

真の省エネ住宅 エンドユーザーへの伝え方

清水雅彦 第6回(最終回)「後悔しないためのモノサシ」

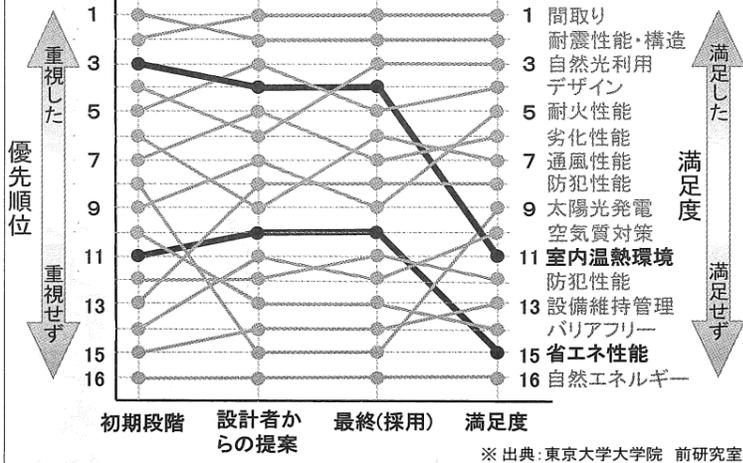
しみず まさひこ

船津地産株式会社 取締役建築部長 一級建築士・省エネ建築診断士・CASBEE 戸建評価員

初回接客から住まいづくり提案を行う「住まいづくりアドバイザー」を担当。様々な切り口から省エネ住宅の価値を伝え、ワンランク上の断熱住宅を多くの方々に採用いただく。大手建材メーカー在籍中には、高気密高断熱住宅の普及啓蒙活動と共に工務店への支援、エンドユーザーへの提案活動を行い、省エネ住宅の経験は20年を超える。



各プロセスの優先順位(重要度)と居住後の満足度



※ 出典: 東京大学大学院 前研究室

1. 断熱性に法規制が無い
戸建住宅には、断熱に関する法規制はありません。無断熱でこんなに寒い家でも確認申請はパスできるのです。ですから、積極的にならない業界関係者も多いのが実情です。

しかし、「室内温熱環境」は、初期段階の優先順位は高く、採用しているにもかかわらず満足度が低く、満足度も高くない結果となっています。また「省エネ性能」は計画時の優先順位が低く、満足度もワースト2位と、かなり低くなっています。せっかく新しい家を購入したのに、「冬は寒いし、夏は暑い、光熱費も高い」という結果となり、後悔している方が多いのです。では、その理由はなぜなのでしょう？ 私

は次の4つだと思います。
2. 省エネ住宅、断熱住宅の専門家が少くない
意匠設計や構造設計の専門家は多く存在しますが、省エネ建築の専門家はまだまだ少なく、エンドユーザーは適切な提案がされていません。

○後悔させないために
一生に一度の買い物と言われる住宅、前述のような後悔をさせないために、エンドユーザーに適切な断熱性能と価値を分かりやすく伝える必要があります。私は、次の手順でエンドユーザーに説明しています。

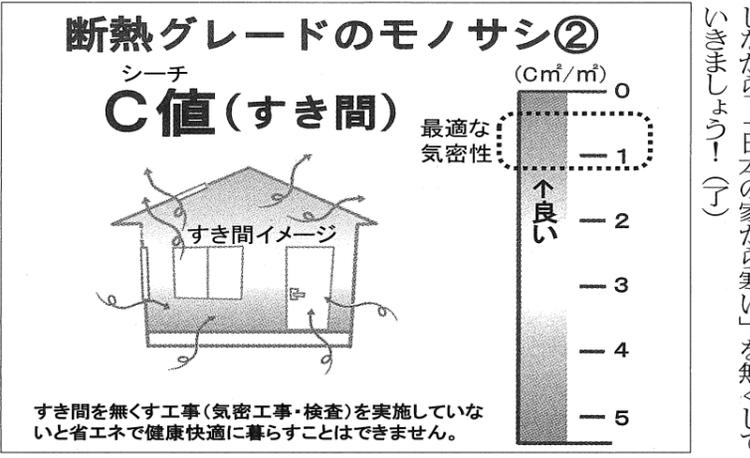
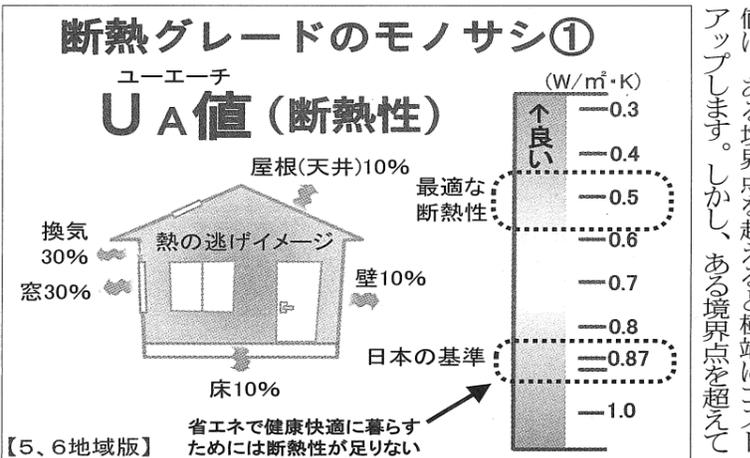
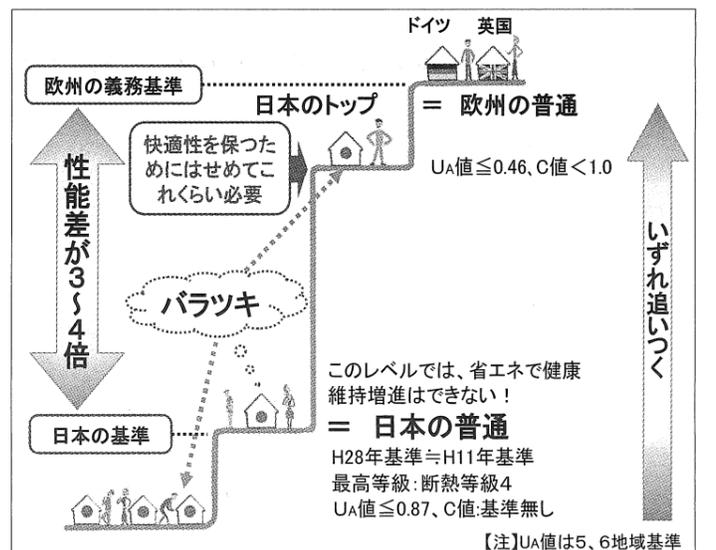
3. エンドユーザーからは
どの家も同じに見える
世の中には「省エネ住宅」「エコ住宅」「健康住宅」という言葉がはびこっており、ユーザーは、最新の家なら「どれも大して変わらない」「冬は暖かい」「まさか、今の家が冬に寒いはずが無い」と思っています。

