

みやぎ版注文住宅供給システムの構築について

1. 目的

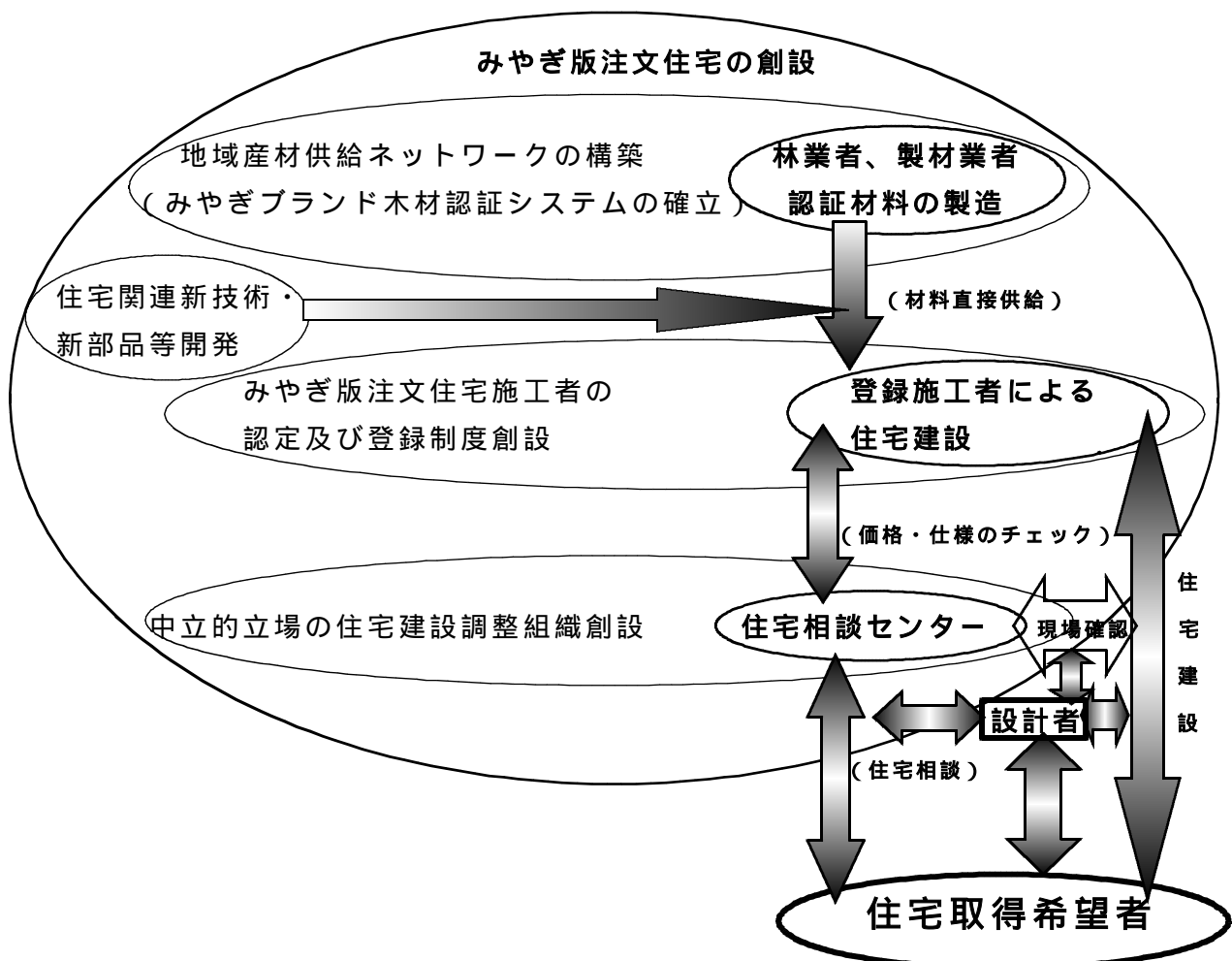
住宅建設に関わる総合的な産業振興と良好な住宅ストック形成を目指し、スクラップアンドビルド型の住宅生産から長期的に良好な居住性能を持つストック型成型の「新たな市場形成」を確立することを目的とする。

