

② 既存住宅等の改修部門

■提案概要

No. 2-25

提案名	住環境価値創造モデル～地域ネットワークと定期的な診断が可能にする長期優良住宅～	分野	既存住宅の改修
提案者	株式会社アイジーコンサルティング	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

今モデルの基本的な考えは、「長持ちする住宅をつくる」ではなく、「住宅を長持ちさせる」である。

我々は住宅メンテナンス事業として実施している年 20,000 件の定期診断、累計 7,923 件(2009 年 7 月末現在)に及ぶ耐震診断での経験から、木造住宅とは、適時に適切なメンテナンスを施すことで初めて、長持ちさせることが出来ると考えるに至った。

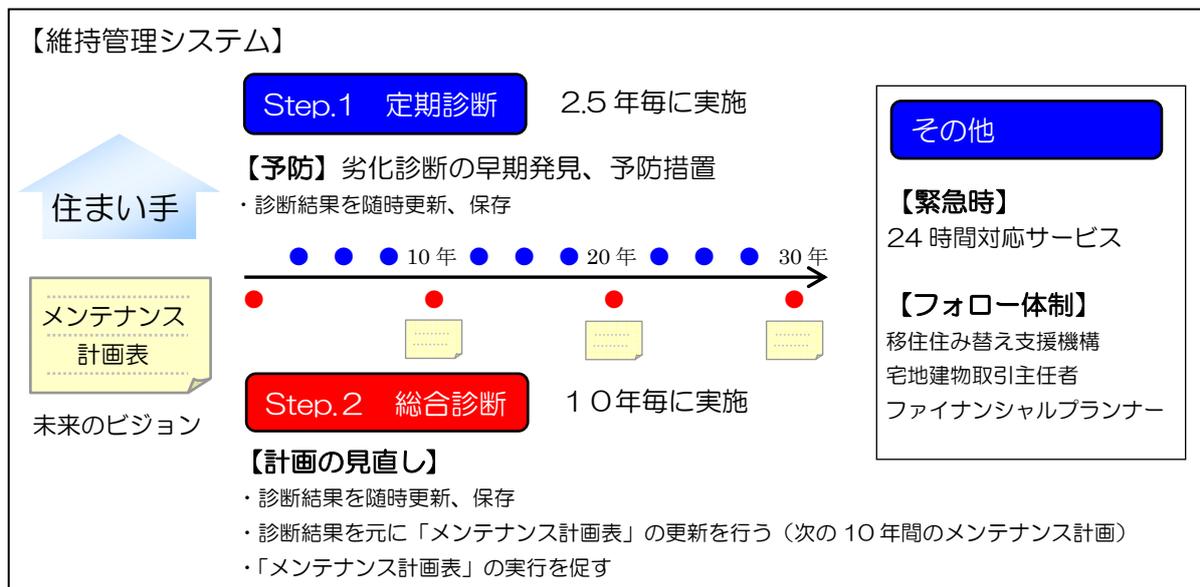
しかし、住宅供給者である工務店や不動産業者には、このメンテナンスサービスを提供出来る余裕・ノウハウは無く、結果、適時に適切なメンテナンスを継続している住まい手は、圧倒的に少ないのが現状である。こうした状況を改善する為、我々が 1899 年の創業以来実施してきた定期診断を軸に据え、『住まいの総合的な維持管理システム』として仕組化したものが今モデルである。

これは、既存住宅が個々に持つ特徴に合わせた最適な初期改修を実施し、その後長期に渡り住宅を活用する為の継続的な住宅メンテナンスを行うというものである。加えて、地域工務店・不動産業者とのネットワークを形成し、各地域に住宅メンテナンスサービスを通じ、より良い住環境を広げていくものである。

■提案内容

提案のポイントは以下の 3 つである。

①『計画的な維持管理』の実践



計画的・定期的なメンテナンスが「住宅を長持ちさせる」為極めて重要となる。その為、初期改修後必要なメンテナンススケジュールをメンテナンス計画表(約 60 年分)としてまとめる。また、改修後、定期診断と総合診断の 2 種類の診断を実施する。1 つ目の定期診断は劣化事象の早期発見・予防処置を目的とし、2.5 年毎に実施する。総合診断では、住まいの点検業務に加え、中期的な視点に立った上での改修アドバイス、メンテナンス計画の見直し、更新を行う。これは 10 年毎の実施とする。両診断とも住まいの大敵である『水』の浸入を防止・早期解消する為、屋根・壁・床下の診断を重視した構成としている。

②『住宅の総合診断から初期改修を考える』



今モデルの初期改修では、まず『総合診断』により、個々の住宅の基本性能・劣化の進行度を把握する事から始める。ここで得た情報を用い「重点的に改修する箇所や現状のまま利用する箇所」を明確化した上で、改修内容を決定・実行する。又、判断基準の統一化のため、評価基準書を用いる。これは、診断・施工を行う人材教育の指針・教育基準の明確化にも繋げている。



③『定期診断が可能にする』地域連携・普及ネットワーク

住まい手が長きに渡る生活の中で抱える大小様々な問題を定期診断時にヒアリングし、その都度適切な企業・人員が解決できる環境を構築する。加えて、今モデルを地域工務店・不動産業者が活用し、住まい手-I G-地域工務店・不動産業者のネットワークを形成する事で、住まい手が必要とする住宅メンテナンスサービスを通じて、より良い住環境を地域全体へ広げることになる。



■提案者からのコメント

今モデルにより、定期的な診断を軸に長期住宅活用の為に必要な劣化予防処置・生活様式に合わせた改修を可能とする環境が整備できる。これを現場見学会やモデルハウス活用による普及・啓発を行うと共に、今モデルを他の住宅供給者が活用する為のセミナー開催等を行う。これら地域の他業者と協調し広がる活動が、新築に住宅の価値が集中する現在の住宅業界に対し、新たな住環境の価値の創造となり、新しいあり方となる一助になればと考える。

