

平成20年11月19日

平成20年度 第2回超長期住宅先導的モデル事業の評価結果を公表しました

(独)建築研究所は、国土交通省が実施する「超長期住宅先導的モデル事業」の平成20年度第2回募集について評価を終了いたしましたので、ここにそ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 超長期住宅先導的モデル事業ホームページ；

<http://www.kenken.go.jp/chouki/index.html>

概要は以下の通りです。

(1)超長期住宅先導的モデル事業の概要

国土交通省が平成20年度から実施している、超長期住宅の普及啓発に寄与するモデル事業に対して助成を行う事業であり、(独)建築研究所は学識経験者からなる超長期住宅先導的モデル事業評価委員会を設置し、民間事業者等からの応募提案の評価を実施しました。

(2)応募状況

第2回募集においては、前回と同様に「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステムの整備」、「技術の検証」、「情報提供及び普及」の部門を設け、平成20年8月1日から9月12日の期間で公募を行い、325件の応募(そのうち1件は申請取り下げ)がありました。

応募の内訳は、「住宅の新築」部門が全体の4分の3を占め、特に戸建て住宅が多数を占めました。提案者のタイプとしては、グループとしての提案が前回よりも増加しました。

「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステム整備」等の部門への応募は、前回と同様に少数にとどまりました。

提案内容は第1回と比較し、独自性やメッセージ性のある提案は少ないものの、第1回の総評・概評等を踏まえて内容が整理され全体としてまとまった提案が多くみられました。また、前回採択されなかった者による提案には、記載等を充実、あるいは新たな取り組みを追加して提案されたものもあり、内容が充実したものが多くありました。

(3)評価結果の概要

評価にあたっては、平成 20 年度全体としての整合性に配慮するとともに、第 1 回の総評・概評や第 2 回募集要領等にも示された考え方に沿った提案を受け止めるよう留意いたしました。その結果、モデル事業として適切であると判断したプロジェクト（提案者）の数は、48 件となりました（部門毎の件数は各々「住宅の新築」;29 件、「既存住宅等の改修」;7 件、「維持管理・流通等のシステムの整備」;8 件、「技術の検証」;2 件、「情報提供及び普及」;2 件でした）。

「既存住宅の改修」、「維持管理・流通」部門は提案は多くありませんでしたが、既存住宅市場の形成に寄与するなど建物の長期利用に有効であるため積極的に評価しました。今後さらに多様な提案を期待します。

今回は多くの者がグループを組んで行う提案が増加しましたが、グループを組むことで個別（単独）の事業者では実行が難しい新しい取り組みを行うなど、全体への波及性が高いと見込まれるものは積極的に評価しました。

前回と同様に、地域の気候風土や住文化との調和に配慮した提案はあまり見受けられませんでした。また、優れた街並みの形成、街並みを長期に維持管理するなどの提案についてもあまり見受けられなかったことは残念であり、今後の提案に期待します。

評価委員会から報告された総評の詳細については、別紙、採択されたプロジェクトの一覧は別添 1、評価の内容は別添 2 をそれぞれ参照して下さい。

なお、次回につきましては、平成 21 年 1 月以降の公募を検討しています。

内容の問い合わせ先

独立行政法人 建築研究所

所属 超長期住宅先導的モデル事業評価室

氏名 本橋・鹿毛

電話 029-879-0691（直通）

E-Mail chouki@kenken.go.jp

平成20年度第2回評価のとりまとめ（総評）

1. 応募状況

平成20年度第2回提案募集は、第1回と同様に「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステムの整備」、「技術の検証」、「情報提供及び普及」の部門を設け、平成20年8月1日から9月12日までの期間で公募が行われ、第1回応募の半分強に当たる325件の応募を得た。

応募の内訳は、「住宅の新築」部門が全体の4分の3を占め、特に戸建て住宅が多数を占めた。提案者のタイプとしては、グループとしての提案が前回よりも増加した。

「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステム整備」等の部門への応募は、前回と同様に少数にとどまった。

提案内容は第1回と比較し、独自性やメッセージ性のある提案は少ないものの、第1回の総評・概評等を踏まえて内容が整理され全体としてまとまった提案が多かった。また、前回採択されなかった者による提案には、記載等を充実、あるいは新たな取り組みを追加して提案されたものもあり、内容が充実したものが多かった。

2. 評価の経緯

提案書の評価は、独立行政法人建築研究所に設置された当評価委員会において、同所専門家等との連携のもと評価委員、専門委員が実施した。

評価の手順は、提案部門ならびに耐久性、耐震性、維持管理容易性などの個別項目ごとに、専門分野の評価委員及び専門委員が応募案件を評価した。（評価の内容は別添2参照）

また、「住宅の新築」、「既存住宅の改修」部門については、個別項目ごとの評価に加え、全般的な観点からの評価を実施した。この全般的な評価においては、超長期住宅に関する提案者の理念の明快さ・整合性、提案内容の総合性、実現可能性、広範な普及・波及効果等を勘案して評価した。その上で、個別項目ごとの評価と全般的な評価の両方の視点を合わせて総合的に評価した。

これらの結果、モデル事業として適切であると評価した提案は、別添1のとおりである。

なお、今回の募集においては、提案者が考え方の記載や補足説明資料の追加を行いやすいよう様式等の一部変更が行われた。これを受けて提案書の記載内容が充実されたこと、応募数が多かったことなどから、ヒアリングは行わず、疑問点等については必要に応じ追加資料を求めることにより対応した。

3. 全体評価（総論）

評価にあたっては、平成20年度全体としての整合性に配慮するとともに、第1回の総評・概評や第2回募集要領等に示された考え方に沿った提案を受け止めるよう留意した。

「既存住宅の改修」、「維持管理・流通」部門は提案数が少なかったが、既存住宅市場の形成に寄与するなど建物の長期利用に有効であるため積極的に評価した。今後さら

に多様な提案を期待したい。

今回は多くの者がグループを組んで行う提案が増加したが、グループを組むことで個別（単独）の事業者では実行が難しい新しい取り組みを行うなど、全体への波及性が高いと見込まれるものは積極的に評価した。

前回と同様に、地域の気候風土や住文化との調和に配慮した提案はあまり見受けられなかった。また、優れた街並みの形成、街並みを長期に維持管理するなどの提案についてもあまり見受けられなかったことは残念である。今後の提案に期待したい。

4. 分野別の評価

(1) 住宅の新築部門

第1回目と同様に木造戸建住宅への提案が数多く見られた。一方で、期待していた鉄筋コンクリート造等の共同住宅への提案は今回も少なく、残念であった。今後の積極的な提案を期待したい。

提案内容の傾向について、個々のハードの技術を強調するだけでなく、住宅全体としてのバランスのとれた提案が多数見受けられた。また、ハード技術、例えば設備等の導入においても、前回に比較し、長期の維持管理について言及しているものが見受けられた。

住宅の長期使用に向けた耐久性や維持管理容易性等にかかる各種技術等について整合性を持って効果的に組み合わせるとともに、計画的な点検・交換、住宅履歴の作成・保管等の体制の確保など、設計等から維持管理・流通まで総合的に提案されたものを優位に評価した。

個々の住まい手が自らの住まいに愛着を持ち、長く大切に使う意欲を誘発するなど、住まい手の取り組みを引き出すよう、デザインや維持管理等の体制を工夫する提案がみられたが、このような提案は長寿命化の取り組みの一つとして評価した。

グループによる提案が比較的増加していることも今回の特徴として挙げられる。グループの構成は、工務店等が研究会形式で集まっているもの、設計事務所等がサポートする形になっているもの、木材等の建材の供給者が中心的な役割を果たしているもの等、多様であった。

グループによる提案については、普及性・波及性を期待できるところであり、特に、個別の事業者の主体的な取り組みとグループとしての取り組みの相互補完により、中小事業者の技術力や住まい手への対応力の向上を図っているものを優位に評価した。

木材などの地域の建築資材を活用した提案が多数あった。住宅の長寿命化によりめざすサステイナブル社会の構築の観点からもこのような提案は重要と考える。住宅生産者と林業者、部材・材料供給者、各種職方等との連携による提案において、資源の循環利用、地域における住宅生産体制や技術の持続性確保等に寄与するものについて評価した。同様の提案が多かったこともあり、地域材の活用のみでは評価するに至らなかったものもあるが、地域の木造振興の施策とも連携した展開を今後期待したい。

