

■報告書構成案・改修等対応指針（案）

『平成 22 年度 戸建て木造住宅の長寿命化のための改修・流通に関する調査・整理業務報告書』（仮題）

報告書目次構成案

第 I 編 戸建て木造住宅の住み継ぎ等対応指針（案）

『(仮称) 戸建て木造住宅の長寿命化に向けた住み継ぎ・住み替え時における対応方法に関する指針（案）』

序 住み継ぎ等対応指針（案）の目的と構成

- (1) 住み継ぎ等対応指針（案）の目的
- (2) 住み継ぎ等対応指針（案）の想定される利用者
- (3) 住み継ぎ等対応指針（案）の対象とする住宅
- (4) 住み継ぎ等対応指針（案）の構成

1 章 戸建て木造住宅のストック等の現状と課題

- 1.1 戸建て木造住宅の建築時期別の性能・品質
- 1.2 戸建て木造住宅のストック等の現状
 - 1.2.1 居住世帯のストック
 - 1.2.2 非居住世帯（空き家）のストック
- 1.3 戸建て木造住宅の建て替え・改善等の意向
 - 1.3.1 建て替え（解体）
 - 1.3.2 住宅の改善・住み替え

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

- 2.1 既存住宅の存続・除却の判断の流れ
 - 2.2 既存住宅の存続・除却の判断要因
 - 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
 - 2.3.2 各利用方法の分類と内容
 - 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
 - 2.4.1 立地の条件（社会的要因）に対する対応上の課題
 - 2.4.2 所有者の意向（主体的要因）に対する対応上の課題
 - 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
- <考察> 既存住宅の除却が止むを得ないと考えられる条件

3章 戸建て木造住宅の住み継ぎ・住み替え時の各段階での判断要因と対応方法

- 3.1 住み継ぎ・住み替え時における各段階での検討・判断のフロー
- 3.2 各段階での判断要因と対応上の留意点
- 3.3 判断要因及びサポート内容の詳細

4章 既存戸建て木造住宅の技術的水準向上のための対応方策

- 4.1 技術的水準向上のためのつくり手等の対応フロー
- 4.2 現況把握（インスペクション）の実施上の配慮事項
 - 4.2.1 現況把握（インスペクション）の位置づけ
 - 4.2.2 現況把握のフローと実施概要
 - 4.2.3 各手順の内容及び実施上の配慮事項
- 4.3 改修等の計画上の配慮事項
 - 4.3.1 改修等の計画・実施のフローと実施概要
 - 4.3.2 各手順の内容及び実施上の配慮事項
- 4.4 既存住宅の分類別の現況把握、改修等の対応方法の考え方
- 4.5 既存住宅存続時における維持管理への対応
 - 4.5.1 住宅履歴情報の整備への対応
 - 4.5.2 維持保全の計画及び実施の推進への対応
- 4.6 技術面での対応方策推進のための支援施策等の例
 - 4.6.1 住まい手に対する支援方策
 - 4.6.2 つくり手等の取り組み推進のための方策

第Ⅱ編 調査編

1章 検討・調査の枠組み

- 1.1 「戸建て木造住宅部門」の全体の研究方針
- 1.2 今年度の検討の背景・概要
- 1.3 今年度の検討体制

2章 調査の概要及び結果の整理

- 2.1 調査の実施概要
- 2.2 調査結果の概要
- 2.3 調査結果の詳細（ヒアリング調査記録）

3章 既存住宅存続のケーススタディ — 親・子の居住圏の距離に着目した検討

- 3.1 ケーススタディの方法と概要
- 3.2 ケーススタディの結果

第 I 編 戸建て木造住宅の住み継ぎ等対応指針（案）

『(仮称) 戸建て木造住宅の長寿命化に向けた住み継ぎ・住み替え時における対応方法に関する指針（案）』

序 住み継ぎ等対応指針（案）の目的と構成

(1) 住み継ぎ等対応指針（案）の目的

戸建て木造住宅の長寿命化（多世代利用）を推進する観点から、長寿命化を図ることが合理的と考えられる住宅について、住宅存続の多様な節目において、円滑な住み継ぎ・住み替え及び適切な改修等を実現するため、住宅の住まい手（所有者等）やつくり手等が行うことが望ましい事項（行動の内容・時期等）について、実態調査等を基に検討・整理し、参照すべき資料として提示する。

