

## 多世代利用総プロにおける主な成果（予定）

「長期優良住宅普及促進法」に基づく長期優良住宅の認定基準の将来的な見直しに資する成果、及び社会的資産となり得る多世代利用住宅（長期優良住宅）の普及促進に向けた技術指針等を提示する。

また、既存住宅についても、将来的な認定基準の設定に資する成果、及び改修や管理の適正な実施による長寿命化のための技術指針等を提示する。

### 1. 部門別にみた主な成果（予定）

#### I. 形成・管理システム部門

- 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（基準）の提示
- ②多世代利用住宅（共同住宅）の適正な運営管理に関する指針の提示
- ③多世代利用住宅の住環境の要件並びに良好な住環境を安定的に持続するための敷地条件の基準及び建築協調ルール・手法の提示（V. 宅地技術部門と連携）

#### II. 診断・改修技術部門

- ①既存共同住宅の確保すべき目標性能水準と躯体性能の評価手法（基準）の提示
- ②既存共同住宅の多世代利用に向けた改修及び管理手法に関する技術指針の提示
- ③既存マンション（RC造中層壁式住棟）における2戸1改修の実施手法の提示

#### III. 管理技術部門

- ①住宅の構造ヘルスマモニタリングの利用に関する指針の提示  
（システム構築編・システム運用編）

#### IV. 戸建て木造技術部門

- ①多世代利用住宅（新築・戸建て木造住宅）の設計・施工に関する指針の提示
- ②多世代利用住宅（新築・戸建て木造住宅）の維持管理に関する指針の提示
- ③既存戸建て木造住宅の改修・流通促進のための対応指針の提示

#### V. 宅地技術部門

- ①空気注入による地盤液状化対策技術の提示
- ②既存造成宅地擁壁の老朽化診断に関する指針（目視点検調査実施要領）の提示

## 2. テーマ別にみた主な成果（予定）

### 1. 社会的資産となりうる「多世代利用住宅の新築及び管理の適正化」に向けた成果

#### （1）多世代利用住宅の新築時の設計等の基準の提示

- 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（基準）の提示  
【形成・管理システム部門】

- ②多世代利用住宅（戸建て木造住宅）の設計・施工に関する指針の提示  
【戸建て木造技術部門】

#### （2）多世代利用住宅の管理に係る技術指針の提示

- ③多世代利用住宅（共同住宅）の適正な運営管理に関する指針の提示  
【形成・管理システム部門】

- ④住宅の構造ヘルスマモニタリングの利用に関する指針の提示  
（システム構築編・システム運用編） 【管理技術部門】

- ⑤多世代利用住宅（戸建て木造住宅）の維持管理に関する指針の提示  
【戸建て木造技術部門】

### 2. 改修による「既存住宅の長寿命化」に向けた成果

- ⑥既存共同住宅の確保すべき目標性能水準と躯体性能の評価手法（基準）の提示  
⑦既存共同住宅の多世代利用に向けた改修及び管理手法に関する技術指針の提示  
⑧既存マンション（RC造中層壁式住棟）における2戸1改修の実施手法の提示  
以上【診断・改修技術部門】

- ⑨既存戸建て木造住宅の改修・流通促進のための対応指針の提示  
【戸建て木造技術部門】

### 3. 多世代利用住宅等を支える「良好な住環境の安定的確保」に向けた成果

- ⑩多世代利用住宅の住環境の要件並びに良好な住環境を安定的に持続するための敷地条件の基準及び建築協調ルール・手法の提示  
【形成・管理システム部門】【宅地技術部門】

