

# 1. 長期優良住宅先導的モデル事業の概要

## 1-1. 制度概要

### (1) モデル事業の主旨

長期優良住宅先導的モデル事業は、「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モデル事業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。

※本事業は、平成20年度から引き続いて行うものであるが、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の成立を踏まえ、事業名が「超長期住宅先導的モデル事業」から「長期優良住宅先導的モデル事業」に変更されている。

### (2) 対象事業

#### ①補助を受ける者

補助を受ける者は、以下を対象としている。原則として提案をし、採択を受けた者が補助を受ける者となる。請負事業等で建築主が応募時点では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グループとして補助を受けることとなる。

- ・ 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（居住者実験、社会実験）を実施する者
- ・ 提案に係る情報提供及び普及（展示用住宅、展示用模型の整備等）を実施する者

#### ②補助額

補助額は、次の a) に掲げる建設工事等に係る補助額と b) に掲げる諸経費の合計となる。補助金の額については、提案された内容について評価委員会の評価に基づき予算の範囲内で、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。

##### a) 建設工事等に係る補助額

補助金の交付対象となる費用（国費）は次に掲げるものとする。

##### ○設計費

住宅の長寿命化に係る建築設計費として、特に必要があるものとして評価委員会により認められたものの2/3以内の額。

##### ○住宅の新築に係る費用

1戸当たりの補助金の額（国費）の上限は200万円（特別な場合はこれを超えることもできる）。1地区あたり（団地、共同住宅）の補助額の上限は2億円。

補助額の算定は、次の2つの方式のいずれかから選択。

- ・全体計算方式

補助金の額（国費）を建設費の1割以内として算定。

- ・比較設計方式

建築基準法相当の設計と合わせて先導的提案の設計による工事を行った場合と、先導的提案の設計による工事を行わなかった場合の工事費の差額の2/3以内の額。

#### ○既存住宅等の改修に係る費用

1戸当たりの補助金の額（国費）の上限は200万円（特別な場合はこれを超えることもできる）。1地区あたり（団地、共同住宅）の補助額の上限は2億円。

- i) 新築に準ずる既存住宅等の改修

※「新築に準ずる既存住宅等の改修」とは、構造躯体の改修を伴わない範囲で他の部分全体についてやむを得ないものを除き基準に適合するよう改修が行われていると認められるもの、又は、構造躯体の全体若しくは大部分にわたって基準に適合するよう改修を行うとともに、その他の部分についても可能な範囲内で基準に適合するよう改修が行われていると認められるものとする。

補助額の算定は、次の2つの方式のいずれかから選択。

- ・全体計算方式

補助金の額（国費）を改修費の1割以内として算定。

- ・比較設計方式

（4）に示す基本性能を向上させるための改修と合わせて先導的提案の実現のための改修を行う場合と、従前と同じ状態を復元する場合の工事費の差額の2/3以内の額。

- ii) 新築に準ずる既存住宅等の改修以外の改修

改修方法自体が特に先導的で、長期優良住宅の普及に寄与すると考えられる改修工事部分の改修費の2/3以内の額。先導的な改修を行わない場合との比較設計により算出。

#### ○維持管理・流通等のシステムの整備費

システムの整備に要する費用及びこの運用に係る経費の2/3以内の額。

#### ○技術の検証費用

居住者実験、社会実験等に係る費用（経費）の2/3以内の額。実験に際し住宅の整備を行う必要がある場合は、下記の「情報提供及び普及費用」に準じて取り扱う。

#### ○情報提供及び普及費用

展示用住宅（展示期間中の減価償却に要する費用）、展示用模型等の整備に係る費用等の2/3以内の額。

- b) 付随事務費

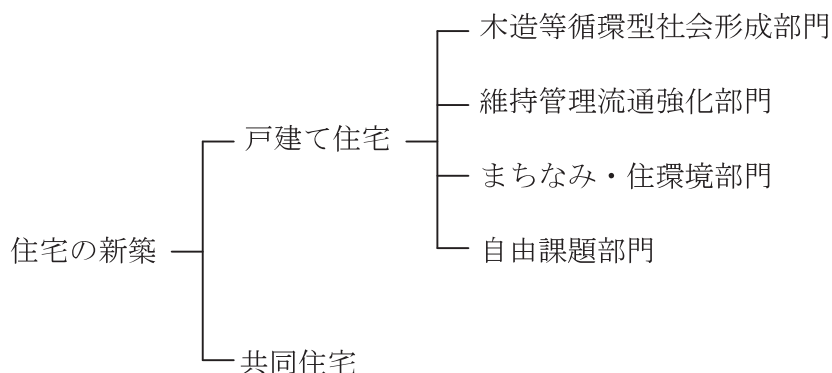
- a) の建設工事等に係る補助額（国費）の2.2%以内の額で別途定める経費を付随事務費として補助する。

### （3）提案部門

次の①～⑤の部門のいずれかに該当する先導的提案を対象としている。

### ①住宅の新築部門

戸建て住宅又は共同住宅の新築住宅が対象。戸建て住宅については、「木造等循環型社会形成部門」、「維持管理流通強化部門」、「まちなみ・住環境部門」、「自由課題部門」を設ける。なお、共同住宅については、部門を設けず「共同住宅」としてまとめて取り扱う。同一の提案内容では、複数の部門の提案はできないものとする。



提案は、以下に示す「個別提案」又は「システム提案」のいずれかによる。

#### 【個別提案】

当該モデル事業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】

当該モデル事業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。

### ②既存住宅等の改修部門

戸建て住宅又は共同住宅の既存住宅等の改修が対象。

※具体的には、耐久性・耐震性等、既存住宅等の性能の向上、維持管理流通強化、改修技術の向上のための体制整備、改修の効果の普及啓発等の取り組みが対象となる。

構造・工法や分譲・賃貸の別などに制限はない。提案は、①で示した「個別提案」又は「システム提案」のいずれかによる。

### ③維持管理、流通等のシステムの整備部門

建築後、住宅を適切に維持管理・流通等を行うためのシステム（仕組み）を対象とするもの。具体的には、住宅の長寿命化に寄与する履歴情報の整備、点検・修繕等のための新たな仕組み、既存住宅の評価の表示などの流通促進に関する仕組み等が対象となる。設計や建設を目的としたシステムは対象外。また、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も対象外。

### ④技術の検証部門

先導的な提案に係る「居住者実験」、「社会実験」等が対象。「居住者実験」は、例えば建設したモデル住宅について、実際に居住者に住んでもらいながら実施する間取りの変更等の実験を想定している。「社会実験」は、例えば考案した住宅の流通システム等を試行する

場合を想定している。今後開発実用化するための検証は応募対象とならない。

#### ⑤情報提供及び普及部門（展示部門）

展示用住宅の整備、展示用模型の整備、その他の情報提供及び普及を対象とする。展示用住宅については、新築住宅だけではなく既存住宅等の改修も含まれる。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。

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

自社で発行する雑誌等において技術情報を提供するようなものについては対象外。また、個々の事業者等の内部での普及及び啓発の場合は応募申請の対象とならない。

#### （４）提案事業の要件

提案事業は、次の全ての要件に該当するものであることが必要とされている。

- a) 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。
- b) 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。
- c) 「住宅の新築」については、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成20年12月5日公布、平成21年6月4日施行）第5条に規定する長期優良住宅建築等計画の認定を交付申請時までには受けるものとする。

※認定基準については、平成21年度2月24日に「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）」等が公布され、その内容が定められている。認定基準の概要は表1-1-1のとおりであるが、詳細な内容は以下のホームページを参照されたい。

国土交通省ホームページ：

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

- d) 平成21年度に事業に着手するものであること\*。（平成21年度募集分のみ）
- ※住宅の新築、既存住宅等の改修については、実施設計の開始又は着工するものを対象とする。提案事業の評価を踏まえ、国土交通省が補助対象事業を選定する時点で、すでに着手をしている事業は原則として対象にならない。



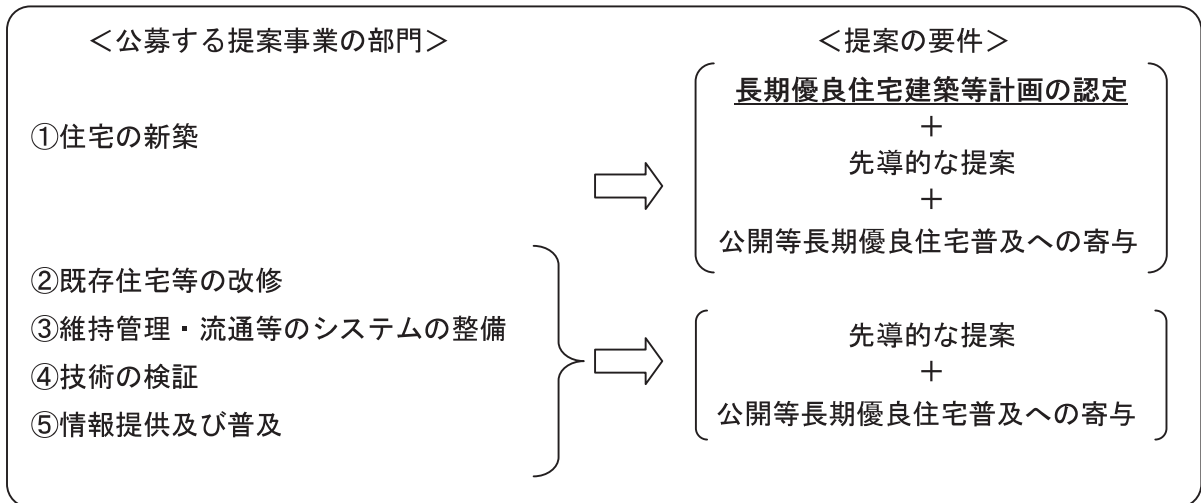


図 1-1-1 公募する提案事業の部門と提案の要件

表 1-1-1 長期優良住宅建築等計画の認定基準（「住宅の新築」の場合のみ）の概要

「住宅の新築」部門での提案は、長期優良住宅建築等計画の認定基準を満たすことが必要である。その概要は以下のとおりであるが、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。

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>



## (5) 先導的な提案の考え方及び評価の視点

### 1. 全体の考え方について

- ・住宅の長寿命化に資する新しい技術の進展に寄与
- ・中小事業者等の技術基盤強化や履歴情報の整備等、長期優良住宅の普及のための体制やしぐみの整備に寄与
- ・長期優良住宅の仕様が標準化されるなど、一般に普及する契機となる

### 2. 部門別の考え方について\*

※ 平成20年度の評価等を踏まえ、以下のとおり記載している。(平成21年度第2回募集要領より抜粋)

#### (1) 住宅の新築について

##### ① 戸建て住宅の提案について

住宅の新築のうち戸建て住宅の提案においては、平成20年度のモデル事業において数多くの提案が寄せられ長寿命化のための知見の蓄積が一定程度なされたことを踏まえ、現在取り組みが十分でなく、今後、取り組みの強化が求められるテーマに重点を置くため、新たに、「木造等循環型社会形成部門」、「維持管理流通強化部門」、「まちなみ・住環境部門」を設定した。この3テーマ以外の提案も従来の方法により、自由課題部門として提案が可能である。各部門に応募するためには、当該部門のテーマに対応した先導的な提案を含むことが必要となる。

なお、同一の提案内容では、複数の部門の提案はできないものとする。

#### 【部門】

##### ①-1 木造等循環型社会形成部門—戸建て—

地球温暖化の防止及び循環型社会の形成の観点から、国産材の活用により、国内の森林の適正な整備及び保全に寄与すること、国産材等地域材の活用により地域における住宅関連産業の振興と経済の活性化に寄与すること等をテーマとするもの。

(具体例)

- ・林業・木造産業等との連携
- ・地産地消等の取り組み
- ・部品、部材の円滑な交換、確保体制の整備等
- ・技能の継承 等

※木造住宅市場の体制整備等については、「地域木造住宅市場活性化推進事業」の活用が可能であるので、参考とすること。

(ホームページ：<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mokuzou/chiikimokuzo.htm>)

##### ①-2 維持管理流通強化部門—戸建て—

履歴情報の整備・保管、適確な点検修繕のための体制整備、既存住宅の流通が進むための工夫・仕組みの整備等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)

- ・維持管理点検体制の整備

(チェック体制、第三者による住宅履歴情報の保管等)

- ・居住者の維持管理を誘導する仕組みの導入  
(サポート体制、入居者参加の仕組みの導入等)
- ・管理組合の支援
- ・部品、部材の円滑な交換、確保体制の整備  
(トレーサビリティの確保、CHSの思想にもとづく設計、規格化・モジュール化 等)
- ・住み替え支援など既存住宅の流通支援 等

※住宅履歴情報の保存に係る検討にあたっては、「住宅履歴情報整備検討委員会」(委員長：野城智也東京大学教授)において検討が進められているので、当該委員会での検討状況を参考とすること。

(ホームページ：[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000001.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html))

#### ①-3 まちなみ・住環境部門—戸建て—

団地や複数の住棟等において景観、まちなみの形成・維持管理の実施や、個々の住宅において地域の気候風土や住文化に調和したデザインとすること等により良好なまちなみ・住環境の整備を図ること等をテーマとするもの。

(具体例)

- ・良好な景観、まちなみの形成と維持管理体制の整備
- ・住宅団地のコモンスペースの整備
- ・地域の気候風土や住文化との調和したデザインの住宅整備
- ・地域の一般市街地における良好なまちなみ形成を誘導する住宅整備 等

#### ①-4 自由課題部門—戸建て—

上記の分野以外の提案を設定している。先導性について、特定のテーマを設定している場合は、そのテーマを明示する。また、幅広く総合的に先導的な内容を提案する場合はその旨を明示する。

#### ② 共同住宅の提案について

共同住宅の提案については、部門は設けていないが、戸建て住宅と同様に「維持管理流通強化」、「まちなみ・住環境」をはじめとし、積極的な提案を求めている。具体的には、次のようなものが想定される。

(具体例)

- ・構造躯体について、耐久性を高めるもの
- ・間取りの自由度を確保した設計とするなど可変性に配慮したもの
- ・容易に維持管理ができるような工夫が導入されているもの
- ・維持管理点検体制の整備を行うもの
- ・景観、まちなみの形成に配慮したもの 等

## (2) 既存住宅等の改修について

既存住宅等の改修については、積極的な提案を求めている。具体的には、以下の項目において複数にわたる取り組みや一の項目で特に優れた取り組みなどを期待している。

(具体例)

### ○耐久性・耐震性等、既存住宅等の性能の向上

- ・全面的な改修により耐久性、耐震性、省エネ性等の性能を一体的に向上させるもの
- ・全面的な改修ではないが、内装設備の交換や一部の改修により既存住宅等の価値を合理的かつ効果的に高めるもの
- ・耐久性、耐震性、省エネ性等の性能の向上とあわせて、外観の修景等を行い、地域のまちなみ形成に資するもの
- ・既存住宅等に住まいながら施工可能な工法の採用等、居住者に配慮するもの
- ・施工性、普及性の高い工法を採用するもの 等

### ○既存住宅の評価

- ・既存住宅の躯体等を簡易・適確に診断・評価を行うシステムを提案するもの 等

### ○維持管理流通強化

- ・改修の機会をとらえ、既存住宅等の評価や改修時の履歴情報の作成保管、保証等を伴うもの 等

### ○改修技術の向上のための体制整備等

- ・改修技術を向上するための研修等の構築
- ・改修の効果を公開等によりわかりやすく提示するもの 等

## (3) 維持管理・流通等のシステムの整備について

維持管理・流通等のシステムについては、積極的な提案を求めている。具体的には次のようなものが想定される。

(具体例)

### ○住宅の維持管理等の支援

- ・住宅履歴情報の整備

(住宅の設計、維持管理、改修等の情報の適切な管理にあたり、一の事業者だけでなく幅広い者の取り組みを支援するもの、先導性が高く、モデル性の高いもの 等)

- ・点検、修繕等を円滑かつ確実に行う仕組みの構築 等

### ○住宅の流通等の支援

- ・既存住宅の性能、品質、取引価格に関する情報提供の充実
- ・既存住宅の評価、表示
- ・買取、借上など流通促進に関する仕組みの構築
- ・長期優良住宅の建設・取得等を支援する新たな住宅ローン等金融システムの枠組みの整備 等

※住宅履歴情報の保存に係る検討にあたっては、「住宅履歴情報整備検討委員会」(委員長：野城智也東京大学教授)において検討が進められているので、当該委員会での検討状況を参考とすること。



(ホームページ : [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000001.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html) )

(4) 技術の検証について

住宅の長寿命化に必要な技術を導入するに当たり必要となる実証実験、社会実験等で、具体的には、次のようなものが想定される。

(具体例)

- 長寿命化に資する技術についての検証
  - ・施工性や居住性の確保のための居住者実験
  - ・多様な技術を総合化した場合の技術の検証
  - ・長期優良住宅の整備・改修等に有用な技術の実用段階における検証等
- ビジネスモデルの検証
  - ・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

(5) 情報提供及び普及について

情報提供及び普及については、次のようなものが想定される。

(具体例)

- ・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長期優良住宅の展示については、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を提示する必要なものなど、通常の住宅の展示を超えた工夫がみられるもの 等

(6) 公開等長期優良住宅普及・啓発効果の考え方及び評価の視点

公開等の長期優良住宅の普及・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での住宅の長寿命化への理解を促進するものとしては、次のようなものを想定し、評価を行うこととしている。特に、住宅の新築、改修については、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なる。

(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、各地域の提案をバランス良く評価するなど広い範囲に展開がなされているもの
- ・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

## (7) 評価の実施方法

### ①評価の実施体制

提案事業の採択にあたり、応募提案は、独立行政法人建築研究所に設置する学識経験者からなる長期優良住宅先導的モデル事業評価委員会（以下「評価委員会」という。）において評価が行われた。評価委員会の委員及び専門委員名は、表 1-1-2 のとおり。

### ②評価の手順

提案書の評価は、独立行政法人建築研究所に設置された当評価委員会において、評価委員及び建築研究所所属の研究者を主体とする専門委員が実施した。各提案部門及び住宅の新築・戸建ての木造等循環型社会形成部門、維持管理流通強化部門、まちなみ・住環境部門については、それぞれの部門を担当する評価委員・専門委員が評価を実施した。また、住宅の新築・戸建ての自由課題部門及び共同建てについては、個別項目にある耐震性、耐久性、省エネをはじめとする性能分野のうち、提案内容の主たる分野の担当委員が中心となって評価を実施した。

評価にあたり、住宅の新築部門については、これまでと同様に、性能分野ごとの評価と全般的な観点からの評価を併せて行うことを基本とし、原則としてヒアリングは行わず、不明な点等については追加の資料請求により対応した。

