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

再生可能エネルギーの課題と展望

太陽光発電等普及が進む再生可能エネルギー利用の現状と課題及び今後の展望(3)

再生可能エネルギーを普及させるキーワード「健康増進効果」で断熱投資の回収がはやまる

2020年には新築・住宅について義務化の方向なので、既築住宅も対応が求められることは当然の流れだ。国土交通省などの資料を見ると、最近の新築戸数は80万戸を下回っている。つまり、認定低炭素住宅が新築に義務化されたとしても住宅全体の1・4パーセントが改善したに過ぎない。この政策を推進していくうえで重要になるのが、既築住宅の不動産取引だ。この低炭素化の義務化により、建築業法、宅地建物取引関連法、建築基準法などの一連の法改正も検討されている。

省エネ基準と違う点は、省エネ基準では評価されていない低炭素化に貢献する木造住宅することの他、節水設備、雨水・雑排水利用、太陽光発電・蓄電池、HEMS、緑化、高炉セメントの使用等から2つを選択して採用することが求められている点である。とはいえ省エネ基準とほぼ同じなのに、なぜ「低炭素住宅」という別名の制度なのであろうか。それは、省エネ政策の背景が建物単体から街づくり全体、つまり「スマートシティ」の視点に移っているからである。市街化区域等に建設される建物が対象になっている。エネルギーを多消費しない低炭素社会へと、大きな価値転換に動いているということである。

いずれにせよ、地球温暖化の影響とも思える異常気象からも省エネ化と耐震化はこれからの新築住宅や既築住宅の必須条件になることは間違いない。

しかしながら省エネには同意するものの、快適な暮らしのためにエネルギーを使うことを、ためらわない感覚の消費者も多数いると思う。エネルギーコストが安く、エネルギーコストの視点だけでは省エネ投資のパフォーマンスが低くみられてしまう。

この問題解決のキーワードが「ノンエナジーベネフィット」（NEB）である。中でも有力なのが「健康」というキーワードである。ただ単に「断熱で省エネ」といっても、あまり説得力はない。環境・創エネリフォームをする意思決定をするのは、多くの場合高齢者である。その「便益」つまりベネフィットをはっきり認識できないと決断をしない。高齢者用の住宅は機能的にかなり向上している。向上した機能による恩恵、言い換えると「便益」を既築住宅に導入する工夫が必要だ。

「断熱性能の向上による有病率の改善」（全国地球温暖化防止活動推進センター）によると、断熱化するとさまざまな病気の有病率、つまり病気にかかる割合が減る、というデータがある。1万人以上を対象にアンケート調査をした結果、断熱性能の低い家から高い家に転居した場合、心疾患をはじめ気管支喘息、アトピー性皮膚炎などの病気が、いずれも大幅に改善したことがわかった。改善した理由は、室内気温がその方向に進んでいるという意味では、「脱物質化」の1つの方向性である。物質文明を信奉していた今までのライフスタイルを見直し、今までに築いた技術文明の恩恵を生かしながら、全く新しい「脱物質」型の文明を作り出すサービス技術だけではなく、IT・クラウド技術の活用による医療や介護、教育、防災といった機能充実、つまりマルチベネフィットの価値観の普及こそ、スマートハウスや環境・創エネリフォームへの説得力を増すものと考える。（完）

スマート化（最適な設備環境）は、情報化を基盤にしているという意味では、「脱物質化」の1つの方向性である。物質文明を信奉していた今までのライフスタイルを見直し、今までに築いた技術文明の恩恵を生かしながら、全く新しい「脱物質」型の文明を作り出すサービス技術だけではなく、IT・クラウド技術の活用による医療や介護、教育、防災といった機能充実、つまりマルチベネフィットの価値観の普及こそ、スマートハウスや環境・創エネリフォームへの説得力を増すものと考える。（完）

上昇したことに加え、結露が発生しなくなったためにクロカビやダニが減少したこと、換気がよくなり室内の空気がきれいになったことが考えられる。

住宅断熱の投資評価（日本建築学会環境系論文集第76巻第666号）によると、断熱改修費用を100万円とした場合、その投資回収年数の変化は、光熱費削減のみを考慮した場合は29年、健康維持増進効果（2・7万円／世帯・年）も併せて考慮した場合は16年、さらに社会的な便益（医療費の国庫負担分）も考慮した場合は11年としている。断熱を推進する上で、NEBという健康維持がもたらす間接的便益を考慮することは非常に意味がある。

結露が発生しなくなったために、「スマート化」が必要だ。その価値観の転換には強い動機付けが必要だ。そのためには、従来のライフスタイルの「非物質的」な側面に光を当てる必要がある。その側面の1つとして、住宅の断熱改修における「健康増進」など、新しい価値観を広める必要がある。省エネ、創エネ、蓄エネといったエネルギーの管理に関

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