

PRESS RELEASE

長期優良住宅認定マンションの基本情報を整理 「長期優良住宅認定マンションの現状」

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長:久田見卓)では、標題のレポートをまとめました。
レポートの全文は6月25日発行の「CRI」7月号に掲載致します。

昨年度、国土交通省国土技術政策総合研究所により「長期優良住宅(共同住宅等)の建築計画データ等の調査」が実施されました。これは長期優良住宅の認定対象建築物(共同住宅)、いわゆる「長期優良住宅認定マンション」を対象として、建築計画データなどの収集、整理を行ったものです。本レポートでは、その調査データをもとに長期優良住宅認定を受けたマンションの基本情報と仕様、建物イメージの概要を示します。

【長期優良住宅の認定状況】

- 2014年度末までの累計認定件数は59万2,007戸である。うち「一戸建ての住宅」が57万6,068戸と97.3%を占めており分譲マンション等の「共同住宅等」は1万5,939戸(2.7%)と全体の3%にも満たない。(国土交通省資料より)

【長期優良認定マンションの建築概要】

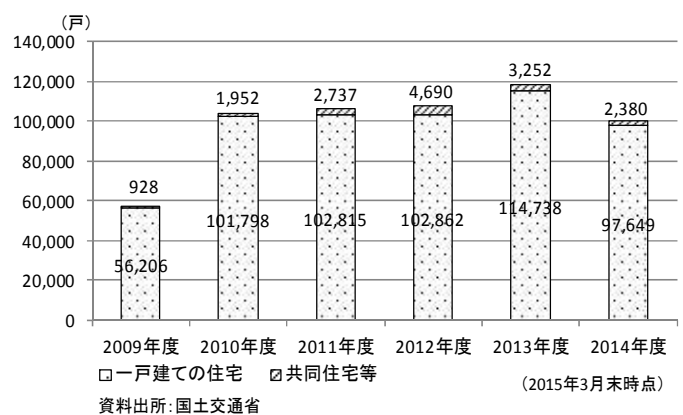
- 計画手法は、一般が31件と全体の約3分の2である。以下、再開発、土地区画整理事業が各8件であった。
- 用途は純住宅(住宅のみ)が33件と全体の3分の2以上である。以下、「住宅+商業施設」が8件、「住宅+商業施設+その他」が3件と続いている。
- 認定時期は、件数は2013年度まで増加、住戸数では2012年度が最大だが、双方とも2014年度は大幅に減少している。
- 住棟形式は、件数では板状が23件と最も多く、以下塔状12件、塔状ボイド11件と続く。しかし住戸数で見ると塔状ボイドが6,295戸(54.7%)と半分以上を占め、板状は1,922戸と全体の約6分の1と逆転している。

【長期優良認定マンションの認定基準の状況】

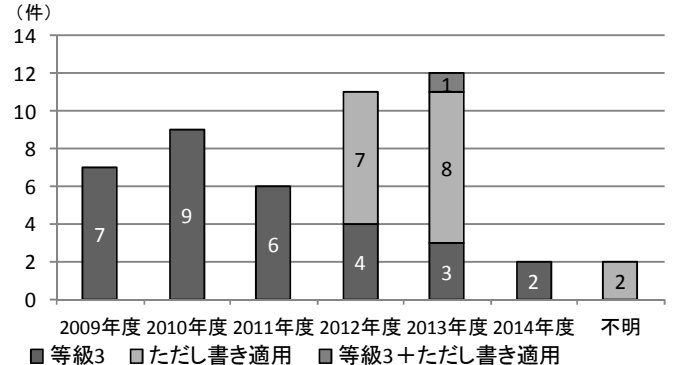
認定基準のうち、事業者側で選択肢のある3項目について記す。

- 耐震性: 件数では免震構造が最も多く23件、耐震等級2が19件で、9割近くを占める。戸数では免震構造が7,614戸(66.1%)、免震・制震構造1,994戸(17.3%)と8割以上を占める。
- 劣化対策: 件数では、水セメント比45%以下が35件、コンクリートかぶり厚1cm増し11件と水セメント比45%以下が4分の3を占める。戸数では、水セメント比45%以下が1万512戸(91.3%)、コンクリートかぶり厚1cm増しが804戸(7.0%)と9割以上に達する。
- 共用配管の維持管理・更新性: 件数では、等級3が31件、ただし書き適用が17件である。戸数で見ると等級3が9,281戸(80.6%)、ただし書き適用が1,900戸(16.5%)である。また、認定年度で見ると、ただし書き規定が初めて適用された2012年度には、等級3が4件に対しただし書き適用が7件だったが、2013年度には3件に対して8件と増加している。

