

提案名	北海道 R 住宅先導的モデル事業	分野	既存住宅の改修
提案者	北海道 R 住宅先導的モデル事業推進協議会	種別	システム提案
構造	木造（在来軸組、枠組壁工法、プレハブ、その他） 鉄骨造（プレハブ、その他）	建て方	一戸建て住宅

■提案の基本的考え方

北海道庁では、消費者が既存住宅を安心して購入できる仕組みと良質な既存住宅の流通を促進する仕組みの構築を目指し、学識経験者等による委員会を設置し、平成 17 年度から 3 年間にわたり検討を行ってきた。さらに、その一環として、その仕組みを検証するために、平成 18・19 年度に民間事業者の協力を得て、実際に住宅改修を行う社会実験を行った。

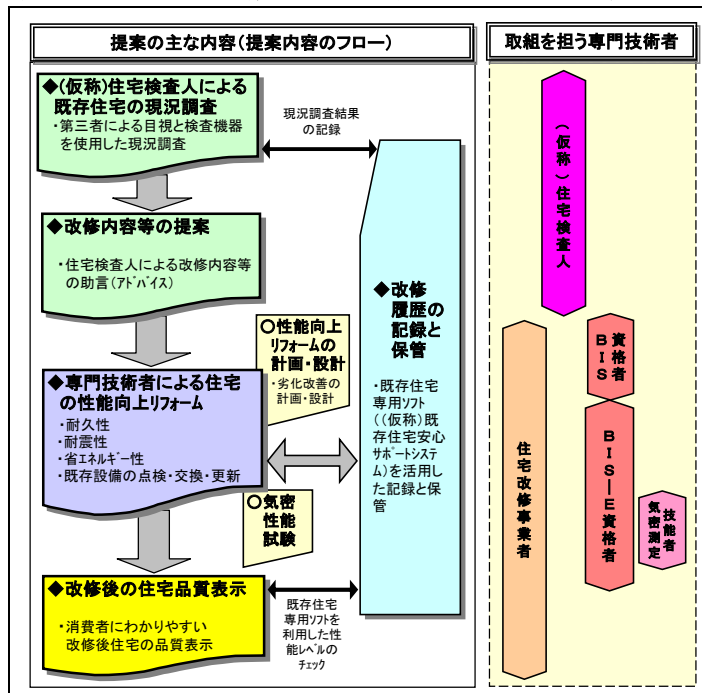
平成 20 年度には、これまでの検討成果を踏まえ、民間事業者が中心となり、「北海道 R 住宅推進協議会」を設立し、流通促進の仕組みの平成 21 年度からの市場への導入を目指し、引き続き既存住宅流通促進に関わる制度構築について検討を行い、本モデル事業の提案に至る一連の成果を得ている。

本モデル事業においては、既存住宅の改修に係る現況調査から履歴保管・住宅品質表示に至る一連の取組を、住宅市場・リフォーム市場における先導的かつモデル性の高い社会システムとして提案を行っている。

また、中小工務店が既存住宅の良質な住宅ストックの形成に取り組むことにより、北海道全体の住宅性能・耐久性を実質的・効果的に引き上げるとともに、北海道の主要産業である住宅産業において、地方中小工務店が長期優良住宅を実現するための高い技術力を持つことが、地域の活性化に寄与することを目指し提案を行っている。

本モデル事業の提案にあたっては、本提案事業の円滑な推進と地域への普及を目指し、北海道 R 住宅推進協議会が中心となり全道各地の住宅改修事業者・不動産事業者に呼びかけて、71 社の参集を得て、その 71 社と北海道 R 住宅推進協議会・北海道立北方建築研究所からなる「北海道 R 住宅先導的モデル事業推進協議会」を設立し、取り組みを進めることとした。

【現況調査から履歴保管・住宅品質表示に至る新たな既存住宅の改修システムに関する提案】



■提案内容

既存住宅を改修し長期間の使用に耐えられるようにするため、第三者による客観的な現況調査に基づいて、耐久性、耐用性、耐震性、省エネルギー性など長寿命化に必要な性能向上を図ることを目的とした改修を行う。

また、改修前の既存住宅の性能を把握することは極めて重要であることから、現下の地球規模の環境問題等を勘案し省エネルギー性を向上させるために、温熱環境の専門技術者（BIS 資格制度）^{※1}が温熱環境計画を策定する。改修後には気密性能試験を実施するとともに、改修前の現況調査記録、改修工事記録、将来の30年間にわたる維持管理計画を作成し保管することとする。

さらに、消費者が改修後の住宅の性能がどのようなレベルにあるかが一目でわかるように、住宅品質を表示するしくみを検討し、取り入れる。

※1) BIS 資格制度

Building Insulation Specialist（断熱施工技術者）の略で、住宅等の断熱・気密・換気・暖房の温熱環境要件に関して、高度な専門知識を持ち、正しい設計や精度の高い施工方法を指導できる技術者として（社）北海道建築技術協会が認定試験を行い登録している。

BIS：断熱・気密・換気及び暖房などについて、高度な専門知識を持ち、正しい設計を行える技術者。

BIS-E：断熱・気密施工について、高度な専門知識を持ち、精度の高い施工ができる技術者。

（登録者数/H21.3.2現在 **BIS**：1,177人、**BIS-E**：287人）

住宅検査人による検査の例

（1）（仮称）住宅検査人（第三者）による既存住宅の現況調査

施工事業者とは異なる一定の資格を有する第三者による（仮称）住宅検査人を設け、当該検査人が目視と検査機器により、住宅の劣化・不具合等について現況調査を実施し、その結果のカルテ等を作成する。



（2）改修内容等の提案

住宅検査人は、現況調査結果を踏まえ、所有者等に対して長期使用に必要な改修内容等について助言する。

（3）専門技術者による住宅の性能向上リフォーム

（耐久性・省エネルギー性の向上についてはBIS資格制度の登録技術者が係わること）

事業者は、次の性能を全て満たす性能向上リフォームを行う。

①耐久性 ー気密性能の向上→相当隙間面積C値：2.0 cm²/m²以下とする。

気密性能試験成績書の添付義務づけ。

（気密性能試験の実施）

ー通気層工法等の採用

ー土台の防腐処理

ー床下の防湿処理

ー乾燥木材の使用

気密性能試験の様子



②耐震性 ー現行の建築基準法と同等

③省エネルギー性 ー熱損失係数→Q値：1.6w/m²k（次世代省エネ基準Ⅰ地域）以下とする。

④既存設備の点検・交換・更新

（4）改修後の住宅品質の表示

消費者がひと目でわかる改修後の住宅品質表示を行うことにより、購入を検討する住宅の性能がどのようなレベルにあるかが一目でわかるように、耐久性能・断熱性能・気密性能・高齢化対応等の項目について表示を行う予定。

（5）改修履歴の記録と保管（既存住宅安心サポートシステムの活用）

北海道で新築住宅について運用している「北方型住宅サポートシステム」を、既存住宅版に改良した「既存住宅安心サポートシステム」により、現況調査、設計・施工データ、維持管理計画、気密測定等に関する記録作成・保管等を行う。

■提案者からのコメント

本モデル事業に提案した「新たな既存住宅の改修システム」とそれを支える各種取組・制度は、住宅市場・リフォーム市場において、入口から出口までの全般（既存住宅の改修の全ての段階）に対して、公平・公正な役割を担うことができる社会システムそのものと位置づけることができる。この社会システムを通して、消費者が既存住宅を安心して購入できるとともに、良質な既存住宅の流通が促進される住宅市場づくりが実現することを目指し、本モデル事業に取り組んでいく考えである。