

# 建築研究所 ニュース



平成30年7月24日

平成30年度 長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプ（提案型）の評価結果を公表しました。

平成26年度より国土交通省が実施している「長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプ（提案型）」に関し、国立研究開発法人建築研究所による応募提案の評価が終了し、本年度は、長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプ（提案型）として提案性を有する提案はなかったと評価いたしました。

この結果を国土交通省に報告するとともに、本研究所ホームページにおいて公表いたしましたので、お知らせします。

国立研究開発法人建築研究所 長期優良住宅化リフォーム推進事業ホームページ；

[https://www.kenken.go.jp/chouki\\_r/index.html](https://www.kenken.go.jp/chouki_r/index.html)

## 1. 長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプ（提案型）の概要

- (1) 長期優良住宅化リフォーム推進事業は、インスペクション、性能の向上を図るリフォーム及び適切なメンテナンスによる既存住宅の長寿命化に資する優良な取組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成、及びそれらの取組みの普及を図ることを目的とした事業である。
- (2) 本年度は、過年度に引き続き、長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプ（提案型）として、評価基準や長期優良住宅（増改築）認定基準では評価できない性能向上工事等で、先導性・汎用性・独自性等の高い長期優良住宅化リフォームの実現手法を募集した。
- (3) 国立研究開発法人建築研究所は、学識経験者からなる評価委員会を設置し、応募提案の評価を実施した。

## 2. 応募状況及び審査の経緯

- (1) 国土交通省において4月10日から5月18日まで募集を行い、総数3者4件の応募を得た。応募概要は次のとおりであった。

・性能項目別の件数内訳

	劣化対策	耐震性	省エネルギー対策	計画・維持管理	生産・流通体制
件数*	1件	2件	0件	0件	2件

\*1件で複数項目の提案を行っているものがあるため、項目別件数の合計と応募件数（4件）は一致しない。

・工事対象別の内訳

	戸建住宅	共同住宅等 専用部分	共同住宅等 共用部分	総 計
件数	4 件	0 件	0 件	4 件
戸数	51 戸	0 戸	0 戸	51 戸

(2) 本研究所において、専門的な審査を行うため、評価委員会のもとに、「劣化対策」、「耐震性」、「省エネルギー対策」、「計画・維持管理」、及び「生産・流通体制」の5つの専門委員会【別紙1】を設置し、審査を行った。専門委員会における審査結果を受けて、評価委員会において最終的な評価を行った。

### 3. 評価の総評

(1) 今回の募集においては、過年度に比べて提案数が著しく減少した。性能項目別の提案件数は、「劣化対策」が1件、「耐震性」、「生産・流通体制」が各2件のみであり、「省エネルギー性」、「計画・維持管理」に係る提案はなかった。4件の提案のうち、3件は1つの性能項目への提案、1件は2つの性能項目への提案であり、性能項目を絞った提案がされた。また、評価基準等で評価できない性能向上工事に関する提案はなく、4件とも評価基準等に適合させた上での取組みに関する提案であった。

(2) 応募のあった4件については、全て提案型としての提案性を有するとの評価には至らなかった。性能項目別の主な評価結果は以下の通りである。

① 劣化対策

- ・既存サイディングの改修に関する提案があったが、外装材自体の延命化に留まり、通気層確保に関する技術的根拠等が示されておらず、構造躯体の劣化対策が図られているのか不明確であったため、提案性を有するとの評価には至らなかった。

② 耐震性

- ・偏心率の是正に着目し耐震性向上を図る提案があったが、着目点や改修方法は既往の取組みを組み合わせたものであり、先導性が不十分であったため、提案性を有するとの評価には至らなかった。
- ・耐震診断や改修計画を行う連携体制に関する提案があったが、実施内容や実施体制について具体性・確実性が不十分であったため、提案性を有するとの評価には至らなかった。

③ 生産・流通体制

- ・消費者に対して性能向上リフォームが見える化するツールに関する提案があったが、ツールと本事業との関係が明確ではなく、提案性を有するとの評価には至らなかった。

### 4. その他

今回の申請内容を踏まえ、審査及びそのとりまとめ過程において、今後期待される提案、提案に当たっての留意事項として、【別紙2】に示す事項が挙げられている。ここには、過年度に採択された提案を踏まえた再提案に関する留意事項、費用対効果への配慮などの共通項目の外、劣化対策、耐震性、省エネルギー対策、計画・維持管理、生産・流通体制の、専門分野ごとに複数の事項が記されているので今後の申請等に際して参考としていただきたい。

以上

## 平成30年度長期優良住宅化リフォーム推進事業評価委員会・専門委員会

## 評価委員

委員長	深尾 精一	首都大学東京
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学
	五十田 博	京都大学 生存圏研究所
	楠 浩一	東京大学 地震研究所
	高橋 暁	国立研究開発法人 建築研究所
	中川 雅之	日本大学
	濱崎 仁	芝浦工業大学
	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所
	松村 秀一	東京大学大学院

## 専門委員(○：専門委員会主査)

劣化対策 専門委員	濱崎 仁○	芝浦工業大学
	近藤 照夫	ものづくり大学
	高橋 暁	国立研究開発法人 建築研究所
	中川 貴文	京都大学 生存圏研究所
耐震性 専門委員	五十田 博○	京都大学 生存圏研究所
	楠 浩一	東京大学 地震研究所
	長谷川 隆	国立研究開発法人 建築研究所
	藤田 香織	東京大学大学院
省エネルギー対策 専門委員	秋元 孝之○	芝浦工業大学
	鈴木 大隆	(地独)北海道立総合研究機構 建築研究本部 北方建築総合研究所
	三浦 尚志	国立研究開発法人 建築研究所
	西澤 繁毅	国立研究開発法人 建築研究所
計画・維持管理 専門委員	藤本 秀一○	国土技術政策総合研究所
	大塚 雅之	関東学院大学
	佐藤 克志	日本女子大学
	高橋 暁	国立研究開発法人 建築研究所
生産・流通体制 専門委員	松村 秀一○	東京大学大学院
	朝吹 香菜子	国土舘大学
	角倉 英明	広島大学大学院
	中川 雅之	日本大学

