

長期優良住宅の申請書作成合理化テクニック

昨年の6月より実質施行された「長期優良住宅普及促進法」が本格普及の段階に入ってきました。特に、供給戸数が年間50棟未満の住宅建設会社には、「木のいえ整備促進事業（長期優良住宅普及促進事業）」の募集期間延長となり、普及に貢献しています。来年度は予算を倍増する方向にありますので、住宅購入者の意識も高まってくると予想されます。一方で、「適合証を取得するまでのプロセスをいかに合理的に楽にするか」を実現することで、住宅建設会社の利益も大きく変わってくると思われます。今回は長期優良住宅の申請書作成の合理化テクニックについて解説します。

選択肢を設定できる項目を認識しよう

自社で提供している住宅の仕様を見直してみると、ほとんど同じ仕様になっているのではないのでしょうか？

例えば、「構造躯体等の劣化対策」という項目があります。外壁の軸組みなど（地盤面より1m以下の部分）は、会社ごとにほとんど同じ仕様となっている場合が多いと思われます。土台の防蟻・防蟻処理としてK3相当以上の薬剤を塗布する、またはD1内の高耐久性樹種を利用している場合など、個別に検討する部分なので基本はどちらかに決めていくでしょう。防湿方式や床下換気についても、一般的に選択肢できる仕様は2〜3パターン程度に分類できます。

