

「長持ちする住宅」への方向転換

日本の住宅は寿命が短く、20〜30年程度で建替えだといわれてきた。しかしここに来て、長期に持ちこたえる良質な住宅を社会のストックとしていく方向へ、大きく方向転換する考え方が示されるようになってきた。



良質な住宅を社会のストックとしていく方向が示されている。

ストック重視の社会への転換

その考え方を具体的に示したのが「2000年住宅」と呼ばれる「長期優良住宅普及促進法案」。審議段階であり政局の動向により法案の成立は不透明だが、このような考え方が示されるようになったことに注目したい。この法案の主眼は、質が高く耐用性が高い住宅を普及させようというもの。そうした住宅が明確な財産価値を持つ、ストック重視の社会への転換を図ろうというものだ。

本誌「和風住宅」で長年にわたり取り上げようとしてきた住宅はまさに、良質の耐用年数が長い和風住宅であると考えている。そして、長期にわたって飽きられない「和風」のデザインを用いることによって子・孫の代まで財産として生き続ける住宅であると考える。

資産価値の高い住宅を

世界各地の町並みの映像などを見ると、長く使うほど家の価値が増し、百年使っても子や孫が誇りを持って住み続けている風景が展開する。それに対して、現代の日本の多くの住宅は「当面そこで生活を営む」ための容器としては足りるものの、数10年もすれば使い捨てられる状態だ。日本の住宅は戦後、急速に安直なものになり新建材をべたべた貼り付ければ完成するような家が変わったような気がする。かつては、日本の住宅も子・孫の代まで、誇りを持って住まれるものだった。日本では、部材や工法のことばかりが目まされ

るきらいがある。もちろんそれも重要で、長年にわたる耐久性を持った材料や工法を用いる必要があるが、デザインや間取りに目がいけないことが多い。長く住み続けていくためには、洗練されたデザインが必要だろう。時代を越えて、将来にわたって陳腐化しないデザインを考える必要がある。また、住宅設備は日進月歩の進化をとげているが、将来それらを最新設備に交換したり、メンテナンスできるような工夫も必要だろう。

また、建物周辺の環境にも目を向ける必要がある。周辺の町並みとの調和があつて、はじめて価値ある財産としての住宅となりうる。景観として、町並み全体が価値を持つものになるかによって、個々の住宅が価値あるストックになりうるかも分かれてくる。逆に、個々の住宅の設計面からいうと、アフローチや開口部の視線から何が見えるか、それらを考えて設計することが求められるし、町並みと個々の住宅の境界をどのようにデザインしていくかも、課題となってくるだろう。

「和風住宅」の原点

このように考えると「和風住宅」は本来、その考え方の原点に、「長期優良住宅」の要素を内包していると考えられる。和風住宅が日本の気候・風土・景観に調和しているのはいうまでもないが、長い歴史の中ではごくまれてきた耐久性とデザインをまとい、子々孫々にわたるまで一家を守り続ける家であることが、ますます重要視されるようになってきた。

「2000年住宅」とは？



歴史の中では、日本の住宅はストックとして受け継がれてきたが。(富山県・五箇山)

「2000年住宅ビジョン」をベースにした「長期優良住宅普及促進法案」は自民党内の住宅土地調査会が検討しまとめたものを下地にしているが、その調査会の会長を務めていたのが福田前首相であった。審議段階にあり法案の成立そのものは政局の動向により微妙な段階であるが、少なくとも同様の趣旨の方向性が打ち出されていることは間違いない。この法案の狙いは、質が高く耐用性が高い住宅（長期優良住宅）を普及することで国民の生活を豊かにすること。それとともに、中古住宅市場を活性化し、住宅の財産化を進め、ストック重視社会への転換を進めることである。

■長期優良住宅の要件

長期優良住宅法は任意の法律で、国が定める要件を満たす住宅を「長期優良住宅」として特定行政庁が認定し、税制優遇などのメリットを与えることで普及を促進しようとしている。法案にみるその認定要件の概要は、

