

# 平成23年度長期優良住宅先導事業の概要

---

平成24年2月

独立行政法人 建築研究所

## 平成23年度長期優良住宅先導事業の概要

### (目次)

ページ

1. 平成23年度長期優良住宅先導事業の概要	1
1-1 事業概要	1
(1) 事業の趣旨	1
(2) 公募の対象	1
(3) 補助の対象	2
(4) 提案の要件	4
(5) 採択の方法	11
1-2 事業の経過	12
(1) 公募及び評価の経過	12
(2) 採択結果	13
1-3 応募提案に対する評価	15
(1) 全体評価(総論)	15
(2) 部門別評価の解説	16
(3) 長期優良住宅先導事業として適切であると判断した提案に対する個別評価	28
(4) おわりに	35
2. 平成23年度に採択された提案の概要	37

# 1. 平成23年度長期優良住宅先導事業の概要

## 1-1 事業概要

### (1) 事業の趣旨

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の住宅のあり方について、具体的内容を広く国民に提示し、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。

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

なお、本事業は平成20年度から引き続いて行われているものであるが、事業名称が変更されており、平成20年度は「超長期住宅先導的モデル事業」、平成21年度は「長期優良住宅先導的モデル事業」として実施された。

### (2) 公募の対象

平成23年度は、住宅の長寿命化に向けた普及啓発にする先導的な取り組みの提案であって、次の①～③の各部門のいずれかに該当するものの公募が行われた。なお、平成22年度までであった「住宅の新築部門」に関しては、平成23年度は募集がなかった。

#### ①既存住宅等の改修部門

既存住宅等の改修工事を実際に行うとともに、必要に応じて関連する体制整備、システム整備等を併せて行う取り組みの提案を求める部門である。提案は、次の「個別提案」又は「システム提案」のいずれかになる。

##### ・個別提案

当該取り組みに係る住宅を整備する場所（住宅の新築の場合は敷地、既存住宅等の改修の場合は当該住宅）が確定している場合（一団の住宅地としての提案を含む。）。

##### ・システム提案

当該取り組みを実施する敷地が確定していない場合で、長期優良住宅の生産方式や維持管理方式等の仕組みとして提案するもの。

なお、人が居住せず、一定期間の公開をしたのち除却解体する展示用住宅など販売を目的としない住宅は、「③技術の検証、情報提供及び普及部門」の対象となる。

また、提案において中心的なテーマとなる内容をより明確にする観点から、本部門の下に「体制整備支援部門」、「性能向上・改修技術部門」、「流通強化部門」の特定部門を設けるとともに、この3つのテーマ以外の提案は「自由課題部門」として公募が行われた。ただし、同一の提案内容では、複数の特定部門の提案はできないとされた。

## ②維持管理・流通に係る体制整備部門

住宅履歴情報の整備、点検・修繕等のための新たな仕組み、既存住宅の性能、品質、取引価格に関する情報提供の充実など、住宅の適切な維持管理・流通等を行うための体制を整備する取り組みであって、実際の既存住宅の改修を伴わない提案を求める部門である。

なお、個々の事業者や一定の資本系列の事業者、一定のフランチャイズ事業者のみが利用することを目的としたシステム整備は対象外である。

## ③技術の検証、情報提供及び普及部門

先導的な提案に係る居住者実験（既存住宅の改修に係る個別技術の検証）や社会実験、また展示用模型等の整備その他の情報提供及び普及に関する取り組みであって、実際の既存住宅の改修を伴わない提案を求める部門である。

なお、共同住宅の展示用住宅は、住棟の一部を利用する場合のほか、販売センター等に建設するモデルルームも対象となる。また、展示用模型については、先導的な内容を説明するためのものに限られる。

展示期間については原則1年以上とするが、特定のイベント期間の展示等やむを得ない事情により1年未満の期間とすることが必要な場合は、この限りではない。

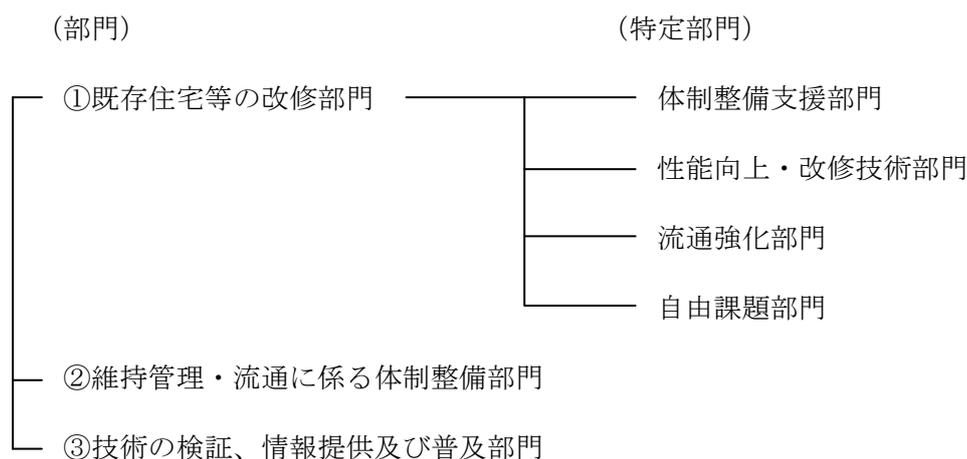


図1 公募の対象部門と特定部門

## (3) 補助の対象

### ①補助を受ける者

補助を受ける者は、原則として、提案をし、採択を受け、提案に基づく取り組みを実施する以下の者である。

- ・ 建築主等（個人、住宅供給事業者、建築主と建設関連事業者等のグループ等）
- ・ 維持管理・流通等のシステムを整備する者
- ・ 提案に係る技術の検証（社会実験等）を実施する者
- ・ 提案に係る情報提供及び普及（展示用模型の整備等）を実施する者

なお、請負事業等で建築主が応募時点で未定のものについては、建築主と採択を受けた建設業者等が共同して実施し、建築工事費に係る補助金については建築主が受けることになる。

## ②補助額

補助額は、次のア. に掲げる建設工事等に係る補助額と、イ. に掲げる附帯事務費の合計になる。ただし補助額は、予算の範囲内において、評価委員会の評価、応募書類に記載された金額及び事業計画等を総合的に考慮して決定されるので、要望額全額が補助されるものではない。

### ア. 建設工事等に係る補助額

補助金（国費）の対象となる費用、補助金の額及び上限は、部門毎に以下の表のとおり。なお、表中ウ)～オ)の費用はいずれか一つを選択することになっている。

表1 部門毎の補助対象・補助金の額・国費の上限

部門	補助対象	補助金の額	国費の上限
既存住宅等の改修部門	ア) 調査設計計画費	一定の要件を満たす調査等の費用の2/3以内	調査に要する費用は1戸当たり10万円
	イ) 既存住宅等の改修に要する費用	全体改修工事費の1/3以内	1戸当たり200万円※ 1地区当たり（共同住宅）2億円
	ウ) 体制整備に要する費用	一定の体制整備に要する費用の2/3以内	1事業あたり200万円※
	エ) システムの整備に要する費用	一定のシステム整備に要する費用の2/3以内	1事業あたり1,000万円※
	オ) 技術の検証に要する費用	一定の社会実験等に要する費用の2/3以内	1事業あたり1,000万円※
維持管理・流通に係る体制整備部門	カ) システムの整備に要する費用	一定のシステムの整備及び運用に係る費用の2/3以内	1事業あたり1億円※
技術の検証、情報提供及び普及部門	キ) 技術の検証に要する費用	一定の社会実験等に要する費用の2/3以内の額	—
	ク) 情報提供及び普及に要する費用	展示用住宅（展示期間中の減価償却に要する費用）、展示模型等の整備に要する費用の2/3以内の額	—

※特別な場合はこれを超えることができる。

#### イ. 付帯事務費

ア. の建設工事等に係る補助額の2. 2%以内の額で、事業の実施に要する一定の事務費が補助対象となる。

なお、補助の内容について、詳しくは建築研究所ホームページ等に掲載された平成23年度の募集要項を参照されたい。

建築研究所・長期優良住宅先導事業ホームページ

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

### (4) 提案の要件

---

提案は、次の全ての要件に該当することが求められた。

#### ア. 先導的な提案

先導的な材料・技術・システム等が導入されるなど、長期優良住宅にふさわしい提案や創意工夫を含むものであること（次の①及び5ページの②参照）

#### イ. 公開等長期優良住宅普及への寄与

公開などにより、長期優良住宅の普及・啓発に効果が高いと認められるものであること。  
(7ページの③参照)

#### ウ. 平成23年度中に事業に着手するものであること

(8ページの④参照)

### ①先導的な提案に関する全体的な考え方

住宅の改修については、住宅の長寿命化に係る知見の収集と併せ、長寿命化に係る知見の普及にも重点を置く必要があることから、新規性・先進性の高いものだけでなく、波及性・普及性の高いものを評価するとともに、技術の進展に寄与するものを評価するという考え方で評価を行うこととされた。

具体的には、次の考え方による。

#### ア. 住宅の長寿命化に資する新しい技術の進展に寄与

(選定に当たっての考え方例)

- ・ 長寿命化のための設計上の工夫、生産供給体制・維持管理体制の整備等や技術の進展について、有用性、今後の発展性が期待できるものを評価する。
- ・ 技術の革新性について、評価する。なお、新しい技術で、その性能等が明らかなものは、その性能を踏まえて、相応の評価を行う。
- ・ ハード技術の新しさに注目するだけでなく、ソフトも含めた組合せ等総合的に提案されたものを評価する。
- ・ 維持管理・点検の考え方、更新の方法等が考慮されているものを評価する。

## イ. 中小事業者等の技術基盤強化や履歴情報の整備等、住宅の長寿命化の普及のための体制や仕組みの整備に寄与

(選定に当たっての考え方例)

- ・ 到達するレベルの高さを評価することとあわせ、現在到達している長寿命化への取り組みのレベルを踏まえ、取り組みの努力、今後の展開にも配慮して評価する。
- ・ 物理的な優良性を評価するだけでなく、現在、十分とは言えない、維持管理や流通など、住宅を長くもたせる取り組みを積極的に評価する。
- ・ 既存の改修、維持管理等の段階別、木造、RC造等の工法別、戸建て、共同住宅等の建て方別、大手住宅供給者、中小事業者等の別等、多様な取り組みが展開されるように配慮する。

## ウ. 住宅の長寿命化に係る改修等が標準化されるなど、一般に普及する契機となる

(選定に当たっての考え方例)

- ・ 提案の汎用性、コスト等も含めた普及可能性等を評価する。

なお、本事業は年度単位で採択・実施することとされているので、これまでに採択を受けた提案についても、平成 23 年度の採択を受けるためには再度提案する必要があった。その場合、提案内容を変更・追加・補強し、波及性・普及性の高いものや提案内容を深化したものとすることが求められた。

## ②先導的な提案に関する部門別の考え方

### ア. 既存住宅等の改修部門について

既存住宅等の改修部門においては、取り組みの強化が求められるテーマに重点を置くため、平成 23 年度より「体制整備支援部門」、「性能向上・改修技術部門」、「流通強化部門」及びこれ以外の提案を対象とする「自由課題部門」の 4 つの特定部門が設定された。それぞれの特定部門の考え方は次のとおりである。

なお、既存住宅等の改修部門において、戸建住宅については構造躯体の耐久性及び耐震性の向上に係る工事を実施することが必須の条件とされた。

#### ア) 体制整備支援部門（特定部門）

関連機関による連携体制を整備するとともに、実際の改修工事にあわせた研修、情報提供、普及啓発を実施することにより、改修技術の普及、履歴情報の整備・保管、適確な点検修繕のための体制等を整備することをテーマとするもの。