また、住宅の新築・戸建てについては、適切な部門で提案されていないものがあつた。このため評価にあたっては、提案内容に合ったそれぞれの専門分野の担当委員が中心となって評価を行った。

なお、平成20年度超長期住宅先導的モデル事業に採択されている提案もあつたが、それらについても、その実施状況や前回提案からの変更点等に留意しつつ、採択されていない提案と同様に、同じ評価基準で評価した。また、平成21年度第1回の募集において採択されたものと類似の提案にあつては、提案内容を充実し新たな内容を加えているものを評価した。

## (8) モデル事業の採択等の実施方法

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、国土交通省が採択プロジェクトを決定し、応募者に通知した。

補助対象となる事業については原則として採択通知日以降の着手とする必要がある。なお、これに反している場合は、補助金は受けられない。

表 1-1-2 長期優良住宅先導的モデル事業評価委員会・委員及び専門委員名簿  
(平成 21 年度第 2 回)

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
委員	浅見 泰司	東京大学教授
委員	安藤 直人	東京大学教授
委員	五十田 博	信州大学准教授
委員	小松 幸夫	早稲田大学教授
委員	坂本 功	東京大学名誉教授
委員	勅使川原 正臣	名古屋大学教授
委員	中川 雅之	日本大学教授
委員	松村 秀一	東京大学教授
委員	三井所 清典	芝浦工業大学名誉教授
委員	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
専門委員	有川 智	独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ上席研究員
専門委員	岩田 司	独立行政法人建築研究所 住宅・都市研究グループ上席研究員
専門委員	鹿毛 忠継	独立行政法人建築研究所 材料研究グループ上席研究員
専門委員	河合 直人	独立行政法人建築研究所 構造研究グループ上席研究員
専門委員	古賀 純子	独立行政法人建築研究所 材料研究グループ主任研究員
専門委員	澤地 孝男	独立行政法人建築研究所 環境研究グループ兼防火研究グループ長
専門委員	中島 史郎	独立行政法人建築研究所 建築生産研究グループ上席研究員
専門委員	布田 健	独立行政法人建築研究所 建築生産研究グループ主任研究員
専門委員	萩原 一郎	独立行政法人建築研究所 防火研究グループ上席研究員
専門委員	濱崎 仁	独立行政法人建築研究所 材料研究グループ主任研究員
専門委員	武藤 正樹	独立行政法人建築研究所 建築生産研究グループ主任研究員

(平成 21 年度 11 月 5 日現在、敬称略、五十音)

## 1-2. 公募・採択の経過

### (1) 第1回公募の経過

#### ①公募期間

平成21年2月4日（水）～3月16日（月）

#### ②応募状況

第1回募集は、平成20年度と同様に「住宅の新築」「既存住宅等の改修」「維持管理・流通等のシステムの整備」「技術の検証」「情報提供及び普及」の各々の部門での提案募集がされたが、今回は、住宅の新築のうち戸建て住宅については、新たに「木造等循環型社会形成部門」「維持管理流通強化部門」「まちなみ・住環境部門」の部門を設けて行われたが、平成20年度第2回とほぼ同数の311件の応募があった。

応募の内訳としては、「住宅の新築」部門が全体の4分の3を占め、そのうち、戸建て住宅が大多数を占め、共同住宅の提案は極めて少数であった。「既存住宅等の改修」は若干増えたものの、「維持管理・流通等のシステムの整備」等の部門への応募は、前回と同様に少数であった。

表 1-2-1 平成21年度第1回公募 応募状況

部門			応募件数			
住宅の新築	戸建て	木造等循環型社会形成部門	53	220	/	
		維持管理流通強化部門	25			
		まちなみ・住環境部門	21			
		自由課題部門	121			
	共同住宅	12	テーマ有	41		
					テーマ無し	80
既存住宅等の改修			43			
維持管理・流通等のシステムの整備			22			
技術の検証			2			
情報提供及び普及			12			
合計			311			

### ③採択提案

審査の結果、長期優良住宅先導的モデル事業（平成21年度第1回）における採択提案は以下のとおりであった。

なお、新築・戸建ての自由課題部門で提案されたものの評価にあたっては、提案内容に合った専門分野の担当委員が中心となって評価を行なったが（1-1.(7)②評価の手順参照）、自由課題部門に提案された121件のうち、47件は木造等循環型社会形成の分野、12件は維持管理流通の分野、1件はまちなみ・住環境の分野の担当委員が主に評価した。それ以外の61件は、個別項目にある性能分野のうち提案内容の主になる担当委員が中心となって評価を実施した。

表 1-2-2 平成21年度第1回 採択提案数 集計表

部門等			採択数	
住宅の新築	戸建て	木造等循環型社会形成分野	24	54
		維持管理流通強化分野	13	
		まちなみ・住環境分野	7	
		その他の分野	10	
	共同住宅		4	
既存住宅等の改修			9	
維持管理・流通等のシステムの整備			6	
技術の検証			0	
情報提供及び普及			2	
合計			75	

※なお、採択件数のうち、2件（住宅の新築）の取り下げがあった。（平成21年11月1日現在）

表 1-2-3 第 1 回採択提案

新築・戸建て			
木造等循環型社会形成の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
With One Tree with one attachment(愛着と共に)	株式会社ウイズ・ワン	自由課題部門	
「宮城の伊達な杉・みちのく奥州杉」の家	株式会社山大	木造等循環型部門	
東京/森の木の家プロジェクト2	東京家づくり工務店の会	自由課題部門	
『彩樹の家-II』～地場産材を用いた長期優良住宅事業～	株式会社高砂建設	木造等循環型部門	
I WILL 「経年美家」 MY CUBE 「経年美家」	山佐産業株式会社	木造等循環型部門	
土塗壁木造住宅の高断熱化普及促進事業	東濃地域木材流通センター	木造等循環型部門	
「ぐんま森林物語」～森林資源活用と地域振興・人材育成ネットワーク～	株式会社斉藤林業	木造等循環型部門	
ミサワインターナショナル「HABITA長期優良住宅先導的モデル」	ミサワインターナショナル株式会社	自由課題部門	
チルチンびと・地域主義住宅	チルチンびと「地域主義工務店」の会	自由課題部門	
『伝統文化を現代に取り入れ、融合させる住まい』先導的モデル	QBC・優良工務店の会 北陸支部	自由課題部門	
いいだのいい家～I.D.S長期優良住宅モデル～	株式会社飯田産業	自由課題部門	
木住協ながい木の家モデル 地域に根ざす装いの家	木住協グループ	自由課題部門	
国産低密度木材の金物フレーム構法を用いた長寿命住宅	昭和住宅株式会社	自由課題部門	
P&C-MJ200・長期住宅プロジェクト	株式会社ノダ	自由課題部門	
長期優良住宅スモリの家	スモリ工業株式会社	木造等循環型部門	
岐阜美濃の家 木の国プロジェクト	丸平建設株式会社	木造等循環型部門	
MyForest-大樹(長期優良モデル事業21) MyForest-BF-SI(長期優良モデル事業21) MyForest-北海道(長期優良モデル事業21)	住友林業株式会社	木造等循環型部門	
200年住宅コンソーシアムによる建築主サポートシステム提案	株式会社エヌ・シー・エヌ	木造等循環型部門	
木造ドミノ住宅	木造ドミノ研究会	自由課題部門	
谷川建設木材循環型長期優良住宅モデル	株式会社谷川建設	木造等循環型部門	
良家(よか)net九州のよか家	良家(よか)net九州	自由課題部門	
丹沢松で造る相模の家・I	新進建設株式会社	自由課題部門	
循環する自然の環の中で暮らす-檜良太郎の家-	新日本建設株式会社	木造等循環型部門	
アイ・ホームの宮崎県産長期優良住宅先導的モデル	アイ・ホーム株式会社	自由課題部門	
維持管理流通強化の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
住まい手実効型家づくり提案「時を育む家」(鉄骨造/木造)	大和ハウス工業株式会社	維持管理流通強化部門	
地域金融機関と取組む長期優良住宅の普及プロジェクト	三栄ハウス株式会社	維持管理流通強化部門	
住まいの愛着モデル	積水ハウス株式会社	維持管理流通強化部門	
工務店連携型長期優良住宅・総合安定供給システム	株式会社アキュラホーム(ジャブネット事務局)	維持管理流通強化部門	
住まい継がれる魅力的な日本の家サポートシステム	株式会社住まい'S DEPO. ねっと※	維持管理流通強化部門	
成長する家 世代循環型住宅 省エネコンサルティングによるコミュニケーション住宅	積水化学工業株式会社住宅カンパニー	自由課題部門	
三井ホーム「暮らし継がれる家LM-120」先導的モデル住宅	三井ホーム株式会社	維持管理流通強化部門	
ミサワホーム長期優良住宅『育てる住まい(木質/木造軸組/鉄骨)-21』	ミサワホーム株式会社	自由課題部門	
トヨタホーム アトリスプラン推進プロジェクト	トヨタホーム株式会社	維持管理流通強化部門	
お客様情報システムによる長期優良住宅促進の仕組みの提案	バナホーム株式会社	自由課題部門	
施工参加型ロングメンテナンスシステムによる「スーパーエコハウス」	株式会社アサカワホーム	維持管理流通強化部門	
『地域工務店元気増進プログラム』 Wood Alive System 200	株式会社ウッドワン	維持管理流通強化部門	
北方型住宅ECO プロジェクト	北方型長期優良住宅推進協議会	維持管理流通強化部門	
まちなみ・住環境の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
アサヒグローバル泊山崎長期優良住宅システムプロジェクト	アサヒグローバル株式会社	まちなみ・住環境部門	
憧れと地域特性を活かした原点回帰住宅によるうらおいある街並みづくり	株式会社玉家建設	まちなみ・住環境部門	
明石/高丘分譲プロジェクト	セキスイハイム近畿株式会社	まちなみ・住環境部門	
ミサワホーム長期優良住宅「持続的まちづくりのモデル」檀原神宮前」	ミサワホーム近畿株式会社	まちなみ・住環境部門	
100年定期借地権を活用した「地主」・「住宅所有者」・「維持管理者」三位一体の持続的まちづくり	工藤建設株式会社	まちなみ・住環境部門	

※「合同会社住まい'S DEPO.ねっと」は6月1日より株式会社に改組されました。



新築・戸建て			
その他の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
長期優良住宅実現の為に人材育成プログラム	セルコホーム株式会社	自由課題部門	
Sala 長期優良住宅先導的モデル	サーラ住宅株式会社	自由課題部門	
エス・バイ・エル長期優良住宅モデルプロジェクトVer II	エス・バイ・エル株式会社	自由課題部門	
ポラスの長期優良構法 『ポラス サステナブル システム』	ポラテック株式会社	自由課題部門	
「快適性が持続する家」プロジェクト2009	スウェーデンハウス株式会社	自由課題部門	
FBシステム長期優良住宅モデル	北信商建株式会社	自由課題部門	
細田工務店の長期優良住宅「4Q」	株式会社細田工務店	自由課題部門	
三菱地所ホーム『サスティナブル2×4住宅』	三菱地所ホーム株式会社	自由課題部門	
OHS・NEXT-Ⅱ「1年単価見える化」プロジェクト	三洋ホームズ株式会社	自由課題部門	
地球のリズムと暮らす家 ILeco(イレコ)	エルクホームズ株式会社	自由課題部門	

新築・共同住宅			
提案名	提案者	提案があった部門等	
300年住宅プロジェクトA,B,C,D	300年住宅コンソーシアム	共同(分譲)	
ストック型社会における共同住宅の提案(大成建設グループ)	大成建設株式会社	共同(分譲)	
京都市方式(木造テラスハウス×スケルトン定借)～京都宇多野コーポラティブハウス～	株式会社キューブ	共同(分譲)	
逆梁二重床工法を用いたSI賃貸集合住宅	三和建設株式会社	共同(賃貸)	

既存住宅等の改修部門			
提案名	提案者	提案があった部門等	
住友林業ホームテック「既存木造住宅の長期優良住宅」	住友林業ホームテック株式会社	戸建て	
フルスケルトン再生モデル21 既築住宅・住まい価値創造モデル	積水ハウス株式会社 積水ハウスリフォーム株式会社	戸建て	
進化するヒルズ横浜南ガーデンア	ヒルズ横浜南ガーデンア管理組合	共同(分譲)	
北海道R住宅先導的モデル事業	北海道R住宅先導的モデル事業推進協議会	戸建て	
『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	戸建て	
ミサワホーム長期優良住宅『育てる住まい・改修システム(鉄骨)-21』	ミサワホーム株式会社	戸建て	
既存住宅資産化リフォームシステムモデル	株式会社丸山工務店	戸建て	
IT管理を活用した構造変更と意匠設計の整合性を判断した長寿命化高性能リフォーム(大規模改修版)	有限責任中間法人日本増改築産業協会	戸建て	
地域に住み続けるための高齢者住宅再生事業	平倉建設株式会社	共同(賃貸)	

維持管理・流通等のシステムの整備部門			
提案名	提案者	提案があった部門等	
既存住宅の流通促進にかかわるホームインスペクション情報データベースシステム	NPO法人日本ホームインスペクターズ協会		
「ホームインスペクション導入による、既存住宅リノベーション工事から流通までの管理システムの構築」	良質リフォームの会		
ストック活用社会に向けた既存マンション流通促進に資する情報基盤整備事業	マンション総合研究会		
『住宅性能評価比較.com』による既存マンション情報蓄積及び流通時の情報活用	大和ハウス工業株式会社		
住宅長期維持管理業務支援システム構築	株式会社ウェブアイ		
住まいの定期点検ハウスドクター	株式会社マイハウス		

情報提供及び普及部門			
提案名	提案者	提案があった部門等	
長期優良注文住宅を成立させるための情報プラットフォームの構築	2C LIFE株式会社		
既存木造住宅をスタンダードストック化する再生普及システム開発	特定非営利活動法人再生職人機構		

## (2) 第2回公募の経過

### ①公募期間

平成21年7月15日(水)～8月25日(火)

### ②応募状況

第2回の募集においては、平成21年度第1回募集と同様に「住宅の新築」「既存住宅等の改修」「維持管理・流通等のシステム整備」「技術の検証」「情報提供及び普及」の各々の部門での提案募集がされた。また、住宅の新築部門のうち戸建て住宅については、「木造等循環型社会形成部門」「維持管理流通強化部門」「まちなみ・住環境部門」「自由課題部門」の区分が設けられた。

応募の内訳は、住宅の新築部門が134件で全体の7割を占め、そのうち、戸建て住宅は131件と大多数を占めた。共同住宅の提案は非常に少なく3件のみであった。一方、既存住宅等の改修部門への応募は22件で、昨年度と同水準の提案数であった。また、維持管理・流通等のシステム整備部門への応募は27件で、昨年度と同水準の提案数であり、本年度第1回より増加した。技術の検証部門へは応募が無く、情報提供・普及部門は7件と少数にとどまった。

表 1-2-4 平成21年度第2回公募 応募状況

部門			応募件数			
住宅の新築	戸建て	木造等循環型社会形成部門	54	131	/	
		維持管理流通強化部門	20			
		まちなみ・住環境部門	15			
		自由課題部門	42			
	共同住宅	3	テーマ有	13		
					テーマ無し	29
既存住宅等の改修			22	/		
維持管理・流通等のシステムの整備			27			
技術の検証			0			
情報提供及び普及			7			
合計			190			

### ③採択提案

審査の結果、長期優良住宅先導的モデル事業（平成21年度第2回）における採択提案は以下のとおりであった。

なお、新築・戸建てで提案されたものの評価にあたっては、提案内容に合った専門分野の担当委員が中心となって評価を行なったが、新築・戸建てに提案された131件のうち、69件は木造等循環型社会形成の分野、21件は維持管理流通の分野、9件はまちなみ・住環境の分野の担当委員が主に評価した。それ以外の32件は、個別項目にある性能分野のうち提案内容の主になる担当委員が中心となって評価を実施した。

表 1-2-5 平成21年度第2回採択提案数 集計表

部門等			採択数	
住宅の新築	戸建て	木造等循環型社会形成分野	14	24
		維持管理流通強化分野	5	
		まちなみ・住環境分野	1	
		その他の分野	4	
	共同住宅	0		
既存住宅等の改修			8	
維持管理・流通等のシステムの整備			6	
技術の検証			0	
情報提供及び普及			0	
合計			38	

