



# マンション省エネ改修提案セミナー

～ マンション省エネ改修の事例紹介～

2012.2.6 in 東京

社)日本増改築産業協会 関東甲信越支部役員

(株)OKUTA 取締役 執行役員 酒井 裕三

**LOHAS studio.**  
ECOLOGY Sustainable ORGANIC REFORM



おいしい空気癒し計画。  
自然派デザインリフォームをお届けします。

UniQue Real Estate

お家の便利な救急隊  
LIFE CONVENIENCE SERVICE  
**Handyman.jp**





# OKUTA



商号：株式会社 OKUTA(オクタ) /OKUTA Family一級建築士事務所  
 本社所在地：埼玉県さいたま市大宮区宮町3-25「OKUTA Family Building」  
 資本金：67,000千円  
 売上高：45億4,633万円  
 創業：1991年4月 設立 1992年1月  
 代表者：代表取締役会長：奥田 勇  
 代表取締役社長：山本拓己  
 従業員数：230名

首都圏 直営 LOHAS Studio 12店舗(2011.12月現在)

LOHAS GROUP事業部 (ビジネスパートナー)  
 Handyman.jp事業部(メンテナンスFC)  
 耐震事業部  
 不動産事業部  
 グリーン事業部  
 外装事業部  
 OK-DEPOT事業部(材工分離制度:資材流通)



