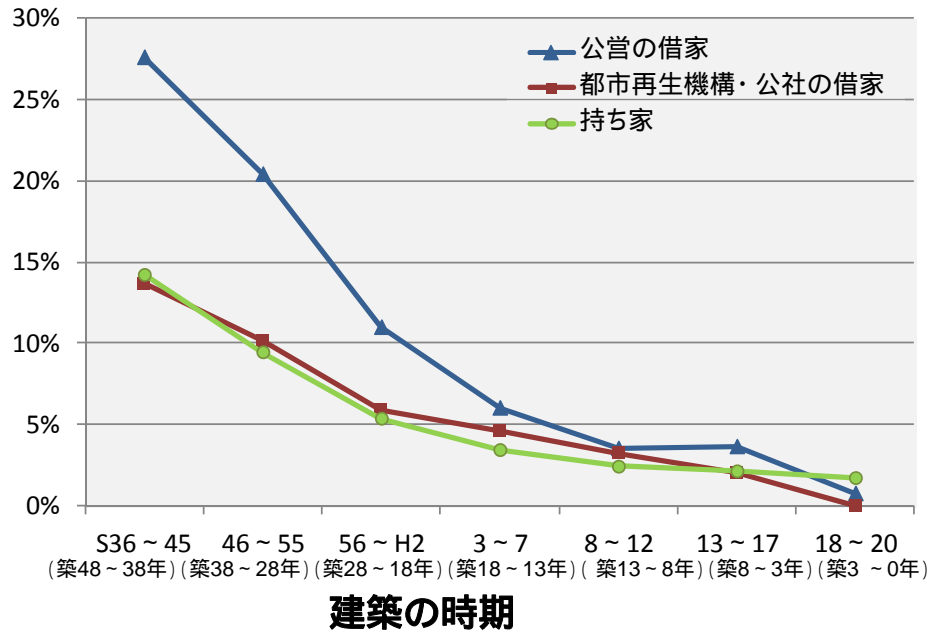


# 1 - 2 共同住宅ストックの性能の現状 耐久性

・鉄筋コンクリート造の共同住宅では、経年により、コンクリートの中性化が進行し、鉄筋の露出に至る場合がある。

### 建物区分別・建築時期別の腐朽・破損の状況



出典) 平成20年住宅・土地統計調査

注) 「腐朽・破損あり」とは、建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部外れているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

注) RC造共同住宅に限ったデータはない



【写真】 築55年(計画修繕が行われていない物件)

経年によりコンクリートが剥離し、外壁面の鉄筋が露出している例

【写真】 築約40年

外壁コンクリートをコア抜きして試験したところ、中性化が進んでいることが明らかになった例



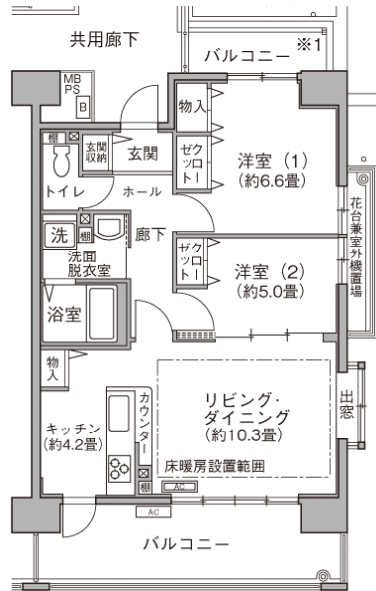
外側

内側

# 1 - 2 耐用性

・現在の住宅は、初期の住宅と間取りや仕様が異なっている。

## 最近の間取りの例



2LDK・約64m<sup>2</sup>  
RC造・高層  
平成22年完成

住戸の規模などの陳腐化の例

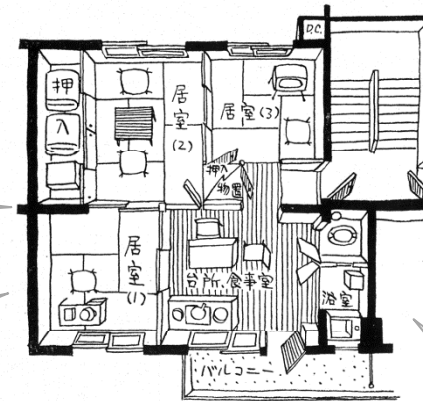
狭い住戸面積

天井が低い

畳の個室しかない

等々...

