

## ② 既存住宅等の改修部門

### ■提案概要

No. 2-25

提案名	住友林業ホームテックの「リフォレスト+（プラス）」	分野	既存住宅の改修
提案者	住友林業ホームテック株式会社	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

既存住宅の長期優良化を図る上で、本事業でも問われている様に、「耐震」・「省エネ」・「バリアフリー」化だけではなく、劣化対策、維持管理性の向上への対策が必要不可欠であるものの、既存住宅の改修を図る上で、最大の問題点はその対策に掛かる費用（価格）が挙げられる。

今回の提案モデルは、当社商品の一つである定価制総合改修工事※をベースに、更に本事業で取り組みを必要とする優良化工事内容及びそれらに掛かる費用（金額）をパック化する事で、工事金額の明瞭化を計ると共に、総金額の把握をし易くする事で、長期優良化対策を顧客自らが取組み易くし、支援するものである。

但し、建築基準法、新耐震基準制定以前の建物については、必要な対策工事を行う為には、根本的な部分へ手を加える必要が多量であり、“定価制”では対応が出来ず、高コストに繋がりがやすく結果、「凍結効果」によって顧客自らが一線を引いてしまう事が多い為、対象とする建物については、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた在来木造住宅を対象とします。（リフォレスト（定価制商品）の一定条件）

※ 定価制総合改修工事；工事金額を工事内容の金額の積み上げによる算出ではなく、延床面積の応じ設定した坪単価により金額を算出する外装・内装。設備をトータル的に改修する工事

※ 本工事には、耐震改修（上部構造評点1.0以上）、防蟻・防腐工事、既設給水・給湯のヘッダー化、手摺取付（バリアフリー対応）など優良化対策工事内容が含まれています

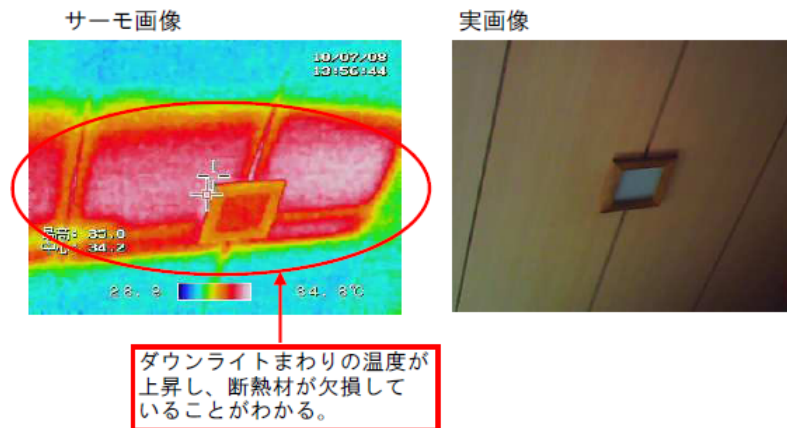
### ■提案内容

①定価性専用で作成した調査書（外部、床下（防蟻含む）、防水）及び耐震診断を行うにあたり現場調査書など徹底した調査を行う。既存建物を改修するに当たっては、現状の建物の状況の把握及び今後、維持保全計画を作成する上でも重要なデータとなる。

②一般耐震診断を実施。新耐震基準制定以降の建物を対象とし、壁量状況の確認を取り、既存建物の性能を診断した上で、上部構造評点1.0以上となるように耐震補強工事を行う。さらに耐震補強（壁量確保）工事を行うにあたっては大掛かりな工事となりやすいリフォームにおいて、オリジナル技術の一つである“ショート高タフパネル”（国土交通大臣認定FRM-0219）（床・天井を剥がさず後付する耐力壁）を採用使用し、工事コストを抑えた改修工事を行い、建物全体の壁量バランスを取る。



③サーモカメラを使用した温熱調査を実施。居室部建物外周壁面及び階上上天井面のサーモ画像による調査を行い、温熱欠損部等の有無を調査。欠損部が判明した場合に顧客へビジュアル的に提示する事で、断熱改修の必要性を分かり易く表現・説明を行う。更に、住宅エコポイント対象同等工事内容で全居室部を対象にインナーサッシ若しくはアタッチメント使用による単層ガラスから複層ガラス化の対策工事を行う。この内容については、費用をパック化し、箇所数等にての金額提示する事で、対策費用の明確化を計る



④遮音断熱養生シート（オリジナル）を用い、工事区分と顧客居住部とを分離養生を行う。リフォームの場合、顧客が工事現場に在中している事となり、工事発生音が居住顧客のストレスとなる事が言われている。工事エリアと居住部をこの養生シートで区分し、「居ながらリフォーム」の場合に、顧客の精神的ストレスの軽減を図る。



■提案者からのコメント

リフォームの場合、既存建物状態によって、対応が変動します。特に性能面を改良しようと思えば行うほど、開けてみなければ判らない点が非常に大きく、金額を算出する上でも、非常に困難な状態となります。今回定価制という価格構成商品を使用する事で金額については、非常に分かり易く提案が出来るものにしてみました。最終的には、この金額を顧客が高いと見るか安いと見るかに関わる事ではあるが、長期優良化を図る上で、顧客が判断材料の一つとして取り上げて貰える一助として取り組んでいきたいと思ひます。