### 4. 多世代利用住宅等を支える「宅地の安全性の確保」に向けた成果

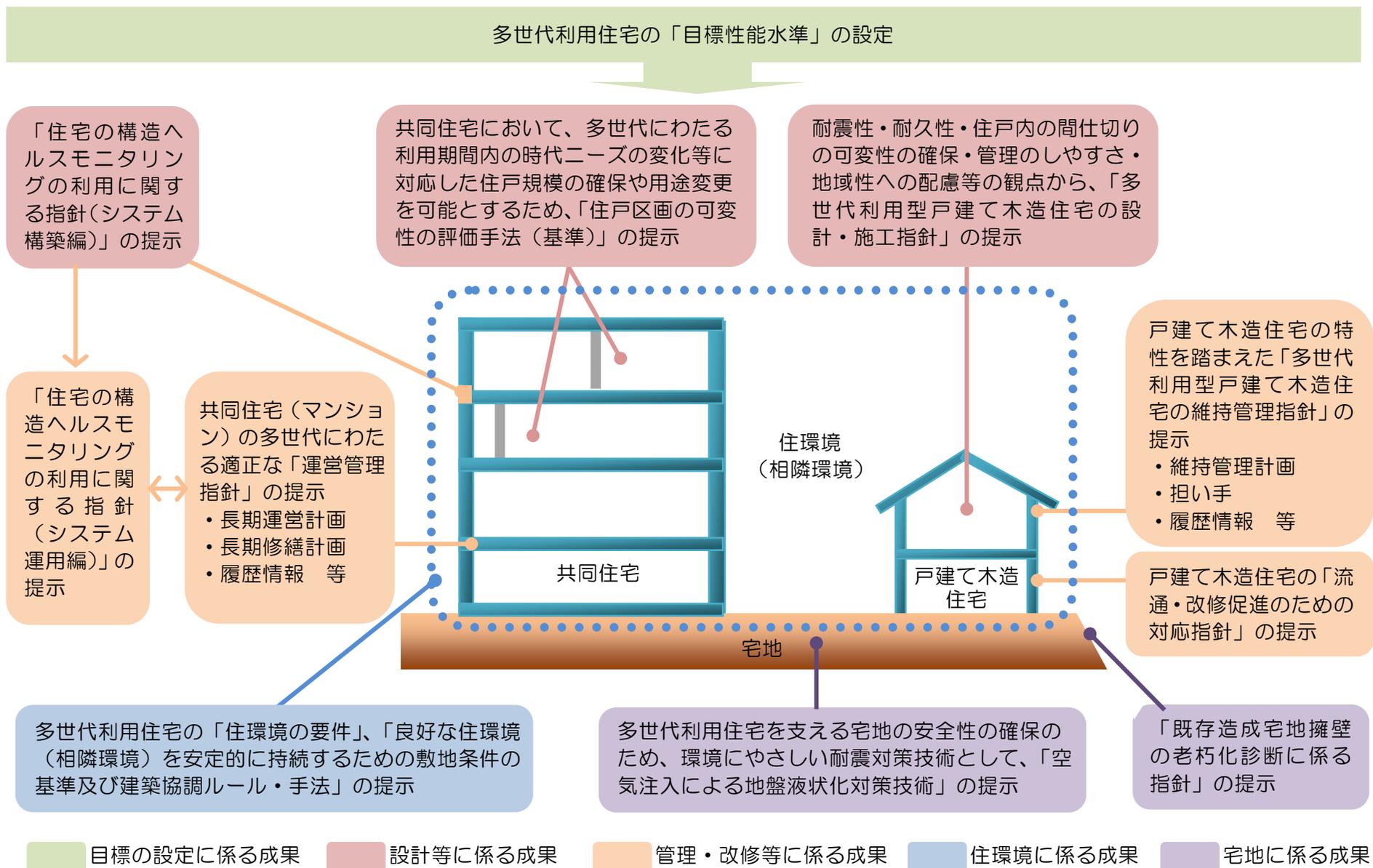
- ⑪空気注入による地盤液状化対策技術の提示  
⑫既存造成宅地擁壁の老朽化診断に関する指針（目視点検調査実施要領）の提示  
以上【宅地技術部門】