表 1-2-6 第 2 回採択提案

新築・戸建て			
木造等循環型社会形成の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
SSD200の家プロジェクト	SSD200プロジェクトユニオン	木造等循環型部門	
「孫子の代まで住み継ぐ家」新和建設の先導的モデル事業	株式会社新和建設	木造等循環型部門	
大賀建設「GREEN ECO 先導的モデル」	大賀建設株式会社	木造等循環型部門	
木も技も持続・循環・継承させる岩手の住まい	有限会社杣創舎	木造等循環型部門	
地域材を使用した枠組壁工法住宅(北海道、長野、四国、南九州)	長野中央ホーム株式会社、新四国ホーム株式会社、三井ホーム鹿児島株式会社、三井ホーム北海道株式会社	木造等循環型部門	
八溝の家 長期優良住宅モデル	株式会社棟匠	木造等循環型部門	
「近くの山の木で家をつくる会」現代町家憲章	町の工務店ネット	まちなみ・住環境部門	
イノスグループ「Simpleに永く住まうプロジェクト2009」	イノスグループ	自由課題部門	
『じゆうじさい・家族のきずなを育む家』先導的モデル事業	株式会社ひまわりほーむ	自由課題部門	
「地球民家」国産無垢材の住宅・循環型モデル	協同組合あずみ住宅研究会	木造等循環型部門	
三交ホーム「緑の資源を活かした住まい」プロジェクト	三交ホーム株式会社	木造等循環型部門	
根本からみつめなおしてちゃんとした家をつくる「風土木の家」	淡海里の家事業協同組合	木造等循環型部門	
全建連・地域木造優良(ちきゆう)住宅先導システム国産材モデル09提案	一般社団法人工務店サポートセンター	自由課題部門	
九州の木材流通産直システム(森林認証の住まい)	熊本杉・天然乾燥研究会	木造等循環型部門	
維持管理流通強化の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
“住まい上手”を育むコンシェルジュ・システム	東日本ハウス株式会社	維持管理流通強化部門	
「無印良品の家」によるセルフビルドシステムの提案	ムジ・ネット株式会社	維持管理流通強化部門	
雨に濡らさないことから始める長期優良住宅プロジェクト	FPの家 さいたま工務店の会	維持管理流通強化部門	
トステムSW安心サポートバック	トステム株式会社	維持管理流通強化部門	
テクノストラクチャー長期優良住宅リレーシステム -強い構造体「いえるて」で、長く大切に住み継ぐために。- テクノストラクチャー戸建賃貸リレーシステム -良質な賃貸住宅を、長く大切に住み継ぐために。-	パナソニック電工株式会社	維持管理流通強化部門 自由課題部門	
まちなみ・住環境の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
住み継がれていく愛着ーソフトとハードのトータルバランスー	アルスホーム株式会社	まちなみ・住環境部門	
その他の分野に係る提案			
提案名	提案者	提案があった部門等	
H&Hサスティナブルシステム	株式会社土屋ホーム	自由課題部門	
フィアスホーム長期優良住宅先導的コンセプトモデル	株式会社トステム住宅研究所 フィアスホームカンパニー	自由課題部門	
ダブル型枠断熱のRC住宅・長寿命省エネモデル	RCエコの家推進協議会	自由課題部門	
命と財産を守る家「NewWPC」	百年住宅株式会社	自由課題部門	
既存住宅等の改修部門			
提案名	提案者	提案があった部門等	
住環境価値創造モデル～地域ネットワークと定期的な診断が可能にする長期優良住宅～	株式会社アイジーコンサルティング		
中古マンションを超！新築に再生する「リノベーション」システム	一般社団法人良質リフォームの会		
「住みながら耐震化」を実現する既存マンションの総合的延命化プロセス	株式会社長谷工コミュニティ		
雪国越後上越の住まい再生『はるめん』とリプレプロジェクト』	家'Sハセガワ株式会社		
全建連・ちきゆう住宅既存改修システム先導モデル事業	一般社団法人工務店サポートセンター		
住友不動産の「新築そっくりさん」まるごと改修システム	住友不動産株式会社ハウジング事業本部		
長期安心住宅・地域の家守り資産守り改修計画	新進建設株式会社		
ロハス価値向上プログラム:L-V. I. P(Value Improvement Program)	LOHAS GROUP		
維持管理・流通等のシステムの整備部門			
提案名	提案者	提案があった部門等	
日住協 戸建住宅の維持管理を支援する仕組み構築事業	社団法人日本住宅建設産業協会		
リノベ不動産の情報広場	いい住宅研究会		
スムストック査定システムの構築	優良ストック住宅推進協議会		
賃貸住宅補修履歴データベースシステム構築事業	財団法人日本賃貸住宅管理協会		
維持管理サービスと連携し新築既築を対象とした総合的住宅履歴情報サービスシステムの構築	Smile住宅安心ネットワーク (NPO法人愛ホームサークル)		
優良リノベーション(I m型)長期優良システム	一般社団法人 リノベーション住宅推進協議会		

## 1-3. 総評・概評

### (1) 第1回公募の総評・分野別評価

#### 1) 全体評価（総論）

新築に係る提案は、長期優良住宅普及促進法が成立し認定基準が策定されたこと、新築戸建て住宅について平成20年度モデル事業の提案内容を建築研究所でとりまとめ公表（以下、『平成20年度新築戸建て住宅部門とりまとめ』という。建築研究資料 No. 116 に掲載。）したことなどから、提案内容に独自性の高いものが少ないものの、内容が整理され、まとまった提案が多かった。共同住宅は、提案数そのものが多くなかった。

既存住宅等の改修は、比較的多くの提案があった。特に、従来の戸建て住宅だけでなく、共同住宅についての提案がなされるとともに、提案内容も長寿命化に寄与する多様な改修工事そのものだけでなく、既存住宅の診断や履歴の保存、住宅の流通促進なども視野に入れた提案がなされるなど、内容に広がりが見られた。

維持管理・流通部門は、平成20年度の提案内容に多くあった戸建て住宅の履歴情報の整備だけでなく、既存住宅に係るものや、管理を含めた共同住宅に係るものなど、多様な提案があった。

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、75件をモデル事業として適切なものと判断した。

※75件のうち、その後2件が取り下げられた。（平成21年11月1日現在）

#### 2) 分野別評価

##### [1]住宅の新築部門

###### ① 住宅の新築・戸建て住宅

新築・戸建ての評価にあたっては、住宅の長寿命化に対する取り組み全般を評価するとともに、認定基準にはない設計上の工夫や体制整備、新たな取り組みなどを評価した。

新たに設定された部門については、その主旨にそってその特徴を伸ばそうとする提案があったものの、今回初めてのことであり、必ずしも部門の主旨にそった特徴や先導的内容を含む提案になっておらず、部門に関する内容は提案にあたっての必要条件であってその内容が盛り込まれていれば良いとの認識で提案されているものも多くあり、適切な部門で提案されていないものもあった。自由課題部門には数多くの提案があったが、その主眼が新たに設定された部門と重なっているものも多くあった。このため評価にあたって、新たな部門と自由課題部門との間で評価レベルに差異が生じないように配慮し、提案内容に合った専門分野の担当委員が中心となって評価を行った。

以下に、部門・分野別の提案の総評を示すこととする。次回は、これらを参考としてどの提案部門が適当かを十分に考慮して頂くことを期待する。

###### ①-1 木造等循環型社会形成の分野に係る提案

###### ア) 木造等循環型社会形成部門の概要

循環型社会を構築するためには、地産地消の考え方に沿った地域材の活用のほか、今後需要

拡大が必要な国産材の利用により国内の森林の適正な整備保全に寄与することが求められる。この際、山林から産出される木材を建築用材だけでなく、外構やチップ利用など幅広く活用することが求められる。このことは、地域における住宅関連産業の振興と経済の活性化にも寄与するものとして期待される。こうした観点から木造等循環型社会形成部門設けられたが、提案内容を類型化すると、地域材を活用しつつ地域に根ざした住宅として特色のある提案と、国産材を活用しつつ各種の住宅技術や維持管理体制などを含めた幅広い分野における総合的な提案に分けられる。

なお、自由課題部門においても同様な内容をもつ提案、特に後者の提案が数多くあった。こうした提案については、木造等循環型社会形成部門の提案と同様に、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた提案の評価は次のとおりである。

## イ) 木造等循環型社会形成の分野に係る提案の評価

地域材を活用しつつ地域に根ざした住宅として特色のある提案としては、林業側の取り組みを工務店や施主に見える形でネットワーク化し、資材調達ルートの確立という位置づけを超えて循環型社会を構築する大きな取り組みとしていく提案があった。このうち、実現性が高く、普及波及効果が高いものを先導的な取り組みとして優位に評価した。今回の提案には、限定された地域でのネットワーク内における取り組み内容を主体とした提案が多かったが、地域の気候風土、住まい方等を反映した住宅の建て方、住まい像としてデザインや平面図、材料の選択などに特色ある住宅の提案は少なく、そうした提案も望みたい。

一方、国産材を活用した幅広い分野における総合的な提案には、地域材利用にこだわらず、国産材を活用したうえで製材のみならず、集成材、合板等を含めて木質材料全体としての利用を行うものもあった。これらの提案では、参画している設計者や工務店の数が多く、エリアも比較的広い傾向がある。これらの参画者が維持管理や履歴保存などについても連携しつつ、幅広い分野にわたる提案がなされており、波及効果が高いと考えられるものは優位に評価した。今後さらに各自の研修や交流等を通じて、取り組み内容の理解を深めることや、地域性へ配慮した新たな取り組みにも期待したい。

## ①-2 維持管理流通強化の分野に係る提案

### ア) 維持管理流通強化部門の概要

維持管理流通強化部門は、履歴情報の整備・保管、的確な点検修繕のための体制整備、既存住宅の流通が進むための工夫・仕組みの整備等を通じ、既存住宅流通市場の活性化を図ることを目的としている。

具体的な提案としては、中小事業者等が建材メーカーや設計者等を中心としたグループ等の体制整備により維持管理点検の着実な実施を図ろうとするもの、戸建て住宅の修繕費用を明示するとともに金融面でそれを計画的に確保しようとするものがあった。

また、既存住宅の評価の実施や住み替え支援など、既存住宅の流通を後押しする提案があった。

なお、自由課題部門での提案で、同様な内容を持つものについては、この部門の評価と同様に、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた評価は次のと



おりである。

#### イ) 維持管理流通強化の分野に係る提案の評価

維持管理点検の面では、中小事業者等が建材メーカーや設計者等を中心としたグループで着実な維持管理点検や履歴保存を行うものがあった。当初の履歴保存だけでなく、点検や修繕時の履歴情報の保存など幅広い取り組みを評価した。また、戸建て住宅の修繕を確実に実施するため、当初より部位別、時期別に修繕費用を明示するもの、保険や積み立てなどの仕組みを導入することで資金を計画的に確保しようとするものがあった。このうち、具体性があり、実現可能性が高いものについては、先導的な取り組みとして優位に評価した。

流通強化の面については、既存住宅の価値を評価できるよう、金融機関とも連携しつつ、既存住宅の状態、性能等の診断や、残存価値の算定のほか、住み替え支援などの提案があった。具体化に向けた取り組みがあるものや、新たなビジネスモデルを提示しているものは優位に評価した。

平成20年度の提案においては、このような取り組みは大手の住宅メーカーで多かったが、今回は、中小事業者においても様々な取り組み意欲がみられ、維持管理・流通面への意識が高まったとの印象を受けた。

金融機関との連携等の取り組みについては、試行による課題の分析や検証を踏まえ、さらなる展開がなされることに期待したい。また、維持管理にあたっては、住宅の劣化状況等に柔軟に対応しつつ維持管理を計画的に実施するための知見の集積も必要であり、今後、既存住宅の改修等で得られた診断結果も活用し、ハード面における地道な取り組みを進めることも期待したい。

### ①-3 まちなみ・住環境分野に係る提案

#### ア) まちなみ・住環境部門の概要

住宅が長期的に利用され価値を持つためには、住宅単体の性能だけでなく、まちなみ・住環境の要素が非常に重要である。良好なまちなみ・住環境は、連続する佇まい等による調和が快適感を人々に与えるとともに、長くその価値を維持したいという意欲を誘発する。そのためには、目指すべきまちなみ・住環境の目標の設定、そのための方法（取り組み・ルール）、長期にわたる維持管理体制等を考える必要がある。今回の提案では、大きく分けて、住宅団地における提案と、既成市街地における個々の住宅による提案とがあった。また、内容についても、地域の気候風土や住文化に調和したデザインの提案のほか、まちなみ・住環境の維持管理の方法等を重視したものがあった。新たな部門であったため、数は多くなかったが、その主旨にそった明確な提案があった。

なお、自由課題部門での提案で、同様な内容を持つものについては、この部門の評価と同様に、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた提案の評価は次のとおりである。

#### イ) まちなみ・住環境分野に係る提案の評価

住宅団地における提案では、事業者が街路・公園・宅地等のデザインを行い整備するもの、

建築協定等により個々の住宅の形態や外構のルールを定めるもの、管理組合等の仕組みを導入することにより、住宅団地の住環境を長期にわたり維持していくもの等があった。評価においては、これらの具体性や長期にわたる維持の方法が示されているものを優位に評価した。

なお、このような提案の中には、団地内のまちづくりには配慮していても、団地の周辺との調和についての言及が乏しいものが多かったのは残念であり、今後は、周辺との関係がわかる詳細な配置図や配慮事項等の記述を求めたい。また、建築協定等がある場合には、それらの内容の表記も求めたい。

既成市街地における提案では、まちなみを向上させる外観や外構のデザイン手法の提案が多く、伝統的なまちなみや地域の気候風土に調和した住宅、デザイン評価委員会によるデザイン評価システム等の提案もあった。評価においては、こうした取り組み内容に具体性があるものを優位に評価した。また、戸建て住宅地において共有のオープンスペースを創出し、コミュニティを醸成しようとする新しい取り組みは優位に評価した。

一方、個別の住宅からのまちなみ・住環境の提案では、建設する地域のまちなみや住環境の特性を分析した上で、まちなみの特長を伸ばし、課題を解決するような提案を、今後期待したい。

#### ①-4 自由課題部門

自由課題部門は提案数が最も多く、様々なタイプの提案があった。自由課題部門に提案されたものには、国産材利用を進める等の木造循環型社会形成部門と同様の提案や、省エネ・環境配慮に視点をおいたものが多かった。また、維持管理に関する取り組みに視点をおくものや、まちなみや住環境に視点をおいたものもあった。これらの提案は、各分野の担当委員を中心に評価を行った。したがって、前に述べた部門に該当する提案については、各部門の総評を参照されたい。また、例えば、省エネ・環境配慮については、極力自然エネルギーを活用する工夫を導入し、快適性と省エネルギーを実現する提案を優位に評価した。その他、個別の性能の評価については、1-3.(2) 2) 個別項目の評価の解説を参考にされたい。

#### ② 住宅の新築・共同住宅

住宅の新築・共同住宅の提案の数が少なかったのは残念であるが、分譲住宅のほか、賃貸住宅の提案があったのは特徴的であった。分譲住宅では、ゼネコンや設計事務所を中心とするグループが全般的・総合的な提案を行っており、賃貸住宅の提案では、地域で事業展開する工務店や中小ゼネコンによる比較的小規模物件であって、地域レベルで地道に底上げを図ろうとする取り組みがあった。

提案内容に関しては、先進的なものは少なかったが、既存の要素技術を再整理し、総合的な提案としてとりまとめたもののほか、一部にスケルトン定借方式など、新たな住宅供給の仕組みの提案などもあった。また、共同住宅の場合、まちなみの形成も重要であるが、周辺との調和を図り、低層接地・分棟型の共同住宅により、周辺との調和を図る提案もあった。

個別の性能については、『平成20年度新築戸建住宅部門とりまとめ』にある提案が様々に盛り込まれているので、それを参考にして頂きたい。一方で、内装・設備の自由度を高める新しい内装工法の開発に関する提案など、一部に意欲的な提案もあった。

評価においては、手堅く、身の丈にあった現実的な提案を優位に評価した。また、新たな供給方式など意欲的な取り組みについても優位に評価した。

共同住宅の長寿命化は重要な課題であることから、今後、より一層、積極的な取り組みを期待したい。

## [2]既存住宅等の改修部門

既存の住宅を適切に改修し、ストックの質を向上させ、価値を高めていくことは、住宅の長寿命化にとって重要なテーマであることから積極的な提案を求めていたところである。今回は、戸建て住宅だけでなく共同住宅における提案もあった。提案内容も改修そのものだけでなく、調査・診断、改修設計等のための人材育成、劣化対策や耐震性能、省エネ性能の向上などの改修技術、改修後の履歴整備などの流通促進に向けた取り組みなど、幅広いものとなっている。評価においては、多岐にわたる性能に係る提案で、具体性のあるものについては、優位に評価した。

### ア) 戸建て住宅の改修

既存住宅の診断方法を確立し、診断内容に応じて改修内容等をメニュー化していく取り組みがあった。改修工事の効率向上や普及促進の観点からは望ましい方向である反面、実際に壁を剥がしてみなければ分からないことも多いという改修の特性を考えると、提案する内容が上手く機能するには、診断の精度や工程、見積もり等にも様々な課題が存在し、これらに関する知見の蓄積が不可欠である。従って、このような取り組みを重視している提案を評価した。また、改修の機会をとらえて、改修後の住宅の性能を評価し、住宅の売買時に活かそうとする提案が一部にはあった。既存住宅の流通促進に向けたものとして今後の展開を期待したい。

戸建て住宅について特定の性能を向上させる改修の提案が多いものの、住宅の長寿命化の観点から、特に先導性・新規性に優れている技術でないものについては、積極的な評価は難しかった。なお、新築と同様に、既存住宅についても、地域材の活用、周辺と調和した改修など、地域性に配慮した取り組みを今後期待したい。

### イ) 共同住宅の改修

共同住宅の改修の実施にあたっては、ハード面の技術だけでなく、改修を実現するための様々な調整事項への対応が重要である。このような点をふまえて、ハード技術だけでなく、管理組合運営やコミュニティ形成に向けたソフトの提案まで幅広く細やかな対応を含んだ総合的な提案を優位に評価した。

なお、改修を段階的に行うとの提案もあったが、その実現性を担保する方法等についての記載が不十分であり、評価するまでには至らなかった。

### [3]維持管理・流通等のシステムの整備部門

維持管理、流通等のシステム整備による既存住宅市場の整備は、長期優良住宅の整備を進めていく上での基盤となるものであり、積極的な提案が望まれる分野である。

新築戸建て住宅に係る履歴情報整備だけでなく、共同住宅に係るものや、既存住宅の診断など、対象が広がっており、この分野の発展を読みとることができた。

今回の提案では、維持管理計画・長期修繕計画、調査・診断、検査、履歴情報の蓄積・管理については、全体的に提案レベルが向上している一方で、具体的に流通のしくみを構築するような提案はなかった。事業としての難しさもあると思われるが、買取・再販のしくみ（既存住宅の買取保証、販売とそれに伴う保証のあり方）などのビジネスモデルの提案に期待したい。評価にあたっては、実現可能性や、各業種の連携による効果などを重視した。

また、新たな取り組みであるマンションの管理を含めた維持管理・評価システムの構築や、既存住宅の診断等のデータベース化などは、今後、マンション管理に対する取り組みや既存住宅の改修などの関連分野における知見も蓄積しつつ、さらなる発展を望みたい。

### [4]技術の検証部門

技術の検証部門は、住宅の長寿命化に必要な技術を導入するに当たり求められる施工や居住性の確保などについての社会実験等により検証するものや、多様な技術を総合化した場合の効果を検証するものなどを対象としている。

今回は、提案が少なく、残念ながら積極的に評価される提案はなかった。今後は、「住宅・建築関連先導開発助成事業」の活用などを含め、住宅の長寿命化に向けた検証の取り組みを期待したい。

### [5]情報提供及び普及部門

情報提供及び普及部門においては、住宅の長寿命化に向けた展示等を対象としている。

長期優良住宅の普及を図る上で、情報提供・普及は重要な課題であり、複数の事業者が協力して長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供できる取り組みや、時間の経過により先導的な取り組みがどのような意味を持つかを本格的に実感できる取り組みなど、通常の住宅展示の枠を超えた工夫が求められる。

今回は提案が少なかったが、従来の住宅展示等とは異なり、既存建物の評価・再生、住宅部品の評価・情報提供などのソフト面の提案があるものについては優位に評価した。

## (2) 第1回分野・個別項目別の評価の解説

ここでは、平成21年度第1回の提案の部門・分野別、個別項目別の評価内容を整理している。1)では、今回の募集から新たに設置した新築・戸建ての3つの部門に係る分野の提案をはじめ、既存住宅等の改修部門、維持管理・流通等のシステムの整備部門、技術の検証部門、情報提供及び普及部門の提案について、具体的に評価した点について解説を行う。

