

# 既存住宅流通について

建築構法の観点から

深尾 精一

2019年 11月 29日

1. 極めて多様な構法
2. 建設年代による多様性
3. 共同住宅と戸建住宅の二極化
4. 建設時のカスタマイゼーション
5. 高度にシステム化された戸建住宅
6. マンション流通の課題

## 1. 極めて多様な構法

在来木造

桝組壁工法（ツーバイフォー）

鉄鋼系工業化住宅（プレハブ住宅）

ユニット工法住宅

鉄骨造住宅

鉄筋コンクリート造住宅

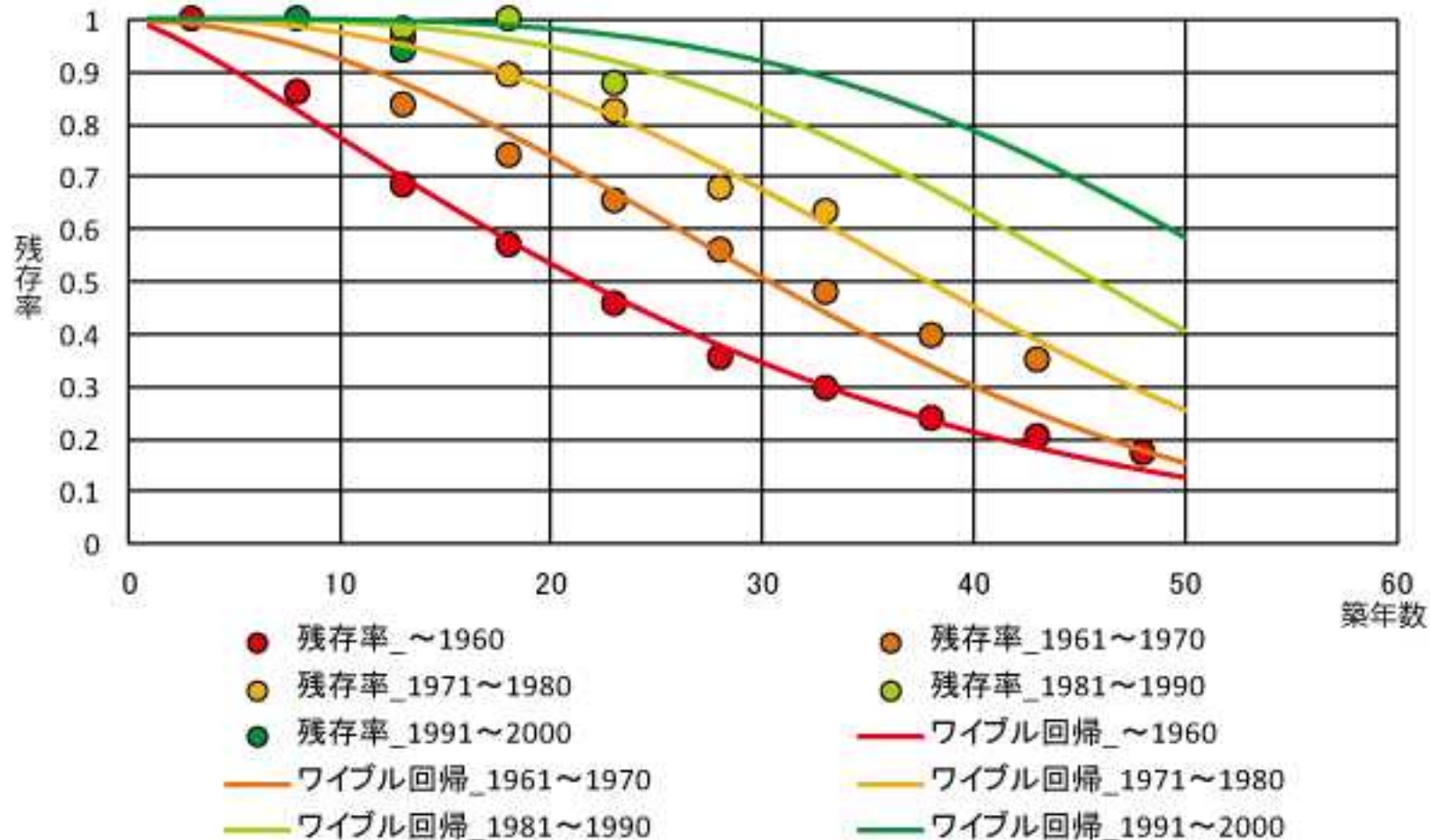
プレキャストコンクリート造住宅

コンクリートブロック造住宅

戸建住宅と共同住宅

## 2. 建設年代による多様性 木造 戸建・長屋建

### 木造\_戸建・長屋建



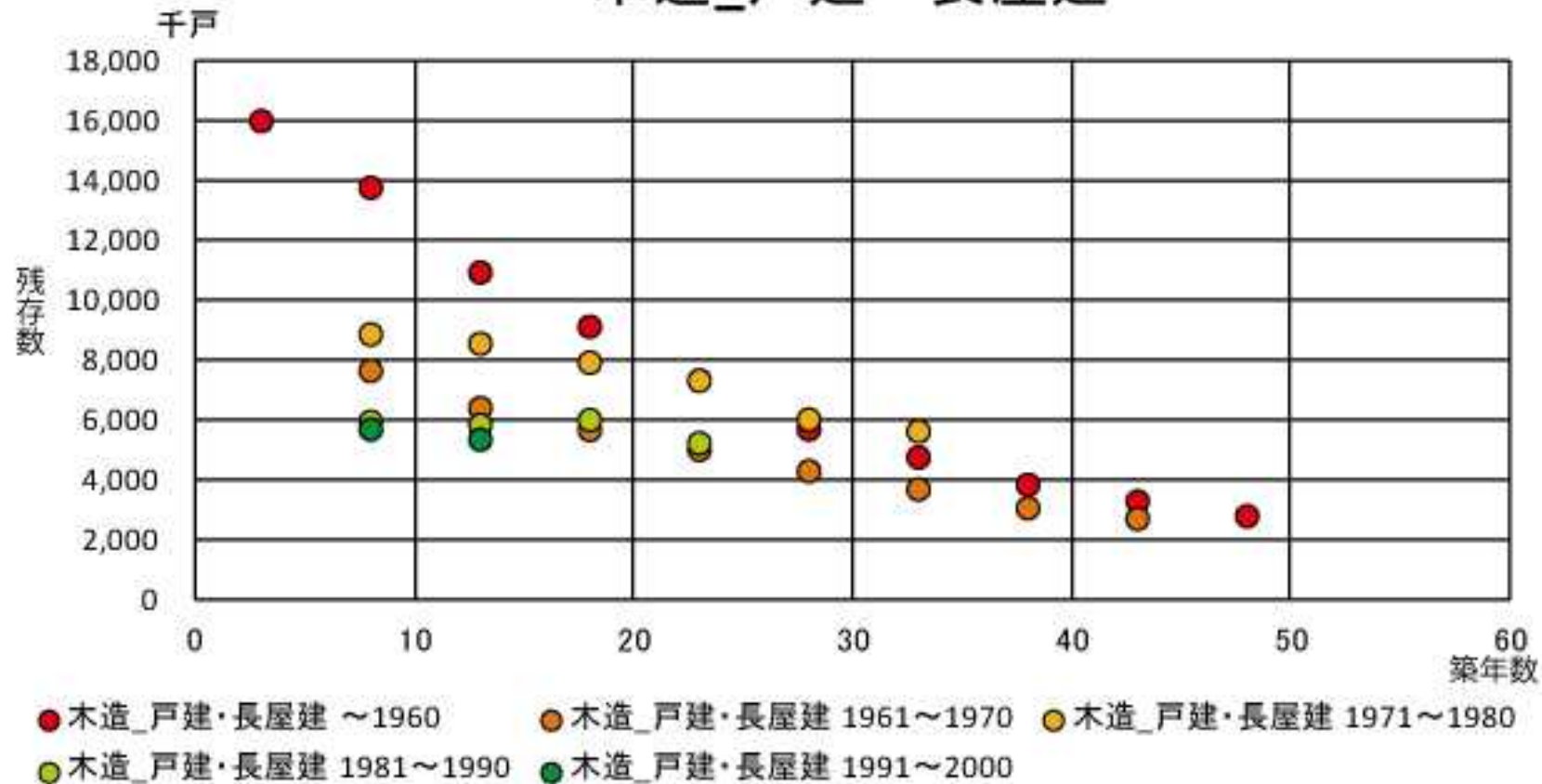
2013  
年の  
調査

## 2. 建設年代による多様性

## 木造 戸建・長屋建

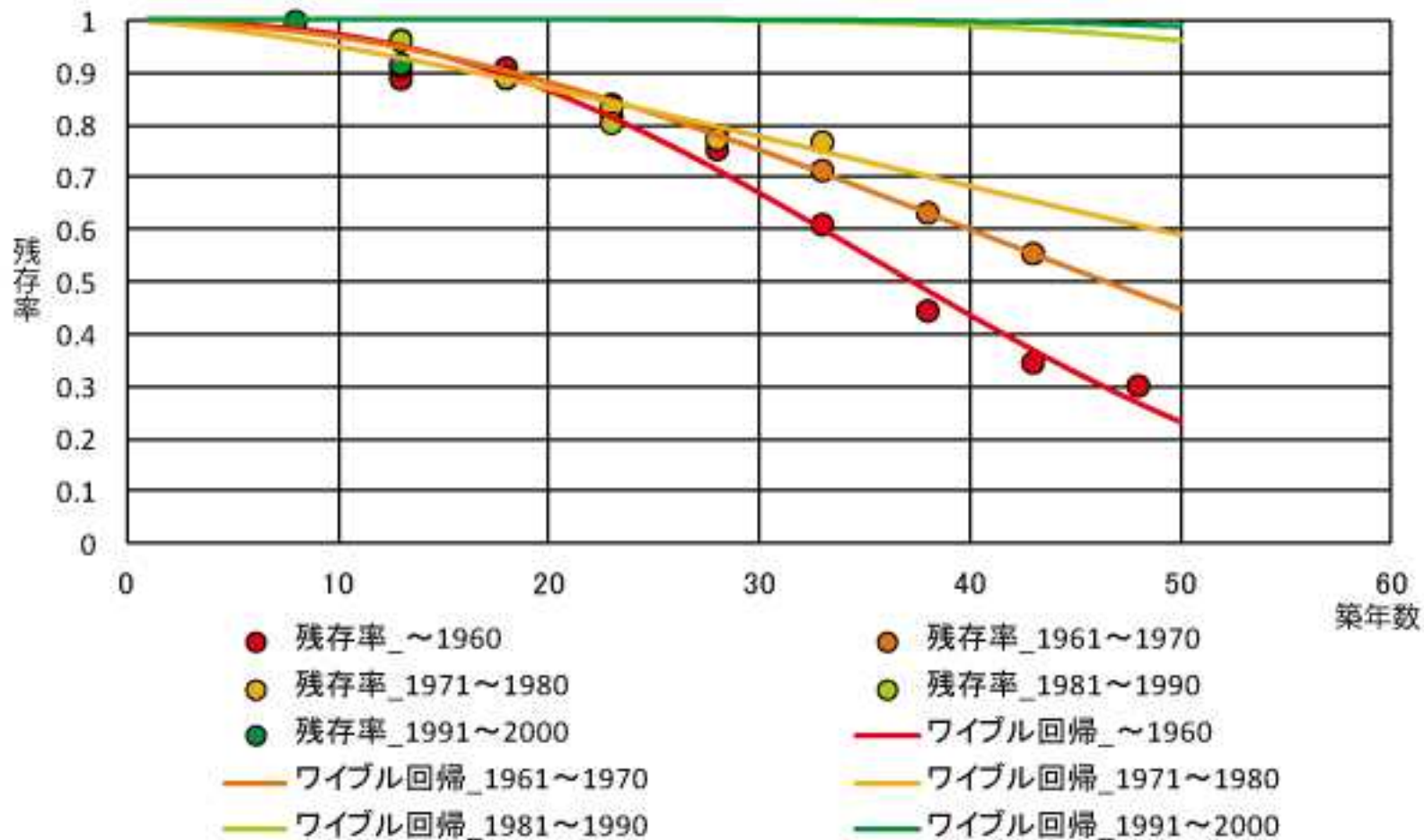
