

2章 戸建て木造住宅の多世代利用に向けた存続の条件整理と対応上の課題

- 本章においては、既存戸建て木造住宅の多世代利用に向けた存続の条件整理として、住宅の所有者等が存続か除却かを判断する大枠の流れを次のように整理し、住宅が存続する場合の利用形態を抽出して、利用形態別の対応上の課題を抽出する。

＜住宅の利用＞ → ＜事象の発生＞ → — → ＜存続／除却の判断＞

判断要因

- 住宅を存続するか除却するかの判断は、様々な要因が影響して決定されるが、ここではそれらを以下の社会的要因、主体的要因、技術的要因の3つに分けて捉えることとし、3つの要因を総合的に勘案して、適切な対応方法を講じることが有用であると整理している。

- ①社会的要因：立地する地域の土地利用とその動向、住宅の(売買・賃貸)市場の動向、住宅の地域における居住環境形成への寄与の度合いや定着性など

- ②主体的要因：住まい手の経済状態や、住宅への愛着度、住宅に対する嗜好性、家族関係、近所づきあいなど

- ③技術的要因：建物の保有性能の水準や維持状態、到達できる性能水準、必要な費用など

- 住宅が存続する際の利用形態として、住み継ぐ場合における自己使用（自宅・セカンドハウス）、住み替える場合における売却と賃貸を挙げ、それぞれについて改修等が選択されて存続へと導かれる条件や課題等を検討・抽出している。

- 住宅が存続するための条件や課題等について、住宅が存在しているエリアや立地環境、住宅所有者の意向、現況把握や改修等の技術的対応の各観点から検討を行っている。

- 一方、空き家として管理する、あるいは、適切な除却を行うといった対応における、課題等についても言及している。

- ＜考察＞として、既存戸建て木造住宅の除却等が止むを得ないと考えられる条件について検討している。

2.1 既存住宅の存続・除却の判断の流れ

既存住宅を利用（維持管理）している状態から、住宅を利用し続けるかどうかを判断する局面に至る過程においては、住宅や住まい手に対して発生する事象が契機となることが考えられる。この事象は、住宅に関しては建物の老朽化や性能面の低下、陳腐化（使い勝手の不都合）などであり、住まい手に関しては親世帯から子世帯への相続の発生、家族構成員の増減や高齢化、勤務地の変更や退職などである。（表 2.1）そのほかに公共事業の施行に伴い建物を移転する場合などもある。

表 2.1 既存住宅の存続・除却の検討の契機となる主な事象

	項目・主な内容	
住宅側の事象	建物の老朽化	・劣化や傷み、汚損の進行
	性能面の問題発現	・安全性に問題がある ・快適性に問題がある
	陳腐化	・利便性や使い勝手に問題がある ・外観や内観、また材料等が旧式である
住まい手側の事象	相続の発生	・親世帯から子世帯への相続の発生
	ライフステージ・家族構成の変化	・子供の誕生、子育ての開始 ・子供の独立 ・子供の結婚 ・高齢期を迎える ・死去
	健康状態の変化	・疾病、入院 ・介護が必要 ・施設への入所
	仕事の状況の変化	・転勤 ・就職、転職 ・退職 ・失職 ・ホームオフィス化
	収入の変化	・収入の増加または減少
	住居費負担の軽減要望	・住宅ローンや家賃などの軽減要望 ・維持管理費の軽減要望
	ライフスタイルの変化	・住居内での趣味生活の充実化
その他	立ち退き要求への対応	
	賃貸契約の期限切れ	

こうした事象に対し既存住宅を存続するか除却するかの対応の判断は、様々な要因を勘案して行われる。この判断のための要因については次の 2.2 で検討・整理している。判断の結果、次の居住形態（住み継ぎ・住み替え・非居住）及び住宅の利用形態（自己使用・売却・賃貸など）が検討され、選択される。（図 2.1）

