

# 「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 (事後)

平成26年7月7日 (月)  
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、今後は住宅の選別化が進むことが予想される。これに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図りやすい(改修が容易)など、住宅の「利用価値」に基づく住宅の価値評価・判断が大きく影響してくるものと考えられる。

一方、これまで我が国での「住宅の価値」に関する評価は、所有(保有)対象の不動産としての土地本位の評価であり、上物としての住宅はその利用価値や改修投資が適正に評価されてこなかった。このため、築年数の経過とともに急速な資産価値の目減りにつながり、これが国民生活を大きく圧迫しているとの指摘もある。

また、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いるところであり、住まい手の利用を前提とした「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。このような「住宅価値」を長期的に維持・向上させるには、従来型の新築時の機能・性能の維持を目的とした、また個々の住宅の特性を活かすことなく、標準的タイプを想定した維持管理では困難であり、機能・性能の向上等に関する時代ニーズを柔軟に取り込むことのできるマネジメント技術が必要とされる。

例えば、賃貸住宅では硬直的な管理が問題として指摘され、多様化する賃貸居住ニーズへの対応も遅れている。築後年数の経過した郊外の賃貸住宅団地では、経営的には破綻状態のものもあると指摘されている。区分所有共同住宅(マンション)では、建替えに関しては建替え円滑化法や区分所有法の改正により、その合理化、円滑化が図られたが、同じく大きな費用負担と合意形成の困難が予想される大規模修繕の合理化、円滑化に関しては課題が残されたままで、また集会室などの共用施設の運用に関しても区分所有法上の制限がある。住戸改修でも機能・性能の向上を図る大規模なもので住戸外周部(開口部・外壁等の共用部分)の改修を伴うものは技術的には対応が可能でも管理規約等で明確にルール化されていないため、管理組合での判断がつかず、実施に踏み切れない例もみられる。以上は、住宅の特性を活かし、管理者(大家)と住まい手(賃借人)の協働、個(区分所有者)と集団(管理組合)の調和・ルールの明確化等を含め、時代変化や多様化するニーズに適切に対応できるマネジメント技術の欠如により引き起こされたものといえる

本研究では、このように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。

## (2) 研究開発の概要

本研究では、住宅への改修投資を促しやすくすることによって、住まい手の居住、利用の視点を中心とした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）の整理を行った。

研究にあたっては次の3つのサブテーマを設定して推進した。

- サブテーマ ① 賃貸共同住宅の管理者と住まい手の協働による、住宅特性を活かしたマネジメント高度化技術の開発
- サブテーマ 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
- サブテーマ 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

## (3) 達成すべき目標

目標① 賃貸共同住宅の管理者と住まい手の協働によるマネジメント技術・手法に関する事例集

目標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技術・手法に関する事例集

目標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提案

## (4) 達成状況

目標① 賃貸共同住宅の管理者と住まい手の協働によるマネジメント技術・手法に関する事例集

マネジメント技術・手法を考える際の基礎情報となる、居住者及び所有者・管理者の各立場からの賃貸共同住宅の住宅価値の捉え方と、賃貸共同住宅の仕様・設備等の歴史的変遷と間取りの変更・可変の取り組みの変遷を整理した。その上で、管理者と住まい手の協働等によるマネジメントの事例として、居住者実施型の賃貸住宅改修の取り組み、住棟や団地レベルでの機能向上、シェア居住や高齢者居住等への展開、サービス事業者との協働の取り組み等を事例シートとして整理し、改修や運営に係るマネジメントの仕組み等の実態を掲載した。

また、これらの事例整理を踏まえて、今後の公的賃貸住宅を中心としたマネジメントの見取りと方向性を整理した。

目標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技術・手法に関する事例集

マネジメント技術・手法を考える際の基礎情報となる、所有者の立場での区分所有共同住宅の住宅価値の捉え方と、区分所有共同住宅の仕様・設備等の歴史的変遷と間取りの変更・可変の取り組みの変遷を整理した。また、改修のマネジメントを検討する枠組みとして、改修時に困難が発生しやすい専有部分と共用部分の取り合いの問題に関し、区分所有建物の領域と住宅の構成要