■多世代利用総プロにおける研究成果の全体構成

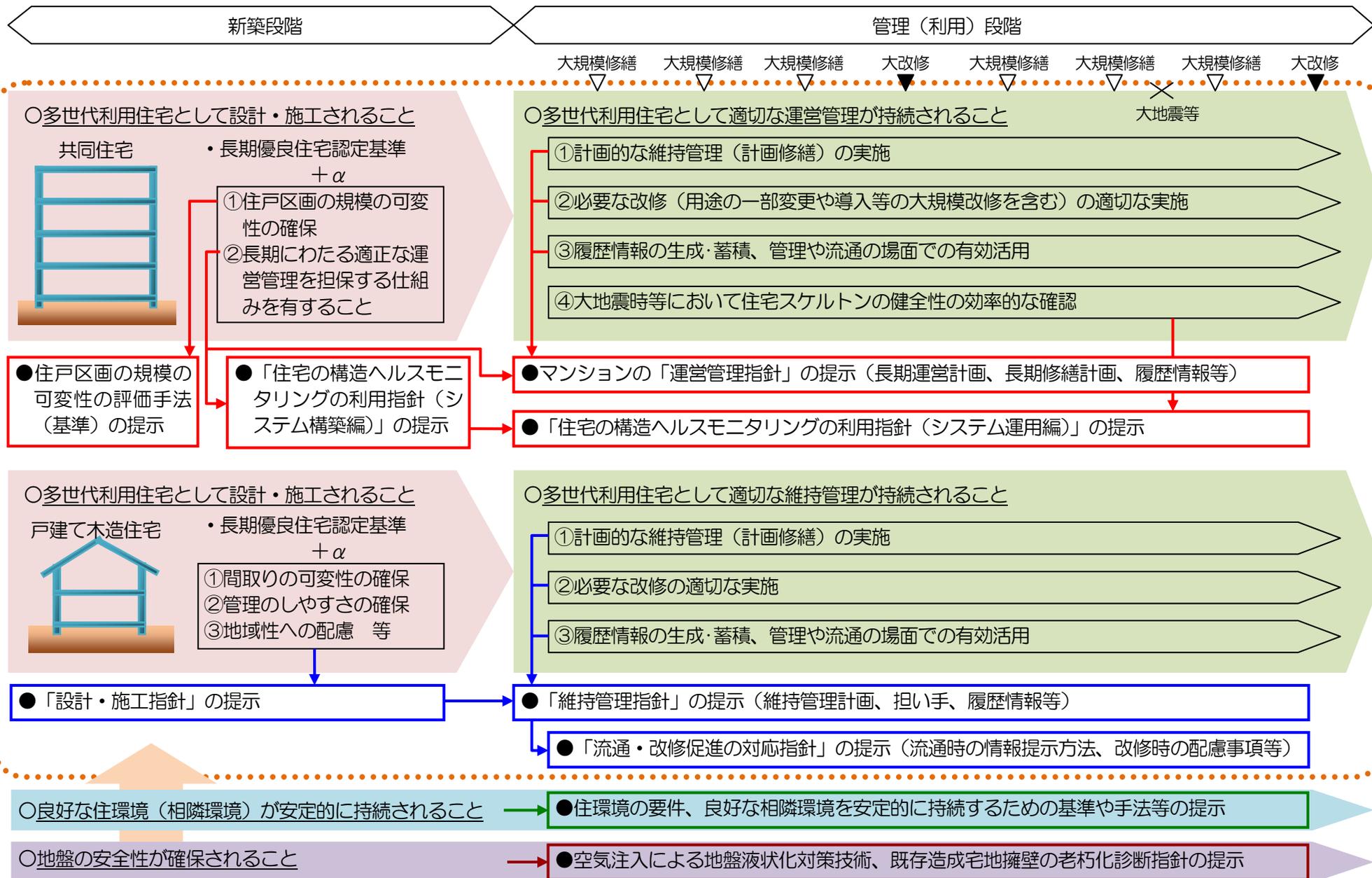
		新築		既存	
		共同住宅	戸建て木造住宅	共同住宅	戸建て木造住宅
目標の設定		多世代利用住宅（共同住宅）の目標性能水準	多世代利用住宅（戸建て木造住宅）の目標性能水準	既存住宅（共同住宅）の目標性能水準	
目標を実現する手法・技術等	新築時の設計等	多世代利用住宅（共同住宅）の住戸区画の可変性の評価手法 住宅の構造ヘルスマモニタリングの利用指針（システム構築編）	多世代利用住宅（戸建て木造住宅）の設計・施工指針		
	現況評価			躯体性能の評価手法（評価基準）	現況性能の把握方法
	管理	多世代利用住宅（共同住宅）の適正な運営管理指針 住宅の構造ヘルスマモニタリングの利用指針（システム構築編）	多世代利用住宅（戸建て木造住宅）の維持管理指針	既存共同住宅の多世代利用に向けた改修・管理指針	既存戸建て木造住宅の改修・流通促進のための対応指針
	改修			既存マンションの2戸1改修の実施手法	
	住環境	多世代利用住宅の住環境の要件、良好な住環境を安定的に確保するための敷地基準及び建築協調ルール 【宅地技術部門と連携】			
	宅地の安全性	空気注入による地盤液状化対策技術 既存造成宅地擁壁の老朽化診断に係る指針（目視点検調査実施要領）			