(2) 既存住宅の改修部門

既存住宅の改修は住宅の長寿命化のために重視すべき分野と考えているが、提案数は

前回と同数程度にとどまった。より多くの提案を期待したい。

提案内容については、改修による耐久性の回復や耐震性の向上だけでなく、維持管理容易性や省エネルギー性能等幅広く性能を向上する意欲的な提案が多くみられた。

このうち、維持管理体制の整備、履歴情報の管理、流通促進等を組み合わせて行う提案は優位に評価した。

また、改修を行う際の建物診断の取り組みに言及しているもの、将来的な可変を見越した空間構成やデザインなど良質なストックとして再生する観点を有している提案は優位に評価した。

適切な住宅改修のための技能の向上など、自社（グループ）内の体制整備を図っているものも優位に評価した。

個々の改修技術については、評価に至るものがあまりなかった。今後さらなる多様な取り組みを期待したい。

（３）維持管理、流通等のシステムの整備部門

維持管理、流通等のシステム整備による既存住宅の流通のための市場整備についての積極的な提案を期待したが、今回の募集における提案数は前回の半分強であった。今後、より多くの提案を期待したい。

住宅履歴情報システムとして標準的なビジネスモデルとなるような総合的な提案のほか、単にシステムを開発するだけでなく、建材等のトレーサビリティの取り組みを含み、かつ、その内容に網羅性などが認められる提案、中小の工務店を支援するシステムなど波及効果が高いと見込まれるもの等々を評価した。

また、共同住宅の維持管理、流通促進に関する提案は、この分野における大きな流れとなるべきものであり、そのような内容を含むものは積極的に評価したが、全体として提案数は少なかった。今後の提案に期待したい。

なお、住宅履歴書については、その内容について「住宅履歴情報整備検討委員会」※において別途検討が進んでいるところである。今回システム整備を行う者や今後提案を行う者は、その検討内容を踏まえ、今後の方向と整合がとれた展開となるよう、留意することが求められる。

※住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールのあり方、普及方策等の検討を進めるための、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等からなる委員会である。本委員会では、住宅供給者等が個々に有する情報管理の仕組み等を踏まえて、様々な主体が住宅所有者等の住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行っていくことを期待しつつ、住宅市場における事実上の標準（デファクトスタンダード）として、最低限必要な共通の仕組みづくりを目指している。詳細は、以下のホームページ参照。

建築研究所：<http://www.kenken.go.jp/chouki/news.html>

国土交通省：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html

（４）技術の検証部門

住宅に係る詳細な個別技術に関する検証の提案が多数あったが、長寿命化との関連が

深いもの、現在取り組みが不十分な分野での実証実験など、より波及性や社会的意義の高いものを優位に評価した。

物理的（ハード的）な技術の検証だけでなく、社会的（ソフト的）な技術開発も重要であることから、いわば既存ストックの有効活用に資する社会実験的な提案も技術の検証の一つとして評価した。

詳細な個別技術だけでなく、複数の技術の組み合わせや、既存住宅の再生、維持管理・流通に寄与する取り組みなど幅広い提案を期待したい。

なお、個別技術の提案には、他の補助事業を活用することが可能と思われるものも見受けられたことから、該当する提案を行おうとする者は併せて検討されたい※。

※例えば、省エネルギーの技術に関する検証は「住宅・建築物省CO2推進モデル事業」、個々の技術開発については「住宅・建築物先導的技術開発助成事業」の活用等が考えられる。詳細は以下のホームページ参照

建築研究所：<http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html>

国土交通省：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/sendou/02_sendou.html

（5）情報提供及び普及部門

展示場等による情報提供を対象としているが、第1回目の公募で多くみられた新築の住宅を単に展示するような提案は減少し、様々な工夫がなされた提案が見受けられた。

住宅の長寿命化のテーマである「時間の経過」をわかりやすく展示するという事は難しいことではあるが、時間経過に対応した改修内容を見せて普及啓発を図る提案がみられ、このような提案は優位に評価した。

また、単独の事業者だけでなく、複数の事業者が総合的に提案するものもあり評価した。今後、このような提案でより波及効果の高い取り組みを期待したい。

なお、提案において、他の補助事業を活用することが可能と思われるものも見受けられたことから、該当する提案を行おうとする者は併せて検討されたい※。

※例えば、地産地消の住宅などについては、「地域木造市場活性化事業」の活用等が考えられる。詳細は以下のホームページ参照。

国土交通省：http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000027.html

5. 次回の公募に向けて

モデル事業も、2回の提案募集を経て、多くの者から長寿命化に資する住宅についての多くの知見が寄せられ、その取り組みが広がっていることは歓迎すべきことと考える。

モデル事業は、一部の意欲ある事業者等による住宅の長寿命化についての取り組みを深化させることにとどまることなく、より幅広く多様な事業者、さらには、住まい手などの取り組みや理解を促すといった波及・普及を図ることが重要である。住宅の長寿命化については、物理的（ハード的）な技術だけでなく、社会的（ソフト的）な技術も求められることから、新しいビジネスモデルの出現や、その定着なども考えられる。今後このような取り組みが広がるように留意していくことも求められる。

こうした観点から、国土交通省、評価に携わった建築研究所、採択された事業者など

には、事業者や住まい手が参考とできるよう、積極的な情報提供を行うように求めたい。

また、平成21年度以降の公募にあたっては、充実していくことが求められる取り組みについて新たな部門を設けることなどにより誘導し、積極的な提案を促すよう工夫することが必要と考える。例えば、住宅の新築部門について、街並み・住環境、維持管理流通の強化、地域木造市場形成等の部門を設けて提案を促すことが考えられる。

なお、住宅の長寿命化をとりまく政策課題は、良好な街並みの形成、地域活性化、地域の木造振興のほか、住宅の履歴情報の整備、既存住宅の評価等の住宅の維持管理流通など、多岐にわたる。今後は、本モデル事業と関連する政策と十分な連携を図りつつ展開し、モデル事業の積み重ねにより、ストック型社会の構築に向け、住宅産業の構造の再構築や住まい手の意識変革が進展していくことを望みたい。

■超長期住宅先導的モデル事業として適切と判断したプロジェクトの一覧と概評

(受付順)

