

平成22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22年度第1回目の募集は、平成21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。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22年3月5日（金）から4月9日（金）までの期間に公募が行われ、200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6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への応募は、昨年度2回目と同水準の提案があった。維持管理・流通等のシステム整備部門への応募は昨年度2回目の半数程度にとどまった。技術の検証部門へは応募は1件のみであり、情報提供及び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住宅については、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、過去に採択されている提案については、その実施状況や前回提案からの変更点等に留意しつつ、住宅の長寿命化に向け提案内容を充実しているものや新たに有意義な内容を加えているものを評価した。また、グループ提案において、普及・波及効果が大いに期待されるものも評価の上で考慮した。

3. 総評・概評

(1) 全体評価（総論）

「長期優良住宅の認定制度」が始まってから約1年経ち、戸建て住宅では新築の2割が認定を取得している一方、共同住宅ではほとんど認定が進まない状況が続いている。

本事業も3年目に入った。1年目は認定基準のない中、手探り状態で様々な手法、工法、価値観の提案が積極的に行われ、2年目では、認定基準が示されたこともあり、その趣旨に沿った提案に収斂する傾向が見られた。そして今年度は、部門によって若干の傾向の差はあるものの、提案内容がより緻密になってきている。これは、過去に採択された提案者が内容を深化させつつ提案をしていることや、新たな提案者が過去の採択提案の内容をよく学んで提案を行うようになったためではないかと考えられる。このような傾向から、新築・戸建てについては、住宅の長寿命化への取り組みを深化させ普及・波及させることを目的とする本事業が、一定の役割を果たしつつあると言える。

このような中、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、76件（別添1参照）を先導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

新築の戸建ては、長期優良住宅の認定を取得するものが約2割となっており、長期優良住宅は、普及しつつあるといえる。このような中、本事業では、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の他、維持管理を定着させる仕組みや流通への寄与、他業種との連携などの取り組みを評価した。

これまで、シンポジウム等を通じて行ってきた情報発信の効果もあり、事業の募集回数を重ねるごとに、全体として着実に提案レベルが向上してきており、波及・普及の効果が現れてきたことは歓迎したい。ただし、過去に採択された者が内容を深化させつつ提案する一方、新しく取り組む者の広がりが一定の範囲にとどまっていたのは残念であった。

評価にあたっては、昨年度と同様に、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するため、提案された部門以外で評価されるべき内容が含まれている場合は、提案内容に合った専門分野の担当委員においても並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が、以上のような理由から、提案された部門以外の評価も確認されたい。

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

低炭素社会の実現にあたり、木造の利用拡大は重要である。また、我が国の人工林では、戦後植林されたスギ・ヒノキを中心に利用可能な資源が充実しつつあり、これらの利用を通じ、林業生産活動の活性化と森林の適正な整備促進を図り、循環地域経済社会を構築することが求められている。本部門の提案には、こうした考え方の下で、より深化した提案内容が多く見られた。

提案の主体としては、住宅メーカーや工務店単独（単独型：工務店1社と木材生産者や設計者との連携を含む）のもの、複数の工務店がグループを作り他業種との連携を行っているもの等（ネットワーク型）とに分けられ、おおよそ半数ずつの提案となった。

どちらの提案主体の提案においても、上に述べた部門としての提案内容だけでなく、長期優良住宅としての仕様や維持管理・流通へ寄与する仕組み等についても非常に充実してきている。

イ) 木造等循環型社会形成の分野に係る提案の評価

本部門の提案では、軸組工法によるものだけでなく、今まで国産材利用がほとんど行われていなかった枠組壁工法等にも広がる傾向が昨年度から確認できている。今回の提案では、昨年度までの取り組みを元に、現実的に普及を図る方向での取り組みがなされ、より市場性を持った提案となってきているものが多かった。このような中で、単に国産材率を上げると言ったことではなく、普及・波及性や住宅の品質を考慮した適材適所とする考え方や、省資源の観点から端材利用などの仕組みまで言及する提案などを優位に評価した。

長期優良住宅としての性能については、戸建て住宅の場合、認定基準を超える様々な取り組みを追加した提案が大部分であった。しかし、こういった認定基準を超える仕様や方法について技術面からの先進性は見出しにくく、性能が明確に示されている手法をバランス良く採用している提案を優位に評価した。

住宅全体に対する設計手法によって、性能の向上や住宅としての魅力の向上を図ろうとする提案が少なかったことは残念である。住宅が長く住み継がれていくためには、デザインや計画に魅力があることが前提であるが、それらをどう実現していくかについて考慮している提案は優位に評価した。

今後は、住宅の魅力を向上するための取り組みの充実をより期待したい。特に、地域を限定して活動している工務店や、地域を限定したネットワーク型の提案主体では、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計画、材料の選択など、地域の特色を生かした住宅の提案を行いやすい環境にあると思われる。設計者等との連携を深め、今後こうした提案を期待したい。

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

維持管理については、長期優良住宅の認定要件として維持保全計画の策定が求められていること、「いえかるて」の形で住宅の履歴情報の整備がすすめられていることから、その必要性への意識が急速に高まってきている。このような中、本部門では、履歴情報

の整備・保管だけでなく、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評価を行った。

全体として新規性のある提案は少なかったが、過去に採択された提案内容が普及してきており、また、他業種との連携が広がるなど少しずつ進展している提案もみられた。

提案主体としては、一企業のもの、中小工務店のグループもしくはそれらを対象に支援を行うものが半数ずつ見られた。

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、修繕積立金や金融機関との連携等、具体性があり、かつ、その仕組みに参加する施工者の規模やレベルに合った地道な取り組みを行っている実現性の高い提案を優位に評価した。

中小工務店のグループもしくはそれらを対象に支援を行う提案については、普及に寄与するという観点から、中小工務店による維持管理を総合的に支援する提案を積極的に評価した。また、中小事業者においては、維持管理の持続可能性を考慮した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、これらの内容を含む提案については優位に評価した。

維持管理の持続可能性の配慮としては、工務店間の履歴の引き継ぎだけでなく、維持管理に係る工務店側の負担軽減を目指した取り組みが見られた。維持管理を長期に渡り工務店だけが担う仕組みでは、施主にとっても、いずれ維持管理費用のコスト増という形で跳ね返ってくるため、持続可能性が低下していくおそれがある。今回、施主との役割分担を明確にするだけでなく、施主の意識やスキルを徐々に高めていくことで役割分担を変えていくなど時間軸を考慮した提案も見られたが、このような取り組みは、息長く地道に続けることが前提となるものであり、実現のための仕組みにまで言及している提案については優位に評価した。

今後、蓄積した維持管理情報の住宅の価値向上に活用することが課題となっている。住宅の振動や温湿度情報等を蓄積し、維持管理に役立てるといった提案が見られたが、その情報が既存住宅の価値向上にどのようなにつながるのかまで言及したものはほとんどなかった。今後は、そのような取り組みも含めた提案を期待したい。

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人々に快適感を与えるとともに、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。

提案内容は、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に分けられる。本部門への提案は、これまでも少なかったが、特に後者の提案は数が少なか

った。しかし、個々の住宅においても、設計手法を工夫してまちなみに貢献することは可能であると考えられる。今後、積極的な提案を期待したい。

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、以下のような視点が複数含まれているものを優位に評価した。

- ① まちづくりのマスタープランだけでなく住宅の設計・外構設計において設計ルールやマニュアル等が充実している提案
- ② まちなみを維持する仕組みが具体的な提案（建築計画や地区計画だけでなく、管理組合のサポート等の住まい手参画を容易にする仕組みを含む）
- ③ 現状のまちなみや、気候風土を考慮した、具体的な取り組みがある提案

提案の中には、当初の計画が優れていても、その環境を維持する仕組みがないものについては、優位には評価しなかった。

なお、団地内のまちなみには配慮しているも、団地の周辺との調和についての配慮がない提案が多かったのは残念である。今後の募集に当たっては、少なくとも周辺の状況が確認できる資料や、どのような配慮をしているのかを具体的に記すことを求めることとしたい。

既成市街地における個々の住宅の提案は非常に少なかったが、伝統的なまちなみや地域の気候風土への調和に配慮した外観や外構のデザイン手法の提案を優位に評価した。建設する地域のまちなみや気候風土の特性を分析した上で、まちなみの向上に資するような取り組みが広がる提案を期待したい。

また、住宅のデザイン手法を具体的な設計マニュアルとした取り組みは高く評価された。一般的な既存市街地において魅力的な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、地域内の設計者や施工者のグループで活動を推進していくためのマニュアルを整備することは有効な手段の一つである。今後、そうした提案を期待したい。

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かったが、他部門で評価すべき内容を含んでいたものも多かった。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。

当部門で評価を行った提案の多くは、省エネや可変性に主眼をおいたものであった。その中でも、工法や設計上の工夫を行って各性能をバランスよく総合的に確保した提案については評価した。

また、工法や各要素技術をもって先導性、新規性を示すことは非常に難しくなってきた。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とはいええないものの、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。

なお、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。

評価された提案には主たる分野が省エネであるものが多かったが、これらは上に示したような総合的な提案であった上に、省エネに関しては単に断熱性能が高いといったものではなく、パッシブ的な考え方を導入して省エネと快適性を達成しようとするものや、工法上、耐久性や耐震性といった他の性能との整合性がとられているもの、長期的な性能の低下に対する対応への配慮がなされているもの等であった。

