

提案名	長く愛される住宅リフォーム	部 門	既存住宅等の改修
提案者	三井ホームリモデリング株式会社	種 別	システム提案
構 造	木造（在来軸組、桝組壁工法）	建て方	一戸建ての住宅
概 要	ツーバイフォーのみならず、在来工法も含めた、木造住宅における全面的な改修の提案。		

■概 評

耐震性の向上等の基本的な改修工事の実施のほか、適切なリフォーム設計のための人材育成に資する体制（研究所）の整備、リフォームの履歴情報の作成・保存などの取組みを評価した。

■提案の基本的考え方

三井ホームリモデリング（株）は、新築されたお客様へのメンテナンス工事のみならず、今回の提案の対象である既存木造住宅（在来軸組工法・桝組壁工法）の改修工事も手がけてまいりました。以下、基本的な考え方となります。

- ① 超長期住宅の考え方を熟知したリフォームプランナーが、それぞれのお客様の住まい方に最適な設計提案を行い、「住み手が愛着を持てる住まい」を実現いたします。
- ② その前提として、スケルトンとしての構造躯体の耐久性・耐震性を長期利用に耐えられる様に基本性能を向上させます。
- ③ 長期に亘るメンテナンスシステム（改修工事完了後30年間）を実施するとともに、トレーサビリティの確保をはかります。

■提案内容

(1) リフォームプランナーによる個別設計対応

現在180人を超えるリフォームプランナー組織（全員建築士。内60%が一級建築士）を擁しており、長期住宅で必要となる技術水準を達成すると共に、それぞれのお客様に最適な「デザインリフォーム・・・住み手が愛着を持てる住まい」の設計提案を行っております。

そして、リフォームプランナーの業務成果を集大成し、「住まいのあり方」の研究を目的として、昨年度「住生活研究所」を設立いたしました。今回の超長期住宅の対応で得られた成果を事例研究として取り上げ発表して行く予定です。



◆リフォームプランナーの面々

(2) 長期の利用に耐えられるスケルトン

- ①耐震診断を実施し必要な耐震補強を行います。
- ②耐震性能を確保するためには、基礎補強が必要となる場合が少なくありません。無筋基礎等の場合は、独自に開発した基礎補強工法（RUM-BR工法。日本建築防災協会認定）を採用し、普及して行きます。
- ③改修工事ではあまり使われることがなかった「給水ヘッダ配管の採用」、及び「維持管理等級最高ランク3」を実現し、将来の給排水管の刷新を容易にいたします。
- ④1階床下・外壁・小屋裏の断熱材については次世代基準相当といたします。



◆RUM-BR工法：配筋施工中



◆RUM-BR工法：仕上り

(3) 品質確保と長期に亘る維持管理

住宅を新築されたお客様への対応で実績のある「長期保証システム」で培ったノウハウを、既存木造住宅（在来軸組工法・枠組壁工法）の改修工事・メンテナンス工事へも適用いたします。

- ①お客様にご安心をいただく工事を行うために、施工基準等に則った工事を行い、工程ごとに検査を実施し、「工事施工状況報告書（工事写真含む）」をお客様に提出いたします。
- ②工事の内容に従った「保証書」を発行し保証をいたします。
- ③「工事履歴の保存」と「主要部材のトレーサビリティ」を実現するためのシステム（MLCM）の利用を開始しました。
 - a) 工事内容を図面・書類に記録し、データ処理センターのホストコンピュータに登録・保存（MLCM）いたします。
 - b) また、資材に関しましては「信頼性と長期サービス」、「トレーサビリティ」を実現するために、資材に関する情報をコンピュータにより一元管理いたします。
- ④改修工事完了後30年間に亘る「長期維持管理のメンテナンススケジュール」を作成し、「必要な点検とメンテナンス工事」を実施いたします。

■提案者からのコメント

超長期住宅を実現するには、長期の利用に耐えられるスケルトン、維持に関するメンテナンスシステムの確立が必須ですが、併せて『住み手が愛着をもてる住まい』も重要であると考えます。弊社では創立以来リフォームプランナー制度を採用しており、今回の提案におきましてもこの制度を最大限活用することにより、果たして行きたいと考えております。

また、長期に亘るメンテナンスシステムを導入することにより、リフォームの新しいビジネスモデルの確立も図ってゆきたいと考えております。

