

平成 23 年度長期優良住宅先導事業の概評と今後の動向

長期優良住宅先導事業評価委員

東京大学大学院教授

松村 秀一 氏

平成23年度

長期優良住宅先導事業の概評と今後の動向

評価委員・東京大学大学院教授
松村秀一

1

平成23年度の提案部門と応募状況

部門等	応募件数	採択件数
① 既存住宅等の改修部門	64	23
※うち共同住宅：応募件数=7、採択件数=1		
1. 体制整備支援部門	16	13
2. 性能向上・改修技術部門	32	9
3. 流通強化部門	7	1
4. 自由課題部門	9	0
② 維持管理・流通に係る体制整備部門	23	0
③ 技術の検証、情報提供及び普及部門	8	2
合 計	97	25

※部門毎の数字は適切な部門への整理又は移動後のもの

公募期間：平成23年5月12日（木）～6月30日（木）

2

平成23年度の公募の変更点

- 「住宅の新築部門」の公募は行われなかった。
- 「既存住宅等の改修部門」に4つの特定部門が設けられた。
- 「既存住宅等の改修部門」について、改修工事に対してだけでなく、併せて行う体制整備、システム整備、技術の検証における活動に対しても補助が行われた。

補助対象	補助金金額の上限
①調査設計計画費	調査に要する費用については、1戸当たり10万円
②既存住宅等の改修に要する費用	1戸当たり200万円
③体制整備に要する費用	1事業当たり200万円
④システム整備に要する費用	1事業当たり1000万円
⑤技術の検証に要する費用	1事業当たり1000万円
③、④、⑤に費用のいずれか1つまでを選択して応募可能。重複しての応募は不可。	

3

①既存改修部門の提案の特徴

- 総合的で、洗練された提案が増加。
 - ✓ 過去に本事業で採択された提案内容等を踏まえ、幅広い提案要素を組み合わせる総合的な提案。
 - ✓ 調査・診断、改修計画立案、工事、維持管理の流れを踏まえ内容を組立てる洗練されまとまった提案。
- 昨年度までの「住宅の新築部門」の提案者が、それまでの取り組みを踏まえ、新たに本部門に提案した例が増加。
- ほとんどが戸建住宅の提案で、共同住宅の提案、特に共用部分についての提案が非常に少なかった。
- まちなみ形成や地域性に配慮・着目した提案は少なかった。
- 今後の課題である高齢者向けのサービスに着目した取り組みはあったが、具体性に乏しいものが多かった。

4

①既存改修部門－1.体制整備部門 －特徴と評価したポイント－

(1)提案の傾向

- 工事業者のグループが、改修工事の品質向上等を目指し、共通の仕様書・ルールの整備等を行う提案が多かった。
- 地域の工務店が、他業種とグループを編成し、顧客向けの各種サービスの充実・意識啓発を図る提案があった。

(2)評価の視点

- 改修工事の普及に寄与する中小企業の技術・技能や品質向上につながる取り組みであるか。
- 他のグループ、事業者への普及効果が期待できるか。
- グループでの提案の場合、その意義や効果はあるか。

5

提案事例(既存/体制整備部門)

提案者:埼玉県住まいづくり協議会

- 埼玉県の工務店等によるグループが、改修工事に係る共通基準やチェックシート等の整備や人材育成、共通の相談窓口の整備等の取り組みを行う提案。

本提案事業「Re・ism」(リ・ズム)で用いる標準化されたツール

- | | |
|--------------|----------------------------|
| ・建物調査チェックシート | =高精度なインスペクションのためのツール |
| ・標準改修工事・設計指針 | =改修後の規定の性能を実現するためのツール(仕様書) |
| ・標準工事チェックシート | =指針どおりに施工されているかを確認するツール |
| ・標準維持保全計画書 | =引渡し後のメンテナンス時機と内容を提示するツール |

これらは全ての参加事業者で共通化 → 一定の品質と統一感のあるサービスを実現!!