2) 住宅の新築・共同住宅

新築部門の共同住宅については、提案数が6件と少なかった。共同住宅の場合、長期優良住宅の認定を取得しているものが少数にとどまっており、市況の厳しい中、先導的な取り組みが難しいという状況がある。しかし、一度の建設での供給戸数が多く、地域の環境形成に大きな影響を与える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、チャレンジする提案を期待したい。

例えば、周辺への影響を考慮した住棟配置や住環境・まちなみへの配慮や、共同住宅の特性を考えた上での住戸プランへの配慮などは、共同住宅の魅力を増すための手法としてはたいへん有効であると考えられる。また、維持管理についても、管理組合へのサポートといったサービスの内容で、大きく質が変わってくるのが考えられる。このような視点からの、共同住宅のあり方そのものに対する提言を含んだ取り組みをぜひ期待したい。

評価においては、共同住宅に必要なハード面の要素技術についてバランス良く総合的に提案しているものを優位に評価した。

今後、「既存住宅等の改修部門」の共同住宅の採択提案なども参考とし、将来の維持管理や改修等を見越して新築時にどのような工夫・配慮を行うかについて検討すること等により新たな取り組みが行われることを期待したい。

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り、積極的な提案を求めているところである。

3年目を迎え、初年度に多く見受けられた特殊な工法等を全面に打ち出す提案はほとんどみられなくなり、調査・診断、担い手の人材育成、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。内容は整理されてきており、緻密な提案が多く見受けられるようになってきた。また、部分的な改修から総合的な改修まで幅広い内容を含む提案もみられた。

提案者については、大手から中小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、管理会社など幅広くなってきている。

評価に当たっては、幅広い内容を含む提案については、耐震性や耐久性能向上など長寿命化に寄与する工事を含み、総合的な提案にしたものに限定して評価した。また、改修をより普及させる観点から、費用を消費者にわかりやすく示す取り組みや、工事中の仮住居の提供、住宅の価値向上を踏まえた住宅ローンの提供など、ユーザーがリフォームを行いやすくするような仕組みを構築する提案について優位に評価した。

なお、このような提案について地域の工務店などが単独で取り組むことは、体制づくりなどの面で困難なことも多いと考えられる。提案の中には、異なる業態組織も含めて関係する主体が連携し、診断や人材育成等のサポート体制を築くなど、市場性の向上や改修分野全体の質向上を目指す取り組みもみられ、このような提案は優位に評価した。工務店の連携や工務店支援の取り組みは、新築住宅ではごく一般的に見られるようになってきているが、技術面や市場開拓での課題が多い既存住宅の改修においても、同様の取り組みは有効であると考えられる。

今後の展開としては、既存の改修の大きな柱である改修技術とそれらに市場性を持たせるための仕組みづくりについて期待したい。前者については、既存住宅の多様性を考慮し、対象となる既存住宅に適した技術を選択する工夫や、費用を抑えながら技術的な信頼性を確保する等の工夫が求められる。後者については、改修費用のわかりやすい提示、工事中の仮住居の提供、改修に関する住宅ローン等、金融面の支援や居住者支援など、ユーザーの視点に立った社会的な取り組みが重要である。これらの内容を含み、流通促進等に寄与するような新たなビジネスモデル等の提案を期待したい。さらに、デザインや計画上の工夫、生活サポート等との連携など、ユーザーが改修後の住生活に新たな楽しみや期待を持てるような仕組みも市場の広がりにも有効と考えられる。

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る。

当部門の提案数は、前回の半数と減少したが、募集回数を重ねるごとに提案内容が着実に前進している。長期修繕計画や住宅履歴情報等のシステムを整備する等の提案は、戸建住宅から共同住宅へ、新築から改修へと広がりを見せてきたが、今回は、この種の提案は多くなかった。現在は、次の段階として、これらのシステムを既存住宅流通市場で活用するなど、新たな市場価値の創造・向上につながるような意欲的な提案がみられるようになってきた。

これらの取り組みは、想定したとおりに既存住宅流通に寄与するかどうかの判断が難しい中で、ユーザーとの連携を行い、ニーズを整理するなど、試行段階の実現性を確保した上で提案されたものについては優位に評価した。また、新たな既存住宅流通マーケットの開拓を試行するだけでなく、その裏付けとして維持管理や改修等の情報を活用する等の工夫を行ったもので実現性の高い取り組みについても優位に評価した。

提案者に着目すると、過去の募集では参画がみられなかった、住み替え支援やファシリティマネジメント等の分野の主体からの提案がみられた。その他、建材・資材関連事業者が自らの業容を拡げるような形で参入してきている提案もみられ、より一層の広がりが確認できた。

こうした者からの提案の中には、リフォーム工事と金融の仕組みを組み合わせた提案を行うなど、ユーザーのニーズに対する新たな仕組みを提案するものもみられ、実現性の高い取り組みについては優位に評価した。

一方、提案に示された仕組みには意義が認められるものの、実施体制などの面で実現性

や実効性に乏しく評価に至らない提案もあった。異なる業態組織と適切なパートナー関係を築くことなども視野に入れ、実現性・実効性のある体制を構築していくことを期待したい。

5) 技術の検証部門

技術の検証部門は、主として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性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。また、ハードの技術面だけでなく、住宅の長寿命化に資する仕組みやサービスのアイデア等についても、社会実験等により検証することが可能である。

とくに、改修技術については積極的な提案を求めていたところであるが、残念ながらそのような提案はなかった。今回は、本部門での提案は1件であったが、今後、幅広い分野からの積極的な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、今回も応募が少なく先導事業として適切なものと判断された提案は1件しかなかった。

当部門の提案では、最終需要者である施主に向けた販売促進以上の意味を持ち得ないものや、一過性のイベントに始終するものが多いが、こういったものは優位に評価しなかった。住宅の展示等については、その信頼性を確保するためには、十分な実績がある主体が連携し、長寿命を意識して維持管理更新を念頭においた総合的な提案を行うことが望まれる。

また、長期優良住宅の普及を図る上での情報提供・普及活動は、単に施主に対して行うだけでなく、施工者や設計者に対するものも考えられる。誰に対して、どのような情報を提供することが普及につながるのかという視点から、単なる住宅展示を超えた様々な提案がなされることを期待したい。

長期優良住宅先導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

木造循環型社会形成の分野に係る提案		
提案名	提案者名	提案があった部門等
森の循環と共に「暮らし継がれる家」	三井ホーム株式会社	木造循環型部門
三交ホーム「緑の資源を活かした住まい」推進プロジェクト	三交不動産株式会社	木造循環型部門
「宮城の伊達な杉・みちのく奥州杉」の家	株式会社山大	木造循環型部門
多摩の木でつくる家～いえともプロジェクト2010～	株式会社小嶋工務店	木造循環型部門
永く大切に使われる住まいづくり	株式会社四季工房	木造循環型部門
山・里・まちをつなぐ長期優良住宅先導事業	株式会社安成工務店	木造循環型部門
県産材EPIOS長期優良住宅仕様	八木木材産業株式会社	木造循環型部門
県産材と天然乾燥材でつくるエコな住まい	近藤建設工業株式会社	木造循環型部門
三菱地所ホーム『サスティナブル2×4住宅』国産材化推進プロジェクト	三菱地所ホーム株式会社	木造循環型部門
「美しい茨城の住宅」長期優良住宅先導モデル	美しい茨城の住宅をつくる会	自由課題部門
経年美化を楽しむBESSの家 地域中目材流通コンソーシアムによる丸太組構法住宅先導モデルの提案	株式会社アールシーコア	木造循環型部門
山と工務店・建築家の協働による「現代町家」システム	町の工務店ネット	木造循環型部門
「近くの山の木で家をつくる会」	町の工務店ネット	木造循環型部門
岐阜美濃の家 木の国プロジェクト ～2ndシーズン～	丸平建設株式会社	木造循環型部門
丹沢桧で造る相模の家・Ⅱ	新進建設株式会社	木造循環型部門
木造ミノ住宅	木造ミノ研究会	自由課題部門
“住まい上手”を育むコンシェルジュ・システムⅡ	東日本ハウス株式会社	維持管理流通強化部門
長期・ちきゆう(地域木造優良)住宅国産材先導モデル2010(街なか型)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
長期・ちきゆう(地域木造優良)住宅国産材先導モデル2010(地域環境配慮型)提案		まちなみ・住環境部門
LCCMを目指す九州における産直型森林認証の住まい(農工商連携による100%国産材、天然乾燥・森林認証50%以上の住まい)	熊本の杉・天然乾燥研究会	木造循環型部門
MY CUBE「+(プラス)」	山佐産業株式会社	木造循環型部門
『真の日本の住まい』を目指した7つの理念実践住宅	優良工務店の会・関西	自由課題部門
ミサワインターナショナル「HABITA長期優良住宅先導モデル2010」	ミサワインターナショナル株式会社	木造循環型部門
土塗壁木造住宅の高断熱化普及促進事業Ⅱ	協同組合東濃地域木材流通センター	木造循環型部門
ポウハウス『継承の家』	ポラテック株式会社	木造循環型部門
ぐんま森林物語2010	株式会社斉藤林業	木造循環型部門
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 ver.2	株式会社エヌ・シー・エヌ	自由課題部門
国産材をたくさん使う杉三層パネルハウス2	有限会社エムズ建築設計事務所	木造循環型部門
地域の森林資源に回答する一天然木の家長期優良モデル	株式会社渡邊工務店	木造循環型部門
「田舎(ふるさと)と呼べる家に住みたい」新和建設の先導事業	株式会社新和建設	木造循環型部門
「木住協ながい木の家モデル」～持続可能な選(よりどり)の家～	木住協グループ	自由課題部門
グリーンシードハウス長期優良住宅モデル	北信商建株式会社	木造循環型部門
良家(よか)net九州のよか家 ステップ22	良家net九州	自由課題部門
維持管理・流通の分野に係る提案		
提案名	提案者名	提案があった部門等
ミサワホーム長期優良住宅『育てる住まい(鉄骨)ー22』	ミサワホーム株式会社	自由課題部門
ミサワホーム長期優良住宅『育てる住まい(木質)ー22』		自由課題部門
工務店連携型長期優良住宅・総合安定供給システム「ジャブネット家守りネットワーク」	株式会社アキュラホーム	維持管理流通強化部門
『我が家のインスペクター』～楽しくメンテポイントを集めて、維持管理～	三栄ハウス株式会社	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	株式会社住まい'S DEPO.ねっと	維持管理流通強化部門
『地域工務店元気倍増プログラム2010』Wood Alive System 200いい家を創る。家の手入れをする。長く大切に住む。	株式会社ウッドワン	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2010「強い構造体と「いえかるて」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	維持管理流通強化部門
エス・バイ・エル長期優良先導住宅流通促進プロジェクト	エス・バイ・エル株式会社	維持管理流通強化部門
東京/森の木の家プロジェクト3	東京家づくり工務店の会	維持管理流通強化部門
北方型住宅ECOプラス	北方型住宅ECO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	提案者名	提案があった部門等
オダケホーム「エパーグリーン夢ヶ丘」サスティナブルな住まいプロジェクト	オダケホーム株式会社	まちなみ・住環境部門
地域特性と現代の生活様式に適し、近隣配慮による連帯感ある北陸の街並みづくり	株式会社玉家建設	まちなみ・住環境部門
我がまち我が家 愛着モデル～住まい手に引き継ぐ、地域性を活かしたまちづくり～	積水ハウス株式会社	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

