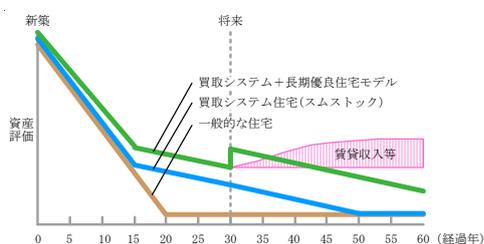


提案名	ミサワホーム長期優良住宅『育てる住まい（木質/木造軸組/鉄骨）-21』	分野	維持管理・流通の分野に係る提案
提案者	ミサワホーム株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅（プレハブ、在来軸組）、鉄骨造（プレハブ）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

本提案には、システム提案の『育てる住まい』（木造プレハブ）、（鉄骨プレハブ）及び（木造軸組）、並びにまちづくりに関する提案の『持続的まちづくりのモデル』の4つの提案が包含されている。

1. システム提案の基本的考え方



“住宅の取得がゴールではなく、スタートであるという共通認識に立つべく『住宅＝資産価値』として捉え、長期利用に有効な提案に加えて更なる資産価値を高める為の仕組みを拡充致します。『買取システム』による原価償却スピードの低減に加え、今回の提案は”住宅を長く使う為には変化に対応する事が必要“と捉え、新築時より予め『住戸間を区分する界壁に必要な措置』や『将来の増設に必要な措置』を講じる事で、流通性能の向上による資産価値の拡大のしくみを提案した。

2. まちづくり提案の基本的考え方

美しくつくられた「まち」でも、その性能が持続しない最大の要因は、まちづくりの思想がそこに暮らす住民に正確に承継されないままに、個々の生活が始まってしまうところにあるという問題意識に立ち、まちづくりの思想を情報として管理し、新たに暮らす方々や次世代の住民へ伝えるための情報伝達やコミュニティーが継続するしくみを提案した。

■ 提案内容

<耐久性>

木質プレハブ住宅では木材を劣化環境におかないことを主眼に、外壁二重防水工法+外壁通気工法、構造体パネルの含水率 15%以下とする管理及び、防湿対策等を行う。また、しる蟻対策として無公害防蟻工法を採用している。さらに、建築金物についても原則として劣化軽減策等級 3 相当の防錆措置を行っている。木造在来軸組み住宅でも、外壁通気工法を標準化し、耐久性の高い基礎、土台、防腐防蟻対策、並びに防水仕様の強化を図っている。鉄骨プレハブ住宅では、100 年を超える「高耐久構造体防錆仕様+外装材」を標準化し、しる蟻対策としての無公害防蟻工法も採用している。

<耐震性>

耐震性は、性能表示の等級 2 以上を基本とし、木質プレハブ住宅では『長期の耐震性維持』と『間取り変更の容易性』を両立させるために、独自の構造耐力壁適正配置システム（ブロック・チェック・システム）を用いた安全確認の徹底を図る。また地盤調査報告書は、ミサワホームの地盤情報システムに基づく豊富な近隣データを参照して、地盤判定資格者（社内認定資格者）により作成され、お客様に提示する。木造在来軸組み住宅では、大地震時の構造体の損傷軽減のため制振装置を採用する。制振装置に用いる高減衰ゴム製のダンパーは、劣化促進試験により 100 年相当の耐久性を確認しているが、交換が必要となった場合でも容易に対応できるようダンパー部をユニット化している。鉄骨プレハブ住宅では、詳細は一部異なるが木質プレハブ住宅と同様な提案とした。

<維持管理容易性>

設備機器・配管の保守・点検・交換が容易に行えるようにスペースの確保や点検口設置を行う。また、水周りの更新を容易にするために、さや管ヘッダー配管システム等のメンテナンス性の高い配管を採用する。部品交換時期等のメンテナンス情報の公開・提供を「新・お客様サポートシステム」に基づき実施。住宅履歴情報管理システムに登録された建物情報より、交換部品の品番、型番、資材メーカー等の情報を直ちに特定でき、電子データで保管されている「設計・施工に関するマニュアル」を用いた正しい施工手順かつ施工品質を確保したメンテナンス工事を可能にしている。

＜良質な居住空間＞

良質な居住空間については、木質系、鉄骨系住宅とも、の工法の持つ優れた構造耐力性を生かして「大空間」を平面的あるいは立面的に確保し、変更が容易な間仕切り等を用いることにより、ライフスタイル及び家族構成の変化に柔軟に対応できる提案とした。

