

(事前評価)

研究開発課題名	RC造マンションの既存住宅状況調査等の効率化に向けたデジタル新技術の適合性評価基準の開発	担当課 (担当課長名)	国土技術政策総合研究所 建築研究部 材料・部材基準 研究室 (室長：三島直生)
研究開発の概要	既存住宅の取引時に劣化状況や不具合の有無を確認する「既存住宅状況調査（インスペクション）」や「既存住宅に係る瑕疵保険」の現場検査について、供用期間が長く流通量の多いRC造マンションを対象とし、開発の進むデジタル新技術の適正な導入の促進により調査の効率化及び精度向上を図るための適合性評価基準等を開発する。 【研究期間：令和4～6年度 研究費総額：約34百万円】(評価時点)		
研究開発の目的 (アウトプット 指標、アウトカム 指標)	脱炭素社会に向けて既存住宅の流通促進を図るためには、既存住宅の購入に係る消費者の安心感を高める必要があり、既存住宅状況調査等の現場検査の普及が重要である。しかし、現行の調査方法は目視・計測が中心のため、非効率な点や経験の差による判定誤差などの問題が残る。このため、デジタル新技術の適正な導入により調査の効率化及び精度向上を図るための適合性評価基準等の開発、および住宅履歴情報を活用した効率的な調査方法の検討を行う。 【アウトプット指標】 ・ 「既存住宅状況調査」および「既存住宅に係る瑕疵保険」の現場検査におけるデジタル新技術の適合性評価基準 【アウトカム指標】 ・ 現場検査の効率化や精度の向上による「既存住宅状況調査」等の普及促進 ・ 消費者の既存住宅の取得に係る安心感を高め、既存住宅の流通促進による環境負荷の低減に寄与 ・ 開発目標の明示による民間での調査診断に係るデジタル新技術の開発促進に寄与		
必要性、効率性、 有効性等の観点 からの評価	【必要性】 「既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会とりまとめ」(令和3年1月)において、既存住宅に係る各種調査の効率化と、既存住宅状況調査方法基準の合理化等について、「中長期的には、ドローン・点検ロボット等を用いた検査手法の整理や、赤外線やサーモグラフィ等の検査機器を用いた検査方法の開発や判断基準の策定等を行うべきである。」とされるなど、既存住宅状況調査等の現場検査の普及のための対策として、デジタル新技術の活用による調査の効率化や精度向上が期待されている。しかし、各種のデジタル新技術の現場検査への導入に際して、その拠り所となる適合性の評価基準が存在しないため、本研究の実施が必要である。 【効率性】 民間を中心に開発の進む建物調査に係るデジタル新技術について、既存の調査結果等を最大限に活用して網羅的・体系的に把握するとともに、関係機関との連携により各分野で進行中の最新の知見も反映させることにより、効率的に研究を行う。 また、基準の開発にあたっては、実験等による客観的検証を行うとともに、本省や関係団体と連携しつつ社会的妥当性の検証を行うことで、着実な社会実装につなげる。 【有効性】 「既存住宅状況調査」等に対するデジタル新技術の適合性評価基準の整備により現場検査へのデジタル新技術の導入が促進され、「既存住宅状況調査」や「既存住宅に係る瑕疵保険」の一層の普及が図られる。これにより、消費者の既存住宅の取得に係る安心		

	<p>感が高まり、既存住宅の流通促進による環境負荷の低減に寄与する。</p> <p>また、技術開発目標の明示による民間でのデジタル新技術の開発促進に寄与する。</p>
<p>外部評価の結果</p>	<p>本研究は、目視・計測が中心である既存住宅状況調査等の現場検査について、RC造マンションを対象にデジタル新技術の適正な導入による効率化及び精度向上に向け適合性評価基準等を開発するものであり、既存ストックの流通促進だけでなく建物の長寿命化にも貢献すると考えられることから、国土技術政策総合研究所において実施すべきと評価する。</p> <p>なお、研究の実施にあたっては、将来的に蓄積された画像などの検査データを検査人材の育成やAIによる解析などに展開・活用していくことも意識して研究を進められたい。</p> <p><外部評価委員会委員一覧></p> <p>(令和3年7月15日、国土技術政策総合研究所研究評価委員会分科会(第二部会))</p> <p>主査 伊香賀 俊治 慶應義塾大学工学部 教授</p> <p>委員 河野 守 東京理科大学工学研究科国際火災科学専攻 教授</p> <p>清野 明 (一社)住宅生産団体連合会 建築規制合理化委員会副委員長 (一社)日本ツーバイフォー建築協会 技術部会顧問</p> <p>藤井 さやか 筑波大学大学院システム情報系 准教授</p> <p>松本 由香 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院 教授</p> <p>水村 容子 東洋大学ライフデザイン学部人間環境デザイン学科 教授</p>

※研究費総額は現時点の予定であり、今後変わりうるものである。