



続・200年住宅(長期優良住宅)の真意

本当にいいもの、本当に大切なもの

●「長期優良住宅」の法律

平成18年の住生活基本法(住生活基本計画)により、「量」から「質」への新たな住宅政策の転換が図られてきましたが、今年平成21年6月4日、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されました。いいもの、いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う、「長期優良住宅」が基準により認定されることとなりました。

昨年からの募集が始まった「超長期住宅(長期優良住宅)先導的モデル事業」を皮切りに、「一気に」いいもの、いい暮らし、いい住まいとは、「質の高い住宅の追求が国全体の流れとして始まったように思います。今までは、漠然とそれぞれの業態、業者でそれを求め、家づくりをしてきましたが、この法案により全体的な底上げが図られるものと考えます。

●「長期優良住宅」の認定基準

『長期優良住宅の認定基準は、一般的な住宅の性能水準の尺度である住宅品質確保に基づく住宅性能表示制度を基本としつつ、求められるより高い耐久性や耐震性等について現時点の建築関連技術や市場の状況、継続的な維持管理も加味し、実効性のある基準となるよう策定。

I 住宅の長寿命化のために必要な要件として、物理的な耐用性として、構造躯体の①劣化対策と②耐震性、③維持管理更新の容易性を、そして、社会的な耐用性とする。双方で探求してつくることが、

④可変性を設定

II 次世代に引き継ぎ、長期にわたって利用する社会資産として、⑤基礎的なバリアフリー性能と⑥高水準の省エネ性能を設定

III 長持ちする住宅であれば街並み等への影響も大きいことから、⑦住環境への配慮を求めるとし、また、住宅の質に関する代表的な指標として、⑧住戸面積を求めるとともに、時間軸概念を導入し、きちんと手入れして長く大切に使うため

に、⑨維持保全計画の提出を求めるものである。』

以上が国土交通省から発表されている認定の考え方です。(詳細は、国土省HP)正直盛りだくさんです。

●長期優良住宅法案とモデル事業の違い

ここで、法案の基準による認定と先導的モデル事業の違いについて説明します。

長期優良住宅法案による認定は、先程述べました基準を満たすよう設計し、所管行政庁に着工前に書類を提出し審査を受け認定をされます。認定というのは、ある基準を満たし、あるボーダーを満たすことで、最終的に住宅全体の平均レベルを上げることに繋がります。この認定を受けることに、その住宅に関する様々な減税措置が受けられます。この措置については私の実感として、減税額等メリットを感じてもらうのが難しい現状です。

一方、長期優良住宅先導的モデル事業は、「いいものとは何か?」手が入られるとは「どういことか?」長く大切に使うとは「

に「住みたい」「残したい」と思う人がいるから、世代をまたいでその家はその地域に在り続けているのです。またそのような住宅は、いつ、誰が、どこをどう直したかが、語り継がれていることが多い。信州に多く残る民家などがそうだと書きます。

●現代から未来への住宅

「ここも」「ここ住宅」とは何か?

ひとひとのお施主様、ご家族に満足して戴く建築をつくる。それが一番大事です。今もそう思っています。しかし、本当にそれだけで良いのでしょうか?

そのお子さん、お孫さんも「ここに住みたい」と思ってもらえるか。また、もし住み替えをしなくてはならないとき、別の方にその家が「ここに住みたい」と思ってもらえるかどうか。大事だと考えます。そう思うてもらえない家だとしたら、逆にいくら性能がよくても、おそろしく、長くは保たないでしょう。住みたいと思ってもらえる要素は、街並みをはじめとした周辺環境だったり、それを意識した家の構え、また、内部においてはそのある居心地なんだと思えます。この辺はもちろん設計やデザインによるところは大きいと思いますが、そこを私共はプロとして考え提案し、お互いに理解を深めていきます。つまり、つくり手「住まい手」がお互いに理解し合い共同作業ができるかどうか。大きな鍵だと書きます。

●手を入れるとは

今回大きく再認識させられたのが、「時

間「世代」という考え方です。

どうしても、私共業界に身を置く人間もですが、建つまでの事に意識が集中しがちです。それはもちろん大事なことです。それだけではなく、その先の方が建物にとってもそこに暮らす住まい手にとっても非常に永く大切なことです。そのことをもちろん今まで考えてはいましたが、より具体的に自分分が易くつくっていくかなくてはいいけない。住宅は、簡単に建て替えることができません。だからこそ、「長く住みたい」「ここに住みたい」と思ってもらえる住宅と、それを維持管理していくシステムが重要になってきます。

