

長期優良住宅で実現する持続可能な社会

今年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行された。これは、長期優良住宅の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅を資産として後世に継承していくことなどを目的としたものである。そこで、国土交通省の資料などをもとにして、県内住宅の現状と長期優良住宅で実現するとされる持続可能な社会について考えてみた。

長期優良住宅の認定基準(概要)

劣化対策

数世代にわたり住宅の構造躯体くたいが使用できること。

耐震性

極めて稀まれに発生する大規模地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷レベルの低減を図ること。

維持管理・更新の容易性

構造躯体に比べて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、更新など)を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

可変性

居住者のライフスタイルの変化などに応じて、間取りの変更が可能であること。

バリアフリー性

将来のバリアフリー改修に対応できるように共用廊下などに必要なスペースが確保されていること。

省エネルギー性

必要な断熱性能などの省エネルギー性能が確保されていること。

居住環境

良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

維持保全計画

建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修などに関する計画が策定されていること。

滋賀県内の認定件数は全国 12 位

今年6月にスタートした長期優良住宅建築等計画の認定状況をみると、愛知県が 1,169 戸と最も多く、次いで埼玉県が 883 戸、千葉県が 752 戸となっている(図表1)。滋賀県は 256 戸と、兵庫県の 669 戸、大阪府の 655 戸に続いて近畿で3番目となり、全国でも 12 位である。長期優良住宅は、中京圏や首都圏、近畿圏といった都市部で建築計画が進んでいる。

