

# 平成 27 年度事業「提案型」における状況報告

(国研)建築研究所



# 平成27年度事業「提案型」 における状況報告

(国研) 建築研究所  
長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室

1

## 「提案型」公募の位置づけ

### ■ 背景

- ・必ずしも評価基準では評価できないが、リフォーム等を通じて長期優良住宅化を実現する、**先導性・汎用性・独自性等の高い手法**（ソフト・ハード技術）もあると思われる。
- ・また、長期優良住宅化を実現する**優位な手法**（新たな性能向上手法の実現、低コスト化、工期短縮等の実現など）の普及を誘導することで、**住宅ストック市場の健全化**につなげていく必要もある。



平成26年度の長期優良住宅化リフォーム推進事業では、「評価基準型」に加え、**新たに「提案型」を創設**した。

2

## 平成27年度の「提案型」の公募概要（1/2）

### ■ 公募期間

- ・ 平成27年4月24日～平成27年5月29日

### ■ 対象事業者

- ・ 評価基準型と同様

### ■ 応募条件

- ①先導性・汎用性・独自性等の**高度な提案性**  
(例) **新技術**の導入、**地域性**への対応、**低コスト化**、**維持保全**等
- ②リフォーム後に**劣化対策のA基準（A基準相当）**、**耐震性のA基準を満たすもの**
- ③一定の規模を満たすもの ④インスペクション実施
- ⑤平成27年内着工 ⑥平成28年1月末完工・報告

3

## 「提案型」の公募概要（2/2）

### ■ 提案項目の区分（申請書類：様式1-4）

- ・ ソフト技術（**維持保全**／**生産体制**／**その他**）
- ・ ハード技術（**構造躯体等の劣化対策**／**耐震性**／**省エネルギー対策**／**維持管理**・**更新の容易性**／**高齢者等対策**／**可変性**／**その他**）

### ■ 補助限度額

- ・ 評価基準型と同様（=特定性能向上工事+その他性能向上工事+インスペクション・瑕疵保険等+附帯事務費）
- ・ 1住戸あたり**100万円を上限**とすることを基本
- ・ ただし、全ての評価項目において**S基準（S基準相当）**とし、かつ特に提案の**先導性・汎用性・独自性**等が認められる場合は**200万円を上限**

4

## 「提案型」で求めた提案内容

### ■ 長期優良住宅化リフォーム工事の提案内容（様式1-4）

- ・ ソフト技術
  - ①維持保全に関する提案      ②生産体制に関する提案      ③その他
- ・ ハード技術（構造躯体等の劣化対策、耐震性、省エネルギー対策、維持管理・更新の容易性、高齢者等対策、可変性、その他）
  - 長期優良住宅化を実現するこれらの対策・性能を確保するため
    - ①計画に関する提案      ②材料に関する提案
    - ③施工に関する提案      ④維持保全に関する提案
    - ⑤調査に関する提案      ⑥その他

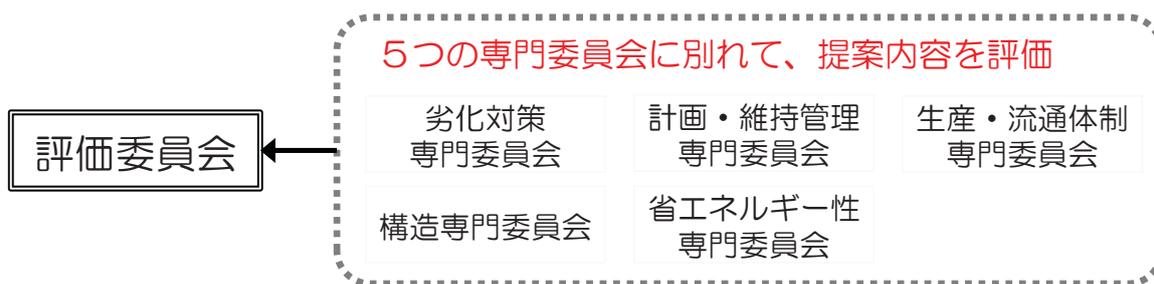
⇒ソフトとハードの両面から、評価基準によって評価できない性能向上工事や、長期にわたって住宅を維持保全する仕組み等について、リフォーム事業者等から幅広い提案

5

## 「提案型」の評価

### ■ 評価体制

- ・ 評価委員会の下に、**専門委員会を設けて**、提案内容を評価した。
- ・ 応募者が申請書類にチェックを入れた**提案項目に従い、該当する専門委員会**で提案内容を評価した。なお、提案項目が複数の専門委員会にまたがる場合は、それぞれで評価した。



6

## 評価委員会・専門委員会委員

評価委員会	深尾 精一〇	首都大学東京名誉教授	構造 専門委員会	五十田 博〇	京都大学
	秋元 孝之	芝浦工業大学		楠 浩一	東京大学地震研究所
	五十田 博	京都大学		長谷川 隆	建築研究所
	楠 浩一	東京大学地震研究所		藤田 香織	東京大学大学院
	松村 秀一	東京大学大学院	省エネルギー性 専門委員会	秋元 孝之〇	芝浦工業大学
	中川 雅之	日本大学		鈴木 大隆	北方建築総合研究所
	長谷川 直司	建築研究所		三浦 尚志	国土技術政策総合研究所
	高橋 暁	国土技術政策総合研究所	計画・維持管理 専門委員会	西澤 繁毅	建築研究所
	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所		藤本 秀一〇	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	
劣化対策 専門委員会	長谷川直司〇	建築研究所	生産・流通体制 専門委員会	高橋 暁	国土技術政策総合研究所
	近藤 照夫	ものづくり大学		松村 秀一〇	東京大学大学院
	中川 貴文	国土技術政策総合研究所		朝吹香菜子	国土館大学
	濱崎 仁	芝浦工業大学		角倉 英明	建築研究所
			中川 雅之	日本大学	