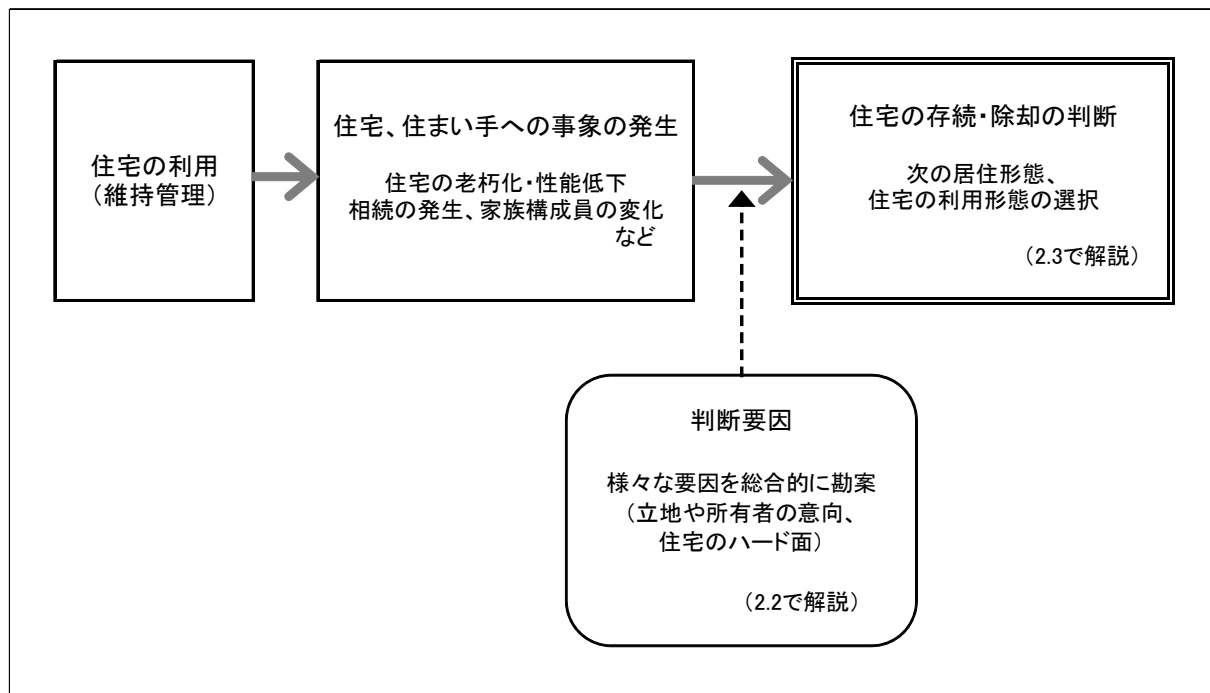


図 2.1 既存住宅の存続・除却の判断の流れのイメージ

2.2 既存住宅の存続・除却の判断要因

既存住宅が継続使用されるか、除却され又は建て替えられるかは、様々な要因が影響して決定される。

同一の家族の家族構成が変わらないまま住み続けている状態で、性能面や使い勝手に不都合が生じて改修もしくは建て替えが行われる場合は、単純に住宅のハード面の問題が主となり、ハード面の条件（住宅の性能等、到達したい状態、必要な費用）によって改修か建て替えかが判断される。

一方、現在のわが国の状況（少子高齢化、人口減少、数年後には住宅ストック数＞世帯数、核家族化）を考えると、同一家族が相続後もその住宅に住み続ける事例は既に少数派になりつつある。地方においては住宅を相続する子世帯が遠く離れた都市部で住宅を所有している例が多く、都市部においては地価の問題から二世帯で暮らす住宅の確保が難しいことも影響し、親世帯と子世帯がそれぞれ住宅を所有する例も多い。このような状況では、住宅の相続が発生した場合、従来一般的とされた子世帯等の親族が住み継ぐ以外の事例が多くなると考えられる。このような親世帯や子世帯の関係性や居住地などの条件も、既存住宅が建て替えられるかどうかの判断に大きく影響する。

