



ハウスDr.青山建築士の

『住まいの最新情報』

その5

今は住宅政策の大転換期です

これまで4回にわたって国の住宅政策が大きく変わって来たことをお話ししてきました。「新築持ち家重視」の政策が「中古市場の活性化」につながるような政策へとその舵をきったのです。確かに個人所得の大きな伸びが期待できない現在、これまでのようなスクラップ&ビルドから家の長寿命化による資産の保持、活用への転換は誰からみても大きな社会的な流れだと言えるのではないのでしょうか。

もちろん新築住宅の需要が無くなることはありません。しかし、資産重視の発想に立てば今後の新築住宅の有り様も変わってくるでしょう。そのキーワードが「長寿命化」です。今年の6月4日に施行された長期優良住宅法。名前が単刀直入すぎて面白みはないのですが「長寿命化」への主役を担う制度になると思います。

長期優良住宅の7つの認定基準とは

さて「長期優良住宅」として認定されるためには7項目の基準を満たさなくてはなりません。長寿化を図るといふ目的を達成するための基準なのですが、従来の建て方と比べると若干コストアップします。国はその増える分を補完するため減税や助成措置など優遇策を打ち出していますが、それでも初期コストは多少アップします。トータルコストにメリットがあると判断して選択する方法の一つでしょう。



注目のポイントは「耐震」と「省エネ」

この認定基準で特に注目したいのは「耐震性能」と「省エネ性能」の2つです。

これまで木造在来住宅の構造設計は水平的な外力(地震と風)と垂直的な外力(積雪や積載荷、自重など)に耐えられるようにと、建築基準法に規定された内容を構造計算を行わずに法で定められた簡易な手法で求めてきました。今回、長期優良住宅ではその構造的な「耐震性能」を建築基準法の1・25倍の強さ(耐震等級2*)で作ると規定されました。この耐震等級2で構造設計を行うには積雪荷重や地震力を数値化した構造計算を行わねばなりません。従来のような簡便なやり方はできなくなりました。また施工を行うにも仕組みを理解した技術力が必要となりま

*耐震等級1=建築基準法と同等の耐震性、耐震等級2=建築基準法×1.25倍の耐震性、耐震等級3=建築基準法×1.5倍の耐震性

す。つまり耐震等級2の建物を作るには構造設計と施工を併せた十分な技術力が求められることになったのです。そしてもう一つの注目点は「省エネ性能」のこと。長期優良住宅では「次世代省エネ基準」をクリアすることを求めています。エネルギーコストの低減はすでに大多数の要請となっており、富山県では住宅の省エネ性能はまだ低いというのが実態です。この省エネ対策もそれを実現する設計力と施工する技術の両輪が揃っていないと十分に達成することができません。「次世代省エネ基準」でもまだ低いという意見もありますが、この基準は省エネの最低基準と考えなくてはなりません。長期優良住宅ではこの2つのことが実現するのです。

安心安全の次世代住宅

長期優良住宅はここ10年くらいの住宅政策の集大成です。長寿化を目指した対策がもれなく入っています。しかし私が一番重要だと思つことは1・25倍の「耐震性能」と最低基準をクリアした「省エネ性能」を長期優良住宅が獲得したことです。長寿化も大切ですが、しかし何とんでも安心安全な家であることが重要だと思つています。建築の最低基準は建築基準法が担保していますが、それに止まらず、これからの住宅には安心安全品質のアップということにも目を向けてはどうでしょうか。