

省エネ住宅（ZEHゼッチ）の新たな展開

◆2018年度、3省連携で省エネ住宅の拡大に取り組むことに

ZEH（ゼッチ）はネット・ゼロ・エネルギー・ハウスとして、電気の自給自足を可能とする。断熱性を高め、省エネ機器を利用し太陽光発電などを搭載することで実現する。18年5月、新たに集合住宅向けZEH基準の発表を受け、6月、開発業者大手の大京は兵庫県芦屋市で基準を満たすマンションの販売を開始した。他の開発業者大手も追随しており21年までに約1500戸の供給が予定されている。

国のエネルギー基本計画では、20年までに標準的な新築住宅でZEHを実現するとあるが、現在ZEHを供給する登録ビルダーの数は6,000社を超えても供給実績のないものが6割を占めている。先行するハウスメーカーでも、目標達成は難しい。そこで関係省庁である経済産業省、国土交通省、環境省は連携して、新たな支援制度を打ち出している。下の表にあるようにZEHの種類を増やし、太陽光発電が載せられない、あるいは十分な日照がえられないために消費エネルギーをゼロにできない省エネ住宅についても補助の対象とすることになった。

ZEH(ゼッチ)	建築主向け	補助額70万円/戸、寒冷低日照地域、都市狭小地も対象
ZEH+(ゼッチプラス)	建築主向け	補助額115万円/戸、断熱強化かHEMS搭載か充電可能か (HEMS：電力の集中マネジメント機器)
戸建分譲ZEH(ゼッチ)	開発業者向け	補助額70～115万円/戸、10戸以上の分譲プロジェクト
高層ZEH-M(ゼッチマンション)	開発業者向け	補助額 対象経費×2/3、住宅部分が6層以上の集合住宅

◆戸建に集中するZEH化から支援対象を拡大し、賃貸住宅を取込む

また、上記の分譲マンションのほかに賃貸住宅のZEH化も支援する。これまでには住戸の数に対して屋上に設置できる太陽光発電に限度があり、ZEH化は無理とされたが、全住戸で断熱を強化すれば、エネルギーゼロを実現せずとも基準を満たすことができるようになった。そのためには、高効率エアコンや高断熱複層ガラス、LED照明などの省エネ設備の採用が必要である。賃貸経営としてみると、かなりの初期投資を求められることになるが、それによる省エネの付加価値に見合う賃料設定が可能な物件については、ZEH化が期待できるだろう。【川口 満】