

### 3. 既存住宅等の改修部門に関する提案内容とりまとめ（平成20年度・21年度）

#### 3-1. 本とりまとめの趣旨

平成20年度の超長期住宅先導的モデル事業及び平成21年度の長期優良住宅先導的モデル事業（計4回の募集）では、全国から数多くの提案が寄せられた。

昨年度は、特に応募の多かった新築戸建住宅部門について提案内容のとりまとめを行い、その普及を図ったところである。

今年度は、既存住宅の改修の取組みが進むよう、今後重要性が増すと考えられる主要な提案内容についてもとりまとめ情報発信することにした。

既存住宅の改修に関する情報や技術の蓄積は、新築住宅に比べるとまだ十分とはいえない状況である。今後、本モデル事業などを通じたさらなる取組みが行われ、既存住宅の改修に関する情報や技術の蓄積が一層充実していくことを期待する。

なお、改修工事の内容を始めとして住宅の新築における取組みと共通するものについては、ここでは取り上げていない。「平成20年度新築戸建住宅部門とりまとめ」（建築研究資料 No. 116 に掲載。）を参照されたい。

#### 3-2. 既存住宅の改修のプロセスと関係主体

既存住宅の改修のプロセスと各段階で関係する主体についての枠組みを図3-2-1に示す。なお、この内容は本モデル事業の提案を元に整理したものであるが、ここでは、新たな兆しが見られる事業スキームも含める形で整理している。

