地域工務店のボランタリーチェーンを

高性能リフォーム普及支援協議会　仕掛人の阿部幹事長に聞く

FOCUS 市場の焦点

高性能リフォーム

産学官連携で市場活性化を

工法、経営、性能検査でトータルサポート

既存住宅の性能向上に主眼を置くフルリフォームの普及を目的に「北海道住宅高性能リフォーム普及支援協議会」が8月3日、室蘭市内で発足（8月10日号16面に掲載）した。同協議会は室蘭市内の工務店、住宅夢工房阿部（阿部章三社長）が展開する高性能リフォーム「新築こえるくん」をベースに、産学官が連携したビジネスモデルを道内展開。高性能リフォームの市場活性化を狙う。同協議会の仕掛け人で、幹事長も務める阿部社長に発足の経緯を聞いた。

阿部章三幹事長

―高性能住宅の建築ノウハウが飛躍的に向上し、いわゆる「高気密・断熱住宅」が本道住宅の代名詞としてブランド力を増し始めた。

一方、リフォーム分野でも、そのノウハウを転用。既存住宅に対する高性能化技術への研究が進み、国内トップレベルの性能を有する新築住宅並みの高性能リフォームを提供できるまでになった。新築で高性能住宅を目指す場合、プランニングの段階からその狙いに沿って進められるため、比較的容易といえる。しかし、高性能リフォームの場合、既存住宅の現況を考慮した上でのプランニングが求められることから、ハイレベルのノウハウと技術力が必要。そのため、新築に比べて性能精度のバラつきは大きくなりがち。

個人的には「国内トップレベルの技術力を有する」と称される道内の工務店であっても、リフォーム工事を手掛ける際に「高性能リフォーム」と呼べる施工ノウハウを有すると見ている。

新築市場の冷え込みが続くなかで、将来的な市場の拡大が期待できる高性能リフォームの分野に参入するビルダーが急増しているが、求められるノウハウを有するケースは少ない。また、リノベーションを経営上の切り口に、リフォーム工事のイロハさえ知らない不動産業者の参入も目立ち始めた。

この現状を見過ごし「高性能リフォーム」という呼称だけが一人歩きすれば市場の混乱を招き、以前に増して消費者の信頼を失うだろう。

―独自の高性能リフォーム商品「新築こえるくん」を展開している当社は、この現状を危惧していたが、同様の想いを持つ学識者も存在した。

会長に就任した繪内正道氏（北大名誉教授・工学研究科特任教授）がその人。

定義がいまだ曖昧な高性能リフォームによる適正な市場形成を目指すには、「企業が個々に推進するよりも産学官が連携し総体的に市場形成を志向すべき」とする繪内教授の考えはまさに正鵠を射たものだった。

―例えば、「どのレベルに達したものを高性能リフォームとするのか」など、事業者側の感覚だけで定義付けても消費者の納得は得られない。

また、消費者が安心して発注できる市場の信頼感を創出する上で、施工や設計手法のガイドラインづくりと事業者への技術指導も必須となる。

そこで互いに高性能住宅の建築ノウハウを研鑽し合う同業他社に加え、北海道立北方建築総合研究所の福島明居住科学部長、北海道職業能力開発大学客員教授のサディアン・モハマッド・タギ氏などの賛同を得て、協議会が発足した。

―発足時に掲げた事業の骨子は、①地域工務店に対する高気密・高断熱リフォームの技術指導と普及②地域住民に対する高性能リフォームと地球温暖化防止に関する啓蒙③地球温暖化効果ガスの削減効果がある高効率設備等の普及―が3本柱。

具体的な活動内容は今後の協議事項だが、現段階では「地域工務店による高性能リフォームのボランタリーチェーン」をイメージしている。協議会が工法研究、経営コンサル、施工後の性能検査機能などを持ち、会員工務店をバックアップできる組織づくりを目指す。

会員は同一商圏での重複を避けて募集する見込み。協議会から提供する基本工法と共通のPRツールを用い、各々の担当商圏内で営業活動を行う。

―基本工法は当社が開発した高性能リフォーム工法「新築こえるくん」がベース。この商品は、熱交換換気を用いず熱損失係数（Q値）1・30w／㎡k、相当隙間面積（C値）0・5㎠／㎡以下、隙間特性値（N値）1・2以下、耐震等級2を基本性能として担保する。当然、協議会仕様も同レベルになるだろう。

