

# 知のコンパス

## 住空間について考える

### チラシ広告にみるわが国の住空間の現状

週末になると、新聞に住宅のチラシ広告が何件か必ず入っている。近年はやりの超高層マンションが多いのに驚く。東京の特殊性なのだろう。しかもその価格が一億円を上回るものが多いのも感心する。住宅以外の商品でこれほど高額な売り物の新聞チラシというものは見たことがない。もっとも販促用のパンフレット等はさぞかし豪華なものであろうと推測される。このチラシにどのような情報が記載されているかという点、意外とシンプルだ。ロケーションに関する情報、最寄りの公共交通機関からの距離・時間、価格、間取り（プランニング）、建物階数、総戸数などと続くのが一般的なようだ。

最近のチラシ広告の間取りで驚くのは、ほとんどの物件で和室が明示的にプランされたものが見当たらないことだ。しかし、部屋の広さを示すのにほとんど例外なく約4.5J（畳の略）とか約7.1畳という表記がなされている。もちろん正確な広さが㎡で記載された物件もあるが、消費者のほうで広さをイメージできないということから、旧来の何畳相当との表記がされているのだろう。元の語源でもある和室の畳数から広さをイメージできる世代は何歳くらいまでなのだろうか。早晚このような記載すら意味を持たなくなってしまうのだろうか、寂しさを覚えるのはシニアたる証拠かもしれない。ちなみに6畳の部屋が伝統的な和風戸建て住宅では寝室としての標準的な最低の広さであった。しかもこの広さには必ず布団を収納するために間口一間の押入れがついていた。4.5畳では寝室として

のスペースとしては子供部屋相当だったかもしれない。3畳となるとこれはもう居室ではなく収納部屋の感覚か。

昔、ドイツの住宅統計を調べていたら、わが国で言う3畳相当の部屋は居室としてカウントされていなかった。まさに納戸であり居室ではないわけだ。ドイツの住宅面積とわが国のそれが統計上ほとんど同じ数値だったので、日本の住宅も国際標準かと思ったらそうではなかったと知ってがっかりしたものであった。確かに、居室とカウントしない地下室や屋根裏部屋、この納戸にあたる部屋をイメージするとドイツの住宅は日本の2倍くらいある感じがしていたのだが、統計上の定義を見て妙に納得したのを覚えている。わが国では最近の相当高級な物件でも5.1畳相当とか4.8畳相当といった記載が見られるのは少し残念な気もする。

一方比較的豊かになった部分は浴室やトイレ、洗面所といった水回りのしつらえである。例外なく浴槽が昔の公団住宅サイズの1.5倍から2倍程度にゆったり感が増している。次いでキッチンが独立してしつらえられている物件がほとんどになっている。

### 住宅の冷暖房設備はどうなっているか

ところで、住宅の冷暖房にかかわる記載はどうなっているのだろうか。ほとんどの物件で明確な表現は認められないのだ。唯一、床暖房の設置がリビングダイニングと一部主寝室にしつらえられていることが記載されている。その他の部屋はどうなっているのだろうか。まさか今どき冷暖房無しという訳でもないだろうに、と思うが、明確に記載されてはいないのだ。とい



株式会社住環境計画研究所 代表取締役会長

## 中上 英俊

**Profile** 1973年東京大学大学院工学系研究科建築学専門課程博士課程を修了，博士（工学）。同年，住環境計画研究所を創設，現在に至る。日本学術会議連携会員，早稲田大学招聘研究員，東京工業大学大学院非常勤講師，北九州市立大学大学院非常勤講師，経済産業省総合資源エネルギー調査会省エネルギー小委員会委員長，環境省中央環境審議会専門委員，国土交通省社会資本整備審議会臨時委員他を務める。専門分野はエネルギー・地球環境問題・地域問題。

うことは居住者が入居後自分で設置するのだろうか。一億円をはるかに超えるような物件でも，こと冷暖房については個別に対応しなさいということなのだろう。これも海外の事例で恐縮だが，アメリカで超高層集合住宅（コンドミニウムと言われている）では全館冷暖房完備が標準である。もちろん日本でもこの水準のものが出来てはいるだろうが，私の目にするチラシ情報では皆無に近い。その責をデベロッパーに問うのは酷かもしれない。もっと昔の時代に，住宅の中に寒いところや，まして熱中症で命にかかわるなどという空間が存在しないような標準化を行っておくべきだったというべきか。ここが遅れていたがために，住宅の熱性能向上のための施策が欧米に比べて何周か周回遅れになったのかもしれない。もっともその欧州であっても，こちらは住宅の寿命が50年100年といったものが珍しくないために，保温構造化が遅れた古い住宅対策に四苦八苦しているのも事実であるが。

さて，そこでこのような住宅を始めとして，入居後にどのような冷暖房設備を導入することになるのだろうか。昔と違って冷房が必須であるのだから，ほとんどの地域では冷暖房エアコンを設置することになるに違いない。そこで我が家に合ったエアコンを選択するときに何を参考にするのだろうか。超高層ビルでは冷暖房（空調）設備の設置にあたっては専門のエンジニアが最適な設備設計を行うことがふつうであるが，住宅ではそうはいかない。となると売り主から適切なアドバイスをもらい家電量販店に出向いてエアコン選択することになる。さあ，その時の適切なサイズは何

を目安に選ぶことになるのだろうか。

ここで先の広さの指標が重要な目安となってくる。カタログを見てみよう。資源エネルギー庁が出している「省エネ性能カタログ」を開くと冷房能力2.2kWのエアコンの部屋の広さの目安は6～9畳となっている。1.5倍の広さの差がある。このカタログは戸建て住宅から集合住宅まで一括りにしているからこんなにアバウトな目安になっているわけだ。戸建て住宅に比較して熱負荷（暖冷房熱需要）が小さいとされる集合住宅では低めの数値が，そうではない保温構造化が脆弱な戸建て住宅では高めの数値を目安に選びなさいということになる。こうなると，マンション購入時に売り主によく確認しておくことが大切だ。大は小を兼ねるというが，一般に過大なエアコンを選ぶと，ほとんどの場合で最適な運転状態では動かず，せっかくのトップランナーエアコンであってもカタログ記載の性能よりはるかに低い効率で使うことになり兼ねない。まして5.2畳相当などとなると，もはや過大な機器しか選べないことになる。

このようなミスマッチは集合住宅に限らず，また住宅に限らず中小ビルなどでも無数にありそうだ。このようなミスマッチを適正化していくためにも，冷暖房設備を始めとした機器の実際の使い方と機器性能を評価することが重要だ。これまでは膨大な手間と経費が掛かるため手も足も出なかったが，IoT技術の急速な進展により解決策が得られそうだ。

省エネルギーはまず無駄のカットにある。IoT技術の進化に期待するところ大である。