

6) その他

6) - 1 長期優良住宅先導事業評価業務

Evaluation of Proposals for “The Leading Project for Long-term Quality Housing”

(実施期間 平成 20～23 年度)

長期優良住宅先導事業評価室	西尾信次	長崎 卓	澤地孝男
Evaluation Office of Leading Project for Long-term Quality Housing	Shinji Nishio	Takashi Nagasaki	Takao Sawachi
	長谷川直司	萩原一郎	鹿毛忠継
	Naoji Hasegawa	Ichiro Hagiwara	Tadatsugu Kage
	中島史郎	布田 健	岩田 司
	Shiro Nakajima	Ken Nunota	Tsukasa Iwata
	濱崎 仁	古賀純子	武藤正樹
	Hitoshi Hamasaki	Junko Koga	Masaki Muto
	平野陽子		
	Yoko Hirano		

The Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (MLIT) asked the public to propose leading projects for “Long-term Quality Housing” once or twice a year from 2008 to 2011 in order to demonstrate better models of housing and housing systems in the future. The Building Research Institute (BRI) evaluated 1,879 proposals which had applied for support from MLIT and nominated 334 proposals appropriate for the leading projects in 4 years. BRI also transmitted related information in its web-site, symposiums, etc. to disseminate the leading technologies of “Long-term Quality Housing”.

【業務の目的及び経過】

国土交通省は、「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、住宅の長寿命化に向けた先導的な提案を国が公募し、優れた提案に対してその実施に要する費用の一部を補助する長期優良住宅先導事業を、平成 20 年度から 23 年度までの 4 年間にわたって実施した。

この事業において建築研究所は、国土交通省の要請に応え、建築・都市計画技術に関する指導及び成果の普及業務の一環として、応募提案の評価と先導的な技術の普及啓発への協力を行った。

【業務の内容】

建築研究所では、幅広く斬新な内容が予想された応募提案の評価を的確に行うため、所内に長期優良住宅先導事業評価室という組織を新たに立ち上げるとともに、所内の各研究グループに所属する研究者を専門委員とし、さらに外部の大学教授等を委員に委嘱して「長期優良住宅先導事業評価委員会」（表 1）を設置し、応募提案の評価を行った。

提案の募集に際しては、住宅の新築部門、既存住宅等の改修部門、維持管理流通等のシステム部門、技術の検証部門など、期待する技術提案等の内容に応じた部門が設けられたことから、評価も原則としてそれぞれの部

門毎に行った。

表 1 長期優良住宅先導事業評価委員会委員名簿

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
	浅見 泰司	東京大学教授
	安藤 直人	京都大学名誉教授
	五十田 博	信州大学准教授
	小松 幸夫	早稲田大学教授
	坂本 功	京都大学名誉教授
	勅使川原正臣	名古屋大学教授
	中川 雅之	日本大学教授
	松村 秀一	東京大学教授
	三井所清典	芝浦工業大学名誉教授
	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
	(そのほか建築研究所の研究者)	

※平成 23 年 8 月最終／敬称略

また、評価業務を通じて得られた先導的な技術・システム等の情報を広く発信するため、評価結果や講評を建築研究所のホームページに掲載するとともに、評価結果を中心に住宅の長寿命化に係る最新の動向を紹介するシンポジウムを、平成 20 年度から年 1～2 回開催した。

【業務の結果】

平成 20 年度から 23 年度まであわせて 7 回の募集が行われ、計 1,879 件の応募があり、その中から計 334 件の提案を長期優良住宅先導事業にふさわしいものとして評価した（表 2）。これらの評価結果を受けて、国土交通省が補助対象とする事業の採択を行った。

表 2 応募と採択の状況

年度／回	応募件数	採択件数
H20／1	603	40
H20／2	325	48
H21／1	311	75
H21／2	190	38
H22／1	200	76
H22／2	153	32
H23※	97	25
合 計	1,879	334

※23 年度は住宅の新築に係る提案の募集がなかった。

このうち住宅の新築部門に関しては、20 年度は長期優良住宅普及促進法の認定基準が未制定の中にあつて、住宅の初期性能を向上させる工法などハードの技術の提案が多かったが、維持管理、流通等のソフトを含む総合的な提案を優位に評価した。21 年度には、長期優良住宅の認定基準が制定されたことや、前年度の評価結果を建築研究所が公表したことから、まとまりのある提案が増えてきた。22 年度になると、過去の採択提案の内容を深化させた提案など提案内容が緻密になってきた一方で、斬新な提案はほとんど見られなくなり、住宅の新築に関する先進的な提案は概ね出尽くした感が出てきた。このため、23 年度には住宅の新築部門の募集は行われないことになった。

既存住宅等の改修部門に関しては、20 年度は個々の改修技術は示されているものの、住宅全体の価値の向上や、改修後の維持管理まで視野に入れた提案は少なかった。21 年度になると、工務店支援を行う組織などに提案者の幅が広がり、調査・診断、人材育成、住宅履歴の保管などを含む総合的な提案が増加した。22 年度には、改修費用を消費者にわかりやすく示す取り組みやリフォームローンの提供などきめ細かなサービスを含む提案もみられ、こうした傾向は 23 年度も続いた。

そのほか維持管理流通等のシステム部門などにも多くの提案が寄せられ、それぞれ評価を行ったが、こうした長期優良住宅先導事業の実施を通じて、次のような効果がもたらされた。

まず、工務店支援の新しい動きが出てきたことが挙げられる。具体的には、業界団体や建材メーカー等が中心になって、あるいは工務店が互いに連携して、求めら

れる性能確保や維持管理の充実、履歴情報の管理、人材育成など様々な面において支援する動きが出てきた。

次に、個別技術・サービスの面でも新しい動きが出てきたことが挙げられる。具体的には、長期にわたる維持保全計画の実効性を担保するための体制整備、資金確保、モニタリング技術や、既存住宅の流通を促進するための新築時の買取り保証、残存価値査定などの取り組みが見られた。

さらに、木造住宅生産者と木材生産者が連携する動きも各地で見られるようになってきた。

一方で、既存住宅等の改修においては、住宅の状況や性能レベル、居住者属性、資産価値等に応じて異なる改修手法を選択することなど、既存住宅ならではの対応に検討の余地が残された。特に、分譲マンションの共用部分の改修に関しては、提案自体も少なかったが、費用の低減、期間の短縮等の工事内容の工夫に加え、専門家との連携による改修についての合意形成に向けた体制構築等の工夫についても今後の課題とされた。

そのほか、建築研究所が行う先導的な技術の普及啓発に関する取り組みとしては、長期優良住宅先導事業が平成 23 年度をもって終了することから、23 年度のシンポジウムでは、従来からの評価委員会委員等による講演に加えて、実際に採択された事業者による事例報告やパネルディスカッションを行い（写真）、4 年間の取り組みを振り返るとともに、これからのストック社会における住まいづくりの展望と課題を探る内容で開催した（参加者 239 名）。また、シンポジウムの模様は、建築研究所のホームページにも掲載した。



写真 平成 23 年度のシンポジウムの模様

平成 21 年度以前の業務名：

- 「超長期住宅先導的モデル事業評価業務」（H20）、
- 「長期優良住宅先導的モデル事業評価業務」（H21）