以上のことを踏まえ、既存住宅が住み続けられるか建て替えられるかの主な判断要因として、住宅が存する地域や立地などに関連する①社会的側面に関する要因、住宅所有者の意向や家族関係などに関連する②住まい手の主体的側面に関する要因、住宅のハード面に関連する③建物の技術的側面に関する要因、の3つに分けて整理する。（図 2.2）

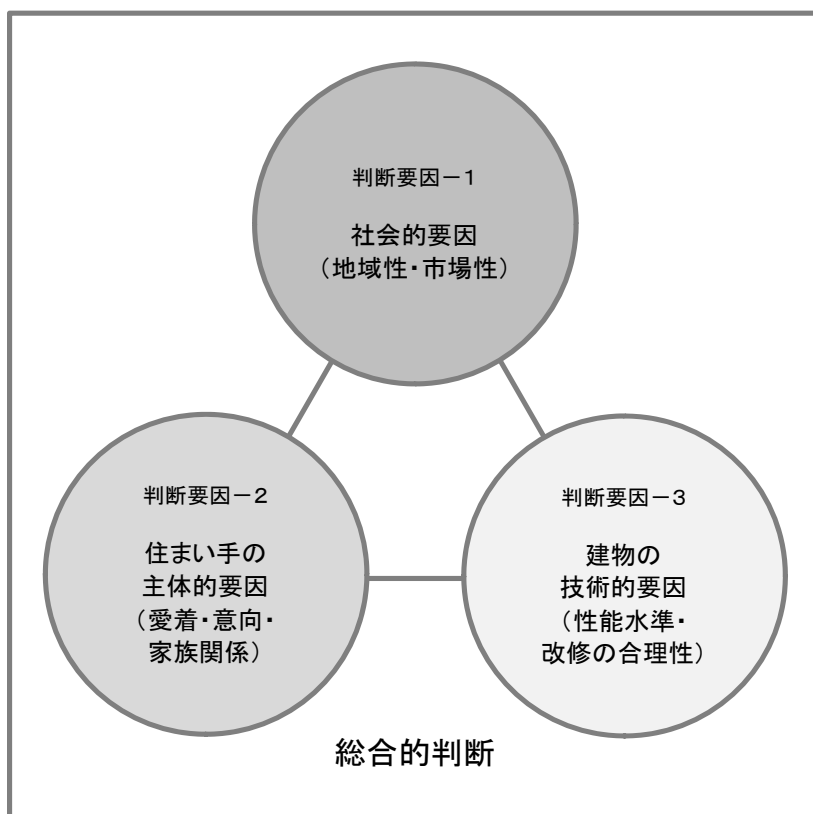


図 2.2 既存住宅の存続・除却を判断する主な要因

各要因の内容を以下に整理する。

①社会的側面に関する要因 <社会的要因>

当該住宅が立地する地域の土地利用や住宅市場の状況・動向とこれらと当該住宅との適合性（地域あるいは立地（流通市場）における建物としての価値づけ等）。具体的には、地域における居住環境形成への寄与の度合いや定着性（社会性）、売却や賃貸を行う場合の住宅の市場性など。このほか、住宅単体の歴史・文化的価値なども含まれる。

②住まい手の主体的側面に関する要因 <主体的要因>

住まい手（個人）の経済状況や健康状態、住まい手が(主観的に)感じている住宅への愛着度・嗜好性、家族関係（親世帯・子世帯の居住圏など）、近所づきあいなど。

③建物の技術的側面に関する要因 <技術的要因>

建物の保有性能の水準や維持状態（老朽度）、改修により到達できる性能水準、そのために必要な費用など。

既存住宅の存続・除却の判断を行い、存続する場合の次の居住形態や住宅の利用形態を選択する際には、これらの3つの要因についてその内容の分析・検討を行い、総合的にみて適切な対応方法を講じることが必要と考えられる。判断や選択の手立てについては後述する。