(具体例)

- ・ 地域材を活用した既存住宅等の改修を行うための体制を構築するもの
- ・ 保険制度、履歴情報の整備・保管、的確な点検修繕等を協調連携して行うための体制を整備するもの
- ・ 耐久化・耐震化に資する改修技術向上を図るための人材の育成、体制の整備を行うもの
- ・ 既存住宅の改修の資金支援、流通支援を行うための体制を整備するもの 等

#### イ) 性能向上・改修技術部門（特定部門）

住宅の性能向上・改修技術に関する先進的な提案について、実際の改修工事の実施とあわせて、効果の検証や情報提供等を実施することにより、技術の進展に寄与することをテーマとするもの。

（具体例）

- ・ 既存住宅等に住まいながら大規模な改修工事の施工が可能な工法の採用等、居住者に配慮するもの
- ・ 住宅の長寿命化に資する新たな技術を導入した改修工事
- ・ コスト明示・コストダウン・工期の短縮を図る改修等施工性、普及性の高い工法を採用するもの
- ・ 耐久性、耐震性、省エネ特性の性能の向上とあわせて、外観の修景などを行い、地域のまちなみ形成に資するもの
- ・ 介護・生活支援サービスと連携したバリアフリー改修を行うもの 等

#### ウ) 流通強化部門（特定部門）

既存住宅流通市場・リフォーム市場を整備するため、実際の改修工事とあわせて、これらに関する工夫・仕組みの整備等を実施することにより、既存住宅流通市場の活性化を図ること等をテーマとするもの。

（具体例）

- ・ 既存住宅の評価・改修を通じた住宅履歴システムを開発するもの
- ・ 改修した住宅の情報提供を通じた住み替え支援を構築するもの
- ・ 改修履歴の整備とあわせて資金調達、住まい手の維持管理サポートを整備するもの
- ・ 空家を改修し、流通・活用する新たなビジネスモデルを構築するもの
- ・ 住宅と他用途を組み合わせるための建築物の用途転換と改修を実施するもの 等

#### エ) 自由課題部門（特定部門）

上記ア)～ウ)の部門に該当するもの以外で、特に住宅の長寿命化や長期にわたる活用に資する取り組み。

（具体例）

- ・ 古民家や伝統的住宅でまちなみ等立地特性を考慮した住宅の改修を行うもの
- ・ 集合住宅の管理組合による大規模修繕の実施に合わせ、その後の計画的な維持管理体制等を構築するもの
- ・ 既存住宅の躯体等を簡易、的確に診断・評価を行うシステムを確立しようとするもの 等

#### イ. 維持管理・流通に係る体制整備部門について

維持管理・流通に係る体制整備に関する提案については、次のようなものが想定された。

（具体例）

- ・ 住宅履歴情報の整備とあわせて維持管理・流通、金融・保証等の体制を整備するもの

- ・ 住宅履歴情報を活用した新たな住生活ビジネスとなるモデルを提案するもの
- ・ 住宅の維持管理における所有者への継続的な情報提供及び技術支援の体制を整備するもの 等

#### ウ. 技術の検証、情報提供及び普及部門について

技術の検証、情報提供及び普及に関する提案については、住宅の長寿命化に必要な技術を導入するための実証実験や、長寿命化に必要な技術・システム等の情報提供及び普及等に関するもので、次のようなものが想定された。

(具体例／技術の検証に関するもの)

##### ○既存住宅の改修に係る個別技術の検証

- ・ 工事中の居住性、快適性に与える影響を少なくするための改修技術の検証
- ・ 既存住宅の性能を総合的に向上させるための改修技術の検証
- ・ 短期間でできる等施工性が高い改修工法に係る実験 等

##### ○多様な技術を総合化した場合の技術の検証（新築・改修）

- ・ 施工性や居住性を確保するための居住者による実験 等

##### ○ビジネスモデル等の検証

- ・ 新しい技術・システムを実務的に検証するための社会実験 等

(具体例／情報提供及び普及に関するもの)

- ・ 個々の事業者の特定の技術・商品・工法等の広報のみを目的としない中立性・公平性の高い住宅の長寿命化一般に関する展示・普及
- ・ 個々の事業者や一の資本系列の事業者等によるものにあっては、長期優良住宅の提案に関する展示の工夫がされているもの等先導性・普及性が特に高いもの
- ・ 時間の経過を加味し先導的な取り組みを本格的に実感できるもの、既存住宅等の改修効果がわかり易いものなど、通常の住宅の展示を超えた工夫がみられるもの

#### ③公開等長期優良住宅の普及等への寄与について

公開等の普及・啓発効果そのものが評価の対象となるが、国民に身近なところで具体のものを見せる機会を創出することにより住宅の長寿命化への理解を促進するものとしては、次のようなものが想定される。特に、既存住宅等の改修部門については、少なくとも現地見学1回以上、又はこれと同等以上の現地の公開等の情報提供が必要とされた。

(具体例)

- ・ 公開等について国民がアクセスしやすいよう工夫されているか、効果等を理解しやすい方法で提示しているかなどの普及啓発効果の高いもの
- ・ 全国で展開しているものや、取り組みがあまり進んでいない地域で展開するもの
- ・ 街並み形成を含むなどプロジェクト自体の発信力（インパクト）のあるもの

#### ④平成 23 年度中に着手するものであることについて

原則として、平成 23 年度中に着手するものが対象とされた。

既存住宅等の改修部門については、平成 23 年度中に着工する住宅が対象とされたが、共同住宅等設計から着工までに時間がかかると認められるものについては、平成 23 年度中に実施設計に着手するものであって、平成 24 年度中に着工するものも対象とされた。

いずれも平成 24 年度末までに全ての工事等が完了するもの（平成 25 年 2 月上旬頃までに実績報告を行うもの）が補助の対象とされた。このため、平成 24 年度の実績報告の期日（平成 25 年 2 月上旬頃）以降も引き続き工事等が継続するものについては、補助の対象とはならない。

また、提案の評価を踏まえ、国土交通省が補助対象を選定（以下「採択」という。）する時点で既に着手をしているものは、原則として対象にならない。

なお、平成 23 年度は「住宅の新築部門」の募集は行われなかったが、前年度の募集において、補助金の交付申請までに認定を受けることが求められた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」第 5 条に基づく長期優良住宅建築計画等の認定基準の概要を、9 ページから 10 ページに参考として掲載する。

表2（参考）長期優良住宅建築等計画の認定基準の概要

性能項目等	概要
劣化対策	<p>○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。</p> <p>・通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。</p> <p>[鉄筋コンクリート造]</p> <p>・セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。</p> <p>[木造]</p> <p>・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。</p> <p>・点検のため、床下空間の一定の高さを確保すること。</p>
耐震性	<p>○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。</p> <p>・大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じる。</p> <p>[層間変形角による場合]</p> <p>・大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下(建築基準法レベルの場合は1/75以下)とすること。</p> <p>[地震に対する耐力による場合]</p> <p>・建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。</p> <p>[免震建築物による場合]</p> <p>・住宅品確法に定める免震建築物であること。</p>
維持管理・更新の容易性	<p>○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。</p> <p>・構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること</p> <p>・更新時の工事が軽減される措置が講じられていること 等</p>
可変性	<p>○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。</p> <p>[共同住宅]</p> <p>・将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。</p>
バリアフリー性	<p>○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。</p> <p>・共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。</p>
省エネルギー性	<p>○必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。</p> <p>・省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。</p>
居住環境	<p>○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。</p> <p>・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。</p>
住戸面積	<p>○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。</p> <p>[一戸建ての住宅]</p> <p>・75㎡以上(2人世帯の一般型誘導居住面積水準)</p> <p>[共同住宅等]</p> <p>・55㎡以上(2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)</p> <p>※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55㎡、共同住宅等40㎡(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。</p>
維持保全計画	<p>○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。</p> <p>・維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。</p> <p>・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。</p>

注) 具体的な内容は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通省告示第209号）」を確認されたい。

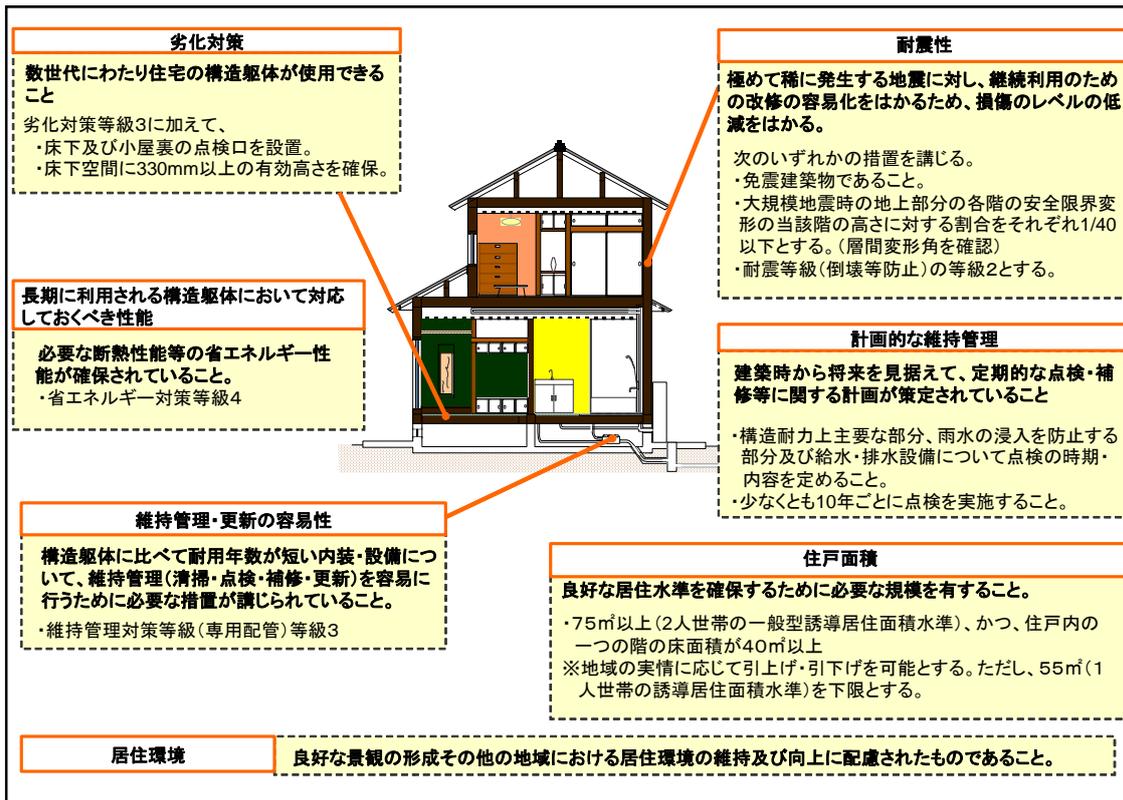


図2 (参考) 長期優良住宅認定基準のイメージ(木造戸建住宅)

