

巻頭言

住宅部品業界への要望 住宅の長寿命化時代と住宅部品

工学院大学建築学科 吉田 倬郎



住宅の長寿命化の意義

住宅の品質確保の促進等に関する法律が2000年に施行され、その年の4月からすべての新築住宅に瑕疵保証期間10年が適用されることとなり、性能表示制度も併せて施行された。その後、シックハウス対応などの改正が施され、現在に至っている。性能表示は任意の制度であり、これの普及の程度は、当初の期待ほどではないようであるが、今、大きな転機を迎えていると考えられる我が国の住宅にとって、住宅の品質確保の促進等に関する法律の施行は、今後の方向に対する影響力は大きいといえる。特に、長寿命化と、それに関連する性能水準の向上の観点から、意義が大きいのである。

瑕疵保証期間を、10年あるいはそれ以上とすることは、これまでも、有力ハウスメーカーや意欲的な工務店で自主的に行われてきてはいるが、これがすべての新築住宅に適用されるようになったことは、まさに画期的なことである。いうまでもないことであるが、瑕疵保証期間の10年は、10年持てば良いということの意味するのではなく、その後更に数十年持つための、現実的に扱おうる要件として理解するべきであろう。日本建築学会では、「今後建築物はLCCO₂の30%削減、耐用年数の3倍増100年以上を目指すべきである」という声明を1997年に発表しており、また、センチュリーハウジングシステム(CHS)認定事業が(財)ベターリビングにおいて1988年から先駆的に実施されているが、これらを背景として、瑕疵保証期間10年がすべての住宅に適用されるようになったことは、我が国の住宅の寿命を100年とするための実効ある第一歩として位置付けられてよいものと考えられる。

住宅の長寿命化に対応した住宅のあり方とリフォーム

住宅の寿命が延びるとすれば、住宅がその寿命を全うする期間を通して、良好な居住水準が保持され続けるこ

との重要さは、一層大きくなる。住宅は多種多様な部品によって形成され、それぞれ、劣化や陳腐化が避けられないが、その程度やスピードは、部位、部品によって様々である。構造の劣化は住宅の寿命を大きく支配するし、屋根、外壁の劣化も、住宅の寿命への直接の影響は大きい。これに対し、内装や設備機器の多くは、劣化や陳腐化が速く、比較的短期間に、修繕や交換などの適切な対応が必要となる。近年関心を集めているSI(サポート(またはスケルトン)ーインフィル)住宅は、住宅の構成について、寿命の長いものと短いものを明確に区分し、寿命の短いものの更新を効率よく行うことができることを、重要な特性の一つとしている。また、前述のCHSは、住宅を構成する各種の部位、部品の耐用年数を、標準耐用年数を用いてコーディネートし、これによって部品の交換や模様替えなどを効率よく行えることが、要件の一つとなっている。こうしたSI住宅やCHS認定住宅では、住宅を良好な住生活の場として保持していくために行われるべき、日々の清掃、不具合箇所の修繕や部品交換、状況によって必要となるリフォームが、効果的に実施できることとなる。

ところで現在、環境問題への関心の高まりや、昨今の経済事情の中で、従来なら築後20年もたつと劣化や陳腐化が顕在化し建替えられていたものが、可能ならばリフォームが施されなお住み続けられるケースが増加している。これは、住宅の長寿命化の、具体的な局面である。これらの住宅がSI住宅やCHS認定住宅であれば、リフォームも効率よく行うことができるといえるが、現実には、SI住宅が造られるようになったのは近年であり、CHS認定住宅も実施例はさほど多くない。リフォームが効率よく行うことができるかどうかは、住宅によって様々に状況が異なるのが現状であり、それらに柔軟に対応することが現在のリフォームに求められていると考えないわけにはいかない。

現在のリフォームの課題

リフォームは、広義に解釈すれば、修繕や部品交換

なども含まれるが、現状では、様々な課題がある。業態が複雑で、工事契約については請負契約だけでなく売買契約で行われる場合があり、工事前の現状調査が場合によっては十分できないことなどに関連して、新築に比べ、業界としての十分な信頼性の確保のために克服すべき課題が様々に残されている。その結果、リフォームの結果について、特に発注者の側からの不満が多いとされている。住宅のストックが増加しつつあり、かつ、その長寿命化が求められる中で、それらを良好なストックとして保持していく必要があり、リフォーム市場はこれまで以上に拡大することが予測されているが、その具体的な展望は、必ずしも明確ではない。

こうした状況を踏まえ、1999年、(財)日本住宅リフォームセンターを事務局として、住宅リフォーム推進会議が設けられた。そこでは、リフォーム履歴の記録管理、リフォーム工事の見積り契約などの書式、施工体制の整備、トラブル防止や融資などの体制整備、部品の標準化、資格制度などについて、鋭意検討が進められてきている。ALIAもその有力メンバーのひとつである。(財)日本住宅リフォームセンターは、2000年4月から、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに拡充改組され、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく紛争処理支援センターとしての業務などを、併せて行うこととなった。住宅を良好な状態で長期にわたって保持していく上で、リフォームの担っている役割は大きく、これに関わる様々な課題が新しい財団で統合的に扱われるようになったことの意義は大きい。