素を分解して捉える考え方を整理した。その上で、住戸専有部のリフォームを契機とした共用部改変及び共用部改変を契機とした住戸専有部リフォームの取り組み等を事例シートとして整理し、技術的な対応方策及び実施手順の実態と課題を掲載した。あわせて、住戸専有部分と共用部分の改修を連携的・一体的に行う場合の、規約・細則の内容や合意形成の手順、管理費及び修繕積立金の扱いなどの、マネジメント全般における課題とその対応策を整理した。

また、建築年代別モデルの現状課題を踏まえ、長期的視点から改修計画を立案するための改修マスタープランを作成し、改修による性能向上の可能性、マネジメントのポイント、参考事例等を整理して示した。

### 目標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提案

機能・性能等の住宅価値の向上に係る改修に関して、連携的・一体的に工事し得る内容、工事実施による効果等を合理的に評価・判断する手法及び評価項目を提示した。また、居住者ニーズに基づく改修内容の検討や費用対効果の判断、関係主体間の合意形成などを含むマネジメント全般について、既存の事例におけるノウハウや専門家等が有する発想等を整理し、これらマネジメントの円滑化に向けた制度支援方策の立案等に向けた基礎資料を整理した。これらの一部は既存住宅に係る性能評価手法の検討に向けた補助事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の評価基準（維持管理・更新の容易性、維持保全計画の策定）に反映されている。

また、公的賃貸住宅の立地、居住者特性等を踏まえたソフト対応と、ハード対応の組み合わせによる最適化の考え方に関しては、公的賃貸住宅長寿命化モデル事業（平成26年度開始予定）の長寿命化先導的改良工事の評価基準に反映予定。

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

### （1）所見

①住宅ストックを長期的に維持・活用していくための基礎的資料として研究成果の意義は大きい。建て替えを前提としない住宅の長期的利用の社会モデルについても研究が望まれる。

②研究成果の発信により、民間住宅など現場での活用を期待する。制度改善への提案等の具体的な反映も期待する。

③事例集は旨く動かせた事例と言って良いが、旨く動いていない住宅ストックの改修をどのように進めるかという視点も重要である。

④ハードな面で機能改善が進められない住宅については住替え誘導などソフトな対応も含めて居住環境改善を図っていくという視点も必要である。

⑤住宅ストックの物的特性だけでなく、居住者属性、所有者属性等の変容、技術的な確信などを踏まえた継続的な課題としての取り組みを期待する。

### （2）対応内容

①、②については、引き続き本研究の成果を踏まえ関係行政部局、関係組織とともに検討を進めることとしたい。

③改修の過程で解決した課題については他の住宅で参考に出来るものであり、また改修を円滑に進める条件づくりの参考としても活用出来ると考える。

④ハード面の対応に加え、ソフト面の対応が必要であることは意識して事例を整理している。  
引き続き検討課題としたい。

⑤（後継課題は設定していないが）今後の継続的な取り組みについては検討課題としたい。

### **3. 全体委員会における所見**

住宅への改修投資を促そうとするためには、住宅価値を長期的に維持向上させる合理的なマネジメント技術の開発や、基準類の整備・改善提案に必要な基礎資料の整理を行うことが必要であり、本研究では膨大な資料を集めて、詳しい調査ができています。初期の目的を達成できたとする分科会の意見を支持し、全体委員会の評価としたい。

なお、集合住宅も多様化しており、多数の世帯が入居している場合などにどのような合意形成をするのか、築年数が経つと賃貸化が進むというような事例に対しても考察していくことを期待する。

### **4. 評価結果**

- A 本研究で目指した目標を達成できた。
- B 本研究で目指した目標を概ね達成できた。
- C 本研究で目指した目標を達成できなかった。