新築・戸建ての自由課題および新築・共同建てについては、個別の技術の集合体として総合的に提案されている傾向があるため、2)において個別項目別に解説を行う。

注) 提案の概要については、採択となった応募提案の内容だけでなく、採択とならなかった募集提案の概要も含めて記載している。

また、ここでは典型的な提案を例示しているが、あくまで参考例であり、特定の取り組みや技術を推奨するものではないことに注意されたい。

### 1) 分野、部門別の評価の解説

#### [1] 木造等循環型社会形成の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

##### ① 提案の概要

- ・ 木造等循環型社会形成部門に関する提案は、地域材活用・地域住宅に特色のある提案（以下、地域性提案型という。）と、地域性に関する提案は少ないが幅広い分野にわたる総合的な提案（以下、総合提案型という。）に大別される。

##### 【地域性提案型における提案概要】

- ・ 提案者の活動は北海道から鹿児島まで全国に及んだが、特に林業が盛んな地域からの提案が多く、木材生産者・製材業者・工務店・設計者など幅広い主体からの提案があった。
- ・ 地域材を活用する体制には、一社または系列企業グループが木材生産から住宅建設までを一括して行う体制等と、川上（木材生産者・製材業者等）と川下（工務店・設計者等）による連携体制等があった。
- ・ 川上側の取り組みでは、地域材の品質管理、ラベリング（含水率・ヤング率・産地）、トレーサビリティ（森林認証・県産材認定書・合法木材証明書）、地域材の有効活用（歩留まり向上・端材活用・バイオマス、肥料への利用）、森林の保全・育成（植林・間伐に対する基金等）、流通経路の合理化による山への還元等により地産地消を推進する提案があった。
- ・ 川下側の取り組みに関する提案は少なかったが、地域材を活用した、住宅仕様の提案、地域の技術・職人の育成に関する取り組みがあった。
- ・ 一部には、各地で地域産材を活用する工務店等が全国ネットワークを組み、相互補完しながら質の高い住宅づくりを行う提案があった。

##### 【総合提案型における提案概要】

- ・ 地域材活用にこだわらず「国産材活用」をすすめ、長期優良住宅という観点から、ハード・ソフト両面の幅広い分野にわたる水準の高い提案があった。



② 評価したポイント

【地域性提案型における提案】

- ・長期優良住宅に関する提案が一定水準以上で、かつ取り組み内容が当該各地域において先導的であり、実現性が高く、波及効果が高いと考えられる提案を優位に評価した。
- ・地域材活用を推進するために川上と川下が連携し、品質管理や流通経路の合理化等に幅広く取り組んでいる提案を優位に評価した。(提案例1)
- ・地域材活用だけでなく、農業・教育・福祉も含めた様々な活動により地域の活性化及び循環型社会の構築を目指している提案を優位に評価した。(提案例2)
- ・地域の住宅モデルとして、土壁の調湿性・蓄熱性を活かしながら断熱性能を高めた仕様の提案は、先導性があるものとして優位に評価した。(提案例3)
- ・地域材を活用する全国の工務店等のネットワークによる提案は、情報発信に特徴があり、住まい手の意識啓発効果が高いと考え優位に評価した。(提案例4)
- ・一方で、地域材活用と住宅の仕様の記述に偏り、肝心の住宅像が示されていない提案が多かった。特に地方からの提案では、地域の気候風土・歴史・生活・文化に根ざした長期優良住宅をどのようにつくり、維持していくのかを示した提案が望まれる。今後は地域住宅を推進している全国の工務店・設計者のグループからの提案を大いに期待したい。

提案例<1>

- ・丹沢桧を活用するための製材業者・工務店・設計者の連携と流通過程の合理化の提案。



提案者：  
新進建設株式会社

提案例<2>

- ・森林育成、農業、教育など幅広い分野にわたり循環型地域社会の構築を目指す提案。



提案者：丸平建設株式会社

提案例<3>

- ・地域に根差した土壁の調湿性・蓄熱性を活かしながら断熱性を向上させる住宅の提案



提案者：東濃地域木材流通センター

提案例<4>

- ・全国各地の地域材・自然素材を活用した家づくりを推進する工務店のネットワーク。雑誌等による住まい手予備軍に対する情報発信、啓発活動が特徴。

提案者：チルチンびと「地域主義工務店」の会





### 【総合提案型における提案】

- ・長期優良住宅の認定基準が定まったことや、『平成20年度新築戸建住宅部門とりまとめ』が公表されたこともあり、全体として一定水準以上のレベルに達した提案が多かった。評価においては、これらのうち、国産材活用の実効性があり、かつ幅広い分野にわたり水準が高く、その実現性が高いと考えられる提案を優位に評価した。

## [2]維持管理流通強化の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

### ① 提案の概要

- ・維持管理流通強化部門に関する提案は、修繕費用の計画的確保の提案、既存住宅の流通方策の提案、及び維持管理の新たなビジネスモデルの提案に先導性の高い提案があった。

#### 【修繕費用の計画的確保の提案概要】

- ・維持管理は、将来の修繕資金を確保しておくことが重要である。一般にマンション共用部分の場合は、区分所有者の合意に基づき取り崩すため修繕積立金は担保されるが、戸建て住宅は住まい手の意志で自由になりやすい。こういった点を問題視し、資金が必要となる時期まで確保する方策を具体的に提案したものがあった。これらのうち、金融機関（銀行・保険）と連携した提案は、昨年度は見られなかったものである。

#### 【既存住宅の流通方策の提案概要】

- ・適切な維持管理の下に良好な状態に保たれた住宅は、不動産市場において適正な価値で取引されることが既存住宅の流通促進につながる。その背景となる住宅履歴情報の整備内容と伝達方法、住宅残価価値の評価方法とその信頼性など、既存住宅の履歴と査定との把握方策を具体的に提案したものがあった。

#### 【維持管理の新たなビジネスモデルの提案概要】

- ・修繕工事は、現場ごとに主となる職種が異なる場合や、予測しない不具合のため急な工事資金が必要になる場合が多く、どこに頼めばよいのか分かりにくく、資金も調達しにくい状況にある。このような状況に陥ると、適切な維持管理が行われない恐れがある。このような問題意識から住まい手の維持管理に関わる悩みをワンストップサービスで受けるビジネスモデルの提案があった。

### ② 評価したポイント

#### 【修繕費用の計画的確保の提案】

- ・計画修繕資金を預金等に積み立て、その預金額が必要であることを住まい手が認識できるよう、住まい手の住宅の仕様を反映した長期修繕計画を作成する。また、予定修繕費は一定期間ごとに見直すなど、長期修繕計画と修繕資金計画が一体となっている提案を高く評価した。（提案例1）

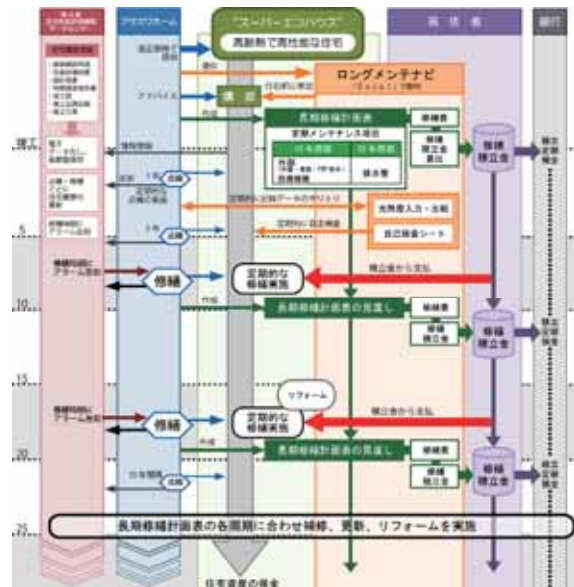
- 綿密な長期修繕計画に基づく修繕資金計画を組み立てない提案にあっては、計画修繕資金を一定期間取り崩さない方策として返戻型の積立保険制度を設けるなど、修繕資金の確保を確かなものとする提案を優位に評価した。(提案例2)

**【既存住宅の流通方策の提案】**

- 住宅の一連の履歴情報を詳細に管理し、修繕工事に有効に活用すると共に、既存流通に際して幅広い情報が開示されるものであること、また維持管理サポート体制、住宅履歴管理体制、既存住宅流通体制の一貫したしくみを有する提案は優位に評価した。
- 地域の住宅建設を担う中小事業者がローン貸付を行う地域金融機関とパートナーを組み、金融機関において家歴情報を管理し、その情報を活用して価格

**提案例<1>**

長期修繕計画に基づく修繕積立金を積立定期預金として準備する提案



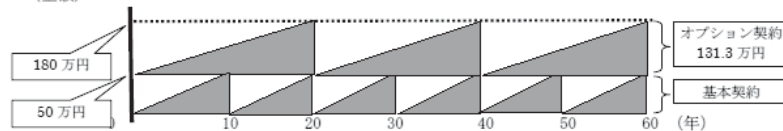
提案者：株式会社アサカワホーム

**提案例<2>**

保険会社と提携し積立総合保険（基本契約）と生命保険（オプション契約）を組み合わせた修繕費用積立保険制度の提案

**修繕費用積立保険制度の創設**

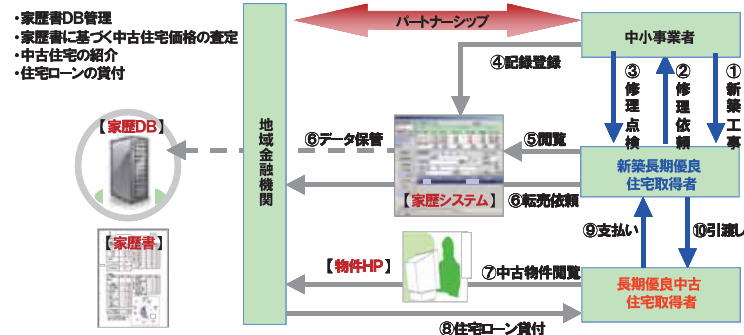
(例) 30歳男性【基本契約+オプション契約】とも20年毎に契約更改した場合 (金額)



提案者：株式会社アクюраホーム（ジャブネット事務局）

**提案例<3>**

地域の金融機関に住宅履歴情報をストックし適切な価格査定と物件ホームページを通して既存住宅の流通支援を行う提案

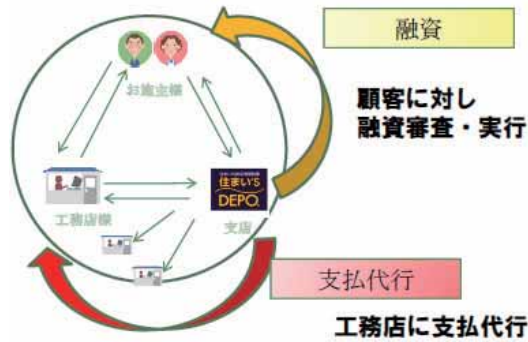


提案者：三栄ハウス株式会社



提案例<5>

工務店および顧客に対する各種サービスを一元化するビジネスモデルに係る提案



顧客と工務店のニーズを満たすサービスメニュー

住宅ローン

- ☆住まい'S DEPO.【フラット35】
- ☆各種つなぎ融資（土地・建物）
- ☆MSJワイドローン
- ☆リフォームローン
- ☆ローン相談から融資実行まで完全サポート  
(提携・ウィルコンサルタント)



これらサービスをすべて一つの窓口でお引き受けします。

検査・保証

- ☆瑕疵担保責任保険加入取扱
- ☆役務引渡保証 ☆適合証明
- ☆性能表示 ☆地盤検査

各種保険

- ☆住宅総合火災保険
- ☆現場工事保険

代金支払

- ☆MSJ引渡完成保証
- ☆CF【MSJ】ビルダースファイナンス

### [3]まちなみ・住環境の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

#### ① 提案の概要

- ・まちなみ・住環境部門に関する提案は、住宅団地における提案と、既成市街地における提案に大別される。

##### 【住宅団地における提案概要】

- ・事業者が街路・公園・宅地等のデザインを行うもの（マスタープラン）、個々の住宅の形態や外構のルールを定めるもの（建築協定・緑化協定・ガイドライン等）、住宅団地の住環境を長期にわたり維持していくための仕組み（管理組合のサポート・住民参加等）の提案があった。

##### 【既成市街地における提案概要】

- ・まちなみを向上させる外観や外構のデザイン手法の提案が多く、伝統的なまちなみや地域の気候風土に調和した住宅、デザイン評価委員会によるデザイン評価システム等の提案があった。

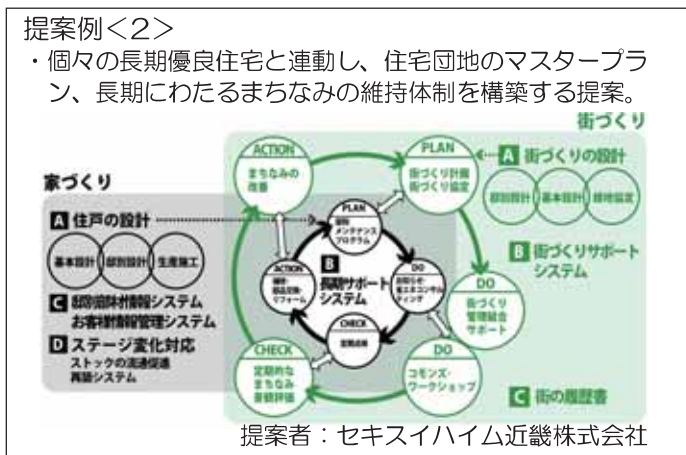
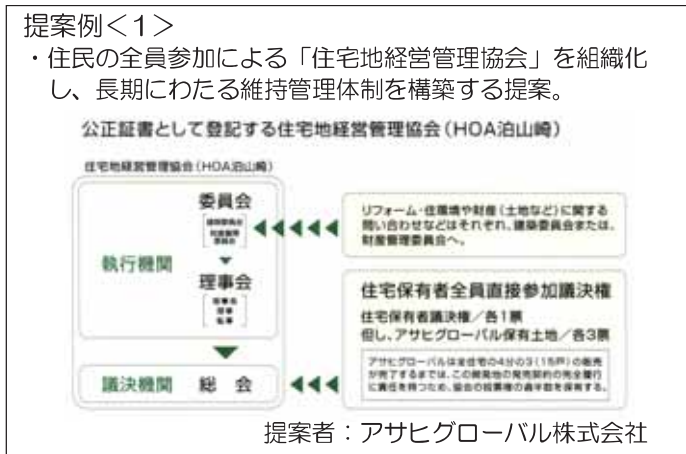
#### ② 評価したポイント

- ・本部門では、まちなみ・住環境の目標像、目標となるまちなみ・住環境を実現するための方法、実現したまちなみ・住環境を長期にわたり維持していくための方法が示されている提案を積極的に評価した。

##### 【住宅団地における提案】

- ・良好な住環境を長期にわたり維持していくために、事業者が管理組合の組織化、運営、管理ルールの策定にまで深く踏み込んだ地域管理（エリアマネジメント）を提案しているものを優位に評価した。（提案例1）
- ・マスタープランやガイドラインに具体性・実現性があり、長期にわたる維持管理に配慮（居住者が維持管理に積極的に参加する仕組み、定期的にまちなみを評価する仕組み等）のある提案を優位に評価した。（提案例2）
- ・伝統的なまちなみが残る地域における提案では、伝統的なまちなみとの関係性が十分に表現できていないものについては優位な評価は行わなかった。
- ・多くの提案が住宅団地内のまちなみや住環境を向上させる提案にとどまり、住宅団地外に対しては駐車場や住宅の背面が並ぶなど、配慮を欠いていた。

まちなみ・住環境部門の提案である限り、住宅団地周辺に対する景観上の配慮や住民同士の交





流についても配慮が求められる。今後は住宅団地の周辺状況を含む配置計画や周辺に対する配慮事項についても言及し、また、建築協定等がある場合には、その内容を記述することを求めたい。

### 【既存市街地における提案】

- ・既存市街地における提案においては、建設する地域のまちなみや住環境の特性を分析した上で、まちなみの特長を伸ばし、課題を解決するような提案が求められる。
- ・伝統的なまちなみと調和する住宅の提案（提案例3）を優位に評価したが、全体として地域特有の景観と調和する提案が少なかった。次回はこれらの提案を大いに期待したい。一定レベル以上の外観や外構のデザインを確保する仕組みが具体的で実現性の高いものを優位に評価した。

- ・3～4戸の小規模のまとまりとしてまちなみを形成し、それを長く維持していける仕組みを含んだ提案があった。複数の宅地で地域に開かれたコモン（入会地）を共有する提案（提案例4）、複数戸の長屋でコモンハウスを共有する提案があり、いずれも共有のオープンスペース等の確保によりコミュニティを醸成する効果があり、新しい取り組みとして優位に評価した。

まちなみ・住環境は住宅の形態と外構の両面での配慮が必要であるとの観点から、住宅の外構（緑化、門扉、塀、駐車場等）のみの記述となっている提案は、優位な評価を行わなかった。

#### 提案例<3>

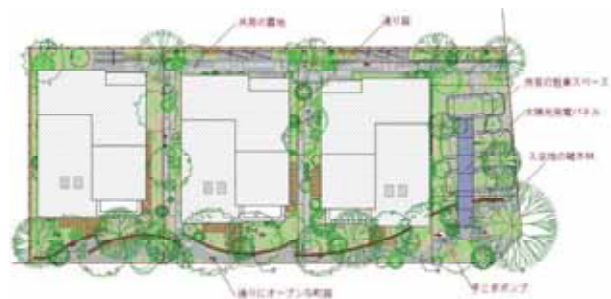
- ・深い軒・下屋・瓦・外壁素材に配慮し、伝統的なまちなみと調和する住宅の提案（写真左）。



提案者：株式会社玉家建設

#### 提案例<4>

- ・3宅地で地域に開かれたコモン（入会地）を共有し、地域の住環境向上に寄与する提案。



提案者：江戸 Style の家をつくる会

## [4] 既存住宅等の改修部門

### ① 提案の概要

#### 【戸建て住宅の概要】

- ・提案内容の視点としては、診断・調査に関するもの、改修技術に関するもの、維持管理・履歴・流通等に関するものなどがあった。
- ・診断・調査に関しては、講習会や人材育成に関する取り組みなどがあった。
- ・改修技術に関しては、耐震性や耐久性、省エネ性能などに関する提案などが多く、特に、地域工務店などからの提案では、特定の性能を向上させるという提案が見受けられた。また、住宅の新築に関する技術を既存住宅に適用する提案もあった。

- ・維持管理・履歴・流通等に関しては、維持管理計画の作成や資金計画の提案、改修や点検記録等の蓄積、買取保証の取り組みに関する提案などがあった。

**【共同住宅の概要】**

- ・共同住宅については、専有部分だけでなく、共有部分も含めた改修提案が複数あった。
- ・ハード技術だけでなく、改修ガイドラインの作成やコミュニティ形成に関する取り組みを行うという提案もあった。