〔用語〕

本対応指針（案）では、以下のように用語を定義し用いている。

住み継ぎ	親から子への代替わりなど、従前の住まい手（所有者）に入れ替わり親族等（現居住者を含む）が住み続けること
住み替え	市場等を介して従前の住まい手（所有者）が新たな住まい手に入れ替わり、住み続けること
住み継ぎ等	住み継ぎ及び住み替え

(2) 住み継ぎ等対応指針（案）の想定される利用者

本対応指針（案）の利用者は住宅の居住、建設・改修、維持管理、その他のサービスに関与する者とし、大きく以下の3つに分けて捉える。

- ①住まい手（等）：住み継ぎ・住み替えの前後の住まい手（又は所有者）
- ②つくり手等：工務店・設計者等（当該住宅の設計・施工や維持管理業務に関与した工務店・設計者等、住宅のリフォーム等に関する専門業者）
- ③その他（関連サービスの提供者等：インスペクション、保険、金融、仲介等のサービス事業者等）

(3) 住み継ぎ等対応指針（案）の対象とする住宅

対象とする住宅は、技術的観点、社会的観点等から、長寿命化を図ることが合理的と考えられる、既存を含む戸建て木造住宅とし、建設地、建設時期、現在の居住の有無などによる範囲の限定は行わないこととする。

（継続利用について、個々に技術的、社会的観点から検討を行い、その合理性について判

断を行うこととする。本指針（案）では、住宅についての判断責任を有する住まい手等が行うこの検討・判断に関する要件や考え方を示し、これについて支援・サポートを行うつくり手等の参考資料としてもらうことを目的とするものである。）

(4) 住み継ぎ等対応指針（案）の構成

本対応指針（案）は、以下の章により構成する。

1章 戸建て木造住宅のストック等の現状と課題

戸建て木造住宅のストックや住まい手の建て替え・改善等の意向の実態を把握し、既存住宅の存続・除却に係る課題を抽出・整理する。

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

戸建て木造住宅の存続・除却を判断する流れと判断のための要因を整理し、存続時の住宅の利用形態及び存続する上での課題を抽出・整理する。

3章 戸建て木造住宅の住み継ぎ・住み替え時の各段階での判断要因と対応方法

住み継ぎや住み替えの原因となる事象の発生・顕在化から様々な検討・対応を行い、最終的な帰結に至るまでの一連のプロセスにおいて、住まい手等に対してどのようなサポートが必要となるかを概観するとともに、その内容についての整理を行う。

4章 既存戸建て木造住宅の技術的水準向上のための対応方策

戸建て木造住宅の存続・除却が検討されるプロセスにおいて、改修等により建物の技術的水準を高めることが必要とされる場合に、つくり手等が具体的に検討すべき内容や手順、配慮事項、関連する技術情報等を整理する。

1章 戸建て木造住宅のストック等の現状と課題

- 本章においては、戸建て木造住宅のストック（性能及び居住世帯・非居住世帯の戸数）や住まい手の建て替え・改善等の意向の実態を把握し、既存住宅の存続・除却に係る課題を抽出・整理する。

- 戸建て木造住宅のストックの性能は多様であると考えられるが、性能項目のうち耐震性能に関して、1981年の新耐震設計法の施行、2000年の建築基準法告示の改正（仕様規定の明確化）により躯体等の仕様に変化していることを踏まえ、また、省エネ基準等の動向も勘案して、次の3つの建築年代により区分して想定される性能や仕様を整理している。
 - 建築年代Ⅰ：建築時期が1980年以前
 - 建築年代Ⅱ：建築時期が1981年以降1999年以前
 - 建築年代Ⅲ：建築時期が2000年以降

