

## 平成 27 年度事業 提案型の評価と今後の展望

---

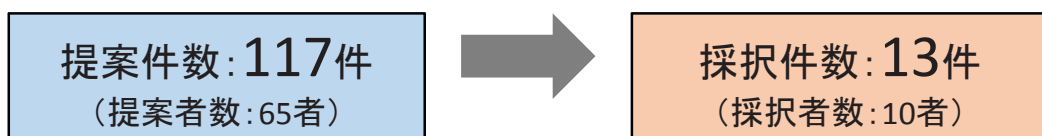
東京会場	東京大学大学院	教授	松村 秀一
大阪会場	京都大学	教授	五十田 博



## 提案型の評価と今後の展望

### 提案型審査の総評

#### ●提案・採択件数



#### ●採択が少なかった理由

##### □多く見られた提案

- ・1つの応募で多くの項目(耐震、省エネ、バリアフリー……)を提案したもの
- ・対象とする住宅のイメージが不明確なもの
- ・提案しているリフォーム内容の具体性に欠けるもの

➡ **項目ごとの提案内容が深まらない**

## 今回採択された提案の特徴

- ソフト面・ハード面において高い先導性がある
- 独自の技術を用いて評価基準達成が図られている
- 住宅の状況に応じて具体的な工夫がなされている
- 生産体制の強化等が図られている

2

## 採択された提案の例①

- インスペクション、リフォーム、流通、維持管理までのサービスをワンストップで対応する提案
- 共同住宅において実施する詳細な調査・診断結果を活用し、劣化対策を中心とした全項目の性能向上を図る提案
- 構造躯体の劣化対策の評価基準達成のため、外壁通気構造化に関する独自の技術を適用する提案
- 外装材の交換と併せて構造躯体の状況を確認し、耐震改修、劣化対策、断熱改修等を同時に行い、コスト縮減を図る提案

3

## 採択された提案の例②

- 熱伝導センサー等を用いて部位毎に断熱診断を行うことにより改修箇所を限定し、コスト削減を図る提案
- 多くの検査項目による詳細なインスペクションを行い、住宅性能を所有者に分かりやすい形で提示する提案
- 独自に開発した技術を含む複数の耐震・制震の技術を適切に組み合わせ、耐震性能を向上させる提案
- 地域の専門工事業者がグループを構成し、共同して受注、調査、工事、維持管理等を行う提案

4

## 【参考】各WGでの評価

### 1. 構造躯体の劣化対策(木造)

#### 【提案書の内容について】

- 点検内容、補修方法、長期的なメンテナンスを担保する契約・体制等を具体的に示すことが必要
- 住宅の特性を活かしながら長期的に活用するために用いる劣化対策の内容を具体的に示すことが必要

#### 【今後期待したい提案】

- 長期活用に資する点検・補修等のメンテナンスの実効性を担保する体制を構築する提案
- 特徴のある住宅の良さを活かすために評価基準を満たすことができない部分を補う対策を伴う提案。

5

## 【参考】各WGでの評価

### 1. 構造躯体の劣化対策(非木造)

#### 【提案書の内容について】

- どのような住宅(所在地、建築時期、構造、劣化状況等)に適用できる技術提案が示すことが必要
- 現行の評価基準では評価できない場合、評価基準を代替する技術等の具体的な内容や、基準に相当するという判断根拠を示すことが必要

#### 【今後期待したい提案】

- 劣化状況を正確に把握し、鉄筋腐食や中性化抑止に資する補修等、構造躯体への対策を図る提案
- 劣化が著しい場合であっても、長期の利用に資する将来の継続的な維持保全対策を講じた提案

6

## 【参考】各WGでの評価

### 2. 耐震性

#### 【提案書の内容について】

- 住宅の状況や想定条件と、それらに対する具体的な対策を示すことが必要
- 住宅の状況や想定条件に応じて、既存の要素技術の組み合わせ方を具体的に示すことが必要

#### 【今後期待したい提案】

- 耐震改修に対応した要素技術の採用や配置等に工夫がみられ、また具体化されている提案
- 他の性能向上とあわせた合理的な改修を行う提案
- 居つき工事や合理的な耐震改修を実現する提案
- 耐震診断・耐震改修設計の精度を向上させる提案

7

## 【参考】各WGでの評価

### 3. 省エネルギー対策

#### 【提案書の内容について】

- 既存の要素技術の適用の仕方や、長期優良住宅化の観点からどのような効用があるか具体的に示すことが必要
- 具体的かつ実現可能な工法を用いることが必要

#### 【今後期待したい提案】

- 診断方法と断熱改修方法を含めた総合的な提案
- 減築や断熱改修の部分的な適用など既存住宅ならではの提案
- 新築に比べて制約の多い既存住宅ならではの適切な水準の省エネルギー性能を実現する提案

8

## 【参考】各WGでの評価

### 4. 維持管理・更新対策、高齢者対策、可変性

#### 【提案書の内容について】

- 具体的な改修手法を示すことが必要
- 個々の住宅が抱える課題を明確にしたうえで、その解決策を示すことが必要

#### 【今後期待したい提案】

- 共同住宅において、介護対応のため、専有部分の水廻りの新設について、配管の維持保全・更新性を含めた工法として成り立つ提案
- 区分所有マンションにおける合意形成に関する工夫がされた提案

9

## 【参考】各WGでの評価

### 5. 生産・流通体制

#### 【提案書の内容について】

- 目的やねらい、実施内容、実施体制等について、効果的に図版等を使い具体的に記述することが必要

#### 【今後期待したい提案】

- わかりやすく適切な情報提供、専門家等による相談体制、消費者へのメリット提供等の総合的な提案
- インペクション結果の評価方法、エンドユーザーへの提示の仕方、結果の反映方法が示された提案
- 地域の関係事業者がグループを構成して受注や責任の体制をつくったり、維持管理や改修の履歴情報を共有して長期的なメンテナンスを行う提案

10

## 今後期待される提案の方向性

### リフォーム自体に関する提案の場合

- 特徴のある住宅の良さを活かすために評価基準を満たすことができない部分を補う対策を伴う提案
- 建物の諸元や劣化状況などの前提条件を踏まえた提案
- 既存の要素技術の採用や配置等を工夫し、具体化されている提案
- 複数の性能向上工事を同時に行うことにより、合理化・低コスト化が図られている提案

11



## 今後期待される提案の方向性

### リフォーム自体に関する提案の場合

- インスペクションや工事の精度を向上させる提案

例)・リフォームの実施過程の中で、詳細なインスペクションを織り込んで、合理的なリフォームを実施する提案

- 既存住宅特有のテーマや条件に対応する提案

例)・居付き工事では困難なリフォームに際して、エンドユーザーの負担軽減を図る工夫のある提案

・区分所有マンションにおける共用部分と専有部分の性能向上を並行して図ることのできる工夫のある提案

- インスペクション結果の評価方法、エンドユーザーへの提示の仕方、結果の反映方法が示された提案

12

## 今後期待される提案の方向性

### 事業スキームに重点をおいた提案の場合

- “新築と同等”ではないことに着目し、A基準を市場ターゲットとして捉え、消費者のニーズに合わせた提案

- 消費者が安心してリフォームを依頼することができる環境作りに資する総合的な提案

例)・わかりやすく適切な情報提供  
・専門家等による相談体制の充実化  
・消費者へのメリット(長期融資等の活用)提供

- グループ提案のメリットを活かした体制を構築する提案

例)・構成者が共同で受注し、責任を負う等、長期的な維持管理や事業者の廃業等に対応できる体制の構築

13

