

提案名	北海道R住宅システム・プロジェクト	分野	既存住宅の改修
提案者	北海道R住宅事業者ネットワーク	種別	システム提案
構造	木造住宅（在来軸組） 木造住宅（枠組壁工法）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

北海道庁では、平成17年度から3年間にわたり、消費者が既存住宅を安心して購入できる仕組みと良質な既存住宅の流通を促進する仕組みの構築を目指し、学識経験者等からなる委員会による検討・協議を進めた。その一環として、検討した仕組みの有効性・課題を検証するために、平成18・19年度に民間事業者の協力を得て実際に住宅改修・流通を行う社会実験を実施した。そして、これらの成果に基づき、「北海道における中古住宅流通促進方策」を策定している。

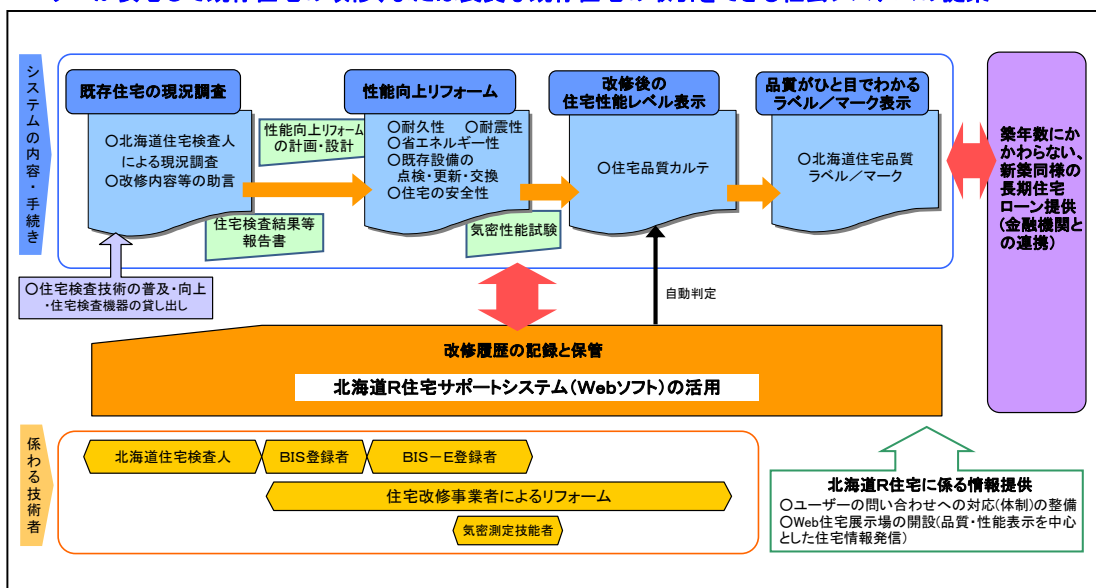
平成20年度には、それまでの検討・検証成果を踏まえつつ、さらに発展させるべく、民間事業者が中心となり「北海道R住宅推進協議会」を設立。流通促進の仕組みの平成21年度からの市場への導入を目指し、既存住宅流通促進にかかる制度・システム構築の検討を行い、一連の成果を得た。

その成果として構築した仕組みを「北海道R住宅先導的モデル事業」として組み立て、国土交通省「平成21年度（第1回）長期優良住宅先導的モデル事業」に提案応募し採択を受け、事業実施。耐久性・耐震性・省エネルギー性を向上させた環境配慮型の改修住宅を、平成22年1月までに70棟を完成。（平成21年度は、代表提案者を北海道R住宅推進協議会、提案・実施団体を北海道R住宅先導的モデル事業推進協議会として事業実施。）

平成21年度の実績・成果を踏まえ、北海道R住宅の普及啓発とさらなる発展・市場定着化等に向けて、事業者の参加拡大と連携強化を図るために、事業者自らが呼びかけ参集し、平成22年4月に「北海道R住宅事業者ネットワーク」を設立し、今回の提案に至った。

本先導的的事业として、「ユーザーが安心して既存住宅の改修、または良質な既存住宅の取引ができる社会システムの提供」を目指し、既存住宅の改修に係る現況調査から履歴保管、長寿命化のための性能向上リフォーム、住宅品質表示、築年数にかかわらず長期ローン提供まで、地域の事業者・専門技術者・団体・銀行・行政等が連携し一体となり取り組む提案を行った。また、既存住宅の良質化を推進し、質の高い住宅を社会ストックとして長期にわたり使用していく市場環境と住環境の形成を図り、その環境を基盤とした既存住宅の流通促進、及び既存住宅の資産価値向上に寄与することを目指して、本提案を行った。

■既存住宅の改修に係る現状調査から履歴保管、住宅品質表示、築年数にかかわらず長期ローン提供まで、ユーザーが安心して既存住宅の改修、または良質な既存住宅の取引ができる社会システムの提案



■提案内容

既存住宅を長期間使用できるようにするために、専門知識を有する第三者（建築士）による客観的な現況調査・改修アドバイスに基づき、住宅の耐久性・耐用性、耐震性、省エネルギー性など長寿命化に必要な性能向上リフォームを総合的・一体的に行う。以下に、提案概要を整理する。