(敬称略)

今後期待される提案、提案に当たっての留意事項

① 共通

- ・過年度に採択されている提案の内容を踏まえ、提案テーマを参考に、先導性、発展性のポイントを明確にした提案。
- ・独自の工法を提案する場合には、実績や経験に基づく妥当性、適用条件の整理等を記載する等、実効性・実現性を示すことが重要である。
- ・また、既存住宅の現況を適切に把握するとともに、リフォーム後の利用期間も適切に見込むことにより、費用対効果にも配慮したリフォーム内容とすることにも留意していただきたい。

② 劣化対策

- ・提案する工法や技術等を、実際のリフォームにどのように適用し、どのような住宅を実現するのか、実例を元にする事等により、具体的なイメージが示された提案。
- ・既存住宅におけるコンクリートの劣化状況にばらつきがあることを踏まえた中性化の進行程度の適切な評価と、新築時に有効な中性化抑制技術を単に適用するのではなく、評価結果に沿って既存住宅に適用可能な対策・技術を組み合わせた RC 造の中性化進行抑制方法の提案。
- ・相当程度に中性化が進んだ RC 造の中性化対策については、適用した技術の効果についての経年的な把握とともに、必要に応じた追加の対応を行うことを組み合わせた提案。
- ・また、JASS5 等の技術文献を引用する場合には、その主旨を十分に理解し、提案における技術的な適切性に配慮していただきたい。

③ 耐震性

- ・対象住宅の状況・条件（課題）を明確化し、改修前後の間取り等を具体的に想定・設定した上で、それらの耐震改修に対応する要素技術・工法の開発・採用や配置、あるいは組み合わせ方に工夫がみられる提案（要素技術の性能や適用条件と対象住宅との関係、設計上のおさまり・ディテール等を、既往資料や図版等を効果的に使いながら具体的に記述した提案）。
- ・特に木造において、耐震診断の結果に基づいた適切な構造計画が行われていないものが多い状況を鑑み、構造計画を適切に行う体制整備や各職種の連携を含む提案（体制整備や連携後に生じた課題の明確化とその解決を含む）。
- ・建物重量の軽量化や減築を伴う耐震改修において、耐震改修設計上の配慮がされた提案や、減築部分等の施工方法等に工夫がみられる提案。

④ 省エネルギー対策

- ・現況の断熱性能等の調査・把握が重要であるが、調査に係る費用対効果や居住者の日常生活への影響にも配慮した調査・診断手法を伴った提案。

- ・木造の外壁において、構造躯体の劣化対策についても配慮しながら省エネルギー改修を行う等、他の性能向上とあわせて合理的な改修をトータルで実現する提案。
- ・単なる断熱強化の提案にとどまらず、省エネルギー対策に効果的な配管方法の工夫や換気システム・設備機器の導入等、設備計画における新たな要素技術の導入によって省エネルギー化を図る提案。
- ・省エネルギー対策の必要性や費用対効果を、消費者に適切に伝える仕組みについての提案。

#### ⑤ 計画・維持管理（維持管理・更新対策、高齢者等対策、可変性）

- ・居住者の加齢や身体状況等の変化に応じて、変更・更新を容易にする構工法や設備配管の更新方法等に関する具体的な提案（例えば、取り外せる内装パネル等、スケルトン・インフィル的に考える上での対象物の扱いについてのアイデア、水廻り位置の変更・追加に伴う給排水設備配管の更新についてのアイデア）。
- ・既存配管等の健全度や改修後に想定する供用年数など、対象住宅の状況、適用条件を明確化した上で、工法・技術の適用や組み合わせ等に工夫を施した提案（例えば、状況に応じた更新と更生の組み合わせや部分的な適用、メンテナンスの工夫等がみられる提案）。
- ・段階的な改修計画や管理組合と各区分所有者の費用負担の工夫など、区分所有マンションにおける合意形成を行いやすくする取組みについての提案。

#### ⑥ 生産・流通体制

- ・地域の施工業者による情報発信・情報収集や勉強会の開催、営業力の向上等、グループ内の人材育成に資する地域のベーシックな体制強化を図る取組みの提案。
- ・リフォーム市場での生産体制に関する提案（特にリフォームでは、専門工事業者が地域に密着しながら活躍できる場面が多いことから、例えば、地域の専門工事業者が関係業種でグループを構成し、構成員が協力しながら受注や責任の体制をつくる、維持管理や改修の履歴情報の共有により、長期にわたってメンテナンスを行う等の提案）。
- ・新築とは異なるリフォームの特性ゆえに求められるインスペクション等に係る人材育成にまで視野を広げた提案。
- ・コスト縮減や工期短縮、居付き工事がし易い工法等、消費者にメリットを提供する取組みとともに、分かりやすく提示（見える化）するような取組みの提案。
- ・当該リフォームの品質、費用、工事範囲の適切性、及び、効果やメリットを消費者に分かりやすく提示するような取組みの提案
- ・また、このカテゴリーは他のカテゴリーとは異なり評価基準がないことから、提案に際しては、目的やねらい、実施内容、実施体制等について、効果的に図版等を使いながら具体的に記述していただきたい。