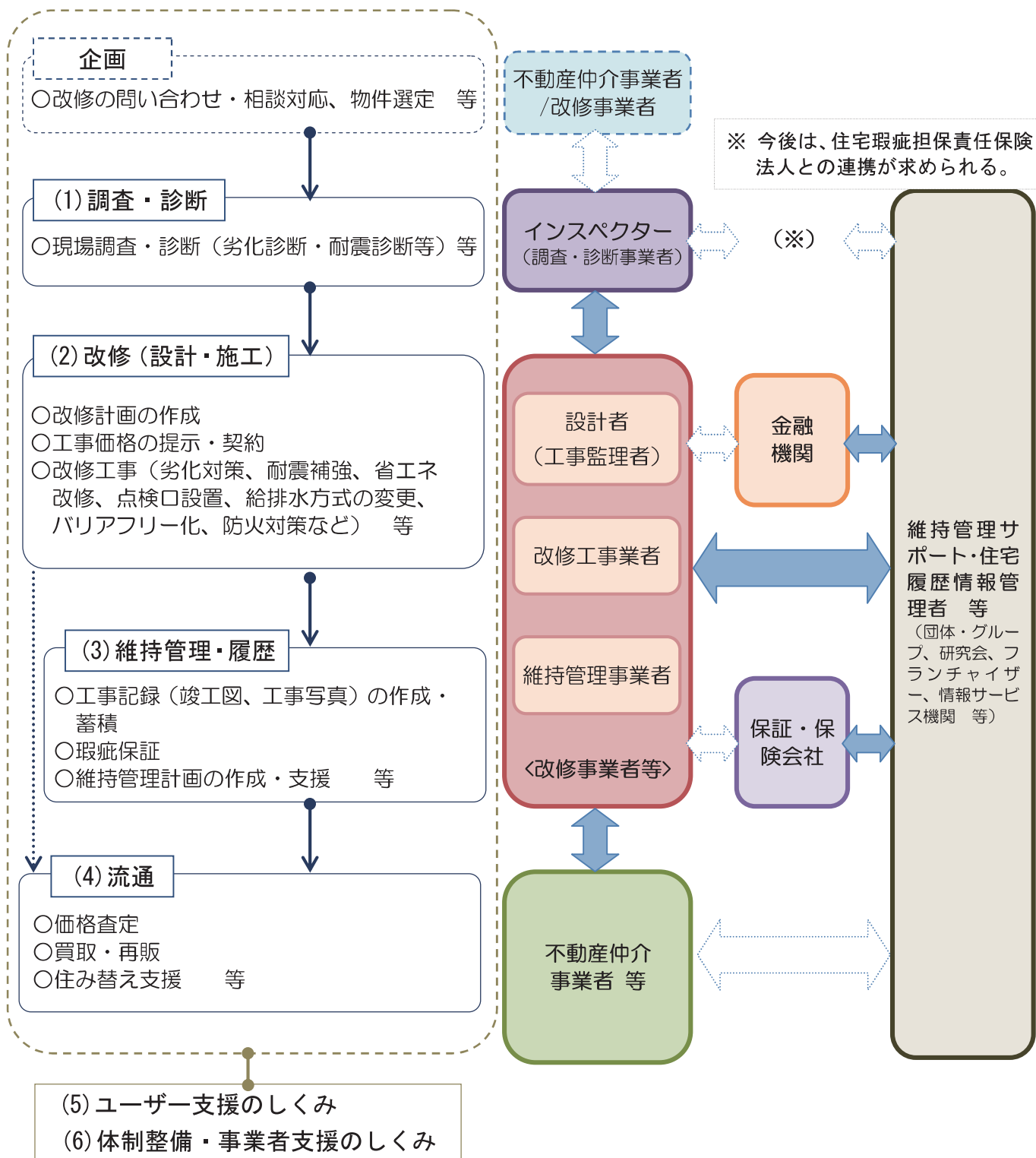


図 3-2-1 モデル事業にみる既存住宅の改修のプロセスと関係主体

### 3-3. 既存住宅の改修に関する主な提案

提案内容を概観すると、(1) 調査・診断、(2) 改修(設計・施工)、(3) 維持管理・履歴情報整備、(4) 流通、(5) ユーザー支援のしくみ、(6) 体制整備・事業者支援のしくみ に関するものがあり、提案内容の特徴としては、改修技術に関するハード的な提案を中心として、これらの内容を組み合わせたものが多くあった。このうち、既存住宅の改修のプロセス全般にわたって総合的に提案しているもの、改修に対するユーザーからの信頼向上を図る提案、既存住宅の流通の促進に寄与する提案などが特に注目された。

以下、(1)～(6)に従って内容を整理する。なお、ここでは、提案の一部を例示するが、あくまで参考例であり、特定の取組みや技術を推奨するものではないことに留意されたい。

#### (1) 調査・診断

##### ①劣化診断・耐震診断等の実施

適切な改修工事を実施するためには、事前に既存住宅の性能等の現状を把握しておく必要があり、調査・診断を実施することは既存住宅の改修にとって必要不可欠なものである。

調査・診断の方法としては簡易なものと詳細なものがある。簡易な調査・診断では、目視での調査が困難な場合に、非破壊での診断を可能とするセンサーや赤外線カメラ、点検ロボット等の検査機器を用いる提案も見受けられた。詳細な調査・診断方法を用いる場合は、その内容を限定して精緻な調査・診断を行うことが求められる。

なお、調査・診断の結果は、その後の改修計画の立案や改修工事へ反映することはもとより、既存住宅の流通時にも活用できるよう、調査・診断結果の記録をきちんと作成し蓄積していくことが重要である。

##### ②調査・診断における信頼性の向上

調査・診断に関する分野は、市場がまだ十分に整備されておらず、今後、ユーザーからの信頼が得られるしくみや体制を構築するとともに、これを普及させることにより、新たなビジネス分野として確立していくことが求められる。

そのためには、調査・診断の質を高めることや第三者性を持たせることなど、ユーザーからの信頼を高める取組みが必要である。このような観点から、改修工事に関わる当事者以外の専門の調査・診断事業者(インスペクター)を活用し第三者性を付与したり、インスペクター等の技術者を育成する等の提案がいくつかみられた。

また、調査・診断の結果について問題が発生した場合の法的責任や保証について明確ではないことから、住宅瑕疵担保履行法に位置づけられた住宅瑕疵担保責任保険制度との連携を検討すべきである。

#### ●第三者を活用した調査・診断

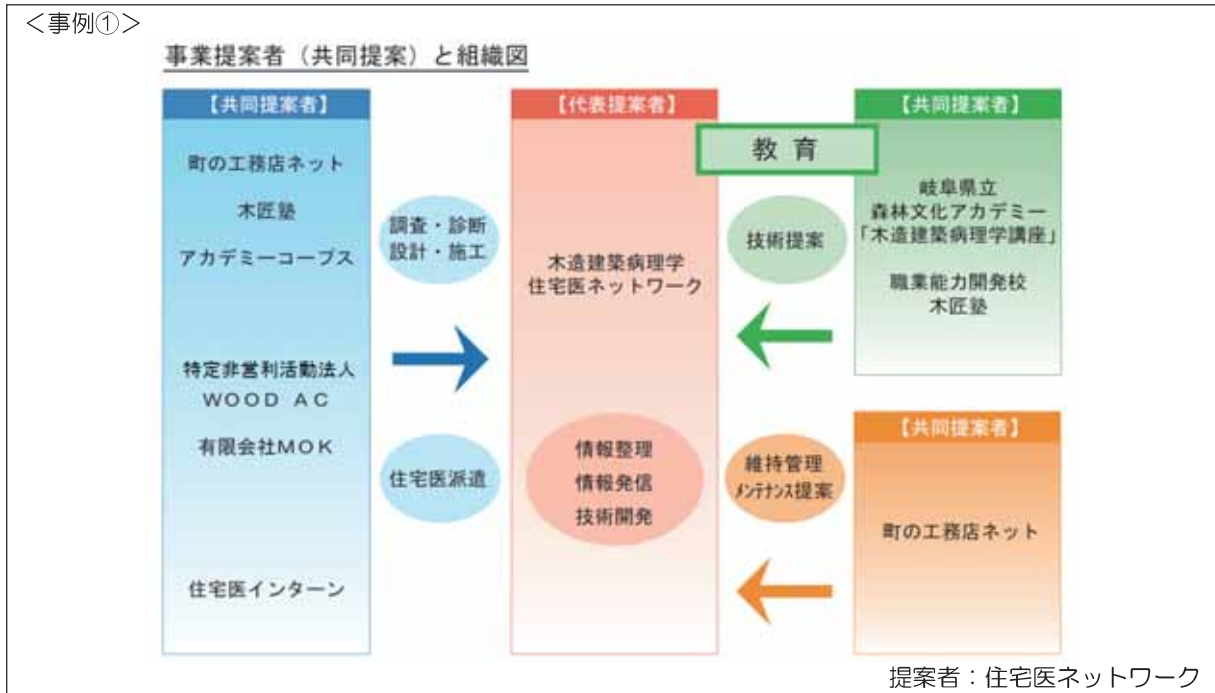
[事例]