〇は各委員会の委員長・主査

7

## 「提案型」の応募件数

### ■ 応募件数

- 65者から、117件の提案が応募された。昨年度（81者131件）より減った。複数提案は、23者(35.4%)から75件(64.1%)あった。

### ■ 提案項目別の応募件数

- 省エネルギー性に関わる提案が100件(85.5%)と最も多かった。最も少ない生産・流通体制でも、70件(59.8%)ある。1つの提案に幅広い内容を盛り込んだものが多い傾向にあった。

表 提案項目別の応募件数と割合

	劣化対策	構造	省エネルギー性	計画・維持管理	生産・流通体制
件数	96件	88件	100件	85件	70件
割合	82.1%	75.2%	85.5%	72.6%	59.8%

8

## 「提案型」の応募内容

### ■ 応募内容

- ・ 戸建住宅に関する提案が83件（70.9%）で最も多かった。戸数も最も多く、1件当たり9.3戸であった。
- ・ 共同住宅の提案はともに少ない。ただし、昨年度に比べて割合は増加した。共用部に関する提案の1件当たりの戸数は12.5戸であり、昨年度（56.5戸）に比べて減った。

表 提案項目別の応募件数と割合

	戸建住宅	共同住宅 (専用部)	共同住宅 (共用部)	合計
件数 下段：割合	83件 (70.9%)	19件 (16.2%)	15件 (12.8%)	117件 (100%)
戸数 中段：割合 下段：件数当たりの 戸数	776戸 (73.6%) 【9.3戸】	91戸 (8.6%) 【4.8戸】	188戸 (17.8%) 【12.5戸】	1055戸 (100%) 【9.0戸】

9

## 「提案型」の採択実績

### ■ 審査時期

- ・ 公募終了から平成27年7月まで

### ■ 審査結果

- ・ 専門委員会、及び評価委員会での評価の結果、10者13件の提案を採択することとなった。
- ・ なお、1者に対して補助上限額200万円の採択に値する提案（⇒特に優れた提案があり、かつ全ての評価項目についてS基準又はS基準相当とする提案）に該当するものと評価した。

10

## 「提案型」の採択事業の一覧(1/3)

事業名	提案者	グループ名	提案概要
北海道R住宅システム・長期優良住宅化リフォーム・H27プロジェクト	三王建設興産株式会社	北海道R住宅事業者ネットワーク	「既存住宅流通+性能向上工事リフォーム」をワンストップで対応するとともに、改修後住宅の価格査定サービス、履歴情報と連動した住宅性能ラベリングシート、地元金融機関との連携による長期住宅ローンなどを組み合わせた提案
光第2ビルリファイニング工事	井上堯春	—	建物の躯体の大部分を補修の上、再利用しながら流通の強化に資する大胆な刷新を行う提案。建物の安全性の確保と耐用年数の推定により、新築と同程度の長期融資を受け、流通性を持たせるとしている。
NatureFeeling フォーム事業	株式会社家族の森	NatureFeeling リフォームプロジェクト	評価基準をクリアするプランを施主に提案するための「特定性能設計システム」を運用すると共に、独自の技術として開発した「外壁内通気」工法を適用する提案。

11

## 「提案型」の採択事業の一覧(2/3)

事業名	提案者	グループ名	提案概要
京ぐらしリノベーション	平安建材株式会社	『京ぐらし』ネットワーク	外装材交換時に躯体や壁内等の劣化状況を確認し、劣化対策、耐震改修、断熱改修を一度に工事して、工期短縮によるコスト削減等をする提案。
断熱診断改修システム	株式会社土屋ホームトピア	—	外装の断熱性能を把握して必要箇所のみ断熱改修で基準をクリアするリフォームを行い、低コスト化を図る提案。改修後にも診断を行い、断熱性能を確認してアフターフォローする。
エッグ住まいるリノベーションプロジェクト	株式会社エッグ住まいる工房	—	躯体の水平垂直レベルの矯正を基本に、耐震、省エネ、バリアフリー改修を行い、維持管理計画に基づく点検により長期利用を可能とする提案。太陽熱を利用した創エネ設備を導入する。
住宅医・Jリノベーション	有限会社笹森工務店	住宅医・ジェイリノベーション	インスペクションに基づいた改修プランの策定により、改修前後の住宅性能の向上の「見える化」を図る提案。グループ内の設計者・工務店や関連団体がインスペクションや技術審査、住宅履歴情報の蓄積・利用、担い手の支援・育成を行う。

12

## 「提案型」の採択事業の一覧(3/3)

事業名	提案者	グループ名	提案概要
中古住宅の流通活性化「近鉄ワンストップサービス」	近鉄不動産株式会社	—	既存住宅売買の際、インスペクション、仲介、リフォーム工事までワンストップで対応する提案。中古住宅の販売(購入)前に実施したインスペクション結果を明示した上で、買主に性能向上のリフォームを提案する。
平成27年度住友林業のリフォーム1	住友林業ホームテック株式会社	—	既存住宅の性能を診断し、耐震・省エネ・バリアフリー性能の向上を図るため、性能評価カルテを所有者に提示する提案。耐震改修を行う場合には、様々な部位に対応するオリジナル工法等を適切に組み合わせる。
浜松 SMT2015 リフォームによる地域活性化プロジェクト	株式会社サカエアルミ	浜松 SMT2015	地域の専門工事業者とその業界が連携しながら、顧客に対してグループで考案したパッケージ化した省エネ性能向上リフォームを提案し、地域の優良な住宅ストックの形成とリフォーム市場の活性化を図る提案。

13



