

別記様式第11

平成22年度地域木造住宅市場活性化推進事業費補助金成果報告書

1. 事業名

「住宅所有者と推進する既存住宅長期優良化リフォームに関する事業」

2. 事業実施期間

平成22年6月 11日 ～ 平成23年 2月 28日

3. 事業主体

大阪府大阪府中央区谷町1丁目7-4

一般社団法人 関西建築業協議会 会長 小原 公輝

4. 事業の成果

以下3つの成果を得た

- (1) 「既存住宅見える化評価チェックシート」平成22年度版及び簡易版作成
- (2) 事業者向けのヒアリング及び調査マニュアル本(通称青本)を作成。
- (3) 事業者対象、消費者対象セミナーと参加者によるアンケート調査。

(1) 「既存住宅見える化評価チェックシート」の更新

- ① チェック項目の表現、言葉の見直し、調査手順、調査時点の屋内外の表示
- ② レーダーチャートを既存と性能アップ後を別標記
- ③ 消費者セミナー用及び、消費者が自宅で単独でチェックする時に使う簡易版を作成

22年度既存住宅見える化評価チェックシート研究会

		開催日	曜日	時間	事業タイトル	参加
1	打合せ	100614	月	16:00~18:00	事前打ち合わせ	5
2	研究会	100624	木	16:00~18:00	既存住宅見える化評価チェックシートを活用	16
3	研究会	100727	火	16:00~18:00	調査マニュアル本作成 1	8
4	研究会	100819	木	16:00~18:00	調査マニュアル本作成 2	14
5	研究会	100916	木	15:00~18:00	調査マニュアル本作成 3 開催セミナーの	9
6	研究会	101001	金	16:00~18:00	調査マニュアル本作成 4	12
7	検証・研究会	101008	金	13:30~17:00	マニュアル本実務による検証 西中島の家	8
8	検証・研究会	101021	木	14:00~17:00	マニュアル本実務による検証 明石の家	7
9	研究会	101105	金	16:00~18:00	調査マニュアル本作成 5	8
10	検証・研究会	101208	水	14:30~17:30	マニュアル本実務による検証 鶴見の家	5
11	研究会	101209	木	16:00~18:00	調査マニュアル本作成 6 完成	10
12	研究会	110120	木	16:00~18:00	2月セミナーの企画と詳細	14
13	研究会	110224	木	16:00~18:00	まとめと今後の展開に向けて	12
					計	128



見える化チェックシート 1

平成23年度省エネルギー住宅性能評価制度

「見える化」は、住宅性能評価と住宅性能の見える化を目的とする。省エネルギー住宅性能評価制度は、省エネルギー住宅性能評価制度に基づいて住宅性能を評価し、その結果を「見える化」することにより、消費者が住宅性能を比較し、適切な住宅を選択し、安心して暮らすことができるようにする。

評価結果の表示方法

(1) 評価結果は、省エネルギー住宅性能評価制度に基づいて評価し、その結果を「見える化」することにより、消費者が住宅性能を比較し、適切な住宅を選択し、安心して暮らすことができるようにする。

(2) 評価結果は、省エネルギー住宅性能評価制度に基づいて評価し、その結果を「見える化」することにより、消費者が住宅性能を比較し、適切な住宅を選択し、安心して暮らすことができるようにする。

※「見える化」は、消費者が住宅性能を比較し、適切な住宅を選択し、安心して暮らすことができるようにする。省エネルギー住宅性能評価制度に基づいて住宅性能を評価し、その結果を「見える化」することにより、消費者が住宅性能を比較し、適切な住宅を選択し、安心して暮らすことができるようにする。

0 フェイスシート

建物名称: [] 所在地: [] 評価対象の建物: []

評価者: [] 評価日: [] 評価場所: []

評価結果: []

1 耐久性性能

評価項目: []

見える化チェックシート 2

2 耐久性性能

評価項目: []

項目	評価	配点	検査方法	検査結果
1	鉄筋入り基礎である	2		
2	基礎コンクリート厚さが150mm以上である	1		
3	基礎コンクリート厚さが100mm以上である	1		
4	基礎コンクリート厚さが50mm以上である	1		
5	基礎コンクリート厚さが30mm以上である	1		
6	基礎コンクリート厚さが20mm以上である	1		
7	基礎コンクリート厚さが10mm以上である	1		
8	基礎コンクリート厚さが5mm以上である	1		
9	基礎コンクリート厚さが3mm以上である	1		
10	基礎コンクリート厚さが2mm以上である	1		
11	基礎コンクリート厚さが1mm以上である	1		
12	基礎コンクリート厚さが0.5mm以上である	1		
13	基礎コンクリート厚さが0.2mm以上である	1		
14	基礎コンクリート厚さが0.1mm以上である	1		
15	基礎コンクリート厚さが0.05mm以上である	1		
16	基礎コンクリート厚さが0.02mm以上である	1		
17	基礎コンクリート厚さが0.01mm以上である	1		
18	基礎コンクリート厚さが0.005mm以上である	1		
19	基礎コンクリート厚さが0.002mm以上である	1		
20	基礎コンクリート厚さが0.001mm以上である	1		

