

第32回 住まいのリフォームコンクール

優秀賞 [ビジネスモデル部門]

タイトル	住宅医による調査診断・改修 (既存ドックシステム)
提 案 者	(一社) 住宅医協会

講 評

リフォームの信頼性向上には技術開発と人材育成が不可欠であり、住宅医スクールや調査診断マニュアルの開発などの、これまでの地道な取組みは評価に値する。但し3年間のリフォーム実績件数が40件と、ビジネスモデルとしての広がりやや欠ける点が惜しい。

[基本的なねらい]

昨今の中古住宅の流通活性化と大規模リフォーム（リノベーション）の認知向上によりリフォームが増えてきたが、一方で見せかけだけの粗悪なリフォームも多い。

一般社団法人住宅医協会ではその前団体「住宅医ネットワーク」において、2009年からイギリス、ロンドンのReading大学の建築病理学カリキュラムを参考に、それを日本の木造建築におとしこみ、調査方法の開発や求められる性能を向上させるための改修手法の確立を目指し、同時にそれらを実社会の中で実践していく人材育成（＝住宅医の育成）を進めてきた。

住宅医が行う既存住宅の調査診断を「既存ドック」と呼んでいる。既存ドックとは、私たちが受ける人間ドックのように、かかりつけの医者が患者（＝既存住宅及びその施主）の状態を把握、対処する調査診断手法であり、住まい手にもわかりやすいよう家の状態や性能を見える化できる。見える化された調査診断内容は、事前相談から詳細調査、診断報告といった段階のそれぞれ手法及びマニュアルを元に、現実的な調査手法や既存住宅の性能表示制度、法令、国や自治体の基準を反映している。

住宅医協会では、住宅医又は住宅医スクール修了生に対して「既存ドック」システムを公開、指導を行い、数値で評価できる性能向上リフォームの発展を担っている。

[実施内容]

毎年全国で数箇所（今年度は3箇所＋ミニ講座2箇所）の会場にて「住宅医スクール」を運営している。「住宅医スクール」は、1.5時間×全31講義＋検定会（過去の受講生の調査改修物件の審査会）の計46.5時間、大学教授や研究者、実務経験者によるリフォームの講座である。

東京会場	住宅医スクール2015東京 講義内容	会場／東京工業専門学校 62教室 〒110-0201 東京都千代田区千代田3-6-15
必須講義（24講義）	特別講義	
6/4 (木)	第1講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第2講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第3講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第4講義 住宅医の役割 16:30～17:00
7/2 (水)	第5講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第6講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第7講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第8講義 住宅医の役割 16:30～17:00
8/6 (木)	第9講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第10講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第11講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第12講義 住宅医の役割 16:30～17:00
9/3 (水)	第13講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第14講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第15講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第16講義 住宅医の役割 16:30～17:00
10/15 (木)	第17講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第18講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第19講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第20講義 住宅医の役割 16:30～17:00
11/5 (水)	第21講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第22講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第23講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第24講義 住宅医の役割 16:30～17:00
12/3 (木)	第25講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第26講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第27講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第28講義 住宅医の役割 16:30～17:00
2/4 (水)	第29講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第30講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第31講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第32講義 住宅医の役割 16:30～17:00

大阪会場	住宅医スクール2015大阪 講義内容	会場／大阪工業専門学校 62教室 〒530-0943 大阪府大阪市北区東長町4-24
必須講義（24講義）	特別講義	
6/27 (土)	第1講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第2講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第3講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第4講義 住宅医の役割 16:30～17:00
7/18 (土)	第5講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第6講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第7講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第8講義 住宅医の役割 16:30～17:00
8/29 (土)	第9講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第10講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第11講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第12講義 住宅医の役割 16:30～17:00
9/26 (土)	第13講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第14講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第15講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第16講義 住宅医の役割 16:30～17:00
10/31 (土)	第17講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第18講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第19講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第20講義 住宅医の役割 16:30～17:00
11/28 (土)	第21講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第22講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第23講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第24講義 住宅医の役割 16:30～17:00
1/23 (土)	第25講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第26講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第27講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第28講義 住宅医の役割 16:30～17:00
2/20 (土)	第29講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第30講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第31講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第32講義 住宅医の役割 16:30～17:00

浜松会場	住宅医スクール2015浜松 講義内容	会場／浜松工業専門学校 62教室 〒430-0943 静岡県浜松市中央区東長町1-5-7
必須講義（24講義）	特別講義	
6/18 (木)	第1講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第2講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第3講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第4講義 住宅医の役割 16:30～17:00
7/16 (木)	第5講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第6講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第7講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第8講義 住宅医の役割 16:30～17:00
8/20 (木)	第9講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第10講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第11講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第12講義 住宅医の役割 16:30～17:00
9/17 (水)	第13講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第14講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第15講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第16講義 住宅医の役割 16:30～17:00
10/22 (木)	第17講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第18講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第19講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第20講義 住宅医の役割 16:30～17:00
11/26 (木)	第21講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第22講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第23講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第24講義 住宅医の役割 16:30～17:00
1/28 (木)	第25講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第26講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第27講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第28講義 住宅医の役割 16:30～17:00
2/25 (木)	第29講義 住宅医の役割 15:00～15:30 第30講義 住宅医の役割 15:30～16:00	第31講義 住宅医の役割 16:00～16:30 第32講義 住宅医の役割 16:30～17:00

（上図：カリキュラム例2015年度 今年度は九州及び広島でもプレスクールを開講）

スクールの内容は、調査診断に必要な6つのモノサシ（①劣化対策 ②耐震性能 ③温熱性能 ④省エネルギー ⑤バリアフリー ⑥火災時の安全性）を中心に講義を展開し、住宅医や過去の修了生による調査診断の現場があれば、随時調査診断の現場にて実務の講習を行っている。

これまでに本スクールを修了した建築士は約250名、検定会に合格して「住宅医」として活躍している建築士は39名（2015年6月11日時点）であり、全国に存在して地域特性にあったリフォームを手がけている。なお、本スクールは平成26年度補正予算長期優良住宅化リフォーム推進事業（国交省）のインスペクター講習団体として登録され、所定の条件を満たした受講生はインスペクターとしても活躍している。



（写真左：スクールの様子 中央：検定会発表の様子 右：実践調査の様子）

[ビジネスモデルによる効果]

「住宅医スクール」を修了することで、既存住宅の調査診断から性能向上リフォームの方法が取得できる。「既存ドック」システムを利用して各種性能を調査前後で比較する事も可能で、リフォームの性能向上をすることで、顧客満足度の向上にもつながっている。

毎年15名前後が検定会に合格し住宅医として活動を行い、約40件以上の性能向上リフォームを成功させている。

（左図：既存ドックシステムの流れ 右図：リフォーム物件の改修前後比較例）



[今後の見通し・改善点]

既存ドックに基づいた調査診断は、座学、マニュアルだけの経験では現場で時間がかかってしまうため、ある程度の実務経験は必須である。今後住宅医スクールの受講生等に向けて実際の調査現場を経験させる機会を増やしていく必要性がある。

また、「住宅医」になるには実例の発表を行い審査する検定会に合格する必要があるため、現時点で数十名という狭き門になっている。少数精鋭ではあるが絶対数の増加が適切なリフォームの増加につながるので機会を増やし、広く一般に認知されるようにしていく必要性がある。



写真上：改修前 写真下：改修後