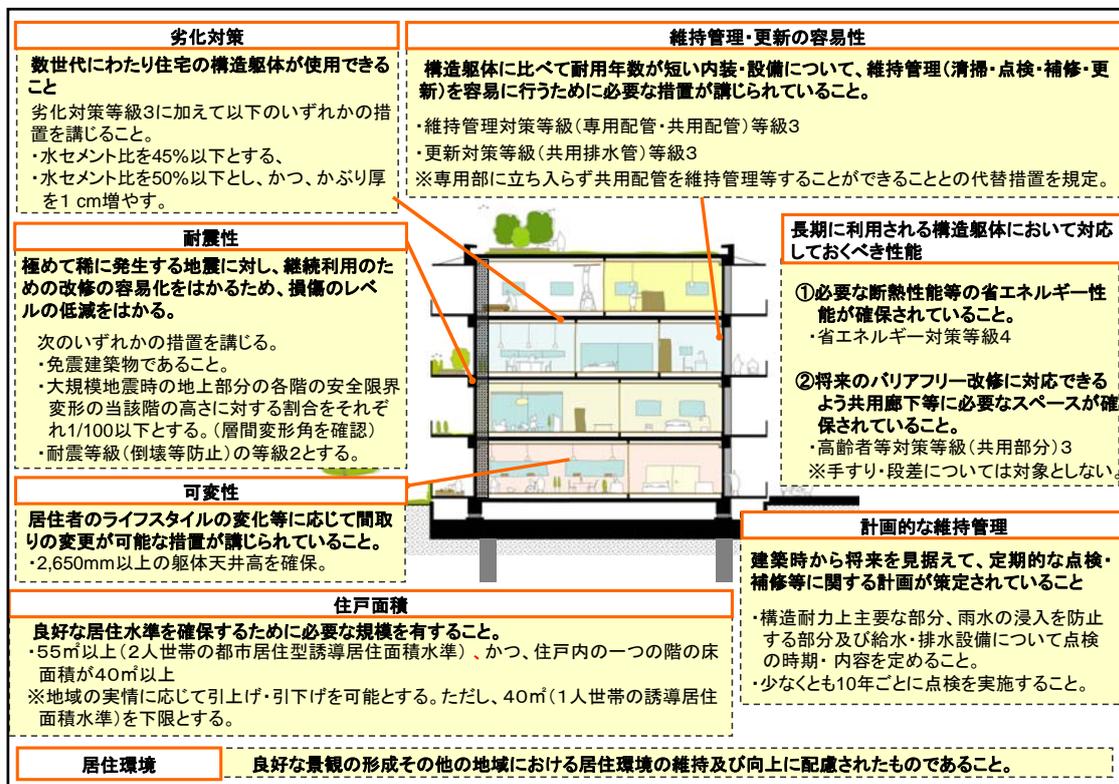


図3 (参考) 長期優良住宅認定基準のイメージ(RC造共同住宅)

## (5) 採択の方法

応募のあった提案については、独立行政法人建築研究所が、学識経験者からなる長期優良住宅先導事業評価委員会（以下「評価委員会」という。）を設置し、評価を行った。評価委員会の委員及び専門委員名は、表3のとおりである。

表3 長期優良住宅先導事業評価委員会・委員及び専門委員名簿

委員長	巽 和夫	京都大学名誉教授
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学教授
	浅見 泰司	東京大学教授
	安藤 直人	東京大学名誉教授
	五十田 博	信州大学准教授
	小松 幸夫	早稲田大学教授
	坂本 功	東京大学名誉教授
	勅使川原 正臣	名古屋大学教授
	中川 雅之	日本大学教授
	松村 秀一	東京大学教授
	三井所 清典	芝浦工業大学名誉教授
	野城 智也	東京大学教授
専門委員	本橋 健司	芝浦工業大学教授
	岩田 司	(独)建築研究所 住宅・都市研究グループ上席研究員
	鹿毛 忠継	(独)建築研究所 材料研究グループ上席研究員
	古賀 純子	(独)建築研究所 材料研究グループ主任研究員
	澤地 孝男	(独)建築研究所 環境研究グループ長 (併) 防火研究グループ長
	中島 史郎	(独)建築研究所 建築生産研究グループ上席研究員
	布田 健	(独)建築研究所 建築生産研究グループ上席研究員
	萩原 一郎	(独)建築研究所 防火研究グループ上席研究員
	長谷川 直司	(独)建築研究所 建築生産研究グループ長 (併) 材料研究グループ長
	濱崎 仁	(独)建築研究所 材料研究グループ主任研究員
	武藤 正樹	(独)建築研究所 建築生産研究グループ主任研究員

(平成23年8月18日現在、敬称略、五十音順)

評価結果は、独立行政法人建築研究所から国土交通省に報告され、これに基づき国土交通省が補助の対象として採択する提案を決定し、公表した。

## 1-2 事業の経過

### (1) 公募及び評価の経過

---

#### ①応募状況

平成 23 年度は、5 月 12 日（木）から 6 月 30 日（木）までの期間に公募が行われ、97 件の応募を得た。

応募の内訳としては、「既存住宅等の改修部門」が 64 件、「維持管理・流通に係る体制整備部門」が 23 件、「技術の検証、情報提供及び普及部門」が 10 件であった。今年度は「住宅の新築部門」の募集がなかったことや、募集時期、回数等の影響から、今年度公募が行われた全ての部門で前年度より応募が増加した。

#### ②評価の経過

##### ア. 事務局による整理

応募のあった 97 件の提案について、まず評価委員会の事務局において、それぞれ応募要件を満たしていることを確認するとともに、委員による評価が効率的に行われるように、それぞれの提案の特徴の把握、過去に採択された提案の場合の追加・変更点の整理、技術的な判断が難しいなど特に慎重な評価が必要と考えられる事項の抽出等を行った。

なお、提案の中には複数の部門に応募しているものや、提案の内容から見て他の部門又は特定部門での評価が適切と考えられるものがあつたため、それらについては適切な部門又は特定部門に整理又は移動を行った。（上記①に記載した部門別の応募数の内訳はこうした整理又は移動後のものである。その結果は 13 ページ表 4 のとおり）。

##### イ. 専門的評価の実施

7 月 19 日に開催した第 1 回評価委員会において、応募状況の把握、評価方法の確認等を行った後、7 月 25 日から 8 月 8 日にかけて、応募の部門及び特定部門並びに改修の内容に関する主要な個別項目（耐久性、耐震性等）の分野ごとに、それぞれの評価を担当する委員及び専門委員による専門的評価を行った。

提出書類だけでは判断できない事項については、事務局を通じて応募者に対する質問又は追加資料請求を行い、その回答を担当委員が後日確認して評価を確定した。

##### ウ. 総合評価の実施と全体的な調整・評価

それぞれの部門又は特定部門ごとに定めた総合評価の担当委員が、専門的評価の結果を踏まえ、8 月 12 日までに各提案についての総合評価の評価案を作成した。

なお、過去に採択されている提案者からの提案については、その実施状況や前回の提案からの変更点等に留意し、住宅の長寿命化に向けた提案内容の充実や、新たな有意義な取り組みの実施等の観点も踏まえて評価を行っている。

これを受けて 8 月 12 日に委員長が全体的な評価・調整を行い、8 月 18 日に開催した第 2 回評価委員会において評価を決定した。

(2) 採択結果

評価委員会の評価をもとにした独立行政法人建築研究所の報告を受けて、国土交通省が採択提案を決定し、応募者に通知した。(採択された提案の一覧は表5参照)

表4 部門別の応募件数と採択件数

部門(特定部門)名		応募件数 ※1 ※2		採択件数※2	
① 既存住宅等の改修部門	体制整備支援部門	16	64(20)	13	23(8)
	性能向上・改修技術部門	32		9	
	流通強化部門	7		1	
	自由課題部門	9		0	
②維持管理・流通に係る体制整備部門		23(8)		0(0)	
③技術の検証、情報提供及び普及部門		8(9)		2(0)	
合計		97(37)		25(0)	

※1 部門ごとの数字は適切な部門への整理又は移動後のもの。

※2 カッコ内は前回(平成22年度第2回)の類似部門の応募数。

表5 平成23年度採択提案一覧

① 既存住宅等の改修		
①-1 体制整備支援部門		
提案名	提案者名	備考
『わ』が家再生計画〜リ・Home〜	株式会社新和建設	
100%国産材・天然乾燥・森林認証材を活用した九州における産直型の住宅改修システム	九州の杉・天然乾燥研究会(旧 熊本の杉・天然乾燥研究会)	
新進建設・湘南リノベーションクラブ	新進建設株式会社	
震災に学ぶ『安全・安心 My 住まい』	株式会社土屋ホームトピア	※1
『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	
埼玉県の次世代へ繋ぐリフォーム「Re・ism」(リ・ズム)	埼玉県住まいづくり協議会	
性能向上レベルの明確化ー木造建築病理学・「既存ドック」システム3	住宅医ネットワーク	
「住まいのリフォームアウトレット館」ネットワーク先導事業	株式会社小幡建設	
木の国ぎふ ワン! ツー! スリー!!! ステップ改修プロジェクト	丸平建設株式会社	

	耐震化リフォーム普及促進プロジェクト	石友リフォームサービス株式会社	
	性能向上リフォーム推進・履歴情報活用事業	ホームック株式会社	※2
	木住協ながい木リフォーム 棲み継ぎの家	木住協グループ	
	北海道R住宅システム・H23 プロジェクト	北海道R住宅事業者ネットワーク	※3
<b>①-2 性能向上・改修技術部門</b>			
	<b>提案名</b>	<b>提案者名</b>	<b>備考</b>
	住環境価値創造モデル 2011	株式会社アイジーコンサルティング	
	安心と快適の家再生『HQ (High Quality) 』 良質の家 プロジェクト	一般社団法人良質リフォームの会	
	北海道北方型外断熱改修システムプロジェクト	社団法人北海道建築技術協会	
	住まい手参画型「三位一体リフォームシステム」	東日本ハウス株式会社	
	断熱耐震同時改修プロジェクト 2011	NPO 法人新木造住宅技術研究協議会	
	既存土塗壁木造住宅の耐震・高断熱改修モデル事業Ⅱ	協同組合東濃地域木材流通センター	
	わが家一新エコ仕様 戸建	三井ホームリモデリング株式会社	
	R-パッシブデザインリフォーム（次世代長期優良住宅改修版）	LOHAS GROUP	
	真の日本の住まいの継承を目指す地域ストック活用改善事業	優良工務店の会・既存住宅改修提案グループ	
<b>①-3 流通強化部門</b>			
	<b>提案名</b>	<b>提案者名</b>	<b>備考</b>
	住まい継がれる魅力的な日本の家サポートシステム(既存改修)	株式会社住まい'S DEPO.ねっと	
<b>③ 技術の検証、情報提供及び普及部門</b>			
	<b>提案名</b>	<b>提案者名</b>	<b>備考</b>
	マンション管理評価事業の普及・基盤整備事業	特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構	
	住まい手と造り手が共に納得できる”ステップアップ断熱改修”の検証	株式会社ソーラーサーキットの家	

※1 応募は「自由課題部門」

※2 応募は「性能向上・改修技術部門」

※3 応募は「流通強化部門」

### 1-3 応募提案に対する評価

以下(1)～(4)は、評価委員会においてとりまとめられた平成23年度の応募提案に対する評価の「総評・概評」である。

#### (1) 全体評価(総論)

---

本事業は4年目を迎えた。今年度は「住宅の新築部門」の募集を行わない一方、「既存住宅等の改修部門」では、ストック分野における住宅の長寿命化を一層促進するため、新たに「体制整備支援部門」、「性能向上・改修技術部門」、「流通強化部門」、「自由課題部門」の4つの特定部門を設け、提案の充実を求めたところである。

このような募集者側のメッセージに応える形で、「既存住宅等の改修部門」では、過去7回の募集で最多の応募数があった。また、「維持管理・流通等に係る体制整備部門」においても前回、前々回と比べ応募提案数は大幅に増えた。このことは大変喜ばしいことであった。

「既存住宅等の改修部門」は、1年目は、住宅メーカーや工務店による戸建て住宅の改修を対象とした提案がほとんどであったが、2年目以降は、共同住宅の改修も提案されるようになり、提案者の属性にも広がりが出た。今年度は、多くが戸建住宅の提案で、地域の工務店・リフォーム事業者の単独の提案や、これら主体を中心とするグループによる提案が多かった。

