

提案名	住友不動産の「新築そっくりさん」まるごと改修システム Ver. II	分野	既存住宅の改修
提案者	住友不動産株式会社	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組） 木造住宅（枠組壁工法） 木造住宅（その他）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

既存木造住宅の構造躯体を生かし全面改修することにより、今までならば建て替えられたであろう住宅を使い続けることができる新・システムとして、「新築そっくりさん」の事業を平成8年より開始。全国（沖縄県を除く）で55,000戸を超える引渡し実績を上げています。

従来のリフォームとは一線を画した、建て替え・部分リフォームに代わる第三の選択肢としての「住宅再生」という新事業分野を開拓し、耐震補強を施しながら、長年住み慣れた住まいを強く美しく蘇らせてきた事業実績を踏まえ、大切な住まいをさらに継続的に使用していただけるよう、将来の再改修にも備えた、木造住宅の長寿命化に資することを提案の基本的な考え方としています。

既存の建物に関する情報をお客様が保持しているケースはほとんどありませんので、建物の現状把握を行うことから本提案はスタートします。「①現状把握 → ②改修計画 → ③劣化の排除・改修 → ④履歴の保管・情報の伝達」というステップを踏みながら、改修工事としては終了します。一度このステップを踏むことにより、次回以降は①の現状把握というステップは不要となり、②から④のステップを繰り返すことにより、継続的な建物の使用が可能となります。

本提案では、上記ステップを踏まえた改修手順と、長期かつ継続的に使用するための工法の提案からなっており、木造住宅の長寿命化に貢献できるものと考えています。

【全面改修の例】



■提案内容

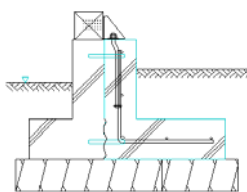
(1) 現状把握と劣化の排除

相談段階での建物調査により、劣化の確認・耐震診断（一般診断）を行い、改修計画を提案しますが、その段階では全ての建物状態は確認できません。工事着手後の屋根・外壁以外の内装仕上げを全て剥がしたスケルトン状態にて、劣化の確認と耐震診断（精密診断）を再度行った上で、劣化の排除と耐震補強工事を行います。

(2) 耐震補強工事

面材による耐力壁は、躯体の損傷を最小限に抑えるための工夫を施しながら、将来の再改修時における間取り変更等のニーズに対応できるようにします。また基礎は性能上、鉄筋コンクリート造であることを前提とし、無筋の基礎の場合には、必要な添え基礎補強を施すことにより、建物からの力を十分に基礎に伝えられるようにします。

【基礎補強例】



(3) さや管ヘッダー工法による給水・給湯配管

経年劣化による配管の補修や更新、また間取り変更に伴う配管の交換・設備のレイアウト変更に対応できるように、給水・給湯配管をさや管ヘッダー方式にて施工します。

(4) 省エネルギー・バリアフリー・防耐火性能の向上

環境や高齢化への配慮として、本提案では、床・壁・小屋裏の断熱工事から、開口部のペアガラス化による断熱性能の確保や、床段差を解消したバリアフリー化を進めるほか、防火性能等においても、新築住宅に対する現行基準レベルまで引き上げる努力を行います。まるごと改修システムだからこそ可能な、住まいの全方位的な性能向上を目指します。

(5) 建物履歴の保存とアフターサービス

本システムの実施により、建物調査時に作成される現況図から、改造図、さらに工事中の写真や耐震診断書に至るまでの、建物の情報が蓄積されていきます。

工事完成後には、保証書を発行するほか、こうした建物の情報をファイル化し、工事完了後、アフターサービス部門にて履歴として保管します。当社のアフターサービス(365日24時間体制)における定期的な点検のほか、日々のアフターサービスの情報がさらに蓄積され、建物情報の履歴として更新しながら、継続的に建物を使用していく上での、必要なサポートを行います。

(6) お客様の利便性向上。～より普及性を高めるために～

今回の提案では、前回提案の事業を基に、お客様にとってさらに「わかりやすく」、「負担を軽減しながら」の改修工事が実現できるように、次の追加提案(A、B)を加えました。

A. お客様にわかりやすい、床面積別の定価制

従来のリフォーム業界では、工事価格の不透明感や、施工業者の信頼性など、様々な問題が指摘されてきました。「新築そっくりさん」では業界に先駆けて床面積別の定価制を導入。工事価格の透明性を高め、発売以来多くのお客様からの評価をいただいております。

本提案におきましても同様に、お客様にわかりやすい「定価制」を採用し、改修工事の提案を行うこととします。

B. 工事期間中の仮住まいの提供と、荷物預かりサービス

通常、既存住宅の全面改修工事においては、一時的な仮住まいや、家財を保管するためのトランクルームの手配など、工事以外のことも含め大変わずらわしい準備が必要となります。

弊社は長年にわたる豊富な再開発事業の実績により、都心を中心に数多くの賃貸マンションを保有しております。そこで本提案では、これらの賃貸マンションを低廉な予算(敷金・礼金なし、月額10万円程度)で提供し、無償にて荷物預かりを行うことで、お客様の負担軽減を図ります。

■提案者からのコメント

前回の提案事業の実施事例を踏まえ、利用されるお客様の声を反映させ、より「わかりやすく」、「負担を軽減」する点に留意しました。普及性を高め実施事例を増やすことにより、「長期優良住宅先導事業」に貢献したいと存じます。採択にあたり関係者の皆様に心より御礼申し上げます。