

## 長期優良化住宅リフォーム推進事業

### 長期優良化住宅リフォーム推進事業

# 今後の展望

深尾 精一

首都大学東京名誉教授 深尾精一

001

## これまでの検討

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化

長期優良住宅

新築住宅に係る認定基準はあるが、  
既存住宅の増改築に係る認定基準が整備されていない

ストック重視の住宅政策への転換（国土交通委員会）

日本再興戦略（平成25年6月閣議決定）

長期優良住宅化のための基準等の整備

首都大学東京名誉教授 深尾精一

002

## これまでの検討

リフォームを実施し、性能向上・長期優良化した  
既存住宅を適切に評価する仕組みを整備

評価・認定のための基準  
現況の確認方法及び評価方法  
既存住宅インスペクション

評価・認定に係る手続き  
評価・認定を受けた住宅の市場における評価  
(インセンティブ)

首都大学東京名誉教授 深尾精一

003

## これまでの検討

既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化  
に係る検討会（平成25年8月～26年1月）  
既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化  
の基準等について、有識者や業界団体等が参加する  
検討会を設置し、認定基準等の案をとりまとめた

既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会  
(平成26年5月～26年6月)

リフォーム評価のポイント

首都大学東京名誉教授 深尾精一

004

## リフォーム評価のポイント

### ポイント①

S基準・A基準による評価

### ポイント②

既存住宅独自の代替基準

### ポイント③

住宅の「部分」による評価

### ポイント④

経年劣化等の影響を考慮

### ポイント⑤

インスペクションとリフォーム履歴

首都大学東京名誉教授 深尾精一

005

## ポイント ①

S基準・A基準による評価

長期優良リフォーム

新築の長期優良住宅と同等程度の性能実現

を目指す基準（クラスS）

性能向上リフォーム

長期優良リフォームに準じる水準を目指す基準

（クラスA）

既存住宅の性能水準を考慮し、一律の基準だけではなく、性能向上に資する幅広い取り組みを評価

首都大学東京名誉教授 深尾精一

006

## ポイント ② 既存住宅独自の代替基準

S基準・A基準による評価

長期優良リフォーム（認定）

法に基づく認定（告示）を想定

評価機関の発行する適合証を活用

性能向上リフォーム

法に基づく認定なし

性能向上に資する幅広い取組・提案も可能

建築士等による確認

首都大学東京名誉教授 深尾精一

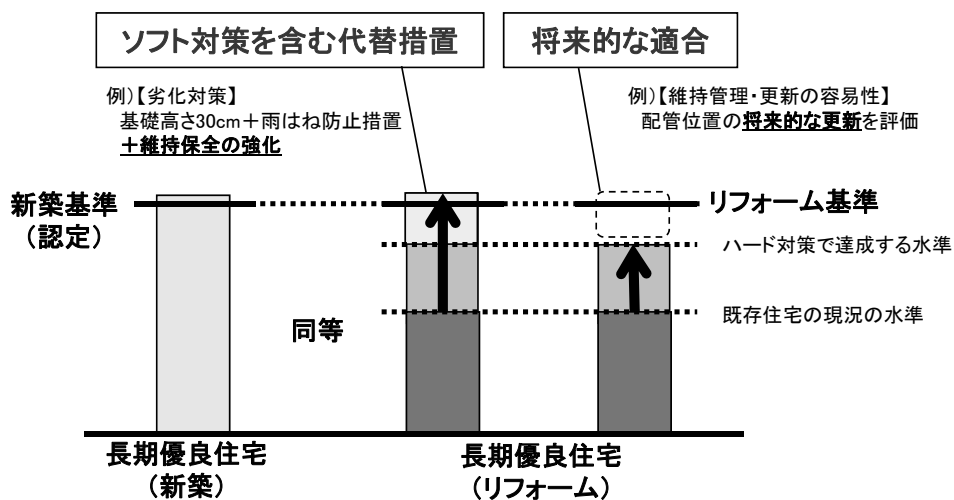
007

## ポイント ② 既存住宅独自の代替基準

既存住宅独自の代替基準

