

講演資料

「住宅ストックと中古流通の課題」

**深尾精一 財団法人ベターリビング サステナブル居住研究センター長
首都大学東京教授**

【講演者プロフィール】

深尾精一 財団法人 ベターリビング サステナブル居住研究センター長
(首都大学東京教授)

【主な研究分野】 建築構法

【主な著作】 住まいの構造・構法 (放送大学教育振興会 平成 16 年)
建築ヴィジュアル辞典 (共訳、彰国社 平成 10 年)
建築構法 (共著、市ヶ谷出版社 昭和 56 年)

【主な建築作品】 繁柱の家、日本建築学会作品選奨 (平成 11 年)
実験集合住宅NEXT21、協働作品、
日本建築学会作品選奨 (平成 8 年)

【受賞歴】 日本建築学会賞 (論文) (平成 13 年)
都市住宅学会賞 (著作) (平成 19 年)

サステナブル居住研究センター 住宅ストックと中古流通の課題

日本人はなぜ新築住宅にこだわるのか
なぜ既存住宅の流通が活性化しないのか

10月19日 東京都庁 これからの家づくりセミナー講演 より

2011年 11月 7日

首都大学東京 深尾精一

0. はじめに

住宅の長寿命化の動き

日本の住宅の寿命は30年程度？

地球環境・資源問題

