

提案名	全建連・ちきゆう住宅既存改修システム先導モデル2010事業	分野	既存住宅の改修
提案者	一般社団法人 工務店サポートセンター	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

本提案は、「安心・安全の住まいの保守・点検・価値向上」のために、地域工務店ならではの住まいのリフォーム価値向上システムの構築を目指すものであります。改修計画の考え方として、まず、既存住宅には様々な性能が求められていると言えます。具体的には、●地震などの災害時には人命をまもり被害を最小限にする→耐震化、●地球温暖化に配慮しCO₂排出量を少なくする→省エネ化、●高齢者の安全や安心に配慮する→高齢者対応などは、社会的な要請でもあります。一方、○快適に暮らすために使い勝手を良くする→機能性向上、○壁が老朽化し汚いので綺麗にする→機能性回復、○お風呂が傷んできたなどの設備の老朽化へ対応する→機能性回復など、住宅に長く住まう間に出て来た生活上の不便さや劣化を取り除くための要望があります。これらを社会的な要請を基本に性能で整理すると、以下の5項目となります。

耐震性向上	<ul style="list-style-type: none"> 必要な耐震壁をバランス良く確保する。 耐力壁に見合った性能を持つ軸組接合部とする。 鉄筋コンクリートの連続する基礎と緊結する。
省エネ性向上	<ul style="list-style-type: none"> 建物の構造的な隙間を無くす。 床、壁、天井又は屋根に必要な断熱材を入れる。 開口部に必要な断熱・遮熱性能を確保する。
耐久性向上	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏りの原因とならない良好な屋根・外壁・基礎等とする。 傾斜や腐朽のない良好な軸組とする。 日常の使用で構造躯体に影響を及ぼさない水回りとする。
高齢化対応	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者が安全に住まえる必要な性能を確保する。 安全な動線の確保。 動作を補助する機器の導入。 移動や介助に必要な空間を確保する。
機能性回復・向上	<ul style="list-style-type: none"> 劣化した機能、使われない機能を取り除き、必要な機能を確保する。 使い勝手が良く快適な空間をつくる。 見た目が綺麗な気持ちよい空間をつくる。 老朽化した機器を取り替える。

左記の5項目は内容的に重複しながらも何れも必要な性能や基準があり、それを満足させなければ良質なストックとはなりません。この5項目の上から3つ「耐震性向上」「省エネ性向上」「耐久性向上」は、劣化や建物仕様に起因するもので、目指す性能値が決まっていれば、その要求されている性能を満たせば解決されます。

■提案内容

本提案では、

- ①耐震性能については、（財）日本建築防災協会の「木造住宅の耐震診断と補強方法」の一般診断法により「上部構造評点を1.0以上、及び基礎を構造耐力上有効なものとする」としています。
- ②省エネ性能については、「次世代省エネ基準相当とする」として計画することでしたが、今回より住宅金融支援機構のフラット35S（中古タイプ）の開口部断熱または外壁等断熱を4等級まで引き上げた基準により施工することを選択できる要件としています。
- ③耐久性向上では、上記の耐震性能の確保で必要となる「劣化低減係数D=1.0及び耐力壁や軸組が劣化していないC_{dw}、C_{dc}=1.0と同時に、水回りにおける防水措置」を求めています。

④バリアフリー改修についても、住宅金融支援機構のフラット3S（中古タイプ）の要件の段差解消もしくは住宅金融支援機構のリフォーム融資の高齢者向け返済特例制度を利用した部分的なバリアフリー、又は今回定めた「対象となるバリアフリー改修工事」のどれか一つを選択して行うものとした。

⑤「工事記録書」による施工確認と品質確保致します。「改修工事記録書」は、単なる工事写真帳ではなく、改修部位ごとにその仕様を目視計測して、記録する部分がセットになっており、改修仕様と施工状況の現場確認により工事の品質確保を担う役目を担っています。

