

長期優良住宅先導事業の意義と今後の取り組みへの期待

長期優良住宅先導事業評価委員長

京都大学名誉教授

巽 和夫 氏

長期優良住宅先導事業の意義と 今後の取組みへの期待

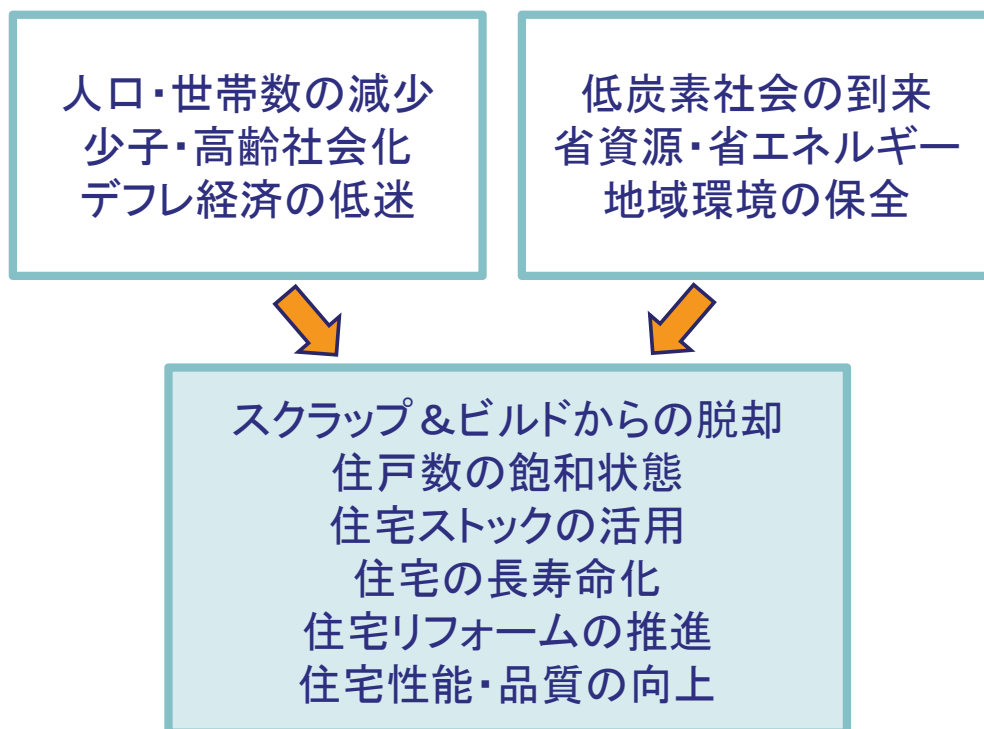
長期優良住宅先導事業評価委員長

巽 和 夫

(京都大学名誉教授)

1

I 持続可能な住宅社会への転換



◆ 住宅政策の大きな転換

- 「住宅品質確保法」の制定 平成11年6月公布 12年4月施行
住宅性能表示制度の創設
住宅紛争処理体制の整備
瑕疵担保責任の特例
- 「住生活基本法」の制定 平成18年6月公布・施行
住宅政策の「量」から「質」への転換
市場重視・ストック重視の政策転換
豊かな住生活の実現のため、基本概念の確立と到達目標の設定

