

既存住宅活用ガイド(仮称)の制作および普及事業 報告書

一般財団法人 住まいづくりナビセンター

1. 取組の背景と目的

長寿命化社会の流れの中で人口減少および年代構成の変化に伴い、既存住宅の性能更新や空き家の利活用が大きな課題となっている。その一方で、住まい手や家主は、持ち家を住宅ストックとして意識することなく、自身の住み続けたい意識が優先されて、住み続けるための住まいの有り様に対する情報取得されることなく過ごしている状況である。

そこで、住み慣れた我が家で快適に住み続けたい意向がある住まい手に対して、建築士が希望を聞き取り、その実現をサポートする一方、既存住宅の性能更新の必要性と住み継いでいくことができる住宅であるために、また望む暮らしの実現を支援するための住情報取得と既存住宅ストック形成と活用を注意喚起するための既存住宅活用ガイドとして「住まいの性能ガイド」を制作した。

これにより、消費者自身がこれからの住まいと暮らしを考えていく上で必要な知識を備え、これからの暮らしや住まいについて考え、具体的に建築士と共に、建替え、住み替え、改修、リフォームなど性能向上に向けて、今の住まいを活かした多様な展開を目指すものである。

2. 事業の概要

居住中の住まいについて気づきを与える「住まいの性能ガイド」を作成し、2026年2月17日ホームページにて公開、建築士が適切な情報や助言を与えられることができるコンテンツとしている。

コンテンツの制作は住宅設計業務に携わる一級建築士が行い、当財団の相談員が監修を行った。

▷住まいの性能ガイド：<https://www.sumanavi.info/seino/> (右図参照)

<コンテンツの構成>

1) これからの住まいに関する検討ステップを整理

住まい手が良質な住宅ストックに資する住まいについて情報を得て、これからの住まいと暮らしについて自ら考えるためのステップとして以下の3つの段階に整理した。

STEP1 住まい手が自身の住まいの状況を把握する

STEP2 良質な住まいに求められる性能を理解する

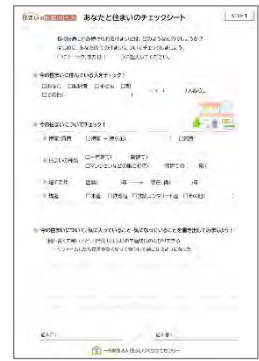
STEP3 どのような住まいにしたいか検討する



2) 住まいの状況を確認するチェックシート：STEP1

住まい手が現在の住まいの状況をまずは自分で確認することを目的とした「あなたと住まいのチェックシート」を作成した。(右図参照)

項目：住まい手／住まいの種類・竣工年・主体構造など基礎的な情報、現在の住まいについて気になっていること等



3) 住まいの性能に関する情報シート：STEP2

長く安心して住み続けられる住まいを実現するために必要な住まいの性能について、住宅性能表示制度の評価項目を参考にしながら、5つのシートを作成した。(下図参照)

住まい手が理解しやすいように、また建築士が説明する際に多様なデバイスで示すことを想定して各シート A4 1 枚にまとめた。①防災・耐震／②維持管理／③省エネ／④住み心地／⑤安心・安全



4) よりよい住まいと暮らしに向けた流れ：STEP3

STEP2で住まいの性能を知って、長く快適に住み続けるために性能の向上を意識するようになった段階でのその後の進め方について、流れを示す内容とした。

以上をまとめたWEBページ「住まいの性能ガイド」を当財団のホームページに掲載、公開した。

なお、住まい手および建築士がアクセスしやすいように、パソコンやスマートフォン、タブレットPCなど、多様なデジタルデバイスで閲覧しやすいデザインとしている。

3. 事業の普及活動および成果・効果

<普及活動>

- ・住まい手に向けて：住まいづくりナビセンターのホームページに掲載の上、本コンテンツの紹介動画(1分程度)をSNS等で配信(右図参照)
- ・建築士に向けて：当財団と連携協力している建築士会等住宅相談実施団体(115団体)に本コンテンツを提供

<成果・効果>

本コンテンツにより、住まい手および建築士が良質ストックの形成に資する住まいについて理解を深め、建築士が的確なアドバイスをできるようになることで、わが国の既存住宅の利活用の推進、ひいては住まい環境の向上につながることを期待するものである。

* 本事業は公益財団法人 建築技術教育普及センターの令和7年度助成を受けて実施した。