- ・改修事業者が評価機関、設計事務所等の専門家と協働体制を組み、現状の劣化状況や耐震性能、省エネルギー性能等に関する総合的な調査・診断等を実施する提案。

#### ●調査・診断技術者の育成(団体内、教育機関との連携)

[事例]

- ・調査・診断や改修設計、工事監理等を行う有資格の技術者を育成するため、自社内で構造や設備、インテリア等に関する研修プログラムや技術講習会等を継続的に実施する提案。
- ・中小の工務店等からなる団体が、グループ全体の改修工事の質の向上を図るため、団体内外の講習会を通じた技術者教育活動を実施し、インスペクターや改修計画の検査を行う人材を育成する提案。
- ・地域の工務店や設計事務所等からなるグループが、技術者育成を行う教育機関からの支援を得て、当該機関の教育プログラムを履修させることで、地域レベルでの調査・診断、改修設計・施工、維持管理等の活動を展開する技術者を育成する提案。〈事例①〉



(2) 改修（設計・施工）

①性能向上を目指す改修技術

既存住宅の改修を普及させていくためには、住宅の生活価値や資産価値をどのように向上させていくかという視点が重要である。その際、特定構造・工法の住宅だけでなく一般的な住宅の価値が向上し流通するなど、普遍性や一般性の高い取り組みが望まれる。

改修内容としては、劣化対策や耐震補強に関する提案が中心で、あわせて省エネルギー性能の向上や配管・配線等の更新、床段差の解消等のバリアフリー化の提案があった。

劣化対策の提案としては、腐食部位等の交換、防蟻・防腐・防湿処置、高耐久樹種・材の使用等の提案が多かった。

耐震補強の提案としては、耐震性能を長期優良住宅の認定レベルまで引き上げるとする提案のほか、基準法への適合を目指す提案があった。一部の工法だけを強調するむきもあるが、耐震は部位によるバランスが大切で各々の部位の特性に応じた工法を選択することが求められる。また、耐震性向上のパーツとして耐震装置等を付加的に利用するものもあったが、導入にあたっては、その費用対効果の検討や耐久性の検証が必要である。

省エネルギー性能の向上の提案としては、戸建住宅では耐震補強等とあわせて実施するものが

多かった。

このほか、点検口・掃除口の設置や給排水方式をヘッダー方式に変更することなどにより、維持管理のしやすさや間取りの自由度を高める提案も多くみられた。

## ②改修工事の範囲と工事内容

改修工事の提案としては、構造躯体だけを残すスケルトン状態とし、構造躯体から内装・設備に至るまで機能の向上・回復を図る「全面改修」と一部の機能の向上を図る「部分改修」があった。

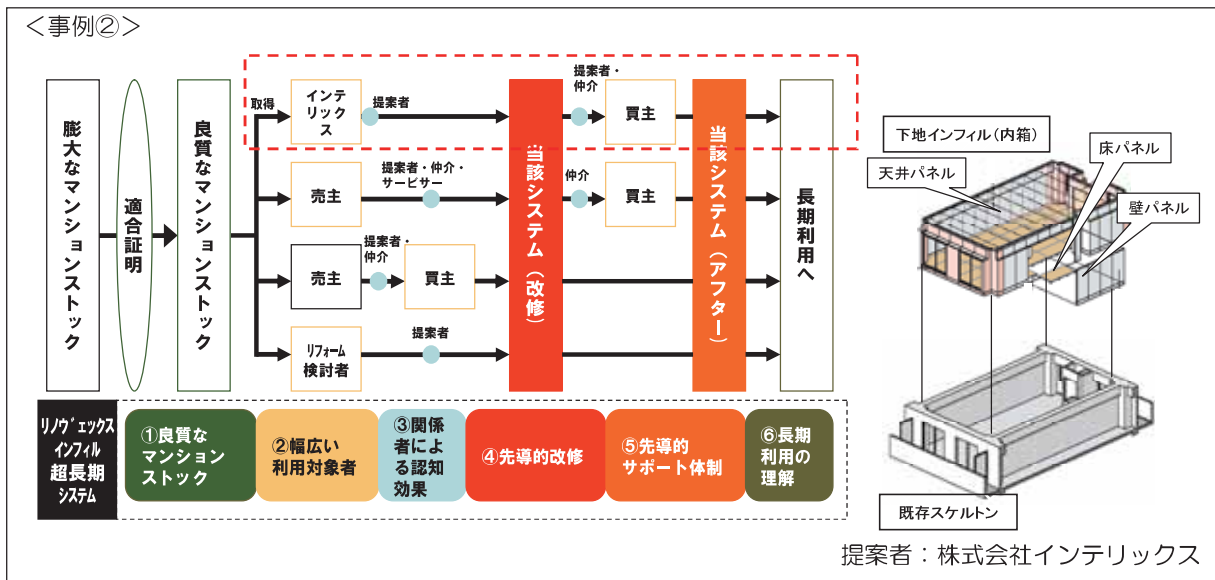
長寿命化の改修を行うにあたっては、耐震性や耐久性、省エネルギー等に関わる性能について、同時期に全体的かつ総合的な改修を実施することが有効である。一方、費用負担の観点などから、段階的な改修を行うにあたっては、一元的な診断・評価の実施、改修計画の立案と、段階的な改修を確実に実行するための措置が求められる。

