

超長期耐用マンションの展望－「200年住宅」ビジョン」構想の波紋と課題－

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、所長：山本 理）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、2月26日(月)発行の「C R I」2007年3月号に掲載いたします。

自民党が取り組む「200年住宅」ビジョン」は、人間の寿命を遙かに超える200年という超長期の耐用を提唱している。住宅の耐用年数については、これまで明確な数字で語られることが少なく、長期耐用をうたう住宅プロジェクトも市場への定着は果たさなかった。ストック社会への移行の中で、住宅の超長期利用はいかに築かれるべきか。「200年住宅」ビジョン」の提示を機会に、住宅の長期耐用をめぐる事情を考察し、超長期耐用マンションの課題と可能性を展望する。

200年という超長期を将来目標に 自民党「200年住宅」ビジョン」

▼昨年8月、自民党住宅土地調査会の提示した「200年住宅」ビジョン」構想は、数十年単位といわれる住宅の寿命を、将来的に200年に届けようという長大な目標であり関係者を驚かせた。自民党では、同調査会の下に3つの小委員会を設け、本年春頃を目途にとりまとめを行うこととしている。構想は、昨年6月に制定された住生活基本法に理念が示された「ストック型社会」の実現への道筋を示す目標とされ、「ノンリコースローン」や「中古住宅流通」など、期待されてきた施策を視野に入れながら検討されつつある。

技術的には到達可能・ソフト対策こそ課題に マンションにおける長寿命化の課題と隘路

▼現状を考察する。分譲マンションを社会資産とし超長期にわたり活用するには、以下5点が重要課題となる。

- ①**躯体耐久性と耐震性能の向上**：交換できない躯体の耐久性が重要。200年を想定した基準はまだないが、維持管理も含めれば可能性はある。さらに地震で途切れかねない現行基準を上回る耐震性能が求められる。
- ②**スケルトン・インフィル方式の採用**：寿命の短い部品部材の交換と、長い年月による住宅ニーズの変化に対応するには、躯体と内装を分離し改変の余裕を残す建築が必要。事業性の確保などが普及の課題になる。
- ③**可変性に裏打ちされた柔軟な利用**：超長期の各時点で最適なニーズが変化する。予めの想定は困難な変化に対応して資産性を維持するには、所有や利用目的も含めて限定しない柔軟性ある運営環境が必要となる。
- ④**超長期利用のもとでの金融と流通**：初期費用が大きくなると個人の資金調達能力を超えてしまう可能性がある。超長期ローンとそのノンリコース化や、適用のため情報開示と建物評価のシステムも必要となろう。
- ⑤**超長期利用を実現する維持管理運営**：運営における合意形成の困難や、所有者の恣意的な運営が、超長期の計画的利用を妨げないよう、区分所有における管理の信託やスケルトンの第三者保有などが考えられる。

▼①②はハード領域、③④⑤はソフト領域に属する課題であるが、相互に他課題の前提や条件にもなっている。個別単独の隘路打開は難しく、社会基盤として総合的に実現をはかることが必要となっている。

性能向上を受け容れる社会基盤の形成 運営や資金調達が実現への鍵をにぎる

▼課題のうちハード領域①②については、現在の技術水準で対応の見通しがあるが、ソフト領域③④⑤では、いまだ経験のない新たな対応が求められる。運営や資金調達など社会的な基盤づくりが実現への鍵となる。

▼これは一企業の努力や抜け駆けでは達成できない。消費者や金融流通をも巻き込んだ社会的な構造改変が必要であり、施策化により認知が実現すれば、最低基準横並びを超えた新たな住宅類型を選択肢にしうる。

事業者の反応はこれから 期待される事業環境づくりの議論と目標の模索

▼構想が政策に反映されるとすれば住宅事業の環境に影響を及ぼすことになる。とりまとめに向け事業者にも議論への参加を期待したい。▼超耐久住宅に関連して、以下のような民間企業の動きもある。

震度7無損傷の200年住宅開発 社会資産建築を目指す「新構造システム建築物」プロジェクト

内閣府・国土省など5府省連携の補助事業「革新的構造材料を用いた新構造システム建築物研究開発プロジェクト」では、高強度の新鋼材開発にあわせ、震度7の大地震にも主要構造部が無損傷で耐用200年を達成する建築物の開発が進められている。研究にあたる民間22社と(社)新都市ハウジング協会では、強固なスケルトンと柔軟なインフィルで構成される「社会資産建築」を提案し、運営形態や支える産業などソフト領域まで踏み込んだシステムを模索している。

既存住宅の流通市場を検討 「住宅の長寿命化に関する検討会」が海外事情を研究

(社)住宅生産者団体連合会(住団連)では、昨年12月から「住宅の長寿命化に関する検討会」を発足させ、超長期耐用住宅を前提にした既存住宅の流通市場について、海外事情を中心に検討した成果をビジョン検討に提供している。

確かな将来目標が社会基盤の構築に必要 余裕と柔軟性備えた住宅を市場に委ねる仕組みを

▼「200年住宅」は現実離れた構想だが、将来の確かな目標として掲げる限り社会的には評価され、ストック社会への切り替えの契機となる可能性と、従来あった隘路打開の可能性が期待できる。住宅そのものは200年先の想定よりは市場原理に委ねる余裕と柔軟性を備えることが目標となり、手段としてのソフト領域の仕組みを構築していくことが超長期耐久住宅の基盤として有効と考えられる。