様々な改善を伴うリフォーム

現在のリフォームにおける重要な課題の一つに、既存のものをそのままリフォームしても、それだけではニーズに十分応えられないという問題への対策がある。これは、特に集合住宅の場合に厳しい課題となる。住戸規模が小さい、望まれる設備が設けられない、といった問題は、構造にも手をかけなければ解決できない。この点で、現在、公営住宅を対象に2002年から実施されている公営住宅ストック総合改善事業は、注目できる。この事業は、1960年代後半から1970年代にかけて建設された公営住宅を対象に、耐久性や、エレベータの設置やバリアフリー化などの内容を評価し、基準を満足すると判断できるものを補助対象とするものである。この時期以前に建設されたものの多くは、すでに建替えられているが、1960年代後半から1970年代は公営住宅が盛んに建設された時期であり、これらのすべてを建替えることは、財政負担の点

で難しく、また、大量の解体材の排出につながる点でも好ましくないことから、時宜を得た事業であるといえる。具体的な事例では、内装や設備の一新といった一般的なリフォームに加え、前述のエレベータの設置やバリアフリー化を施すもののほか、戸境壁の一部撤去と新設を伴う住戸数の削減による住戸面積を拡大する。例えば、2戸の間の戸境壁に開口部を設け1戸にまとめる、あるいは、既存の戸境壁に開口部を設けつつ新たな戸境壁を設けることによって10戸を7戸にするといった計画や、南側に1部屋分増築する計画などを含む、かなり大胆なものも見られる。

住宅の長寿命化時代と住宅部品業界

わが国が今向かいつつある住宅の長寿命化時代は、住宅業界建設業界全体にとっては、これまでに比べ、厳しさが伴う局面が多いものとなるだろう。少なくとも、経済規模とこれに関連した建設投資の縮小や、資材、エネルギーの消費抑制は、避けて通ることができない状況がここしばらくは続きそうである。こうした中で、住宅部品業界を見ると、相対的にはその役割が増大していくことが考えられる。新築の停滞を、リフォームなどが一部補完するであろうとの予測がされている。住宅リフォーム工事に供される資材における住宅部品のウエイトは、新築に比べ大きい。建築に関わる専門工事業の中で、設備関係は比較的活気があるのも、こうした事情が反映されているものと考えられる。とはいえ、住宅部品業界としてこれまで述べてきた状況への対応に関し取り組むべき課題は多い。多様化高度化するニーズへの対応、循環型社会推進基本法やリサイクル関連法などへの対応、省資源、省エネルギー、リサイクルへの対応などは、新築、リフォームを問わず取り組むべきものであり、リフォーム特有の課題としては、既存部分に拘束され、場合によっては居ながらの工事になるなどの、施工条件に関わる様々な問題への対応が挙げられる。また、既存部分への対応の中でも、バリアフリー化、耐震補強、省エネルギーに関連した性能向上などの付加価値向上は、リフォームに伴う有力な課題である。また、リフォームの場合、施工方法や工具なども視野に入れた取り組みの重要性が、住宅部品業界においても益々高まっていると考えられる。

住宅リフォームの推進に向けて

住宅の長寿命化が進む中で、リフォームの重要性が一層増大することが予想されるとはいえ、その市場の

整備には、なお、課題が多い。こうした中で、今後のリフォームの発展にとって、重要な鍵となると考えられるのが、居住者および所有者のリフォームに対する関心、リフォームに対する動機付けである。適切なメンテナンスやリフォームによって住宅を良好な住生活の場として保持していくことの意義が大きいことについては、現在はこちらの程度認識が広がっていると考えて良い。ここで改めて問題にしたいのは、適切なメンテナンスやリフォームが施され良好な住生活の場として保持されていても、不動産取引における戸建中古住宅の評価では、それがほとんど反映されないという現在の状況である。現在の我が国の不動産評価では、地価の高騰を背景に、更地主義の考え方が支配的である。更地主義は、土地のみの価値を評価する範囲では問題は無い。この考え方が、上物を含んだものの評価にそのまま繋がっていると矛盾が生じる。これは、不動産評価の業界の問題というよりは、それを含む我が国の不動産感覚の問題とあって良い。これがそのまま放置されれば、これからの住宅リフォームの推進にとって大きな障害となることが危惧される。

中古住宅市場が活発な米国では、適切なメンテナンスやリフォームが施されていれば、これが住宅の資産価値にも反映され、このことが住宅のメンテナンスやリフォームに対する所有者の強い動機付けにもなっているとされている。現在でもなお地価の高い我が国でこの問題を克服することは、なかなか容易でないと思われるが、住宅の長寿命化におけるリフォームの役割の大きさを考えると、住宅部品業界も含め、関係者の叡智を結集してこの問題の克服を図りたいものである。