3

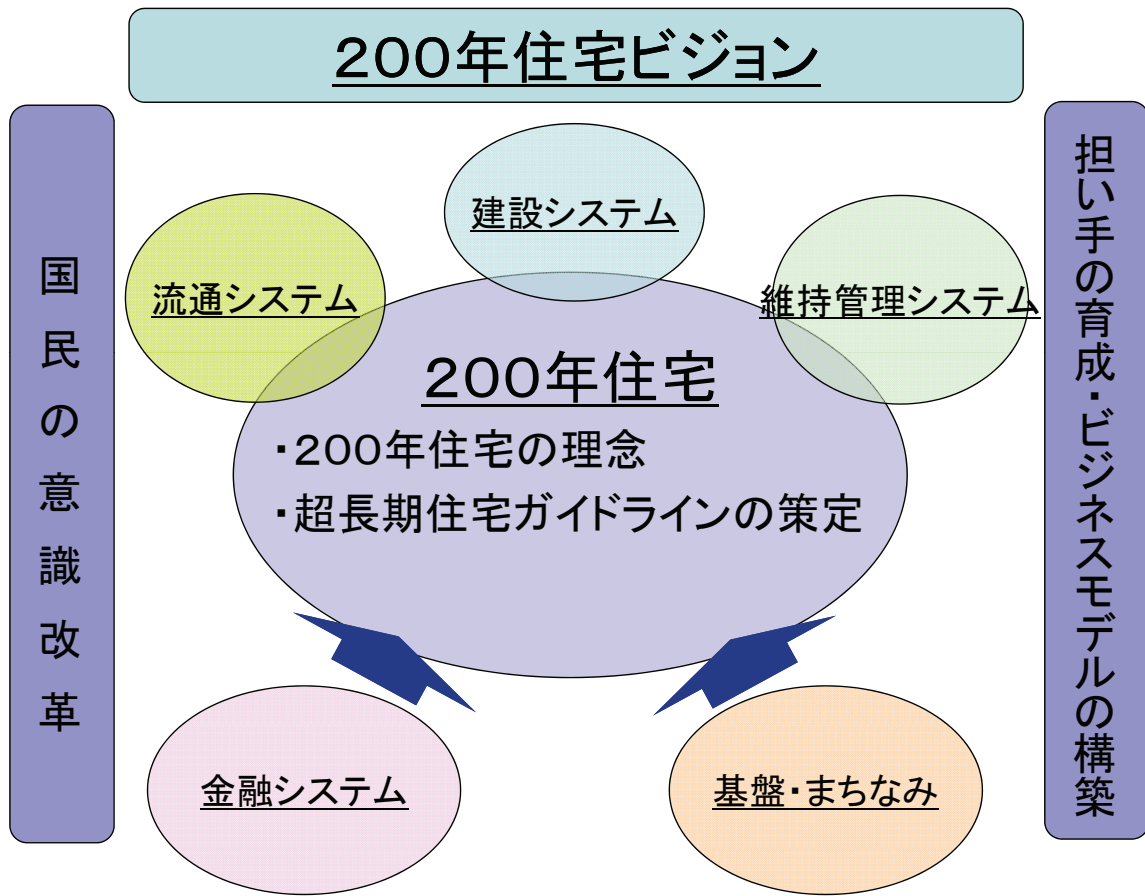
◆ 「200年住宅」ビジョンの提起

- 超長期に耐用できる質の高い住宅ストックの形成を目指した総合的な取組み
- スクラップ&ビルドの社会から、持続可能な社会への大きな転換を図るという目標
- 「住生活基本法」の制定を契機とする住宅政策の「量」から「質」への転換が背景

◆ 「200年住宅」のアピール性

- 「200年」というネーミングの話題性
- 住宅政策が重要な政治課題に登場したことの意義
- 政策実施の迅速性と予算規模の大きさ

4



200年住宅ビジョンの全体像のイメージ

資料:「200年住宅ビジョン」

5

◆「200年住宅」政策の推進

- 住宅・建築関連先導技術開発助成事業 平成19年度
- 住宅履歴情報整備検討委員会 平成19年度
- 超長期住宅推進環境整備事業 平成20年度
- 住宅・建築物「省CO₂推進モデル事業」の創設 平成20年度
- 超長期住宅先導的モデル事業評価委員会(第1回) 平成20年4月
- 「長期優良住宅普及促進法」の施行
— 長期優良住宅の認定基準 — 平成21年6月

