

①-2 維持管理流通強化の分野に係る提案

■提案概要

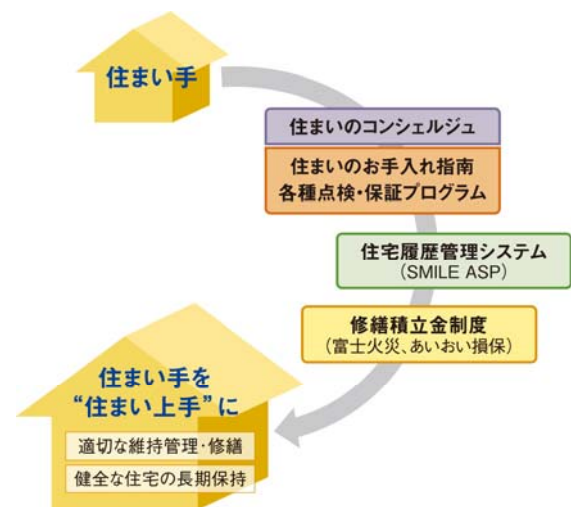
No. 2-15

提案名	“住まい上手”を育むコンシェルジュ・システム	分野	維持管理・流通の分野に係る提案
提案者	東日本ハウス株式会社	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

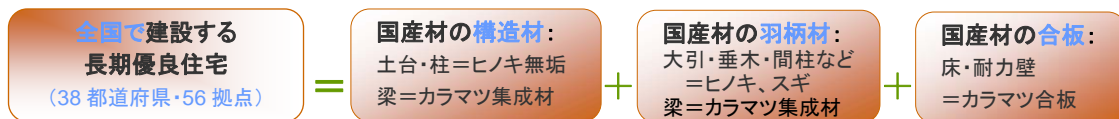
1. 住まい手を“住まい上手”に——主体的な維持管理・修繕につなげるネットワーク——

住まい手の一人ひとりが、住宅に愛着を持ち、自ら手入れしていく——。そんな“住まい上手”を育むために、つくり手側のサポート体制をはじめとするネットワークを整備します（38都道府県56拠点）。つくり手側のサポートでは、地域の職人グループで構成する『住まいのコンシェルジュ』による巡回サービスなどを実施して、こまめに住宅を点検することの大切さを伝えます（現行サービスの発展）。点検などの情報は、随時、『住宅履歴管理システム』に集約し、適切な修繕・リフォームの実施につなげます。そして、適切な時期に、適切な修繕・リフォームが無理なく実施されるように『修繕積立金制度』を設けます。



2. 国産材 100%住宅を「全国展開」——林業の再生と、各地域の伝統工芸の活性化にも貢献——

北海道から九州までの木材生産拠点（構造材 14 工場、羽柄材 13 工場、合板 6 工場、プレカット・パネル 10 工場）を活用し、全国で安定的に「国産材 100%住宅」を建設。「国産材出荷証明書」を添付してトレーサビリティを確保します。国産木材の利用促進を介して林業の再生に寄与する一方、各地の産業や伝統工芸を、家づくりに取り込みつつ地域の活性化にも貢献します。



