

①-4 その他の分野に係る提案

■提案概要

No. 1-45

提案名	長期優良住宅実現の為に人材育成プログラム	分野	その他の分野に係る提案
提案者	セルコホーム株式会社	種別	システム提案
構造	木造（枠組壁工法）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

長期優良住宅の建築とその性能の維持、さらには社会的資産としての住宅ストックの形成を実現させるには、新築時の性能確保と継続したメンテナンスが必要と考える。セルコホームでは北米住宅の合理的手法を取り入れ、一邸ごとの性能確保を基本とし、メンテナンスしやすい構造にすることで維持管理や将来のリフォームを容易にしている。

性能維持に関しては、将来的な技術職等の不足も想定し、多岐にわたるメンテナンス技術を習得した人材（多能工的）として、「メンテナンスアドバイザー[※]」の育成を図る。これについても北米の合理的な手法を取り入れ、短期間での育成を目指す。

もう1つ重要な点は、住まい手自らが関心を持ち、自邸のメンテナンスを行なうことで住まいへの愛着心が生まれ、自らが積極的にメンテナンスを行なう原動力となる。住まいの関心を高める手法として、北米的DIYの考え方を取り入れ、メンテナンスアドバイザーがその伝授に努める。一方で、住まいも人間同様、日ごろから種々のケアを行ない資産価値の維持に努める必要がある。それゆえ、医師（メンテナンスアドバイザー）の定期的な健康診断（定期点検）を受け、また状況に応じて適宜治療（修理）することで“長寿命化”が可能となる。また、メンテナンスアドバイザーはその他にも様々なアプローチでメンテナンスの啓蒙策を提言。住まい手への愛着心醸成を誘導し、さらなる良質な住宅ストックの形成を目指す。

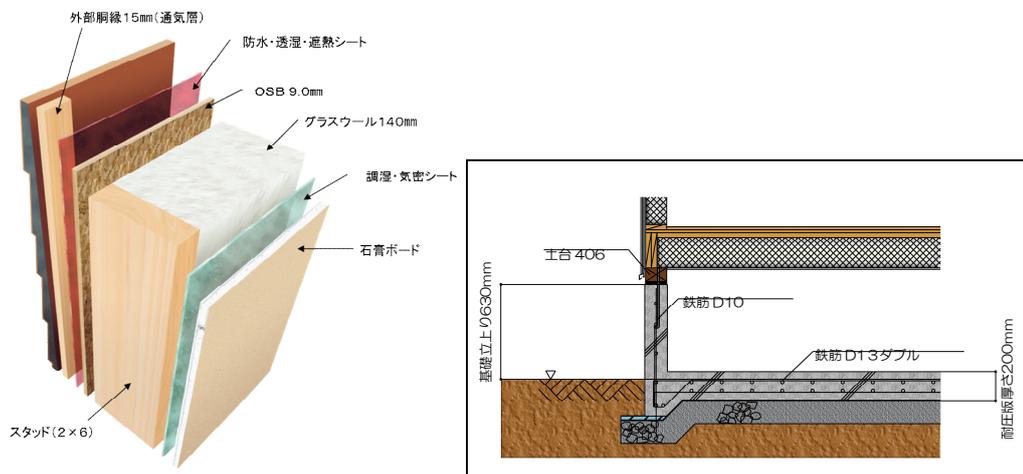
※) メンテナンスアドバイザー／定期点検を行なうとともに、電気・給排水設備等多種にわたるメンテナンス技術に精通し、自らも修理等ができる人材を言う。住宅履歴情報の管理・サポートも行なう。

■提案内容

■北米住宅の合理的思想を取り入れた住宅建築

1. 北米の合理的思想を取り入れたツーバイフォー住宅の建築

ツーバイフォー工法は、いまやグローバルスタンダードとなっている合理的な工法であり、基本的な性能はすでに一般に認知・評価されている。また、北米には、100年を超える寿命の住宅が数多く現存し、その流通システムも確立されている。セルコホームではその合理的な建築技術と独自のノウハウにより、日本国内に適応した高性能省エネルギーツーバイフォー住宅を提供する。

