

既存住宅流通について

建築構法の観点から

深尾 精一

2019年 11月 29日

1. 極めて多様な構法
2. 建設年代による多様性
3. 共同住宅と戸建住宅の二極化
4. 建設時のカスタマイゼーション
5. 高度にシステム化された戸建住宅
6. マンション流通の課題

1. 極めて多様な構法

在来木造

桝組壁工法（ツーバイフォー）

鉄鋼系工業化住宅（プレハブ住宅）

ユニット工法住宅

鉄骨造住宅

鉄筋コンクリート造住宅

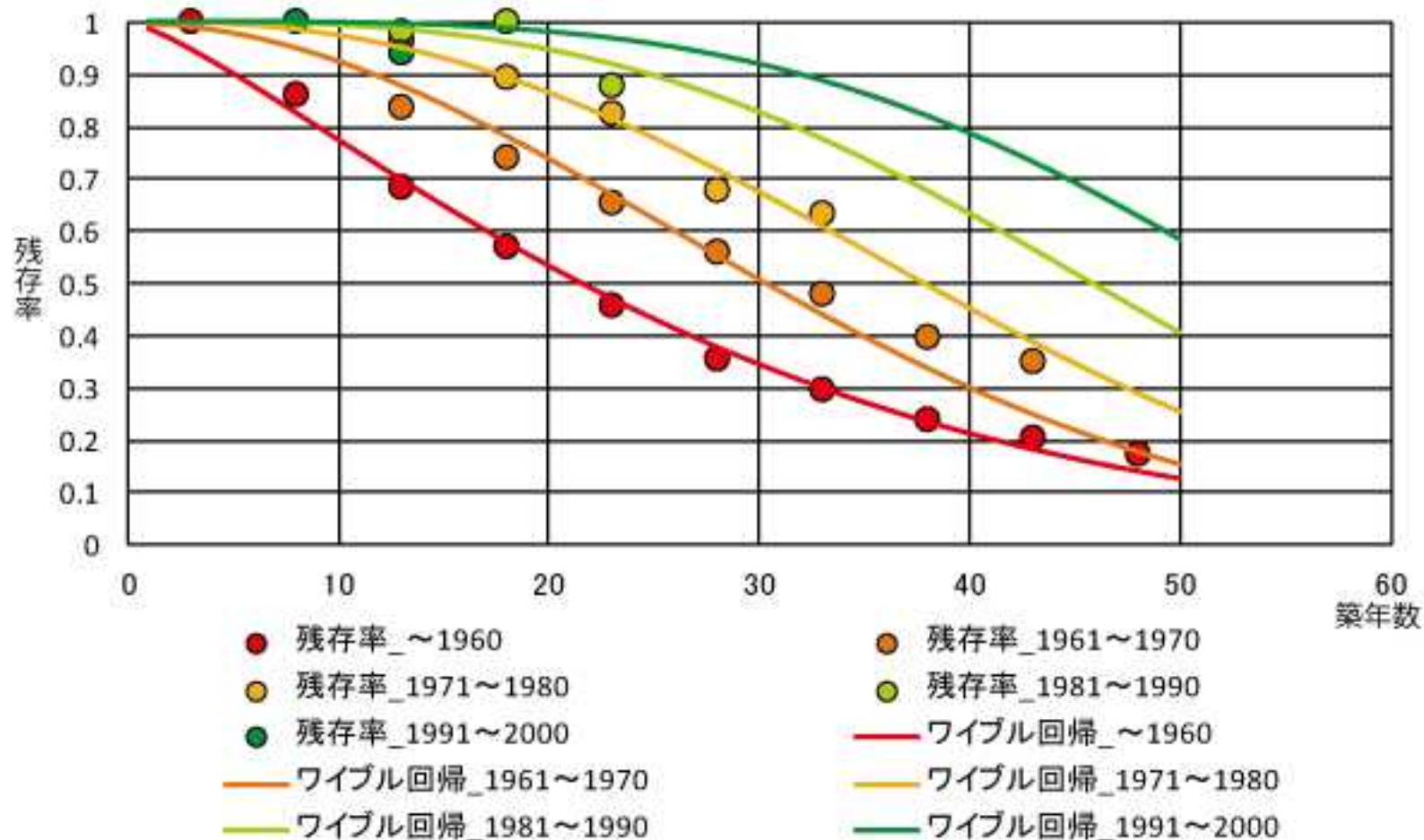
プレキャストコンクリート造住宅

コンクリートブロック造住宅

戸建住宅と共同住宅

2. 建設年代による多様性 木造 戸建・長屋建

木造_戸建・長屋建



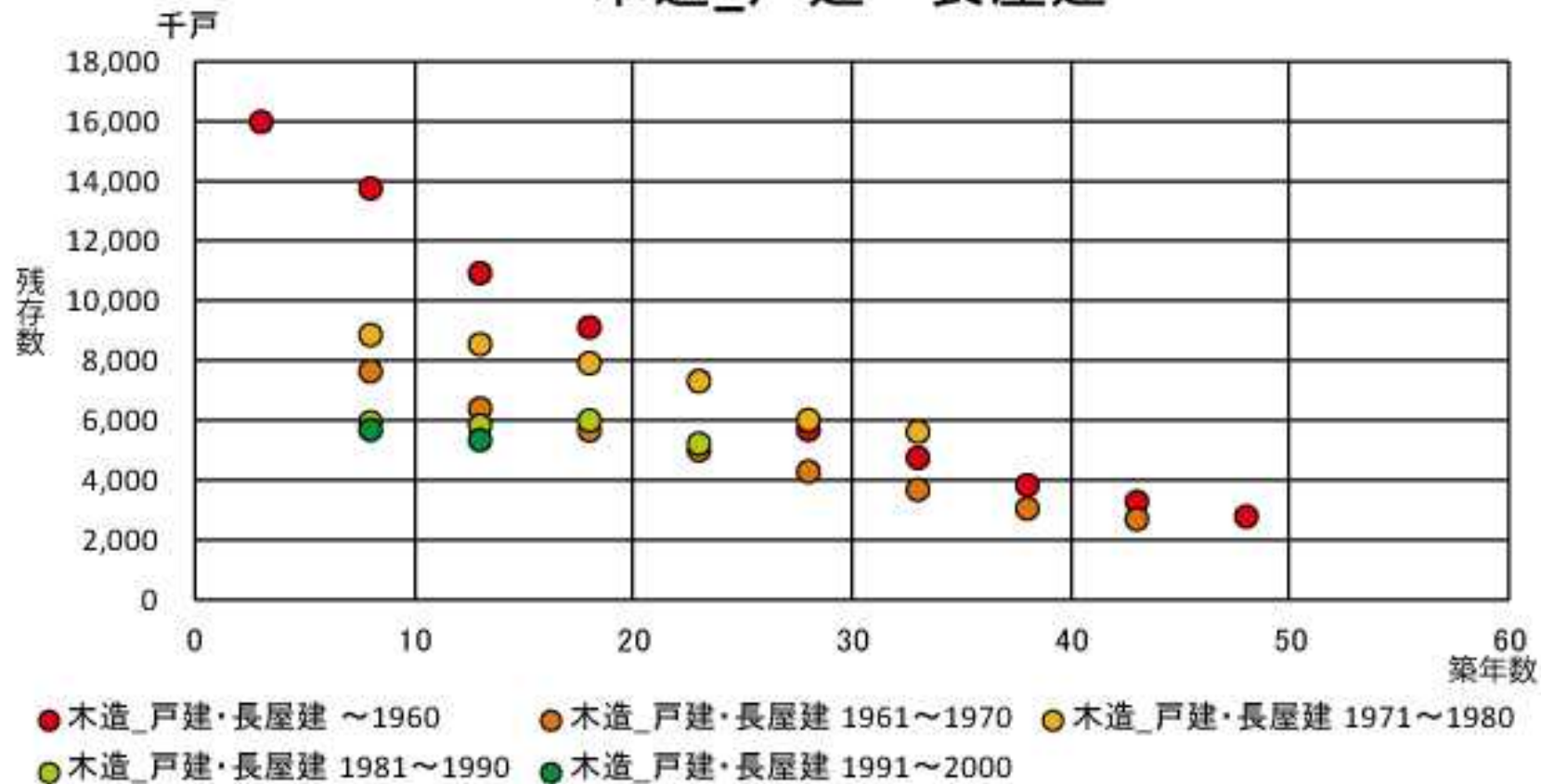
2013
年の
調査

