

2. 超長期住宅先導的モデル事業における提案内容のとりまとめ (平成20年度 新築戸建住宅部門)

2-1 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（第1回及び第2回の募集）においては、とりわけ新築戸建住宅部門に全国から数多くの応募が寄せられました。

モデル事業の政策波及効果を一層高めるため、ここに、寄せられた応募提案の中から住宅の長期使用に有用と考えられる提案内容を取りまとめ、住宅の生産供給に携わる方々等に情報提供することにしました。

今後のモデル事業に応募しようとする方々をはじめ、多くの実務者等において、本とりまとめを参考にさせていただくことを期待するものです。

2-2 本とりまとめの利用にあたっての留意事項

本とりまとめをお読みいただくにあたっては、以下の事項に留意ください。

- ① 新築戸建住宅部門における応募の大部分を木造が占めたことから、本とりまとめでは、基本的に、木造戸建住宅を対象に記述しています。ただし、ソフト面を中心に、他の構造にも共通する内容が多く、十分参考になるものと考えます。
- ② 寄せられた応募提案には、住宅の長期使用に一定程度有用と判断された場合であっても、数多く同様の提案がなされており先導的とは評価されなかったものや、住宅全体として見た場合にバランスに欠けていたものなど、結果として採択されるに至らなかったものが多数ありました。

このことを踏まえ、本とりまとめにおいては、採択された応募提案のみならず、採択されなかった応募提案の中からも、有用な提案内容で数多くの応募者から提案のあったものや汎用性が高いと考えられるものを取り上げています。

- ③ 平成20年12月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が公布され、近く法律に基づく認定基準が制定されますが、平成20年度のモデル事業は法律に先行して実施されたので、公募要件として、認定基準そのものではなく別紙の「基本性能の基準」（11ページ参照）が用いられたことに留意ください。ただし、本とりまとめの記述が認定基準と齟齬をきたすことは基本的にないものと考えています。

また、さらに認定基準との関係で言えば、モデル事業においては、認定基準にない項目、例えば設計上の工夫、生産供給体制・維持管理体制の整備、住まい手の啓発なども評価の対象にしています。これらは実務をこなしていく上で極めて大切な項目であり、本とりまとめでも重要視しているところです。

（注）なお、今後のモデル事業においては、認定基準が応募要件に組み込まれるものと見込まれます。

木造住宅の品質確保の観点からは、木材そのものの品質を確保することは重要である。このため、十分乾燥させた材の使用や、所要強度が確保できる材を使用する提案が多かった。また、柱の断面を大きくすることや、高耐久樹種を利用するといった提案も数多くあった。

使用する金物の防錆措置等を行う提案も多かった。

・その他の措置

外装材の耐久性を確保する観点から、耐候性の高い屋根材や外壁材の利用などの工夫をした提案があった。

雨水をできるだけ建物にあてない、あるいは速やかに排出するための勾配屋根、深い軒の出（例えば900mm以上）などの工夫、水切りや水返しなど雨水の侵入を絶つ工夫、腐朽しやすい部分の部材を簡単に取り替えられるような工夫など、従来から行われてきた工夫がなされた提案もあった。

今後の技術開発と活用が見込まれる、センサー等を用いた住宅または壁、床下等の部位のモニタリングに関する提案もあった。

(2) 住宅の耐震性

提案にあたり基本要件については、住宅の耐震性を高めるための措置を講じることとし、内容は限定していなかったが、住宅性能表示制度を活用し、耐震等級（倒壊等防止）の等級2または等級3を満たすとする提案が多くあった。

高倍率の耐力壁、大断面部材の使用などの提案が多かったが、住宅の耐震性の確保、向上においては、それらについて住宅全体のバランスを考慮して用いることが重要である。また、免震、制振装置等の導入にあたっては、長期にわたる性能、機能の維持への配慮が必要である。

・免震装置、制振装置の採用

免震装置や制振装置を取り入れた提案が多くあった。

制振装置については、摩擦ダンパー、粘性ダンパーの採用による損傷の軽減、粘弾性テープによる躯体変形の抑制、振動エネルギーを吸収する特殊金物による損傷軽減など、建物変形を制御・抑制する提案が多くあった。