見える化チェックシート

評価結果(簡易)

省エネ・環境性能

耐久性性能

防火・防災性能

バリアフリー性能

省エネ・環境性能

耐久性性能

防火・防災性能

バリアフリー性能

省エネ・環境性能

耐久性性能

防火・防災性能

バリアフリー性能

見える化チェックシート 簡易版 一部抜粋

4: バリアフリー性能

評価項目: []

項目	評価	配点	検査方法	検査結果
1	玄関から居室までの段差が20mm以内である	5		
2	玄関から居室までの段差が10mm以内である	5		
3	玄関から居室までの段差が5mm以内である	5		
4	廊下等、建築物内の段差が10mm以内である	10		
5	廊下等、建築物内の段差が5mm以内である	10		
6	廊下等、建築物内の段差が3mm以内である	10		
7	廊下等、建築物内の段差が2mm以内である	10		
8	廊下等、建築物内の段差が1mm以内である	10		
9	廊下等、建築物内の段差が0.5mm以内である	10		
10	廊下等、建築物内の段差が0.2mm以内である	10		
11	廊下等、建築物内の段差が0.1mm以内である	10		
12	廊下等、建築物内の段差が0.05mm以内である	10		
13	廊下等、建築物内の段差が0.02mm以内である	10		
14	廊下等、建築物内の段差が0.01mm以内である	10		
15	廊下等、建築物内の段差が0.005mm以内である	10		
16	廊下等、建築物内の段差が0.002mm以内である	10		
17	廊下等、建築物内の段差が0.001mm以内である	10		
18	廊下等、建築物内の段差が0.0005mm以内である	10		
19	廊下等、建築物内の段差が0.0002mm以内である	10		
20	廊下等、建築物内の段差が0.0001mm以内である	10		

(2) 事業者向けのヒアリング及び調査のマニュアル本(通称青本) 作成

調査する根拠や診断の際に注意すべき点を各項目ごとに記載したマニュアル本(通称青本) を、3回の現地検証をへて項目やシートの記載に反映し、以下の項目を達成する目的を以て作成した。

- 1) 住宅の性能を適正に読み取る
- 2) 公正な評価
- 3) 調査員ごとに評価が異なる
- 4) 消費者に分かり易い
- 5) 調査診断の大よその時間を提示

さらに、実際にリフォーム現場に携わる研究会メンバーによるシートの活用で具体的な手順や効率の良い進め方を検証した。

調査点検マニュアル (青本) 一部抜粋

2 耐久性性能

所要時間: 約50分

新築引渡し直後から始まる劣化。経年変化は既存住宅の評価には必須項目です。特に戸建て住宅に多く使われている木材は、雨漏り腐食などで劣化や腐朽などの被害を受けやすいため、重点的に調査することが必要です。

項目	配点	調査する手順	診断の際に注意すべき点
1	鉄筋入り基礎である	1	1181年以前及び、受了検査を受けていない建築物は注意。
2	基礎コンクリート厚さが150mm以上である	2	リフォーム前後の基礎の厚さが異なる。
3	基礎コンクリート厚さが100mm以上である	2	外壁からの雨水の浸入がない。
4	基礎コンクリート厚さが50mm以上である	1	内部に雨水等が浸入した跡があるかどうかをチェックする。
5	基礎コンクリート厚さが30mm以上である	1	雨漏りによる腐食の可能性がある。
6	基礎コンクリート厚さが20mm以上である	2	腐食の程度、鮮やかな色の腐食の有無。
7	基礎コンクリート厚さが10mm以上である	0.5	腐食の程度、鮮やかな色の腐食の有無。
8	基礎コンクリート厚さが5mm以上である	1	土台や柱、柱等の状態を確認するための必要。
9	基礎コンクリート厚さが3mm以上である	1	土台や柱、柱等の状態を確認するための必要。
10	基礎コンクリート厚さが2mm以上である	1	土台や柱、柱等の状態を確認するための必要。