いい住宅、すなわち「長持ちし、住み継がれ、流通していく住宅」を新築時よりもとより、既存住宅の増改築、リフォーム時に整備していく体制を創出する。

2. みやぎの住宅市場形成

国の制度、施策等を踏まえ、宮城の地域特性や住宅産業、住宅機能に關与する関係者の英知を結集した「新しい住宅生産、流通システム」を構築する。

新しい住宅生産、流通システムイメージ



3 みやぎ版注文住宅のイメージ

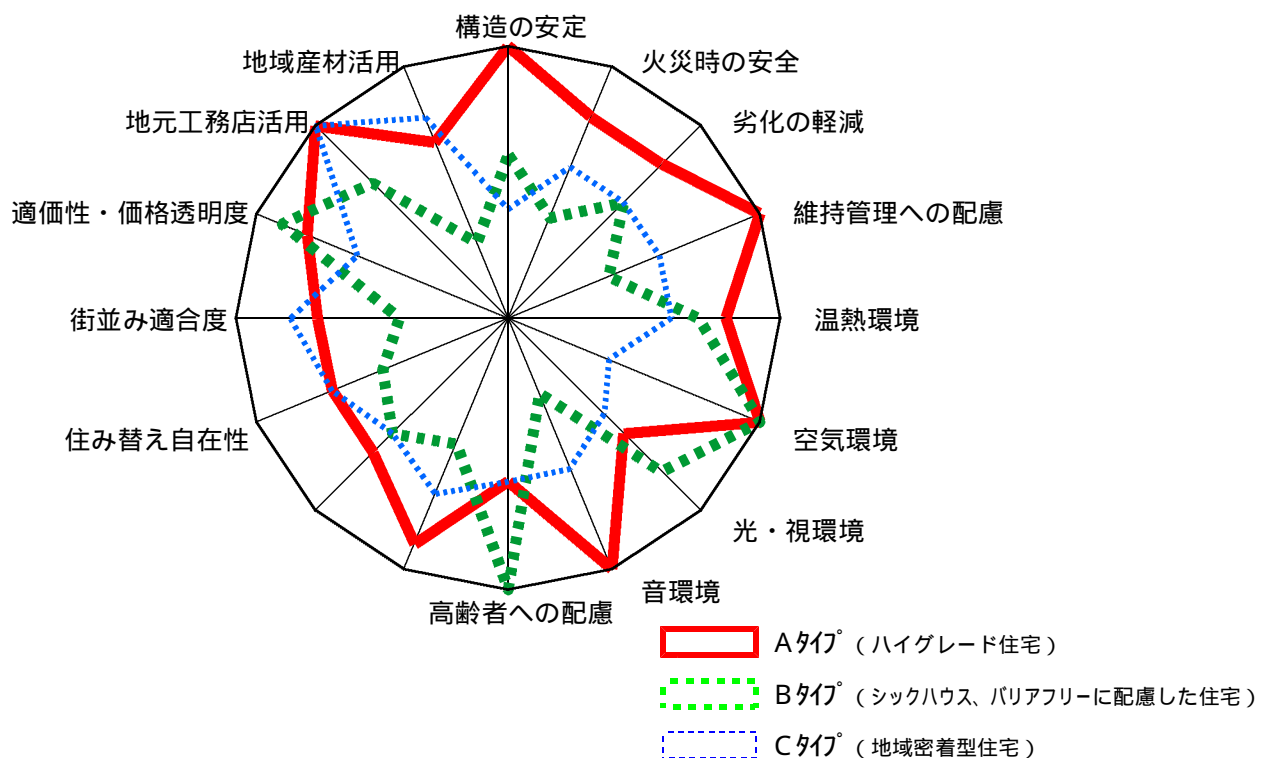
宮城の風土が育んだ森林資源をふんだんに活用し、宮城が育てた匠の技を結集して建設される「長持ちし、住み継がれ、流通していく住宅」を「みやぎ版注文住宅」と位置付ける。

