

I. 「形成・管理システム部門」

I—1. 研究実施方針

「形成・管理システム部門」では、社会的資産となりうる多世代利用住宅の形成とその適切な管理に係る目標性能水準を設定し、多世代利用住宅を形成し、それを長期にわたって適正に維持管理していくうえでのソフト面での対策技術に関する研究開発を行う。

I—2. 平成21年度の研究内容

多世代利用住宅の目標性能水準（参考1参照）を実現するための具体的な設計・評価手法及びマネジメントに係る手法・基準等についての検討を行う。

また、社会的資産としての住宅の多世代利用の観点から、「法人所有」方式の可能性についての検討を行う。

(1) 多世代利用住宅（共同住宅）の住戸区画の可変性の設計・評価手法に関する調査検討

多世代利用住宅が社会的・機能的に長期に利用されていくためには、時代のニーズや世帯の住み継ぎ・ライフステージの変化等に対応した住戸区画の規模の変更や、立地環境の変化等に対応した用途の変更が円滑にできる必要があると考えられる。このため、次の調査検討を行う。

- ① 住戸区画の可変性を確保している既存の長期耐用住宅（共同住宅）の実例や設計・計画システムの提案事例を調査し、それを踏まえ、住戸区画の可変性を確保する構造や設備等の合理的な設計の考え方について整理する。また、区分所有マンションにおける住戸区画の変更に係る区分所有法、登記法上の扱いについて検討整理する。
- ② 長期優良住宅の認定基準に「住戸区画の可変性の確保」（現基準の「住戸面積」の代替の考え方）を位置づけることを想定し、その認定のための可変性の評価の考え方について検討する。

(2) 多世代利用住宅（共同住宅）の適正な管理の持続化に向けた管理システムに関する検討

多世代利用住宅は、多世代に住み継がれていく住宅であり、その機能を発揮するためには、適正な管理が将来にわたって持続されていく必要がある。このため、次の検討を行う。

- ① 建物の基本的性能を維持する「法定点検」の仕組みについて検討する。
- ② 多世代利用住宅の適正な管理の持続化に向けた管理システムとして、区分所有マンションにおける改修等の実施の実効性確保に向けたシステムと計画体系について検討する。具体的には、長期修繕計画のマスタープランとして機能する「長期運営計画」の計画システムについて検討するとともに、多世代利用住宅に適した長期修繕計画の標準型に関する検討を行う。

(3) 住宅の多世代利用に資する供給手法及び利用形態に関する調査検討に関する検討

また、適正な管理の持続や改修・再生等の実施に係る意思決定の円滑化等の観点から、現行の「区分所有」制度にはこだわらない新たな所有・利用形態として、「法人所有」方式に着目し、その事

業スキームと効果、実現普及に向けた課題等について検討する。

(4) 多世代利用住宅の良好な居住環境のマネジメント手法に関する検討

多世代利用型住宅が社会的資産として持続的に利用されていくためには、住宅そのものの物理的価値が短期間で失われないための長期耐用性に加え、住宅・住宅地としての社会的・経済的価値が失われることがないように、相隣関係において良好な居住環境が確保され、それが安定的に持続されていくことが必要であると考えられる。このため、次の検討を行う、

- ① 多世代利用住宅は、その周囲の敷地において現行法規に基づく自由な建築行為が行われた場合であっても、最低限の住環境（相隣環境）を持続的に確保できることが要件になるべきであると考えられる。例えば、住宅単体として高い性能の住宅であっても、周辺敷地において高層過密の建物などが建てられた場合に、必要な水準の日照が得られなくなる住宅であれば、多世代利用住宅として評価することはできないと考えられる。こうした考えに基づき、周囲の敷地において容積率を最大限活用した建築行為が行われた場合であっても、必要な水準の日照が安定的に得られる敷地条件（土地利用規制、前面道路幅員と敷地規模・形状の関係）について検討する。
- ② 上記①の検討の結果、周囲の敷地の建築行為の内容によっては必要な水準の日照が得られない敷地については、当該敷地が多世代利用住宅の敷地として評価できるための日照確保に向けた協調ルールの可能性について検討する。

