

# 戸建住宅の減築改修技術の評価手法に関する研究 (1)



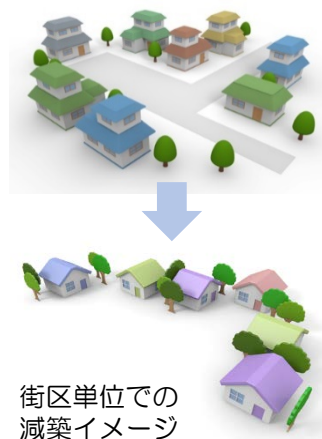
国立研究開発法人 建築研究所 建築生産研究グループ 主任研究員 小野 久美子

## 1. 研究の背景

- **超高齢社会**  
→現在、人口の**5人に1人以上が65歳以上**
- **既存住宅ストック**  
→65歳以上の単身または夫婦のみの持ち家世帯数=**850万世帯**と試算
- **今のあなたの家、広すぎかも?**  
→**不使用空間**の整理  
→住宅改修の発想の転換

### 減築とは?

一般に住宅の建築面積の一部や階数を減らすリフォーム手法を指す。広義には、床面積は変更せずに部屋数を減らすことや、街区単位での減築(地区再生)も含む。2000年以降に提唱された考え方。



## 2. 研究の概要

我が国の住宅ストックを活用し、個人のライフスタイルに適した住環境を提供する改修手法の1つである**減築を普及・促進させることを目的**として、減築に関する現状把握と、減築の具体的な**改修技術に関する知見を蓄積**し、その効果および改修技術の評価項目の設定や評価方法について検討する。

## 3. 研究開発の具体的計画

### (1) 減築に関する市場動向調査

- ・減築のパターン整理、改修事例等を調査
- ・現在の減築の普及にあたりブレイクスルーすべき課題について整理

### (2) 減築改修技術の事例収集および技術評価に関する検討

- ・リフォーム関連企業等へのヒアリング、現地調査等をもとに改修事例集を作成
- ・さらに、それらの技術特性として、工法の特徴、コスト、工期等について整理

### (3) 減築改修技術の評価手法および普及方策の検討

- ・減築改修技術の評価項目整理、指標の検討
- ・減築によるインセンティブとなる事項についても検討

## 4. 成果目標およびアウトカム

### 成果目標

- ・減築に関する市場動向や具体的な改修技術を整理し、減築の普及方策を提案した技術資料を作成

### アウトカム

- ・リフォーム関連事業者への技術的資料
- ・減築に対する補助事業または支援制度策定等の施策に対応した基礎的資料

<減築改修事例 (出典より)>



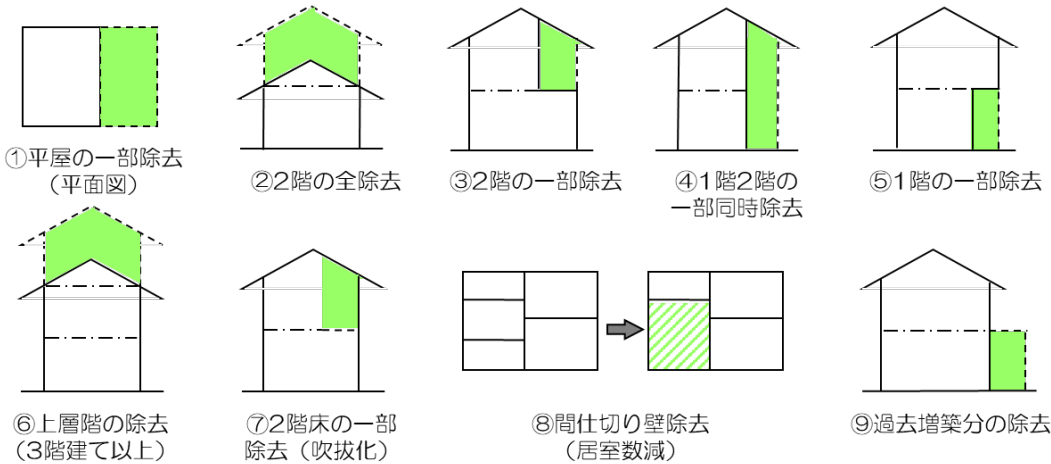
# 戸建住宅の減築改修技術の評価手法に関する研究 (2)