部門	プロジェクト名	提案者(代表者)	提案の概要	
			概評	
住宅の新築 (戸建)	長期利用支援住宅(セキスイハイム・ツーユーホーム・セキスイハイムシェダン・明石/高丘分譲プロジェクト)	積水化学工業株式会社 住宅カンパニー・北海道セキスイハイム株式会社 セキスイハイム近畿株式会社	耐震性、省エネルギー性能、住み替え支援や既存住宅の再資源化、ゼロエミッションの取り組みなど、多項目にわたる総合的な提案。	耐震性に関する様々な取組み、居住者の省エネ意識の持続を支援する仕組み、既存住宅の借上げ等の仕組みなどを評価した。また、街並み型の提案では、各住戸の前庭、緑化整備等の取組みも評価した。
住宅の新築 (戸建)	キゴコチのいい家 シリーズBoxy	株式会社三協建設	埼玉県を中心に展開する工務店による、埼玉県産材(西川材)を活用した多項目にわたる提案。	県産材(西川材)の活用のほか、トレーサビリティの確保・情報保有に関するバランスの取れた取組みを評価した。
住宅の新築 (戸建)	「国産自然素材無垢材の家」国産無垢材を用いた超長期住宅事業	株式会社明城	愛知県を中心に展開する工務店による、国産材を活用した多項目にわたる提案。	伝統的木造軸組工法をベースに耐久性の向上などについて幅広く取組むとともに、地域産材(三河材)を活用しながら、施工性の高い工法を導入していることなどを評価した。
住宅の新築 (戸建)	木も技も持続・循環・継承させる岩手の住まい	有限会社奎創舎	岩手県を中心に展開する工務店と地場の製材業者のグループによる、伝統的工法を採用した多項目にわたる提案。	耐震性の確保に関するバランスのとれた取組みのほか、山との連携体制、将来的な住まい手の生活変化の計画への取り入れなどを評価した。
住宅の新築 (戸建)	東京/森の木の家プロジェクト	東京家づくり工務店の会	東京を中心に展開する複数の工務店グループによる、多摩産材を活用した多項目にわたる提案。	地域産材の活用やセンサー等による床下のモニタリングなどの取組みを評価した。
住宅の新築 (戸建)	ミサワホーム超長期住宅(育てる住まい・末永く住み継がれる住まい・持続的まちづくりのモデル)	ミサワホーム株式会社・ミサワホーム西関東株式会社	耐震性、省エネルギー性能、流通促進等に関する総合的な提案。	耐震性に関する種々の取組みやパッシブによる省エネルギー性能の向上の取組み、既存住宅の買取や借上げ等の多様な取組みなどを評価した。
住宅の新築 (戸建)	Green Avenue 日進笠寺山	トヨタすまいるライフ株式会社	戸建て分譲住宅地の建設にあたって、耐震性、省エネルギー性能、長期の保証などと合わせて、環境共生に配慮したまちづくりを行う提案。	特に、既存樹木を活用し街づくり協定を実施し街並みに配慮する取組みや住民参加型の管理組合の運営などの取組みを評価した。
住宅の新築 (戸建)	家づくりサポートセンターによるユーザーと地元工務店と共に実現する長寿命住宅	ナイス株式会社	建材流通業者による、多数の工務店等の支援を含めた多項目にわたる提案。	維持管理容易性の確保のほか、サポートセンターの設置、資材のトレーサビリティ、履歴の保存などの工務店等を支援する取組みについて、全国規模での高い波及効果を評価した。
住宅の新築 (戸建)	「杉三層パネルを使った地域材民家の普及事業」	有限会社エムズ建築設計事務所	設計事務所が中心となった、多数の地域の工務店等と全国の林産地の森林組合・業者のグループによる国産材を活用した多項目にわたる提案。	多くの部位で耐久性への対策を行うことのほか、中小工務店と連携する木材業者が相互に継続的な技術力の向上を図る取組みを評価した。
住宅の新築 (戸建)	京都の環境・住まいを育てるしくみづくりプロジェクト	株式会社ディー・エー・シー彩工房	近畿圏を中心とした工務店、設計事務所、製材業者、住まい手等の様々な主体が連携した複数の研究会などのネットワークによる、京都の町家の建替えを前提とした提案。	町家の特性を活かしたパッシブによる省エネルギー性能に関する取組みなど、地域性をふまえた計画となっていることや維持管理に関する様々な工夫などを評価した。
住宅の新築 (戸建)	『しろう杉の家』の地域ブランド化による超長期住宅モデルの普及促進	株式会社 山弘	兵庫県工務店と製材業者が協同組合を組織し地域材(しろう杉)を活用し取組む多項目の提案。	住まい手のDIYを促すような視点での維持管理の取組みのほか、地域材活用の普及啓発の取組みを含めて評価した。
住宅の新築 (戸建)	「近くの山の木で家をつくる会」・BeV Standard超長期住宅モデルプロジェクト	町の工務店ネット	多数の地域の工務店等と全国の林産地の森林組合・業者のグループによる国産材を活用した多項目にわたる提案。	多くの部位で耐久性への対策を行うことのほか、中小工務店と連携する木材業者が相互に継続的な技術力の向上を図る取組みを評価した。

部門	プロジェクト名	提案者(代表者)	提案の概要	
			概評	
住宅の新築 (戸建)	EPIOS超長期住宅対応仕様	八木木材産業株式会社	静岡県を中心に展開する工務店による、耐震性、維持管理容易性、街並みなど多項目にわたる総合的な提案。 将来の維持管理を容易にするための対応や周辺環境へのデザイン配慮の取組みなどを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	ポラスの超長期構法『ポラス サステナブル システム』	ポラテック株式会社	関東を中心に展開する住宅事業者による、省エネルギー性能に関する取組みをはじめとした総合的な提案。 特に、設計における通風への配慮による良好な室内環境の確保に向けた取組みを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	テクノストラクチャー 200年リレーンシステム 強い構造体と家歴書DBで、長く大切に住み継ぐために。	パナソニック電工株式会社(旧:松下電工株式会社)	建材業者が中心となって、サポートセンターの設置など、地元工務店を全国規模で支援することを含んだ提案。 維持管理サポートに関する取組みのほか、会員工務店に対する設備等履歴情報の整備を含む既存住宅の流通促進に関する取組みなどを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	木住協 ながい木の家モデル 地震に強い設(しつらい)の家	社団法人日本木造住宅産業協会	木造軸組工法住宅を供給する全国組織による会員企業の中小工務店等を対象とした提案。 点検しやすい高さの床高による維持管理容易性の確保のほか、履歴情報を保管するサポートセンターの設置等による中小工務店の住宅の長寿命化への取組みの誘発など、全国規模での高い波及効果を評価した。	
住宅の新築 (戸建)	東急ホームズ『世代を超えて住み継がれる住宅』	株式会社東急ホームズ	耐久性の確保、住宅の維持管理の「見える化」、不動産流通促進に関する取組みなどを行う総合的な提案。 多くの部位で耐久性への対策を行うことのほか、履歴情報と関連づけながら、グループ企業を活用して、借上げ、買取り、賃貸化等の様々なサービスをひとつなぎとした既存住宅の流通促進を実施する取組みなどを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	スウェーデンハウス「快適性が持続する家」プロジェクト	スウェーデンハウス株式会社	輸入住宅による、多項目にわたる総合的な提案。 再販・住み替えサポートなどの流通促進の取組みを強化していることを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	信州エコハウスシステム超長期住宅モデル	北信商建株式会社	長野県を中心に展開する工務店と製材業者などによる、県産材を活用した多項目にわたる提案。 維持管理・点検、履歴蓄積に関する丹念な取組みのほか、県産材や県内リサイクル製品などを活用した循環型システムなどの取組みを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	一条「夢の家」超長期モデル	株式会社一条工務店	免震の導入にあたって点検体制を整備するなど、耐久性・耐震性をはじめとした総合的な提案。 多くの部位で耐久性への対策を行うほか、各項目における一定の取組みを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	ワークショップ「き」組の家	ワークショップ「き」組	複数の材木店、設計事務所、工務店等のグループによる林産地との連携を通じた木造住宅に関する多項目にわたる提案。 多様な取組みを行うことと合わせ、伝統的な木組みの技術の継承や山の育成へ寄与する取組みも評価した。	
住宅の新築 (戸建)	「美しい茨城の住宅」超長期モデル	美しい茨城の住宅をつくる会	茨城県を中心に展開する複数の設計事務所、工務店、材木店のグループによる、地域に根ざした住宅の提案。 地域の素材の活用、風土に合ったデザインなど、住宅に対する住まい手の愛着を促すような家づくりの取組みなどを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	近鉄Air wood 超長期住宅モデルプロジェクト・近鉄白庭台分譲住宅超長期プロジェクト	近鉄不動産住宅株式会社	近畿を中心に展開する住宅事業者による、地域材を活用した総合的な提案。 耐久性に関する取組みのほか、既存住宅の評価の仕組みを通じて住まい手側の住宅の維持管理意欲を促進する取組みなどを評価した。 また、街並み型の提案では、緑道の設置、環境共生などの取組みを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	木造ドミノ住宅	木造ドミノ研究会	複数の地域工務店・設計事務所の研究会グループによる在来軸組工法を用いて自由度の高い大空間を確保することを提案の中心にした多項目にわたる提案。 住まい手が住宅の維持管理を主体的に行うことを誘発する取組みなどを評価した。	