### ●全面改修

戸建て住宅では、劣化対策や耐震補強など既存躯体にまで手を入れた全面的な改修の提案が多くみられた。共同住宅の提案では、買取・再販を含めたリノベーション改修のビジネスモデル化の動きがみられた。

#### [事例]

- ・既存住宅の改修・流通を一体的に手掛ける事業者が、共同住宅の住戸専有部分を自社で取得し、スケルトン改修を行った後に再販するスキームの提案。改修内容としては、空間の可変性（間仕切り自由度）や維持管理の容易性を確保するために、プレファブ化した床・壁・天井の下地インフィル方式（六面体の内箱方式）を採用するとともに、配線・配管類の集約化等を行っている。
- <事例②>



### ●部分改修

耐震性能や省エネルギー性能の向上など、時代ニーズに応じた個別改修内容の提案が多かったが、それらを統合化した効率的な提案は見られなかった。たとえば、壁を剥がすタイミングで、様々な改修メニューをあわせて実施することも費用対効果に考慮した有効な方策と考えられ、改

修費用や工期などを配慮したバランスの良い改修の実施が求められる。

また、費用や工期の面で、その技術の優位性が明確になるものはみられなかった。特定性能を向上させることで、費用や工期の面でどのようなメリットが生み出されるかといった視点が求められる。

### ③改修工事実施にあたっての配慮

既存住宅の改修工事にあたっては、工事内容だけでなく、施工時における居住者や周辺環境への配慮が重要である。

特に、既存住宅の改修を円滑に進めるためには、改修時の住まいの確保が大きな課題となる。この課題を解消するため、仮移転先を斡旋・提供する取り組みがみられた。また、既存住宅の改修が普及していくためには、居住者の負担をできるかぎり軽減することが望ましく、今後は、「居ながら改修」を可能とする施工計画や技術開発などが求められる。

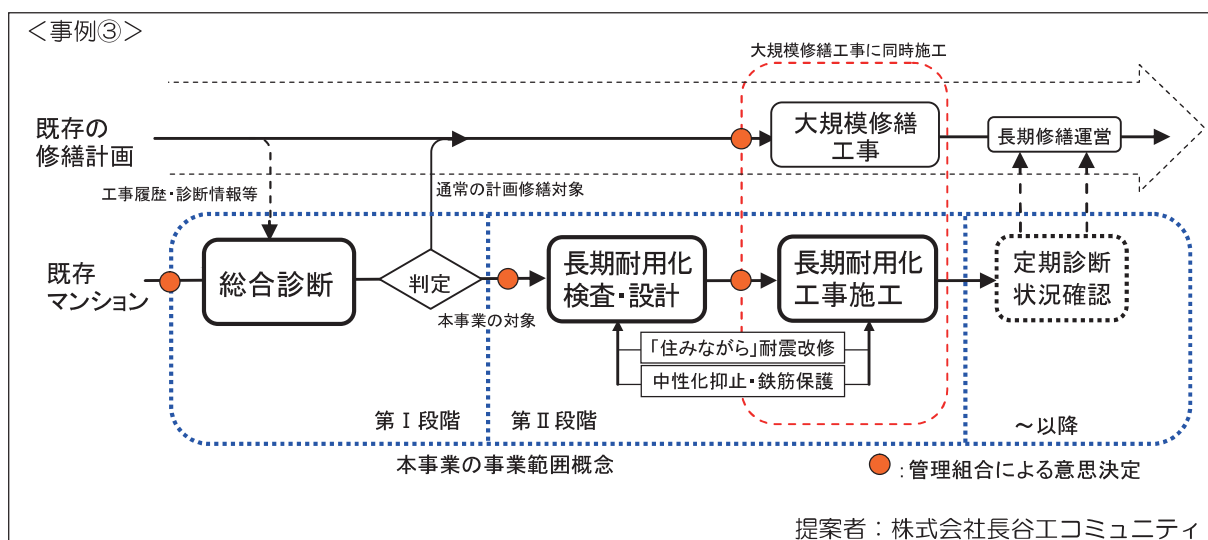
また、新築住宅同様、既存住宅の改修においても地域材の活用、周辺環境との調和などの視点が重要である。このような観点から、敷地特性や地域性、建物外観などに一定の配慮を行う提案がみられた。

