

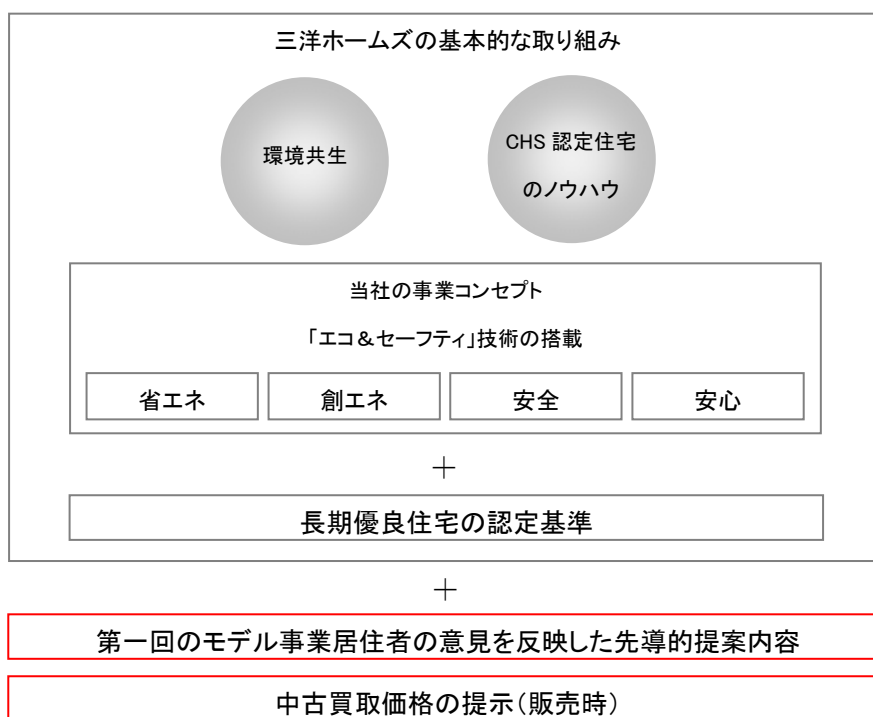
提案名	CHS・NEXT-II “「年単価」見える化”プロジェクト	分野	その他の分野に係る提案
提案者	三洋ホームズ株式会社	種別	システム提案
構造	鉄骨造（プレハブ）	建て方	一戸建ての住宅

■提案の基本的考え方

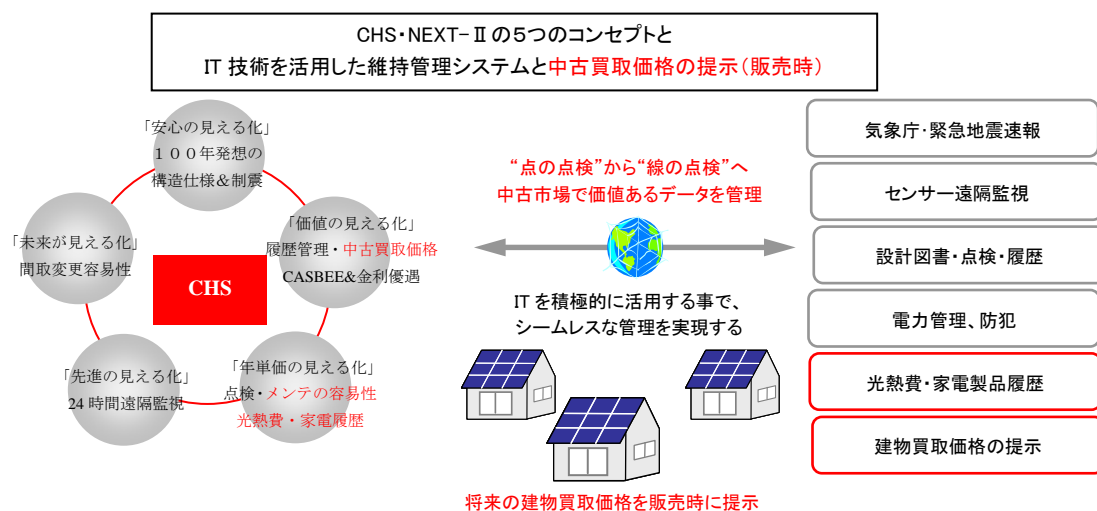
三洋ホームズは、平成10年に CHS（センチュリーハウジングシステム）認定を取得。以降、およそ10年に渡り供給実績 No.1 を継続達成してきた。当社は「ハード技術」の提案だけでなく、CHS 認定制度が不足していた“永く快適に安心してくらす”事のできる「ソフト提案」と「サポート体制」を整備し“量から質への転換”をいち早く実施。イニシャルコストのみで評価される「坪単価」発想ではなく「年単価」発想を提唱してきた。