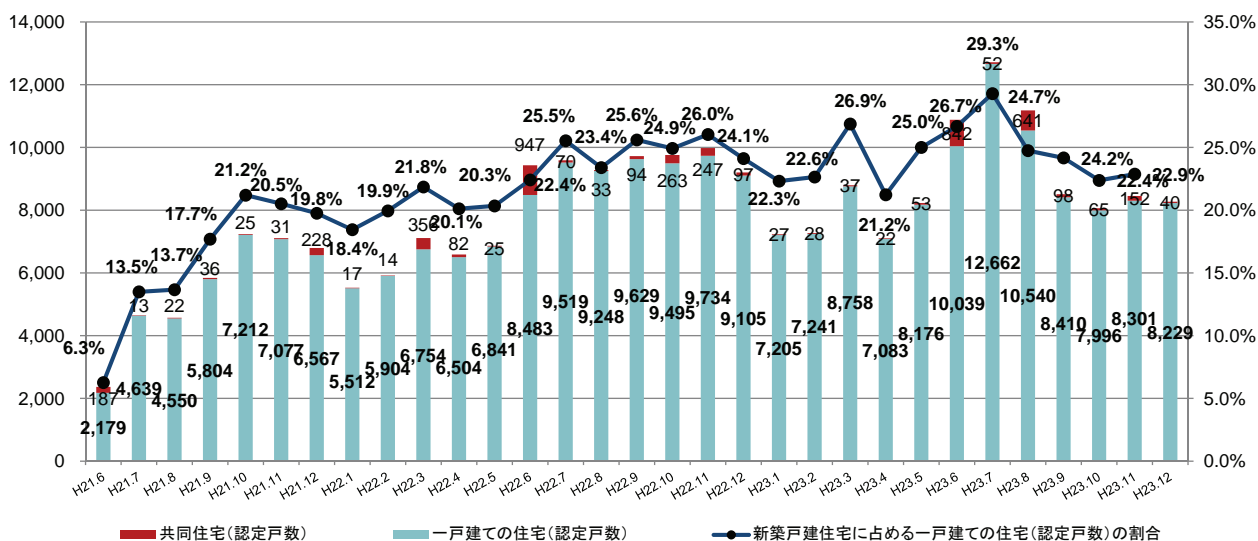
6

◆ 長期優良住宅の認定基準(基本性能)

- ① 構造躯体の耐久性
数世代にわたって住宅の構造躯体が使用可能
- ② 構造躯体の耐震化
大規模な地震の後も、構造躯体の補修による使用が可能
- ③ 維持管理の容易性
内装・設備について、維持管理が容易
- ④ 可変性の確保
居住者のライフスタイルの変化に応じて、間取りの変更が可能
- ⑤ 耐用性能の確保
省エネルギー性能、バリアフリー性能の確保
- ⑥ 住環境への配慮
地方公共団体の施策に沿った良好な住環境の確保
- ⑦ 計画的な維持管理
定期的な点検・補修の計画の策定と維持管理履歴の蓄積

7

新築の長期優良住宅の月別認定戸数(H21.6~H23.12)



- ・新築住宅の長期優良住宅建築等計画の認定制度は平成21年6月4日より運用開始。
- ・新築の一戸建て住宅のうち、認定を受けているものの割合は25%前後で推移。
- ・累計約24万4千戸の認定(平成23年12月末現在)。(うち戸建約239,000戸、共同住宅約5,000戸)

8

II 長期優良住宅先導事業への取組み

◆ 先導事業の趣旨

「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。

◆ 事業名称の変更

超長期住宅先導的モデル事業

長期優良住宅先導的モデル事業

長期優良住宅先導事業

9

◆ 提案応募件数・採択件数

提案部門			平成20年				平成21年				平成22年				平成23年	
			第1回		第2回		第3回		第4回		第5回		第6回		第7回	
			応募	採択	応募	採択	応募	採択	応募	採択	応募	採択	応募	採択	応募	採択
住宅の新築	戸建て	47 6	24	22 5	26	10 0 37 22 61	24 13 7 10	69 21 9 32	14 5 1 4	63 20 11 52	32 10 6 7	65 4 13 31	16 2 4 2	-	-	
	共同	31	5	20	3	12	4	3	0	6	2	3	0			
既存住宅等の改修			29	4	26	7	43	9	22	8	27	14	20	8	64	23
維持管理・流通等のシステムの整備			48	5	29	8	22	6	27	6	13	4	8	0	23	5
技術の検証			13	2	8	2	2	0	0	0	1	0	0	0	10	2
情報提供及び普及			53	0	18	2	12	2	7	0	7	1	9	0		
合計			60 3	40	32 5	48	31 1	75	19 0	38	20 0	76	15 3	32	97	25

10

◆ 採択提案の工法別・業種別提案者数

(新築・戸建 第1～第4回)

