

提案名	テクノストラクチャー長期優良住宅リレーシステム -強い構造体「いえかるて」で、長く大切に住み継ぐために。- -良質な賃貸住宅を、長く大切に住み継ぐために。-	分野	維持管理・流通の分野に係る提案
提案者	パナソニック電気株式会社	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



パナソニック耐震住宅工法
テクノストラクチャー



パナソニック電気では、オリジナル木造耐震住宅工法「テクノストラクチャー」により、在来木造住宅の耐震・耐久性を強化し、全国約 400 社のテクノストラクチャー施工認定店（共同事業者で建設事業者）とパートナーシップ（パナソニックビルダーズグループ、以下PB店）を組み、施主と三位一体で長寿命化に向けた高品質な住宅づくりを行っています。

テクノストラクチャーならではの強い構造体と住宅履歴情報（以下「いえかるて」）データベースを軸としたシステムで、住まう人が変わっても、点検・メンテナンス・リフォームを行うPB店が廃業しても、住まいの構造や間取りが変わっても、「いえかるて」がリレーのバトンのように受け継がれるシステムです。ストック社会に対応した長期優良住宅を実現し、長きにわたって家を大切に住み継いでいくことをめざしています。



木と鉄の複合梁
テクノビーム



■提案内容（長期優良住宅リレーシステム）

POINT① 「点検・メンテナンスリレー」による快適な居住環境の維持

①専用ホームページ「住まいのリレー応援団」の開設

工務店だけでなく施主参加のメンテナンス実施のために、パナソニック電気が施主、PB店への情報発信、啓蒙活動を行う。



②入居後のお困りを解決するサポートセンターの設置

住宅引き渡し後の住まいのトラブルに迅速に対応する制度の導入により、アフターサービスを充実します。

③維持保全計画と点検サービス

建材メーカーとしてのノウハウを活かして、新築時に将来を見越した「維持保全計画」を作成し、住宅設備の耐用年数に基づいたオリジナル点検メニューにより、定期的な点検・保守・メンテナンスを行い、住宅の長寿命化を実現します。

POINT② 家族構成の変化に対応する「リフォームリレー」の仕組みづくり

①新築時からリフォームを想定し、柔軟な間取り変更を可能に

高強度部材による広大な室内空間と梁勝ち工法により、間仕切壁の自在な設定が可能となり、家族構成の変化に合わせた生涯にわたる可変設計を実現します。（フリーウォールシステム）

②長期優良住宅リレーシステムを支える「テクノストラクチャーリフォームサポートセンター」の設置

「リフォームサポートセンター」を設置し、施主からリフォームの相談を受けたPB店が、センターに間取りの変更等に関する問い合わせを行えば、構造計算に基づいた回答を得ることができます。これにより、構造的にも不安のないリフォームプランを提示することができます。

③ 「いえかるて」データベースでの履歴管理でリフォームを促進

細部に及ぶ躯体情報の履歴となる「構造計算書」と「構造設計図書」、「建築確認申請図書」、「性能評価書」さらに「電気配線（換気、情報配線）、配管図」などを「いえかるて」として施主に引渡します。パナソニック電工でデータベース化を行った上で一括管理し、リフォーム時に紛失していた場合には、再発行を行うことでリフォームしやすい仕組みを整えます。また、リフォーム後は変更履歴を全て管理します。

POINT③ 「住みかえリレー」を最適化するための流通促進システムの導入

① パナソニックビルダーズグループによる「住みかえサポートセンター」の設置

全国のパナソニックビルダーズグループによる「住みかえサポートセンター」を計画し、パナソニックビルダーズグループ会員専用ホームページ内で、テクノストラクチャー工法で建てた住宅の空き家情報が検索でき、情報交換を行い、施主の転居に伴う住み替え先の検索など、情報ネットワークを活用した中古分譲物件情報の共有により、中古住宅流通を促進します。

② 「いえかるて」の再発行システムによる転売促進

転売時に重視される住宅履歴情報「いえかるて」（構造計算書含む）については、申請があればデータベースより再発行し、中古住宅流通の促進に貢献します。

POINT④ 「工務店リレー」で、万が一のときも安心の仕組みづくり

① 万が一、PB店が廃業・倒産時も「工務店リレー」で引き継ぎ

PB店が廃業、倒産した場合でも「いえかるて」を使用し、近くのパナソニックビルダーズグループの加盟店にて、アフターメンテナンスを引き継ぎます。



② 新築時の施工品質の確保によりスムーズな引継ぎが可能に

③ 全国ネットのパナソニックビルダーズグループ

地域に合った良質な木造住宅のストック増と地域の活性化に寄与します。

④ テクノストラクチャーのリフォーム技術の蓄積と提供

POINT⑤ 構造の高耐震性・高耐久性の確保による住宅の長寿命化

① 木と鉄による高強度複合梁「テクノビーム」を採用し、木造住宅の構造劣化の一因となる横架材のたわみ問題（クリープ変形）を解消します。

② 地震時の住宅の揺れを物理的に抑制する「制震システム」を組み込むことで、さらなる安全性と高耐久性を確保。家具や壁紙の破損などの被害を軽減し、住宅の資産価値を守ります。

③ 全棟に厳格な構造計算を義務付け、客観的な数値で立証された長寿命な高耐震住宅のみを建設します。「オリジナル高気密高断熱システム」を標準装備し、高齢者への身体的負担を軽減する健康で快適な温熱環境を確保します。

④ パナソニック電工の専門スタッフによる施工指導と現場検査の実施により、構造計算による設計図書通りの施工品質を確保します。

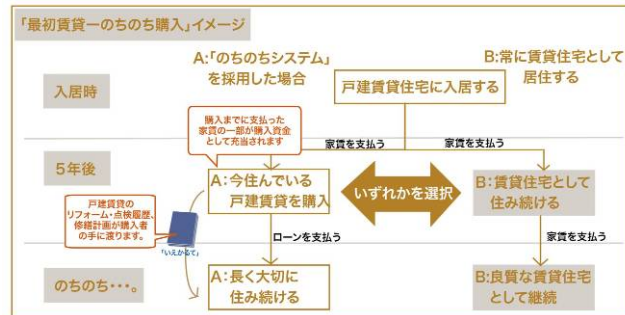
⑤ 柱や土台などは、PB店が一定の品質以上の現地の木材を調達し、地域ならではの住まいを実現します。

■ 提案内容（戸建賃貸リレーシステム）

「いえかるて」データベースを軸に良質で超寿命な戸建賃貸住宅の供給をめざし、入居者が変わってリフォームしても、売却して持ち主が変わっても住宅履歴情報がバトンのように受け継がれるシステムです。

入居している戸建賃貸住宅を途中から購入できる「のちのち購入」の仕組み

- ① 購入までに支払った家賃の一部が、頭金として充当される。
- ② 購入の際に、オーナーから購入者へそれまでの履歴情報「いえかるて」が引き継がれ、その後の資産価値を維持する。



■ 提案者からのコメント

パナソニック電工とパナソニックビルダーズグループは、建材メーカーであるパナソニック電工の技術開発力と、地域ビルダーならではの決め細やかな対応力とフットワークで、全国でその地域ならではの住まいをご提案します。昨年に引き続き、同リレーシステムを継続的实施することにより、長期優良住宅を広く知らしめ、地域ビルダーであるPB店と共に、高品質で長寿命な住宅供給を行っていきます。