良好な街並みの形成

欧米の住宅の寿命との比較

長寿命化 ⇒ 中古流通が必要

？

0. はじめに

日本はスクラップアンドビルドの文化

伊勢神宮の20年毎の式年遷宮

国宝・重要文化財の解体修理

様々な天災に襲われる日本

江戸時代の大火の後の建設需要

サステイナブルな社会における住宅

災害を克服する技術は発展した

火災も少なくなった

住宅建設の技術は多様化した

1. 住宅を長寿命化すべきか

既に相当長寿命化している

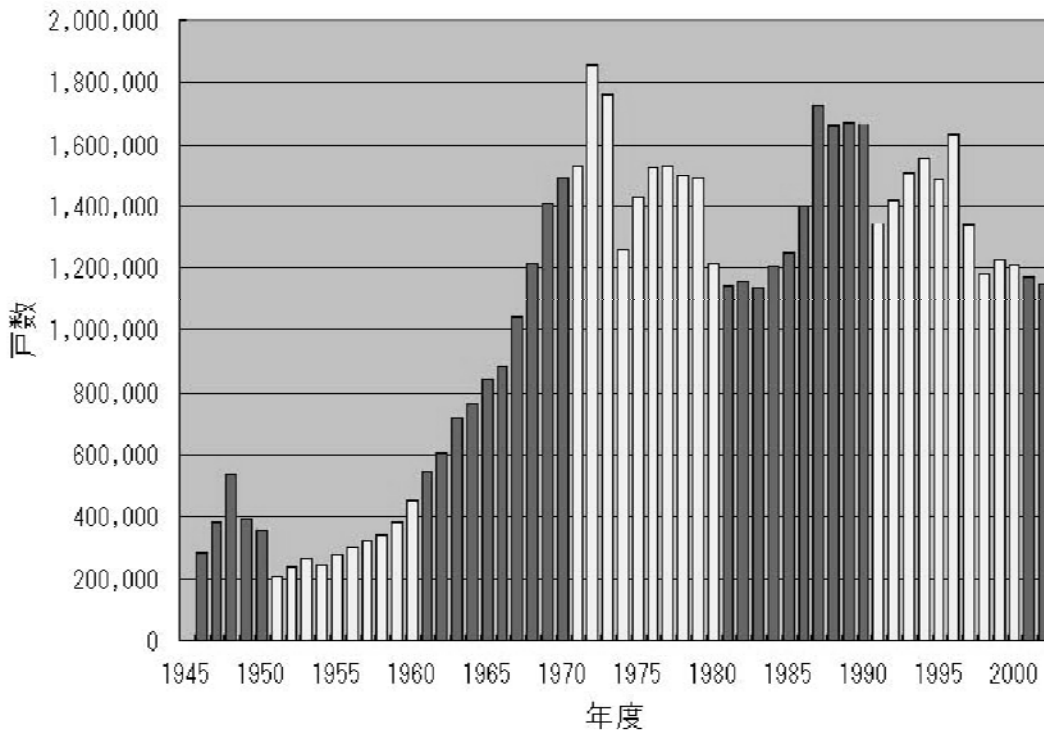
壊さない時代から壊せない時代へ

センチュリーハウジングシステムの開発

1980年から1985年 建設省による開発研究

いわゆる百年住宅 ⇒ 長期優良住宅

新設住宅の着工戸数の推移



日本の建築は、物理的には 既に十分長寿命ではないか

新耐震設計法施行の1981年から30年が経過

壊すべきでないと言われた時代から
壊すことのできない時代へ

日本の建築は、物理的には
既に十分長寿命ではないか

満足度の高いものでなくては
残す価値はない

誰の満足度かは課題である
愛される建築

住宅の残存率の変化 野村総研レポート

2020年の住宅市場