①地球温暖化対策への貢献を勘案し省エネルギー性能の向上を確実に実施するために、温熱環境の専門技術者（BIS、BIS-E^{*}）が温熱環境計画を策定するとともに、適切な断熱・気密施工のための管理を行う。改修後には施工性能を確認するために気密性能試験を実施する。②改修履歴の記録・保管用の Web ソフトに、現況調査結果、設計・施工データ、工事写真、気密測定結果、将来 30 年間にわたる維持管理計画などを入力・保管する。③消費者が改修後住宅の性能を簡単に確認できるように、耐震性・耐久性・省エネルギー性・高齢化対応等の項目について性能レベルを表示（住宅品質カルテ）。さらに、品質がひと目でわかるラベル／マークを表示する。④既存住宅の長寿命化に必要な性能向上リフォーム機会の拡大、及び性能向上リフォーム済み住宅を購入しやすい融資環境として、「築年数にかかわらず、最長 35 年の長期住宅ローン」を金融機関と連携して提供する。

※[BIS 認定制度] Building Insulation Specialist(断熱施工技術者)の略。(社)北海道建築技術協会が実施機関。

住宅等の断熱・気密・換気・暖房の温熱環境要件に関して、高度な専門知識を持つ技術者。2つの資格がある。①BIS(ビス)：断熱・気密・換気・暖房などについて高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法を指導できる技術者（登録者 1,440 人。平成 22 年 4 月 1 日現在）。②BIS-E(ビス・イー)：住宅等の適切な断熱・気密施工技能を有し、これを指導できる技術者（登録者 475 人。平成 22 年 4 月 1 日現在）。

BIS と BIS-E の両方を持つ技術者を **BIS-M(ビス・マスター)**と呼ぶ(BIS-M は 358 人。平成 22 年 4 月 1 日現在)。

(1) 北海道住宅検査人(第三者の建築士)による既存住宅の現況調査と改修内容等の助言

施工業者とは異なる第三者(建築士)の北海道住宅検査人が目視と検査機器により、既存住宅の劣化や不具合など現況調査を実施。その結果・評価に基づき、「長く暮らせる住まい」に必要な改修内容等を助言する。

鉄筋探査機による検査



(2) 温熱環境の専門技術者 (BIS、BIS-E^{*}) による住宅の性能向上リフォームの実施

既存住宅の長寿命化のために、次の性能を全て満たす性能向上リフォームを実施。

- ①耐久性
 - －気密性能向上 相当隙間面積(C 値) : 2.0 cm²/m²以下(次世代省エネルギー基準 I 地域同等)
 - －通気層工法等の採用 など
- ②耐震性
 - －昭和 56 年 6 月改正の建築基準法に基づく「新耐震設計基準」と同等、またはそれ以上
- ③省エネルギー性－熱損失係数(Q 値) : 1.6W/m²K 以下(次世代省エネルギー基準 I 地域同等)
- ④既存設備の点検・交換・更新
- ⑤住宅の安全性
 - －住宅用火災警報機の設置義務の徹底

北海道R住宅サポートシステムの入力画面



(3) 改修履歴の記録と保管(北海道R住宅サポートシステムの活用)

改修履歴の記録・保管用 Web ソフトに、現況調査結果、設計・施工データ、工事写真、気密測定結果、将来 30 年間にわたる維持管理計画などを入力・保管する。

(4) 改修後の住宅性能レベルの表示(住宅品質カルテ)と、品質がひと目でわかるラベル／マークの表示

消費者が改修後住宅の性能を簡単に確認できるように、耐震性・耐久性・省エネルギー性・高齢化対応等について性能レベルを表示(住宅品質カルテ)。さらに、品質がひと目でわかるラベル／マークを表示する。

(5) 築年数にかかわらず、性能・品質に基づく、新築同様の長期住宅ローンの提供

ユーザーが住宅の長寿命化に必要な性能向上リフォームに総合的・一体的に取り組む機会の拡大、及び性能向上リフォーム済みの住宅を購入しやすい融資環境として、「築年数にかかわらず、借入期間が新築物件同様の最長 35 年のローン」を金融機関(地元銀行)と連携して提供する。

(6) 第三者による住宅の現況調査、及び住宅検査技術の普及に向けた住宅検査機器の貸し出し

住宅の現況調査・検査技術の普及・向上のため、(社)北海道建築技術協会と連携し、検査機器を貸し出す。

(7) 北海道R住宅に係る疑問・不安解消のための情報提供、及び北海道R住宅の Web 住宅展示場の開設

北海道R住宅に係るユーザーの疑問・不安解消のための問い合わせ対応(体制)を整備する。また、平成 21 年度に完成した北海道R住宅(70 棟)について、品質・性能情報を中心とした Web 住宅展示場を開設する。

■提案者からのコメント

地域の事業者・専門技術者・団体・銀行・行政等が連携し一体となり、「北海道R住宅システム」に取り組み、ユーザーが安心して既存住宅の改修、または良質な既存住宅の取引をできる住宅市場の実現を目指していく。