

## 平成22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2回目の募集は、平成22年度第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行われた。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」の区分を設けて募集が行われた。なお、募集要領において、平成23年度は、住宅の新築部門については募集の予定がないことが示された。

平成22年8月27日（金）から9月30日（木）までの期間に公募が行われ、153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で、そのうち、戸建て住宅が大多数を占め、共同住宅の提案は少なく3件のみであった。既存住宅等の改修部門への応募は、今年度1回目から7件減少し20件であった。維持管理・流通等のシステム整備部門への応募は今年度第1回目から大幅に減少し、8件にとどまった。技術の検証部門は応募はなく、情報提供及び普及部門は9件であった。

### 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。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。特に、今年度1回目で採択を受けた提案者は、同様の提案はできないことが募集要領に示されていたが、第1回採択提案と類似点の多い提案があったことから、同様の提案であるか否かの評価を行い、新たに先導性の高い内容を追加している等、異なる提案であると判断されたもののみを評価の対象とした。

また、グループ提案において、普及・波及効果が大きいと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）

本事業も今回で3年目の第2回（通算で6回目）の公募となり、「長期優良住宅の認定制度」も開始以来1年半が経過した。

本事業の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た。2年目は、認定基準が示され、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3年目である今年度は、新築・戸建てを中心に過去に採択された提案者による内容を深化させた提案や新たな提案者による過去の採択提案の内容を参考とした提案などが行われ、提案内容が非常に緻密なものが多くなってきた。今回の新築・戸建てにおいて、異業種が連携したグループを新たに結成し、過去の採択提案を参考に多様な取り組みを始めた提案なども見られるようになったが、一方で、過去の内容を超えるような斬新な提案はほとんど見られなくなり、先進的・先端的な提案は概ね出尽くした感がある。

また、「長期優良住宅の認定制度」についても、特に戸建て住宅の新築のうち約2割が同認定を取得するなど、普及が進んできている。

こうした動向は、これまでの評価結果の詳細や採択提案の概要に関する情報提供を受けて、意欲ある事業者が長期優良住宅に関する先導的な取り組みを進めてきた結果であると考えられ、特に新築・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、大きな役割を果たしてきたとすることができる。

今後、新築部門については、採択提案の内容等、本事業を通じて得られた知見をより広く関係者に情報提供し、長期優良住宅の一層の普及促進を図っていくことが望まれる。

一方、既存住宅等の改修や維持管理・流通の促進に関しては、未だ十分な提案がなされたと言えるまでの状況に至っておらず、普及を図る上で解決していくべき課題も残されている。このため、これらの分野に関しては、引き続き、本事業により先導的取り組みを促進していくことが望まれる。

こうした中、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、32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

前述のとおり、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、市場において普及しつつあると言える。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、認定基準には定めの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評価結果や採択案件に関する情報発信の効果もあり、募集回数を重ねるごとに、全体として着実に提案レベルは向上してきている。また、全ての部門の提案に、維持管理やまちなみ等への配慮といった試みが含まれるよう

になり、部門間の提案内容の差が徐々に小さくなってきたことも、部門が設定された後の2年間の動きとして指摘できる。こうした提案内容の広がり、本事業の成果が波及・普及した結果の表れとして積極的に歓迎したい。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。

また、提案内容が回を追うごとにレベルアップしてきたため、一昨年あるいは昨年に提案されていれば高い評価を得たと考えられる提案であっても、既に6回目となる現時点においては、先導的という評価を行うことができないものもあった。

評価にあたっては、今年度1回目と同様に、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、提案内容に沿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で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、木材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、循環型の地域経済社会を構築することが求められている。本部門では、こうした考え方の中で様々な循環の形が提案されてきたが、今回の提案を見るに、ほぼそのパターンが出そろい、収斂し、標準化してきたように思われる。

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。

### イ) 木造等循環型社会形成の分野に係る提案の評価

今回の提案内容は、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充実してきており、これは、先導事業として適切とされなかった提案についてもおおむね当てはまり、本事業による普及・波及の効果を確認できたことは非常に喜ばしいことである。

この分野に関する提案内容は、提案主体の規模や属性によって、木材利用のあり方や循環の仕組み、規模が異なり、それぞれの立場での可能性を追求している様子が窺えた。そのような中、単に地域材、認証材、合法木材を利用するというだけではなく、住宅生産者側からのニーズを山側にフィードバックし、木材生産の質的向上に資する取り組みや、建築用材にならない間伐材の利用について、住宅生産側で実現性のある仕組みを構築するなどの取り組みを行っている提案を優位に評価した。

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であっても技術面からの特段の先進性は見出しにくいいため、工学的に性能が確認された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。

一方、過去に採択された提案に盛り込まれた技術的な提案内容を列記しているものの、長期優良住宅としての一貫した考え方に乏しいもの、独自性に乏しいもの、維持管理性の配慮が足りないものなどがあり、これらは優位な評価は行わなかった。

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出てきたことは、大変喜ばしいことであった。これらの提案には、地域の木材利用方法の他、地域のまちなみや風土を活かした設計ルールを定めるという具体性のある試みが示されており、高く評価された。各地域での今後の展開を大いに期待したい。

本部門では事業全体を通して、地域を限定して活動している工務店、活動地域を限定したネットワーク型の提案主体からの提案が多かったが、それらの主体は、今後の維持管理の担い手になりうる大きな可能性を持っていると考えられる。本部門で提案された内容をベースに、今後、維持管理や改修といった分野においても、その特性を活かした展開を期待したい。

## 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、住宅履歴情報整備検討委員会において「いえかるて」の形で住宅の履歴情報の整備が進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が図られることへの期待を込めて評価を行った。

他方、過去に採択された提案内容が普及し、提案レベルが高くなってきていることから、過年度であれば先導性があると評価された内容であっても、現時点では既に先導性は乏しく、むしろ標準的な取り組みとなっているものがある。このことは、提案者からすると、先導性をもった新しい取り組みを示すことが難しくなったことを意味しており、本部門への提案数が減少した要因の一つと考えられる。

