

# 建築研究所ニュース



平成26年 7月24日

平成26年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業（提案型）の評価結果を公表しました。

本年度より新たにスタートした「長期優良住宅化リフォーム推進事業（提案型）」に関し、（独）建築研究所による応募提案の評価が終了し、6件の提案を長期優良住宅化リフォーム推進事業（提案型）として適切であると評価いたしました。

この結果を国土交通省に報告するとともに、本研究所ホームページにおいて公表いたしましたので、お知らせします。

（独）建築研究所 長期優良住宅化リフォーム推進事業ホームページ；

[http://www.kenken.go.jp/chouki\\_r/index.html](http://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html)

## 1. 長期優良住宅化リフォーム推進事業（提案型）の概要

- （1）長期優良住宅化リフォーム推進事業は、インスペクション、性能の向上を図るリフォーム及び適切なメンテナンスによる既存住宅ストックの長寿命化に資する優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成、及びそれらの取組の普及を図ることを目的として、平成25年度から国土交通省が実施している。
- （2）本年度は、評価基準に基づく長期優良住宅化リフォーム推進事業（評価基準型）に加え、新たに提案型を創設し、必ずしも評価基準では評価できない先導性・汎用性・独自性等の高い長期優良住宅化リフォームの実現手法を募集した。
- （3）（独）建築研究所は、学識経験者からなる評価委員会を設置し、応募提案の評価を実施した。

## 2. 応募状況及び審査の経緯

- （1）平成26年第一回の公募を評価基準型の公募と同時に、4月25日から5月30日に実施し、提案型の応募については総数81者131件の応募を得た。提案型の応募概

要は次のとおりであった。

- ・提案の項目別の件数内訳は下表の通り。

	劣化対策	構造	省エネルギー性	計画・維持管理	生産・流通体制
件数*	121件	119件	123件	104件	99件

- ・戸建住宅、共同住宅専用部分、共同住宅共用部分の対象別の内訳は下表の通り。

提案型	戸建住宅	共用住宅専用部分	共用住宅共用部分	総計
件数*	104件	14件	13件	131件
棟数	—	—	21棟	21棟
戸数	1,199戸	39戸	734戸	1,972戸

\*一者で複数件の提案を行っている提案があったため、提案件数は提案者数とは一致しない。

- (2) 提案型の専門的な審査を行うため、評価委員会のもとに、「劣化対策」、「構造」、「省エネルギー性」、「計画・維持管理」、および「生産・流通体制」の5つの専門委員会を設置し（別紙1）、書面による審査を行った。

専門委員会における審査結果を受けて評価委員会において最終的な評価を行った。

### 3. 審査の総評

- (1) 今回の提案型募集においては、項目別の件数内訳にみられるように、一つの応募で多くの項目に提案を行おうとしたものが多く、提案の内容については、全般に浅いものが多くみられた。

また、事業の対象とする住宅のイメージが明確ではなく、提案しようとしているリフォームの内容が具体性を欠く結果となっている提案も多かった。

- (2) 今回採択された提案は、技術的に特に高い先導性が認められたというよりも、提案内容が確実に実現できると考えられるものや、既存住宅の状況に応じた具体的な提案がみられるもの、または長期優良住宅化リフォームを用いて、空家の増加や高齢者世帯の増加等の、社会的な課題に対応して、ストックの有効活用を図る提案、生産体制の強化を図る提案などであった。以下に例を示す。

- ・既往のリフォーム技術を既存住宅の状況に応じて工夫をして組み合わせ、性能向上を図る提案

- ・既存住宅の流通時に耐震診断・耐震改修を組み込んで、耐震性の向上を図る提案
- ・将来の必要に備えた先行配慮を含めたバリアフリー対策を行う提案
- ・賃貸住宅として必要な耐震性等の性能を付与し、賃貸住宅化する仕組みをもつ組織と協同することにより、賃貸住宅として活用できるようにする提案

(3) 今回の募集においては、別表の通り、6者6件の提案を採択することとした。

また、特に優れた提案があり、かつ全ての評価項目についてS基準又はS基準相当とする提案については、補助上限額を200万円とすることとしていた。しかし今回の提案型募集においては、補助上限額200万円の採択に値する提案がなかったため、補助上限額200万円の採択は行わないこととした。