- 1 国が定める住宅性能表示等級の水準をクリアする
 - 2 30年以上の維持保全計画を作成する
 - 3 住宅履歴情報を記録・保存する
 - 3点である。
- 長期優良住宅の要件としては、大まかに以下の項目が一定以上であることが求められる。
- 1 主要な構造や雨水の浸入を防止する部分の腐食・腐朽や摩耗の防止
 - 2 主要な構造部分の耐震性
 - 3 構造・設備の変更の容易性
 - 4 維持保全（点検・メンテ）の容易性
 - 5 バリアフリー性
 - 6 省エネルギー性
- 認定された長期優良住宅の計画に沿った住宅には、建築確認や性能評価の特例措置や新築時・補修時の金融支援、税制の特例措置（控除）などのメリットが与えられる。

■住宅履歴情報の記録・保存

また、もうひとつ長期優良住宅の認定要件のひとつとして、「住宅履歴情報」を記録・保存することが盛り込まれる見込み。住宅履歴書とは、設計図書・施工写真など、住宅の正体を明らかにする基本情報をベースに、引渡し後の点検内容やメンテナンス・リフォーム状況を追記していく、いわばその家の住宅ファイル。

住宅履歴書の狙いは、優良な中古住宅を正当に評価し、財産価値の維持・中古市場の活性化・メンテナンスのモチベーションアップ、そして、建物の長寿命化につなげようというもの。

国は今後、認定を受けた長期優良住宅に限らず、すべての住宅に住宅履歴書の記録・保存を促していく方針を持っている。

■「超長期優良住宅先導的モデル事業」について

こうした「長期優良住宅」に対して、その認知をはかり、普及にはずみをつけるために、「先導的モデル事業」を募り、国費で補助を行うことになった。これは「長期優良住宅普及促進法案」とは別の制度であり、今後継続される予定である。

- 1 「2000年住宅」の普及に向けて、民間企業などから、住宅の新築
 - 2 既存住宅などの改修
 - 3 維持管理・流通等のシステムの整備
 - 4 技術の検証
 - 5 情報提供および普及
- の5部門で提案を募集するものだ。
- すでに本年第1回の募集が行われ、全国から603件の応募が集まったが、その中から40件の採択案件が決定している。特に新築戸建ての提案は応募数が476件で大半を占めたが、採択されたのは24件という狭き門だった。第2回以降の募集も継続されている。次ページで、第1回に採択されたモデルの一例を紹介したい。

木を大切に扱いつつ 寒暖激しい地域のモデルを構築

「2000年住宅」の実現を目指した「超長期住宅先導的モデル事業」の第1回募集で、採択された案件の大半が大手メーカーあるいは住宅ネットワークの中、数少ない地場工務店単独の提案として、長野県松本市の国興の提案「国興ホーム 超長期住宅信州・松本モデル事業」が選ばれた。

国興の目指したものの根本は、日本の超長期住宅の代表である神社仏閣のように、木を大切に扱いながら、手入れの容易さを持つ特徴を活かすことができるシステム。そして、寒暖が激しく日照が多い長野県松本市という同社が本社を置く地域のモデルとして、今回の提案モデルはつくられた。

「2000年住宅ビジョン」に共感

同社の田中社長は、住生活基本法・建築基準法の改正・住宅瑕疵担保法の動きなど、国の方向性に早くから着目し、「法律から逃げれば駄目。法律をうまく利用して顧客満足を高めなければ」という思いを強めていた。特に「2000年住宅ビジョン」の根底にある「ストック型社会」の考え方には、「いいものをつくって長く使うことで自分も、次世代の人も豊かになる。こんな社会の実現に、自分も家づくりを通じて寄与できたら」という思いを強くした。「2000年住宅の考え方は、地球にやさしい、人にやさしい暮らしの実現という弊

社の企業ポリシーに非常に近い。底流に通じるものがあると感じました」という。そして、「2000年住宅」に本格的に取り組むことを決意した。

独自の「国興システム」

もともと同社は材木店の御田中製材所が母体で先代社長が、冬の寒さに耐え、かつ夏涼しく暮らせる家を提供していきたいとの思いから建築部門として立ち上げたのが始まり。単に断熱気密性能を強化するだけでなく、国興の原点でもあり地域の資源でもある木を生かし、その欠点を補う技術を模索し続けた。その結果、外断熱とハイブリッド（自然力十機械力）換気を組み合わせた独自の「スカイシステム」を開発。木ならではの心地よさを追求し、さらにデザイン性を加味した家づくりを推進しているが、今回の提案に際して、名称を「国興システム」へと改めた。