### 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、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事業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。

維持管理を長期にわたり事業者だけが担う仕組みでは、住まい手にとっても、いずれ維持管理費用のコスト増という形で負担しなければならないため、持続可能性が低下していくおそれがある。前回から、住まい手との役割分担を明確にするだけでなく、住まい手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るようになった。このような住まい手の取り組みを重視する傾向は今回の応募でも続いており、このような取り組みのうち、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。

本部門での提案内容の有効性が正しく証明されるのは少なくとも十数年後となる

が、本事業を通じ、住宅供給者側の意識の変化は確実に生じてきたと思われる。また、本部門で求められたサービスを実現するための様々なシステムも急速に整備が進んできた。今後は、こうした取り組みの実効性の確保や、継続的にサービスを行うためのコスト面での工夫等が行われることを期待したい。

また、維持管理に対する住まい手の意識をどのように変化させていくかは依然として大きな課題である。採択提案者へのアンケート結果でも示されていたが、住まい手は未だ維持管理の必要性を十分認識しているとは言い難い状況にある。これに対応する取り組みについては、今年度になって提案されるようになってきたが、住宅の長寿命化を実現するための維持管理には、住まい手の主体的な取り組みが不可欠であることから、今後のさらなる展開を期待したい。

### 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普及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、本年度第1回目よりもわずかながら増加し、そのうち後者の提案が3分の2を占めた。

#### 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、前回と同様に、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具体的であり、かつ充実している提案
- ② まちなみを維持する仕組みが具体的な提案（建築協定や地区計画だけでなく、管理者へのサポート等の住まい手の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

他方、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提案については、優位には評価しなかった。逆に、個別のデザインコンセプトについて若干の賛否はあっても、良好なまちなみ・住環境を持続的に維持増進していく工夫のある提案は積極的に評価した。

なお、過去の応募においては、団地内のまちなみ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提案が多かったが、今回は周辺を含めた情報が示され、周辺を含めた住環境に配慮していることが確認できた提案があり、優位に評価した。

既成市街地における個々の住宅の提案は増加した。これらのうち、取り組み主体が多く、広がりがあり、地域の特性を認識した上で、それに合った住宅づくりを行おうとするものを優位に評価した。伝統的なまちなみに配慮した外観や外構のデザインとするた

めのデザインコードの開発や、建材の選別などをグループで行う提案は、普及・波及性が期待でき高く評価した。また、地域で課題となっている空き家の活用等にターゲットを絞り、まちなみを再形成していく提案も、時宜を得ており、地域に根ざした提案として高く評価した。

既存市街地の提案においては、対象となる場所により、まちなみの特性が大きく異なるため、それらの特徴に合わせた外観やデザインルール等の取り組みが期待される。加えてその実現可能性を向上させるには、そこに建設される具体的な住宅について、施主の要望や敷地の条件に対応できる複数のパターンを用意するなどの対応を行うことが望まれる。

また、既存市街地におけるまちなみの提案の考え方については、既存住宅の改修等においても適用可能であり、今後の積極的な取り組みに期待したい。

#### 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、以下のような視点を含み、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。

- ① 各要素技術は先導的とはいえないものの、その組み合わせ方やシステムに革新性がある提案。
- ② 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について、普及性、波及性が高い提案。

一方、工法や各要素技術のみをもって先導性、新規性を示すことは非常に難しくなってきたおり、要素技術のみでの提案については、今回は新たに評価すべきものは見られなかった。

結果として、今回評価した提案は、主たる分野が省エネに係るものとなったが、これらは上に示したような総合的な提案であった上に、省エネに関して単に断熱性能が高いというだけではなく、パッシブ的な考え方を導入して省エネと快適性をあわせて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、消費者へのアフターサービスや情報提供がきめ細かなもの等であった。

## 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3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、また、市況の見通しが不安定な中、先導的な取り組みが難しいという面があるものと考えられる。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る。

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、共同住宅の価値を高め、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期待したが、残念であった。

### 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。

本事業も3年目に入ってから、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見られなくなり、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た。内容は整理され、洗練されてきており、緻密な提案が多く見受けられるようになってきた。また、状況に応じて個別に対応する必要がある改修工事の特性から、新築部門よりも実現性に配慮した提案が多かったが、一方で、先導的な内容の提案はなく、提案内容が定型化しつつある。

評価に当たっては、耐震性や耐久性の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。

改修においては、顧客の現実的なニーズや予算に対応しようとする、長寿命化に寄与する耐震性・耐久性等の性能を望ましい水準まで引き上げることが困難という意見も多い。そのため今回の提案では、1回の工事範囲を小さくしてコストを抑え、第一段階として一定の性能向上を行い、望ましい水準を達成するのは将来の改修時とする段階的改修の提案が多くみられた。しかし、将来の工事の実施をどのように担保するのか等の具体的な提案はなかったため、段階的改修を含む提案については、初回の工事において耐震性（上部構造評点1.0以上）と耐久性向上のための工事を行うものに限るとの条件を付けて評価した。

既存住宅の耐震性は、診断方法がある程度確立されていることから、提案者がそれを学び、診断、工事を実施することが可能となっている。しかし、耐久性能や省エネ性能については、診断方法が確立しているとは言い難いことから、それらの性能を診断する提案においては、具体的な診断方法も含めて示すことが求められる。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、既存住宅の改修に係る先導的要素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、ユーザー支援や金融面の支援など、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を通し、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仕組みや、社会的ニーズに対応するような仕組みを構築すること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、残念ながら前回の半数に減少し、提案内容も新たなものが見られなかった。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、前回まで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。また、その次の段階として、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・向上につながる提案も過去には見られた。こうした中であって、今回は、現時点においても先導的といえる提案はほとんど見られず、先導事業として適切と判断された提案はなかった。

