

提案名	Sala 長期優良住宅先導的モデル	分野	その他の分野に係る提案
提案者	サーラ住宅株式会社	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

基本性能の高い住宅を長期に渡ってしっかり維持管理し大切に使うことは、ストック社会・環境配慮・資源の有効活用等の観点から、これからの住宅需給構造にとって非常に重要なことと位置づけられます。

住宅の長寿命化を具現化するためには、住宅に求められる様々な性能にバランスよく方策が講じられると共に、地域に根ざして、住宅引渡し後も定期点検やアフターメンテナンスを通じて、お施主様と末永くお付き合いできることが非常に重要となります。また、住宅が長期に住まれるには、住み心地がよいことが求められます。日本には四季があり、季節によって外部環境が異なりますが、その環境に応じて住み心地に配慮した住宅を提供していく必要があります。さらに、長期的な視点から、第三者性を担保した住宅の履歴情報を保存する体制づくりが必要となります。

今回は、これらを網羅したモデルを提案しています。

■提案内容

【ア. 構造躯体の耐久性】

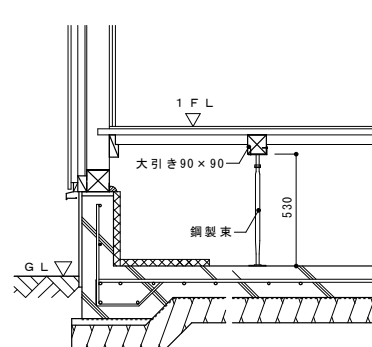
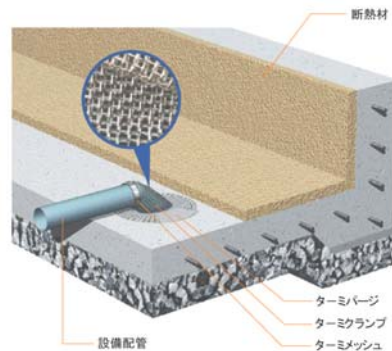
- ・1階外周部の柱・間柱等に国産桧材を用いて劣化対策等級3を確保した上で、ステンレスメッシュによる物理的な防蟻措置を講じる。
- ・外断熱工法による構造躯体の使用環境の改善を図る。
- ・べた基礎一体打ち、基礎立上り幅150mm、土台・大引などに米ヒバ集成材を採用して足回りの耐久性を確保する。
- ・地産地消の観点で、三州瓦を採用して、屋根材の耐久性を高める。

【イ. 住宅の耐震性】

- ・耐震等級3を確保する。
- ・有限要素法を用いて設計ルールを構築したべた基礎を採用している。
- ・木造軸組の断面欠損を少なくするために、金物工法を採用している。
- ・1、2階の床下地合板に28mm合板を採用し、水平構面を確保している。

【ウ. 内装・設備の維持管理の容易性】

- ・給水給湯ヘッダー工法、排水ヘッダー工法を採用。
- ・基礎立上り貫通部に給排水さや管方式を採用。
- ・外断熱工法+内壁PBビス止めで壁体内のメンテナンス性が向上する。
- ・1階床組を束で上げて、べた基礎スラブ天~大引下で500mm以上を確保し、将来の床下の点検、メンテナンスをしやすいとする。



【エ. 変化に対応できる良質な居住空間】

- ・ 可変間仕切壁の採用で、ライフサイクルの変化に合わせて、間取りを変更することができる。
- ・ 構造耐力面材の採用で、内壁の耐力壁を減らし、内壁の可変性を確保する。
- ・ 屋根断熱のため、小屋裏空間を収納スペースとして活用し、子供の成長等で収納物が増える等の変化にも良質な居住空間を維持する。



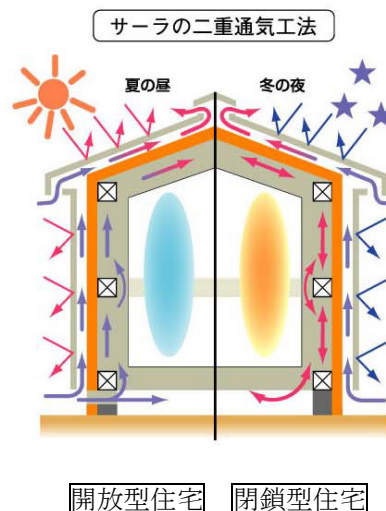
写真：小屋裏空間の利用



写真：小屋裏収納空間

【オ. 省エネルギー性】

- ・ 外部の温熱環境の状況で、開放型住宅と閉鎖型住宅を使い分け、快適な住環境をつくる。
- ・ 建物方位によって low-E ガラスの高断熱ガラス、遮熱高断熱ガラスを使い分け、日射遮蔽と日射取得を適切に行う。
- ・ 全棟気密測定を実施して C 値 $2.0 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ 以下を確保する。直近 1 年の平均は $0.8 \text{ cm}^2/\text{m}^2$ を確保している。
- ・ 熱交換型換気扇を採用する。また設備メーカーとお施主様がメンテナンス契約を結んで、換気扇の維持管理に努める。



【カ. 維持保全計画等の作成】

- ・ 定期点検は、引渡し後 5 ヶ月、11 ヶ月、10 年時に実施。10 年以降は 5 年毎に定期点検を実施する。お客様による自主点検を引渡し後 2 年、5 年時に実施して頂き、自己診断シートを返送して頂く。
- ・ 30 年保証体制を構築する。
- ・ 台風等による災害に対し、災害対策マニュアルを整備している。
- ・ 自社と委託会社との協力で、365 日 24 時間お客様サポート体制をしいている。
- ・ メールマガジンによって住まい方提案、換気扇フィルターの販売等の情報提供を年 4 回程度行い、住宅の維持管理に貢献する。

【キ. 記録の作成及び保存・その他の取り組み】

- ・ 竣工図、仕様書、定期点検情報等を外部機関で保存し、第三者性を高める。
- ・ (財)住宅保証機構の完成保証付き住宅とする。

■提案者からのコメント

- ・ 長期優良住宅は、基本性能の高い住宅をしっかりと作り、長期に渡ってしっかりと維持管理していくことから、ハード面とソフト面の両輪を確実に実行するための仕組みづくりがポイントと考えています。また、提案内容の実施にあたっては、お施主様視点に立った業務遂行を心がけます。