具体的には、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「住宅性能表示制度」に定められた以下の9分野に加え、例えば以下のような「宮城県独自の指標」を設定して、規定以上のポイントを獲得した住宅を「みやぎ版注文住宅」と位置づけ、普及を図っていく。

- 構造（地震などに対する強さ）
- 火災（火災に対する安全性）
- 劣化軽減（柱や土台などの耐久性）
- 維持管理（配管の清掃や取り替えのしやすさ）
- 温熱環境（省エネルギー対策）
- 空気環境（シックハウス対策）
- 光・視環境（窓の面積）
- 音環境（遮音対策）
- バリアフリー（高齢者への配慮）

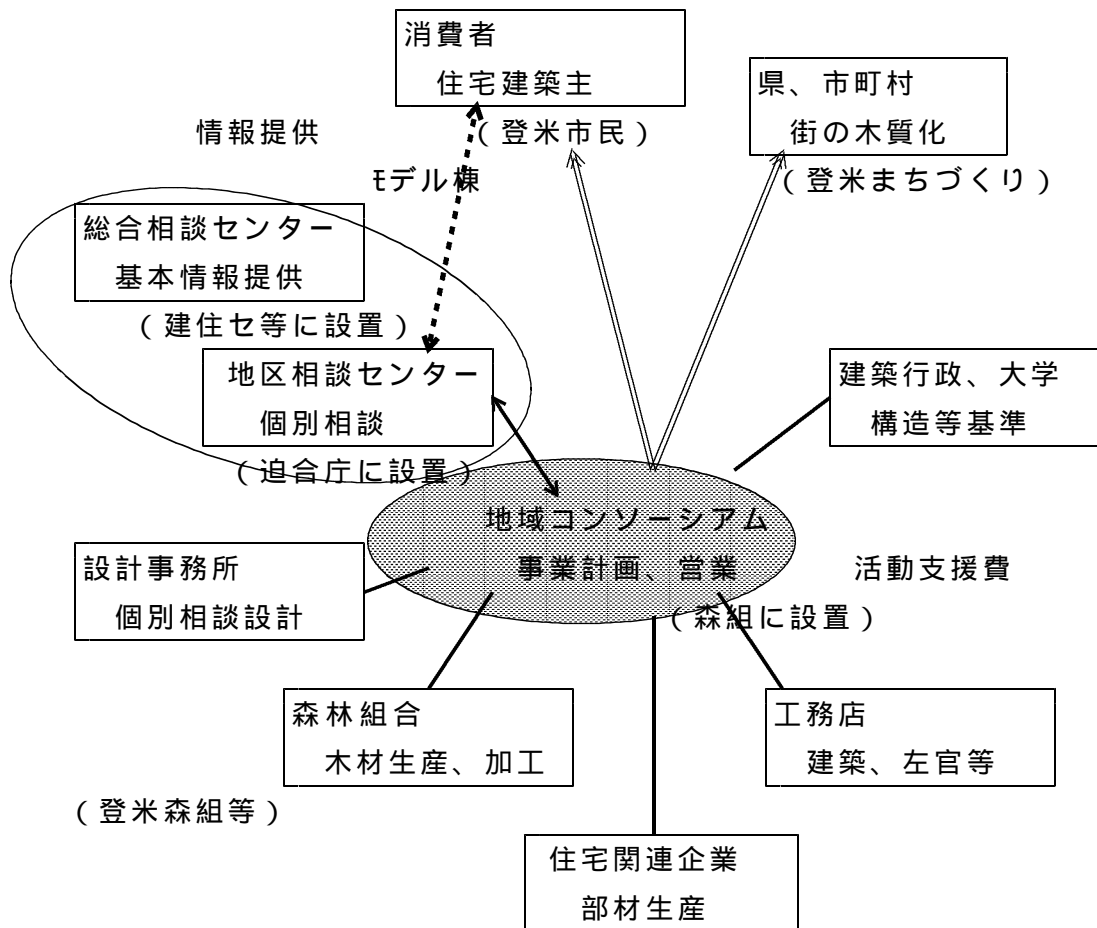
