

住宅研究部 研究の実施方針

1. 使命

- ・国民の安全・安心で快適な住生活の実現に向けて、次の領域についての技術政策の企画・立案等に資する研究を実施する。
 - 1) 住宅計画並びに公共住宅その他これに類するものの建設及び管理
 - 2) 住環境の計画、建築物の室内環境
 - 3) 住宅生産、その他の建築生産
 - 4) 住宅の性能
 - 5) 住宅の需要、計画、生産、流通、管理その他これらに類するものに係る情報システム

2. 研究方針

2-1 所掌領域における重点分野

- ・住宅研究部の研究は、住宅局の施策と緊密に連携して実施する。具体的には、次のようなスタンスで研究を実施する。
 - 1) 国の住宅政策の目標や基本的な施策などを定めた「住生活基本計画（全国計画）」や、環境分野の各法律に基づき※、具体の施策の推進を技術面で支える研究。
 - 2) 社会・経済状況の変化や政策上の課題の変化等を見据えて、中長期的視点から、新たな施策の企画立案に資する研究。

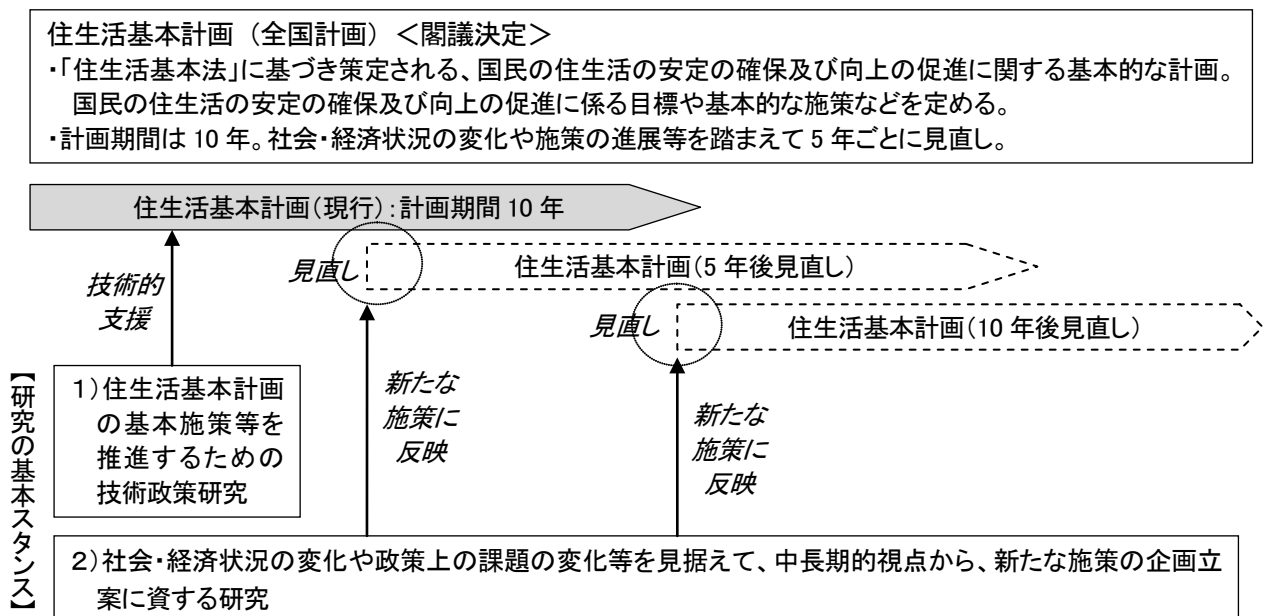


図 住生活基本計画に基づく研究展開のイメージ

- ・当面の重点分野として、現行の「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年度～平成37年度）の目標や環境分野の取組みを踏まえつつ、次の3つを設定する。