大前提として、建つたままの状態でも何十年も保つ建物はありません。皆さんもご存じだと思いますが、住んでいけば何らかの不具合が家には出てきます。

しかし、いつ頃どの辺に不具合が出るのかということを知っている方は少ないのが現状です。これをはっきりさせるのが、長期優良住宅の認定基準にもなっている維持保全計画です。不具合が起った時の対処法までしっかりと意識を持って戴くことも手を入れることが大切です。もちろん、住んでいる方々では手に負えない場合もあります。そんなときに、信頼できる顧問のようにな工務店や設計士がいるのも重要になります。家守として面者としてしっかり家を守っていく、それが建物を長く保たせることになり長寿命化に繋がります。

●住宅履歴情報の必要性

「いつどこを、だが、どう手を入れた

か。』その記録が、「住宅履歴情報」です。車を持つている方は多いと思いますが、車検証が「一台の車にあるように、家の車検証のよつなものだとイメージして戴ければいいと思います。

これは、その住宅が次の世代や他の人に渡ったとき、語り継ぎきれない部分を捕い、その家の過去が全て分かるという仕組みです。「その家に住もうか」と考えるとき、どのような過去がその家にあるのかを気にならない人はいないと思います。

裏を返すと今までは、その住宅の過去が分からないから不安がある。または、業者に改装頼んでもの言いなりになってしまいかもしれない。だったら、建て替えた方がいい。そうやって住宅は取り壊され、新築を建てるためにまた借金をする。それが今の住宅事情、経済事情ではないでしょうか。

●住宅の資産価値の向上

現在、日本において住宅の評価価値は、建つたときから減り続けます。木造の場合、20年超で0円になってしまいます。

しかし、まずはいい家をつくり、それに付随した維持保全計画とそれに基づいた維持管理があり、そして住宅履歴情報が残ることにより、資産として評価されるのはいいでしょう。2000万円だった家が、何年経っても2000万円の評価を受ける。その住宅の質によつては、手を入れた金額を定したそれ以上の評価を受けるかもしれません。住宅投資が今は負債でしかありませんが、資産形成になる。それが理想だと思います。

そのことを様々な角度から検証し提案書を作成提出し、国土交通省所管の審査委員会を経て採択されます。こちらは認定基準を満たす意外にも様々な住宅の長寿命化に関する提案があり得る、そのような可能性を追求することに対する補助事業と考えて戴ければいいと思います。このモデル事業に採択された住宅は、国から補助金1棟当たり200万円が支払われます。

●「200年」という言葉

そのモデル事業が始まってから、早いもので2年が経ちました。この2年、この200年住宅、超長期住宅、長期優良住宅については様々な議論がなされてきました。今ももちろん続いており、私も色々と考えてはつづけています。

「200年住宅」「超長期住宅」という言葉は、法案成立に伴い、「長期優良住宅」に法律上二本化されました。

当初から物議をかもしつづけた「200年」という言葉。「200年」とは長寿命化を象徴する意味で、自民党「200年住宅ビジョン」に登場しました。その後の議論の中で、「200年保つ住宅」ではなく、「200年保たせる住宅」が入られる住宅「200年保たせたくなる住宅」と、変遷を辿っています。

まず、200年生きる人間はいません。でも200年保つている住宅、建築はありません。なぜそのような住宅、建築があるのか。様々な性能については大部分において現在の技術の方が上でしょう。しかし、

●新築だけではない

今までの一連の住宅の長寿命化の流れは新築に限ったことではありません。現在の中古住宅も、しっかり調査と客観的評価をし、相応の改修をした後、維持保全計画と住宅履歴情報をしっかりつくることでできれば、「そこに住みたい」「その家がほしい」「と願っても買えることに繋がるのではないのでしょうか。そうならば、資産としての評価もついてくると思います。新築で建てる予算はなくても長期優良住宅に住むことができます。現在の中古ストックをどう生かすかもこれからの課題です。

●本当の価値とは「ゆとり」「豊かさ」

住宅に関わる「コスト」は、皆さんの一番の関心事だと思います。それは、自分たちの生活、ゆとりに直接繋がることだからではないでしょうか。現在一般的にはローンを組んで家を建てたり買ったりする方が多いと思いますが、月々いくら返済するのがかかると、それを、家計に直結します。

建てる費用を低コスト抑えるのか、それとも、投資と考えるのか。人それぞれの価値判断だと思います。

ここで、おもしろいデータがあります。日本人とヨーロッパ人の生涯収入と生涯支出の比較です。生涯収入は日本人の方が多いのに生涯支出も多い。生涯収入から生涯支出を引いた額は、ヨーロッパの方が多いということです。その大きな要因は日本人の生涯支出に占める住居費の大きさだと言われています。先程も述べたとおり、ローンを組んで建てても20年後にはほぼ0円。そ

してまた、次の世代も取り壊して建てる。その繰り返しです。「ヨーロッパでは5000万で買った家が5000万で売れる。だから住居費は結果的に0円なんだ。」という話もあります。