新築・戸建て		
上記以外の分野に係る提案等 ※		
提案名	提案者名	主として評価した分野
北陸型・長期優良住宅モデルプロジェクトⅢ	石友ホーム株式会社	省エネ
「エコミライの家」先導事業限定モデル	トヨタホーム株式会社	省エネ
低炭素社会をめざす長期優良住宅先導プロジェクト	OM総合保証株式会社	省エネ
地球のリズムと暮らす家 ILecco(イレコ)	エルクホームズ株式会社	省エネ
“語り”が生み出す「くらしの価値向上」プロジェクト	三洋ホームズ株式会社	省エネ
北方型環境低負荷住宅「セキスイハイムシェダン」 進・長期利用サポート住宅	積水化学工業株式会社・北海道セキ スイハイム株式会社	省エネ 省エネ 省エネ
持続可能な循環社会に向けた「LCCM※平屋住宅」		
命と財産を守る家「NewWPC」100年を超える耐用年数・低ランニングコ ストの実現	百年住宅株式会社	耐震性
住まい手セルフメンテナンス「住まいへの愛着育み提案」	大和ハウス工業株式会社	維持管理流通強化部門
住まい手参加型まちづくり「まちへの愛着育み提案」		まちなみ・住環境部門
「木を大切に使う家」プロジェクト	スウェーデンハウス株式会社	木造循環型部門
「とかいなか」に暮らす・北のまちなみ		まちなみ・住環境部門

新築・共同		
提案名	提案者名	
環境に配慮した長寿命化タワーマンション	川崎市住宅供給公社	
逆梁二重床工法を用いたSI賃貸集合住宅(その②)	三和建設株式会社	

既存住宅の改修		
提案名	提案者名	
既築住宅・住まい価値創造モデル(H22)	積水ハウスリフォーム株式会社	
住環境価値創造モデル2010	株式会社アイジーコンサルティング	
リフォームインスペクション 暮らし継がれる家	三井ホームリモデリング株式会社	
再築システムの家Ⅱ(資源循環型住宅)	積水化学工業株式会社住宅カンパ ニー	
新住協の断熱耐震同時改修プロジェクト	NPO法人新木造住宅技術研究協議会	
北海道北方型外断熱改修プロジェクト	社団法人北海道建築技術協会	
既存土塗壁木造住宅の耐震・高断熱改修モデル事業	協同組合東濃地域木材流通センター	
CSSリフォームナビシステム	株式会社土屋ホームトピア	
北海道R住宅システム・プロジェクト	北海道R住宅事業者ネットワーク	
『わ』が家再生計画	株式会社新和建設	
ジェルコインスペクションリフォーム	一般社団法人日本増改築産業協会	
フルスケルトン再生モデル22	積水ハウス株式会社	
住友不動産の「新築そっくりさん」まるごと改修システムVer.Ⅱ	住友不動産株式会社	
段階別改修メニューの確立-木造建築病理学・「既存ドック」システム2	住宅医ネットワーク	

維持管理・流通システム		
提案名	提案者名	
オープンシステム連携による部材情報の蓄積「Data-Bankシステム」の 整備(2)	スマイル・コミュニケーションズ株式会 社	
既存住宅の流通に資する、リフォーム条件付き既存住宅売買にかかる 契約時間連書式の整備、ならびに、住宅履歴の管理、定期点検・補修 の促進に資する移住・住みかえ支援適合住宅制度(改良既存住宅)整 備事業	一般社団法人移住・住みかえ支援機 構	
集合住宅長期維持の為の劣化診断と修繕積立金適正化基盤システム 構築	株式会社ジェイ・アイエスアイ	
【RYO-CHIN(良質賃貸住宅)ネットワークシステム】構築事業	特定非営利活動法人再生職人機構	

情報提供及び普及		
提案名	提案者名	
住宅リノベーションの長期優良ストック化につながる情報流通環境の構 築	2C LIFE株式会社	

※ 複数の分野にわたるものも含む。

分野・個別項目別の評価の解説

ここでは、平成 22 年度第 1 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、新築・共同建て部門、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応募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。（記者発表用では削除）

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・戸建て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の提案は、比較的小規模な工務店グループと木材生産者の連携による提案（以下、ネットワーク型という。）、及び、比較的大規模な工務店又は住宅メーカーと木材生産者の連携による提案（以下、単独型という。）に大別される。

【木造等循環型社会形成部門の提案概要】

- ・提案者の活動地域は北海道から鹿児島まで全国に及び、特に林業が盛んな地域からの提案が多かった。昨年度提案が少なかった中国・四国地方からの提案も複数みられた。
- ・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、住宅メーカー、建材メーカー、フランチャイズチェーンなど幅広く、特にネットワーク型では、木材生産者・工務店・設計者が連携した提案が多くあった。
- ・木材利用については、地域材・国産材・外国産森林認証材に関する提案があった。提案の傾向としては、国産材から地域産材へ、非認証材から認証材へと、より地域性や環境に配慮した木材利用に取り組みが広がっていることがうかがえた。
- ・地域材等を活用する体制については、ネットワーク型では川上（木材生産者）と川下（工務店・設計者等）による連携体制が多く、単独型で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が多くあった。
- ・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 CO₂

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、住まい手の意識啓発（植林体験等）、地域の教育・農業・福祉機関との連携による地域活性化等の提案があった。

- ・川下側の取り組みでは、地域材だけでなく、地域の伝統的な工法（土壁等）や技術（瓦、左官、畳、木製建具等）を活用した住宅の提案、地域材を最大限活用する工法の提案、地域の技術・職人の育成に関する取り組みがあった。また、川上側に対して川下側が山を選ぶ基準を明確化することにより、循環型の森林経営を推進する提案があった。

②評価したポイント

- ・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。
- ・過去に採択を受けた提案では、木造等循環型社会形成に関する取り組み内容や長期優良住宅に関する提案が強化されているものを優位に評価した。また、ネットワーク型において、参加工務店数の増加しているグループによる提案は、普及性・波及性の観点から優位に評価した。
- ・地域材を活用した工法や住宅の提案では、設計上のルール・工夫等が具体的であり、かつ地域における推進体制が確立され、実現性が高いと考えられるものを優位に評価した。また、土塗り壁等の伝統的工法を活かした提案や地域の伝統的技術（瓦、左官、畳、木製建具等）を積極的に取り入れている提案を優位に評価した。（提案例 1）
- ・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。中でも、工務店が地域材を「山買い」することにより計画的な森林経営や林業活性化を図るなど、特色のある取り組みを高く評価した。（提案例 2）
- ・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。中でも、地域通貨を発行して古紙を買い取り断熱材に再利用するなど、特色のある取り組みを高く評価した。（提案例 3）
- ・全国展開している住宅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。中でも、国産材の利用が少ない枠組壁工法における国産材活用の取り組みを優位に評価した。（提案例 4）また、これまで全国標準モデルを展開していたフランチャイズチェーン等が、地域の気候風土に対応した地域型住宅仕様の開発・普及に取り組んでいる提案を優位に評価した。
- ・多様な工法における長期優良住宅の展開という観点から、国産杉の中目材を活用した丸太組工法の提案において長期優良住宅の様々な取り組みを行っているものを評価した。
- ・地域の技術・職人の育成に関する取り組みは、住宅の永続的な維持管理体制の構築に資するだけでなく、木造等循環型社会形成に寄与すると考えられるため積極的に評価した。
- ・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、コスト面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