耐震等級2や3を満たし、さらに躯体の変形を抑えることを目的として制振装置を取り入れた提案があった。

・構造計算による安全性等の確認

建築確認申請上4号建築物として構造設計が壁量計算で足る場合にあっても、構造計算により安全性を確認するという提案が多くあった。

検証方法は、許容応力度等計算、限界耐力計算などがあり、併せて偏心率を建築基準法で求められている基準より低く抑えるといった提案が多くあった。

・耐震要素の強化

在来構法においては、構造用合板や筋かいのたすき掛けなど、高倍率の耐力壁を組み込むことにより耐震性を高める提案が多くあった。

床梁など床下地構造の組み方を工夫することにより床剛性を高める提案が多くあった。

・その他の提案

第三者機関の認定等を受けた技術や材料、民間事業者等の開発した工法など、既往の材料や技術を用いて耐震性を高めるために組み合わせた提案があった。

- ④ 本とりまとめでは、平成20年度のモデル事業の全体像を概観できるようにしたいとの考えもあり、応募様式の項目立てに沿って、有用な提案内容を盛りだくさんに記述しています。

住宅の生産供給に携わる方々等におかれては、自らの会社や手がけている住宅の特徴等を考慮しながら本とりまとめで紹介している提案内容も適宜参考にされ、主体的な創意工夫のもと、ここでのテーマである住宅の長期使用の観点はもちろんのこと、施工性やコストなど様々な観点からの要請にも適う住まいづくりを目指されるよう期待します。

2-3 提案内容のとりまとめ

基本性能項目ごとの提案内容のとりまとめは以下のとおりです。

提案内容のとりまとめ

(1) 構造躯体の耐久性

住宅の長寿命化のためには、木造については、腐朽・蟻害による木材の劣化対策、水分の浸入防止対策など、物理的に長持ちさせるための配慮を多くの部位でバランス良く対策を行うことが重要である。

木造については、基本性能に示された住宅性能表示の劣化対策等級3（外壁の軸組や土台の防腐防蟻、床下・小屋裏の換気など）の措置が要件となっている。

耐久性においては、前述の通り多くの部位でバランス良く対策を行うことが重要で個別の要素のみの対策では耐久性の向上につながらない場合もあるが、個別の要素としては次のような対策が提案されていた。

・基礎対策

床下空間への湿気対策や蟻害対策として基礎対策は重要である。

基礎については、べた基礎の提案が多かった。内装・設備の維持管理容易性の項目で人が床下に入って点検できるよう床下空間の有効高さを確保するとともに、点検口を設ける提案が多かったが、これは耐久性の向上においても有用である。

基礎については、鉄筋コンクリート造としている場合、かぶり厚を相当程度以上の提案としているもの（例えば基礎の立上がり幅で約150mm以上）、基礎のコンクリートの水セメント比を低く押さえる、高強度のコンクリートを使用するなど高品質なコンクリートを施工しようとするもの、屋外からの風雨や温度変化などの外力から躯体を保護するために断熱を行うものなど、基礎の耐久性を高める観点からの提案が多かった。

地盤や土台の防蟻措置として、しろありの侵入を防止する基礎構造、耐久性の高い樹種の木材使用、適切な薬剤処理等の提案もあった。

・壁体内通気対策

壁体内の通気層を設ける工法を採用することにより、壁体内結露を防止する提案が多くあった。相当程度大きな通気層とするものもあったが、大きければ効果が高いというものではないことに留意が必要である。

なお、この工法と併せ、パッシブ省エネルギー設計や外断熱などの省エネルギー対策を提案しているものも多くあった。

・使用木材等

耐震技術の導入と併せて、技術導入後の維持管理に対する提案も多くあった。

(3) 内装・設備の維持管理の容易性

公募時においては、維持管理対策等級として等級3相当の対策が講じられていることとされていたが、具体的には、配管類をコンクリート内に埋め込まないこと、一定の掃除口、点検口を設置すること等が必要である。