OKUTAサステイナブル建築研究室



# 長期優良住宅先導事業 考案実績

平成21年 第一回 長期優良住宅先導的モデル事業

既存住宅の改修・戸建て

「IT管理を活用した構造変更と意匠設計の整合性を判断した長寿命化  
高性能リフォーム」

平成21年 第二回 長期優良住宅先導的モデル事業

既存住宅の改修・集合住宅

「ロハス価値向上プログラム」:L-VIP」

平成22年 第一回 長期優良住宅先導的モデル事業

既存住宅の改修・戸建て

「ジェルコインスペクションリフォーム」

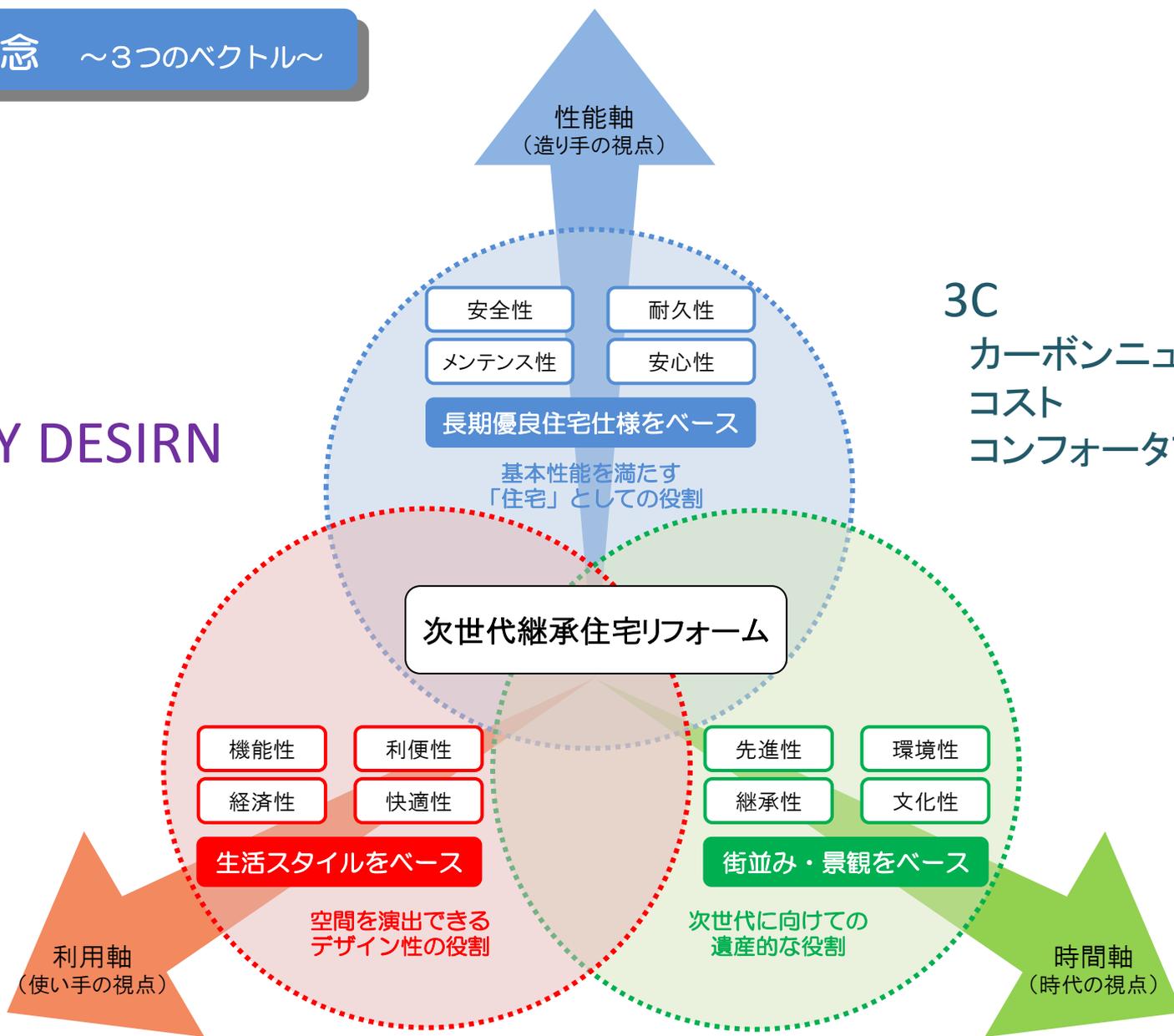
平成22年 第一回 長期優良住宅先導的モデル事業

既存住宅の改修・戸建て

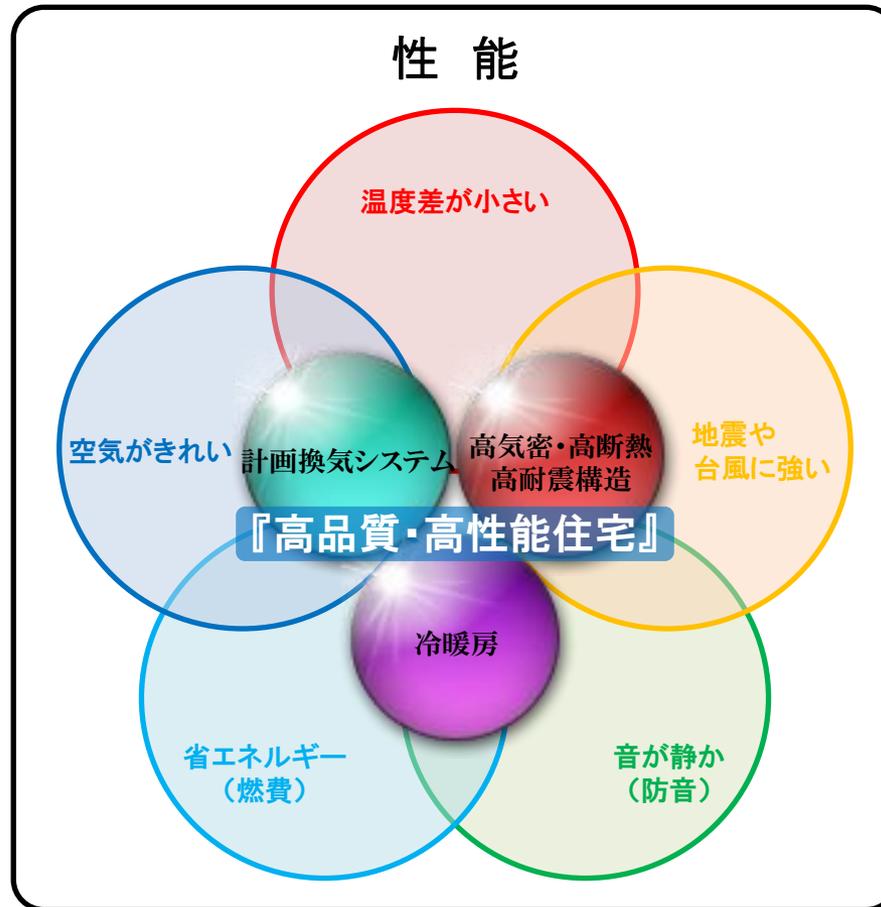
「次世代継承住宅リフォーム」

# 基本概念 ~3つのベクトル~

## 2WAY DESIRN



3C  
カーボンニュートラル  
コスト  
コンフォータブル



耐久性

# INSPECTION FIELD

## 建物・住環境調査

OKUTAインスペクションフィールド

**LOHAS studio.**  
ECOLOGY Sustainable ORGANIC REFORM



おいしい空気癒し計画。  
自然派デザインリフォームをお届けします。

UniQue Real Estate

お家の便利な救急隊  
LIFE CONVENIENCE SERVICE  
**Handyman.jp**



一般的なインスペクション



売買を目的とした住宅性能評価にかかわる不動産鑑定

INSPECTION FIELD

インスペクション フィールド



大規模改修(スケルトンリフォーム)を前提とした建物の調査

# 一般的なインスペクションとの比較

## 一般的なインスペクション

不動産業者が行う

### 目的

建物が健全であることを大前提として修復(復旧)することを目的とする調査