過去にこの部門で採択された提案に限らず、法律の施行に伴って維持管理や流通のシステム整備に取り組んだ事業者にあってはシステム開発を終えた後も、普及を図るための試行や検証、システムの改善等に取り組んでいるものと思われる。今後は、それらの成果も踏まえて、今後の修繕やリフォーム、流通等の市場の活性化につながるさらなる進展のある提案を期待したい。

ただその際、過度に技術的コンテンツの充実を図るシステムになってしまうと、ユーザーにとってはハードルが高く、かえって使いづらいものとなってしまいうおそれがある。このため、システム内容の工夫だけでなく、異なる分野・新たな分野の主体と連携することなどにより、具体的な利用者や利用方法を想定したシステムの提案を期待したい。

また、本部門では、普及・波及効果の高い提案を大いに期待しており、開発されたシステムや仕組み等は、オープンなものとするのが望まれる。利用者や参画者をオープンにしつつ、各種の情報の集積等を図り、ビジネスモデルとして広く展開を図っていくことも可能であると考えられることから、今後は、こういった点も考慮した上で、幅広い分野からの取り組みを期待したい。

#### **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、住宅の長寿命化に寄与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。

今回は、本部門での提案はなかった。今後、研究的な取り組みなども含め、幅広い分野からの積極的な提案を期待したい。

## **6) 情報提供及び普及部門**

情報提供及び普及部門は、住宅の長寿命化に向けた情報提供や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なかった。

当部門への提案は、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かったが、これらの提案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、関係者が連携し、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きめ細かなものが重要と考えられる。誰に対して、どのような情報を提供することが長期優良住宅の普及につながるのかという視点から、単なる住宅展示や講習会にとどまらない取り組みを期待したい。

## 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
近代ホームグループ 国産材でつくる長期優良住宅モデル	近代ホーム株式会社	木造循環型部門
八溝の家 長期優良住宅モデルVer2	株式会社棟匠	木造循環型部門
大賀建設「GREEN ECO II」～持続可能な木造住宅の形成～	大賀建設株式会社	木造循環型部門
「葵檜の家」(矢作川流域材での家造り)先導事業	株式会社小幡建設	木造循環型部門
『彩樹の家-2011』～森と住まい手を結ぶ地域循環ネットワーク～	株式会社高砂建設	木造循環型部門
「日本の杉でつくる」家 「北海道の木でつくる」家	住友林業株式会社	木造循環型部門
金山杉住宅 長期優良住宅先導モデル	金山杉住宅をつくる会	木造循環型部門
地域林産業主導型: 林産地と都市をつなぐ長期優良住宅	株式会社山長商店	木造循環型部門
越後の匠の家 長期優良住宅先導モデル	越後の匠の家普及協議会	木造循環型部門
地域の人と材でつくる循環型チルチンびと仕様の家(地域調達率明示)	チルチンびと「地域主義工務店」の会	木造循環型部門
信州に根ざした愛着を育む住まいづくり『工房信州の家』	株式会社フォレストコーポレーション	木造循環型部門
「暮らし継がれる笑みの家」長期優良住宅先導モデル	株式会社木の国工房	木造循環型部門
「じゆうじざい・家族のきずなを育む家」+自然に耐える家+人の心が育つ家 +品質にこだわる家	株式会社ひまわりほーむ	自由課題部門
あつたか森の家(長期エコ住宅)と山の循環活性化	株式会社あつたか森の国から	木造循環型部門
「匠の極」～九州・山口匠の会 長期優良住宅先導事業～	九州・山口匠の会	自由課題部門
環境を生くむ植樹の家Ⅱ	古河林業株式会社	自由課題部門

## 維持管理・流通の分野に係る提案

提案名	提案者名	提案があった部門等
パートナーシップ構築による「新潟発持続可能住宅」	アサヒアレックス株式会社	自由課題部門
永持ちのMIERU家	株式会社土屋ホーム	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
ボラスのいえなみ・つながり吉川美南	株式会社中央住宅	まちなみ・住環境部門
環境価値創造型タウン・マネージメント	パナホーム株式会社	まちなみ・住環境部門
『京ぐらし』を次世代へ景観促進事業	『京ぐらし』ネットワーク	まちなみ・住環境部門
-地域に根ざしたまちづくり-戸建賃貸による優良ストックの形成	優良工務店の会・まちなみ部門提案グループ	まちなみ・住環境部門

## 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
フィアスホーム長期優良住宅先導事業プロジェクト	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	省エネ
「暮らし方BOOK」から始める住まいの継承プロジェクト	株式会社ソーラーサーキットの家	省エネ

## 既存住宅の改修

提案名	提案者名	
住友林業ホームテックの「リフォレスト+(プラス)」	住友林業ホームテック株式会社	
ボラスハートフルリフォームシステム(PHRS)～住まいの価値の高める～	株式会社ボラスのリフォーム	
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Ver. II	一般社団法人良質リフォームの会	
暮らし継がれる家(マンション)	三井ホームリモデリング株式会社	
『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	
全連運・ちきゆう住宅既存改修システム先導モデル2010事業	一般社団法人工務店サポートセンター	
次世代継承住宅リフォーム	株式会社OKUTA	
『地域工務店元気倍増プログラム2010R』 Long Alive System 200 丈夫で快適な家にする。家の手入れをする。長く大切に住む。	株式会社ウッドワン	

#### 4. 分野・個別項目別の評価の解説

ここでは、平成22年度第2回の採択提案があった部門・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及び既存住宅等の改修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。

注) 提案の概要については、先導事業として評価された応募提案の内容だけでなく、先導事業としての評価に至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。

##### 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、比較的大規模な工務店又は住宅メーカー単独と木材生産者の連携による提案（以下、単独型という。）、及び、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。）に分けられ、およそ半数ずつの提案となった。