・床下空間等の確保・点検口の設置

点検を行いやすくする観点から、床下空間等の確保・点検口の設置を行う提案が多かった。床下空間の確保は、耐久性の観点からも有効であり、床下ふところの一定の高さを確保し、点検できるようにする提案が多かった（床下空間の高さについてはいずれも330mm以上であったが、450～600mmという提案が比較的多かった。）。併せて、床剛性を高めることや鋼製束を採用することにより、床束や根がらみをなくし、点検・部材の取り替え等を容易にする提案もあった。

・システム配管の採用

配管の維持更新のしやすさの提案として、さや管ヘッダー方式の給水・給湯システムの採用、排水ヘッダー方式の排水システムの採用、基礎貫通部材の採用を行った提案が多かった。これらのうち、複数または全てを組み合わせている提案もあった。（さや管ヘッダー方式は、架橋ポリエチレン管をさや管に通して施工する配管システムとヘッダーによる分岐ユニットを組み合わせたシステム工法で、ヘッダーから端末まで1本の管でつながれており、点検が基本的に端末とヘッダーのみで済み、施工や交換がしやすいものである。排水ヘッダー方式は、従来の配管工法と比較し基礎貫通部分を減らし、基礎貫通スリーブを用いることで、基礎コンクリートを壊すことなく、配管を交換することが可能である。）

・設計上の工夫

センチュリーハウジングシステムの考え方にも示されているように、部材・部品については、耐用年数を明確にし、耐用年数の異なるものの取り替えに際しては、耐用年数の長い部材等を痛めることなく、短い部材等を交換できるようにする工夫がなされていることが必要である。そうした提案も設計上の工夫としてあったが、このような部品等の耐用年数の違いによる更新対応については、この項目での記載がなされていなくても、維持管理計画に反映する形で提案されているものがあった。

規格や寸法を統一することにより、設計や施工を効率化する、部品の更新の容易にする、規格品の活用を可能とするなどの工夫を取り入れた提案があった。

また、将来に向けての配管・配線スペースの確保、立ち上がり配管のためのライニングの設置、設備の供給処理システムの明確化、着脱容易な設備の利用、計測機器を用いた監視・点検などの提案があった。

(4) 変化に対応できる良質な空間

公募の要件としては、更新対策等級（共用配水管）3相当以上の措置が講じられていることと、躯体天井高、住戸面積を様式に記載することとされていたが、戸建て住宅については、共用配水管がないので、結果として、躯体天井高、住戸面積を記載するのみとなっていた。

多くの提案で、構造に邪魔されない比較的大きな空間を確保し、間取りの自由度を確保する工夫がなされていた。

・世帯構成やライフスタイルの変化に対応できる平面・断面・構造計画等

内部空間の自由度を妨げないよう、耐力壁を外部やコア部分などに集約する提案が多かった。この際、あわせて、開口部の確保などの観点から、耐力壁の壁倍率をあげるなどの工夫がなされている例もあった。ラーメン構造などの構法により、自由度の高い空間を確保するといったものも比較的多かった。その他、トラスや梁の工夫など独自の構法により室内空間を広くとるといった提案もあった。

将来の改修や間取りの変更を意識して、構造上重要で壊すことができない壁と壊しても支障のない壁を区分し、設計図等に明示するといった工夫をしている提案も多かった。

平面的な自由度だけでなく、立体的に小屋裏や床下を利用し、収納などの空間を確保するといった取り組みもあった。

・内装システム、施工方法の工夫等

間仕切り等を将来移設・撤去しやすくするよう、床・天井勝ち（先行）の納まりとするものや、耐力壁や準耐力壁としないなどの提案が多かった。このような移設を予定する間仕切りの提案では、設備配管の埋め込みを避けることや、移設に当たっての支障がないようにするなどのきめ細かい配慮が記載されている例もあった。また、内装システムについては、可動間仕切りや可動収納システムを活用し、間取り変更を容易にできるようにするといった提案もあった。さらに、移設を前提とし、天井の高さを統一するなどの寸法に配慮したもの、プランニングにおいてモジュラーコーディネーションやグリッド化を図るなどの基本ルールを定め、住まい手が将来の間取りの変更をイメージしやすくするなどの工夫をした提案もあった。

