

令和元年 7 月 2 2 日

平成 31 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、「提案型」においては 2 者 2 件を、長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプとして適切なものであると評価しました。

この結果を国土交通省に報告するとともに、建築研究所の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

1. 長期優良住宅化リフォーム推進事業 事前採択タイプの概要

- (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、「提案型」及び「安心R住宅」に加え、「良好なマンション管理」が新設された。

【提案型】

必ずしも長期優良住宅の増改築認定基準や評価基準によって評価できない性能向上工事や、長期にわたって住宅を維持保全する仕組み等について提案いただき、先導性・汎用性・独自性等が認められる提案を選定する。

【良好なマンション管理】

一定の要件を満たす長期修繕計画を作成するマンションにおいて、本事業の評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型のいずれかに適合し、かつ、「良好なマンション管理に対応する先導的な取組み」を実施するものを提案いただき、先導性・汎用性・独自性等が認められる提案を選定する。

【安心R住宅】

本事業の評価基準型、認定長期優良住宅型、高度省エネルギー型のいずれかに適合し、かつ、「安心R住宅」の標章を付与して流通されるものを対象とする。

- (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) 国土交通省が4月10日から5月17日まで募集を行い、提案型については3者3件の応募を得た。応募概要は次のとおりであった。

【提案型】

- 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*	0件	1件	2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(3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	2件	0件	1件	3件
戸数	70戸	0戸	182戸	252戸

- (2) 建築研究所は各性能項目についての専門委員会【別紙1】を設置し、専門的な審査を行った。
その上で評価委員会を開催し、専門委員会の審査を踏まえた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3者3件の提案があった。性能項目別の内訳(複数選択可)は、「省エネルギー対策」「生産・流通体制」に関するものが2件ずつ、「耐震性」に関する提案が1件あった。

一つの性能項目に特化したリフォームの提案のほか、複数の性能項目にわたり、住宅の性能を総合的・合理的に向上させるリフォームの提案もみられた。

認定基準又は認定基準相当を取得する提案はなかった。

また提案件数は昨年度よりも少なく、年々、減少傾向にある。

- (2) 今回の募集においては2者2件の提案を、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)として適切であると評価した。

今回、適切と評価した提案は、省エネルギー対策を中心に、取組み方法や取組み体制の工夫、より広い視野から温熱環境の向上等を行うとしたものである。以下に概要を示す。

- 近年、解明されつつある住宅内の温熱環境とウェルネスの因果関係など、科学的な根拠に基づいてリフォーム内容を選択できるようにするツール、居住者にわかりやすく説明するツールの整備により、具体的な性能向上リフォームの実現に資する提案。
- 省エネルギー対策、耐震性、劣化対策の調査を、多能化した調査技術者により実施することで合理化し、居住者の負担軽減・低コスト化を図るとともに、調査結果をわかりやすく説明するツールの整備により、具体的な性能向上リフォームの実現に資する提案。

4. 提案型として適切と評価した提案の一覧と概評

【別紙2】のとおり。

5. その他

評価委員会では、今後の長期優良住宅化リフォーム等に期待される取組みや留意事項として、【別紙3】に示す事項が挙げられているので、既存住宅の長期優良住宅化リフォームに関わる皆様に、今後の参考としていただきたい。

以上

【別紙1】

平成31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 名誉教授
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
〃	五十田 博	京都大学 生存圏研究所 生活圏構造機能分野 教授
〃	楠 浩一	東京大学 地震研究所 災害科学系研究部門 教授
〃	高橋 暁	建築研究所 建築生産研究グループ グループ長
〃	中川 雅之	日本大学 経済学部 教授
〃	濱崎 仁	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
〃	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室 室長
〃	松村 秀一	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 特任教授

専門委員(○：専門委員会主査)

【提案型】

劣化対策 専門委員会	○濱崎 仁	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
	近藤 照夫	ものづくり大学 名誉教授
	高橋 暁	建築研究所 建築生産研究グループ グループ長
	中川 貴文	京都大学 生存圏研究所 生活圏構造機能分野 准教授
構造 専門委員会	○五十田 博	京都大学 生存圏研究所 生活圏構造機能分野 教授
	楠 浩一	東京大学 地震研究所 災害科学系研究部門 教授
	長谷川 隆	建築研究所 構造研究グループ 上席研究員
	藤田 香織	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 教授
省エネルギー 対策 専門委員会	○秋元 孝之	芝浦工業大学 建築学部建築学科 教授
	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 本部長兼所長
	三浦 尚志	建築研究所 環境研究グループ 主任研究員
	西澤 繁毅	建築研究所 環境研究グループ 主任研究員
計画・ 維持管理 専門委員会	○藤本 秀一	国土技術政策総合研究所 住宅研究部 住宅計画研究室 室長
	大塚 雅之	関東学院大学 建築・環境学部 建築・環境学科 教授
	佐藤 克志	日本女子大学 家政学部住居学科 教授
	高橋 暁	建築研究所 建築生産研究グループ グループ長
生産・ 流通体制 専門委員会	○松村 秀一	東京大学大学院 工学系研究科建築学専攻 特任教授
	朝吹 香菜子	国土館大学 理工学部理工学科建築学系 准教授
	角倉 英明	広島大学大学院 工学研究科 建築学専攻 准教授
	中川 雅之	日本大学 経済学部 教授