(3) 事業者対象、消費者対象セミナーと参加者によるアンケート調査

以下のセミナー開催により、事業者、消費者ともに既存住宅見える化評価チェックシートの利用について各地で普及、告知を行った。特に参加事業者の約 98%がチェックシート活用希望を得、既存住宅の長期優良化リフォームと来年度以降の実用化に向けてさらに大きく拡大を予定している。

22年度見える化セミナー開催一覧

開催日	曜日	時間	対象	事業タイトル	参加	会場	
1	100620	日	13:30～15:30	消費者	見える化ツールで工事前にリフォーム後がわかり安心	48	大阪市立住まい情報センター
2	100714	水	13:30～16:00	消費者	出前講座 見える化ツールとリフォームセミナー 大阪貸地・貸家協会(大阪晤会)勉強会	13	大阪市立阿倍野市民学習センター
3	100722	木	14:30～16:50	事業者	住宅の長寿命化のための維持管理技術	25	エルおおさか
4	100905	日	10:00～16:00	消費者	リフォーム見学会	18	阿倍野区S邸
5	100911	日	10:00～16:00	消費者	リフォーム見学会	15	河内長野市M邸
6	100921	火	10:00～16:00	事業者	リフォーム見学会	11	阿倍野区 長屋のリフォーム
7	101015	金	16:00～18:00	事業者	長期優良化へのリフォーム 見える化チェックシートの使い	46	大阪市立住まい情報センター
8	101027	水	14:00～15:30	消費者	相談事例から学ぶ住宅リフォーム ～契約トラブルにあわないために～	24	難波市民学習センター
9	101029	金	18:00～20:00	消費者	耐震改修前に「既存住宅 見える化評価チェックシート」で 考えるリフォーム 優良リフォームへの近道	48	大阪市立住まい情報センター
10	101103	水	10:00～16:00	消費者	リフォーム見学会	10	高槻市I邸
11	101110	水	13:30～16:00	消費者	出前講座見える化ツールと長屋の耐震診断と改修 大阪貸地・貸家協会(大阪晤会)勉強会	17	大阪市立阿倍野市民学習センター
12	101111	木	13:30～16:30	事業者	既存住宅の長期優良化に向けて	23	東京 総評会館
13	101201	水	13:30～15:30	消費者	悪質商法に失敗しないリフォームの方法	12	大阪府消費生活センター内
14	110213	日	13:30～16:30	消費者	賢く、納得リフォーム計画 見える化リフォームセミナー&ワークショップ	30	大阪市立住まい情報センター
15	110215	火	14:00～16:30	事業者	コミュニケーションから得られる信頼！長期優良化リフォー	25	キャンパスプラザ京都
16	110217	木	14:00～16:30	事業者	コミュニケーションから得られる信頼！長期優良化リフォー	23	兵庫県民会館
					計	388	

消費者セミナー



ワークショップ 1



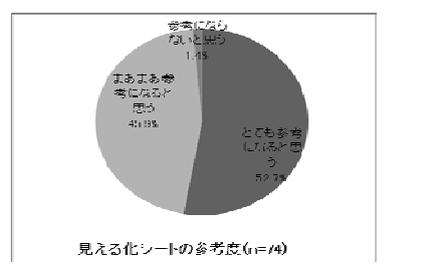
ワークショップ 2



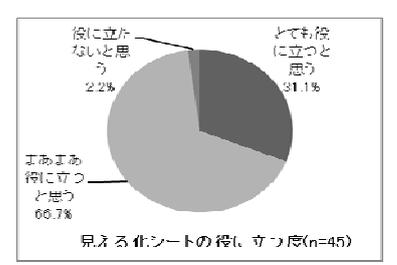
事業者セミナー



消費者アンケート結果より 抜粋



事業者アンケートより 抜粋



(4)今後の事業の展開

今年度は産、学(京都大学大学院高田光雄研究室)との協働活動によりマニュアル本の更新を続け、より完成度の高いものに更新する。事業者、消費者アンケートを実施したことで、住宅建築事業にとどまらない不動産事業者等事業者向けを展開する。

- 1) 調査マニュアル本の詳細テキストを作成し、事業者、建築士(インスペクター)の研修を実施してレベル向上を図る。
- 2) 活用実務セミナーにより既存住宅の長期優良化への大きな第一歩とする。
- 3) 不動産仲介事業者による性能を評価することで、住宅を適性価格で流通するとともに、評価付き物件流通することで安心と付加価値を高め、流通活性化に高く貢献する。
- 4) 建築士のインスペクションの職能の確立
- 5) 金融機関による「5つの性能が一定基準以上の物件について、通常の中古物件以上のローン商品の開発と提供。