I 形成・管理システム部門
  II 診断・改修技術部門
  III 管理技術部門
  IV 戸建て木造技術部門
  V 宅地技術部門

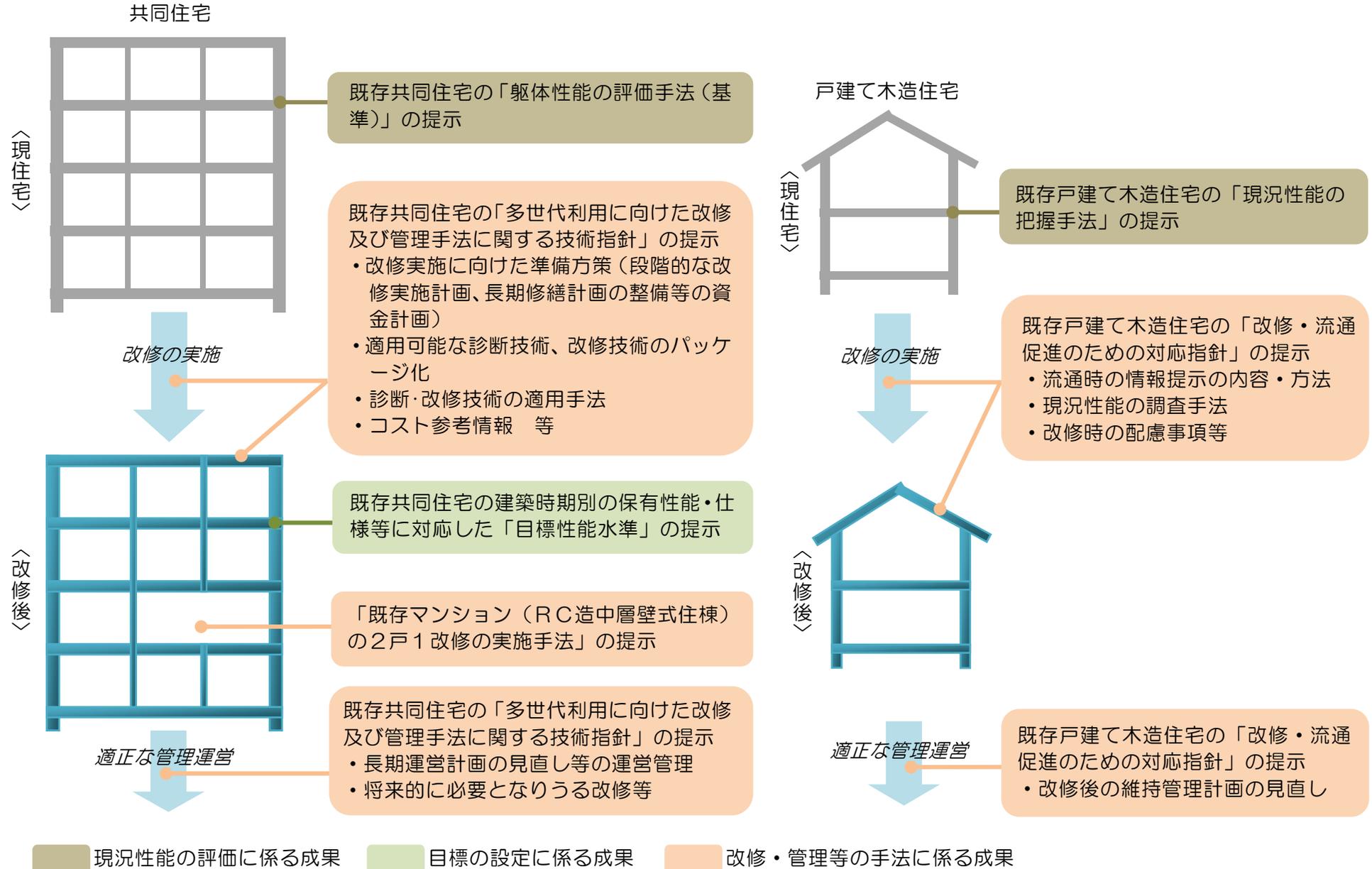
### 3. 多世代利用住宅の新築（形成）及び管理に係る研究成果



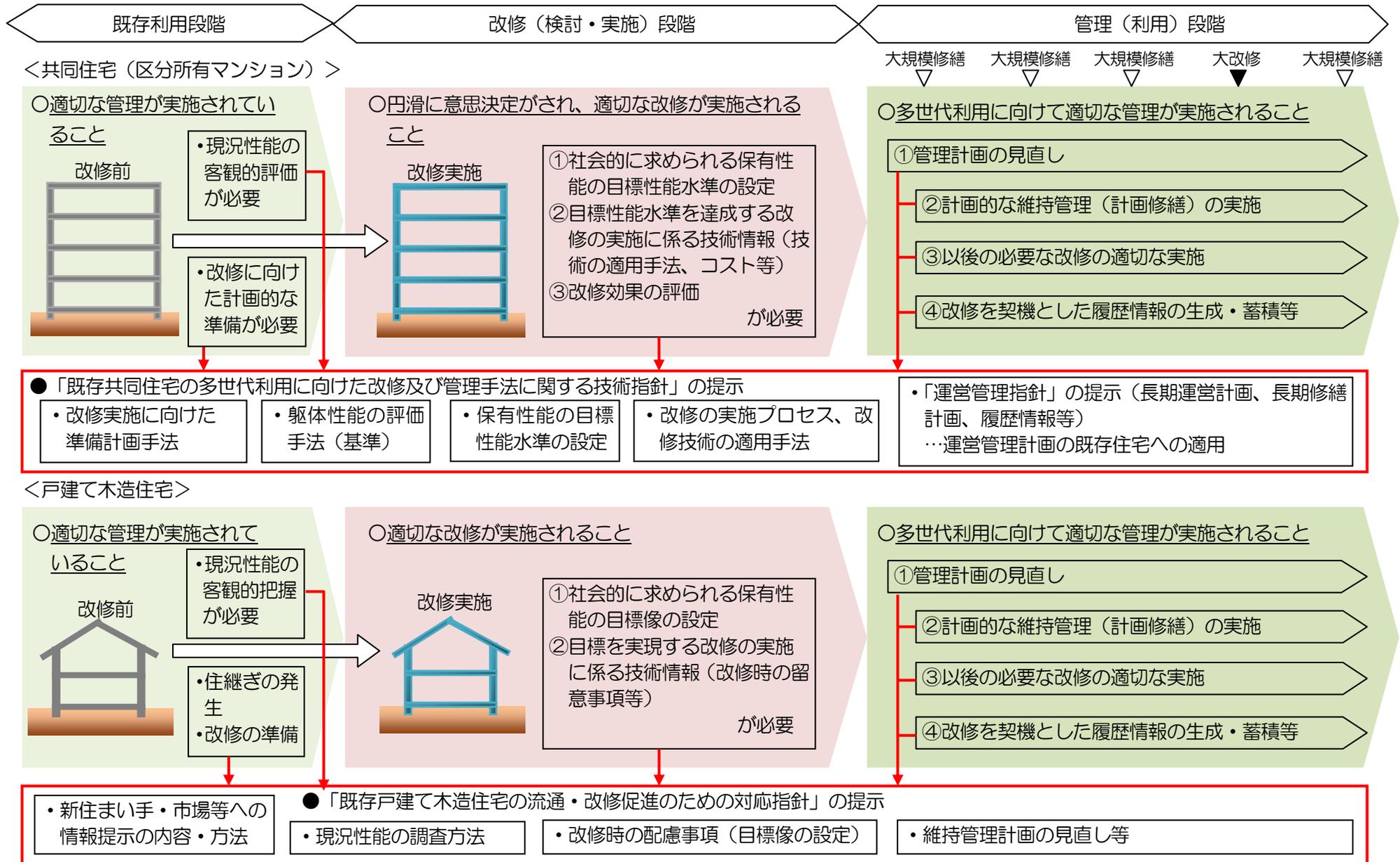
■多世代利用住宅の新築（形成）及び管理に求められる要件と研究成果の対応



#### 4. 既存住宅の改修及び管理（流通）に係る研究成果



■既存住宅の改修及び管理（流通）に求められる要件と「研究成果」の対応



## 5. 共同住宅と戸建て木造住宅における管理・改修等に係る課題の特徴と検討内容の比較

### (1) 多世代利用住宅の新築以降の管理・改修等について

	共同住宅（区分所有マンション）	戸建て木造住宅
課題の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理・改修の実施に多数の区分所有者の合意形成が必要。</li> <li>点検の実施や、長期修繕計画の作成に基づき修繕積立金を準備し、計画修繕を行う仕組みは普及している。</li> <li>しかし、改修はまだ十分に普及しているとは言い難い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理・改修の実施は所有者個人の自由意思により可能。</li> <li>日常点検を含む維持管理はまだ十分に定着していない。また、計画的に管理を行う仕組みも確立・普及していない。</li> </ul>

