

えひめ優良住宅の会 <安全・安心な長期良質住宅ストックプロジェクト>の概要

取組概要

<課題認識と事業実施の目的>

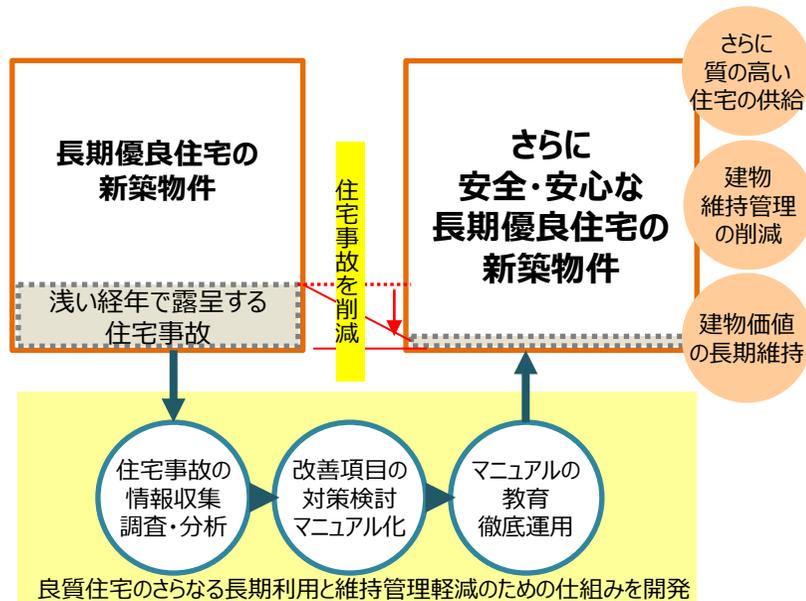
様々な制度で質の向上が図られてきた「新築」物件においても、経年で劣化し10年も経たず補修を要することが少なくない。そういった補修状況の情報をもって、施工時にそのリスクへの対策がなされれば、維持管理の負担軽減や補修費用の削減につながると思われる。よって、それらの事象を調査研究し、事前対策のマニュアル化や教育・周知の体制を整えることで、良質住宅のさらなる長期利用や維持管理の軽減を目指す。

<開発する取組みの概要(見出しとなる特徴)を簡潔に記載>

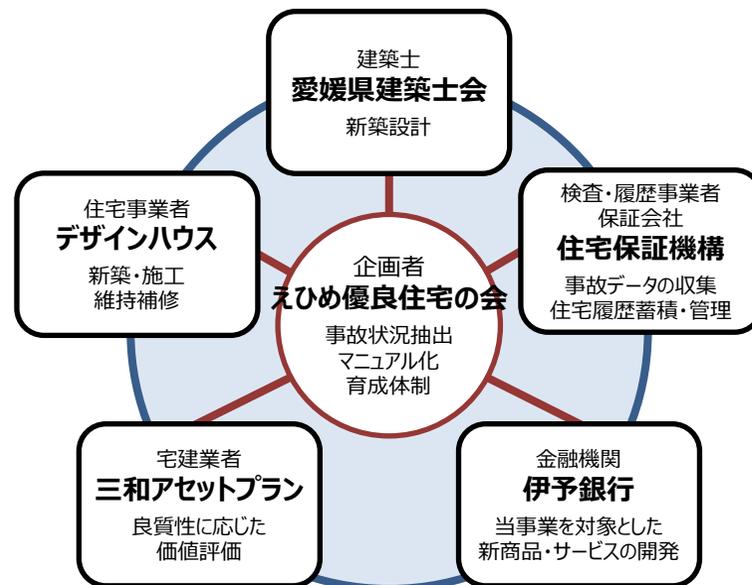
保証会社等の協力で得られる瑕疵保険の事故状況を分析し、それらの内容・時期・金額等の基礎データを取りまとめるとともに、それへの対応策をマニュアルにとりまとめ、住宅のライフサイクルコスト削減を目指す。