- ・居住者が住んだままでの改修を円滑に実現するための施工計画や既存住宅等を再生・活用するなど、改修技術以外での新たな取り組みもあった。

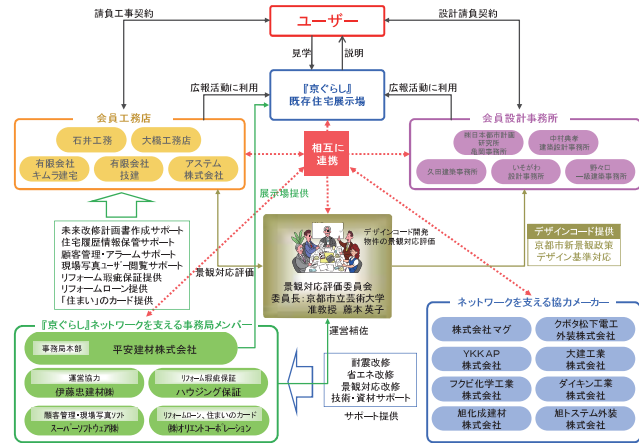
**② 評価したポイント**

**【戸建て住宅】**

- ・単に診断・調査を行いリフォームするというだけでなく、設計事務所やリフォーム事業者等のグループによるノウハウの共有化を図り、維持管理や履歴保存等に取り組む提案や保証・ファイナンスの取り組みを行い既存住宅の流通等を促進する提案など、幅広く総合的に取り組む提案を優位に評価した。(提案例1)
- ・また、改修後の品質を分かりやすく表示することで既存住宅の流通促進を図るなど、転売者や購入者が求める価値について意識し、かつ波及性が高く、新たなビジネスモデルとしての可能性を有した提案を優位に評価した。(提案例2)
- ・密集市街地における既存住宅のストックの性能向上に向けて積極的な改修を行おうとする取り組みを優位に評価した。

**提案例<1>**

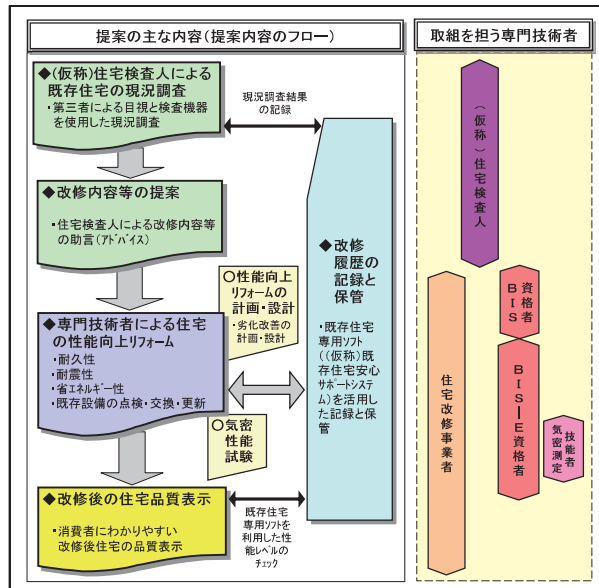
- ・工務店、設計事務所がネットワークを構築し、相互に連携しながらハード技術から景観デザイン、維持管理、保証・資金計画などまで取り組む総合的な提案。



提案者：『京ぐらし』ネットワーク

**提案例<2>**

- ・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

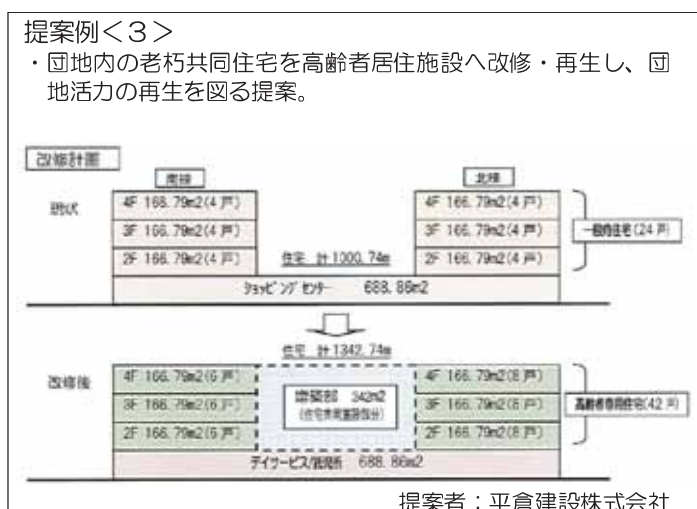


提案者：北海道 R 住宅先導的モデル事業推進協議会



## 【共同住宅】

- 分譲マンションにおいて、管理組合からの提案があった。このうち、ハード技術だけでなく、管理組合運営マニュアルや改修ガイドラインの作成、コミュニティ形成に向けたソフト提案等まで、幅広く総合的に取り組む提案を優位に評価した。
- 今後の活用方法が課題となっている中層共同住宅を高年齢向け住宅に再生するなど、既存ストックの新たな活用方法を提案する実現可能性の高い取り組みを優位に評価した。(提案例3)



## [5]維持管理・流通等のシステムの整備部門

### ① 提案の概要

- 分譲マンションを対象とした提案と戸建て住宅を対象とした提案が概ね半数ずつであった。また、新築住宅だけでなく、これまで少なかった既存住宅の維持管理や履歴等のシステムを提案するものがあった。特徴としては、既存マンションを対象とした提案が増加している。
- 分譲マンションを対象とした提案としては、維持管理・修繕計画や履歴情報、管理組合支援などをトータルなシステムとして提案するものなどがあった。中には、産学官が連携して社会実験で検証するような取り組みもあった。また、維持管理や修繕等に係る発注方式の提案、マンション管理の評価・格付けなどの提案があった。
- 戸建て住宅を対象とした提案としては、工務店支援サポートや履歴情報の仕組みづくりの提案が多かった。これに加えて、診断技術や保証継続(履歴情報の継承等含めて)、技術支援(アドバイス)などを含めて提案しているものが見受けられた。また、住民参加型(住民支援型)の維持管理や履歴情報の整備に対する提案があった。
- 既存住宅を対象とした提案としては、インスペクションを主とした提案などがあった。

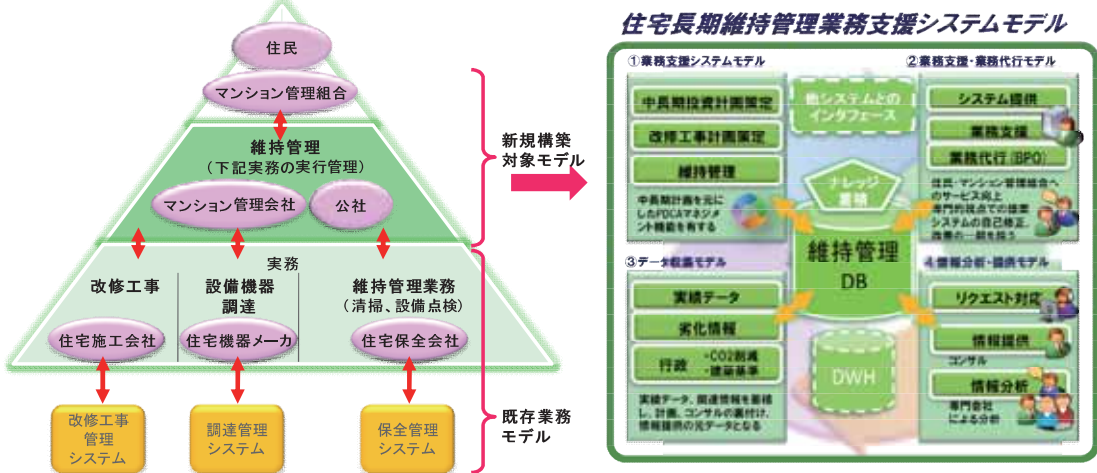
### ② 評価したポイント

- 審査にあたっては、提案内容の先導性や新規性、波及性等だけではなく、提案の確からしさや実現可能性、モデル事業終了後の事業イメージや中長期的なビジョンを含めて判断した。そのため、提案の枠組みやコンテンツとしてのレベルは一定以上と思われるものでも、実現可能性(フィージビリティ)が高くないと判断されるものや具体的取り組みへのフィードバックが見えないもの等については、優位な評価は行わなかった。
- また、併せて、団体組織やグループからの提案については、グループを組んで提案することの有意性や独自性の観点からも審査を行い、それらが確認できるものについて優位に評価した。(提案例1)
- リフォーム時の点検・診断(インスペクション)の仕組みを導入し、その結果やリフォーム

履歴も含めて第三者機関で一元管理するとともに、不動産会社とも連携して既存住宅の流通促進を図る、維持管理・履歴蓄積・流通に関する総合的な取り組みを優位に評価した。(提案例2)

提案例<1>

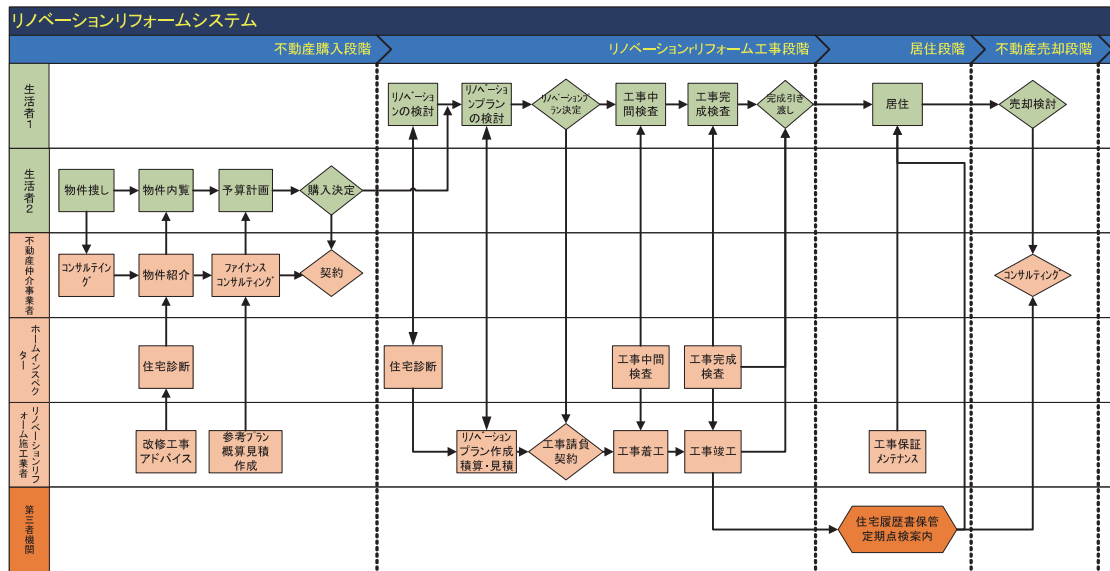
・官・民・学・消費者の連携による、住民視点の長期の住宅維持管理システムとその運用支援代行業務モデルの提案。構築するシステムモデルについて、公社や民間マンションでの試行実験により検証を行う。



提案者：株式会社ウェブアイ

提案例<2>

・既存住宅の改修時において、第三者機関による点検・診断の実施や履歴の一元管理を行い、併せて不動産会社とも連携して既存住宅の流通促進を図る、維持管理・履歴蓄積・流通に関する総合的な提案。



提案者：良質リフォームの会

- ・診断・点検、履歴情報蓄積等について、地域に根付かせる視点を持ち、かつ、身の丈にあった仕組みで実現可能性が高い提案を優位に評価した。

## [6]技術の検証部門

技術の検証部門は、住宅の長寿命化に必要な技術を導入するにあたり求められる施工や居住性の確保などについて社会実験等により検証するものや、多様な技術を総合化した場合の効果を検証するものなどを対象としている。

今回は、本部門での提案が少なかった。

別途行われている国庫補助事業の「住宅・建築関連先導技術開発助成事業」の活用などを含め、住宅の長寿命化に向けた検証の取り組みを期待したい。

## [7]情報提供及び普及部門

情報提供及び普及部門においては、住宅の長寿命化に向けた展示等を対象としている。長期優良住宅の普及を図る上で、情報提供・普及は重要な課題であり、複数の事業者が協力して長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供できる取り組みや、時間の経過により先導的な取り組みがどのような意味を持つかを本格的に実感できる取り組みなど、通常の住宅展示の枠を超えた工夫を求めたい。

今回は応募が少なかったが、従来の住宅展示等とは異なり、既存建物の評価・再生、住宅部品の評価・情報提供などのソフト面の提案があるものについては優位に評価した。

## 2) 個別項目の評価の解説

ここでは、新築・戸建ての自由課題および新築・共同住宅における個別項目別の整理を行う。ただし、個別項目に対する提案内容は、昨年度のものと同様の提案も多いので、具体的な技術内容については、平成21年1月に建築研究所がまとめた「平成20年度超長期住宅先導的モデル事業（第1分冊）モデル事業の概要」、「平成20年度超長期住宅先導的モデル事業（第2分冊）提案内容のとりまとめ（総評中の『平成20年度新築戸建住宅部門とりまとめ』と同じ内容のものである。）」も参考にしていきたい。

\*上の資料は、<http://www.kenken.go.jp/chouki/sympo0901.html> よりダウンロード可能。

### ア 構造躯体の耐久性

#### 【戸建て住宅／共同住宅】

昨年度と同様の基本的な取り組みを行っているものが多数あり、モデル性・先導性の観点から評価対象となる提案は少なかった。その中で、耐久性を確保・向上させるために、複数の要素を組み合わせる総合的に対応するようなもの、その内容が具体的で実効性の高い提案は、優位な評価を行った。

### イ 住宅の耐震性

#### 【戸建て住宅】

木造については、確立した技術をうまく組み合わせる耐震性能を向上させるもの、免震・制振技術を用いるもの、木造住宅合理化システム等の認定を取得したオリジナルの工法を用いるもの、限界耐力計算・許容応力度計算等による精緻な検討を行うもの、特殊な工法によるもの等があった。そういった中でしっかりした個々の技術をうまく組み合わせる提案はいくつかあり、そうしたものを相対的に優位に評価した。

壁式RC造では、技術的に先導性をもつとまでいえる提案は無かった。

#### 【共同住宅】

RC造で、杭頭の損傷、耐力壁の脆性破壊の防止など、要素技術の新規性のある提案があった。

### ウ 内装・設備の維持管理容易性

#### 【戸建て住宅】

点検のしやすさの確保、将来の配管・配線・設備機器スペースの確保については、1階床下点検スペースの高さの確保、各種点検口の設置の提案が多くあった。その他に、PSの設置、2階床下（1階天井裏）や地下（1階床下）の配管・設備機器設置スペースの確保、木製梁への計画的な貫通孔設置等、現在及び将来の設備機器設置や配管・配線スペースの確保に関する提案があった。

配管の維持更新のしやすさについては、給水・給湯さや管ヘッダー方式、排水ヘッダー方式の採用、基礎貫通部におけるさや管処理を組み合わせる提案が多くあった。

その他、給排水設備図作成と連動した設備部材加工図の作成による施工精度の確保に関する提案や、型番等の記録の保管により維持管理や更新を容易にする提案があった。

設備関連以外では、構造躯体の点検のしやすさの確保（点検口、独自の診断システムの採用、内装壁取付方法の工夫、床下地の工夫等）や外壁や躯体を傷めないサッシ交換の方法の提案等があった。

全体として、同様の提案は昨年度も多数あり、モデル性・先導性の観点から評価対象となる提案は少なかった。

評価にあたっては、これら複数の内容を組み合わせた総合的な提案を優位に評価した。

### 【共同住宅】

点検のしやすさの確保、将来の配管・配線・設備機器スペースの確保については、1階床下点検スペース（配管ピット等）確保、各階床下配管スペース確保の提案が多くあった他、ガス管におけるさや管ヘッダー工法の採用もあった。

配管の維持更新のしやすさについては、戸建て住宅同様に、給水・給湯ヘッダー、排水ヘッダーの採用、基礎貫通部におけるさや管処理を組み合わせた提案が多くあった。その他には、計画的にたて管を集約したマルチシャフト（配管用ボイド）の設置、屋外共用配管用ピットの設置等があった。

評価にあたっては、これら複数の内容を組み合わせた総合的な提案を優位に評価した。

## エ 変化に対応できる良質な居住空間

### 【戸建て住宅】

構造計画に関する提案として、将来の間取り変更の際に障害となりうる耐力壁を外壁や特定の部位（外周部、中央部）に集約する取り組み、また倍率の高い壁の採用や耐力壁・架構の開発、木質ラーメン構法の採用等、耐力壁を減らすための取り組みが多くあった。また、将来の間取り更新時の情報として役立てるため、耐力壁を図面に明示する等の提案もあった。

内装工法等については、内装の床・天井先行工法の採用が多かった。その他に、可動間仕切り壁や可動家具、収納ユニットによる可変性を確保するものがあった。

間取りの工夫としては、小屋裏や床下を収納として利用する提案があった。

耐力壁の配置に関する提案や内装床・天井の先行工法は昨年度も多数あり、先導性の観点から評価対象となる提案はなかった。また可動間仕切り壁等は、ディテールや将来の電気配線への対応、建具位置の移動等の問題が解決されておらず、評価対象となる提案はなかった。

### 【共同住宅】

構造計画に関係するものとして、ワッフルスラブ（ボイドスラブ）の採用や柱型・梁型のない独自の架構の考案等、スケルトンの自由度確保に関する提案があった。またクラディング（外装）を乾式化して躯体スケルトンから分離する等、外壁やサッシが将来の間取り変更の妨げとならないようにする意欲的な提案があった。

内装工法等については、内装の床・天井先行工法の採用が多かった。また間仕切りと設備配管



ルートとの一体化、床下補強無しで間仕切りを設置できる工法等、内装・設備の自由度を高める新しい内装工法の開発に関する提案があった。

評価にあたっては、スケルトン、クラディング、インフィルにわたって、複数の内容を組み合わせさせた総合的な提案を優位に評価した。

## オ① 省エネルギー性

### 【戸建て住宅】

長期優良住宅認定基準が応募の条件であったこともあり、省エネルギー対策等級4を取得するための内容を明示しているに過ぎないもの、又は、省エネルギー対策等級4を取得することを宣言しているのみという提案が多かった。一部に、等級4以上の性能を確保することを提案しているものも見受けられたものの、これらは、より高性能の断熱材や開口部を使用することにより基準で定めるQ値や $\mu$ 値を上回る性能を確保するという提案であったため、先導性という観点で優位な評価は行わなかった。

