

## エネルギー需要の趨勢と課題

### ビル・住宅ならびに都市構造・国土構造からのアプローチ

森トラスト株式会社 社長 森章

#### 1. 都心回帰の加速は、時代の要請

- ・人口減少、少子高齢化、地価下落などを背景に、業務・住宅などの都心回帰・都市集積はますます加速する

オフィスビル = 都心集積加速（都市再生法等で超一等地の開発持続）

分譲マンション = 需要の都心回帰を受け、超高層住宅等の開発急増

戸建て = 都心周辺部の住宅地は相続等による世代交代と建て替えが進む

賃貸アパート = 郊外物件は稼働率低下・家賃下落。入居者の都心志向顕著

**業務・住宅等の都市集積を前提にした都市型のエネルギー政策が不可欠**

#### 2. 都市部に残る老朽建築のスクラップ

- ・戦後の人口と産業の都市集中期に建設された建築物が老朽化
- ・老朽ビル、老朽マンション、老朽住宅はエネルギー効率が悪く、膨大なエネルギーが無駄に使われている

老朽ビル = セントラル空調等、エネルギー効率を無視した建築物が多く、需要も減少しており、デッドストック化

老朽マンション = エネルギー効率、使い勝手が悪く、市場価値下落。建物と居住者のダブル高齢化で建て替えも進まず、スラム化

老朽住宅・老朽アパート = 断熱性・耐久性・居住性に劣り、エネルギー効率も低い。

都市防災面からも課題が残る

**省エネ建築への円滑な移行とスクラップ時の建設廃棄物を資源化（リサイクル・リユース）する政策が望まれる**

#### 3. 省エネ都市・省エネ建築への誘導

- ・建築・設備機器の省エネ化に関しては一定の政策効果が上がっている

**都市構造から見たトータルな省エネ・環境政策に今後の重点を置くべき  
（「基本計画部会」第4回および第7回にて提出済みの意見書を参照）**

#### 4．都市部以外のエリアの方向性

- ・都市部以外の過疎化対策

山林・原野・緑地・河川等＝自然環境の保全・回復

農村部＝農業構造の改革による工業化（第2次産業化）に活路

国内需要のみならず、世界市場、アジア市場を対象にした農作物生産への切り替え、農業経営の改革も（安全・美味しい食物を求める需要は増加、コシヒカリ等のブランディング戦略、生産組織の株式会社化などによる経営力強化）

**地域毎に最適な自然エネルギーを活用し、環境負荷を減らす（世界のモデル環境共生型農業地帯へ）**

#### まとめ

今後30年間の趨勢を前提としたエネルギー（需要）政策は、全国一律ではなく、都心回帰で集積が加速する都市部、農業の工業化による過疎化対策を進めるべき農村部、自然環境の保全と回復を目指す環境保全地帯に大別して、それぞれ最も有効な施策をとり、トータルとしての省エネ化を図ることが望ましい。

その中でも、エネルギー需要の大半を占める都市部では、今後の都市構造にふさわしい総合的なエネルギー政策の構築が急務である。現況では、戦後の第一次人口集中期に建設されたエネルギー効率の悪い建築物が老朽化し、デッドストック化していることから、円滑なスクラップの促進と省エネ型の長寿命建築への移行を支援・誘導することが、省エネ・省資源型の都市構造に転換する際のポイントになるものとする。