

提案名	200年住宅コンソーシアムによる建築主サポートシステム提案 ver. 2	分野	木造等循環型社会形成の分野に係る提案
提案者	株式会社エヌ・シー・エヌ	種別	システム提案
構造	木造住宅（その他）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

長期優良住宅の取組みを通じて、長期優良住宅を真に定着させるためには、住宅所有者に「住まいの価値は、長い期間を通して考えることが大切」という理解があって、初めて目標としている「住み継ぐ住環境形成」が達成されると考えるようになった。

200年住宅コンソーシアムは、住宅所有者が住まいの価値を長期間を通して考えるために、住宅所有者に対して「ライフサイクルコストマネジメント」の考え方提案をおこなう。

住宅所有者にとって、建設以後に新築時より莫大な費用が発生することは、紛れもない事実である。このことにおいて、住宅所有者が、長期優良住宅を建設することで、一般住宅より、建設以後に多くのメリットが享受できることを具体的に示すことにより、長期優良住宅の建設を促すことができると考える。

・住宅における建設以後の「ライフサイクルコストマネジメント」に対して以下の取組みが必要となる。

	ライフサイクルコスト	取組み
1	生活に必要なエネルギーコスト	仕様規定や型式では算出出来ないコストを温熱計算で算出すること
2	設備の交換にかかるコスト	設計段階において、交換容易な構造計画をおこなうこと
3	ライフスタイルの変化に伴う間取り変更のコスト	スケルトン・インフィルを実現する木質ラーメン構造であること
4	住宅の再販価値	長期優良住宅の認定を取得し、住宅履歴情報を管理すること
5	住宅の収益還元価値	移住・住みかえ支援機構の制度を利用し、あらかじめ価値を担保する

■提案内容

「ライフサイクルコスト」低減のための提案

●省エネルギー化の設計

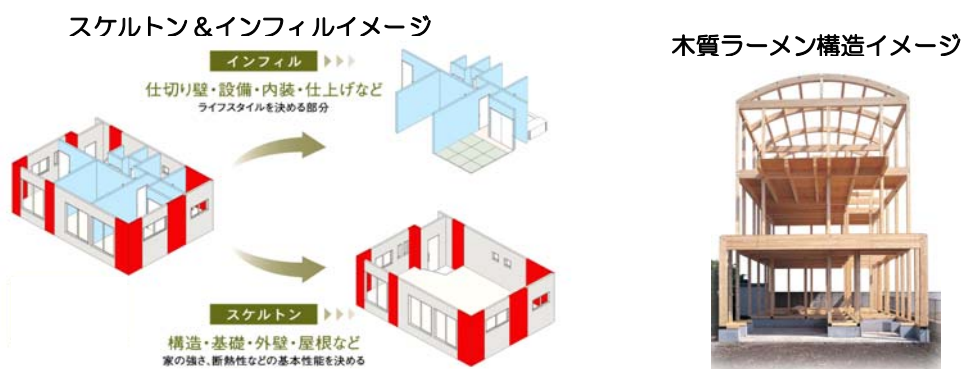
省エネ住宅の設計において、設計・施工指針による仕様規定や建築主等の判断基準のうち熱損失係数・夏季日射取得係数の基準では、エネルギーの低減値は判別できない。このため「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」のうち「年間暖冷房負荷の基準」で温熱計算をおこなう。

使用段階でのエネルギー消費を一段と削減する省エネ住宅を、住まい手（住宅所有者）と意匠設計者、温熱設計者が一緒に考えて実現する取組みを通して、長期優良住宅のメリットを実感してもらう。国土交通省認定の温熱シミュレーションプログラムソフトを利用し、シミュレーションによる温熱性能（省エネ性能）予測結果を住まい手に理解しやすい数値で表示した提案をおこなうことにより、住まい手と設計者が納得するまで検討をおこなうことができる。

● スケルトン&インフィルの発想に基づく設計

スケルトン（構造体）、インフィル（内外装・設備・間取り）の考え方に基づき、設備や間取りが容易に交換・変更できる設計をおこない、維持管理に係わるコストの低減を図る。

内外装・設備・間取りが干渉することのない耐久性の高い構造体をつくることができれば、構造を気にせず自由にインフィル部分の変更を行うことができるようになり、家族構成の変化などのライフスタイルの変化に合わせて、建替えなくてもリフォームで長く暮らせる住宅をつくることができるという発想を、プラン段階から住まい手（住宅所有者）と意匠設計者、構造設計者が一緒に考えて実現する仕組みを通して、長期優良住宅のメリットを実感してもらう。この場合、スケルトンの設計において、耐震等級2以上であっても耐力壁の制限の少ない木質ラーメン構造であることは必須である。



● 資産価値維持のサポート

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が実施している「マイホーム借上げ制度」のうち、新築住宅に適用される「移住・住みかえ支援適合住宅制度」の適合を取得し、住宅瑕疵担保責任保険期間経過以後の点検・メンテナンスは、SE住宅点検マニュアルに基づいて実施する。これにより、「移住・住みかえ支援適合住宅制度」とSE住宅の点検・メンテナンスが同一で出来て、「移住・住みかえ支援適合住宅制度」と「SE住宅性能保証制度」の2つの保証が得られ、住まい手（住宅所有者）が計画的に点検・メンテナンスをおこなうモチベーションが発生することになる。

■ 提案者からのコメント

平成20年度は、住宅性能評価や長期優良住宅の基準に対して、性能評価機関や資材メーカーと必要最低限のサポート体制構築を図り、参加した中小工務店が、長期優良住宅の品質をクリアすることができた。

平成21年度は、単に長期優良住宅を建設するだけでなく、国産材活用という社会的使命を担うべく、産業発展という視点から、産地、集成材・合板メーカーとの供給体制整備をおこなった。

平成22年度は、「ライフサイクルコスト」の考え方を取入れ、温熱計算サポートを開始することにより、住宅所有者・中小工務店とともに長期優良住宅建設後の取組みを深めたい。これにより継続的な省Co2の取組みが開始される端緒する。