対処療法のための点検調査

### 視点

売買を目的とした不動産業者



建売型のリフォーム

## INSPECTION FIELD

リフォーム会社・工務店が行う

住まいの寿命を延ばし、性能を向上させて、新たなライフスタイルを提案するための調査



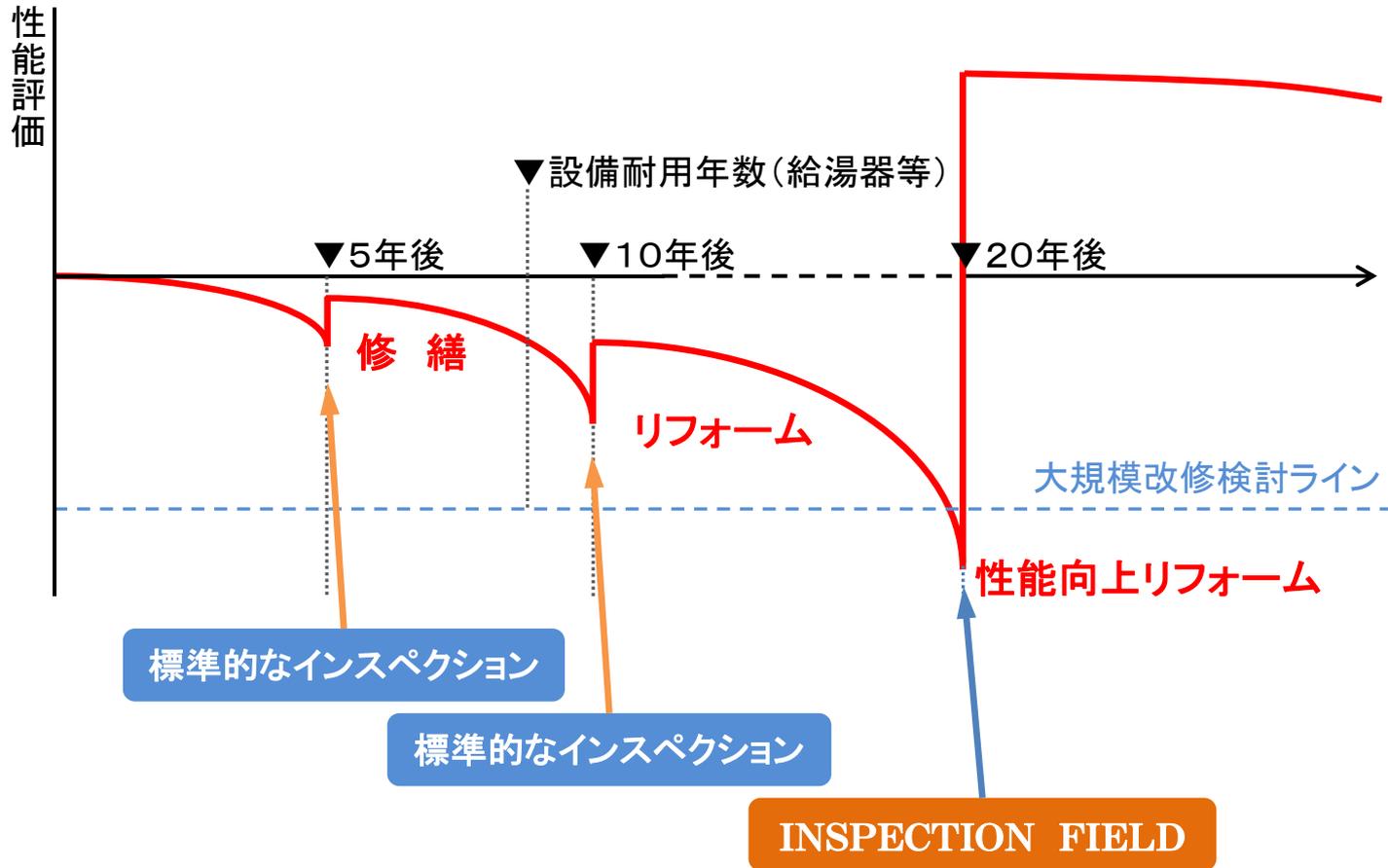
原因を究明し改善提案するための調査

住宅性能のバリューUPを希望する消費者



消費者が選択できるリフォーム

## 住宅の経年劣化に対するリフォームとインスペクションの関係



※ここでいう『標準的なインスペクション』とは、前述の『一般的なインスペクション』と調査の内容は同一であるが不動産業者が行うものではなく、リフォーム業者・工務店が行うものを表す

## 『INSPECTION FIELD』における性能向上の内容

1. 構造の安定 . . . . . 耐震性能の向上

2. 火災時の安全 . . . . . 耐火性能の向上

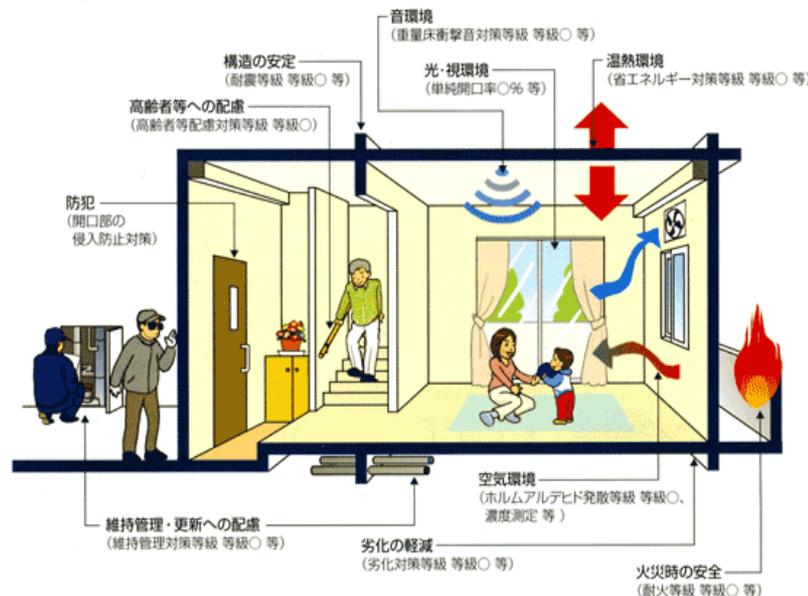
3. 劣化の軽減 . . . . . 耐久性能の向上

4. 温熱環境 . . . . . 断熱性能の向上

5. 室内空気環境 . . . . . シックハウス対策

6. 高齢者への配慮 . . . . . バリアフリー対策

【住宅性能表示のイメージ】



財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター HPより

お客様はこれらの性能向上に関する項目の中から、必要性や予算等に応じて自由に選択することが可能である

## 調査を行う部位やポイント

### 1. 構造耐力上主要な部分

(基礎、土台・床組、床、柱、横架材、耐力壁外壁・軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組・下屋)

