

長期優良住宅の普及促進法について

国土交通省は、住宅を長期にわたり使用することにより、国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かでより優しい暮らしへの転換を図ることを目的として、平成21年6月「長期優良住宅普及促進法」を施行しました。

長期優良住宅とは、長期に使用するための構造及び設備（劣化対策・耐震性・省エネ・維持管理や更新の容易性等）居住環境への配慮、住戸面積など一定の基準に達している物を云い、価格も2〜3割以上高くなっています。

これは、平成18年に施行された「住生活基本法」のストック重視の住宅政策に転換した流れに続くものであり、100年いや200年という長期間維持できる住宅を普及・促進することを狙いとしています。

一方、既存住宅についてもこれらの条件を満たせるようなものは認定されるでしょうが、別途の認定基準でも示されない限り現実には無理であ

ろうと思われれます。

又、長期優良住宅には、長持ちさせることや市場流通性を持たせる為、「住宅履歴情報」という記録を作成・保存することを義務付けています。

この住宅履歴情報とは、同法第11条で、「国土交通省令で定めるところにより、認定長期優良住宅の建築及び維持保全の状況に関する記録を作成し、これを保存しなければならない」と定められています。

基本的には、認定住宅の保存を義務づけるべき履歴情報として、①法律上の規定により生成される情報（認定申請書）②長期優良住宅建築等計画に基づいて生成される情報（点検・調査・修繕等）が想定されており、現在「住宅履歴情報整備検討委員会」であるき履歴情報及び住宅流通の促進、さらには災害や事故等における対応について検討が行われています。

いずれにしても、新規に建築されるものは、認定基準に合うものが普及することになるでしょうが、既存住宅で相

認定基準がどうであれハードルは高いものであり、これらをクリアできないものは、建て替えという短絡なつながりにならないよう十分な施策ないし、支援策を考慮すべきではないかと思えます。

「快適なマンションライフのために」 マンションの専有部分は、区分所有者の意思でリフォーム工事をすることができ

ますがマンション全体はというと共用部分の大規模修繕工事など多くの入居者の合意形成を図らなければならないりません。 マンション管理組合の皆さんのほとんどは、建物の老朽化の程度がわからない、また、施工業者に任せても具体的な工事内容の検討ができない、

工事費用の資金計画の立案もできない、何から手がけてよいのかも分らないというのが実情であろうと思えます。 建設後のメンテナンスがなかったら、コンクリート部分の劣化、給排水設備やその他の設備の老朽化を食い止めることもできません。

このような状態を起こさせない為に早期に補修工事を行うことが建物を長持ちさせることとなります。

そこで共用部分の修繕を予め把握するために20〜30年程度の期間を見越して、①何年後にどの部分をどのような方法で修繕するのか？ ②いくら費用がかかるのか？ ③その費用をどう負担し合うのかなどを決めた長期修繕計画が必要になってきます。

・建築物はいろいろな資材が様々な性格と耐用年数を合わせ持ち構成されていて、安全・安心な居住生活を送るためには、それらを定期的に点検、計画的な修繕が必要になります。

又、長期修繕計画を作成する上で必要なのが劣化診断です。 ・劣化診断は、人間に例えると健康診断や人間ドックのような物です。

故障や問題が起きた時、場当たり的に行う修繕より事前に計画を立て、問題発生前に修繕を行っていくことがコスト削減にもなります。

事務局 佐々木

タイル壁に「安心」を塗ろう。

<http://www.dyflex.co.jp>

剥落防止

色調保持型タイル剥落防止工法

防水 透明

エバーガード

窓ガラスに「快適」を塗ろう。

防虫

窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材

省エネ 透明

UI-シールド

株式会社ダイフレックス
さいたま営業所

TEL:048-646-4870
FAX:048-646-4871
e-mail:saitama@dyflex.co.jp