(敬称略)

提案型として適切であると評価した提案の概要と概評

番号	戸建・共専・共用	事業名	提案者	単独・グループ	グループ名	事業者種別	提案概要	概評
1	戸建	ミサワリフォームの“カラダとココロのウェルネスリフォーム”	ミサワリフォーム九州株式会社	単独	—	リフォーム事業者(法人)	室温低下を抑制して健康リスクを低減、ヒートショック予防、バリアフリーリフォームなど8つのテーマを、科学的根拠を示しつつ設定、テーマに沿ったリフォームを行う提案。リフォーム内容を検討するための顧客アンケートやリフォームテーマを提案するためのツールを組み合わせている。	近年、解明されつつある住宅内の温熱環境とウェルネスの因果関係等、科学的な根拠に基づいてリフォーム工事を選択するツールと、住まい手に対してわかりやすく説明するフローを組み合わせた点を評価した。
2	戸建	木造住宅の3つの調査(劣化・耐震・断熱)の負担減・ツール導入と施工業者育成・整備	ミサワリフォーム株式会社	単独	—	リフォーム事業者(法人)	居住者の負担が大きかった3つの調査を、調査技術者の育成・多能化によって合理的に実施することで、居住者負担の軽減や、調査及び耐震改修、断熱化等リフォームの促進を図ろうとする提案。社内・協力会社で組織する体制整備、劣化・断熱調査や断熱改修工事等のマニュアル化、特に居住者に説明しにくい断熱性に関する性能報告ツールを作成している。	3つの調査を同時に進める調査方法、調査員の育成は、居住者の負担軽減を図りつつ、耐震改修や断熱改修の促進に貢献すると期待できる。また、居住者にとって理解しにくい断熱性についてウェルネスの観点からわかりやすく説明するツール作成を行っている点も評価できる。

今後、長期優良住宅化リフォーム等に期待したい取組みの方向性

【提案型】

①劣化対策

- ・既存住宅の健全度に応じて適切な改修技術を選択し、以降の修繕工事を合理的に行える様にする取組みを期待したい。
- ・建築物の長寿命化に向けて、劣化対策の観点から必要に応じて住宅に手を入れていくことは不可欠であるため、リフォーム業界として積極的な取組みを期待したい。
具体的な方向性としては、劣化の防止策、より適切な維持管理方法の工夫などが考えられる。

②耐震性

- ・建築物の長寿命化に向けて、耐震性の確保は不可欠であるため、リフォーム業界として積極的な取組みを期待したい。
- ・具体的な方向性としては、耐震性を低減させない劣化対策、より適切な維持管理方法が考えられる。さらに、近年開発が進むセンサー、写真、ドローンなどを用いた調査技術を取り込んでいくことも期待したい。

③省エネルギー対策

- ・住宅の省エネルギー化と同時に、居住者の快適性、健康性等に注目が集まっている。さらに住宅の安全・安心、レジリエンス性能にも十分な配慮が望まれる。
- ・今後は単に断熱性やエネルギー消費量に関するリフォームに留まらず、同時に実現されることが期待できるコ・ベネフィットの効果についても考慮されたリフォームへの取組みを期待したい。
- ・さらには、リフォームの効果が適切に確認できることも必要である。合理的な調査から設計・施工を経て、効果の検証までトータルに提案できるようになることを目指した取組みが少しずつでも進むことを期待したい。

④計画・維持管理

- ・既存配管等の健全度や、改修後想定される供用期間等、住宅の状況や適用条件を明確にした上で、工法や技術、それらの組み合わせ方の工夫が行われることを期待したい。例えば、状況等に応じた配管の更新と更正の組み合わせや、部分的な適用、メンテナンスの工夫等を含めた取組みを期待したい。
- ・区分所有マンションにおいて、段階的な改修計画や管理組合と区分所有者の費用負担の工夫を含め、合意形成を行いやすくする取組みを期待したい。
- ・居住者の加齢や身体状況の変化等に応じ、将来的に対応が必要になったときの高齢化対応等を容易に実現できる構工法的な取組みを期待したい。
- ・2019年3月に国土交通省で作成された「高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン」において、「可能な限り早い段階において、自らの判断に基づき、高齢期の住まいや住まい方を選択し、必要な場合には住まいの改修を行うことが望ましい」とされ、外出の容易性や日常生活空間の合理性などへの取組みが推奨されている。この

ような今後の高齢社会に向けた積極的な取組みを期待したい。

⑤生産・流通体制

- ・リフォームによる性能向上について、部分的であってもその効果を実証し、工事内容を改善していくフィードバックを行う取組みや、検証の体制やエビデンスを整えていく体制整備を期待したい。
- ・消費者のニーズをリフォーム内容に反映することを標準化する仕組みや、施主・顧客とのコミュニケーションを図りながら、複数の項目について性能向上を行い、既存住宅の長期優良住宅化を図る取組みを期待したい。