### 2. 雨水の浸入を防止する部分

(外壁・開口部、小屋裏、軒裏、バルコニー、内壁、天井、屋根)

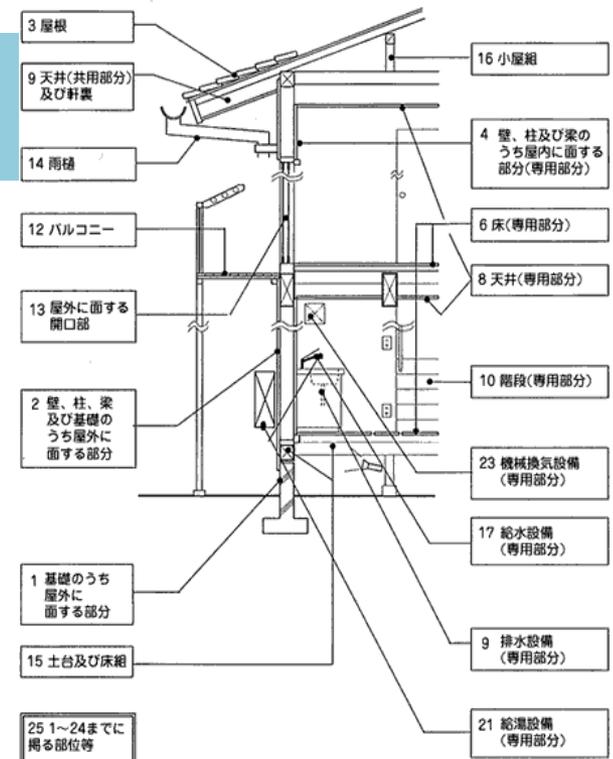
### 3. 省エネ・断熱に関する部分

(外部に面する開口部、断熱材、熱源機)

### 4. バリアフリーに関する部分

(各所の段差部分、階段や浴室・トイレ等の手摺)

