

# 快適な暮らしで省エネを実現する 鳥取県の住宅政策

## ～とっとり健康省エネ住宅『NE-ST』～



鳥取県生活環境部くらしの安心局住まいまちづくり課

**榎原 章二** (まきはら しょうじ)

平成13年 鳥取県入庁

平成31年 住まいまちづくり課配属

### 県独自の住宅省エネ基準を 策定した背景

鳥取県内の住宅は216,400戸。このうち国の現行省エネ基準を満たす住宅は6%にとどまっている。

県では、これまで建築関係団体との協働により鳥取県版の省エネ規格型住宅の研究等を行ってきたが、なかなか普及には至らず、その経験から「省エネ」という側面だけでは施主への訴求が弱いと感じていた。一方、2015年に県内の医療と建築の関係者で構成する「とっとり健康・省エネ住宅推進協議会」が設立され、「健康」と「省エネ」の両面から質の高い住宅の普及に向けた活動が行われてきた。

2019年4月に協議会主催の懇談会に県が参加した。懇談会では、住宅の室温と健康との関係に関する研究の第一人者である慶応大学の伊香賀俊治教授から、高い省エネ性能を有する住宅は「省エネ」だけでなく「健康」にも効果があるとの講演があり、講演後に行われた意見交換で設計者や工務店などの実務者から「国の現行省エネ基準は世界的に見ても低いため、県独自に高い省エネ性能基準を策定してほしい」との意見が寄せられた。県としても独自の省エネ基準を策定する意義があると考え、同年6月の補正予算に上程し、基準検討の費用を予算化した。

### とっとり健康省エネ住宅性能基準

基準検討で重視したのは、健康。これまでの省エネに加え、健康への効果を取り入れることで施主に訴求しやすくなると考えた。ポイントは大きく三つ。

一つ目は、住まい手の健康を守るため、経済的に家全体を暖めることができる断熱性能であること。断熱性能の低い住宅であっても膨大なエネルギーを投入すれば家全体を暖めることはできるが、光熱費を抑えるため、居間だけで採暖し、トイレや浴室は寒いというのがこれまでの日本の家の常識となっている。

二つ目は、国の基準にはない指標である気密性能を設定すること。家に隙間が多いと、冬季には外の冷たい空気が室内に入り込み、いくら暖房しても足元が寒く、結果として電気カーペットやこたつなど限られた暖房範囲から動けず、家の中での活動量が減る。

三つ目は、真に高い性能を示すこと。これまでの国の省エネ基準は、実現可能な技術と大きなコスト負担を伴わない水準を段階的に設定してきた。現在は、高性能な建材や断熱・気密の技術も向上しており、欧米などのように真に高い性能の住宅を供給することが可能となっている。一方で、公的な基準が低いことにより、消費者は高い性能を知らないまま家を建ててきた。一度建てられ

とっとり健康省エネ住宅性能基準

区分	国の省エネ基準	ZEH(ゼッチ)	とっとり健康省エネ住宅性能基準		
			T-G1	T-G2	T-G3
基準の説明	2025年義務化基準 (H11年策定)	2030年義務化基準	冷暖房費を抑えるために必要な最低限レベル	経済的で快適に生活できる推奨レベル	優れた快適性を有する最高レベル
断熱性能 U <sub>A</sub> 値	0.87	0.60	0.48	0.34	0.23
気密性能 C値	—	—	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約10%削減	約30%削減	約50%削減	約70%削減
最大補助額 (ZEHではない場合)	—	—	60万円 (10万円)	80万円 (30万円)	100万円 (50万円)

  

※断熱性能 (U<sub>A</sub>値) : 建物内の熱が外部に逃げる割合を示す指標。値が小さいほど熱が逃げにくく、省エネ性能が高い。  
 ※気密性能 (C値) : 建物の床面積当たりの隙間面積を示す指標。値が小さいほど気密性が高い。  
 ※「住まいる」とは「とっとり住まいる支援事業」の略称。県内工務店により一定以上の県産材を活用する木造戸建て住宅が対象となる補助金。  
 ※ZEHは、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略。断熱化による省エネと太陽光発電などの創エネにより、年間の一次消費エネルギー量 (空調・給湯・照明・換気) の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする住宅をいう。

た住宅の断熱改修には新築に比べ、大きなコストがかかるため、改修ができず健康被害を引き起こすリスクがある。

基準検討では協議会のほか、有志の方にも加わっていたが、ワーキンググループを構成して検討を進め、伊香賀教授を委員長とする委員会に諮り、県独自基準としてまとめた。

とっとり健康省エネ住宅の認定

2020年7月から県の基準を満たす住宅をとっとり健康省エネ住宅「NE-ST」(ネスト)と認定し、認定住宅に対する助成を開始した。「NE-ST」はNEXT-STANDARDの略であり、NE-STには鳥の巣、まさに“鳥取の家”という意味が込められている。