・その他の将来対応

将来的な増築や改築に対し、構造等においてあらかじめ準備しておくという提案もあった。例えば、将来の床荷重の増加を見込んだ積載荷重の設定や、増築を前提とし接続部について考慮した提案なども一部にはあった。

なお、可変性とあわせて、多様なライフスタイルを住み替えによって実現していくことを前提として、普遍的なプランニングを追求しようとする提案もあったことを付言しておく。

（5）超長期に利用される住宅において対応しておくべき性能

省エネルギー対策、高齢者への配慮、街並みや景観への配慮は、住宅の長寿命化のために必要な性能というよりは、むしろ、長期に存在するストックとして求められる性能である。

①省エネルギー対策

公募の要件としては、住宅性能表示の省エネルギー対策等級で、等級4相当以上の措置が講じられていることとされている。省エネルギー対策は、結露防止等の点から耐久性に、また、適切な温熱環境の確保の点から居住性の向上にも寄与するものとして多くの提案があった。

・断熱・気密の強化

断熱性、気密性を省エネルギー対策等級の等級4以上の水準を確保する提案、熱損失係数（Q値）、相当隙間面積（C値）や開口部の仕様について高い水準を実現する提案が多かった。また、耐久性の向上の効果も含めて外断熱工法を採用する提案が多かった。

・通風や日射に配慮した設計

建設地の気候等に配慮し、住宅内の通風の確保や日射角度を想定したひさしの設置、外構の植樹など、パッシブデザインによるプランニングを行った提案、夏期日射取得係数（ μ

値)について高い水準を実現する提案、遮熱効果のある部材の採用する提案が多くあった。

・高効率機器の設置

維持管理や更新の仕組みを用意する必要はあるものの、屋根集熱・蓄熱により通気するシステムや省エネルギー効率の高い給湯器等の設置など、住宅の使用開始当初に、高い省エネルギー効果を確認できる提案もあった。

・その他の提案

省エネモニターの設置、「CASBEE-すまい(戸建)」による住宅の環境評価の実施など、住まい手に省エネなどの環境配慮に関する理解を求める工夫をしている提案があった。

②高齢者への配慮

公募の要件としては、高齢者等配慮対策等級(共用部分)で躯体部分において等級3相当以上の措置を講じることとされている。戸建て住宅においては、将来容易に改修できることを考慮して、基本性能において特段の要件は付されていなかったが、いくつかの提案があった。

具体的には、高齢期においても住み続けられるようにすることに配慮して、便所等の水回りと主要な居室の動線の配慮や可変性の確保などの提案があった。また、あらかじめ一定のバリアフリー化を行っているもの、ヒートショックの低減のための温熱環境を確保するものなどがあった。

③街並みや景観への配慮

公募の要件としては、都市計画、基盤整備の観点から支障が懸念されるものは対象外とされていた。また、システムの提案においては、具体の建設地が定まっていなかったために、この項目を提案することが難しい面があった。特に地域の風土などに調和した建て方に言及したものは必ずしも多くなかったが、地域の風土にあった伝統的に使われている外装材を用い、時間を経て風格が出る街並みの形成を目指したもの、地域独特の敷地割りに対応しつつ現代の生活と調和させようとしたものなどもいくつかの提案があった。

提案内容としては、デザインコードやガイドラインにより周辺と調和した街並みの実現を目指す提案があった。併せて、外構における緑化面積の確保やシンボルツリーの植樹などの提案もあった。

団地型の提案において、外構などへの居住者参画を通じて、まちの維持管理、エリアマネジメントなどのコミュニティ支援に発展させようとする提案があった。

(6) 維持保全計画の作成

公募の要件としては、長期にわたる維持保全計画の策定に対して提案者が講じる措置を記載することとされていた。維持保全計画の作成と記録の作成及び保存は、ハードの性能に比較して、取り組みの蓄積が十分ではないが、一方で意欲的な提案も多くあった。具体的に行う内容と併せて、関連会社や提携する組織などの外部の者との連携を含め、その取り組みに当たって体制整備を行うとする提案も数多くあった。

