

平成29年度「提案型」のテーマ設定の方向性と
提案のポイントについて

長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局

平成29年度「提案型」の テーマ設定の方向性と 提案のポイントについて

1. 提案全般について（平成28年度）

（1）劣化対策

- 視点・考え方や全体的な枠組みは、当事業の趣旨に沿っているものの、その具体的な内容が記載されていない提案が多かった。
- 昨年度の評価結果における「今後期待したい方向性」に沿った提案があった。

（2）構造

- 以下のような提案があった。
 - ⇒独自開発した耐震・制振工法や既存耐震工法を用いる提案
 - ⇒他の性能向上と同時に耐震改修を行う提案
 - ⇒既存住宅の流通を目的とした調査実施に係る提案

（3）省エネルギー性

- 目を見張るような新しい提案は無かった。

1. 提案全般について（平成28年度）

（4）計画・維持管理

- 維持管理や高齢化対応に係わる構工法、技術に関する**具体的な提案がみられなかった**。
- LCP（災害時の居住継続）対応や災害対策のソフトを中心とした提案など、**計画・維持管理に関する提案としては焦点が定まっていな**い印象を受けた。

（5）生産・流通体制

- 全般的に、**具体的な記載に欠ける**提案が多かった。
- **過年度公募に提案、または採択された事業者**が本年度も提案しているものが多かった。
- **生産体制に関する提案**が少なかった。

2

2. 平成29年度「提案型」の方向性について

■ 過年度までの提案型における課題

- 提案内容に具体性がなく、評価できない提案が多い。
- 過年度の評価結果における「今後期待したい方向性」に沿った提案が少数に留まる。
- 過年度採択事業者が、ほぼ同様の内容の提案をしている。



■ 平成29年度「提案型」の方向性について

1 分野ごとの募集テーマの設定

- 分野ごとに、**事業化に際して課題となっている事項をテーマとして提示**。
- 事業者は、提示したテーマから**1つ以上を選択して提案**。
※提示したテーマ以外からの提案も可能。

2 提案ポイントの明示

- 事業者が提案型に応募する際に留意すべき事項を、**全分野に共通するポイント**として明示。

3

3. 平成29年度「提案型」のテーマ案

劣化対策

【木造】

費用が高額となる外壁の通気構造化以外の劣化対策として、現場で施工可能なK3相当と見なすことのできる防腐・防蟻措置

【提案イメージ】

自社で開発した防腐・防蟻処理剤について、K3相当である根拠が示され、その処理剤を適用する提案

【RC・SRC造】

中性化深さについて、評価基準にわずかに満たない場合において、中性化の進行を抑制する技術や維持管理の方針等がその根拠と共に示された提案

【提案イメージ】

中性化の進行を抑制する技術を適用するとともに、中長期における点検や不具合が生じた場合の対応方法が具体的に示された提案

4

3. 平成29年度「提案型」のテーマ案

構造

【共通】

劣化対策や省エネルギー改修を行う外壁に同時に耐震補強を行う等、他の性能向上とあわせて合理的・低コストの改修を総合的に実現することが根拠と共に示されている提案

【提案イメージ】

省エネ改修と同時にしやすい低倍率の耐震補強工法により、基礎に負担をかけず、低コストで補強する提案

【共通】

新たな耐震補強工法を開発・提案する提案。

(技術開発にあたっての課題認識が明らかで、その技術の採用によって確保する耐震性能水準や設計用の数値等が示されており、また設計方法や配置、組み合わせ等に係る具体的な内容を含む提案)

【提案イメージ】

南側に壁が少なくアンバランスな住宅で、光を通す耐力壁により採光を犠牲にしないでバランスを改善する提案

5

3. 平成29年度「提案型」のテーマ案

省エネルギー性

【共同住宅専用部分】

住戸の規模や開口部の大きさ等に応じて断熱改修の標準的なプランを設定し、合理的かつ簡便に性能向上させる提案

【提案イメージ】

想定される対象住宅のタイプに応じて、開口部や外壁における省エネ仕様を設定し、パッケージ化した工事を実施する提案

【共通】

新築と比べて制約の多い既存住宅の特性を踏まえ、一定の水準まで省エネルギー性能を高める工夫のある提案

【提案イメージ】

部分リフォームを行う際に、状況に応じて住戸内断熱区画を合理的に行い、断熱区画外の結露対策についても配慮した提案

6

3. 平成29年度「提案型」のテーマ案

計画・維持管理

【戸建・共同】

維持保全計画に、将来的にコンクリートに埋め込まれた配管を是正することが記載され、その実行性を担保するための具体的な仕組みが構築されている提案

【提案イメージ】

戸建住宅について、当該工事に係る将来的な費用を、個別に積み立てる仕組みを構築している提案。

【共同】

専用部分の配管が他住戸に設置されている状態を自住戸内で完結するために行うリフォームなどについて、個々の建物の課題に基づき、管理組合からの合意形成を得るための取組みや工夫がされている提案

【提案イメージ】

現在の状態のデメリットや改修後のメリットなどを費用対効果とともに管理組合に示し、合意形成を支援する提案

7

3. 平成29年度「提案型」のテーマ案

【共通】

リフォームにおけるコスト低減、工期短縮、居付き工事の容易化等、消費者にメリットを提供し、そのことを分かりやすく提示（見える化）した提案

【提案イメージ】

性能向上リフォームの必要性や消費者メリットを取りまとめた営業用ツールを作成・活用する提案

【共通】

新築とは異なるリフォームの特性ゆえに求められるインスペクションやデュレヂェンス等に係る人材育成にまで視野を広げた提案

【提案イメージ】

グループ内の事業者の共同による人材育成や、インスペクション等の受注、建材の仕入れ等を実施する体制を構築する提案

8

4. 提案のポイント

1 実効性・実現性を裏付ける根拠を示すこと

- 独自の工法の適用等により評価基準相当であることを提案する場合は、実績や経験に基づく妥当性、適用条件等を記載するなど、実効性・実現性が示されていること

2 より具体的な提案内容を記載すること

- 改修後何年間の供用を前提としているかなど、建物の特徴や築年数等、個別の建物事情を踏まえた具体的な提案がされていること

3 選択したテーマ、又は自ら課題設定したテーマの解決方法を示すこと

- 「1」、「2」のポイントに留意しながら、選択したテーマを解決するための手段を示した提案であること
- また、過年度採択された提案者が引き続き提案型に応募する場合は、課題等を明らかにした上で対応を図っているなど、これまでの取組を踏まえた提案であること

9