

6) - 5 既存建物の改修を通じた住環境の更新とその持続的利用に関する基礎的研究【持続可能】

Basic Research on Update of Living Environment through the Renovation of Existing Buildings for Sustainable Use

(研究期間 平成 28~30 年度)

住宅・都市研究グループ
Dept. of Housing and Urban Planning

米野 史健
MENO Fumitake

In recent years, many efforts are implemented to update of living environment by reforming old houses and renovating existing buildings. The purpose of this study is to grasp the actual situation of reform and renovation cases, examine update processes and effectiveness for living, and clarify the details of renovation work and costs for construction. Thorough these tasks, typical models of renovation according to regional and building characteristics are observed.

【研究開発の目的及び経過】

近年、既存ストックを活用した多様な住まい方に対するニーズが高まっている。住宅のリフォームのみならず用途の変更を含めた住環境の更新が多く試みられているほか、既存建物の活用を進めるための物件情報の公開も進められている。このような建物の活用体制を整備する上で、これまで試みられてきた既存建物の活用、及びそれにより実現した住まい方について、基礎的知見を収集・整理することが求められる。

本研究では、既存建物の改修を通じて住環境がどのように更新され、その後どのように利用されたかについて実態を把握した上で、更新プロセスとその後の住まい方における課題と有効性を明らかにする。さらにこれらの知見に基づき、既存建物の持続的な利用に向けた住環境の更新手法を検討する。

【研究開発の内容】

①既存建物の活用による住環境の更新に関する実態調査
既存建物の改修や活用を通じた住環境の更新が実際に行われている地域や事例を対象として、空き家改修・再生の実態を把握する。

まず、地方部で行われている移住者受け入れを兼ねた空き家改修・再生の取組に着目し、全国の地方自治体における移住支援を目的とした住まいのマッチング体制に関するアンケート調査を実施するとともに、移住支援を主眼とした空き家再生・改修に取組む地方自治体や NPO 等を対象に聞き取り調査を実施する。

続いて、移住支援目的以外の取組も含めて、主として木造戸建の空き家を改修し再生することで新しい住まい方を実現する事業を手がけた事業者（設計者、施工業者、

不動産業者、運営団体、その他専門業者）へのヒアリング・技術的資料の収集を実施し、改修事業の成立の経緯や具体の工事内容及び費用等について詳細に把握する。
②既存建物活用型の住環境更新における地域の特性と住まい方の分析

既存の空き家を改修して活用する事業について、事業の手法をいくつかのタイプに整理した上で、それぞれのタイプの事業がどのような特性の地域であれば実現できるのか、及びその事業によってどんな居住者層に対してどのような住まい方を提供出来るのかの関係を分析する。

あわせて、地域の類型や対象居住者層に応じた適切な既存建物の更新手法のモデルを示し、事業実現のために必要となる費用や住まい方を実現するために求められる性能改善の度合、改修に際して必要な情報、及び協力を求める専門職能の種類などについてとりまとめる。

【研究開発の結果】

1) 移住支援を目的とする既存建物活用の取組

既存空き家の活用策として地方自治体によって取り組まれている空き家バンクについて、ホームページから情報を収集し、全国的な実態を調査した。そのうち地方部における移住促進のための空き家活用に着目し、移住支援を目的とした住まいのマッチング体制に関するアンケート調査を実施した。さらに、住まいのマッチング体制において運営主体・助成事業が特徴的な3つの自治体を対象に、移住支援を目的とした空き家改修・再生に対する助成等の事業についてヒアリング調査を行い、実施の状況と課題について把握した。また、地方部への移住世帯が行った改修等の実態に関しても聞き取り調査及び実地調査を行った。

2) 既存建物を活用した新しい住まいの事例

民間事業者やNPO等が実施している、既存建物を改修して新しい住まい方を実現している取組について、既往文献やWEB等の情報から事例を収集した。収集した事例としては、高齢者・障害者向けのグループホームや若者向けのシェアハウスなどの、公益的な目的をもつ賃貸住宅が中心であった(表1)。これらの情報を事例シート(図1)の形で整理するとともに(図1)、立地特性のほか住まい(方)の種類や改修の程度などの事項を用いて整理し、事例の類型化を行った。

以上の、地方部で行われる空き家の改修を伴う移住の事例調査、及び主として都市部で行われる戸建空き家を改修して開設された新たな賃貸住宅の事例調査を通じて、既存建物の活用により実現している住まい(方)の傾向を地域別に把握した。

3) 既存建物の更新手法の詳細な実態

個人単位で行われる移住事例よりも既存建物の改修の度合いが大きい、空き家を改修して開設された新たな賃貸住宅の事例を中心に、詳細な実態の調査を実施した。地域性や住まいの種類を考慮して、以下の6タイプの事例を対象に調査を行った。