一戸建ての住宅における検査すべき部位等

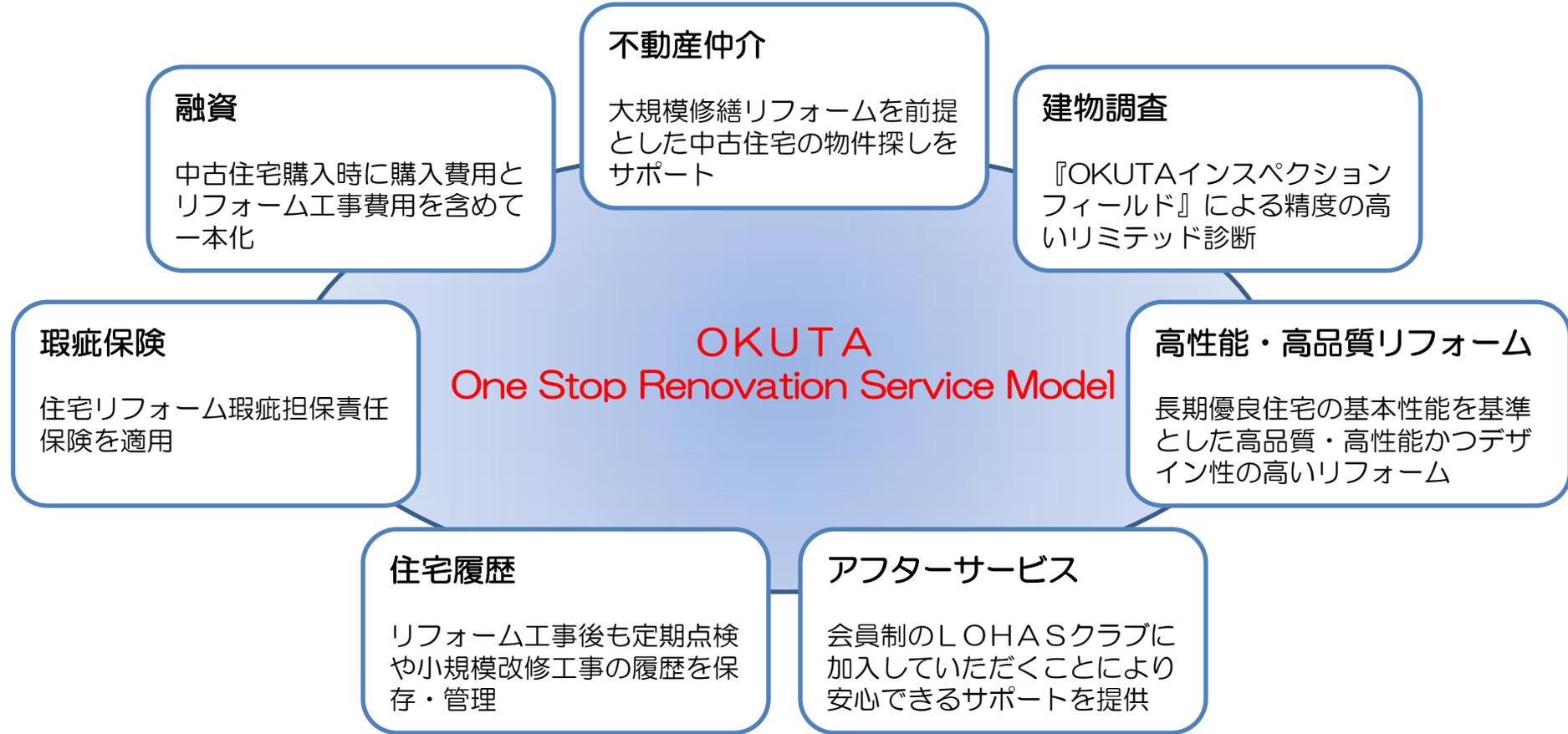


一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 HPより

# OKUTA One Stop Renovation Service Model

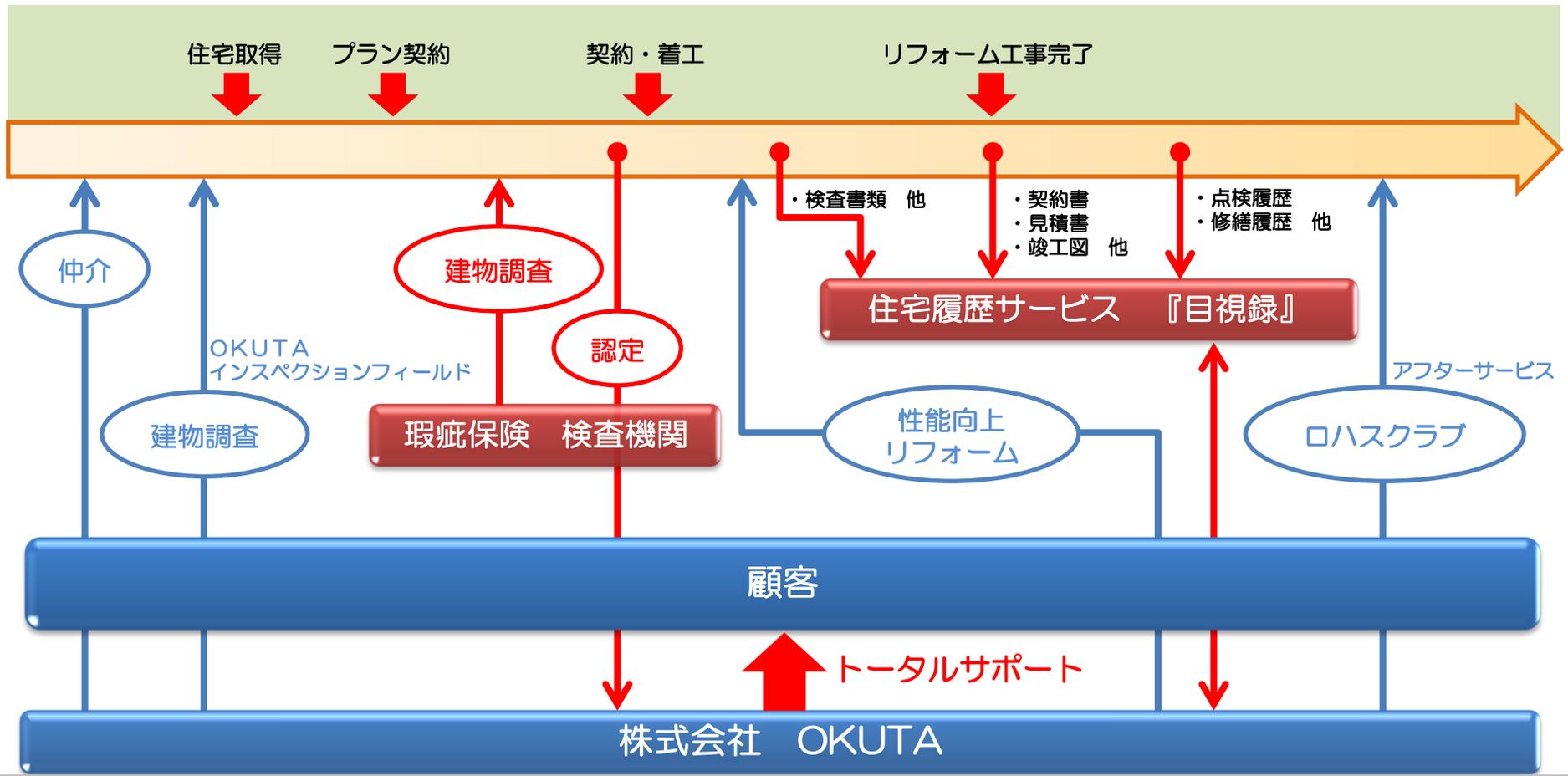
中古住宅の売買を安心して簡単に行えるよう、物件の売買、リフォームの設計・施工、保証・保険、アフターメンテナンス、住宅履歴に至るすべてのサービスが1企業の事業内容で完結できるワンストップサービスモデルとして構築。

これにより、中古住宅を取り巻く各種情報、住宅品質、保険等の一元管理が可能となり、信頼性の向上に大いに寄与することができるとともに、中古住宅の長期利用・資産価値の向上を行うことによって、安全で高付加価値の中古住宅の流通促進を図る。



