

平成21年度第1回評価のとりまとめ（総評）

1. 応募状況

長期優良住宅先導的モデル事業は、「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における住宅のあり方について、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る。

平成20年度においては、超長期住宅先導的モデル事業として実施されたところであるが、平成20年12月5日に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が成立し、21年6月4日に施行されることを踏まえ、法律の名称に合わせて事業の名称が「長期優良住宅先導的モデル事業」に変更された。

実施にあたっては、平成20年度と同様に「住宅の新築」「既存住宅等の改修」「維持管理・流通等のシステム整備」「技術の検証」「情報提供及び普及」の各々の部門での提案募集がされたが、今回は、住宅の新築のうち戸建て住宅については、新たに「木造等循環型社会形成部門」「維持管理流通強化部門」「まちなみ・住環境部門」の区分が設けられた。

募集は、平成21年2月4日（水）から3月16日（月）までの期間に公募が行われ、平成20年度第2回の応募とほぼ同数の311件の応募を得た。

応募の内訳としては、「住宅の新築」部門が全体の4分の3を占め、そのうち、戸建て住宅が大多数を占め、共同住宅の提案は極めて少数であった。「既存住宅等の改修」は若干増えたものの、「維持管理・流通等のシステム整備」等の部門への応募は、前回と同様に少数であった。

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、評価委員及び建築研究所所属の研究者を主体とする専門委員が実施した。今回、住宅の新築・戸建てについて設けられた「木造等循環型社会形成部門」、「維持管理流通強化部門」、「まちなみ・住環境部門」については、当該部門を担当する評価委員・専門委員が評価を実施した。また、自由課題部門等については、個別項目にある耐震性、耐久性、省エネをはじめとする性能分野のうち、提案内容の主たる分野の担当委員が中心となって評価を実施した。

評価にあたり、「住宅の新築」部門については、平成20年度と同様に、性能分野ごとの評価と全般的な観点からの評価を併せて行うことを基本とし、原則としてヒアリングは行わず、不明な点等については追加の資料請求により対応した。

なお、平成20年度超長期住宅先導的モデル事業に採択されている提案もあったが、それらについても、その実施状況や前回提案からの変更点等に留意しつつ、採択されていない提案と同様に、同じ評価基準で評価した。

3. 総評・概評

(1) 全体評価（総論）

新築に係る提案は、長期優良住宅普及促進法が成立し認定基準が策定されたこと、新築戸建て住宅について平成20年度モデル事業の提案内容を建築研究所でとりまとめ公表（以下、『平成20年度モデル事業とりまとめ』という（別添2、8ページ6行目参照）。）したことなどから、提案内容に独自性の高いものが少ないものの、内容が整理され、まとまった提案が多かった。共同住宅は、提案数そのものが多くなかった。

既存住宅等の改修は、比較的多くの提案があった。特に、従来の戸建て住宅だけでなく、共同住宅についての提案がなされるとともに、提案内容も長寿命化に寄与する多様な改修工事そのものだけでなく、既存住宅の診断や履歴の保存、住宅の流通促進なども視野に入れた提案がなされるなど、内容に広がりが見られた。

維持管理・流通部門は、平成20年度の提案内容に多くあった戸建て住宅の履歴情報の整備だけでなく、既存住宅に係るものや、管理を含めた共同住宅に係るものなど、多様な提案があった。

今回は、多様な提案者の幅広い提案を受け止める観点から、積極的な評価を行い、75件（別添1参照）をモデル事業として適切なものと判断した。

(2) 部門・分野別評価

1) 住宅の新築・戸建て

新築・戸建ての評価にあたっては、住宅の長寿命化に対する取り組み全般を評価するとともに、認定基準にはない設計上の工夫や体制整備、新たな取り組みなどを評価した。

新たに設定された部門については、その主旨にそってその特徴を伸ばそうとする提案があったものの、今回初めてのことであり、必ずしも部門の主旨にそった特徴や先導的内容を含む提案になっておらず、部門に関する内容は提案にあたっての必要条件であってその内容が盛り込まれていれば良いとの認識で提案されているものも多くあり、適切な部門で提案されていないものもあった。自由課題部門には数多くの提案があったが、その主眼が新たに設定された部門と重なっているものも多くあった。このため評価にあたって、新たな部門と自由課題部門との間で評価レベルに差異が生じないように配慮し、提案内容に合った専門分野の担当委員が中心となって評価を行った。

以下に、部門・分野別の提案の総評を示すこととする。次回は、これらを参考としてどの提案部門が適当かを十分に考慮して頂くことを期待する。

①木造等循環型社会形成の分野に係る提案

ア) 木造等循環型社会形成部門の概要

循環型社会を構築するためには、地産地消の考え方に沿った地域材の活用のほか、今後需要拡大が必要な国産材の利用により国内の森林の適正な整備保全に寄与することが求められる。この際、山林から産出される木材を建築用材だけでなく、外構やチップ利

用など幅広く活用することが求められる。このことは、地域における住宅関連産業の振興と経済の活性化にも寄与するものとして期待される。こうした観点から木造等循環型社会形成部門設けられたが、提案内容を類型化すると、地域材を活用しつつ地域に根ざした住宅として特色のある提案と、国産材を活用しつつ各種の住宅技術や維持管理体制などを含めた幅広い分野における総合的な提案に分けられる。

なお、自由課題部門においても同様な内容をもつ提案、特に後者の提案が数多くあった。こうした提案については、木造等循環型社会形成部門の提案と同様に、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた提案の評価は次のとおりである。

イ) 木造等循環型社会形成の分野に係る提案の評価

地域材を活用しつつ地域に根ざした住宅として特色のある提案としては、林業側の取り組みを工務店や施主に見える形でネットワーク化し、資材調達ルートの確立という位置づけを超えて循環型社会を構築する大きな取り組みとしていく提案があった。このうち、実現性が高く、普及波及効果が高いものを先導的な取り組みとして優位に評価した。今回の提案には、限定された地域でのネットワーク内における取り組み内容を主体とした提案が多かったが、地域の気候風土、住まい方等を反映した住宅の建て方、住まい像としてデザインや平面図、材料の選択などに特色ある住宅の提案は少なく、そうした提案も望みたい。

一方、国産材を活用した幅広い分野における総合的な提案には、地域材利用にこだわらず、国産材を活用したうえで製材のみならず、集成材、合板等を含めて木質材料全体としての利用を行うものもあった。これらの提案では、参画している設計者や工務店の数が多く、エリアも比較的広い傾向がある。これらの参画者が維持管理や履歴保存などについても連携しつつ、幅広い分野にわたる提案がなされており、波及効果が高いと考えられるものは優位に評価した。今後さらに各自の研修や交流等を通じて、取り組み内容の理解を深めることや、地域性へ配慮した新たな取り組みにも期待したい。

②維持管理・流通強化分野に係る提案

ア) 維持管理・流通強化部門の概要

維持管理・流通強化部門は、履歴情報の整備・保管、的確な点検修繕のための体制整備、既存住宅の流通が進むための工夫・仕組みの整備等を通じ、既存住宅流通市場の活性化を図ることを目的としている。

具体的な提案としては、中小事業者等が建材メーカーや設計者等を中心としたグループ等の体制整備により維持管理点検の着実な実施を図ろうとするもの、戸建て住宅の修繕費用を明示するとともに金融面でそれを計画的に確保しようとするものがあった。

また、既存住宅の評価の実施や住み替え支援など、既存住宅の流通を後押しする提案があった。

なお、自由課題部門での提案で、同様な内容を持つものについては、この部門の評価と同様に、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた評価は次のとおりである。

イ) 維持管理・流通強化分野に係る提案の評価

維持管理点検の面では、中小事業者等が建材メーカーや設計者等を中心としたグループで着実な維持管理点検や履歴保存を行うものがあつた。当初の履歴保存だけでなく、点検や修繕時の履歴情報の保存など幅広い取り組みを評価した。また、戸建て住宅の修繕を確実に実施するため、当初より部位別、時期別に修繕費用を明示するもの、保険や積み立てなどの仕組みを導入することで資金を計画的に確保しようとするものがあつた。このうち、具体性があり、実現可能性が高いものについては、先導的な取り組みとして優位に評価した。

流通強化の面については、既存住宅の価値を評価できるよう、金融機関とも連携しつつ、既存住宅の状態、性能等の診断や、残存価値の算定のほか、住み替え支援などの提案があつた、具体化に向けた取り組みがあるものや、新たなビジネスモデルを提示しているものは優位に評価した。

平成20年度の提案においては、このような取り組みは大手の住宅メーカーで多かつたが、今回は、中小事業者においても様々な取り組み意欲がみられ、維持管理・流通面への意識が高まったとの印象を受けた。

金融機関との連携等の取り組みについては、試行による課題の分析や検証を踏まえ、さらなる展開がなされることに期待したい。また、維持管理にあたっては、住宅の劣化状況等に柔軟に対応しつつ維持管理を計画的に実施するための知見の集積も必要であり、今後、既存住宅の改修等で得られた診断結果も活用し、ハード面における地道な取り組みを進めることも期待したい。