⑥「ちきゅう住宅検査員S」による調査・劣化診断・改修計画の立案と「ちきゅう住宅検査員L」及び既存住宅性能表示制度によるダブル・インスペクション

⑦既存住宅履歴書の作成と改修後5年ごとの定期点検の実施します。

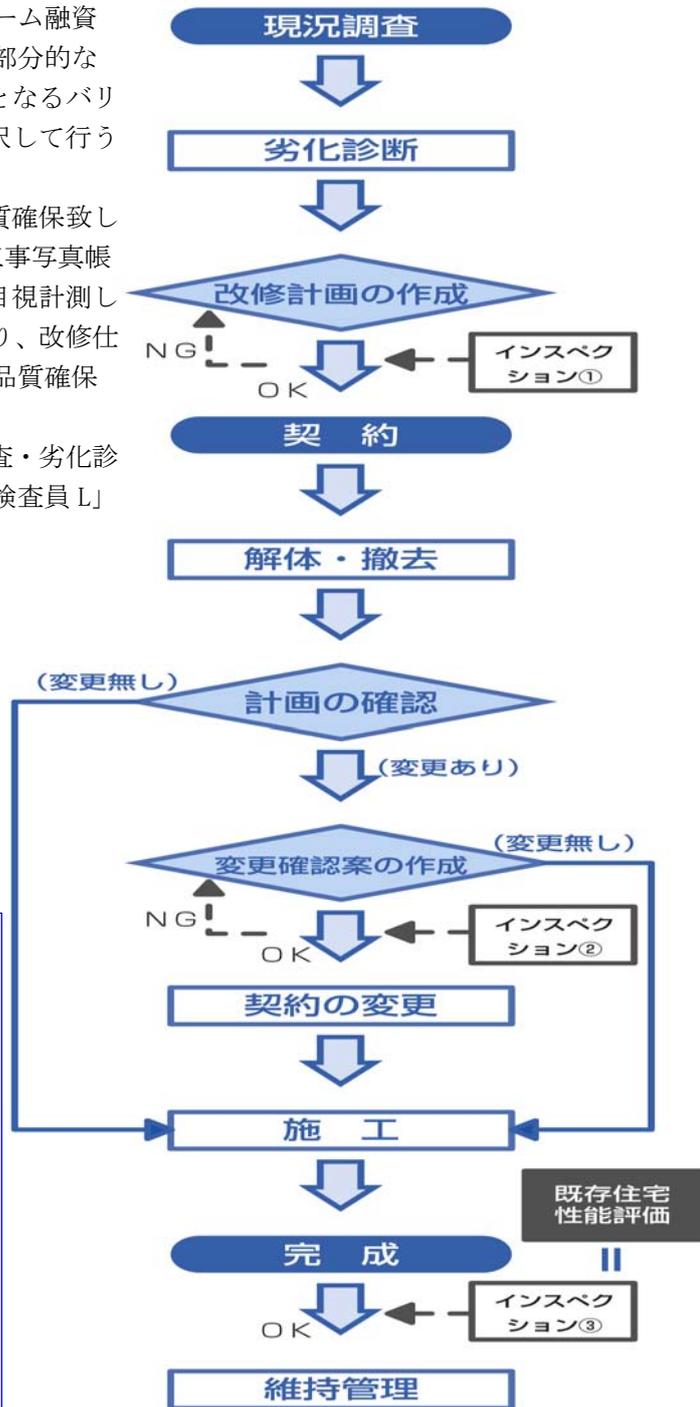
⑧1階床下の点検のために床下点検口と小屋裏点検口の設置

⑨住宅性能表示制度における

「3.劣化の軽減」においてへの床下の防湿・換気と下の小屋裏の換気を満足させ構造躯体の劣化に配慮する。

調査・診断・改修計画については、改修に関する知見、技術力並びに現場の経験が必要となります。右図にある、インスペクション①では（財）住宅リフォーム・紛争処理センターの講習を受けた「増改築相談員」であり、かつ（財）日本建築防災協会の「木造建築の耐震診断と補強方法」の講習をうけた建築士の資格を持つ「ちきゅう住宅検査員S（Specialist）」が、調査・総合的劣化診断・改修計画立案を連続して行います。また、インスペクション②では、工務店サポートセンターが、建防協と連携して施工経験の豊かな「ちきゅう住宅検査員S（建築士）」を対象に行ってきた「耐震診断改修施工指導者講習会」の受講者である「ちきゅう住宅検査員L（Leader）」が行います。

本提案のシステムフローとポイント。



■提案者からのコメント

本提案の「既存木造軸組住宅改修指針」は、既存住宅の総合的劣化診断を踏まえて、次世代へと住み継ぐ家へと改修し、結果としてストック社会への貢献を目指すものです。リフォームでは、居ながら工事という制約条件の中で、住宅の性能向上や機能回復に向けたより正しい建築主の判断を導くことが重要です。本提案が、施主および地域社会の住環境向上に寄与することを願います。