

不動産取引の現場から



大谷 昭二氏

■NPO法人日本住宅性能検査協会理事長
■仲裁ADR法学会理事

新認定制度が始まった低炭素住宅とは

国土交通省と経済産業省、環境省の3省による方針では、2020年をめぐりにすべての新築建物に対して改正省エネ基準を適合義務化させるとしています。省エネ基準をベースに、認定低炭素住宅や、ゼロ・エネルギー住宅、さらに低炭素化されたLCCM（ライフサイクルカーボンマイナス）住宅などが、新たな住宅市場を形成することになります。

地球温暖化につながるCO₂の排出量は、交通機関や向上などで削減が進んでいるのに対し、住宅分野では最近こそ省エネ性が重視され始めたとはいえ、まだまだ遅れているのが実情です。また、東日本大震災後の電力不足をきっかけに国民の節電意識も高まるなか、将来にわたって持続可能な低炭素社会実現に向け「都市の低炭素化の促進に関する法律」が平成24年12月4日

2020年新築住宅・建築物の省エネ義務化・性能の低いテナントビルに対する賃貸制限 BEMS設置を標準化、賃貸・売買時のラベリング取得原則義務化等の規制導入

の認定制度。建物の断熱性向上はもちろん、主な設備機器を含めてCO₂排出削減の配慮をしたエコ住宅のことです。これまでデベロッパー・住宅メーカー・工務店などが独自に展開してきたものに統一基準を設け、環境負荷の少ない住宅の普及を後押しします。

また、同時に全ての新築住宅・建築物の省エネ義務化を、2020年までに大規模な建築物から段階的に行うという工程が示されました。建築物と住宅とを区分し、さらに延床面積を2000㎡以上、300㎡以上2000㎡未満、300㎡未満の3区分とする。ここで、大規模なものから順次義務化を進め、最後に一般的な戸建て住宅を義務化するというシナリオです。

低炭素住宅の具体的な認定基準は、例えば一定以上の厚みをもたせ断熱材や複層ガラスの採用といった建物の省エネ仕様が大前提です。併せて太陽光発電や高効率給湯器などを導入し、冷暖房や給湯などの一次エネルギー消費量を、現行の省エネ基準に比べて10%以上低く抑えることが必要となります。さらに、低炭素化に役立つ仕様として、節水機器、HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメントシステム）のランニングコストが安く抑えられ、併せて、家計にもやさしい住まいといえます。

（*）8項目中2項目以上 ①節水に資する機器を設置している。②雨水、井水又は雑排水の利用のための設備を設置している。③HEMS（ホームエネルギー・マネジメントシステム）又はBEMS（ビルエネルギー・マネジメントシステム）を設置している。④太陽光等の再生可能エネルギーを利用した発電設備及びそれと連携した定置型の蓄電池を設置している。⑤一定のヒートアイランド対策を講じている。⑥住宅の劣化の軽減に資する措置を講じている。⑦木造住宅若しくは木造建築物である。⑧高炉セメント又はフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分で使用している

認定基準は、例えば一定以上の厚みをもたせ断熱材や複層ガラスの採用といった建物の省エネ仕様が前提です。併せて太陽光発電や高効率給湯器などを導入し、冷暖房や給湯などの一次エネルギー消費量を、現行の省エネ基準に比べて10%以上低く抑えることが必要となります。さらに、低炭素化に役立つ仕様として、節水機器、HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメントシステム）のランニングコストが安く抑えられ、併せて、家計にもやさしい住まいといえます。

認定基準は、例えば一定以上の厚みをもたせ断熱材や複層ガラスの採用といった建物の省エネ仕様が前提です。併せて太陽光発電や高効率給湯器などを導入し、冷暖房や給湯などの一次エネルギー消費量を、現行の省エネ基準に比べて10%以上低く抑えることが必要となります。さらに、低炭素化に役立つ仕様として、節水機器、HEMS（ホーム・エネルギー・マネジメントシステム）のランニングコストが安く抑えられ、併せて、家計にもやさしい住まいといえます。

日本住宅性能検査協会 団体概要

建築を巡る紛争の予防および解決を目的とする第三者評価機関。有識者による7つの専門研究会と全国に展開する7つの支部組織、弁護士との提携による紛争解決支援センターによって構成されており、客観的な立場から公正・公平な評価を行う。調査対象はマンションやオフィスビルをはじめ、学校、各種公共施設、商業施設など多種多様。構造だけでなく、設備についても調査診断を行っており、工事費用の見積もり内容評価や、建物瑕疵問題、原状回復問題等で年間2000件の相談を受ける。
＜連絡先＞〒103-0012
東京都中央区日本橋堀留町1丁目11番5号 日本橋吉泉ビル2階
電話：03（5847）8235
E-mail: info@nichijuken.org