③まちなみ・住環境分野に係る提案

ア) まちなみ・住環境部門の概要

住宅が長期的に利用され価値を持つためには、住宅単体の性能だけでなく、まちなみ・住環境の要素が非常に重要である。良好なまちなみ・住環境は、連続する佇まい等による調和が快適感を人々に与えるとともに、長くその価値を維持したいという意欲を誘発する。そのためには、目指すべきまちなみ・住環境の目標の設定、そのための方法（取り組み・ルール）、長期にわたる維持管理体制等を考える必要がある。今回の提案では、大きく分けて、住宅団地における提案と、既成市街地における個々の住宅による提案があつた。また、内容についても、地域の気候風土や住文化に調和したデザインの提案のほか、まちなみ・住環境の維持管理の方法等を重視したものがあつた。新たな部門であつたため、数は多くなかつたが、その主旨にそつた明確な提案があつた。

なお、自由課題部門での提案で、同様な内容を持つものについては、この部門の評価と同様に、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた提案の評価は次のとおりである。

イ) まちなみ・住環境分野に係る提案の評価

住宅団地における提案では、事業者が街路・公園・宅地等のデザインを行い整備するもの、建築協定等により個々の住宅の形態や外構のルールを定めるもの、管理組合等の

仕組みを導入することにより、住宅団地の住環境を長期にわたり維持していくもの等があった。評価においては、これらの具体性や長期にわたる維持の方法が示されているものを優位に評価した。

なお、このような提案の中には、団地内のまちづくりには配慮していても、団地の周辺との調和についての言及が乏しいものが多かったのは残念であり、今後は、周辺との関係がわかる詳細な配置図や配慮事項等の記述を求めたい。また、建築協定等がある場合には、それらの内容の表記も求めたい。

既成市街地における提案では、まちなみを向上させる外観や外構のデザイン手法の提案が多く、伝統的なまちなみや地域の気候風土に調和した住宅、デザイン評価委員会によるデザイン評価システム等の提案もあった。評価においては、こうした取り組み内容に具体性があるものを優位に評価した。また、戸建て住宅地において共有のオープンスペースを創出し、コミュニティを醸成しようとする新しい取り組みは優位に評価した。

一方、個別の住宅からのまちなみ・住環境の提案では、建設する地域のまちなみや住環境の特性を分析した上で、まちなみの特長を伸ばし、課題を解決するような提案を、今後期待したい。

自由課題部門

自由課題部門は提案数が最も多く、様々なタイプの提案があった。自由課題部門に提案されたものには、国産材利用を進める等の木造循環型社会形成部門と同様の提案や、省エネ・環境配慮に視点をおいたものが多かった。また、維持管理に関する取り組みに視点をおくものや、まちなみや住環境に視点をおいたものもあった。これらの提案は、各分野の担当委員を中心に評価を行った。したがって、前に述べた部門に該当する提案については、各部門の総評を参照されたい。また、例えば、省エネ・環境配慮については、極力自然エネルギーを活用する工夫を導入し、快適性と省エネルギーを実現する提案を優位に評価した。その他、個別の性能の評価については、別添2を参考にされたい。

2) 住宅の新築・共同建て

住宅の新築・共同住宅の提案の数が少なかったのは残念であるが、分譲住宅のほか、賃貸住宅の提案があったのは特徴的であった。分譲住宅では、ゼネコンや設計事務所を中心とするグループが全般的・総合的な提案を行っており、賃貸住宅の提案では、地域で事業展開する工務店や中小ゼネコンによる比較的小規模物件であって、地域レベルで地道に底上げを図ろうとする取り組みがあった。

提案内容に関しては、先進的なものは少なかったが、既存の要素技術を再整理し、総合的な提案としてとりまとめたもののほか、一部にスケルトン定借方式など、新たな住宅供給の仕組みの提案などもあった。また、共同住宅の場合、まちなみの形成も重要であるが、周辺との調和を図り、低層接地・分棟型の共同住宅により、周辺との調和を図る提案もあった。

個別の性能については、『平成20年度モデル事業とりまとめ』にある提案が様々に盛

り込まれているので、それを参考にして頂きたい。一方で、内装・設備の自由度を高める新しい内装工法の開発に関する提案など、一部に意欲的な提案もあった。

評価においては、手堅く、身の丈にあった現実的な提案を優位に評価した。また、新たな供給方式など意欲的な取り組みについても優位に評価した。

共同住宅の長寿命化は重要な課題であることから、今後、より一層、積極的な取り組みを期待したい。

3) 既存住宅の改修部門

既存の住宅を適切に改修し、ストックの質を向上させ、価値を高めていくことは、住宅の長寿命化にとって重要なテーマであることから積極的な提案を求めていたところである。今回は、戸建て住宅だけでなく共同住宅における提案もあった。提案内容も改修そのものだけでなく、調査・診断、改修設計等のための人材育成、劣化対策や耐震性能、省エネ性能の向上などの改修技術、改修後の履歴整備などの流通促進に向けた取り組みなど、幅広いものとなっている。評価においては、多岐にわたる性能に係る提案で、具体性のあるものについては、優位に評価した。

ア) 戸建て住宅の改修

既存住宅の診断方法を確立し、診断内容に応じて改修内容等をメニュー化していく取り組みがあった。改修工事の効率向上や普及促進の観点からは望ましい方向である反面、実際に壁を剥がしてみなければ分からないことも多いという改修の特性を考えると、提案する内容が上手く機能するには、診断の精度や工程、見積もり等にも様々な課題が存在し、これらに関する知見の蓄積が不可欠である。従って、このような取り組みを重視している提案を評価した。また、改修の機会をとらえて、改修後の住宅の性能を評価し、住宅の売買時に活かそうとする提案が一部にはあった。既存住宅の流通促進に向けたものとして今後の展開を期待したい。

戸建て住宅について特定の性能を向上させる改修の提案が多いものの、住宅の長寿命化の観点から、特に先導性・新規性に優れている技術でないものについては、積極的な評価は難しかった。なお、新築と同様に、既存住宅についても、地域材の活用、周辺と調和した改修など、地域性に配慮した取り組みを今後期待したい。

イ) 共同住宅の改修

共同住宅の改修の実施にあたっては、ハード面の技術だけでなく、改修を実現するための様々な調整事項への対応が重要である。このような点をふまえて、ハード技術だけでなく、管理組合運営やコミュニティ形成に向けたソフトの提案まで幅広く細やかな対応を含んだ総合的な提案を優位に評価した。

なお、改修を段階的に行うとの提案もあったが、その実現性を担保する方法等についての記載が不十分であり、評価するまでには至らなかった。

4) 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市場の整備は、長期優良住宅の整備を進めていく上で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。

新築戸建て住宅に係る履歴情報整備だけでなく、共同住宅に係るものや、既存住宅の診断など、対象が広がっており、この分野の発展を読みとることができた。

今回の提案では、維持管理計画・長期修繕計画、調査・診断、検査、履歴情報の蓄積・管理については、全体的に提案レベルが向上している一方で、具体的に流通のしくみを構築するような提案はなかった。事業としての難しさもあると思われるが、買取・再販のしくみ（既存住宅の買取保証、販売とそれに伴う保証のあり方）などのビジネスモデルの提案に期待したい。評価にあたっては、実現可能性や、各業種の連携による効果などを重視した。

また、新たな取り組みであるマンションの管理を含めた維持管理・評価システムの構築や、既存住宅の診断等のデータベース化などは、今後、マンション管理に対する取り組みや既存住宅の改修などの関連分野における知見も蓄積しつつ、さらなる発展を望みたい。

5) 技術の検証部門

技術の検証部門は、住宅の長寿命化に必要な技術を導入するにあたり求められる施工や居住性の確保などについての社会実験等により検証するものや、多様な技術を総合化した場合の効果を検証するものなどを対象としている。

今回は、提案が少なく、残念ながら積極的に評価される提案はなかった。今後は、「住宅・建築関連先導開発助成事業」の活用などを含め、住宅の長寿命化に向けた検証の取り組みを期待したい。

6) 情報提供及び普及部門

情報提供及び普及部門においては、住宅の長寿命化に向けた展示等を対象としている。

長期優良住宅の普及を図る上で、情報提供・普及は重要な課題であり、複数の事業者が協力して長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供できる取り組みや、時間の経過により先導的な取り組みがどのような意味を持つかを本格的に実感できる取り組みなど、通常の住宅展示の枠を超えた工夫が求められる。

今回は提案が少なかったが、従来 of 住宅展示等とは異なり、既存建物の評価・再生、住宅部品の評価・情報提供などのソフト面の提案があるものについては優位に評価した。

4. 次回の公募に向けて

モデル事業も、長期優良住宅普及促進法の施行を目前に控え、新たな段階を迎えている感がある。多くの提案者から多くの知見が寄せられ、新築戸建て住宅だけでなく、既存住宅を含めた幅広い取り組みが展開されつつあることは歓迎すべきことである。今回は、新築戸建て住宅において、特に重点をおくべき分野として、「木造等循環型社会形成部門」、「維持管理流通強化部門」、「まちなみ・住環境部門」が設定されたが、主旨が十分に理解されていない面があった一方で、積極的な提案もあった。今後、新部門設定の主旨を踏まえ、さらなる展開を期待したい。また、既存住宅の改修については、今後取り組みを強化すべき課題として、モデル事業を通じた知見の集積を望みたい。

