

良質な住宅ストック形成に向けた 既存住宅の改修推進



住宅研究部長 水谷 明大

(キーワード) ストック型社会、長期優良住宅、中古住宅流通、リフォーム市場

1. はじめに

わが国の住宅ストックは、約5,760万戸(H20)に及ぶとされる。これに対し新築住宅は年間約88万戸(H24年)である。また、取り壊されるまでの平均的な寿命は諸外国に比べて短く30年程度とされる。質の高い住宅ストックの形成に向けては、新築中心の住宅市場から、品質の高い住宅が世代を超えて循環利用されるストック型の住宅市場への転換、即ち良質な新築住宅の供給とともに既存住宅のリフォームにより良質な住宅ストック形成を推進し、それを長期にわたって使用していく社会、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へ移行することが課題とされている。

住生活基本法(平成18年)に基づいて定められた「住生活基本計画」(平成23年改訂)において掲げられた4つの目標には「住宅の適正な管理及び再生」と「多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備」が示され、「適切な維持管理とリフォームを推進する環境整備」「既存住宅が円滑に活用される市場の整備」「将来にわたり活用される良質なストックの形成」といった施策の展開を図ることとされている。

2. 良質な住宅を長く利用する社会へ

住宅を長期にわたり使用することは、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって住宅に対する負担を軽減し、より豊かでより優しい暮らしへの転換を図ることにつながるものである。

この実現に向け「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」(平成21年)に基づき、長期にわたって利用できる良質な住宅ストック形成に資する長期優良住宅の普及が推進されており、新築住宅については既に長期優良住宅認定制度による良質な住宅供給促進が図られているところである。

今後、既存住宅についても長期の使用に耐える良質なストックへの転換が重要な課題であり、新築住宅の性能向上とともに、既存ストックの改善に向けた取組みを推進していく必要がある。

国の示すリフォームトータルプランでは、リフォーム市場と中古住宅流通の環境整備とともに、既存住宅ストックの質の向上の促進に向けリフォームに対する支援や既存住宅の長期優良住宅の普及促進を図ることとされている。

3. これまでの取り組み

既存住宅のリフォームによる良質な住宅ストック形成に向けては、耐震性、省エネルギー、バリアフリー化など様々な視点で検討を行い、長期にわたって快適な居住の実現が可能な良質な居住が実現できる住宅として必要な改修が行われていく必要がある。

上に述べたとおり、既に新築住宅に係る長期優良住宅認定を通じ、長期にわたる使用が可能な良質な住宅ストック形成が推進されているところであるが、その認定基準に示されている評価項目は「劣化対策」「耐震性」「維持管理・更新の容易性」「可変性」「バリアフリー性」「省エネルギー性」「居住環境」「住戸面積」及び「維持管理保全計画」の9項目である。

既存住宅に関しても、長期の使用に耐えるストックへの改修がこれらの視点で推進される必要があるが、新築と同様に扱うことが難しい事項について既存住宅に相応しい評価方法の検討も必要となっている。

国総研では、多世代利用型超長期住宅及び宅地の形成・管理技術の開発（H20～22）をはじめ、長期にわたって利用する住宅が備えるべき性能の目標水準の設定に向けた研究開発を実施してきたところであり、その成果に基づき長期優良住宅の評価基準が定められている。既存住宅の改修促進に向けても、引き続き評価基準づくりや改修技術の整理などに取り組んでいるところである。

良質なストック形成、流通促進に向け、既存住宅の評価、改修技術などに関して実施してきた調査研究を以下に例示する。

1) 中古住宅流通促進・ストック再生に向けた既存住宅等の性能評価技術の開発（H23～26）

既存住宅の流通、リフォーム等を推進に向けた市場環境整備に資するため、性能が明らかでない既存住宅等について、図面等がない場合においても構造、材料等を簡易に把握し、その性能を効率的に評価する技術の開発等を行い、適切な情報を備えた中古住宅としての流通に資するための研究開発を推進している。

具体的には、①既存住宅の現況を表す建物情報モデルの作成手法の開発、②既存住宅の材料・構法等を推定する手法の確立、③既存住宅における劣化現象の把握、④既存住宅の性能評価等のための研究開発を実施している。

2) 住宅種別に応じたエネルギー消費性能評価法の開発（H22～24）

わが国のエネルギー消費のうち、住宅・建築物が1/3を占め、そのうち約半分が住宅起因のエネルギー消費とされ、エネルギー消費の削減に向けては既存住宅の省エネルギー改修の推進が大きな課題である。

しかしながら改修工事に見合う効果が明確に示せないのが現状であり、その促進に向けては省エネ

ギー改修におけるエネルギー消費量の削減効果が定量的に示せる手法の開発が求められている。

このため、年代ごとの外皮・設備の仕様の調査などを踏まえ、簡易なエネルギー消費量削減効果の予測手法を開発し住宅所有者の省エネ改修の検討を後押しするとともに、省エネ改修のより詳細な分析手法の開発や省エネ改修手法の調査を行い技術シートとして取りまとめを行った。

この成果は省エネ改修ガイドラインとして公表し、既存住宅の省エネルギー改修を促すこととしている。

4. 今後の課題

ストック対策は最近の国土交通関係施策の大きな課題とされる。土木施設、交通施設だけでなく、建築物や住宅も同様である。

良質な住宅ストック形成に向けた既存住宅の改修という視点での取り組みとして、上に2つの研究課題を例示したが、これ以外にも優良なストック形成とその適切な管理に向けて、取り組まなければならない研究課題は多い。

わが国の住宅の中古市場における評価は、その保持している性能を映したものとはなっていないと言われる。

良質なストック形成に向けて質の高い住宅が生産され、その性能を保持するためのメンテナンスがきちんと行われていくこと、またそれが正当に評価され、中古住宅の価値に反映するような市場が形成されていかなければならない。メンテナンスに努力した甲斐がある市場となれば良質なストックづくりへの投資を促すことになると思われる。

国総研としても、ストック型社会の実現に向け、研究開発を通じて貢献していきたいと考えている。

【参考】

- 1) 住宅・土地統計調査
- 2) 建築着工統計調査
- 3) 国土交通省ホームページ（住宅局）