

提案名	200年住宅コンソーシアムによる超長期住宅建設サポートシステム提案	部門	住宅の新築
提案者	200年住宅コンソーシアム(株)エヌ・シー・エヌ内)	種別	システム提案
構造	木造(木質ラーメン)	建て方	一戸建ての住宅
概要	可変性の高い木質ラーメン構法を使用することを軸に、各分野の企業がコンソーシアムを形成し、中小工務店に対して、設計、資材供給等総合的にサポートするもので、耐震性、維持管理容易性、修理点検履歴等のデータベース保存、コールセンターでの施主への対応など、総合的に提案。		

■概 評

構造計算書を含めた記録の保存、施主に対するコールセンターの設置など、主に維持管理への取組みにより、中小工務店を支援する取組みを評価した。

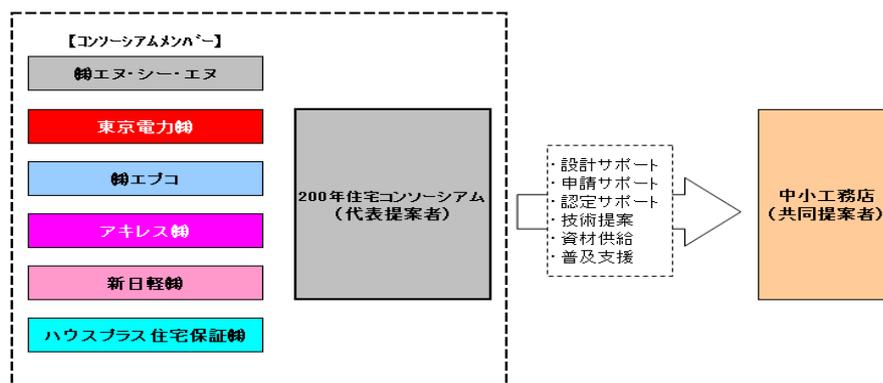
■提案の基本的考え方

現在、建築業界を取り巻く状況はめまぐるしい感があります。(建築基準法改正、建築士法改正、住宅瑕疵担保履行法の施行、省エネ法改正、長期優良住宅普及法案等々) この様な状況に際して、中小工務店・ビルダーと大手ハウスメーカーとの情報収集力・設計力・開発力・技術力・調達力には圧倒的格差が存在することは事実です。この現状に対して 200年住宅コンソーシアムは、設計・資材・評価の各分野に優れた技術を有する企業が集い、提案・申請・認定・供給・管理のサポートおこない、中小工務店・ビルダーが営業及び受注活動から建築までを一貫しておこなえることを目的としたシステムです。

エヌ・シー・エヌでは、「超長期住宅先導的モデル事業」に応募するにあたり、構造以外の各企業に参加を求め、賛同を得られたので「200年住宅コンソーシアム」を発足し、SE構法を供給している登録施工店が建設する住宅が優良なストックとなり「住生活基本法」が定める基本理念が実現出来ることに重点をおきました。その品質・性能の基本的な考え方は以下の通りです。

- ① スケルトン&インフィルが実現出来る構造躯体であること。
- ② 物理的耐久性の維持向上をはかること。
- ③ 構造耐力性能の数値的評価をおこなうこと。
- ④ 維持管理を容易におこなうため、意匠・構造・設備の作成・管理をすること。
- ⑤ 温室効果ガス排出削減に積極的に取り組むこと。
- ⑥ 住宅の基本的情報は2次利用(メンテナンス・リフォーム)が容易に出来るレベルであること。

【中小工務店サポート体制】

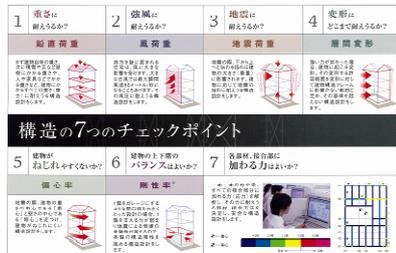


■提案内容

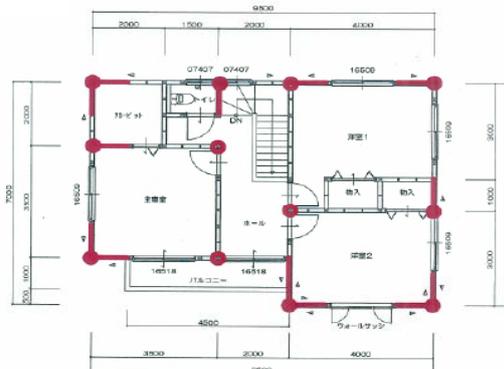
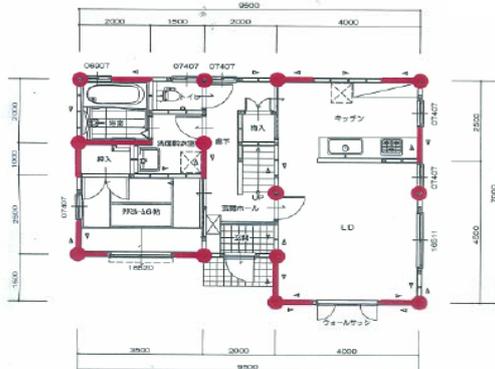
審査概評に表されている評価事項は以下の通りです。