## 昭和30年代の間取りの典型例



3DK・約52m<sup>2</sup>  
RC造・中層  
昭和31年完成

設備やその空間などの陳腐化の例

エレベーターがない

洗濯機置場がない

脱衣室がない

古い設備  
(3点給湯(押し)、浴室、洗面所)がされていない等)

等々...

# 1 - 2 環境・省エネルギー性能

- ・住宅の省エネルギー性能については、S55に省エネルギー法に基づく判断の基準が制定され、H4の見直しを経て、H11に現行の基準が定められている。
- ・古い共同住宅は近年供給されるものとはして省エネルギー性能が劣っているものが多い。

## 住生活基本計画に定める指標

[環境問題への対応]

- ・エネルギー使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準

(平成11年基準)達成率 42% (注) 100% (平32)

(注)平成22年4月から9月までの数値

## 省エネ基準の推移と共同住宅ストックの存在量

項目		S55年以前	S55年基準	H4年基準	H11年基準(現行基準)
性能基準	熱損失係数	-	5.2 W/(㎡K)以下	4.2 W/(㎡K)以下	2.7 W/(㎡K)以下
仕様基準 (例) 地域	断熱材(外壁:内断熱)	なし	XPS3種15mm	XPS3種20mm	XPS3種35mm
	断熱材(屋根:外断熱)	なし	XPS3種20mm	XPS3種35mm	XPS3種60mm
	断熱材(床:内断熱)	なし	XPS3種5mm	XPS3種15mm	XPS3種45mm
	開口部(窓:)	アルミサッシ + 単板	アルミサッシ + 単板	アルミサッシ + 単板	アルミサッシ + 複層ガラス(6mm)
年間暖冷房費		約6万5千円/年	約4万7千円/年	約3万4千円/年	約3万1千円/年
年間暖冷房エネルギー消費量		約28GJ	約20GJ	約15GJ	約13GJ
共同住宅ストック存在量		約1000万戸	約800万戸	約300万戸	約30万戸

一定の仮定をにおいて、国土交通省において試算。

# 1 - 2 耐震性

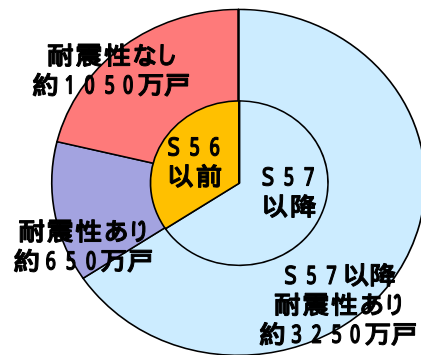
・建築基準法による旧耐震基準に基づき建設された共同住宅(RC造・3階建て以上)は300万戸以上存在する。安全性を確保するため、耐震診断、耐震改修が求められている。

## 住生活基本計画の指標

[基礎的な安全性の確保]

・建築基準法による新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 【79%(平20) 95%(平32)】

## 耐震性の現状(全住宅)



総戸数 約4950万戸  
耐震性あり 約3900万戸  
耐震性なし 約1050万戸

平成20年の推計値

**耐震化率 約79%**

## 共同住宅の耐震性(公共賃貸住宅ストック)

		棟数	戸数
耐震性能のあるもの	新耐震基準により建設	79,607棟 (43.4%)	1,278,094戸 (41.8%)
	旧耐震基準により建設されたもののうち耐震性の確認がされたもの	66,364棟 (36.2%)	1,170,705戸 (38.3%)
	旧耐震基準により建設されたもののうち耐震改修されたもの	1,701棟 (0.9%)	65,829戸 (2.1%)
	小計	147,678棟 (80.5%)	2,541,628戸 (82.2%)
耐震改修が必要なもの		10,111棟 (5.5%)	396,391戸 (12.9%)
耐震診断未実施		25,758棟 (14.0%)	148,910戸 (4.9%)