住宅リフォーム専門相談窓口を設置します

埼玉県では、県民が安心して住宅リフォームを行える環境を整備し、安心・安全な住まいづくりを支援するため、県民向け住宅リフォーム専門相談窓口を設置します。

設置場所 JR大宮駅構内「住まい相談プラザ」
 開設日時 毎週土曜日の13:00~18:00(年末年始を除く)
 相談方法 電話又は面談【いずれも要予約】048-658-3017
 相談内容 住宅リフォームに関する技術的な留意点、業者の選び方や契約の仕方、工事施工中の注意点など
 相談員 埼玉県住まいづくり協議会 住宅リフォーム推進委員会委員
 費用 無料
 ホームページアドレス <http://www.pref.saitama.lg.jp/page/puraza.html>

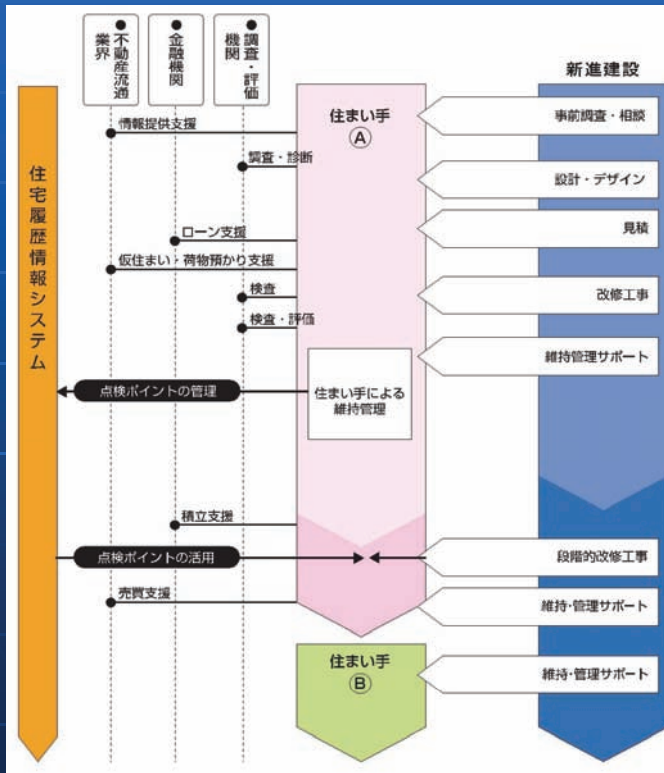
※ 住まい相談プラザでは、一般的な住宅の相談及び専門相談(要予約)として法律相談、マンション管理相談、住宅ローン相談も無料で行っています。



6

提案事例(既存/体制整備部門)

提案者:新進建設株式会社



- 設計事務所・検査機関、地元金融機関等と連携し、診断体制の構築や資金調達支援など、事業実施体制の整備に取り組む提案。

7

①既存改修部門－2.性能向上・改修技術部門－特徴と評価したポイント－

(1)提案の傾向

- 特殊な工法を採用するものは少なく、一般的な工法を採用しつつ、工期短縮や騒音抑制などの工夫を示したものがあつた。
- 調査・診断手法の充実や、改修後の性能向上をシミュレーションで示す等の取り組みを含む提案が多かつた。

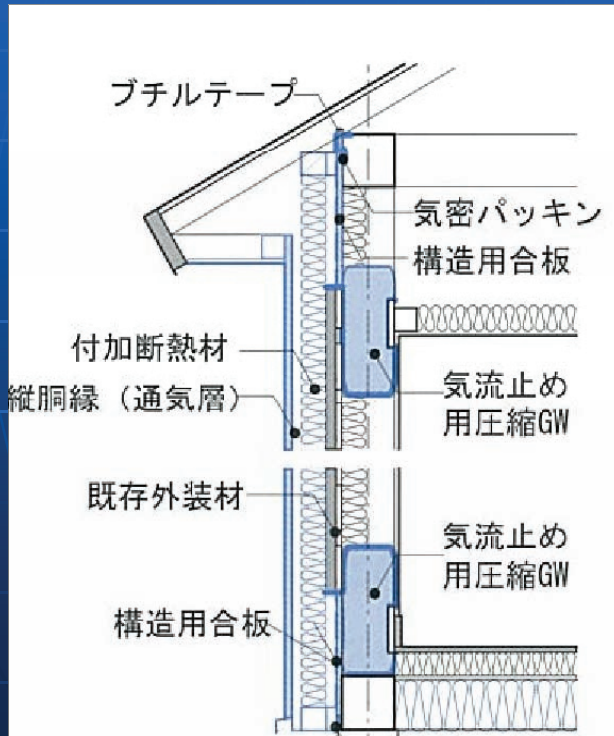
(2)評価の視点

- 調査・診断手法と改修工事の関係の整合
→ 各種機器を用いた非破壊検査の信頼性、目的との整合性
→ 調査・診断結果が有効に改修計画に反映されているか
- 採用する改修技術について性能を確保する適切な手法が採られているか、コストに影響する工事範囲等への工夫はあるか。