・長期修繕計画の立案

計画期間を30年以上として、躯体や内装の設備・部材等部位ごとに耐用年数に応じた点検・修繕時期等の計画に係る立案がなされている提案が多かった。具体的には、構造躯体(基礎、柱・梁・土台)、外部仕上げ(屋根、外壁)、内部仕上げ(床、壁)、建具(外

部建具、内部建具）、設備（設備ユニット、配管）などである。

・点検や維持管理

長期修繕計画と関連して、点検、更新修繕時期を提案しているものが多数あり、主な時期は、概ね3ヶ月、6ヶ月、1年、2年、5年、10年。さらに、5年おきなどの点検を提案しているものが大勢を占めた。これらは一定期間（例えば、10年、20年など）は無償とし、その後は有償とするとする提案がほとんどであった。この定期点検とは別に、大地震等の災害時などの緊急点検について言及しているものもあった。

点検は、施工者が訪問して行うものが主体であるが、倒産等で施工者が点検できないような場合に関連会社や提携する工務店等の組織によりバックアップする仕組みを提案するものもあった。

所有者に点検時期等を郵送や電子メール等により通知する提案が多かった。

点検方法には、目視とあわせて、センサー等を活用したモニタリングを行うという提案もあった。

・住まい手の維持管理等のサポート

維持管理の啓発として、自主点検チェックシートや住まいの手入れ書を渡すといったものから、住まいへの愛着を醸成するなどにより、居住者の維持管理意識を向上させるといった取り組みもあった、具体的には、維持管理等についての相談窓口などの設置といった受け止め型のものから、居住者の自主点検への働きかけとしてセミナーやITを活用した支援を行うなどの例もあった。

・その他の提案

住宅の基本構造部分（構造体、防水、防蟻等）の保証については、一定期間の保証をおこなっていくという提案があり、特に外部機関を活用するものが多かった。少数ではあるが、自社による点検を前提に10年を超えて継続・延長するといった提案もあった。また、修繕が確実にされるよう具体的に修繕費用のシミュレーションを行い、修繕積立計画を作成・提示するものや、少数ではあるが金融機関と連携して積み立て、リフォームローンを提案するものもあった。

（7）記録の作成及び保存

公募の要件としては、所有者等による記録の作成及び保存に対して提案者が講じる措置を記載することとされていた。例としては、分譲事業者が提案者の場合、設計及び施工を行ったものの概要、設計・施工の内容を記載した書類を購入者に引き渡すことを約束することなどが挙げられる。

・住宅の履歴情報の内容

建設時の履歴情報の整備のみを提案しているものから、維持管理計画と連動させ、点検・修繕等の記録の蓄積を含めた提案まで様々なものがあった。1回目は初期情報を中心とした提案が多かったが、2回目は長期的な情報蓄積に言及するものが増加した。

初期情報としては、設計図書、構造計算書、工事写真、契約書等があげられていた。また、その後の点検・修繕等については、点検記録、修繕工事関係書類、写真等があげられていた。少数ではあるが、木材などの品質確保等のために部材のトレーサビリティを確保するという提案もあった。

・住宅履歴情報の保管形態

保管形態としては、紙媒体のもの、電子データによるもののいずれもあった。紙媒体の

ものについては、書類をファイル化して施主に手渡すものから、住宅内に特定の保管場所を設け確実に保管されるように配慮するとした提案があった。電子データによる保管は、設計図書や契約書等を電子データ化（PDF等）し、サーバに蓄積するというものであり、あわせて工事記録については、デジタルカメラや携帯電話のカメラ機能等を利用して記録していくものがあった。

・住宅履歴情報の保管主体

履歴情報の保管については、施主に手渡すものだけでなく、施工者（工務店等）が保管するものが多かった。施工者が自社で住宅情報を保管・管理する場合は、倒産時などの要因で記録が散逸しないための対応として、事業者によるネットワークを築き、サポート体制を構築するという提案もあった。また、施工者以外に、関連会社、提携するグループや所属団体等のデータセンター、性能評価機関やNPO法人等の第三者機関により重層的な形で保管する提案もあった。