2. 建設年代による多様性

木造 戸建・長屋建

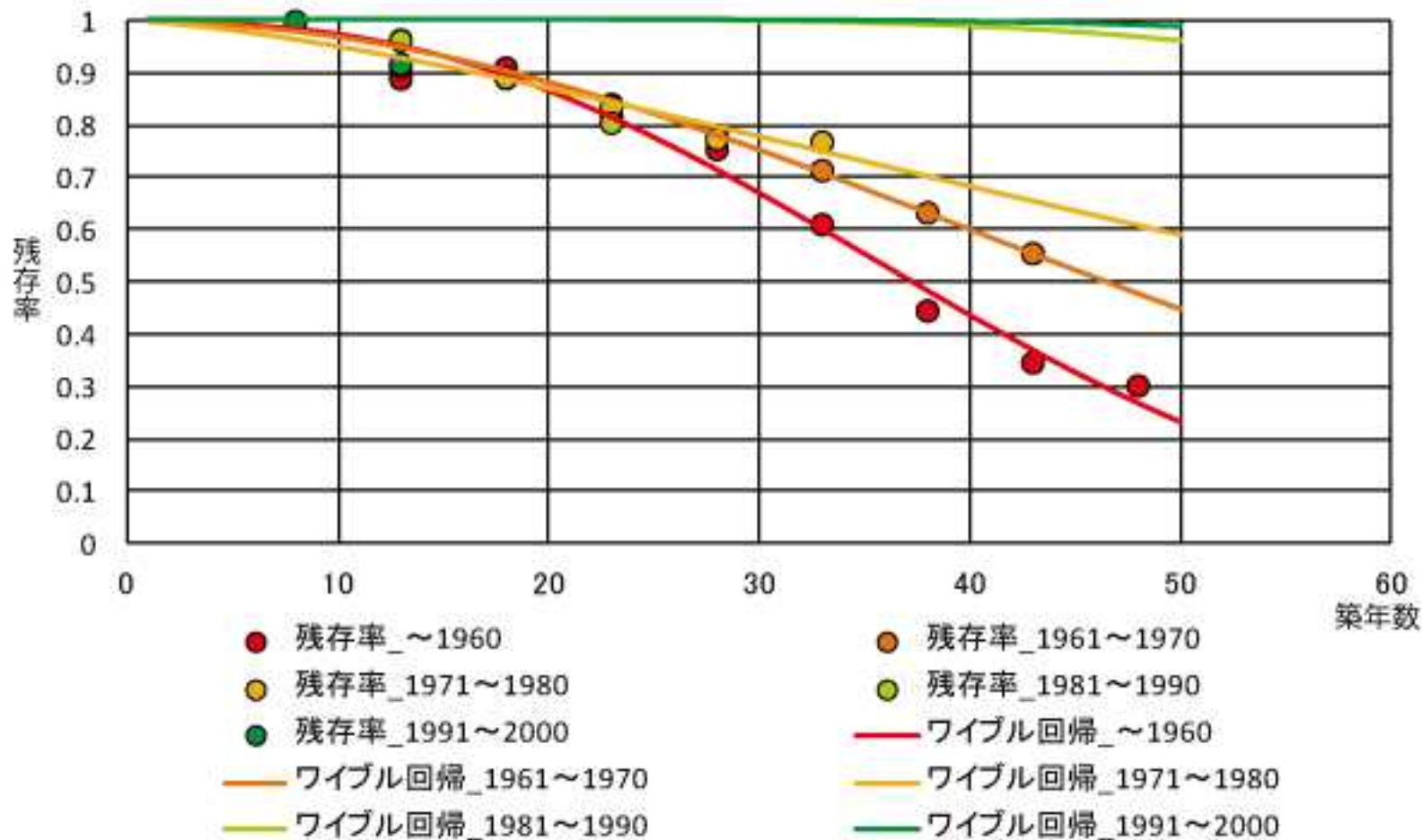
残存数 2013年の調査

木造_戸建・長屋建



2. 建設年代による多様性 非木造 共同建

非木造_共同建



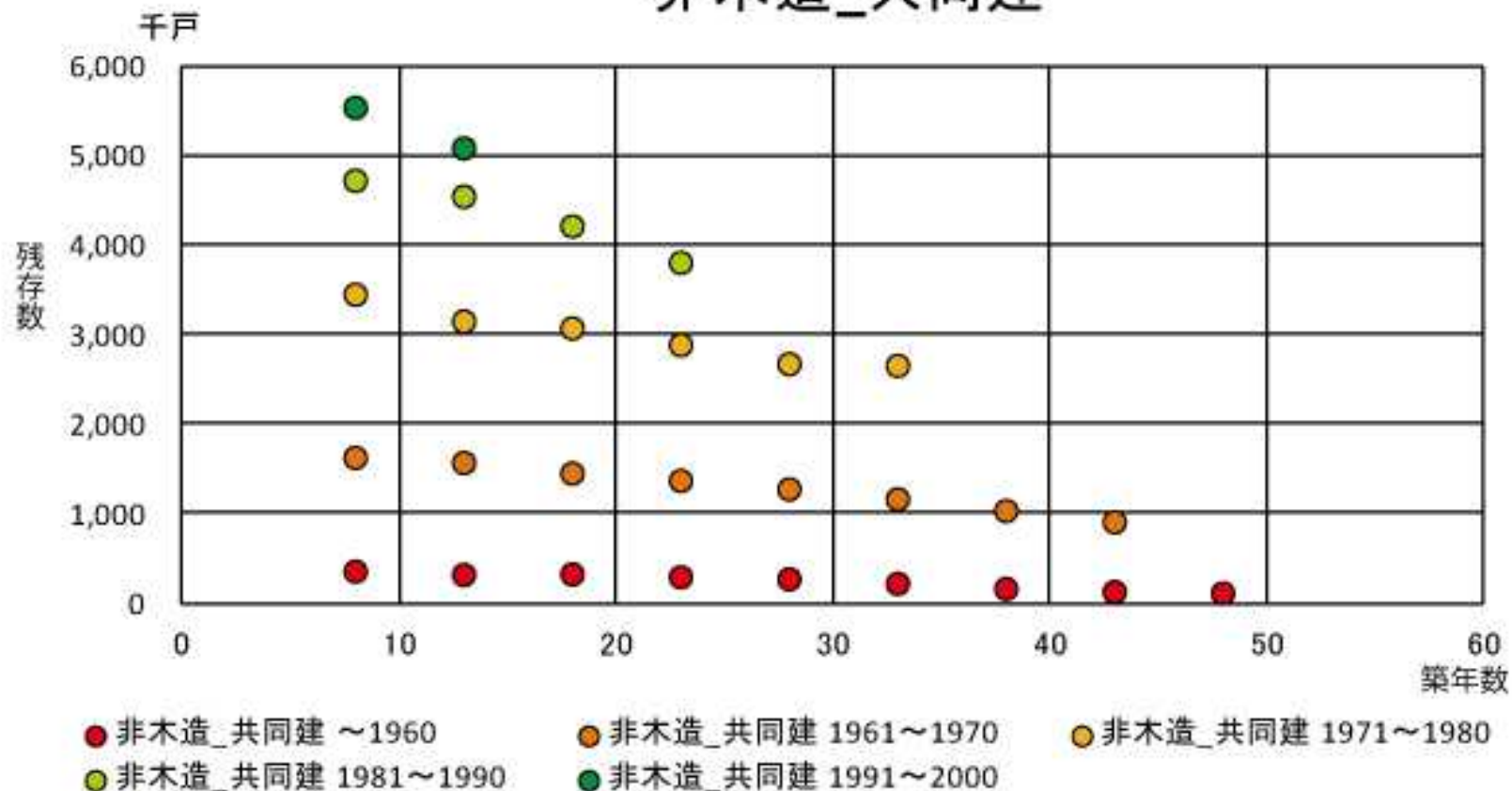
2013
年の
調査

2. 建設年代による多様性

非木造 共同建

残存数 2013年の調査

非木造_共同建



3. 戸建住宅と共同住宅の二極化

戸建住宅の構法と共同住宅の構法との間に
共通項がほとんどない

維持保全を担う組織も独立している

流通も別の分野になっている

4. 建設時のカスタマイゼーション

日本の住宅生産は高度に産業化している

インダストリアルライゼーション

設計と生産の間のフィードバックにより

顧客満足度（CS）を高める