基準はT-G1からT-G3 (T-GはTottori-Gradeの略)まで3段階あり、性能に応じて助成している。

設計者・工務店には技術研修を行い、研修を受講し審査に合格した技術者が所属する事業者を県が登録しホームページで公表しており、NE-STの認定では登録事業者による設計と施工を要件としている。

事業者へのサポート体制

NE-STの制度創設における最大の利点は、事業者登録制度。行政はこれまで建築関係団体などを通じて情報提供を行ってきたが、住宅供給事業者へタイムリーに情報を届けることは難しく、またそれらの情報は一方的に発信するだけだった。しかし、NE-STの事業者登録制度により、健康省エネ住宅を設計・施工する上で、設計事務所や工務店がどのような点をハードルと感じているかなどをアンケートにより把握するなど双方向の関係ができた。アンケートでは、これまで国の基準になかった気密施工の難しさや省エネ計算などが挙がったため、これに対応する研修を企画し、登録事業者へ案内すると、

すぐに定員に達した。研修は全て有料とし、受講費用で賄えているため、県の負担がなく開催できる。

現在、施工の登録事業者は県内の住宅供給事業者の約7割に相当する146社に達したが、そのうち、実際にNE-STを建設した事業者は63社にとどまっている。そこで、これまで省エネ計算をしたことがない工務店等を対象に、県が省エネ計算の支援や代行を行う省エネ計算サポート事業を2021年度から実施している。個別の支援は、行政にとって一見相当な負担と思われるかもしれないが、サポートした事業者の大半はNE-STを新築するため、これほど効率の良い事業はないと感じている。

施主も事業者も使いやすい助成制度

NE-STに対する助成制度は、施主や事業者が使いやすい制度にすることを重視しており、「十分な予算措置」と「いつでも申請できる」ことがポイント。

国でもZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)に対する助成制度はあるが、予算に達した時点で打ち切りとなることや募集期間が限定されていることなどから、施主や事業者から見ると制約の多い制度となっている。

予算次第で助成の対象になるかどうか分からない制度であれば、事業者は施主に積極的に勧めない。また、住宅は年中いつでも着工するため、年度内に完成することが要件となれば、春から夏にかけての着工が集中するなど、受注に波を作ってしまうため、事業者は困る。

県では、予算が不足することが予想される場合には補正等により予算措置を行うとともに、年度をまたぐ申請でも対応可能となっているため、事業者からは安心して施主に勧めることができると好評である。

基準策定に併せ、使いやすい助成制度を組み合わせることで、2022年度には新築木造戸建て住宅の3割に迫る勢いでNE-ST認定住宅が建設されている。

## 国も23年ぶりに省エネ基準を見直し

2021年4月に設置された国の「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」に平井知事が委員として参加し、「一刻も早く真に高い断熱性能を国として位置付けること」などについて意見し、同年8月のとりまとめには、その全てが盛り込まれた。

検討会時点では、国の省エネ基準で最も高い性能は断熱等級4であり、この基準は1999年に策定されたもののこれまで実質的な見直しが行われてこなかった。

検討会のとりまとめを受け、国では住宅性能表示制度における断熱性能等級の見直しを行い、2022年4月にはZEH水準である断熱等級5が施行され、2022年10月にはNE-STに相当する断熱等級6及び7が施行された。これにより、住宅業界は今、大きな変革の時を迎えている。

## 2030年までに 新築住宅でNE-STを標準化

国は2025年には現行の省エネ基準を義務化し、2030年にはZEH水準となる断熱等級5の義務化を見据えている。

これを受け、県ではZEHを上回るNE-STを2030年までに標準化する目標を掲げている。

施主、事業者の両面からNE-STのメリットを理解してもらうため、県では助成制度の周知に加え、パンフレットや動画等によりPRしている。徐々にNE-STの理解が広まりつつあるものの、県民に対する意識調査では、NE-STについて内容まで理解している方は7%、NE-STの名前は聞いたことがある方は26%と、まだまだ認知度は低い。

NE-STをスタンダードにしていくためには、県民の認知度向上が必要であり、2023年1月には「SDGs×NE-STな住まいづくりフェア」を開催した。新型コロナウイルス感染防止対策として参加人数を絞って募集したが、締切りを待たずに定員に達するなど予想以上の関心の高さに驚いた。

