

## 平成21年度第2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21年度第2回目の募集は、平成21年度第1回募集と同様に「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。また、住宅の新築のうち戸建て住宅については、「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」「自由課題部門」の区分が設けられた。

平成21年7月15日（水）から8月25日（火）までの期間に公募が行われ、190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7割、そのうち、戸建て住宅が大多数を占めた。共同住宅の提案は非常に少なく3件のみであった。現在の厳しい住宅市場を反映しているものと思われる。一方、既存住宅等の改修部門及び維持管理・流通等のシステム整備部門への応募は昨年度と同水準の提案数があり、維持管理・流通等のシステム整備部門への応募は前回より増加した。技術の検証部門へは応募が無く、情報提供・普及部門は少数にとどまった。

### 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。各提案部門及び住宅の新築・戸建ての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、それぞれの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、住宅の新築・戸建ての自由課題部門及び共同建てについては、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、これまでと同様に、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。また、平成21年度第1回の募集において採択されたものと類似の提案にあっては、提案内容を充実し新たな内容を加えているものを評価した。

### 3. 総評・概評

#### (1) 全体評価（総論）

新築に係る提案は、前回と同様に、提案内容の独自性という点よりも、内容が整理され、まとまった提案が多かった。共同住宅は、現況の着工状況等もあり、提案数そのものが非常に少なかった。

既存住宅等の改修は、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、改修技術の提案の他、それらを担う人材の育成の仕組みや既存住宅の診断、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・流通等のシステム整備部門は、過去の提案内容の普及が読み取れる着実な提案が見受けられるとともに、今まで提案がなかった多様な主体からのそれぞれの特徴を活かしたものもみられた。

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、38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、長期優良住宅普及促進法に基づく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。全体として、モデル事業の募集回数を重ねるごとに、着実に提案レベルが向上してきており、歓迎すべきことである。しかし一方、認定基準が示されたことから、それに係る性能の向上手法や類似する対応策を充実させるといった提案が多くなり、提案内容に広がりが見られなくなってきたのは残念である。住宅の長寿命化を実現するには、認定基準に示されている以外にも有効な手法が数多く存在すると考えられる。今後は、そのような視点から、認定基準では示されていない設計上の工夫や地域性への対応など、長期優良住宅としての細やかな配慮を行うモデル事業ならではの提案を期待したい。

今年度から新たに設定された部門については、二度目の募集となったことから、前回と比較して適切な部門で提案されるようになった。しかし、依然として部門の趣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あり、適切な部門で提案されていないものもあった。

特に自由課題部門では、前回と同様、その主眼が新たに設定された部門と重なっているものが散見された。このため評価にあたっては、各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、当該分野以外の提案内容に合った専門分野の担当委員においても平行して評価を行った。

以下に、部門・分野別の提案の総評を示すこととする。

## 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、持続可能な森林から産出された木材を利用する他、地産地消の考え方に沿った地域材の活用や、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、森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が設けられた。

提案内容を類型化すると、本部門の提案は、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、持続可能な森林から産出された木材（外国産材含む）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、林業側の取り組みの内容と意義を工務店や施主に認識してもらえるような仕掛けを用意し、資材調達ルート確立という位置づけを超えて循環型社会を構築する取り組みとしていくものがあつた。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の他、全国展開しているハウスメーカーやフランチャイズ等が各地域において展開する場合に地域産材を活用するといった提案があり、新しい動きが確認できた。しかし、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今回募集においても少なく、今後そうした提案も望みたい。

一方、総合的な提案には、地域材利用にこだわらず、持続可能な森林から産出された材（外国産材含む）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つた。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、普及・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、循環型社会への具体的貢献の内容を明確にし、それらの認識を広く普及する活動にも期待したい。

## 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。

全体として新規性のある提案は少なかったが、住宅履歴情報の整備・保管の取り組みや、修繕積立金や金融機関との連携等、過去に採択された提案内容が普及してきていることが確認できた。

具体的な提案としては、維持管理計画、点検・修繕、住宅履歴情報の整備・保管を総合的に行う提案が、一企業内で実施するものの他、グループ内の中小工務店のグループを対象に支援を行うものも多く見られた。また、これらに既存住宅の流通支援（性能の評価や住み替え支援等）を追加した提案も複数あった。

一方、維持管理や流通を促進するソフトの仕組みにほとんど言及せず、ハードの維持管理容易性や可変性に焦点を当てている提案は、該当する分野の担当委員も評価を行った。また、自由課題部門での提案で、同様の内容を持つものについては、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

評価においては、提案内容の新規性だけでなく普及性にも重点を置いた。そのため、住宅履歴情報の整備・保管の取り組み、修繕積立金や金融機関との連携等、過去に採択された提案と類似の内容であっても、具体性を持って取り組んでいる実現性の高い提案を優位に評価した。

提案主体としては、住宅メーカーの他、建材メーカーや工務店のグループがあった。これらのうちグループによる提案については、グループ内の中小工務店の維持管理（計画、点検、住宅履歴情報の管理等）を総合的に支援する提案を維持管理等の普及に寄与する取り組みとして積極的に評価した。こういった中小工務店に対する維持管理支援サービスは、新しいビジネスモデルとして定着していくことが期待され、その普及・促進に寄与すると考えられる提案は優位に評価した。

また、前回同様、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、住み替え支援などを行う提案があったが、このうち、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ったが、今年度は、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てきていると認識できた。中小事業者においては、グループ内や他の主体に履歴を引継ぐ仕組みは特に重要であり、これらが標準化されてきていることは好ましいが、蓄積した情報をどのようにして住宅の価値を高めることに活用するかなどを含め、より具体性と工夫のある取り組みを今後期待したい。

また、今回の特徴として、出来高に応じて工事費を支払う仕組みの提案がみられた。これらは消費者保護の観点からは望ましいが、長寿命化に寄与するものではないため、評価しなかった。

### 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。まちなみ・住環境部門は、そのような取り組みを推進することを目的としている。

今回の提案でも前回と同様、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とがあったが、住宅団地の提案は非常に少なかった。内容についても前回と同様、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多かった。

一部に、まちなみとしての要素を、外観デザインや設備機器（太陽光発電）の統一等とした住宅単体の提案があり、これらは、該当する分野の担当委員も評価を行った。

#### 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、事業者が個々の住宅の形態や外構のルールを定め（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・指定業者による一括管理）の提案があった。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が、今回は残念ながら採択に至るものはなかった。