# OKUTA One Stop Renovation Service Model

不動産仲介・建物調査・リフォーム工事・瑕疵保険・住宅履歴・アフターサービス  
すべてのサービスを一元化してOKUTAが提供するワンストップサービス



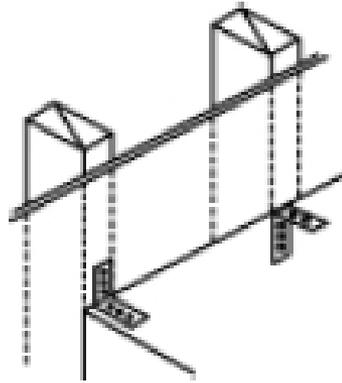
# Architects Consultants

## 構造破壊検査・診断

### Basic-Spec



# 耐震性



壁の棧(さん)と家具の芯材が確実に入っている位置に、長めの木ねじを使用して取り付ける。

使用条件	小	地震動に対する器具の効果	大	取付条件
単独で使用了した場合	 L字型金具 (スライド式)  ベルト式  チェーン式	 L字型金具 (上向き取付)  プレート式	 L字型金具 (下向き取付)	家具、壁面の取付け部分や器具自体に十分な強度が必要
組み合わせで使用了した場合(一例)	 ストッパー式  ボール式 (つっぱり棒式)  マット式	 ボール式とマット式  ボール式とストッパー式		家具の天板と天井部分に強度が必要
<p>1. 上記は、東京消防庁が実施した実験において使用した器具の効果を相対比較したものです。</p> <p>2. 実験は、阪神・淡路大震災(神戸海洋気象台観測波形)の地震波震度6強相当で加震し、家具に食器櫃(H1800mm、D406、W896、重量64.5kg、内容物50kgオモリ)を使用して、床面はフローリングとしています。</p> <p>壁・天井等は固定に十分耐えられる強度を確保しています。また、使用した器具等は同型の製品でも材質、形状等が異なるものがあります。</p> <p>これらのことから、使用する家具、室内環境、器具の性能により、今回の結果が異なる場合も想定されます。</p>				

# 維持管理の容易性

## 1 ヘッダー配管システム(特許申請中)



- 途中にジョイントがないヘッダー配管システムで漏水を起こしにくい
- 配管に全て行先表示。敷設替えも容易
- 床上ジョイントなので万一の漏水も大事故に至らない

## 2 排水ヘッダーシステム(特許申請中)



- 集中掃除口がついた排水ヘッダーで管内の清掃を容易に行える
  - 封水切れを起こさない配管システム
- 集中掃除口
- 排水ヘッダー
- 器具単位勾配調整

## 3 ユニット電気配線システム



- ブレーカーが落ちる心配がないユニットケーブル配線システム
- ユニットから器具まで途中にジョイントが無く漏電の心配がない
- 用途別に色分けされ、行先も明示した配線で、工事後のメンテナンスも容易

ユニットケーブル

## 4 ハイブリッド情報システム



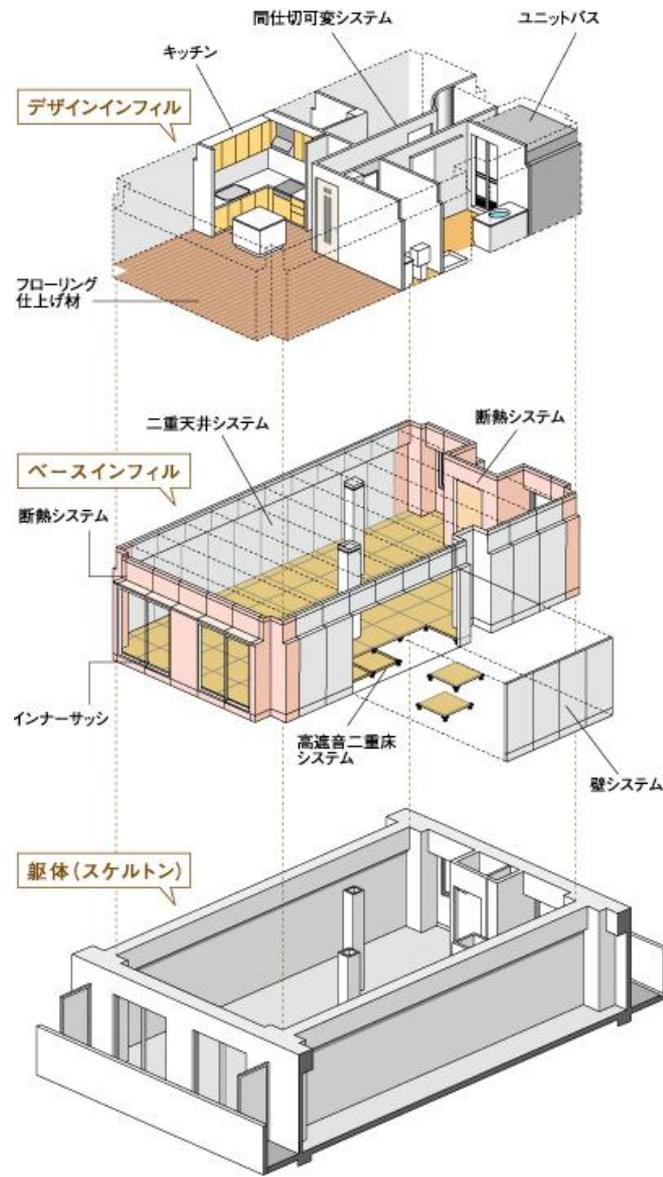
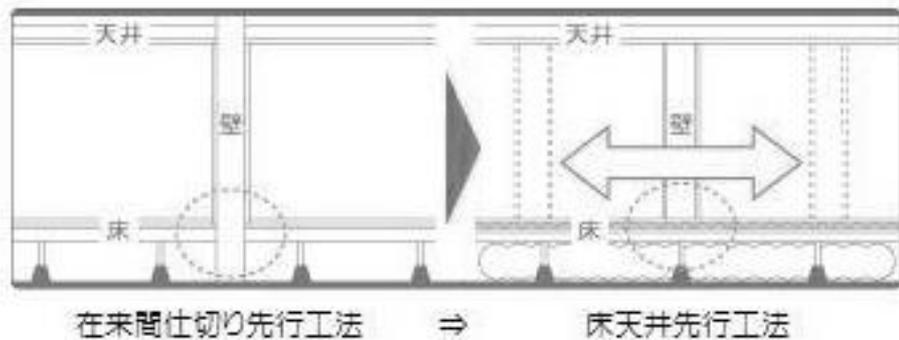
- いつでもインターネット環境の高速化に対応可能
- 地上波デジタル放送による受信画像高精度化に対応可能
- すべての有料チャンネルの課金システムに対応

