

提案名	北海道R住宅システム・H23 プロジェクト	部門	既存住宅等の改修 (体制整備支援)
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

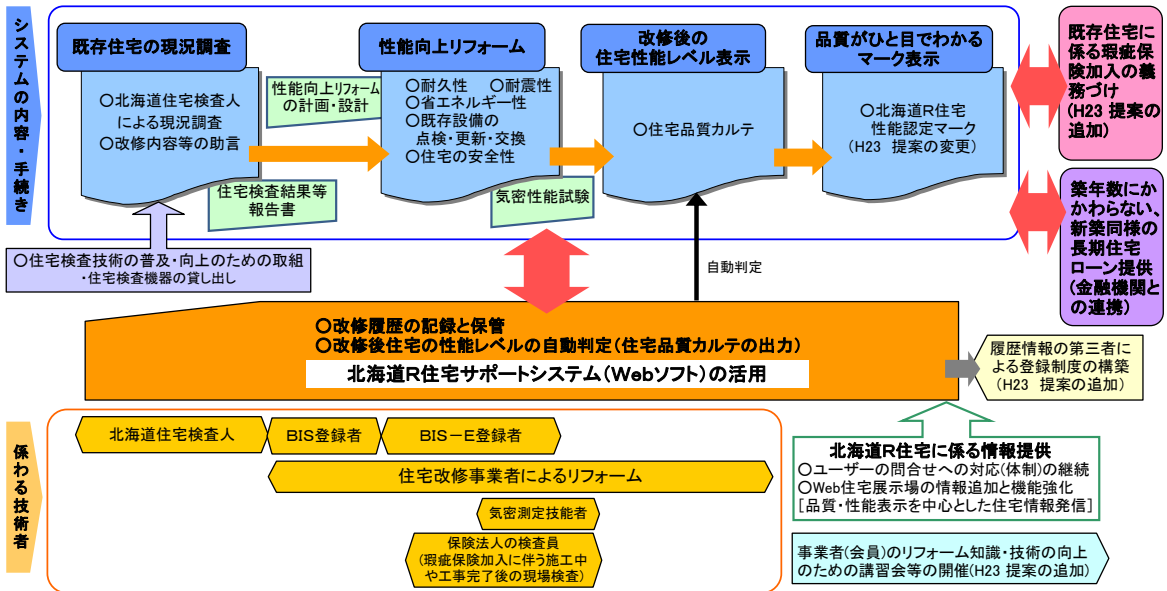
北海道(庁)では、平成17年度から、消費者が既存住宅を安心して購入できるとともに、良質な既存住宅の流通を促進する「仕組み」の構築を目指し、民間事業者の協力を得て取り組みを進めてきた。その成果に基づく耐久性・耐震性・省エネルギー性を向上させた環境配慮型の改修住宅の提案は、「北海道R住宅」として国土交通省「平成21年度(第1回)長期優良住宅先導的モデル事業」の採択を受けた。

平成22年度は、北海道R住宅のさらなる発展・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加して設立した「北海道R住宅事業者ネットワーク」が、「平成22年度(第1回)長期優良住宅先導事業」に提案応募し採択を受け、性能高い改修住宅を、この2年間であわせて190戸完成させた。

また、北海道でも、北海道R住宅を道の住宅施策として位置づけ、北海道R住宅を念頭に置いた既存住宅の性能登録や履歴情報登録に関する公的な仕組み構築を目指した取り組みを進めることで、北海道R住宅の一層の普及が図られる環境が整備されてきている。

本提案は平成22年度に採択された「北海道R住宅システム・プロジェクト」をベースとして、事業実績及び制度の検証・補強の成果を踏まえた新たな取組と強化された取組を追加することにより、既存住宅の良質化・長寿命化を推進し、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ための市場環境と良質な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的とする「北海道R住宅システム」を、先導性かつモデル性の高い社会システムとして昨年度よりも深化させたものである。

＜ユーザーが安心してリフォーム工事をできる、または良質な既存住宅を取得できる社会システムの提供＞



■主な提案内容

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

北海道住宅検査人※(施工業者とは異なる第三者)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し、その評価等に基づき、「長く暮らせる住まい」に必要な改修内容等を助言する。

※【北海道住宅検査人登録制度】登録業務は(社)北海道建築技術協会が実施。

木造戸建住宅の現況調査・改修等の専門知識を有する技術者(建築士)。既存住宅の現況調査や改修計画、設計、施工への助言を行う。平成21年6月に制度運用スタート。平成23年9月26日現在、132人が登録。



鉄筋探査機による検査



床の傾斜測定(傾斜計の利用)



気密性能試験の例

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耐久性の確保 →ア) 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)。イ) 通気層工法等の採用。土台の防腐処理。床下の防湿処理。乾燥木材の使用
- ②耐震性の確保 →耐震診断(図面診断等)により現況の耐震性能を確認し、現況から「さらに耐震性を向上させる工事」を確実に行うとともに、昭和 56 年 6 月改正建築基準法に基づく「新耐震設計基準」を満たさない住宅については、新耐震設計基準と同等、またはそれ以上の耐震性能に向上させる耐震改修工事を行う。
- 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住宅の長期使用、及び安全性 →既存設備の点検・交換・更新。住宅用火災警報機の設置義務の徹底

※ [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・暖房の温熱環境に関して、高度な専門知識を持つ技術者で、次の2つの資格がある。①BIS (ビス)：断熱・気密・換気・暖房等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1,493人。平成23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562人。平成23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 418 人。平成 23 年 4 月 1 日現在)。

3. 改修履歴の記録・保管の実施と、履歴情報の第三者による登録制度の構築

改修履歴の記録・保管用の Web ソフト(北海道R住宅サポートシステム)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。

住宅履歴情報の第三者による登録制度とそれを支える仕組み(住宅履歴登録フロー)を構築する(北海道庁による制度構築と連携)。

4. 改修後の住宅性能レベル(住宅品質カルテ)の表示と、品質がひと目でわかる住宅品質マークの表示

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住宅品質マーク(右図)を表示する。



5. 既存住宅に係る瑕疵保証保険加入の義務づけ

ユーザーが安心してリフォーム工事が行えるように「リフォーム瑕疵保証制度」への加入、または安心して改修後住宅を取得できるように「既存住宅売買瑕疵保証」への加入を義務づける。

6. 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

ユーザーが住宅の性能向上リフォームに取り組む機会の拡大、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年ローン」を地元銀行と連携して提供する。

7. 第三者による住宅の現況調査の普及、及び住宅検査技術の向上に向けた住宅検査機器の貸出の継続

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

8. 北海道R住宅に係る疑問・不安解消の情報提供、及び北海道R住宅のWeb住宅展示場の継続と機能強化

北海道R住宅等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)を継続する。また、北海道R住宅のWeb住宅展示場への完成住宅(120戸程度)の追加登録・公開と、情報検索機能の強化を進める。

9. 既存住宅流通促進に関するニーズ調査実施と、事業者向けの改修技術向上のための講習会の開催

施主(平成23年度事業で取り組む住宅)の属性・意識・ニーズ等把握のアンケート調査を実施する。また、事業者のリフォーム知識・技術等の向上のために「木造住宅の耐震診断等の講習会」などを開催する。

■提案者からのコメント

北海道R住宅システムの取組の推進と普及を通して、「既存住宅の性能向上リフォームによる良質化を推進し、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良質な住環境の形成を図り、これにより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」を期待するものである。