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配慮がないものが多かったのは残念である。

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の他、NPOなどの第三者による景観チェック等の提案があり、具体性があるものを優位に評価した。

また、一般的な既存市街地においても、連続した複数区画の住宅や外構を一体的に整備し、維持管理していく提案がみられた。こういった提案は、個別の住宅がまちなみを変える可能性を示したものであり、手法としては有効と言える。しかし、まちなみを形成していくには、ある程度の広がりが必要であり、適切なエリア範囲の設定や区画数の確保が必要となる。今後、こういった点に配慮した面的な広がりをもつ規模での取り組みを期待したい。

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取り組みを、今後期待したい。

### ④自由課題部門

自由課題部門は提案数が木造等循環型社会形成部門に次いで多く、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等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置くものや、まちなみや住環境に視点をおいたものもあ

ったが、これらの提案は、該当する分野の担当委員が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。

当部門では、工法や設計上の工夫を総合的に行って各性能を総合的に確保した上で、住宅としての全体のバランスについて優れているものを評価することになる。また、どの性能についても、確実な手法を確実な方法で採用し、施工していくことが基本となる。その結果、モデル事業の募集回数を重ねるごとに、各要素技術が認識され提案内容に盛り込まれてきており、普及・波及という観点からは望ましい状況である。しかし一方では、そうした要素技術をもって先導性、新規性の評価を行うことは難しくなっている。このため、評価にあたっては以下のような視点が含まれる提案を優位に評価した。

- ・各要素技術は先導的ではないものの、その組み合わせ方やシステムに革新性があるもの。
- ・住宅のハードの初期性能だけでなく、その生産供給体制や、長期にわたる維持管理・流通等に関する取り組みや、普及性、波及性が高いもの。

要素技術のみでの評価については、今回は新たに評価すべき点は見られなかったため、ここでは記述しないこととする。これまでの評価結果を参照されたい。

## 2) 住宅の新築・共同住宅

新築部門の共同住宅については、市況悪化の影響が色濃く反映され、提案数が3件と少なかったことは残念である。一度の建設での供給戸数が多く、建て替え等に困難が伴う共同住宅においてこそ、分譲住宅・賃貸住宅ともに、長期に利用可能な優良住宅を普及させていくことが重要であり、今後の積極的な取り組みを期待したい。

提案内容については、結果として採択に至るものはなかったが、認定基準を満たすこととあわせて、設計上の工夫やソフトの取り組みなどを今後期待したい。

## 3) 既存住宅等の改修部門

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。また、提案者については、大手不動産会社から地域のリフォーム事業者、工務店等のグループ組織、管理会社まで幅広くなってきており、好ましい傾向といえる。

提案内容の傾向としては、要素技術に特化した提案も一部見受けられたが、調査・診断、改修設計などを実施するための人材育成、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等、ハードからソフトまで総合的に取り組む提案が増えてきている。新規性や高い独自性が認められる提案は少なかったが、内容は整理されてきており、まとまった提案が多く見受けられるようになってきた。

評価においては、総合的に取り組む提案で具体性のあるものについて優位に評価したが、全体的に、費用対効果への配慮が不足していると感じられた。改修を進めるためには、費

用が廉価で消費者にわかりやすく示されることや、工事後の性能の信頼性が確保され、それに保証が付くこと等、市場性を高める取り組みが求められる。今後は、工期短縮や工法上の工夫等を行うことで、改修費用を従来よりも低く抑えることができ、かつ、技術的な信頼性も向上するといった取り組みが望まれる。今回、一部には第三者評価や保証の付与などを行う等、信頼性や保証に対する取り組みを示した提案があり、こうした提案は優位に評価した。

なお、これらのコストパフォーマンスや汎用性・市場性、より良い改修技術の開発等の面については、今後一層のレベルアップや進展が求められるところである。このため、それらの検証については、技術の検証部門に積極的に提案されることを期待したい。

#### ア) 戸建て住宅の改修

提案内容の視点としては、①調査・診断等、②改修技術、③維持管理・履歴等に関するものがあり、改修技術の提案を中心に、これらの内容を組み合わせるようなものが多かった。これらのうち、総合的に取り組む提案で具体性のあるものについて優位に評価した。

①調査・診断等に関しては、劣化診断や耐震診断等の方法について提案するだけでなく、あわせて、人材育成など信頼性のある調査・診断を行うための体制について提案を行うものがあった。また、調査・診断等の結果を改修やメンテナンス、流通等へ結びつけようとする提案がみられた。これらについては、普及効果という観点から、優位に評価した。

②改修技術に関しては、耐震改修、劣化対策、省エネ改修などの提案が多く、耐震性能や断熱性能については、新築住宅に対する現行基準レベルまで引き上げるとする提案などがみられた。また、これらの改修とあわせて、点検口設置や給排水方式の変更により維持管理を容易にするものや、床段差解消等のバリアフリー化を図る提案が多く見受けられた。

③維持管理・履歴等に関しては、維持管理計画書の作成、定期点検、改修・点検記録の蓄積等の提案がみられたが、既存住宅の流通に関する取り組みはほとんどなかった。

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かったものの、それらの技術の信頼性について明確でないものがあり、それらについては、積極的な評価は難しかった。

なお、新築と同様に、既存住宅においても、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が重要である。今回、一部に、地域材の活用、地域における林業側との連携等の提案がみられたが、地域性を重視したスキームを含む取り組みを今後より一層期待したい。

#### イ) 共同住宅の改修

共同住宅の改修については、専有部分のみを対象としたスケルトンリフォームの提案が多かった。専有部分を対象とした改修では、ハード技術の提案として、維持管理容易性や可変性への対応、省エネ等の提案が多く、これらとあわせてソフトの提案として、履歴蓄積や保証、仲介サービス、人材育成等に取り組むものがあった。これらのうち、ハードな技術面だけでなく、改修後の第三者機関の評価等を流通促進に利用する仕組みまで含めて具体的に提案しているものを優位に評価した。

共用部分を対象とした改修については提案が少なかったが、コンクリート及び鉄筋の劣

化対策、耐震補強に関する提案がみられた。共同住宅の共用部分の改修は、良質なストックを維持していく上で不可欠である。これらを適切に実施していく仕組みを構築していくには、診断技術、ハード面の技術の信頼性だけでなく、市場性も確保される必要がある。今後は、こういった面での意欲的な取り組みを期待したい。

