Case 01

低炭素住宅仕様を目指した家

戸建住宅／埼玉県／C様邸

家族構成：夫婦＋子供1人

Interview

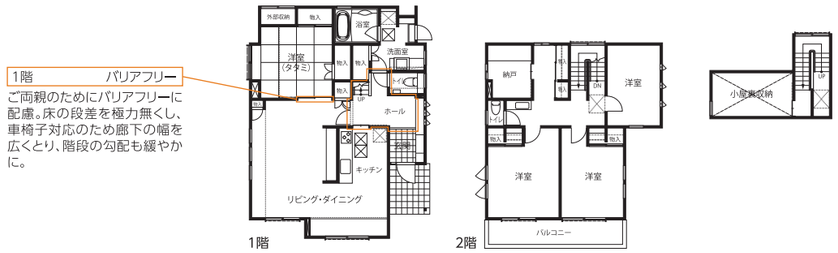
長期優良住宅の認定制度と住宅性能表示制度を活用して資産価値を明確にしました。

2つの制度を活用。長く住み続けられる家に。

新築のきっかけは、近い将来両親と同居するために、今より広い家が必要になったからです。私は住宅関連の仕事をしており、その視点からも家を建てるときは、これからのストック型社会に対応していくための重要な指標となる住宅性能表示制度と長期優良住宅の認定制度を活用しようと考えていました。それは、「住宅性能評価」を取得することで、第三者機関による客観的な評価で資産価値としての位置づけを明確にしたかったということと、長期優良住宅の認定を受けることで10年、20年、30年後のメンテナンスを考えながら長く住み続けられる家にしたかったからです。

ポイント

住宅性能表示制度は、平成12年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度です。新築住宅については、●構造の安定●火災時の安全●温熱環境●劣化の軽減●維持管理・更新への配慮●高齢者等への配慮●防犯●空気環境●光・視環境●音環境（オプション）の最大10分野32事項（平成25年2月末時点）を第三者機関が評価します。長期優良住宅の認定基準である●劣化対策●耐震性●維持管理・更新の容易性●高齢者等対策●省エネルギー対策●可変性（共同住宅の長屋にのみ適用）は、住宅性能表示制度の評価方法基準に関連しているので併せて申請すると合理的です。



ポイント

「長期優良住宅」の認定を受ける際には、維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を作成して、所管行政庁の認定を受けることになります。したがって住んでから、どのような箇所をどのくらいの時期に点検すればよいかが、あらかじめ計画されているので適切なメンテナンスを行うことができます。

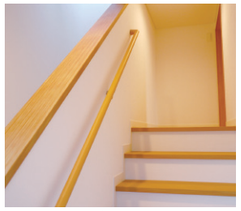
C様邸「長期優良住宅」の維持保全計画書（30年間）より抜粋

〈凡例〉●定期点検　○メンテナンス

		竣工時	10年	20年	30年		台風・地震による臨時点検
構造躯体	基礎	●	●	●	中性化防止剤塗布		○ 補修
	床下土台	●	●	●	防蟻処理		
	床	●	●	●			○ 補修
	壁	●	●	●			○ 補修
	小屋根	●	●	●	補修		
屋根・外壁・開口部等	屋根	●	●	●	補修・交換		○ 補修・交換
	外壁	●	●	●	シーリング補修等（30年は打替え）		○ 補修
	開口部	●	●	●	シーリング補修等（30年は打替え）		○ 補修
	ルーフバルコニー	●	●	●	補修・交換		
	室内仕上げ面	●	●	●	補修		
設備	給水管廻り	●	●	●	補修・交換		○ 補修・交換
	排水管廻り	●	●	●	補修・交換		○ 補修・交換

低炭素建築物認定制度に対応できる家を目指しました。

家族が心地よく健康的な暮らしを送るために、住まいづくりに何が重要であるかを考えて、住宅性能表示制度の項目の温熱環境などにもこだわりました。また、これからのあるべき住宅の姿を追求するために省エネルギー対策にも重点をおき、低炭素建築物認定制度に対応できる住宅を目指しました。躯体の断熱性能は寒冷地標準仕様で床・壁・屋根の断熱材は高性能のものを採用、さらに開口部にも寒冷地向けの樹脂サッシを採用することで断熱性能をより高めました。4.5kWの太陽光発電も備えています。先々のメンテナンスを容易にし、住宅の性能・価値を長期にわたって保持できることも重視しました。維持管理・更新への配慮、劣化の軽減の項目でも共に最高の等級3を取得しています。



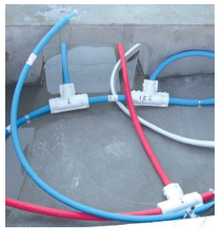
将来同居するご両親に配慮して、階段には手すりを設け、勾配もゆるやかに

ポイント

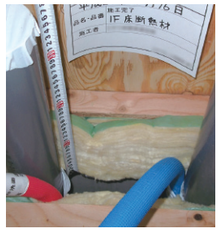
都市の低炭素化の促進に関する法律（略称：エコまち法）が平成24年12月4日に施行、同法の柱でもある低炭素建築物認定制度も始まりました。「認定低炭素建築物」では、断熱材の厚み、複層ガラス、省エネ設備機器の設置や、太陽光発電パネルの設置など、省エネ法の基準に比べ一次エネルギー消費量がマイナス10％以上となることや、低炭素化のための措置がとられていることなどの認定基準が設けられています。

資産価値が下がりにくい家づくりのために必要な制度です。

「住宅性能評価」を取得して住宅の履歴情報を残し、「長期優良住宅」の維持保全計画にしたがってしっかり維持保全をしていくことができるようになれば、ストック住宅市場において既存住宅の価値が下がらない仕組みを作ることに繋がるのではないでしょうか。「長期優良住宅」には、税制優遇やローンの金利優遇、地震保険の割引などさまざまな優遇制度がありますが、制度の普及のためにこのような支援を今後も続けていただきたいと思っています。



メンテナンス性の高いユニット配管



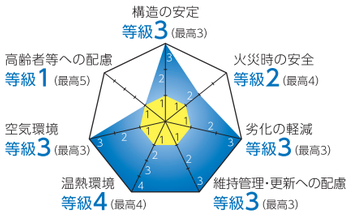
床下に施工された断熱材

基礎部分の防湿コンクリート打ち

［工事施工者 M社］より

低炭素建築物認定制度にも対応できる高い省エネルギー性能を備えた長く快適に住み続けられる家をつくりたい、というC様のご要望を叶えるために「住宅性能表示制度」におけるそれぞれの評価項目で高い等級を取得しました。弊社では、C様邸のような価値ある家を形にするためには、確かな性能と品質が確保されている証となる「住宅性能評価」と、いつまでも住宅の資産価値を保つための維持保全計画が策定されている「長期優良住宅」という2つの制度を活用することが必要不可欠だと考えています。

住宅性能評価レーダーチャート



光・視環境（単純開口率）：20％以上

防犯（1階 住戸の出入口）：すべての開口部が侵入防止対策上有効な措置の講じられた開口部である

建設住宅性能評価書

設計住宅性能評価書

長期優良住宅認定通知書