

# 認定長期優良住宅の実態と課題



住宅研究部 住宅計画研究室 室長 藤本 秀一

(キーワード) 長期優良住宅、住宅性能評価、耐震性、維持管理性

## 1. はじめに

良質な住宅ストック形成とその適正な維持管理、継承が重要になるなか、住生活基本計画では新築住宅における認定長期優良住宅の割合を平成32年までに20%にすることを目標にしている。これに対する平成25年度の実績は11.9%であるが分譲マンションを始めとする共同住宅等では普及が進んでいない。

これら状況を踏まえ、長期優良住宅認定マンションの現状把握と課題整理を目的とした調査を行った。

## 2. 認定住宅における性能確保の実態と課題

平成26年度までに販売された長期優良住宅認定マンション（52事例：把握できた範囲）を対象に建築計画データの収集、分析を実施した。

長期優良住宅の主な認定基準として住宅性能評価の項目に係るものを表1に示す。この外、居住環境、住戸面積、維持保全計画に係る基準がある。

劣化対策、耐震性、維持管理・更新対策には認定基準適合に複数の方法があり、いずれを採用するかは事例により異なる（図1～3）。建物規模・住棟形式では超高層・タワー型と中高層・板状型に大別さ

れ、これと耐震性や維持管理対策との関係を見ると前者は免震・制震、維持管理対策等級3、後者は耐震等級2、維持管理対策は等級3とただし書き規定（一定の条件下で排水立管の住戸内設定を容認）適用が中心である（図4）。階高や平面計画において空間的余裕が小さい中高層マンションにおいては、平成24年4月の基準改定以降、維持管理対策のただし書き規定の適用が急増している。

## 3. 認定取得に向けた課題

住宅性能評価の実績（平成26年度）をみても共同住宅等の耐震等級2以上は10%程度に止まっている。特に建物規模や住棟形式から免震採用が難しい中高層住宅において多様な耐震設計の方法が取り得るよう、建築基準法レベルの1.25倍の地震力以外での評価手法の整備が求められている。

## 4. 今後の予定

引き続き、認定住宅の実態把握、課題整理等、技術資料の整理を進めつつ、多様な計画的・技術的対応が可能となるよう、性能評価手法の多様化など、今後も技術基準の見直しに反映していく予定である。

表1 長期優良住宅の認定基準の概要

性能項目等	概要	主な基準等
構造躯体等の劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる（構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置）	等級3に加え、水セメント比45%又はコンクリートのかぶり+1cm
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため損傷のレベルの低減を図る	等級（倒壊等防止）2以上または免震等
維持管理・更新の容易性	設備配管の維持管理（点検・補修・更新）が行いやすい	維持管理・更新対策等級3（一部緩和あり）
可変性	ライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更がしやすい（配管、配線のために必要な躯体天井高を確保）	躯体天井高が2,650mm以上
高齢者等対策	将来のバリアフリー改修に対応できる（共用廊下・階段の幅員・勾配、エレベーターの開口幅等の必要なスペースを確保）	等級（共用部分）3（手すり、段差、高低差を除く）
省エネルギー対策	必要な断熱性能等の省エネルギー性能を確保（省エネ法のH11年基準（H27.3.31まで）又はH25年基準適合）	省エネルギー対策等級4

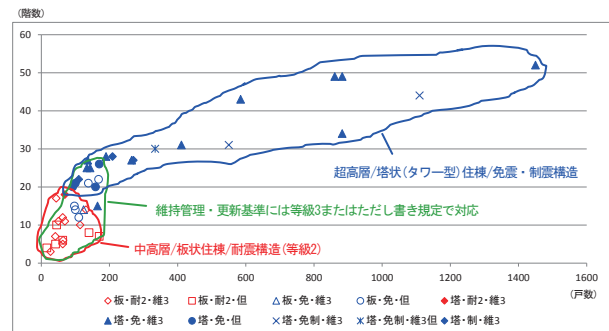


図4 建物規模と住棟形式による認定基準対応の特徴

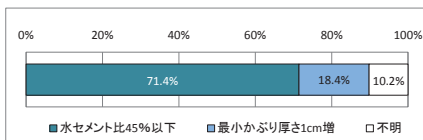


図1 劣化対策への適合方法

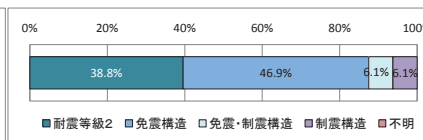


図2 耐震性への適合方法

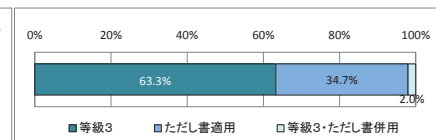


図3 維持管理・更新対策への適合方法