

# 「住宅価値の長期的な維持・向上のためのマネジメント技術に関する研究」 (平成23年度～平成25年度) 評価書 (事前)

平成23年2月18日 (金)  
建築研究所研究評価委員会  
委員長 深尾 精一

## 1. 研究課題の概要

### ①背景及び目的・必要性

我が国では少子高齢化の進展とともに、人口、世帯数とも中長期的に減少基調と予測されている。また、長寿化や晩婚化、価値観の多様化、世帯構成の変化等により、人々の住まい方はますます多様化の傾向にある。都市の住宅ストックの集積は進み、今後は住まい手にとって長く快適に住む（利用できる）ことができる、住まい手の入れ替わりにあわせて住宅も新陳代謝が回りやすい（改修が容易）など、「利用価値」に基づく住宅の選別化が進むことが予想される。

さらに、地球環境問題への対処、低炭素社会の実現が社会的要請となり、住宅・建築の長期使用、既存住宅の有効利用は住生活基本計画（全国計画）や新成長戦略のなかでも位置づけられており、住まい手の利用に基づく「住宅価値」を長期的に維持・向上させていくことは国家的命題となっている。

本研究では、社会経済状況が変化し、居住ニーズも多様化する中で、持続可能で魅力的な都市居住を継続し、「住宅価値」の長期的な維持・向上を実現するための都市住宅（共同住宅）のマネジメント高度化技術の開発を行うとともに、新たな仕組みの提案、現行法令、基規準類の改善提案に必要な基礎資料（知見・データ）を得ることを目的とする。

本研究は、国の法令・技術基準への成果反映を念頭に置いた分野横断的なテーマ設定であり、建築研究所において実施する必要性がある。

### ②研究開発の概要

住まい手の居住、利用の視点を中心とした住宅価値を適正に評価し、住宅への改修投資を促しやすくすることによって、この住宅価値を長期的に維持・向上させ、都市居住者が生活の豊かさを実感できることを目的として、都市住宅の一般的な形態といえる共同住宅（賃貸及び区分所有）の合理的なマネジメント技術の開発及び関連法令、基規準類の整備・改善提案に必要な基礎資料（知見・データ）の整理を行う。

### ③達成すべき目標

- 1) 賃貸共同住宅の管理者と住まい手の協働による、住宅・団地特性を活かしたマネジメント高度化技術の開発
- 2) 区分所有（持家）共同住宅の機能・性能向上を円滑に実現するためのマネジメント高度化技術の開発
- 3) 住宅価値の長期的な維持・向上型マネジメント推進のための制度改善・誘導方策立案に向けた基礎資料整理

## 2. 研究評価委員会（分科会）の所見とその対応（担当分科会名：住宅・都市分科会）

### （1）所見

#### 所見①

- ・中古住宅流通の推進、住宅ストックの長寿命化などの社会的、時代的ニーズに即応した研究として高く評価できる。調査対象エリアはある程度絞り込めているが、それでも賃貸住宅、区分所有共同住宅のストック量は膨大なので適切な類型化やケースの絞り込みの中で有益で具体的な研究成果を導き出すようにして欲しい。

## 所見②

- ・限られた期間で得られる成果にはおのずと限界があるので、賃貸住宅を分類した後、特定の賃貸住宅を対象を絞り込んで研究を実施することを考えられたい。

## 所見③

- ・URの賃貸住宅と分譲マンション、零細賃貸住宅などはかなりジャンルが異なると思われるので、その点を十分留意して研究してほしい。また建築基準法の緩和により各地で乱立している超高層分譲マンションについても研究し、これらのストックが将来スラムマンションにならない対策を早めに検討しておいてほしい。

## 所見④

- ・重要な課題であり、成果を期待する。ただし、1) 参考となる個別の事例を十分調査した上で、複数のシナリオを設定し、対応の可能性を検討すべきである。2) 例えば、人が住み替える、つまり、家が住み継がれるタイミングのリフォームに絞って（あるいはそこに重点を置いて）検討してはどうか。

## (2) 対応内容

### 所見①に対する回答

- ・研究対象とする住宅については、その規模、形態等、マネジメント実施にあたっての特性の整理、分析を行う過程で重点化や絞り込みを行いつつ、研究を進める。

### 所見②に対する回答

- ・賃貸住宅に関しては、管理者（大家）の特性、規模等も考慮した整理をしつつ、公的賃貸を中心に一定規模以上の管理者（大家）を対象とする予定である。

### 所見③に対する回答

- ・住宅や管理者の特性、差異を踏まえた整理、絞り込みを行う。超高層分譲マンションは研究対象に含んで考えている。

### 所見④に対する回答

- ・住み替えの際のリフォーム、改修は重点的に検討ポイントとして考えている。その他、実態調査、ニーズ調査等を通じて住宅へのリフォーム・改修投資等が発生するタイミング、シナリオを想定しつつ、具体的な対応の可能性等を検討したい。

## 3. 全体委員会における所見

日本が本格的な人口減少時代にある中で、ストックを大事にし、住宅及びその周辺の住環境も含めた価値を向上していくことは非常に重要であり、提案の内容に沿って実施すべきという分科会の評価を支持し、全体委員会の評価としたい。

なお、研究開発に当たって、予算の制約の中で対象を絞り込むのは合理的であるが、一方で今回は対象外となる中小規模の賃貸住宅に関しても、次の段階のテーマとすることを検討されたい。

## 4. 評価結果

- A新規研究開発課題として、提案の内容に沿って実施すべきである。
- B新規研究開発課題として、内容を一部修正のうえ実施すべきである。
- C新規研究開発課題として、実施すべきではない。