次回の公募（7月以降開始予定）については、今回と同様の分野設定で行うこととしているので、提案にあたっては、この総評等を参考とし、積極的な取り組みを期待したい。

新築・戸建て

木造等循環型社会形成の分野に係る提案

提案名	提案者	提案があった部門等
With One Tree with one attachment(愛着と共に)	株式会社ウイズ・ワン	自由課題部門
「宮城の伊達な杉・みちのく奥州杉」の家	株式会社山大	木造等循環型部門
東京/森の木の家のプロジェクト2	東京家づくり工務店の会	自由課題部門
『彩樹の家-Ⅱ』～地域県産材を用いた長期優良住宅事業～	株式会社高砂建設	木造等循環型部門
I WILL 「経年美家」 MY CUBE 「経年美家」	山佐産業株式会社	木造等循環型部門
土塗壁木造住宅の高断熱化普及促進事業	東濃地域木材流通センター	木造等循環型部門
「ぐんま森林物語」～森林資源活用と地域振興・人材育成ネットワーク～	株式会社斉藤林業	木造等循環型部門
ミサワインターナショナル「HABITA長期優良住宅先導的モデル」	ミサワインターナショナル株式会社	自由課題部門
チルチンびと・地域主義住宅	チルチンびと「地域主義工務店」の会	自由課題部門
『伝統文化を現代に取り入れ、融合させる住まい』先導的モデル	QBC・優良工務店の会 北陸支部	自由課題部門
いいだのいい家～I.D.S長期優良住宅モデル～	株式会社飯田産業	自由課題部門
木住協ながい木の家モデル 地域に根ざす装いの家	木住協グループ	自由課題部門
国産低密度木材の金物フレーム構法を用いた長寿命住宅	昭和住宅株式会社	自由課題部門
P&C-MJ200・長期住宅プロジェクト	株式会社ノダ	自由課題部門
長期優良住宅スモリの家	スモリ工業株式会社	木造等循環型部門
岐阜美濃の家 木の国プロジェクト	丸平建設株式会社	木造等循環型部門
MyForest-大樹(長期優良モデル事業21) MyForest-BF-SI(長期優良モデル事業21) MyForest-北海道(長期優良モデル事業21)	住友林業株式会社	木造等循環型部門
200年住宅コンソーシアムによる建築主サポートシステム提案	株式会社エヌ・シー・エヌ	木造等循環型部門
木造ドミノ住宅	木造ドミノ研究会	自由課題部門
谷川建設木材循環型長期優良住宅モデル	株式会社谷川建設	木造等循環型部門
良家(よか)net九州のよか家	良家(よか)net九州	自由課題部門
丹沢検で造る相模の家・I	新進建設株式会社	自由課題部門
循環する自然の環の中で暮らす-檜良太郎の家-	新日本建設株式会社	木造等循環型部門
アイ・ホームの宮崎県産長期優良住宅先導的モデル	アイ・ホーム株式会社	自由課題部門

維持管理・流通の分野に係る提案

提案名	提案者	提案があった部門等
住まい手実効型家づくり提案「時を育む家」(鉄骨造/木造)	大和ハウス工業株式会社	維持管理流通強化部門
地域金融機関と取組む長期優良住宅の普及プロジェクト	三栄ハウス株式会社	維持管理流通強化部門
住まいの愛着モデル	積水ハウス株式会社	維持管理流通強化部門
工務店連携型長期優良住宅・総合安定供給システム	株式会社アキュラホーム(ジャープネット事務局)	維持管理流通強化部門
住まい継がれる魅力的な日本の家サポートシステム	合同会社住まい'S DEPO. ねっと	維持管理流通強化部門
成長する家 世代循環型住宅 省エネコンサルティングによるコミュニケーション住宅	積水化学工業株式会社住宅カンパニー	自由課題部門
三井ホーム「暮らし継がれる家LM-120」先導的モデル住宅	三井ホーム株式会社	維持管理流通強化部門
ミサワホーム長期優良住宅『育てる住まい(木質/木造軸組/鉄骨)-21』	ミサワホーム株式会社	自由課題部門
トヨタホーム アトリスプラン推進プロジェクト	トヨタホーム株式会社	維持管理流通強化部門
お客様情報システムによる長期優良住宅促進の仕組みの提案	パナホーム株式会社	自由課題部門
施主参加型ロングメンテナビゲーションシステムの“スーパーエコハウス”	株式会社アサカワホーム	維持管理流通強化部門
『地域工務店元気倍増プログラム』 Wood Alive System 200	株式会社ウッドワン	維持管理流通強化部門
北方型住宅ECO プロジェクト	北方型長期優良住宅推進協議会	維持管理流通強化部門

まちなみ・住環境の分野に係る提案

提案名	提案者	提案があった部門等
江戸Styleの家づくり「入会地による雑木林の町角づくりプロジェクト」	江戸Styleの家をつくる会	まちなみ・住環境部門
アサヒグローバル泊山崎長期優良住宅システムプロジェクト	アサヒグローバル株式会社	まちなみ・住環境部門
憧れと地域特性を活かした原点回帰住宅によるうるおいある街並みづくり	株式会社玉家建設	まちなみ・住環境部門
明石/高丘分譲プロジェクト	セキスイハイム近畿株式会社	まちなみ・住環境部門
ミサワホーム長期優良住宅「持続的まちづくりのモデル“橿原神宮前”」	ミサワホーム近畿株式会社	まちなみ・住環境部門
100年定期借地権を活用した「地主」・「住宅所有者」・「維持管理業者」三位一体の持続的まちづくり	工藤建設株式会社	まちなみ・住環境部門
里山長屋暮らしプロジェクト	里山長屋暮らしプロジェクトチーム	自由課題部門

上記以外の分野に係る提案

提案名	提案者	提案があった部門等
長期優良住宅実現の為に人材育成プログラム	セルコホーム株式会社	自由課題部門
Sala 長期優良住宅先導的モデル	サーラ住宅株式会社	自由課題部門
エス・バイ・エル長期優良住宅モデルプロジェクトVerⅡ	エス・バイ・エル株式会社	自由課題部門
ポラスの長期優良構法『ポラス サステナブル システム』	ポラテック株式会社	自由課題部門
「快適性が持続する家」プロジェクト2009	スウェーデンハウス株式会社	自由課題部門
FBシステム長期優良住宅モデル	北信商建株式会社	自由課題部門
細田工務店の長期優良住宅「4Q」	株式会社細田工務店	自由課題部門
三菱地所ホーム『サスティナブル2×4住宅』	三菱地所ホーム株式会社	自由課題部門
CHS・NEXT-Ⅱ “「年単価」見える化”プロジェクト	三洋ホームズ株式会社	自由課題部門
地球のリズムと暮らす家 ILeco(イレコ)	エルクホームズ株式会社	自由課題部門

新築・共同

提案名	提案者	提案があった部門等
300年住宅プロジェクトA,B,C,D	300年住宅コンソーシアム	共同(分譲)
ストック型社会における共同住宅の提案(大成建設グループ)	大成建設株式会社	共同(分譲)
京都方式(木造テラスハウス×スケルトン定借)～京都宇多野コーポラティブハウス～	株式会社キューブ	共同(分譲)
逆梁二重床工法を用いたSI賃貸集合住宅	三和建设株式会社	共同(賃貸)

既存住宅の改修

提案名	提案者	提案があった部門等
住友林業ホームテック「既存木造住宅の長期優良住宅」	住友林業ホームテック株式会社	戸建て
フルスケルトン再生モデル21	積水ハウス株式会社	戸建て
既築住宅・住まい価値創造モデル	積水ハウスリフォーム株式会社	戸建て
進化するヒルズ横浜南ガーデンア	ヒルズ横浜南ガーデンア管理組合	共同(分譲)
北海道R住宅先導的モデル事業	北海道R住宅先導的モデル事業推進協議会	戸建て
『京ぐらし』を次世代へ外装リノベーション事業	『京ぐらし』ネットワーク	戸建て
ミサワホーム長期優良住宅『育てる住まい・改修システム(鉄骨)-21』	ミサワホーム株式会社	戸建て
既存住宅資産化リフォームシステムモデル	株式会社丸山工務店	戸建て
IT管理を活用した構造変更と意匠設計の整合性を判断した長寿命化高性能リフォーム(大規模改修版)	有限責任中間法人日本増改築産業協会	戸建て
地域に住み続けるための高齢者住宅再生事業	平倉建設株式会社	共同(賃貸)

維持管理・流通システム

提案名	提案者	提案があった部門等
既存住宅の流通促進にかかわるホームインスペクション情報データベースシステム	NPO法人日本ホームインスペクターズ協会	
「ホームインスペクション導入による、既存住宅リノベーション工事から流通までの管理システムの構築」	良質リフォームの会	
ストック活用社会に向けた既存マンション流通促進に資する情報基盤整備事業	マンション総合研究会	
『住宅性能評価比較.com』による既存マンション情報蓄積及び流通時の情報活用	大和ハウス工業株式会社	
住宅長期維持管理業務支援システム構築	株式会社ウェブアイ	
住まいの定期点検ハウズドクター	株式会社マイハウス	

情報提供・普及

提案名	提案者	提案があった部門等
長期優良注文住宅を成立させるための情報プラットフォームの構築	2C LIFE株式会社	
既存木造住宅をスタンダードストック化する再生普及システム開発	特定非営利活動法人再生職人機構	

分野・個別項目別の評価の解説

ここでは、平成 21 年度第 1 回の提案の部門・分野別、個別項目別の評価内容を整理している。(1) では、今回の募集から新たに設置した新築・戸建ての 3 つの部門に係る分野の提案をはじめ、既存住宅の改修部門、維持管理・流通システム整備部門、技術の検証部門、情報提供及び普及部門の提案について、具体的に評価した点について解説を行う。

新築・戸建ての自由課題および新築・共同建てについては、個別の技術の集合体として総合的に提案されている傾向があるため、(2) において個別項目別に解説を行う。

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なく、採択とならなかった募集提案の概要も含めて記載している。