###### 【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。
- ・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CO<sub>2</sub>排出に関する量の表示、地域材・間伐材の有効活用（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、木材生産者が地域工務店の長期優良住宅を支援する取り組み、木材生産者が構造体・工務店が内装設備を分離施工する等の提案があった。

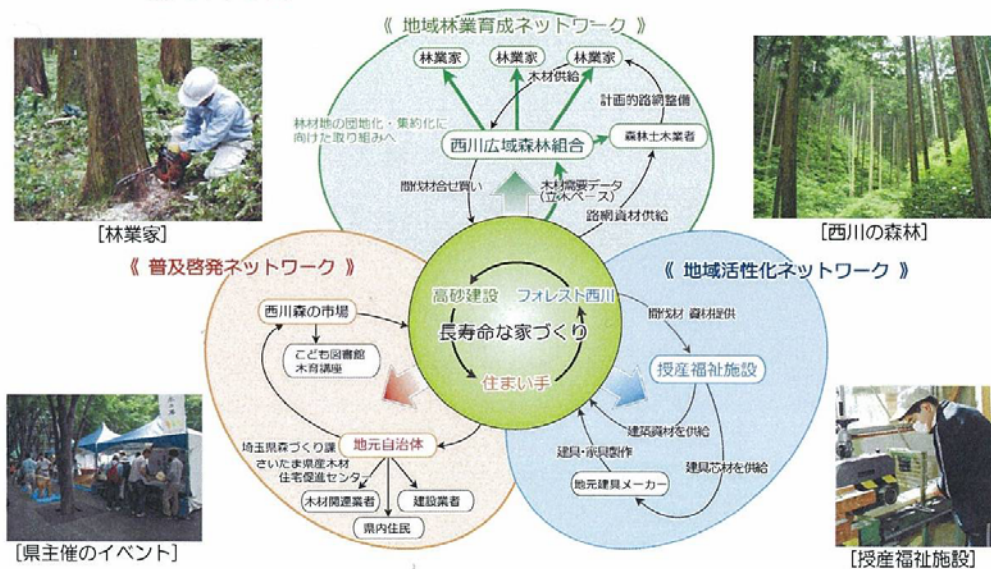
- ・川下側の取り組みでは、地域材を活用した住宅設計マニュアルに特徴のある提案、在来軸組工法以外の住宅に国産材・地域材を活用する取り組み、地域材活用等の循環型社会貢献度を数値化する提案、地域の技術向上・職人の育成に関する提案があった。

## 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、かつこの分野に関する取り組み内容が先導的であり、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。
- ・過去に採択された提案を発展させた提案では、内容が顕著に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は、参加工務店数の増加している提案は、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。
- ・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、住宅生産者側の需要データを川上にフィードバックすることや、工務店が間伐材を合わせ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優位に評価した。  
(提案例1)
- ・木材生産者が主導して、地域工務店の長期優良住宅に関する取り組みや技術力向上を支援する提案は、ネットワーク型の新しい取り組みとして優位に評価した。(提案例2)
- ・地域材を活用した住宅の提案では、地域の気候風土に配慮した木の使い方等の住宅設計ルールや工夫が具体的であり、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。(提案例3)
- ・地域材活用等の循環型社会貢献度を数値化する提案は、瓦など木材以外の様々な地域建材、地域の技術等の活用を推進する取り組みとして優位に評価した。(提案例4)

### 提案例<1>

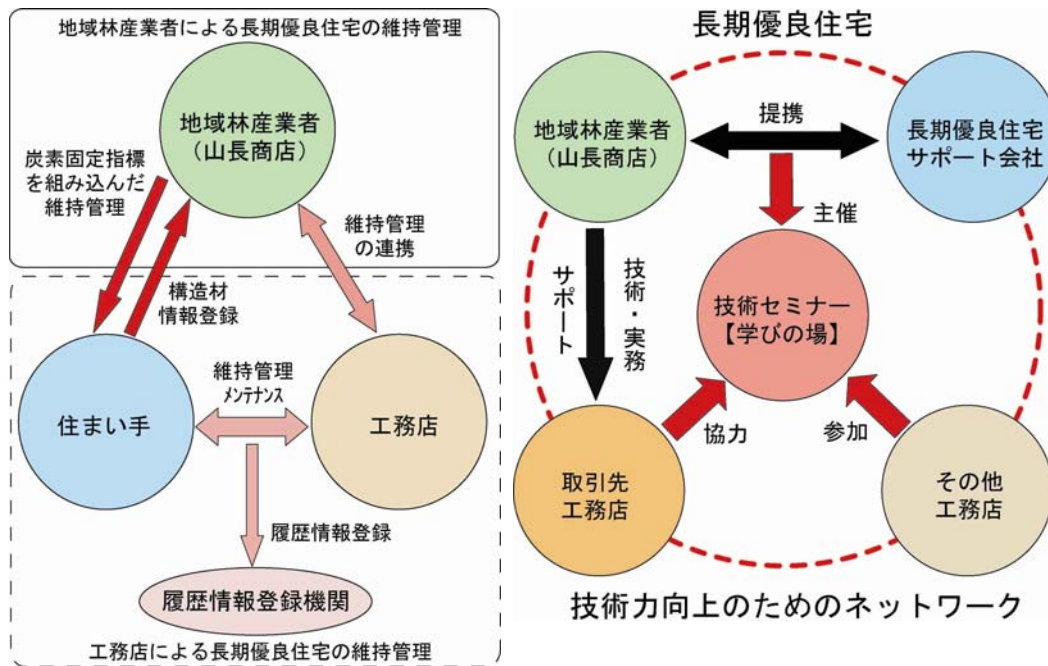
- ・工務店が間伐材を合わせ買いすることにより計画的な森林経営や林業活性化を図る提案。



