

中古住宅流通促進・ストック再生に向けた既存住宅等の性能評価技術の開発 ～ 性能評価に向けた設計情報の復元及び現況検査手法の開発 ～

研究期間
2011(H23)→2014(H26)

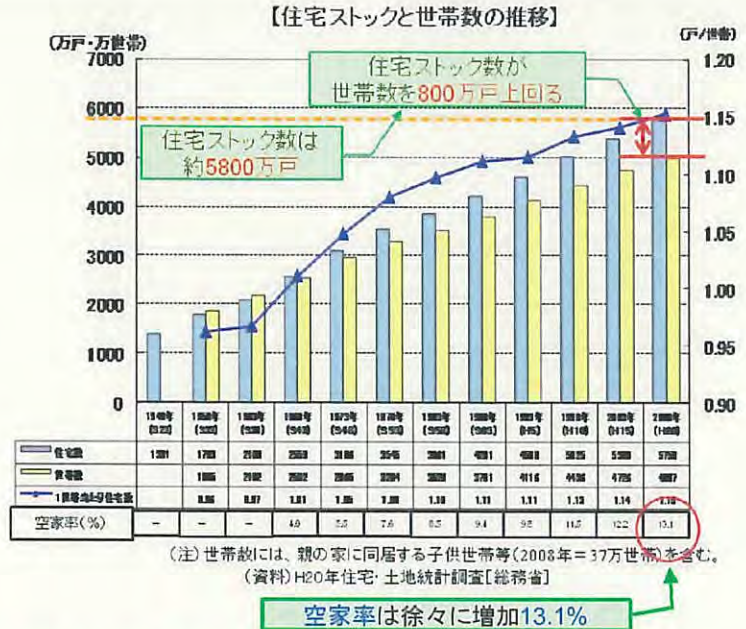
プロジェクトリーダー：住宅研究部長
担当研究部・センター：住宅研究部、建築研究部、
総合政策技術研究センター

研究の背景と方針

フローからストックの時代を迎え、
5800万戸に上る膨大な住宅ストック
の有効活用が重要課題

住宅ストックは、数の上では充足し、空家率が13%に上るなど、ストックの余剰が増加しています。長い間新築中心の時代が続いた我が国では、住宅ストックの活用はまだ不十分です。

こうした状況に対して、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増し、良質な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅の性能表示制度、リフォーム瑕疵保険、住宅履歴情報の整備などが、国、関係機関等において推進・展開されているところです。



多様な既存住宅を適切に評価するための建物検査や履歴情報整備の対象拡大が必要

流通・リフォームを通じて既存住宅等の長寿命化を図る際には、その住宅性能的な確かな評価が求められます。現状では、設計図書等が散逸している住宅も多く、現況検査による住宅の部材の形状・寸法の把握などに多大な労力・時間を要することになります。劣化状況の把握も含めた既存住宅の効率的性能評価技術の開発が必要となっています。

研究目標

他分野の知見を結集し、技術政策の熟成と新たな施策の統合化を図る

本プロジェクトでは、住宅計画、住宅生産、建築材料、木質構造、耐久性に係る研究者を結集し、建築分野では手法が確立していない既存住宅等の復元設計(構造・仕様の推定・確認方法)について、3次元計測等の新たな技術の適用と仕様・材料等の知識ベースの構築、効率的な設計情報整備の技術を開発します。開発した技術を既存住宅の評価に活用することにより、これまで評価の対象から外れていた既存住宅についても、ストック活用の施策対象の拡大が期待されます。また、3次元データの活用については、既存住宅等の新たな性能評価法の研究や建築物のライフサイクルにおける情報管理技術の開発などに研究の発展が見込まれています。

研究成果の活用

中古住宅流通促進・ストック再生に向けた住宅市場活性化施策を通じ社会に技術を反映

私たちは、住宅品質確保促進法に基づく建物検査の評価方法の基準等への反映を目的として、現状では検査が困難な設計図書等が散逸した既存住宅についても、性能評価等が容易になり、良質な住宅ストックの形成、さらには中古・リフォーム市場の活性化に向けて、技術支援の面から貢献します。