

提案名	真の日本の住まいの継承を目指す地域ストック活用改善事業	部門	既存住宅等の改修 (性能向上・改修技術)
提案者	優良工務店の会・既存住宅改修提案グループ	種別	システム提案
構造	木造住宅(在来軸組)	建て方	一戸建て住宅

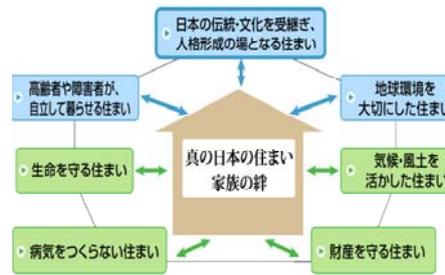
■提案の基本的考え方

家づくりを通して人づくり、地域に根ざした住まいづくりを

優良工務店の会は、「家づくりを通して人づくり」、「地域に根ざした住まいづくり」をモットーに、7つの基本理念(右図)の実践を念頭におき活動している。

今回の提案では、「ストックが残るだけの社会ではなく、優良なストックが蓄積される社会」

を目指し、次の二つのことに取り組む。



優良工務店の会「7つの基本理念」

1) ストックの「放置」を防ぐ

需要と供給のバランスから、ストック社会になることが分かっている以上、ストックが意図せず「放置」され劣化することを防ぐことが大切だと考えた。具体的には、新築に比べて改修や中古に特有の不安の低減を図る。



▲放置ストックのイメージ

2) ストックの良質化を図る

より優良なストックになるようにするには、性能面の補助制度の活用だけでは不足しがちな部分にも着目すべきだと考えた。具体的には、性能を確保しつつ、古民家や町家の持つ文化性にも着目し、総合的な「ストックの良質化」を図る。



▲地域にとって良質なストックのイメージ

■主な提案内容

1) ストックの放置を防ぐ～「不明・不安」の改善～

放置されてしまうことを防ぐには、特にこれからの時代、解体や新築だけではなく、生活者にとって改修(中古)という選択肢が同等に扱われる必要がある。

問題点：しかし残念ながら新築に比べ、まだ「改修(中古)」は選択肢としての存在感がまだ低いといえる。問題点として、新築に比べて「不明・不安」が多いこと、主に以下の3つの不明・不安が原因であると考えた。



- ①いくらになるか分かりにくい
- ②どれだけよくなるか分かりにくい
- ③ミスの責任所在が分かりにくい

改善方法：そこで、それぞれに対応した下記の3つの方法で改善を図る。

①見積価格の明確化

- ◎リフォーム紛争処理支援センターの「見積もりチェックシステム」を活用し、標準見積りを参考にさせることで法外な請求を防止する。
- ◎シロアリ・腐食検査の事前実施により、想定外の追加工事を防止する。
- ◎正確な見積りのもとになる詳細な図面を建築士が作成する。

②改修後の性能等の価値向上の事前明確化

- ◎文化性を確保する場合にも一定の性能条件を設定し、その条件を確保することを施主に説明する。具体的には、新耐震基準相当への改修を必須とし、省エネ(全面改修の場合は等級3以上)、耐久(床下の防湿処理、軸組の防蟻処理等)、防火(外周部の遮熱性、遮炎性向上等)等の各性能の向上を図る。

③瑕疵担保保険、履歴の活用

- ◎既存住宅では義務化されていない瑕疵担保保険に加入し、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査を行う。

◎改修前の調査診断結果と改修後の図面や写真を、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会に所属する第三者機関に保存する。

2) ストックの良質化を図る～性能と文化性の両面に配慮～

「優良な”ストック」とは、性能と文化性の両面が総合点として優れたストックのことだと考えた。

問題点：改修によってむしろ性能や地域文化性が低下する可能性がある

改修のきっかけはさまざまだが、性能面、文化面においてもストックを優良化するチャンスと言える。しかし現実的には、残念ながら、伝統的な空間（素材、構法、開放性など）を維持するために、あえて耐震改修を行わない事例がある。