改修を普及させるためには、質の高い改修内容とあわせて費用対効果へ配慮することも重要である。工期短縮や工法上の工夫等により改修費用を抑えながら、技術的な信頼性も向上する質の高い改修を行っていくことなどが求められる。

### ●改修工事中の居住者への配慮

[事例]

- ・ 既存市街地において既存住宅の改修を手掛ける工務店が、居住者負担を軽減し日常生活に近い環境で生活を送ることができるよう、自社で所有する仮住まいや一時保管倉庫、引越サービス等を無償で提供する提案。
- ・ 共同住宅の共用部分の改修において、建物診断や施工計画、施工方法を工夫し、住みながらの耐震改修を実現する提案。長期修繕計画の検証を行い、計画修繕事業と連動させることで住みながらの改修を図っている。また、改修後の建物外観や共用部分の使いやすさにも配慮した施工方法としている。〈事例③〉



## ●地域性等への配慮

### [事例]

- ・京町家の敷地特性やまちなみに合わせた対応として地域の認証木材の供給者（林業・製材業者等）と連携し、安定した木材の供給体制を組むことで、移送コストの削減とあわせた地産地消のシステムを構築する提案。

### （３）維持管理・履歴情報整備

提案内容としては、新築住宅と同様のものが多く（※）、維持管理計画書の作成、改修・修繕資金調達のための積立計画、定期点検の実施、住まい手の維持管理サポート、改修・点検記録の蓄積等の提案がみられた。既存住宅の場合、これまでの改修履歴や維持管理の状況を把握していくことも必要であり、新築住宅とは異なる視点を加味したしくみづくりが求められる。

また、改修の信頼性の向上や維持管理等を容易とする観点から、施工時の写真など、工事後に見えにくくなる部分の記録を残す提案が見られた。

住宅履歴情報の保管主体としては居住者と事業者（工事主体）の二者のほかに、第三者機関が保管するケースもみられた。また、共同住宅（分譲マンション）では管理組合を保管主体に加えろという提案があった。

- ※ 新築住宅の維持管理・履歴情報整備の内容については、「平成20年度新築戸建住宅部門とりまとめ」を参照されたい。

### （４）流通

#### ①資産価値・性能の評価・提示

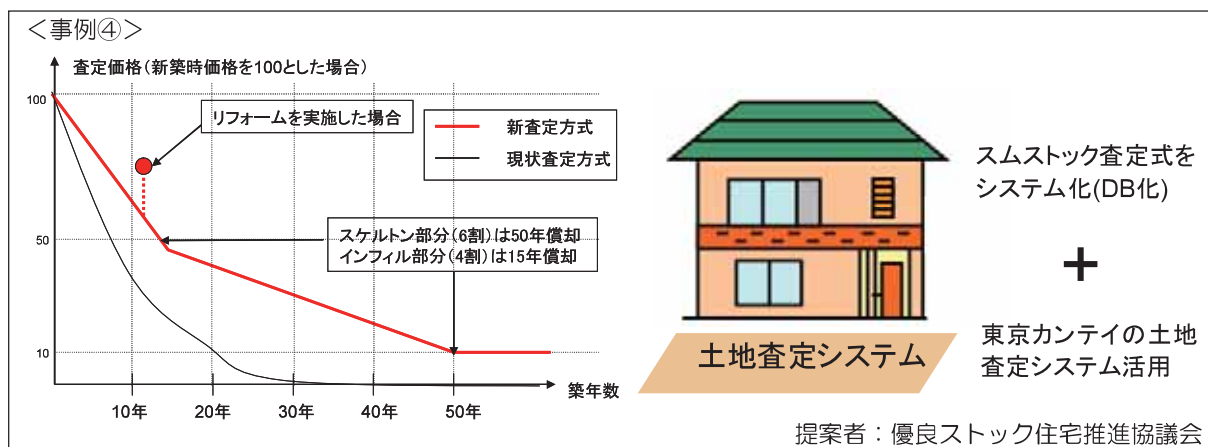
既存住宅を長期間にわたり使い続けていくためには、一つの住宅を複数の異なる世帯が住み継いでいくことなども想定し、既存住宅を流通しやすい状態としておくことが必要である。

しかし現状では、既存住宅の売買を検討する者にとって、既存住宅の性能や価値の把握は困難なものであり、こうした内容をわかりやすく示すためのしくみが求められる。このような視点を持った仕組みとして、資産価値の査定や改修後の性能を提示する等の提案がみられた。