産業化 住宅産業

カスタマイゼーションを押し進めてきた

日本の住宅の特徴 プレハブ住宅も同様

5. 高度にシステム化された戸建住宅

グリッドを用いたプラン 室町末からの書院造り

利休の小間の茶室 数奇屋

江戸時代の武家屋敷と民家

大正から昭和初期にかけての木造技術

床の間等によるカスタマイゼーション

第二次世界大戦後の間取りの自由度

工業化住宅（プレハブ）にも引き継がれる

既存住宅流通の課題

既存住宅購入者の顧客満足度をいかに高めるか

マッチングによる満足度

情報化技術によるマッチング

リフォームでカスタマイゼーションを図るか

6. マンション流通の課題

多くのマンションは
カスタマイゼーションされていない

SI住宅の目指したものはなにか
寿命の短い設備等の更新

マンションの住戸リノベーションの方向性

日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

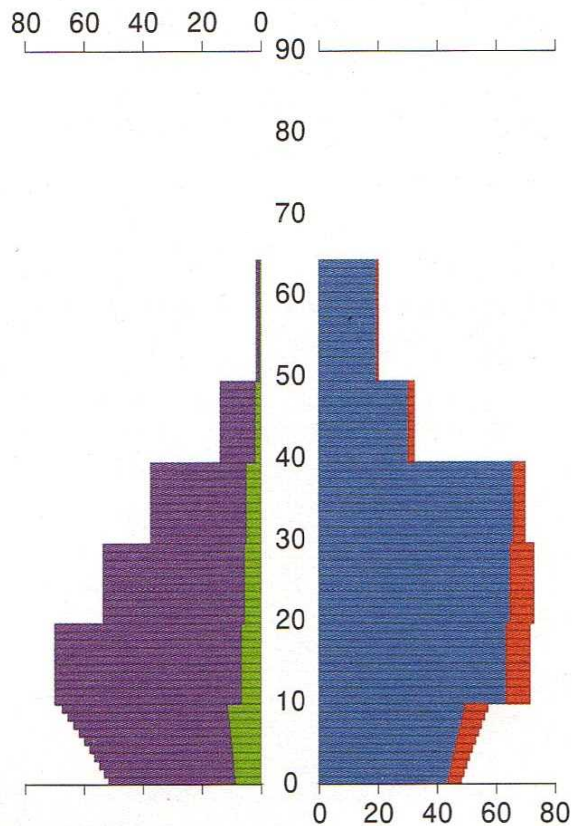
深尾精一

ストックの予想

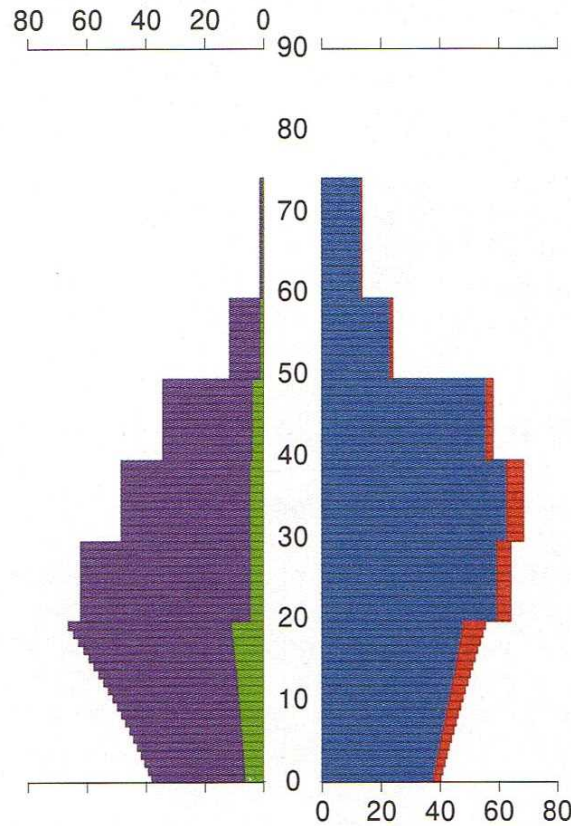
013

築年ピラミッド 全国

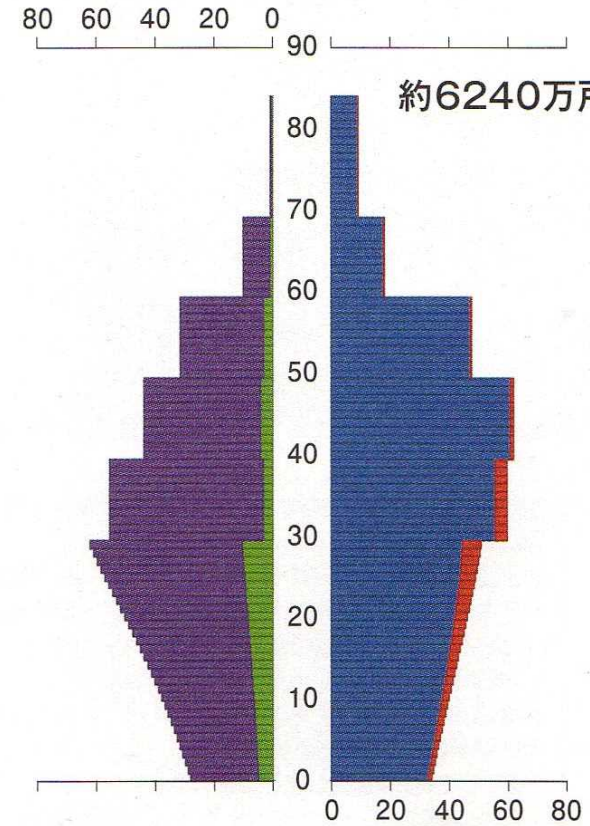
2010年 築年ピラミッド



2020年 築年ピラミッド



2030年 築年ピラミッド



約6240万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

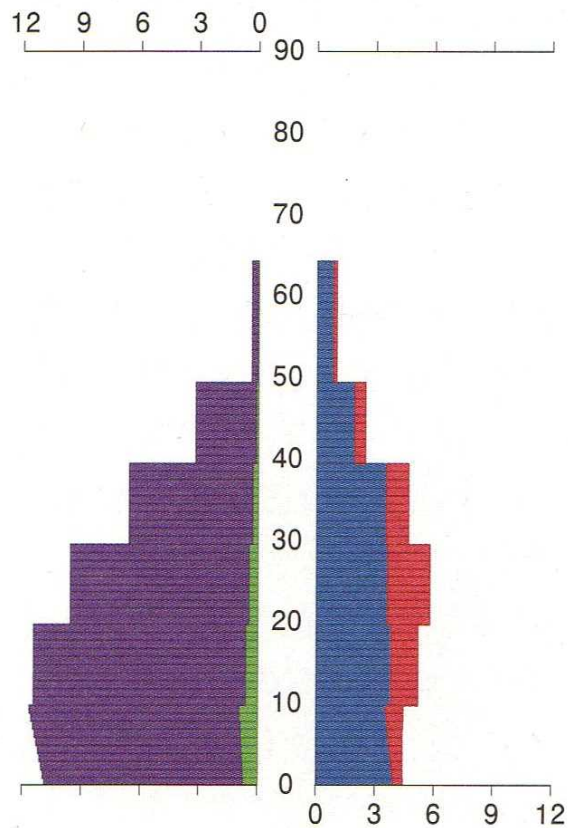
深尾精一

ストックの予想

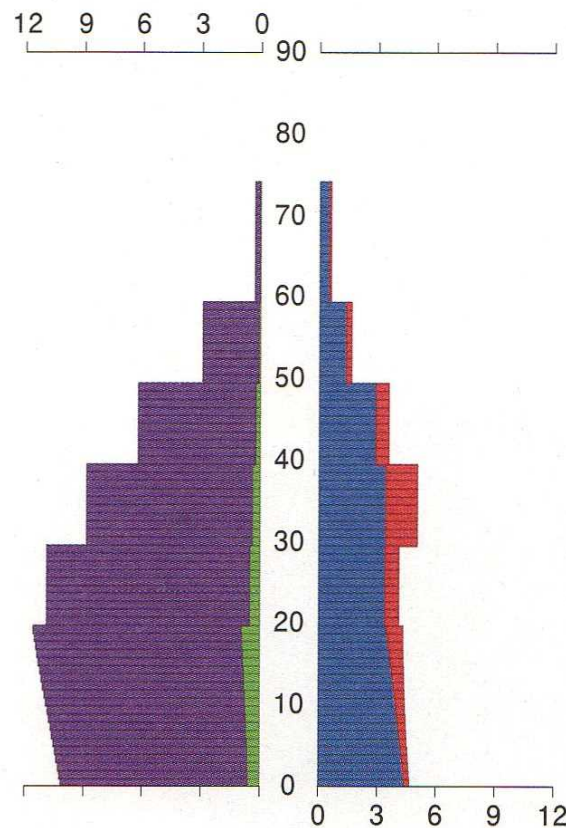
014