■長期優良住宅建築等計画の認定実績

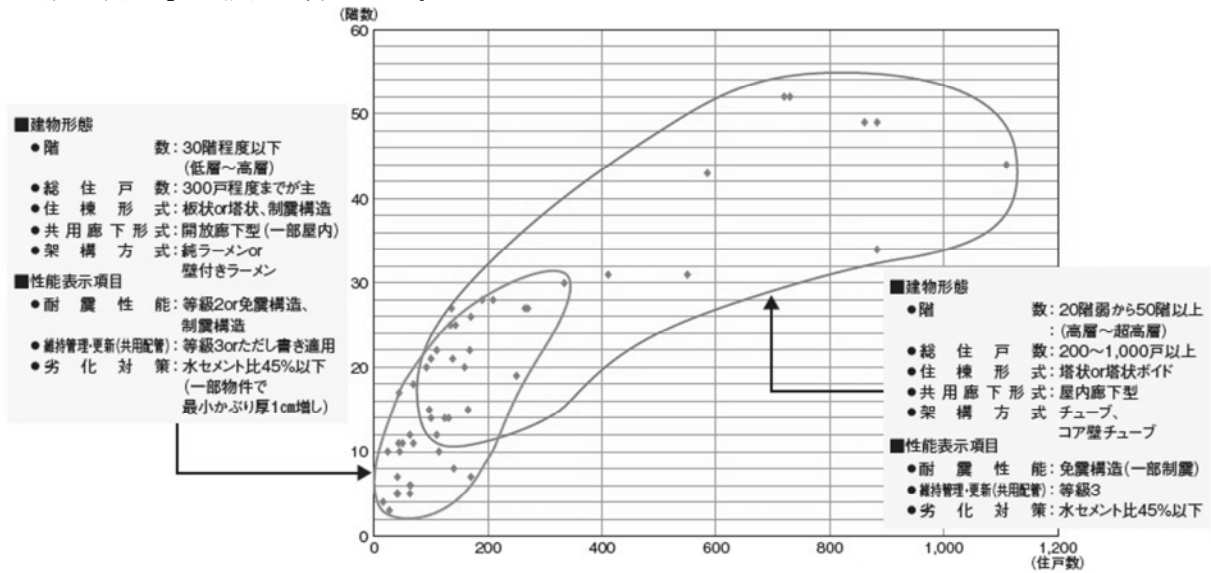


■維持管理・更新(共用配管)-認定年度別



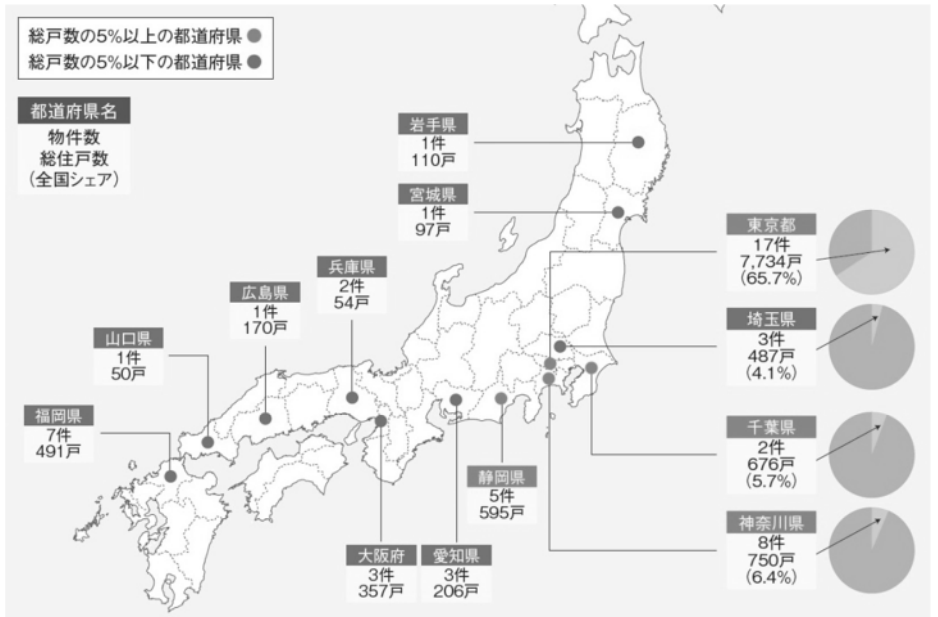
【長期優良住宅認定マンションの建物類型】

- 横軸に総住戸数、縦軸に建物階数(地上)をプロットし、住棟形式、共用廊下形式、架構方式等の建物形態に関する項目、住宅性能項目のうち選択肢のある項目、構造躯体の耐震性・耐久性(耐震性(倒壊等防止))属性情報を乗せて大まかなグルーピングを行った。
- その結果、建物形態としては「30階程度以下(低層～高層)、住戸数は300戸程度まで、板状or塔状」の『板状マンション等』と「高層～超高層で200～1,000戸以上の大規模まで、塔状(塔状ポイド)、チューブ(コア壁チューブ)」の『タワーマンション等』の2つの類型に分かれた。
- 性能表示項目でも「耐震等級2、維持管理・更新は等級3orただし書き適用」に対して「免震・制震、維持管理・更新は等級3」と傾向が分かれた。



【長期優良住宅認定マンションの分布】

- 認定マンションは13都府県に立地しており、うち最も多いのが東京都で17件(31.5%)、7,734戸(65.7%)と突出している。また、神奈川、千葉、埼玉の3県を合計すると13件、1,913戸であり、1都3県で、件数で半数以上(55.6%)、戸数で8割以上(81.9%)に上っている。
- その一方で、静岡県を除く他の府県では、認定マンション総戸数の5%以下しか立地しておらず、東京を中心にした首都圏への偏在傾向がわかった。



【まとめ】

- 今回の分析で長期優良住宅認定マンションの2つの建物類型(通常のタワーマンションと認定基準に仕様を上げた板状マンション)や、首都圏への偏在傾向などの基礎的な知見が得られた。
- 長期優良化のハードルの1つとされていた維持管理・更新性の「共用配管の外出し」がいわゆる「ただし書き規定」改訂で緩和され、適用するマンションの増加からも一定の施策効果があったといえる。
- 今回は認定マンション全体の傾向について記したが、個別性の強い要素(構造や断面情報)の分析や、新規物件の追加や関係者ヒアリング等による情報収集など継続的な調査が望まれる。

【本調査のデータ等について】

本調査の実施に当たっては、各物件の基礎情報として(一社)新都市ハウジング協会および会員企業等からの物件個別のデータのほか、(株)長谷工総合研究所所有のマンション販売時パンフレット等の情報が用いられた。今回は長期優良住宅認定を受けたマンション49件、1万1,515戸を対象に分析を行った。