2.3 既存住宅の存続・除却の方法と対応課題

2.3.1 既存住宅の存続・除却のパターン

図 2.3 では、既存住宅の存続・除却の判断の結果として選択される、次の居住形態と住宅の利用形態のパターンを整理して示す。

次の居住形態としては、親族等（現居住者を含む）が住み続ける（住み継ぎ）、他人が現居住者と入れ替わって住み続ける（住み替え）、誰も住まない（非居住）の大きく3つに整理する。本指針案では、このうちの住み継ぎ・住み替え時に既存住宅が存続するための対応方策に主たる視点を置く。また、非居住の場合における適切な処置の方法等についても検討する。

また、ここでいう利用とは、次の所有者への引き継ぎ方法または利用形態を指す。住宅の利用形態としては、自宅（またはセカンドハウス）として使用する、売却する、賃貸に出す、空き家として管理する、適切な除却を行う、の5種類に整理する。改修や建て替えは、利用の方法ではなく、利用を滞りなく進めるための手段として位置づけることとし、改修か建て替えかが検討されるのは、これらの利用形態のうち、自宅（またはセカンドハウス）として使用する、売却する、賃貸に出す場合である。

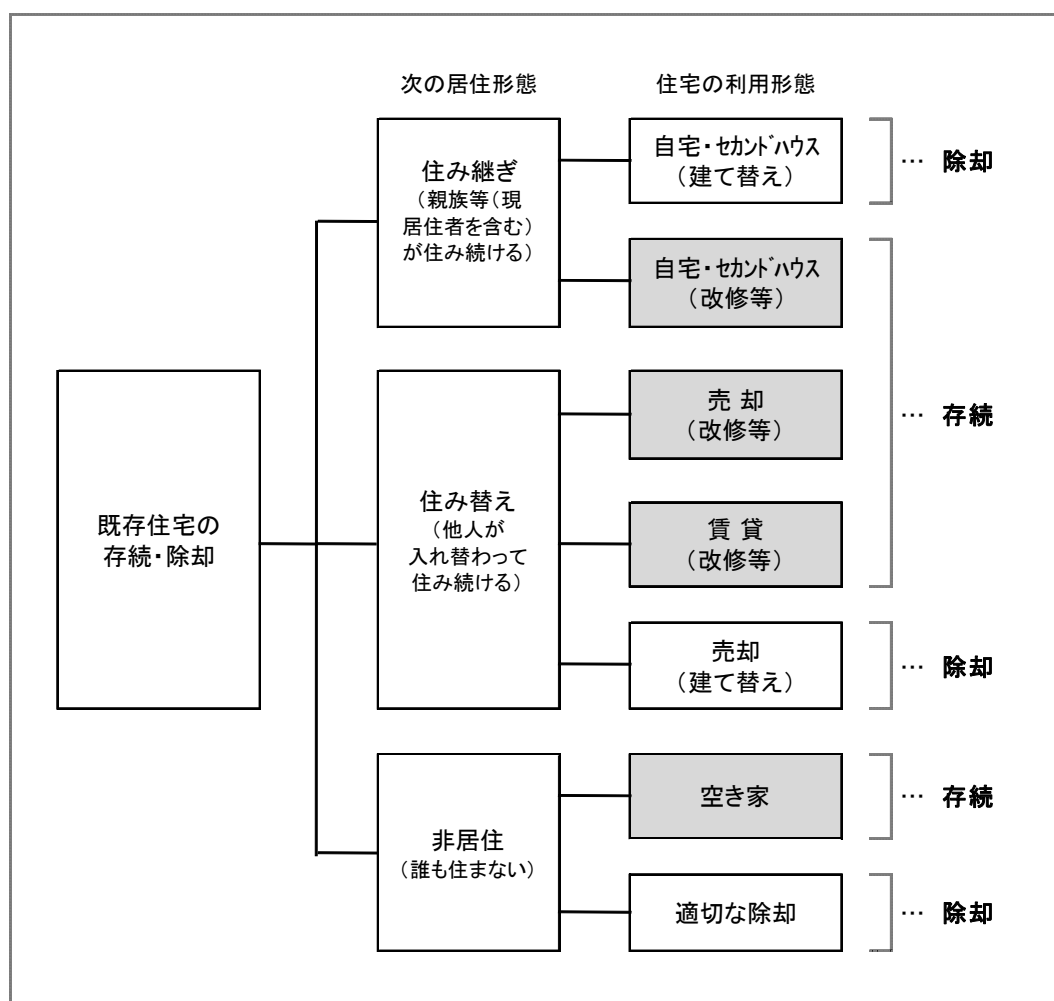


図 2.3 既存住宅の存続・除却のパターン

図 2.1～図 2.3 をもとに、住宅の存続・除却の判断及住宅の利用形態等の検討・選択に至るプロセスの全体枠組みを図 2.4 に整理して示す。このプロセスの詳細と、住宅の存続時（存置・活用）に関連する判断要因及び判断のためのサポート内容については、3 章で整理している。