電子データによる場合、保管するだけでなく、インターネットを通じて保管データの閲覧等を居住者が行うことが出来るように措置した提案もあった。

「（６）維持保全計画の作成」及び「（７）記録の作成及び保存」の提案にあたっては、直接建設工事に当たる施工者（工務店等）以外に、バックアップする建材メーカーや性能評価機関、住宅瑕疵担保保険法人、NPO等様々な者との連携があったことが特徴的である。構造設計などのプランニングのサポート等も含めて、長期優良住宅を供給する上での新しいビジネスモデルとして今後さらに展開していくものと考えられる。また、工務店や設計者、部材や部品の供給者などがグループを組み、緩やかなネットワークのもと、相互の情報を共有化し、住まい作りを展開してきている例が数多くあった。

なお、住宅履歴書については、現在、その内容について「住宅履歴情報整備検討委員会」において検討が進められており、提案者は当該委員会での検討状況を十分に踏まえて取り組んでいくことが必要と考えられる。

（参考 URL：http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html）

（８）流通促進等に関する取り組み

既存住宅の流通を視野に入れた提案は、現在のところ、限定的であるが、提案主体の特性に応じ、自社を含むグループ企業全体での取り組みや第三者機関との連携による取り組みなど、今後の萌芽がみられた。具体的には、既存住宅の流通に必要な既存住宅の資産価値の評価を行う提案や、実際に買い取り・借り上げを行うためのしくみを導入する提案があった。

・資産価値の評価・提示を行う提案

一定の点検、メンテナンス、検査を前提に、資産価値を評価・提示する提案があった。具体的には、技術的な蓄積をもとに自社の供給したものを対象にするもの、第三者機関の既存住宅の評価を前提に参考となる価格を提示しようとするもの、既存住宅の流通を行う関連グループ企業と連携するものなどがあった。

・既存住宅の買い取りの提案

既存住宅の買い取りについて、一定の条件下で自社の供給したものを対象に行うもの、企業グループでのノウハウを活用して行うものなどがあった。また、新築または改修時に、買い取り保証を行うものや、買い取った住宅を改修の上、再販するというビジネスモデルを提案するものもあった。

・既存住宅の借り上げの提案

将来のライフステージの変化等に伴う住み替えニーズ等に対して、住宅を買い取るのではなく、資産として保有を継続してもらい、借上げを実施するという提案があった。この場合、自社で行うのではなく、既存の第三者組織による借上げ制度と連携し、これを積極的に活用する提案も多くあった。

(9) その他

①木造における、木材産業等との連携など循環型のしくみの構築

地場の工務店、設計者等が、林業者、製材業者等の木材生産者側と連携し、地域で生産された材料等を適切な管理の下で安定的・持続的に活用するしくみについて、以下のような内容を伴う提案があった。

・木材産業等との連携

林業者、製材業者などの川上側と川下側の住宅供給者が連携し、①直接の取引により流通過程の合理化を図り、山の保全と整備を促進する提案、②住宅供給者側がまとまった需要を確保することにより、材の安定供給を促進する提案があった。またこれらと併せて、材の流通過程を含めた住宅の情報を一元的に蓄積・管理する取り組み、ICチップの活用などによりトレーサビリティを高める取り組みなどがあった。

・地産地消等の取り組み

木材の利用にあたって、端材や廃材の積極的な活用など地産地消等循環型社会の実現に向けた提案があった。

なお、木材のみならず、地域で生産された他の材料についても、材料の供給者側と住宅供給者との連携などの取り組みが考えられる。

・技能の継承・住まい手の意識の向上

将来に向けて、伝統的技術の継承や人材育成を実施するための実践や体制整備を行う提案もあった。また、住まい手に対し、使用されている木材の量（材積）・価格等を開示する提案や、住まい手が参加して材木用の植樹等を実施する提案など、住まい手の愛着を醸成しつつ循環型社会の実現に資する住まい作りへの意識向上等を図ろうとする提案があった。

