



ハウスDr.青山建築士の

# 『住まいの最新情報』

その3

私の「住まいの最新情報」も回が進んで今回で3回目。初回到消費者保護を巡る建築関連法規の改正の動き、そして、前回は住宅瑕疵担保履行法がいよいよスタートしたというお話をいたしました。いずれも欠陥建築や不良建築を無くすための法的規制や建築品質の向上性確保といった言わば建築業界が消費者からの信頼の獲得に向けて国の施策が大規模に行われているという報告でした。

もちろん、制度にかかわらず誠実に技術力を持って仕事をしている建築業者は大多数を占めるわけですが、今回の施策は平均点を上げる効果もあり、一定の評価をしてもいいと考えられます。では、消費者保護のための施策に一区切りついた今、国はこれからどのような方向に住宅をもっていくこととしているのでしょうか。そのことを「2000年住宅」というワードを紐解きながら見ていくことにしましょう。

## 「2000年住宅」(H2000年)の耐久性があることについて

福田前首相のときに「2000年住宅」という政策が語られたのを覚えていますか。10年ほど前に「2000年住宅」という言葉がブームになりました。ハードウェアとしての住宅が1000年間はもちます、という耐久性を訴えるものでした。そうすると今度の「2000年住宅」

宅」は2000年間は耐久性がある住宅なの？と思うてしまいませんか。実はそうではありません。記念碑のようなものなら作り方によっては200年どころかもっと耐久性はあるのでしようが、住宅はそこで生活が繰り広げられる住まいの器です。今回いわれている「2000年住宅」とは2000年持たせる仕組みがハードウェアだけではなく、ソフトウェアの面でも整備されたものをいいます。

## ストック型社会に対応する住宅への転換

2006年6月に「住生活基本法」が成立し、少子高齢化や環境問題を背景として、これまでの新築重視から既存住宅や質の高い中古住宅を活用するストック重視へ政策を転換することになりました。背景としては戦後の持ち家政策によってできた住宅が近年、世帯数を大幅に上回っており、戸数確保の必要性よりも品質の向上確保が求められる時代になったということがあります。

また、これまでの日本の住宅の寿命は20年〜30年で解体され新築されるといのが現実でしたが、これが多くの無駄を増長していたという実感も共有されるようになってきました。ここで2000年間活用できる住宅(2000年住宅)ができるなら、各世代ごとに組んでいた住宅ローンの負担が

大幅に軽くなり、解体によって廃棄してきた建築資材の資源節約にもなります。つまり、「2000年住宅」とは住宅という資産を長く活用することによるメリットを根幹とする社会システムのことであり、それをストック型社会と呼んでいるのです。

## 「2000年住宅」(ストック型住宅)の基本

さて、2000年の間に地震や台風があっても構造は長持ちするようにすることは可能ですがキッチンやバスなどの水回りの配管は老朽化します。間取りも時代の変化に対応できないでしょう。そのような変化に対応できるように「2000年住宅」では長持ちする構造部分(スケルトン)をそのまま利用し、老朽化や変化しやすい設備や内装、間取り(インフィル)はそのときその時に更新していける構造とした「スケルトン・インフィル構造」を基本構造としているのです。

青山 善嗣

紙数が尽きましたのでこの続きは次回に…。次回は、「2000年住宅」のメリットをもう少し詳しくお話します。  
「2000年住宅」は現在、「長期優良住宅」という名でモデル事業化されており、また2009年6月4日より一般に普及促進するための法律が、施行されることになっています。