残存数 2013年の調査

### 木造\_戸建・長屋建



## 2. 建設年代による多様性 非木造 共同建

### 非木造\_共同建



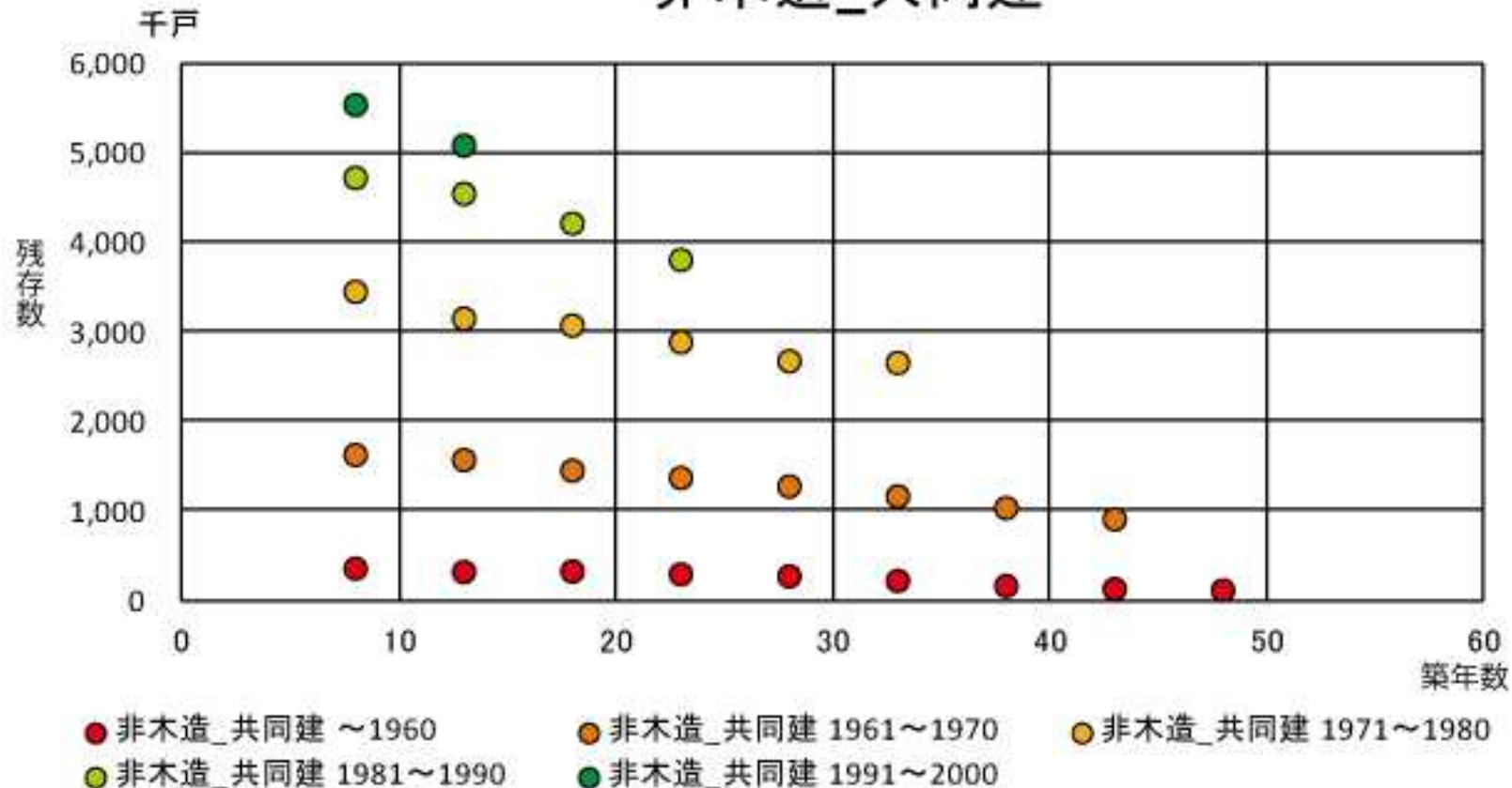
2013  
年の  
調査

## 2. 建設年代による多様性

## 非木造 共同建

残存数 2013年の調査

### 非木造\_共同建



## 3. 戸建住宅と共同住宅の二極化

戸建住宅の構法と共同住宅の構法との間に  
共通項がほとんどない

維持保全を担う組織も独立している

流通も別の分野になっている



## 4. 建設時のカスタマイゼーション

日本の住宅生産は高度に産業化している

インダストリアルライゼーション

設計と生産の間のフィードバックにより

顧客満足度（CS）を高める

産業化 住宅産業

カスタマイゼーションを押し進めてきた

日本の住宅の特徴 プレハブ住宅も同様