- ①大都市・都心部：高齢者向け住宅
(木造賃貸住宅の改修)
- ②大都市・郊外部：シェアハウス
(木造戸建住宅の改修)
- ③地方都市・中心部：ゲストハウス
(木造町家の改修)
- ④地方都市・郊外部：障害者グループホーム
(木造戸建住宅の改修)
- ⑤農村地域：住宅型有料老人ホーム
(木造民家の改修)
- ⑥農村地域：移住希望者用お試し住宅兼地域交流施設
(木造民家の改修)

調査では、新たな住宅の供給を行った事業主(民間事業者やNPO等)、及び改修工事の設計等を担当した専門家へのヒアリングを行い、従前建物の属性、工事の内容・箇所(図2)と費用の内訳、開設後の利用・運営状況などを把握した。あわせて、改修の計画・設計に際して既存建物に関してどのような調査・確認を行ったのかや、改修工事を行う際にクリアしなければならない技術的・制度的な課題は何か、などについても把握した。

以上の事例は各地域において空き家を活用して整備される住まいの典型的な例であると考えられ、その意味でこれら事例の更新手法の把握・整理によって一定のモデル的な情報が示された。

表1 従前建物種類別の改修による住まいのタイプ

従前建物	改修後の住居
(1)戸建住宅・共同住宅 (1~2住戸分)	シェアハウス 障害者グループホーム 認知症高齢者グループホーム 自立支援ホーム 住宅型有料老人ホーム
(2)共同住宅 (棟単位)	重度身体障害者グループホーム 派遣切り支援の賃貸住宅 高齢者専用賃貸住宅
(3)社員寮、簡易宿所	セーフティネット型住まい 路上生活者自立支援施設 無料低額宿泊所
(4)診療所・病院	認知症高齢者グループホーム、 障害者・生活支援ハウス サービス付き高齢者向け住宅
(5)その他(工場、店舗、倉庫)	認知症高齢者グループホーム サービス付き高齢者向け住宅 (高専賃、住宅型有料老人ホーム) 単身者(精神病院からの退所者)用集合住宅

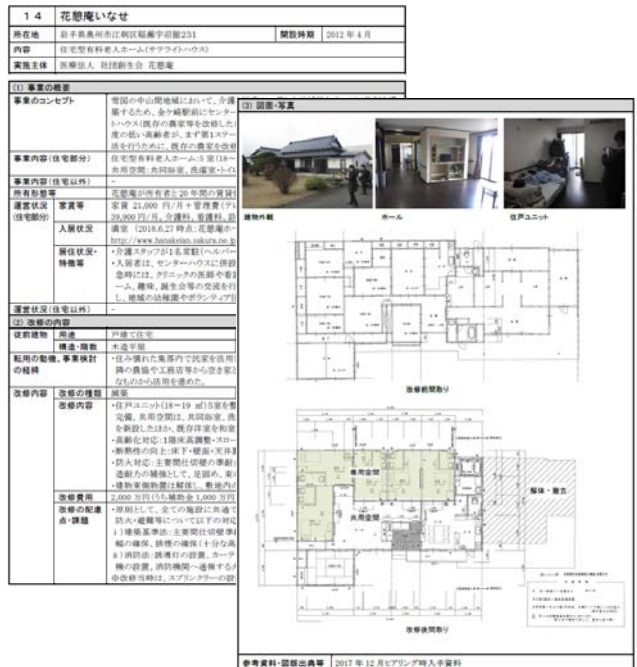


図1 事例シートの例

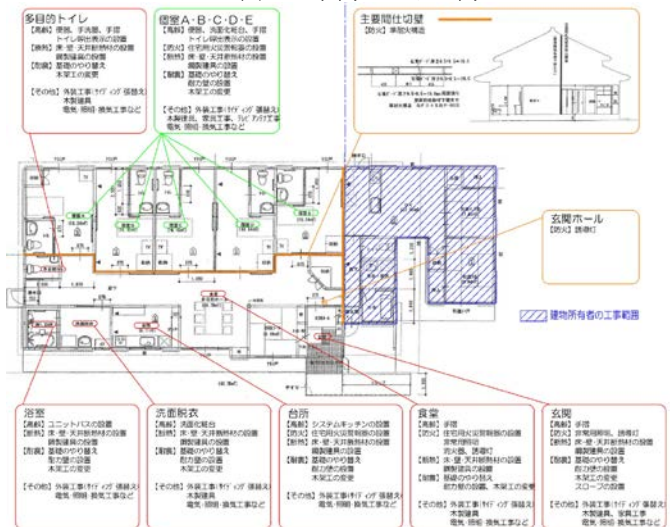


図2 改修工事箇所の詳細記録の例