

100年住宅

100年住宅の誕生

ミサワホームでは、50年～100年という画期的な耐用年数を持つ住宅システムを開発し、プレハブ住宅では初めて建設省の提唱するセンチュリーハウジングシステム（CHS）のシステム認定を取得しました。そして、このシステムを主要商品に採用し「100年住宅」としてより長く快適に生活できる住まいを提供することが可能となりました。

100年住宅の開発の経緯

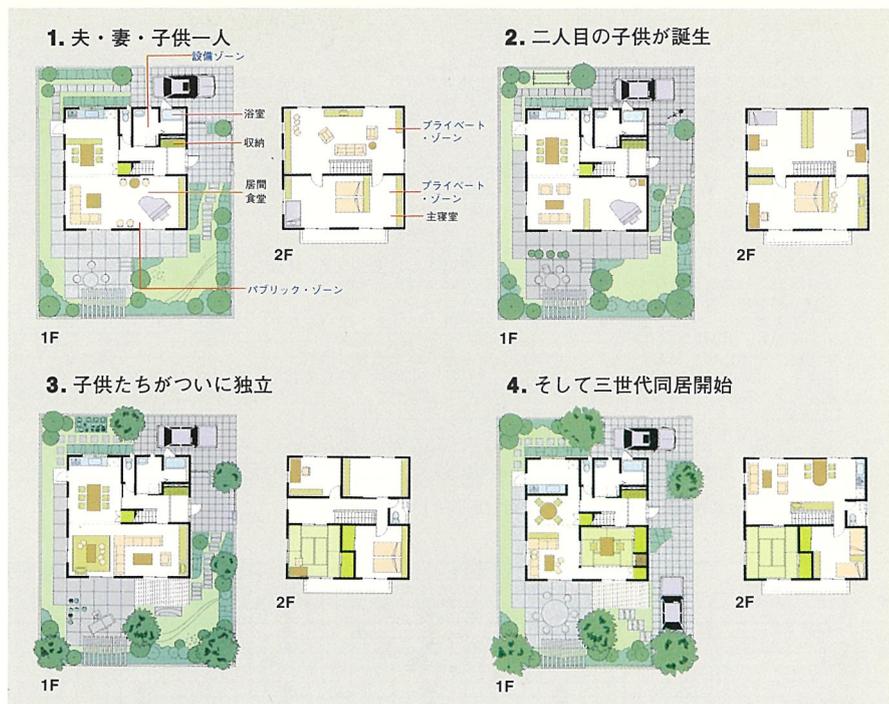
ミサワホームでは、昭和50年(1975年)に21世紀に向けての変化を予測し、対応策を集約した「QUALITY 21計画」を発表しました。その計画の中には、より長く、快適に生活できる住まい造りの実現というテーマもあり、ハード、ソフト両面から耐用性にすぐれた住宅システムの研究開発に着手しました。

一方建設省では、「住宅の社会的な資産、個人的な資産としての価値を高めることで、豊かな社会造りを目指す」というセンチュリーハウジングシステム（CHS）構想を提唱し、耐用性の高い住宅システムの開発研究を行いました。そしてその結果を受けて、良好な住宅のストック形成を目的として昭和58年(1983年)よりCHS認定制度を発足させ推進してまいりました。当社では、建設省のCHS構想を受けて、CHSに基づく住宅の開発設計を推進し、木質系住宅の「センチュリーA8」が、昭和60年(1985年)に一戸建て住宅として初めて、続いて昭和62年(1987年)にはセラミック系住宅「ザ・センチュリーGX2」が個別認定(特定されたタイプの住宅に適用)を取得しました。さらに、平成5年(1993年)には、木質系はミサワホームCHS_{FC}としてプレハブ住宅では初めてシステム認定(供給しているあらゆるタイプの住宅に適用)を取得し、セラミック系住宅も、平成6年(1994年)に同じくミサワホームCHS_{SUC}として、システム認定されました。しかも、住宅の耐用性ランクは認定で定められた最高のレベルであるCHS60型(耐用年数50～100年)を取得しました。