- 戸建て木造住宅の居住世帯及び非居住世帯のストック戸数について、統計情報（平成20年住宅・土地統計調査）をもとに整理を行い、その結果、以下の傾向が把握された。
 - ・建築年代Ⅲに該当する住宅が一定の量・比率を占めている一方、建築年代Ⅰに該当する住宅も相当量存在している。特に都市部に比べ地方部でその傾向が顕著である。これらの住宅の中には、現行の建築基準法に満たない性能水準の住宅も相当数あるものと想定される。
 - ・非居住世帯（空き家）も一定の割合存在し、都市部に比べ地方部で多く見られる。

- 戸建て木造住宅の建て替えや改善・住み替えに関する住まい手への意向調査について検証を行い、その結果、以下の傾向が把握された。
 - ・住宅の改善や住み替えの意向のある世帯は一定程度存在し、居住性が高く生活にマッチした住宅を求める傾向にあるが、住宅の性能、改修の方法、既存住宅流通等に関する情報の不足や資金の確保が困難といったことが問題点として想定される。
 - ・住宅の改善は劣化部位の改修程度に留まることが多く、耐震性や断熱性等の住宅の性能を向上させるための改修工事の実施は未だあまり普及していない。
 - ・住宅の住み替えに際しては、情報不足による不信感や経済的な理由により、既存住宅の借入や売買の実施が伸長していない状況にある。

- こうした状況を踏まえ、既存戸建て木造住宅の多世代利用化に向けて、つくり手等が住まい手に対して以下に掲げるような支援を講じることが必要であると考えられる。
 - ・住宅の存続・除却を適切に判断するための支援
 - ・適切な改修計画を実施するための支援
 - ・改修工事、賃貸化、既存住宅購入等のための資金確保に係る情報提供等の支援
 - ・既存住宅の適切な維持管理の継続のための支援

1.1 戸建て木造住宅の建築時期別の性能・品質

既存の戸建て木造住宅の建築時期は様々であり（次節 1.2 参照）、その性能・品質も多様である。既存住宅の品質・性能は、建築された時点における水準と、居住後の時間経過に伴う劣化外力の影響や維持管理の実施による水準の変化（主に低下）によって決定される。このうち後者は個別性が高く水準の変化の程度を一概に捉えることはできないが、前者の建築時における水準は建築当時に規定されていた建築基準法や住宅金融公庫の融資基準などの技術的基準に基づき設定されていることが一般的であると考えられ、その水準を想定することが可能である。

ここでは、建物の品質・性能のうち（1）耐震性、（2）劣化対策、（3）省エネルギー性に着目して、それらの技術的基準の歴史的な変遷を整理し、既存の戸建て木造住宅の性能・品質の水準を推定する。

図 1.1 は、上記の 3 つの性能について、1970 以降現在に至る迄の基準の主な変遷を示したものである。このうち耐震性に関する建築基準法の規定の変遷が明確であり、本指針ではその変遷に合わせ、既存住宅を以下に掲げる建築年代別で区分して捉えることとする。既存住宅の品質・性能は、一般的に建築年代Ⅰ<建築年代Ⅱ<建築年代Ⅲの順で高くなることが想定される。