提案者：株式会社 高砂建設

提案例<2>

・木材生産者が主導して、地域工務店の長期優良住宅に関する取り組みや技術力向上を支援する提案。



提案者：株式会社山長商店

提案例<3>

・地域材の活用に加え、地域の気候風土に配慮した木の使い方等の具体性能ある住宅の設計ルールを定めた提案。

**「越後の匠の家」住まいづくりのための8つのコンセプト**

1 地球資源の循環型社会を目指した住まい	5 越後の匠の技を活かし、素材を大切にしたい住まい
2 越後の気候風土（風・光・雪）に配慮した住まい	6 シンプルで美しい架構を持つ住まい
3 越後らしいまちなみと落着きのある外観に配慮した住まい	7 永く住み続けることのできる住まい
4 家族のふれあいを育み、近所づきあいを大切にしたい住まい	8 建設コストに配慮した住まい

**「越後の匠の家 住まいづくり手引書」の40ルール（抜粋）**

● 近所付き合いに活用できる雁木や通り土間を設けましょう	● 茶の間は日当たりの良い南側にしましょう
● 降雪時に活用できる半屋外の空間を確保しましょう	● 茶の間は吹抜や高窓などにより採光の工夫をしましょう
● 降雪量の多い地域では雪囲いの工夫をしましょう	● 家族の気配がお互いに感じられる間取りにしましょう
	● 屋内は真壁とし、内装材は自然素材を基本としましょう

提案者：越後の匠の家普及協議会



### 提案例<4>

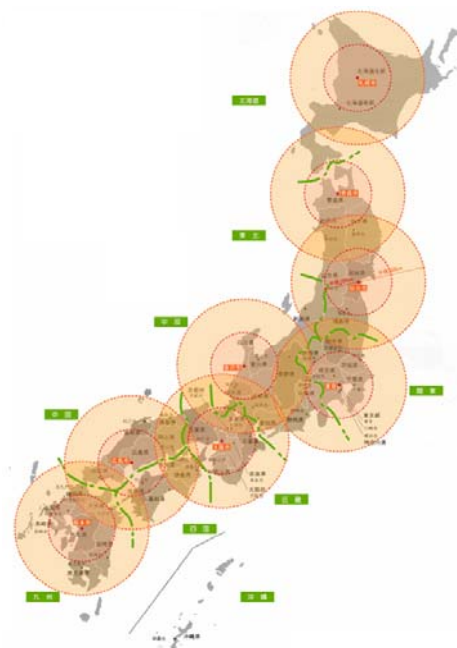
- ・地域材活用等の循環型社会貢献度を数値化し、瓦など木材以外の様々な地域建材、地域の技術や労力の活用を推進する提案。

地域調達率計算書		
平成21年9月30日		
地主名: 施工会社名:「チルチンびと「地域主義工務店」の会		
	請負契約金額	地域調達額
1 仮設工事	515,000	515,000
2 基礎工事	1,200,000	1,200,000
3 大工工事	4,350,000	4,290,000
4 木材費	4,720,000	4,720,000
5 左官工事	860,000	535,000
6 屋根・板金工事	810,000	510,000
7 外装工事	2,150,000	620,000
8 石・タイル工事	0	0
9 鋼製建具工事	900,000	450,000
10 木製建具工事	1,150,000	1,150,000
11 内装工事	400,000	225,000
12 塗装工事	300,000	210,000
13 雑工事	180,000	180,000
14 家具工事	1,950,000	1,950,000
15 ガス工事	300,000	300,000
16 通気工法材料費	305,000	185,000
17 設備費	1,000,000	500,000
18 電気工事	500,000	350,000
19 給排水工事	800,000	500,000
20 雑費・諸経費	1,000,000	1,000,000
21 確認申請費	282,000	282,000
合計	23,672,000	19,562,000

地域調達率
100%
100%
93%
100%
75%
75%
55%
50%
100%
75%
100%
75%
100%
75%
50%
75%
75%
100%
100%
81%

総地域調達率 81%

地域調達率到達目標値	地域調達率の係数			
努力目標値 80%				
標準目標値 70%	地元	地域	国内	国外
最低目標値 60%	1.0	0.8	0.5	0.1



提案者：チルチンびと「地域主義工務店」の会

### ③先導事業としての評価に至らなかった提案の課題

- ・地域材活用や、特定の工法又は部分的な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評価しなかった。

## 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、過去の提案で多様なものが見られたが、今回は新しい手法が含まれる提案は少なく、これらを組み合わせ合わせた総合的な提案が多くあった。

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】**

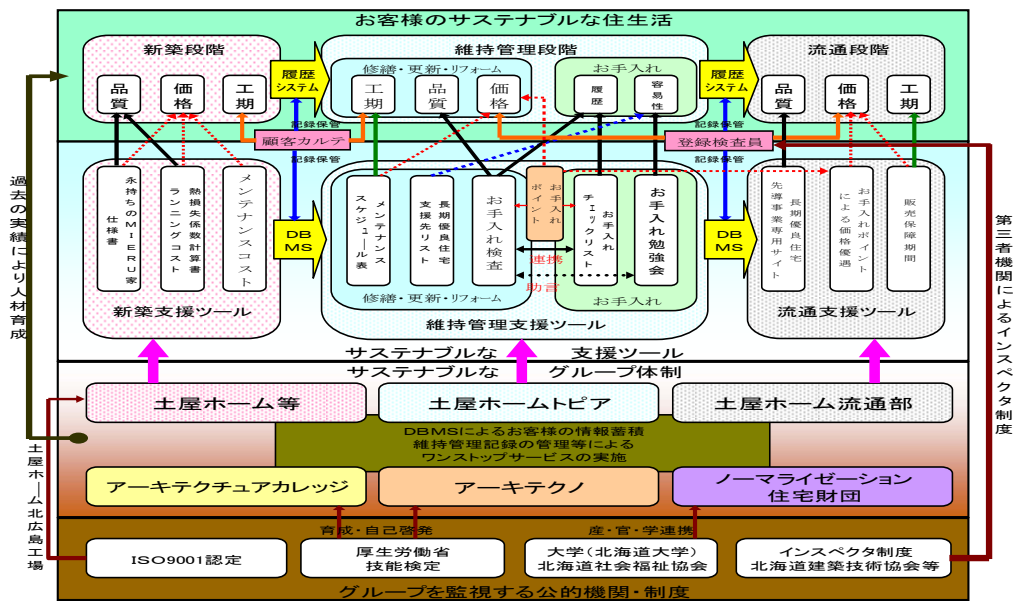
- ・有償の点検・修繕に基づく再保証、新築時における買い取り保証、買い取り価格査定、残存価値評価システム、金融機関・保険会社等との連携による住み替え支援（連携機関の拡充）等の提案があった。