省エネルギー対策の項目もトレッドオフの関係があつて、各部の仕様及び数値チェックと計算が面倒

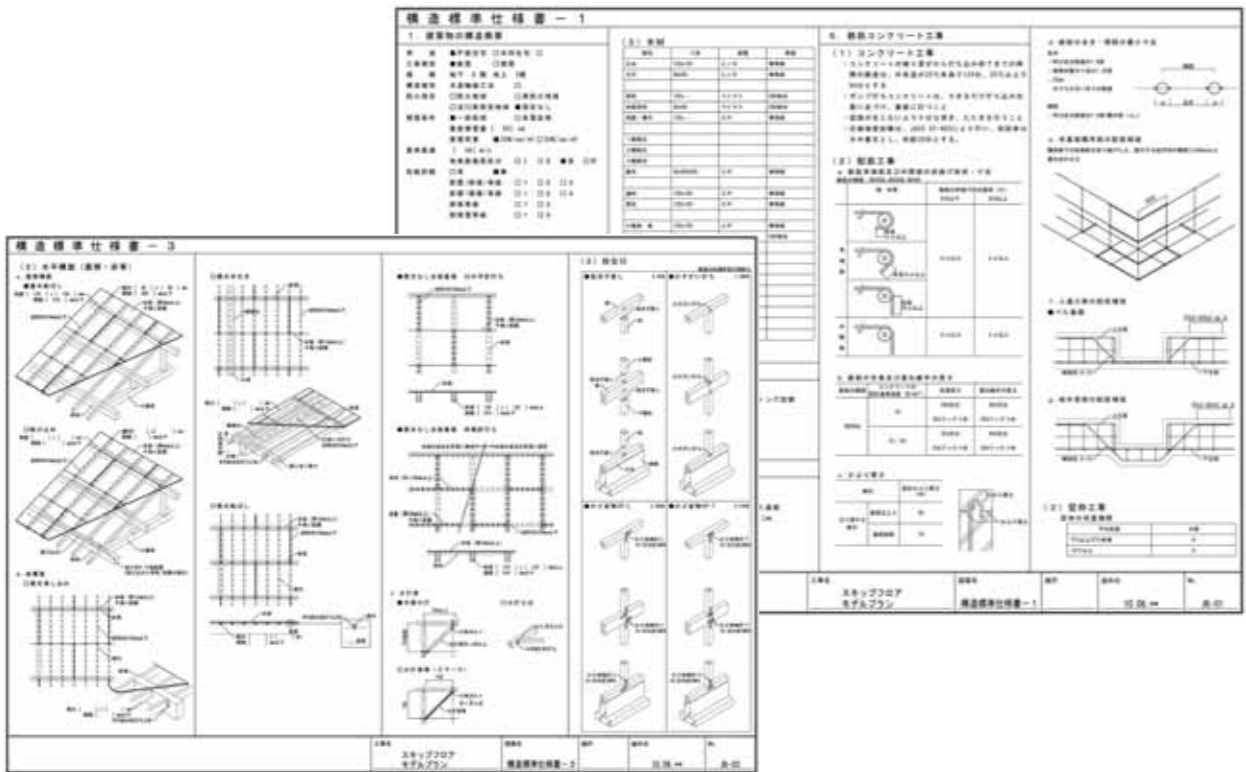


図1 構造標準仕様書例

はあります。しかしながら、住宅建設会社は提案したい断熱材が決まっていたり、納まりも決まっていると思います。仕様としては一般的に流通量が多くなりズナブルな価格の断熱材を選択肢として設定できます。あらかじめ選択の幅を決めて計算を成立させておけば、個別に拾いと計算をしなくても済むと考えられます。

選択肢を設定できない項目

長期優良住宅の項目要件の中で、「耐震チェック（構造の安定で等級2以上）」が最も面倒な項目です。一般的な4号建築物では仕様規定チェックで等級をクリアすることが可能ですが、スパン表などの前提条件（荷重条件や柱の位置の条件）を逸脱すると許容応力度計算などの構造計算をしなければならなくなります。構造部分は部品点数も多く、接合部などの納

まりについても様々な方法があります。数パターンの選択肢の設定が向かない項目です。とはいえ、基礎の仕様や耐力壁の内容と倍率など部分的にはいくつかの選択肢を設定して物件ごとどちらかを採用するという方法は合理的です。住宅建設会社は使用する接合部の補強金物や接合部自体に使う金物（金物工法）も数パターンに絞られているのではないのでしょうか？

各種の選択肢を整理してみよう

長期優良住宅の項目にあり得る選択肢を検討してみてください。選択肢を想定できる項目については、その情報を図や数値にしてみます。それを仕様の概要書などに整理して、チェックボックスをつけます。当該住宅に合う仕様や納まりにレ点をつけて根拠説明資料として活用できます。（図1）

ちゃんとしたサポートセンターを選んで相談をする

住宅性能表示制度が施行された2001年から、「サポートセンター」という言葉を聞くようになりました。住宅建設会社としてサポートセンターに「求めていること」と、「サポートセンターの責任範囲とフィー」が一致していないと関係は継続しません。

例えば、登録住宅性能評価機関であるハウスプラス住宅保証株式会社（※）は、「認定サポートセンター」という仕組みを作っていますので、申請書作成を合理化する相談なども有効でしょう。サポート業務といっても、実際には図面の変更や加筆もあるので、「設計業務」です。建築士事務所登録はもちろんのこと、担当した図面にはサポートセンター側が署名・捺印するセンターをお勧めします。

しぼりくは長期優良住宅提案で営業を

世界的にも「環境・省エネ」「CO₂削減」の流れが加速されます。住宅を長く利用できるようにしていくこと、断熱や高効率設備機器の利用で「環境・省エネ」を実現することは長期優良住宅の基本的な考え方と一致します。世の中のニーズにマッチしているのです。中小の工務店などが長期優良住宅を提供した場合は、施主様に120万円の補助金が交付される仕組みは来年度も継続されそうです。営業的にも長期優良住宅を提案することは有効だと思われます。

標準化が難しい構造についても、納まりや仕様を一旦整理してしまえば、同じ資料のコピーで説明資料となります。標準仕様書のチェックで済むように、意匠設計、構造設計、設備設計を三位一体で検討することが申請書作成の時間短縮に有効ですし、飛躍的な作業効率化が図れるといえます。

技術的審査をする登録住宅性能評価機関と相談する

長期優良住宅の基準をクリアしているという説明資料がきたら、実際に技術的審査を行っている登録住宅性能評価機関などと相談をします。実際の申請書に添付するイメージである旨を伝え、充分に説明できる情報が足りているか、表現としてわかりやすいか、などのアドバイスを受けてください。不足している情報は加え、わかり難いところは改善します。このプロセス自体が設計担当者や技術評価担当者の情報共有となり、その後の技術的審査段階で時間短縮を生みます。

登録住宅性能評価機関から「適合証さえもらえればいい」ではなく「誠実に基準クリアの根拠を説明する」というスタンスが重要です。

今回は ↓

登録住宅性能評価機関からの質疑応答などに対する具体的なアドバイスを掲載する予定です。