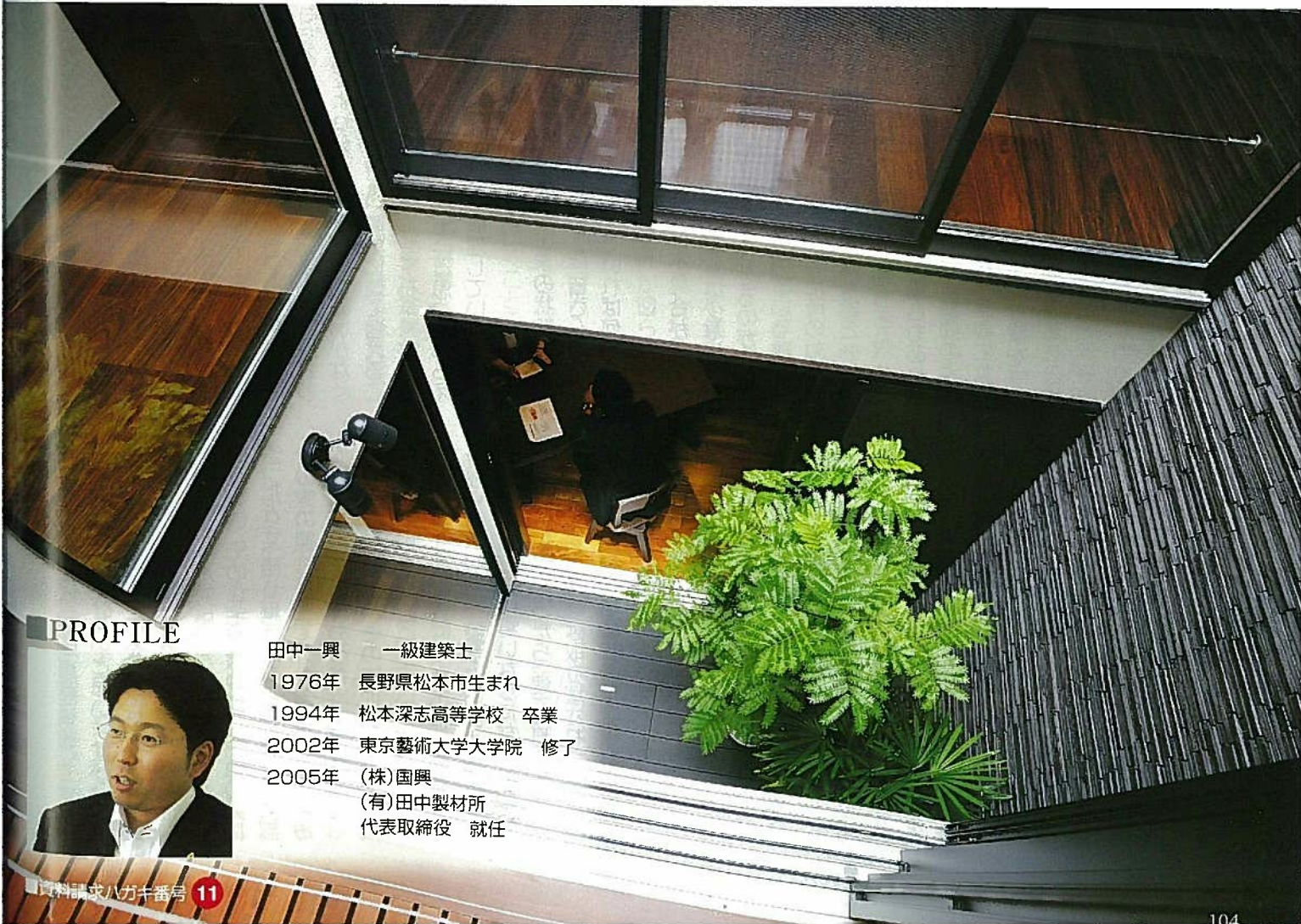
住宅の本当の「コスト」とは何でしょうか？
本当の価値とは何でしょうか？

住宅は、知らず知らずの場所であったり、日常を豊かにするためのものであるとすれば、その住宅が経済的な側面で「ゆとり」をなくし、豊かさを感じられないものになっているとすれば、それは悲しい現実だと言わざるをえません。

今回の住宅政策の「量」から「質」へ、人口消費社会からストック型社会への転換は、非常に大きなテーマでもあります。環境問題や少子高齢化、資源の枯渇化、また、現在の閉塞感に満ちた社会からすれば、急務でもあります。

私共も、これからの家づくりや家守に対して「住」を担う業界人として責任を重く感じ、日々研鑽を積みかさね、未来に向かい前進していかなくてはいけないと考えております。

まだまだ先は長いかもしれませんが、あきらめず、皆さんと協力し本当に大切なもの、真のゆとり豊かさを求めていきたいと考えています。



PROFILE



田中一興 一級建築士
1976年 長野県松本市生まれ
1994年 松本深志高等学校 卒業
2002年 東京藝術大学大学院 修了
2005年 (株)国興
(有)田中製材所
代表取締役 就任

