

# 中期目標「人口減少・高齢化に対応した住宅・建築・都市ストックの維持・再生」

## 評価書（事後）

平成28年5月20日（金）

建築研究所研究評価委員会

委員長 深尾 精一

### 1. 中期目標の概要

#### （1）背景及び目的・必要性

人口減少・高齢化が進む中で、成熟社会にふさわしい豊かな住生活の実現を図るため、長期にわたり使用できる質の高い住宅・建築ストックの形成や中古・リフォーム市場の整備が求められている。また、居住者の高齢化や世帯構成の変化に伴って共同住宅等の維持管理が難しくなる問題や、店舗、病院等の郊外流出や市街地の低密度化に伴って高齢者等の生活や健康が脅かされる問題などが発生している。

#### （2）重点課題の概要

リフォーム等による建築ストックの活用促進に関する技術や、管理者と居住者等との役割分担を考慮した共同住宅等のマネジメント技術、高齢者等の安定した快適な生活を可能にする都市ストックの維持・改善に向けた計画技術に関する研究開発を行い、人口減少・高齢化に対応した住宅・建築・都市ストックの維持・再生を目指す。

#### （3）達成すべき目標

##### 目標1. 建築ストックの活用促進に関する研究開発

建築ストックの再生・活用を促進し、実用的で魅力ある社会的資産とするため、既存建築の構造躯体の除去等による空間拡大、耐久性向上等に関する技術の実用化と普及に必要な関連行政施策の立案や技術基準の策定等に反映しうる研究開発を行う。

##### 目標2. 共同住宅等の長期的な維持・向上マネジメント技術の開発

居住者の高齢化、世帯構成の変化等による居住ニーズの多様化に対応しつつ、住民にとって魅力的な都市居住の継続を可能にするため、管理者と居住者等との役割分担を考慮した共同住宅等の質及び機能を長期的に維持・向上させるようなマネジメント技術を開発する。

##### 目標3. 高齢者等の安定居住を可能にする都市ストックの維持・改善に向けた計画技術の開発

高齢者等の生活行動やニーズを踏まえ、地域における生活サービス機能の維持・再生を図るとともに、高齢者等が生き生きと暮らせるまちづくりを可能にする計画技術の開発を行う。

#### （4）達成状況

目標1. 既存建築物の再生・活用に係る阻害要因の全体像の整理として建築法令に関する阻害要因、ストック市場活性化に向けた制度インフラの課題を整理し、技術的に解決可能と考えられる事項について建築基準関係法令・技術基準等における構造・防火・材料の分野横断的な対応を検討、空間拡大技術、耐久性向上技

術等の設計・評価に関する技術基準等の作成に資する技術資料を提案し、国交省監修の「建築改修工事監理指針」等に反映された。また、ストック活用するための既存建物情報の収集方法として、微破壊試験・非破壊試験の適用について、調査の目的に応じた調査方法、数量等の最適化の検討、実験を行い規格化のための原案を作成した。これらは、学会発表、講演会、シンポジウム、雑誌等で発表し、広く公開している。外部機関との連携についても、幅広く関係団体と意見交換や実験等を行っており成果の普及にも寄与している。

目標2. 居住者及び所有者・管理者の各立場からの賃貸共同住宅の住宅価値、所有者の立場での区分所有共同住宅の住宅価値の捉え方、賃貸・区分所有共同住宅の仕様・設備等の歴史的変遷と間取りの変更・可変の取り組みの変遷を整理し、また建築年代別モデルの現状課題を踏まえ、長期的視点から改修計画を立案するための改修マスタープラン機能向上や改修、運営についての取り組み等を事例シートとして整理し参考事例集として示した。また、機能・性能等の住宅価値の向上に係る改修に関して、連携的・一体的に工事し得る内容、工事実施による効果等を合理的に評価・判断する手法及び評価項目を提示し、居住者ニーズに基づく改修内容の検討や費用対効果の判断、関係主体間の合意形成などを含むマネジメント全般についてマネジメントの円滑化に向けた制度支援方策の立案等に向けた基礎資料とし、一部は既存住宅に係る性能評価手法の検討に向けた補助事業「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の評価基準（維持管理・更新の容易性、維持保全計画の策定）に反映された。公的賃貸住宅の立地、居住者特性等を踏まえたソフト対応と、ハード対応の組み合わせによる最適化の考え方も、公的賃貸住宅長寿命化モデル事業の長寿命化先導的改良工事の評価基準に反映された。

目標3. アンケート調査や先進自治体の取り組みによる数ヶ月単位の歩数・活動データ、全国パーソナリティ調査等により把握したデータと立地環境等の情報を多角的に分析し、把握できた高齢者等の生活行動実態、生活利便施設の運営・支援方策等を検討し、高齢者等が生き生きと暮らせるまちづくり手法を地区類型別にまとめ地域とのつながりの状況を起点として、地域活動への参加に至る道筋や活動からの離脱や継続への道筋を明らかにし、地域活動参加プロセスモデルを構築した。分析結果のフィードバックのために、利用者に分かりやすい手引きを作成するにあたり、有識者による検討会を設置し専門家で無ければ理解が難しいと思われる地域活動参加プロセスモデルを「地域活動参加すごろく」という形式にアレンジし、活動の参加、継続や離脱に影響する重要な場面において、調査した地域活動団体が行っている工夫などを「処方せん」という形でとりまとめたリーフレットを作成し、自治体や関係団体に公開している。

### 3. 全体委員会における所見

本目標に対応する各課題とも目標に対しての成果は上げており、一部制度的に踏み込みにくい課題への期待が大きかった分物足りなさがあるという評価もありはしたが、求められる成果を適切な場で発表、公開できており、建研の果たすべき研究としては十分評価できる。また、関係団体や自治体等との連携も密に行われ、情報の共有、提供に対するフィードバック等、効率的に研究が実施されている。今後さらに深刻化と思われる社会的な要請に対して対応できていると言えるため、本目標は達成できていると評価したい。

### 4. 評価結果

- A 本中期目標期間に目標を達成できた。
- B 本中期目標期間に目標を概ね達成できた。
- C 本中期目標期間に目標を達成できなかった。