#### 4) 維持管理・流通等のシステム整備部門

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、長期優良住宅の普及を図る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。

市況悪化の影響などを受けて他部門の提案数が減少する中、当部門の提案数は前回より増加しており、また、モデル事業の募集回数を重ねるごとに、着実に提案レベルも向上してきている。

提案内容については、新規性という点よりも、過去のモデル事業の結果を踏まえ着実な提案を行うものが多かった。モデル事業を通じて、これまでの当部門の提案内容が住宅建設・不動産業界などに浸透しつつあると考えられ、当部門が普及促進の段階に入ったものとして前向きに受け止めたい。このような取り組みのうち、着実な提案で中小工務店を支援するものは、波及性の観点から優位に評価した。

また、一部ではあるが、建売・分譲事業者等の団体、賃貸住宅管理事業者等の団体、建材・住宅設備機器等の卸売事業者など、過去の募集においてほとんど提案がなかった分野における主体から、各分野の特性を活かしながら、維持管理の質の向上や流通の促進を目指す意欲的な提案が見られた。

既存住宅市場を整備していくためには、不動産市場において流通に必要な情報提供の仕組みなどと密接に連携することが重要である。提案の中には、既存住宅の不動産情報とあわせて、改修プランや改修費用の情報を提供する提案など、市場における消費者の選択肢を増やすことを志向したものがみられた。そのような提案のうち、実現性の高い提案を優位に評価した。

こういった新たな主体によるそれぞれの特性を活かした提案は、住宅市場を住宅の長寿命化の方向へ転換させる可能性をもつものであり、今後も積極的な取り組みを期待したい。

審査にあたっては、提案する業務プロセスの具体性や実行可能性を重視して評価を行った。したがって、中には、提案の考え方やコンセプトは一定の水準以上にあるものの、提案するシステムに関係する主体やそれぞれの役割、利用方法等の内容が不明確なため、評価に至らなかった提案もあった。

当部門では、新たなマーケットを開拓することも期待されており、その起爆剤となりうる提案を求めているところである。提案するシステムの技術については意義が認められるものの、その技術を住宅の維持管理や流通にどのように活用していくかなどといった具体的なストーリーがないため、評価に至らないものも見受けられた。こうした提案は、新たなマーケットを開拓することを志向する主体との連携等を通じて、具体的な活用の方向性のある取り組みが行われることを期待する。

## 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、本部門での提案がなかった。

今後、既存住宅の改修技術を始めとする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が、前回同様今回も応募が少なく、採択に至る提案はなかった。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る。従来の住宅展示等個別事業者による取り組みにとどまらず、複数の事業者が協力することで、長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供する取り組み、改修技術を集約して情報提供する取り組みなど、より一層の工夫が求められる。

## 4. 今後の展開に求めたいこと

今回の募集においても、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。

今年度は、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、各部門において、一定水準に達した提案が多くなり、新築戸建て住宅については各要素技術の普及も進みつつあり、新たな段階を迎えたといえる。しかし一方で、新築共同住宅に係る取り組みが遅れている。また、既存住宅の改修については、ストック社会への転換に向け、重要な課題となっている。

こういった状況を踏まえ、今後は、以下のような点が大きな課題になると考えられる。

- ①業界全体の底上げのための体制整備
- ②共同住宅における取り組みの充実と増加
- ③既存住宅の改修（技術の検証を含む）に関する取り組みの充実と増加

このため、今後はこれらの取り組みを重視する段階に移行していく必要があると考えられ、関係者の積極的な取り組みとこれらに対応した知見の集積を望みたい。

## 長期優良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一覧

## 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
SSD200の家プロジェクト	SSD200プロジェクトユニオン	木造等循環型部門
「孫子の代まで住み継ぐ家」新和建設の先導的モデル事業	株式会社新和建設	木造等循環型部門
大賀建設「GREEN ECO 先導的モデル」	大賀建設株式会社	木造等循環型部門
木も技も持続・循環・継承させる岩手の住まい	有限会社空創舎	木造等循環型部門
地域材を使用した梓組壁工法住宅(北海道、長野、四国、南九州)	長野中央ホーム株式会社、新四国ホーム株式会社、三井ホーム鹿児島株式会社、三井ホーム北海道株式会社	木造等循環型部門
八溝の家 長期優良住宅モデル	株式会社棟匠	木造等循環型部門
「近くの山の木で家をつくる会」現代町家憲章	町の工務店ネット	まちなみ・住環境部門
イノスグループ「Simpleに永く住まうプロジェクト2009」	イノスグループ	自由課題部門
『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	自由課題部門
「地球民家」国産無垢材の住宅・循環型モデル	協同組合あすみ住宅研究会	木造等循環型部門
三交ホーム「緑の資源を生かした住まい」プロジェクト	三交ホーム株式会社	木造等循環型部門
根本からみつめなおしてちゃんとした家をつくる「風土木の家」	淡海里の家事業協同組合	木造等循環型部門
全建連・地域木造優良(ちきゆう)住宅先導システム国産材モデル09提案	一般社団法人工務店サポートセンター	自由課題部門
九州の木材流通産直システム(森林認証の住まい)	熊本の杉・天然乾燥研究会	木造等循環型部門

## 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
“住まい上手”を育むコンシェルジュ・システム	東日本ハウス株式会社	維持管理流通強化部門
「無印良品の家」によるセルフビルドシステムの提案	ムジ・ネット株式会社	維持管理流通強化部門
雨に濡らさないことから始まる長期優良住宅プロジェクト	FPの家 さいたま工務店の会	維持管理流通強化部門
トステムSW安心サポートパック	トステム株式会社	維持管理流通強化部門
テクノストラクチャー長期優良住宅リレーシステム -強い構造体「いえかるて」で、長く大切に住み継ぐために。- テクノストラクチャー戸建賃貸リレーシステム -良質な賃貸住宅を、長く大切に住み継ぐために。-	パナソニック電工株式会社	維持管理流通強化部門 自由課題部門

