



FAS 住まい新聞

発行責任者
㈱福地建装
北斗市中野通 324
Tel.0138-73-5558

～今後の家づくりは長期優良住宅の仕様が標準となる～

◇ 長期優良住宅とはどんな住宅なのか ◇

戸建住宅における長期優良住宅とは、第一に 100 年近い寿命を保持するための「構造躯体等の劣化対策」がなされている事。第二に地震に強い「耐震性」の構造となっている事。第三に設備配管などの取替えやメンテナンスがし易い「維持管理・更新の容易性」が確保されている事。そして第四に、次世代省エネ基準と同等以上の「省エネルギー性対策」が成されている事です。

この四つの基本性能を確保している事を、自治体窓口に「長期優良住宅」である事を申請して「長期優良住宅認定」の交付を受ける事になります。

◇ 構造躯体等の劣化対策とは ◇

30 年と言われる日本の住宅寿命を一気に 100 年に延ばすには、単に木材の寸法を大きくしたり、通気層や防腐防蟻処理を行っただけで実現しません。

過去においても 100 年大丈夫と言われる高耐久仕様で建築された戸建住宅が、数年で土台と床材が腐食したために大改造を余儀なくされ、嫌になった建主は、これを安価で売り払い、マンションに引っ越したとの事例がありました。結局この家は 10 年で解体され粗大ゴミとなったと言います。

基本性能の評価に基づく、柱の寸法や基礎の高さ、通気層、樹種特定、防腐防蟻処理などの正しいハード性能は必須です。それに加えて定期的で適切な保守点検が建築した施工業者によって友好的に実践される事がもっと必要です。

◇ 地震に強い耐震性能とは ◇

通常の住宅では、数百年に一度の大地震でも倒壊などで人的被害の無い耐震性能が、確認申請がおりた状態で既に担保されております。

この「長期優良住宅」での耐震性能とは、この通常耐震に 25%を増やした倒壊防止の性能が必要です。

◇ 維持管理・更新の容易性とは ◇

給水管や給湯管、排水管などの設備配管などは、水やお湯などを送っているため、何十年も劣化しないままの状態を保持する事が困難です。何年、或いは何十年間のサイクルで、取替えや保守工事がどうしても必要になります。

そのため容易にそのような点検や取替え、保守点検をしやすくする事です。

◇ 省エネルギー性対策 ◇

これはまさに高気密、高断熱とも言える温熱環境の性能の事を言います。この「長期優良住宅」と銘打つためには、次世代省エネ基準を突破している事が必須条件となります。この次世代省エネ基準とは、暖房における省エネ性と冷房における省エネ性の双方の性能を持ち合わせている事が条件となります。

氷点下が続く真冬の厳寒地では、夏場の暑さ対応が疎かになりがちです。夏場に暑くて辛いと言う相談が多くあるのも北海道などの北国なのです。

寒冷地でも長期優良住宅で家の性能が上がると防暑対策も必須となります。また温暖地でのエアコン装備は必須でしょうが、単に高気密、高断熱だけだと取り込んだ熱を逃がすのに大きなエネルギーを必要とします。遮熱と断熱、そして調湿の機能を持った「ファースの家」の性能が生きてきます。

◇ 長期優良住宅仕様の家を建てる ◇

これらの性能を搭載すると、それなりのイニシャルコストがかかります。「ファースの家」の温熱性能は、元々それが標準となっております。また劣化対策としても高耐久合理化認定において 90 年寿命の認定を交付されていますが、長期優良住宅になると強制的な仕様となります。

また耐震性や維持管理においても、若干の追加仕様が付加される為、多少のコストがかかります。しかしながら税制面の優遇やフラット 35 ローンを使用した時の金利が相当に安価となります。また中古になっても瑕疵保険の対象となったり、高額で売れたりの多くのメリットが生じます。今後の家づくりは長期優良住宅仕様で建築される事が賢明と思われます。(著・福地脩悦)

孝太の知恵袋

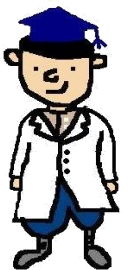
ガム・あめ玉・チョコレートの汚れ

ガムやあめ玉やチョコレートが服についちゃった時はね、ガムは慌てて引っ張ってもダメ。

水で冷やして、カチカチにして取るの。

あめ玉は、水で気長にたたいて、大根おろしをくるんだガーゼをシミの部分に当てておいて、しばらくそのまま置いとくときれいに取れるわよ。

チョコレートは、ぬれたタオルでできるだけ摘み取った後、洗剤で洗うと大丈夫。



建築情報や知識は、ファース本部のオフィシャルサイトで！

ファースの家

検索