部門	プロジェクト名	提案者(代表者)	提案の概要	
			概評	
住宅の新築 (戸建)	トステムコンセプトモデル 自然採暖 採涼設計の家	トステム株式会社	建材・住宅設備メーカーによる、耐久性、省エネルギー性能等の総合的な提案。	
			特に、自立循環住宅設計をベースにした多様な取組みを評価したほか、防蟻対策の再施工に向けた工夫などを評価した。	
住宅の新築 (戸建)	じゆうじざい『家族のきずなを育む家』先導的モデル事業	株式会社ひまわりほーむ	首都圏および北陸を中心に展開する工務店による多項目にわたる総合的な提案。	
			設備の維持管理の容易性の確保のほか、初期の記録作成・保存、点検補修、維持管理記録について全体的にバランスがとれた提案になっていることを評価した。	
住宅の新築 (共同)	三郷200年住宅開発計画	三郷200年住宅開発コンソーシアム	埼玉県三郷市の柱・梁型を出さないPRC構造の共同住宅に関する提案。	
			SI(スケルトン・インフィル)を明確に分離し、交換が容易な内部乾式壁、フラット床等、水廻りを含めた可変性の確保、維持管理容易性の確保など幅広い提案を評価した。	
住宅の新築 (共同)	UR賃貸住宅「ヌーヴェル赤羽台」B・C街区	独立行政法人都市再生機構	東京都北区の複数の共同住宅(賃貸)による団地の提案。	
			共用部の排水管の取り換え容易性、2戸1化など将来の住戸規模の変更や水廻りを含めた間取りの可変性の確保など細かい配慮が見られ、公的住宅供給事業者の技術的蓄積を踏まえた上での提案となっていることを評価した。また、複数の住棟におけるデザイン調整により、景観の連続性の確保、従前の樹木の活用など景観・まちなみへの配慮も評価した。	
住宅の新築 (共同)	「美しが丘共同住宅プロジェクト」～超長期にわたる資産価値保持のためのトータルコーディネートシステム～	株式会社大京	横浜市の共同住宅に関する提案。	
			躯体の耐久性の確保に向けた対策や履歴作成・保存に関する多様な取組みのほか、パッシブ手法による省エネルギー性能に関する取組みなどを評価した。	
既存住宅等の改修	長く愛される住宅リフォーム	三井ホームリモデリング株式会社	ツーバイフォーのみならず、在来工法も含めた、木造住宅における全般的な改修の提案。	
			耐震性の向上等の基本的な改修工事の実施のほか、適切なリフォーム設計のための人材育成に資する体制(研究所)の整備、リフォームの履歴情報の作成・保存などの取組みを評価した。	
既存住宅等の改修	住友林業ホームテック「既存木造住宅の超長期住宅システム」	住友林業ホームテック株式会社	在来軸組工法の住宅における全般的改修で、耐久性、耐震性に関する基本性能の確保を必須要件とし、必要に応じ維持管理容易性、省エネ性等の性能向上などを実施する提案。	
			耐震性の向上に関する取組みのほか、改修・メンテナンスの予測を行う機能を備えた仕組みを評価した。	
既存住宅等の改修	リノヴェックスーインフィル超長期システム	株式会社インテリックス	中古マンションの再生流通を行う事業者による共同住宅等の専有部分の部分改修構法の提案。	
			維持管理容易性を確保するための配線・配管類の集約化や内装下地のプレファブ化による施工性の向上、間仕切りの自由度の確保等の工夫や定期点検の取組みなどを評価した。	
既存住宅等の改修	東急ホームズの全改装リフォーム『暮らしアップ』	株式会社東急ホームズ	ツーバイフォーのみならず、在来工法も含めた、木造住宅における全般的な改修の提案。	
			将来的な維持管理を容易とする取組みのほか、履歴情報と関連づけながら、グループ企業を活用して、借上げ、買取り、賃貸化等の様々なサービスをひとつなぎとした既存住宅の流通促進を実施する取組みなどを評価した。	
既存住宅等の改修	京都型リノベーションシステム	株式会社ゼロ・コーポレーション	京都市内の木造住宅の全般的な改修の提案。	
			狭小敷地で間口が狭い地域特性に対応しながら、耐震性の向上、維持管理容易性確保、防火性能向上を図るとともに、地域の木材を可能な限り利用する取組みなどを評価した。	
既存住宅等の改修	木造建築病理学・「既存ドック」システム	住宅医ネットワーク	関西・東海地域において、NPO、工務店、教育機関のグループによる木造住宅の全般的な改修の提案。	
			既存住宅の具体的な調査・診断手法の提案やそれに基づく設計・改修についての人材育成の取組みなどを評価した。	
既存住宅等の改修	ミサワホーム超長期住宅:ホームインテグレーションモデル住み継がれる住宅への継続的改修の仕組み	ミサワホーム株式会社	自社物件に限らず、在来工法についても新築の基本性能相当の性能を実現する全般的な改修の提案。	
			耐久性、維持管理容易性をはじめ、その後の維持管理計画の策定や点検の実施、住み替えなど既存住宅の流通促進など、多様な取組みを評価した。	

部門	プロジェクト名	提案者(代表者)	提案の概要	
			概評	
維持管理・流通等のシステムの整備	図面引越しサービス「Data-Bank システム」の整備	スマイル・コミュニケーションズ株式会社	図面管理システムの開発・販売メーカーによる、中小住宅生産者等が対応しにくい図面データ保存等をインターネットを用いて行う提案。	
			データ保管とあわせて図面・書類等のデータ化作業も含めており、中小住宅生産者向けのサービスとして高い波及効果が期待されることを評価した。	
維持管理・流通等のシステムの整備	超長期に住宅(集合住宅の専有部分)を利用し住宅の価値を維持するためのハウスバリュー・サポートシステム構築。	ハウスソリューション株式会社	マンションの専有部分を対象とする履歴情報システムの整備の提案。	
			設計図書等の管理や補修・点検時期等に関する情報のデータ化と保存、コールセンターを設置することによる故障やトラブルに関する記録作成・保存・蓄積を行う仕組みであり、住まい手自身による維持管理等を支援する仕組みとして評価した。	
維持管理・流通等のシステムの整備	超長期住宅の維持管理に寄与する住宅部品のトレーサビリティ管理	積水化学工業株式会社住宅カンパニー	自社の住宅を対象とした住宅部品の履歴の一元管理システムの提案で、新築時の工場出荷部品だけでなく、現地調達品の履歴管理、さらには維持・改修時の部品の履歴管理(工場出荷・現地調達)を実施する提案。	
			一事業者によるものであるが、住宅部品のトレーサビリティシステムとしての網羅性があり、履歴情報システムの今後のあるべき方向性と考えられることから評価した。	
維持管理・流通等のシステムの整備	元請業者による住宅履歴情報の蓄積・活用を支援するサービス	株式会社 INAXサービス事業推進部	住宅設備メーカーによる工務店等のサポートのための履歴情報システムの整備の提案。	
			コールセンターが点検内容や修理内容の進捗を管理し住宅履歴書にを入力していく仕組みを評価した。また、自社製品の利用の有無に関わらず支援するシステムとして高い波及効果が期待されることも評価した。	
維持管理・流通等のシステムの整備	住まいるBANK(構造性能安心管理システム)	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	木造住宅の耐震診断・改修を行う協同組合がその記録を保存・蓄積するシステムの整備を行う提案。	
			情報の一元管理や第三者チェックの導入等により改修工事の品質確保を図る取組みのほか、多数の工務店に対する高い波及効果が期待されることを評価した。	
維持管理・流通等のシステムの整備	中小工務店向け住宅履歴データ管理と流通促進	ナイス株式会社	建材流通業者による中小工務店向けの住宅履歴情報システムの整備の提案。	
			点検情報の提供や、部材の管理など、幅広い提案であり、将来的には、自社のみを対象とするのではなく、幅広く一般の工務店も活用できるオープンな仕組みであることも含めて評価した。	
維持管理・流通等のシステムの整備	【e家カルテ・エコノミー】を活用した住宅の維持保全および流通にかかる持続的な情報管理システムの事業化	住宅維持保全・流通情報研究開発コンソーシアム	宮城県において、工務店等とソフトベンダーが協同して、地域工務店向けの住宅履歴情報システムを整備する提案。	
			施工時だけでなく維持管理時における履歴情報の蓄積、点検時期の通知など幅広く提案しており、地域工務店を支援する仕組みとして評価した。	
維持管理・流通等のシステムの整備	マンション管理組合生涯支援システム	株式会社明豊エンタープライズ	東京都・神奈川県を中心に展開する分譲事業者による共同住宅の管理組合のサポートプログラムに関する提案。	
			共同住宅の維持管理を行う上で管理組合の支援は重要であり、その部分をサポートしていく取組みとして評価した。	
技術の検証	高齢世帯所有の部屋ストック有効活用の可能性～ホームシェアプログラムによる活用提案	NPO法人ハートウォーミングハウス	ハウスシェアリングの普及活動を行うNPO法人による、世田谷区における高齢世帯の住宅をルームシェアにより活用する社会実験の提案。	
			ハウスシェアリングに係る改修の課題の抽出などハードの検証だけではなく、居住実験や流通システムの検証実験を対象にしたものであり、ストック活用の一つの方策として評価した。	
技術の検証	社会資産型低層アパート推進技術	積水ハウス株式会社	低層アパートの再生に係る検証実験の提案。	
			比較的耐用年数の短いアパートの長寿命化に向けて、設備の更新、外壁の更新等の検証を行うものであり、今後、取り組むべき分野の提案として評価した。	
情報提供及び普及	TDYグリーンリモデル・長持ち住宅展示(既存住宅改修例)	大建工業株式会社	複数の建材メーカー(3社)による改修前後の展示の提案。	
			改修による効果を、従前従後で、わかりやすく提示していることや複数事業者による展開であることを評価した。	
情報提供及び普及	体感型モデルハウス「時を愉しむ家」提案	大和ハウス工業株式会社	展示場住宅を半年ごとに改修し、時間経過に対応した住宅のあり方を提示する提案。	
			住まい手の参加意欲を誘発する維持管理システムの公開の実施も含め、長期対応の住宅の展示に資するものとして評価した。	

