







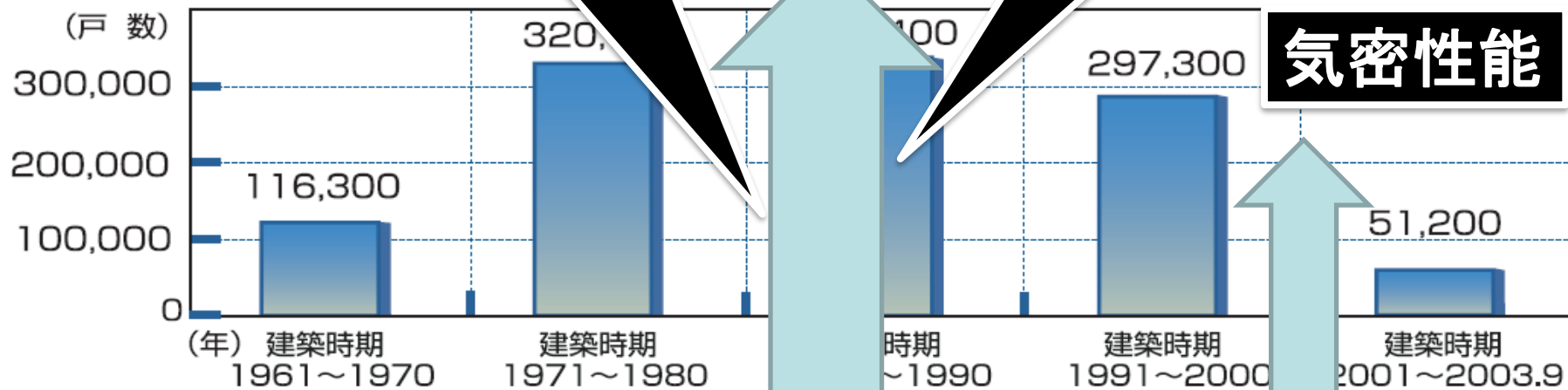
地域における住宅断熱改修と 高性能公営住宅整備の可能性

- 断熱改修は家庭用エネルギー消費削減の鍵
- 地域における改修の可能性
- 公営住宅をどう使うか

北海道科学大学名誉教授
福島 明

■ 図1-1 住宅の性能基準の変遷

| 建築時期 | 1960年代 (S35~S44) | 1970年代 (S45~S54) | 1980年代 (S55~H元) | 1990年代 (H2~H11) | 2000年代 (H12~) |
|------|---|--|--|---|--|
| 耐震性能 |  1959年改正基準 (必要軸組量強化など) |  1980年改正基準 (1981年6月施行) (新耐震基準) (必要軸組量強化など) |  2000年改正基準 (筋かい端部の金物補強など) | | |
| 断熱性能 | | 防湿層の普及 |  1980年省エネ基準 |  サイジング通気層付き |  99年次世代省エネ基準 |



