住宅研究部の運営方針

１．使命

人間の生活にとって基本的要件であり不可欠なものである住宅について、国民が健康で快適に生活できるよう、技術的側面から貢献することを使命とする。また、非住宅を含む建築物の快適性・健康性の確保と両立した省エネルギー性能の向上にも貢献していく。

この使命を果たすために、本格的な人口減少・少子高齢社会の到来、省エネ・省 CO_2 への対応をはじめとする環境配慮の要請の高まりなど、住生活を取り巻く社会・経済状況の変化を踏まえ、国民の安全・安心で快適な住生活の実現に向けた技術政策の企画・立案等に資する研究を実施する。

また、直面する技術政策の支援にかかる研究のほかに、さらに先を見越して中長期的に必要となる研究等にも取り組んでいく。

２．国土・社会の動向と将来展望

住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」（令和 3 年 3 月閣議決定／計画期間：令和３～12 年度）では、現在の我が国を取り巻く環境について、次の８つの目標が示されている。

目標１；「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現
目標２；頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な社会・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
目標３；子供を産み育てやすい住まいの実現
目標４；多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成と街づくり
目標５；住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
目標６；脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
目標７；空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
目標８；居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

上記の目標にも記載のとおり、現在は本格的な少子・高齢社会の到来、頻発・激甚化する自然災害、コロナ禍を契機とした生活様式・働き方の変化、急速なデジタル化の進展、脱炭素社会の実現の要請など、住生活を取り巻く社会・経済情勢は大きく変化している。

ここでは、上記の目標を踏まえつつ、研究部で重点的に取り組む対象を、「Ⅰ．居住の安心・安定の確保」「Ⅱ．住宅ストック対策」「Ⅲ．住宅・建築物の環境対応」の３つの分野に分けて示す。

Ⅰ．居住の安心・安定の確保

① 自然災害に対する住宅の安全性の確保、被災者の住宅復興の円滑化 【目標 2 関連】

令和 6 年能登半島地震被災地での、住まいの復興の促進が求められる。また、近年の災害の多様化、頻発・激甚化を踏まえ、まちづくりと連携した戸建住宅等の浸水対策の取組や、大規模災害時の高層マンション等における LCP（生活継続）の強化等に向けた取組、建物の構造安全性に加え、非構造部材の耐震対策等も求められる。

② 家庭内事故の防止・子育てしやすい住まいの実現 【目標1・3・4関連】

単身等高齢者の増加に備え、日常のバリアフリー対策に加えて、浴室内での安全対策や、中高層住宅での非常時の避難対策が求められる。また少子化が進むなかで、子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、若年世帯・子育て世帯のニーズにあわせた住宅取得や住環境整備を推進する取り組みが必要である。

③ 住宅確保要配慮者の居住の安心の確保 【目標3・5関連】

令和6年の住宅セーフティネット法改正も踏まえ、増加する住宅確保要配慮者（低所得者・高齢者・子育て世帯等）の居住の安心の確保に向けて、公営住宅ストックの適切なマネジメントと、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給促進による住宅セーフティネット機能のさらなる強化、推進が必要となっている

◎ 今後の研究の方向性

・能登半島地震の被災地及び災害の特性、被災地の将来像を踏まえた住まいの復興のあり方、将来の大規模災害に備えた対策の検討
・本格的な人口・世帯減、少子高齢社会を迎えるなかで、居住者とその住要求及び居住形態の多様性に対応した、居住の安心・安定を支える環境の整備方策、施策展開の方向性の検討
・公営住宅と民間賃貸住宅の効果的な連携等による住宅セーフティネット機能の強化、拡充

Ⅱ．住宅ストック対策

① マンションの適正管理、老朽化対策、新たな再生手法の構築 【目標4・6関連】

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 マンション政策小委員会とりまとめ(令和7年2月)、マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法案（令和7年3月 閣議決定）等を踏まえ、高経年マンションの増加や居住者の高齢化という「２つの老い」等に対応したマンションの管理適正化、老朽化したマンションの再生円滑化が喫緊の課題となっている。

② BIM等を活用した住宅の維持管理や生産の効率化・高度化 【目標8関連】

建築物の生産や維持管理の効率化・高度化を目指し、BIM導入やDX推進が加速している。デジタル技術により設計図書や点検・修繕等の記録を管理・活用することで、住宅・建築物ストックの有効活用も含めた生産性向上の環境が整いつつある。

③ 住宅の質の向上・流通の促進、空き家の適正な管理や利活用の促進 【目標1・6・7関連】

既存住宅活用型市場への本格的な転換が課題。令和5年の空家等対策特別措置法改正等を踏まえた空家管理の適正化とその多様な活用の促進及び、既存住宅状況調査（住宅インスペクション）の推進が求められる。

◎ 今後の研究の方向性

・マンションの寿命（いつまで使用し続けるか）を見据えた超長期の修繕計画・マネジメント計画及び、この計画に基づく多様な改修・再生手法（多様な選択肢の提示）
・BIM導入やDX推進を通じた建築データ活用による住宅生産・管理等の効率化、価値創出など、住宅ストックの利活用の推進方策
・各種制度・手法の適用場面と活用シナリオ、関係主体を想定した上での、円滑なコミュニケーションや意思疎通の支援方策の検討