②防火性能等

提案数は少なかったが、木造において省令準耐火による住宅の提案など、一定の防耐火性能を持たせる提案があった。

③住まい手の愛着を醸成する取り組み

住宅が物理的に長寿命になるだけでなく、長くもたせたいような住宅とすることは重要である。このような観点から、居住性が高く、世代を超えて継承されるようなデザイン、材料、工法などの提案があった。

具体的には、建築家グループと共に行う家づくりの提案や、比較的大径木で梁柱のあらわしとする、あるいは無垢材を使用し木のぬくもりが感じられるしつらえとするなど、魅力的な空間構成とする様々な取り組みがあった。

2-4 おわりに

今回は、第1回及び第2回の募集において数多くの応募があった新築戸建住宅部門に限って提案内容のとりまとめを行いました。住宅の新築部門(共同建て)、既存住宅の改修部門などについても、今後のモデル事業の実施を通じて応募提案の集積を図り、同様に提案内容のとりまとめを行っていきたいと考えています。

また、今後のモデル事業においては、新築部門の中に、街並み・住環境形成、維持管理流通強化、地域木造市場形成といったテーマに的を絞った部門が新たに設けられる方向であり、そうした新しい展開のもとでの提案内容についても適宜情報提供に努めていきたいと考えています。

【参考】公募要件としての基本性能

本モデル事業とは別に、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」が臨時国会において成立し、12月5日に公布されて、長期優良住宅の認定制度が始まることとなったところであるが、本モデル事業において住宅の新築部門で応募する場合は、法律に基づく認定の基準に代わるものとして、以下の項目ごとに基本性能を満たすことがモデル事業の公募要件として求められた。

【モデル事業の基本性能の基準（住宅の新築部門）】

項目	モデル事業における要件※1
【構造躯体の耐久性】 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること	劣化対策等級:等級3相当以上の措置が講じられていること（3世代（75～90年）、構造耐力上主要な部分が使用可能）
【住宅の耐震性】 大規模な地震の後、構造躯体の必要な補修をすることによって継続できること	高耐震、免震など、住宅の耐震性向上に対する措置が講じられていること（措置の内容を記載すること）
【内装・設備の維持管理の容易性】 内装・設備について、維持管理を容易に行うために必要な措置が講じられていること	維持管理対策等級（専用配管・共用配管）：等級3相当以上の措置が講じられること
【変化に対応できる良質な居住空間】 間取りの変更が可能な措置、一定程度以上の敷地面積、住戸面積、階高を確保	更新対策等級（共用排水管）：等級3相当以上の措置が講じられていること（更新を容易にすることに特に配慮した措置）躯体天井高、住戸面積（及び主要な居室のある階の床面積）を記載すること
【超長期に利用される躯体において対応しておくべき性能】	
①必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること	省エネルギー等級:等級4相当以上の措置が講じられていること（省エネ法に基づく省エネ基準[次世代省エネ基準]）
②バリアフリー改修に対応できるような躯体に必要な措置が講じられていること	高齢者等配慮対策等級（共用部分）：躯体部分において等級3相当以上の措置が講じられていること（高齢者等が安全に移動するための基本的な措置）
③街並みや景観に配慮	※2
【維持保全計画の作成】	長期にわたる維持管理計画の策定に対して提案者が講じる措置を記載すること (ex.分譲事業者が提案者の場合、30年以上の維持管理の計画(案)を策定し、購入者に引き渡すことを約す)

	ること)
【記録の作成及び保存】	所有者等による記録の作成及び保存に対して提案者が講じる措置を記載すること (ex.分譲事業者が提案者の場合、設計及び施工を行った者の概要、設計・施工の内容を記載した書類を購入者に引き渡すことを約すること)

- ※ 1 : 表中の「等級」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の等級です。
- ※ 2 : 都市計画、基盤整備の観点から支障が懸念されるもの（都市計画施設内での建築計画、地区計画の内容に適合しない建築計画など）については、補助対象としません。