- ・地域材活用や、特定の工法又は住宅仕様への取り組みに偏り、どのような長期優良住宅をつくり維持していくのか、肝心の住宅像が示されていない提案は採択に至らなかった。
- ・全体の傾向として、川上側が中心のグループは住宅の具体的内容に関する提案が弱く、川下側中心のグループは地域材活用に関する提案が弱いものが多い。今後はより一層、川上・川下が連携し両方の内容を兼ね備えた地域型長期優良住宅の提案を期待したい。

提案例<1>

・地域の伝統的な技術（瓦、左官、畳、木製建具等）を積極的に取り入れている長期優良住宅の提案。

ア.畳技術: 日本の文化の一つでもある畳のある和室を必ず設けます。畳表のイグサや和紙は国産のものを使用します。花を生ける床の間・飾り棚を設置し、障子や木を使うことで和の心の文化を大切にします。



イ.木建具技術: 無垢木材を使用した襖、障子などを必ず使用します。技術継承を図る事はもちろん、張り物の工業既製品と異なり、剥離などがおきにくく、美的な味わいも出やすいので長期の資産価値にもつながります。



ウ.左官技術: 左官壁(京土壁、珪藻土壁、漆喰壁など)を和室やリビングに使用(塗り面積約30平米以上)。左官の技術継承という目的はもちろん、一日の大半を過ごす部屋に、過度な加湿や乾燥を防ぎやすい調湿作用のある左官壁を使用する事で、健康に配慮するとともに、意匠性が富み資産価値を高めます。



エ.瓦技術: セメントやスレートを用いず、釉薬瓦、いぶし瓦、素焼き瓦等を使用します。耐久性・断熱性・通気性・遮音性ある瓦を使用し、瓦のクセを吟味しながら施工する日本古来の瓦技術の継承を図ります。また、例えば、北陸は小松瓦とするなど出来るだけ地元産を採用し、地元産業の活性化・技術の伝承も図ります。



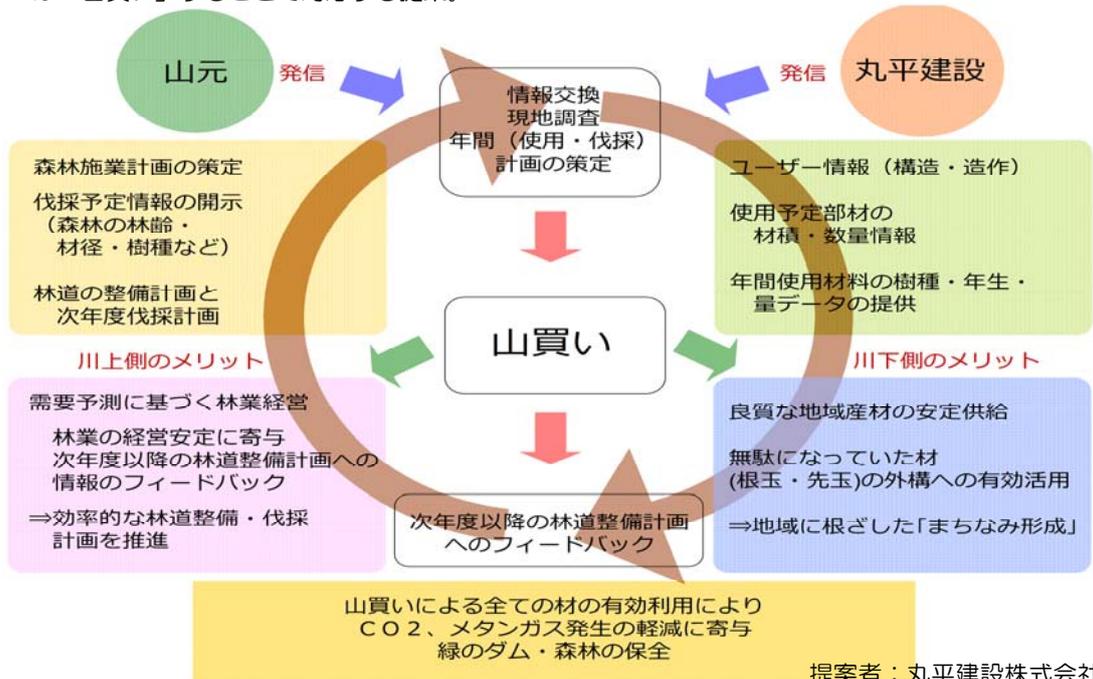
オ.大工技術: 無垢材を多用し、手刻みを基本とすることで、大工の若手育成を図ります。必ず床の間や飾り棚を設け、大工技術の見せ所を作るとともに、住み手にそれを感じてもらおう事で日本の文化、心の文化を守ります。真壁を基本とする和室の造作は無垢材を基本とし、必ず大工による手加工とします。



提案者：優良工務店の会・関西

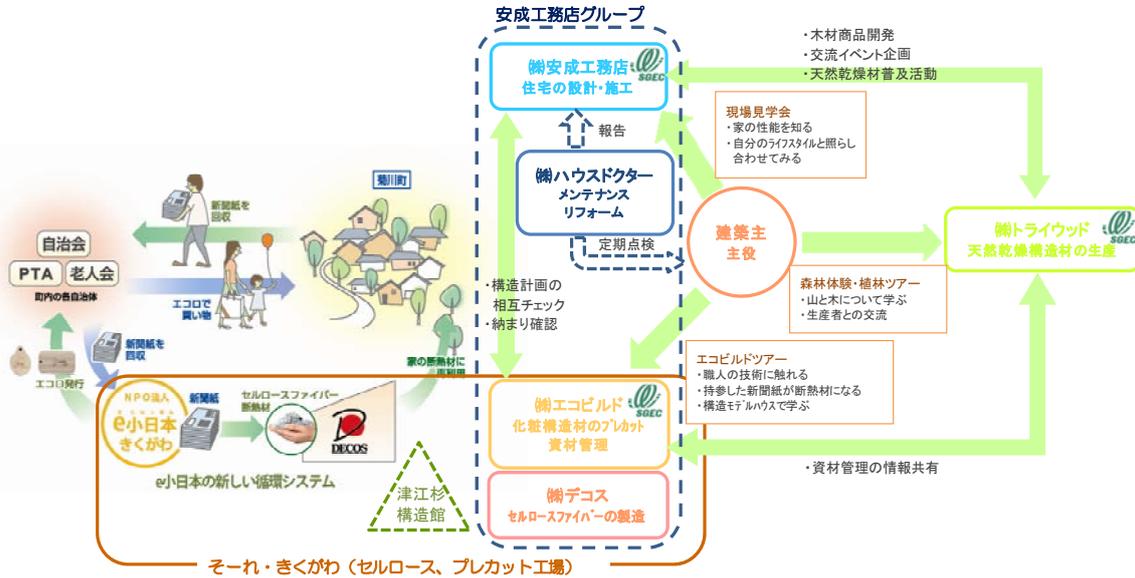
提案例<2>

・計画的な森林経営や林業活性化を図り、安定的な木材供給や資源の有効利用を図るために、工務店が「山買い」することで対応する提案。



提案例< 3 >

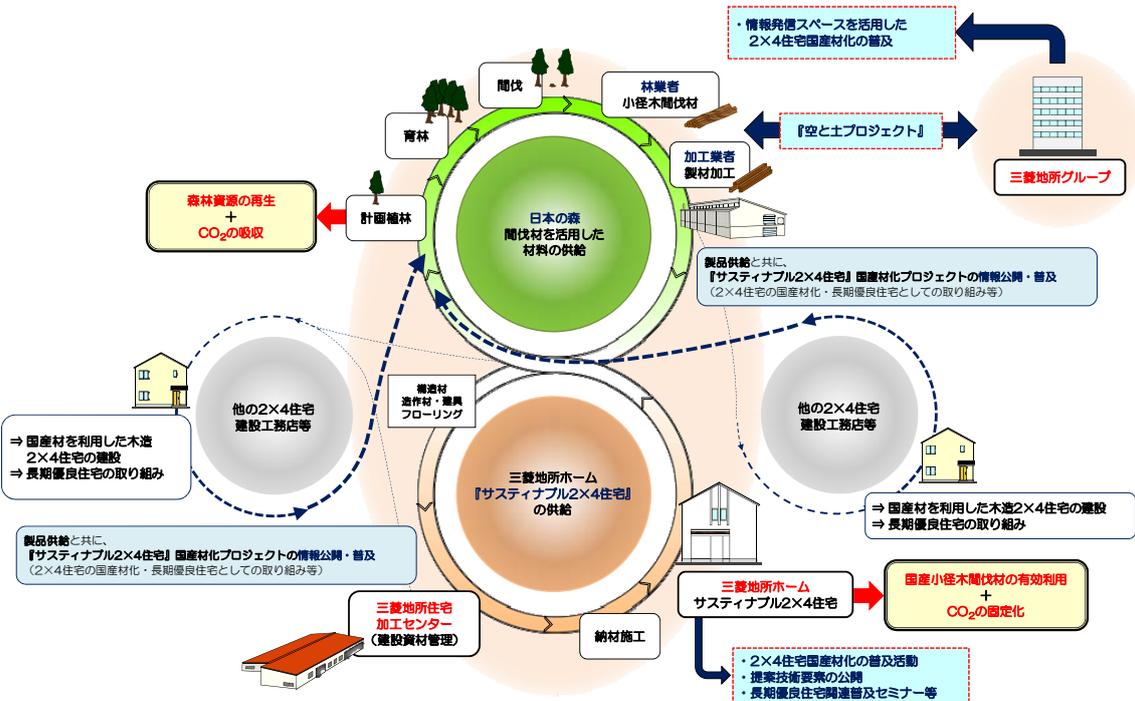
・循環型の地域経済に寄与するために、地域通貨を発行して古紙を買い取り断熱材に再利用する地域循環型木造住宅の提案。