独自ノウハウを同業他社に提供することには迷いも生じたが、長期の経営視点で見た場合、市場の活性化が最優先と考えた。しかし、基本の工法に従って施工しても、安定した高性能化を保つためには、一定レベルの技術力を有した工務店でなければ対応できない。そのため入会の際には技術力を確認するチェック機能が必要と考えている。

課題は運営資金の確保。現段階では会費として一括徴収するのではなく、運営母体の有する機能を有料で提供する方式を考えている。例えば、アドバイザーによる技術指導や経営コンサルを受ける際、予め設けた利用料を支払って活用する。この方式なら、会員間の力量差が生じた場合も運営しやすく、母体機能の拡充も図りやすい。

発足メンバー内で議論を進めた上で、適正な高性能リフォーム市場の普及に寄与できる協議会運営を推進していく。

会長に就任した繪内正道・北大名誉教授

屋根は桁上まで造り直して排気口を設置

★今回のフルリフォームでは、断熱を外壁は高性能グラスウール16k品200㎜厚、天井はロックウールブローイング25K品400㎜厚、基礎部が押出法ポリスチレンフォーム（BⅢ）100㎜厚、窓開口部に樹脂サッシ・アルゴンガス入りLOW－Eペアガラス、断熱玄関ドア。暖められた空気の上昇気流を室内換気に活用するパッシブ換気システムを効果的に機能させるため、暖房システムを既存のFF式ボイラー方式から床下放熱機によるセントラル暖房に切り替えた。

Q値は1・20w／㎡kジャスト。年間灯油消費量が1076ℓ、1㎡当たり9・41ℓまでに削減する計算。パッシブ換気システムへの切り替え工事は桁上から全て取り去り、小屋組みを再編成した。通常は既存断熱材を残し新たな断熱材を付加するが、今回のケースでは腐食が目立ったため全て入れ替えた。

請負価格は「当社の新築住宅価格の約3分の2。決して安価ではないが、超高性能住宅を建売住宅並みの金額で手に入る点が理解された」（阿部社長）。

パッシブ換気システムを採用した「新築こえるくん」仕様は昨年末の初施工以来、今回が3棟目。さらに4棟を受注済み。『自然エネルギー活用型の換気システムを採用した高性能住宅を割安に』というコンセプトが受け、受注棟数は着実に伸びている」（同）という。

9月に施工する物件では、北方建築総合研究所の職員を講師に、現場研修会を開催する予定。

性能試験データ公表

住宅夢工房阿部の「新築こえるくん」

住宅夢工房阿部（阿部章三社長）は、高性能リフォーム「新築こえるくん」を用い、第3種換気システムからパッシブ換気システムに切り替えたフルリフォーム物件の性能試験データを公表した。被験住宅は室蘭市内に建つ在来木造住宅工法の平屋住宅。築年数は26年。延床面積は約96㎡。

性能試験を実施したタギ建築環境コンサルタント（本社・札幌市、サディアン・モハマッド・タギ社長）の報告書によると、第3種換気システムを用いた改修前の仕様は、断熱が壁・天井・床ともにグラスウール断熱材10K品100㎜厚充填、開口部はアルミ製2重サッシ・単板ガラス、暖房はFF式ボイラー方式。

熱損失係数（Q値）は3・63w／㎡k。暖房設定温度22℃の場合、年間灯油消費量は4452・72ℓ、1㎡当たり42・01ℓと計算。

Development
時代のライフスタイルを見つめた、
高品質の住まいを提案しています。

不動産事業

マンション管理事業

シルバー事業
㈳高層住宅管理業協会会員 ㈳不動産協会会員 ㈳北海道住宅都市開発協会会員
太平洋興発株式会社
札幌支店／〒060－0051 札幌市中央区南1条東1丁目（太平洋興発ビル3F）
●お問い合わせは／太平洋興発㈱札幌支店
TEL〔011〕251-1203
FAX〔011〕231-1289
ホームページアドレス／http://www.taiheiyo-net.co.jp

常口アトムの不動産管理
IT'S A JOG POWER
北海道内店舗数90店舗超のナンバーワン・ネットワークのリーシング力
「24時間管理コールセンター」「家賃管理センター」「建物管理センター」の
各業務を高度に専門化、それらを統合した「管理業務力」と
多様な商品ニーズに応える「管理商品力」が常口アトムの不動産管理です。
市場調査・家賃査定等、お気軽にご相談ください。
21st for joyful human stage JOG 常口アトム
札幌市中央区南4条東2丁目12番地1 丸惣河関ビル
株式会社常口アトム　不動産管理事業部門　札幌総合管理センター
TEL011-272-3601　FAX011-272-3602
HP　http://www.jogjog.com/