I. 居住の安心・安定の確保

：子どもから高齢者まで誰もが安心して安定的に暮らせる居住環境の確保

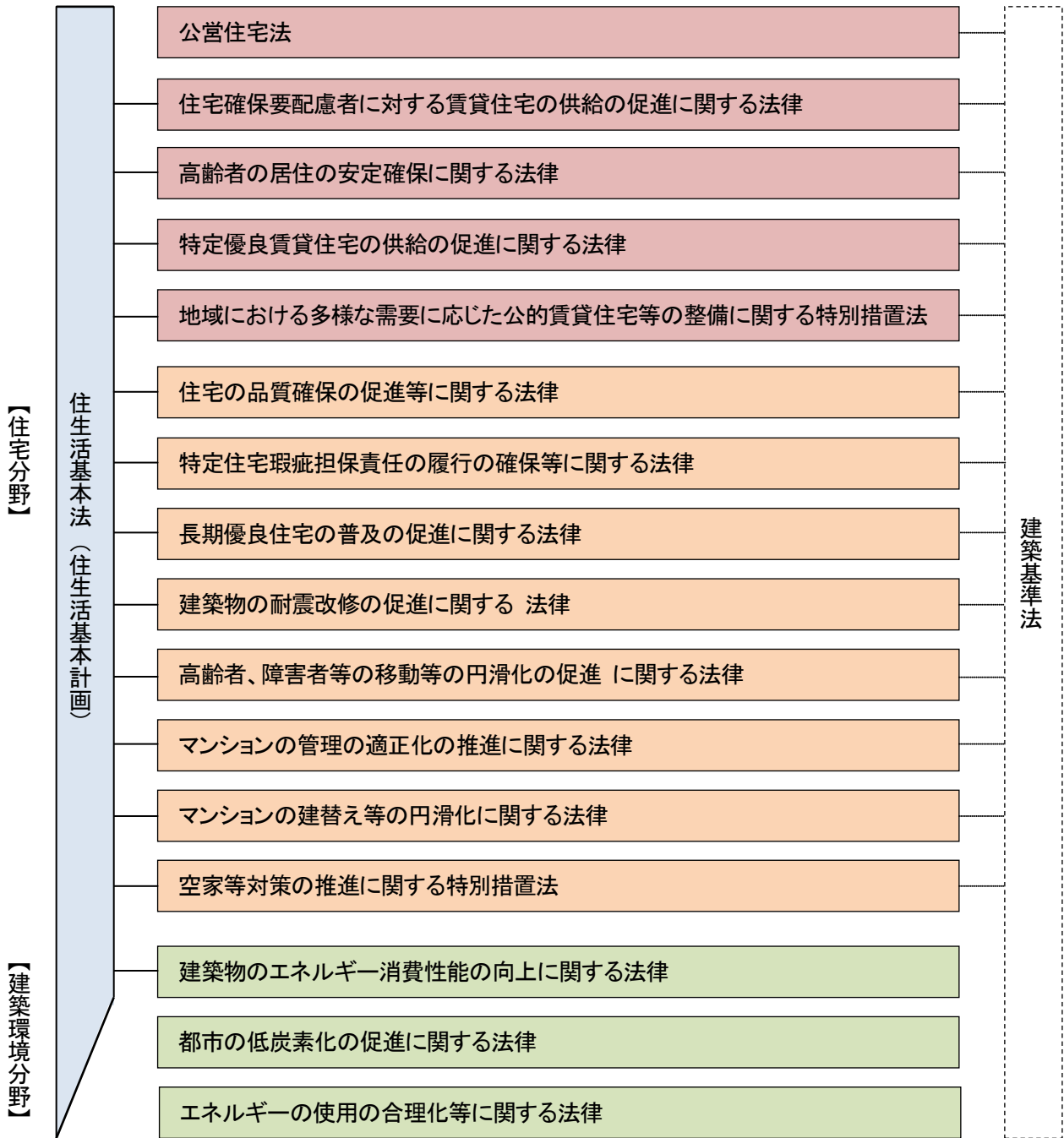
II. 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進

：既存住宅の質の向上・流通の促進、空き家の適正な管理や利活用の促進

III. 建築物の環境対応

：建築物の省エネルギー・省CO₂の促進

※ 住宅研究部の研究に係る主な法律



- 「Ⅰ. 居住の安心・安定の確保」分野の法律
- 「Ⅱ. 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進」分野の法律
- 「Ⅲ. 建築物の環境対応」分野の法律

2-2 重点分野における経緯、現在の社会的状況、将来展望

I. 居住の安心・安定の確保

【経緯・現在の社会的状況】

- ・高齢化の進展、単身世帯の増加、若年・子育て世帯の収入の減少、収入の低いひとり親世帯の増加、生活保護受給世帯の増加などにより、市場において適切な住宅を自力で確保することが難しい者（以下「住宅確保要配慮者」という。）が増加。
- ・これまで住宅のセーフティネット機能を担ってきた公営住宅は、ストックの老朽化が進行。また、財政的制約が高まる中で供給の大幅増は見込めない。
- ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案（以下「改正住宅セーフティネット法案」という。）」が2017年2月3日に閣議決定され、民間の空き家を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度が創設される見込み。