提案者：株式会社安成工務店

提案例< 4 >

・枠組壁工法における国産材活用の取り組み提案。構造材の国産材化率 50%以上を実現。



提案者：三菱地所ホーム株式会社

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、住宅履歴情報の蓄積・活用、既存住宅流通支援の3つに分類される。
- ・これらを実現するための具体的な手法は、過去の提案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、事業者中心から住まい手へのサービス支援を重視する提案が増えてきたこと、金融機関等との連携を拡充し既存住宅流通を活性化させようとする提案が増えてきたことが、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す。

【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、住まい手による自主点検等の支援（点検セミナー・アドバイス）、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）、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維持管理情報の蓄積（住まい手による自主記録・閲覧）、建材・設備情報の検索・管理システム（トレーサビリティ）、住宅履歴情報の保存媒体の拡充（紙と電子媒体の二重化）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、新築時における買い取り保証、買い取り価格査定、残存価値評価システム、金融機関・保険会社等との連携による住み替え支援（連携機関の拡充）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・波及性並びに将来にわたって機能する仕組みであるかどうかという持続性にも重点を置いた。
- ・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組み合わせた密度の高い総合的な提案を優位に評価した。
- ・グループ内の中小工務店の維持管理業務を多面的に支援する提案が多くみられ、中小工務店に対する維持管理支援サービスがビジネスモデルとして定着していることがうかがえた。中でも、グループ会員数の拡張、サービス内容の充実、地域の公的機関との連携による取り組み推進などの動きがみられ、それらを積極的に評価した。また、こうしたグループでの体制のもと、工務店倒産時等に維持管理を引継ぐなどの相互補完体制が構築されている提案を優位に評価した。
- ・維持管理の担い手について、事業者と住まい手の役割を明確化し、事業者中心であった従来の状況から、住まい手の参画を積極的に促そうとする提案が多くあった。持続可能性を担保する維持管理の今後の枠組みとして、こうした内容を含む提案を高く評価した。
- ・修繕積立金や金融機関・保険会社等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。具体性があり、連携対象機関の拡充をはかっている提案を優位に評価した。(提案例 1)

- ・ 3つの分類毎に評価した特徴的な内容を以下に示す。

【維持保全計画に基づく点検・修繕に係る提案内容】

- ・ 住まい手の点検スキルの認定、自主点検結果に基づく専門家の診断・アドバイスの実施、自主メンテに応じたリフォーム費用割引などの仕組みの提案は、住まい手による自主的な維持保全を促す具体的な取り組みとして高く評価した。(提案例 2)
- ・ 修繕費用の積み立てを促す仕組みとして、保険や預金によるもの以外に、太陽光発電による売電分を活用する具体的な仕組みの提案を先進的な取り組みとして評価した。

【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。
- ・ 履歴情報の管理体制の拡充（データ保存のバックアップ体制の強化）、情報の引継ぎを行える体制の構築、履歴情報を再販時の融資に利用する仕組みの構築など、履歴情報を住宅の長期的価値の向上に生かす取り組みのある提案を高く評価した。

【既存住宅流通支援に係る提案内容】

- ・ 将来において、耐久性診断・リフォーム後の買取りを行い、保証付き住宅として転売を推進する仕組みの提案を、既存住宅の流通支援のモデルケースとして優位に評価した。

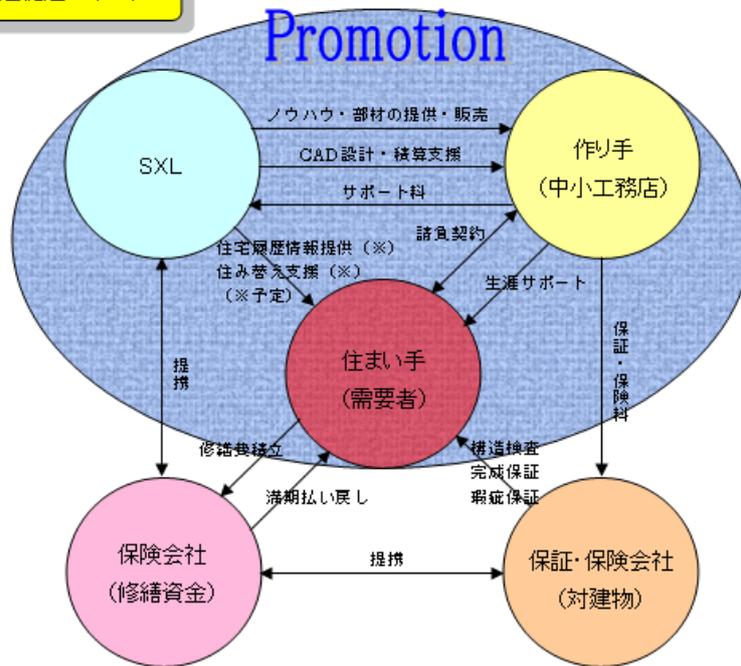
③採択に至らなかった提案の課題

- ・ 提案内容の総合性や整合性が十分でない提案、具体性を欠く提案は採択に至らなかった。
- ・ 住宅の長寿命化に向けた技術的な取り組み（構造計算、環境性能評価等）が進んでいる点は好ましい傾向であったが、それらを住宅履歴情報として位置付け、中古住宅の価値向上に結び付ける工夫のない提案は採択に至らなかった。
- ・ 出来高に応じて工事費を支払う仕組み（つなぎ融資）の提案がみられた。これ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、評価はしなかった。

提案例<1>

・保険会社との連携拡充をはかり、修繕費の積立を促進しようとする提案。

流通促進サポート

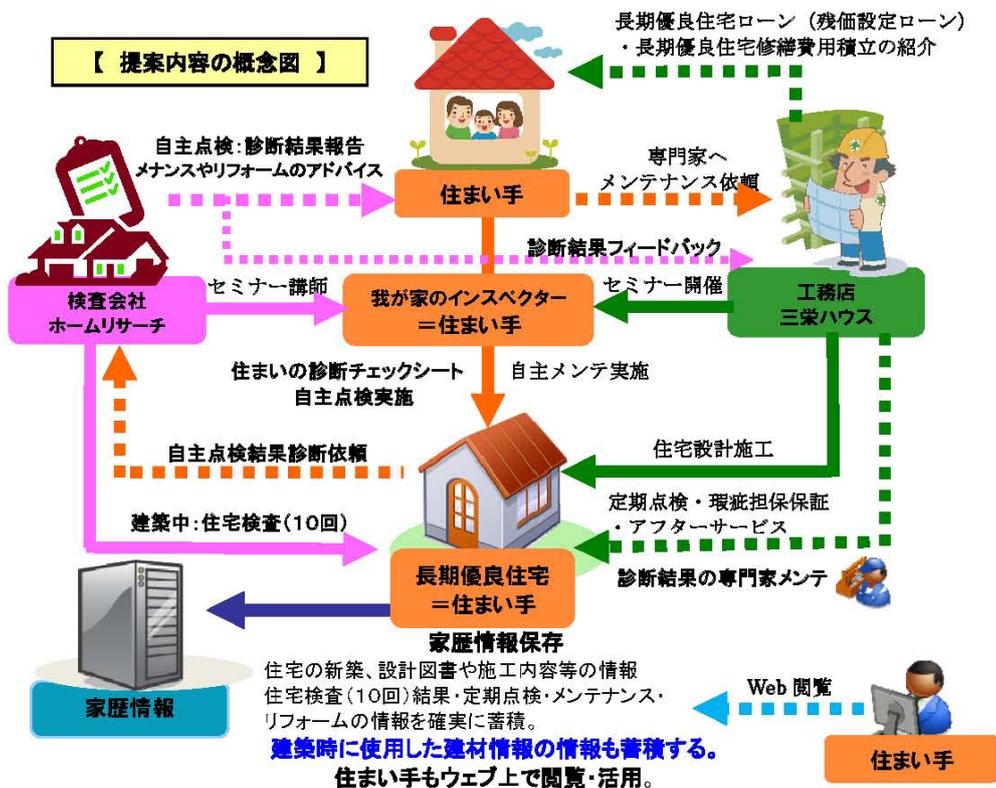


提案者：エス・バイ・エル株式会社

提案例<2>

・住まい手の自主的な取り組みを促し、維持管理の持続性を担保しようとする提案。

【提案内容の概念図】



提案者：三栄ハウス株式会社

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、既成市街地における提案数は減少したが、住宅団地における提案数は増加した。

