

ストック住宅社会の構築をめざして

巽 和夫

Written by Kazuo Tatsumi

わが国の住宅の寿命が国際的にみて非常に短いことはよく知られている。寿命を減失住宅の平均築後年数と比較してみると、アメリカの五五年、イギリスの七七年に対して、日本はずか三〇年でしかない。第二次大戦後、深刻な住宅不足、住宅難を克服するために狭小で低質な住宅を大量に急いで建設せざるをえなかった事情が大きく作用して、いわゆる“スクラップ＆ビルド”の体制が形成されてきた。これは、国民の住居費負担を高めているとともに、膨大な資源を消費し廃棄物を排出して環境破壊をもたらしている。総住宅戸数が総世帯数を大幅に上回っている今日の住宅社会の課題は、良質で長寿命の住宅を建設して入念な維持管理のもとに長期に利用する、というストック重視の方向に導くことである。

このような趣旨と目的をもって、今年二つの施策が取り組まれた。一つは「超長期住宅先導的モデル事業」である。これは、ストック社会における住宅のあり方を具体のモデルの形で広く国民に提示して、技術の進展に役立てるとともに、その普及啓発を図ることを意図している。もう一つは「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の策定で、長期にわたって良好な状態で使用できるような構造や設備を持った優良な住宅を認定し、

その普及を図るための法律である。これらの二つの施策は関連しており、“二〇〇年住宅”などと呼ばれている。

法律の方は、法案が国会に既に上程されているものの、八月半ば現在、まだ通過していない。この法律は長期優良住宅の基本的な概念や認定要件を提示している。法案として提出されている長期優良住宅の認定要件として次の項目が挙げられている。

- (1) 構造躯体の耐久性…数世代にわたって住宅の構造躯体が使用可能
- (2) 構造躯体の耐震性…大規模な地震の後も、構造躯体の補修による使用が継続
- (3) 維持管理の容易性…内装・設備について、維持管理が容易
- (4) 可変性の確保…居住者のライフスタイルの変化などに応じて間取りの変更が可能
- (5) 耐用性能の確保…省エネルギー性能、バリアフリー性能の確保
- (6) 住環境への配慮…地方公共団体の施策に沿った良好な住環境の確保
- (7) 計画的な維持管理…定期的な点検・補修の計画の策定と管理履歴の蓄積

このような要件を満足する住宅については、税制や融資に優遇措置が講じられ、普及の促進が図られることになろう。

先導的モデル事業では、平成二〇年度の第一回の提案募集が行われ採択結果が発表された。提案募集には、「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通等のシステムの整備」、「技術の検証」、「情報提供及び普及」の部門が設けられた。予想を超える六〇三件もの応募があったが、このうち約八〇%が新築戸建てに集中し、新築共同建てはわずか五%にとどまった。また新築以外の部門は、いずれも少数であった。

戸建てと共同建てとの応募数に大きな差が生じたのは、補助対象となる事業成果が短期間に挙げやすいかどうかの違いとも考えられるが、このモデル事業が共同住宅事業者の関心を集めえなかったこともある。今回のモデル事業の募集を通じて感じられることは、わが国の住宅の技術水準はかなり高く、応募者の過半数が長期優良住宅のレベルに達しているということである。しかしその反面において、このレベルを何らかのポイントにおいて突出するような斬新な開発プロジェクトが少なかった。これは六〇〇点を超える応募がありながら、わずか四〇件の採択にとどまらざるをえなかった理由である。

新築戸建ての応募者の中では、おしなべて住宅メーカーの実力がうかがえた。四〇年以上にもわたる事業発展の中で研究開発を蓄積してきた成果が現れている。一方、木造在来工法を基本とする工務店では、個別企業での取り組みは難しいが、オープンシステムの特性を生かして、地域を越えたチームの組織化によるユニークな取り組みがみられた。また、これとは逆に、気候風土などの地域的特質に根ざしたアプローチも注目された。こうした地域ハウジングの試みが全国各地で展開されることを期待したい。

超長期住宅は超長期の利用に耐える新築住宅をつくることも

重要だが、ストック住宅に対して日常的に維持保全（点検・補修・交換）を施すことも非常に大事である。また超長期の利用過程では、必然的にリフォームやコンバージョンが繰り返行われることになる。さらに売買による流通も促進されざるをえない。

これまで住宅が短寿命であることが前提となり、建築技術的な関心は新築に集中し、竣工後の利用・管理過程に注目されることは少なかった。今回のモデル事業においても、新築以外のこうした分野の応募案件の少なさに現れている。

超長期住宅モデル事業は、五年間継続するものと予定されているが、今後、募集を繰り返すにしたがって新規性の高い提案が次第に減少していくものと予想される。したがって、この事業も、モデルの「開発」から「普及」へ軸足を移すことになっていくに違いない。

超長期住宅モデル事業及び長期優良住宅の普及促進の政策は、住宅社会を高度経済成長期に形成されたスクラップ＆ビルドの体制から、サステイナブルな体制への大転換を図るといいう大きな意図を秘めている。これから息長く力強く取り組みたいものである。

巽 和夫

(たつみ・かずお)

巽和夫建築研究所代表取締役、京都大学・福山大学名誉教授。1929年京都市生まれ。62年京都大学大学院工学研究科博士課程修了。68年に京都大学工学部教授、93年同大学名誉教授。旧建設省住宅地審議会委員、(社)都市住宅学会会長などを歴任し、現兵庫県住宅審議会、京都市建築審査会会長。住宅・まちづくり研究の第一人者。主な著書は、『町家型集合住宅』（編著、学芸出版社）、『まちなか建築にみる安心・安全の家づくり』（監修、リーフ・パブリケーションズ）など。

CEL