フェア直前に猛烈な寒波が到来し、開催が危ぶまれたが、当日は天候が落ち着き、開催することができた。

来場者はワークショップなどを楽しんだが、中でも最も人気を集めたのはNE-ST体感ハウス。これは、3坪程度の小さなユニットで国の省エネ基準とNE-STの性能をそれぞれ制作し、性能差を体感していただく企画。

予約制により受け付けたが、すぐに予約が埋まり、午

後は枠を2倍に増やして対応したが、これも予約が埋まった。体感した方からは、国の省エネ基準だと足元が寒く、NE-STは体全体を包み込むような暖かさだと好評だった。リフォームでNE-STにできるか、などの質問も多く寄せられた。パンフレットや動画でいくら基準の違いを見ても、一般の方には性能を比べることは難しい。「体感」という手法により、性能の違いを肌で感じていただけたことに、NE-STの魅力の新たな発信方法として確かな手ごたえを感じた。

## 2050年までに全ての住宅に断熱を

鳥取県内の住宅総数216,400戸に対し、1年間に新築されるのは2,000戸程度であり、住宅総数の1%である。2050年に脱炭素社会を実現するためには、新築以上に既存住宅の省エネ改修を拡げていかなければならない。

県では2022年7月から既存住宅の省エネ改修に対する助成制度をスタートさせた。制度開始に伴い、2023年1月に100件を超える相談があり、その多くは築30年前後の物件で相談者の年齢層は50～60代であった。当時は広い家が多く、子どもが成年になり、子ども部屋は物置状態で、家全体を改修するほどのお金はかけられないといった方も多い。県では居間、台所、寝室、浴室、トイレといった毎日使用する生活空間に限定して改修するゾーン改修への助成も設けているが、それでも工事費はかさむ。今後は工事費を抑えた省エネ改修の事例なども収集し、相談者に提案できる環境を整えていく必要がある。

また、省エネ改修の投資が資産価値に反映される仕組みの検討も進めなければならない。日本の住宅寿命は、2013年時点で27年と短い。その後、2018年時点には38年にまで伸びたものの、イギリスの80年に比べればまだまだ短い。日本の木造住宅は、省令の減価償却年数である22年を基本として、住宅の価値が査定されてきた。22年経過した住宅は価値ゼロとされ、建替えにより、当時の新築投資は廃棄物に代わった。この状況から脱却するには、NE-STの住宅性能や性能向上リフォームに要した費用を住宅の価値として査定する仕組みを不動産団体や金融機関等と連携して構築していく必要がある。住まい手の健康を守りながら省エネを実現できるNE-STの価値を適正に評価することで、NE-STの普及を加速させ、省エネ改修を後押ししていくことができるよう関係団体と連携して、さらに取組を進めてまいりたい。

# 中国支店 地域連携グループ

鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県をサポートしています。



## グループの紹介

中国支店地域連携グループは、部門長以下9名で鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県の中国五県を担当しています。若手を中心に各県の住宅事業者や関係団体、金融機関を訪問し、繁忙期は事務所にほとんど人がいないほど活発に動いています。

## グループの取組

### 〈脱炭素社会の実現を目指した取組〉

脱炭素社会の実現に向けた【フラット35】の制度改正内容やグリーンリフォームローンを住宅事業者のみなさまに知っていただくため、セミナーや勉強会等の周知活動をしています。関係団体のみなさまにご協力していただくことも多く、イベントでブースを設けて参加させていただくこともあります。



鳥取県主催「SDGs×NE-STな住まいづくりフェア」にも参加

### 〈地域の課題解決に向けた取組〉

空き家対策や住まいの耐震化といった地域の政策課題に対応するため、地方公共団体のニーズに合わせた取組を行っています。空き家対策に取り組んでいる地方公共団体とは、空き家に関連する悩みを抱えた方などを対象としたセミナーを実施。相続に伴って空き家が発生することが多いことから、老後にスポットを当てたテーマ（遺言、信託等）とした説明を行いました。

住まいの耐震化に取り組んでいる地方公共団体とは、耐震性を向上させるための補助制度や【フラット35】地域連携型の金利引き下げを周知し、安全な住宅への住み替えやリフォームのきっかけとなるよう取り組んでいます。

【フラット35】地域連携型で連携させていただいている中国5県の地方公共団体のみなさまとは、補助制度の周知活動等を今後も実施したいと思っていますので、ご希望があれば是非ご一報ください。

### 〈高齢世帯に向けた取組〉

リバースモーゲージ型の住宅ローン【リ・バース60】は60歳以上の方が借入の対象となり、ご高齢世帯のお住まいに関するニーズに応えやすいものであるため、金融機関と連携した周知活動も行っています。