【住宅団地における提案の概要】

- ・まちなみ・住環境の目標像としては、環境に配慮した緑豊かなまちなみ、複数住戸により中庭（コモン）の景観を共有したまちなみ、外国の住宅地の景観をモチーフとした特徴のあるまちなみ、防犯に配慮した安全・安心なまち等の提案があった。
- ・まちなみ・住環境を形成する手法としては、事業者が街路・公園・宅地等をデザインするマスタープランと、個々の住宅の形態や外構のルールを定める建築協定・緑化協定・ガイドライン等を組み合わせる提案が多くあった。
- ・まちなみ・住環境を長期にわたり維持し続ける手法としては、各種協定のほか、事業者による住民主体の維持管理・コミュニティ活動の支援、定期的なまちなみ評価等の提案があった。

【既成市街地における提案の概要】

- ・まちなみ・住環境の目標像としては、地域の気候風土（積雪等）に対応したまちなみ、地域の伝統的な景観（入母屋の瓦屋根・土壁等）と調和したまちなみ、緑豊かで環境に配慮されたまちなみ等の提案があった。
- ・まちなみ・住環境を形成する手法としては、独自の設計マニュアル・チェックリストの作成やCASBEE すまい（戸建）の活用等の提案があった。
- ・具体的な提案内容は、地域の景観に調和した屋根や外壁の形状・材料・色彩、軒の出の確保、軒高さの制限、車や設備を通りに露出させない工夫、敷地及び沿道の緑化（シンボルツリー、生垣、緑化率、郷土種の採用）、電線の引き込み柱、外構材への自然素材・地場産材の活用等があった。
- ・まちなみ・住環境を長期にわたり維持し続ける手法については、残念ながら提案要素が見られなかった。

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。

【住宅団地における提案の評価ポイント】

- ・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の建築協定・緑化協定・ガイドラインが具体的で実現性が高いと考えられる提案を優位に評価した。
- ・事業者が住民主体の維持管理・コミュニティ活動を支援する提案の中では、専門家（まちづくりアドバイザー）が密着してまちづくり活動を企画・運営し、実現性が高いと考えられる提案を優位に評価した。（提案例1）

【既成市街地における提案の評価ポイント】

- ・既成市街地における提案では、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の中では、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。中でも、積雪地における景観の課題をカーポートととらえ、ビルトインガレージにより車を露出させず、深く低い軒により周囲のまちなみと調和する住宅の提案は、地域の特色のある提案として高く評価した。(提案例2)
- ・他分野での提案・採択であったが、複数の設計者・施工者グループによる、設計マニュアルが具体的で良好なまちなみ・住環境形成の実現性が高いと考えられる提案は、まちなみ・住環境分野においても高く評価した。(提案例3)

③採択に至らなかった提案の課題

【住宅団地における提案の課題】

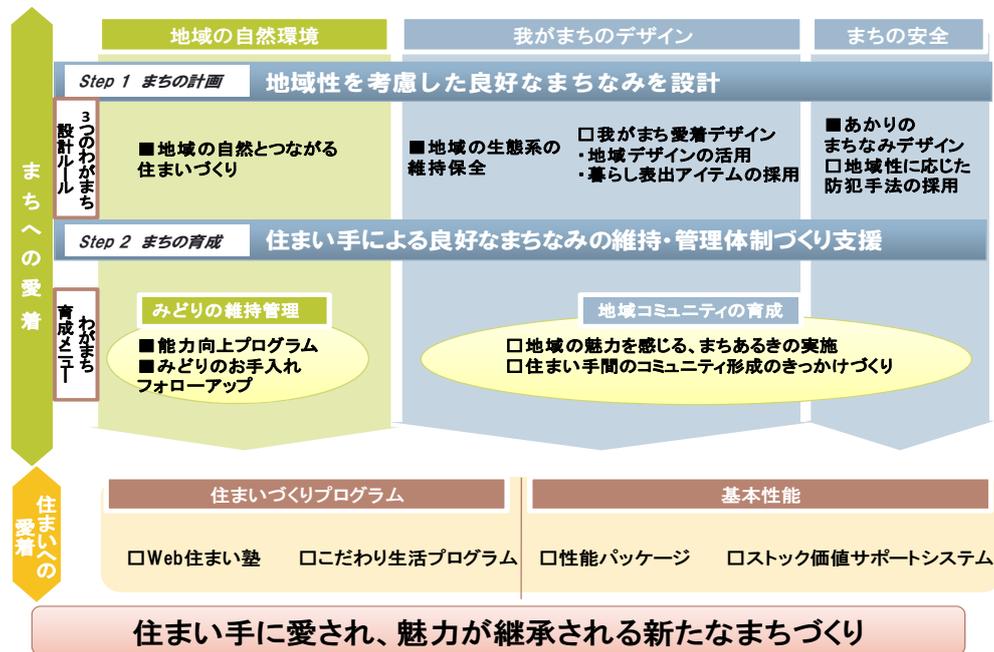
- ・まちなみ・住環境の目標像が明確であっても、それを実現し、長期にわたり維持し続けていく手法が具体的でない提案は、採択に至らなかった。
- ・多くの提案が住宅団地内の提案にとどまり、住宅団地外に対しては駐車場や住宅の背面が並ぶなど、配慮を欠いていた。まちなみ・住環境部門の提案である限り、住宅団地周辺に対する景観上の配慮や住民同士の交流についても配慮が求められる。今後は、周辺の状況やそれに対する配慮事項を表現した配置図・立面図・パース等の添付を求めたい。

【既成市街地における提案の課題】

- ・住宅や外構単体の設計手法の提案に偏り、建設する地域のまちなみや住環境の特性との対応について言及のない提案は優位に評価しなかった。
- ・今後は、良好なまちなみ、伝統的なまちなみを形成するだけでなく、長期にわたり維持し続ける手法についての提案を期待したい。

提案例<1>

・地域性を考慮したまちなみを設計し、まちづくりアドバイザーにより自治会・組合の設立、運営等を総合的にサポートする提案。



提案者：積水ハウス株式会社

提案例<2>

・積雪地における景観の課題をカーポートにとらえ、ビルトインガレージにより車を露出させず、深く低い軒により周囲のまちなみと調和する住宅の提案



提案者：株式会社玉家建設

提案例<3>

- ・複数の設計者・工務店のグループにおいて、まちなみに寄与するデザインや設計上の工夫を、詳細なマニュアル化を行い普及しようとする提案。

積み木を用いてパタンを検討

隣取り合戦の「隣取り」方式ではない、新しいプランづくりを提案する「現代町家」。タイプとパタンを構築し、敷地との関係を読み、建物のボリュームを決める—この作業を「積み木」という。楽しいツールを使って、家族みんなで、あまた、こうだ。そんな中から、自分たち家族に馴染む「住まいのかたち」が見えてきます。

引き戸と格子

「現代町家」は、設計ルール（決まり・規範）を持った住まいづくりです。このルール化が建築の魅力を引き出し、同時に経済性も実現するデコ役を持っています。「ベース」「ゲヤ」とは、その設計ルールにおける独特な用語で、ベースは大きな構造単位と表し、リビング・ダイニング・書斎などの「居住空間」、ゲヤは玄関・水廻り・廊下などの「補助空間」をいいます。では、敷地にこれらをもとにして、自分たち家族の「住まいのかたち」をつくりあげてほしいのか—そのためのツールが、「壁」の大きさを表すときに、建物を立像とすることができる、この「積み木」です。種類は、ベースとゲヤ、屋根やデッキもあります。段ボールや発泡スチロールで自作のツールをつってもOK! 「積み木」を駆使して、いろいろなパタンを自分たちの手で試してください。

提案者：町の工務店ネットワーク

4) 住宅の新築・共同住宅

①提案の概要

- ・新築部門の共同住宅の提案は、提案数が6件と少なかった。
- ・提案としては、RC造分譲住宅の他、木造軸組工法による賃貸住宅の提案などがあった。提案内容としては、耐久性や耐震性、維持管理容易性、可変性、省エネルギー性能などについて既往の要素技術を組合せながら提案するものが多かった。
- ・共同住宅が持つ周辺への影響力の大きさを十分に考慮した住棟配置や住環境・まちなみへの配慮や、共同住宅の特性を考えた上での住戸プランへの配慮などは、共同住宅の魅力を増すための手法としては非常に有効であると考えられるが、このような提案が少なかったことは残念である。
- ・維持管理についても、管理組合のあり方やそこへのサポートといったサービスの内容で、大きく質が変わってくることが考えられる。このような視点からの、共同住宅のあり方そのものに対する提言を含んだ取り組みをぜひ期待したい。
- ・なお、今後は「既存住宅等の改修部門」の共同住宅の採択提案なども参考とし、将来の維持管理や改修等を見越して新築時にどのような工夫・配慮を行うかについて検討することも求められるだろう。部門間の相乗効果なども期待したい。

②評価したポイント

- ・評価においては、可変性や省エネ、耐久性といった共同住宅において求められる基本的な性能に対する個々の要素技術をバランス良く総合的に取り入れたもので、履歴情報や維持管理の仕組みにまで細やかな配慮を行っている提案を優位に評価した。
- ・将来の住戸規模やプランの変更を容易にするための工夫がなされ、かつ、それに伴う各種性能の確保が行われている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