一方で、極力自然エネルギーを活用し、快適性と省エネルギーを実現させようとする提案もあった。これらの提案は、基本的な断熱性等の確保と組み合わせられて提案されている場合、きめ細やかな検討によってその効果が確認されている場合には優位に評価した。

評価のポイントとしては、認定の取得のために確保している性能を明示するのみではなく、より長期にわたって省エネルギー性を確保するという観点で評価を行った。また、今後の募集ではそのような観点に基づいた先導的提案が望まれる。

### 【共同住宅】

長期優良住宅認定基準が応募の条件であったこともあり、省エネルギー対策等級4の取得に基づく提案が大部分であった。しかし、提案の中にはマルチシャフトによる通風効果、生態的特性分析に基づく植栽計画など、ソフト・ハードの両面にわたる提案がなされていたものもあった。

評価のポイントとしては、戸建て住宅と同様に、認定の取得のために確保している性能を明示するのみではなく、より長期にわたって省エネルギー性を確保するという観点で評価を行った。また、今後の募集ではそのような観点に基づいた先導的提案が望まれる。

## オ③ 居住環境（まちなみ形成）

### 【戸建て住宅】

「まちなみ・住環境部門」が新設されたこともあり、「自由課題部門」、「新築・共同建て」におけるまちなみに関する提案は、全体的に密度が薄かった。

まちなみや居住環境への配慮に関する主な提案としては、以下のものがあった。

- ・CASBEE すまいのSランクを達成する提案があった。（CASBEE すまいには近隣住宅・街区と調和した住宅、外構、緑化等の項目が含まれている）
- ・建築の提案としては、道路からの後退距離の確保、周辺と調和する外壁仕上げ材、設備機器が道路から目立たない配慮等の項目があった。

- ・外構の提案としては、オープン外構、沿道の緑化、シンボルツリーの植樹、既存樹木の保存等の項目があった。

まちなみや居住環境を向上させるには、建築と外構それぞれについての配慮が求められる。その点から、建築についての提案（外壁材や設備機器等の景観への配慮）と外構についての提案（オープン外構、敷地内緑化等）が一定水準以上でかつバランスよく提案されているものを優位に評価した。

### 【共同住宅】

まちなみや居住環境への配慮に関する主な提案としては、以下のものがあった。

- ・戸建と共同建が複合した住宅団地において、ランドスケープデザインを計画し、「街づくり協定」により環境を維持する提案。
- ・京都の歴史的なまちなみに溶け込む低層接地・分棟型の共同住宅の提案。
- ・共同住宅の沿道・共用庭・駐車場を緑化し、周辺建物になじむ色のタイルを採用する提案。
- ・生態的特性分析に基づいた植栽計画、生物誘致ゾーンの設定を行う提案。

評価においては、既存のまちなみと調和するよう具体的な提案がされ、地域のまちなみ形成に大きく貢献できるものを優位に評価した。

## カ 維持保全計画等の作成

### 【戸建て住宅】

過去に供給した住宅のメンテナンスを通して、何をどのように保全すればよいのか、十分理解している提案はごく少数にとどまり、点検、修繕、記録、保証、長期修繕計画等の相互の関連づけが乏しい提案が多かった。そのため、評価においては維持保全計画の目的を理解していると考えられる提案を優位に評価した。

## キ 記録の作成及び保存

### 【戸建て住宅】

「記録の作成及び保存」は、維持保全計画に常にフィードバックする必要があるものであり、かつ既存住宅流通時には必要範囲の情報開示が望まれることから、「維持保全計画の作成等」と「記録の作成及び保存等」の双方に強く関わる内容である。このことを理解している提案者は、応募シートを分けて記載することができないため、まとめてシートを作成していたが、こういった例が比較的多く見受けられた。

ストック流通については、「買取・再販のしくみ」と「ストック市場形成」の2つの方向性が見受けられた。前者では、リスクはあるが市場形成に関わる提案に比べれば提案がしやすいため、「買取」の用語が目立った。

供給した住宅の客観的な残価評価を行いストック流通時に価格差が生じた場合は差額保証を行う提案や、価格査定後6ヶ月以内に売却できない場合に買い取ることを保証する提案があったが、評価においては、このような身の丈にあった現実的な提案を優位に評価した。



### (3) 第2回公募の総評・分野別評価

#### 1) 全体評価（総論）

新築に係る提案は、前回と同様に、提案内容の独自性という点よりも、内容が整理され、まとまった提案が多かった。共同住宅は、現況の着工状況等もあり、提案数そのものが非常に少なかった。

既存住宅等の改修は、戸建て住宅だけでなく、共同住宅についての提案がなされるとともに、改修技術の提案の他、それらを担う人材の育成の仕組みや既存住宅の診断、履歴の保存、住宅の流通促進なども視野に入れた提案がなされるなど、内容に広がりが見られた。

維持管理・流通等のシステム整備部門は、過去の提案内容の普及が読み取れる着実な提案が見受けられるとともに、今まで提案がなかった多様な主体からのそれぞれの特徴を活かしたのもみられた。

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、38件をモデル事業として適切なものと判断した。

#### 2) 分野別評価

##### [1] 住宅の新築部門

##### ① 住宅の新築・戸建て住宅

新築・戸建ての評価にあたっては、住宅の長寿命化に対する取り組み全般を評価するとともに、長期優良住宅普及促進法に基づく認定基準にはない設計上の工夫や体制整備、新たな取り組みなどを評価した。全体として、モデル事業の募集回数を重ねるごとに、着実に提案レベルが向上してきており、歓迎すべきことである。しかし一方、認定基準が示されたことから、それに係る性能の向上手法や類似する対応策を充実させるといった提案が多くなり、提案内容に広がりが見られなくなってきたのは残念である。住宅の長寿命化を実現するには、認定基準に示されている以外にも有効な手法が数多く存在すると考えられる。今後は、そのような視点から、認定基準では示されていない設計上の工夫や地域性への対応など、長期優良住宅としての細やかな配慮を行うモデル事業ならではの提案を期待したい。

今年度から新たに設定された部門については、二度目の募集となったことから、前回と比較して適切な部門で提案されるようになった。しかし、依然として部門の趣旨にそった特徴や先導的内容を含む提案になっておらず、部門に関する内容は提案にあたっての必要条件であってその内容が盛り込まれていれば良いとの認識で提案されているものもあり、適切な部門で提案されていないものもあった。

特に自由課題部門では、前回と同様、その主眼が新たに設定された部門と重なっているものが散見された。このため評価にあたっては、各部門との間で評価レベルに差異が生じないように配慮し、当該分野以外の提案内容に合った専門分野の担当委員においても平行して評価を行った。

以下に、部門・分野別の提案の総評を示すこととする。

## ①－ 1 木造等循環型社会形成の分野に係る提案

### ア) 木造等循環型社会形成部門の概要

循環型社会を構築するためには、持続可能な森林から産出された木材を利用する他、地産地消の考え方に沿った地域材の活用や、今後需要拡大が必要な国産材の利用により国内の森林の適正な整備保全に寄与することが求められる。この際、森林から産出される木材を建築用材だけでなく、外構やチップ利用など幅広く活用することが求められる。このことは、地域における住宅関連産業の振興と経済の活性化にも寄与するものとして期待される。こうした観点から木造等循環型社会形成部門が設けられた。

提案内容を類型化すると、本部門の提案は、地域材を活用しつつ地域に根ざした住宅として特色のある提案と、持続可能な森林から産出された木材（外国産材含む）を活用しつつ各種の住宅技術や維持管理体制などを含めた幅広い分野における総合的な提案に分けられる。

なお、自由課題部門においても同様な内容をもつ提案、特に後者の提案が数多くあった。こうした提案については、木造等循環型社会形成部門の提案と同様に、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた提案の評価は次のとおりである。

### イ) 木造等循環型社会形成の分野に係る提案の評価

地域材を活用しつつ地域に根ざした住宅として特色のある提案としては、林業側の取り組みの内容と意義を工務店や施主に認識してもらえよう仕掛けを用意し、資材調達ルートの確立という位置づけを超えて循環型社会を構築する取り組みとしていくものがあった。このうち、実現性が高く、普及・波及効果が高いものを先導的な取り組みとして優位に評価した。

今回の提案には、限定された地域でのネットワーク内における取り組み内容を主体とした提案の他、全国展開しているハウスメーカーやフランチャイズ等が各地域において展開する場合に地域産材を活用するといった提案があり、新しい動きが確認できた。しかし、地域の気候風土、住まい方等を反映した住宅の建て方、住まい像としてデザインや平面図、材料の選択などに特色ある住宅の提案は今回募集においても少なく、今後そうした提案も望みたい。

一方、総合的な提案には、地域材利用にこだわらず、持続可能な森林から産出された材（外国産材含む）を活用したうえで製材のみならず、集成材、合板等を含めて木質材料全体としての利用を行うものもあった。これらの提案では、参画している設計者や工務店の数が多く、エリアも比較的広い傾向がある。これらの参画者が維持管理や履歴保存などについても連携しつつ、幅広い分野にわたる提案がなされており、普及・波及効果が高いと考えられるものは優位に評価した。今後さらに各自の研修や交流等を通じて、取り組み内容の理解を深めることや、循環型社会への具体的貢献の内容を明確にし、それらの認識を広く普及する活動にも期待したい。

## ①－ 2 維持管理流通強化の分野に係る提案

### ア) 維持管理流通強化部門の概要

維持管理流通強化部門は、履歴情報の整備・保管、的確な点検修繕のための体制整備、既存住宅の流通が進むための工夫・仕組みの整備等を通じ、既存住宅流通市場の活性化を図ることを目的としている。

全体として新規性のある提案は少なかったが、住宅履歴情報の整備・保管の取り組みや、修繕積立金や金融機関との連携等、過去に採択された提案内容が普及してきていることが確認できた。

具体的な提案としては、維持管理計画、点検・修繕、住宅履歴情報の整備・保管を総合的に行う提案が、一企業内で実施するものの他、グループ内の中小工務店のグループを対象に支援を行うものも多く見られた。また、これらに既存住宅の流通支援（性能の評価や住み替え支援等）を追加した提案も複数あった。

一方、維持管理や流通を促進するソフトの仕組みにほとんど言及せず、ハードの維持管理容易性や可変性に焦点を当てている提案は、該当する分野の担当委員も評価を行った。また、自由課題部門での提案で、同様の内容を持つものについては、主として当該部門の担当委員が評価することとした。こうした提案も含めた評価は次のとおりである。

## イ) 維持管理・流通強化分野に係る提案の評価

評価においては、提案内容の新規性だけでなく普及性にも重点を置いた。そのため、住宅履歴情報の整備・保管の取り組み、修繕積立金や金融機関との連携等、過去に採択された提案と類似の内容であっても、具体性を持って取り組んでいる実現性の高い提案を優位に評価した。

提案主体としては、住宅メーカーの他、建材メーカーや工務店のグループがあった。これらのうちグループによる提案については、グループ内の中小工務店の維持管理（計画、点検、住宅履歴情報の管理等）を総合的に支援する提案を維持管理等の普及に寄与する取り組みとして積極的に評価した。こういった中小工務店に対する維持管理支援サービスは、新しいビジネスモデルとして定着していくことが期待され、その普及・促進に寄与すると考えられる提案は優位に評価した。

また、前回同様、既存住宅の価値を評価できるよう、金融機関とも連携しつつ、既存住宅の状態、性能等の診断や、残存価値の算定のほか、住み替え支援などを行う提案があったが、このうち、具体化に向けた取り組みがあるものや、新たなビジネスモデルを提示しているものは優位に評価した。

平成20年度の提案においては、このような取り組みは大手の住宅メーカーが多かったが、今年度は、中小事業者においても様々な取り組み意欲がみられ、維持管理・流通面への意識が高まってきていると認識できた。中小事業者においては、グループ内や他の主体に履歴を引継ぐ仕組みは特に重要であり、これらが標準化されてきていることは好ましいが、蓄積した情報をどのようにして住宅の価値を高めることに活用するかなどを含め、より具体性と工夫のある取り組みを今後期待したい。

また、今回の特徴として、出来高に応じて工事費を支払う仕組みの提案がみられた。これらは消費者保護の観点からは望ましいが、長寿命化に寄与するものではないため、評価しなかった。

## ①-3 まちなみ・住環境分野に係る提案

### ア) まちなみ・住環境部門の概要

住宅が長期的に利用され価値を持つためには、住宅単体の性能だけでなく、まちなみ・住環

境の要素が非常に重要である。良好なまちなみ・住環境は、連続する佇まい等による調和が快適感を人々に与えるとともに、長くその価値を維持したいという意欲を誘発する。そのためには、目指すべきまちなみ・住環境の目標の設定、そのための方法（取り組み・ルール）、長期的にわたる維持管理体制等を考える必要がある。まちなみ・住環境部門は、そのような取り組みを推進することを目的としている。

今回の提案でも前回と同様、大きく分けて、住宅団地における提案と、既成市街地における個々の住宅による提案とがあったが、住宅団地の提案は非常に少なかった。内容についても前回と同様、地域の気候風土や住文化に調和したデザインの提案のほか、まちなみ・住環境の維持管理の方法等を重視したものがあつた。

一部に、まちなみとしての要素を、外観デザインや設備機器（太陽光発電）の統一等とした住宅単体の提案があり、これらは、該当する分野の担当委員も評価を行った。

#### イ) まちなみ・住環境分野に係る提案の評価

住宅団地における提案では、事業者が個々の住宅の形態や外構のルールを定め（建築協定・緑化協定・ガイドライン等）、住宅団地の住環境を長期的にわたり維持していくための仕組み（管理組合のサポート・指定業者による一括管理）の提案があつた。評価においては、これらの具体性や長期的にわたる維持の方法が示されているものを優位に評価したが、今回は残念ながら採択に至るものはなかつた。

なお、このような提案の中には、団地内のまちづくりには配慮していても、団地の周辺との調和についての配慮がないものが多かつたのは残念である。

既成市街地における提案では、まちなみを向上させる外観や外構のデザイン手法の提案が多く、伝統的なまちなみや地域の気候風土に調和した住宅の他、NPOなどの第三者による景観チェック等の提案があり、具体性があるものを優位に評価した。

また、一般的な既存市街地においても、連続した複数区画の住宅や外構を一体的に整備し、維持管理していく提案がみられた。こういった提案は、個別の住宅がまちなみを変える可能性を示したものであり、手法としては有効と言える。しかし、まちなみを形成していくには、ある程度の広がりが必要であり、適切なエリア範囲の設定や区画数の確保が必要となる。今後、こういった点に配慮した面的な広がりをもつ規模での取り組みを期待したい。

建設する地域のまちなみや住環境の特性を分析した上で、まちなみの特長を伸ばし、課題を解決するような取り組みを、今後期待したい。

#### ①-4 自由課題部門

自由課題部門は提案数が木造等循環型社会形成部門に次いで多く、様々なタイプの提案があつた。自由課題部門に提案されたものには、国産材利用を進める等の木造等循環型社会形成部門と同様の提案や、省エネ・環境配慮に視点をおいたものが多かつた。また、維持管理に関する取り組みに視点を置くものや、まちなみや住環境に視点をおいたものもあつたが、これらの提案は、該当する分野の担当委員が中心に評価を行った。したがって、前に述べた部門に該当する提案については、各部門の総評を参照されたい。

当部門では、工法や設計上の工夫を総合的に行つて各性能を総合的に確保した上で、住宅と



しての全体のバランスについて優れているものを評価することになる。また、どの性能についても、確実な手法を確実な方法で採用し、施工していくことが基本となる。その結果、モデル事業の募集回数を重ねるごとに、各要素技術が認識され提案内容に盛り込まれてきており、普及・波及という観点からは望ましい状況である。しかし一方では、そうした要素技術をもって先導性、新規性の評価を行うことは難しくなっている。このため、評価にあたっては以下のような視点が含まれる提案を優位に評価した。

- ・各要素技術は先導的ではないものの、その組み合わせ方やシステムに革新性があるもの。
- ・住宅のハードの初期性能だけでなく、その生産供給体制や、長期にわたる維持管理・流通等に関する取り組みや、普及性、波及性が高いもの。

要素技術のみでの評価については、今回は新たに評価すべき点は見られなかったため、ここでは記述しないこととする。これまでの評価結果を参照されたい。

## ② 住宅の新築・共同住宅

新築部門の共同住宅については、市況悪化の影響が色濃く反映され、提案数が3件と少なかったことは残念である。一度の建設での供給戸数が多く、建て替え等に困難が伴う共同住宅においてこそ、分譲住宅・賃貸住宅ともに、長期に利用可能な優良住宅を普及させていくことが重要であり、今後の積極的な取り組みを期待したい。

提案内容については、結果として採択に至るものはなかったが、認定基準を満たすこととあわせて、設計上の工夫やソフトの取り組みなどを今後期待したい。

## [2] 既存住宅等の改修部門

既存の住宅を適切に改修し、ストックの質を向上させ、価値を高めていくことは、住宅の長寿命化にとって重要なテーマであることから積極的な提案を求めているところである。

今回は、戸建て住宅だけでなく共同住宅における提案もあった。また、提案者については、大手不動産会社から地域のリフォーム事業者、工務店等のグループ組織、管理会社まで幅広くなってきており、好ましい傾向といえる。

提案内容の傾向としては、要素技術に特化した提案も一部見受けられたが、調査・診断、改修設計などを実施するための人材育成、劣化対策や耐震性能、省エネ性能の向上などの改修技術、改修後の履歴整備などの流通促進に向けた取り組み等、ハードからソフトまで総合的に取り組む提案が増えてきている。新規性や高い独自性が認められる提案は少なかったが、内容は整理されてきており、まとまった提案が多く見受けられるようになってきた。

評価においては、総合的に取り組む提案で具体性のあるものについて優位に評価したが、全体的に、費用対効果への配慮が不足していると感じられた。改修を進めるためには、費用が廉価で消費者にわかりやすく示されることや、工事後の性能の信頼性が確保され、それに保証が付くこと等、市場性を高める取り組みが求められる。今後は、工期短縮や工法上の工夫等を行うことで、改修費用を従来よりも低く抑えることができ、かつ、技術的な信頼性も向上するといった取り組みが望まれる。今回、一部には第三者評価や保証の付与などを行う等、信頼性や

保証に対する取り組みを示した提案があり、こうした提案は優位に評価した。

なお、これらのコストパフォーマンスや汎用性・市場性、より良い改修技術の開発等の面については、今後一層のレベルアップや進展が求められるところである。このため、それらの検証については、技術の検証部門に積極的に提案されることを期待したい。

## ア) 戸建て住宅の改修

提案内容の視点としては、①調査・診断等、②改修技術、③維持管理・履歴等に関するものがあり、改修技術の提案を中心に、これらの内容を組み合わせるようなものが多かった。これらのうち、総合的に取り組む提案で具体性のあるものについて優位に評価した。