## ●既存住宅の価格査定のごくみ

[事例]

- ・良質な住宅ストックの資産価値向上や既存住宅の流通促進を図るため、ハウスメーカー9社が協議会を組織して、既存住宅に対する共通の価格査定方式を構築し、各社がそれぞれ運用する提案。査定対象の住宅は、自社で手掛けた住宅でかつ、必要な点検・修繕を実施していること、住宅履歴情報を備えているなどの一定条件を満たすもので、査定において建物価格と土地価格は分けて表示する。また査定精度を向上させていくために、既往の土地価格査定システムを活用しデータベース化を行う。査定を行う者は協議会内のセミナー等の研修を行い育成するもの。〈事例④〉



## ●改修後の住宅性能を提示するしくみ

[事例]

- ・既存住宅の購入を検討する者に対し、既存住宅の性能がどのようなレベルにあるかがわかるように、改修後の耐久性能・断熱性能・気密性能・高齢化対応等の項目について表示(ラベリング)を行う提案。行政や不動産等団体組織、地域の改修事業者・工務店等が、改修全般にわたる工務店等の総合的なサポートとして、既存住宅の調査・診断や施工内容の第三者チェック等のサポートとあわせて、改修後の診断結果と改修履歴を元に性能レベルをチェックするとしている。(性能レベルをチェックする機能を備えた専用ソフトを利用)〈事例⑤〉



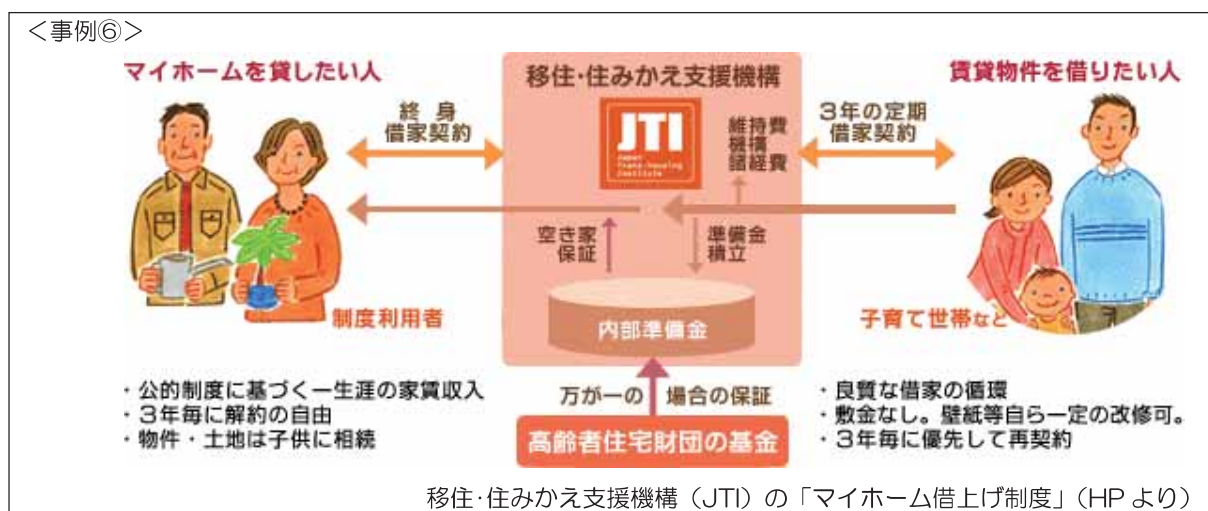


## ②既存住宅の借り上げ

既存住宅の流通を促進するための方策として、住み替え等をサポートするしくみづくりが求められており、その際、所有する住宅を売却するのではなく、賃貸化することが既存住宅の新たな活用手法として注目される。このことは持家という資産のフロー化に寄与するだけでなく、広い住宅に少人数の高齢者世帯等が居住し、狭い住宅にファミリー世帯が居住するという居住ニーズと住宅のミスマッチの解消に寄与するものと期待される。提案の中では、これを支援手法として、一般社団法人移住・住みかえ支援機構の制度を活用するものがあった。

### [事例]

- ・高齢者のライフスタイルに応じた住み替え等をサポートする「移住・住みかえ支援機構（JTI）」が、高齢者等が住む既存住宅（耐震性能等が条件）の借上げを行い、それを子育て世帯等へ転貸するしくみ。借り手側は3年間の定期借家契約で、一定の改修が可能。貸し手側には、空家の場合でも最低賃料が保証されている。＜事例⑥＞

