

提案名	安心と快適の家再生『HQ (High Quality)』良質の家 プロジェクト	部門	既存住宅等の改修 (性能向上・改修技術)
提案者	一般社団法人良質リフォームの会	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(プレハブ) 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

本事業は一般社団法人良質リフォームの会(以下QR C)が22年度採択済の中古マンション再生事業「リノマンション」で培った履歴蓄積、第三者の検査・診断、流通市場との連携などのシステムを一戸建て住宅へも導入し、円滑な普及・展開を目指すものである。一戸建ての既存住宅改修に於いては、マンション居住者や新築購入者と較べて高齢者が多いと言う事実を受け止め、改修範囲を精査して経済性を考慮した設計や改修提案を行う。1階部分を将来にわたる主たる生活スペースと位置づけ、段差解消・温熱環境・ユニバーサルデザイン機器の導入など広義のバリアフリーへの取組と併せて、住宅の劣化・耐震対策を立案することと両立させる。

■主な提案内容

1.長寿命化に対する先導的技術・手法への取り組み

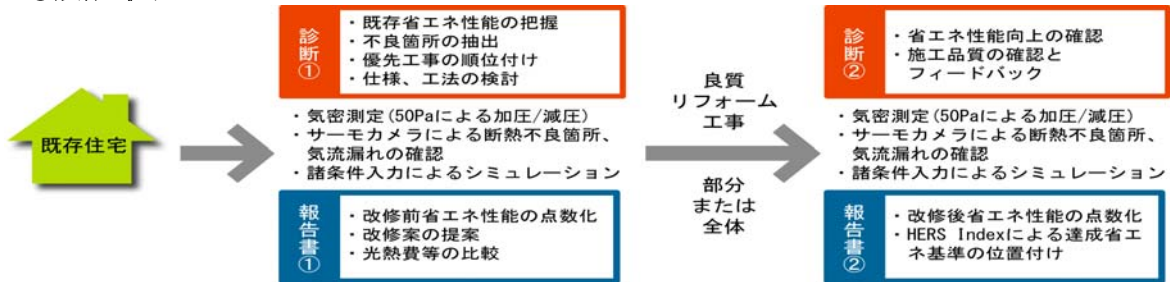
住宅の安全性および快適性能基準を業界および生活者に向けて可視化する。

1) 安全性能:耐震性能は、補強計画にかかる費用を打合せ初期に補強方法とあわせて提示する。

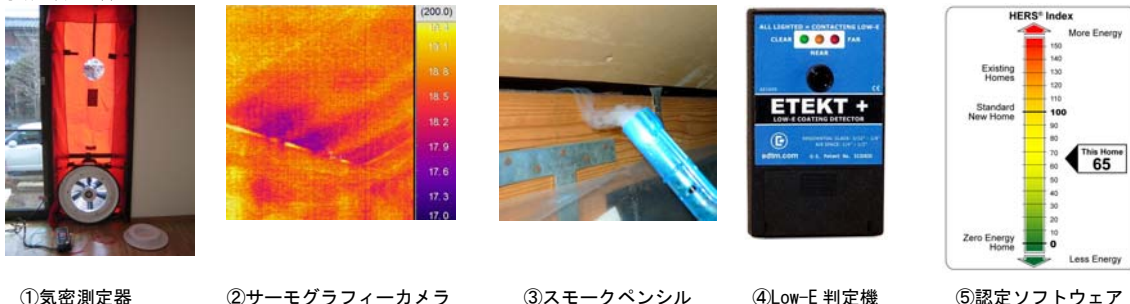


2) 快適性能:施工前に省エネルギー性能診断を行い、予算と要望を鑑みた最適な省エネルギー改修設計を行う。竣工時には、性能評価検査を実施し、施工による性能改善評価を行なう。なお、省エネ基準は過酷な気象条件の国々で用いられる国際的な価値尺度(国際省エネルギー基準:IECCに基づくHERS Index)の導入を行い、将来的な施工方法や断熱改修のあり方を模索していくこととした。