建築年代Ⅰ：建築時期が 1980 年以前（新耐震設計法の制定以前）

建築年代Ⅱ：建築時期が 1981 年以降 1999 年以前（新耐震設計法の制定以後）

建築年代Ⅲ：建築時期が 2000 年以降（新耐震設計法の制定以後で、かつ、仕様規定の明確化のための告示改正以降）

また、これらの建築年代区分ごとの規定に基づき、各年代の住宅の仕様例を表 1.1 に示す。

	1950年	1960年	1971年	1979年	1981年	1982年	1984年	1992年	1999年	2000年
耐震性能	1950 建築基準法 施行		1971 建築基準法施行令改正 (耐震基準の強化) ・風圧力による必要壁量の規定		1981 建築基準法施行令改正 (新耐震設計法) ・必要壁量の強化(層間変形角の制限) ・風圧力の見付面積算定法の変更		2000 建築基準法改正 (仕様規定の明確化) ・耐力壁の釣り合いのよい配置の規定			
			基礎コンクリート造		軟弱地盤における基礎の強化		・柱、筋かい、土台、梁の仕口緊結方法の規定			
	筋かいの必要量の規定 ・梁中央部下端の切り欠き禁止		木材の有効細長比<150				・基礎形状(配筋)の規定			
公庫の基礎の配筋 の仕様	規定なし				1982 ・無筋コンクリート造 (軟弱地盤RC造)		1984 ・一体のコンクリート造 (軟弱地盤RC造)		2000 ・一体のRC造	
劣化対策			1971 建築基準法 施行令改正 ・柱、筋かい、土台の地面から1m以 内の部分に防腐防蟻措置 ・構造耐力上主要な部分腐朽しにくい 材料又は防腐措置をした材料の使用		1979 公庫仕様改訂 ・木部の防腐・防蟻措置の規定		1982 公庫仕様改訂		2000 品確法施行 (性能表示基準) ・外壁の軸組等の防腐防蟻措置 ・土台の防腐防蟻措置	
					床下地面の防蟻措置の規定				・浴室・脱衣室の防水措置	
					床下換気口の設置		床下防湿措置の規定		・地盤の防蟻措置	
							小屋裏換気措置の規定		・基礎の高さ	
			外壁の軸組が腐りやすい構造の部 分に防水紙の使用						・床下の防湿・換気措置	
									・小屋裏の換気措置 等	
公庫の基礎の高さ の仕様	規定なし	1960 ・24cm(参考仕様)			1982 ・24~30cm標準		2000 ・40cm以上			
省エネ性能	規定なし			1979 旧省エネ基準 ・年間暖房負荷を小さくするための対策 (断熱、結露防止、日射遮蔽)		1992 新省エネ基準 ・同左(基準強化)		1999 次世代省エネ基準 ・同左(基準強化)		

本指針案に
おける年代区分



図 1.1 既存戸建て木造住宅の主な技術的基準の変遷と建築年代区分の捉え方

表 1.1 建築年代区分に基づく各年代の代表的な仕様の例

		建築年代Ⅰ 建築時期が1980年以前	建築年代Ⅱ 建築時期が1981年以降1999年以前	建築年代Ⅲ 建築時期が2000年以降
耐震性能	耐震性	旧耐震	新耐震	新耐震 (2000年改正対応)
	基礎	規定なし (一部の住宅はコンクリート造の規定あり[1971~])	一体のコンクリート造 [一部の住宅は無筋コンクリート[~1981])	一体のRC造
劣化対策	防腐防蟻措置	規定なし (一部の住宅は規定あり[1971~])	地面から1m以内の軸組等の防腐防蟻措置	地面から1m以内の軸組等の防腐防蟻措置
	地盤の防蟻措置	規定なし (一部の住宅は床下地面の防蟻の規定あり[1979~])	床下地面の防蟻措置	べた基礎又は地盤の防蟻
	基礎の高さ	規定なし (一部の住宅は24cmの参考規定あり[1960~])	24~30cm	40cm以上
	床下防湿・換気措置	規定なし (一部の住宅は床下換気口設置の規定あり[1979~])	床下換気口 床下面にコンクリート又は防湿フィルム[1982~]	床下換気口 床下面にコンクリート又は防湿フィルム
	小屋裏の換気措置	規定なし	小屋裏換気措置	小屋裏換気措置
省エネ性能		規定なし (一部の住宅は旧省エネ基準[1979~])	旧省エネ基準 (一部の住宅は新省エネまたは次世代省エネ基準[1992~])	次世代省エネ基準