(4) 次回以降の提案においては、以下のような方向の提案を期待したい。

#### ＜リフォーム自体に関する提案＞

- 住宅の状況、条件、リフォームに伴う制約、リフォーム後の使用年数等を具体的にイメージした上で、それらに対する既往の要素技術の組み合わせ方に工夫がみられ、その組み合わせが具体化されている提案、性能に関する評価や性能向上リフォームの精度を向上させる提案、維持保全のしやすさを向上させる提案。また、居付き工事への対応など、リフォームに伴うニーズから対象とする住宅の条件を絞り込む提案。
- 外付けフレーム等による外観上の支障や耐震改修による南側の開口部の開放感への影響等が生じるような場合に、省エネルギー性能等、別の性能との組み合わせや間取りの工夫により問題を解消できるような提案
- 近年の新築では一般的に行われているが、既存住宅に対しては適用が困難な設計内容に関して、リフォーム工事により望ましい性能を実現する提案
- 共同住宅における配管等、共用部分と専用部分の両方が関係するものについて、時間軸を考慮した段階的な改修の提案や、共用部分の先行的な性能向上改修によって、共用部分の維持管理・更新のしやすさを向上させるとともに、将来的な住戸（専用部分）の性能向上リフォームを誘導する提案

#### ＜事業スキームに重点をおいた提案＞

- 住宅の維持保全に対して、リフォームを行う工務店単独ではなくグループで取り組むことにより、確実な維持保全や生産体制強化に資する提案
- 既存住宅の流通に際して、買取再販やリフォームと仲介の組み合わせ等の事業スキームについて、資産価値の向上の検証等、 $+\alpha$ の要素をもつ提案
- 住宅性能や住宅履歴情報、リフォームのコスト・価格や、工事内容の適正さに関する説明、工事内容とコスト等の関係の明示等、ユーザーへのわかりやすい情報提供によ

り、ユーザーに安心感を提供する仕組みの提案。また、これらの情報をユーザーと生産者が共有することにより、長期間の維持保全の確実な実施・継承等、ユーザーがメリットを享受できる仕組みの提案

○リフォーム工事の結果、向上した性能を明示して流通等に活用することにより、既存住宅の流通促進、資産価値の向上等に資する提案

○既に改修工法について公的な認定を受けていて、性能向上の効果が確かなものであっても普及が進んでいないものについて、今後の普及促進の方法に工夫のみられる提案

#### 4. 提案型として採択すべきと評価した提案の一覧と概評

別紙2のとおり。

## 平成 26 年度長期優良住宅化リフォーム推進事業評価委員会・専門委員会

## 評価委員

委員長	深尾 精一	首都大学東京名誉教授
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学
	五十田 博	京都大学
	楠 浩一	東京大学地震研究所
	松村 秀一	東京大学大学院
	中川 雅之	日本大学
	長谷川 直司	建築研究所
	高橋 暁	国土技術政策総合研究所
	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所

## 専門委員(○：専門委員会主査)

劣化対策 専門委員	長谷川 直司○	建築研究所
	近藤 照夫	ものづくり大学
	中川 貴文	国土技術政策総合研究所
	濱崎 仁	芝浦工業大学
構造 専門委員	五十田 博○	京都大学
	楠 浩一	東京大学地震研究所
	長谷川 隆	建築研究所
	藤田 香織	東京大学大学院
省エネルギー性 専門委員	秋元 孝之○	芝浦工業大学
	鈴木 大隆	北方建築総合研究所
	三浦 尚志	国土技術政策総合研究所
	西澤 繁毅	建築研究所
計画・維持管理 専門委員	藤本 秀一○	国土技術政策総合研究所
	大塚 雅之	関東学院大学
	佐藤 克志	日本女子大学
	高橋 暁	国土技術政策総合研究所
生産・流通体制 専門委員	松村 秀一○	東京大学大学院
	朝吹香菜子	国土館大学
	角倉 英明	建築研究所
	中川 雅之	日本大学