提案内容としては、過去に本事業において採択された提案内容等を踏まえ、性能向上のための改修工事に係る取り組みとあわせて、調査・診断、人材育成、住宅履歴情報の蓄積、流通促進に向けた取り組みなど幅広い提案要素を組み合わせた総合的なものが多かった。特定部門によって傾向の差はあるものの、提案内容は成熟しつつあるといえる。また、過去に「住宅の新築部門」で採択された提案内容に基づき構築した地域内での体制等を、既存住宅の改修にも応用させる提案もみられた。

このような傾向は、積極的な事業者によるストック分野における住宅の長寿命化への意欲的な取り組みの現われであるとともに、住宅の長寿命化の普及促進を目的とする本事業の成果が着実に活かされ、改修分野においても一定の役割を果たした結果と考えることができる。

「維持管理・流通等に係る体制整備部門」に関しては、応募回を重ねるごとに提案で示されるアイデアや提案者属性に広がりが見られたが、解決すべき課題はまだ多く残されていると考えられ、現時点までに十分な提案がなされたと言える状況に至っておらず、引き続き先導的な取り組みが行われることを期待したい。

「技術の検証、情報提供及び普及部門」については、様々な視点からの検証や情報提供に関する提案がなされたが、住宅の長寿命化や既存住宅の改修および流通の促進につながる需要の掘り起こしに資するものは少なかった。この部門においては、視点や対象によって、まだまだ多くの課題が存在すると考えられ、積極的な取り組みが行われることを期待したい。

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、25件を先導事業として適切なものと判断した。

## (2) 部門別評価の解説

ここでは、各部門別の評価内容を整理している。

「既存住宅等の改修部門」については、戸建住宅・共同住宅別の提案概要を示した上で、特定部門に係る提案の概要と具体的に評価した点または評価にあたって重視した点、評価に至らなかった提案の課題について解説する。

「維持管理・流通等に係る体制整備部門」、「技術の検証、情報提供及び普及部門」については、全体の提案概要を示した上で、具体的に評価した点または評価にあたって重視した点、評価に至らなかった提案の課題について解説する。

### ①既存住宅等の改修部門

#### <提案全体>

#### ア. 提案概要

##### ア) 戸建住宅の概要

- ・ 著しい新規性や独自性のある提案は減少する一方、これまで本事業において採択された提案内容を踏まえつつ、既往の改修技術等に係る提案要素を組合せた、実効性の高い総合的な提案が多かった。
- ・ 提案内容としては、調査・診断の実施、その結果を踏まえた改修計画の立案及び改修工事の実施に加えて、維持管理計画の作成や改修履歴の蓄積、流通支援、人材育成等にあわせて取り組むなど、ハードからソフトまで幅広い要素を示すものが多かった。本事業においてこれらの要素が提案上の基本的内容となりつつあると考えられる。
- ・ 調査・診断については、劣化診断や耐震診断、省エネルギー診断に関する提案が多く、手法としては目視のほか、CCDカメラやサーモカメラ等を用いて診断する取り組みがあった。調査・診断の信頼性向上に向け、調査・診断を行う人材育成に取り組む提案などもあった。
- ・ 改修工事の内容としては、耐久性能、耐震性能、省エネルギー性能等の基本的な性能について、一般的な改修技術を組合せる形で性能向上に取り組む提案が多かった。
- ・ 耐久性能（劣化対策）については、目標水準を明記する提案は少なく、劣化部位の交換、外壁・床下等の防腐・防蟻性の向上、外装材の高耐久化、メンテナンス性の向上等に係る具体的な対策方法を示す提案が多かった。
- ・ 耐震性能については、一般診断法を用いて耐震診断を行い、診断結果に基づき、上部構造評点 1.0 以上とする提案が多かった。ただし、目標値のみを示し、具体的な補強方法等を明示しない提案も多かった。補強方法としては、耐力壁増設に係るものが多く、このほか、基礎の補強、偏心率の低減、接合部補強等に係る内容が多かった。
- ・ 省エネルギー性能については、具体的な目標水準を設定する提案と、性能を現状から一段階向上させる提案とがあった。具体的な方法としては、開口部の断熱化や設備機器の交換が多かったほか、躯体（床・外壁・屋根等）の断熱化や気密性向上、日射侵入防止に係る内容が多かった。また、改修前後の省エネ効果の測定や通風・採光シミュレーション等を

行い性能の見える化を図る提案があった。

- ・維持管理に係る取り組みとしては、維持管理計画の作成、改修工事履歴の蓄積が多くみられ一般化しつつある。これらの内容とあわせて、住まい手による維持管理を促すサポート（冊子提供や有料サービスの提供）について提案するものも多かった。
- ・流通支援に係る取り組みとしては、購入・改修に係る資金調達支援や改修工事時の資金管理、既存住宅の購入検討時からの相談サービスなどがみられた。
- ・このほか、円滑な改修工事の実施に向けた取り組みとして、「居ながら改修」や、改修工事時の施主への配慮、コスト低減に係る工夫などがあった。
- ・グループによる提案では、新たに改修工事へチャレンジする事業者のレベル向上を図るために技術者の人材育成に取り組む提案、改修工事の内容や改修後の性能に対する施主からの信頼を確保するため、グループ共通の工事基準やチェックシートを整備し、改修工事の実施の安定化を図る提案などがあった。
- ・まちなみへの配慮やデザイン上の工夫について取り組む提案はわずかであった。

#### イ) 共同住宅の概要

- ・共同住宅の提案は、戸建住宅と比べ少なかった。住戸専有部分の改修の提案と共用部分改修の提案があったが、特に後者の提案はわずかであった。
- ・住戸専有部分の改修に関する提案は、断熱性能や配管・設備交換等の基本的な性能向上に係る工事とあわせて、購入相談や改修工事の定価制等に取り組む提案が多かった。
- ・共用部分改修の提案は、外断熱改修や共用排水管の改修に関するものであった。

#### イ. 提案の評価

- ・提案は、応募回を重ねるごとに内容が整理され、洗練されたものが多くなっている一方で、著しい先導性や新規性が認められる提案は少なかった。このため、調査・診断から維持管理、履歴情報、流通支援等のメニューを組合せた総合的な提案であっても、それだけでは優位な評価には至っていない。
- ・評価にあたっては、既存住宅の調査・診断の結果等を具体的な改修計画の内容に反映させている点や、既存住宅の性能等に応じた技術的検討を丁寧に行い、バランスよく改修工事の内容を提案している点など、提案の具体性や確実性、実現可能性等を重視した。これらの内容を満たす提案は優位に評価する一方、単にキーワードを並べるにとどまり、具体的な実現方法の記述や配慮に乏しい提案は優位な評価に至っていない。
- ・また、提案内容が今後の住宅産業の目指すべき方向として望ましく、かつ、他の事業者等も参考として取り組むことができるような汎用性や普及・波及効果の高い提案を優位に評価した。また、グループによる提案では、客観的な共通基準やガイドライン等を作成したり、技術者の人材育成を図るなどの取り組みを行うもので、かつ、グループとして整備することの意義や波及効果等が認められる提案を優位に評価した。一方、自社内だけのクロージドな仕組みで波及効果に欠けるような提案は優位に評価しなかった。
- ・改修工事においては、施主の現状の生活を背景としたニーズや予算的な制約に対応することが強く求められる場合が多いため、これらに配慮して段階的改修や部分改修を提案するものが多かった。このこと自体、現実的な選択肢であり否定するものではない。しかしな

がら、本事業の趣旨に照らせば、住宅全体としての基本的な性能確保及び補助対象工事間のバランス確保を考慮することが必要であると判断されることから、段階的改修や部分改修を含む提案の評価にあたっては、一定の条件を付すこととした。

- ・現在の社会状況や提案者の特性等を踏まえた改修の今日的意義に言及する提案もみられたが、そうしたコンセプトに対応する具体的な内容が乏しいため、優位な評価に至らない提案もあり、残念であった。
- ・なお、今回の審査にあたっては、提案者の属性や「既存住宅等の改修部門」での過去の採択実績等も踏まえて評価を実施した。特に、過去に「既存住宅等の改修部門」で採択された実績がある提案者からの提案については、内容の良否だけにとどまらず、前回採択提案を踏まえた改修工事の実績、変更点、補助事業として継続支援することの意義等を総合的に勘案し、評価を行った。そのため、提案内容としては高い水準にあっても、過去に採択され、補助事業で応援する段階は終えたと判断されるものは自立的な展開の実施を期待しつつ、優位に評価しなかった。

## <特定部門別>

### ①- 1 体制整備支援部門

#### ア. 提案概要

- ・本部門では、実際の改修工事を利用した研修や情報提供等の、普及啓発に係る取り組みを実施することにより、改修技術の普及、履歴情報の整備・保管、適確な点検修繕のための体制等を整備する提案が求められた。
- ・グループによる提案が多く、社団法人や協議会等のグループが改修工事の品質・性能の安定化を図るため実施体制整備を行う提案などがみられた。
- ・また、地域の工務店等が、異業種の主体（検査機関、地元金融機関、教育機関、農家等）とも連携しながら、自社の事業実施体制を確立したり、地域活動・交流等を通じて住まい手の意識啓発を図る提案などがあった。
- ・このほか、新築住宅で構築した産直型の生産体制や地域材活用ネットワークを改修工事において展開する提案があった。

#### イ. 優位に評価したポイント

- ・本部門においては、住宅の長寿命化を図るための体制や仕組みの整備による改修工事の普及促進効果、および体制整備により期待される関連事業者への波及効果等を重視して評価を行った。
- ・地域の工務店等によるグループが、改修工事に取り組もうとする中小事業者の技能・技術レベルの向上や品質・性能の安定化、施主からの信頼確保に向けた支援を行い、地域における改修工事の体制整備を図る提案は、他のグループ等への波及効果も期待される取り組みとして優位に評価した。（提案例1）

### 提案例 1

- ・埼玉県の工務店等によるグループが、改修工事に係る共通基準やチェックシート等の整備や人材育成、共通の相談窓口の整備等の取り組みを行う提案。

本提案事業「Re・ism」(リ・ズム)で用いる標準化されたツール

- ・建物調査チェックシート = 高精度なインスペクションのためのツール
- ・標準改修工事・設計指針 = 改修後の規定の性能を実現するためのツール(仕様書)
- ・標準工事チェックシート = 指針どおりに施工されているかを確認するツール
- ・標準維持保全計画書 = 引渡し後のメンテナンス時機と内容を提示するツール

これらは全ての参加事業者で共通化 → 一定の品質と統一感のあるサービスを実現!!