## 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
住み継がれていく愛着-ソフトとハードのトータルバランス-	アルスホーム株式会社	まちなみ・住環境部門

## 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
H&Hサスティナブルシステム	株式会社土屋ホーム	自由課題部門
フィアスホーム長期優良住宅先導的コンセプトモデル	株式会社トステム住宅研究所 フィアスホームカンパニー	自由課題部門
ダブル型枠断熱のRC住宅・長寿命省エネモデル	RCエコの家推進協議会	自由課題部門
命と財産を守る家「NewWPC」	百年住宅株式会社	自由課題部門

## 既存住宅の改修

提案名	提案者	提案があった部門等
住環境価値創造モデル～地域ネットワークと定期的な診断が可能にする長期優良住宅～	株式会社アイジーコンサルティング	
中古マンションを超！新築に再生する「リノマンション」システム	一般社団法人良質リフォームの会	
「住みながら耐震化」を実現する既存マンションの総合的延命化プロセス	株式会社長谷工コミュニティ	
雪国越後上越の住まい再生『はるめんとリフレプロジェクト』	家'Sハセガワ株式会社	
全建連・ちきゆう住宅既存改修システム先導モデル事業	一般社団法人工務店サポートセンター	
住友不動産の「新築そっくりさん」まるごと改修システム	住友不動産株式会社ハウジング事業本部	
長期安心住宅・地域の家守り資産守り改修計画	新進建設株式会社	
ロハス価値向上プログラム:L-V. I. P(Value Improvement Program)	LOHAS GROUP	

## 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
日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み構築事業	社団法人日本住宅建設産業協会	
リノベ不動産の情報広場	いい住宅研究会	
スムストック査定システムの構築	優良ストック住宅推進協議会	
賃貸住宅補修履歴データベースシステム構築事業	財団法人日本賃貸住宅管理協会	
維持管理サービスと連携し新築既築を対象とした総合的住宅履歴情報サービスシステムの構築	Smile住宅安心ネットワーク (NPO法人愛ホームサークル)	
優良リノベーション(I m型)長期優良システム	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会	

## 分野・個別項目別の評価の解説

ここでは、平成 21 年度第 2 回の提案の部門・分野別の評価内容を整理している。

新築・戸建ての 3 つの部門に係る分野の提案をはじめ、既存住宅等の改修部門、維持管理・流通等のシステム整備部門、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・戸建ての自由課題及び新築・共同建てにおける個別項目別の技術内容については、昨年度のものと同様の提案が多くあった。このため、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」を参考にしていただきたい。（この資料は、<http://www.kenken.go.jp/chouki/sympo0901.html> よりダウンロード可能。）

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) 木造等循環型社会形成の分野に係る提案（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は、新築戸建の中で最も提案数が多かった。
- ・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。特に林業が盛んな地域からの提案が多かったが、中国・四国地方からの提案は少なかった。
- ・提案者は、森林組合や製材所等の木材生産者、工務店、設計者、ハウスメーカー、建材メーカーやフランチャイズチェーンなど幅広く、特に木材生産者・工務店・設計者が連携した提案が多くみられた。
- ・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と、川上（木材生産者）と川下（工務店・設計者等）による連携体制があった。
- ・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）、ウッドマイルズ等の二酸化炭素排出に関する量の表示、地域材の有効活用（歩留まり向上・端材活用・バイオマスへの利用）、森林の保全・育成、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。

**【総合提案型における提案概要】**

- 国産材や外国の森林認証材を使用しながら、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)
- 地域材活用や森林育成だけでなく農業等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)
- 土塗り壁等の伝統的工法を活かした長期優良住宅の提案がみられた。伝統的な技術をもとに、新しい技術や現代的な住まい方をうまく採り入れている提案を優位に評価した。(提案例3)
- 全国展開しているハウスメーカーやフランチャイズチェーン等が各地域の地域産材を活用する提案が増加しており、普及性が高いとして積極的に評価した。また、地域産材・国産材が使われにくかった枠組壁工法において、地域材等の利用の取り組みがあるものについては、優位に評価した。(提案例4)

**【総合提案型における提案】**

- 国産材活用等の実効性があり、かつ幅広

**提案例<1>**

- 地域の工務店・森林組合・プレカット工場等の連携による地域材活用住宅の提案



提案者：三交ホーム株式会社

**提案例<2>**

- 森林育成、農業等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



提案者：株式会社棟匠

**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：淡海里の家事業協同組合

**提案例<4>**

- 地域材を活用した枠組壁工法住宅の全国的な取り組み



**信州木材認定制度**  
 ●信州木材認定制度は、長野県産材が消費者の需要に応える高品質な木材製品（＝信州木材認定製品）として供給されるよう認定を行います。  
 ●信州木材認定製品は、長野県産のカラマツ、ヒノキ、スギ、アカマツ等を材料にした柱・梁などの製品です。乾燥、全質、寸法についての厳しい基準をクリアしている信頼性の高い製品です。



**安定した品質と強度  
信州からまつ構造用集成材**



信州で生まれ育った【信州からまつ】のひきねや小角材の繊維方向をほぼ平行にして、長さ・幅及び厚さ方向に形成された強度と品質の安定した木材です。集成材に使用されるひきねは全断面積的に強度測定を行い、断れ層の欠点を除去した高信頼性のものが使用されており、この強度測定区分されひきねを組み合わせたことにより、強度性能が保証された信頼性の高い優れた建築材料であります。

提案者：長野中央ホーム他

い分野にわたり水準の高い提案を行い、実現性が高いと考えられる提案を優位に評価した。

- ・法律に基づく認定基準が定められたことや、これまで3回の公募を行ってきたこと等により、全体として提案レベルが上がってきたことは好ましい傾向といえる。一方で、一般的に使われるようになってきている技術が羅列された提案では、評価が得られなかった。
- ・性能や仕様が低いものの、コストが高すぎると思われる提案があったが、普及性の視点から、コストパフォーマンスにも配慮した取り組みが望まれる。

### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたように、コンセプトにおいて住宅全体としてのバランスが悪い提案は採択に至らなかった。
- ・また、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みられたが、これらについては長寿命化をどのような方法で実現していくのかが明確ではないため、採択には至らなかった。今後、特に地方からの提案では、地道な技術を用いたものでも、地域の気候風土・歴史・生活・文化に根差した長期優良住宅をどのように作り、維持していくのかを示した取り組みを期待したい。
- ・個別の性能を向上させるための技術に力点をおいた提案の中には、住宅全体としての設計思想やデザイン思想が具体的でないため優位に評価することは難しく、採択に至らなかったものもあった。これらの提案については、個別技術に頼るだけでなく、総合的な設計思想を含め、どのように長寿命化を実現していくのかを示す提案を望みたい。