構造 工法	工務店・ゼネコン ・住宅メーカー		組織・団体		
			業界団体	建材 メーカー	工務店 ネットワーク
木造 在来工法	大規模 5	中規模 6	財団・社団 3	建材・部品 6	全国ネット 4
	小規模 14	超小規模 16	地域団体 3	資材流通 3	地域ネット 10
木造 枠組工法	大規模 3	小規模 6			
プレハブ	全国規模 5	その他 4			
その他	3				

11

◆ 応募提案の傾向と評価(平成20～22年度)

部門	平成20年度	平成21年度	平成22年度
住宅 新築 (戸建)	<ul style="list-style-type: none"> ●「長期優良住宅普及促進法」が未制定の段階で、手探り状態の多様な提案。 ●初期性能を向上させる工法などハード技術の提案にやや偏る傾向。 	<ul style="list-style-type: none"> ●認定基準の提示と初年度の評価結果の公表により、各部門の趣旨に方向に適合。 ●林業、工務店、施主などからなるネットワークなど循環型社会構築などユニークな提案。 	<ul style="list-style-type: none"> ●既採択提案の深化や参考により提案内容は緻密化したが、先進的・先端的な提案は出尽くした。 ●異業種のグループ化が進行。 ●維持管理への取組み盛ん。
既存 住宅 改修	<ul style="list-style-type: none"> ●性能向上のための個々の改修技術が示されているものの、住宅全体の価値向上、住宅履歴整備、維持管理の仕組みの提案は少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ●提案者の幅が広がるとともに、改修技術だけでなく、調査・診断、人材養成、住宅履歴の保管など総合的な提案が増加。 	<ul style="list-style-type: none"> ●段階的改修や部分改修においても住宅全体の価値を上げようとする提案が増加。 ●改修を促進するきめ細やかな多様なサービスへの取組み。
維持 管理 ・ 流通	<ul style="list-style-type: none"> ●戸建住宅を対象として、IT活用を含めて確実な住宅履歴情報の作成・保存を行うためのシステム開発。 	<ul style="list-style-type: none"> ●共同住宅や既存住宅の改修を対象としたシステム開発の増加。改修計画や費用の提示などのサービス。 	<ul style="list-style-type: none"> ●住み替え支援など既存住宅の流通を活性化するための買取り・再販の仕組みの提案—長期の検証が必要。

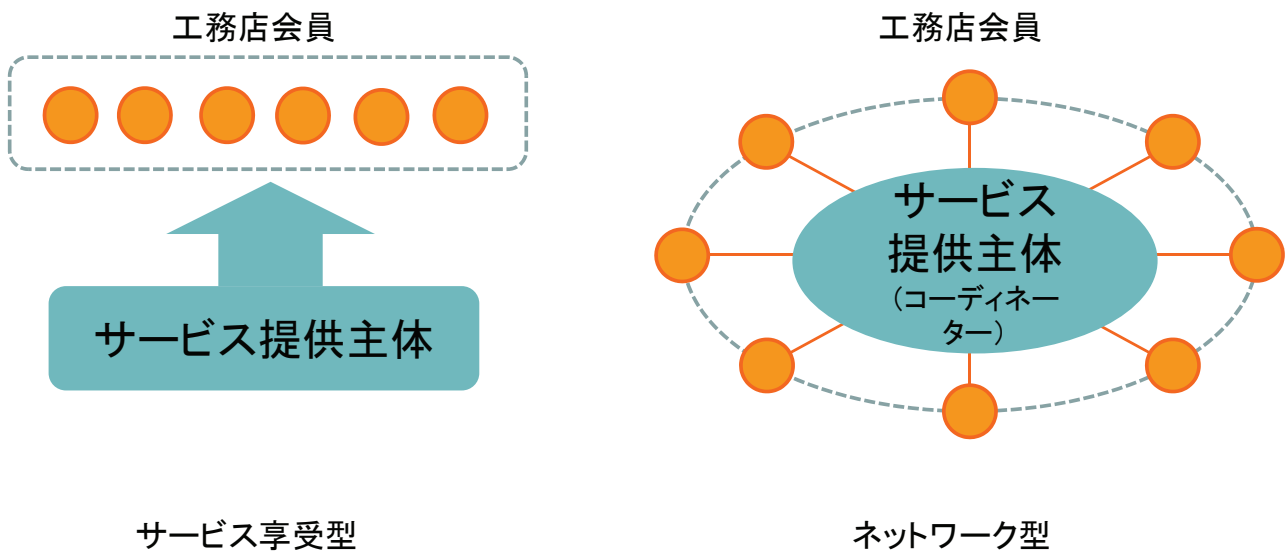
12

III 住宅産業再編への動き(工務店を中心に)