築年ピラミッド 東京都

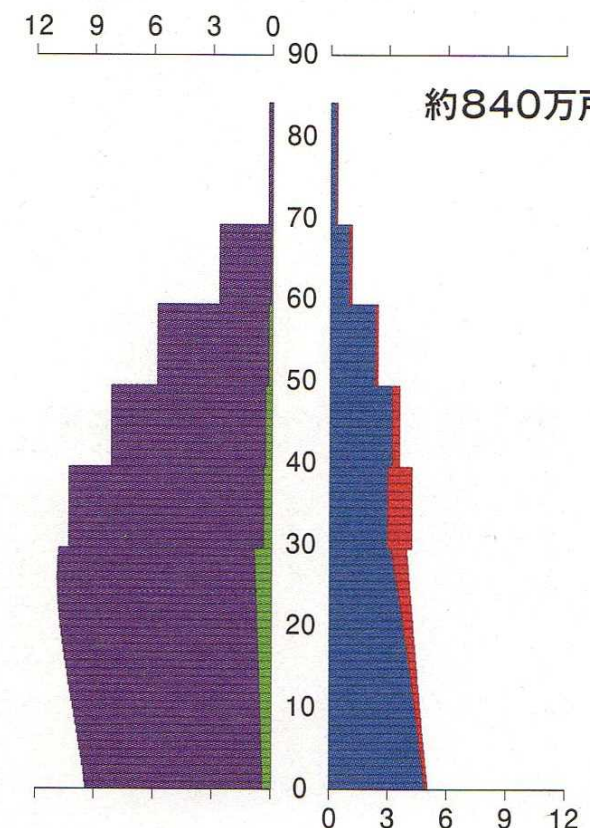
2010年 築年ピラミッド



2020年 築年ピラミッド



2030年 築年ピラミッド



約840万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

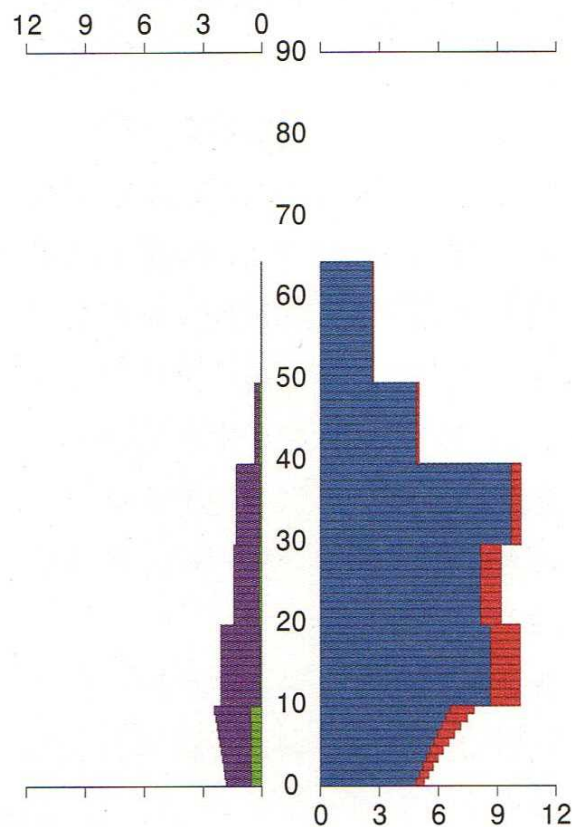
深尾精一

ストックの予想

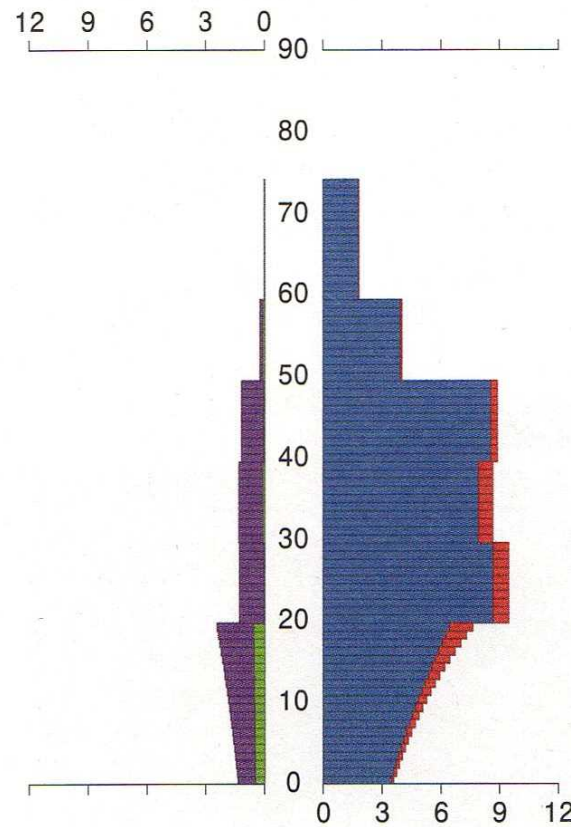
015

築年ピラミッド 岩手県

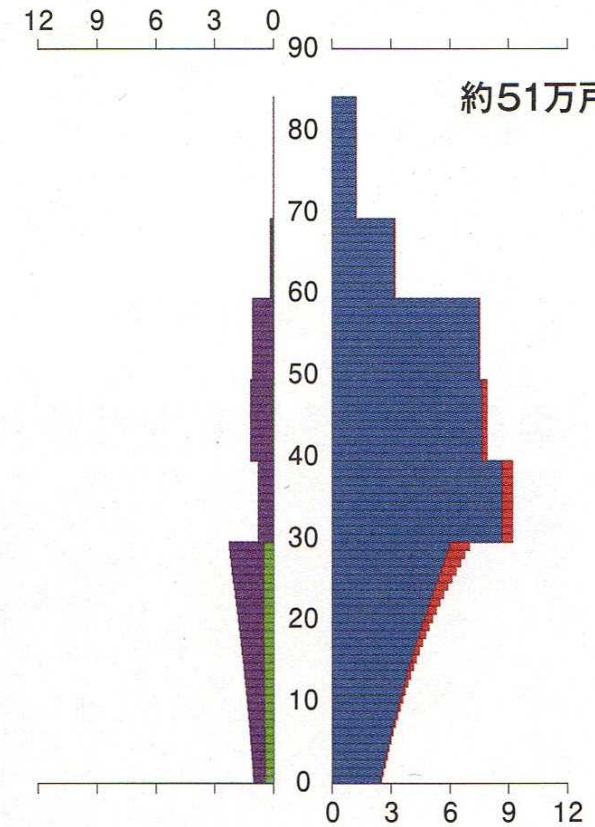
2010年 築年ピラミッド



2020年 築年ピラミッド



2030年 築年ピラミッド



約51万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は千戸

