

NExT プログラム成果報告

プログラム期間（第2期）：12年 4月 1日 ~ 13年 3月 31日

『住宅の価値向上に資する研究の方向性』

株式会社 LIXIL 建材総合研究所 山崎 弘之

1. 背景

住宅・建材産業を取り巻く課題には、次のものが挙げられる。

- ①環境問題：スクラップ&ビルドによる資源浪費、家庭部門からのCO2排出量の増加、
- ②社会問題：空き家率の増加、中古住宅市場が未成熟（住み替え資金になり難い）
- ③市場変化：新設住宅着工数の減少

これらの共通解の一つとして、「ストック住宅」の有効利用が挙げられる。

- ①→貴重なストック資源として使いまわし、さらに省エネ性能を高めて環境負荷を低減
- ②→資産としてきちんと評価され、住み替え時の資金となり、空き家の無い社会
- ③→活きたリフォーム市場へのシフト

2. 着眼点・分野選定

■目指す姿：良質なストック住宅を皆で住み継ぐ社会の構築に貢献する

■着眼点：良質なストック住宅＝価値の高い住宅

【住宅の価値】

- ・資産的価値 … 売却時に高く売れる（資産形成に寄与する）
- ・住生活価値 … 住まい手の家での生活満足度（快適・安心・楽しみ・光熱費など）
- ・環境的価値 … 地球に優しい（主に一次エネルギー消費量）
- ・社会的価値 … 景観、歴史・文化的意義

■分野選定

自分の専門性（金属、塑性加工）とは異なる研究分野の中から、以下の観点で選定。

- 1) 価値を最初に創り出す「建築」のサステナビリティを学ぶ：マネジメント・プロジェクト学
- 2) 建物を俯瞰する「空間」目線からヒト・コト・モノを読み解く：地理情報工学
- 3) エクセルギー概念から住宅の「エネルギー」消費のあり方を学ぶ：エネルギープロセス工学

3. 結果

各分野の調査学習を通して、住宅価値の向上に資する要素（問題提起、考え方、固有技術など）を抽出し、それらをトータルで融合させて、今後取り組むべき研究の方向性を提案した。

例) ★住宅履歴書を普及させるための仕掛け

★住生活を育むためのデータ・アプローチ

★住宅エネルギーシステムの将来像 など

また、本テーマのアウトプットに限らず、各分野の研究内容を自社事業領域に応用する検討やディスカッションを実践したことで、異分野融合や俯瞰的のもの見方の素養を磨きつつ、短期的な事業貢献にも期待できる。