宮城県独自の指標

- 地域産材活用
- 地元工務店活用
- 適価性・価格透明度
- 街並み適合度
- 住み替え自在性

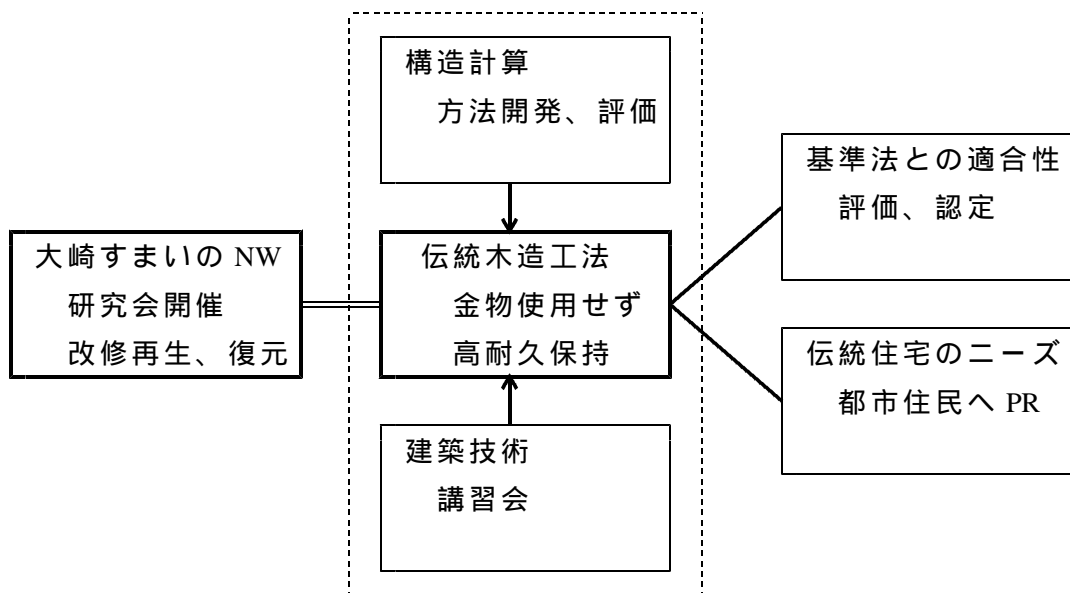


4 プロジェクトの具体的なイメージ

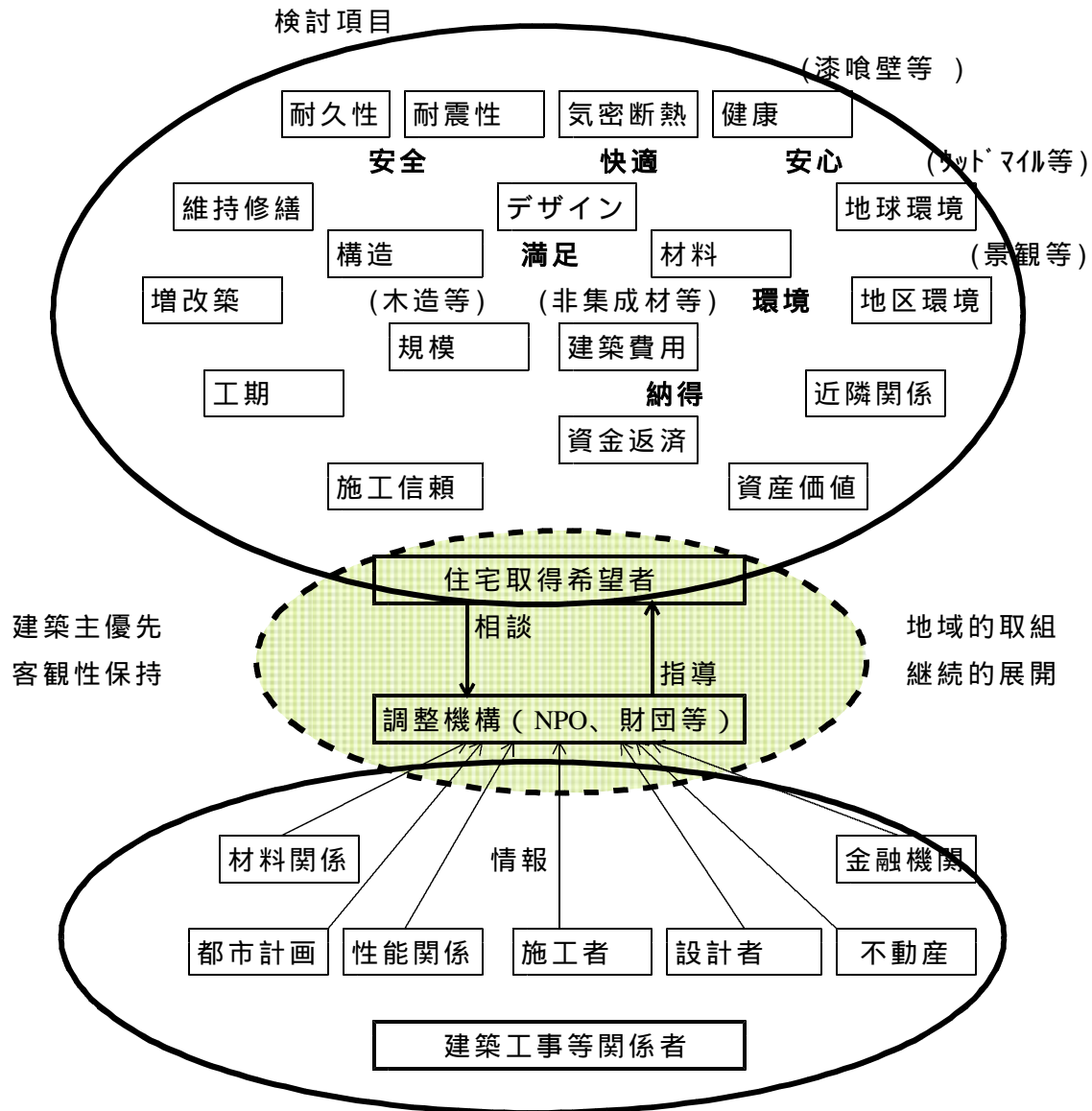
地域事業展開イメージ（登米型住宅を例に）



民家保存再生のイメージ（南郷町被災住宅再生の中で）



建築主重視のシステムイメージ（コンシェルジュシステムを例に）



5 プロジェクトの実施対象

- (1) システムの具体的検証を行いつつ、新たな市場成立を、わが国住宅の現在の耐用年数の30～40年程度の中長期的展望の基にとりあえず10年先に設定する。
- (2) 対象とする住宅は、当面軸組構法の戸建て住宅を基本とし、以下のタイプを想定する。

地域ネットワーク型

各地域の林業者・建築設計者・施工者等の地域ネットワークにより供給する「みやぎ版注文住宅」

このタイプについては、既に「登米森林組合を中心としたグループ」から事業提案があり、その他大崎地方の「おおさき材利用ネットワーク」においても同様の動きがあり、県全体では10グループ位が事業主体となって「みやぎ版注文住宅」の供給に当たれるものと思われる。

コンシェルジュ型

現在 NPO 法人「ハウジングネットコンシェルジュ」が実施しているような、中立的立場の団体（NPO 等）が、これから住宅建設を計画している人々の相談窓口になり、価格を含めた住宅供給体制の透明化を図りながら、地域の工務店と協働して住宅を供給していくタイプ。