注) 公営、公社住宅等及びUR賃貸住宅を対象とした調査 H23.8実施

出典: 公共賃貸住宅における耐震化進捗状況に関する調査(国交省)

# 1 - 2 高齢者対応

・共同住宅のストックは、高齢者の利用に配慮した設計がなされていないものが多い。

## 住生活基本計画に定める指標

[ユニバーサルデザイン化の推進]

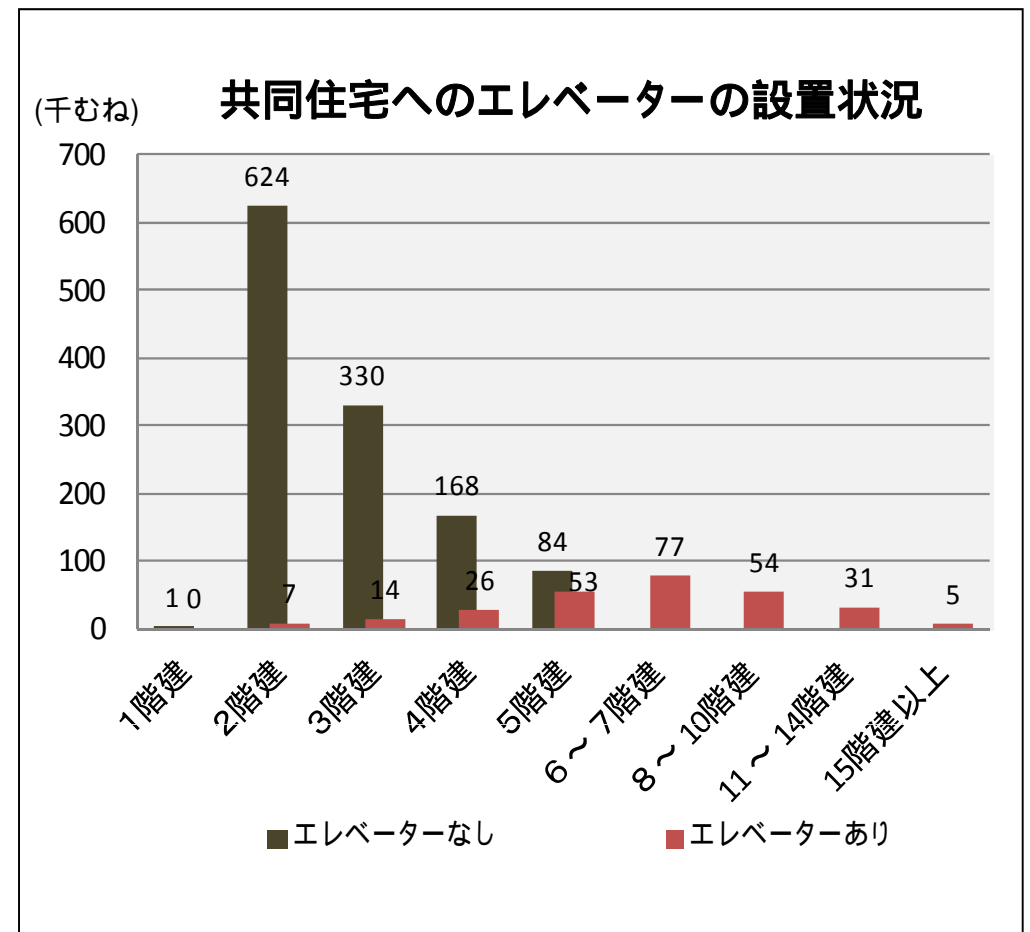
- ・ 共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率  
【16%(平20) 28%(平32)】

[高齢者等への配慮]

- ・ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化  
一定のバリアフリー化【37%(平20) 75%(平32)】  
うち、高度のバリアフリー化【9.5%(平20) 25%(平32)】

(注1) 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

(注2) 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当



(出典：平成20年 住宅・土地統計調査)