また、ここでは典型的な提案を例示しているが、あくまで参考例であり、特定の取り組みや技術を推奨するものではないことに注意されたい。

(1) 分野、部門別の評価の解説

1) 木造等循環型社会形成の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

① 提案の概要

・木造等循環型社会形成部門に関する提案は、地域材活用・地域住宅に特色のある提案（以下、地域性提案型という。）と、地域性に関する提案は少ないが幅広い分野にわたる総合的な提案（以下、総合提案型という。）に大別される。

【地域性提案型における提案概要】

- ・提案者の活動は北海道から鹿児島まで全国に及んだが、特に林業が盛んな地域からの提案が多く、木材生産者・製材業者・工務店・設計者など幅広い主体からの提案があった。
- ・地域材を活用する体制には、一社または系列企業グループが木材生産から住宅建設までを一括して行う体制等と、川上（木材生産者・製材業者等）と川下（工務店・設計者等）による連携体制等があった。
- ・川上側の取り組みでは、地域材の品質管理、ラベリング（含水率・ヤング率・産地）、トレーサビリティ（森林認証・県産材認定書・合法木材証明書）、地域材の有効活用（歩留まり向上・端材活用・バイオマス、肥料への利用）、森林の保全・育成（植林・間伐に対する基金等）、流通経路の合理化による山への還元等により地産地消を推進する提案があった。
- ・川下側の取り組みに関する提案は少なかったが、地域材を活用した、住宅仕様の提案、地域の技術・職人の育成に関する取り組みがあった。
- ・一部には、各地で地域産材を活用する工務店等が全国ネットワークを組み、相互補完しながら質の高い住宅づくりを行う提案があった。

【総合提案型における提案概要】

- ・地域材活用にこだわらず「国産材活用」をすすめ、長期優良住宅という観点から、ハード・ソフト両面の幅広い分野にわたる水準の高い提案があった。

② 評価したポイント

【地域性提案型における提案】

- ・長期優良住宅に関する提案が一定水準以上で、かつ取り組み内容が当該各地域において先導的であり、実現性が高く、波及効果が高いと考えられる提案を優位に評価した。
- ・地域材活用を推進するために川上と川下が連携し、品質管理や流通経路の合理化等に幅広く取り組んでいる提案を優位に評価した。(提案例1)
- ・地域材活用だけでなく、農業・教育・福祉も含めた様々な活動により地域の活性化及び循環型社会の構築を目指している提案を優位に評価した。(提案例2)
- ・地域の住宅モデルとして、土壁の調湿性・蓄熱性を活かしながら断熱性能を高めた仕様の提案は、先導性があるものとして優位に評価した。(提案例3)
- ・地域材を活用する全国の工務店等のネットワークによる提案は、情報発信に特徴があり、住まい手の意識啓発効果が高いと考え優位に評価した。(提案例4)

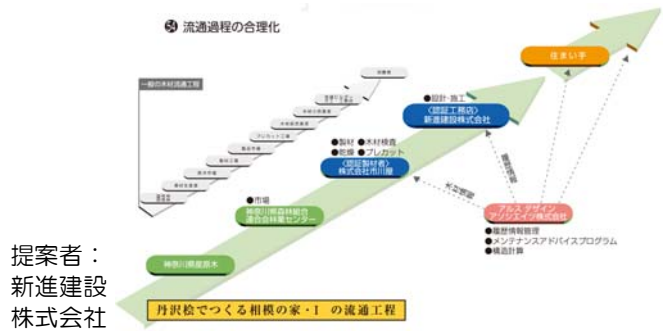
- ・一方で、地域材活用と住宅の仕様の記述に偏り、肝心の住宅像が示されていない提案が多かった。特に地方からの提案では、地域の気候風土・歴史・生活・文化に根ざした長期優良住宅をどのようにつくり、維持していくのかを示した提案が望まれる。今後は地域住宅を推進している全国の工務店・設計者のグループからの提案を大いに期待したい。

【総合提案型における提案】

- ・長期優良住宅の認定基準が定まっ

提案例<1>

- ・丹沢桧を活用するための製材業者・工務店・設計者の連携と流通過程の合理化の提案。



提案例<2>

- ・森林育成、農業、教育など幅広い分野にわたり循環型地域社会の構築を目指す提案。



提案例<3>

- ・地域に根差した土壁の調湿性・蓄熱性を活かしながら断熱性を向上させる住宅の提案

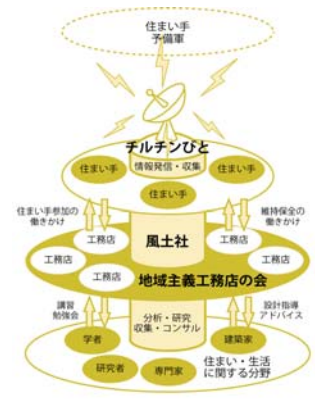


提案者：東濃地域木材流通センター

提案例<4>

- ・全国各地の地域材・自然素材を活用した家づくりを推進する工務店のネットワーク。雑誌等による住まい手予備軍に対する情報発信、啓発活動が特徴。

提案者：チルチンびと「地域主義工務店」の会



たことや、『平成20年度モデル事業とりまとめ』が公表されたこともあり、全体として一定水準以上のレベルに達した提案が多かった。評価においては、これらのうち、国産材活用の実効性があり、かつ幅広い分野にわたり水準が高く、その実現性が高いと考えられる提案を優位に評価した。

2) 維持管理・流通の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

① 提案の概要

・維持管理流通強化部門に関する提案は、修繕費用の計画的確保の提案、既存住宅の流通方策の提案、及び維持管理の新たなビジネスモデルの提案に先導性の高い提案があった。

【修繕費用の計画的確保の提案概要】

・維持管理は、将来の修繕資金を確保しておくことが重要である。一般にマンション共用部分の場合は、区分所有者の合意に基づき取り崩すため修繕積立金は担保されるが、戸建て住宅は住まい手の意志で自由になりやすい。こういった点を問題視し、資金が必要となる時期まで確保する方策を具体的に提案したものがあった。これらのうち、金融機関（銀行・保険）と連携した提案は、昨年度は見られなかったものである。

【既存住宅の流通方策の提案概要】

・適切な維持管理の下に良好な状態に保たれた住宅は、不動産市場において適正な価値で取引されることが既存住宅の流通促進につながる。その背景となる住宅履歴情報の整備内容と伝達方法、住宅残価価値の評価方法とその信頼性など、既存住宅の履歴と査定の把握方策を具体的に提案したものがあった。

【維持管理の新たなビジネスモデルの提案概要】

・修繕工事は、現場ごとに主となる職種が異なる場合や、予測しない不具合のため急な工事資金が必要になる場合が多く、どこに頼めばよいのか分かりにくく、資金も調達しにくい状況にある。このような状況に陥ると、適切な維持管理が行われない恐れがある。このような問題意識から住まい手の維持管理に関わる悩みをワンストップサービスで受けるビジネスモデルの提案があった。

② 評価したポイント

【修繕費用の計画的確保の提案】

・計画修繕資金を預金等に積み立て、その預金額が必要であることを住まい手が認識できるよう、住まい手の住宅の仕様を反映した長期修繕計画を作成する。また、予定修繕費は一定期間ごとに見直すなど、長期修繕計画と修繕資金計画が一体となっている提案を高く評価した。（提案例1）

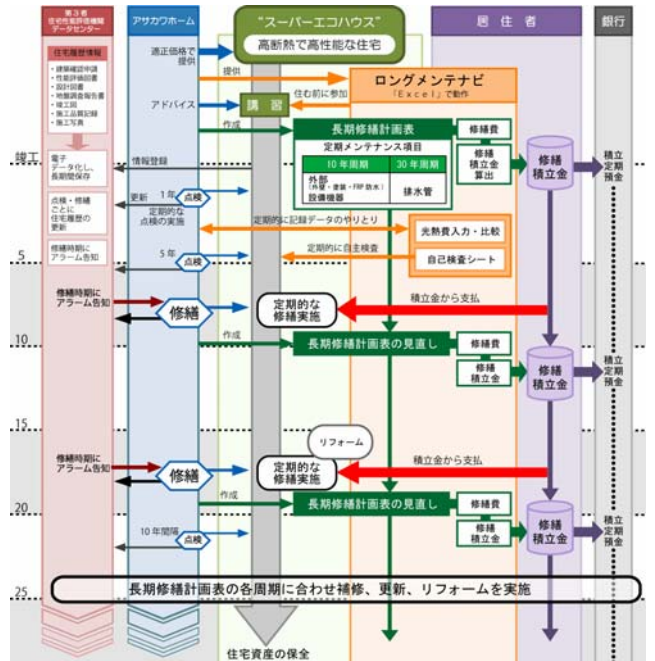
- 綿密な長期修繕計画に基づく修繕資金計画を組み立てない提案にあっては、計画修繕資金を一定期間取り崩さない方策として返戻型の積立保険制度を設けるなど、修繕資金の確保を確かなものとする提案を優位に評価した。(提案例2)

【既存住宅の流通方策の提案】

- 住宅の一連の履歴情報を詳細に管理し、修繕工事に有効に活用すると共に、既存流通に際して幅広い情報が開示されるものであること、また維持管理サポート体制、住宅履歴管理体制、既存住宅流通体制の一貫したしくみを有する提案は優位に評価した。
- 地域の住宅建設を担う中小事業者がローン貸付を行う地域金融機関とパートナーを組み、金融機関において家歴情報を管理し、その情報を活用して価格

