

提案名	東京/森の木の家プロジェクト3	分野	維持管理・流通の分野に係る提案
提案者	東京家づくり工務店の会	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

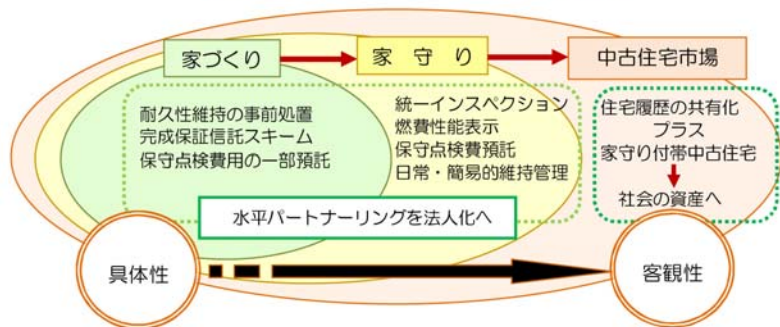
長期優良住宅の普及促進のために住宅履歴保存等の社会整備が整いつつあるものの、未だ木造住宅の不具合・不備箇所を定期的に改善する手段が少なく、また、中小工務店の経済的基盤の脆弱さが直接的要因で居住後の管理工務店不在中古住宅が多い。

本提案は長期優良住宅が住まい手に安心して住み継がれ、持続的に資産価値を維持してゆくために、将来改善しづらい箇所を事前に措置を施し、家づくりから家守りへ、さらに中古住宅流通時においても、永続・恒常的に管理工務店が付帯している状況を創出することが要諦である。

そのために、信託スキームを活用した完成保証制度の構築、インスペクション方式の統一及び保守点検費用の預託制度の確立を図り、住まい手が安心して居住し、住み継がれ、持続的に資産価値を維持する。

以上の取組みの実現に向け、すでに弊会は一般社団法人化手続きが完了している。

地域工務店の協働による住宅維持保全スキーム

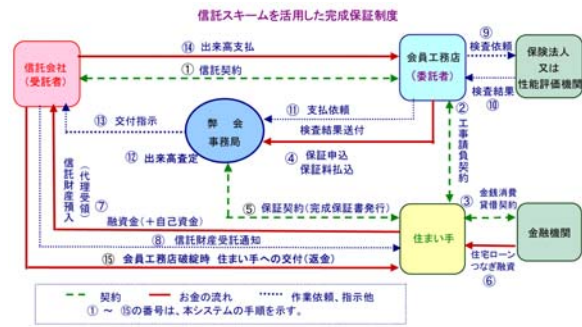


■提案内容

1. 家づくり段階における取組み

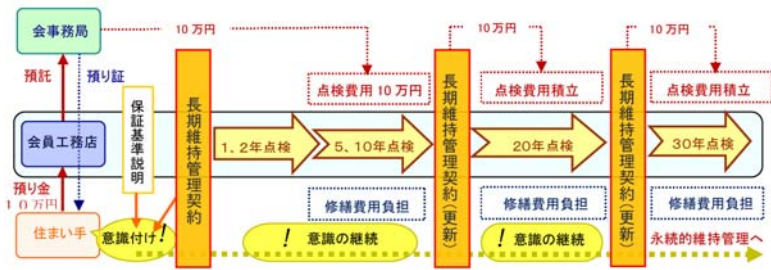
(1) 信託スキームを活用した完成保証制度の構築

- ①信託方式の倒産隔離機能により、住まい手の工事代金が保全される。
- ②過払いを回避するために、弊会事務局が、他の瑕疵検査等の進捗に併せ出来高査定を行う。
- ③住まい手の信用リスクを解消できる。
- ④信託スキーム構築の費用を比較的安く抑えられ、信託手数料も低く抑えることができる。



(2) 保守点検費用の一部預託

弊会統一の短期・長期保証基準を明示し、10年間の維持管理契約を結び、保守点検費用を弊会が預かる。また、10年毎に同様の保守点検契約を更新する。



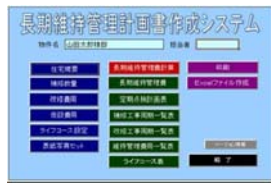
(3) 耐久性維持のための事前措置

- ①木材の変形防止：柱材の経年変化による内部割れと変形防止のために四面背割れを施す。
- ②防腐・防蟻の事前措置：構造材・端柄材・外壁周りの合板にホウ素系木材保存剤を浸漬拡散させた材料を使用する。