また、目に見える空間性や利便性、劇的な変化による感動を重視するあまり、耐震性などが犠牲にされることも多いように思われる。

改善方法：私たちは、改修の始めのきっかけがたとえ住み手個人の利便性であっても、社会や地域の資本として住宅をとらえ、本事業においては耐震性や省エネ性において一定のレベルを確保する必要があると考えている。そこで本事業ではそれらの性能を向上させる。

さらに「改修によって地域文化性が低下する」ということのないよう、構造や素材の傾向に配慮し、下記の方法で地域文化性の維持向上を図る。

①伝統構法的か外来工法的かの傾向にあわせた耐震改修を行う

築年数や改修の経歴などを参考にしつつ、実際に調査を行い、まず住宅の耐震要素が土壁、貫、長ホゾなど伝統構法的であるか、筋交い、合板な外来工法的であるかの傾向を見極める（明確な境目を設けず、傾向として扱う）。それに応じて限界耐力計算などの評価法を用いて耐震改修を行う。

②地域資本として、まちなみや地域文化性に配慮する

社会や地域の資源として住宅をとらえたとき、地域の文化や技術を生かしているかどうかや、まちなみへの配慮が重要であると考えた。築年数や改修の経歴などを調べ、下記のいずれかのタイプにあてはめ、地域性に配慮した改修を行う。

<タイプA>

築50年以上のものは、登録文化財への登録を試みる。

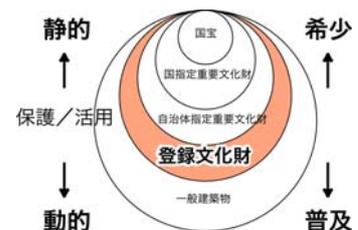
なお、登録文化財の登録に向けて、制度の考え方や登録の実務などについて会員を対象としたセミナーを開催する。

また、登録できなかった場合には、その理由を会員に知らせ、情報を共有するとともに、タイプBとしての改修を行う。

<タイプB>

築50年未満のものを主な対象として、地域のまちなみや伝統技術に配慮し、下記のことを行う。

- 外構や外壁の正面を全面的に改修する場合は、格子を設けるなどを条件とした、まちなみコードを満たすようにする。
- 改修を行う箇所に応じて、地域性に配慮した畳・瓦・大工の手加工など伝統技術の要素を取り入れ、技術継承を促す。
- 「データマップ 日本の気候」((財)住宅産業研修財団発行)を活用し、気候風土に合わせた住まい作りを心がける。



■提案者からのコメント

住宅業界関係者としては、住宅そのものの長期化に加え、担い手の継承も目指さなくてはならないと思っている。とくに災害が多い国の日本では、災害に耐えうる丈夫さや耐久性に加え、もし災害に負けても再建できるように、親/子/孫の各世代での抜けがないような担い手育成が必要で、そのためには各世代に継続した仕事の確保も重要といえると思う。今後新築が減る要因は人口減少が大きいですが、住宅の長寿命化も新築の機会を減らす要因にもなるので、改修も、「良い担い手育成の機会」として、捉えていく必要があると思っている。

今後の課題として、社会の長期優良化のため、住宅単体の長寿命化だけでなく、住宅の集合体が時間的・面的な連続性を持ち、地域の愛されるまちなみとして長寿命化されるような工夫を考えていきたいと思っている。

理想的には、日本特有の課題-例えば、災害が多いことやもしもにも備えた人材育成、歴史的に生物材料を建築に使って来たことなど-を踏まえたいと思う。例えば、石の文化圏・西洋的な意味での長期化、つまり「同じ材をいかに長持ちさせるか」という考えだけでなく、例えば式年遷宮にみられる「材は入れ替えず、文化や精神をのせたカタを継承する」という、日本の伝統特々とも言える考え方をヒントにしたいと思っている。

現実の難点が多いが、「ゆく川の流れば絶えずして、しかも元の水にあらず」という言葉のように、材が変わろうとも、住まいやまちなみが良きアイデンティティを維持して更新されることを理想としたいものである。