提案例<1>

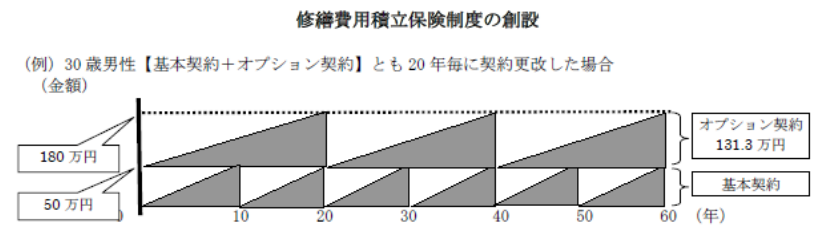
長期修繕計画に基づく修繕積立金を積立定期預金として準備する提案



提案者：株式会社アサカワホーム

提案例<2>

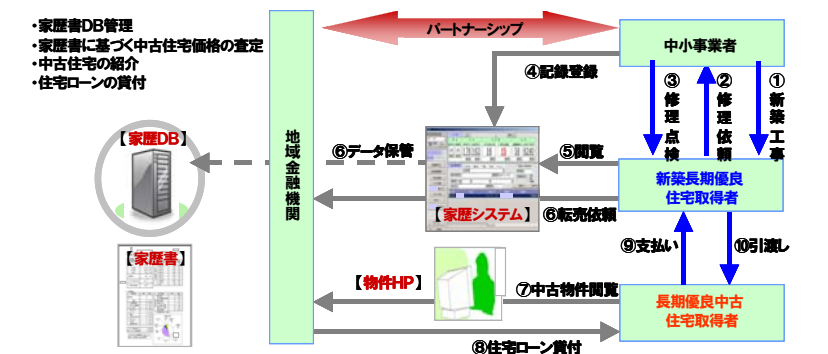
保険会社と提携し積立総合保険（基本契約）と生命保険（オプション契約）を組み合わせた修繕費用積立保険制度の提案



提案者：株式会社アキュラホーム（ジャブネット事務局）

提案例<3>

地域の金融機関に住宅履歴情報をストックし適切な価格査定と物件ホームページを通して既存住宅の流通支援を行う提案

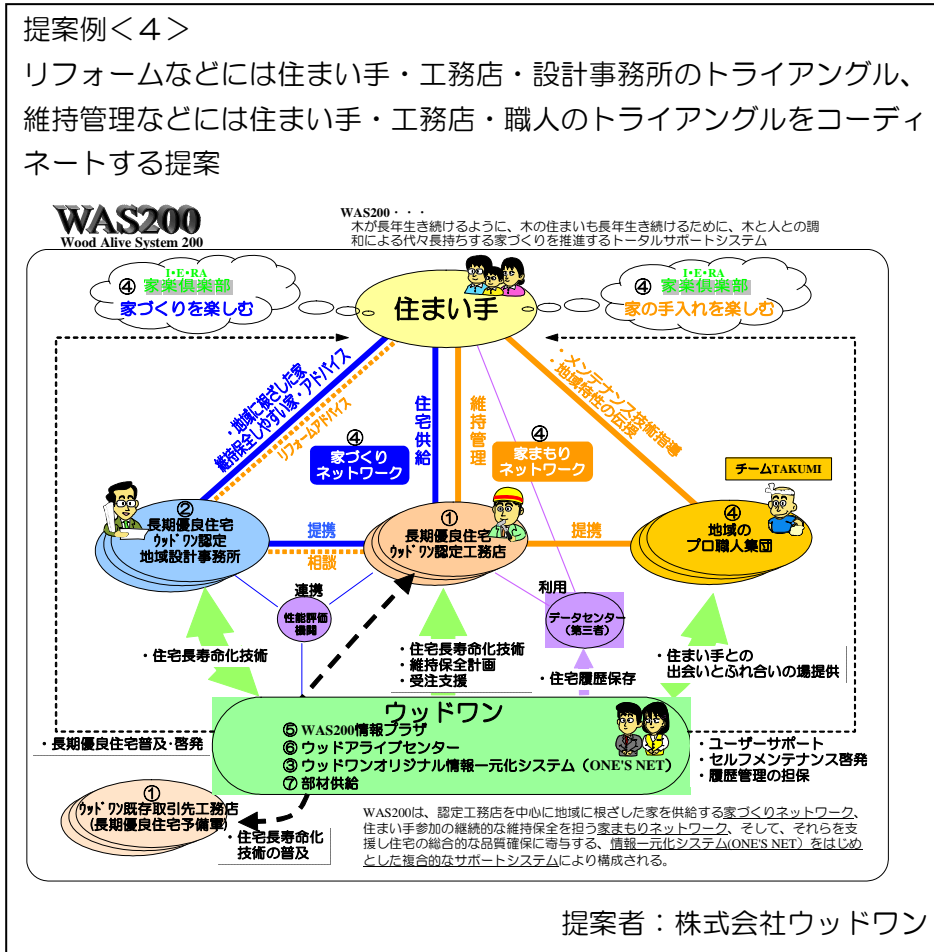


提案者：三栄ハウス株式会社

査定や物件情報を公開し、既存流通が行われにくい中小工務店等が供給した住宅の流通促進につなげようとする提案は優位に評価した。(提案例3)

【維持管理の新たなビジネスモデルの提案】

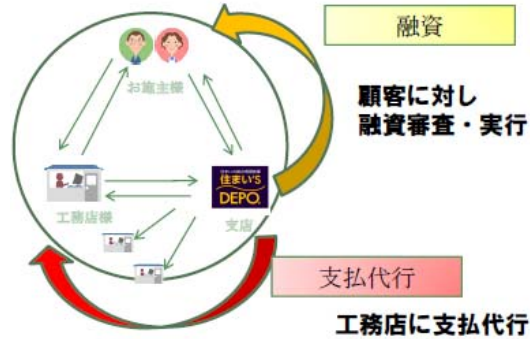
- ・ 建築業態が多岐にわたるようになった現在、適材適所に地場の工務店、職人、設計事務所等をコーディネートして住まい手の維持管理要求に応えようとするもので、地域に根ざした建築プロ集団の活性化を図ることに貢献する提案を優位に評価した。(提案例4)



- ・ 工務店に対する住宅設計に関する支援のほか、顧客に対し住宅の検査、保険、住宅ローンの実施、住宅履歴情報の保存などのサービスを提供するなど、一元的に行うビジネスモデルに係る提案は優位に評価した。(提案例5)

提案例<5>

工務店および顧客に対する各種サービスを一元化するビジネスモデルに係る提案



顧客と工務店のニーズを満たすサービスメニュー

住宅ローン

- ☆住まい'S DEPO.【フラット35】
- ☆各種つなぎ融資（土地・建物）
- ☆MSJワイドローン
- ☆リフォームローン
- ☆ローン相談から融資実行まで完全サポート
(提携・ウィルコンサルタント)



これらサービスをすべて一つの窓口でお引き受けします。

検査・保証

- ☆瑕疵担保責任保険加入取扱
- ☆役務引渡保証 ☆適合証明
- ☆性能表示 ☆地盤検査

各種保険

- ☆住宅総合火災保険
- ☆現場工事保険

代金支払

- ☆MSJ引渡完成保証
- ☆CF【MSJ】ビルダーズファイナンス

提案者：合同会社住まい'S DEPO.ねっと

3) まちなみ・住環境の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

① 提案の概要

・まちなみ・住環境部門に関する提案は、住宅団地における提案と、既成市街地における提案に大別される。

【住宅団地における提案概要】

・事業者が街路・公園・宅地等のデザインを行うもの（マスタープラン）、個々の住宅の形態や外構のルールを定めるもの（建築協定・緑化協定・ガイドライン等）、住宅団地の住環境を長期にわたり維持していくための仕組み（管理組合のサポート・住民参加等）の提案があった。

【既成市街地における提案概要】

・まちなみを向上させる外観や外構のデザイン手法の提案が多く、伝統的なまちなみや地域の気候風土に調和した住宅、デザイン評価委員会によるデザイン評価システム等の提案があった。

② 評価したポイント

・本部門では、まちなみ・住環境の目標像、目標となるまちなみ・住環境を実現するための方法、実現したまちなみ・住環境を長期にわたり維持していくための方法が示されている提案を積極的に評価した。

【住宅団地における提案】

・良好な住環境を長期にわたり維持していくために、事業者が管理組合の組織化、運営、管理ルールの策定にまで深く踏み込んだ地域管理（エリアマネジメント）を提案しているものを優位に評価した。（提案例1）

・マスタープランやガイドラインに具体性・実現性があり、長期にわたる維持管理に配慮（居住者が維持管理に積極的に参加する仕組み、定期的なまちなみを評価する仕組み等）のある提案を優位に評価した。（提案例2）

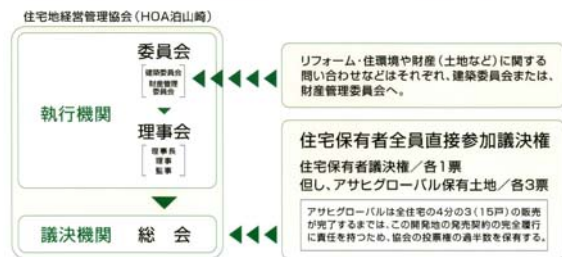
・伝統的なまちなみが残る地域における提案では、伝統的なまちなみとの関係性が十分に表現できていないものについては優位な評価は行わなかった。