## 5. 高度にシステム化された戸建住宅

グリッドを用いたプラン 室町末からの書院造り

利休の小間の茶室 数奇屋

江戸時代の武家屋敷と民家

大正から昭和初期にかけての木造技術

床の間等によるカスタマイゼーション

第二次世界大戦後の間取りの自由度

工業化住宅（プレハブ）にも引き継がれる

## 既存住宅流通の課題

既存住宅購入者の顧客満足度をいかに高めるか

マッチングによる満足度

情報化技術によるマッチング

リフォームでカスタマイゼーションを図るか

## 6. マンション流通の課題

多くのマンションは  
カスタマイゼーションされていない

SI住宅の目指したものはなにか  
寿命の短い設備等の更新

マンションの住戸リノベーションの方向性

# 日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

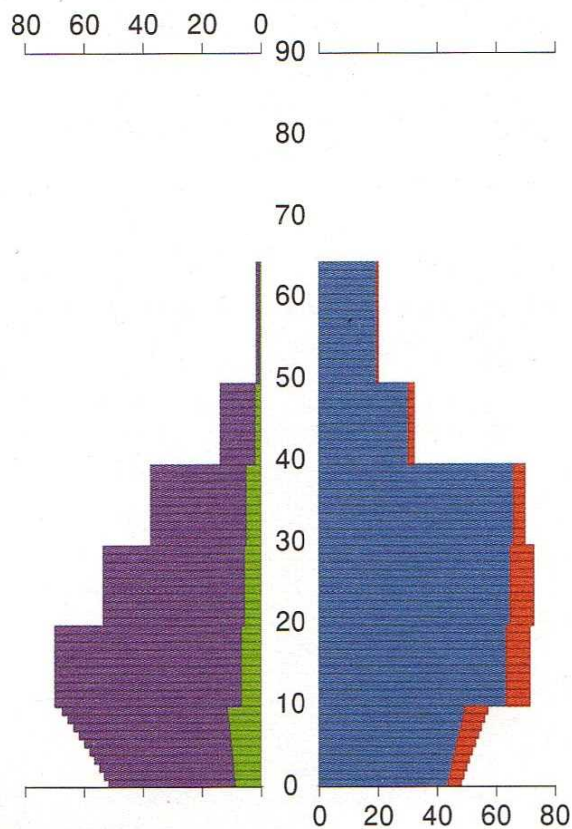
深尾精一

ストックの予想

