

## 平成 28 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

### 1. 提案型審査の総評

#### ● 提案・採択件数

提案件数： **19**件  
(提案者数：14者)



採択件数： **7**件  
(採択者数：6者)

#### ● 評価の総評

- 一つの応募で複数の性能項目に提案しているものが多いため、**全般的に提案内容が深まらず**、採択件数が1/3程度となった。
- 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。
- 今年度の採択者の多くが、昨年度も採択を受けているが、その**提案内容について拡張性が認められた**。
- 一方で、これまでにない**全く新しい提案は見られなかった**。

## 2. 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

**住宅の状況に応じた  
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

## 3. 採択された提案①

### 金融サービス等を含むトータルな仕組みの構築

- 地域の企業からなるグループとして、質の高いリフォーム工事に取り組むための人材育成や金融サービス、情報提供等を含めたトータルな仕組みを構築する提案

#### 【採択案件】

\* 北海道R住宅システム・長期優良住宅化リフォーム・H28プロジェクト（提案者：北海道R住宅事業者ネットワーク）

#### ■ 優位に評価した理由

グループ内で取組み方針や内容がしっかりと共有されているとともに、人材育成や金融等を含めたトータルな仕組みを構築していること

（優位に評価されたWG：生産・流通体制）

3

### 3. 採択された提案②

#### 各性能向上工事の同時施工による合理化

- 外装材の交換とあわせた構造躯体状況の確認、耐震改修・劣化対策・断熱改修等の同時実施を行い、合理的なリフォームを実現する提案

##### 【採択案件】

\*京ぐらしリノベーション（提案者：『京ぐらし』ネットワーク）

##### ■ 優位に評価した理由

評価基準になじみにくい古民家を対象に、外装材の交換時に構造躯体状況の確認し、住宅の状況に応じて、工期短縮やコスト縮減のための耐震改修・劣化対策等を同時に行うなど、合理的なリフォームを実現していること

（優位に評価されたWG：構造）

4

### 3. 採択された提案③

#### 評価基準適合のための情報整理と実施体制の構築

- 評価基準に適合させるための確認事項や改修事項をフローとして独自に整理し、グループ全体でフローに沿った改修等を実施する体制を構築する提案

##### 【採択案件】

\* H28Nature Feelingリフォーム事業

（提案者：H28Nature Feelingリフォームプロジェクト）

##### ■ 優位に評価した理由

性能向上を図る設計手順を明示し、かつ、既往技術（部材）を応用した外壁改修工法を適用していること

（優位に評価されたWG：省工ネ）

5

### 3. 採択された提案④

#### 独自開発技術による耐震補強促進

- 自社で独自に工法を開発、第三者機関による評価を取得し、廃棄物を減らすと共に、居付きで耐震補強を実施する提案

##### 【採択案件】

\* 平成28住友林業のリフォーム2  
(提案者：住友林業ホームテック(株))

##### ■ 優位に評価した理由

既存の耐震補強工事における課題を解決するため、第三者機関による評価を取得した独自工法を開発・適用していること

(優位に評価されたWG：構造)

6

### 3. 採択された提案⑤

#### 木造戸建の特性を考慮した流通・販売スキーム構築

- 住宅の品質にばらつきがあることを前提とした調査解体による状況把握から修繕計画の提供に至るパッケージ化した事業スキームを構築している提案

##### 【採択案件】

\* 一棟 戸建 リノベーション住宅事業：戸建 (提案者：(株)リビタ)

##### ■ 優位に評価した理由

木造戸建て住宅の品質にばらつきがあることのリスクを前提として、調査解体に基づく構造躯体の状況把握や伏図復元等を行うとともに、一定の品質が担保されるリフォームを実施するためのパッケージを構築していること

(優位に評価されたWG：劣化、構造、生産・流通体制)

7

### 3. 採択された提案⑥

#### 詳細調査結果に基づくトータルな仕組みの構築

- デューデリジェンス調査から、改修による性能向上、維持管理に至る、住宅を流通・販売するための完成度の高い仕組みを構築している提案

##### 【採択案件】

\* 一棟戸建 リノベーション住宅事業：共用（提案者：(株)リビタ）

##### ■ 優位に評価した理由

デューデリジェンス調査結果をもとに、住棟をフルリノベーションして住宅の性能を向上させた上で、マンションとして分譲し、瑕疵保険、長期修繕計画を提供する等の完成度の高いトータルな仕組みを構築していること