・多くの提案が住宅団地内のまちな

提案例<1>

・住民の全員参加による「住宅地経営管理協会」を組織化し、長期にわたる維持管理体制を構築する提案。

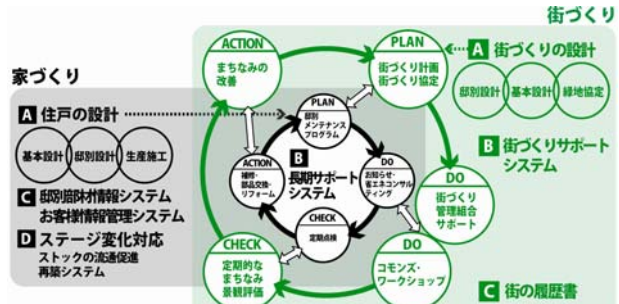
公正証書として登記する住宅地経営管理協会（HOA泊山崎）



提案者：アサヒグローバル株式会社

提案例<2>

・個々の長期優良住宅と連動し、住宅団地のマスタープラン、長期にわたるまちなみの維持体制を構築する提案。



みや住環境を向上させる提案にとどまり、住宅団地外に対しては駐車場や住宅の背面が並ぶなど、配慮を欠いていた。まちなみ・住環境部門の提案である限り、住宅団地周辺に対する景観上の配慮や住民同士の交流についても配慮が求められる。今後は住宅団地の周辺状況を含む配置計画や周辺に対する配慮事項についても言及し、また、建築協定等がある場合には、その内容を記述することを求めたい。

【既成市街地における提案】

- ・既成市街地における提案においては、建設する地域のまちなみや住環境の特性を分析した上で、まちなみの長を伸ばし、課題を解決するような提案が求められる。
 - ・伝統的なまちなみと調和する住宅の提案（提案例3）を優位に評価したが、全体として地域特有の景観と調和する提案が少なかった。次回はこれらの提案を大いに期待したい。
- 一定レベル以上の外観や外構のデザインを確保する仕組みが具体的に実現性の高いものを優位に評価した。

提案例<3>

- ・深い軒・下屋・瓦・外壁素材に配慮し、伝統的なまちなみと調和する住宅の提案（写真左）。

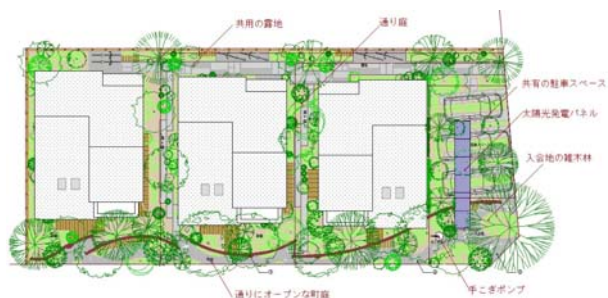


提案者：株式会社玉家建設

- ・3～4戸の小規模のまとまりとしてまちなみを形成し、それを長く維持していける仕組みを含んだ提案があった。複数の宅地で地域に開かれたコモン（入会地）を共有する提案（提案例4）、複数戸の長屋でコモンハウスを共有する提案があり、いずれも共有のオープンスペース等の確保によりコミュニティを醸成する効果があり、新しい取り組みとして優位に評価した。

提案例<4>

- ・3宅地で地域に開かれたコモン（入会地）を共有し、地域の住環境向上に寄与する提案。



提案者：江戸 Style の家をつくる会

まちなみ・住環境は住宅の形態と外構の両面での配慮が必要であるとの観点から、住宅の外構（緑化、門扉、塀、駐車場等）のみの記述となっている提案は、優位な評価を行わなかった。

4) 既存住宅の改修部門

① 提案の概要

【戸建て住宅の概要】

- ・提案内容の視点としては、診断・調査に関するもの、改修技術に関するもの、維持管理・履歴・流通等に関するものなどがあつた。
- ・診断・調査に関しては、講習会や人材育成に関する取り組みなどがあつた。

- ・改修技術に関しては、耐震性や耐久性、省エネ性能などに関する提案が多く、特に、地域工務店などからの提案では、特定の性能を向上させるという提案が見受けられた。また、住宅の新築に関する技術を既存住宅に適用する提案もあった。
- ・維持管理・履歴・流通等に関しては、維持管理計画の作成や資金計画の提案、改修や点検記録等の蓄積、買取保証の取り組みに関する提案などがあった。

【共同住宅の概要】

- ・共同住宅については、専有部分だけでなく、共有部分も含めた改修提案が複数あった。
- ・ハード技術だけでなく、改修ガイドラインの作成やコミュニティ形成に関する取り組みを行うという提案もあった。
- ・居住者が住んだままでの改修を円滑に実現するための施工計画や既存住宅等を再生・活用するなど、改修技術以外での新たな取り組みもあった。

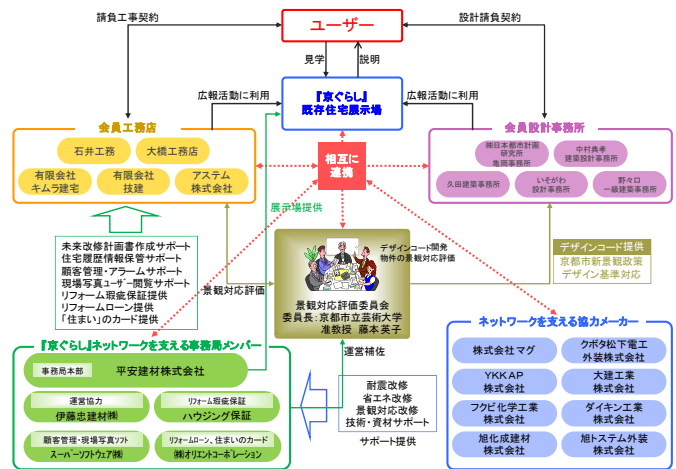
② 評価したポイント

【戸建て住宅】

- ・単に診断・調査を行いリフォームするというだけでなく、設計事務所やリフォーム事業者等のグループによるノウハウの共有化を図り、維持管理や履歴保存等に取り組む提案や保証・ファイナンスの取り組みを行い既存住宅の流通等を促進する提案など、幅広く総合的に取り組む提案を優位に評価した。
(提案例1)
- ・また、改修後の品質を分かりやすく表示することで既存住宅の流通促進を図るなど、転売者や購入者が求める価値について意識し、かつ波及性が高く、新たなビジネスモデルとしての可能性を有した提案を優位に評価した。(提案例2)
- ・密集市街地における既存住宅のストックの性能向上に向けて積極的な改修を行おうとする取り組みを優位に評価した。

提案例<1>

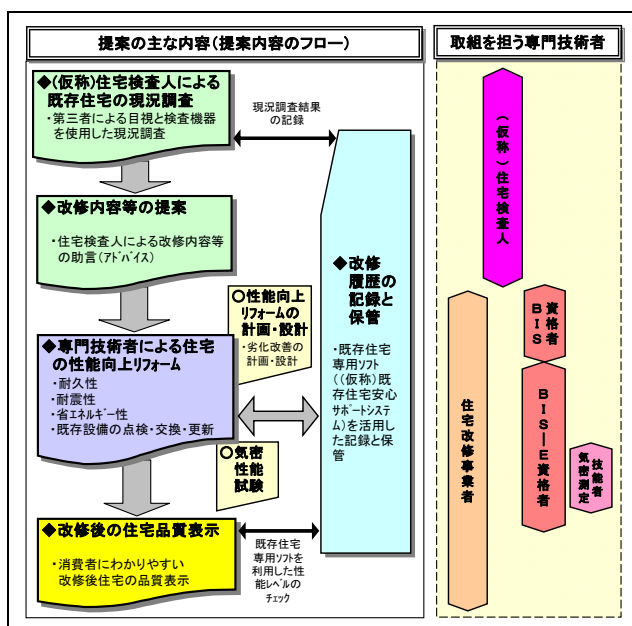
- ・工務店、設計事務所がネットワークを構築し、相互に連携し合いながらハード技術から景観デザイン、維持管理、保証・資金計画などまで取り組む総合的な提案。



提案者：『京ぐらし』ネットワーク

提案例<2>

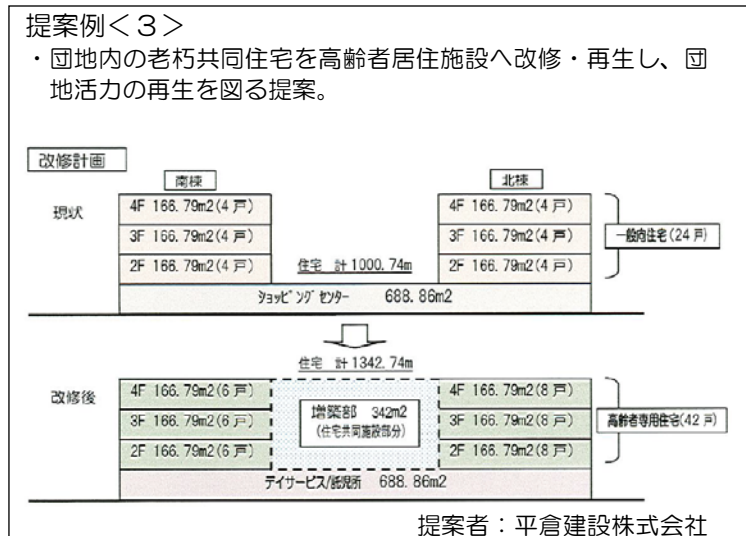
- ・現況調査から履歴保管・住宅品質表示に至る新たな既存住宅の改修システムに関する提案