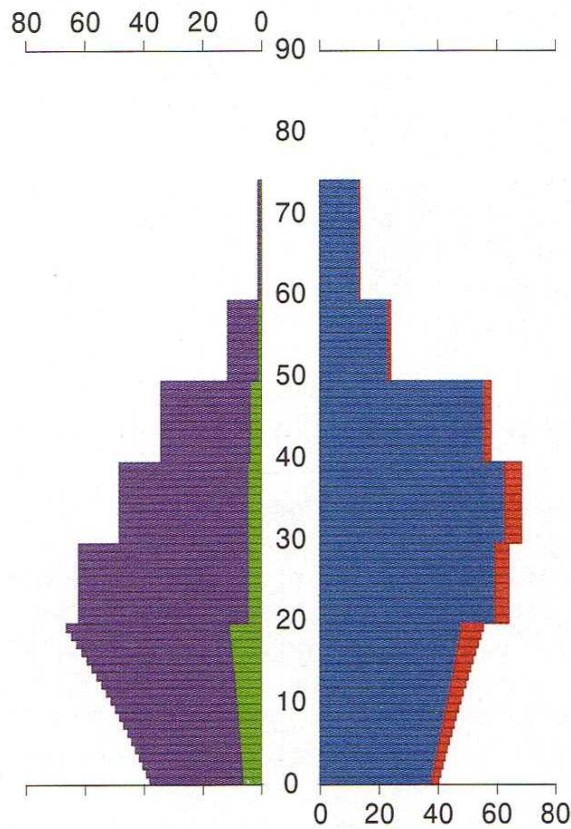
013

## 築年ピラミッド 全国

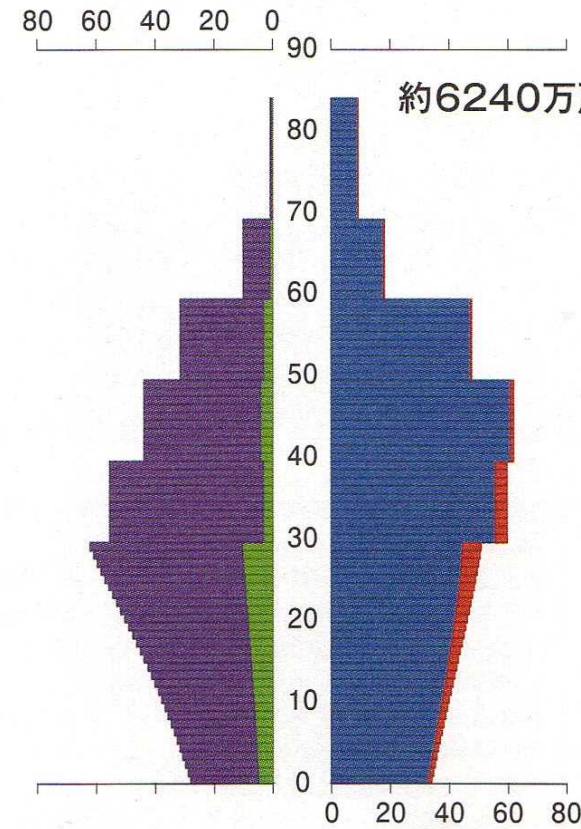
### 2010年 築年ピラミッド



### 2020年 築年ピラミッド



### 2030年 築年ピラミッド



約6240万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

# 日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

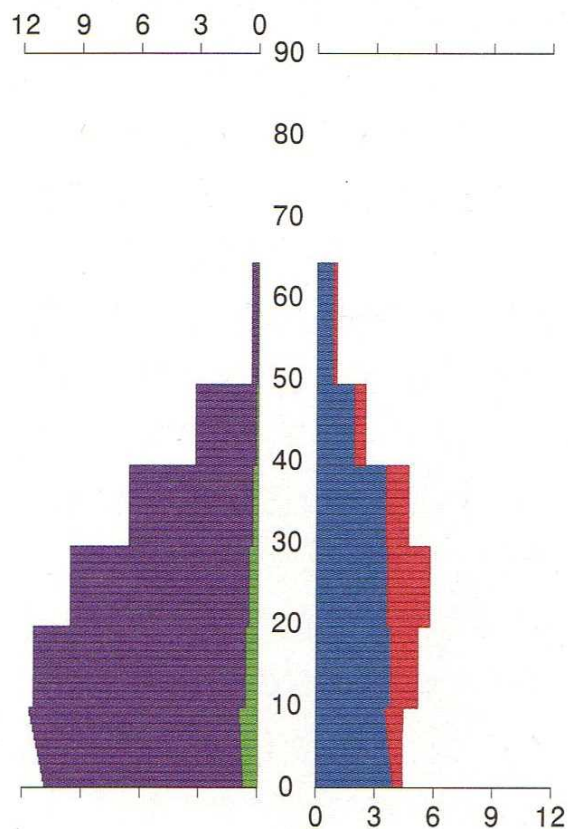
深尾精一

ストックの予想

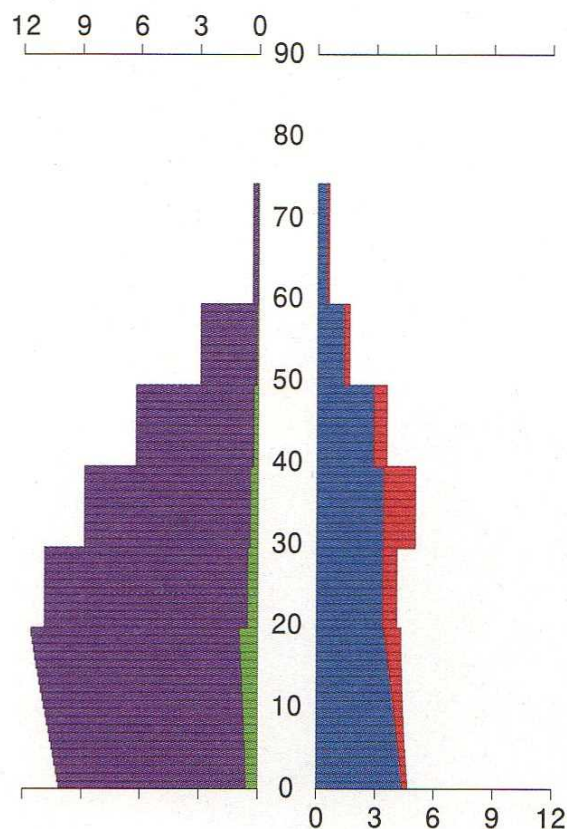
014

## 築年ピラミッド 東京都

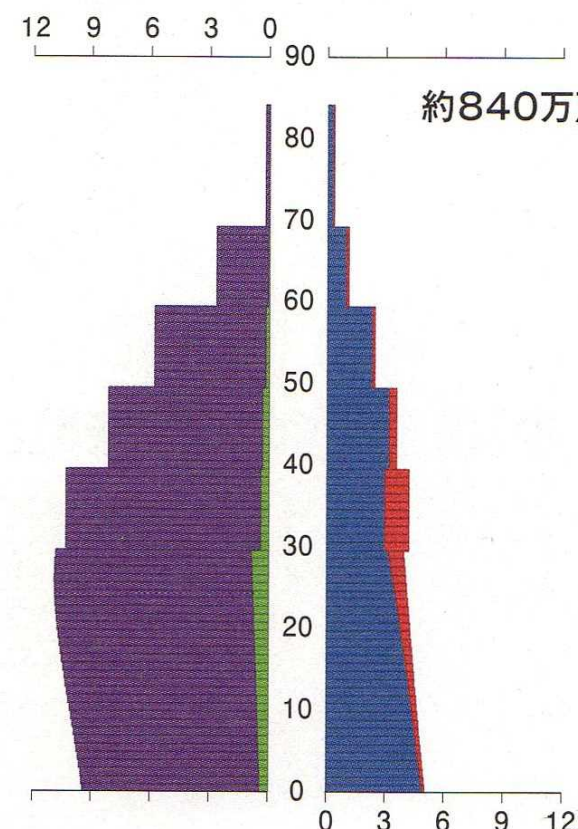
