

提案名	木の国ぎふ ワン！ツー！！スリー！！ ステップ改修プロジェクト	部門	既存住宅等の改修（体制整備支援）
提案者	丸平建設株式会社	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

1909年の創業以来1世紀以上にわたって地域に根ざし歩んできた弊社は、地元産材を活かした家づくりと共に、世代を超えた既存改修の家守りを行ってきた。

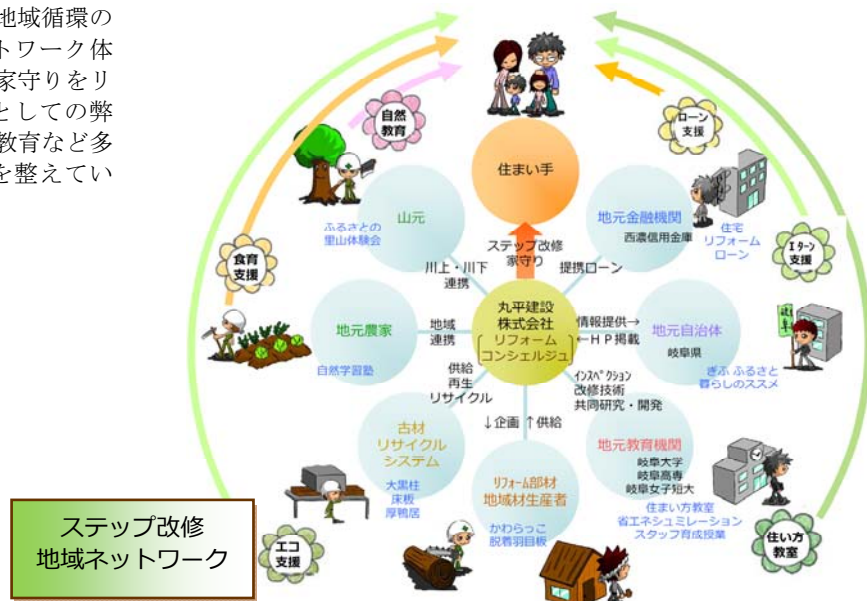
しかしながら、従来のリフォームはシステムキッチンやユニットバスの入れ替え、壁・天井の内装材張り替えといったインフィルのリフォームが中心であった。一方、住まいを資産として世代を超えて残してゆくためには、耐震・劣化対策・省エネといった住まいの性能向上のためのリフォームが重要であるが、これらを行う場合、工事範囲と費用が大掛かりとなるうえ、かつ効果が見えにくいという問題点があり、採用されるケースが少ないのが実情である。

そのため、本プロジェクトにおいては

1. 工事範囲および予算の拡がり過ぎを抑えるため、**部分改修により性能向上を実現する施工方法を採用**する。
2. 部分改修による性能向上を実現するため、従来以上の**詳細なインスペクションを実施**し、施工計画に反映する。
3. リフォーム工事にかかる費用を明確にするための『**工事価格メニューリスト**』と、優先順位と段階施工の方法を提示する『**命を守る改修部位優先度チェック**』を実施する。
4. 優先度の判定により後送りした改修内容についても、『**まるへいスリーステップクーポン**』の活用により、維持管理計画に沿った改修実行への金銭的誘導を行う。

これらを実施し、予算・規模・工事期間を現実的なものとし、普及拡大を図っている。

また、これを支えるため地域循環の『**ステップ改修地域ネットワーク体制**』を構築し、住まい手の家守りをリフォームコンシェルジュとしての弊社が、情報・資金・技術・教育など多面的に継続支援する体制を整えている。



■主な提案内容

具体的な改修の流れとステップ改修地域ネットワークの各サポーターとの連携関係を以下のように提案している。

【改修計画の手順とサポート体制】

1. 企画・相談・・・住まい手からの相談受付・ヒアリング。
2. 詳細なインスペクション・・・木材劣化診断士による床下診断やサーモカメラによる壁内診断など有償で現場調査を行い、建物の劣化具合や耐震強度、省エネ性能の診断を行い、住まいの図面情報（平面・立面・構造材伏せ図・配管図・電気図）を整備。
3. ステップ診断・・・工事価格メニューリストと改修部位優先度チェックシートにより、部分改修箇所を選定と維持保全計画のもとで部分改修を継続して行うステップ改修のスケジュールの決定を行う。
4. 施工・・・先導提案による部分改修の実施。リフォーム瑕疵担保責任保険を付保。
5. 効果の証明・・・耐震性⇒耐力壁シート
耐久性⇒工事写真
維持管理の容易性⇒性能向上シート
省エネ性能⇒岐阜高専の協力を得て省エネシュミレーションを実施
6. 記録の保存・・・インスペクション情報・工事記録情報を保存
7. 維持管理・・・部分改修の段階的計画や将来必要な維持管理工事の内容とする維持管理計画書の作成および維持管理契約の締結
8. 住宅履歴・・・住宅履歴「いえかるて」の活用・情報の保存
9. 住まい手支援・・・自然学習塾・里山体験会・住まい方塾・省エネシュミレーション人材の育成
10. 流通・・・住まい手の希望に応じて岐阜県のIターン・Uターン支援ポータルサイト「ぎふふるさと暮らしのススメ」への登録

サーモカメラによる壁内調査



工事価格メニューリスト



温熱シュミレーション



■提案者からのコメント

弊社では住まい手に対する「長期優良住宅セミナー」の定時開催の他、さまざまな普及啓発の取り組みを実施し、この地域の長期優良住宅と地域社会活性化を促進している。平成21年度・22年度採択（新築部門）も続々と完成を迎えている。

普及啓発のための長期優良住宅見学会においても多くの見学者が訪れ、この地域の長期優良住宅が住まい手に着実に認知され、建築計画において検討がなされるようになってきた。

今後既存改修においても住まいの高性能化、長寿命化が期待されることから、本事業を契機として性能向上の既存改修に積極的に取り組んでゆきたい。