日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

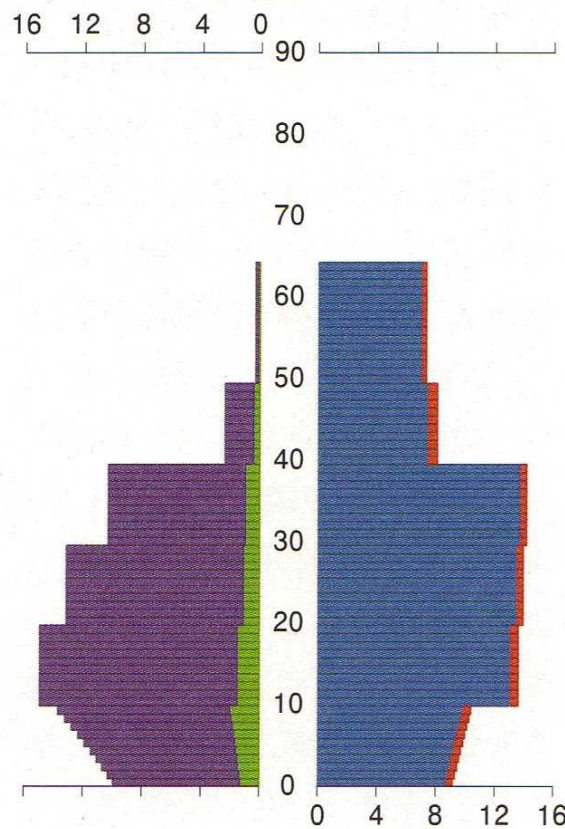
深尾精一

ストックの予想

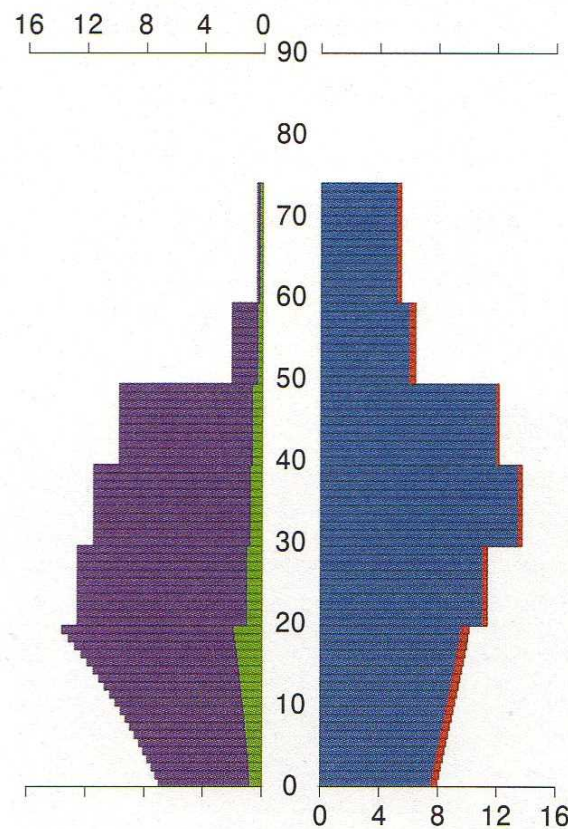
016

築年ピラミッド 京都府

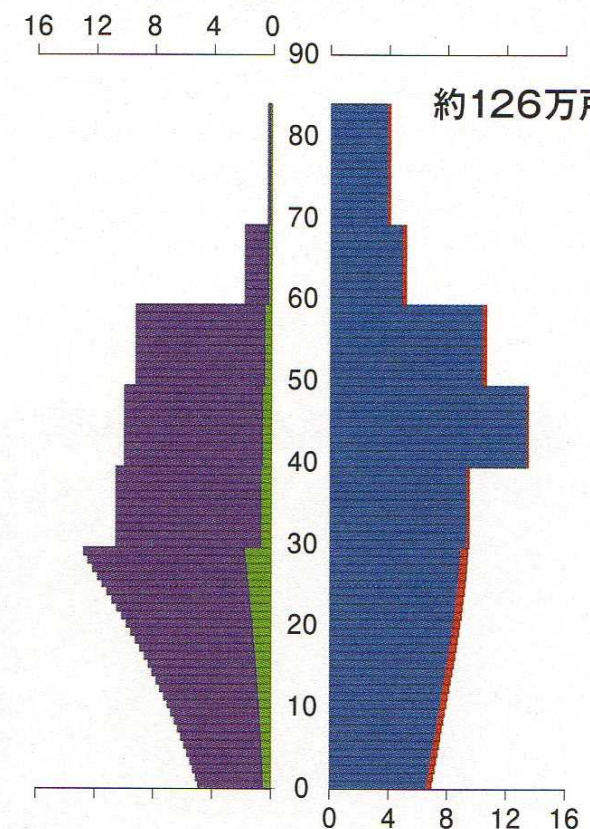
2010年 築年ピラミッド



2020年 築年ピラミッド



2030年 築年ピラミッド



約126万戸

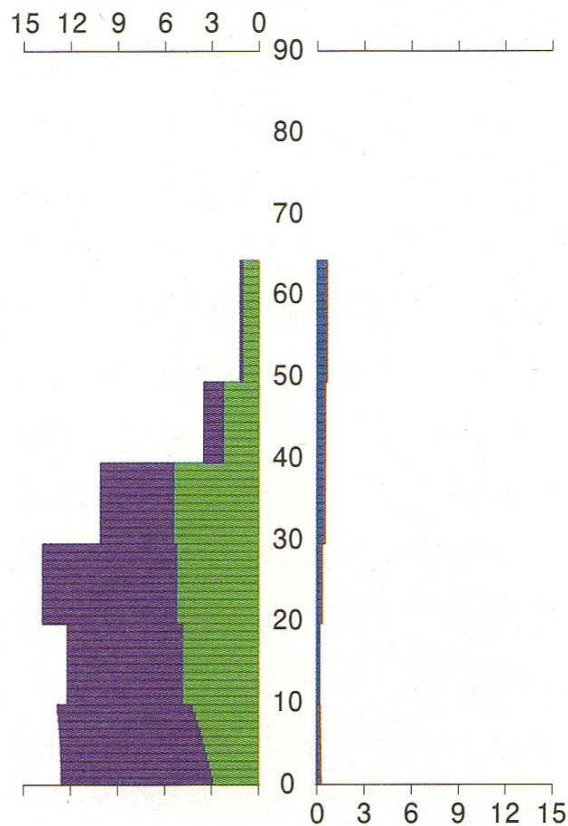
■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は千戸

