



2014年8月25日

報道関係者各位

高松建設株式会社

賃貸マンション初の「長期優良住宅」認定（西宮市） 「ブライロード西宮（総戸数27戸）」竣工後即満室

高松建設株式会社（本社：大阪市淀川区 代表取締役社長：西出雅弘）が、兵庫県西宮市門戸荘にて建築していた鉄筋コンクリート造6階建の賃貸マンション「ブライロード西宮」は、2009年6月に施行された「長期優良住宅」の認定を、西宮市内の賃貸マンションで初めて取得した。（2013年9月取得済）

長期優良住宅認定は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅の普及を促進することで、環境負荷の低減を図るとともに良質な住宅ストックを将来世代に継承することを目的としており、耐震性や省エネルギー性など複数の性能に関して国が定める基準をクリアした住宅のみに与えられる認定制度である。現在においても賃貸マンションにおける「長期優良住宅」の認定取得は珍しく、入居者にとって安心・安全・快適といえる当物件は、あまり動きのない入居時期（6月入居開始）にも関わらず竣工後即満室となり、入居者の関心の高さが伺われた。

<長期優良住宅認定における「ブライロード西宮」の主な対応>

【耐震性】

- ・ 建築基準法レベルの1.25倍の地震力にて設計を行い高い耐震性を実現。

【省エネルギー性】

- ・ Low-E ガラスの採用など、省エネルギー対策等級では「最高ランク4」の高い省エネルギー性。

【可変性】

- ・ 将来の間取り変更を見据え、階高約2.86mに設定。躯体天井高を認定基準である2.65m以上確保。

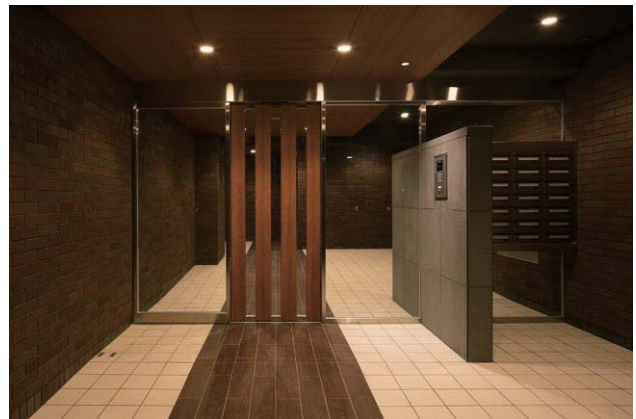
【バリアフリー性】

- ・ 将来のバリアフリー改修を見据え、共用廊下等に必要なスペースを確保。

当物件は、当社設計・施工の賃貸マンションにおいても初の長期優良住宅認定物件であり、現在、愛知県名古屋市中にて計画中の1物件も認定申請予定である。当社では建築費の増加はあるものの、入居者の関心がある性能を付加した当認定制度を、今後も積極的に提案していく予定である。



ブライロード西宮 外観



ブライロード西宮 エントランス

<長期優良住宅認定における主な性能項目と、当物件の認定取得ポイント>

【劣化対策】

認定基準：数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。

◆当物件の認定取得ポイント

水セメント比 50%以下のコンクリートを使用するとともに、鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚を建築基準法より 10mm 厚く設定。（通常想定される維持管理下で 100 年以上耐用）

【耐震性】

認定基準：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こと。

◆当物件の認定取得ポイント

建築基準法の 1.25 倍の地震力にて設計を行い高い耐震性を実現。（品確法の基準では耐震等級 2）

【維持管理・更新の容易性】

認定基準：構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。

◆当物件の認定取得ポイント

構造躯体等に影響を与えることなく配管の維持管理ができるよう、ゆとりのある配管スペースや地下ピットを設置。

【可変性】

認定基準：居住者のライフスタイルの変化に応じて、間取りの変更が可能な措置が講じられていること。

◆当物件の認定取得ポイント

将来のリフォームを見据え、階高約 2.86m に設定。躯体天井高約 2.68m を確保。

【バリアフリー性】

認定基準：将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。

◆当物件の認定取得ポイント

将来のバリアフリー改修を見据え、共用廊下の幅員を 1200mm 以上、エレベーターの開口を 800mm に設定。

【省エネルギー性】

認定基準：必要な断熱性能の省エネルギー性能が確保されていること。

◆当物件の認定取得ポイント

全住戸に遮熱・断熱性の高い Low-E ガラスを採用し、断熱材の厚さを通常の約 1.6 倍に設定するなど、平成 11 年省エネルギー基準に適合。（省エネルギー対策等級では「最高ランク 4」）



<添付資料> 物件概要・位置図

【ブライトロード西宮 物件概要】

所在地	兵庫県西宮市門戸荘 17-53
交通	阪急電鉄今津線「門戸厄神」駅徒歩 1 分
敷地面積	1,079.44 m ² (326.53 坪)
延床面積	2,019.09 m ² (610.77 坪)
構造・規模	鉄筋コンクリート造 6 階建
総戸数	27 戸
間取り	2LDK~3LDK
専有面積	57.29 m ² ~80.61 m ²
賃料	109,000 円~162,000 円
スケジュール	着工 平成 25 年 8 月 竣工 平成 26 年 5 月末日 入居 平成 26 年 6 月
設計・施工	高松建設株式会社

【位置図】