検討内容	維持管理	<p>○現状同様、管理組合が主体となって管理を行うことを想定し、多世代利用住宅の観点から、既存の維持管理システムの改善点について検討。</p> <p>①多世代利用住宅の法定点検のあり方、法定点検結果を長期修繕計画に反映する仕組みについて</p> <p>②多世代利用住宅版の長期修繕計画のひな型について</p>	<p>○住宅の「つくり手等」（工務店等の生産者や維持管理サービス供給者等）を対象とし、戸建て木造住宅の適切な維持管理を実現・継続するための行動指針について検討。</p> <p>①維持保全計画の策定について</p> <p>②日常点検と保守等の実施について</p> <p>③定期点検と修繕等の実施について</p> <p>④臨時点検と修繕等の実施について</p>
	改修（運営・経営）	<p>○将来的に必要となると考えられる改修やマンションの運営・経営的視点からの改善等が円滑に実施されるための仕組みとして「長期運営計画」を提案し、その内容について検討。</p> <p>①多世代利用住宅長期運営計画の計画体系・ひな型について</p> <p>②長期運営計画の普及に向けた調査及びケーススタディ</p>	<p>○住宅の「つくり手等」を対象とした、上記の行動指針において、改修時の行うべき内容について検討</p> <p>⑤特別点検と改修等の実施について</p>
	履歴情報の生成・蓄積	<p>○「長期運営計画」の計画資料として、履歴情報の生成・蓄積と活用について言及。</p> <p>①新築段階の初期性能情報</p> <p>②管理段階の点検、修繕・改修等の実施に係る履歴データ</p> <p>③専有部分のリフォーム・住戸規模変更等の履歴データ</p>	<p>○住宅の「つくり手等」を対象とした、上記の行動指針において、履歴情報の生成・蓄積と活用について言及。</p> <p>⑥住宅履歴情報の整備・蓄積と活用</p>

共同住宅（区分所有マンション）に関する重点検討テーマ

戸建て木造住宅に関する重点検討テーマ

(2) 既存住宅の多世代利用に向けた改修・管理について

	共同住宅（区分所有マンション）	戸建て木造住宅
課題の特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修の実施に多数の区分所有者の合意形成が必要。</li> <li>改修を位置づけた長期修繕計画の作成やそれに基づく修繕積立金の準備については、十分に普及しているとは言い難い。</li> <li>改修（特に大改修）はまだ十分に普及しているとは言い難い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修の実施は所有者個人の自由意思により可能。</li> </ul>



検討内容	改修に向けた準備	○多世代利用に向けた改修が検討・実施されるための事前準備の仕組みとして、長期修繕計画の見直し等のあり方について検討。	
	現況評価	○既存共同住宅の改修が円滑に意思決定されるために、「躯体性能の評価基準」について検討。	①既存戸建て木造住宅の住み継ぎや改修が行われるために、「現況性能の評価手法」について検討。
	改修の検討・実施	○多世代利用に向けた改修が円滑に意思決定され、適切な改修が実施されるための目標や適用技術の評価等について検討。 ①既存共同住宅のタイプ（建築時期等）別の「確保すべき目標性能水準」について ②既存共同住宅の改修に向けた診断技術及び改修技術の適用評価、改修コスト等の技術情報のパッケージ化について ③改修効果の評価手法について	○適切な改修が実施されるための留意点について検討。 ①現況性能の把握手法、多世代利用を図る改修計画検討上の留意点等について （既存戸建て木造住宅の改修の目標像について）
	改修後の管理	○改修の実施後に適切な管理が持続され、また将来の時点において必要な改修が円滑に実施されるための仕組みとして、既存住宅への「長期運営計画」の適用について検討。 ①長期運営計画のひな型、作成ケーススタディ等について ②改修を契機とした履歴情報の生成・蓄積について	○改修の実施後に適切な管理が持続されるための維持保全計画の設定又は見直しについて検討。 ①維持保全計画の設定（又は見直し）の考え方について ②改修を契機とした履歴情報の生成・蓄積について