### 2010年 築年ピラミッド



### 2020年 築年ピラミッド



### 2030年 築年ピラミッド



約840万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

# 日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

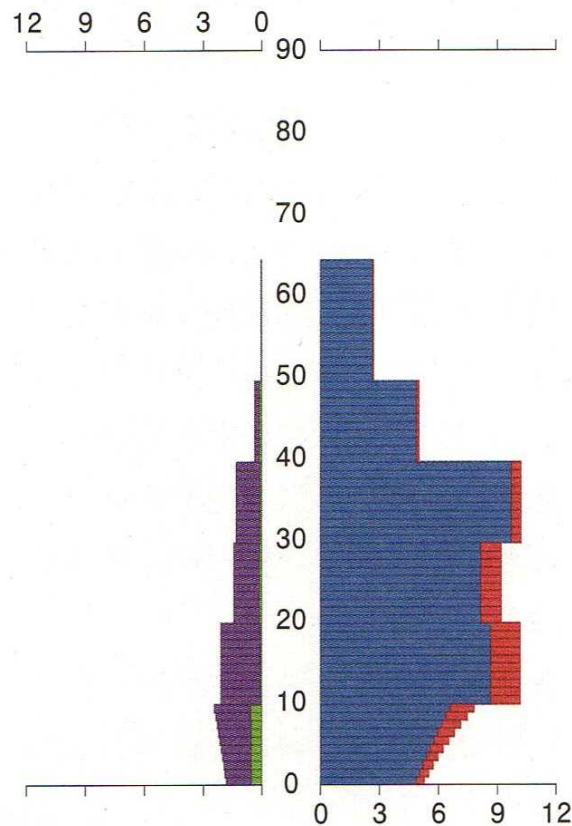
深尾精一

ストックの予想

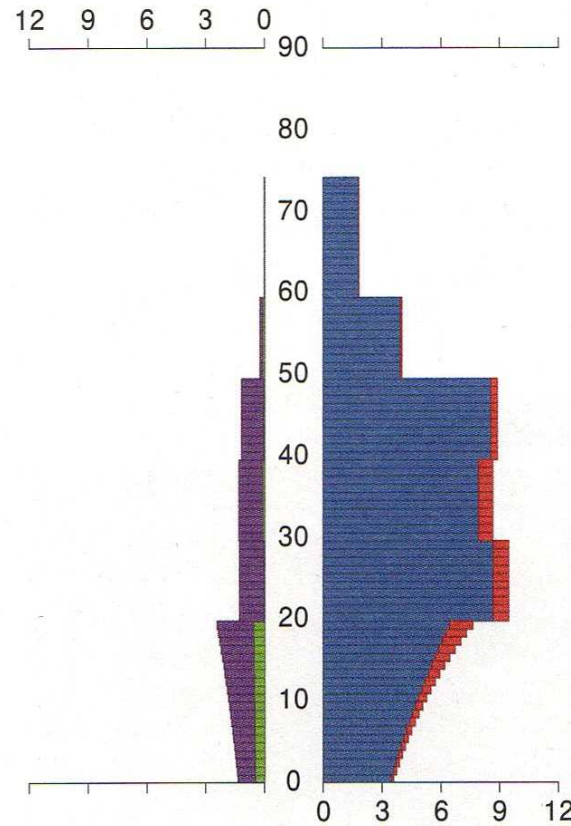
015

## 築年ピラミッド 岩手県

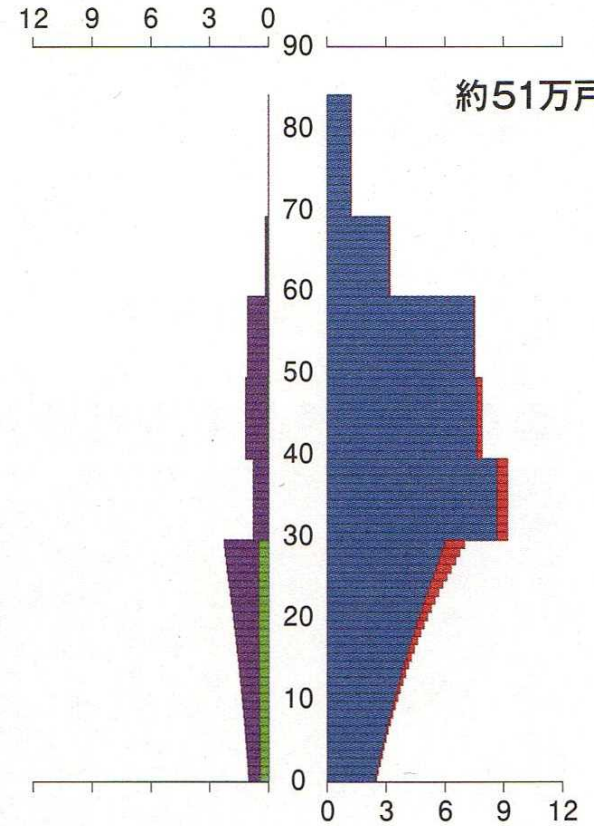
### 2010年 築年ピラミッド



### 2020年 築年ピラミッド



### 2030年 築年ピラミッド



約51万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は千戸