提案者：北海道R住宅先導的モデル事業推進協議会

【共同住宅】

- ・分譲マンションにおいて、管理組合からの提案があった。このうち、ハード技術だけでなく、管理組合運営マニュアルや改修ガイドラインの作成、コミュニティ形成に向けたソフト提案等まで、幅広く総合的に取り組む提案を優位に評価した。
- ・今後の活用方法が課題となっている中層共同住宅を高齢者向け住宅に再生するなど、既存ストックの新たな活用方法を提案する実現可能性の高い取り組みを優位に評価した。(提案例3)



5) 維持管理流通システム部門

① 提案の概要

- ・分譲マンションを対象とした提案と戸建て住宅を対象とした提案が概ね半数ずつであった。また、新築住宅だけでなく、これまで少なかった既存住宅の維持管理や履歴等のシステムを提案するものがあった。特徴としては、既存マンションを対象とした提案が増加している。
- ・分譲マンションを対象とした提案としては、維持管理・修繕計画や履歴情報、管理組合支援などをトータルなシステムとして提案するものなどがあった。中には、産学官が連携して社会実験で検証するような取り組みもあった。また、維持管理や修繕等に係る発注方式の提案、マンション管理の評価・格付けなどの提案があった。
- ・戸建て住宅を対象とした提案としては、工務店支援サポートや履歴情報の仕組みづくりの提案が多かった。これに加えて、診断技術や保証継続(履歴情報の継承等含めて)、技術支援(アドバイス)などを含めて提案しているものが見受けられた。また、住民参加型(住民支援型)の維持管理や履歴情報の整備に対する提案があった。
- ・既存住宅を対象とした提案としては、インスペクションを主とした提案などがあった。

② 評価したポイント

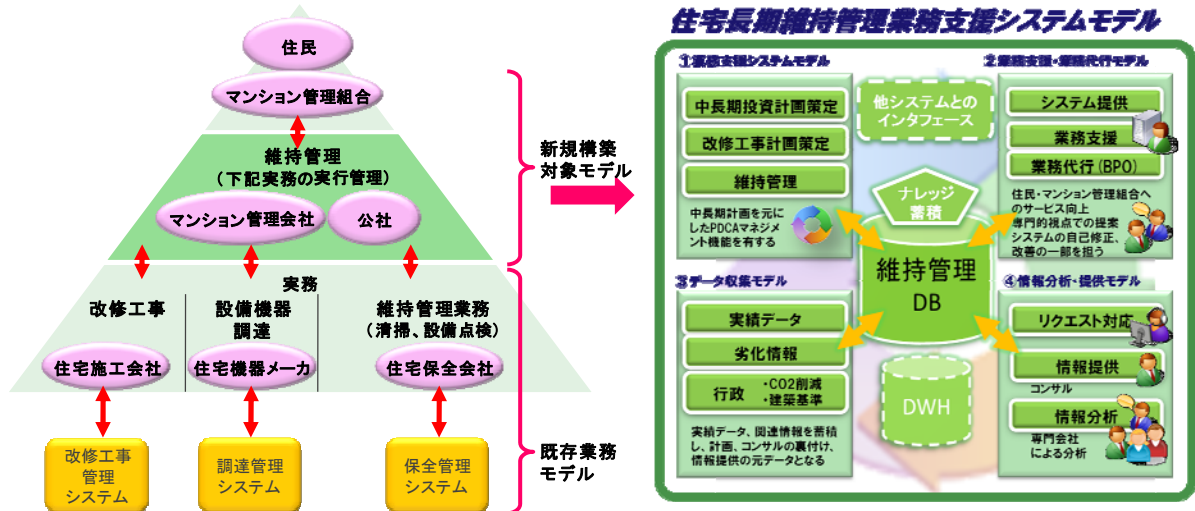
- ・審査にあたっては、提案内容の先導性や新規性、波及性等だけではなく、提案の確からしさや実現可能性、モデル事業終了後の事業イメージや中長期的なビジョンを含めて判断した。・そのため、提案の枠組みやコンテンツとしてのレベルは一定以上と思われるものでも、実現可能性(フィージビリティ)が高くないと判断されるものや具体的取り組みへのフィードバックが見えないもの等については、優位な評価は行わなかった。
- ・また、併せて、団体組織やグループからの提案については、グループを組んで提案する

ことの有意性や独自性の観点からも審査を行い、それらが確認できるものについて優位に評価した。(提案例1)

- ・リフォーム時の点検・診断（インスペクション）の仕組みを導入し、その結果やリフォーム履歴も含めて第三者機関で一元管理するとともに、不動産会社とも連携して既存住宅の流通促進を図る、維持管理・履歴蓄積・流通に関する総合的な取り組みを優位に評

提案例<1>

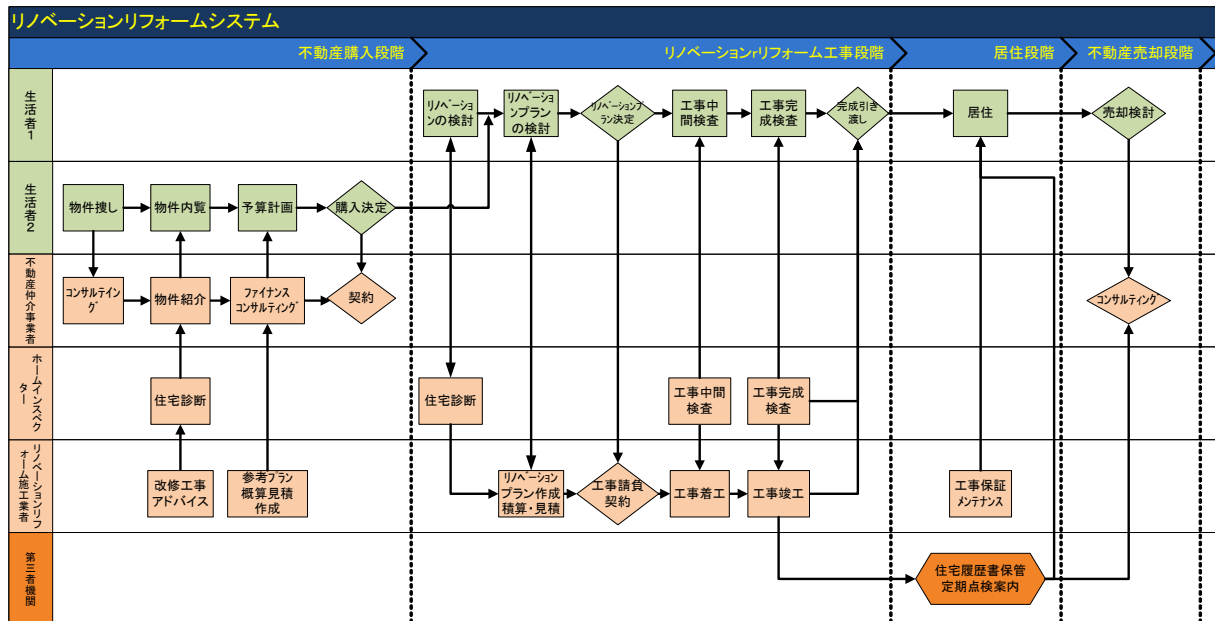
- ・官・民・学・消費者の連携による、住民視点の長期の住宅維持管理システムとその運用支援代行業務モデルの提案。構築するシステムモデルについて、公社や民間マンションでの試行実験により検証を行う。



提案者：株式会社ウェブアイ

提案例<2>

- ・既存住宅の改修時において、第三者機関による点検・診断の実施や履歴の一元管理を行い、併せて不動産会社とも連携して既存住宅の流通促進を図る、維持管理・履歴蓄積・流通に関する総合的な提案。



提案者：良質リフォームの会

価した。(提案例2)

・診断・点検、履歴情報蓄積等について、地域に根付かせる視点を持ち、かつ、身の丈にあった仕組みで実現可能性が高い提案を優位に評価した。

6) 技術の検証部門

技術の検証部門は、住宅の長寿命化に必要な技術を導入するにあたり求められる施工や居住性の確保などについて社会実験等により検証するものや、多様な技術を総合化した場合の効果を検証するものなどを対象としている。

今回は、本部門での提案が少なかった。

別途行われている国庫補助事業の「住宅・建築関連先導技術開発助成事業」の活用などを含め、住宅の長寿命化に向けた検証の取り組みを期待したい。

7) 情報提供及び普及部門

情報提供及び普及部門においては、住宅の長寿命化に向けた展示等を対象としている。

長期優良住宅の普及を図る上で、情報提供・普及は重要な課題であり、複数の事業者が協力して長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供できる取り組みや、時間の経過により先導的な取り組みがどのような意味を持つかを本格的に実感できる取り組みなど、通常の住宅展示の枠を超えた工夫を求めたい。

今回は応募が少なかったが、従来 of 住宅展示等とは異なり、既存建物の評価・再生、住宅部品の評価・情報提供などのソフト面の提案があるものについては優位に評価した。

(2) 個別項目の評価の解説

ここでは、新築・戸建ての自由課題および新築・共同住宅における個別項目別の整理を行う。ただし、個別項目に対する提案内容は、昨年度のものと同様の提案も多いので、具体的な技術内容については、平成21年1月に建築研究所がまとめた「平成20年度超長期住宅先導的モデル事業（第1分冊）モデル事業の概要」、「平成20年度超長期住宅先導的モデル事業（第2分冊）提案内容のとりまとめ（総評中の『平成20年度モデル事業とりまとめ』と同じ内容のものである。）」も参考にしていきたい。

