

提案名	「快適性が持続する家」プロジェクト 2009	分野	その他の分野に係る提案
提案者	スウェーデンハウス株式会社	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

快適性、省エネ性、経済性をバランス良く持続させることで、資産価値を高めライフサイクルCO₂を削減する。

環境負荷が小さく、我慢をしなくても居住時のCO₂発生を減らせる性能と、高い耐震性能、汎用性の高い空間造りを新築時に行う。次にそれを持続させるために、住まい手とのコミュニケーションを重視した維持管理のシステムを構築し、将来の売却や、賃貸をも支援することで資産価値の高い住宅としていくことに取り組むこととした。



■ 提案内容

前回（2008 年第 2 回の先導的モデル事業）の提案を基本とし、普及エリアの拡大とオーナーの増改築・リフォーム資金の調達を容易にするための独自のローンを開発した。

1. 環境性能（環境負荷が小さく、我慢をしなくても居住時のCO₂発生を減らせる住宅）

- ・断熱仕様計算による設計品質：Q値 1.4(W/m²・K)以下
- ・気密測定確認による施工品質：C値 1.0(cm²/m²)以下をそれぞれ計算、測定により確認する
- ・「CASBEE-すまい戸建」環境性能の総合的評価：Sランク（BEE値 3.0 以上）

2. 耐久性の向上

植林計画による木材は持続可能な資源であり、乾燥と的確なメンテナンスにより長期間使用できる材料である。劣化等級 3 に加えて、特に木部の劣化対策を積極的に行う。

乾燥材や、効果の持続性がある木材保存剤を使用し、1 階根太には乾式加圧注入材を使用する。

3. 耐震性能（大地震でも倒壊せずに住み続けられる住宅）

- ・耐震等級を 2 以上とする
- ・内部耐力壁面材にも合板を使用し壁量を算定する（石こうボードの耐力は余力と考える）

- ・独自の金物補強基準により耐震性能を高める

4. 良質な住空間（快適空間実現のための設計コードの策定と遵守）

今回の応募は注文建築であり、動線計画、通風、収納、インテリアについては個々の要求を都度ひとつひとつの方向にまとめる必要がある。その過程で今回のコンセプトを遵守するために設計コードを策定した。設計コードの運用により目標とするC A S B E E評価を実現する。

5. 価値を持続させる仕組み

①オーナー専用サイト（双方向情報ツール）の運用内容

- ・住まい手別に住宅履歴情報とメンテナンス情報を開示すると共に情報を得る
- ・家ごとの修繕計画の提示とメンテナンス時期のお知らせ
- ・メンテナンス用品、季節のお手入れ、ハウスクリーニングなど双方向の情報交換
- ・リモデルに関する双方向の情報交換
- ・転売後の情報管理（当初の保証と50年間の無料定期健診を転売後も継続）

②住宅履歴情報として性能、維持管理に係わる書類を共有情報として管理する

③維持管理を容易にする建材、納まり、修繕技術の採用

- ・50年以上の耐久性が期待される外壁材、屋根材を使用
- ・外壁と窓が分離して交換できるシステムを採用
- ・ヘッダー配管、ユニット配線を採用
- ・自社で蓄積された木部補修技術によるメンテナンスのメニュー化

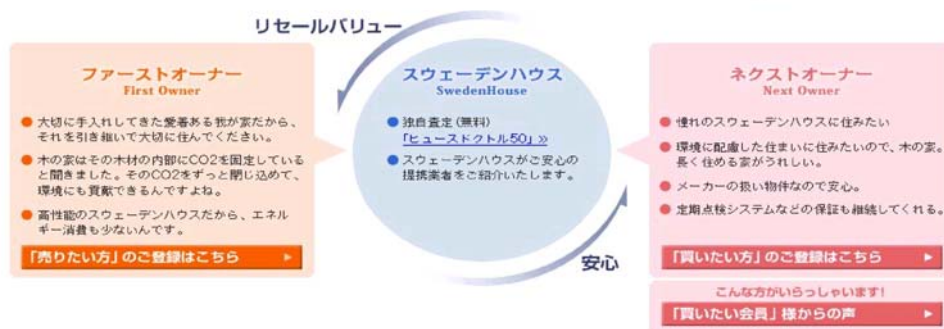
④「リセールサポートシステム」、「リロケーションサポートシステム」の運用

- ・良質な中古住宅市場の活性化

リセール

家を売りたいオーナーとスウェーデンハウスを買いたい方との出会いの場

スウェーデンハウスの「リセール」は、独自の査定をし、メンテナンスの履歴とともにファーストオーナーからネクストオーナーへと引き継ぎます。日本初の50年間無料定期検診システム「ヒュースドクトル50」が継承されるのも家の価値を下げない理由の一つです。欧米に中古住宅という概念がなじみづらい中、厳しい気候風土のスウェーデンで生まれたスウェーデンハウスだから、日本でも100年住み継いでいただける安心と高足の引き継ぎをします。「売りたい方も」「買いたい方も」こちらでご登録ください。



また、リセール及びリフォームの強化を目的とした**新しい提携ローン**を開発した。通常の無担保型リフォームローンと違い、住宅ローンと同様に有担保とすることにより低金利・長期借入を実現した。

■ 提案者からのコメント

長期優良住宅の普及の促進に関する法律が施行され、ますますストック社会にふさわしい住宅の建設が求められます。その中でも特に、メンテナンス計画、住宅履歴情報の管理等の仕組み作りを積極的に進めていく所存です。