- 住宅の耐震性について：(株)エヌ・シー・エヌ

壁倍率で算定することが一般的ですが、許容応力度による構造計算(ルート1及び告示1899号による計算)を行い、標準せん断係数 $C_0=0.25$ とし偏心率は0.15以下で耐震設計を行います(構造計算書)。また木質ラーメン構法は耐力壁のみに頼ることなく可変空間を創ることができます。将来的に増築する場合でも耐震性を確認できます。



参考プラン



※構造耐力壁・通し柱位置を示す(耐震等級2)

維持管理の作成等：(株)エプコ

主要な機器の品番と給排水配管図をデータベースに保存します。コールセンターの問い合わせに対し、建物の詳細情報と照合しながら適確な対応が可能です。同時に故障・修理履歴も更新します。



図01 物件情報・修理・点検履歴入力・管理画面



図02 機器品番登録用紙と配布ワッペン



図03 履歴情報検索画面

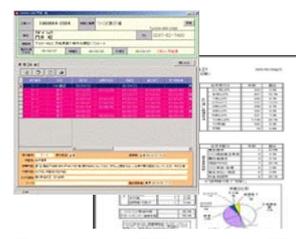


図04 メンテナンス履歴一覧とレポート帳票

記録の作成及び保存等：ハウスプラス住宅保証㈱

住宅性能評価を導入し、第三者機関による4回の検査を実施します。検査結果を住宅建築過程の履歴として保管します。さらに住宅性能評価機関のデータベースを有効活用して、住宅引渡し後はインターネットにより閲覧可能とし、10年単位で更新します。

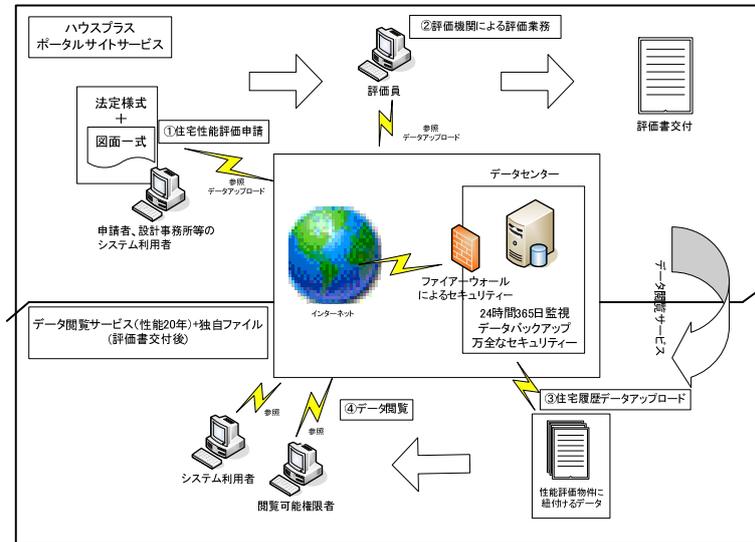


図1 評価機関によるデータ管理

■提案者からのコメント

「超長期先導的モデル事業」の新築住宅戸建部門の認定要件である基本性能の確保については、200年住宅コンソーシアム参加メンバーは、それぞれの分野において、必要かつ十分な技術及び供給能力を有している企業です。したがって、施工をおこなう中小工務店・ビルダーへのサポートについても既に磐石な体制を構築済みです。今後は、今回の「超長期先導的モデル事業」での採択を契機として、来るべき住宅瑕疵担保履行法の施行、省エネ法改正、長期優良住宅普及法案の実施に対して積極的に取り組みをおこないます。その具体的内容は、200年住宅共有仕様書の作成、プラン・ディテール集の作成、販売・運営におけるビジネスモデル書の作成、共通パンフレットの作成、勉強会・セミナーの開催、型式認定の取得等々の活動を通して、圧倒的に中小工務店・ビルダーをサポートするものです。200年住宅コンソーシアムメンバーは現在、エヌ・シー・エヌを中心とする6社が1次メンバーとして発足しましたが、主旨に賛同する設計・建築・建材に関わる会社に対して門戸を開き、30社程度まで広げていく計画です。エヌ・シー・エヌは従来より資産となる住宅の建設を提唱してきましたが、この取り組みにより、加速度的に資産となる住宅の建設がおこなわれることを期待します。