ハイブリッドケーブル  
(LAN, TEL, TV, 空配管一体のケーブル)

# 変化に対応できる良質な空間

工場により管理されプレファブ化されたNEXT-INFILL工法の下地パネルを採用し、職能レベルに左右されることなく、精度の高い下地を構築。

先行して住戸境の躯体六面に沿ってベースインフィルを施工し、躯体と下地の間に、調湿機能があるセルローズファイバー断熱材を充填することで、住戸内に結露がおきにくく、温熱・音環境の性能が向上し、間仕切り変更時にもその性能変化が起きにくい仕組み。

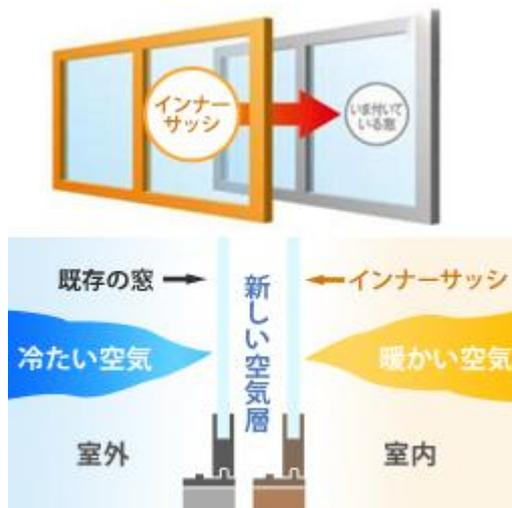


# 変化に対応できる良質な空間

## ■省エネルギー性、防耐火性能

住戸境となる躯体六面に沿って「セルロースファイバー」断熱材の充填とインナーサッシによる2重サッシ化で、住戸内の温熱・音環境および気密の性能が向上。

CO2排出年間削減を見込めるLOHASマテリアルの自然素材建材とエコセレクション機器を標準採用。また、仕上げ材として採用しているEM珪藻土(左官材)は稚内珪藻頁岩を主成分として開発し、調湿・吸臭効果が高く、湿度を40~60%を維持するため全熱温度に効果があり、空調機器運転時間を短縮。



# 維持管理 メンテナンス性

## 顧客との信頼関係の構築

OKUTA LOHAS Club会員制度

**LOHAS studio.**  
ECOLOGY Sustainable ORGANIC REFORM



おいしい空気癒し計画。  
自然派デザインリフォームをお届けします。

UniQue Real Estate

お家の便利な救急隊  
LIFE CONVENIENCE SERVICE  
**Handyman.jp**





# LOHAS CLUB累計会員推移



**LOHAS studio.**  
ECOLOGY Sustainable ORGANIC REFORM



おいしい空気癒し計画。  
自然派デザインリフォームをお届けします。

UniQue Real Estate

お家の便利な救急隊  
LIFE CONVENIENCE SERVICE  
**Handyman.jp**



OKUTA

# リフォーム事例（集合住宅）

H邸

平成21年 第2回 長期優良住宅先導的モデル事業 既存住宅等の改修に関する提案  
提案名:ロハス価値向上プログラム:L-V. I. P(Value Improvement Program)

概要 築後年数 : 20年  
延床面積 : 68㎡  
改修費用 : 約1,200万円 (スケルトンリフォーム)

第28回住まいのリフォームコンクール  
住宅金融支援機構理事長賞  
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞



# リフォーム事例（集合住宅）

H邸

平成21年 第2回 長期優良住宅先導的モデル事業 既存住宅等の改修に関する提案  
提案名:ロハス価値向上プログラム:L-V. I. P(Value Improvement Program)

概要 築後年数 : 20年  
延床面積 : 68㎡  
改修費用 : 約1,200万円 (スケルトンリフォーム)



第28回住まいのリフォームコンクール  
住宅金融支援機構理事長賞  
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞



# リフォーム事例（集合住宅）

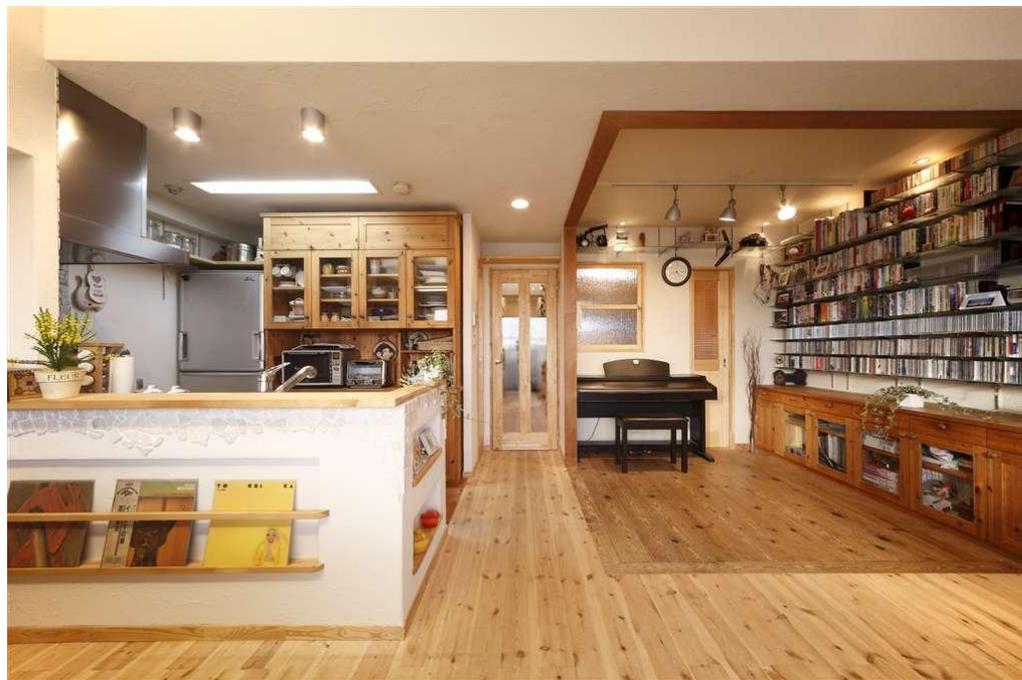
H邸

概要 築後年数：15年  
延床面積：93㎡  
改修費用：約1,000万円（スケルトンリフォーム）

第25回住まいのリフォームコンクール

優秀賞

2009ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞



# リフォーム事例（集合住宅）

H邸

概要 築後年数：15年  
延床面積：93㎡  
改修費用：約1,000万円（スケルトンリフォーム）

第25回住まいのリフォームコンクール

優秀賞

2009ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞



# リフォーム事例（集合住宅）

S邸

概要 築後年数：15年  
延床面積：51㎡  
改修費用：約500万円



第28回住まいのリフォームコンクール

優秀賞

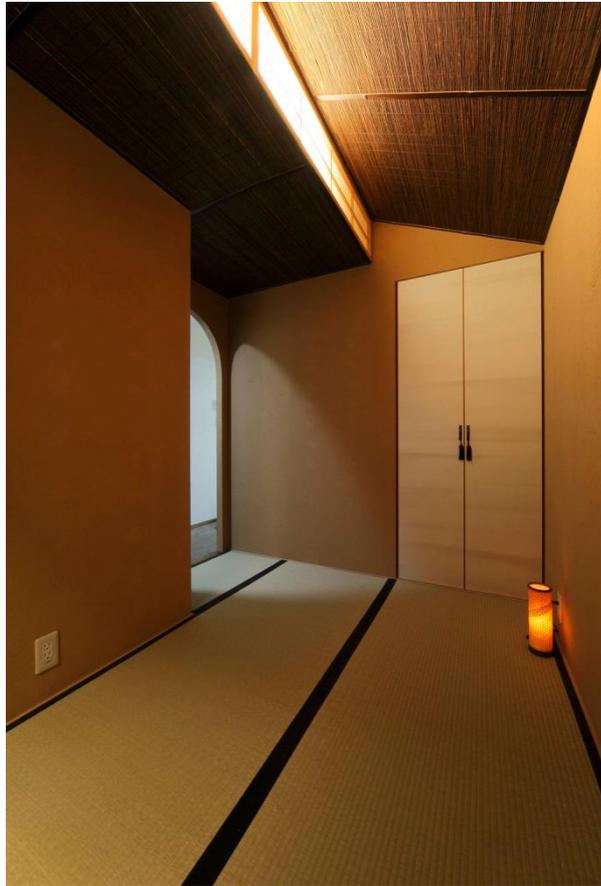
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞



# リフォーム事例（集合住宅）

S邸

概要 築後年数：15年  
延床面積：51㎡  
改修費用：約500万円



第28回住まいのリフォームコンクール

優秀賞

2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞



# リフォーム事例（集合住宅）

T邸

概要 築後年数：25年  
延床面積：51㎡  
改修費用：約1,100万円

2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 関東甲信越 最優秀賞



# リフォーム事例（集合住宅）

T邸

概要 築後年数：25年  
延床面積：51㎡  
改修費用：約1,100万円



2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 関東甲信越 最優秀賞



大切に住んだ思い出いっぱいの家

手を入れなければならない技術と、  
手を入れてはいけない伝統

住み継ぐ時代へ

価値のある「モノ」と、「コト」を提案していますか？