①調査・診断等に関しては、劣化診断や耐震診断等の方法について提案するだけでなく、あわせて、人材育成など信頼性のある調査・診断を行うための体制について提案を行うものがあった。また、調査・診断等の結果を改修やメンテナンス、流通等へ結びつけようとする提案がみられた。これらについては、普及効果という観点から、優位に評価した。

②改修技術に関しては、耐震改修、劣化対策、省エネ改修などの提案が多く、耐震性能や断熱性能については、新築住宅に対する現行基準レベルまで引き上げるとする提案などがみられた。また、これらの改修とあわせて、点検口設置や給排水方式の変更により維持管理を容易にするものや、床段差解消等のバリアフリー化を図る提案が多く見受けられた。

③維持管理・履歴等に関しては、維持管理計画書の作成、定期点検、改修・点検記録の蓄積等の提案がみられたが、既存住宅の流通に関する取り組みはほとんどなかった。

戸建て住宅について特定の性能を向上させる改修の提案が多かったものの、それらの技術の信頼性について明確でないものがあり、それらについては、積極的な評価は難しかった。

なお、新築と同様に、既存住宅においても、地域材の活用、周辺と調和した改修など、地域性に配慮した取り組みが重要である。今回、一部に、地域材の活用、地域における林業側との連携等の提案がみられたが、地域性を重視したスキームを含む取り組みを今後より一層期待したい。

## イ) 共同住宅の改修

共同住宅の改修については、専有部分のみを対象としたスケルトンリフォームの提案が多かった。専有部分を対象とした改修では、ハード技術の提案として、維持管理容易性や可変性への対応、省エネ等の提案が多く、これらとあわせてソフトの提案として、履歴蓄積や保証、仲介サービス、人材育成等に取り組むものがあった。これらのうち、ハードな技術面だけでなく、改修後の第三者機関の評価等を流通促進に利用する仕組みまで含めて具体的に提案しているものを優位に評価した。

共用部分を対象とした改修については提案が少なかったが、コンクリート及び鉄筋の劣化対策、耐震補強に関する提案がみられた。共同住宅の共用部分の改修は、良質なストックを維持していく上で不可欠である。これらを適切に実施していく仕組みを構築していくには、診断技術、ハード面の技術の信頼性だけでなく、市場性も確保される必要がある。今後は、こういった面での意欲的な取り組みを期待したい。

### [3]維持管理・流通等のシステムの整備部門

維持管理・流通等のシステム整備による既存住宅市場の整備は、長期優良住宅の普及を図る上での基盤となるものであり、積極的な提案が望まれる分野である。

市況悪化の影響などを受けて他部門の提案数が減少する中、当部門の提案数は前回より増加しており、また、モデル事業の募集回数を重ねるごとに、着実に提案レベルも向上してきている。

提案内容については、新規性という点よりも、過去のモデル事業の結果を踏まえ着実な提案を行うものが多かった。モデル事業を通じて、これまでの当部門の提案内容が住宅建設・不動産業界などに浸透しつつあると考えられ、当部門が普及促進の段階に入ったものとして前向きに受け止めたい。このような取り組みのうち、着実な提案で中小工務店を支援するものは、波及性の観点から優位に評価した。

また、一部ではあるが、建売・分譲事業者等の団体、賃貸住宅管理事業者等の団体、建材・住宅設備機器等の卸売事業者など、過去の募集においてほとんど提案がなかった分野における主体から、各分野の特性を活かしながら、維持管理の質の向上や流通の促進を目指す意欲的な提案が見られた。

既存住宅市場を整備していくためには、不動産市場において流通に必要な情報提供の仕組みなどと密接に連携することが重要である。提案の中には、既存住宅の不動産情報とあわせて、改修プランや改修費用の情報を提供する提案など、市場における消費者の選択肢を増やすことを志向したものがみられた。そのような提案のうち、実現性の高い提案を優位に評価した。

こういった新たな主体によるそれぞれの特性を活かした提案は、住宅市場を住宅の長寿命化の方向へ転換させる可能性をもつものであり、今後も積極的な取り組みを期待したい。

審査にあたっては、提案する業務プロセスの具体性や実行可能性を重視して評価を行った。したがって、中には、提案の考え方やコンセプトは一定の水準以上にあるものの、提案するシステムに関係する主体やそれぞれの役割、利用方法等の内容が不明確なため、評価に至らなかった提案もあった。

当部門では、新たなマーケットを開拓することも期待されており、その起爆剤となりうる提案を求めているところである。提案するシステムの技術については意義が認められるものの、その技術を住宅の維持管理や流通にどのように活用していくかなどといった具体的なストーリーがないため、評価に至らないものも見受けられた。こうした提案は、新たなマーケットを開拓することを志向する主体との連携等を通じて、具体的な活用の方向性のある取り組みが行われることを期待する。

### [4]技術の検証部門

技術の検証部門は、住宅の長寿命化に必要な技術を導入するにあたり求められる施工や居住性の確保などについて社会実験等により検証するものや、多様な技術を総合化した場合の効果を検証するものなどを対象としている。



今回は、本部門での提案がなかった。今後、既存住宅の改修技術を始めとする住宅の長寿命化に向けた検証の取り組みを期待したい。

## [5] 情報提供及び普及部門

情報提供及び普及部門においては、住宅の長寿命化に向けた展示等を対象としているが、前回同様今回も応募が少なく、採択に至る提案はなかった。長期優良住宅の普及を図る上で、情報提供・普及は重要な課題である。従来の住宅展示等個別事業者による取り組みにとどまらず、複数の事業者が協力することで、長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供する取り組み、改修技術を集約して情報提供する取り組みなど、より一層の工夫が求められる。

### 3) 今後の展開に求めたいこと

今回の募集においても、多くの提案者から多くの知見が寄せられ、新築戸建て住宅だけでなく、既存住宅を含めた幅広い取り組みが展開されつつあることは歓迎すべきことである。

今年度は、新築戸建て住宅において、特に重点をおくべき分野として、木造等循環型社会形成部門、維持管理流通強化部門、まちなみ・住環境部門が設定されたが、各部門において、一定水準に達した提案が多くなり、新築戸建て住宅については各要素技術の普及も進みつつあり、新たな段階を迎えたといえる。しかし一方で、新築共同住宅に係る取り組みが遅れている。また、既存住宅の改修については、ストック社会への転換に向け、重要な課題となっている。

こういった状況を踏まえ、今後は、以下のような点が大きな課題になると考えられる。

- ① 業界全体の底上げのための体制整備
- ② 共同住宅における取り組みの充実と増加
- ③ 既存住宅の改修（技術の検証を含む）に関する取り組みの充実と増加

このため、今後はこれらの取り組みを重視する段階に移行していく必要があると考えられ、関係者の積極的な取り組みとこれらに対応した知見の集積を望みたい。

#### (4) 第2回分野・個別項目別の評価の解説

ここでは、平成21年度第2回の提案の部門・分野別の評価内容を整理している。

新築・戸建ての3つの部門に係る分野の提案をはじめ、既存住宅等の改修部門、維持管理・流通等のシステム整備部門、情報提供及び普及部門の提案について、具体的に評価した点について解説を行う。

新築・戸建ての自由課題及び新築・共同建てにおける個別項目別の技術内容については、昨年度のものと同様の提案が多くあった。このため、平成21年1月に建築研究所がまとめた「平成20年度超長期住宅先導的モデル事業(第1分冊)モデル事業の概要」、「平成20年度超長期住宅先導的モデル事業(第2分冊)提案内容のとりまとめ」を参考にさせていただきたい。(この資料は、<http://www.kenken.go.jp/chouki/sympo0901.html> よりダウンロード可能。)

注) 提案の概要については、採択となった応募提案の内容だけでなく、採択とならなかった募集提案の概要も含めて記載している。

また、ここでは典型的な提案を例示しているが、あくまで参考例であり、特定の取り組みや技術を推奨するものではないことに注意されたい。

#### 1) 分野、部門別の評価の解説

##### [1] 木造等循環型社会形成の分野にかかる提案(住宅の新築・戸建て)

###### ① 提案の概要

- ・ 木造等循環型社会形成部門は、新築戸建の中で最も提案数が多かった。
- ・ 木造等循環型社会形成部門に関する提案は、地域材活用・地域住宅に特色のある提案(以下、地域性提案型という。)と、地域性に関する提案は少ないが幅広い分野にわたる総合的な提案(以下、総合提案型という。)に大別される。

###### 【地域性提案型における提案概要】

- ・ 提案者の活動は北海道から鹿児島まで全国に及んだ。特に林業が盛んな地域からの提案が多かったが、中国・四国地方からの提案は少なかった。
- ・ 提案者は、森林組合や製材所等の木材生産者、工務店、設計者、ハウスメーカー、建材メーカーやフランチャイズチェーンなど幅広く、特に木材生産者・工務店・設計者が連携した提案が多くみられた。
- ・ 地域材を活用する体制には、一社または系列企業グループが木材生産から住宅建設までを一括して行う体制と、川上(木材生産者)と川下(工務店・設計者等)による連携体制があった。
- ・ 川上側の取り組みでは、地域材の品質管理、ラベリング(含水率・ヤング率・産地)、トレーサビリティ(森林認証・県産材認定書・合法木材証明書)、ウッドマイルズ等の二酸化炭素排出に関する量の表示、地域材の有効活用(歩留まり向上・端材活用・バイオマスへの利用)、森林の保全・育成、流通経路の合理化による山への還元等により地産地消を推進する提案があった。

- 川下側の取り組みに関する提案は少なかったが、地域材を活用した住宅仕様の提案、地域の技術・職人の育成に関する取り組みがあった。

【総合提案型における提案概要】

- 国産材や外国の森林認証材を使用しながら、長期優良住宅という観点から、ハード・ソフト両面の幅広い分野にわたる水準の高い提案があった。

② 評価したポイント

【地域性提案型における提案】

- 長期優良住宅に関する提案が一定水準以上で、かつ取り組み内容が当該各地域において先導的であり、実現性が高く、波及効果が高いと考えられる提案を優位に評価した。
- 地域材活用を推進するために川上と川下が連携し、品質管理や流通経路の合理化等に幅広く取り組んでいる提案を優位に評価した。(提案例1)
- 地域材活用や森林育成だけでなく農業等も含めた様々な活動により地域の活性化及び循環型社会の構築を目指している提案を優位に評価した。(提案例2)
- 土塗り壁等の伝統的工法を活かした長期優良住宅の提案がみられた。伝統的な技術をもとに、新しい技術や現代的な住まい方をうまく採り入れている提案を優位に評価した。(提案例3)
- 全国展開しているハウスメーカーやフランチャイズチェーン等が各地域の地域産材を活用する提案が増加しており、普及性が高いとして積極的に評価した。また、地域産材・国産材が使われにくかった枠組壁工法において、地域材等の利用の取り組みがあるものについては、優位に評価した。(提案例4)

提案例<1>

- 地域の工務店・森林組合・プレカット工場等の連携による地域材活用住宅の提案



提案者：三交ホーム株式会社

提案例<2>

- 森林育成、農業等幅広い分野にわたり循環型地域社会の構築を目指す提案



提案者：株式会社棟匠

提案例<3>

- 地域に根差した土壁の調湿性・蓄熱性を活かしながら断熱性を向上させる住宅の提案



提案者：淡海里の家事業協同組合

提案例<4>

- 地域材を活用した枠組壁工法住宅の全国的な取り組み

提案者：長野中央ホーム社

### 【総合提案型における提案】

- ・国産材活用等の実効性があり、かつ幅広い分野にわたり水準の高い提案を行い、実現性が高いと考えられる提案を優位に評価した。
- ・法律に基づく認定基準が定められたことや、これまで3回の公募を行ってきたこと等により、全体として提案レベルが上がってきたことは好ましい傾向といえる。一方で、一般的に使われるようになってきている技術が羅列された提案では、評価が得られなかった。
- ・性能や仕様が低いものの、コストが高すぎると思われる提案があったが、普及性の視点から、コストパフォーマンスにも配慮した取り組みが望まれる。

### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたように、コンセプトにおいて住宅全体としてのバランスが悪い提案は採択に至らなかった。
- ・また、地域材活用と住宅の仕様の記述に偏り、肝心の住宅像が示されていない提案がみられたが、これらについては長寿命化をどのような方法で実現していくのかが明確ではないため、採択には至らなかった。今後、特に地方からの提案では、地道な技術を用いたものでも、地域の気候風土・歴史・生活・文化に根差した長期優良住宅をどのようにつくり、維持していくのかを示した取り組みを期待したい。
- ・個別の性能を向上させるための技術に力点をおいた提案の中には、住宅全体としての設計思想やデザイン思想が具体的でないため優位に評価することは難しく、採択に至らなかったものもあった。これらの提案については、個別技術に頼るだけでなく、総合的な設計思想を含め、どのように長寿命化を実現していくのかを示す提案を望みたい。

## [2]維持管理流通強化の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

### ① 提案の概要

- ・維持管理流通強化部門に関する提案内容は、維持保全計画に基づく点検・修繕、住宅履歴情報の保存・運用、既存住宅流通支援の3つに分類される。
- ・これらを実現化するための具体的な手法は、過去3回でほぼ出揃った感があり、今回は新しい手法が含まれる提案は少なかったが、これらをうまく組み合わせた総合的な提案が多くあった。中でも、中小工務店を総合的に支援するサービスを提供する提案が多かったことが、今回の特徴である。

以下に3つの分類毎の具体的な提案内容を示した。

#### 【維持保全計画に基づく点検・修繕に係る提案内容】

- ・長期にわたる維持保全計画の策定、維持保全計画に基づく定期的な点検・修繕、多雪地域における雪どけ後の点検、地域の職人による巡回型の点検サービス（住まいのコンシェルジュ）、住まい手による自主点検等の支援（住まい方教室）、修繕費用積立金等の提案があった。

#### 【住宅履歴情報の蓄積・活用に係る提案内容】

- ・第三者機関による履歴情報の確実な保存・管理、ウェブの活用による情報の受発信、建材・設



備情報の検索・管理システム(トレーサビリティ)、中小工務店に対する住宅履歴情報の電子化・保存サービス等の提案があった。

#### 【既存住宅流通支援に係る提案内容】

- ・有償の点検・修繕に基づく再保証、新築時における買取保証、買い取り価格査定、残存価値評価システム、金融機関・保険会社・一般社団法人移住・住みかえ支援機構等との連携による住み替え支援等の提案があった。

### ② 評価したポイント

- ・評価に当たっては、提案内容の新規性・先導性だけでなく普及性・波及性にも重点を置いた。
- ・修繕積立金や金融機関との連携など過去に採択された先導的な提案内容が普及していることは好ましい傾向といえる。
- ・維持保全計画に基づく点検・修繕、住宅履歴情報の蓄積・活用、既存住宅の流通支援等を総合的に組み合わせた密度の高い提案を優位に評価した。中でも維持管理体制が地域に密着した形で構築され、実現性の高い提案を高く評価した。(提案例1)
- ・グループ内の中小工務店の維持管理を総合的に支援する提案を、維持管理の普及に寄与する取り組みとして積極的に評価した。こういった中小工務店に対する維持管理支援サービスは、新しいビジネスモデルとして定着していくことが期待され、その普及・促進に寄与すると考えられる提案は優位に評価した。(提案例2)
- ・3つの分類毎に評価したポイントを以下に示す。

#### 【維持保全計画に基づく点検・修繕に係る提案内容】

- ・住まい手が住みながら内装等を仕上げ・変更していける仕組みの提案は、住まい手自らの点検・修繕をサポートするコーディネーターや職人等の体制が整備されていることなどからを優位に評価した。

#### 【住宅履歴情報の蓄積・活用に係る提案内容】

- ・住宅履歴情報を作成保存していく取り組みが全般的に進展してきていることは好ましい傾向といえる。情報の内容、活用する方法や主体等、情報を運用する仕組みが構築され、総合性、具体性のある提案を優位に評価した。
- ・住宅履歴情報をグループ内や他の主体に引き継ぐ仕組みが標準化されてきていることは好ましいといえる。今後は、蓄積した情報を、流通時にどのようにして住宅の価値を高めることに活用するかなど、工夫のある提案を期待したい。

#### 【既存住宅流通支援に係る提案内容】

- ・戸建賃貸住宅として提供した後に、住まい手の要望に応じて分譲する提案は、新しいビジネスモデルとして優位に評価した。(提案例3)

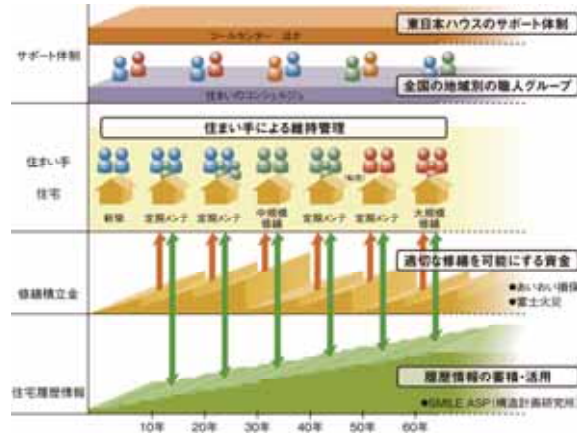
### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたコンセプトの総合性や整合性が十分でない提案は採択に至らなかった。
- ・また、維持管理容易性や可変性など、ハード部分に重きをおいた提案については、当部門において評価せず、自由課題部門として個々の専門の委員が評価を行うこととした。
- ・今回の募集では、出来高に応じて工事費を支払う仕組みの提案がみられた。これらは消費者保