県内初の快挙 200年モデル住宅誕生

松本市郊外の風光明媚な地に、超長期住宅先導的モデル事業に選ばれた、新しい時代の日本の家はゆったりと佇んでいた。貫禄と小粋さを兼ね備えた和モダンな風情が信州の風景によく似合う。



黒いタイルとバルコニーの縦格子がアクセントの洗練された印象の南側



高気密高断熱ながら
空気に触れること
で木の家は神社
仏閣並みの耐久性
能を発揮します

超長期住宅(長期優良住宅)先導的モデル事業とは、国が「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会に向けてスタートさせた事業だ。量から質へ変換を図り、欧米並みに長期にわたり住むことのできる家を広く普及するために先導的な材料、技術、システムの提案を募ったもの。第1回目の募集には全国から603件の応募があり40件が採択、うち新築戸建部門は24件。大多数が大手メーカーやフランチャイズの中、県内で唯一選ばれたのが国興ホームだった。

決め手となったのは3つの提案だ。まずはハード面。家そのものを長持ちさせる独自工法、国興システム(特許出願中)の技術があったこと。次にソフト面。家主が確実に自分でメンテナンスできる維持管理システムの提案、そして3点目は修繕積立金の提案だった。

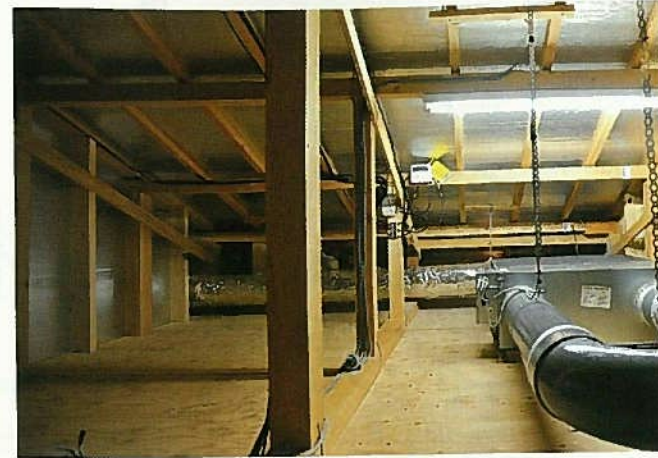
価値あるデザインを 探求した数寄屋の家

未来を見据えた住まいは、大きな瓦屋根や深い軒下、白い外壁に映える黒の縦格子が日本人の感性にしっくりとなじむ。木陰を作りだす庇で一息ついて玄関を入ると、家の中は爽やかで空気がきれいだ。いい木の香りが沢山するのやはり国興システムの効果だろうか。家の中ほどには思わず「すてき」と声をあげずにはいられない、光と風が遊ぶガラス張りの中庭があった。観葉植物が風に揺られて、なんとも心地良い時間が流れている。吹き抜けのリビング、空中廊下、会話しながら炊事ができるオープンキッチン。格天井を現代風にアレンジした気品漂う和室など、室内はどこか民芸調であり、一方で高級ホテルのようでもあるモダンさも兼ね備えた空間が広がっている。

「こんなのがあったらいいかな、と思う提案を詰め込んだ家です。信州・松本に似合う住まい、何十年たっても飽きない家、資産価値のある家が理想です。見た目の美しさだけでなく使い勝手のいいデザインを目指しました。名建築を各所に取り入れ、木にこだわった数寄屋(数寄屋を寄せた家屋)です。ここを訪れた方が、つでも自分たちの暮らしの中に取り入れたいと思うものがあつたらうれいすね」と田中一興社長は語った。



空中廊下のある吹き抜けのリビング。構造梁一本一本まで構造計算し、無駄な壁や木材・金物は一切ないので、コストダウンにつながる



天井裏に入ると外張り断熱の様子や換気システムの熱交換装置や空気がその中を流れていくダクトを見ることができ、このシンプルな装置で一年中快適な24度~30度をキープすることができるのは驚き。21年間、研究開発改良を重ねてきた成果といえる。床下もメンテナンスしやすいように70cmの高さがあるので入ってみよう



高さを変えないように照明を天井に組み込んだ意匠の和室。日本の赤・えび茶を効果的に配している
和のおもてなしの心が息づく畳敷きの玄関ホール。民芸調に仕上げた木と畳使いがほっとさせる。畳は和紙で汚れをはじく。奥にはタイルの壁と緑のコントラストが美しい吹き抜けの中庭が見える



孤立せずに家の中を見渡せる開放的なダイニング。常に家族の存在を感じながら家事ができるのが魅力。システムキッチンには長持ちするようにステンレス素材を使用