さらに、当社は環境共生認定住宅にも取り組んでおり、積極的な省エネ技術・設備の導入、周辺環境・街並みへの配慮、居住者の健康・快適性の向上を目指すため CASBEE（戸建て）S ランクを標準仕様としている。

平成20年度「超長期住宅先導的モデル事業」（1回目）では、当社がもつ基盤技術に加え、先導的な技術を提案し採択を受けた。今回、第一回のモデル事業入居者からの意見を反映し「メンテナンス部位の強化」、将来市場での評価が高くなるための「光熱費データ」や「家電の履歴」、更には「中古買取価格の販売時提示」を盛り込むことで、「年単価」の発想による価値ある家づくりと「長期優良住宅」の普及・波及性に努めてゆく。



■提案内容



1) “安心の見える化” 基本構造躯体(100年仕様)、高耐震+制震装置搭載

- ① 基礎：中性化を遅らせる対策（水セメント比50%）
- ② 鉄骨材：1階柱の防錆塗装高耐久化（多層防錆）
- ③ 柱脚ベース：犠牲防食作用を持った表面処理で高耐久化

2) “未来が見える化” メンテナンスが容易な工法と「将来変更間取図」の作成

- ① トラス工法の採用（2階柱なし100畳大空間）
- ② 将来変更間取り（家族の未来くらし図）の作成
- ③ 床・天井勝ち納まりによる間仕切り壁の変更容易性
- ④ LMD外装部材交換システムの採用（CHS耐用年数と部品群分割による整合性）

3) “先進の見える化” 先進技術を使った点検と管理

- ① 水分センサーによる24時間漏水遠隔管理
- ② 床下点検ロボットを使ったりアルタイム画像確認と画像履歴管理（選定物件）
- ③ 気象庁/緊急地震速報（高度利用型）を活用した点検

4) “価値の見える化”

- ① メンテナンス履歴管理（電子データ化含む）
- ② 「CASBEE評価」・「環境共生認定」（全物件対応、銀行と金利優遇提携）
- ③ 床下点検画像、緊急地震速報（地震震度）履歴管理（点検結果と合わせ）
- ④ 買取保証制度の創設と将来の買取価格の提示（メンテナンス実施の意識づけ）

5) “年単価の見える化”

- ① 外部から点検・作業が可能な「外部点検口」の採用
- ② 「外部点検口」周辺に設備配管を集める「セントラル給排水システム」
- ③ 「メンテナンスプログラム」と「邸別ライフサイクル・コスト比較表」
- ④ センチュリー保証・点検システム（基本30年、以降更新保証）
- ⑤ エネルギー消費データ、光熱費データの管理
- ⑥ 宅内設備機器（持込家電含む）の管理～省エネ性能の見える化（将来の買換促進）

■提案者からのコメント

今回のモデル事業の活動を通じ下記の事項を実現する

1. 「坪単価」ではなく年単価 発想の住まいづくり
……一般的な住宅と、長寿命住宅のインシヤルとランニングコストを比較し、「坪単価」ではなく「年単価」による発想の転換で“長寿命住宅が得である”ことを“見える化”
2. 「長寿命住宅=環境貢献住宅」の定着
……長寿命住宅の環境貢献度を、「CASBEE」と「CO2削減の効果」で“見える化”
3. センサーや遠隔監視システムの普及のため、他のシステムとの連携でコストを抑制
……当社と24時間シームレスでつなぐ宅内の管理システムは、見守り、緊急地震速報、エネルギー管理と兼用することでインシヤル、ランニングを大幅低減する
4. HPやモデル物件の見学会の開催による長期優良住宅の普及
……HPでのモデル事業の紹介、年二回の大型イベントでの取り組み訴求、構造現場・完成現場見学会などにより、広く一般の方へ長期優良住宅の理解・普及を促進する