*上の資料は、<http://www.kenken.go.jp/chouki/sympo0901.html> よりダウンロード可能。

ア 構造躯体の耐久性

【戸建て住宅／共同住宅】

昨年度と同様の基本的な取り組みを行っているものが多数あり、モデル性・先導性の観点から評価対象となる提案は少なかった。その中で、耐久性を確保・向上させるために、複数の要素を組み合わせる総合的に対応するようなもの、その内容が具体的で実効性の高い提案は、優位な評価を行った。

イ 住宅の耐震性

【戸建て住宅】

木造については、確立した技術をうまく組み合わせることで耐震性能を向上させるもの、免震・制振技術を用いるもの、木造住宅合理化システム等の認定を取得したオリジナルの工法を用いるもの、限界耐力計算・許容応力度計算等による精緻な検討を行うもの、特殊な工法によるもの等があった。そういった中でしっかりした個々の技術をうまく組み合わせた提案はいくつかあり、そうしたものを相対的に優位に評価した。

壁式RC造では、技術的に先導性をもつとまでいえる提案は無かった。

【共同住宅】

RC造で、杭頭の損傷、耐力壁の脆性破壊の防止など、要素技術の新規性のある提案があった。

ウ 内装・設備の維持管理容易性

【戸建て住宅】

点検のしやすさの確保、将来の配管・配線・設備機器スペースの確保については、1階床下点検スペースの高さの確保、各種点検口の設置の提案が多くあった。その他に、PSの設置、2階床下（1階天井裏）や地下（1階床下）の配管・設備機器設置スペースの確保、木製梁への計画的な貫通孔設置等、現在及び将来の設備機器設置や配管・配線スペースの確保に関する提案があった。

配管の維持更新のしやすさについては、給水・給湯さや管ヘッダー方式、排水ヘッダー方式の採用、基礎貫通部におけるさや管処理を組み合わせる提案が多くあった。

その他、給排水設備図作成と連動した設備部材加工図の作成による施工精度の確保に関

する提案や、型番等の記録の保管により維持管理や更新を容易にする提案があった。

設備関連以外では、構造躯体の点検のしやすさの確保（点検口、独自の診断システムの採用、内装壁取付方法の工夫、床下地の工夫等）や外壁や躯体を傷めないサッシ交換の方法の提案等があった。

全体として、同様の提案は昨年度も多数あり、モデル性・先導性の観点から評価対象となる提案は少なかった。

評価にあたっては、これら複数の内容を組み合わせた総合的な提案を優位に評価した。

【共同住宅】

点検のしやすさの確保、将来の配管・配線・設備機器スペースの確保については、1階床下点検スペース（配管ピット等）確保、各階床下配管スペース確保の提案が多くあった。他、ガス管におけるさや管ヘッダー工法の採用もあった。

配管の維持更新のしやすさについては、戸建て住宅同様に、給水・給湯ヘッダー、排水ヘッダーの採用、基礎貫通部におけるさや管処理を組み合わせた提案が多くあった。その他には、計画的にたて管を集約したマルチシャフト（配管用ボイド）の設置、屋外共用配管用ピットの設置等があった。

評価にあたっては、これら複数の内容を組み合わせた総合的な提案を優位に評価した。

エ 変化に対応できる良質な居住空間

【戸建て住宅】

構造計画に関する提案として、将来の間取り変更の際に障害となりうる耐力壁を外壁や特定の部位（外周部、中央部）に集約する取り組み、また倍率の高い壁の採用や耐力壁・架構の開発、木質ラーメン構法の採用等、耐力壁を減らすための取り組みが多くあった。また、将来の間取り更新時の情報として役立てるため、耐力壁を図面に明示する等の提案もあった。

内装工法等については、内装の床・天井先行工法の採用が多かった。その他に、可動間仕切り壁や可動家具、収納ユニットによる可変性を確保するものがあった。

間取りの工夫としては、小屋裏や床下を収納として利用する提案があった。

耐力壁の配置に関する提案や内装床・天井の先行工法は昨年度も多数あり、先導性の観点から評価対象となる提案はなかった。また可動間仕切り壁等は、ディテールや将来の電気配線への対応、建具位置の移動等の問題が解決されておらず、評価対象となる提案はなかった。

【共同住宅】

構造計画に関係するものとして、ワッフルスラブ（ボイドスラブ）の採用や柱型・梁型のない独自の架構の考案等、スケルトンの自由度確保に関する提案があった。またクラディング（外装）を乾式化して躯体スケルトンから分離する等、外壁やサッシが将来の間取り変更の妨げとならないようにする意欲的な提案があった。

内装工法等については、内装の床・天井先行工法の採用が多かった。また間仕切りと設備配管ルートとの一体化、床下補強無しで間仕切りを設置できる工法等、内装・設備の自由度を高める新しい内装工法の開発に関する提案があった。

評価にあたっては、スケルトン、クラディング、インフィルにわたって、複数の内容を

組み合わせた総合的な提案を優位に評価した。

オ① 省エネルギー性

【戸建て住宅】

長期優良住宅認定基準が応募の条件であったこともあり、省エネルギー対策等級4を取得するための内容を明示しているに過ぎないもの、又は、省エネルギー対策等級4を取得することを宣言しているのみという提案が多かった。一部に、等級4以上の性能を確保することを提案しているものも見受けられたものの、これらは、より高性能の断熱材や開口部を使用することにより基準で定めるQ値や μ 値を上回る性能を確保するという提案であったため、先導性という観点で優位な評価は行わなかった。

一方で、極力自然エネルギーを活用し、快適性と省エネルギーを実現させようとする提案もあった。これらの提案は、基本的な断熱性等の確保と組み合わせられて提案されている場合、きめ細やかな検討によってその効果が確認されている場合には優位に評価した。

評価のポイントとしては、認定の取得のために確保している性能を明示するのみではなく、より長期にわたって省エネルギー性を確保するという観点で評価を行った。また、今後の募集ではそのような観点に基づいた先導的提案が望まれる。

【共同住宅】

長期優良住宅認定基準が応募の条件であったこともあり、省エネルギー対策等級4の取得に基づく提案が大部分であった。しかし、提案の中にはマルチシャフトによる通風効果、生態的特性分析に基づく植栽計画など、ソフト・ハードの両面にわたる提案がなされていたものもあった。

評価のポイントとしては、戸建て住宅と同様に、認定の取得のために確保している性能を明示するのみではなく、より長期にわたって省エネルギー性を確保するという観点で評価を行った。また、今後の募集ではそのような観点に基づいた先導的提案が望まれる。

オ③ 街並みや景観への配慮

【戸建て住宅】

「まちなみ・住環境部門」が新設されたこともあり、「自由課題部門」、「新築・共同建て」におけるまちなみに関する提案は、全体的に密度が薄かった。

まちなみや居住環境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。

- ・CASBEE すまいのSランクを達成する提案があつた。(CASBEE すまいには近隣住宅・街区と調和した住宅、外構、緑化等の項目が含まれている)
- ・建築の提案としては、道路からの後退距離の確保、周辺と調和する外壁仕上げ材、設備機器が道路から目立たない配慮等の項目があつた。
- ・外構の提案としては、オープン外構、沿道の緑化、シンボルツリーの植樹、既存樹木の保存等の項目があつた。

まちなみや居住環境を向上させるには、建築と外構それぞれについての配慮が求められる。その点から、建築についての提案(外壁材や設備機器等の景観への配慮)と外構についての提案(オープン外構、敷地内緑化等)が一定水準以上でかつバランスよく提案され

ているものを優位に評価した。

【共同住宅】

まちなみや居住環境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。

- ・戸建と共同建が複合した住宅団地において、ランドスケープデザインを計画し、「街づくり協定」により環境を維持する提案。
- ・京都の歴史的なまちなみに溶け込む低層接地・分棟型の共同住宅の提案。
- ・共同住宅の沿道・共用庭・駐車場を緑化し、周辺建物になじむ色のタイルを採用する提案。
- ・生態的特性分析に基づいた植栽計画、生物誘致ゾーンの設定を行う提案。

評価においては、既存のまちなみと調和するよう具体的な提案がされ、地域のまちなみ形成に大きく貢献できるものを優位に評価した。

カ 維持保全計画の作成等

【戸建て住宅】

過去に供給した住宅のメンテナンスを通して、何をどのように保全すればよいのか、十分理解している提案はごく少数にとどまり、点検、修繕、記録、保証、長期修繕計画等の相互の関連づけが乏しい提案が多かつた。そのため、評価においては維持保全計画の目的を理解していると考えられる提案を優位に評価した。

キ 記録の作成及び保存

【戸建て住宅】

「記録の作成及び保存」は、維持保全計画に常にフィードバックする必要があるものであり、かつ既存住宅流通時には必要範囲の情報開示が望まれることから、「維持保全計画の作成等」と「記録の作成及び保存等」の双方に強く関わる内容である。このことを理解している提案者は、応募シートを分けて記載することができないため、まとめてシートを作成していたが、こういった例が比較的多く見受けられた。

ストック流通については、「買取・再販のしくみ」と「ストック市場形成」の2つの方向性が見受けられた。前者では、リスクはあるが市場形成に関わる提案に比べれば提案がしやすいため、「買取」の用語が目立つた。

供給した住宅の客観的な残価評価を行いストック流通時に価格差が生じた場合は差額保証を行う提案や、価格査定後6ヶ月以内に売却できない場合に買い取することを保証する提案があつたが、評価においては、このような身の丈にあつた現実的な提案を優位に評価した。