事業主体としては、「NPO 法人 ハウジングネットコンシェルジュ」等の建築関連 NPO 法人 5 団体位が想定される。

住宅地管理型

仙台市の鶴ヶ谷団地のように、昭和 40 年代に開発された団地が、住宅の老朽化及び住人の世代交代等により、住宅の建て替えやリフォームの時期を向かえている。

それらの団地においては、地区計画等による景観上良好な「まちなみ」形成が行われてきたとは言い難い。それらの地域において、まちなみ景観形成のルール化を図り、住宅の建て替え時期においてルールののりつた良好な「まちなみ景観」の形成を図っていく。

景観整備型

登米町や松山町のように景観形成条例や要綱により「まちなみ景観整備」に力を入れている地域や、日本三景松島のような観光地において、地域にあった良好な景観形成に寄与するような住宅整備を、助成制度等を活用しながら進めていく。

古民家等保全型

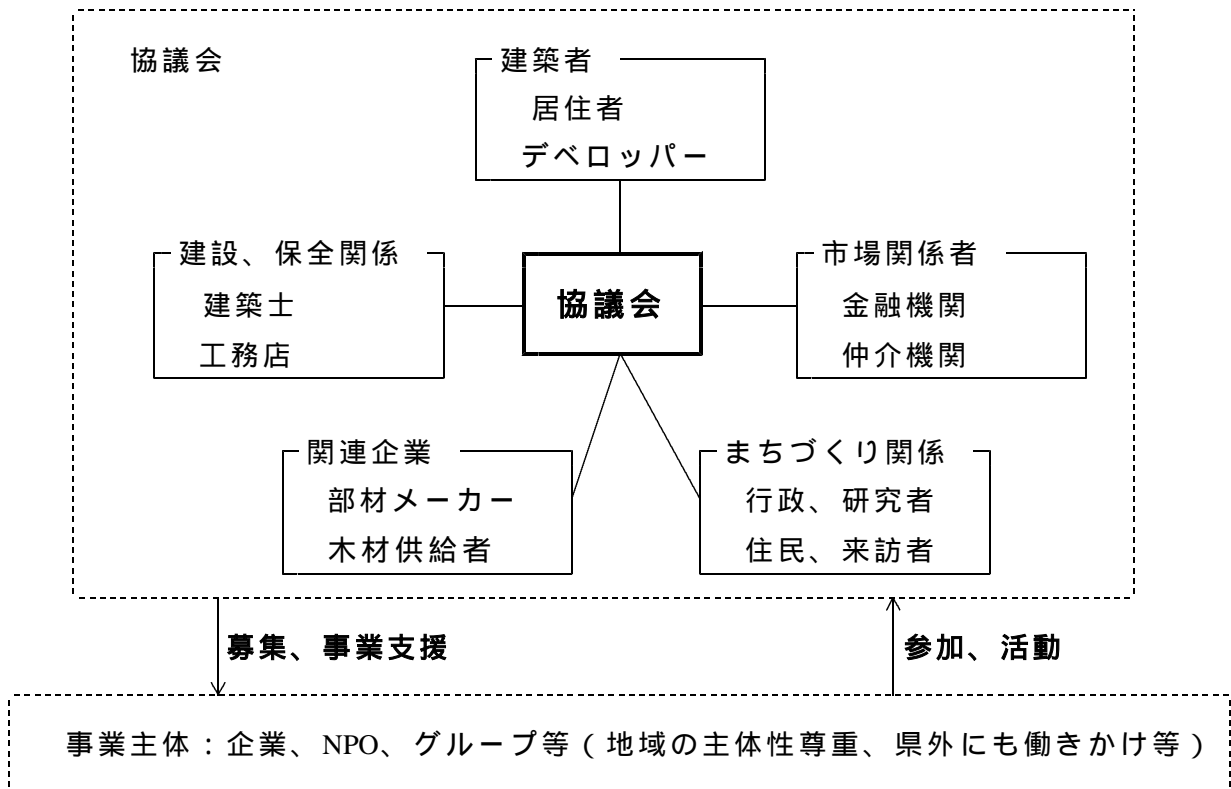
県内に多数存在する文化財級古民家の耐震診断方法及び耐震補強工法の検討を行い、伝統木造構法による古民家の耐震化を図るとともに、伝統技術の継承を図っていく。