■先導的提案に関する個別項目の概評

注) 提案の概要については、採択となった応募提案の内容だけではなく、採択とならなかった応募提案の概要も含めて記載している。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

ア 構造躯体の耐久性

提案の概要

耐久性に関する提案は多種多様であり、主として以下のような提案があった。

- ① 換気や通気、断熱、気密性の向上等により壁体内等の結露を防止する提案
- ② 腐朽の防止や防錆のため薬剤処理や防錆処理を行う提案
- ③ 木材の含水率の低減や特殊な処理により木材そのものの耐久性を向上するもの、プレキャストコンクリートを使用するもの、構造材の断面寸法を大きくするもの等の構造材の劣化の軽減・防止に関する提案
- ④ 耐久性の高い樹種や外装材を使用する提案
- ⑤ 基礎のコンクリートについて、断面寸法を大きくするもの、断熱を行うもの等の劣化防止に関する提案

なお、これらの内容を複数組み合わせることにより耐久性を向上させようとするものが多かった。

評価したポイント

- ① 耐久性の向上には、基礎や外壁、屋根、庇等において万遍なく総合的な対策を行うことが必要である。このため、総合的に耐久性向上対策を行っている提案は、優位に評価した。
- ② 画期的な提案が出にくい分野ではあるが、「これまで積み上げられてきた技術をより有効に組み合わせる」、「超長期に住宅を使用していく観点からメンテナンス等を効率的に実施可能とする」等の提案はまれであった。適切な補修や修復等を容易にするような提案が望まれる。
- ③ モニタリングを行いメンテナンスを効率的に実施できるよう配慮した技術は、今後検証が待たれる点があるものの、望ましい方向に向け努力しているものとして、総合的に評価する中で一定の考慮を行った。
- ④ 鉄筋コンクリート造、コンクリート基礎において、高強度コンクリート、密実なコンクリートを確実に施工しようという提案に対しては優位な評価を行った。
- ⑤ 鉄筋コンクリート造、コンクリート基礎において、プレキャストを用いた提案については品質のよいコンクリートを実現できるため優位に評価した。

その他の審査ポイント

- ① 外断熱について耐久性確保の観点から有効であるものとして言及している提案が多くあったが、応募書類の記述の範囲では他の工法との差異について判断を行うには至らなかった。

- ② 鉄筋コンクリート造、コンクリート基礎において、プレキャストを用いた提案については、接合部の耐久性への配慮が必要ではないかと懸念を持たざるを得ない提案も見受けられた。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

イ 住宅の耐震性

提案の概要

- ① 耐震性については、高い耐震性能を確保する提案が数多く寄せられた。
- ② 第1回目の評価結果の指摘事項をふまえて、例えば、制振・免震装置の設置にのみ言及する提案は減少し、長期間の装置利用のためメンテナンスに配慮した提案などが見られた。
- ③ 耐震性を確保するためのユニークな提案が数は少なかったもののいくつか見られた。
- ④ 集合住宅やRC造住宅に関する提案は少なかった。
- ⑤ 既存改修物件に関する提案には、住宅全体にわたる全面改修を行うものが多くみられた。

評価したポイント

〈木造・新築〉

- ① 設計・計算等を踏まえて耐震性を確保し、その維持管理までをきちんと行うという提案を優位に評価した。
- ② 基礎や軸組断面の拡大等、特定の部分のみ強化する工法や建材等にのみ頼るような耐震性向上については、その点だけでは評価に至らなかった。
- ③ 伝統的工法の特徴を活かしながら、現在の水準を満たすように工夫する提案は、優位に評価した。一方で、現行の法規に合致しないと考えられるもの、また近い将来に技術的開発が進むと考えるものは積極的な評価には至らなかった。
- ④ アイデアとして面白い提案はあったが、技術的検討・検証が不十分であると考えられるものは積極的な評価は与えなかった。
- ⑤ 制振・免震装置を用いたもので、点検口等を設置し、装置のメンテナンスに一定の配慮を行うとした提案はみられたが、有効な手法と判断できないものについては積極的な評価をするには至らなかった。

〈木造・既存改修〉

- ① 部分的な改修にとどまらず、劣化状況の改善から、基礎、壁、床等の住宅全体をきちんと現在の水準に合うように耐震補強を行う提案を優位に評価した。
- ② 部分改修については建材等の性能に依存した提案が多数を占め、超長期対応住宅としての評価が難しく積極的な評価には至らなかった。

〈鉄骨造・鉄筋コンクリート造〉

- ① 耐震性については、先導的または確実な構造仕様、設計提案があり構造計算により耐震

等級 1 を上回るとしたものは積極的に評価した。

- ② 鉄骨構造については、型式認定等の評価を受けているもの、または耐震等級の認定を受けると宣言し耐震性を確保しているもの、ならびに制振装置などで耐震性の向上を図り装置の維持管理を行っているものについて優位に評価した。

その他の審査ポイント

- ① 新築部門・既存部門共に、建物全体の耐震性について、超長期の耐震性の向上・確保に向けて、建物全体が総合的に考えられている提案を優位に評価した。
- ② 構造体の強度を向上させるため新規材料を用いるとした提案があったが、建築基準法第 37 条等がクリアされているのか、あるいは性能改善効果や使用規準などが第三者試験機関等により認定されたものなのかを確認できないものについては積極的な評価には至らなかった。
- ③ 構造計算を行う、耐震等級 3 とする、偏心率を建築基準法で要求されているものよりも低く抑えるというのは好ましい方向ではあるが、その宣言のみでは具体性に欠けるため積極的な評価とはなりにくい。
- ④ 特定の構法、特定の制振・免震装置を用いるとしたものについて、これらの構法・装置により耐震性が向上することの確認ができなかったため、積極的な評価に至らなかった。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

ウ 内装・設備の維持管理の容易性

提案の概要

- ① 新築・戸建て住宅については、床下点検措置、システム配管の提案が多数見られ、これらとともに維持管理しやすい設計・工法を組み合わせた提案もあった。数は少ないが、センサーなどによる新たな診断の仕組みについても前回同様に提案があった。
- ② 新築・共同住宅については、SI 構造としてシステム配管を用いた提案や、点検スペースを共用部分に計画する提案、さらには逆梁や二重床による収納や点検・設備の維持管理のためのスペースを確保する提案などがあった。その他、維持管理容易性を確保するための要素技術をいくつか組み合わせた提案も見られた。
- ③ 既存住宅の改修部門の提案内容については、戸建てを対象としたものは新築の場合とほぼ同様にシステム配管の提案などがほとんどであった。その中でも、これらの技術に加えて、既存住宅を調査、診断、改修設計、改修工事するシステムの提案が見られた。

評価したポイント

- ① 新築部門では、将来の配管設備の交換容易性に配慮した提案として、さや管ヘッダー方式の採用や基礎貫通部材の採用などを含んだ提案が第 1 回目同様数多く見られた。しかしながら、これら個別技術のみの提案については必ずしも優位な評価としなかった。

- ② 今回、多くの提案が一定レベルを達成しているが、先導的と考えられる提案は見られなかった。そのような中で、以下の要件をすべて満たしている提案については優位に評価した。
- a) 基本的な床下点検措置
 - b) 配管の点検・交換容易性に関して、以下のすべてを満たすもの
 - b-1)給水・給湯管におけるさや管ヘッダー工法の採用
 - b-2)排水管におけるさや管ヘッダー工法の採用
 - b-3)基礎貫通部分におけるスリーブ措置
- ③ 既存住宅としての制約がある中、維持管理の容易性を新築レベルまで高める提案が複数見られた。既存住宅の詳細な診断方法や改修の人材教育システムなど、具体性の高い提案を積極的に評価した。これらの提案を広く周知し、また、受け取る側は大いに刺激を受けていただきたい。