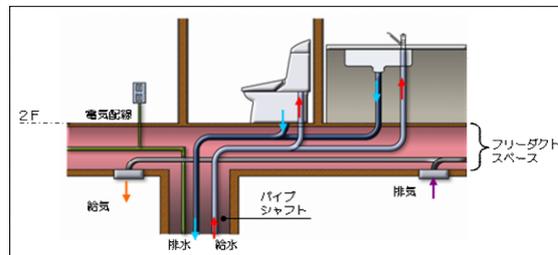


2. 個邸レベルでC値・Q値・換気風量を計測し、一定基準を充たした住宅として提供

新築時、設定した基準値を充たしているかの検査（気密測定・換気風量測定）を一邸ごとに実施。C値は $1.0 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ 、Q値は $1.4 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$ 以下とし、高いレベルでの基準を充たした住宅として住宅取得者に提供する。これにより、プラン内容・建物面積の違いに関わらず、一定基準の長期住宅の供給を実現することが可能となる。

3. 容易なメンテナンスを可能にする構造の採用

主な構造部分を、メンテナンスが容易な構造とする。例えば構造体に影響なくサッシ本体が容易に交換可能な構造や、耐力壁以外の間仕切壁は全て変更できる工法を採用するなどして、将来の改築工事を容易に行なえる構造とした。これらにより、個邸レベルでの長期優良住宅の実現が可能となり、さらには社会資産としての優良住宅ストックのベースとなる。



■資産価値維持の為のメンテナンス人材の育成

北米の合理的手法を取り入れた「メンテナンスアドバイザー」育成の為の、カリキュラムの確立

「メンテナンスアドバイザー」としての持つべきスキルを下記の内容とし、その習得のためのカリキュラムを確立する。

【習得すべき具体的知識及び技術】 躯体・屋根・外壁・窓に関わる基本的知識 設備機器の基本的な維持管理知識 点検時期と点検手法の知識 維持管理計画を策定する知識 維持管理の記録手法知識 住まい手の相談内容を正しく理解し、的確に助言できる能力 簡単な修繕を行える実技能力 住宅・維持管理に関わる関連法規に関する知識 気密測定技能資格の取得

「メンテナンスアドバイザー」認定制度の導入による継続したスキルの維持・向上と、全国の販売拠点に対する研修体制の確立。

カリキュラム修了後に、独自の認定試験を実施、その上で「メンテナンスアドバイザー」としての認定証を付与する。「メンテナンスアドバイザー」は各拠点最低1名以上の有資格者を置く。また、現在年3回実施している全国6会場での技術研修に、スキル維持のための講習を追加。当社提携会社である北米サプライヤーから講師（メンテナンスの専門家）の派遣なども盛り込み、スキルの維持・向上を図る。



技術研修風景(既実施)

「メンテナンスアドバイザー」による住宅履歴情報の蓄積とその管理・保管体制の確立

「メンテナンスアドバイザー」育成のカリキュラムの1つである維持管理記録について、その記録・蓄積のための統一したシステムを、既存の顧客管理支援システム内にて構築する。さらにその履歴情報については、第三者機関への保管体制を確立し、住宅流通の際の履歴情報の管理を実現する。

■提案者からのコメント

1. メンテナンスアドバイザー認定制度の構築とその運営により、継続した点検・メンテナンスを実施し、性能維持と快適性の担保を実現する。また、当該事業は全国の加盟店全社の実施を前提としており、全国レベルでの普及を可能にする。

2. メンテナンスアドバイザー制度実現により、より良質な点検・リフォームが可能となり、現在発生している不良なリフォーム業者とのトラブル軽減に寄与する。さらに、各加盟店へのリフォーム事業確立とその運営に向けた基盤を構築することで、加盟店の事業運営の安定と新たな人材の雇用にも貢献する。