

提案名	リフォームインスペクション 暮らし継がれる家	分野	既存住宅の改修
提案者	三井ホームリモデリング株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組） 木造住宅（枠組壁工法）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

「三井のリフォーム」では、長期優良住宅の思想である「いいものをつくってきちんと手入れをして長く大切に使う」ことを「暮らし継がれる家」の思想のもとに、既存住宅の改修で実践してまいりました。今回の先導事業提案の基本的な考え方は以下の通りです。

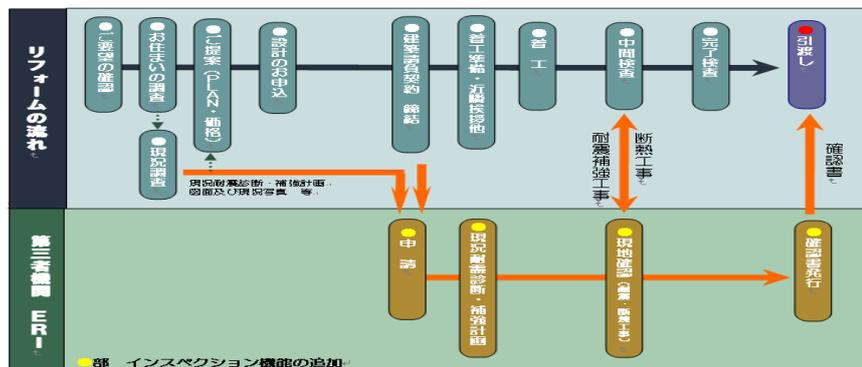
1. 第三者機関による「リフォームインスペクション」を実施いたします。
2. 長期に亘る維持管理を行います。
3. リフォームプランナー等が個別設計対応し「住生活研究所」がサポートいたします。
4. 住宅としての基本性能を確保いたします。また無筋コンクリート基礎は基礎補強を行います。

■提案内容

1. 第三者機関による「リフォームインスペクション」

現況耐震診断結果と補強計画が日本建築防災協会上部構造評定による 1.0 以上であることを「補強計画書」により確認いたします。耐震補強工事完了後の現場実査・工事写真確認等により適正な工事が行なわれたことを確認いたします。

断熱工事の現場実査・工事写真確認等により適正な工事の確認をいたします。



2. 住宅履歴の活用とトレーサビリティの確保を行い、新築時からの情報も確認し効果的な品質確保と経済的な改修計画を 30 年間メンテナンスプログラムにて作成します。



3. 三井のリフォームでは、800名を超えるリフォームプランナーや設計コンサルタント、インテリアコーディネーター等を要しており、それぞれのお客様に最適なリフォームを提案し実現しております。また弊社併設の、「住生活研究所」では、「減築リフォーム」や「高齢者対応リフォーム」・「近居・隣居」・その他の事例調査等を行ってまいりました。その研究成果を個別の設計に反映させるための設計者等への研修を実施いたします。そして、今回の先導事業提案で得られた成果を広く世間に告知することにより、既存住宅の改修レベルの向上に寄与してまいります。

#### 4. 住宅としての基本性能の確保

##### ◆ 構造躯体の耐久性

建物調査を実施し長期利用を可能とするために次の処置を行います。

- ①床下の防蟻・防湿処理、②腐朽材の交換、③ユニットバスへの交換、④高耐久外部仕上げ材の採用（高耐久性外壁塗料、高耐久性屋根塗料、又は高耐久屋根材への葺き替え）
- ⑤板金の再塗装、又は交換、⑥外部シーリングの打ち換え（乾式サイディングの場合）
- ⑦バルコニーの再防水

##### ◆ 耐震性能の確保

・耐震診断を実施し必要な耐震補強を行います。「日本建築防災協会上部構造評定1.0以上」を確保いたします。また無筋コンクリート基礎の建物は基礎補強のパッケージ設定により無筋基礎を補強することの訴求促進を図ります。補強には独自に開発した基礎補強工法（RUM-BR工法。日本防災協会評価番号DPA-住技-24）を標準とし、または国交省告示（平成17年第566号による基礎補強）、その他有効性が確認された方法による基礎補強を行います。

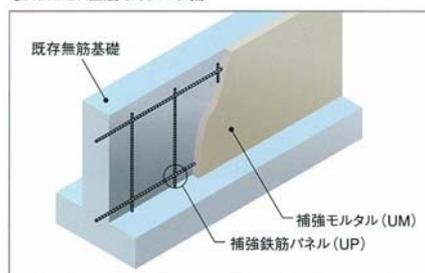
##### ・基礎補強の必要性

床組み材の経年劣化及び、床段差解消のための床組み撤去交換は、基礎補強を行う最適な時期です。基礎補強は建物の耐久性と、耐震性能向上に大きく寄与します。

耐震補強を行う場合、建物上部の補強と併行して行う事が望ましく、基礎を補強する事により、上部耐力壁の柱脚接合部の耐力低減係数を低くすることができ、耐震補強部位の削減によるコスト低減や、上部の構造評定の向上が可能となります。

本工法の適用により、地震時における基礎の急激な耐力低下の防止が可能となり、上部構造の倒壊防止につながります。

●RUM-BR工法のイメージ図



■完成

##### ◆ 省エネ性能の向上

開口部及び壁、床下、屋根・小屋の断熱性能を高める場合は住宅エコポイントの基準を適用いたします。

##### ◆ 内装設備の維持管理の容易性

1階部分は「給水・給湯ヘッダー配管」を採用し、将来の刷新を容易にいたします。

##### ◆ 高齢者配慮

技術的・予算的に可能な場合は1階の日常生活空間の段差を解消します。

必要に応じて手摺や手摺下地の取り付けを行います。

障害の程度や目的に合わせてリフォームプランナー等が個別的で最適な設計対案を行います。

##### ◆ 防耐火性能

外壁・軒天井・屋根の基材は不燃材とします。



#### ■提案者からのコメント

耐久性や耐震性を始めさまざまな性能面で長期に亘る品質確保が求められている中、無筋コンクリート基礎の住宅は数多く存在しますが技術的・経済的理由で耐震補強は遅れています。今回は基礎補強を含めた性能の確保をおこない、第三者機関によるリフォームインスペクションを提案いたしました。また新築からの住宅履歴情報を収集しお客様に最適な設計を行い、更に長期のメンテナンスシステムを導入することにより長く「暮らし継がれる家」を普及いたします。