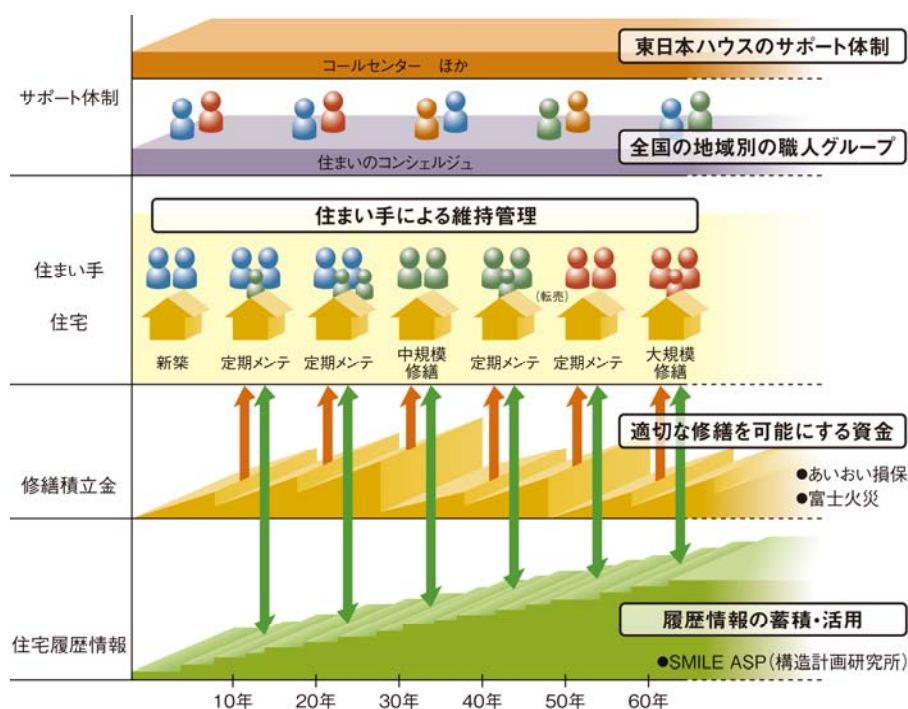
3. 先導的技術を集積——高い耐久性と更新性を確保——

耐久性・耐震性、更新性、パッシブ設計など、長期優良住宅に欠かせない各種性能を、合理的に組み込んだ独自の木造軸組み工法システムを構築しています。

右の内容は、それらの一部です。

耐久性＝基礎高 500mm・立上り幅 160mm、ヒノキ無垢土台・柱、ばね付き座金ナット
耐震性＝枠付き構造用合板パネル、桁上パネル
維持管理・更新の容易性＝さや管ヘッダー方式、スリーブ配管、小屋裏・床下の照明
全国 100 気候ゾーンによるパッシブ設計

■ 提案内容



“住まい上手”を育てる永続的なネットワーク

① 地域の『住まいのコンシェルジュ』を柱とするサポート体制

現在、全国 38 都道府県・56 拠点が、地域ごとに活動している職人グループ「東友会」を『住まいのコンシェルジュ』と位置づけ、新築時以降、長期にわたり地域密着型のサポート体制を維持していきます。

同時に、各拠点の当社スタッフは、地域ごとの「住まいのお手入れ教室」の開催（年 2 回）や、「住まいのお手入れ瓦版」の発行（年 2 回）などを活用して、住まい手と接する機会を設け、住宅を維持管理・修繕することの大切さを伝えていきます。さらに、全国を統括するコールセンター（24 時間 365 日）を通じて、随時、住まい手をサポートします。

② 住宅履歴管理システムによる永続的な情報蓄積・活用

第三者機関による『住宅履歴管理システム（SMILE ASP：構造計画研究所）』を導入し、住宅の履歴情報が永続的に蓄積される体制を整えます。住宅履歴が、住まい手自身によって適切に管理がされるように、必要に応じて『住まいのコンシェルジュ』や当社のサポートスタッフが支援します。住宅履歴情報は、維持管理や修繕・リフォームに活用し、それらの結果も逐次、住宅履歴に反映します。

③ 修繕積立金制度

住宅履歴の情報などをもとに、適切な維持管理・修繕が実施されるように、『修繕積立金制度（あいおい損保、富士火災）』を導入します。修繕積立金は、日常生活で無理のない金額（月額 1 万円以下）に設定します。

こうしたネットワーク体制を長く維持することで、住宅の品質保持に関心を持つ“住まい上手”な住まい手に徐々に育て、引いては良好な住宅ストックの蓄積と、適正な中古住宅市場の形成に寄与します。

■ 提案者からのコメント

今回の提案では、地域に密着した体制により維持保全計画に基づく点検・修繕、住宅履歴情報の蓄積・活用、既存住宅の流通支援などを総合的に組み合わせました。日本の気候風土に合った木造軸組工法の家づくりを通して、住宅の長寿命化、長期優良住宅の普及に取り組んでいきます。