- ・今回の共同住宅の提案においては、維持管理条件付きの買い取り保証を付与することで分譲住宅の維持管理のインセンティブを誘発しようとする提案や、賃貸住宅における設備機器のリースの適用など、今後のあるべき方向性を示すものとして興味深い提案があった。しかしながら、これらの提案においては、現段階ではその目的が長期優良住宅への寄与という面では明確ではなく、実現に至る手法も十分ではなかったため評価には至らなかった。このような新しい試みについては、その目的と手法を明確にした上で、「技術の検証部門」にて実証実験を行うことも含め、積極的な提案を期待したい。

5) 既存住宅等の改修部門

①提案の概要

- ・提案全体としては、(1)調査・診断、(2)改修技術、(3)維持管理・履歴情報整備など、ハードからソフトまで幅広く提案するものが多かった。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られるようになってきた。また、提案数は少ないものの、上記とあわせて(4)流通、(5)ユーザー支援のしくみ、(6)体制整備・事業者支援のしくみについて取り組む提案があった。
- ・(1)調査・診断については劣化診断や耐震診断の方法に関する提案が多かった。また、調査・診断の質を確保するための取り組みとして、調査・診断する者を建築士等の有資格者に限定した提案や教育機関と連携して地域レベルで調査・診断、改修設計・施工等を行う技術者を育成する提案があった。
- ・(2)改修技術については、過去の募集に多くみられた一部の工法のみの特化した提案は少なくなり、一般的な技術等を用いながら耐震改修や劣化対策、省エネ改修などをあわせて提案するものが多かった。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があった。
- ・(3)維持管理・履歴情報整備については、維持管理計画書の作成、定期点検の実施、住まい手の維持管理サポート、点検・改修記録の蓄積等の提案があった。特に点検・改修記録を蓄積し住宅履歴情報を付与する取り組みが一般化しつつある印象を受けた。
- ・(4)流通に関する提案は全体的に少なかったが、改修後の住宅性能を分かりやすく住まい手に提示する提案、空家防止・活用に取り組む提案などがあった。
- ・(5)ユーザー支援のしくみについては、改修の実施を判断する上で弊害になりやすい工事価格を

あらかじめ明確化する提案、資金調達支援として改修による価値向上等を前提に住宅ローン商品の提供を行う提案があった。また、改修後の住宅の品質に対するユーザーの不安を払拭するため、第三者機関を活用して性能評価を実施する提案やリフォーム瑕疵保険制度^{*}を活用するという提案があった。

^{*}リフォーム瑕疵保険制度については以下の URL を参照されたい。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/6-3-reform-consumer.htm>

- ・(6)体制整備・事業者支援のしくみとしては、地域の中小工務店等のアフターメンテナンスの実施支援や人材育成等の提案があった。中には過去の募集ではあまりみられなかった法律事務所や金融機関などの主体と連携・提携する提案もあった。

②評価したポイント

【戸建住宅】

- ・提案内容の視点としては、①に述べたように調査・診断等、改修技術、維持管理・履歴等に関するものがあり、採択となった提案は、これらのうち耐震性、耐久性等を向上させる改修技術を中心に総合的に取り組む提案で具体性のあるものが対象となったが、その特徴を分類すると以下のようなになる。
 - (1)インスペクションや診断、履歴情報管理、人材育成等を総合的に行っている提案。
 - (2)改修技術が高く、改修の対象となる住宅に地域性や工法の特徴がある提案。
 - (3)新しいビジネスモデルや取り組みを行っている提案。
- ・(1)に分類される提案については、改修技術の内容は一般的であるが、ユーザーへの情報提供やサービス、診断や施工に携わる人材育成等、改修を進めるに当たってハードルとなる部分にきめ細やかな配慮を行うものが多かった。ただし、人材育成において、新築のものと同じカリキュラムを提案していきているものが多く残念であった。改修には新築とは異なる知識・技能が必要であり、改修の工事で収集できた情報を人材育成にフィードバックして活かしていく仕組み等が工夫されることを望みたい。
- ・(2)に分類される提案については、対象となる既存住宅の工法や地域を絞り込むことで、既存改修の目的や効果を明確にし、それに応じた具体的な改修手法を示したものが多かった。このような方法を採用することで、改修技術の確立や人材育成が効率良く行われることや、対象・目的が明確であるためユーザーからの理解も得やすく市場性が確保されること等、様々な効果が期待できる。
- ・(3)に分類される提案については、大手住宅メーカーによる提案がほとんどであった。既存住宅流通やリサイクル・リユースの面で新しい試みを行うものや、既存改修のローンに関する取り組みを金融機関と連携して取り組むものなどがあった。これらの取り組みが可能な主体は限られると思われるが、先導性という面から優位に評価した。
- ・具体的な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、改修技術のメニューはこれまで、様々な提案がなされてきたが、これらを単にフルメニュー化しただけでは、新築並みの高い工事費用となることが多いため、市場性を確保するための工夫が求められる。
- ・新築と同様に、既存住宅においても、地域材の活用、周辺と調和させる等のまちなみの視点をもった改修など、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、地域性を重視した手法を含む取り組みを今後より一層期待したい。

その他具体的な提案要素の事例は以下の通りである。

- ・第三者の有資格者による調査・診断や改修等の体制の構築を行い、改修後の住宅の品質表示を行う等、改修・流通時にユーザーの信頼を得るための仕組みを構築する提案は優位に評価した。

(提案例 1)

- ・金融機関と連携し新築同様の長期住宅ローンを提供するなど、既存改修の普及につながる社会整備に関する提案は優位に評価した。(提案例 2)

提案例<1>

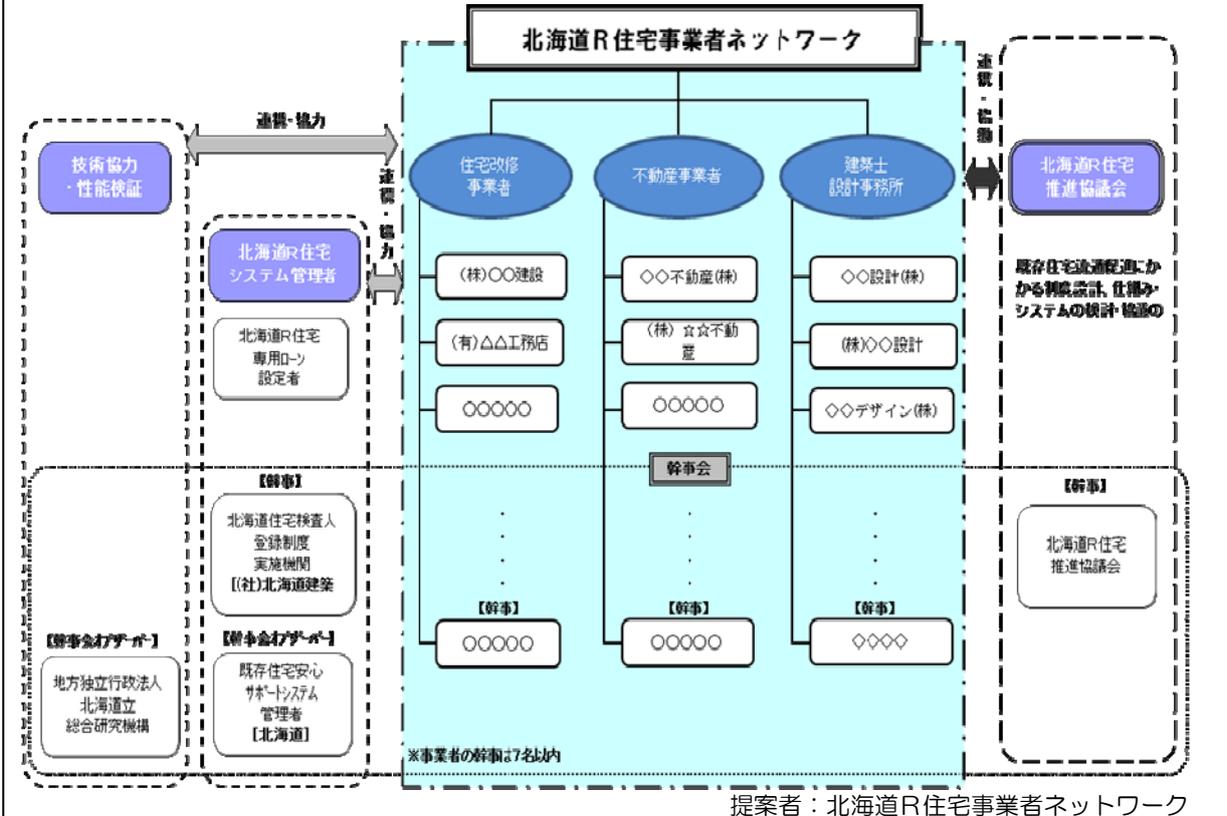
- ・市場性向上に寄与する第三者調査・診断、改修後の品質表示を行う提案



提案者：北海道R住宅事業者ネットワーク

提案例<2>

- ・幅広い関係者の連携により、築年数にかかわらず新築同様の住宅ローンを構築した提案。



提案例<3>

・対象となる既存住宅工法をしぼりこみ、技術的手法の整備の他、人材育成を確実にしている提案。

木造建築病理学講座

●建築病理学の必要性 中島正夫
●建築長寿命化の必要性～詳細調査と改修工事 三澤文子

既存建物詳細調査

●既存建物詳細調査の目的・内容とその手順 三澤・辻・小原
●各種検査機器と使用方法① 富田・辻
●各種検査機器と使用方法② 小原勝彦
●聞き取り調査の基本 廣田桂子
●依頼者に対する報告書の作成と説明 三澤文子