## 長期優良住宅化リフォーム推進事業提案型として採択すべきと評価した提案の一覧と概評

戸建・共専・共用	事業名	提案者 (法人・団体の名称 又は個人の氏名)	単独/ グループ	グループ 名	提案概要	概評
戸建	北海道R住宅システム・長期優良住宅化リフォーム・プロジェクト	三王建設興産株式会社	グループ 提案	北海道R住宅事業者ネットワーク	既存住宅のインスペクションをはじめとして、性能向上リフォーム、履歴保存による住宅品質表示・Web 公開、適切なメンテナンスのための履歴活用、瑕疵保険加入、築年数にかかわらず長期住宅ローン提供、ユーザーへの情報提供・相談対応まで、地域工務店・専門技術者・保険法人・金融機関・行政等が連携し、地域(北海道)が一体で取り組む、先導的でモデル性の高い、既存住宅ストックの性能向上リフォーム及び流通促進を図ろうとする提案。	<ul style="list-style-type: none"> <li>体系的・総合的な視点から構築されているしくみとして先導性や汎用性のある提案である。</li> <li>スペックの高い事業スキームであり、この取組みを継続的に実施し続けることで、地域(北海道)に良い影響を及ぼすことが期待できる点を評価した。</li> <li>地域の金融機関と提携してユーザーがメリットを享受しうる提案は評価できる。</li> </ul>
戸建	JBN 性能向上リフォーム 2014	株式会社大和工務店	グループ 提案	JBN 工務店グループ	JBN既存適合住宅制度を位置づけて、インスペクション実施者の明確化、建物診断内容の明確化・充実、定期点検を強化するとともに、JTIのマイホーム借り上げ制度と連携し、居住者による利用性の向上と既存住宅ストックの資産化を目指す提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存住宅の適合証を発行し、JTIと連携して既存住宅の資産化を目指した積極的な提案として評価した。</li> <li>貸せるストックを構築するしくみとして評価でき、居住者が安心感をもって長期に使い続けられることが期待できる点を評価した。</li> <li>既存住宅市場の流通活性化につながる可能性もあり、グループ内で資格や制度をしっかりと位置づけながら実効性の高い提案がなされているものと評価した。</li> </ul>
戸建	伊藤建材株式会社	伊藤建材株式会社	グループ 提案	神奈川すむーずの会	数種類の耐震改修工法を用いて基本的には外周壁から耐震補強を行い、必要に応じて内部の壁も通風・採光を確保できる工法により補強を行うとする提案。基礎、柱脚接合部、床面についても配慮している。また、軽い外壁材を用いて通気構造化、劣化対策を行うとしている。	<ul style="list-style-type: none"> <li>リフォームに優位な既存の技術を組み合わせ、耐震性能を確保することとした提案であり、提案性ありと評価した。</li> </ul>

戸建・共専・共用	事業名	提案者 (法人・団体の名称 又は個人の氏名)	単独/ グループ	グループ名	提案概要	概評
戸建	リニューアル仲介	株式会社 K&K 建築工芸	グループ提案	リニュアル仲介	既存住宅の流通段階における取組みとして、既存住宅現況検査技術者による建物インスペクション実施、既存住宅売買瑕疵保険の付保、耐震基準適合証明書の発行(必要な場合には耐震改修工事を実施)をパッケージ化することで、既存住宅の質の向上と流通活性化に寄与していることとする提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容の3点のパッケージ化を行うことで市場での汎用性を期待できるものと思われる。</li> <li>・既存住宅売買瑕疵保険を付保することについて「売買」に保険を付保する提案は少ない点も評価した。なお、リフォーム等による中古住宅の評価と価格への反映の検証など、プラスαの取組みを期待する。</li> </ul>
戸建	平成 26 年度リフォレスト長期優良住宅化リフォーム推進事業 2	住友林業ホームテック株式会社	単独提案	-	<p>自社のもつ耐震改修工法を組み合わせることで耐震性の向上と、制振技術の組み合わせにより地震時の損傷軽減を図ろうとする提案</p> <p>その他省エネルギー性能の診断結果を性能評価カルテとして表示、断熱性能の向上等を図るとともに、施工中の検査態勢として検査員による現場チェックを行う。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強と制震工事を組み合わせることにより耐震性能を確保する点、特に、現況とリフォーム工事後の性能をカルテとして提示する点について優位であり、提案性があると評価した。</li> </ul>
戸建	ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム	ミサワホーム甲信株式会社	単独提案	-	<p>戸建住宅において、将来、容易に自宅での自立支援や介護を行えるよう、手すり下地の取付等の先行配慮バリアフリーリフォームを他の性能向上工事とあわせて行うことにより、長期にわたり住み慣れた自宅での住み続けを実現しようとする提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的な障害や身体状況の変化への対応に配慮した手すり下地の取付け、寝室内トイレの設置に備えた先行配管等の先行配慮バリアフリーリフォームの提案といった、時間軸を考慮した提案内容を評価した。</li> <li>・「①特定寝室の想定、寝室内トイレの先行配管」、「②壁・収納・建具の工夫」、「③手すり下地」、「④外出スペースの確認」の 4 つの取組みが計画に組み込まれていることは評価できる。</li> </ul>