

提案名	震災に学ぶ『安全・安心 My 住まい』	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	株式会社土屋ホームトピア	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

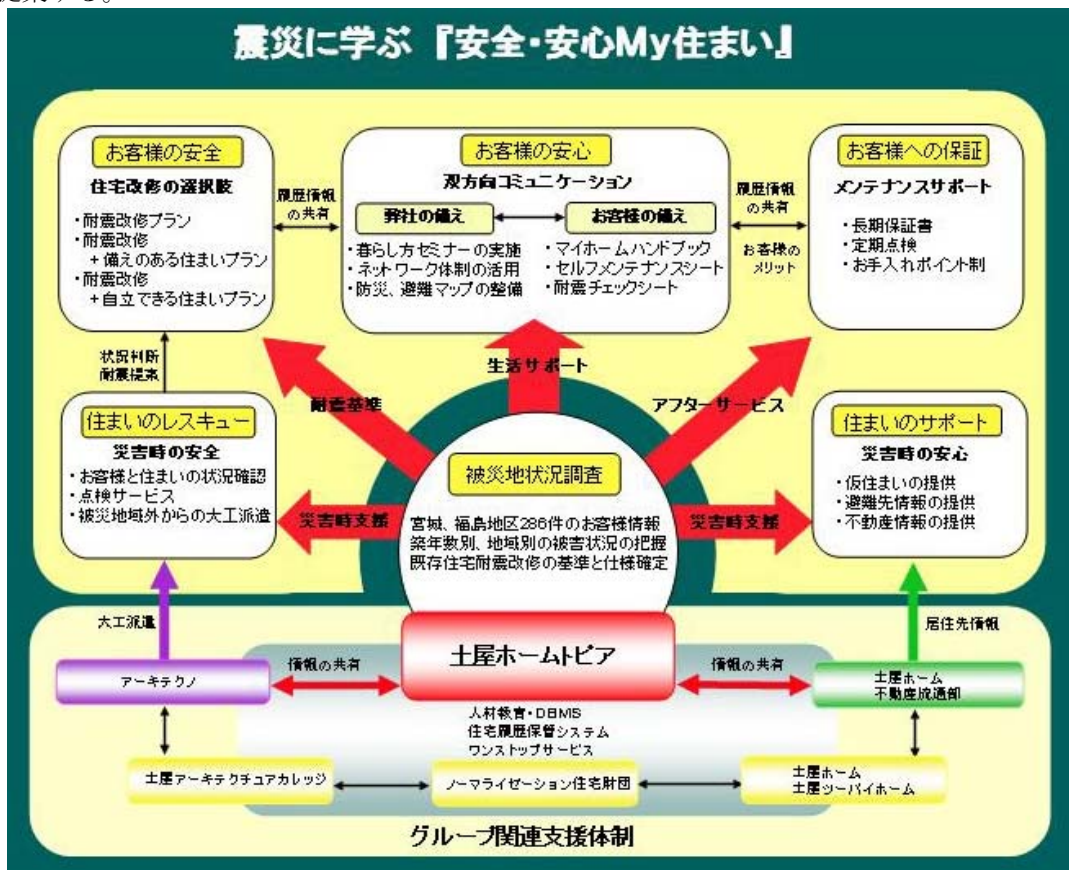
■提案の基本的考え方

基本性能を有した資産価値の高い住宅を社会的資産として次世代に継承するべく、前年度の提案に加え、2011年3月に発生した東日本大震災での住宅の被災状況 286 件の情報収集とその復旧から学んだことを本提案に反映させた。

耐震性、省エネ性といった性能向上をはじめ、長期に渡る安全や安心に必要な体制やツールとしては、施工基準書の整備、技能者の育成、維持管理支援、災害に対する備え、お客様との双方向コミュニケーション、メンテナンスサポートであり、これらをグループ関連支援体制にて実現する。

