

# 「200年住宅新法」に注目を

「200年住宅新法」とも呼ばれる「長期優良住宅普及促進法」が衆議院で可決。来年には施行される見通しです。この新法が私たちにもたらすもの、注目点を、NPO法人住宅長期保証支援センターの鈴森素子さんに聞きました。

## どんな法律？

長期優良住宅普及促進法は、数世代にわたって長く住み継がれる優良な住宅の普及を促す法律。耐久性があり、改修がしやすい住宅の建設と、維持保全を奨励し、それらの住宅が優良かどうかを都道府県が認定する制度や、住宅の改修歴をまとめた「住宅履歴書」を普及して、中古住宅を流通させることなども視野に入れています。

詳しい内容はまだ決まっていますが、住宅を「優良」と認定する基準は、法案の可決・成立に先行してスタートした「超長期住宅先導的モデル事業」における基本性能基準が踏襲されることになるでしょう。

## 評価基準は？

この事業は、国が住宅の長寿命化を普及・啓発するために①

### 超長期住宅先導的モデル事業の主な基本性能基準

- 数世代にわたり住宅の構造躯体(くたい)が使用できる
- 大規模な地震後も構造躯体を補修すれば継続して住める
- 内装・設備の維持管理が容易にできる工夫がされている
- 間取りの変更ができ、一定程度以上の敷地・住戸面積・階高を確保できる
- 省エネルギー性能が確保されている
- バリアフリー改修に対応できる
- 街並みや景観に配慮している など

## 専門家に相談を

住宅の新築②既存住宅などの改修③維持管理・流通などのシステムの整備④技術の検証⑤情報提供および普及の5部門を設け、モデル案を募集。2012年まで実施が予定され、先日、第2回目の採択プロジェクトを発表したところです。

モデル事業の基本性能を評価する主な項目は表の通り。これから家の新築、増改築を考えている人は、自宅の優良認定に向けてこれらのような点に配慮することになるでしょう。

今回の法律は、まさにこの住宅性能表示制度の広い認知を実践していくものといっても過言ではありません。法律が施行され、機能すれば、長期優良の条件に適合する家には補助金や減税などの優遇策があります。優良の認定を受けた家を維持保全のためにメンテナンスして、履歴書をつければ、資産価値を上げることもつながり、住宅の生涯コスト低減や、環境貢献、そして手をかけた分だけ自宅が評価されるといふ点に期待が持てます。

そのためには、専門家の知識と協力が必要です。おつきあいのある工務店やハウスメーカーの担当者に、この法律のことをたずねてみてください。

さらに優良認定項目に街並みや景観への配慮や気候条件の対応などがある点を見ても、認定条件は全国一律にはならないと思います。あなたが住んでいる街がどんな基準を打ち出すのか、注目しましょう。

### 鈴森 素子さん

NPO法人住宅長期保証支援センター専務理事。(財)住宅産業研修財団で20年間情報をテーマに活動後、2002年同支援センターで住宅の長寿命化に取り組んでいる。