◎診断の流れ



◎診断内容



①気密測定器

②サーモグラフィーカメラ

③スモークペンシル

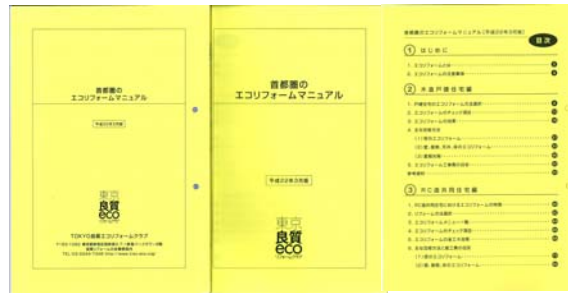
④Low-E判定機

⑤認定ソフトウェア

3) 消費電力評価：希望する生活者へ施工前後の設備機器の電力量をシステム機器により計測し、消費電力量の変化を示すと共に、環境意識の啓発に努める。

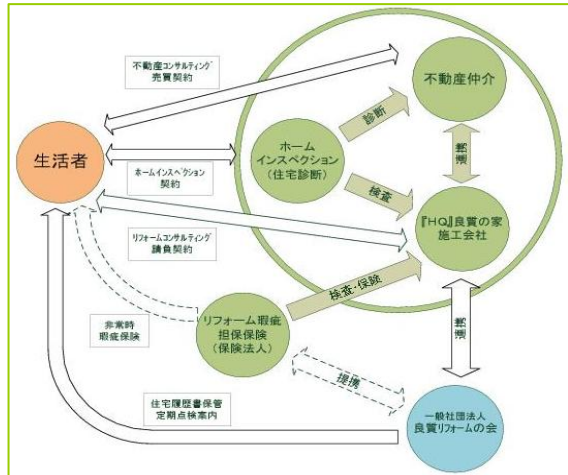
2. 分かりやすい設計・性能・品質表示への取り組み

専門知識に乏しい生活者に診断・設計・積算をわかりやすく解説（見える化）すべく、第三者機関による診断・施工検査や事前の性能診断と、工事完了後に性能確認の検証を行い、設計と施工の品質のばらつきを抑制する。また、共通のマニュアルや仕様書等の整備により、改修工事における一定の品質を確保する。



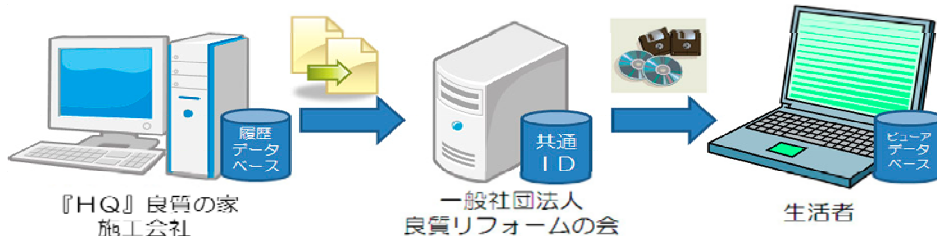
3. 新サポート体制への取り組み

- 1) リフォーム工業者が、調査・診断、不動産仲介、金融等の異業種と連携し、物件購入から改修計画、改修工事、金融調達支援、資金管理、維持管理等を一連のサービスをワンストップで瞬時に行うことができる。
- 2) 居住開始後は、QRC事務局が住宅履歴書の登録保管と更新を行い、定期的、継続的なサポート体制により、保証及び長期にわたるアフターフォローの体制を担保する。
- 3) 保険法人によるリフォーム瑕疵担保責任保険の導入を図り、施工会社の事業リスクや、万が一のトラブルの際にも速やかに対応することで、生活者を予期せぬリスクから保護する。



4. 中古流通市場活性化への取り組み

QRCが運営する履歴情報システムが活用されることで、流通後の新所有者もリフォーム時に約束された保証・サービス内容を楽しむことができる。また、維持管理・建物性能情報の蓄積が、一戸建て中古住宅の資産価値低下を抑止する効果が期待されると共に、比較的予算の限られた住宅の一時取得者層にも中古住宅購入の選択肢を与え、市場活性化への道を開くものと言える。



■ 提案者からのコメント

QRCでは、住まいを長く快適に利用するためにリフォーム事業があるべき姿を会員各社の研鑽や情報の発信を通じて、設立以来取り組んできた。

昨年度採択の「リノマンション」システム Ver. II などの補助事業も、QRCの目指す理念を事業内容に反映する強力な後押しとして着実に成果に結びつけた。

マンション比率の高い首都圏とはいえ、一戸建て住宅、中でも老朽化の進む木造住宅への取り組みなくして、QRCが目指す良質な既存住宅の再生に寄与する活動が十分に行えたとはいえない危惧が大きくなってきた。定期的な劣化対策や、構造躯体の改修を居住者自身が適切に行い、性能を維持することが必要だが、従来そのための受け皿や仕組みが十分とは言えなかった。

QRCでは一戸建て住宅改修の抱える問題を、『分かりやすさ』『可視化』という共同住宅・一戸建ての種別に関わりなく、これからの住宅改修に必要な先導的取り組みを行って、今までの「リノマンション」で培ったノウハウを出来るだけ多くの生活者に提供できるように、本事業での普及・促進を図りたい。