

「長期優良住宅」認定制度始まる

世代を超えて住む家に

新築から約30年で建て替えられている日本の住宅を、もっと長く住み続けようという動きが広がっている。今年から「長期優良住宅」の認定制度もスタート。耐久性や耐震性など一定の基準を満たすと、住宅ローン減税などさまざまな優遇措置が受けられる。普及の展望などを探ってみた。

松本市の注文住宅「国興ホーム」は6月、市内にモデル住宅をオープンした。「200年住宅」がテーマの木造2階建て。内部は、家全体を包むように断熱材を使う「外張り断熱」や、床下から屋根裏まで熱効率を考えた換気システムなど、独自の工法を取り入れている。

同社は、これら長く住み続けられる独自の提案が認められ、昨年度、国の「第一回超長期住宅先導的モデル事業」に選ばれた。田中一興社長(33)は「住宅も大量生産の時代から、いいものを作って長く大切に使う時代に転換しはじめた。デザインを含め、世代を超えて受け継がれる価値ある住宅を提案したい」と意気込む。

国土交通省などによると、日本の住宅は築後平均30年で取り壊されている。米国の55年、英国の77年に比べて極端に短い。30年以上のローン組んでいる人は、払い終える前に建物はほとんど無価値と評価される。家族さえ住み継ぐことは少なく、市場に占める中古住宅のシェアは1割強で、7〜8割前後の欧米とは対照的だ。

長持ちする良質な住宅を普及させようと、今年6月、長期優良住宅普及促進法が施行された。耐久性や耐震性な

基準満たせば ローン減税などの優遇措置

どに優れ、トータルで基準を満たす新築の一戸建てやマンションを「長期優良住宅」と認定。住宅ローン減税や所得税額の特別控除など有利な措置が受けられる。住人は、修繕などの記録を記した「住宅履歴情報」を引き継ぐ。

認定基準は、①少なくとも100年程度は骨組みを使用できる②大規模な地震でも改修して住み続けられる③居住者のライフスタイルの変化に応じて、間取りの変化が可能など、大きく9項目に細かく定められている。着工前に所管する県が市に申請する。県住宅課によると、8月末までの約3カ月で、県内約160件を認定した。同課の担当者は「日本は今後人口が減少し、経済力も落ちていく。環境問題も含め、住宅をもっと長持ちさせる時代に入った」とする。

大手住宅メーカーの動きも活発化。ミサワホーム(東京)は、7月以降に契約した住宅はすべて長期優良住宅の基準に適合させている。千原勝幸設計推進部長は「今まで30年で資産価値がゼロになるとされていた中古住宅市場で、50年で少なくとも半分程度の価値が残るようになれば」と期待する。長期優良住宅の建築費は約1〜2割高くなるが、大手メーカーの多くは価格に織り込み済みという。

松本市の会社員男性(44)は、11月完成に向け、長期優良住宅の自宅を新築中だ。「子ども世代が同じ家に住むかは分からないが、長期にわたって住めるのなら、壊れにくいはず。高い買い物なので、安心感が得られる」と話す。数世代にわたって住む家は、今後広がっていくのだろうか。リクルート住宅総研(東京)の島原万丈主任研究員は「英国では、戦前に建てられた家の耐久性は高く、近隣の環境がいいほど価値がある。人々は自宅の補修や維持管理を楽しんでいる。日本でも住む人が愛着を持ち、手入れすることに喜びを感じるような家を提供していく必要がある」と指摘する。



国興ホームのモデル住宅。家全体の熱効率を考えているため、居間を吹き抜けにしても冬場は暖かいという＝松本市

安全・安心