

戸建て、供給続く省エネ「基準未滿」

建物の断熱性能などを定めた省エネ基準の適用義務化が2020年に迫っている。だが、戸建て住宅の建設現場では基準を満たさない物件の供給が続く。低コストで販売したい業者の思惑や制度への理解不足が背景にある。

今、建設しているマイホームが2020年になると法律に適合しない建物になる——。業界関係者によると、そんな戸建て住宅があちこちで造られているという。

20年から既存の建築物にも国の省エネルギー基準への適合が義務化されるからだ。省エネ基準は住宅や建築物に、規定通りの断熱材の使用や性能の良い窓の採用などを求めて、エネルギー効率を高めるもの。1980年に初めて基準が設けられた。その後、段階的に強化され、2020年には義務化の対象が全ての建築物に広がる。

義務化されると耐震や防火、耐火などと同じように省エネに関しても基準を満たさない建物には建築確認が下りなくなる。だが、現在の省エネ基準は一般的な戸建て住宅については努力目標とされている。基準に適合しないものを今、建設しても違法ではない。

そこで一部の工務店などが20年以降に不適合となることが分かっているながら販売している。理由は少しでもコストを削って注文を獲得したいからだ。基準を満たす省エネ性能を持たせようとすると価格に跳ね返る。中小工務店の経営支援を手掛けるハイアス・アンド・カンパニーの柿内和徳取締役常務



2020年以降、省エネ基準への適合が資産価値にも影響する

執行役員によると「4人家族向けなど一般的な戸建て住宅なら数十万円のコストアップ」だという。

土地代を含めると数千万円かかる建設コストの中では少額にも思えるが、「その分、豪華なシステムキッチンを提案したり、コストの安さを顧客にアピールしたりするほうが受けがいい」（都内の工務店）といった声は少なくない。

基準に「詳しい」は業者の1割

ただ、当然ながら顧客には不利益もある。20年に義務化を迎え、基準に適合しない建物となると、中古価格にとってマイナス要因となる。また、断熱性など省エネ性能が低い分、光熱費が割高になる。初期費用が安くても長期的には負担が増す可能性が高い。

工務店など販売する側が省エネ基準

についてあまり理解していないケースも多い。国土交通省が中小工務店などに対して行った調査では、20年の省エネ基準の適合義務化について「詳しく知っている」は1割程度にとどまった。販売する側の理解が広まらなければ、購入者にも十分な情報が届かない可能性が高い。国交省も認知度の低さを踏まえ、工務店向けの説明会を実施してきたが、「自主参加にとどま

るのが現状」（住宅生産課）だという。

ドイツでは1970年から住宅の断熱基準の適合義務化が開始されるなど、日本に比べ省エネに関する要求が厳しい国も多い。日本の省エネ意識は高いとされるが、住宅については世界のトップランナーというわけではない。

省エネ性能の差は健康をも左右する可能性がある。断熱性能の低い住宅から高い住宅に引っ越した1万人を対象にした慶応義塾大学の調査では、入居者の花粉症や気管支喘息などが改善されたとの結果が出たという。

基準に適合するかどうかによって、顧客は資産価値やランニングコスト、さらには健康まで様々な影響を受ける可能性がある。業者はもちろんだが消費者向けにも省エネ基準への理解を広げる努力が必要だ。 (浅松 和海) 