4. 適切に判断できるモノサシが無い
エンドユーザーは、家全体の断熱性能を判断するモノサシを持っていません。省エネ建築の専門家も少なく、正しいモノサシを提供してもらえません。

①断熱住宅(省エネ)住宅のバラツキ
住宅の断熱性能は、ピンからキリまで大きなバラツキがあります。断熱等級の等級4(最高)の基準は、現在も平成11年基準(17年前)のまま、欧州と比較すると3~4倍もの性能差があり、明らかに断熱不足です。日本には、ヨーロッパ並みのしっかりとした断熱住宅もありません。しかし、等級4以上の普及率は約50%という実情で、断熱等級4に満たない住宅も多くあります。それほど、バラツキが大きいのです。

②真の省エネ住宅のモノサシ
そこで、断熱不足で後悔しないための2つのモノサシを、エンドユーザーにお伝えしています。ちょっと硬い数字のお話になりますが、この2つだけは覚えていただいています。読者の方はご存知かと思いますが、一つは建物全体の断熱性を表すモノサシでU値です。数値が小さいほど性能が良いことを示します。国の基準(住宅性能表示)ではU値が0.87(5,6地域)で最高基準となっていますが、省エネで健康快適に暮らすためには明らかに断熱不足です。関東地方ですと、0.46あたりが最適で、決してオーバーペースではありません。

もう一つは、建物のすき間の大きさ(気密性)を表すモノサシでC値です。C値も、数値が小さいほど性能が良いことを示します。C値の許容範囲は、1.0未満で、0.5前後を確保できれば、なお快適性は増します。寒冷地以外では、気密は不要と言う人が少なくありません。はっきりいいます。気



密が不要という人は、省エネ建築に對して素人です。気密が悪いと、すき間から熱が逃げる」だけでなく、「計画的に換気ができない」「床面付近はいくら暖房しても寒い」「上の温度差が無くならない」のです。他にも色々なモノサシはありますが、まずこの2つを抑えておけば大きな失敗には至りません。

③U値、C値の数値競争は
あまり意味が無い
U値やC値を小さくできるほど性能は向上していきますが、コストも上がっていきます。特に性能が限界に近づくとコストアップの幅は大きくなります。自動車の燃費性能に例えると、10km/lから12km/lへ向上させるためには、あまりアップアップしません。同じ2kmアップでも限界近い30km/lを32km/lにするには、革新的な技術が必要でコストが大幅に高くなります。

○まとめ
6回に渡り「真の省エネ住宅の伝え方」を紹介してきました。今回は「モノサシ」をご紹介しますが、エンドユーザーにいきなり「モノサシ」の話をして、ほとんど聞く耳を持ってくれません。
大切なのは、まずは聞く耳を持ってもらうことで、省エネを語る前に多くの「へえー」という色んな話題で、自分を専門家としての位置付けをしてもらうことです。これまで、健康を切り口にした多くの「へえー」のネタを紹介してきました。その「へえー」ネタを活用しエンドユーザーにしっかり聞く耳を持っていただき、最後にモノサシを活用すれば、真の省エネ住宅の価値を伝える確率は上がるでしょう。
これからも、国民の生命、健康及び財産の保護を図るために、エネルギー消費量を減らしながら、「日本の家から寒い」を無くしていきましよう！(了)