**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。中でも地域工務店における総合的な取り組みを、地域における普及性・波及性という観点から優位に評価した。（提案例1）
- ・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。中でも、自主点検を実施した住まい手に対し、メンテナンス費用等に充当できるポイント制の導入など、自主点検の実効性を高めるしくみのある提案を優位に評価した。

**提案例<1>**

- ・地域工務店が、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実施する提案。



提案者：(株)土屋ホーム

### ③先導事業としての評価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評価しなかった。
- ・ 過去に採択された提案内容が普及し、提案レベルが高くなってきていることから、過年度であれば先導性があると評価された内容であっても、現時点では既に先導性は乏しく、むしろ標準的な取り組みとなっており、優位な評価に至らない提案が多かった。

## 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分けられ、後者の提案が3分の2を占めた。

#### 【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、デザインに特徴のある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、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・台風等）に対応したまちなみ、地域の伝統的な景観（平入りの町家等）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他、空洞化する中心市街地のまちなみを改善しようとする戸建て賃貸住宅の提案があった。
- ・ まちなみ・住環境を形成する手法としては、まちなみの特性を分析した住宅モデル・景観チェックシートの作成、設計者・工務店グループによるデザインコードの共有化、独自のまちなみサーベイ・設計手法等の提案があった。
- ・ 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】

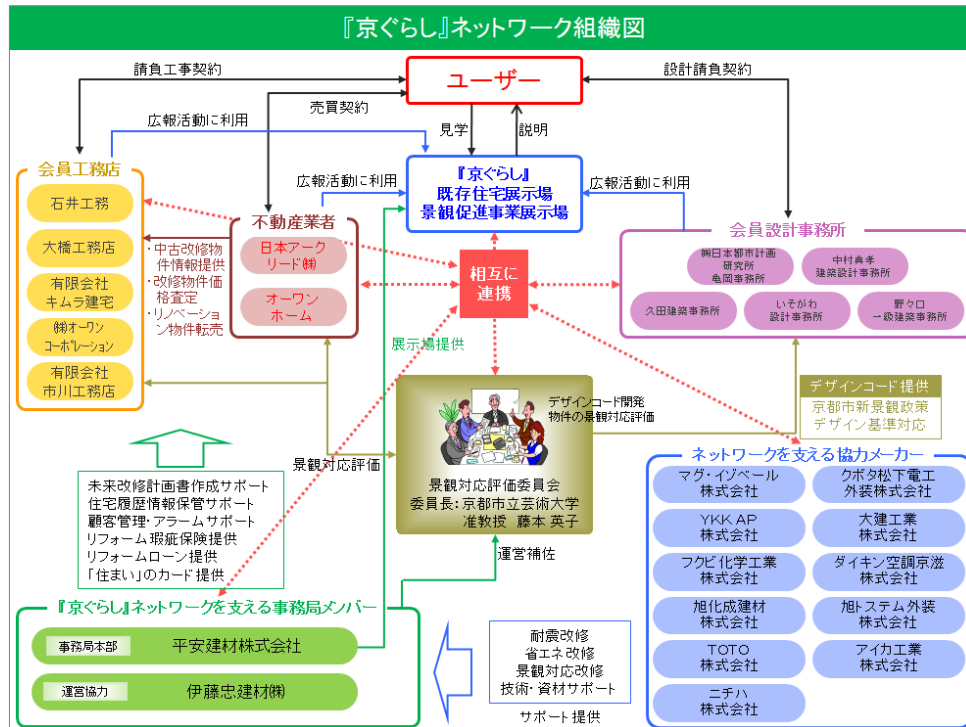
- ・良好なまちなみ・住環境の形成手法、長期にわたり維持していくための建築協定・緑化協定・ガイドラインあるいは維持管理の手法を伝達・定着させる手法が具体的で実現性が高いと考えられる提案を優位に評価した。

【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。中でも地域の設計者・施工者・建材メーカー等が連携してデザインコードを共有し、地域の伝統的な住宅やまちなみと調和した住宅づくりを推進する取り組みを高く評価した。(提案例 1)
- ・地域のまちなみの課題を改善する提案として、空洞化する中心市街地のまちなみを改善するために、戸建て賃貸住宅による長期優良住宅の建設を推進する提案を高く評価した。(提案例 2)