（優位に評価されたWG：生産・流通体制）

8

### 3. 採択された提案⑦

#### 地域の各専門業者の連携による受注等体制の構築

- 地域の専門工事業者が関係業種でグループを構成し、構成員が協力しながら受注等の体制を構築する提案

##### 【採択案件】

\* 浜松SMT2016リフォームによる地域活性化プロジェクト

##### ■ 優位に評価した理由

これまでの体制上の課題を見つけ、メンバー内の技術共有、合理的なインスペクションや提案力強化に向けた体制整備等、提案内容の向上が図られていること

（優位に評価されたWG：生産・流通体制）

9

## 4. 各WGでの評価

### 劣化対策

### (1) 優位に評価するには至らなかった理由について

- 提案内容の具体性、実現性、実効性が示されていない。
- 木造について、評価基準を代替する工法を適用する提案について、**劣化対策上の効果に疑義**がある。
- 非木造（RC造）について、中性化抑止に寄与する補修方法を適用する提案があったが、**当事業で規定する評価基準の考え方には適合しておらず**、長期にわたり活用し続けるには相応しくない。

### (2) 今後期待したい提案について

- 独自の工法を適用することなどにより評価基準相当であることを提案する場合において、**実績や経験に基づく妥当性、適用条件等が記載**され、実効性・実現性が示された提案
- RC造の中性化深さについて、当事業における中性化深さの基準の考え方を十分に理解した上で、**適用する技術や維持管理の方針等が根拠と共に示された提案**

10

## 4. 各WGでの評価

### 構造

### (1) 優位に評価するには至らなかった理由について

- 自社で独自に開発した工法を用いた提案については、**性能を示す資料や設計方法等が提示されていない**。
- 採用する**工法と対象住宅の状況・条件（課題）との対応や設計上の工夫**（耐震部材の配置の工夫等）が明らかでない。

### (2) 今後期待したい提案について

- 対象住宅の**状況・条件等を具体的に想定**した上で、耐震改修に対応する要素技術・工法の採用の仕方に工夫がある提案
- 建物重量の軽量化や減築と耐震補強工法の組み合わせにより、**居つき工事や合理的・低コスト**の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
- 新たな耐震補強工法を開発・提案する場合は、技術開発にあたっての課題認識、その**技術の採用によって確保する耐震性能水準、設計方法等が明示**されている提案

11



## 4. 各WGでの評価

### 省エネルギー性

### (1) 優位に評価するには至らなかった理由について

- 提案書の書き方、工夫等が十分に無く、提案内容が十分に伝わらない。
- 上記のような提案の中にも優れた提案がある可能性がある。提案書に記載すべきポイントについて、周知することも考えられる。

### (2) 今後期待したい提案について

- 診断方法のみではなく、断熱改修方法を含めたトータルの提案
- 減築したり、ライフスタイルに応じて空間を区切ることにより部分的に断熱改修を行うなど、新築住宅では実現できない既存住宅特有の提案
- 新築と比べて制約の多い既存住宅の特性を踏まえて、適切な水準の省エネルギー性能の実現性を高める工夫のある提案

12

## 4. 各WGでの評価

### 計画・維持管理

### (1) 優位に評価するには至らなかった理由について

- 採用する管材、工法は提示されているものの、既に製品化され、一般に普及している管材や工法を採用している。
- 改修に至る管理組合との合意形成を促す工夫について具体的な記載が乏しい。

### (2) 今後期待したい提案について

- 長期耐用の観点から、入居者の加齢や身体状況などの変化に応じて、将来変更、更新する部分の構工法に関する提案
- 建物の特徴や築年数等、個別の建物事情を踏まえて、既存の技術を合理的に組み合わせた提案
- 区分所有マンションについて、個々の建物の課題設定と、それに対応する合意形成を促すための工夫した取組がされている提案

13

## 4. 各WGでの評価

### (1) 優位に評価するには至らなかった理由について

- 昨年度も応募している提案について、昨年度からの+aの取組みや、本事業にて採択された実績をもとに修正対応するような取組みが見受けられなかった。

### (2) 今後期待したい提案について

- 新築における取組みやルールを、リフォームならではの視点から修正対応していくような提案
- コスト低減、工期短縮、居付き工事の適用などの消費者のメリットを分かりやすく提示するような提案
- リフォームの特性ゆえに求められる人材育成（インスペクション、デューデリジェンス等）にまで視野を広げた提案