構造

●構造に関する法規・基準関連 河本和義
●構造的不具合の原因と対策① 小原勝彦
●構造的不具合の原因と対策② 小原勝彦
●構造的不具合の原因と対策③ 小原勝彦

温熱環境

●温熱環境の改善と対策① 辻充孝
●温熱環境の改善と対策② 野池政宏
●温熱環境の改善と対策③ 野池政弘

耐久性

●木造建築物の耐久性能と維持管理方法① 中島正夫
●木造建築物の耐久性能と維持管理方法② 中島正夫
●木材の腐朽と防菌処理① 富田守泰
●木材の腐朽と防菌処理② 富田守泰
●木材の腐朽と防菌処理③ 富田守泰
●床下環境について～防蟻対策 野池政宏

室内空気質

●室内空気質の改善と対策 野池政宏

改修設計・施工

●基礎・軸組みの不具合と改修方法 三澤・河本
●屋根・壁・床の不具合と改修方法 三澤・河本

制度・法関連

●改修に使える木造住宅関連施策の動向 滝口泰弘
●取壊および依頼者との契約上の注意 木津田秀雄

木造建築病理学実習

2010・講義内容(予定) (講師、講義内容は都合により変更することがあります。ご了承下さい。)

日時	第1講義	第2講義	第3講義	第4講義
	(10:40~12:00)	(13:00~14:20)	(14:35~15:55)	(16:10~17:40)
第1回 5月28日(金)	既存建物詳細調査の目的・内容とその手順 三澤文子・小原勝彦・辻充孝	各種検査機器と使用方法① 辻充孝	各種検査機器と使用方法② 小原勝彦	住宅改修設計手法を語る-1 大角雄三 5月講義 18:00~ 2009 後期試験 希望者のみ
第2回 7月30日(金)	建築病理学の必要性 三澤文子	構造的不具合の原因と対策① 小原勝彦	温熱環境の改善と対策① 辻充孝	未定 岩前 篤(予定)
第3回 9月16日(木) ~ 9月17日(金)	構造に関する法規・基準関連 河本和義 依頼者に対する報告書の作成と説明 三澤文子	構造的不具合の原因と対策② 小原勝彦	構造的不具合の原因と対策③ 山辺豊彦	改修構造設計事例を語る 山辺豊彦 事例報告会 三澤文子
第4回 11月26日(金)	木造建築物の耐久性能と維持管理方法① 中島正夫	木造建築物の耐久性能と維持管理方法② 中島正夫	温熱環境の改善と対策② 坂崎有祐	温熱環境の改善と対策③ 野池政宏 5月講義 18:00~ 2010 前期試験 希望者のみ
第5回 2011年 1月28日(金)	住宅改修における高齢者対応 未定	床下環境について～防蟻対策 野池政宏	室内空気質の改善と対策 野池政宏	防火性能の改善と対策 安井 昇(予定)
第6回 3月17日(木) ~ 3月18日(金)	改修に使える木造住宅関連施策の動向 滝口泰弘 取壊および依頼者との契約上の注意 木津田秀雄	取壊および依頼者との契約上の注意 木津田秀雄	改修設計と施工監理の基本 豊田 保之	住宅リフォームの時代を語る-2 南 雄三(予定) 未定

提案者：住宅医ネットワーク

- ・地域の工務店などが単独で取り組むことは、体制などの面で困難なことも多いが、調査・診断、改修、履歴情報蓄積等の様々な段階で関係主体と連携し、工務店支援や人材育成等の体制を築くなど、市場性の向上や改修分野全体の質向上を目指す取り組みがあった。このうち実行体制が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3)
- ・対象となる既存住宅の工法や仕様を限定した上で、技術的手法の整備を確実にしている提案を優位に評価した。
- ・工事期間中の仮住まいの提供や荷物預かり、基本的な改修工事の定価制による工事価格の明確化など、改修を円滑に進めるためにユーザーが求める内容に配慮した提案を優位に評価した。
- ・既存住宅の構造躯体等の再利用や解体時の廃棄物処理など、使用した建築資材等を最後まで自社で責任を持つ仕組みとするなど、循環型社会形成に向けた取り組みを行う提案を優位に評価した。

【共同住宅】

- ・共同住宅の改修については、提案数が少なかったが、その中で、共用部分の改修工事の普及を目指し、地元の行政機関や公的研究機関、建設会社等と連携しながら、信頼性が高く、かつ、市場性のある改修技術をもって確実な劣化対策や耐震性能・断熱性能等の向上を図る提案を優位に評価した。
- ・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。

③採択に至らなかった提案の課題

- ・共同住宅の専有部分の改修については、残念ながら採択に至るものはなかった。改修の手法そのものは既に多様なものが提案されてきた。今後は、改修工事に当たっての居住者への配慮や工事価格等に関する情報提供、改修資金等の調達支援の仕組み、流通支援などのユーザーの視点に立った取り組みを始め、改修の市場性を確保するための工夫が求められる。
- ・一部に、既存住宅団地の長寿命化の企画提案があった。これらの提案については、多様な住まい方への対応や新規需要の掘り起こし等を目指した企画内容、良質な屋外空間の活用方法等まちなみへの配慮等の面では評価される点もあったが、既存住宅の改修に求められる各種性能の向上の手法や施工性向上の手法等、一般化できる技術的手法等については言及されていなかったため、採択には至らなかった。

6) 維持管理・流通等のシステム整備部門

①提案の概要

- ・提案数は減少したが全体的な傾向としては、従来、新築住宅が主であったが、既存住宅へと対象が広がりつつある。また、分譲マンションの管理組合、賃貸住宅を対象とする提案もあった。
- ・住宅履歴情報のシステム整備・蓄積等の提案が最も多かったが、単に住宅履歴情報等のシステムを整備・蓄積する提案は少なくなり、既存住宅流通市場での活用を視野に入れ、ユーザー支援や事業者支援とあわせた住宅履歴情報システムの整備を行う提案がみられるようになった。例えば管理組合や管理会社への支援として、住宅履歴情報等の管理とあわせて、インターネットを通じた情報提供・交換等を行う仕組みの提案などがあった。
- ・また、調査・診断や点検、修繕等を円滑に行う仕組みとして、診断システムの開発に関する提案やインスペクションの仕組みを導入する提案、調査・診断等を行う技術者を育成する提案などがあった。
- ・既存住宅の流通等に寄与する提案としては、既存住宅に対して将来的な借上げを前提とした改修等のしくみを構築する提案、資産評価・活用の仕組みに関する提案があった。

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だけでなく、提案の確からしさや実現可能性、

社会全体への普及・波及効果などを重視して評価を行った。

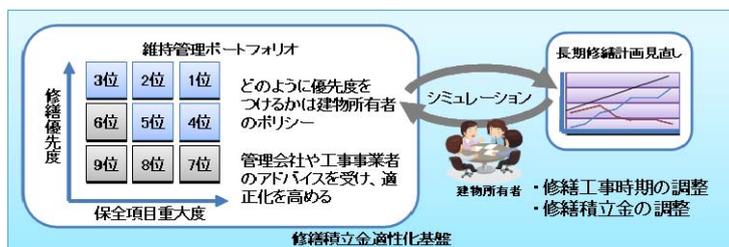
- ・現状の金融システムや既存住宅の改修・流通に係る構造的な課題をとらえ、既存住宅の市場性向上を目指して、資金調達方法や将来的な維持管理にも配慮した既存住宅の改修や借上げに関する新たな制度を提案する取り組みを優位に評価した。
- ・共同住宅の劣化診断や修繕積立金に関して、診断方法や適正な修繕積立金等をユーザーにも分かりやすい仕組みとする等の工夫を行う提案を優位に評価した。(提案例1)
- ・賃貸住宅について、管理会社等と連携しながら建物・不動産・管理情報等の履歴情報を一元管理し、あわせて住まい手や管理会社等への情報提供、管理会社等のサポートを実施する提案を優位に評価した。

③採択に至らなかった提案の課題

- ・住宅流通のプロセスや仕組みの一部に特徴的な取り組みがあっても、市場の中でどの程度活用されていくかが不明瞭で実効性に乏しい提案、システムを適切に機能させるための仕掛け等に具体性を欠く提案などは優位な評価にはいたらなかった。
- ・また、提案の考え方や仕組みには意義が認められるものの、実施体制などの面で実現性や実効性に乏しく評価に至らない提案もあった。異なる業態組織と適切なパートナー関係を築くことなども視野に入れ、実現性・実効性のある体制を構築していくことが望まれる。

提案例<1>

- ・劣化診断の診断項目や判定基準、修繕工事の優先付け等による診断プロセスの可視化とあわせて、現状修繕積立金計画を元に適正な修繕積立金の検証を行う提案



提案者：株式会社ジェイ・アイエスアイ