住宅省エネ基準 お寒い達成率

2007年度推計 44%どまり コスト高で動き鈍く

政府が一九九九年に強化した新築住宅の省エネ基準の達成率が低迷している。正式な数値が公表されている二〇〇五年度の達成率はわずか三割。〇七年度も四四%にとどまると推計されている。四月に迫る京都議定書の約束期間入りを前に、温暖化ガス排出の一二%を占める家庭からの排出削減は喫緊の課題だが、コスト高になる省エネ基準の徹底には政府も業界も動きが鈍い。

「やっぱり、お客さんはエコだけで選んではくれませんから」――。分譲住宅を手掛ける三井不動産レジデンシャルの担当者は省エネへの取り組みの難しさを感じる。同社は〇一年から建築、販売するマンションすべてを九九年の省エネ基準に合わせている。熱の逃げやすい窓ガラスは二重に、断熱材の厚さも基準まで引き上げた。

部材コストが高く付くことに加え、当初悩ましかったのは工程の複雑化に伴う工期延長だった。十二カ月で完工していた物件でも二―三カ月は工期が伸び、その分、コストに跳ね返る。

地価上昇の折、購入者のためには、建設コストは少しでも安く上げたいところ。「環境性能の引き下げは考えていない」とするものの、「市場で通用する価格帯までコストを引き下げたいとの意識は強くなりがち」と、商品性と省エネ性との両立の難しさを認める。

中堅以下のマンション事業者の中には「省エネ基準はあくまで努力目標」と割り切り、顧客のデザインや価格への要望に応えたいとする声が少なからず聞かれた。折しも、マンション供給戸数は〇七年に首都圏で前年比一九%減と大ブレーキがかかっている。販売不振は深刻で、見た目の違いが分かりにくい省エネ価値の追求はどうしても二の次になりがちだ。

九九年に強化された住宅の省エネ基準は、外壁の断熱材（グラスウール）の厚さを十センチメートル以上、天井は十八センチメートル以上、窓はアルミ二重サッシなどと仕様の目安を決めている。住宅で使うエネルギーのおよそ三割を占める冷暖房の効率は、九二年に決めた前の基準より三〇%以上高められるという。

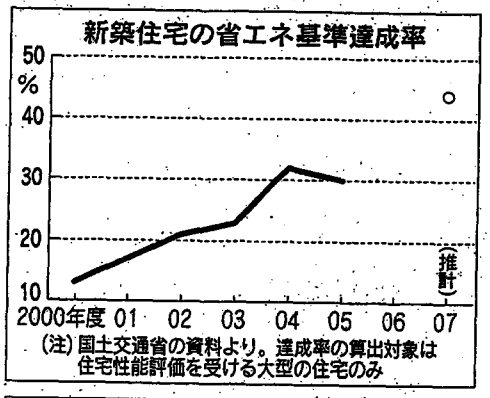
ただ、この基準はあくまで「目安としての位置づけ」（国土交通省住宅局）でしかない。〇六年四月からは、延べ床面積が二千平方メートル以上の中規模以上のマンションに省エネ措置の届け出義務が課されたが、「目に余る不備がなければ指導対象にならない。九二年基準を満たせば不十分とはしないのでは」（同）。

国交省は低迷する基準達成率の引き上げを目指しており、〇八年度には九九年基準の五割達成を見込むとしている。ただ、この達成率の分母は、住宅性能評価の対象になっている大型マンションなど全体の二割の物件にすぎない。多くを占める一般住宅や小規模アパートなどの達成率は分からないのが実情だ。

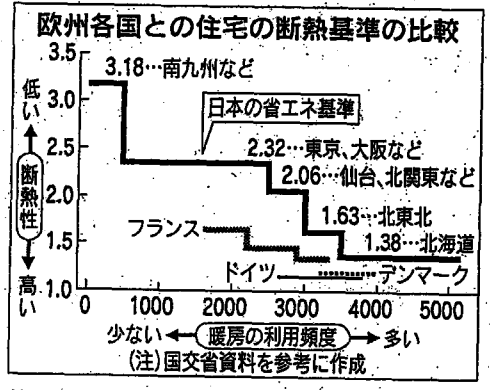
国交省が「相当に高い基準」とする九九年基準も欧州の水準と比較すれば緩い。暖房負荷がほぼ同じ地点で比べると、ドイツやフランスより四割程度甘い設定だ。しかも両国は基準達成がすべての住宅に義務化されている。

温暖化対策が課題になるなか、住宅の省エネを巡る動きが鈍いことに、他の省庁の担当者からは「建築基準法改正で住宅着工が急減、国交省は景気減速の犯人扱いだ。今、さらに住宅市場を冷やしかねない施策を検討できるわけがない」との声もあがる。今のところ、基準を義務化したり、基準値を引き上げたりする予定はないという。

（宇野沢晋一郎）



（注）国土交通省の資料より。達成率の算出対象は住宅性能評価を受ける大型の住宅のみ



（注）国交省資料を参考に作成

20年 2月 5日
日経産業新聞