国立研究開発法人 建築研究所 建築生産研究グループ 主任研究員 小野 久美子

## 5. 研究実施状況 ① 減築パターンの分類

<参考文献等をもとに検討>



<参考文献>  
①国土交通政策研究所：減築による地域性を継承した住宅・住環境の整備に関する研究，国土交通政策研究 第97号  
②西田恭子著：住まいを3バ「外」に減築リフォームでゆうゆう快適生活，アーク出版，2008年  
③団地再生産業協議会ほか編著：団地再生まちづくり2，水曜社，2009年 ほか

減築した箇所

## 5. 研究実施状況 ② ヒアリング結果、文献調査の整理 (一部)

### <減築の効用>

- 耐震性の見直し、向上
- 省エネルギー性能の向上
- バリアフリー化
- 日常災害リスクの軽減
- メンテナンス費の軽減
- 掃除等家事の軽減
- 通風や採光の向上
- 間取りや生活動線の整理
- 避難経路の確保
- 既存不適格建築の解消
- リフォーム向け補助等活用

### <減築へのニーズ>

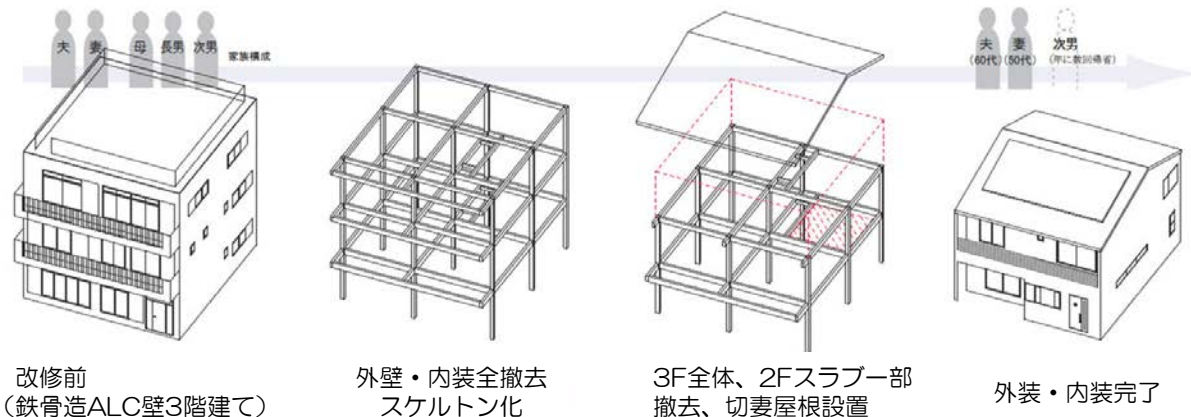
- こだわって建てた家なので、取り壊さず減築を選択
- 住み慣れた土地への愛着、コミュニティとの関わりを重視
- 使わない部屋が多く、いつもいるリビングが暗い
- 基礎はそのままコスト減
- 一部減築しトップライトや開口部設置によって採光・通風を確保した

### <減築における課題>

- トータルのコストは、建替と比較して同等または若干安い程度。ただし費用が同等であればリフォームと言う風潮が広がっている印象
- リフォームの選択肢としての認知度が低い（訴求ポイントや、インセンティブとなる制度・仕組みについて引き続き検討が必要）

### <減築改修例>

3階部分を撤去、空間再整理、収納スペース面積約3倍、光熱費は半減



\* 出典：「二人暮らしのための減築 - 尼崎の家 -」より設計者添田昌志氏の承諾を得て掲載(事例写真も)