【将来展望（課題）】

- ・単身高齢者の増加、若年・子育て世帯の所得の先行き不安、生活保護受給世帯の増加等がさらに進行する見込み。
- ・高齢者の安全・安心で自立した居住環境の実現の推進、住宅セーフティネット機能のいっそうの強化が必要。

<重要課題>

- 1) 公営住宅の合理的なマネジメント
- 2) 民間の空き家を活用したセーフティネット住宅の供給の推進
- 3) 増加する単身高齢者等の住宅確保要配慮者の居住の安定と自立を支える住宅の供給

II. 良質な住宅ストック（住宅地を含む）の形成と利活用の促進

【経緯・現在の社会的状況】

i) 空き家の増加

- ・2015年現在、約820万戸（全住宅の13.5%）の空き家が存在している。
- ・特定空家※の除却等の措置を定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」が2015年5月に全面施行されている。
- ※ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等。

ii) 既存住宅活用型市場への転換

- ・2015年現在、住宅ストック数は約6,063万戸となり、戸数的には充足している。
- ・既存住宅活用型市場の柱である、住宅リフォーム市場規模や既存住宅取引数は近年ともに伸び悩んでいる。

【将来展望（課題）】

- ・世帯数は2019年をピークに減少局面になる見込みで、空き家の数は今後さらに増加することが必至である。
- ・空き家対策と併せて、新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換の推進を一体的に進めることが住宅政策上の喫緊の課題。
- ・都市部郊外においてマスハウジング期に計画開発等された住宅団地における高齢化の進展や空き家・空き地の増加、マンションにおける老朽ストックの増大等が見込まれる。

<重要課題>

- 1) 地域の実情を踏まえた特定空家の判断基準の確立に加えて、空き家の発生の予防、適正な管理や有効活用等も含めた、総合的・計画的な空き家対策の推進
- 2) 住宅ストックの管理、性能向上及び利活用（流通）の促進

- 3) 住宅ストックの安全性やバリアフリー性等の性能向上のための設計・施工方法の確立
- 4) 改修・リフォームに対応した施工管理や調査診断等の合理的な実施方法の確立
- 5) 社会経済状況を踏まえた郊外住宅団地の再生手法、マンションの再生手法の確立

Ⅲ. 建築物の環境対応

【経緯・現在の社会的状況】

- ・建築物のエネルギー消費量の削減は社会的に喫緊の課題。建築物のCO₂排出量は2030年までに2013年比40%削減が求められている（「日本の約束草案」2015年7月）。
- ・これまで努力義務であった建築物の省エネルギー基準への適合について、新築建物における段階的な義務化が行われる予定。
- ・「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が2015年7月8日に公布され、同法に基づく規制措置として、2017年4月より、2,000㎡以上の大規模な非住宅建築物を対象に、省エネルギー基準への適合判定制度（適合しないと建築物の着工ができない）が始まる。

【将来展望（課題）】

- ・ゼロエネルギーとなる建築物について、2030年までに新築建物の平均での達成が目標とされている。
- ・省エネルギー基準への適合判定制度の対象が今後、中小規模の建築物にも拡大される見込み。
- ・今後の取り組みとして、既存建築物に対しても目標の設定等による省エネ対策強化が必要となる。

<重要課題>

- 1) 世の中の技術動向を踏まえて、総体的に省エネ技術水準を向上させるための適切な評価体系（新築及び既存建築物を対象とした規制措置及び誘導措置）の構築
- 2) 省エネ性能の向上に伴い必要となる室内環境性能の評価手法の確立

なお、上記の3つの重点分野と所掌する研究室の対応関係は、次のとおりである。

I. 居住の安心・安定の確保

：住宅計画研究室が担当

II. 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進

：住宅計画研究室、住宅ストック高度化研究室、住宅生産研究室が担当

3つの研究室は、次のような立場から、住宅ストックの課題に取り組む。

- ・住宅計画：国や自治体の住宅計画・政策の立場から
- ・住宅ストック高度化：管理・流通やストック全般（省エネ以外）の質の向上手法の立場から
- ・住宅生産：品質管理や生産技術など生産者（事業者）の立場から