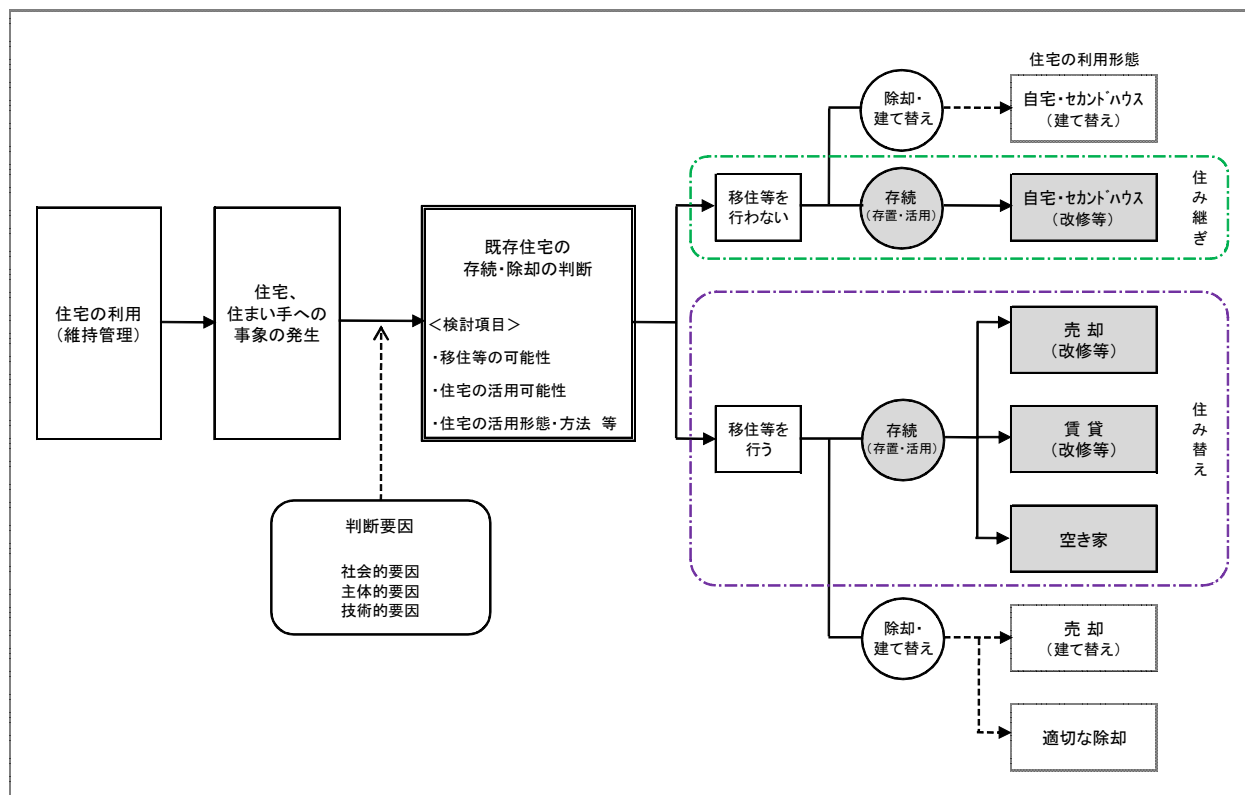


図 2.4 既存住宅の存続・除却の判断と住宅の利用形態等の選択のプロセス

2.3.2 各利用形態の分類と内容（相続が発生する前後の段階について）（略）

2.4 既存住宅存続時の各利用形態に対する対応上の課題

既存住宅の存続・除却の判断には、社会的要因、主体的要因、技術的要因が関係していることは 2.2 で述べた。ここでは、それらの各要因について、どのような対応上の課題があるかを整理する。

ここでの検討は、主に相続が発生する前後における住宅の利用形態をイメージして、どのような対応策に対してニーズがあり得るのかといった視点で行っているため、対応策を講じる主体や、現段階での実現可能性については限定していない。また、前提として、わが国の基本的な状況（少子高齢化、人口減少、住宅ストック＞世帯数、人口の都市への偏在）をベースとしつつも、住宅が資産であるとするならば、資産として利用できる仕組みが必要であるという立場で検討を行っている。

2.4.1 立地の条件（社会的要因）に対する対応上の課題（略）

2.4.2 所有者の意向（主体的要因）に対する対応上の課題（略）

2.4.3 住宅のハード面（技術的要因）に対する対応上の課題

住宅の各利用形態のうち、住み継ぎ又は住み替えが検討される利用形態（自宅またはセカンドハウスとして使用、売却する、賃貸に出す）については、住宅のハードについての判断要因が重要となる。

ここでは、これらの利用形態とそこで判断をする主体毎に、具体的につくり手等や関連事業者によるどのようなサービスや方策があれば改修が円滑に実施されるかを整理した。（表 2.5）