## 2) 維持管理・流通強化の分野に係る提案（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内容は、維持保全計画に基づく点検・修繕、住宅履歴情報の保存・運用、既存住宅流通支援の3つに分類される。
- ・これらを実現化するための具体的な手法は、過去3回でほぼ出揃った感があり、今回は新しい手法が含まれる提案は少なかったが、これらをうまく組み合わせた総合的な提案が多くあった。中でも、中小工務店を総合的に支援するサービスを提供する提案が多かったことが、今回の特徴である。

以下に3つの分類毎の具体的な提案内容を示した。

#### 【維持保全計画に基づく点検・修繕に係る提案内容】

- ・長期にわたる維持保全計画の策定、維持保全計画に基づく定期的な点検・修繕、多雪地域における雪どけ後の点検、地域の職人による巡回型の点検サービス（住まいのコンシェルジュ）、住まい手による自主点検等の支援（住まい方教室）、修繕費用積立金等の提案があった。

#### 【住宅履歴情報の蓄積・活用に係る提案内容】

- ・第三者機関による履歴情報の確実な保存・管理、ウェブの活用による情報の受発信、建

材・設備情報の検索・管理システム（トレーサビリティ）、中小工務店に対する住宅履歴情報の電子化・保存サービス等の提案があった。

#### 【既存住宅流通支援に係る提案内容】

- ・有償の点検・修繕に基づく再保証、新築時における買取保証、買い取り価格査定、残存価値評価システム、金融機関・保険会社・一般社団法人移住・住みかえ支援機構等との連携による住み替え支援等の提案があった。

### ② 評価したポイント

- ・評価に当たっては、提案内容の新規性・先導性だけでなく普及性・波及性にも重点を置いた。
- ・修繕積立金や金融機関との連携など過去に採択された先導的な提案内容が普及していることは好ましい傾向といえる。
- ・維持保全計画に基づく点検・修繕、住宅履歴情報の蓄積・活用、既存住宅の流通支援等を総合的に組み合わせた密度の高い提案を優位に評価した。中でも維持管理体制が地域に密着した形で構築され、実現性の高い提案を高く評価した。（提案例 1）
- ・グループ内の中小工務店の維持管理を総合的に支援する提案を、維持管理の普及に寄与する取り組みとして積極的に評価した。こういった中小工務店に対する維持管理支援サービスは、新しいビジネスモデルとして定着していくことが期待され、その普及・促進に寄与すると考えられる提案は優位に評価した。（提案例 2）
- ・3つの分類毎に評価したポイントを以下に示す。

#### 【維持保全計画に基づく点検・修繕に係る提案内容】

- ・住まい手が住みながら内装等を仕上げ・変更していける仕組みの提案は、住まい手自らの点検・修繕をサポートするコーディネーターや職人等の体制が整備されていることなどから優位に評価した。

#### 【住宅履歴情報の蓄積・活用に係る提案内容】

- ・住宅履歴情報を作成保存していく取り組みが全般的に進展してきていることは好ましい傾向といえる。情報の内容、活用する方法や主体等、情報を運用する仕組みが構築され、総合性、具体性のある提案を優位に評価した。
- ・住宅履歴情報をグループ内や他の主体に引き継ぐ仕組みが標準化されてきていることは好ましいといえる。今後は、蓄積した情報を、流通時にどのようにして住宅の価値を高めることに活用するかなど、工夫のある提案を期待したい。

#### 【既存住宅流通支援に係る提案内容】

- ・戸建賃貸住宅として提供した後に、住まい手の要望に応じて分譲する提案は、新しいビジネスモデルとして優位に評価した。（提案例 3）

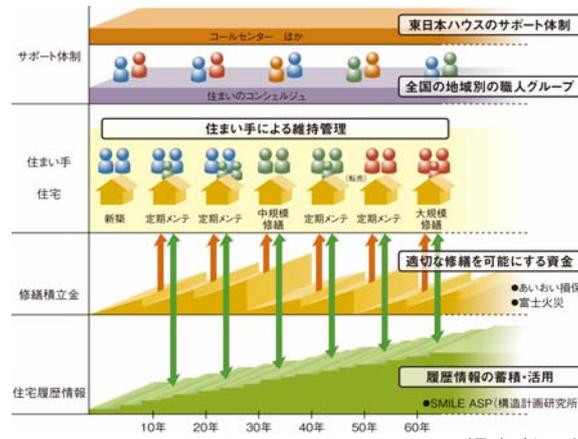
### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたコンセプトの総合性や整合性が十分でない提案は採択に至らなかった。
- ・また、維持管理容易性や可変性など、ハード部分に重きをおいた提案については、当部門において評価せず、自由課題部門として個々の専門の委員が評価を行うこととした。
- ・今回の募集では、出来高に応じて工事費を支払う仕組みの提案がみられた。これらは消