1.2 戸建て木造住宅のストック等の現状

1.2.1 居住世帯のストック

＜平成 20 年 住宅・土地統計調査＞

- ・既存戸建て木造住宅は、現在、多様な建築時期のものが混在して存している。
- ・図 1.2 は、1951 年以降に建築された住宅について、建築時期を 1.1 で整理した 3 つの年代区分に準拠し、1980 年以前（年代Ⅰ）、1981 年以降 2000 年以前（年代Ⅱ）、2001 年以降（年代Ⅲ）に区分して、それぞれのストック戸数を比較したものである（ここでは統計データの年代区分としている）。全国的にみると、1980 年以前が 37.1%、1981 年以降 2000 年以前が 43.1%、2001 年以降が 15.6%の構成比となっている。
- ・1.1 に述べたように、各時期において適用されている技術的基準の水準は異なっており、そのことから既存住宅の建物性能は多様であると言える。とくに、1981 年は新耐震設計法が施行、2000 年は構造上の仕様規定の明確化が図られた年であり、その前後で建物の構造的な性能が変わっているものが多いと想定される。すなわち、現在求められている構造的な性能を満たしていない住宅が、一定程度存していると言える。
- ・このことから、既存住宅の性能を明らかにし、性能が低い場合は、性能を向上するための措置を検討することが、既存住宅の継続利用を考える際には必要であると言える。

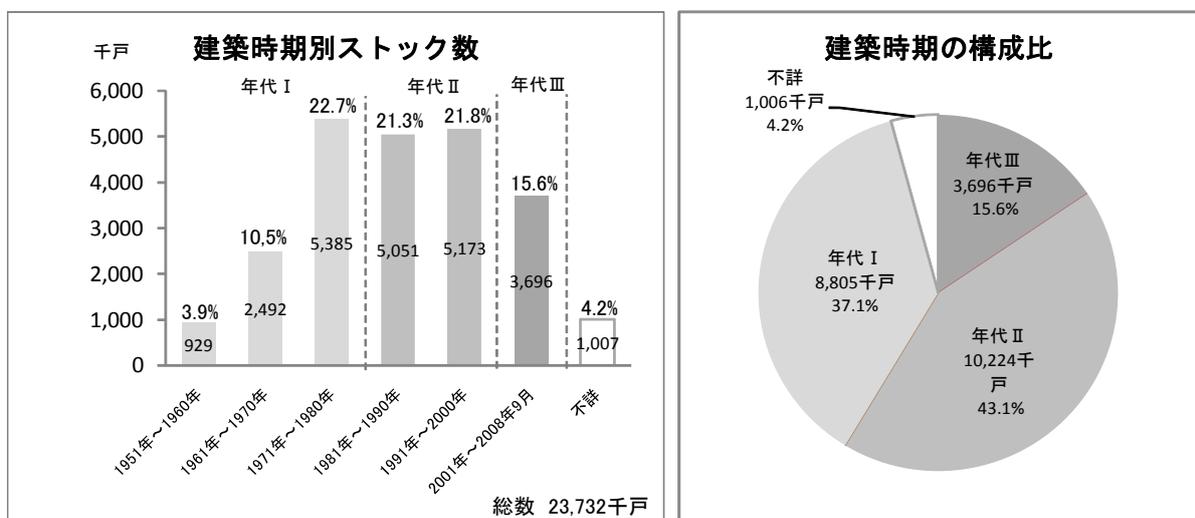


図 1.2 全国における建築時期別のストック戸数

- ・ストック戸数の地域的傾向をみると、都市部と地方部で建築時期別の構成比が異なっている（図 1.3、図 1.4）。都市部では年代Ⅲの新しい住宅の割合が増えており建て替えが進んでいること、地方部では年代Ⅰの割合が増えており古い住宅が多く残っていることがわかる。
- ・このことから、地域の特徴に応じた対策を考える必要があると言える。