人口・世帯数減少のインパクト

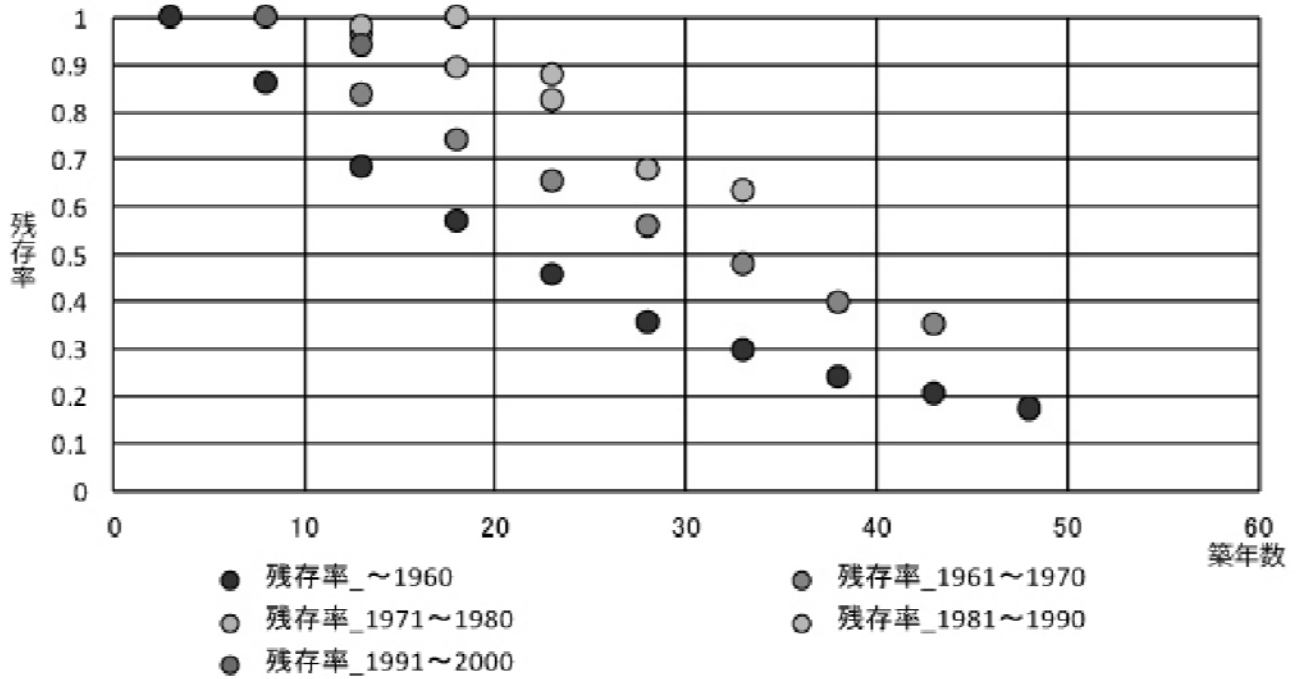
2011年8月3日

既存住宅の残存予測
空き家率の予測
住宅ストックの予測
新設住宅着工数の予測

総務省「住宅・土地統計調査」より算出して作成
5年ごとの存在する住宅の建築年数による

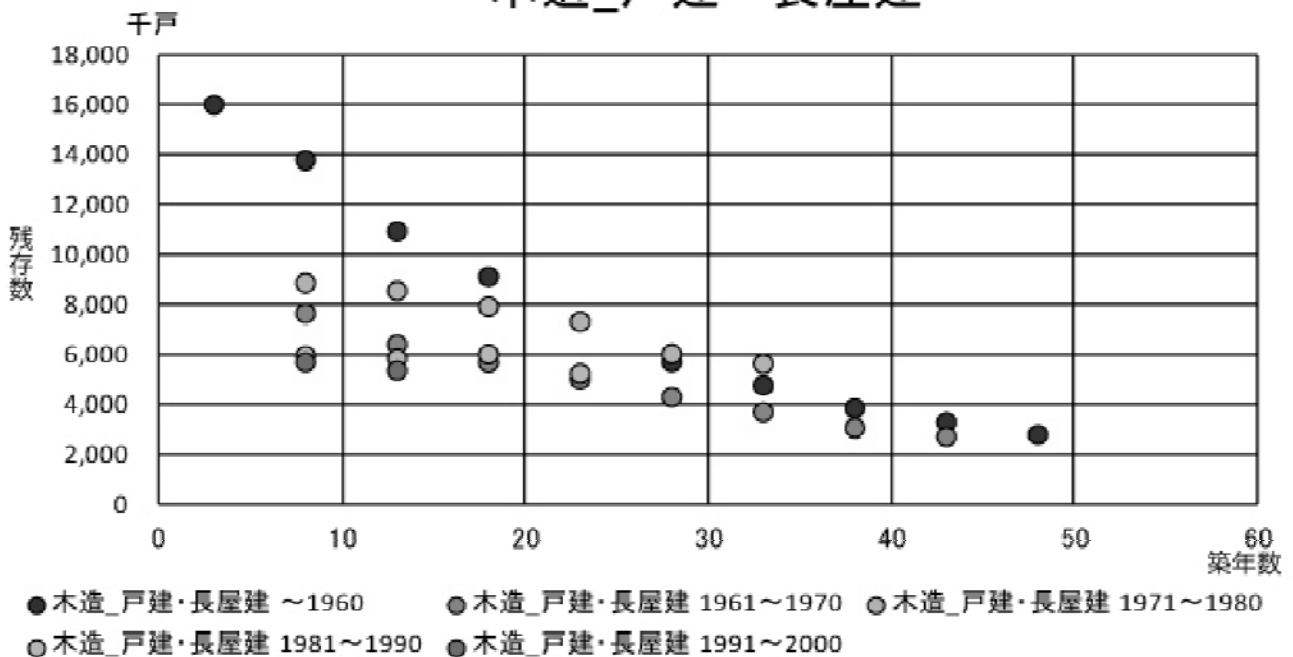
住宅の残存率の変化 木造戸建住宅等

木造_戸建・長屋建



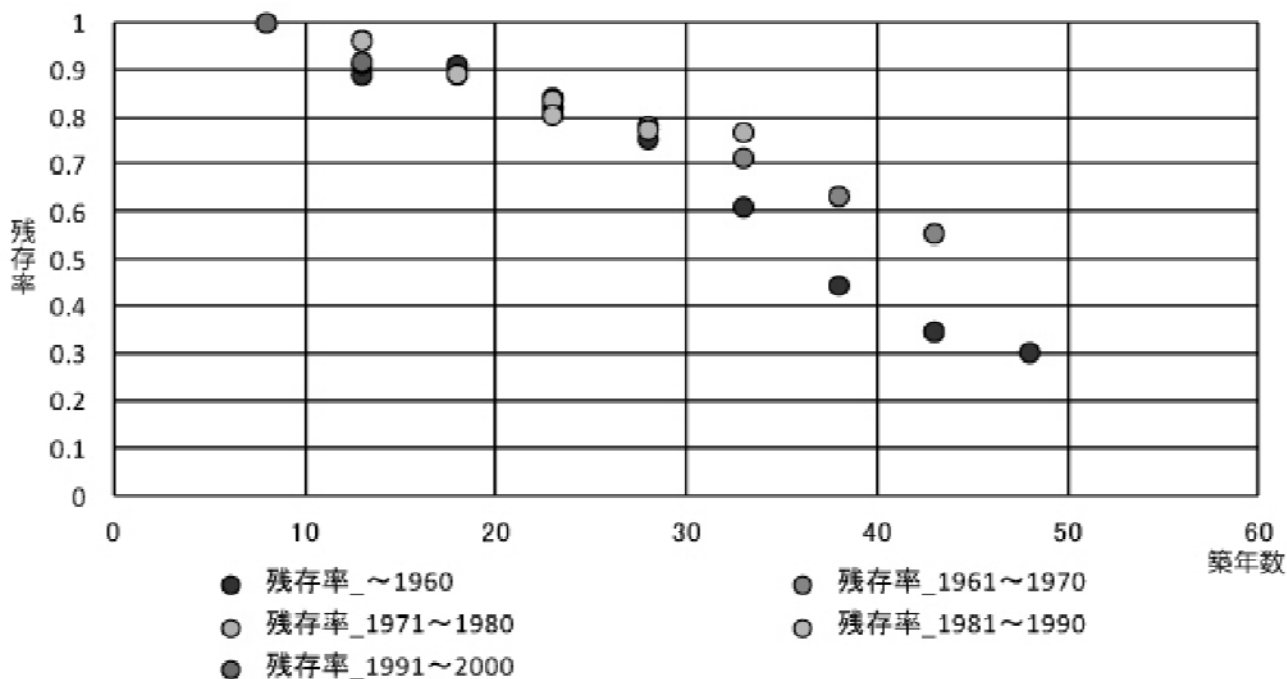
住宅の残存数の変化 木造戸建住宅等

木造_戸建・長屋建



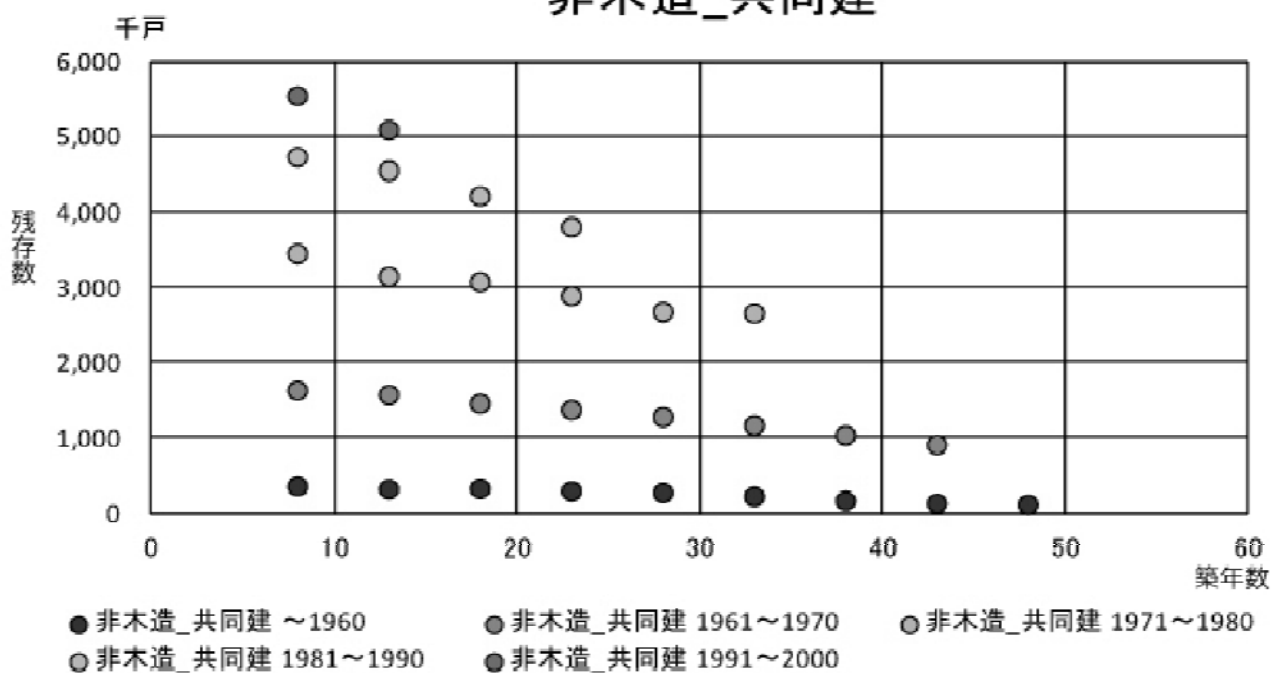
住宅の残存率の変化 非木造集合住宅等

非木造_共同建



住宅の残存数の変化 非木造集合住宅等

非木造_共同建



2. 中古住宅市場整備が ストック活用の切り札か？

アメリカは中古住宅流通が盛んである
空家率はそのポイントである

空き家をだれが所有しているのか
アメリカの方が日本よりサステイナブルか

3. 日本の住宅はなぜ中古流通しないか 様々な複雑な要因 歴史的視点