この「国興システム」が、今回のモデルでもコア技術となっており、木材の欠点とされる腐る「狂う」といった課題を克服。「全熱交換換気・普通換気 強制同時給排換気扇」を利用した躯体間通気換気システムと、外張り断熱工法を融合させたシステムである。小屋裏から取り入れた外気を熱交換して床下まで送り、各居室に行き渡らせた後、戸外に排気する。構造躯体のまわりを常に空気が動いているので、木が長持ちする。また、床

下の高さを人が移動できる高さに確保するなどの工夫により、施主自身も維持管理がしやすいよう改良が加えられた。また、躯体の外壁面に断熱・気密層があるため、断熱材や気密層を傷つけずに改修することができる。

修繕積立金により維持管理

今回の提案のもうひとつのポイントが、維持管理を確実に、さらに維持管理を確保するため

の具体的な方策を示していること。計画をもとに専門業者に見積もりを提出してもらい、将来の修繕計画にもとづいた資金計画を概算で策定し、維持管理計画書に落とし込んでいる。

さらに居住者のメンテナンス時の費用負担を軽減するため、引渡し後から毎月、「修繕積立金」を地元金融機関と連携して管理し、その積立金で修繕を行ったり、積立金を担保にしたローンを斡旋する仕組みづくりに取り組んでいる。



ジュラク塗り壁に杉一枚目張り天井とした気品ただよう仕上げ。ゆとりある玄関には、ひと休みできる手すり付きの腰掛待合を。(T邸)



右上/キッチンカウンター越しにダイニングテーブルと、その向こうに連続する茶の間。(A邸)
右下/吊り下ろした下に地窓を設けた座敷。座敷内法はヒバ材。床柱は香檜。(A邸)
中/正面玄関のホールは、民家風のデザインを採り入れた開放的な吹抜け空間。(A邸)
左上/安曇野の田園風景に調和した落ち着いた落ち着いた数寄屋風のたたずまい。平屋に2階建てを組み合わせ、屋根に高低差をつけることで、変化に富んだ外観にしつらえている。(T邸)
左下/ワンルームの広々としたLDKは骨太の梁をあらわしにして、より一層開放的に造作。南面からの光が不足するため、勾配天井にはトップライトを設けている。(T邸)

地域の景観に溶け込む、品格ただよう和風住宅

国興ホームの住宅事例紹介

右ページは長野県松本市郊外のA邸。坪庭の見える吹抜けのある玄関と、四世代が共々開放的なリビング・ダイニングが特徴的。デザインも民芸調とナチュラルを融合させ、抑え目で落ち着いた雰囲気を醸し出しています。

畳敷きの玄関からはホール越しに坪庭の灯籠を眺めることができ、見上げると広い吹き抜けに古材風の梁が渡されています。ホールと連続する和室は本格的なつくり。一方、リビング・ダイニングは、フローリングのダイニングと畳の空間が自然に連続し、民芸調と無節のヒノキや珪藻土を織り交ぜ、落ち着いた空間をつくり出しています。

もちろん、スカイシステム（国興システム）を採用し、高气密・高断熱でありながら、空気が循環して木を健康に保っています。

上と右2点は安曇野市の田園地帯に位置するT邸。客間を除き、どの部屋からも稲田のはるか先に北アルプスの

山並みを眺望できるレイアウト。北側の部屋にも南からの採光を確保できるように中庭を配置し、水回りも動線を考慮してコンパクトにまとめています。外観は利休色を施した真壁調の造りに腐き丸太の化粧柱を配した数寄屋風の落ち着いた佇まい。信州の気候・風土に適した伝統の木造軸組工法を採用する中で、独自のスカイシステムも適用し、四季に応じた快適な室内環境をバッチリにつくり出しています。

国興ホーム (株式会社国興)

〒399-0027
長野県松本市寿南1-7-22
TEL.0263-58-2095
FAX.0263-58-2015
http://www1.odn.ne.jp/cocco/
e-mail:cocco@pop01.odn.ne.jp