Ⅲ．住宅・建築物の環境対応

① 室内環境の確保等の社会的要請を踏まえた建築物の省エネ・省CO_2の促進 【目標6関連】

令和7年4月に改正建築物省エネ法が全面施行(すべての新築住宅・建築物について適合

義務化等)となる。室内環境の快適性・健康性の確保との両立や、災害時の居住・使用継続性を踏まえつつ、新築及び既存ストックの両方においてより一層の省エネルギー性能の向上を図る必要がある。

② 室内環境の衛生的環境等の確保と質の向上 【目標１・６関連】

躯体・設備等による室内環境の衛生的環境等の確保しつつ、省エネ性も担保しながら快適性の一層の向上を図る必要がある。

◎ 今後の研究の方向性

・住宅・建築物における CO_2 排出量削減と快適性・健康性の両立によるストックの資産価値向上など、2030 年 ZEB・ZEH 水準への強化(新築)、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた省エネ性能の評価手法の開発、環境価値に対する社会の認識を高めるための方策の検討

３．令和７年度に特に重視する研究・活動の実施方針

３．１　特に重視する研究

〇総プロ

・社会環境の変化に対応した住宅・建築物の性能評価技術の開発（R4-R8）

［目的］脱炭素社会の実現、災害時の居住継続等の社会的要請の高まり、新型コロナウイルス感染症の拡大等を契機とした在宅勤務の進展等の住まい方・働き方の変化に対応した住宅・建築物の性能評価技術の開発を行う。その内、住宅研究部では、消費者・事業者ニーズ等を踏まえた性能表示項目や要求水準の設定の考え方等の整理、脱炭素社会の実現に向けた住宅の省エネ性能評価手法の開発、エレベーターにおける被災後の安全確保対策を中心に実施する。　【Ⅰ①・Ⅱ③・Ⅲ① 関連】

〇事項立て

・既存マンションにおける省エネ性能向上のための改修効果の定量化に関する研究（R5-7）

［目的］既存マンションでの計画的な省エネ性能向上改修の実施を推進するため、改修効果の定量化手法を開発する。　【Ⅱ① 関連】

・民間賃貸住宅ストック活用を考慮した公営住宅供給目標量の設定手法に関する研究（R6-8）

［目的］住宅セーフティネットのより精緻かつ戦略的な構築に向けて、市町村間での連携及び民間賃貸住宅ストック活用を考慮した公営住宅の供給目標量の設定手法を開発する。　【Ⅰ③ 関連】

・事務所ビル・学校等における適切な室内空気環境の確保と省エネ評価に関する研究（R7-9）

［目的］事務所ビル等を対象に、適切な室内空気環境を確保するための空調換気設備計画の技術ガイドラインの作成、高度な換気風量制御システムの省エネ効果の評価手法を開発する。　【Ⅲ② 関連】

〇住宅建設事業調査費

・マンション長期修繕計画のあり方に関する検討調査（R7-8）

［目的］マンションの長寿命化や大規模マンション特有の課題への対応等を念頭に、長期修繕計画策定ガイドライン等の改定に向けた調査・検討を行う。　【Ⅱ① 関連】

※上記の【　】は２．への対応関係を示す

３．２　活動の実施方針

○所内の他研究部や外部との連携

・所内の他研究部、本省住宅局、関係団体、大学等との連携・協力体制を強化し、効果的かつ効率的な研究課題の立案、遂行及び成果の普及・反映を図る。
・特に本省住宅局に対しては、「住生活基本計画（全国計画）」の見直し（令和８年３月見込）に向けた各種議論に対して、研究活動において蓄積された知見や技術情報を提供する。
・共同研究に係る包括協定を締結している（国研）建築研究所とは、相互協力と役割分担の下、多角的な視点から総合的かつ効率的に研究を実施する。

○研究成果の社会実装

・本省における政策の企画・立案に対して、研究の成果・知見（研究蓄積）に基づいて技術情報の提供を行い、具体の施策実現に貢献する（法令等に基づく技術基準（告示基準案、技術基準解説書等）、施策の運用を支える技術指針（ガイドライン、マニュアル等）や技術プログラム等の作成支援により社会実装を図る）。
・地方公共団体や民間団体・実務者等への技術指導、講習・講演等を通じて、研究成果や技術基準の発信、普及啓発、技術支援を行う。
・研究成果の国総研資料等としての刊行や、学会等での研究発表（国際会議への参加、英文論文発表を含む）を積極的に行う。
・人口・世帯減が進むなかで、住宅政策の担い手となる地方公共団体の技術者不足を考慮した研究開発や技術基準の作成等を実施し、これらを通じて地方公共団体の住宅施策の展開を支援する。

○現場技術力の向上

・建物の技術的な評価等を扱う外部委員会への参加、設計・維持保全の実現場への関与等の機会を積極的に確保し、実務者等との対話や現場観察を通じて知見の深化、現場感覚の涵養に努める。
・大学での講義、学生指導、各種団体での講演等を通じて、学生や民間等の実務者等の育成に貢献する。
・能登半島地震等の大規模災害からの住まいの復旧・復興支援等において、経験者と若手職員が組をなして被災自治体等への技術指導を行うことなどによって、将来の災害に備えた若手職員の技術力向上、人材育成を図る。

○国際研究活動

・ISO（国際標準化機構）の国際委員会や国内委員会の活動を通じて、建築物の省エネ性能等の評価法や試験法の国際標準化に貢献する。
・BBSR（ドイツ連邦建築都市空間開発研究所；研究協力協定を締結）とのワークショップ等を通じて、持続可能建築物、LCA、BIM 等に関する情報共有・意見交換を実施する。