#### 住宅リフォーム専門相談窓口を設置します

埼玉県では、県民が安心して住宅リフォームを行える環境を整備し、安心・安全な住まいづくりを支援するため、県民向け住宅リフォーム専門相談窓口を設置します。

設置場所 JR大宮駅構内「住まい相談プラザ」  
 開設日時 毎週土曜日の13:00~18:00(年末年始を除く)  
 相談方法 電話又は面談【いずれも要予約】048-658-3017  
 相談内容 住宅リフォームに関する技術的な留意点、業者の選び方や契約の仕方、工事施工中の注意点など  
 相談員 埼玉県住まいづくり協議会 住宅リフォーム推進委員会委員  
 費用 無料  
 ホームページアドレス <http://www.prof.saitama.lg.jp/page/puraza.html>

※ 住まい相談プラザでは、一般的な住宅の相談及び専門相談(要予約)として法律相談、マンション管理相談、住宅ローン相談も無料でを行っています。



提案者：埼玉県住まいづくり協議会

- ・住宅関連事業者以外に、地元金融機関や教育機関、地域の生活文化を支える多様な主体との異業種ネットワークを整備し、性能を向上させる改修工事の実施とあわせて、まちなみ・景観等の配慮、地域の住まいに対する意識の醸成等に取り組む提案があった。このうち連携体制の目的が明確で実現可能性の高い総合的な提案などを優位に評価した。(提案例2)

- ・新築住宅で構築した地域材活用を目的とした木材流通ネットワーク体制を改修工事にも展開する提案があった。このうち、性能を向上させる改修工事が具体的に示されており、改修工事に係る一連のサービスなども行う総合的な提案について実現可能性の高いものとして優位に評価した。

### 提案例 2

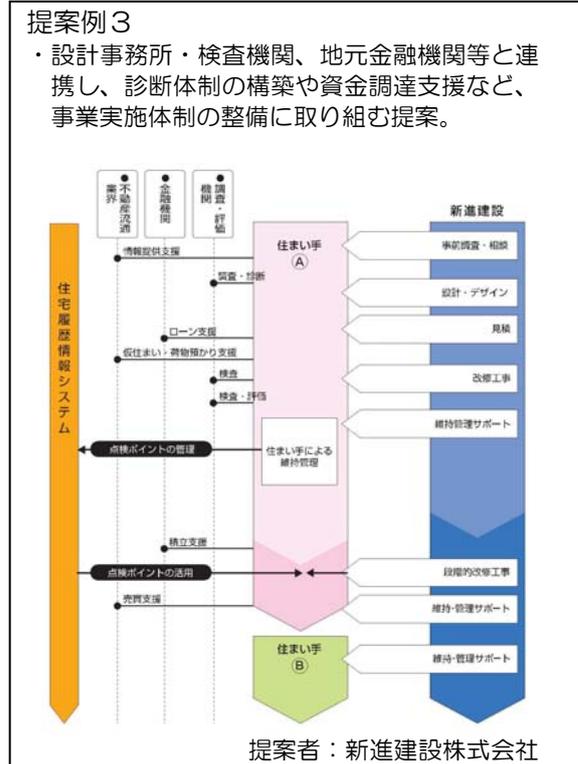
- ・地域の工務店が、教育機関、地元金融機関、農家、行政等の多様な主体との異業種ネットワークを構築し、改修工事の実施とあわせて、まちなみ・景観等の配慮、地域の生活文化に対する意識の醸成などに取り組む提案。



提案者：丸平建設株式会社

- ・地域の工務店が、設計事務所や検査機関、地元金融機関等と連携し、資金調達支援などを含めた事業実施体制の整備とともに、調査・診断、まちなみ・景観に配慮した改修工事、維持管理、地域材活用等に総合的に取り組む提案があった。施主の不安解消に向けた総合的なサポート体制の構築、地域材活用やまちなみ・景観への配慮など地域に根ざした意識の高い取り組みを行っている点を優位に評価した。(提案例3)

- また、地域の工務店による提案では、独自の施工基準書や人材育成等の取り組みを行い、自社の事業実施体制を確立しようと試みる提案がみられた。そのような中で、提案が具体的で実現可能性が高く、地域の取り組みとしてきめ細かな対応を行っている提案を優位に評価した。
- 地域のホームセンターが、性能を向上させる改修工事を行うとともに、改修工事後に居住者が行う維持管理の支援策として、住宅履歴情報を活用したDIYアドバイス等を実現する体制づくりを行う提案があった。ユーザーにとって身近な立場の主体がサポート体制を構築するものであり、今後ホームセンター業界等における波及効果が期待される点を優位に評価した。



#### ウ. 優位な評価に至らなかった提案の課題

- 個々の事業者ではなくグループとして提案した場合には、グループとして提案することの意義や取り組みにより得られる成果・効果についての言及が求められる。そのような具体的なイメージがない提案は優位に評価しなかった。
- 事業実施体制の構築に係るコンセプトには意義が認められるものの、提案内容が概念的な説明に終始し、積極的な評価に至らない提案があった。こうした提案については、どのような主体が何について取り組み、事業実施体制の構築に向けてどのようなサポートを行っていくのかなど、具体的な内容についての言及が求められた。
- 提案の中には、国産材や地域材、認証材の活用に取り組むとする提案が多かったが、単に宣言にとどまると思われるものもみられた。また、地域材等の活用は、流通環境が改善されないと普及は難しい側面もあるため、安易に活用を提案するだけではなく、施主のニーズや資材調達の条件、地域材等を用いることのメリット等、総合的な観点から活用を検討・判断していくことが必要と考えられる。

### ①-2 性能向上・改修技術部門

#### ア. 提案概要

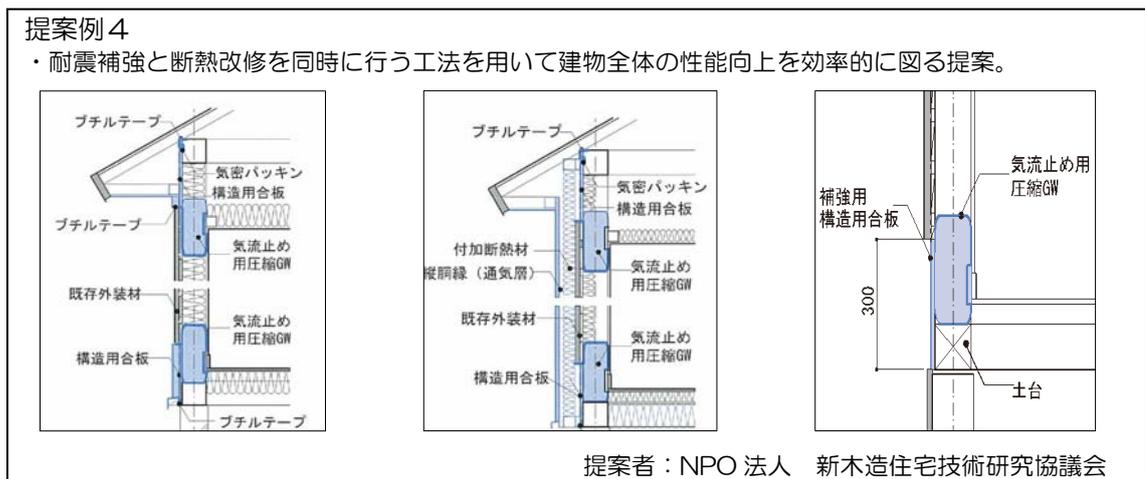
- 本部門では、住宅の性能向上・改修技術に関する先進的な手法等について、実際の改修工事とあわせて、効果の検証や情報提供等を実施することにより、技術の進展に寄与する提案が求められた。
- 円滑な改修工事の実施に向けた工夫として、「居ながら改修」を行う提案がいくつかあり、施主への配慮として、工事中の動線計画への配慮やわかりやすい工程表の提示、工期短縮化・騒音抑制等の取り組みがみられた。また、施主とのコミュニケーションを重視し、改

修工事やその後の維持管理について、専任のコーディネーター役を施主ごとに配置する等の提案があった。

- ・コストに関する工夫として、改修工事費用を分かり易い形で施主に提示する提案、定価制リフォームに取り組む提案、コストダウンを目指し資材調達の工夫を行う提案があった。
- ・改修工事とあわせた外観の修景や、地域のまちなみ形成への配慮など、デザインに係る工夫について取り組む提案は少なかった。
- ・このほか、介護・生活支援サービス等と連携したバリアフリー改修等に関する提案がわずかながらみられた。

## イ. 優位に評価したポイント

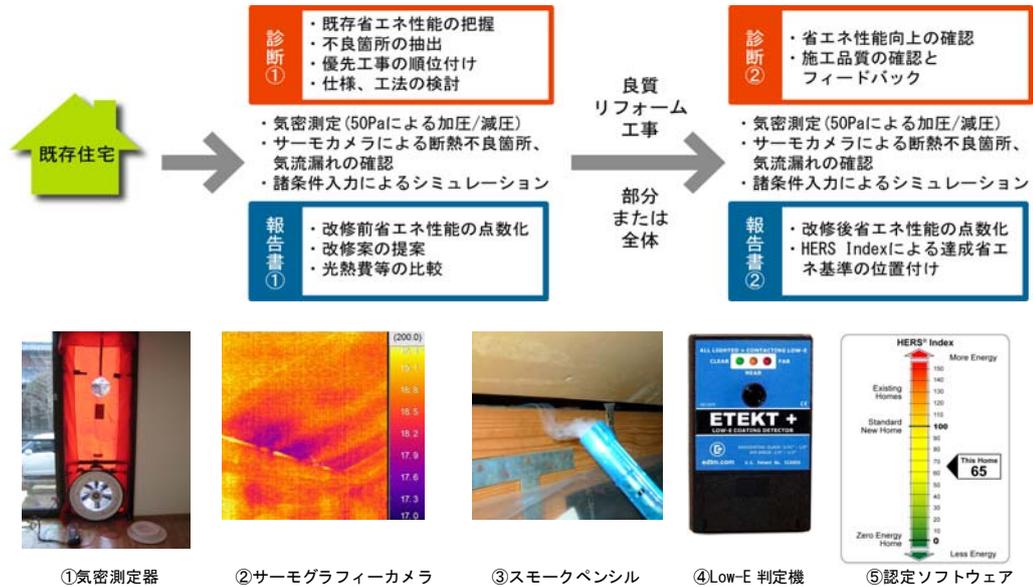
- ・本部門においては、提案する改修技術の具体性や実現可能性のほか、円滑な改修工事を実施するための配慮・工夫等に関する普及可能性などを重視して評価を行った。
- ・耐震補強と断熱改修を同時に行う外壁改修工法を用いて住宅全体の性能向上に取り組む提案があった。工事範囲を限定しつつ複数の性能を向上させる信頼性の高い工法を利用し、比較的lowコストで住宅全体の性能を向上させる点を、普及効果の高い取り組みとして優位に評価した。(提案例4)



- ・また、目視及び非破壊機械検査による現況調査を踏まえた構造・設備図面の作成を行いつつ、性能を向上させる改修工事の実施や維持管理における専従担当者を配置する取り組みなどを行う提案があった。このような性能向上を目指した総合的な提案では、目標とする性能水準の高さだけでなく、それを具体化する調査結果の利用方法が適切であるなど、提案内容の整合性なども重視して評価を行った。非破壊により劣化進行を推測する技術など調査・診断手法については、今後一層の取り組みが行われることを期待したい。
- ・既存住宅の性能・仕様、劣化状況等を把握するために調査・診断を行う提案が多かったことは、望ましい方向である。この中で、インスペクションの結果を、具体的な改修の計画内容に反映させる道筋が明確な提案を優位に評価した。
- ・共通の施工マニュアルや仕様書等の整備により、改修工事における一定の品質確保に取り組むことに加え、改修前後の省エネルギー性能の測定による改修効果の見える化の取り組みを行う提案があった。これらの取り組みは、施主を性能向上を伴う改修工事に誘導する普及性のあるものとして優位に評価した。(提案例5)