◆ 工務店支援の新たな動き

大分類	小分類	支援タイプ
業界団体による支援	業界団体による支援	サービス享受型
	公的機関主体による支援	
建材メーカー等による支援	建材・部品メーカーによる支援	
	資材流通業者による支援	
大手工務店による支援	大手工務店による支援	
工務店等の連携による支援	工務店連携による支援	ネットワーク型
	建築家による支援	

工務店支援の主体の分類



工務店支援の主体と会員の関係

支援主体とサービスメニュー

支援主体 サービス	業界 団体	公的 機関	部材・ 部品 メーカー	資材流 通業者	大手 工務店	工務店 連携	建築家
維持管理	●	●	●	●	●		●
各種手続き	●	●	●	●	●		●
営業	●		●	●	●	●	
設計ルール提供		●	●	●	●	●	●
施行ルール提供		●	●	●			●
工法提供			●	●			●
資材提供			●	●			
見積サービス					●		
金融支援				●	●		
人材育成	●	●	●	●	●	●	●
住まい手への情報					●	●	●

15

◆ 個別技術・サービス

- 提案中に多く現れる先導的個別技術
- 維持管理保全計画の実行を担保する仕組み
 - 点検のための体制整備
 - 維持管理に関する人材育成
 - 修繕積立金等の制度
 - センサー等によるモニタリング
- 流通促進に関する取組み
 - 既存価値査定と買取り保障
 - 既存住宅の借り上げ、賃貸化
- まちなみ住環境に関する取組み
 - まちなみ・住環境の維持管理サポート

16

● 提案中に多く現れる先導的個別技術(例示)

外断熱工法	給水さや管工法	木質ラーメン構造
通気工法	排水ヘッダー工法	床・天井先工
高耐久コンクリート	床下空間確保	逆梁二重床工法
木材防腐・防蟻処理	基礎貫通ユニット	地産地消
免震工法	点検口設置	買取保障
制振工法	エネルギーモニタリング	修繕積立金
プレカット工法	住宅履歴情報	金融機関連携

