

20.建築の質の向上に関する検討

既存住宅の質の向上に関する検討

本検討は、国土交通省の「平成21年度建築基準整備促進補助金事業」として、既存住宅の質の向上、良質な既存住宅ストックの形成に資する提案、提言を行うことを目的とする

社団法人住宅生産団体連合会

検討方法

・ 検討の手順

Step1：議論

「既存住宅の質とは何か」

「質」と「価値」の違い

「かくあるべき」と「かくあれかし」

Step2：仮説立案

「性能の社会財的側面」

個人住宅に求められる社会性

社会財としての住宅に求められる性能

Step3：有識者ヒアリング

「仮説検証」

さまざまな側面からのご意見

Step4：議論

「質の向上への提言」

既存住宅はいかにあるべきか

誰が、何をしなくてはならないのか

・ 質と価値について

住宅市場を念頭に置くと、質の高さと価値の高さは同義ではない。

- **市場価値**は有用性と希少性が決定する。

価値は時代や地域といった環境や状況によって変化する。

- 長期使用を前提とした住宅の**良質**とは何か。

質には普遍性と永続性が求められる。

要求の強さ

かくあるべき： 誰もが納得し求めるもの

かくあれかし： 多くの人を求めるもの



• **良質な住宅は豊かな生活をもたらすものである**

• **良質は年月を経た後に高い評価を得られる特質でなければならない**

質が高い とは

・ 住宅の社会財的側面

成長率が低水準に安定した社会では
資産を有効に活用しなくてはならない
既存の住宅ストックを有効に活用しなくてはならない



住宅は永続的に普遍的な「豊かな住生活」をもたらす

それは誰に？

施主
住宅の継承者
地域住民
全ての者

住宅は今以上に公共的な性格を持つことになる。
住宅は私財でありながら社会財としての側面を持っている。

社会財としての住宅

・ 住宅性能

豊かな住生活を実現するために、
新築住宅に求める質と既存住宅に求める質
... 要求すべき性能項目に違いは無い。

安全性
耐久性
機能・利便性
快適性
経済性
文化・社会・コミュニティ
環境性

継承者にとって益となる性能

価値観や嗜好に左右されない基本性能

構造/防火/耐久/バリアフリー/遮音/維持管理/etc

多くの居住者に支持される性能

機能的プラン/高付加価値設備/通風/プラバシー/etc

一部の居住者に支持される性能

主張のある外観/特殊機能/ステイタス性/etc

公共性のある性能

地域の安全性確保

コミュニティ形成への寄与

環境負荷低減

社会財として
重視される性
能とは

建物単体の質と周辺環境の質の向上

・ 共存関係

住宅の質の高さは、建物単体だけでなく周辺環境と良好な関係であるかどうかにも関係し影響を及ぼし合う。

特に既存住宅は、既にその地域の構成要素であるため、地域環境の特性をよく理解したうえで、高い質については今まで以上の貢献を行い、低い質については可能な限り向上させなくてはならない。

単体として質の高い住宅であっても地域の質の低さによって価値は低く評価されることになり、個々の努力が無駄になることもあり得る。



新築以上に地域の実情に合わせた検討
既存資源を最大限に利用する検討 . . . が必要

既存住宅の質を向上させるために

・ 既存住宅の質向上の担い手

良質によって恩恵を享受するものが、その実現のために努力と負担をすべきである（受益者負担の原則）が、これが全てでは無い。

- 所有者（居住者）は良質による益を直接的に受ける最大の担い手。投資は、資産価値を高めるという益を得る。
- 次の所有者（居住者）は、良質による益を受ける対価として高価購入する負担を担う。
- 地域住民は、地域の価値向上による資産価値向上を受益。そのための負担、努力をすべき。

既存住宅の質を向上させるために

・ 課題

- 土地は評価されるが、住宅は築年数しか評価されないため、所有者は転売時を想定した質の維持向上を行わない。
- 地域の価値評価と構成する個々の住宅の価値が連動しない。



1. 質が適正に評価され、価格に反映されて流通する社会が必要
2. 豊かな住生活への希求と質向上への意欲を、自然に結びつけるべき
3. 関係する専門家の目的の共有が必要

提言：基本理念

1. 【時間】 質の高さは時間軸で評価される

- ・ 質の高さは、永続性と普遍性のある価値を備えたものである。
- ・ 質の高さは、幾世代かの時間を経ても、高い評価を得られる。

2. 【意識】 住まい手をはじめとする関係者の高い意識が前提になる

- ・ 社会的な財産となる住宅を建設し、維持しているという住まい手の意識
⇒社会的な責任であり、その恩恵は子孫と共に享受することができる。
- ・ 住まい手を支援、誘導する行政や事業者、NPO等の関係者にも同様の高い意識が求められる。

3. 【地域】 周辺環境との良好な関係性の維持向上が非常に重要である

- ・ 既存住宅は、既にその地域の構成要素である。地域（周辺）環境の特性を理解し、特質には今まで以上の貢献を行い向上させ、欠点や弱点についてはできる限り補うようにする。
- ・ 現状の理解と可能な貢献について、新築以上に深い考察が求められる。

提言：関係者の責務・役割

1.所有者（居住者）及び地域住民

- ・所有者（居住者）は、地域社会の安全性に関連する事項についての責任と義務がある。
- ・適切なメンテナンスは現居住環境を快適にするだけでなく、継承者や社会にとっても益となると認識しなければならない。
- ・自邸の質を向上させるために、地域のコミュニティーへの参加や、自治の組織を充実させることが必要である。

2.専門家や事業者

- ・適正な評価（インスペクション）、魅力的な提案、維持保全の適切な助言、良質の既存住宅が高い価値で流通する市場の構築に貢献しなくてはならない。
- ・専門家は、地域社会の関係性の中に深く入り込み、課題の抽出と解決のために、地域性を含めた住宅の在り方を、長い時間軸の中で考察する。
- ・具体的な実現のために企画することは事業者の役割である。

3.行政

- ・何処にでも活用できる一律のルールではなく、その地域に適した柔軟な判断が必要である。
- ・良好な住宅ストックとなる地域の維持と育成は、一時的な景気対策と兼ねるべきものでは本来無く、長期的なビジョンに基づくものでなくてはならない。

提言：実現方策

1.市場価値の向上と長期的なビジョンに基づく地域の特 性に応じた規制や支援

- ・住宅事業者や専門家を活用した高付加価値化。
- ・効果的で経済的な実現のための柔軟な法規制の運用。
- ・密集地における耐震化促進は優先的に解決を図る。

例：特区による地域再生、相続・譲渡の活性化、木造4号
に限定しない増改築の規制緩和

2.建築行為の機会を増やす魅力的な提案

- ・こうした機会を社会財としての質を高める機会であると認識し、
良質な住宅ストックの実現に努力すべき。
- ・ローン優遇等の支援の充実。

3.住宅の社会性に対する消費者の理解

- ・ 学校教育の中で住居教育や地域コミュニティについての教育をより充実。
- ・ 既成の地域コミュニティの活用や今後の育成は、自治のありかたを中心に多面的な検討が必要。

4.公正なインスペクションの認知・定着

- ・ 既存住宅においては、技術基準に基づく機械的な判定よりも経験則による総合的な判断が勝る可能性が高い。