提案する仕組みの全体像

<仕組みのスキーム>



<仕組みの流れと各構成員等の役割>



えひめ優良住宅の会 <安全・安心な長期良質住宅ストックプロジェクト> 説明資料 様式7

目的

<取組みを行うに至った現状の課題認識>

新築においては、様々なしくみや制度によってその質の向上が図られてきた。ただ、そのような中でも新築の建物が10年も経たずに経年で劣化し、補修を要することが少なくない状況にある。それらは、デザイン性や施主の希望を優先しすぎることで、長期的な維持管理の視点が不足していることが原因となっている場合が多い。

また、それら瑕疵情報のほとんどが個別に対処されてしまい、発生した事故の傾向や対処方法また改善対策がとりまとめ・共有されることがなく、結果として、施主そして施工者両者にとって負担となっている。

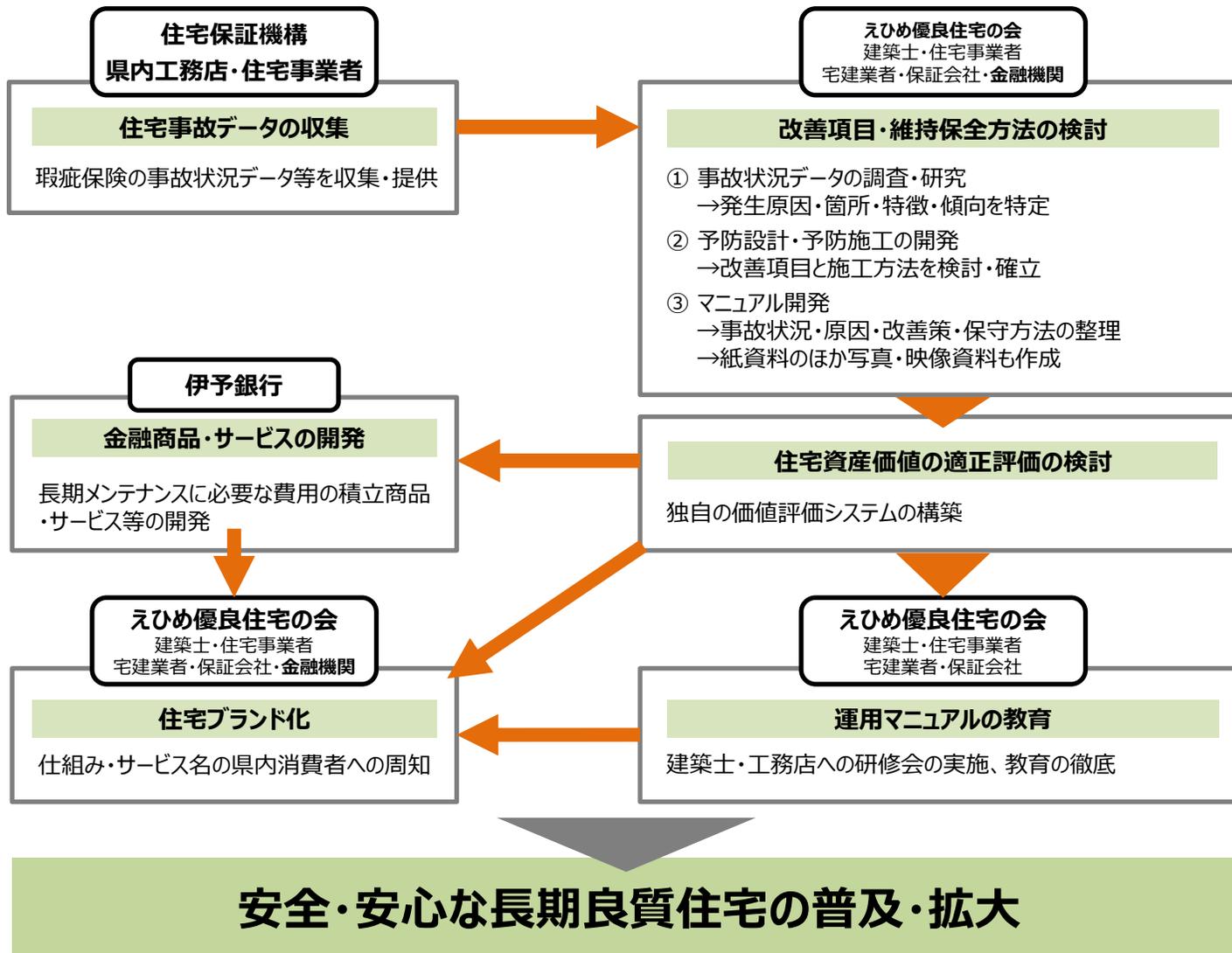
結果、住宅の価値が維持できず、その住宅が市場に出回っている現状が、中古住宅の流通活性を阻害している要因と考える。事故情報と対処法が事前に共有・周知されれば、設計・施工の時点で事前にそのリスクを回避し、維持管理の負担軽減や補修費用の削減につながるのではないか？