### 提案例5

・改修前後の省エネルギー性能の測定による改修効果の見える化等を行う提案



提案者：一般社団法人良質リフォームの会

- ・地域の工務店自らが、まちなみや景観に関する行政策定のガイドラインを遵守しようと配慮する提案、グループ全体でまちなみコードや伝統技術要素を採り入れた改修工事を行うことを要件とする提案など、地域に根ざしたデザイン上の工夫を行いながら改修工事に取り組む提案を優位に評価した。このような取り組みが今後さらに増えることを期待したい。(提案例6)
- ・地域の工務店等によるグループが、建設年代が古く大規模な既存住宅と、縮小する世帯規模とのミスマッチに着目し、将来の減築を視野に入れて、性能を向上させる改修工事に取り組む提案があった。周囲の景観と調和した既存住宅の長期利用化を目的としており、対象とする住宅を絞り込む理由や、それに対応する改修手法が明確であることから優位に評価した。
- ・今回の応募では、改修工事とあわせて、効果の検証や情報提供を行うための補助の枠組みを新たに用意したが、これを利用して改修効果の把握等に向けて、改修後のエネルギー消費量やエンドユーザーの意見調査などのフォローアップを実施する取り組みがあり、改修工事の信頼性や品質向上に資するものを優位に評価した。

### 提案例6

・グループ全体でまちなみや伝統技術に係る要素を採り入れた改修工事を行う提案

■伝統技術の要素  
タイプBでは、改修を行う箇所に応じて、地域性に配慮した畳・瓦・大工の手加工など別荘の伝統技術の要素を取り入れ、技術継承を促します。

① 和室空間 (畳、床の間の間)  
日本の文化の一つでもある畳や床 (とこ) を大切にします。  
改修により、畳と床 (襦袢床のようなものでも良い) の兼用がともゼロにならないようにします。

② 土壁技術、和紙技術  
土壁 (京土壁、埴土壁、漆喰壁など) もしくは和紙壁を住宅全体として1階分の範囲は必ず使用します。(全体の工事で居室の壁の改修範囲が2階分以下の場合、格子壁や建具に入れ替わった場合など、種別に壁の施工面積が少ない場合を除く)

③ 木建具技術  
改修にあたり、できるだけ引き戸を採用し、その部分は (少なくとも一部は) 無垢木材や和紙を使用した障子・格子戸・簾戸を使用します。

④ 大工技術  
できるだけ無垢材を多用し、手削みを基本とすることで大工の育成を図ります。

⑤ 瓦・屋根技術  
屋根を改修する場合は、セメントやスレートを用いず、釉薬瓦、いぶし瓦、漆喰瓦等を基本とする。(一部ガルバリウムなど高耐久のもの、屋根一体型太陽光発電パネルで別荘のように景観に配慮したもの、茅葺きや積成ふきなど伝統的な素材であれば使用を認めます)

提案者：優良工務店の会・既存住宅改修提案グループ

## ウ. 優位な評価に至らなかった提案の課題

- ・新築住宅で適用した工法・技術を、改修工事でも適用する提案があったが、既存住宅でも同様の性能効果が見込めるとは限らない。そのため、既存住宅においても十分な性能を発揮できるような技術的検討が必要であり、検討が不十分な提案は優位に評価しなかった。
- ・また、既存住宅では元の仕様や性能がそれぞれ大きく異なるため、改修前の調査・診断、シミュレーション等によってそれらを明らかにし、具体的な改修計画へ反映していくことなどが必要であるが、そのような想定のない提案もあった。今後の取り組みでの改善を期待したい。
- ・提案の中には、複数の要素技術の寄せ集めによる提案や、アイデアを列記しただけの提案もみられた。こうした提案は実現可能性や改修工事後の建物全体の性能のバランス等の配慮に欠けている点が多く、優位に評価しなかった。また、開発段階の手法等を用いるなど、技術的な裏付けのない提案についても積極的に評価しなかった。このような提案にあっては、工事内容による性能確保が確認できる第三者機関による審査証明等の添付を必要に応じて求めた。
- ・居ながら改修を前提とする取り組みが多かったが、このこと自体は望ましい方向と考えられる。ただし、取り組み内容としては一般的で特段の工夫のない提案もみられ、評価に値するものはほとんどなかった。工期の短縮化や室内工事の低減、騒音・振動の防止・抑制につながるような工法上の工夫をあわせて行う取り組みなどが求められる。
- ・円滑な改修工事の実施に向け、施主の相談窓口となるコーディネーター役を配置する提案が多かったが、その役割や取り組み内容について一般的なリフォーム担当者が対応することとの差異が明確でないため、優位な評価に至らない提案が多かった。
- ・改修工事におけるまちなみへの配慮やデザイン上の工夫に係る取り組みは、施主のニーズと合致せず実現できない場合などもあると考えられるが、事業者側からこれらについて提案し、意識啓発を図っていくことは極めて重要と考えられ、そのような取り組みが一層行われることを期待したい。
- ・改修工事を契機に新たな設備機器を設置するという提案も多かったが、設備機器類を設置する際には、機器自体の耐久性能・耐震性能への配慮、設置に伴う荷重増や構造への影響などに配慮することが求められる。
- ・劣化対策として、壁体内結露に対する配慮の見られない提案が多かった。既存住宅で断熱改修を行うためには必要な配慮であるため、今後の配慮を喚起したい。

### ①-3 流通強化部門

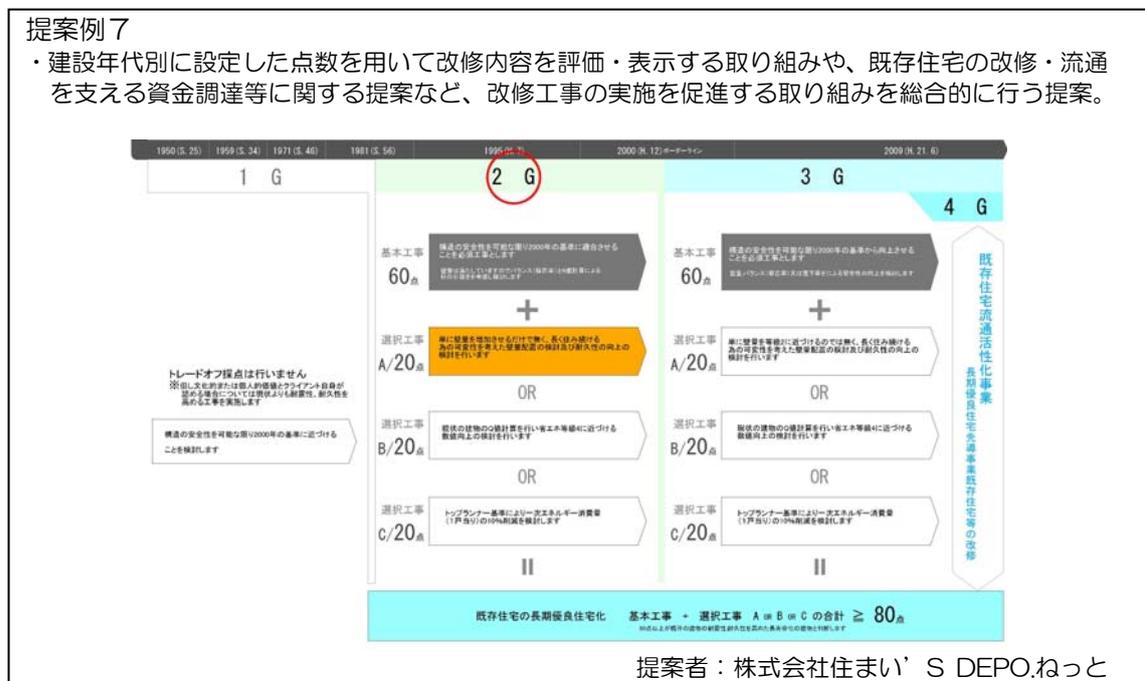
#### ア. 提案概要

- ・本部門は、既存住宅流通市場・リフォーム市場を整備の活性化を図るため、実際の改修工事とあわせて、これらに関する工夫・仕組みの整備等に取り組む提案が求められた。
- ・全体として流通促進に関わる体制の構築、情報基盤の整備等に関する提案が多く、そのような問題意識が着実に根付いていることが感じられた。
- ・提案内容としては、購入・改修に係る資金調達支援や改修工事時の資金管理、既存住宅の売り手・買い手のマッチングサイトの構築等に関するものなどがあつた。

- ・また、購入検討時にユーザーのリフォームニーズ等が反映されるような買取再販に取り組む提案があった。
- ・このほか、性能を向上させる改修工事とあわせて、設備機器を対象にしたリース契約を行う提案などがあった。

## イ. 優位に評価したポイント

- ・本部門では、流通等に係る基盤整備として先導性や新規性だけでなく、将来的な展開可能性や普及・波及性などの観点を重視して評価を行った。
- ・既存住宅の改修内容と効果を分かり易く提示する取り組みとして、改修内容のパターン設定と点数化を行い、一定の点数以上の改修工事を提示し実施することとあわせて、施主や工務店への金融面のサポート等により中小工務店を支援する取り組みを行う提案があり、総合的な取り組みを行っている点を優位に評価した。(提案例7) 実際の取り組みを通じ獲得された具体的なノウハウが公開され、発展しつつ波及していくことが望まれる。



## ウ. 優位な評価に至らなかった提案の課題

- ・提案内容の完成度が高く魅力的なものであっても、特定の事業者によるクローズドな仕組みについては優位に評価しなかった。普及性・波及性などの観点から、可能な限り誰もが活用可能性のあるオープンな仕組みであることが望まれた。
- ・また、既に確立したビジネスモデル等を改良する場合などにあっては、改良による効果や普及性等についての言及が望まれた。

## ①-4 自由課題部門

### ア. 提案概要

- ・本部門は、上記 3 つの特定部門以外の提案であって、住宅の長寿命化や長期にわたる活用に資する提案が求められた。
- ・本部門には共通した提案の傾向は特に見られず、高齢者の介護時のサポートに関する提案、住まい手による維持管理を促進する工夫に関する提案、古民家や空き家の改修と活用に関する提案などがあった。

### イ. 優位に評価したポイント

- ・他部門における評価に準じ、バランスに配慮しつつ評価を行ったが、今回の提案で優位な評価に至る提案はなかった。

### ウ. 優位な評価に至らなかった提案の課題

- ・提案の意義は認められるものの、具体的な提案内容が不十分であるもの、既に本事業で採択された提案と比しても大きな進展のみられないもの等については、優位に評価しなかった。

## ②維持管理・流通等に係る体制整備部門

### ア. 提案概要

- ・本部門の提案数は、前回および前々回と比べると大きく増え、情報技術に係る提案を中心として、内容には広がりが見られた。また、住宅分野以外で普及している取り組みのアイデアを採り入れつつ、当分野での新たな取り組みとしてチャレンジする提案も見られた。総じて好ましい傾向と受け止めている。
- ・提案内容の傾向としては、リフォームや住み替え等へのユーザーニーズと、それに対応した事業者や物件等をマッチングさせるプラットフォームづくりを行う提案、既往の住宅履歴情報システムの改良に関する提案が多かった。
- ・また、リフォームやDIY等の検討を支援する情報サービスシステムを構築する提案があった。
- ・管理組合支援の取り組みとして、修繕計画作成支援や管理組合間の情報交換に係るシステム整備を行う提案があった。
- ・このほか、既存住宅の購入・改修等に係る資金調達支援や購入相談等のワンストップサービスの仕組みについて取り組む提案があった。
- ・提案者に着目すると、今回は工務店や建材業者等が単独あるいはグループを形成し、改修・流通等を支援する仕組みの構築や履歴情報システムの整備・活用の取り組みを行う提案が多かった。

## イ. 優位に評価したポイント

- ・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、実現可能性、補助事業完了後の自立的な運営等の見通し、普及・波及効果、長期優良住宅の普及や住宅の長寿命化に係る政策誘導効果等の点を重視して評価を行ったが、残念ながら今回は優位な評価に至る提案はなかった。