<参考 1> 多世代利用住宅の目標性能項目等の構成（長期優良住宅認定基準との比較）

		長期優良住宅	多世代利用型住宅
住宅 住宅・宅地レベルの水準	劣化対策	○数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること	●同左
	耐震性	○極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること	●同左
	維持管理・更新の容易性	○構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修）・更新を容易に行うために必要な措置が講じられていること	●同左
	可変性	○居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること	●同左+α「区画の規模の変更（水平方向及び垂直方向）が可能な措置が講じられていること」
	バリアフリー性	○将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること	●同左
	省エネルギー性	○断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること	●同左
	住戸面積	○良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること	●代替の考え方「区画の規模の変更が可能な措置が講じられていること」
	維持保全履歴情報	○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・修繕等に関する計画が策されていること（+住宅の履歴情報が作成され、蓄積・活用されていくこと）	●同左+α「性能・機能の大幅な向上や変更等の改修の円滑な実施に係る措置が講じられていること」
		+	+
住宅・宅地	居住環境（景観・空間のゆとりと開放性等）	○良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること	●良好な居住環境（景観、空間のゆとりと開放性、プライバシー等）が確保されており、かつ維持されていくこと ⇒具体的な項目と水準を設定
		+	+
宅地	安全性、UD、省エネ、維持管理・更新の容易性等		●多世代利用型住宅を支える宅地としての長期耐用性が確保されており、かつ維持されていくこと ⇒具体的な項目と水準を設定
		+	+
相隣環境	景観、日照・採光、通風、安全性等		●相隣関係において良好な居住環境が確保されており、かつ安定的に持続されること ⇒具体的な項目と水準を設定
		+	+
立地環境	安全性、利便性、インフラ水準等		●多世代利用型住宅にふさわしい立地環境が確保されており、かつ安定的に持続されること ⇒具体的な項目と水準を設定
		+	+

I—3. 平成22年度の研究計画と最終成果イメージ

(1) 多世代利用住宅（共同住宅）の住戸区画の可変性の評価手法に関する検討

既往事例等に基づき住戸区画の可変性を確保する様々なパターンを想定し、住戸区画の「可変性の評価手法」について精査する。

【最終成果イメージ】

- 住戸区画の可変性の評価手法の提示
- 住戸区画の可変性を確保する設計の基本的考え方の提示
- ⇒ <成果の反映> 長期優良住宅の認定基準として「住戸区画の可変性の確保」を追加（現基準の「住戸面積」の代替の考え方）

(2) 多世代利用住宅（共同住宅）の適正な管理の持続化に向けた管理システムに関する検討

多世代利用住宅の適正な管理の持続化手法に関して、引き続き次の検討を行う。

- ① 長期修繕計画のマスタープランとして機能する「長期運営計画」の計画システムについて、具体のマンションを対象に作成ケーススタディを実施し、その実用化に向けた検討を行う。
- ② その他、適正な管理の持続化に向けた管理システムに関して、必要な検討を実施する。

【最終成果イメージ】

- 長期修繕計画のマスタープランとして機能する「長期運営計画」の計画標準様式の提示
- 多世代利用住宅の長期修繕計画の提示
- ⇒ <成果の反映> 長期優良住宅（マンション）の認定基準に位置づけられている「維持管理計画」の標準型として実用化・普及を図る

(3) 多世代利用住宅の良好な居住環境のマネジメント手法に関する検討

多世代利用住宅の良好な居住環境が安定的に持続されるための基準やマネジメント手法に関して、引き続き次の検討を行う。

- ① 多様なパターンの街区をモデル的に想定し、必要な水準の日照が安定的に得られる敷地条件（土地利用規制、前面道路幅員と敷地規模・形状の関係）についての定量的な分析を引き続き行う。
- ② 日照以外の住環境指標を含めた地区全体の住環境を良好に形成し維持していくための協調ルールの考え方について検討する。
- ③ 良好な居住環境の形成・向上・維持に向けた具体のマネジメント手法について検討する。

【最終成果イメージ】

- 一定の水準の日照を安定的に確保できる敷地条件の基準の提示
- 良好な住環境の形成及び持続のための協調ルールの考え方の提示
- 良好な住環境の形成及び持続に係るマネジメント手法の提示

「I. 設計・管理システム部門」の研究実施方針