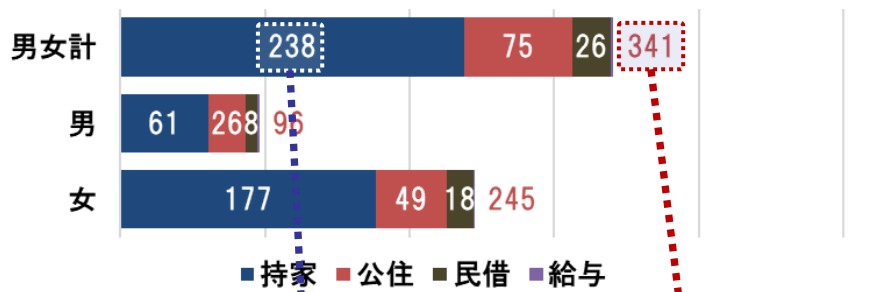
■ 高齢単身世帯数 H22:341世帯→H27:376世帯

■ 持家に住む高齢単身者 H22:238世帯→H27:270世帯

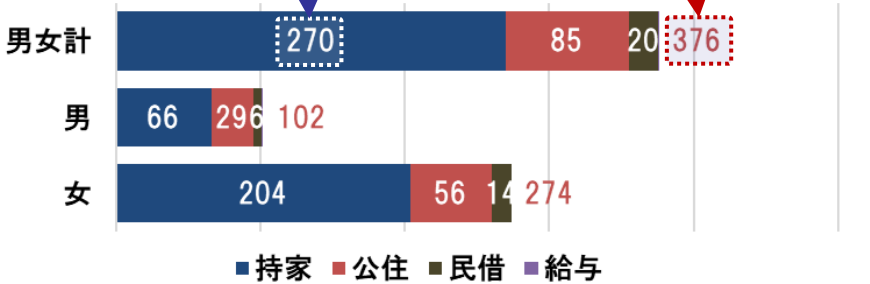
>>> 空き家と中古住宅市場の状況

高齢単身世帯の住宅種類[国調]

[H22] 0 100 200 300 400 500



[H27] 0 100 200 300 400 500

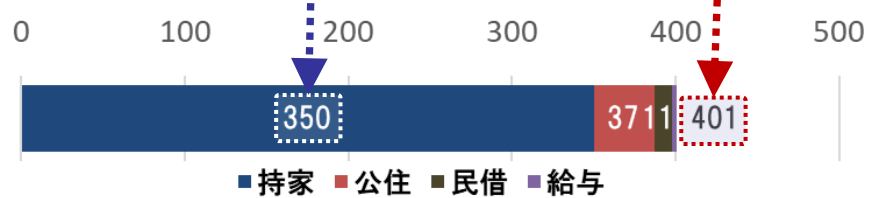


高齢夫婦のみ世帯の住宅種類[国調]

[H22] 0 100 200 300 400 500



[H27] 0 100 200 300 400 500



地域では需要がないのか？

- **外装改修は一定量必ずある**
 - もう手をかけたくない
 - 手をかけなくて済む外装に
- **千載一遇のチャンス**
 - 断熱材は安い
 - 足場など余分な費用が増えない
 - 耐震性・耐久性が飛躍的に向上