その他の審査ポイント

- ① 維持管理容易性への対策が普及している（考え方が浸透している）ことは良い。しかし100年を越えるスケールで考えると、住宅の各部位に関する提案（例えば今回サッシの交換容易性に関する提案がみられた）がもっと出てきても良い。それを次回に期待したい。
- ② 既存部門では、提案の広がり求められる分野である。全体としては、今回は様々な提案が出されて良かったと感じる。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

エ 変化に対応できる良質な居住空間

提案の概要

新築部門については以下のような提案が見られた。

- ① 戸建て住宅については、木質ラーメン構造など内部可変しやすい躯体工法の提案や耐力壁を外周部に集約して内部大空間の確保を行う提案が多く見られた。また、躯体の架構方法と共に、内装システムの採用など、可変間仕切りを採用する提案も多数あった。
- ② 共同住宅については、住戸の二戸一可変性や奥行き深いバルコニーを将来増築スペースとした将来的な空間の拡張性を確保した提案や、設備や配管の容易性を考慮した提案などが見られた。

既存住宅の改修部門については以下のような提案があった。

- ① 戸建て住宅については、多くのリフォームプランナー（建築士）を配置してリフォームに対応するシステムを運用するという提案、次回の間取り変更も含めた設計とその後の耐震診断に基づいた補強工事の実施により可変空間を実現するといった提案などがあった。
- ② 共同住宅については、躯体の内側に床・壁・天井地下パネルを再構築し自由な間仕切り

変更を実現する提案や、現況の躯体の調査・構造計算による界壁の部分撤去により二戸一化を図る提案が見られた。

評価したポイント

- ① 内装・設備を変更しやすい躯体の架構・構法や、内装システム・施工方法の工夫等は、それぞれの技術要素は一定の水準に達しているものも多いが、それだけでは先導的な提案とは言えない。結果的に、評価の可否にかかわるようなものは見受けられなかった。
- ② 今回の評価において、大きな空間を確保するための架構方法と内部可変に関する提案については、具体的な平面図など図面資料をもとに確認した。しかしながら、提案するシステムが具体のプランニングとの関係で明確に効果があると考えられるものはほとんどなかった。

その他の審査ポイント

- ① 将来的な可変性の確保は重要なことであるが、可変時のことをどれだけ考えているのか不明な提案が多かった。200年という長期間の間に起こりえる変化を想定し、設計条件を設定し、それに合わせた技術が提案されることを期待したい。
- ② 間仕切り壁の可変性については、単に“子供が増えたら間仕切りができるようになっていく”という提案ではなく、誰がどのような時期にどのように間仕切りを動かすのか、維持管理の方法まで含めた提案が求められる。例えば、間仕切りを動かす頻度の設定、間仕切り壁と設備や電機配線との関係、遮音性能の考え方など、具体的な提案を求めたい。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

オ①省エネルギー対策

提案の概要

省エネルギーに関する主な提案としては、以下のものがあつた。

- ① 住宅の断熱、通気に関する工法に関する提案や、通風や日射に配慮した設計を行った提案、熱損失係数（Q値）、夏期日射取得係数（ μ 値）、相当隙間面積（C値）について高い水準を実現することをうたった提案、遮熱材を採用した提案等がみられた。
- ② 「既存住宅の改修」部門においては、断熱を強化するという提案が多くみられた。
- ③ 提案全体を通じて省エネルギー技術の基本的な原理原則は理解され、断熱等の性能も一定レベル以上の提案がほとんどであった。

評価したポイント

- ① 複数の技術をバランスよく組み合わせ、省エネルギー効果が期待できる提案や居住者の省エネルギーに対する意識の継続が期待できる提案を優位に評価した。
- ② 長期の住宅の活用を考えた場合、新築時に高い省エネルギー性能の設備を導入するなど初期性能の確保のみでなく、その性能が維持されることが重要である。このため、自立循環やパッシブ等の設計手法に基づき長期に渡り性能が確保される提案で、かつ、対策

が明確で効果が期待できるものについて優位に評価した。

その他の審査ポイント

- ① 客観的な効用や技術的な配慮事項に言及のない表現が目立った。
- ② 屋根集熱・蓄熱により通気するシステム等の個別技術の単体の提案だけでは、すでに普及しており今後の普及効果がさほど見込めないため、優位な評価としなかった。
- ③ 断熱や通気等の技術については、工法による優劣は評価しなかった。
- ④ 次世代省エネ基準等を上回る性能値を目標として設定するのみの提案、省エネモニター、高効率設備機器等先駆的な機器の活用であっても、市場製品を単に取り入れるだけの提案は、優位な評価をしなかった。
- ⑤ 「既存住宅等の改修」部門では、長期的に省エネルギー性能が確保できるような改修技術が望まれるところであるが、今後は、長期的視点をもつとともに、ビジネスモデルにも着目した提案が望まれる。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

オ②高齢者等への配慮

提案の概要

高齢者等への配慮に関する主な提案としては、以下のものがあつた。

- ① 住宅性能表示制度の等級を引用する提案
- ② 段差解消、幅員確保、手すり設置などの対策に関する提案
- ③ 間取り変更等の将来の改修に備えた配慮に関する提案
- ④ 良好な温熱・空気室環境の確保に関する提案
- ⑤ その他メーターモジュールの採用や高齢者対応設備の設置に関する提案

評価したポイント

- ① 超長期という視点に立った時、“世代が変わる”という発想に基づいた提案が求められるが、そのような発想を含む具体的な提案を優位に評価した。
- ② 例えば、単に高齢者等への配慮に関する性能・仕様等の高さを主張するのみでなく、高齢者の移動や介助の容易性などと合わせて、地域交流や家族の交流等を含む提案など、総合的に高齢者等の生活の質（Quality Of Life）を高めることを意識した提案を優位に評価した。

その他の審査ポイント

- ① 今後、バリアフリー化だけではなく、多世代で居住するための工夫などの提案、誰もが操作の仕方を容易に判断できるような設計上の工夫（アフォーダンス）についての提案等幅広い視野での、超長期住宅の趣旨に添う提案が望まれる。
- ② 発想は好感が持てるものもあるが、説明不足のため優位に評価することができない提案もいくつかみられた。提案における工夫や記述の充実化が望まれる。

- ③ 全館暖房によるヒートショックの防止を主張する提案が多くあったが、エネルギー効率が良ければ優位に評価できると考える。ただし、今回そのような提案は見受けられなかった。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

オ③街並みや景観への配慮

提案の概要

街並みや景観への配慮に関する主な提案としては、以下のものがあった。

- ① 地域の特性に配慮した提案については、ほとんど見られなかった。また、長期に渡って街並みや景観の維持に言及した提案は少なかった。
- ② デザインコードやガイドラインによる統一されたデザインを行う提案、外構・緑化について言及された提案、外装材を統一するなどの個別要素により街並みに統一感をもたせる、といった提案が多かった。ガーデニングのためのスペースを設けるなど居住者の意識向上を促す提案が多く見られた。
- ③ 一方で、第1回の提案でみられた「条例を遵守する」「コーポラティブ方式」のような提案はほとんどみられなかった。
- ④ 団地単位、住宅群による提案は多くはないが若干数みられた。

評価したポイント

- ① 全体的に具体的な提案に乏しく、提案書からのみで評価を行うことが難しかった。
- ② 建設当初の景観や街並みを良好なものとするという趣旨の提案が多かったが、長期持続性に向けた工夫まで提案するものは少なかった。この点については今後の提案に期待したい。
- ③ 居住者間の競争心をくすぐることで、居住者の景観・街並みに対する意識を高めようと試みる提案が見られた。中でも、手入れマニュアル等の冊子を居住者に配布するという提案が多かったが、そのような取組みだけでは十分とはいえず、提案にもう一工夫が求められるところである。

その他の審査ポイント

- ① 街並みや景観に配慮した良好な住環境の形成は、超長期住宅の整備の基盤となるものであり、積極的な提案が望まれる分野である。
- ② 全体的に、「街並みに配慮している」ことのみを記入したものが散見され、具体性のある提案は少なかった。また、緑化や外装材の統一など複数の要素を盛り込んでいるものの、各要素とも具体性に乏しいものも多く見られた。具体性のある提案を期待したい。

提案の概要

防耐火性能に関する主な提案としては、以下のものがあった。

- ① 省令準耐火に相当する仕様を採用する提案
- ② 火災報知器等の設備を整備する提案
- ③ 火災保険会社との連携を行う提案
- ④ 既存住宅の診断を行い防火性能を高める改修を行う提案