武家屋敷型・農村型住宅による都市形成

「家」という概念 ○○家の墓
長子相続

文化財 ○○家住宅

都市化における土地の値段

上物は相対的に無価値 大都市の課題

相続に伴う土地の細分化 敷地の狭小さ

4. 日本人は何故新築住宅にこだわるのか

日本の住宅生産は高度に産業化している

インダストリアライゼーション

設計と生産の間のフィードバックにより

顧客満足度（CS）を高める

産業化 住宅産業

カスタマイゼーションを推し進めてきた

日本の住宅の特徴 プレハブ住宅も同様

5. 日本の木造住宅の特徴

グリッドを用いたプラン

室町末からの書院造り

利休の小間の茶室 数奇屋 好き

江戸時代の武家屋敷と民家

大正から昭和初期にかけての木造技術

日本の木造住宅の特徴

柱が細くなって日本風の住宅へ

自由に柱を立てるグリッドシステム

吉田鉄郎 日本の住宅より



サステナブル居住研究センター 深尾精一

29

プレハブ住宅の類似性

間取りの決定 と
合理的な生産方式

維持管理のシステム
との連携は ???

顧客満足度の維持

間取りから決まる
外観 西欧との違い



サステナブル居住研究センター 深尾精一

33

グリッドに基づいた設計

間取りの決定 と 合理的な生産方式
CS（顧客満足度）の維持

木造住宅を支える生産組織との
コーディネーション サブシステム

維持管理のシステムとの連携

6. 顧客満足度をどこに求めるか

床の間

床の間に変わるもの

住宅を作りこむかどうか

家具による設え

床の間と掛け軸 生け花

リフォームをどのように考えるか

健全なリフォーム市場の育成

住宅になくってはならない技術を発揮する対象



サステナブル居住研究センター 深尾精一

7. 集合住宅におけるカスタマイゼーション

S I 住宅 (スケルトン+インフィル)
オープンビルディング

集合住宅のカスタマイゼーションは
日本が一番進んでいる ?

鉄筋コンクリートの柱梁構造の住宅

戸建住宅のS I 住宅の意味

8. マンションと戸建住宅

住宅すごろくの終焉

持家政策と賃貸住宅

区分所有法によるマンションでよいのか

高級な建売住宅 建売住宅の高度化

建売住宅は性能としては向上している

課題は敷地の狭小さか ？

9. おわりに

歴史的視点でみる住宅生産の流れ

都市は時代が造る

中古住宅の評価 性能が判らない

表示制度 インспекション

市場に任すべきか

賢い住宅取得者を増やす努力が必要