築50年の改修

- 耐震、高耐久、超高断熱改修



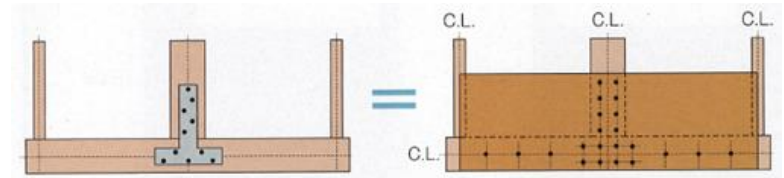
お金のかからない耐震改修



モルタルカットをした部分に
OSB合板を張る
CN50釘で定められた間隔で留める



補強金物と同じ構造性能



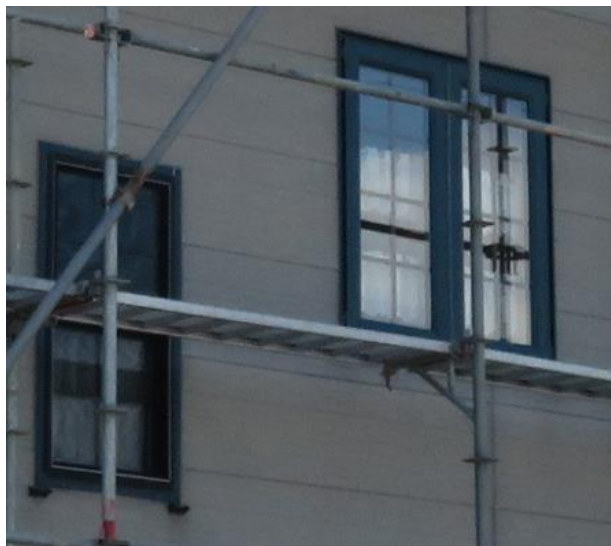
構造用合板を使用した
躯体接合部の補強

改修北方型住宅

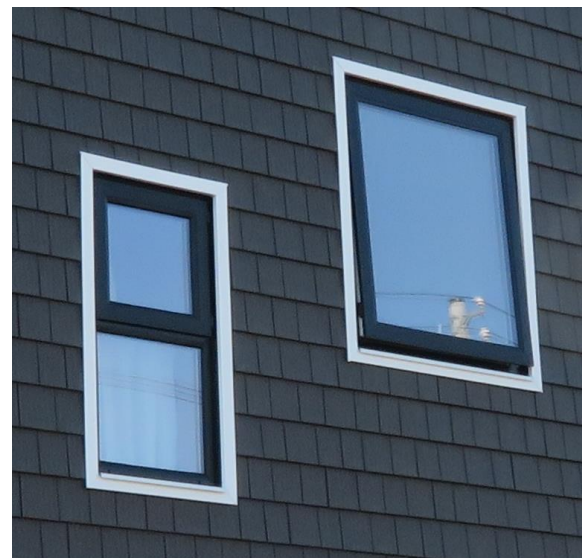
1. 外装改修需要は強い
2. 断熱改修費用は元が取れる
3. ウレタンボード外断熱
4. トリプルWローE
5. 灯油消費量800リットルへ
6. 夏の環境が大きく改善



もったいない改修



築30年の住宅



トップランナー改修

改修工事の 카테고리

現状

- 300万円
 - 高耐久な外装材を上張り
 - 外装屋さんの仕事
 - 全く性能は向上しない
- 1,000万円
 - 新築そっくりさん
 - 大手の仕事
 - 全く、性能は向上しない
- 2,000万円
 - 新築並み
 - 需要が極めて少ない、特に地域では



目標

- 300+150万円
 - 新築以上の性能
 - 暖房費15年でペイバック
- 1,000万円
 - 新築そっくりさんプラス

地元工務店の仕事にできれば



改修補助金:最大100万円
5年でペイバック

マンションの外断熱改修のすすめ

- 大規模修繕サイクルが2倍に
- 大規模修繕1回でもとが取れる

築50年

空き家35%売家多数

高齢化率65%

↓ 外断熱改修

売家無し

暖房費30%減予想

最低30年大規模修繕不要



- 行政支援
- マンションセミナーは何処也大盛況

街なか居住

- 既存持ち家の活用
 - 高機能改修による活用の継続
 - 高齢者の健康維持
- 公営住宅の活用
 - 高機能木造公営住宅に街なか整備
 - 公共サービスの向上



- カーボンニュートラル
 - 交通、暖房
- 財政負担の軽減
 - 家賃収入
 - 医療サービス軽減

これからの新たな公営住宅の役割

■住宅困窮者への住宅供給だけの投資ではもったいない

■まちをつくり直す

- ・コンパクト化(郊外の公住の移転建て替え)
- ・中心市街地の再構築(商業で埋めるのは無理)
- ・世代のミックス(若者の一定割合の転出入がある)

■移住定住の促進

- ・公住の集約により、民賃や戸建住宅用地として活用
- ・子育てや高齢者など世代需要に対する住宅を供給

■地域工務店の技術力向上

- ・公住の発注におけるBIS等の省エネ技術力の向上を図る

■具体的な方策

○郊外公住の現地建て替えは慎重に

- ・まちなかの小規模空地を活用した木造公住

>>>コンパクト化＋中心市街地の活性化、地元事業者の活用

○既存公住を含めた特定目的利用(子育て世代の優先入居など)

○木造公住発注業者等への省エネ、性能向上リフォーム講習

■人口減少時代＝まちづくりの共通解はない ＝他市町村のマネは通用しない

①まちをきちんと分析する

- ・人口減少メカニズム
- ・市街地構造
- ・住民の住み続け意向
- ・まちの強みと弱み

②将来像を想定する

- ・人口推計だけに惑わされない
(人口推計は重要だが、人口推計に基づく住宅供給では住宅数が人口のキャップをすることになる)
- ・夢のある将来像は必ず描ける

③根拠のある政策立案

- ・答えはあくまでも自治体が決定
- ・それを判断できる根拠と方策の選択肢を示し、ともに考える姿勢が重要