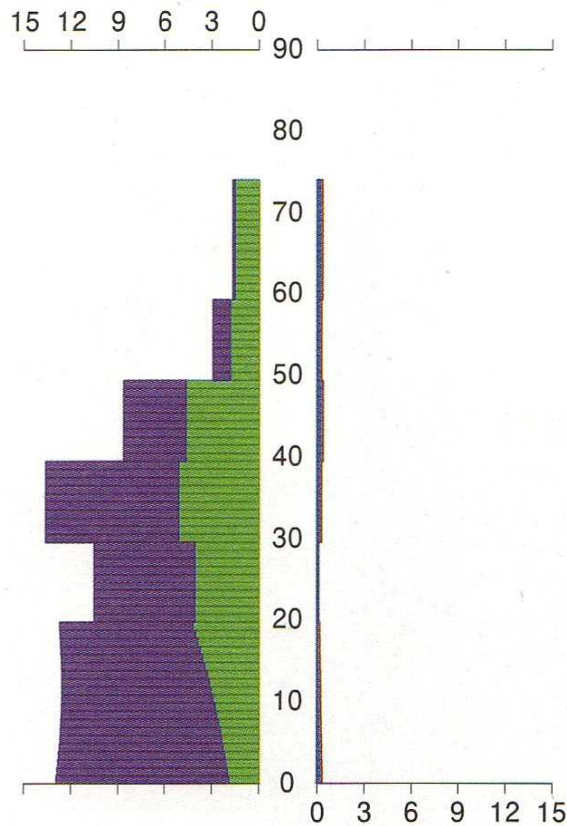
日本の既存住宅の将来

築年ピラミッド 沖縄県

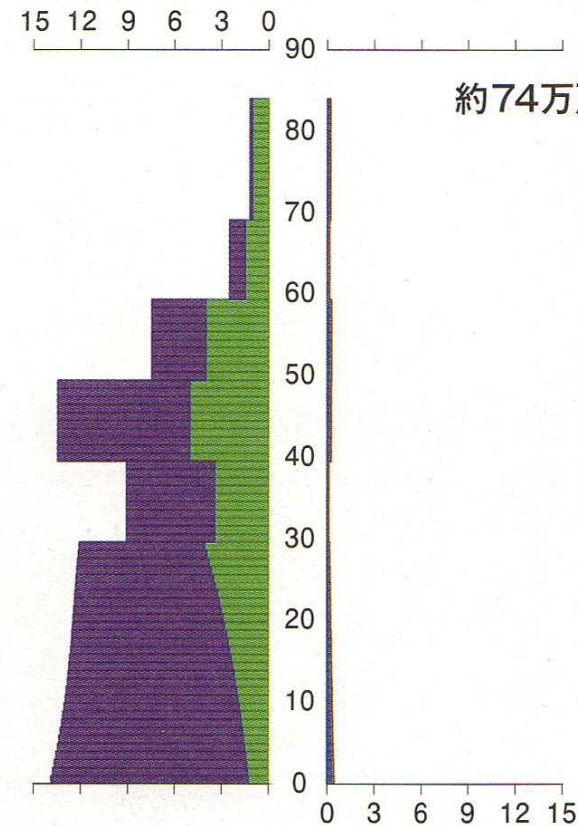
2010年 築年ピラミッド



2020年 築年ピラミッド



2030年 築年ピラミッド



約74万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は千戸

日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

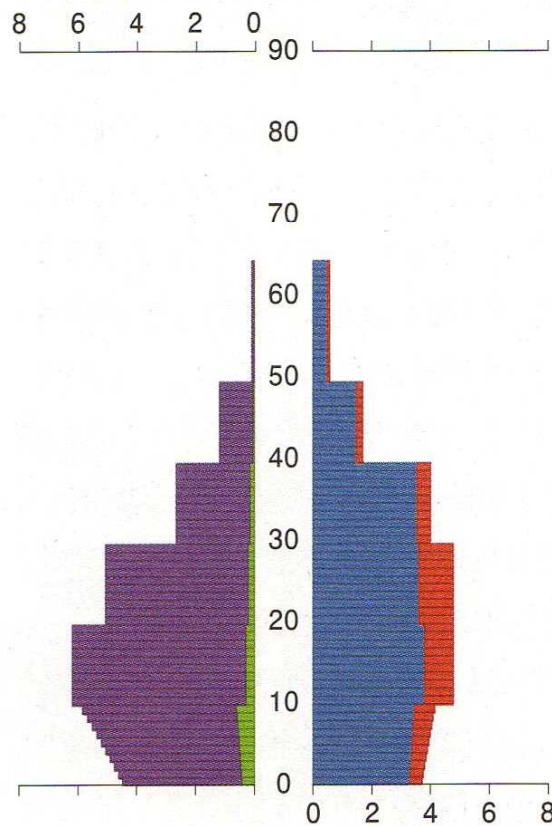
深尾精一

ストックの予想

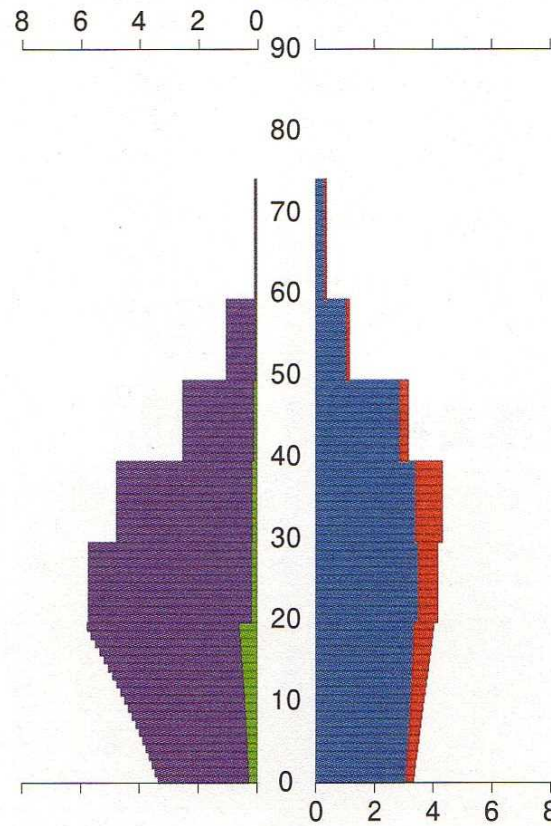
018

築年ピラミッド 神奈川県

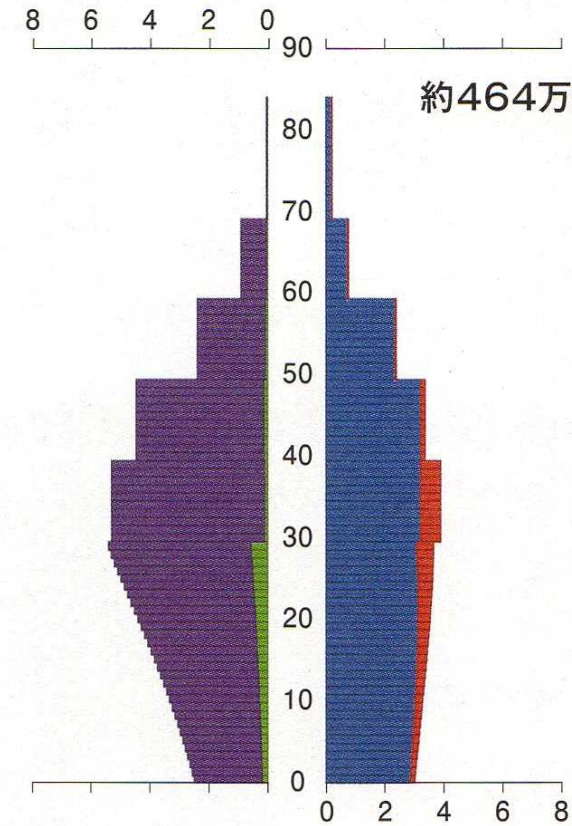
2010年 築年ピラミッド