提案例<1>

- ・地域の設計者・施工者・建材メーカー等が連携してデザインコードを共有し、京都の町家と調和した住宅づくりを推進する取り組み。



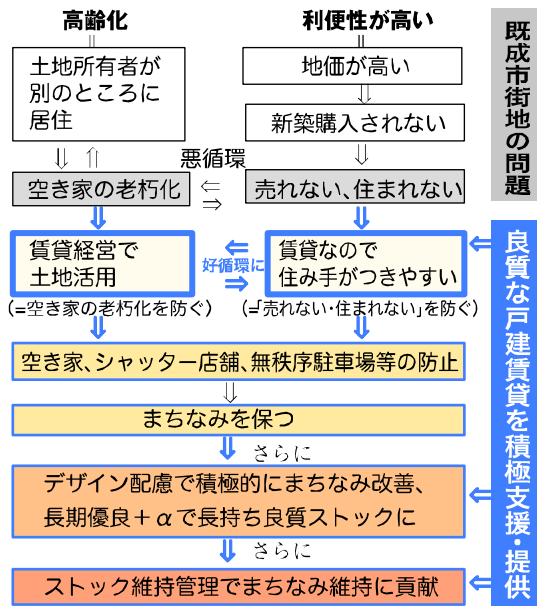
提案者：『京ぐらし』ネットワーク

提案例<2>

- ・空洞化する中心市街地のまちなみを改善するために、長期優良住宅による戸建て賃貸住宅を推進する提案。



本提案では、優良なまちなみストックを「壊さない」こともルールに含めている



提案者：優良工務店の会・まちなみ部門提案グループ

③先導事業としての評価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ないもの、また、それらが明確であっても、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、評価しなかった。

【既成市街地における提案の課題】

- ・住宅の外観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。また逆に、長期優良住宅としての住宅像について、具体的な提案を欠くものも優位に評価しなかった。

#### 4) 既存住宅等の改修部門

##### ①提案の概要

- ・これまでの評価結果等をふまえ、実現可能性を重視しながら、整理され、洗練された提案が多かった。
- ・提案内容としては、前回同様に(1)調査・診断、(2)改修による性能向上、(3)点検・維持管理、履歴情報の蓄積等、ハードからソフトまで幅広く提案するものが多かった。これらの内容とあわせて、(4)流通、(5)ユーザー支援、(6)体制整備に関する提案を行うものがあった。
- ・(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・診断の信頼性の向上を図るために、調査・診断内容の品質管理やそのための人材育成等の体制について提案を行うものがあった。
- ・(2)改修による性能向上については、耐震性能、耐久性能、省エネ性能をあわせて向上させる提案が多かった。具体的な工事内容としては一般的な改修技術を組み合わせた提案が多かった。また、改修工事の質を確保しユーザーからの信頼を得るため、工事内容を分かり易く説明するための資料やグループ全体の施工品質基準書を作成する提案、第三者機関の工事検査・性能評価等を実施する提案などがあった。
- ・(3)点検・維持管理、履歴情報の蓄積については、維持管理計画書の作成、定期点検の実施、点検・改修履歴等の蓄積のほか、自主点検等を促すための手引き書の作成やセミナー開催など、住まい手の育成などを含む維持管理サポートの提案があった。また、住まい手の環境意識を高めるためにエネルギー・CO2削減量の見える化を行う提案があった。
- ・(4)流通の提案は、非常に少なく残念であった。住み替え時に相談等のサポートを行う提案のほか、購入後に改修を行う事業モデルを提案して、購入前の内覧同行からサポートを行っていく提案などがあった。
- ・(5)ユーザー支援の取組みについては、定価制リフォームの提案のほか、施工中の住まい手への配慮として、工事中の仮住まいの提供や荷物預かり等のサービスをパッケージ化する提案があった。このほか、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、リフォーム瑕疵保険制度を活用する提案が多くみられた。

※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/index.html>

- ・(6)体制整備については、改修工事の質の安定化を図るために、工務店やリフォーム事業者、設計事務所、建材メーカー等が中心主体となって、共通の仕組みや基準を用いることを提案するものが多くみられた。また、不動産仲介や金融、教育機関など異業種の事業者との連携による取組みや地域の工務店等をサポートする体制を構築する提案などがあった。

##### ②評価したポイント

###### 【戸建住宅】

- ・提案内容は全体的に洗練され、収斂する傾向がみられる。そのような中で、改修目標を

達成するための具体的な技術手法やコストの妥当性、エンドユーザーへの説明や改修時の支援など、改修の実現性を高める提案を優位に評価した。

- ・調査・診断、性能向上のための改修、住宅履歴情報の蓄積等に加えて、資材調達の工夫によるコストダウン、仮住まいの提供、メンテナンスサービスの実施等をパッケージ化した総合的な提案で、具体性があり、かつ実現可能性の高い提案を優位に評価した。

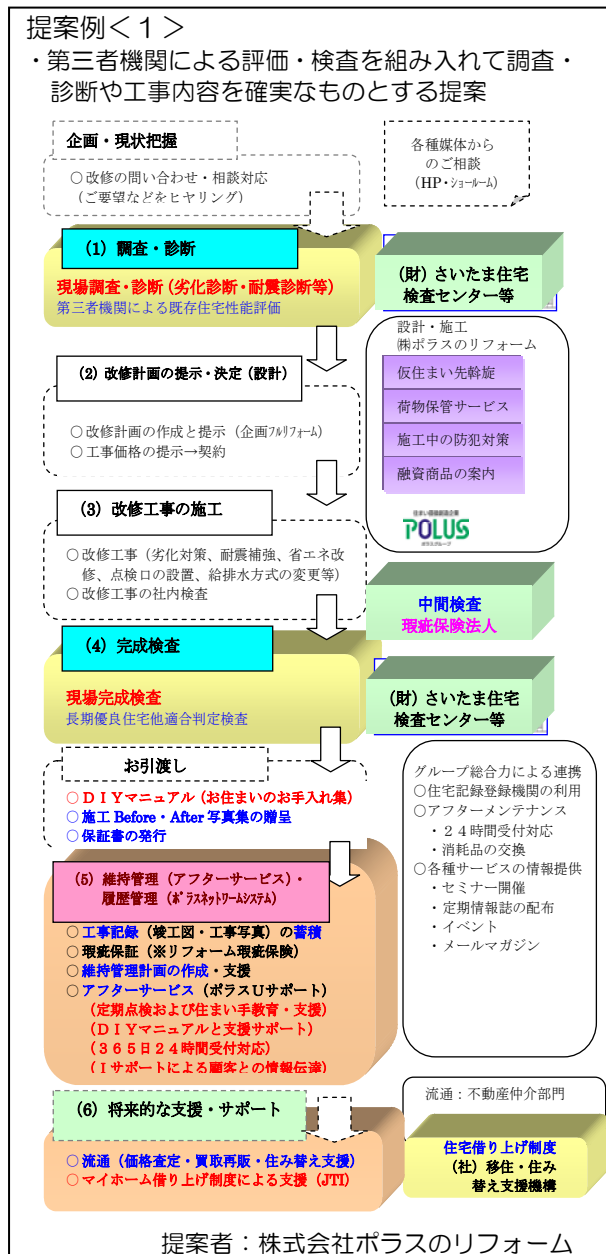
- ・調査・診断の内容やその後の改修計画・工事に対する質の確保を図るため、グループ独自の検査員制度を設け、改修指針の整備や人材育成等を通じてグループ全体のレベル向上を図る提案があり、内容の確実性や普及性・波及性などの観点から優位に評価した。