8

提案事例(既存/性能向上・改修技術部門)

提案者:NPO法人 新木造住宅技術研究協議会



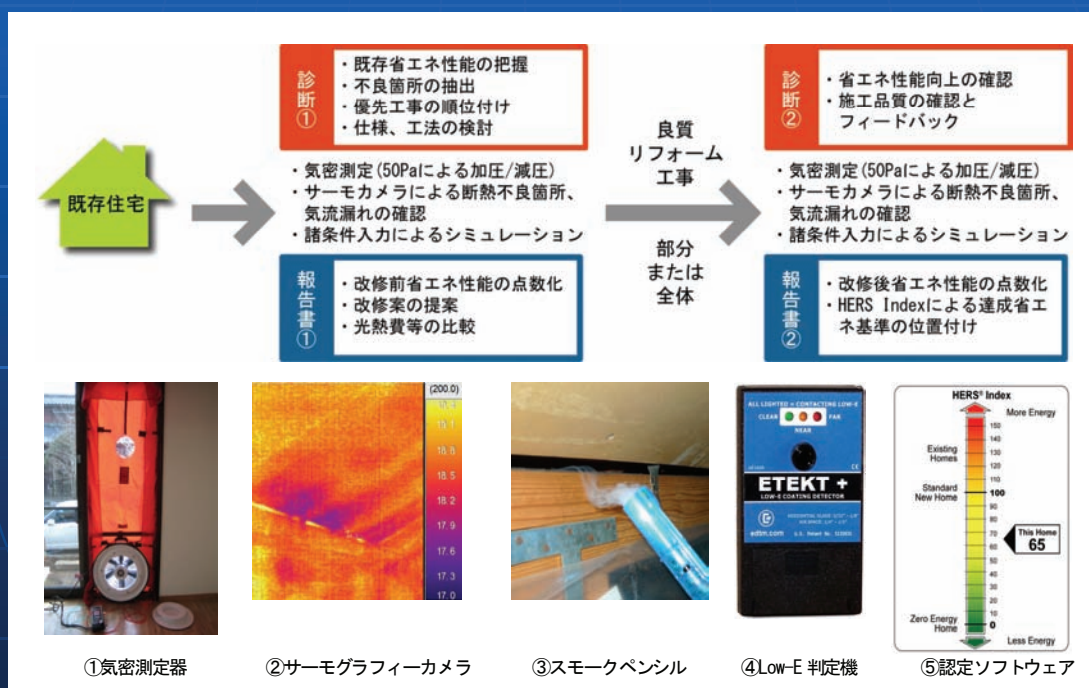
- 耐震補強と断熱改修を同時に行う工法を用いて建物全体の性能向上を効率的に図る提案。

9

提案事例(既存/性能向上・改修技術部門)

提案者:一般社団法人良質リフォームの会

- 改修前後の省エネルギー性能の測定による改修効果の見える化等を行う提案。



10

①既存改修部門－3.流通強化部門 －特徴と評価したポイント－

(1)提案の傾向

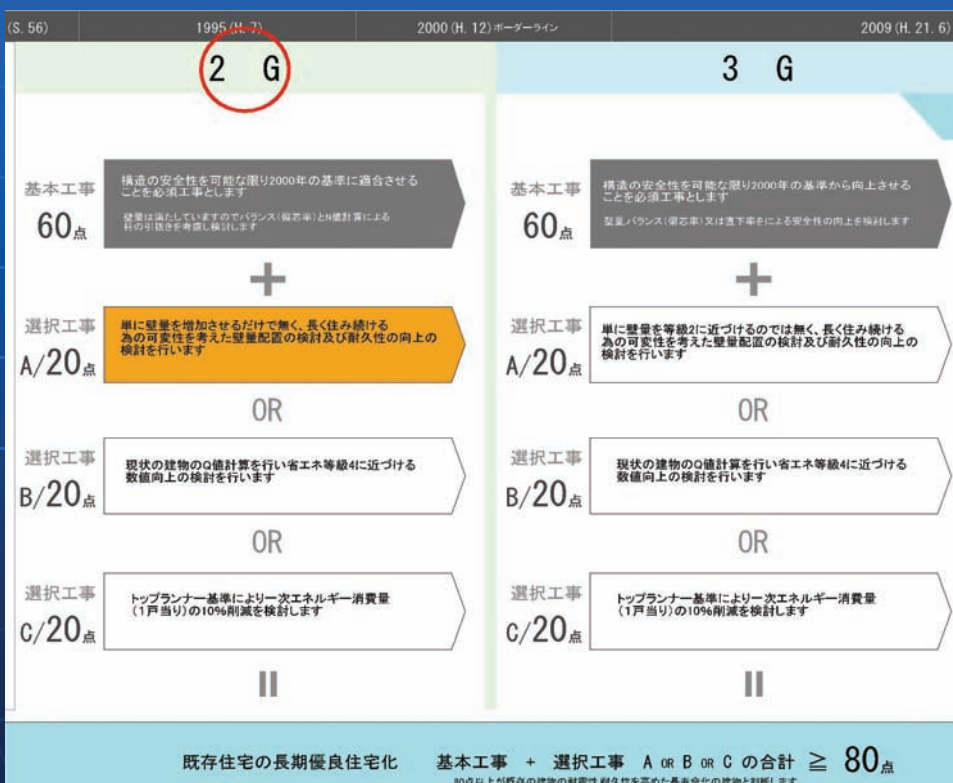
- 購入・改修に係る資金調達支援や改修工事時の資金管理に関する取り組み、売り手・買い手のマッチングサイトの構築等の取り組みが多かった。
- 買い取り再販に、ユーザーニーズを反映させる仕組みを組み込んだ提案もあった。