## ウ. 優位な評価に至らなかった提案の課題

- ・他の民間事業者等が既に事業展開している取り組みと類似する提案で、先導性・新規性等が読み取れないものは優位に評価しなかった。
- ・提案の意義等は認められるものの、初期段階のシステムや体制等の整備の内容についてのみ提案し、構築したシステム等の試行・検証や、これらに基づく事後評価及びシステム改良等、自立的な事業の運営にまで結びつけるプロセス等が明示されていない提案は評価しなかった。システム整備の実現可能性だけでなく、次のステップとして、これらをどのように自立的に運営させ普及させていくかというイメージについてあわせて言及していくことが望まれた。
- ・着眼点や提案コンセプトについては評価できるものの、住宅の長寿命化や長期優良住宅の実現に資する、事業内容の具体性や活用・展開のイメージなどが不十分なため、優位な評価に至らないものが多かった。
- ・今回は、ネットワークを用いてコミュニティ形成を支援するシステムの整備に取り組む提案が多かったが、一般ユーザーのみからなるコミュニティでは、集約した情報の峻別や適切な選択が困難な状況もあるため、建築等の専門家による関与は必要と考えられる。しかしながら、そのような具体的な体制や取り組み内容等を示すものは少なかった。

## ③技術の検証、情報提供及び普及部門

### ア. 提案概要

- ・本部門は、前回までの「技術の検証部門」と「情報提供及び普及部門」が統合されたものであり、前回および前々回と比べると応募数が増加した。
- ・提案の主体は、地域の工務店、そのグループの他、大手ビルダー、各種団体など多様であった。
- ・提案内容の特徴としては、特定の部位、工法の各種性能の検証を実施するものが多かった。
- ・また、消費者や設計者、施工者に対する改修工事に関する啓発を目的とした展示や研修の実施、情報提供を行う提案があった。
- ・このほか、地域内で共同住宅の管理状況を評価し情報発信を行う体制を強化する等、既存住宅の流通強化に資する情報基盤整備の取り組みもみられた。

### イ. 優位に評価したポイント

- ・審査にあたっては、提案内容が住宅の長寿命化や流通の促進にどのように資するのかが具体的に示されており、普及が期待できる提案を優位に評価した。
- ・また、既に実績があり、それをベースに取り組みを強化する提案は、実現可能性の面から

優位に評価した。

#### ウ. 優位な評価に至らなかった提案の課題

- ・特定の部位、工法の検証を行う提案にあっては、検証が性能に関する技術面のみに限定されるものは優位に評価しなかった。また、工法のみがクローズアップされ、対象となる住宅像に結びつかず、本事業の趣旨とは一致しない提案もみられた。
- ・改修工事の普及等に資するためには、性能に加えコストや工期といった面での検証が重要であるが、この視点をもった提案は少なかった。
- ・消費者や施工者の啓発に係る提案については、一般的なショールームやモデルハウスに類似するものや、一般的な研修に類似するものは優位に評価しなかった。
- ・改修工事の品質向上には、消費者、事業者双方への情報提供が有効である場合も多いと考えられるが、実現可能性や効果を評価するためには、現状を踏まえた具体的な情報の内容と、それらの整備を行うための具体的な手法や見通しが示されていることが求められる。

### (3) 長期優良住宅先導事業として適切であると判断した提案に対する個別評価

評価委員会において、長期優良住宅先導事業として適切であると判断した提案に対する個別の評価は次のとおりである（順不同／部門別・応募順）。

なお、それぞれの提案の概要は、37 ページから 87 ページに掲載した。

#### ①既存住宅等の改修部門

##### ①-1 体制整備支援部門

『わ』が家再生計画～リ・Home～
株式会社 新和建設
地域の工務店が、地域の伝統構法にも配慮した既存住宅の改修工事の品質の安定化に向けて、使用する部材や施工の品質のチェック、メンテナンス体制の整備などに取り組む提案。 部材チェックシートや品質基準書を独自に整備することに加え、省エネルギー性能の見える化や、改修工事に係る人材育成など、体制強化に向けた取り組みを総合的に評価した。 【提案概要は 38 ページ】

100%国産材・天然乾燥・森林認証材を活用した九州における産直型の住宅改修システム
九州の杉・天然乾燥研究会(旧 熊本の杉・天然乾燥研究会)
地域の工務店を中心とするグループが、第三者機関や保険法人等と連携して、調査・診断から、改修計画、改修工事、維持管理、履歴蓄積、人材育成まで、一連のサービスとして提供し、地域材活用を目的とした地域内での流通ネットワーク体制を構築する提案。 新築住宅での木材流通ネットワーク体制を改修工事にも展開する取り組み、構造安全性への配慮を中心とした総合的な改修内容、持続的な生産・品質管理体制の構築を目指した人材育成等を含む取り組みなどを評価した。 【提案概要は 40 ページ】

新進建設・湘南リノベーションクラブ
新進建設株式会社
地域の工務店が、設計事務所や検査機関、地元金融機関等と連携し、資金調達支援などを含めた事業実施体制の整備とともに、調査・診断、まちなみ・景観に配慮した改修工事、維持管理、地域材活用等に総合的に取り組む提案。 施主の不安解消に向けた総合的なサポート体制を異業種との連携を含めて構築する取り組みに加え、地域材活用やまちなみ・景観への配慮など地域に根ざした意識の高い取り組みを強化していることなどを評価した。 【提案概要は 42 ページ】

## 震災に学ぶ『安全・安心 My 住まい』

### 株式会社土屋ホームトピア

地域の工務店が、調査・診断、改修工事に係るディテール基準の整備、工程の短縮、技能者の育成、居住者の仮住まい支援、改修後の維持管理支援等について幅広く取り組む提案。

防腐・防蟻措置や耐震性能、省エネルギー性能を向上させる改修工事などを中心に多様な取り組みを行うことに加え、東日本大震災を踏まえた被災時必需品の備蓄や災害時の連絡体制、復旧活動体制構築などの新たな取り組みについて評価した。

【提案概要は 44 ページ】

## 『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

建材メーカー、工務店、設計事務所を中心に、不動産事業者、学識者等とネットワークを構築し、外壁・屋根の改修工事を中心として、景観デザイン配慮、維持管理、資金調達支援等まで幅広く取り組む総合的な提案。

従来からの取り組みに加え、地域の実情に合わせた空家の賃貸住宅等としての活用や、デザインコードの充実などを含め、地域特性を踏まえた取り組みの強化について波及効果が期待されるものとして評価した。

【提案概要は 46 ページ】

## 埼玉県の次世代へ繋ぐリフォーム「Re・ism」(リ・ズム)

### 埼玉県住まいづくり協議会

地域の工務店等によるグループが、行政機関との連携のもと、改修工事に取り組もうとする中小事業者の技能・技術レベルの向上や品質・性能の安定化、施主からの信頼確保に向けた支援を行い、地域における改修工事の体制整備を図る提案。

改修工事の品質・性能の安定化を図るための共通基準、チェックシート等の整備や人材育成の取り組みなど、他のグループ等への波及効果も期待される取り組みを評価した。

【提案概要は 48 ページ】

## 性能向上レベルの明確化－木造建築病理学・「既存ドック」システム 3

### 住宅医ネットワーク

NPO、工務店、教育機関等によるグループが、調査・診断手法や設計監理等に係る人材育成システムを整備し、木造住宅の性能を向上させる改修工事に取り組む提案。

過去の採択提案内容の検証による精査・見直しを踏まえた、既存住宅の性能向上に資するバランスのとれた改修内容に加え、体制強化に向けた人材育成、普及啓発などの取り組みが強化されていることなどを評価した。

【提案概要は 50 ページ】

**「住まいのリフォームアウトレット館」ネットワーク先導事業**

**株式会社 小幡建設**

地域の工務店が、調査・診断から改修計画、改修工事、維持管理、流通支援などを一連のサービスとして総合的に提供する提案。

維持管理に係るユーザー支援を含めた事業の実施体制の整備に向けた取り組み、設備部品等に係るコストの削減に向けた取り組みなどを含め、バランスの取れた提案を評価した。

【提案概要は 52 ページ】

**木の国ぎふ ワン！ツー！スリー！！ステップ改修プロジェクト**

**丸平建設株式会社**

地域の工務店が、教育機関、金融機関、農家、行政等の多様な主体との異業種ネットワークを整備し、まちなみ・景観等に配慮しつつ、性能を向上させる改修工事の実施とあわせて、地域の生活文化に対する意識の醸成などに取り組む提案。

インスペクションの実施内容、費用対効果に配慮した段階別の断熱改修内容や、産学連携体制による省エネシミュレーションなどの総合的な取り組みを評価した。

【提案概要は 54 ページ】

**耐震化リフォーム普及促進プロジェクト**

**石友リフォームサービス株式会社**

地域のリフォーム事業者が、調査・診断・工事の品質向上に向けて、品質基準の整備や事業実施体制を整備しつつ、耐震改修を軸とした性能を向上する改修工事に取り組む提案。

調査・診断や改修プロセスに係るチェックシートの整備、改修工事内容のメニュー化、社内の人材育成など体制整備に係るきめ細かな取り組みを評価した。

【提案概要は 56 ページ】

**性能向上リフォーム推進・履歴情報活用事業**

**ホームマック株式会社**

地域のホームセンターが、性能を向上させる改修工事を行うとともに、改修工事後に居住者が行う維持管理の支援策として、住宅履歴情報を活用したDIYアドバイス等を実現する体制づくりを行う提案。

ユーザーにとって身近な立場の主体が、改修工事と居住者自ら行う維持管理のサポートとを併せて行う取り組みであり、ホームセンター業界等における波及効果が期待される点を評価した。

【提案概要は 58 ページ】

<b>木住協ながい木リフォーム 棲み継ぎの家</b>
<b>木住協グループ</b>
<p>工務店等による全国的なグループ組織が、改修工事に取り組もうとする中小工務店を対象として必要な一連のサポートを行うことにより、改修工事の支援体制を構築する提案。</p> <p>中小工務店向けに検査技術者の育成を行うほか、施主への相談対応、調査・診断、改修工事、見積等に係る手法や、各種書式を整備する取り組み、共通のまちなみ景観配慮基準書を整備する取り組みなどを波及効果の高いものとして評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 60 ページ】</p>

<b>北海道R住宅システム・H23 プロジェクト</b>
<b>北海道R住宅事業者ネットワーク</b>
<p>リフォーム事業者、工務店主体のグループが、関係団体、金融機関等と連携し、中小工務店等向けに、調査・診断から改修工事、維持管理、流通まで支援するシステムを構築・管理する提案。</p> <p>調査・診断や改修工事に係る人材育成、改修後の住宅品質表示、資金調達等による中小工務店への総合的な支援の取り組みは、普及性や他の地域への波及効果が期待されるものとして評価したほか、消費者に対するニーズ調査を実施しフィードバックを行う取り組みを評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 62 ページ】</p>

### ①-2 性能向上・改修技術部門

<b>住環境価値創造モデル 2011</b>
<b>株式会社アイジーコンサルティング</b>
<p>目視及び非破壊機械検査により現況調査を踏まえた構造・設備図面の作成を行いつつ、性能を向上させる改修工事に取り組むとともに、維持管理についても専従の担当者をおき、住まい手と専門業者をつないできめ細かな定期点検を行う提案。</p> <p>壁体内結露の防止を考慮しつつ上部構造評点を 1.5 へと向上させる耐震改修工事、トップランナー基準を達成する省エネルギー改修工事などの取り組みを総合的に評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 64 ページ】</p>