＜省エネ、高齢者等への配慮、街並み等への配慮＞

省エネルギー性能については、省エネルギー等級4に加え、木質系住宅では微気候デザイン設計に基づくパッシブ省エネ等の提案をしている。高齢者等への配慮では、木質プレハブ住宅で将来の高齢者等の配慮のための生活必要スペースの1階設置を標準化し、鉄骨プレハブ住宅では間仕切壁への下地追加を容易に行えるよう455mmピッチでの芯材構成を基本としている。街並み等への配慮としてはまちづくりの提案で、まちづくりルールによる一体的なデザインを実現している。

＜維持保全計画＞

維持保全計画では、これまで実施していた維持管理、流通システムを見直し、住宅を長持ちさせる取組みに加え、住宅が長く住み継がれていく仕組みとして、お客様と共に維持管理のPDCAを回し、総合的、持続的にサポートする「新・お客様サポートシステム」を提案した。このシステムでは新たにお客様専用Web（オーナーズクラブ）による双方向情報交換や、DIY・維持管理部品等のWeb販売に取組む等、お客様による主体的な維持管理をジャストインタイムでサポートする多様な方法が可能になる。

また、従来の点検制度、保証制度（保証延長・再保証）にて設定していた最長期間の制限を撤廃し、点検、維持管理のPDCA、耐久診断、耐久工事を持続することにより、住宅が存続する限り、点検・保証が継続可能とする制度への改定も行っている。

	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	～50年	～100年	～150年	～200年
点検制度	● 6月11日 （定期点検）	● 5年目 定期点検	● 10年目 定期点検	● 15年目 定期点検	● 20年目 定期点検	● 25年目 定期点検	● 30年目 定期点検	5年ごとに継続が可能（オーナーさま任意、有償）			
保証制度	構造体 延長可							新築住宅の保証は承継が可能（さらに、耐久診断・耐久工事（有償）により延長が可能） 既存住宅の保証は再保証・承継が可能（さらに、耐久診断・耐久工事（有償）により延長が可能）			
	防水			延長可		延長可					
	防蟻			延長可		延長可					

※新・オーナーサポートシステムの中から一部抜粋したものです。

図6 新オーナーサポートシステム

＜記録の作成及び保存等（新築戸建）＞

ミサワホームの建物は全て、「住宅履歴情報管理システム（MECIA）」によって基本情報・契約図面・工事・維持管理書類等がデータとして作成・保存・活用・開示される。

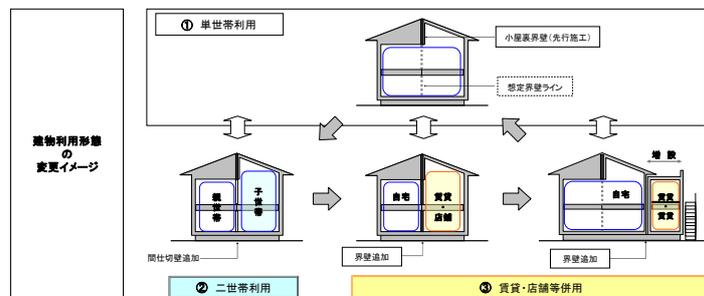
また、今回提案の「持続的まちづくりモデル」では、ミサワホームグループの販売会社のひとつであるミサワホーム近畿が分譲する「(仮称)オーナーズガーデン樞原神宮前」29区画の一団の住宅を対象に専用のWebサイトをプラットフォームとして構える。「住宅履歴情報」や「まちのガイドライン」などを集約して、必要な時期に必要な情報を提供するシステムを新たに構築することで、購入を検討している方々への“共感づくり”から、ご入居後の“まち育て”までサポートすることを提案した。

＜流通促進＞

「流通サポートシステム」として、優良ストック住宅としての仲介、買取後に耐久診断に基づくリフォームを行うことによる優良ストック住宅としての売却（現在は一部地域限定）、および一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）による新築住宅時点での「移住・住み替え支援適合住宅制度」の利用など、オーナー様の「売りたい」「貸したい」というご要望にお応えする提案をした。

＜その他の先導的取組み＞

木質プレハブ住宅と鉄骨プレハブ住宅においては、将来の用途変更に必要な措置を予め施し、住戸を跨ぐ入居者の居住形態に柔軟に対応する為の『住戸間を区分する界壁に必要な措置』や『将来の増設に必要な措置』を提案している。



■提案者からのコメント

今後は提案内容を盛り込んだモデル住宅の建設、まちづくりの取り組み、制度の趣旨に沿って、広く一般に向けミサワホームの超長期住宅モデルを公開していく予定。