Ⅲ. 建築物の環境対応

：建築環境研究室が担当

表 住生活基本計画の目標と重点分野・重点課題、対応する研究室の関係

住生活基本計画の目標		重点分野	重要課題	対応する研究室			
				住宅計画	住宅ストック高度化	建築環境	住宅生産
目標1 居住者からの視点	①若年・子育て世帯の居住の安心	分野Ⅰ	I. 居住の安心・安定の確保 1) 公営住宅ストックの合理的なマネジメント 2) 民間の空き家を活用したセーフティネット住宅の供給の推進 3) 増加する単身高齢者の居住の安定と自立を支える住宅の供給	◎			
	②高齢者の居住の安心・自立			◎			
	③住宅確保用配慮者の居住の安定			◎			
目標2 住宅ストックの視点	④新たな住宅循環システムの構築	分野Ⅱ (省エネ以外)	Ⅱ. 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進 2) 住宅ストックの管理、性能向上及び利活用(流通)の促進 3) 住宅ストックの安全性やバリアフリー性等の性能向上のための設計・施工方法の確立		◎		
	⑤安全で質の高い住宅ストックへの更新(耐震、耐久、省エネ、住宅管理、マンション管理等)			○	◎		○
	⑥空き家の活用・除却	分野Ⅲ (省エネ)	Ⅲ. 建築物の環境対応 1) 世の中の技術動向を踏まえて、総合的に省エネ技術水準を向上させるための適切な評価体系(新築建築物及び既存建築物を対象とした規制措置及び誘導措置)の構築 2) 省エネ性能の向上に伴い必要となる室内環境性能の評価手法の確立			◎	
目標3 産業・地域からの視点	⑦住生活産業の成長(ストック型の住宅生産体制等)	分野Ⅱ	Ⅱ. 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進 3) 住宅ストックの安全性やバリアフリー性等の性能向上のための設計・施工方法の確立 4) 改修・リフォームに対応した施工管理や調査診断等の合理的な実施方法の確立				◎
	⑧住宅地の魅力の維持・向上(住宅団地の再生等)			Ⅱ. 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進 5) 社会経済状況を踏まえた郊外住宅団地の再生手法、マンションの再生手法の確立	◎	○	

2-3 研究の内容および成果の経緯（次年度重点的に実施すべき研究、更に中長期的展望も踏まえた取組、上げるべき成果、成果の普及などの研究部の戦略）

I. 居住の安心・安定の確保

1) 公営住宅ストックの戦略的・効率的マネジメントの計画手法

- ・公営住宅ストックの状況（現況性能・劣化状況、住棟タイプ等の建物特性等）や想定する利用期間等に応じて、必要とされる改修や以後の修繕等の最適な実施内容や実施時期を、中長期的視点からプログラム化するモデル手法を開発する。

<成果の普及>

- ・地方公共団体における「公営住宅長寿命化計画」の前提として作成することとされている「公営住宅の長期的管理の見通し計画」の策定指針として公表し活用。

2) 民間空き家の活用を含めた住宅セーフティネットの計画手法

- ・各地方公共団体において、中長期的視点からの住宅確保要配慮世帯の需要を踏まえ、公営住宅ストックの活用方法、民間住宅を活用したセーフティネット住宅の供給量や供給促進手法等を総合的に計画するモデル手法を開発する。

<成果の普及>

- ・改正住宅セーフティネット法案において、地方公共団体が策定することとされている「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画」の策定マニュアルとして公表し活用。

3) 高齢者の安心居住を支える住宅の計画手法

- ・将来の加齢に伴う身体機能の低下を見据えた「早めの住宅改修」に求められる内容や確保すべき技術水準等についての検討を行う。
- ・高齢者の自立した生活を支援できる「自立支援型サービス付き高齢者向け住宅」に求められるハード及びソフト面での確保水準についての検討を行う。

<成果の普及>

- ・住生活基本計画（全国計画）の「目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現」の基本的な施策に位置づけられている、「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」に反映。

II. 良質な住宅ストックの形成と利活用の促進

1) 地域の実情を踏まえた特定空家の判断基準の確立、空き家の発生の予防、適正な管理や有効活用等も含めた、総合的・計画的な空き家対策の推進

- ・地域の実情を踏まえた特定空家等の判断基準の根拠となる技術情報の整備、将来住宅需給量を推計する手法の開発を行う。

<成果の普及>

- ・空家対策特措法に基づく『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』に規定されている『「特定空家等」の判断の参考となる基準』の補強、見直しに反映。市町村における地域の実情を踏まえた固有の判断基準の策定に活用。

