

平成26年度事業「提案型」 における状況報告

(独) 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



独立行政法人 建築研究所

Building Research Institute

「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



独立行政法人 建築研究所

Building Research Institute

平成26年度の「提案型」の公募概要 (1/2)

■公募期間

- 平成26年4月25日～平成26年5月30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26年内着工 ⑥平成27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

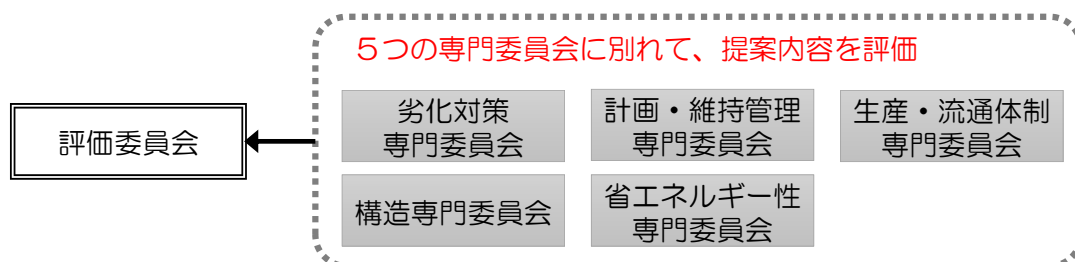
⇒ソフトとハードの両面から、評価基準によって評価できない性能向上工事や、長期にわたって住宅を維持保全する仕組み等について、リフォーム事業者等から幅広い提案

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			
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	佐藤 克志	日本女子大学	
	近藤 照夫	ものづくり大学		高橋 暁	国土技術政策総合研究所	
	中川 貴文	国土技術政策総合研究所		松村 秀一〇	東京大学大学院	
	濱崎 仁	芝浦工業大学		朝吹香菜子	国士館大学	
			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

- 81者から、131件の提案が応募された。複数提案した応募者は20者(24.7%)、提案は70件(53.4%)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123件(93.9%)と最も多かった。最も少ない生産・流通体制でも、99件(75.6%)あり、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	121件	119件	123件	104件	99件
割合	92.4%	90.8%	93.9%	79.4%	75.6%

8

「提案型」の応募内容

■応募内容

- **戸建住宅に関する提案件数が104件（79.3%）**で、最も多かった。1件あたりは、平均11.5戸程度であった。
- **共同住宅の提案件数はともに少ない**。共用部に関する提案は1件あたり56.5戸で、最も多かった。

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	104件 (79.3%)	14件 (10.7%)	13件 (10.0%)	131件 (100%)
棟数	—	—	21棟	21棟
戸数 中段：割合 下段：件数当たりの 戸数	1,199戸 (60.8%) 【11.5戸】	39戸 (2.0%) 【2.8戸】	734戸 (37.2%) 【56.5戸】	1972戸 (100%) 【15.1戸】

9

「提案型」の採択実績

■審査時期

- 公募終了から平成26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、**6者6件の提案を採択**することとなった。
- なお、**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**該当するものはなかった**。

10

「提案型」の採択事業の一覧(1/2)

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・プロジェクト	三王建設株式会社	北海道R住宅事業者ネットワーク	インスペクション、リフォーム工事、長期住宅ローン、ユーザーへの情報提供等を、地域工務店・専門技術者・金融機関等が連携し、地域が一体で取り組む提案。
JBN性能向上リフォーム2014	株式会社大和工務店	JBN工務店グループ	JBN既存適合住宅制度とJTIのマイホーム借り上げ制度とを連携させ、居住者による利用性の向上と既存住宅ストックの資産化を目指す提案。
伊藤建材株式会社	伊藤建材株式会社	神奈川すむずの会	外周壁から耐震補強を行い、必要に応じて内部の壁の補強を行う提案。基礎・柱脚接合部、床剛性、軽量で通気性のよい外壁材の使用などに配慮。

11

「提案型」の採択事業の一覧(2/2)

事業名	提案者	グループ名	提案概要
リニューアル仲介	株式会社K&K建築工芸	リニューアル仲介	既存住宅の流通段階の取組みとして、建物インスペクション実施、既存住宅売買瑕疵保険の付保、耐震基準適合証明書の発行をパッケージ化する提案。
平成26年度リフォレスト長期優良住宅化リフォーム推進事業2	住友林業ホームテック株式会社	単独提案	耐震改修と制振技術の組み合わせにより地震時の損傷軽減を図る提案。また、耐震性や省エネ性に関し、性能評価カルテを作成・提示。
ミサワホーム甲信のそなえるリフォーム	ミサワホーム甲信株式会社	単独提案	将来、容易に自宅での自立支援や介護を行えるよう、手すり下地等の先行配慮を他の性能向上工事とあわせて行う提案。

12