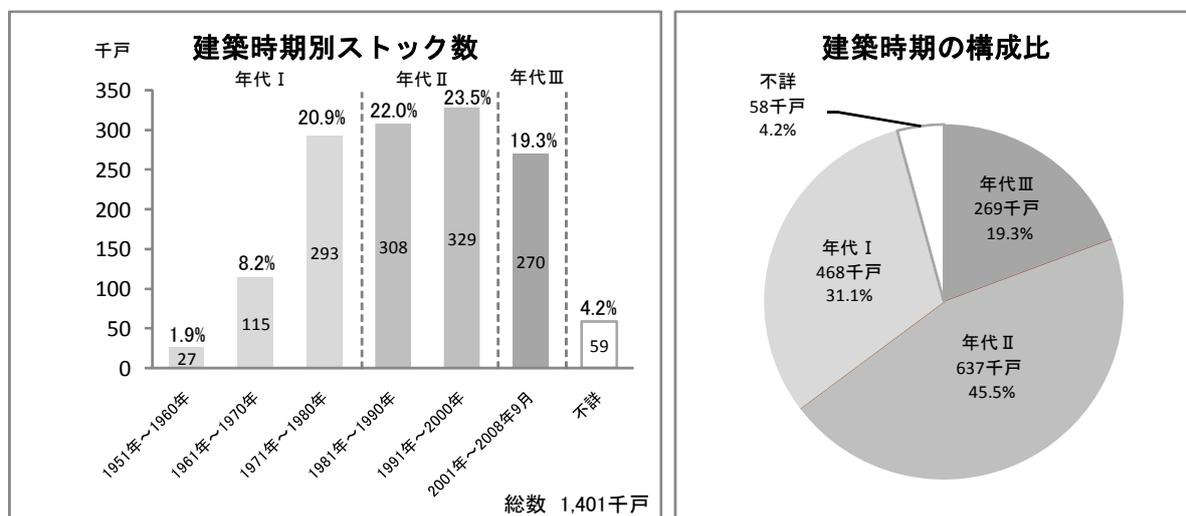


図 1.3 都市部（埼玉県）における建築時期別のストック戸数

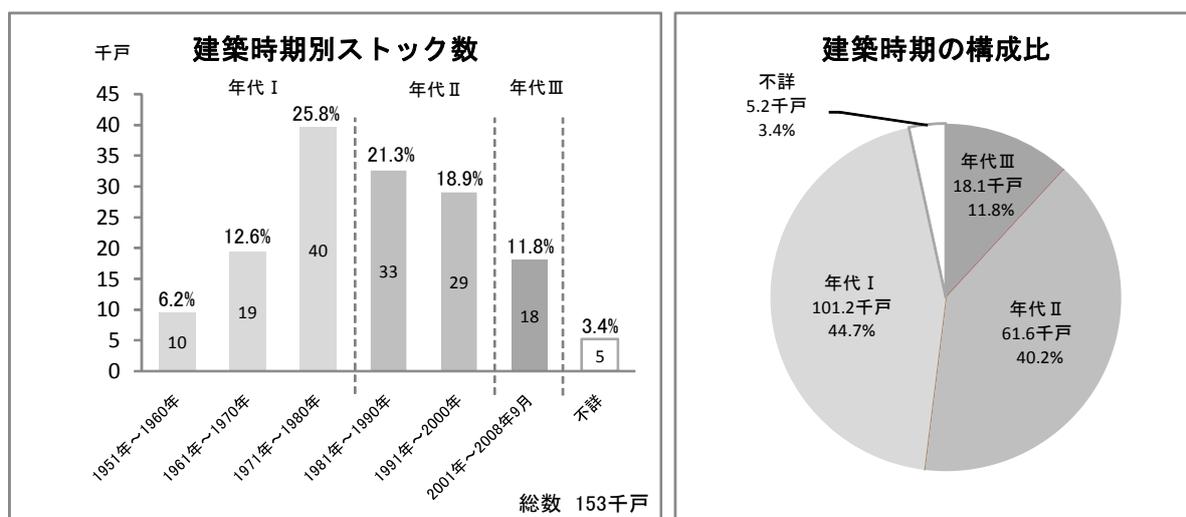


図 1.4 地方部（島根県）における建築時期別のストック戸数

1.2.2 非居住世帯（空き家）のストック（略）

1.3 戸建て木造住宅の建て替え・改善等の意向（略）

1.3.1 建て替え（解体）

1.3.2 住宅の改善・住み替え