ソフト対策を含む代替基準

将来的な適合可能性を評価して許容する基準

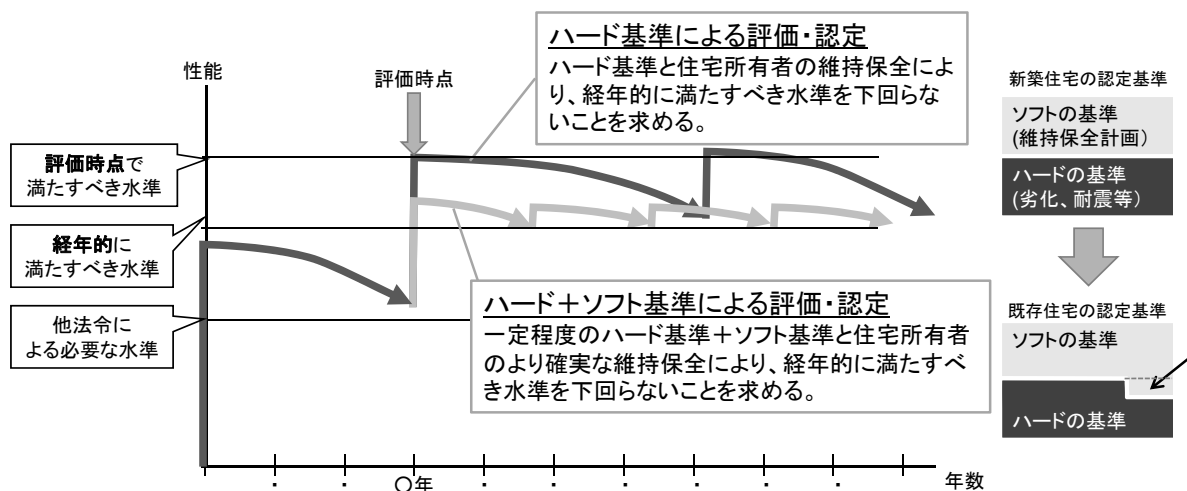


首都大学東京名誉教授 深尾精一

008

## ポイント ②

### ハード対策＋ソフト対策のイメージ（維持保全）



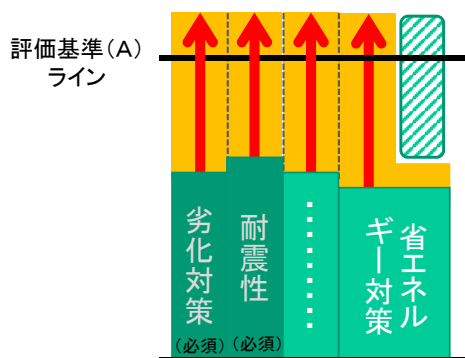
首都大学東京名誉教授 深尾精一

009

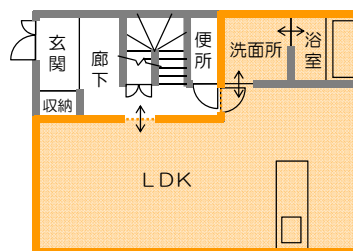
## ポイント ③ 住宅の「部分」による評価

### 住宅の「部分」による評価

省エネルギー対策については、平面的・立面的に範囲を限定して評価する「部分評価」を可能とする



### 部分評価区画の例 イメージ



首都大学東京名誉教授 深尾精一

010

## ポイント ④ 経年劣化等の影響を考慮

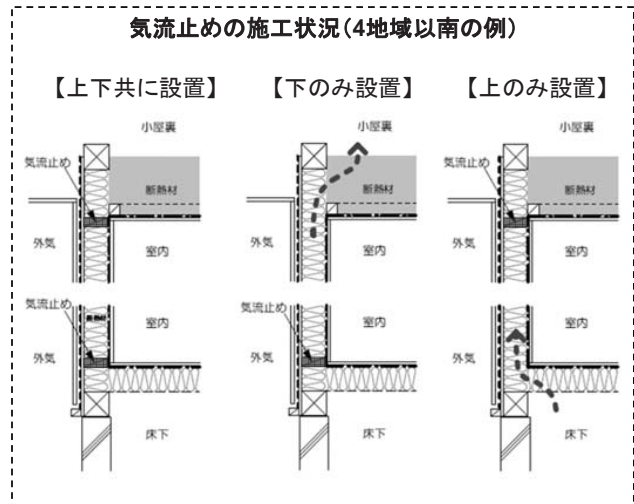
### 経年劣化等の影響を考慮

断熱材の経年的な劣化の影響を考慮する

断熱材が施工されている壁は気流止めの施工状況

による断熱性能

の低下を考慮



首都大学東京名誉教授 深尾精一

011

## 気流止めの必要性

## パターンスタイニング



首都大学東京名誉教授 深尾精一

012

## 気流止めの必要性

## 断熱施工



首都大学東京名誉教授 深尾精一

## ポイント ⑤ インспекションと履歴

インспекションの実施と住宅履歴情報の保存

⇒ 必須

リフォームの機会を捉え、住宅の適切な状況把握と  
情報管理を促す

既存住宅一次インспекションなど

リフォーム後の性能を評価して  
住宅履歴情報として保存

## 今後の展望

リフォーム評価の5つのポイント



「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を通じて  
リフォームによる性能向上の普及を図る



既存住宅に対する既成概念や評価を変える  
「既存住宅は新築住宅より劣る」  
というイメージを払拭する



既存住宅流通・リフォーム市場の活性化

首都大学東京名誉教授 深尾精一

015

## 既存住宅リフォームの効果

既存住宅リフォームの良さをどのように訴求するか

快適性

輻射熱の重視 床・壁などの表面温度

健康住宅化

断熱化の目的はエネルギー問題だけではない

首都大学東京名誉教授 深尾精一

016



## リフォームの例

## 断熱化

断熱化施工

通気構法外壁  
成型断熱材  
吹付断熱材



首都大学東京名誉教授 深尾精一

017

## リフォームの例

## 断熱化

断熱壁体の仕上げ

構造用合板  
石膏ボード  
熱容量の確保



首都大学東京名誉教授 深尾精一

018

## リフォームの例



首都大学東京名誉教授 深尾精一

019

## 今後の課題

## 配管と配線の取り合い



首都大学東京名誉教授 深尾精一

020