

提案名	耐震化リフォーム普及促進プロジェクト	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	石友リフォームサービス株式会社	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

本年3月11日の東日本大震災における多くの家屋・建物の倒壊や津波被害、福島原発による放射能汚染等は、日本のみならず世界中に衝撃を与えた。このことは私達の日常生活での常識や価値観を根本的に考え直すきっかけを与え、社会の各分野に様々な変化をもたらしている。住まいのあり方においても同様に、一過性の目新しさ、デザイン性ではなく安全、安心、快適と言う住宅に必要な本来の基本機能を、私達は今後更に強く求められるようになってくると考えている。

しかし、現状の問題点として、多くの住宅改修、特に耐震改修においても十分な予算設定の確保が出来ない、住まいの将来計画がわからない、可能な改修技術と各助成制度の情報不足などの理由から、適切な住宅性能を確保出来ない一過性の部分改修になってしまう現状が見受けられる。

今回の先導事業の提案においては、3.11 震災後の耐震意識の向上を受け、将来を見据えた全体計画を設定し、部分改修から全体改修に至る的確な改修計画の方向性を定め、耐震化改修を基本に省エネ、高齢者対応、劣化対策においても住宅性能の向上を目指す。

このため改修レベルを着実にランクアップさせる為に社内外への改修情報を提供する**耐震リフォーム相談室の設置、調査・診断の精度アップ、性能向上の為の設計、施工体制等の充実**。また、お客様にわかりやすく安心、納得をサポートする**ユーザー支援**などを総合的に機能させる体制整備により、部分改修から全体改修まで、それぞれの改修規模にかかわらず可能なレベルの住宅性能を引き出し、良質な耐震化リフォームを実現させることを本先導事業の基本と考えている。

このことが、住宅の耐震化率の向上、ひいては永く住み継ぎの出来る良質な住宅ストックの普及にも寄与するものと考えている。

■主な提案内容

1) **体制整備**

〈情報発信〉

- ・ **耐震リフォーム相談室の設置** (富山・石川・福井の3ヵ所)
 - ① 当社と一般ユーザーのつなぎ役として随時に耐震改修に関する情報提供をする。
 - ② 耐震相談: TEL 又は、メールにて随時受付→顧客ニーズ情報の把握→耐震技術開発に活用。
 - ③ 社内耐震事例情報提供: 社内メールにて耐震事例紹介 (写真図面添付)、建築基準法等の各種法規、現場研修会報告、行政/各種団体/補助金、助成金の案内など営業、設計、工事担当へ情報提供

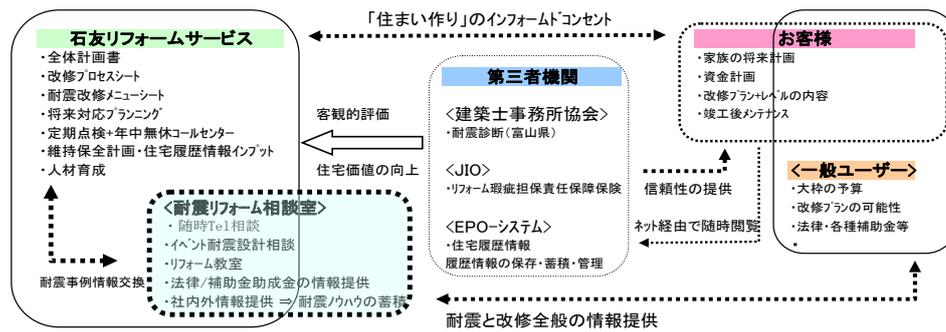
〈普及啓発〉

- ・ リフォームイベント ((富山・石川・福井) 10回/年) において耐震設計相談コーナー+セミナー (リフォーム教室) の実施。
- ・ 現場見学会、当社体感展示施設 (テクノパーク) への案内。
- ・ 「住宅関連税制・法規: 早分かりガイド」「地震に強い家づくり」その他小冊子の配布。

〈人材育成〉

- ・ 耐震技術者 54人 (日本木造住宅耐震補強事業者共同組合による耐震技術者講習会の参加)
- ・ ホームインスペクターの育成
- ・ 適合証明技術者 ((独) 住宅金融支援機構)
- ・ 協力業者との研修会→社員と業者による耐震技術、知識等の現場研修。(4回/年)

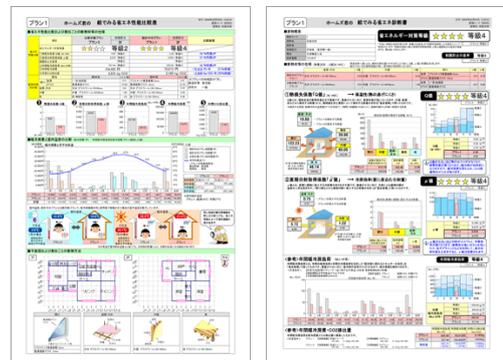
※耐震化リフォームのための体制整備



2) 調査・診断

〈現況調査〉

- 現場調査者（営業+設計+工事担当）の3名体制で行う。
 - ① 既存書類+図面関係：敷地建物調査シート・既存図面一式作成（配置、平立面、各種伏図等）
 - ② 耐震診断：（2重診断：県委託建築士事務所協会+当社耐震技術者）
 - ③ 劣化診断（解体前後）：現況調査時に劣化部分確認図（平面/立面図）に明記。
 - ④ 住宅診断報告書+床下診断報告書（蟻害・木材腐朽）を作成しお客様に提示。
 - ⑤ 改修前後の省エネ診断〈省エネ性能の見える化〉：診断ソフトによりQ値等の比較提示（右図）。



〈住まいインタビューシート〉

- 現在までの住まいの問題点と改修後の改善点と将来の要望・間取りと導線・改修範囲等
- 〈お客様モニタリング〉～完成後、定期住まい状況アンケート
- 工事後情報を改修ノウハウとして活用→社内メールにて改善事例情報提供。

3) 性能向上

耐震改修はもとより住宅性能向上の改修計画は予算設定、計画内容、法律、税制及び融資条件等検討事項が多岐にわたるためにお客様に説明が難しい。そこで納得の上、適格な判断で改修計画を進めるためにはまずは30年後迄を見据えた大きな枠組みからスタートし、現況調査、改修計画、改修工事、そして竣工後の維持保全計画までの各段階での詳細を、お客様との間で各段階での確認シート（右図）を基に一つ一つ説明、検討、提示する。



■提案者からのコメント

本先導事業の計画を進めるに当たり、お客様との打合せの中で住いの劣化対策、耐震、省エネ、バリアフリー、将来対応の間取りプラン、維持管理の容易性、維持保全計画等を検討することは、ご家族のあり様や既存住宅の問題点を真剣に考える機会を与えてくれる。既存住宅の住い作りは現在までのご家族の歴史から将来のライフステージの変化対応を時間軸で考え経済性を基本に建物のハードとそれぞれの生活仕様のバランスを考える事が重要で、この点が新築と大きく異なり、ここに既存住宅改修の長期優良住宅の本質があると考えます。今後もお客様との打合せにおいて密な住い作りのインフォームドコンセントを積み重ねて、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」に値する良質な既存住宅の普及に寄与出来ればと考えている。