護の観点からは望ましいが、住宅の長寿命化に寄与するものではないため、評価しなかった。

提案例<1>

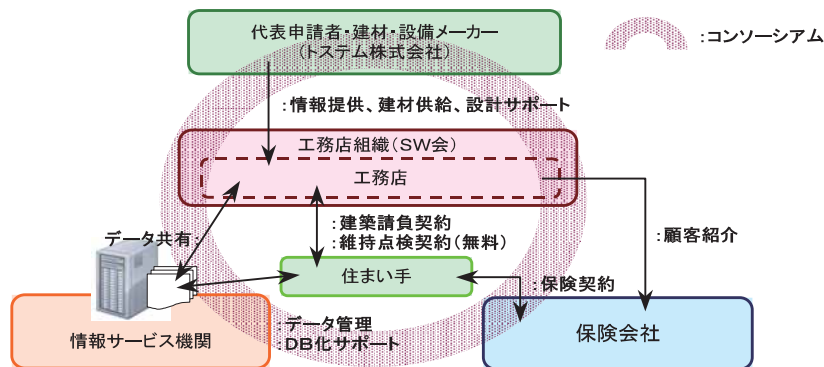
・総合的な維持管理を地域密着型（巡回型住まいのコンシェルジュ）で実践する提案



提案者：東日本ハウス株式会社

提案例<2>

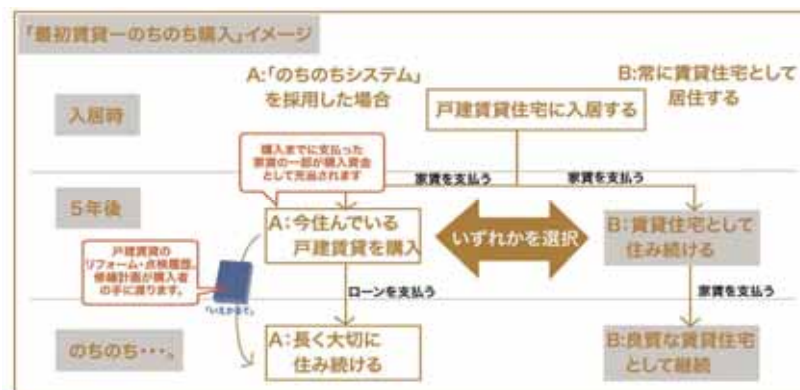
・グループ内の中小工務店の維持管理を総合的に支援する体制づくりの提案



提案者：トステム株式会社

提案例<3>

・戸建賃貸住宅を住まい手の要望に応じて所有権に変えることを支援する提案



提案者：パナソニック電工株式会社



### [3]まちなみ・住環境の分野にかかる提案（住宅の新築・戸建て）

#### ① 提案の概要

- ・まちなみ・住環境部門に関する提案は、住宅団地における提案と、既成市街地における提案に大別される。前回と比較して、住宅団地における提案数は減少したが、既成市街地における提案数は同程度であった。
- ・全体として地域の気候風土や伝統的なまちなみと調和する住宅や住宅団地の提案が少なかった。また、人が住み続けたいくなるような、まちの価値を高め、長期にわたって維持できる具体的な内容の取り組みが求められる。今回はこうした取り組みを大いに期待したい。

#### 【既成市街地における提案概要】

- ・まちなみを向上させるための住宅の配慮事項（壁面線の位置、屋根の形状、屋根・外壁の色彩等）や外構の配慮事項（沿道の緑化、自然素材の活用、外灯の統一、オープン外構等）の提案があった。

#### 【住宅団地における提案概要】

- ・事業者が街路・公園・宅地等のデザインを行うもの（マスタープラン）、個々の住宅の形態や外構のルールを定めるもの（建築協定・緑化協定・ガイドライン等）、住宅団地の住環境を長期にわたり維持していくための仕組み（管理組合のサポート・住民参加等）の提案があった。

#### ② 評価したポイント

- ・当部門では、まちなみ・住環境の目標像が明確であり、それを実現するための方法及び実現したまちなみ・住環境を長期にわたり維持管理していく方法が具体的に示されている提案を優位に評価した。

#### 【既成市街地における提案】

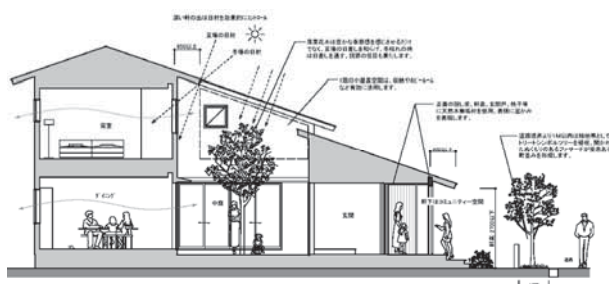
- ・既成市街地における提案においては、建設する地域のまちなみや住環境の特性を分析した上で、まちなみの特長を伸ばし、課題を解決することが重要である。
- ・まちなみに配慮した住宅モデルの提案がみられた。中でも地域の気候風土や伝統的なまちなみと調和する住宅の提案を高く評価した。（提案例1）

#### 【住宅団地における提案】

- ・良好なまちなみ・住環境を形成し、長期にわたり維持していくために、事業者がまちづくり協議会や管理組合の組織化・運営、まちづくり協定の作成、コミュニケーションイベントの企画・運営等をサポートする提案があった。

#### 提案例<1>

- ・深い軒・下屋・色彩・植栽等により地域の気候風土やまちなみと調和する住宅。



提案者：アルスホーム株式会社

- ・地区のまちなみを景観協定等により形成し、維持管理していく提案があったが、景観協定同意書や景観協議会設立同意書などが準備され、実現性が高いものを積極的に評価した。

### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたように、コンセプトの整合性や住宅としてのバランスが十分でない提案は採択に至らなかった。特に長期的に住み続けられる、あるいは、住宅そのものが長持ちするようなプランや配置計画等の計画そのものに関する提案がほとんど見られなかった。今後はこうした提案が期待される。
- ・また、良好なまちなみ・住環境には住宅と外構の両方の配慮が必要であるため、外構（外壁面の位置、緑化、門扉、塀、駐車場等）の提案に偏り、住宅の提案（プラン・配置・形態・色彩等）が弱いものは優位に評価しなかった。
- ・既成市街地におけるまちなみに配慮した住宅モデルの提案であっても、住宅や外構について一定レベル以上のデザインを確実に実現するためのルールなどの仕組みが用意されていないものは優位に評価しなかった。
- ・一般的な既存市街地においても、連続した複数区画の住宅や外構を一体的に整備し、維持管理していく提案がみられた。こういった提案は、手法としては有効と言えるが、まちなみを形成していくには、ある程度の広がりが必要であり、適切なエリア範囲の設定や区画数の確保が必要となることから、優位な評価に至るものはなかった。今後、こういった点に配慮した面的な広がりをもつ規模での提案を期待したい。
- ・住宅団地における提案で、「農業」や「防災」などをコンセプトとした特色ある住宅団地形成の提案がみられたが、住宅と団地のコンセプトが整合していないもの、共用部や外構の提案に偏り住宅に関する提案が弱いものは優位に評価しなかった。
- ・また、多くの提案が住宅団地内の提案にとどまり、住宅団地外に対しては駐車場や住宅の背面が並ぶなど、配慮を欠いていた。まちなみ・住環境部門の提案である限り、住宅団地周辺に対する景観上の配慮や住民同士の交流についても配慮が求められる。今後は、住宅団地の周辺状況を含む配置計画や周辺に対する配慮事項についての参考図面やパース等を必ず添付することを求めたい。

## [4] 既存住宅等の改修部門

### ① 提案の概要

- ・提案全体としては、要素技術に特化した提案よりも、ハードからソフトまで総合的に取り組む提案が増えてきている。新規性や高い独自性が認められる提案は少なかったが、内容は整理されてきており、まとまった提案が多く見受けられるようになってきた。

#### 【戸建て住宅の概要】

- ・提案内容の視点としては、①調査・診断等、②改修技術、③維持管理・履歴等に関するものがあり、改修技術の提案を中心に、これらの内容を組み合わせるようなものが多かった。
- ・①調査・診断等に関しては、劣化診断や耐震診断等の方法について提案するだけでなく、あわ

せて、人材育成など信頼性のある調査・診断を行うための体制について提案を行うものがあった。また、調査・診断等の結果を改修やメンテナンス、流通等へ結びつけようとする提案がみられた。

- ・②改修技術に関しては、耐震改修、劣化対策、省エネ改修などの提案が多く、耐震性能や断熱性能については、新築住宅に対する現行基準レベルまで引き上げるとする提案などがみられた。また、これらの改修とあわせて、点検口設置や給排水方式の変更により維持管理容易性を高めるものや、床段差解消等のバリアフリー化を図る提案が多く見受けられた。
- ・③維持管理・履歴等に関しては、維持管理計画書の作成、定期点検、改修・点検記録の蓄積等の提案がみられた。既存住宅の流通に関する取り組みはほとんどなかった。
- ・このほか、地域材の活用、地域における林業側との連携等の提案がみられた。

#### 【共同住宅の概要】

- ・共同住宅の改修については、専有部分のみを対象としたスケルトンリフォームの提案が多かった。
- ・専有部分を対象とした改修では、ハード技術の提案として、維持管理容易性や可変性への対応、省エネ等の提案が多く、これらとあわせてソフトの提案として、履歴蓄積や保証、仲介サービス、人材育成等に取り組むものがあった。
- ・共用部分を対象とした改修としては、鉄筋の劣化対策、耐震補強に関する提案がみられた。
- ・このほか、スケルトンは法人所有、インフィルは住まい手所有とし、インフィルを担保とすることで購入費用の資金付けを行うというスキームの提案がみられた。

## ② 評価したポイント

### 【戸建住宅】

- ・既存住宅の改修について、調査・診断、改修、維持管理・履歴等、ハードからソフトまで幅広く総合的に提案するだけでなく、第三者評価や保証の付与、改修価格の見える化などを行い、施主の不安を払拭することで市場性を高めようとする提案を優位に評価した。(提案例1)
- ・また、改修に関する指針の整備や調査・診断等に関する人材育成等を行い、グループ全体の改修レベルの向上を目指す具体的で実現性の高い総合的な取り組みを優位に評価した。(提案例2)

#### 提案例<1>

- ・ハードからソフトまで幅広く総合的に提案するとともに、改修内容をメニュー化し、部位・部材ごとの改修価格表を作成。施主に提示することで改修価格の見える化を図る提案

提案者：新進建設株式会社

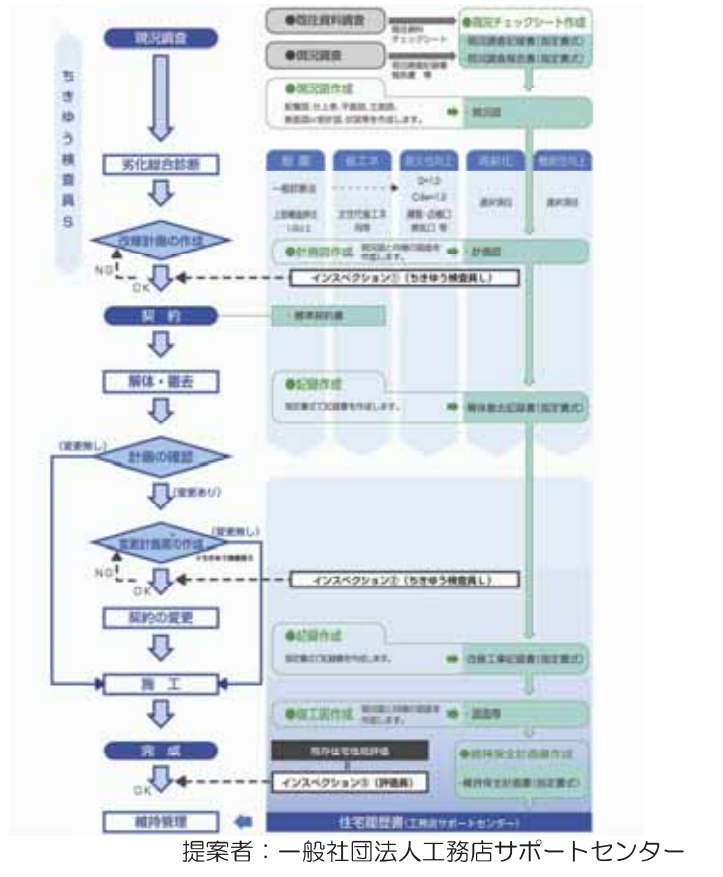
- ハード技術に関する取り組みを主体とした総合的な提案については、当該技術の信頼性が高く、かつ具体的で実現可能性の高い提案を優位に評価した。

### 【共同住宅】

- 分譲マンションの専有部分の改修を行う提案のうち、ハード技術だけでなく、改修前後のインスペクションを実施し、その結果を含めた第三者機関による履歴の一元管理、保証の付与を行うことで市場の信頼性を高め、かつ、不動産会社とも連携して既存住宅の流通促進を図る意欲的な提案を優位に評価した。
- また、良質な住宅ストックを維持していく上で大きな課題となっているマンション共用部分の改修について、総合的な診断と信頼性の高い技術をもって確実にかつ計画的に、耐久性能の回復や耐震性能の向上に取り組む提案を優位に評価した。

### 提案例<2>

- 診断・改修計画の立案を行う検査員、改修計画の内容等を調査する検査員の2種の検査員を育成するとともに、改修指針を整備しハード技術から維持管理計画・記録蓄積まで取り組む総合的な提案



### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- 上に述べたように、コンセプトにおいて住宅全体としてのバランスが悪い提案は採択に至らなかった。
- また、個別の性能を向上させるための技術を中心とした提案については、コストや工期などの面で、その技術の優位性が明確でないものがほとんどであり、優位に評価することは難しかった。これらの提案については、それらの個別技術が消費者にとって、コスト、工期といった面からどのようにメリットがあるかを示すことを望みたい。
- 共同住宅のスケルトンとインフィルについての新たな所有形式及び資金調達のあり方を実現しようとする取り組み等の提案については、実現性等の点において、本部門で優位な評価は難しかった。このような取り組みについては、社会実験等を通して実現性を確認することも重要と考えられる。



## [5]維持管理・流通等のシステムの整備部門

### ① 提案の概要

- ・提案全体として、新規性のある提案はあまりなかったが、過去のモデル事業の結果を踏まえ、着実かつ具体的な提案を行うものが増えている。
- ・提案の傾向としては、住宅履歴情報システムの整備・蓄積等に関する提案が最も多かった。新築だけでなく、既存住宅の改修、賃貸住宅、地盤情報を対象とするなど、幅広い分野にわたっている。中には、既存の住宅履歴情報システムを一部修正し、リコール情報や保証などの情報にも対応できるようにするものもあった。
- ・また、「住宅履歴情報整備検討委員会」での社会実験（ID付与、情報サービス機関としての登録を視野に入れる等）への参加を内容とする提案もみられた。
- ・一方、既存住宅の流通等に寄与する提案としては、住まい手等に対する情報提供や価格評価などの取り組みがみられた。また、査定方式のシステム化と人材（査定士）育成の仕組みを絡めた提案、投資マンションの価格評価の仕組みに関する提案などがあった。
- ・このほか、建設・不動産等の団体が主体となり、維持管理の質の向上や流通の促進を目指すだけでなく、その仕組みを会員に普及させることで、業界全体のレベルの底上げを図ろうとする提案があった。

### ② 評価したポイント

- ・審査に当たっては、提案内容の確からしさ、業務プロセスの具体性、実行可能性に加え、社会全体への普及性・波及性の観点から重視して評価を行った。
- ・維持管理・履歴蓄積・流通に関して既存のシステムを利用しながら総合的な取り組みを実施し、新たなまとまりのある仕組みで実現性の高い提案を優位に評価した。
- ・調査・診断、改修、記録蓄積という既存住宅の改修に関する一連の流れにおいて、検査・保証機関による第三者検査や第三者保証などを付与することで、初期検査や工事等のトラブル回避、倒産時のリスクヘッジを行い、市場の信頼性の向上を図ることをグループ全体で目指した提案を優位に評価した。（提案例1）
- ・住宅の診断記録や評価結果等を単に住宅履歴情報として蓄積するだけでなく、住宅履歴情報を維持管理や流通と相互に結びつけるストーリーを有した提案を優位に評価した。
- ・既存住宅の不動産情報とあわせて、改修プランや改修費用の情報を提供する提案など、市場における消費者の選択肢を増やすことを志向した提案を優位に評価した。（提案例2）

#### 提案例<1>

- ・既存住宅の改修に関する一連のフローにおいて、第三者検査・第三者保証を付与することで、施主等の安心を高め、市場の信頼を獲得し、リノベーション事業をビジネスモデルとして確立させようとする提案

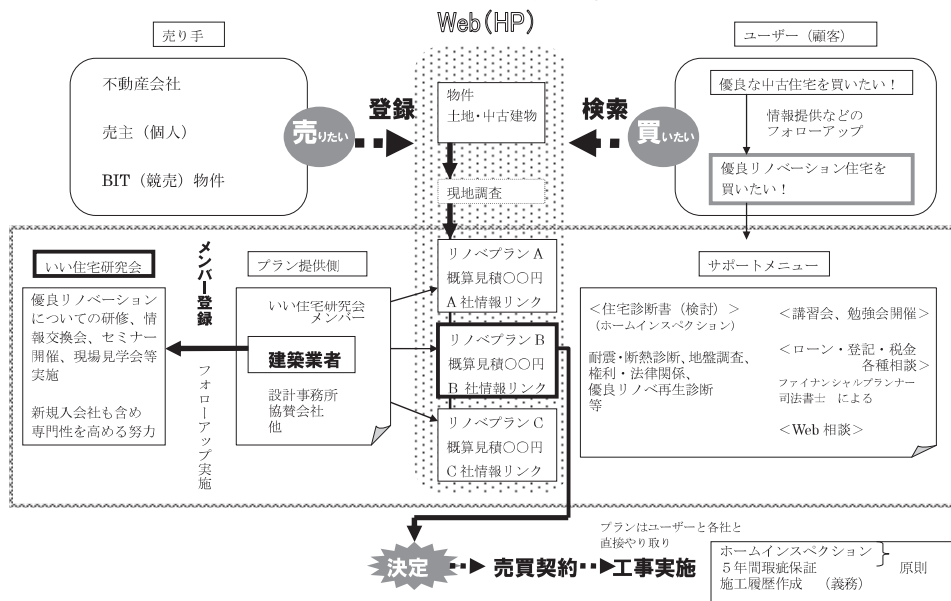


提案者：一般社団法人リノベーション住宅推進協議会

提案例<2>

・中古戸建ての不動産情報と改修プランを概算価格付きでWeb上に公開する提案

## リノベ不動産の情報広場イメージ図



提案者：いい住宅研究会

### ③ 採択に至らなかった提案の課題

- ・上に述べたように、コンセプト全体のバランスが悪い提案は採択に至らなかった。
- ・また、履歴情報の作成・保管サービスの内容が高度なものであったとしても、それらの利用方法が明確でなく、どのような効果が見込まれるのかが示されていない提案は採択に至らなかった。
- ・コンセプトやサービス内容が充実しバランスが取れた提案であっても、それらを活用する主体が限定されている等、普及性、波及性への寄与が見込めないものについては採択に至らなかった。

## [6] 情報提供及び普及部門

情報提供及び普及部門においては、住宅の長寿命化に向けた展示等を対象としているが、前回同様今回も応募が少なく、採択に至る提案はなかった。

長期優良住宅の普及を図る上で、情報提供・普及は重要な課題である。従来の住宅展示等個別事業者による取り組みにとどまらず、複数の事業者が協力することで、長期優良住宅の様々な特性を効率的に情報提供する取り組み、改修技術を集約して情報提供する取り組みなど、より一層の工夫が求められる。