

提案名	木住協ながい木リフォーム 棲み継ぎの家	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
提案者	木住協グループ	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

木住者の会員のうち、地域の住宅づくりへの意識が高く、リフォーム事業の拡大に意欲がある中小工務店 34 社の共同提案として、以下の考え方による事業を提案した。

【高齢者の目線から発展する長寿命な木の家リフォーム】

子供が独立した高齢者夫婦世帯を主な対象とし、まず省エネ・快適で安全な住空間を確保し、住まい手の暮らし価値を取り入れた1stステージのリフォームを行い、将来の健康状態や資産、家族構成の変更化による次代の生活展開に応じて多様な2stステージのリフォームや住み替えを行うことを見据える。

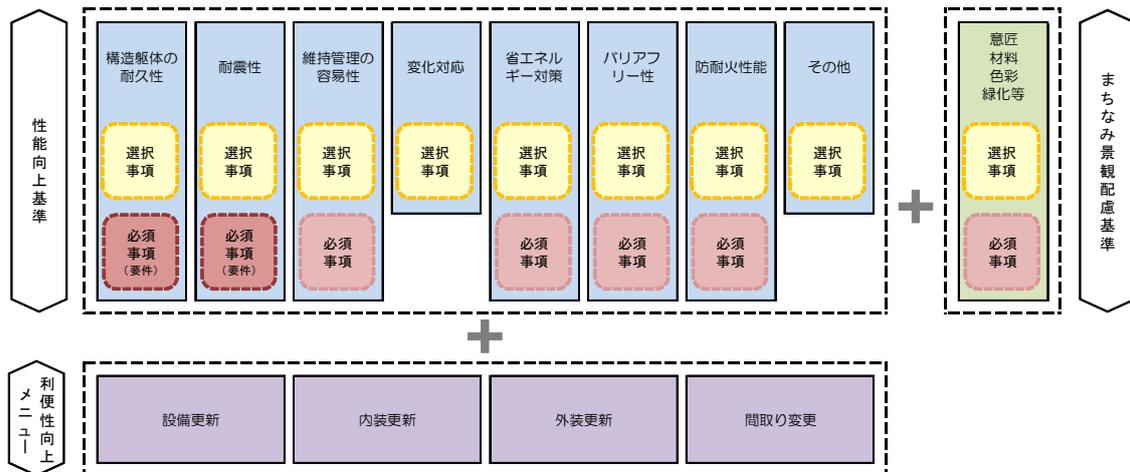
※各ステージにおける生活像

〔1stステージ〕 夫婦2人のコンパクトな生活を享受するスタイル(“スマート・ライフ”と呼称)
 子世帯と同居し変化と拡がりのある生活を再開するスタイル(“リジューム・ライフ”と呼称) など

〔2ndステージ〕 加齢による身体能力の低下等に伴う、子世帯との同居、相続や売却の後の居住の場の変更 など

【快適で安全な暮らし、家全体の長寿命化のためのリフォーム計画基準の遵守】

住まい手の要望を整理・誘導する総合的なリフォームメニューの提案。
 本事業では、改修メニューを大きく《性能向上》《まちなみ景観配慮》《利便性向上》の3つに区分・整理し、《性能向上》《まちなみ景観配慮》に計画基準を設定する。計画基準は、適用を義務づけ必要な水準を確保するための【必須事項】と、住まい手のニーズや予算に合わせて選択でき、より高次の水準に誘導する【選択事項】に区分する。【必須事項】は、住宅の耐震、断熱、バリアフリー性などの必須とし、省エネ・節電に寄与しながら家庭内事故防止への配慮や、住宅・設備の点検や維持管理のし易さに重点を置いて設定した。



【リフォームの全工程に係る確実な実施体制の整備】

リフォームに係る業務を調査・診断、計画・設計、施工・検査及び履歴情報整備・維持管理支援の4つに区分する。各工程の業務を実施する主体と役割を明確化し、業務を確実に遂行できる体制を整備する。

■主な提案内容

1. 改修による性能向上

木住協で定めた改修計画基準に基づき、次の措置を行う

1) 構造躯体の耐久性（劣化対策）

必須事項：1階床面への点検口設置、土台の防腐防蟻薬剤の再処理、床下・小屋裏の換気口等の補修・設置、浴室のユニット化、脱衣室の仕上げ材の取り替え、構造躯体の劣化部分の取替えなど

選択事項：小屋裏点検口の設置、外壁通気工法への変更など

2) 住宅の耐震性

必須事項：耐力壁の増設（壁量が不足の場合）、耐力壁配置の釣り合い適正化（壁配置に偏りがある場合）、1階柱脚・柱頭、筋かい端部の接合部補強、柱・はり等の主要接合部の補修・補強、基礎のひび割れの補修

選択事項：基礎増し打ち（無筋コンクリート基礎の場合）など

3) 内装・設備の維持管理の容易性

必須事項：コンクリート内の埋め込み配管の中止・新設、コンクリートスラブ下の配管の中止・新設、変形等の不良な性状の配管の取替え

4) 変化に対応できる良質な居住空間

選択事項：次代（老年後期）の生活変化を配慮した上での現行改修計画案の検討（合理性のある計画）、移設可能性のある間仕切りの非耐力壁化

5) 省エネルギー対策

必須事項：日常生活空間の平成11年基準相当の断熱構造（右図）、気流止め措置の徹底化、南・西面開口部の日射遮蔽措置、LED等高効率な照明機器への取替え

選択事項：自然エネルギー活用のための工夫、設備の高効率化など

6) バリアフリー性

必須事項：部屋の配置の適正化、段差解消、手すりの設置、床仕上げ等の防滑性確保、浴槽縁高さの適正化、出入口の幅員拡張（750mm以上）、屋外アプローチの照明設備の適正設置

選択事項：通路の幅員を780mm以上にするなど必須事項の措置をより充実

7) 防耐火性能

必須事項：住宅用火災警報器の設置（全居室、階段、台所）

2. 維持保全計画の作成等記録の作成及び保存等流通促進等に関する取組み

1) 維持保全計画の作成等

対象部分：住宅のすべての部分

対象計画期間：次代の生活変化が想定されるまでの期間（20～30年間程度）以上

維持保全支援：「点検・補修シート」の住まい手への提供、定期訪問の実施

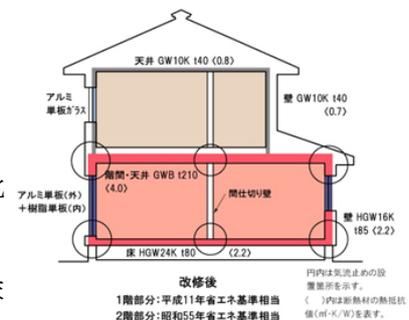
2) 記録の作成及び保存等

記録の引渡し：従前の記録・書類等（必要時に新規作成）＋改修計画・工事の記録等「住まいのカルテチェックリスト」による書類等の引渡し

記録の管理：「木住協超長期住宅センター」内に設ける「リフォームデータ管理センター」での管理によるシステム

・更新・閲覧が可能、倒産時等の記録の引継ぎが確実に履行可

・システムの構築・運用は木住協会員の情報サービス機関が担当予定



■提案者からのコメント

木住協会員各社は新築戸建中心の事業内容で、主体的にリフォームに取り組んでいないため、リフォームコンセプトや系統だてた実施体制、履歴・保険についてほとんど未経験である。高齢化社会に向けて、工務店の役割を明確化し未経験分野への挑戦のモチベーションを高めたい。