

提案名	埼玉県の次世代へ繋ぐリフォーム「Re・ism」(リ・ズム)	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	埼玉県住まいづくり協議会	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組)	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

埼玉県住まいづくり協議会は、平成8年10月の発足以来、埼玉県内における豊かな住環境の構築と広く県民に対する貢献を目指し、民間の住宅関連事業者に加え、各種団体、都市再生機構や住宅金融支援機構、住宅供給公社など107社の会員が中心となり、様々な県行政との連携を図りながら活動を重ね、既に15年目を迎えた全国的にも類を見ない団体である。住宅リフォームに関しても、平成17年に「住宅リフォーム推進委員会」を発足させ、現在143社の登録事業者を擁する大組織になっている。

既存住宅には築年数による構法の違いや、現場任せの施工によって建てられている住宅が多いことから、現況では性能や品質にばらつきがあり、現代の性能要求を満たした住宅に改修するには、劣化、腐朽度、当時の施工方法を精度が高い建物検査(インスペクション)によって既存状態を見極める技術と、それに伴う設計手法が求められるが、現状ではリフォーム改修における適切な設計・施工方法の指針が確立されていないという大きな問題がある。また、その施工にあたる業者の質が一定しておらず、それらが既存住宅を長期居住に耐える優良な住宅ストックに変えていくための障害になっているのも事実である。

そこで私達はこの提案事業と合わせて、今後の事業の取り組みの中で、倫理憲章と基本方針を掲げ上げ、
 <3つの信条=イズム>をもとに、当協議会ならではの民と官とのパートナーシップで地域、事業者、お客様が丸となって取組み、次世代へ繋げる住宅改修リフォーム「Re・ism」(リ・ズム)を推進することにした。

<基本方針>

「住宅リフォーム推進委員会登録事業者は、住宅・建築事業者の責務として、住生活事業活動を通じて、遵法性を重んじた、設計・施工、技術の研鑽に努め、県民の皆様
 に安心・安全で、健康、環境に配慮した住文化の在り方を提案・創造する」

住宅リフォーム推進委員会 <3つの信条>

1. 長期に渡り住宅の性能、資産価値を維持・向上できるように、本会が推奨する事業活動及び、基本性能に伴う設計・技術方針を構築する。
2. 登録事業者相互間の知識・技術などを共有し合い、委員会活動並びに定期講習会等を通じて、主体的に勉強会を重ね合い、強い責任感と使命感を持って取り組む。
3. 顧客サービスを重視した有益な情報を開示し、適正な価格で明瞭な見積を提示し、信頼を得る健全な事業経営を目指す

■主な提案内容

1. 【リフォーム事業者登録制度による事業者の技術・信頼度の向上】

当協議会では、リフォーム事業者登録制度を設け、その最低登録基準では、
 ・協議会が指定する標準契約書、適正見積指標の使用
 ・協議会HPでの必要事項の公表(登録講習会への出席率(技術レベル))
 により、工事内容・金額、さらに事業者の見える化を図り、
 ・登録講習会への参加の義務付け
 で事業者の技術の向上を図り、県内リフォーム事業者の技術・信頼度の向上に貢献している。

義務付けられた事項



2. 【既存住宅改修工事の性能と品質を確保する手法の確立】

本提案では、現況で性能や品質にばらつきのある既存住宅の改修工事で、長期優良住宅先導事業としての性能を発揮するために、標準化されたツールの使用を参加事業者者に義務付けている。

本提案事業「Re・ism」(リ・ズム)で用いる標準化されたツール

・建物調査チェックシート	=高精度なインスペクションのためのツール
・標準改修工事・設計指針	=改修後の規定の性能を実現するためのツール(仕様書)
・標準工事チェックシート	=指針どおりに施工されているかを確認するツール
・標準維持保全計画書	=引渡し後のメンテナンス時機と内容を提示するツール

これらは全ての参加事業者で共通化 → 一定の品質と統一感のあるサービスを実現!!

3. 【サポート委員会による支援体制の構築】

インスペクション、住宅履歴・工事情報の保管と更新などは基本的には参加事業者が行うが、これらの情報はその都度当協議会に設けた「サポート委員会」と共有し、参加事業者への支援や指導が可能となる体制を構築する。

4. 【リフォーム相談窓口の設置】

お客様と協議会、参加事業者の接点となる相談窓口を、大宮駅構内に週末に設置し協議会のリフォーム推進委員によるアドバイス等を行っている。

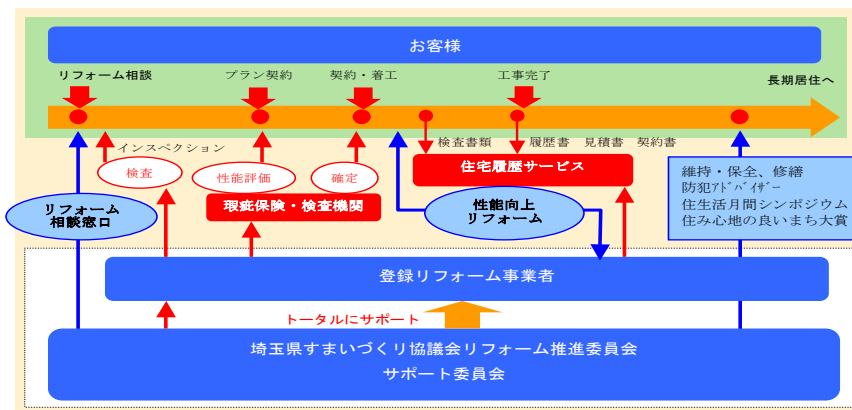


5. 【長期住宅を維持する仕組みづくり】

長期優良住宅事業とは、工事が完成したら終わりではなくそこをスタートに一定以上の性能を持った住まいを、お客様と共に長期に渡り維持していくことそのものである。埼玉県住まいづくり協議会の活動は、工事への支援に留まらない。当協議会の住まい手を対象とした活動として

- ・防犯アドバイザー登録制度(埼玉県警の要請により設立)
- ・住生活月間セミナー・住み心地の良いまち大賞等の県民向けイベント開催

により住まいの情報提供や安全性への相談窓口、さらには住まいや町に対する意識の向上を促す場を提供し、埼玉県での県民の暮らしの質的向上に貢献している。これらの活動を通じてお客様が、これからもこの町・この家に継続して暮らし続けていくための、家守り・町守りにつなげ、地域の人や情報を結びつけるハブの役割を果たす。



■提案者からのコメント

3.11 以降の家造りに対する取り組み、住宅・建築の在り方は、我々に大きな試練を与えることになった。また、新築と違いリフォームは既存状態によって性能向上に対する限界がありコストにも反映する。建物には「性能」があるということ、事業者だけでなく消費者に対しても深い理解を求めて行かなければならない一方で、優良事業者の育成、悪質な事業者を排除していけるような「しくみ」の構築が求められている。このように住まいづくり協議会の存在意義を明確にした上で、消費者の視点に立った取り組みを具体的に示した内容が、本委員会が推進する長寿命化リフォームの指針であり、今後の委員会が目指す新たなビジョン構築にも繋がっている。