

提案名	住友不動産の「新築そっくりさん」まるごと改修システム	分野	既存住宅の改修
提案者	住友不動産株式会社ハウジング事業本部	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組、枠組壁工法、その他）	建て方	一戸建て住宅

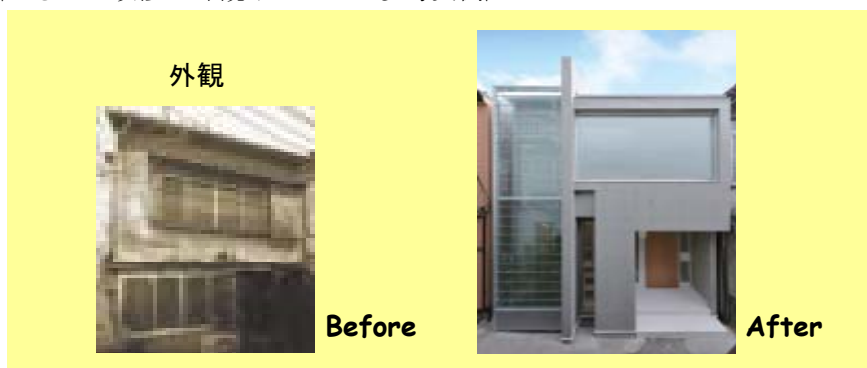
■提案の基本的考え方

新・建て替えシステム「新築そっくりさん」は、平成8年に発売を開始し、現在に至るまで55,000棟を超える実績を上げています。従来のリフォームとは一線を画した、建て替え・リフォームに代わる第三の選択肢としての「住宅の再生」という事業分野を開拓し、耐震補強を施しながら、長年住み慣れた住まいを強く美しく蘇らせてきた事業実績を踏まえ、今回、大切な住まいをさらに継続的に使用していただけるよう、将来の再改修にも備えた、木造住宅の長寿命化により資する提案となっています。

既存の建物に関する情報をお客様が持っているケースはほとんどありませんので、建物の現状把握を行なうところから本提案はスタートします。「①現状把握→②改修計画→③劣化の排除・改修→④履歴の保管・情報の伝達」というステップを踏みながら、改修工事としては終了します。一度このステップを踏むことにより、次回以降は①の現状把握というステップは不要となり、②から④のステップを繰り返すことにより、継続的な建物の使用が可能となります。

本提案では、上記のステップを踏まえた改修手順と、長期間かつ継続的に使用するための工法の提案からなっており、住宅の長寿命化に貢献できるものと考えています。

〈まるごと改修 外観イメージ・参考事例〉



■提案内容

(1) 現状把握と劣化の排除

相談段階での建物調査により、劣化の確認・耐震診断（一般診断）を行い、改修計画を提案しますが、その段階では全ての建物状態は確認できません。工事着手後の屋根・外壁以外の内装仕上げを全て剥がしたスケルトン状態にて、劣化の確認と耐震診断（精密診断）を再度行った上で、劣化の排除と耐震補強工事を行います。

(2) 耐震補強工事

面材による耐力壁は、躯体の損傷を最小限に抑えるための工夫を施しながら、将来の再改修時における間取り変更等のニーズに対応できるようにします。また基礎は性能上、鉄筋コンクリート造であることを前提とし、無筋の基礎の場合には、必要な添え基礎補強を施すことにより、建物からの力を十分に基礎に伝えられるようにします。

(3) さや管ヘッダー工法による給水・給湯配管

経年劣化による配管の補修や更新、また間取り変更に伴う配管の交換・設備のレイアウト変更に対応できるように、給水・給湯配管をさや管ヘッダー方式にて施工します。

〈まるごと改修 内観イメージ・参考事例〉



(4) 省エネルギー・バリアフリー・防耐火性能の向上

環境や高齢化への配慮として、本提案では、床・壁・小屋裏の断熱工事から、開口部のペアガラス化による断熱性能の確保や、床段差を解消したバリアフリー化を進めるほか、防火性能等においても、新築住宅に対する現行基準レベルまで引き上げる努力を行います。まるごと改修システムだからこそ可能な、住まいの全方位的な性能向上を目指します。



(5) 建物履歴の保存とアフターサービス

本システムの実施により、建物調査時に作成される現況図から、改造図、さらに工事中の写真や耐震診断書に至るまでの、建物の情報が蓄積されていきます。

工事完成後には、保証書を発行するほか、こうした建物の情報をファイル化し、工事完了後、アフターサービス部門にて履歴として保管します。当社のアフターサービス（365日24時間体制）における定期的な点検のほか、日々のアフターサービスの情報がさらに蓄積され、建物情報の履歴として更新しながら、継続的に建物を使用していく上での、必要なサポートを行います。

■提案者からのコメント

建物をより長期に優良な住まいとして継続的に使用していくためには、住宅設備等々のハード面での劣化はもとより、住まい手であるお客様の家族構成や、ライフスタイル・住まい方等、ソフト面での変化への対応も含め、建物の情報をより正確に把握しながら、さらに将来の再改修をも考慮した改修提案が必要となります。

日本における住宅の建て替えサイクルは、約30年といわれています。欧米でのそれに比較して、国際的にも短いサイクルとなっている現況において、本提案『住友不動産の「新築そっくりさん」まるごと改修システム』は、建て替え・リフォームに代わる第三の選択肢である「住宅の再生」という事業分野をより一般に広め、日本の既存住宅のストックを、より良質な住宅ストックへ更新していく重要性について、広く啓蒙できることものと考えています。