<b>安心と快適の家再生『HQ(High Quality)』良質の家 プロジェクト</b>
<b>一般社団法人良質リフォームの会</b>
<p>リフォーム事業者等からなるグループが、調査・診断、不動産仲介、金融等の異業種と連携し、物件購入から改修計画、改修工事、資金調達支援・資金管理、独自保証付与、維持管理等を一連のサービスとして提供する提案。</p> <p>共通の施工マニュアルや仕様書等の整備により、改修工事における一定の品質を確保する取り組み、相談初期における耐震改修費用の目安提示などの取り組みに加え、改修前後の省エネルギー性能の測定による改修効果の見える化の取り組みなどを評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 66 ページ】</p>

## 北海道北方型外断熱改修システムプロジェクト

### 社団法人 北海道建築技術協会

寒冷地の共同住宅において、躯体の補修を行った上で構造躯体の耐久性能と断熱性能の向上を目的として外断熱改修を行う提案。一般的改修と比較した長期的な支出シミュレーションを実施し、結果を提示するなどの取り組みもあわせて提案。

過去の採択提案の内容に加え、省エネルギー性能のさらなる向上への取り組み、改修後のエネルギー消費量やエンドユーザーの意見調査などによる、フォローアップを実施する取り組みを評価した。

【提案概要は 68 ページ】

## 住まい手参画型「三位一体リフォームシステム」

### 東日本ハウス株式会社

コーディネート、調査・診断、施工に係る者が一組となって改修工事を進める体制を整備した上で、調査・診断に基づく図面の復元、改修工事の実施、工事期間中の居住者への配慮、改修後の維持管理支援等の取り組みを行う提案。

壁内の断熱材の状況確認などによる詳細なインスペクションの実施、費用対効果に配慮した改修メニューの提示、改修前後のQ値計算による改修効果の検証など、総合的な取り組みを評価した。

【提案概要は 70 ページ】

## 断熱耐震同時改修プロジェクト 2011

### NPO 法人 新木造住宅技術研究協議会

多数の工務店・設計事務所等からなるNPO法人が、木造住宅の劣化対策上の弱点となる土台まわり等の検査を行いつつ、住宅の諸性能を効率よく向上させる外壁改修工法を用いて改修工事に取り組む提案。

耐震補強と断熱改修を同時に行う工法を用いて住宅全体の性能向上に取り組みつつ、さらなる省エネルギー性能の向上を目指す波及効果の高い取り組みとして評価した。

【提案概要は 72 ページ】

## 既存土塗壁木造住宅の耐震・高断熱改修モデル事業Ⅱ

### 協同組合東濃地域木材流通センター

地域の工務店・リフォーム事業者等によるグループが、建設年代が古く大規模な既存住宅と、縮小する世帯規模とのミスマッチに着目し、将来の減築を視野に入れて、性能を向上させる改修工事に取り組む提案。

将来の減築を想定し必要な部分について改修を実施する取り組みはひとつの方向として評価した。また、耐震性向上と居住性向上をあわせて実現しつつ、周囲の景観とも調和した既存住宅を長期利用するための取り組みなどを評価した。

【提案概要は 74 ページ】

<b>わが家一新エコ仕様 戸建</b>
<b>三井ホームリモデリング株式会社</b>
<p>第三者による調査・診断や性能を向上させる改修工事の実施とあわせて、定価制リフォーム、資金計画サポート、オリジナルローンの提供、流通支援の取り組み、資材の選択と施工法の改良によるコストダウンの取り組みなどを行う提案。</p> <p>これまでの実績を踏まえつつ、省エネルギー対策の強化、多様な資金計画サポートの充実、購入・売却等サポートの実施など、全体的にバランスの取れた取り組みを評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 76 ページ】</p>

<b>R-パッシブデザインリフォーム(次世代長期優良住宅改修版)</b>
<b>LOHAS GROUP</b>
<p>省エネルギー改修に重点をおきつつ、長期荷重を考慮した耐震性向上、外壁軸組の耐久性向上等、全面的な改修を行うとともに、メンテナンスプログラム、住宅履歴情報の充実、売買時の仲介サービス等、改修後の対応を行う提案。</p> <p>改修計画段階の非破壊検査と破壊調査による手戻りを減らす取り組み、連携する主体から得る専門的な知見を活用した省エネルギー性能向上への取り組みなどについて波及効果が期待される点を評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 78 ページ】</p>

<b>真の日本の住まいの継承を目指す地域ストック活用改善事業</b>
<b>優良工務店の会・既存住宅改修提案グループ</b>
<p>工務店を主体とするグループが、地域の特性や、既存住宅の状況に応じた耐震改修の提案を行うとともに、施主のリフォームに対する不安を解消するため、見積価格の明確化、劣化状況の検査、詳細な図面作成、改修後の性能向上の説明強化について取り組む提案。</p> <p>建築年代に応じた性能を向上させる改修内容を提案する取り組み、まちなみコードや伝統技術要素を採り入れた改修工事を行う取り組みなどを総合的に評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 80 ページ】</p>

### ①-3 流通強化部門

<b>住まい継がれる魅力的な日本の家サポートシステム(既存改修)</b>
<b>株式会社住まい'S DEPO.ねっと</b>
<p>建設年代に応じて必要となる改修内容が異なる点に着目し、改修内容のパターン設定と点数化に基づき、一定の点数以上の改修工事を提示し実施する提案。あわせて、既存住宅の改修・流通を支える資金調達支援などについての取り組みを総合的に実施する提案。</p> <p>既存住宅の改修内容と効果をわかりやすく提示する取り組み、施主や工務店への金融面のサポート等による中小工務店を支援する取り組みなどを総合的に評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 82 ページ】</p>

## ②維持管理・流通に係る体制整備部門

長期優良住宅先導事業として適切であると判断した提案がなかった。

## ③技術の検証、情報提供及び普及部門

<b>マンション管理評価事業の普及・基盤整備事業</b>
<b>特定非営利活動法人 京都マンション管理評価機構</b>
<p>NPO法人が不動産事業者等と協力しつつ、第三者がマンション管理の状況进行评估し発信する情報基盤の充実と普及を通じ、マンション価格査定 of 適正化を図る提案。</p> <p>従来からの着実な実績に加え、地域においてマンション管理の評価を行う調査者の人材育成や、情報基盤の利用による効果を発信する取り組みを強化する他、消費者や管理組合に対する調査を実施するなど、普及が期待できる点を評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 84 ページ】</p>

<b>住まい手と作り手が共に納得できる“ステップアップ断熱改修”の検証</b>
<b>株式会社ソーラーサーキットの家</b>
<p>既存住宅において、予算に応じた部分断熱改修の効果について検証実験を行った上で、設計施工指針としてマニュアル化する提案。</p> <p>段階別の断熱改修工事の内容とその効果並びにコストの関係を実証しマニュアル化することを通じて、断熱改修工事の普及に資することが期待できる点を評価した。</p> <p style="text-align: right;">【提案概要は 86 ページ】</p>

#### (4) おわりに

---

今年度は、「住宅の新築部門」の募集は行わず、「既存住宅等の改修部門」の提案の充実を求めていることなどから、「住宅の新築部門」での応募・採択経験者で、今回初めて「既存住宅等の改修部門」に提案する者が多くみられた。

このことは、これまで新築をメインにしていたグループや工務店等がストック分野にも目を向けて新たにチャレンジをしてきたものとして、望ましい方向として受け止めている。

ただ、中には、新築住宅での取り組みをそのまま改修に転用したような提案も見受けられた。既存住宅の改修にあっては、元々の住宅状況、性能のレベルや居住者属性、資産価値等は様々であることから一律の対応は困難であり、それらの状況によって異なる改修手法を選択することが求められる。この点にさらなる検討の余地があるものと考えられる。

また、共同住宅とりわけ共用部分の改修についての提案は今回もわずかであったが、これは、区分所有者の合意形成に時間を要すること等から改修工事の実施が積極的に行われにくく、その結果、アイデアはあっても本事業への応募がなされにくい面があるものと考えられる。

このため、費用の低減、期間の短縮、工事中の居住者への影響低減等、改修工事内容についての工夫に加え、建築・設備に関する専門家、法律に関する専門家等が管理組合と連携しながら合意形成に向けた体制を構築する等の工夫が求められるものと考えられる。

これまでの応募により、提案内容は成熟しつつあるが、個々に異なる住宅の状況等に応じた様々な制約条件に対応しつつ、既存住宅の改修や流通を促進していく上で克服すべき課題への取り組みが積極的に行われることを期待したい。



## 2. 平成23年度に採択された提案の概要

評価委員会において、長期優良住宅先導事業として適切であると判断され、国土交通省により採択された提案について、提案ごとにその概要をまとめたシートを掲載する。

なお、シートの内容は、建築研究所の監修のもとにそれぞれの提案者が作成したものである。

ページ

### ①-1 既存住宅等の改修（体制整備支援部門）

- ・『わ』が家再生計画～リ・Home～／株式会社新和建设・・・ 38
- ・100%国産材・天然乾燥・森林認証材を活用した九州における産直型の住宅改修システム  
／九州の杉・天然乾燥研究会（旧 熊本の杉・天然乾燥研究会）・・・ 40
- ・新進建設・湘南リノベーションクラブ／新進建設株式会社・・・ 42
- ・震災に学ぶ『安全・安心 My 住まい』／株式会社土屋ホームトピア・・・ 44
- ・『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・・・ 46
- ・埼玉県の次世代へ繋ぐリフォーム「Re・ism」（リ・ズム）／埼玉県住まいづくり協議会・・・ 48
- ・性能向上レベルの明確化ー木造建築病理学・「既存ドック」システム3  
／住宅医ネットワーク・・・ 50
- ・「住まいのリフォームアウトレット館」ネットワーク先導事業／株式会社小幡建設・・・ 52
- ・木の国ぎふ ワン！ツー！スリー！！ステップ改修プロジェクト／丸平建設株式会社・・・ 54
- ・耐震化リフォーム普及促進プロジェクト／石友リフォームサービス株式会社・・・ 56
- ・性能向上リフォーム推進・履歴情報活用事業／ホームック株式会社・・・ 58
- ・木住協ながい木リフォーム 棲み継ぎの家／木住協グループ・・・ 60
- ・北海道R住宅システム・H23 プロジェクト／北海道R住宅事業者ネットワーク・・・ 62

### ①-2 既存住宅等の改修（性能向上・改修技術部門）

- ・住環境価値創造モデル2011／株式会社アイジーコンサルティング・・・ 64
- ・安心と快適の家再生『HQ (High Quality)』良質の家 プロジェクト  
／一般社団法人良質リフォームの会・・・ 66
- ・北海道北方型外断熱改修システムプロジェクト／社団法人北海道建築技術協会・・・ 68
- ・住まい手参画型「三位一体リフォームシステム」／東日本ハウス株式会社・・・ 70
- ・断熱耐震同時改修プロジェクト2011／NPO 法人新木造住宅技術研究協議会・・・ 72
- ・既存土塗壁木造住宅の耐震・高断熱改修モデル事業Ⅱ／協同組合東濃地域木材流通センター・・・ 74
- ・わが家一新エコ仕様 戸建／三井ホームリモデリング株式会社・・・ 76
- ・R-パッシブデザインリフォーム（次世代長期優良住宅改修版）／LOHAS GROUP・・・ 78
- ・真の日本の住まいの継承を目指す地域ストック活用改善事業  
／優良工務店の会・既存住宅改修提案グループ・・・ 80

### ①-3 既存住宅等の改修（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（既存改修）  
／株式会社住まい'S DEPO. ねっと・・・ 82

### ③ 技術の検証、情報提供及び普及部門

- ・マンション管理評価事業の普及・基盤整備事業  
／特定非営利活動法人京都マンション管理評価機構・・・ 84
- ・住まい手と造り手が共に納得できる”ステップアップ断熱改修”の検証  
／株式会社ソーラーサーキットの家・・・ 86