

■提案概要

No. 1-32

提案名	『ア・ラ・イエ』事業	部 門	既存住宅等の改修
提案者	東京急行電鉄株式会社	種 別	システム提案
構 造	木造（在来軸組、桝組壁工法）、RC造	建て方	一戸建ての住宅 共同住宅
概 要	老朽化した戸建住宅のフルリフォームの事業について、良好な街並みの保全や住み替えを支援することにより、沿線価値の維持向上を目指して実施する提案。		

■概 評

本格的な改修を実施するとともに、住み替え等を積極的に支援することで、自社沿線の街並みを細分化させずに維持するビジネスモデルを提案していることについて評価した。

■ 提案の基本的考え方

本事業は、老朽化した戸建住宅のフルリフォーム（弊社では「リファーマビッシュ」 き直す・一新する【 】という表現を用いているため、以下「リファーマビッシュ」という）事業の実施により、3つの視点から沿線価値の維持向上を目指している。

- I. 単なる表面をきれいにするだけのリフォームではなく、建物の長寿命化を図りながら街並みに合わせてリファーマビッシュすることにより、高い評価を得ている既存の街並みを維持・再生する。
- II. シニア世代が所有する既存住宅をリファーマビッシュし、若いファミリー世代に売却することで、既存住宅を中心として世代の循環が進み、沿線の人口バランスの維持に寄与する。また、それぞれの世代が自身のライフスタイルに合う住宅へ住まうことを後押しする。
- III. リファーマビッシュによる住宅の長寿命化を図ることで、従来のスクラップ&ビルド型ではなく、既存住宅を再利用することにより、建設廃材の量を約半分に抑え、新しい建材の使用量削減にも寄与することで、環境に配慮した新しい住宅のあり方を提案する。



■ 提案内容

「住み替え支援型」「自宅リファービッシュ型」の2つのスキームを提案。住宅の長寿命化を図りながら、高齢者の住み替えを促進し、年層に高性能、かつ新築よりも安価な住宅の提供を実現する。同時に、成熟した街並みの保全による沿線価値の維持向上を目指す。

(1) 提案の目的

- ① 補金の交付による工事原価の圧縮
- ② モデル事業に採択されることによる事業イメージの向上
- ③ 広告等での使用による認知度の向上ならびに集客効果の増大

(2) 採択における評価ポイント

老朽化した戸建住宅のフルリフォームの事業について、良好な街並みの保全や住み替えを支援することにより、沿線価値の維持向上を目指して実施する提案。

本格的な改修を実施するとともに、住み替え等を積極的に支援することで、自社沿線の街並みを細分化させずに維持するビジネスモデルを提案していることについて評価を受けた。

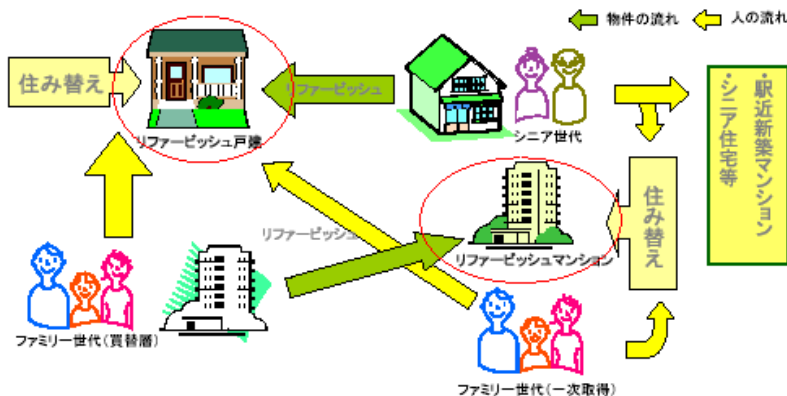
ア・ラ・イエ事業の基本的なスタイルには、以下の2つがある。

住み替え支援型

全国的にも同様の傾向が見られるが、弊社の主たる事業実施エリアである 急多 都市エリアは、開発から50年が過ぎ、既存住宅の老朽化や子供の独立等による家族構成の変化、居住者の高齢化に伴い、住む方と住宅のミスマッチが生じ始めており、現在のライフスタイルに合った 前の利性の高いマンションやシニア住宅への住み替えニーズが増加している。

高齢者が住み替えを検討する際には、①いつ、いくらで売れるか分からない不安や、②思い出のつまった家を壊したくない、③街並みに合わない家が建ったり、土地が細分化されることで 近所に をかけたくないという思いがある。住宅の長寿命化を図りながら、こういった不安を解消し、売主の思いに応えるための仕組みが住み替え支援型のア・ラ・イエ事業である。

一方、購入者である 年層にとっては、①リファービッシュによる既存住宅の長寿命化により、新築よりも安い価額で、②ほぼ新築同等の設備・仕様・耐震性能・構造保証・アフターサービスを付した、③新築の供給がほとんどない成熟した街並みに建つ戸建を手に入れることが可能になり、近 住民にとっては、①スクラップ&ビルドにより、従前と なる街並みにそぐわない建物が 建ったり、②土地が細分化され街並みが壊されるというリスクを回 することが出来る。



自宅リファーマビッシュ型

現在お住まいになっている家、あるいは中古住宅を購入した後にリファーマビッシュするスタイル（売買を伴わない形）である。一般的な部分改修や表面のみのリフォームではなく、構造補強や耐震補強を実施することで建物の長寿命化を前提としたリファーマビッシュのみを取り扱う。

構造補強、耐震補強については、構造品質保証研究所 株式会社との業務提携による「木造S 工法」（詳細は別 参照）の導入、戸川木材工業 株式会社並びに 株式会社日立製作所の開発した「ハイブリッド制震工法」（詳細は別 参照）の導入により、超長期住宅化を推進する。特に、「木造S 工法」については、弊社が業務提携により販売代理店となるため、積極的な広告・営業活動を実施し、広くその普及活動に注力するものである。

この「木造S 工法」は、従来補強が であった木造住宅の基礎部分、金物・釘の劣化が 念される木材の接合部分を長期的に良好な状態に保つことができる補強であり、低価格かつ 期間での施工が可能である。『ア・ラ・イエ』によるリファーマビッシュ工事と平行して、この工法を普及させることにより、超長期住宅の啓発において一 を担うことが期待できる。

■提案者からのコメント

スクラップ&ビルドが定着していた日本で、超長期住宅、長く住み続けることができる住宅は、今後の日本の住宅のあり方を根本的に考える良い機会です。弊社事業の「リファーマビッシュ」という考え方が、超長期住宅先導的モデル事業の考え方とマッチし、今回採択を受け、今後の弊社事業展開に大きな役割を果たすことは間違いなく、住宅の長寿命化の認知度が一般に広く知れ渡ることにつながると考えます。