

提案名	住環境価値創造モデル 2010	分野	既存住宅の改修
提案者	株式会社アイジーコンサルティング	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

今モデルの基本的な考えは、「長持ちする住宅をつくる」ではなく、「住宅を長持ちさせる」である。主たる特徴としては、「住宅メンテナンスシステム」と「既存住宅改修システム」を併せ持つ部分である。

【住宅メンテナンスシステム】

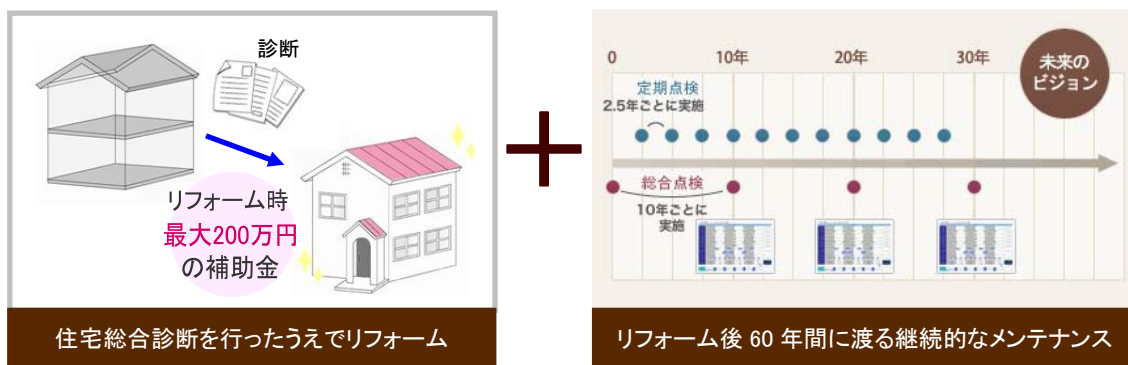
ここ日本は欧米に比べ高温多湿であるが、木造住宅は『水』に弱い特性を持っている。木造住宅の長期活用とは『水』との戦いである。我々は、1899年の創業以来、木材・住宅のメンテナンスを事業としてきた。その経験から木造住宅は適時に適切なメンテナンスを継続する事で、十分長期に渡り活用できると実感している。そこで、今回我々は、『水』『湿気』を原因とする木材腐朽・経年劣化を早期に発見・予防処理を確実に行う為の、「住宅メンテナンスシステム」を構築した。

【既存住宅改修システム】

既存住宅の性能・劣化状況は1件1件異なる。よって、それぞれの住宅の状態に合せた最適な改修を実行する事が重要となる。そこで、我々は1件1件の住宅の性能・劣化を『見える化』する「住宅総合診断」を行い、その結果に基づき改修を行う「既存改修システム」を用意した。

【普及・啓発】

今モデルは、我々が住まい手に提供するとともに、地域工務店・不動産業者が活用できるモデルとして構築している。今モデルを地域工務店・不動産業者が幅広く活用することで、住宅業界で曖昧であった「住宅メンテナンス」を大いに普及・常識化していく。



■提案内容

提案のポイントは以下の3つである。

①住宅性能の明確化と幅広い改修手段

長期に渡り活用できる性能を確保するために今モデルでは以下を実践する。

- 1、まず始めに「総合診断」において個々の住宅の基本性能・劣化の進行度を「見える化」する。
- 2、その診断結果をもとに、個々の住宅にとって「改修を重点的に行う箇所」や「現状のまま利用できる箇所」を、評価基準書を用いて明確化した上で、必要な改修方法を決定し実行する。

これは、個々の建物の劣化状況・基本性能には違いがあり、当然改修すべき部位・施工方法も異なる為である。従って、工事・施工方法を限定せず常に合理的な工法を提供するため、「診断」により改修方法を決定し実行するものとした。

②計画的なメンテナンスの継続、仕組み化

住宅メンテナンスの仕組み化=これは3つのシステムにより形成される

I：定期診断：中期的対応

外部・床下といった『水』に直接触れる部位を中心とした診断を2.5年毎に実施する。これは劣化の早期発見、早期処置を目的として実施するものである。

II：総合診断：長期的対応

住宅全般について総合的な診断を10年毎に実施する。これは、節目において、劣化・性能を明確化し、同時にその後10年のメンテナンス計画の立案・更新を行う事で、その住宅の長期的な指針とする為のものである。

III：I G生活サポート倶楽部

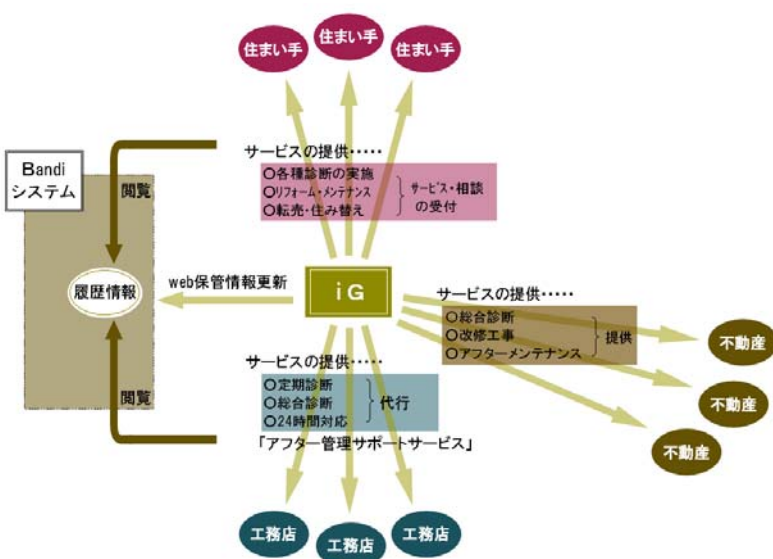
24時間365日の緊急トラブルサービスがI G生活サポート倶楽部である。I・IIは中・長期的なメンテナンスサービスであるが、これは生活の中で発生する緊急トラブルに対して住まい手をサポートする為のものである。

③地域普及、ネットワークの構築

今まで住宅業界で実施が不完全であった「住宅メンテナンス」を大いに普及させるために今モデルを工務店・不動産業者に提供し、地域全体の「住宅メンテナンス」の常識化を図る。そのために我々は、ビルダーサポート推進室を創設し、啓蒙に当たる。総合診断～改修～アフターの一貫した今モデルを提供し、我々が高品質の住宅の提供・顧客とのパイプ役を果たすことにより、既存住宅が転売、生活様式の変化が生じた際にも、一貫して診断継続・履歴保管が可能となる。また、蓄積した情報は既存住宅の品質保証、流通促進に貢献する。

*履歴保管は新たに構築したBandiシステムにより、住まい手・工務店もWeb上で閲覧が可能となり、様々なシーンで活用できるものとしている。

【I G-工務店-不動産-住まい手のネットワークの仕組み】



■提案者からのコメント

昨年度に続き、今モデルは2度目の採択となるが、既存住宅を長期に渡り活用する為には、何よりもまず継続して住宅をメンテナンスする仕組みを広く普及させ、常識化させることが必要である。よって、今モデルを普及させるだけでなく、「住宅メンテナンスシステム」そのものも工務店・不動産業者に提供していく。また、現場見学会やモデルハウス活用により、普及・啓発を行う。これら地域の他業者と協調し広がる活動が、新築に住宅の価値が集中する現在の住宅業界に対し、新たな住環境の価値の創造となり、新しいあり方となる一助になればと考える。