評価したポイント

- ① 新しい技術ではないが法令上求められる水準より高いレベルを行う提案に対してやや優位な評価を行った。

その他の審査ポイント

- ① 具体的な記述に乏しい提案が多く、評価を行うのが困難であった。

提案の概要

新築部門については以下のような提案が見られた。

- ① 長期修繕計画を立案することのみの提案は第1回目に比べて少なく、点検やメンテナンス等のサポート体制の整備、建築主自身のDIYを促すための仕組みの提案が増えていた。
- ② 維持管理においては不可避となる修繕のための費用に関しては、保険との連携や金融機関と連携した修繕積み立て制度の構築といった提案が増えていた。
- ③ 住民参加型の管理組合のサポート体制の構築やマンションでのコミュニティ支援プログラムの提案など、住民をサポートする提案がいくつか見られた。その他、長期保証制度を付ける提案やセンサー等を設置したモニタリングシステムの提案があったが、前回に比べるとその数は減った。

既存住宅の改修部門については以下のような提案があった。

- ① 長期修繕計画を提案した上でメンテナンスの点検・サポートシステムや修繕積み立て計画等を組み合わせた新築同等の維持管理に関する提案が見られた。

評価したポイント

- ① 維持管理計画の内容もさることながら、その計画を具体的に実行できるかどうか、あるいは提案者が維持保全に関する具体的なイメージを有しているかどうか(どこかの提案

- の借り物ではない)等の観点から審査し、これらに応えている提案を優位に評価した。
- ② また、維持管理計画をどのように実行していくかという事については、(1)体系的に整理されているもの、(2)丁寧な提案内容で理解容易なもの、(3)維持管理計画と資金計画との連動性を有しているものなどを優位に評価した。
 - ③ 中でも、サポート体制や緊急時点検と資産価値の査定が連動し、維持管理計画や保全について幅広に取組む提案や、修繕費に関する計画や景観を含む維持管理と合わせ、これらの維持管理計画を継続的更新していくという提案など、総合的に維持管理計画・保全に取り組んでいるものがいくつかみられ、そのような提案を優位に評価した。
 - ④ 住まい手が住宅に対する愛着を促すような維持管理に関する取組みは重要であり、そのような視点を持った提案を行っているものは優位に評価した。

その他の審査ポイント

- ① 提案全体の6～7割は、長期にわたる住宅の維持保全、点検について具体的な提案を行っており、提案レベルは総じて高いものであった。
- ② きちんとした計画をつくるだけでなく、計画の実行性を何らかの仕組みで担保するという意識が定着し、当分野が1つのビジネスモデルとなりつつあるのを感じた。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

キ 記録の作成及び保存等

提案の概要

新築部門については以下のような提案が見られた。

- ① 住宅履歴書を電子データ化するという提案は第1回目に比べてかなり増えた。保管形態については、自社もしくは関連会社で保管するものや、第3者機関や民間のデータ管理会社で保管するサービスを前提とした内容であり、その種類は前回とほぼ同様であった。
- ② 自社で住宅履歴情報を保管・管理する場合については、倒産時への対応として工務店間のネットワーク連携によるサポート体制の構築等の提案もなされ、長期にわたって住宅を維持管理する際に必要となる内容もいくつか提案されていた。
- ③ 記録の作成・保管については、維持管理計画と合わせた総合的な提案やトレーサビリティを確保することを1つの目的とした提案等が増えた。
- ④ 前回多く見られた携帯電話のカメラ機能を活用した工事記録の作成ならびに記録の保管に関する提案等については、今回は少なかった。

既存住宅の改修部門については以下のような提案が見られた。

- ① リフォームの履歴情報が作成・保存され、さらにトレーサビリティへの対応やメンテナンス等への活用などが一体的、総合的に運用する提案が見られた。
- ② リフォーム前の住宅に関する情報がない場合の対応についてまで提案されたものはなかった。

評価したポイント

- ① 住宅履歴情報の蓄積にあたっては、第三者機関等のシステムを利用し、倒産時等に履歴が残るという体制を確保することは望ましい方向性ではあるが、そのような提案は多数あったこともあり、当事者が単に他社のシステムを利用するというだけでは優位な評価は行わなかった。
- ② なお、倒産時の履歴のバックアップ体制や部材のトレーサビリティなど個々の提案は他でもみられるものの、それを上手く組み合わせたものについては、総合的に評価する中で一定の配慮を行った。
- ③ 一方で、自らシステムを企画した身の丈にあった仕組みで、かつ実行可能性の高いものを優れた提案として評価した。
- ④ トレーサビリティや証拠写真などあまり手間をかけずに記録作成・保存できる情報保有仕組みについても上記の内容を有するバランスのとれたものを優位に評価した。
- ⑤ 評価にあたっては、住宅履歴情報の蓄積にどのような付加価値をつけているかということのポイントとし審査した。具体的には、(1)総合的で質の高い計画を行っているもの、(2)倒産時への対応など経済要因などで記録が散逸しないもの、(3)まちづくりや景観に関する事柄も蓄積する仕組みがあるものを優位に評価した。

その他の審査ポイント

- ① 半分弱くらいの提案は、確実に住宅履歴をストックする可能性を有した提案であった。「カ．維持管理の作成」同様、提案レベルは総じて高くなっており、短期間のうちに住宅履歴の蓄積に関する意識の向上やシステム整備が行われたと考えられ、優位な評価に至らなかった提案でも先導的モデル事業としての普及啓発効果を感じられるものが多かった。
- ② また、住宅履歴情報を蓄積してそれを住宅の資産価値の向上につなげていくという取り組みも1つのビジネスモデルとなりつつあると感じた。先導的モデル事業の1つの成果として歓迎すべきことである。
- ③ 居住者が住宅履歴システムを利用することができるシステムからも優れた提案を選び出そうと試みたが、優れた提案が少なかったことは残念である。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

ク 流通促進等に関する取り組み

提案の概要

- ① 提案内容としては、買取保証、転売時等の保証の継続、住み替え支援に関する取り組みが多かった。
- ② 住み替えについては、大手ハウスメーカーが共同で進めている既存の優良住宅流通のためのシステムを活用した提案や、第三者機関が運営している住宅の借り上げ制度等を活用した提案も見られた。また、これらを活用し、さらに維持管理なども含めた総合的な

提案も見られた。

- ③ その他、長期優良住宅のための資産価値の査定を組み込み、住宅の継続性に結びつけるための提案もあった。
- ④ 共同住宅については、住み替えや流通促進のための再販および新たな購入者向けの表層のインフィルを選択させる仕組みに関する提案があった。

評価したポイント

- ① 評価にあたっては、良質な住宅がマーケットにおいて性能や仕様の価値を現状よりも高くしているものなど、直接的・間接的問わず、住宅市場に貢献することが期待されるものを優位に評価した。
- ② 第1回目の審査においては、住宅の質の不確実性やリスクへの対応を重要視し、それに応えた買取保証の取組み（リスクを住宅供給者が抱える）を優位に評価した。今回は同様の提案が多数見られたが、具体性に欠くものが多く、またこの取組み自体に新規性は乏しかった。
- ③ ただ、その中であって、買取保証の提案に住み替えのためのリバースモーゲージや、借上げや賃貸管理など住宅流通にいくつかのオプションを用意し、さらに既存住宅の流通全体のシステムを含めて提案しているものなどを優位に評価した。
- ④ 住宅の質の不確実性やリスクへの対応として本来望まれる方向性は、住宅市場で住宅の質のリスク・不確実性を分散できることであり、住宅履歴情報を活用して、こうしたリスク・不確実性を低減させるシステムを提案するものについては優位に評価した。
- ⑤ ただし、現状では、このような仕組みは、大きな市場の流れとなっておらず、提案による訴求効果は限定的であると考えられる。今回優位に評価した提案の実証結果を待ちたいところである。
- ⑥ 住み替えについては、大手ハウスメーカーが共同運営しているシステムを活用した提案や第三者機関の借上げ制度等を活用した提案が見られ、他の提案内容と併せて全体として一つのまとまった仕組みとなっているものについては一定の評価を行った。
- ⑦ この他、点検確認証を発行し、流通促進に繋げていくような取組みは一定の配慮を行った。
- ⑧ 資産価値の査定提案については、残価評価の仕組みとグループネットワークを使った流通の仕組みを提案するものなどを優位に評価した。ただ、全体として、資産価値をどのように既存住宅の流通促進につなげていくかということまで具体的に提示した提案は少なかったのが残念である。