費者保護の観点からは望ましいが、住宅の長寿命化に寄与するものではないため、評価しなかった。

提案例<1>

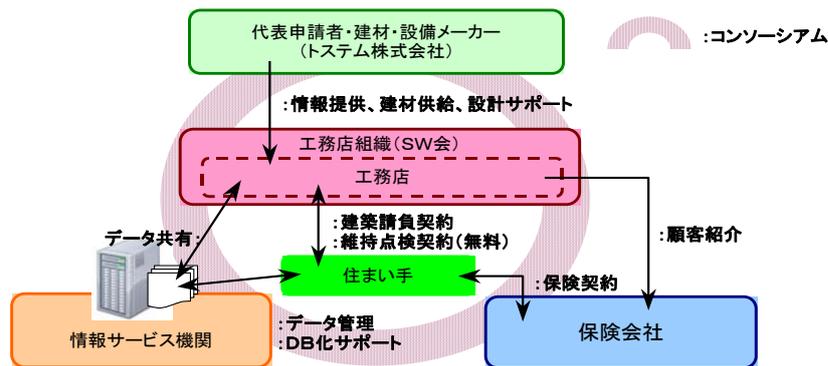
・総合的な維持管理を地域密着型（巡回型住まいのコンシェルジュ）で実践する提案



提案者：東日本ハウス株式会社

提案例<2>

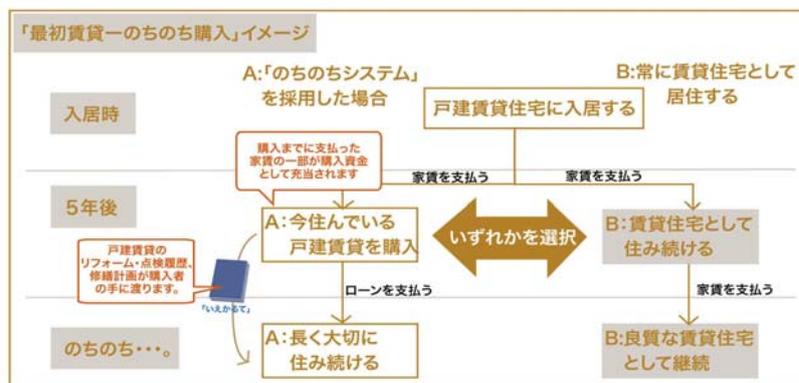
・グループ内の中小工務店の維持管理を総合的に支援する体制づくりの提案



提案者：トステム株式会社

提案例<3>

・戸建賃貸住宅を住まい手の要望に応じて所有権に変えることを支援する提案



提案者：パナソニック電工株式会社

### 3) まちなみ・住環境の分野に係る提案（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。前回と比較して、住宅団地における提案数は減少したが、既成市街地における提案数は同程度であった。
- ・全体として地域の気候風土や伝統的なまちなみと調和する住宅や住宅団地の提案が少なかった。また、人が住み続けたいくなるような、まちの価値を高め、長期にわたって維持できる具体的な内容の取り組みが求められる。今回はこうした取り組みを大いに期待したい。

#### 【既成市街地における提案概要】

- ・まちなみを向上させるための住宅の配慮事項（壁面線の位置、屋根の形状、屋根・外壁の色彩等）や外構の配慮事項（沿道の緑化、自然素材の活用、外灯の統一、オープン外構等）の提案があった。

#### 【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。

#### ② 評価したポイント

- ・当部門では、まちなみ・住環境の目標像が明確であり、それを実現するための方法及び実現したまちなみ・住環境を長期にわたり維持管理していく方法が具体的に示されている提案を優位に評価した。

#### 【既成市街地における提案】

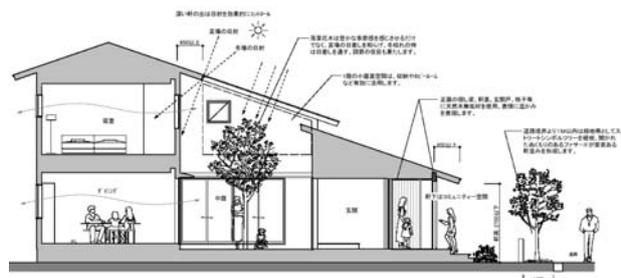
- ・既成市街地における提案においては、建設する地域のまちなみや住環境の特性を分析した上で、まちなみの特長を伸ばし、課題を解決することが重要である。
- ・まちなみに配慮した住宅モデルの提案がみられた。中でも地域の気候風土や伝統的なまちなみと調和する住宅の提案を高く評価した。(提案例1)

#### 【住宅団地における提案】

- ・良好なまちなみ・住環境を形成し、長期にわたり維持していくために、事業者がまちづくり協議会や管理組合の組織化・運営、まちづくり協定の作成、コミュニケーションイベン

#### 提案例<1>

- ・深い軒・下屋・色彩・植栽等により地域の気候風土やまちなみと調和する住宅。



提案者：アルスホーム株式会社

トの企画・運営等をサポートする提案があった。

- ・地区のまちなみを景観協定等により形成し、維持管理していく提案があったが、景観協定同意書や景観協議会設立同意書などが準備され、実現性が高いものを積極的に評価した。

### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたように、コンセプトの整合性や住宅としてのバランスが十分でない提案は採択に至らなかった。特に長期的に住み続けられる、あるいは、住宅そのものが長持ちするようなプランや配置計画等の計画そのものに関する提案がほとんど見られなかった。今後はこうした提案が期待される。
- ・また、良好なまちなみ・住環境には住宅と外構の両方の配慮が必要であるため、外構（外壁面の位置、緑化、門扉、塀、駐車場等）の提案に偏り、住宅の提案（プラン・配置・形態・色彩等）が弱いものは優位に評価しなかった。
- ・既成市街地におけるまちなみに配慮した住宅モデルの提案であっても、住宅や外構について一定レベル以上のデザインを確実に実現するためのルールなどの仕組みが用意されていないものは優位に評価しなかった。
- ・一般的な既存市街地においても、連続した複数区画の住宅や外構を一体的に整備し、維持管理していく提案がみられた。こういった提案は、手法としては有効と言えるが、まちなみを形成していくには、ある程度の広がりが必要であり、適切なエリア範囲の設定や区画数の確保が必要となることから、優位な評価に至るものはなかった。今後、こういった点に配慮した面的な広がりをもつ規模での提案を期待したい。
- ・住宅団地における提案で、「農業」や「防災」などをコンセプトとした特色ある住宅団地形成の提案がみられたが、住宅と団地のコンセプトが整合していないもの、共用部や外構の提案に偏り住宅に関する提案が弱いものは優位に評価しなかった。
- ・また、多くの提案が住宅団地内の提案にとどまり、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の参考図面やパース等を必ず添付することを求めたい。

## 4) 既存住宅等の改修部門

### ①提案の概要

- ・提案全体としては、要素技術に特化した提案よりも、ハードからソフトまで総合的に取り組む提案が増えてきている。新規性や高い独自性が認められる提案は少なかったが、内容は整理されてきており、まとまった提案が多く見受けられるようになってきた。

#### 【戸建て住宅の概要】

- ・提案内容の視点としては、①調査・診断等、②改修技術、③維持管理・履歴等に関するものがあり、改修技術の提案を中心に、これらの内容を組み合わせるようなものが多かった。