17

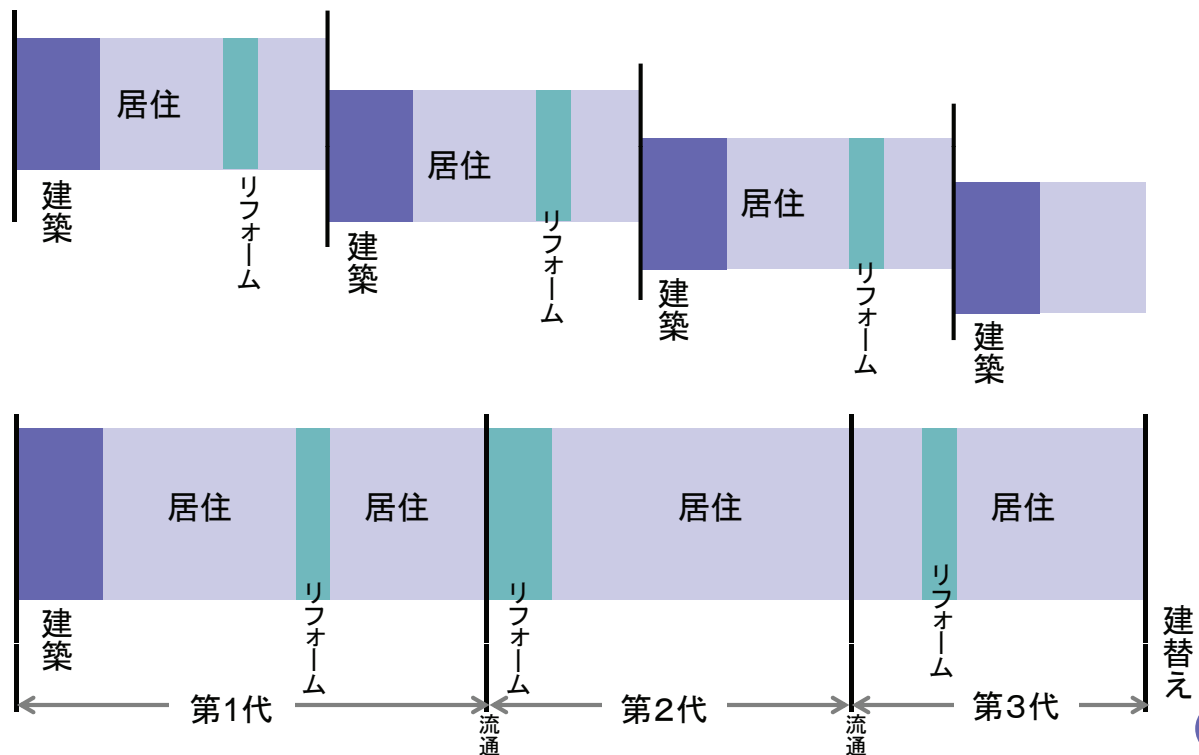
◆ 木造住宅生産者と木材生産者との連携

連携タイプ	特徴
木材生産者主導・企業型	木材生産から設計・施工まで1社または1つに系列企業・組合で行う
木材生産者主導・ネットワーク型 工務店主導・ネットワーク型	木材生産者のネットワークと、都市部の工務店、設計事務所のネットワークが連携
流通業者主導型	既存の流通業者がそのネットワークを利用して国産材の調達・販売を行う
工務店主導型	地域の気候風土や伝統的まちなみと調和した住まいづくりを目指す地域工務店、またはその連携が中心
設計事務所主導型	地域の気候風土や伝統的まちなみと調和した住まいづくりを目指す設計者、またはその連携が中心

18

IV 長期優良住宅先導的事業をもたらすもの

◆ 住宅循環の二つのシステム —「住み切り」と「住み継ぎ」



19

◆ 住宅の性能・品質の向上

- 建材・部品の高品質化や工業製品化が及ぼす影響
- 先導事業の成果と評価の公開による先進的技術の普及

◆ 住宅関連業務の住宅産業への参入

- 長寿命化に伴う利用過程の拡張によって多様な住宅・不動産業務が住宅産業に参入
- リフォーム、コンバージョン、インスペクション、性能・品質評価、履歴情報管理、瑕疵保証・保険、ホームセンター、コミュニティ・まちづくり支援

20

◆「住み継ぎ」が与える影響

- 長期にわたる社会ストックの存続期間が、数世代に区分された良好な状態で「住み継ぎ」が行われるための流通と管理システム
- SIシステムによる住宅計画、住宅マネジメント、賃貸・売買の流通システム、住環境マネジメント、相続問題

◆地域の住まい・まちづくりネットワークシステムの構築

- 多様な地域建材・技術の開発と活用による循環型地域経済の形成
- 木材について、林業、製材、流通、建設、リフォームなどの縦のフローの産業システムの構築
- 新しい職能の誕生と可能性

ハウジング・マネジメント、まちづくり建築家、リフォームにおける多能工養成、「いえもり」支援

21

V 今後の取組みへの期待

◆住宅リフォーム産業の振興

- 中古住宅流通・リフォーム事業への政策的推進と総合的な調査研究活動が必要

- 新成長戦略(平成22年6月閣議決定)

「中古住宅流通市場・リフォーム市場を2020年までに約20兆円へと倍増を図る」

- 住宅リフォーム推進研究会 発足 平成22年12月

- 中古住宅・リフォームトータルプラン検討会 発足 平成23年2月

- 不動産流通市場活性化フォーラム 発足 平成23年10月

22

◆ 地域に形成されてきた既存長寿命優良住宅の再評価

- 地域において歴史的に形成されてきた長寿命優良住宅を発掘・評価の推進
- HOPE計画で取組んできた各地の地域住宅を地域の気候・風土、歴史・文化、産業・経済、生活・慣習等の観点から再評価し、「長期優良住宅認定制度」との関係をも考慮しつつ、「地域型長期優良住宅」としての位置づけを与えて推進する。
- 長期優良住宅先導事業の成果の体系化と認定制度の基準の調整

ご静聴ありがとうございました