表では、住宅の各利用形態における改修・建て替え等の主体、現況把握・改修と売却・賃貸化の流れ、それらの実施上の課題及び対応例等を示している。

1) 自宅またはセカンドハウスとして使用

住み継ぎにより自宅またはセカンドハウスとして利用される場合は、現況把握・改修等を実施する主体が従前の住宅に関与したことがある者であり、当該住宅のことを一般的に周知しているため、特に大きな問題は発生しない。

2) 売却する

売却の場合は、住宅所有者が変わることで買い主に対して正確な住宅履歴情報の継承がされにくくなると考えられる。情報の継承がされない場合は売買の成立が困難になることも考えられ、売り主側または買い主側の現況把握、あるいは双方による現況把握とともに情報継承の促進が必要と考えられる。また、売買と改修工事のタイミングによっては買い主の希望を反映した改修がされにくいことや長期利用の水準を担保した改修がされにくいことも考えられ、改修の内容について買い主と事前折衝できるしくみや長期利用のための技術的助言等のサービスが望まれる。その他、不動産購入のためのローンに加え改修工事のローンが必要となる場合も考えられ、資金計画のアドバイス等のサービスも求められる。

3) 賃貸に出す

賃貸利用とする場合は、住宅所有者が変わらないため住宅履歴情報は比較的継承されやすいが、住宅性能を担保する目的の改修工事は適切に実施されにくいと考えられ、将来の利用形態を考慮した改修計画や、長期計画の中での修繕等の位置づけが必要となる。また、借り主入居後は、適切な維持保全が実施されにくいと考えられ、所有者と借り主との間の合意形成や所有者による定期的な確認が必要となる。