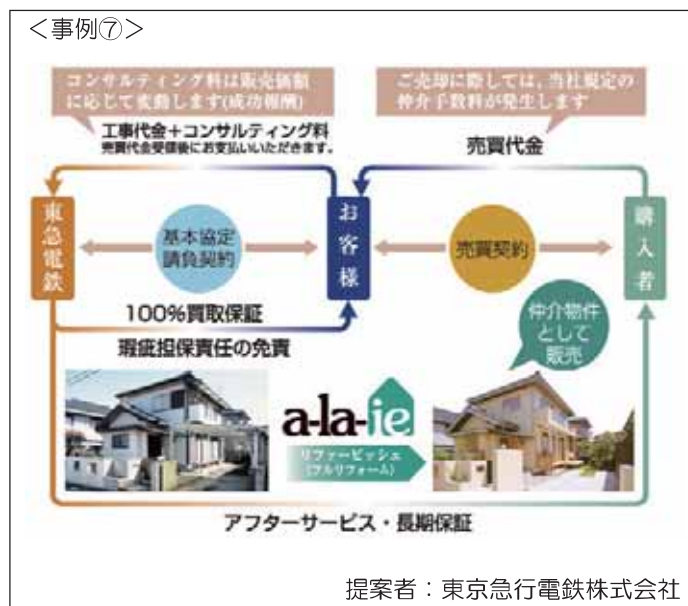


## ③まちなみの維持

適切な改修や流通等を行い、長期にわたり住宅を使い続けていくことは、結果として成熟したまちなみや佇まいを維持していくことに寄与するものであり、今後は、改修によるまちなみの維持効果を重視した取組みなどが期待される。

### [事例]

- ・自社の鉄道沿線の住宅地の街並み（敷地割）を細分化させずに維持するビジネスモデルとして、売却・購入希望者双方へのコンサルティングを行い、資産価値の査定から改修工事、買取保証、住替え支援まで、流通・改修に係るサービスをパッケージ化してユーザーに提供する提案。＜事例⑦＞



(5) ユーザー支援のしくみ

①改修工事価格の提示と情報提供

既存住宅の改修を普及させていくためには、改修を円滑に進めるための支援方策の充実が求められる。

特に、市場性を向上させる観点では、改修実施を判断する上でネックとなりやすい工事価格を早い段階で明確にすることやその情報をわかりやすくユーザーに提示することが重要であり、このような観点からの提案がいくつかみられた。

また、既存住宅市場におけるユーザー選択のサポートのしくみとして、既存住宅の購入検討者に対して、改修後のプランや工事価格等の情報を不動産情報とセットで提示していく提案などがみられた。

●改修工事のメニュー化による工事価格の明確化

[事例]

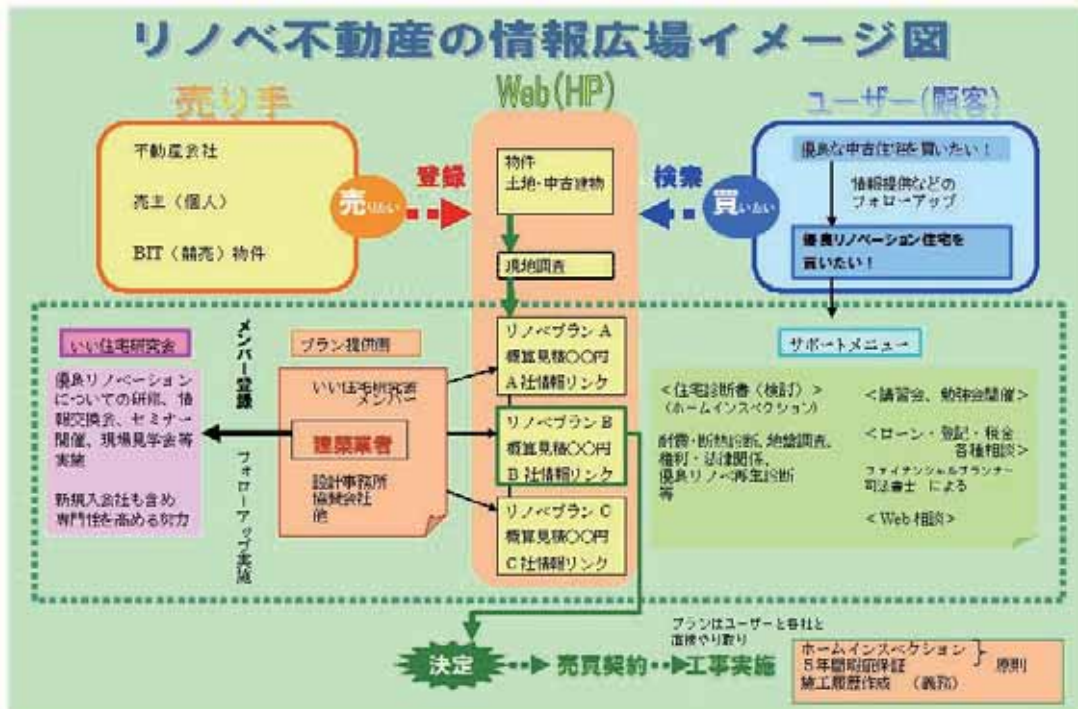
- ・地域の改修事業者が、改修工事価格の不明確さを解消するために改修内容のメニュー化を行い、改修部位及び部材ごとの詳細な見積表を作成・提示する提案。
- ・共同住宅の住戸専有部分のスケルトン改修において、基本的な改修工事の内容を㎡当たりの定価制とする提案。