# 日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

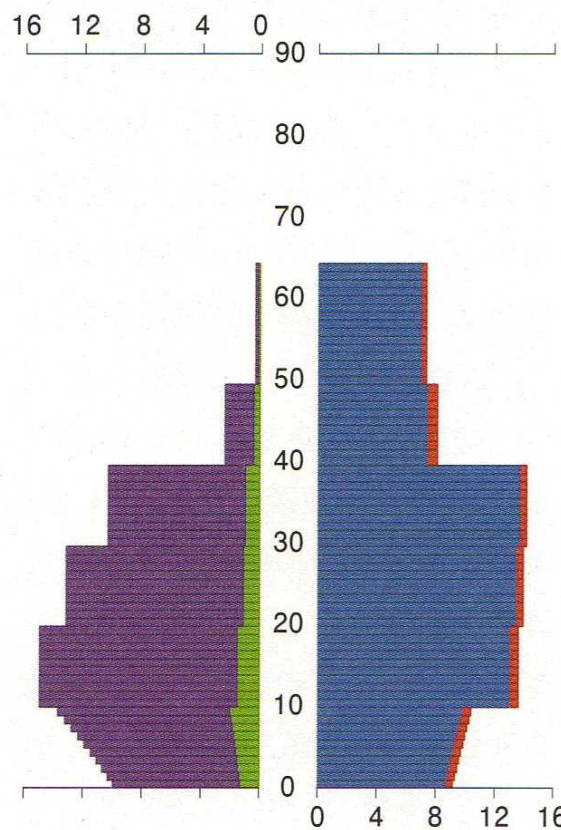
深尾精一

ストックの予想

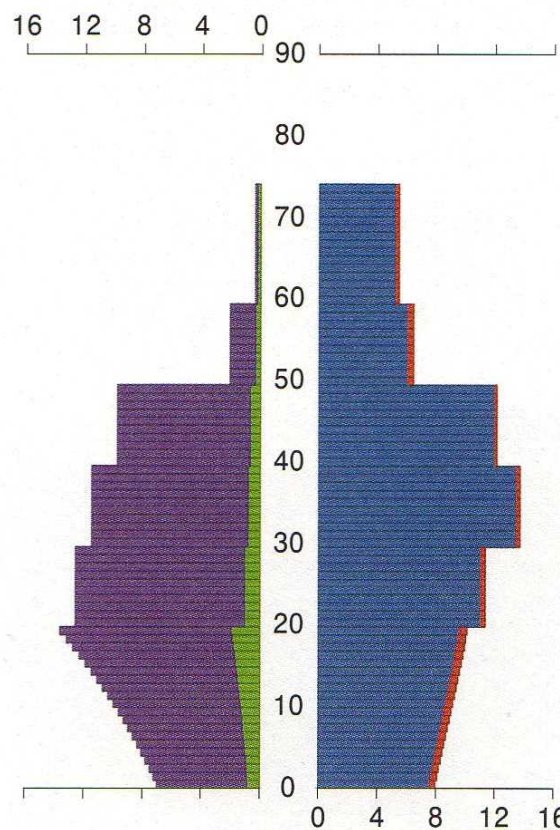
016

## 築年ピラミッド 京都府

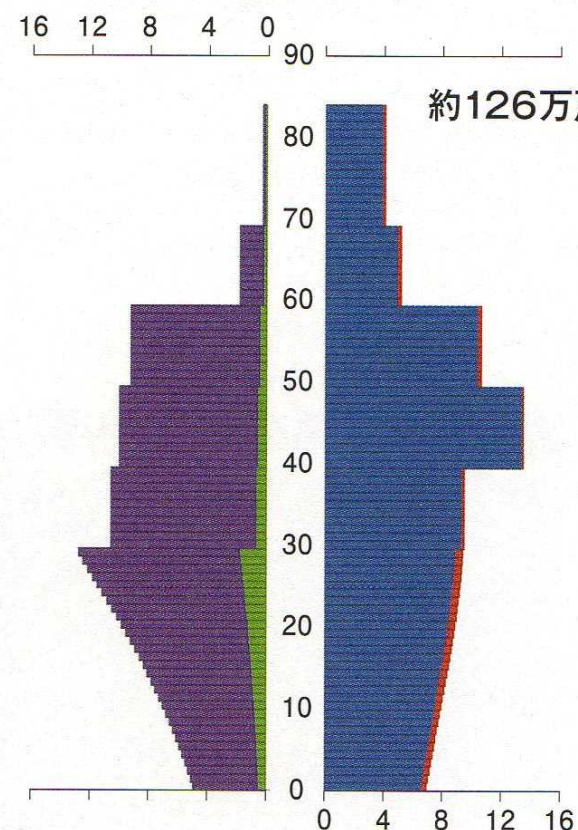
### 2010年 築年ピラミッド



### 2020年 築年ピラミッド



### 2030年 築年ピラミッド



約126万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は千戸



# 日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

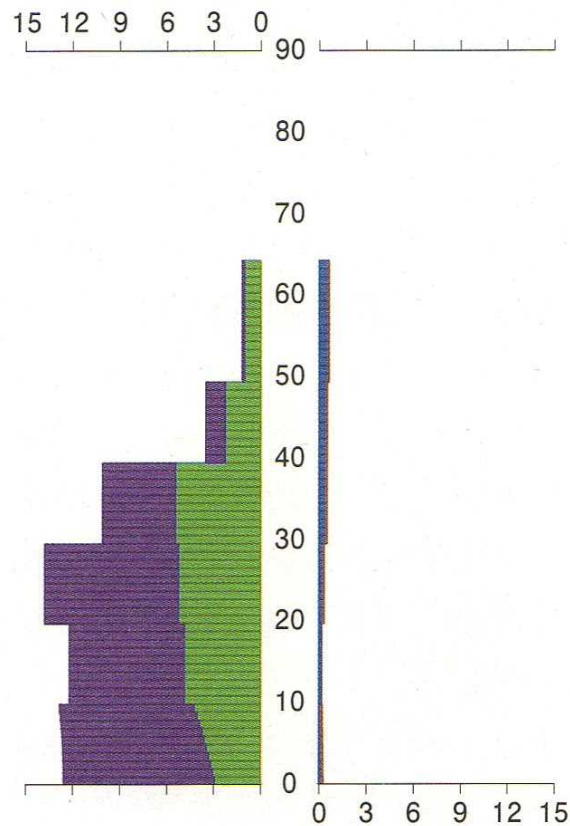
深尾精一

ストックの予想