2) 住宅ストックの管理、性能向上及び利活用（流通）の促進

- ・改修等による良質な住宅ストックの形成及び継承（流通）を促進するため、既存住宅の性能評価・表示手法等を検討する。

<成果の普及>

- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度に係る住宅性能評価方法基準・表示方法基準、及び「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき規定されている長期優良住宅認定基準の改訂に反映。

3) 住宅ストックの安全性やバリアフリー性等の性能向上の設計・施工方法の確立

- ・災害時の高齢者・障がい者に向けた避難支援技術の評価基準を開発する。

<成果の普及>

- ・建築基準法施行令 121 条に規定されている、避難上有効なバルコニーの避難方法に反映。

4) 改修・リフォームに対応した施工管理や調査診断等の合理的な実施方法の確立

- ・外壁パネルの接着剤張りタイル仕上げの劣化診断手法を開発する。

<成果の普及>

- ・地方公共団体における「公営住宅等長寿命化計画」の策定及び同計画に基づく補修・改修事業等の実施に活用。
- ・建築基準法関係告示平成 20 年 282 号「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法並びに結果の判定基準並びに調査結果表に定める件」に反映。

5) 社会経済状況を踏まえた郊外住宅団地の再生手法、マンションの再生手法の確立

- ・今後、中期的に取り組んでいくべき課題。

Ⅲ. 建築物の環境対応

1) 世の中の技術動向を踏まえて、総体的に省エネ技術水準を向上させるための適切な評価体系（新築建築物及び既存建築物を対象とした規制措置及び誘導措置）の構築

- ・主に自動制御技術、高性能窓システム、未利用エネルギーによる、省エネの底上げとトップランナーの両面からの省エネルギー性能評価方法を開発する。

<成果の普及>

- ・建築物省エネ法における規制措置として建築物省エネ基準に反映、誘導措置として認定・性能表示制度へ反映。

2) 省エネ性能の向上に伴い必要となる室内環境性能の評価手法の確立

- ・温熱環境、光・視環境などの室内環境性能確保のためのファサード設計技術・評価法を開発する。

<成果の反映>

- ・建築基準法の採光規定の見直し、住宅性能表示制度の室内環境指標の改訂に反映。
- ・民間事業者によく活用される建物ファサード設計ガイドラインに反映。

3. 平成 28 年度の主な実績

1) 省令で定める技術基準原案の作成

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録基準に反映

- ・空き家を共同居住型住宅（シェアハウス）として活用する際の居住水準原案の作成
→「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律案（平成 29 年 2 月 3 日閣議決定）」に基づく、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録基準」に反映

2) 施策を推進するため技術ツール・ガイドライン等の作成（反映）

② 公営住宅等長寿命計画策定指針（改訂）に反映

- ・住宅確保要配慮世帯（公営住宅等による要支援世帯）の推計プログラムの開発
- ・公営住宅等ストックの活用方針（1次判定）の設定手法の提案
→「公営住宅等長寿命計画策定指針（改訂）」（住宅局住宅総合整備課・平成 28 年 8 月）に反映

③ 子育て配慮住宅ガイドラインに反映（予定）

- ・子育て世帯に安心・快適な住宅の配慮事項・整備水準等を示した「子育て配慮住宅のガイドライン（仮称）」の原案の作成
 - 本省において今後予定されている「子育て配慮住宅ガイドライン（仮称）」に反映
 - 子育て配慮住宅の普及に向けた支援制度（補助、融資等）の創設に活用予定

④ **建築物エネルギー消費性能基準への適合義務対象建築物に係る工事監理マニュアルに反映**

- ・建築物省エネ法における完了検査の具体的方法の提案（主に、建築設備の自動制御技術）
 - 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の施行について（技術的助言）（住宅局住宅生産課長、建築指導課長・平成 29 年 3 月 15 日）」の内容を具体的に解説した「建築物エネルギー消費性能基準への適合義務対象建築物に係る工事監理マニュアル（一般社団法人日本サステナブル建築協会・平成 28 年 12 月）」に反映

3) 熊本地震被災地の住宅復興等に対する技術支援

⑤ 熊本地震被災地の住宅復興等に対する技術支援

- ・熊本地震被災地における、災害公営住宅をはじめとする住宅の復興、集落等の復旧に係る技術支援を実施（国土交通省住宅局の依頼を受けて、被災自治体及び業務担当コンサルタントに対する技術指導）。