●改修プランや工事価格に関する情報提供のしくみ

[事例]

- ・既存住宅の不動産情報とあわせて、購入希望者に対して改修提案したプランと概算見積価格をWeb上で公開する情報システムの提案。不動産事業者や売却希望者等が中古物件を登録し、研究会グループの会員である建設会社や設計事務所がその情報を元にそれぞれ概算見積付きの改修プランを作成する。既存住宅の購入希望者はその中から選択できる仕組み。なお、施工契約時には、第三者によるインスペクションの実施が義務づけられている。〈事例⑧〉

<事例⑧>



提案者：いい住宅研究会

## ②改修資金等の調達支援のしくみ

改修資金の調達は、改修を進める上での居住者の大きな課題であり、それを解消するための支援方策等を充実させていく取組みは重要である。こうした支援方策は単独の改修事業者だけで提供することが難しい場合も多く、改修事業者間でグループを組んだ上でサービス提供者と連携するなどの効果的な取組みが求められる。

### [事例]

- ・改修事業者がグループ組織を形成し、単独では対応が難しいリフォームローンや改修後の瑕疵保証等のサービスを提供する者（ローン会社や保証会社等）等と相互連携を行い、改修とあわせてこれらのサービスを提供する提案。

## ③性能評価・保証等

既存住宅の改修の市場性を向上させ、ユーザーからの信頼の得られるビジネスモデルとするためには、改修工事後の性能の信頼性を担保するしくみなど、市場性向上や消費者保護の観点からの取組みが重要である。

改修後の品質に関するユーザーの不安を払拭するため、第三者機関、グループ・団体等による完了等の検査や性能評価を実施する提案、改修事業者以外の専門家への相談窓口を設ける提案、保証書を付与する提案があった。今後、住宅瑕疵担保責任保険制度の活用などにより、より一層高い信頼性の付与が求められる。

## （6）体制整備・事業者支援のしくみ

既存住宅の改修では、調査・診断、改修、維持管理、流通など、様々な段階が存在する。たとえ一つの者だけでは対応できないことであっても、ここに関わるそれぞれの主体間で連携して、市場性の向上や効率的な改修に向けた体制を構築していくことなどが求められる。

一方、地域の工務店などの中には、調査・診断や改修工事に関する十分な技術や知識を備えていない場合なども想定されるが、既存住宅の改修を普及させていくためには、こうした者への教育や人材育成等のサポート体制を構築し、改修分野全体の質の向上を目指す取組みを行っていくことが重要である。

●調査・診断事業者、改修事業者、不動産流通事業者による三者連携

[事例]

- ・地域の調査・診断事業者、改修事業者、不動産流通事業者の三者が連携し、市場性の向上のためそれぞれ第三者性を保ちつつ、既存住宅の売却・購入相談から、調査・診断、改修設計・施工、アフターメンテナンスまでのサービスを一体的に提供する提案<事例⑨>

<事例⑨>

**QRC住宅履歴情報の管理システム図解**  
[国交省・長期優良住宅先導的モデル事業]

1.建物診断+不動産仲介業者+リフォーム会社の連携により、資産価値のある理想の中古住宅を取得するためのシステムです。

2.更に皆さまの住まいのリフォーム工事が「住宅履歴情報」として一元管理され、将来有効活用されます。

資料：一般社団法人良質リフォームの会

●改修全般にわたる工務店等の総合的なサポート体制

[事例]

- ・行政や不動産等団体組織、地域の改修事業者・工務店等で組織する協議会が主体となり、改修全般にわたる工務店等の総合的なサポートを行う提案。具体的には、行政や団体組織などが中心となって調査・診断から改修、維持管理、流通までの全体システムを構築・管理する。また、調査・診断を行う者や改修技術者を育成するほか、住宅履歴情報の書式・情報整理の支援、改修後の住宅品質表示等を実施する。<事例⑩>

<事例⑩>

改修の取組段階	提案の特徴	取組の担い手(専門技術者)			
		事業者	住宅検査人	BIS資格者 BIS-E資格者	気密測定 技能者
		既存住宅			
住宅検査と リフォーム アドバイス	住宅現況調査 (住宅診断、住宅 品質カルテ)		■		
	改修内容等の 助言(アドバイス)		■		
性能向上 リフォーム の実施	性能向上リフォーム の計画・設計		■	■	
	性能向上リフォーム 施工			■	
	改修工事内容 の記録作成		■		
リフォーム後の 性能試験 と記録保管	気密性能試験				■
	改修履歴の 記録と保管		■		
品質表示	住宅品質表示		■		
		長期優良住宅(既存住宅)の実現			

提案者：北海道R住宅先導的モデル事業推進協議会