なお、現況把握や改修を実施するつくり手等や関連事業者の業態としては、それらを一体的に担う事業者や、個別に独立性を保ち展開している事業者がある。前者においては、相互の調整や情報の共有の面で有効となるが、それぞれの責任分担が曖昧になり、住まい手に情報が開示されない問題などが懸念される。一方、独立した事業者間では相互の情報共有等の円滑化が課題となる。表 2.5 に掲げているそれぞれの利用形態において、つくり手等や関連事業者の独立性の確保と連携の在り方が共通的な課題としてとらえることができる。

表 2.5 住宅の各利用形態（住み継ぎ・住み替え時）における改修・建て替え等の主体、流れ、特徴と課題

次の居住形態	住宅の利用形態	改修・建て替え等を判断する主体	存続時において一般的に想定される現況把握・改修の主体と流れ	現況把握・改修等の実施上の課題及び対応例			
				実施全般	現況把握（インスペクション）	改修等の計画	住み継ぎ・住み替え後の維持保全
住み継ぎ	自宅・セカンドハウス	所有者（相続人等）	<p>●所有者等が現況把握・改修等を実施</p>	○現況把握・改修等はスムーズに実行されやすい	○把握しやすい	○長期利用を見据えた改修計画を講じやすい（親世帯と子世帯が同居の場合は双方の意向の調整が必要）	○維持保全、履歴保存は実行されやすい
			<p>●所有者等が現況把握・改修等を実施</p>	△現況把握および改修等は比較的スムーズに実行されやすいが、改修費用を含む売却価格となることで、売り主側のリスクが生じる	○把握しやすい	▲改修内容は一般的なものとなりやすいため、買い主の意向の反映や長期利用の水準となりにくい →買い主との事前折衝ができるしくみ、長期利用のための技術的助言等のサポートが必要	○維持保全、履歴保存の実行はされやすい ▲住み替え前の履歴の引き継ぎは不確実 →売り主側の履歴整備を促すことが必要（価値の向上につながる）
住み替え	売却	所有者（相続人等）+ α	<p>●所有者等が現況把握・改修等を実施</p>	△現況把握・改修等は比較的スムーズに実行されやすいが、改修費用を含む売却価格となることで、売り主側のリスクが生じる	○把握しやすい	▲改修内容は一般的なものとなりやすいため、買い主の意向の反映や長期利用の水準となりにくい →買い主との事前折衝ができるしくみ、長期利用のための技術的助言等のサポートが必要	○維持保全、履歴保存の実行はされやすい ▲住み替え前の履歴の引き継ぎは不確実 →売り主側の履歴整備を促すことが必要（価値の向上につながる）
		買い主（次の所有者）	<p>●買い主（次の所有者）が現況把握・改修等を実施</p>	▲現況把握・改修等のスムーズな実行は不確実 →スムーズな実行のためには、売買契約前に買い主に建物等の情報を提供することが必要（関連事業者等による調整やサポートが必要）	▲把握は不確実 →売り主からの提供を促すことが必要	○改修内容は買い主が主体的に検討でき、長期利用を見据えた改修計画を講じやすい ▲購入費用に加え改修費用の準備が必要 →改修費用を考慮した資金計画のアドバイスが必要（融資が前提の場合、購入費用とリフォーム費用一体のローン設定が有利）	○維持保全、履歴保存の実行はされやすい ▲住み替え前の履歴の引き継ぎは不確実 →売り主側の履歴整備を促すことが必要（価値の向上につながる）
		関連事業者（不動産業者等）	<p>●関連事業者（不動産業者等）が現況把握・改修等を実施</p>	△現況把握・改修等は比較的スムーズに実行されやすいが、実施の内容は関連事業者等に委任される	○比較的把握しやすい（売り主からの提供による）	▲改修内容は一般的なものとなりやすいため、買い主の意向の反映や長期利用の水準となりにくい →買い主との事前折衝ができるしくみ、長期利用のための見識や技術的のスキルが必要	○維持保全、履歴保存の実行はされやすい ▲住み替え前の履歴の引き継ぎは不確実 →売り主側の履歴整備を促すことが必要（価値の向上につながる）
	賃貸	所有者（相続人等）+ α	<p>●所有者等が現況把握・改修等を実施</p>	○現況把握・改修等はスムーズに実行されやすい	○把握しやすい	▲短期利用のための補修・修繕やアメニティ改善が主となりやすい →将来の利用形態（所有者の戻り居住、借り手への売却等）を考慮した改修計画等の誘導や、長期計画の中での修繕等の位置づけが必要	▲維持保全、履歴保存の実行は不確実 →所有者と借り主の間の合意形成や所有者による定期的な確認が必要
		借り主	<p>●借り主が現況把握・改修等を実施</p>	△現況把握・改修等は比較的スムーズに実行されやすいが、実施にあたって所有者と借り主の間の合意形成や責任分担の調整が必要	○比較的把握しやすい（所有者からの提供による）	▲短期利用のための補修・修繕やアメニティ改善が主となりやすい →将来の利用形態（所有者の戻り居住、借り手への売却等）を考慮した改修計画等の誘導や、長期計画の中での修繕等の位置づけが必要 △借家契約終了後の処置について所有者と借り主の合意が必要	▲維持保全、履歴保存の実行は不確実 →所有者と借り主の間の合意形成や所有者による定期的な確認が必要



