

提案名	雨に濡らさないことから始まる長期優良住宅プロジェクト	分野	維持管理・流通の分野に係る提案
提案者	F Pの家 さいたま工務店の会	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

F Pの家さいたま工務店の会は、ウレタン断熱パネルを用いた「F Pの家」を軸とするF Pグループに所属し、地場に根ざした工務店集団として、本物の家づくりを行うという目的を持った自律的な工務店の集まりです。FPグループは全国累計 44,000 棟以上の実績があり、全国 10 地区 390 社の会員工務店が加盟しています。

F Pの家さいたま工務店の会は、施工中の配慮と管理、工事完了後からの住み方提案や維持保全管理をしっかりと行わなければ、長持ちする家は出来ないと考え、計画や設計通りに工事を完了させるため、まずは木材などを「雨に濡らさない」ことが大切と考えました。また、お引渡し後においても、しっかりとメンテナンスを行わなければ長寿命な家にするには難しく、施主も含めた関係各社一体となった維持管理が重要と考えます。

《 施工面の配慮の徹底 》

木材や材料を濡らさないことは、耐久性に寄与することが明確でありながら、実行難易度が高いことや設計施工基準等に明記されず評価されないことなどから、実行されないケースが多いのではないかと思います。しかしそれを実行出来るのは、家づくりへの理念を持った施工を生業とする工務店しかおらず、現場技術者（大工、業者、職方等）が切磋琢磨、一体となり、実務上現実的な方法に落とし込み、実行しています。

《 住み方アドバイスによる維持管理 》

工事期間中の変更を網羅した竣工図書と竣工前に測定する換気風量・気密・有害物質の 3 大測定データを含めた建物基本情報をファイル保管し、計画的な点検メンテナンスのスケジュールを作成します。

また施主向けに「住み方教室」を実施、シェイプアップカルテ（東京電力）などを用いランニングコストを分析し、設備利用のアドバイスも行います。これらにより施主との関わりを深め、建物基本性能の異常などの早期発見に努めています。

また、工務店が倒産等により定期点検やメンテナンスを行えなくなった場合は、維持管理スケジュールに基づきF Pグループ埼玉事務局が中心となり、さいたま工務店の会メンバーが相互に協力し、継続サポートします。



維持保全スケジュール		1年	2年	5年	10年	15年	20年	25年	30年	35年	40年	45年	50年	55年	60年	...	100年
〇〇〇〇様邸	自主点検	自主点検															
〇〇建設	定期点検	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○		○
	補修	無償補修2年間		リフォーム提案				リフォーム提案				リフォーム提案					
	瑕疵保証	瑕疵担保責任				延長保証											
	住宅履歴情報	住宅履歴情報の維持管理・更新															
兼ハウスジーン	瑕疵保証	瑕疵担保責任保険				延長保証											
	住宅履歴情報	住宅履歴情報保管サービス				サービス延長				サービス延長							
F Pグループ北関東埼玉支部事務局	住宅履歴情報	住宅履歴情報共有															

■提案内容

【施工面の配慮の徹底】

工事中、特に構造体を濡らさないよう防水工事完了までは、1日毎に養生を行います。また建て主様がいつでも、安全かつ綺麗に見学いただけるよう建物内清掃をするのは勿論、入居後近隣の方々と良好なお付き合いを継続していただけるよう、建物外の掃除も行います。これらについては、工事に携わる1人1人の意識統一が大切で関係者が定期的集まり、意見交換を行いレベルの向上に努めています。

【住み方アドバイスによる維持管理】

お引渡し前の説明に加え、実際に暮らし始めてから、FPの家をより省エネルギーに、より快適に住んでいただけるよう「住まい方教室」を実施します。季節毎の太陽高度や窓からの日射熱量、設備機器の使い方などについて、シェイプアップカルテを取得分析し、ランニングコストの低減や住宅のメンテナンスについてもアドバイスを行います。またこの住まい方教室が、ユーザー同士の交流となり、生活レベルでの具体的で効率的な住み方の意見交換の場となります。それら生の声を生かすとともに、ユーザーとの関わりを深め、建物基本性能など異常時の早期発見に繋がり、維持管理に役立てています。



【設計と仕様の取り組み】

耐用年数100年を想定した基礎として、コンクリート呼び強度30N/m²、かぶり厚さ確保（立上り幅160mm、耐圧盤170mm）蟻道確認をしやすいよう打ちっぱなし仕上げとします。構造面においては、梁間2間以下を基準としたグリッド設計を基礎から小屋組までの幹線を統一するよう努め、HS金物フレームシステムを採用します。また地域材の使用率を向上させ、構造梁を表しとし、構造体の経年変化なども目視確認しやすくします。長期的な住まい方を考慮し、将来的な間取り変更に備え、耐力壁以外の間仕切壁をパーティション化します。その際、2F床は配線などのスペース確保のため根太による2重床とします。

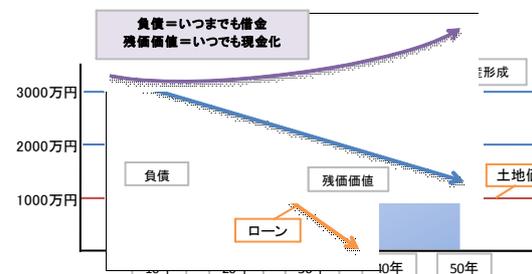


【維持管理継続サポート】

3大測定（換気、気密、化学物質濃度）や工事記録写真、メンテナンススケジュール表、第三者機関を利用した住宅履歴書（各検査書類や最終竣工図など）をデータ化し保管管理を行います。データは、施主、工事工務店、FP事務局、ハウスマンズの4者で保管し、維持保全スケジュール表に基づく定期点検や改修工事などにおいて、都度、住宅履歴を更新します。

【残価評価制度の導入による中古住宅市場への対応】

第三者機関を利用した住宅履歴書管理は、10年毎行う瑕疵保証更新検査とともに、残価評価も行い、来るべき中古住宅へも対応出来る体制を進めます。



■提案者からのコメント

住宅を長期的かつ省エネ的に計画し設計することは勿論大切であるが、施工に関しても長持ちさせようという意識統一とそれを実行することが大切であると考えます。また、住宅は住み始めてからも大切との認識から、お客様へ住まい方提案など、積極的なコミュニケーションを図り、家守りすることこそが工務店の使命と考えます。その一部として、第三者機関による住宅履歴書の作成更新、残価評価をしっかりと受けることで、お客様の資産を守り、ストック型社会形成に役立つことが出来るのではないかと考えます。