<課題を踏まえた事業の目的>

それらの課題を解決するため、まずは瑕疵保険の事故状況データを分析し、事故事象の傾向や対応が必要な事項の抽出を行うとともに、その補修状況等の情報を取りまとめる。次に、建築士の立場から、懸念される事故事象の研究を行い、それを解決するための設計・施工・メンテナンス方法を開発し、それをマニュアル化する。さらに、開発したマニュアルをもって構成員また県内工務店向けに研修会を実施して教育・育成を行うとともに、消費者向けにも周知して、住宅の質の向上と維持管理負担の軽減を両立できる長期優良住宅の県内普及を目指す。そして、住宅の価値が維持できることで、中古住宅の流通活性につなげる。

えひめ優良住宅の会 <安全・安心な長期良質住宅ストックプロジェクト> 説明資料

開発する仕組みの流れ



えひめ優良住宅の会 <安全・安心な長期良質住宅ストックプロジェクト> 説明資料

様式7

期待される効果

① 先導性

<住宅の維持保全・性能の向上>
長期優良住宅を建築することを前提に、事前のリスク回避対策が取れることで、さらなる性能向上が期待できる。

<住宅の資産価値の適正評価>
建築士を中心とした構成員が、その専門の事業領域で、中立的・客観的に評価できる。

<金融・流通商品開発>
長期優良住宅は、現在でも税制や金融商品等の優遇を得られるが、さらにメリットを享受できる施策を開発する。また資産価値を高く維持できることで、担保評価も高く設定できる。

<住宅ブランド化・情報提供システム等>
長期間住宅の質を担保でき、消費者の住まいに関わるライフサイクルコストを削減できる。

② 企画性

「長期にわたって安全・安心な住まい」「維持管理しやすく建物価値が下がりにくい住まい」といった、消費者から共感を得られやすい特長をコンセプトに仕組みを開発することで市場への訴求力が高まる。

瑕疵保険の事故データを活用し、設計段階から事故が起こりにくい仕様、施工ミスが起こりにくい工程・材料などを標準化・マニュアル化することで、良質な住宅を供給し且つ事故も予防できる。

③ 資産価値評価の妥当性

住宅の質は、長期優良住宅の「設計性能評価」と「建設性能評価」を受けた新築住宅を基本とし、劣化を予防できる住宅を数値化して評価することで、根拠を明確に表示しやすくわかりやすい仕組みが開発可能。

④ 普及可能性

消費者から共感を得られやすい本スキームの特長は、市場への普及効果も高いと考えられる。

また、建築士会が構成員となり事業運営することで設計段階から本事業の思想が反映されること、そしてなにより、消費者にとっては質が高く且つ維持管理負担の少ない住宅が提供されることになり、普及可能性は高い。

⑤ 実現可能性

建築士会を中心に構成された会が主体となり仕組みを開発、また住宅の質は既存スキームを活用、さらに維持管理・メンテナンス負荷軽減は各専門分野の協力を得るなど、それぞれの知見とノウハウを結集しシナジー効果を発揮できる。

⑥ 補助期間終了後の継続可能性

弊会は県内約1500名の会員で構成される愛媛県建築士会の協力を得ていることから、開発された仕組みは現場の実務に実装可能で、定着・機能する可能性は高い。
また消費者メリットも訴求しやすく、市場への浸透も大きく期待できる。