これにより、「100年住宅」を実現したものです。

耐用性と対応技術

CHSとは耐用性の高い住宅のシステムを言い、住宅の設計、生産、供給、施工、維持管理などの住宅供給の全過程にわたるトータルシス



将来の生活に対応する家の例

耐用年数型	内容	備考
04型	3年から6年の耐用年数が期待される	CHSにおいては、部品群の耐用性を考えた場合、そのランクはなるべく集約化されたものであった方が合理的な維持・管理が行える。
08型	6年から12年の耐用年数が期待される	
15型	12年から25年の耐用年数が期待される	
30型	25年から50年の耐用年数が期待される	
60型	50年から100年の耐用年数が期待される	

耐用性のランク

テムです。

ここで言う耐用性とは、物の劣化などに起因する物理的な耐久性と、生活状況、様式の変化、性能の低下、陳腐化といった機能的な耐久性の二つの概念を捉えたもので、CHSではこの耐用性の向上を図るために

◆構造躯体の耐久性を高める措置を講じると共に、その住宅を幾つかの部分に分割し、将来的にその部分を取り換えることによって、構造躯体を痛めることなく総合的な住宅の性能を保持する。

◆長期に居住を行っていく中で、入居後の様々な住様式、住生活の変化、ライフステージの変化や設備などの技術革新に対して、住宅の計画面で適切な対応を可能なものにしておく。

といった考え方を取り入れることにより、機能、性能のレベルダウンをきたさず、長期に亘る居住を可能としたものです。

これらを具体的に実現するために、次のような基本的な考え方、ルールを定めています。

①可変性

あらかじめ将来の生活変化を想定し、間取りを簡単に変更できる間仕切りシステムなど、様々なプランに対応できる可変計画をシステムとして収蔵させる。

②耐用性のランク

建物構成する多々の部品群は、それぞれ耐用年数が異なるが、これら部品群を耐用年数別にランク分けし、耐用年数が過ぎた部品を計画的に交換し、住宅を長持ちさせる。

③寸法（モジュール）

住宅の設計や部品が一定の寸法基準に基づいて行われ、これにより住宅生産の合理化が図られると共に、将来の部品もこのルールに従っている限り合理的に交換が行えるシステムとする。

④接続

部品群同士の接続が無理なくスムーズにできるように配慮されており、耐用年数の違う部品間で接続が行われる際にも、建物の他の部分を損なわずに交換できる工法とする。

⑤独立、分離

将来に亘って快適な生活を維持するために、設備機器の変更を容易にできるよう配管を躯体内に埋め込まず、配管スペースなどを確保し、交換や接続、新しい機器の導入を行えるようにする。

⑥保守、点検

住宅を長持ちさせるためには、メンテナンスのしやすさも重要なポイントであり、床、壁、天井等の配管、配線のスペースに点検口などを設け、合理的な維持管理がやりやすいようにする。

技術と供給体制で100年住宅を実現

ミサワホームでは、100年住宅の開発にあたり、従来の技術、供給体制に加えて新たに「100年住宅仕様、100年住宅設計、100年住宅維持管理」を採用し、CHS認定に対応しています。

①100年住宅仕様の開発

ミサワホームでは、耐久性をはじめ、耐火性、防水性、耐震性、安全性などあらゆる面において数多くの優れたテクノロジーを導入することで、クオリティの高い住まいを実現しています。

さらに、この度の主な開発として

- ◆全外周開口部廻りの防水処理強化
 - ◆配管・配線・設備部品等の点検口設置システム
 - ◆構造躯体とは縁を切った可動間仕切り壁システム
 - ◆外壁の完全乾式化
 - ◆浴室の乾式化
- などが加えられ、100年住宅仕様100のテクノロジーとしてまとめられています(表参照)。

②100年住宅設計の開発

50年～100年という期間の中で、生活者のライフスタイルやライフステージはどんどん変わっていききます。

生活者の様々なニーズや家族構成の変化などに効率的かつ機能的に対応していくために、あらゆる変化を想定し、設計の段階から色々な配慮をしていく必要があります。