## 2. 家守り段階における取組み

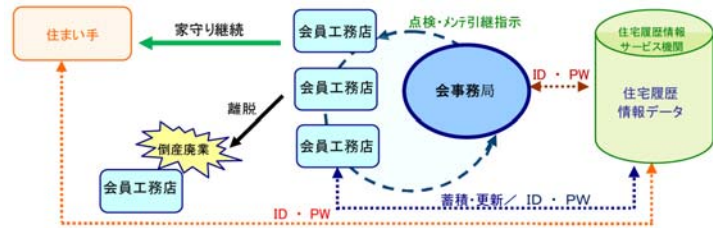
### (1) 弊会のインスペクション方式の統一化

住環境価値向上事業協同組合（通称SAREX）が開発したHCR（HOME Condition Report）と家守りロードマップを併用し活用する。



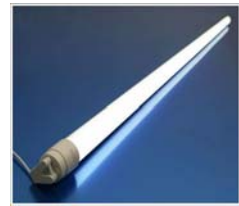
### (2) 住宅履歴情報の共有化

弊会会員工務店が共通の住宅履歴情報機関のサービスを導入し、弊会においても邸別ユーザーID・パスワードを共有することで、永続的な家守りが可能になる。



### (3) 日常的・簡易的維持管理方法の実施

- ①配管経路を仕上げ前に写真記録し、将来の改修時の位置特定に備える。
- ②給湯・給水管のヘッダー部に圧力ゲージを設置することで、水圧異常等の早期発見が可能になる。
- ③点検口から確認できる排水経路途中に透明継手を取り付ける。
- ④床下点検口付近に、LED照明を設置する。



【①下地柱位置からの測定】

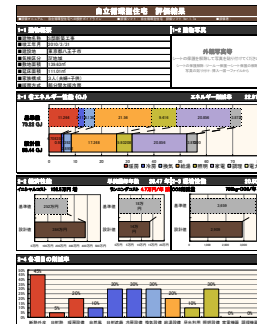
【②ヘッダー前圧力ゲージの設置】

【③透明継手の挟み込み】

【④LED照明】

### (4) 燃費性能の表示

自立循環型住宅研究会及岐阜森林アカデミー木造建築スタジオが共同作成した自立循環型住宅評価ソフトを設計段階から使用し、評価を行うことで、住宅の性能や自然エネルギーの有効活用に関心をもち、省エネルギーの意識向上へ繋げる。本ソフトは平成22年6月改訂され、自立循環型住宅評価と同時に一次エネルギー消費量の基準達成率の算出も可能になり、住宅の燃費性能がより定量的に把握できる。



【自立循環型住宅評価結果】

## ■提案者からのコメント

前々回（Phase I）の先導提案では、地域工務店の水平パートナーリングによる地域産材の活用とセンサー等のモニタリングが、前回（Phase II）では、様々な環境指標を用い、より定量的な手法で「見える化」を住まい手に提示する取組みが評価された。この取組みは住宅関連メディアのパブリシティ効果を生み、地域工務店が、集まり、協働することで長期優良住宅の普及・啓発に齎す効果を示すことができた。

先導事業提案は3年目を迎えるが、今回提案をPhase IIIと位置付け、一般社団法人東京家づくり工務店の会が家づくり段階の経済的・技術的完成保証から家守り段階の統一インスペクション確立や住宅履歴情報の共有化を実施することで、中古住宅流通段階における管理工務店不在住宅の軽減を図ることが可能になる。

以上のように一般的に経済的基盤が脆弱な地域工務店が向かう長期優良住宅は、地域の中で集まり、相互補完することにより、社会に広く長く寄与できるものである。弊会が描き、実践する「地域工務店のパートナーリングによるビジネスモデル」が家づくりを生業とする全国の地域工務店へ波及し、やがて日本の住宅へ長寿命化を齎すことを切望する。