- ・ ①調査・診断等に関しては、劣化診断や耐震診断等の方法について提案するだけでなく、あわせて、人材育成など信頼性のある調査・診断を行うための体制について提案を行うものがあつた。また、調査・診断等の結果を改修やメンテナンス、流通等へ結びつけようとする提案がみられた。
- ・ ②改修技術に関しては、耐震改修、劣化対策、省エネ改修などの提案が多く、耐震性能や断熱性能については、新築住宅に対する現行基準レベルまで引き上げるとする提案などがみられた。また、これらの改修とあわせて、点検口設置や給排水方式の変更により維持管理容易性を高めるものや、床段差解消等のバリアフリー化を図る提案が多く見受けられた。
- ・ ③維持管理・履歴等に関しては、維持管理計画書の作成、定期点検、改修・点検記録の蓄積等の提案がみられた。既存住宅の流通に関する取り組みはほとんどなかった。
- ・ このほか、地域材の活用、地域における林業側との連携等の提案がみられた。

### 【共同住宅の概要】

- ・ 共同住宅の改修については、専有部分のみを対象としたスケルトンリフォームの提案が多かった。
- ・ 専有部分を対象とした改修では、ハード技術の提案として、維持管理容易性や可変性への対応、省エネ等の提案が多く、これらとあわせてソフトの提案として、履歴蓄積や保証、仲介サービス、人材育成等に取り組むものがあつた。
- ・ 共用部分を対象とした改修としては、鉄筋の劣化対策、耐震補強に関する提案がみられた。
- ・ このほか、スケルトンは法人所有、インフィルは住まい手所有とし、インフィルを担保とすることで購入費用の資金付けを行うというスキームの提案がみられた。

## ②評価したポイント

### 【戸建住宅】

- ・ 既存住宅の改修について、調査・診断、改修、維持管理・履歴等、ハードからソフトまで幅広く総合的に提案するだけでなく、第三者評価や保証の付与、改修価格の見える化などを行い、施主の不安を払拭することで市場性を高めようとする提案を優位に評価した。(提案例1)
- ・ また、改修に関する指針の整備や調査・診断等に関する人材育成等を行い、グループ全体の改修レベルの向上を目指す具体的で実現性の高い総合的な取り組みを優位に評価した。(提案例2)

#### 提案例<1>

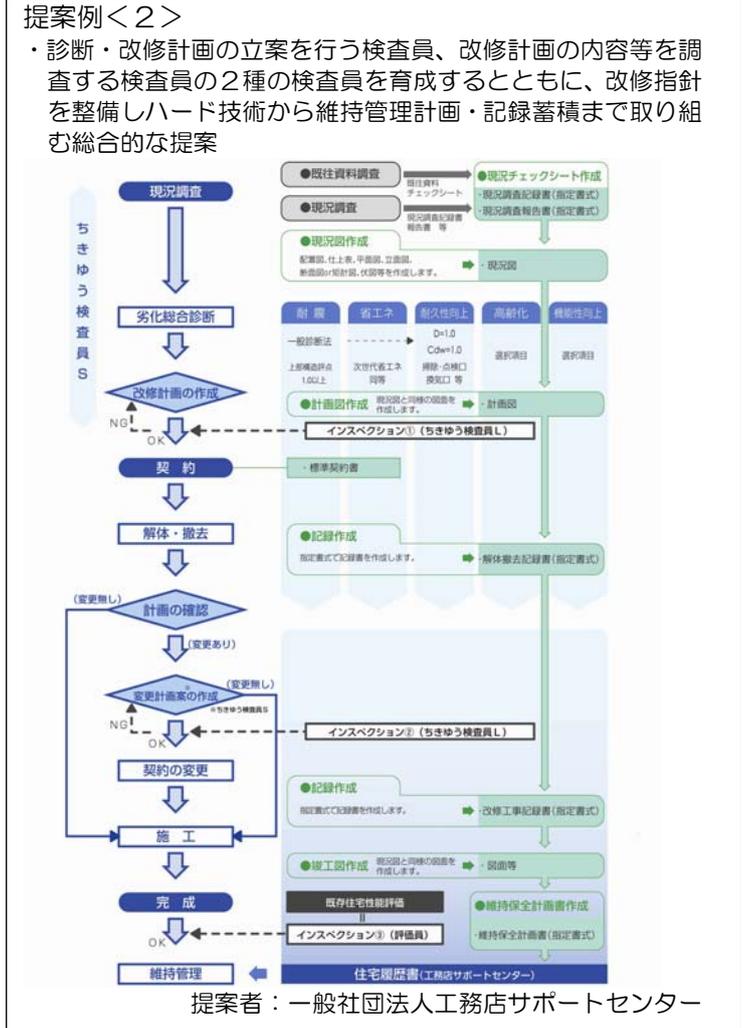
- ・ ハードからソフトまで幅広く総合的に提案するとともに、改修内容をメニュー化し、部位・部材ごとの改修価格表を作成。施主に提示することで改修価格の見える化を図る提案

提案者：新進建設株式会社

- ハード技術に関する取り組みを主体とした総合的な提案については、当該技術の信頼性が高く、かつ具体的で実現可能性の高い提案を優位に評価した。

### 【共同住宅】

- 分譲マンションの専有部分の改修を行う提案のうち、ハード技術だけでなく、改修前後のインスペクションを実施し、その結果を含めた第三者機関による履歴の一元管理、保証の付与を行うことで市場の信頼性を高め、かつ、不動産会社とも連携して既存住宅の流通促進を図る意欲的な提案を優位に評価した。
- また、良質な住宅ストックを維持していく上で大きな課題となっているマンション共用部分の改修について、総合的な診断と信頼性の高い技術をもって確実にかつ計画的に、耐久性の回復や耐震性能の向上に取り組む提案を優位に評価した。



### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- 上に述べたように、コンセプトにおいて住宅全体としてのバランスが悪い提案は採択に至らなかった。
- また、個別の性能を向上させるための技術を中心とした提案については、コストや工期などの面で、その技術の優位性が明確でないものがほとんどであり、優位に評価することは難しかった。これらの提案については、それらの個別技術が消費者にとって、コスト、工期といった面からどのようにメリットがあるかを示すことを望みたい。
- 共同住宅のスケルトンとインフィルについての新たな所有形式及び資金調達のあり方を実現しようとする取り組み等の提案については、実現性等の点において、本部門で優位な評価は難しかった。このような取り組みについては、社会実験等を通して実現性を確認することも重要と考えられる。

