

既存住宅の改修目標の設定に応じた合理的な改修に関する研究

担当部科 居住科学部住生活科、環境科学部居住環境科
生産技術部生産システム科
研究期間 平成 17～18 年度

研究の目的

北方型住宅など近年の住宅性能の向上は著しいものがありますが、一方で既存住宅の多くは、耐久性、省エネルギー性、高齢化対応などの面で北方型住宅の水準とは大きな隔たりがあり、その改善が必要とされるところです。

本研究は、既存戸建て住宅の改修を進めるために、住宅の属性（年代、性能等）および居住者の家族構成や暮らしのニーズ、改修後の使用年数などに基づく改修目標に応じた合理的な住宅改修の実施を促進するため、改修手法と改修例を示すことを目的としています。

研究概要

本年度は、北海道における既存住宅の属性、住宅改修の実態、居住者の改修ニーズ等について把握するため、既存の統計資料、リフォーム工事を行っている会社へのアンケート調査、ヒアリング調査を行いました。

戸建て住宅のストック全体を見ると、高齢化対応、断熱、耐震いずれも性能水準等の低い住宅が過半を占めています(図 1～3)。

改修工事の内容で工事件数が多く行われているものは、外壁・屋根の塗替等、内装、設備工事となっており、高齢化対応、断熱、耐震に関する工事実施は少ない現状にあります。ユーザーの改修意向についても同様の傾向がみられました(図 4)。

改修工事が行われている住宅は、昭和 45 年から昭和 55 年の住宅が最も多く、次いで昭和 56 年から平成 2 年の住宅で改修が進んでいます。

これらの状況を考えると、外壁・屋根、内装、設備工事等の機会を捉えて高齢化対応、断熱化、耐震化を同時に行う合理的な改修が必要と考えられます。

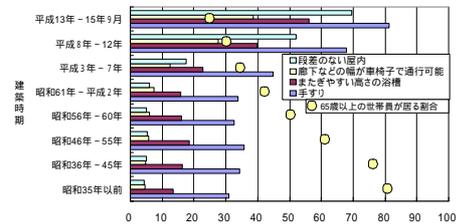


図 1 北海道の戸建て住宅における高齢者等のための設備を有する割合

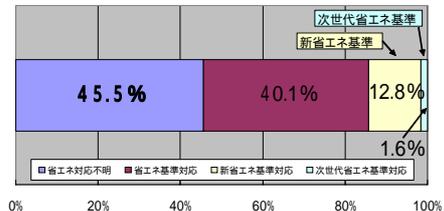


図 2 北海道の戸建て住宅における各省エネ基準の割合(推測値)

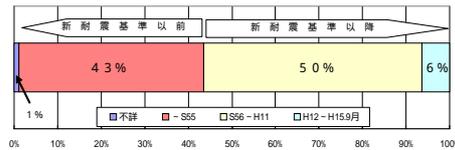


図 3 北海道の戸建て住宅(木造)における新耐震基準前後の割合

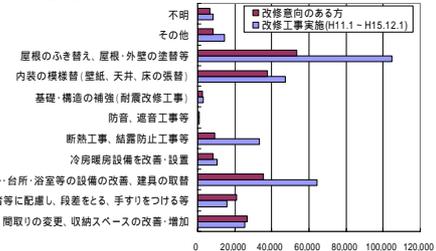


図 4 北海道の持家(戸建・長屋)における改修工事実施および改修意向のある方の考える工事内容

活用方法・成果

今年度の研究を踏まえ、来年度は合理的な改修手法と改修例の作成を行います。それを基に既存の戸建て住宅の改修を進めるため、所有者や住宅改修事業者に対して実際の改修工事の計画・設計・施工において参考となる資料を作成する予定です。