

提案名	全建連・ちきゆう住宅既存改修システム先導モデル事業	分野	既存住宅の改修
提案者	一般社団法人工務店サポートセンター	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

①「全建連・木造軸組住宅既存改修指針」による総合的劣化診断と改修計画の立案

- 耐震等の既存改修が進まない事業的な乖離は、改修計画が工務店あるいは設計事務所ごとに異なるなど、建築主が納得できる普遍性の高い改修計画の立案ができないことが上げられる。
- しかし、既存住宅の仕様は、基準法の改正や旧住宅金融公庫の仕様書の変遷、建材の出現時期等により、かなり明らかにでき、その必要な改修内容も計画的に特定可能となる。
- したがって、建設年度を基準とした「全建連・木造軸組住宅既存改修指針」に加え現況調査等により、耐震性能、省エネ性能、耐久性向上、高齢化対応、機能向上の5つの項目からなる総合的劣化診断と改修計画の立案を行う。

②「ちきゆう住宅検査員S」による調査・劣化診断・改修計画の連続した立案、第3者「ちきゆう住宅検査員L」及び既存住宅性能表示制度によるインスペクションシステム

- ③「改修工事記録書」（仕様確認型）による施工確認と品質確保
 ④「既存住宅履歴書」による5年ごとの維持保全計画の実施

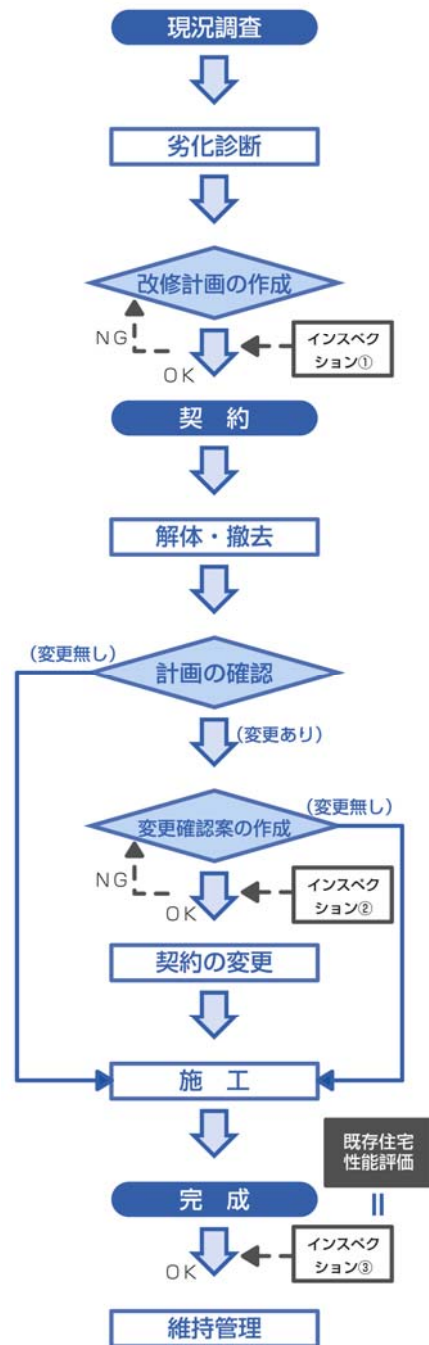
■提案内容

ア 構造躯体の耐久性

- ① 耐震性能に影響を及ぼす構造躯体の劣化について、 $C_{dw} = 1.0$ とするために、劣化状況に応じた壁部材の部分的な取り替え等を行う。また、将来的にこれらの軸組の劣化が起きないように、老朽度を判定し、屋根や外壁等の雨漏りに関する部分の劣化低減係数 $D = 1.0$ とする改修を行う。
- ② 住宅性能表示制度における「3.劣化の軽減」においてハ. 浴室脱衣室の防水、ヘ. 床下の防湿・換気、ト. 小屋裏の換気を満足するものとする。

イ 住宅の耐震性

(財)日本建築防災協会「木造住宅の耐震診断と補強方法」の基準において、総合評点を1.0以上とし、かつ土台及び基礎が構造耐力上安全であることを確認する。



ウ. 維持管理の容易性

- ① (必須項目) 排水管の点検等のために掃除口や点検口、トラップを設ける。
- ② (必須項目) 1階床下の点検のために床下点検口を設ける。
- ③ (必須項目) 小屋裏がある部分については、小屋裏点検口を設ける。
- ④ (選択項目) 設備配管等に劣化等がある場合はヘッダー配管等の採用により改修を行う。

オ. 省エネルギー性、バリアフリー性

- ① 「全建連・既存木造軸組住宅改修指針」による耐震改修との連携を重視した床、外壁、天井（屋根）+開口部における省エネ改修を行う。
- ② 省エネルギー性能は、次世代省エネルギー基準相当を確保する。
- ③ バリアフリー性能の確保は、選択制とする。

カ. 維持保全計画の作成等

- ① 工務店サポートセンターの書式による維持保全計画書を作成する。
- ② 「全建連・既存木造軸組住宅改修指針」による記録の作成と工務店サポートセンターの「住宅履歴情報管理システム」による記録の保存を行う。

キ. 長期優良住宅普及への寄与

- ① ニュース・資料等の配布による会員への告知・普及する。
- ② HPへの掲載による建築主や同業施工者への普及を行う。
- ③ 各現場において工事中および完成見学会の2度の見学会による普及促進を行う。
- ④ 工務店サポートセンターによる見学会チラシの作成を行う。

■提案者からのコメント

耐震等の既存改修については、診断から計画内容が工務店や設計事務所ごとに異なるなど、建築主が納得できる普遍性の高い改修計画の立案ができないことが主因となっている。

この状況に対し、工務店サポートセンターでは、「全建連・木造軸組住宅既存改修指針」を整備し、現況調査等を補完することにより、各工務店が明確な仕様に基づく普遍性の高い改修計画の立案を可能としている。

また、改修工事記録並びに維持保全計画による5年ごとの点検、住宅履歴書の整備を行っている。