耐震補強型

近々発生すると予想される「宮城県沖地震」に備えるため、昭和 56 年の新耐震基準が適用される以前に建築された住宅の耐震診断を行い、危険と診断された住宅に対し、耐震補強に関する助成制度等による耐震化事業を実施する。

6 推進体制

本プロジェクトを推進するに当たり、「みやぎ版注文住宅供給システム」の核となる協議会を設立し、広く事業主体となり得る団体等の募集を図り協力関係を築いていく。当面は「みやぎ版注文住宅供給システム検討委員会」が協議会の役割を担う。



7 具体的「みやぎ版注文住宅」イメージ

(1) みやぎ版注文住宅のタイプ事例

- Aタイプ : ハイグレード住宅タイプ
- Bタイプ : シックハウス、バリアフリーに配慮した住宅
- Cタイプ : 地域密着型住宅

(2) 取組事例（Cタイプ 地域密着型住宅）

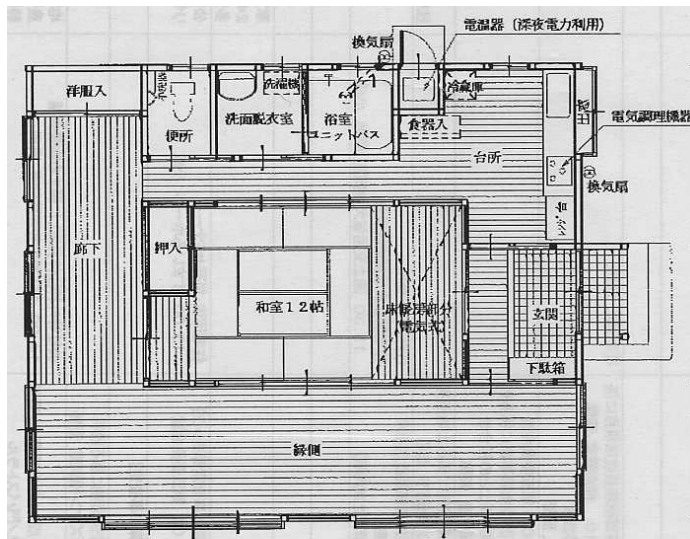
建設の経緯

登米町外のK氏から、登米町役場に住宅建設の相談があり、登米町役場より登米森林組合を紹介。

登米森林組合を中心とする施主、設計者、施工者のネットワークを形成し、設計者が施主の要望を図化し、それを施工者が具現化することにより住宅を建設した事例である。そこに使われた木材のほとんどは、登米森林組合より生産者の顔が見える地場産材が供給されている。

その建物概要を次に示す。

物件名 登米町内 K邸
 木材等材料供給者 登米森林組合
 設計者 登米町内 M設計
 施工者 登米町内 A建築



仕上げ表

室名	床	壁		天井	屋根
		腰壁	壁		
外部	100磁器角タイル (ホ-子)	杉(下見板張り)	ラス下地 漆喰仕上げ		和瓦葺き
和室	畳	杉板横張	石膏ボード下地 珪藻土壁	杉板格天井	
台所	赤松板(厚18)	杉板縦張	珪藻土パネル	杉板	
浴室	ユニットバス				
洗面・脱衣	ヒノキ	ヒノキ板縦張	珪藻土パネル	杉竿縁天井	
便所	ヒノキ	ヒノキ板縦張	珪藻土パネル	杉竿縁天井	
玄関	100磁器角タイル (ホ-子)	ヒノキ板横張	石膏ボード下地 珪藻土壁	杉板	
縁側・廊下	赤松板(厚18)	杉板縦張	珪藻土パネル	杉板格天井	
押入・洋服入れ	合板	杉板縦張	珪藻土パネル	合板	