- ・なお、既存住宅の改修において調査・診断分野は、近年急速に注目されるようになったが、その技術手法や調査・診断を行う者の質の確保には課題がある。既存住宅市場の環境整備において、調査・診断内容の品質管理やそのための人材育成等に関する取組みは極めて重要であることから、引き続き積極的な取組みを期待したい。

- ・ハードからソフトまで幅広い取り組みを行うこととあわせて、診断や改修工事の内容を確実なものとする取り組みとして、第三者機関の診断や評価、検査を組み入れた提案を優位に評価した。(提案例1)

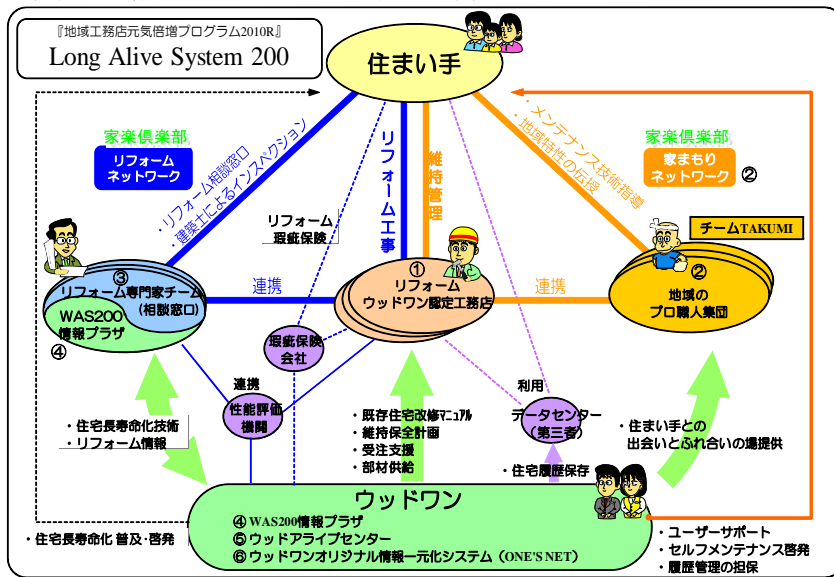
- ・顧客獲得支援から調査・診断、資材供給、改修工事、維持管理・履歴蓄積まで、工務店等をトータルにサポートするという提案があっ

た。工務店等をサポートする仕組みは、新築戸建ての提案では一般的となっているが、既存住宅の改修においても地域に根差した住宅産業を支える観点などから重要である。これらのうち、実効性が高く充実した内容の取り組みを行うものを優位に評価した。(提案例2)



## 提案例<2>

- ・専門家や職人等と連携体制を組み、改修等に不慣れな地域の工務店等に対して企画・受注段階から維持管理段階まで様々なサポートを実施する提案。



- ①リフォーム工務店の認定工務店：長寿命化改修技術を有するWO認定地域工務店  
②家まもりネットワーク：住まい手・認定工務店・地域のプロ職人集団のネットワーク  
③リフォーム専門家チーム：工務店・設計事務所・WOの建築士からなる専門家チーム  
④WAS200情報プラザ：家業倶楽部の活動を支援する地域のサポート拠点(全国42箇所)  
⑤ウッドアライブセンター：WO本部内の技術的サポート拠点  
⑥ONES NET：住宅CADを中心とした意匠・構造・積算・アット・工程管理までの情報一元化システム

提案者：株式会社ウッドワン

## 【共同住宅】

- ・共同住宅の改修は、重要な分野であるが提案数が少なく残念であった。
- ・住戸専有部分のスケルトンリフォームの提案では、確実性の高い施工を行う改修技術の提案に加え、インスペクションや購入支援など、既存住宅の改修及び流通を普及、定着させていくためのユーザー支援等を含めた工夫を行う提案があり、提案の総合性や普及性・波及性などの観点から優位に評価した。

## ③先導事業としての評価に至らなかった提案の課題

- ・今回は、工務店やリフォーム事業者がネットワークを組織して提案するものが多く、中には異なる業態の組織が連携しているものもあった。しかし、連携によるメリットや効果等の説明が不十分な提案や事業スキームの具体性に欠ける提案もみられ、このような提案は優位な評価には至らなかった。
- ・賃貸住宅の改修に関する提案は、住宅の長寿命化への寄与が明確でなかったため評価するには至らなかったが、重要な分野であり、今後の積極的な提案を期待したい。
- ・改修の工法を特定している提案については、工法の特性についての説明に留まることなく、その工法を用いることが長期優良住宅の実現にどのような効果や影響をもたらすかなどに関して具体的な説明が求められる。
- ・時期をおいて段階的に改修による性能向上を行う提案も複数あった。予算等の制約を踏まえ段階的に改修を行っていくこと自体は現実的な選択と考えられるものの、本事業においては、将来の改修が確約されないものを支援することが困難な側面もある。このため提案にあたっては、将来の改修をどう担保するのかといったきめ細かな措置が求められる。