図表1 長期優良住宅建築等計画の認定状況

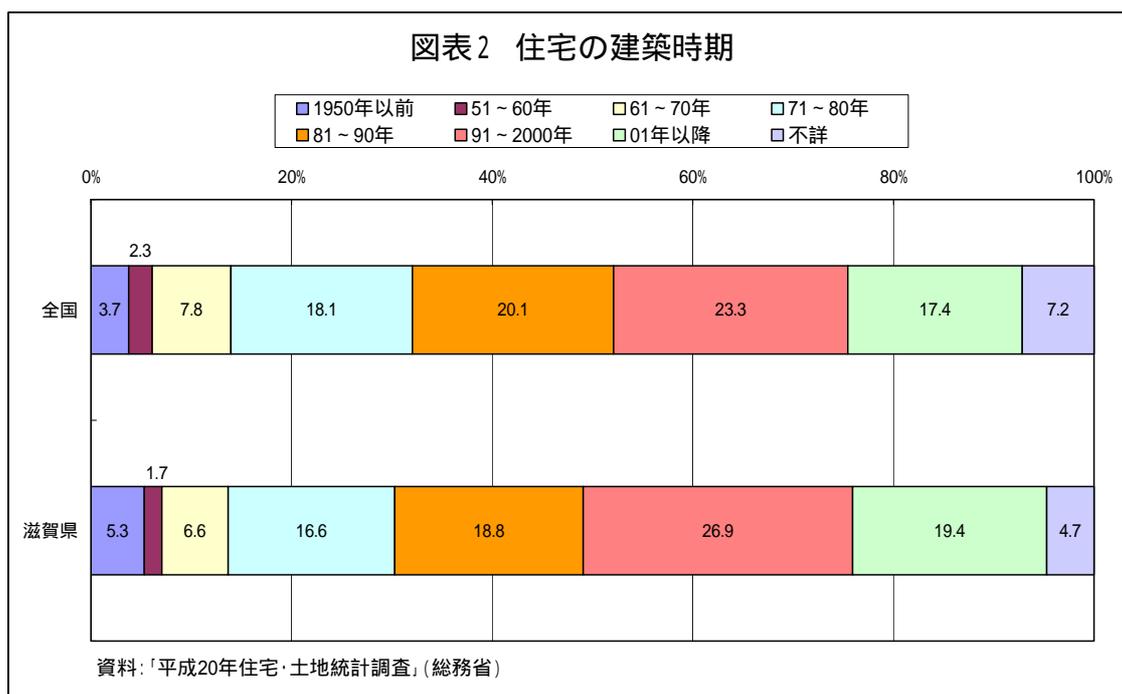
単位:戸

順位	都道府県	一戸建ての住宅	共同住宅等	合計	順位	都道府県	一戸建ての住宅	共同住宅等	合計
1	愛知県	1,167	2	1,169	25	福島県	142	0	142
2	埼玉県	810	73	883	26	香川県	134	0	134
3	千葉県	751	1	752	27	新潟県	124	0	124
4	神奈川県	745	3	748	28	熊本県	121	0	121
5	兵庫県	669	0	669	29	大分県	101	0	101
6	大阪府	527	128	655	30	長崎県	93	0	93
7	東京都	598	0	598	31	佐賀県	82	0	82
8	静岡県	591	1	592	32	山梨県	79	1	80
9	福岡県	470	2	472	33	鹿児島県	74	0	74
10	茨城県	311	1	312	34	石川県	68	0	68
11	三重県	283	0	283	34	徳島県	68	0	68
12	滋賀県	255	1	256	36	高知県	65	1	66
13	広島県	251	1	252	37	富山県	64	0	64
14	岡山県	251	0	251	37	和歌山県	64	0	64
15	岐阜県	243	0	243	39	宮崎県	63	0	63
16	宮城県	239	2	241	40	山形県	57	0	57
17	栃木県	238	0	238	41	岩手県	55	0	55
18	奈良県	235	0	235	42	福井県	34	2	36
19	北海道	227	0	227	43	鳥取県	33	0	33
20	群馬県	214	1	215	44	秋田県	28	0	28
21	京都府	203	0	203	45	青森県	25	0	25
22	山口県	166	1	167	46	島根県	22	0	22
23	愛媛県	160	0	160	47	沖縄県	2	0	2
24	長野県	157	0	157		全国	9,761	217	9,978

資料:国土交通省

県内住宅の半数近くが 1991 年以降の建築

総務省が発表した「平成 20 年住宅・土地統計調査」の結果から居住世帯のある住宅の建築時期をみると、全国では 1991 年以降が 40.7% (91～2000 年 23.3%、01 年以降 17.4%) であったが、滋賀県では 1991 年以降が 46.3% (同・順に 26.9%、19.4%) であり半数近くを占めている (図表 2)。同調査で 2003 年の前回調査比で住宅増加率が全国第 1 位の滋賀県 (12.6%) は、全国に比べて新しい住宅の多い地域といえる。



日本の住宅の利用期間は平均 30 年

国土交通省の資料によると、取り壊される住宅の平均築後経過年数は、**日本**が 30 年であるのに対し、**イギリス**が 77 年、**アメリカ**が 55 年となっている。地形や地質、気象条件、国民性の違い、歴史的背景などから単純に比較はできないものの、欧米と比較して、わが国は住宅の寿命が短いといえる。

長期優良住宅のメリット

居住費負担の軽減

世代を超えて住宅を利用することで、一世代あたりの住居費負担は現在より軽減されることが期待できる。

資産価値の向上

前記のとおり、日本における住宅の利用期間は欧米と比べて短く、住宅ローンの完済後しばらくすると住宅が取り壊されている状況である。住宅の適切な評価が行われ、誰もが参加できる中古住宅市場が形成されれば、売買が活発化し、住宅の資産価値は高まるだろう。

環境負荷の低減

住宅を解体することにより大量の廃棄物が発生しているのが現状である。居住者の都合などにより短期間で取り壊すのではなく、良質なものをつくり、手入れをして、長く大切に使うことで環境負荷の低減につながる。

住宅を長持ちさせるには

メンテナンスの適切な実施

住宅を長持ちさせるには、メンテナンスを適切に行い、性能の低下を緩やかにすることが重要である。

住宅履歴情報の整備

円滑な住宅流通や計画的に維持管理を行うには、新築や改修、点検時に、設計図や施工内容などの住宅履歴情報が確実に蓄積され、いつでも活用できるように整備することが必要である。さらに、性能評価や耐震診断を利用することも有効となる。

県内の長期優良住宅への取り組み

今年9月、大津市南郷で全 254 区画の大規模宅地の分譲が開始された。ここでは、今年5月に「第1回長期優良住宅先導的モデル事業」(国土交通省)に選ばれた大手ハウスメーカーの「200年住宅」が建築される予定である。

消費財から財産に

これまでの日本では、住宅が消費財に近いものと考えられ、30年ほどで取り壊し、廃棄する、という「使い捨て状態」であったといえる。地球温暖化問題も深刻化しており、このような資源の浪費は、一刻も早く回避しなければならない状況にある。そこでこれからは、良質な住宅をつくり、しっかりメンテナンスして、長く大切に使う、ということが求められる。

また、これまで日本人の多くは、住宅を建てるためにローンを組み、完済後しばらくするとその家を取り壊すという行動を繰り返してきた。しかし、長年のローンにより手に入れた住宅は、貴重な財産と考えるべきである。そのためには、住宅自体の構造強化やメンテナンスと併せて、中古住宅市場を活発化させることが重要である。そのような誰もが自由に参加できる市場が形成されることで、住宅を大切にしようという機運が盛り上がる。そうなれば、人口減少や少子高齢化の進展が予想される日本でも、各世代の住居費負担が軽減されることで資金的な余裕が生まれ、豊かな生活を送れることになるだろう。

2009年9月25日

(株)しがぎん経済文化センター

高橋 和也