

提案名	“住まい上手”を育むコンシェルジュ・システムーⅡ	分野	木造等循環型社会形成の分野に係る提案
提案者	東日本ハウス株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅

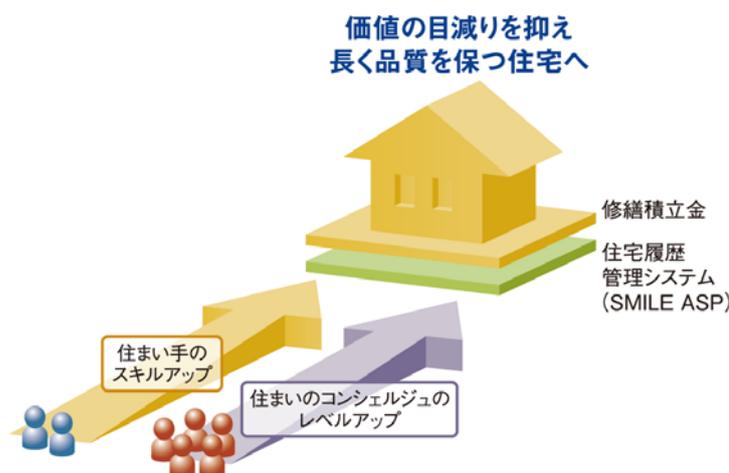
■提案の基本的考え方

1. “住まい上手”をスキルアップする「住まいのコンシェルジュ」

前回（平成 21 年度第 2 回）は、全国の各地域で活動する職人グループで組織する「住まいのコンシェルジュ」を活用した永続的なサポート体制を提案しました。今回は、今一度、長期優良住宅の原点を見つめ直し、長寿命化に欠かせないサポート体制などの一層の充実を図るものです。具体的には、

- ・家を手入れする「住まい手」の“スキルアップ”
- ・住まい手をサポートする「住まいのコンシェルジュ」の“レベルアップ”

という長寿命化の基礎とも言える「ひと」の育成を図り、その成果として、経年による住宅の価値の目減りを抑え、長寿命化につなげる成果につなげていきます。これらの「ひと」の育成と連携する形で、実際の維持管理に不可欠な資金を確保する「住宅修繕積立金制度」の拡充や、適切な維持管理や市場流通の基礎情報となる「住宅履歴管理システム（SMILE ASP）」の活用にも力を入れます。



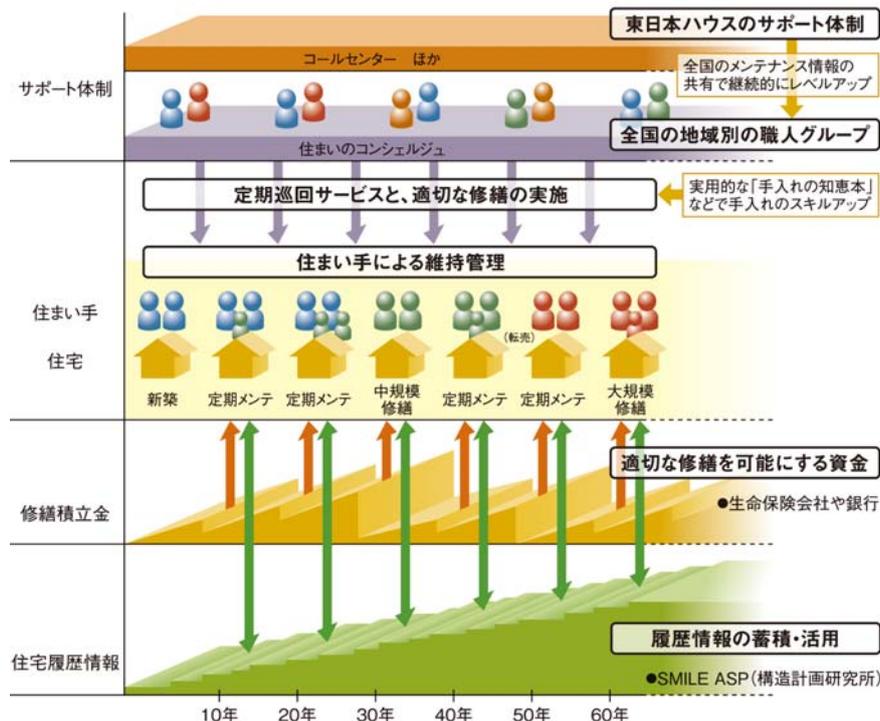
2. 全国で国産材 100%住宅

木材生産工場（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）を拠点に、全国で「国産材 100%住宅」を建設。構造材から羽柄材、合板に至るまでの各部位で使う材種を、より細かく明示します。構造材については「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。国産材 100%を全国規模で展開することで、国内各地の林業再生に寄与するとともに、各地の産業や伝統工芸の活性化にも貢献します。

3. 長寿命化を支える技術

耐久性、耐震性、更新性などの高い基本性能のほか、パッシブ設計など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考案しています。以下は、それらの一部です。耐久性：基礎高 500mm・立ち上り幅 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、耐火性：省令準耐火構造、維持管理・更新の容易性：さや管ヘッダー方式、全国 100 気候ゾーンによるパッシブ設計など。

■提案内容



個々の住宅の品質が確かに維持され、長く住み継がれていくように、前回提案の実効性とクオリティの向上を図ります。(波線部分が、前回提案の中で特にクオリティ向上を図る内容)

① 「住まい上手」な住まい手のスキルアップ

現行の「住まいの知恵本・DVD」を、より実用的なマニュアルとする改訂を進めています。住まい手が建物に対して何らかの支障を感じた際、まず自分で対処を試み、軽微な事柄であれば対応できるような内容を盛り込みます。この改訂マニュアルとともに、地域ごとの「住まいのお手入れ教室」の開催(年2回)なども通して、自ら家を手入れする意識や楽しさを植え付けていきます。全国を統括する東日本ハウスのコールセンター(24時間365日)も、随時、住まい手をサポートします。

② 「住まい上手」を支える「住まいのコンシェルジュ」のレベルアップ

新築時以降、長期にわたり、地域に密着して住まい手をサポートしていく「住まいのコンシェルジュ」は、すでに組織されています。メンバーは、全国38都道府県・56拠点で、地域ごとに活動する職人グループ「東友会」の会員です。

今回は、住宅の点検・修繕の最前線に立ち、「住まい上手」を支えるのに不可欠な「住まいのコンシェルジュ」のレベルアップを提案するものです。定期的に行っている研修会において、各地のメンテナンス情報を共有し、時代に即した維持管理のノウハウや技術などを学んでもらうこととし、より適切な点検や修繕が実施できるように質の向上を図ります。

③ 「住宅履歴管理システム」の継続的活用

永続的に住宅の履歴情報が蓄積され、維持管理に活用される「住宅履歴管理システム(SMILE ASP: 構造計画研究所)」を、住まい手や「住まいのコンシェルジュ」、そして東日本ハウスのサポートスタッフが管理していきます。

④ 「修繕積立金制度」の拡充

前回提案では、あいおい損保など2社に限っていたが、ユーザーの希望する銀行なども利用できるように選択肢を広げます。修繕積立金は、住まい手ごとに日常生活で無理のない金額に設定します。

■提案者からのコメント

前回採択された『住まいのコンシェルジュ・システム』をレベルアップさせた提案です。住まい手のスキルアップ、コンシェルジュのレベルアップ、修繕積立金利用先の選択肢を広げるなど、より実効的で永続的に普及可能な取り組みとしました。今後一層の長期優良住宅普及に取り組んでまいります。