

## 第35回弘明寺サロン 開催記

### テーマ「ストック社会における望ましい住宅像」

日 時：2015年3月18日（水）14：00～16：30

場 所：第4講義室 & 学生・同窓会室

講 師：浅井公子さん

参加者：27名（講師を含む）

#### 〔講師略歴〕

2001年放送大学「生活と福祉」入学 2003年卒業

2009年放送大学大学院「環境プログラム」入学 2011年修了

#### 〔講師コメント〕

日本人の平均寿命は世界一といわれて久しいですが、住宅は欧米諸国と比較すると滅失築後年数は非常に短命です。このような状況の中、福田内閣が誕生、「スクラップ&ビルド」から持続可能な住宅社会を目指して大転換を図るための政策がクローズアップされました。国交省が認可した住宅とはどのような住まいかを「一般ユーザー」の立場から木造戸建住宅について学びました。（「一般ユーザー」とは住宅建築に専門知識を持たない一般人の呼称とします）

#### 〔講演要旨〕

日本の木造住宅の価値は22年で1割に減少し（木造建物値付け法）、約30年経過すると資産価値はなくなり廃棄されるという現状があります。これでは豊かな住生活が阻害されて将来世代の経済的負担が増えるばかりではなく、廃棄されることで大量の産業廃棄物が発生することにもなってしまいます。

こうした中、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が2009年6月に施行され、「長期優良住宅」が政府の施策としてクローズアップされました。これは、「量」から「質」への転換を背景に、スクラップ&ビルド型社会から持続可能な社会（ストック社会）の住宅を目指して大転換を図るための政策です。

長期優良住宅の大きな目的は、

1. 何世代にも亘り快適に住まう事が出来る。
2. 産業廃棄物の発生を抑制出来、環境負荷を最小限にとどめることが出来る。
3. 「住宅履歴情報」を義務化して、停滞している中古市場の流通活性化の狙い等です。

長期優良住宅がこれまでの住宅と大きく異なる点は二点あります。

①優良な住宅を建てて、私有財産ではなく社会資産として住み繋いでいく。

価値が目減りしない住宅の建設という意識改革の必要性、発想の転換が迫られる。

②地震動への対策。

損傷を受けてもそれなりに手を加えれば復旧でき、建築物を継続的に使用できる。

長期優良住宅の認定要件として、ハード面ソフト面を合わせて10項目ほどが上がっています。

## ●ハード面から

### 1. 構造躯体の耐久性

基礎部分の十分な強度、防蟻対策、換気、防湿・防水対策。

耐久性が高く長期安定供給が可能な構造材・構造金物・面材の使用。

きちんとした地盤調査による地盤保証。

### 2. 住宅の耐震性

耐震構造…構造材等で耐震性を高める。

制震構造…制震装置の取り付けにより建物の揺れを小さくする。

免震構造…緩衝装置を設置して地震の揺れを建物に伝えない。

地盤調査…木造建築では地耐力に応じて基礎を特定、地盤調査が事実上義務化に。

### 3. 可変性

居住者のライフスタイルの変化に対応出来る良質な居住空間の変更が可能。

### 4. 内装・設備の維持管理の容易性

構造躯体に比べ耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられている。

### 5. 省エネルギー対策・高齢者対策・防火対策

断熱性・気密性の強化。自然環境を取り入れた設計。バリアフリー。防火対策。

## ●ソフト面から

国交省は、「住宅性能表示制度」と「瑕疵担保責任の強化」を二本柱にして「住宅の品質確保の促進に関する法律」（品確法）に纏め2000年4月から施行しています。

「長期優良住宅」では30年以上の維持保全計画を立て実施する事になっています。

### 1. 維持保全計画の作成、「維持管理計画」についての措置

30年以上の維持保全計画（保証システム・点検メンテナンス計画）の実施。

### 2. 「住宅履歴情報」の作成と保存の義務付け

設計段階からの記録（住宅履歴情報）の作成及び購入者への記録の引き渡し。

記録の引き渡しと保管に関して、情報サービス機関（第三者機関）によるサポート。

### 3. 流通促進システムの整備

資産価値の評価と提示…住まいの考査表の作成。住宅性能の相互比較を可能にする。

既存住宅の買い取りと販売…メンテナンスや時代にあったリフォームの実施と転売。

既存住宅の借り上げ…リバースモーゲージ、マイホーム借り上げ制度、

ストック住宅流通システム、定期借地権。

#### 4. 街並みや景観の形成

それぞれの土地に合った街並みの積極的な形成。資産価値の維持向上を目指す。

#### 5. 地産地消と地域工務店との連携の必要性

木材産業との連携。国産材の活用。安定した木材の供給と低コストの実現。

地域材の安定供給の仕組みや大工の技術の伝承への取り組み。

住まい手の DIY (do it yourself) を促す様な啓発。

2009 年からこれまでに、55 万棟以上の住宅が長期優良住宅に認定されて建設されています。建設費はこれまでの住宅の 2 割増しくらいです。2016 年 3 月あるいは 2017 年 3 月までは、長期優良住宅に対する税の特例もあります。(尚、税制は変化しますのでご注意ください)