(2)評価の視点

- 先導性や新規性と共に、他の事業者やグループへの将来的な展開可能性や普及・波及性を重視した。
- ユーザーのリフォーム意欲を高める仕組みが現実的・効果的であるか。

提案事例(既存/流通強化部門)

提案者:株式会社住まい'S DEPO.ねっと



建設年代別に設定した点数を用いて改修内容を評価・表示する取り組みや、既存住宅の改修・流通を支える資金調達等に関する提案など、改修工事の実施を促進する取り組みを総合的に行う提案。

①既存改修部門－4.自由課題部門 －特徴と評価したポイント－

(1)提案の傾向

- 住生活に関わる様々な視点を含んだ提案があった。
 - 高齢者の介護時のサポートサービスに関する取り組み
 - 住まい手の維持管理を促進する工夫に関する取り組み
 - 古民家や空き家の活用・改修に関する取り組み 等

(2)評価の視点

- 先導性や新規性と共に、他の事業者やグループへの将来的な展開可能性や普及・波及性を重視した。
- 取り組みに具体性があり、ユーザーのリフォーム意欲を高める仕組みが現実的・効果的であるか。

着眼点はユニークであるが、新規性、実現性が乏しい……

13

既存住宅等の改修部門 －取り組み内容－

<改修技術・コスト>

- 調査・診断における信頼性の向上と価格の適正化
- 改修工事の範囲と工事内容・価格の明確化

<ストック活用の促進>

- 維持管理・履歴情報の整備
- 資産価値の向上、性能の評価・表示
- 既存住宅の利用促進の仕組み

<ユーザーサービス>

- 改修工事实施にあたっての配慮
- ユーザーへの資金等の支援の仕組み
- 各種生活支援サービスとの連携の仕組み

14

②維持管理・流通に係る体制整備部門 －提案の傾向と評価の視点－

(1)提案の傾向

■ システム整備

既往の住宅情報履歴システムの改良／リフォーム&DIYの支援・ユーザー交流／共同住宅の修繕計画の作成支援＋管理組合の情報交換システム 等

■ 体制整備

ユーザーと事業者・物件のマッチングの仕組み／既存住宅の購入・改修等のワンストップサービス 等

(2)評価の視点

- 住宅の長寿命化や流通促進へ具体的な効果が期待できるか。
- 実現可能性と補助事業後の自立的な運用の見通しがあるか。
- 信頼性を確保するために必要な専門家の関与が適切になされる仕組みがあるか。

15

③技術の検証・情報提供部門及び普及部門 －提案の傾向と評価の視点－

(1)提案の傾向

- 特定の部位、工法の各種性能の検証を行うものが多かった。
- 消費者や設計者、施工者に対する改修工事に関する啓発を目的とした展示や研修の実施、情報提供を行う提案があった。
- 地域内で共同住宅の管理状況を評価し情報発信を行う体制を強化する提案があった。

(2)評価の視点

- 検証においては技術面だけでなく、普及に重要なコストや施工性といった面にも言及しているか。
- 住宅の長寿命化や流通促進へ具体的な効果が期待できるか。
- 実績や過去の取り組みを通して現状を踏まえた実現可能性が高い提案であるか。

16