

提案名	ジェルコインスペクションリフォーム	分野	既存住宅の改修
提案者	一般社団法人日本増改築産業協会	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

実際にリフォームする中古住宅をみると、耐震性はもちろんの事、耐久性・断熱性においても、現行基準と比較して比べ相当「性能」が陥っているのが現状である。そこでこれらの中古住宅を長期にわたり安心・安全に利用していくためには、「性能」向上が必要不可欠となるが、最大のハードルは、性能を現行基準レベルまで全て引き上げるために大規模改修が前提となることである。これらの大規模改修は一般的な生活者にとって、現実的に大きな費用負担となり実施ははなはだ難しい。そこで、中古住宅を長期にわたる安心・安全な維持・利用実現と適正コストを考慮するため、部分改修、段階的改修、大規模改修などの工事内容に関わらず、

- ① 事前の確実な建物調査（インスペクション）を行い現状の基本性能を判断すること
- ② このインスペクションによって、建物状態を把握し長期利用のための基本性能について適正に補強、維持を図ると共に、生活者がリフォームする最大の動機である「ご希望のリフォームプラン」を実施すること
- ③ インスペクションをもとに、最終的に大規模改修と同様な成果が得られるよう計画し段階的な部分的な改修の実施も可能とすること

の三つを基本にした。

また、このインスペクションは、一般的にこれまで行われてきたような性能の絶対評価の対象として調査するのではなく、長期にわたり安心・安全に居住できる住宅の性能と機能を常に最大限に発揮できるよう、又は維持できるよう管理する為の診断・評価＝計画としている。これを「ジェルコインスペクション」と呼ぶこととする。通常のリフォーム工事では、こうした長期利用のための構造判断、補強等を行うよりも生活者の利便性、意匠性の要望の実現を優先されるが、今回の提案ではリフォームの入り口にインスペクションを置くことで、通常のリフォーム工事を行いながら、建物の長期優良住宅化を実現するものである。

■提案内容

①現状の木造躯体を適切に認識し長期利用に耐えうる構造補強が合理的にできるように改善を図る。

- ・ 現調からでも容易に検討できユーザーも理解しやすい手法として「壁・柱直下率チェック」等を用いて、リフォームによる架構等の構造変更の初期検討として意匠設計の整合性を判断した提案を行い、構造安定性・耐久性を第一に確保した工事を行う。
- ・ 浴室においては在来工法の場合は、原則ユニットバスへの交換を実施する。
- ・ 耐震性においては築年数に関わらず、評点を原則 1.0 以上とし、目標数値を 1.25 とする。

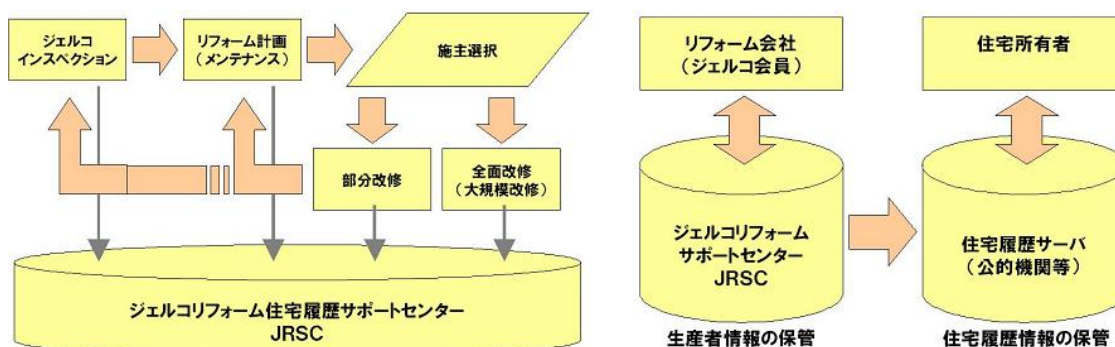
②省エネルギー性については、平成 11 年基準を目指す仕様とする（施工部位については、最低限エコポイントと同様とする）

③維持管理方法として、ステップアップ提案を選択された場合でも改修計画を作成し、現状建築物の全ての情報とリフォーム工事履歴の蓄積活用する。

※必須項目として

- ・ 現場調査（破壊検査含）と改修工事の記録蓄積
- ・ 竣工図の作成（伏図含）
- ・ 報告・照査・承認の履歴管理
- ・ 情報は協会が一括管理し、情報管理の信頼性を高めると共に、技術的な見地から長期利用のためのリフォームとして有益なものは公開し、今後のリフォーム工事に活用できるようにする

④ジェルコインスペクションでは大規模改修も可能な耐久性や耐震性、省エネ性能、バリアフリーなどすべての項目についてチェックをおこない、その履歴情報を作成する。また建築主が部分的に部分改修を選択した時も、ジェルコインスペクションでは総合診断・評価がおこなわれているので、部分改修で性能向上した部分と見送った部分が明確になる。部分改修を終えた時点で、工事を見送った項目が次のメンテナンス計画として意識することができるので、計画的かつ段階的に長期優良住宅を形成していくことが可能である。



■提案者からのコメント

リフォームによる長期優良住宅化を行う場合、全体的な性能向上を優先させなければならず、部分改修についてはどうしても否定的にならざるを得ない。しかし、実際のリフォーム工事では部分改修がほとんどであり、その中で建物の全体的な性能向上を図っていくには段階的、計画的なリフォームの実施が必要である。ジェルコインスペクションを入口として、一般的なリフォームが行われることを期待している。また、これらの実施をスムーズに行うため「ジェルコリフォーム住宅履歴サポートセンター」を立ち上げて行く計画である。センターでは、当協会会員のリフォーム生産者として住宅履歴を蓄積すると共に、長期間に渡って住宅履歴情報を住宅所有者に提供していく。また、ジェルコインスペクションにより部分改修の性能が体系的に明確になっているので、瑕疵保険などとの連携もはかりやすいと考えている。