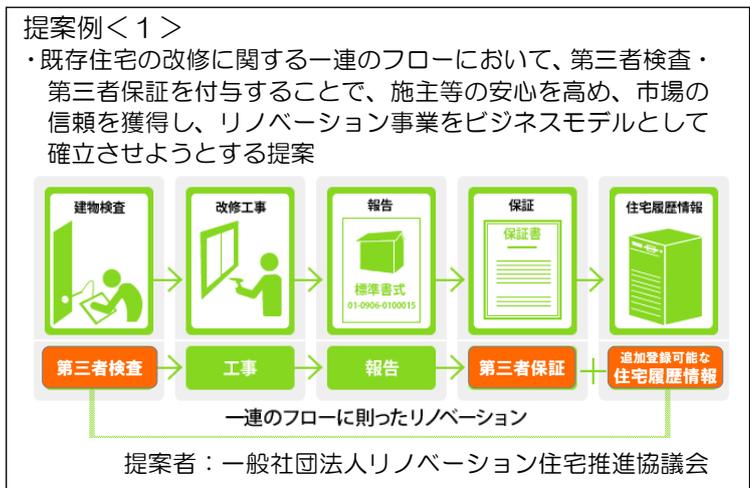
## 5) 維持管理・流通等のシステム整備部門

### ①提案の概要

- ・提案全体として、新規性のある提案はあまりなかったが、過去のモデル事業の結果を踏まえ、着実かつ具体的な提案を行うものが増えている。
- ・提案の傾向としては、住宅履歴情報システムの整備・蓄積等に関する提案が最も多かった。新築だけでなく、既存住宅の改修、賃貸住宅、地盤情報を対象とするなど、幅広い分野にわたっている。中には、既存の住宅履歴情報システムを一部修正し、リコール情報や保証などの情報にも対応できるようにするものもあった。
- ・また、「住宅履歴情報整備検討委員会」での社会実験（ID付与、情報サービス機関としての登録を視野に入れる等）への参加を内容とする提案もみられた。
- ・一方、既存住宅の流通等に寄与する提案としては、住まい手等に対する情報提供や価格評価などの取り組みがみられた。また、査定方式のシステム化と人材（査定士）育成の仕組みを絡めた提案、投資マンションの価格評価の仕組みに関する提案などがあった。
- ・このほか、建設・不動産等の団体が主体となり、維持管理の質の向上や流通の促進を目指すだけでなく、その仕組みを会員に普及させることで、業界全体のレベルの底上げを図ろうとする提案があった。

### ②評価したポイント

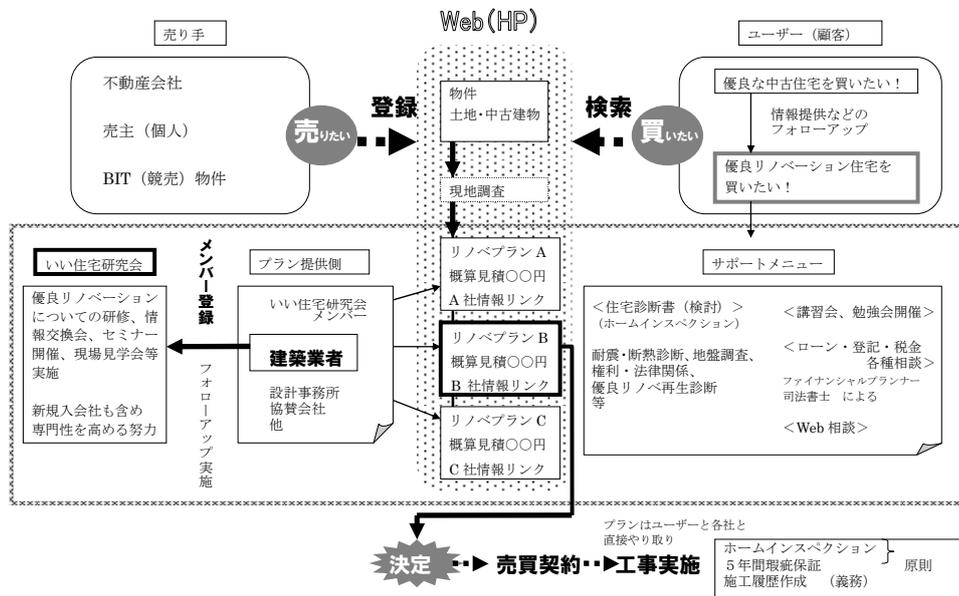
- ・審査に当たっては、提案内容の確からしさ、業務プロセスの具体性、実行可能性に加え、社会全体への普及性・波及性の観点から重視して評価を行った。
- ・維持管理・履歴蓄積・流通に関して既存のシステムを利用しながら総合的な取り組みを実施し、新たなまとまりのある仕組みで実現性の高い提案を優位に評価した。
- ・調査・診断、改修、記録蓄積という既存住宅の改修に関する一連の流れにおいて、検査・保証機関による第三者検査や第三者保証などを付与することで、初期検査や工事等のトラブル回避、倒産時のリスクヘッジを行い、市場の信頼性の向上を図ることをグループ全体で目指した提案を優位に評価した。（提案例1）
- ・住宅の診断記録や評価結果等を単に住宅履歴情報として蓄積するだけでなく、住宅履歴情報を維持管理や流通と相互に結びつけるストーリーを有した提案を優位に評価した。
- ・既存住宅の不動産情報とあわせて、改修プランや改修費用の情報を提供する提案など、市場における消費者の選択肢を増やすことを志向した提案を優位に評価した。（提案例2）



提案例<2>

- ・中古戸建ての不動産情報と改修プランを概算価格付きでWeb上に公開する提案

## リノベ不動産の情報広場イメージ図



提案者：いい住宅研究会

### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたように、コンセプト全体のバランスが悪い提案は採択に至らなかった。
- ・また、履歴情報の作成・保管サービスの内容が高度なものであったとしても、それらの利用方法が明確でなく、どのような効果が見込まれるのかが示されていない提案は採択に至らなかった。
- ・コンセプトやサービス内容が充実しバランスが取れた提案であっても、それらを活用する主体が限定されている等、普及性、波及性への寄与が見込めないものについては採択に至らなかった。

## 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が、前回同様今回も応募が少なく、採択に至る提案はなかった。

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る。従来の住宅展示等個別事業者による取り組みにとどまらず、複数の事業者が協力することで、長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供する取り組み、改修技術を集約して情報提供する取り組みなど、より一層の工夫が求められる。