＜考察＞ 既存住宅の除却等が止むを得ないと考えられる条件

既存戸建て木造住宅の除却（適切な除却）等（改修等による改善を含む）が止むを得ないと考えられる条件について考察する。

集合住宅において分譲の場合は、管理組合（区分所有者）による長期修繕計画の実施の下、建物の質やコミュニティは長期間一定程度維持され、建て替えをするか修繕・改修等を行い継続的に使用するか判断は客観的に行われることが多い。

しかし、戸建て木造住宅にあっては、その利用形態は所有者の自由裁量に委ねられているために、利用上様々な問題が発生するおそれがある。（このことは、反面、個別的な工夫、対処により状況を改善できる可能性が高いとも言える。）ここでは、そうした問題となる状況を検討し、戸建て木造住宅におけるその除却等が止むを得ないと考えられる条件について考察する。

2.2 で述べた社会的要因、主体的要因、技術的要因の観点から考察すると、これら3つの要因に対して総合的に見地からみて問題を有している、あるいは、そのいずれかについて著しい問題を有している場合がその条件として考えられる。とくに社会的要因と技術的要因に起因して、住宅が地域社会に不利益を及ぼすような次の3つのケースが、事態として重視されるべきであると考えられる。

〔社会的要因の問題〕

- ・ 第一は、住宅が地域の環境や景観の質の確保に対し問題となっているようなケースである。都市計

画法や建築基準法の集団規定を遵守していない住宅などで、明らかに近隣の環境を悪化させているなど、住宅地の価値の保全に影響を及ぼす住宅などが挙げられる。

- ・ 第二は、住宅が長期間非居住で管理されずに放置されていることにより、防犯や安全面で深刻な問題となっているようなケースである。こうした住宅では、不特定者の侵入など、治安の悪化への懸念や地域コミュニティの質を低下させるといった問題がある。また、多雪地の積雪期における雪処理の問題などもある。

〔技術的要因の問題〕

- ・ 第三は、住宅の性能面の低下が顕著で、良好な地域社会の形成や維持に支障となるようなケースである。すなわち、住宅単体の安全性等の問題が、近隣周辺に対して遡及するような場合で、例えば、密集地において耐震性能や防火性能が著しく損なわれて危険性が高く、災害の発生時などに周辺家屋に被害を及ぼすおそれのある住宅などが挙げられる。

こうしたケースに相当する住宅に対しては、個別の状況に応じて、適切な除却又は改善を誘導するような方策を講じる必要があるだろう。そのためには、例えば、行政による指導的な措置や、行政が地域住民や自治会などと連携して管理されずに放置された既存住宅の早期の発見を行えるしくみなどが考えられる。