



ハウスDr.青山建築士の

## 『住まいの最新情報』

その4

さて「2000年住宅」のこと、前回に引き続きいてお話を進めていくことにしましょう。

## 長持ちさせる家づくりへ

消費者保護のために整備された住宅品質確保法(品質法)でも住宅瑕疵担保履行法でも住宅の基本的な性能として家の長寿命化の項目が盛り込まれていました。品質法で制度化された住宅性能表示では「構造の安定」や「維持管理」など具体的に住宅の性能を明確にすることが建物の長寿化を図る基本要素として考えられています。

また、住宅瑕疵担保履行法では保険会社が保険を引き受ける前提として「構造の安定」の条件が明確化されています。このように家の長寿化を図ろうとする流れは「量から質へ」、「フロー(消費)からストック(貯蔵)へ」という言葉で語られます。そのことがハッキリと明示されたのが06年に制定された住宅生活基本法でした。そして今、こうした流れを踏まえて登場したのが2009年6月から始まった長期優良住宅法なのです。

## 社会システムとしての2000年住宅

「2000年住宅」といっても「2000年住宅」という人はいないのではないのでしょうか。孫の代までといってもたぶん100年も先ではないはずですから2000年先の住宅の姿というのは「いったい何のことか」と違和感を感じながら聞く人

がほとんどではないのでしょうか。

いままでの住宅はスクラップ&ビルドで「住みつぶして」きていました。しかし「2000年住宅」では「住みつないで」いく姿が求められているのです。そうすると100年ではなく2000年という数字であることが少し分かってきます。つまり新しく作られた住宅がこの先、社会資産として売買や賃借の形でも価値のあるものにして、2000年間は市場で評価され使われるものとして社会的な価値を保っている住宅づくりを始めよう、という提案なのです。「2000年住宅」とは2000年間は市場価値を保持しようという戦略的イメージなのだ、ということが分かってきます。

## そのための大きな仕組みが「住宅の履歴」です。

残念ながら従来の住宅ではほとんどと言っていいくらいに履歴を残している家はないといえるのではないのでしょうか。増築や改築をする際に必要となる当時の建築確認申請書の写しなど大切な図面や書類すら見つからない、ということもよくある話です。家を孫の代まで使うだけではなく他人に売買するということの意識もなければ社会的な合意も現在は形成されていない状況ではあります。しかし、今後の社会のあり方を見つめればストック型の住宅が市場に占めていく比率は徐々に増えていくことになるでしょう。その先鞭

となるのが長期優良住宅法であり、そこで規定された長期優良住宅という名の「履歴を持った住宅性能」ということになっていくことでしょう。

## また「アップ」する住宅品質

さて長期優良住宅はすべての住宅を対象に義務化されるものではありません。そうするかどうかは建て主が判断し、選択するものなのです。認定を受けるためには7つの基準をクリアしなければなりません。7つの基準は将来のストック型住宅となり得るべくその性能を現在の一般的な住宅性能よりアップしなければなりません。耐震性などは性能表示制度の「耐震等級2」をクリアしなければならず、省エネ性も「次世代省エネ」をクリアしなければなりません。この性能を実現するには設計施工の面での技術力が大いに必要ですから品質は確実にアップすることになるでしょう。その意味では2000年先の理念というより、今、実質的に安心できる性能住宅を確実に手に入れるという効果の方がずっと大きい、と言えるかもしれません。

青山 善樹

今回は長期優良住宅が備えていなければならぬ7つの性能基準を分かり易く説明して、これからの住宅に求められている性能について考えてみたいと思います。