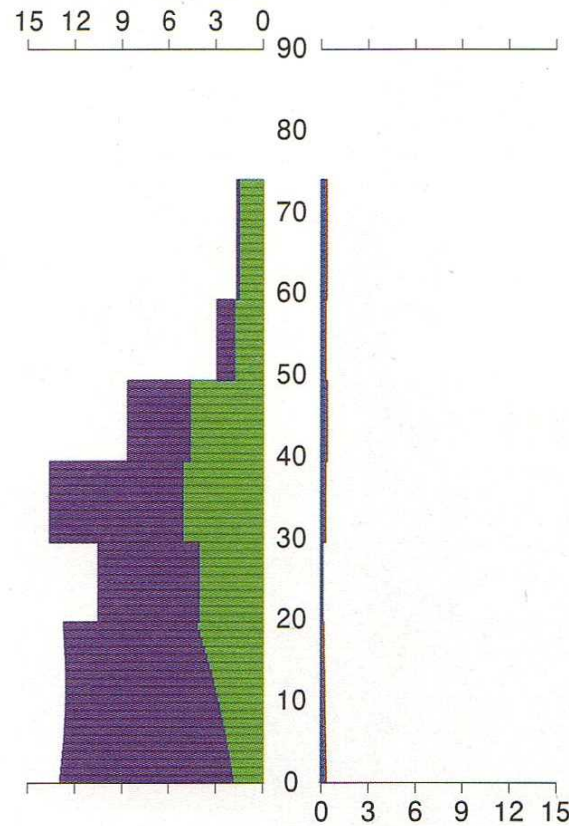
017

## 築年ピラミッド 沖縄県

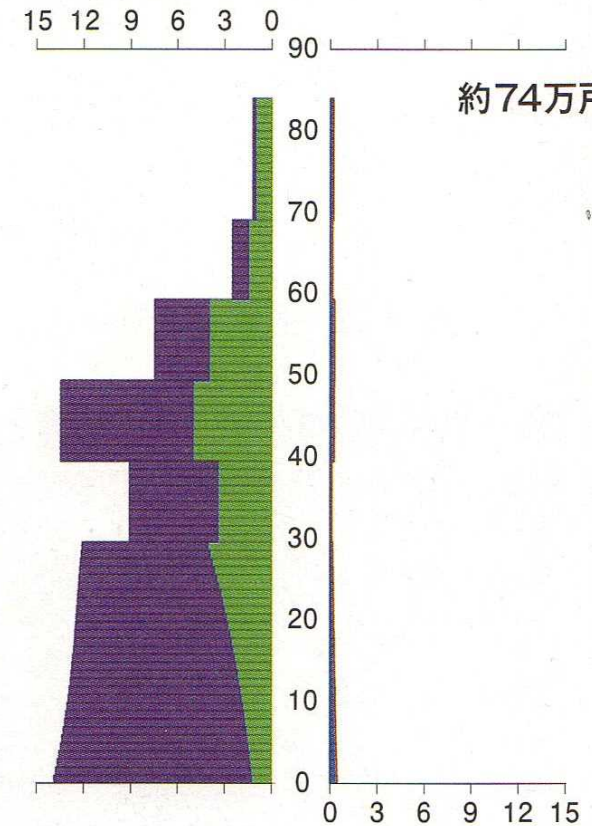
### 2010年 築年ピラミッド



### 2020年 築年ピラミッド



### 2030年 築年ピラミッド



約74万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は千戸

# 日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

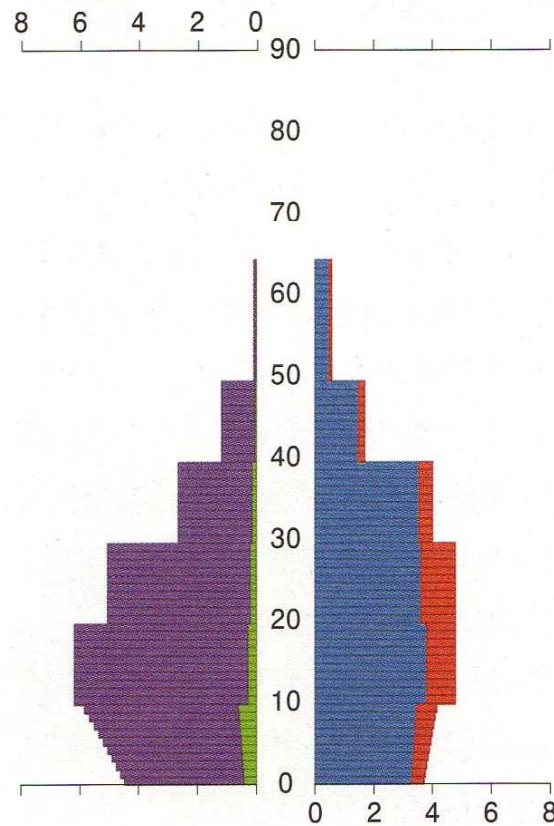
深尾精一

ストックの予想

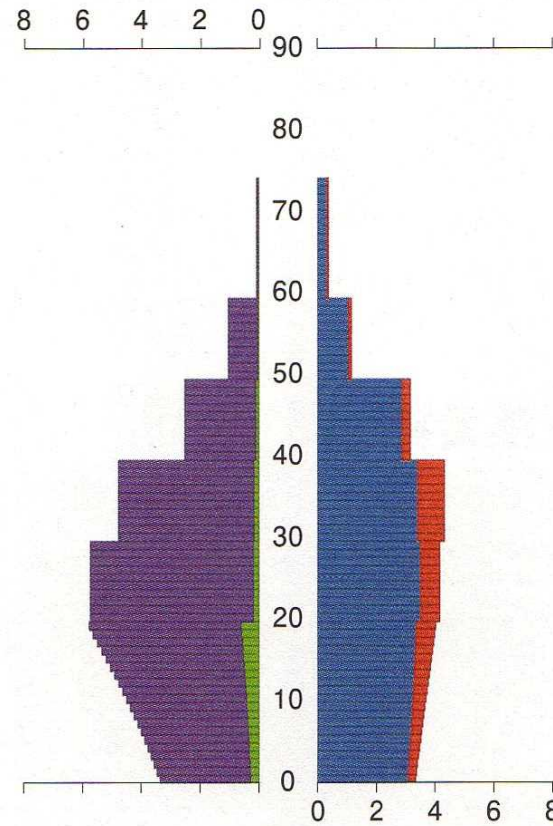
018

## 築年ピラミッド 神奈川県

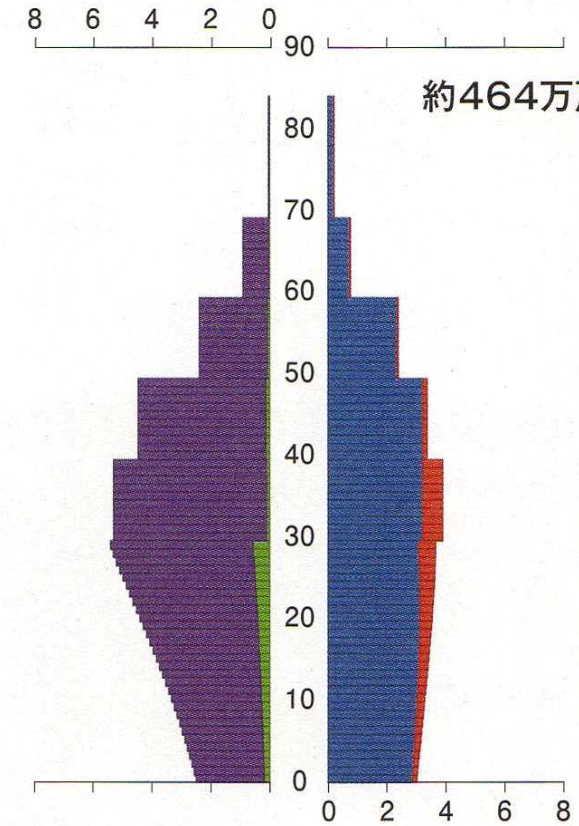