2020年 築年ピラミッド



2030年 築年ピラミッド



約464万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

日本の既存住宅の将来

首都大学東京名誉教授

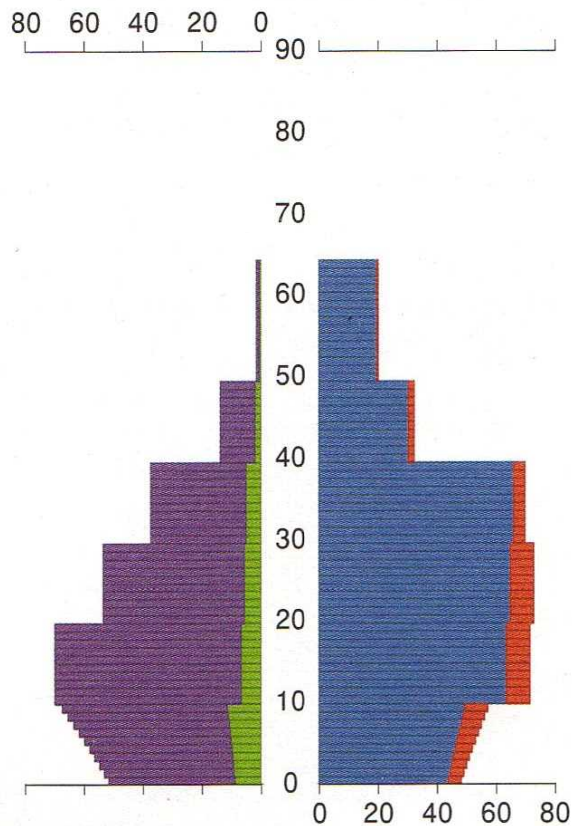
深尾精一

ストックの予想

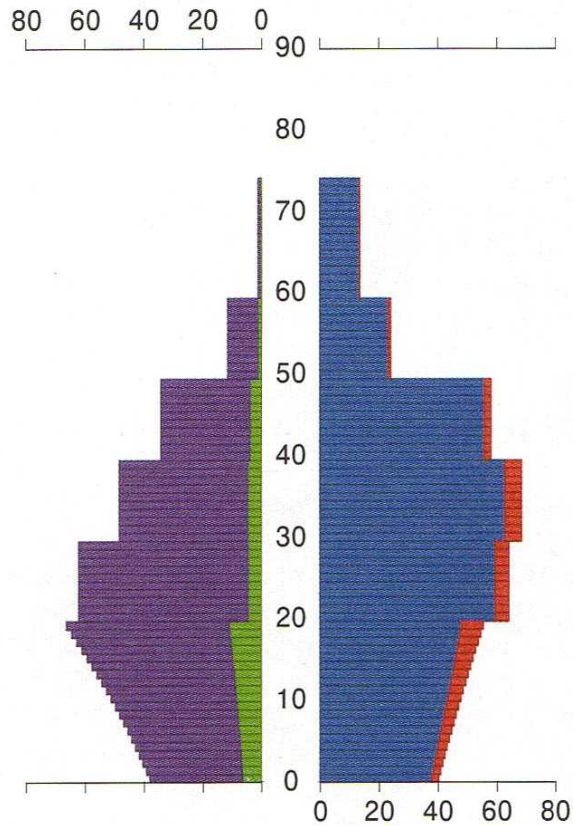
019

築年ピラミッド 全国

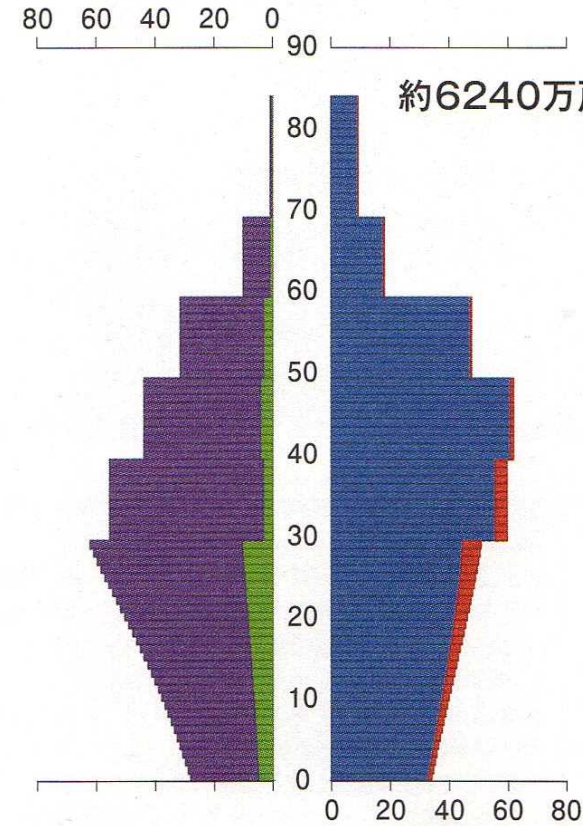
2010年 築年ピラミッド



2020年 築年ピラミッド



2030年 築年ピラミッド



約6240万戸

■ 非木造 共同建て ■ 非木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 戸建て・長屋建て ■ 木造 共同建て

縦軸の単位は築年数、横軸の単位は万戸

終

ご清聴ありがとうございました