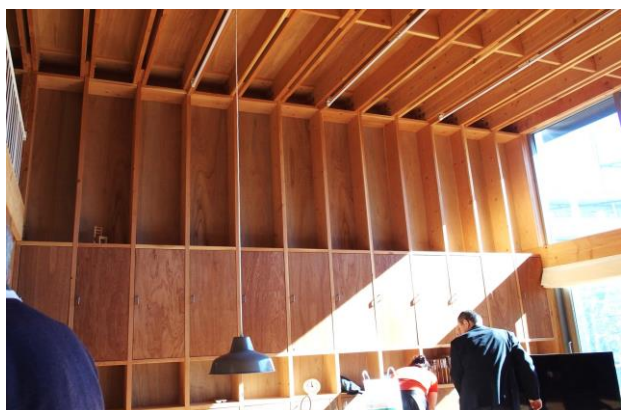
家を建てる時は、工務店やハウスメーカーにお任せではなく、自分自身で勉強して納得出来る住宅建築をお勧めします。例えば、横浜市都筑区中川にある「ハウスクエア横浜」では住宅に関する講習会や、構造や設備見学など勉強の場が沢山あります。又、施行側との打ち合わせ時には、技術的な説明が出来、質問にも答えられる人と相談する事が必要です。

最後に、長期優良住宅の例として、ゼミの指導教授で放送大学前副学長・本間博文氏の平面設計、「100 年住宅」を紹介します。

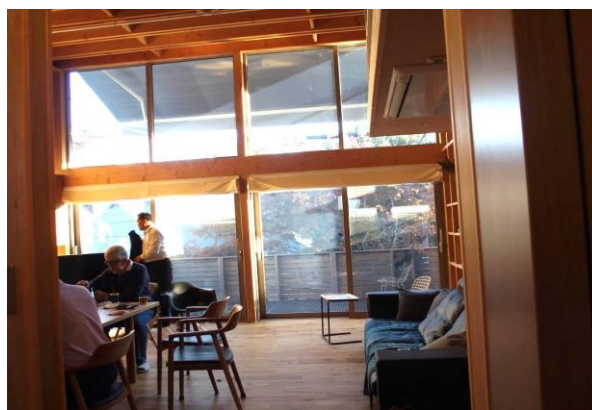
この住宅は長期優良住宅の条件（基本性能）をクリアした住宅です。代表的な SI 住宅（スケルトン・インフィル住宅）で可変性があり、経年後の追加・変更・更新が可能です。間仕切り壁も移動ができます。

設計施工：葛西潔氏：特許「木箱 212 構法」（ラーメン構造「木造門型フレーム」）・グッドデザイン賞など受賞歴多数の建築家

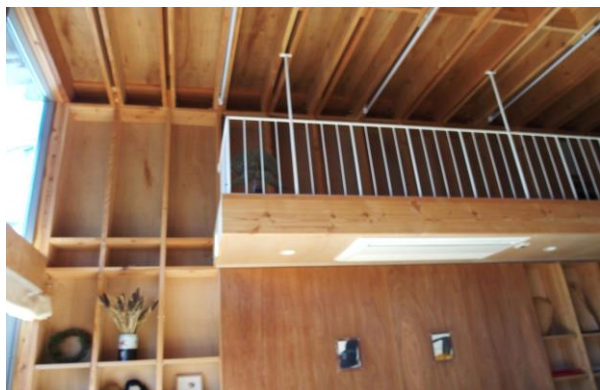
100 年住宅 構造「木箱 212 構法」



2 階居間



可動式壁



居間から望む



南面開口



ロフトから2階を望む



\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

今回は講師である浅井公子さんの修士論文のテーマである「ストック社会における望ましい住宅像」についてお話いただきました。たくさんの写真と図でわかりやすくご説明いただき、会場からも熱心な質問が相次ぎました。

私の住んでいる地区でも我が家を含めて築 30 年を過ぎた家が多く、大規模なリフォームか建て替えかの判断を迫られています。長期優良住宅として 100 年を過ぎても住み続けられる家は魅力的です。お話の中にありました「社会資産としての家」という言葉も、発想の転換を迫られるものでした。

家という最も身近なものについて、改めて考える機会となりました。ありがとうございました。

(記録：安達)