■主な提案内容

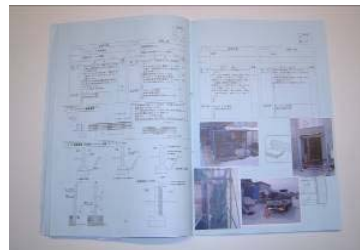
本提案は、下図に示すように、お客様が住まいの安全として最も関心が高い耐震基準について、選択肢のある住宅改修プランを提供するとともに、次いで関心が高いアフターサービスについても、保証を実現するメンテナンスサポートを提供することにより、お客様ご自身が住まいの持続可能性を高めると共に、生活サポートを通してお客様の安心につながる弊社の備えとお客様の備えを結ぶ双方向コミュニケーションを構築する。弊社も災害時支援として、災害時の安全を担保する住まいのレスキューと住まいのサポートを構築し、弊社自身の持続可能性を高めると共に、グループ各社の連携をより強固なものとし弊社を支援する体制の整備を、被災地状況調査に基づき提案する。



【お客様の安全：住宅改修の選択肢】

住宅改修の選択肢は、「耐震改修プラン」・「耐震改修＋備えのある住まいプラン」・「耐震改修＋自立できる住まいプラン」の3プランにて構成され、耐震改修・次世代省エネルギー基準を実現する断熱改修等を基本仕様に加え、被災時においてはライフライン復旧まで自立した生活が送られるよう被災時必需品の備蓄や自然エネルギーの活用を提案する。

また、改修に先立ち、住宅検査人や一級建築士、第三者機関の検査員が、目視・検査機器による調査診断を実施し、施工においては、品質の均一化を目的に施工基準書の整備や活用、既存状況や施工内容の詳細の記録として施工カルテ等を活用する。



画像左：検査員による調査診断風景

画像中央：オリジナル耐震金物「シェイクブロック」施工状況

画像右：施工カルテ記録状況

【お客様の安心：双方向コミュニケーション】

双方向コミュニケーションは、住まい手であるお客様と作り手である弊社が、住まいに関する情報提供や維持管理のための備えを有益に行うための体制をより強固にするものである。「暮らし方セミナー」では維持管理の学習機会を、「ネットワーク体制の活用」では携帯メールを使ったリアルな情報発信を、「防災・避難マップの整備」では地域のお客様のより安全なフォローを、「マイホームハンドブック」や「セルフメンテナンスシート」や「耐震チェックリスト」では適正な維持管理の時期と方法を、それぞれ可能にするツールである。

【お客様への保証：メンテナンスサポート】

「長期保証」による最長 20 年の保証、専門スタッフによる「定期点検」、日常的なお手入れや中長期的な維持管理を目的としたお客様ご自身による点検制度「お手入れポイント制」にて、アフターサービスの充実と長期に渡る維持管理を促進する。

【災害時支援：住まいのレスキュー・住まいのサポート】

「住まいのレスキュー」のうち、「お客様と住まいの状況確認」では災害時の状況把握を、「点検サービス」では緊急対応や修理修繕の内容決定を行い、状況によっては「被災地域以外から大工派遣」を行う。また大工技能者の養成を企業内認定職業訓練校にて行い、各現場施工・災害時の緊急支援部隊として派遣する。

「住まいのサポート」では、グループ不動産流通部連携により、「仮住まいの提供」・「避難先の情報の提供」・「不動産情報の提供」を必要に応じ提供する。

これらの提案は、弊社の顧客だけでなく、被災地の全ての既存住宅をも対象とし、当グループ各社による関連支援体制にて実現する。

■提案者からのコメント

前年度、普及啓発活動として行なった施工中現場見学会及び完成現場見学会の実施件数は例年の約2倍に増加し、多くのお客様が来場され、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会の住宅のあり方や、長期的性能を維持した住宅の重要性、長期優良住宅の性能の高さについて認知度向上につながった。

耐震性や省エネルギー性の向上についてはこれまでも多くのご要望があったが、今回、東日本大震災にて被災した住宅の被災状況の情報収集を進めていく中で、性能向上のみならず、住まいのトータルなサポート体制を構築し、お客様と弊社の双方が、明確に予期できない地震に対する備えを持つことが長期に渡る安全・安心につながると考え、本提案とした。

また、本提案事業を弊社営業拠点がある各地にて見学会やセミナー等で身近な実例として紹介することで、今後の高性能住宅の普及にも大きく貢献できると考える。

これらは、今後の耐震性能を向上させるリフォームのスタンダードとして広く日本国民の住環境の改善の第一歩として大きな布石となり、今後更なる社会的ニーズを捉えて改善発展させることにより、日本の住環境の大きな充実につながっていくものと思われる。