住宅の新築・既存住宅の改修部門

ケ 上記以外の先導的な提案

提案の概要

- ① 提案内容を整理すると、(1)地産地消（地場産材の利用など含む）、(2)環境配慮（自然素材の利用なども含む）、(3)準耐火・防火対策、(4)生産者側への情報提供（技能訓練な

ど)、(5)消費者側への情報提供（情報誌の発行、見学会など）、(6)生産効率の向上に関する提案であり、中でも地産地消にかかわる提案が半数程度であった。

- ② 単に地場産材を利用して輸送 CO2 を削減する、地域産業に貢献するとのみ書かれた提案等が多い中、川上から川下まで幅広い領域で協力・供給体制を合理化とした提案、林業に加えてリノベーションやメンテナンスの実施、さらにデータの記録まで一貫して行うといった超長期利用への寄与を踏まえた提案も見られた。
- ③ 環境配慮については、CO2 削減や廃棄物抑制は地場産材利用やプレカット加工の付随的な効果であると判断されるものも多かった。
- ④ 生産者側への情報提供については、単なる技能者育成やセミナー開催・情報提供にとどまる提案が多かった。また、住民側への情報提供についても、単なる現場見学会、情報誌等の発行にとどまる提案が多かった。生産者および住民側への情報提供については、いずれも具体的な内容や超長期との関係について触れられていない提案が多くみられた。

評価したポイント

- ① 木材の利用を持続可能な社会の構築に結びつけたものにおいては、地域ネットワークを活用した地産地消型の提案や各地の産地（森林）認証制度を利用した提案が多く見られた。
- ② 評価にあたっては、具体性や実績及び超長期住宅との関連を中心に実現可能性の高い提案を重視した。今回採択されなかった提案も含め各分野における今後の努力を期待したい。

その他の審査ポイント

- ① 前回に比べ多くの観点から多様な提案がなされた。超長期住宅に関する一般の関心の広がりを受けたものと思われ、歓迎すべき傾向といえる。

維持管理・流通等のシステムの整備部門

提案の概要

- ① 戸建て住宅を対象としたものとしては、住宅履歴情報の保管システムや、これにコールセンター機能を組み込んだ工務店の長期維持管理を支援するサービス（住宅の履歴書作成も含む）、また竣工後から維持管理、記録作成、流通促進までを組み込んだ提案など、総合的なシステムの提案などが見られた。
- ② 中小の工務店等が自身だけではその取り組みがなかなか進まない図面データ保存等を支援するサービス（電子データ化作業も含む）の提案があった。
- ③ トレーサビリティを確保した住宅部品の履歴の一元管理システムの提案があった。
- ④ 既存住宅の耐震診断の機会を利用して中古住宅の現状把握をし、さらに第三者チェックが可能な体制を整えて、診断結果や耐震改修の内容を記録していくという提案があ

った。

- ⑤ 共同住宅については、管理組合のサポートプログラムや住み替え支援を含めた提案が見られた。
- ⑥ その他、超長期住宅の買い取りを前提とした高齢世帯の住替えの仕組みや、流通可能なリフォームプランを作成した上で、リフォーム契約と買取保証を行うといったユニークな提案も見られたが、具体性に欠けるものが多かった。

評価したポイント

- ① 魅力的と思われる提案については、企業体力などに多少不安があっても当面の実行可能性が確保されていると思われるものについては優位に評価した。
- ② また、オープンなシステムか、当該企業やグループ企業だけのクローズドなシステムかについても判断した。クローズドなシステムよりもオープンなシステムを相対的に優位に評価した。
- ③ 維持管理流通部門については、住宅履歴情報システムとして標準的なビジネスモデルとなる総合提案を重点的に優位に評価した。
- ④ 居住者の維持管理をサポートするきめ細かな提案があり、このような提案については優位に評価した。

その他の審査ポイント

- ① 維持管理・流通部門については、審査側が期待している内容を誤解して提案しているものが見受けられた。この点については、提案者だけではなく、審査側の募集の仕方にも反省すべき点があると考えている。
- ② 流通促進の取組みに関する提案まで行っているものについては、具体的な実行可能性やマーケットに対するインパクトの大きさなどの面を含めて審査を行ったが、満足できる提案は少なかった。
- ③ 共同住宅は維持管理・流通部門の大きな流れとなるべきものであるが、提案数が少なかった。今後、マンションの維持管理・流通促進に資する提案を積極的に期待したい。

技術の検証部門

提案の概要

- ① 自社開発の技術を検証する提案が多く内容は多様であった。
- ② 建物の構法検証や省エネ率検証などのハード系の提案と、住宅の維持管理システムなどのソフト系の提案がほぼ同数あった。
- ③ 超長期住宅と検証実験とのつながりが弱く、部分的な検討にとどまるものが多く見られた。

評価したポイント

取組みが不十分な分野での検証など、波及効果や社会的意義の高い提案ならびに物理的技術、また、社会的技術の開発も重要であることから既存ストックに資する社会実験的なソフトの提案も技術の検証の一つとして評価した。

その他の審査ポイント

今後の提案としては、詳細な個別技術だけでなく、複数技術の組み合わせや既存住宅の再生、維持管理流通に寄与する取組み、住まい手と超長期住宅をつなぐ居住者参画型など、幅広い提案を期待したい。

情報提供及び普及部門

提案の概要

- ① 展示住宅の改修（改築）を行いその前後の違いを体験させる提案や、構造躯体と内装を分離して展示することで可変性を体験させる提案が見られた。
- ② 「地域性」「地産地消」をテーマとして展示施設等を計画する提案がいくつか見られた。

評価したポイント

- ① 住まい手の「時間経過（家族構成の変化等）」に対応した住宅のあり方（住空間に要求される機能）を、住まい手の参加意欲を誘発する維持管理システムの実施の公開を含め、長期住宅に資する展示として評価した。
- ② 複数事業者（業種）による展開で、改修工事の従前従後を展示し示すことで改修工事に対する意識を一般に普及する効果を評価した。

その他の審査ポイント

第1回目の提案同様、一般的な展示場や展示住宅の域を脱していない提案が多数を占めた。情報提供部門は提案内容が難しい分野ではあるが、長期にわたり住み継がれる住宅とはどのようなものであるか、示していけるような提案を期待する。

(参考)

超長期住宅先導的モデル事業評価委員会・専門委員名簿		
委員長	巽 和夫	京都大学名誉教授
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学教授
委員	浅見 泰司	東京大学教授
委員	坂本 功	慶應義塾大学特別研究教授
委員	勅使川原 正臣	名古屋大学教授
委員	中川 雅之	日本大学教授
委員	松村 秀一	東京大学教授
委員	野城 智也	東京大学教授
専門委員	有川 智	独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ上席研究員
専門委員	五十田 博	信州大学工学部建築学科 准教授
専門委員	鹿毛 忠継	独立行政法人建築研究所 建築生産研究グループ上席研究員
専門委員	河合 直人	独立行政法人建築研究所 構造研究グループ上席研究員
専門委員	澤地 孝男	独立行政法人建築研究所 環境研究グループ長兼防火研究グループ長
専門委員	中島 史郎	独立行政法人建築研究所 材料研究グループ上席研究員
専門委員	本橋 健司	独立行政法人建築研究所 材料研究グループ長兼建築生産研究グループ長

(委員会名簿及び専門委員名簿、敬称略、五十音順、平成20年11月17日現在)

超長期住宅先導的モデル事業の提案の公募概要
平成20年度（第2回）

本事業は、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに普及啓発を図ることを目的としています。

この観点から、先導的な材料、技術、システムが導入されるものであって、住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与するモデル事業の提案を、国が公募によって募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、事業の実施に要する費用の一部を補助するものです。

1) 募集する提案事業の部門

- ①住宅の新築
- ②既存住宅等の改修
- ③維持管理・流通等のシステムの整備
- ④技術の検証
- ⑤情報提供及び普及

2) 応募期間

平成20年8月1日（金）～9月12日（金）（消印有効）

3) 選定方法

応募提案については、独立行政法人建築研究所が、学識経験者からなる超長期住宅先導的モデル事業 評価委員会による評価をもとに評価結果を国土交通省に報告します。これを踏まえ、国土交通省がモデル事業の採択を決定します。

4) 提案方法・様式等の変更

第1回募集から提案方法や様式等の変更があります。

5) 今後の予定

第2回募集分の評価結果は11月中旬～下旬頃に発表予定です。また、3回目の公募を平成21年1月以降に予定しています。