### 2010年 築年ピラミッド



### 2020年 築年ピラミッド



### 2030年 築年ピラミッド



約464万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

# 日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

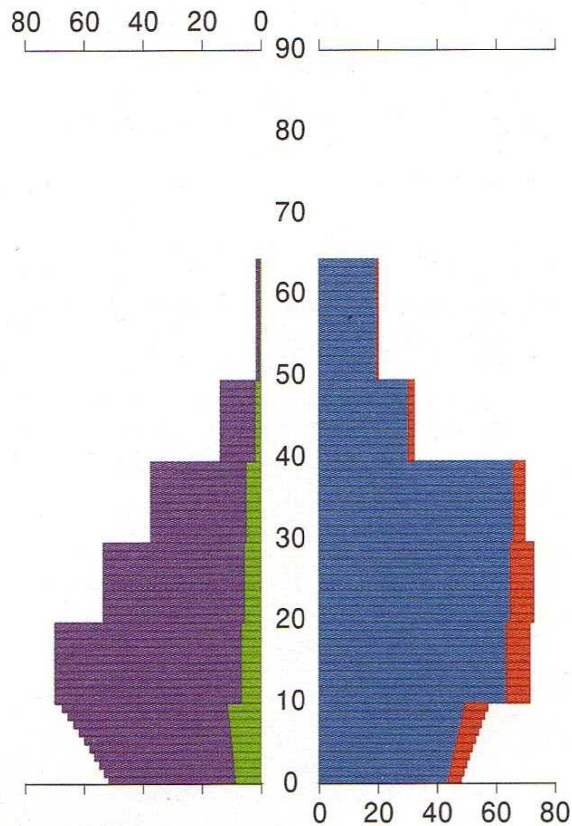
深尾精一

ストックの予想

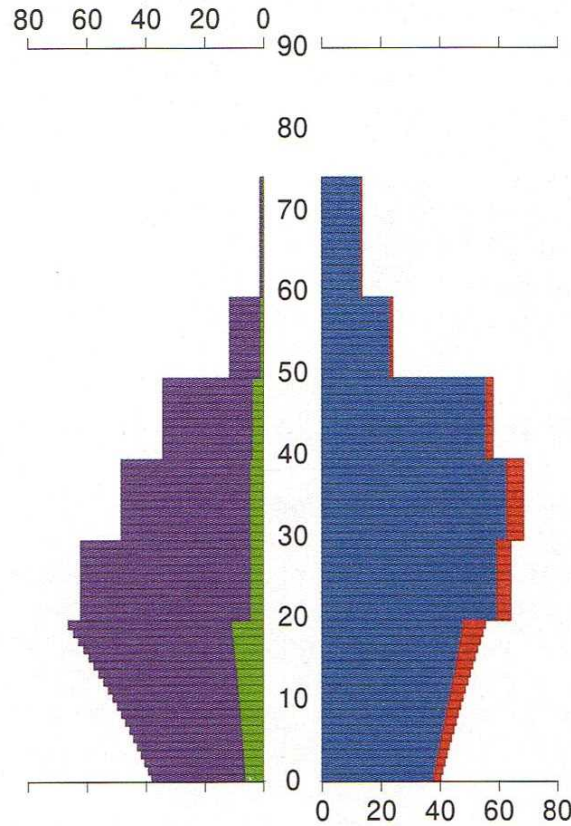
019

## 築年ピラミッド 全国

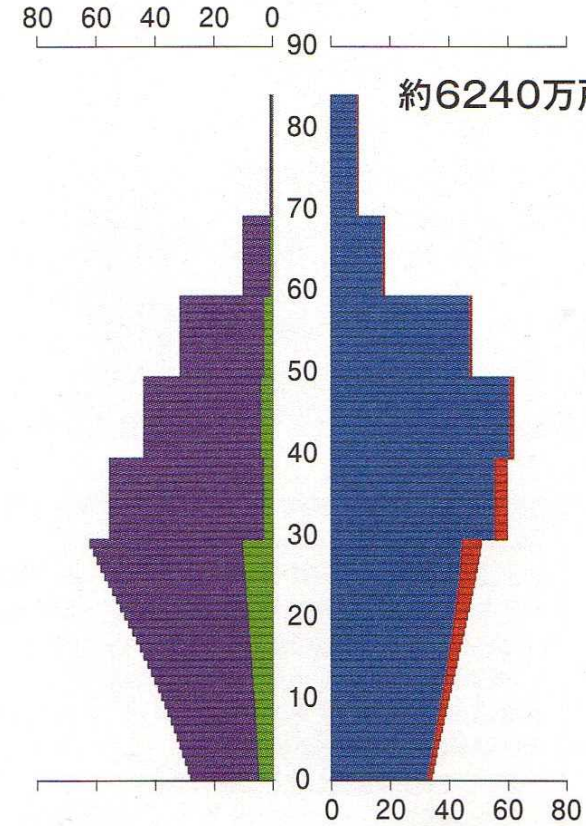
### 2010年 築年ピラミッド



### 2020年 築年ピラミッド



### 2030年 築年ピラミッド



約6240万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

終

ご清聴ありがとうございました