

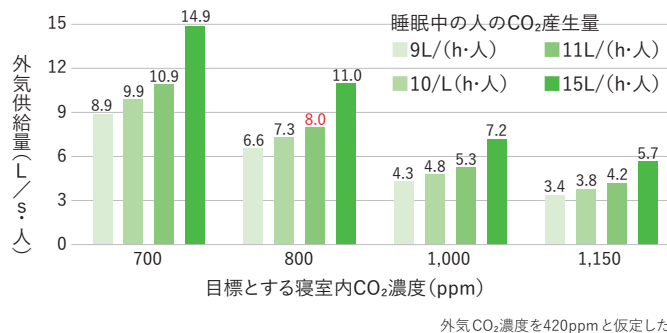
TOPIC 1 良質な睡眠には現行の2倍の換気量が必要と分析

早稲田大学理工学術院の田辺新一教授を始めとする研究チームが、良質な睡眠のためには、寝室について現行の住宅換気基準の少なくとも2倍の換気量が必要であることを明らかにした。寝室の換気に注目した住宅設計や換気設備に広がり生まれそうだ。

早稲田大学田辺教授、同大学スマート社会技術融合研究機構の秋元瑞穂研究助手、およびデンマーク工科大学Pawel Wargocki教授らの研究グループは、2020年1月から2024年8月までに発表された、寝室の換気状況と睡眠の質を同時に測定した合計17本の研究を整理・分析し、換気と睡眠の質の関係について調査した。

分析の結果、睡眠の質に有意な低下が報告された最も低いCO₂濃度は約1000ppm、最も高い場合は安全側に余裕を持たせて800ppm以下を暫定的な目標水準とすることが合理的とする。睡眠中の人が出すCO₂産生量に応じて、寝室内のCO₂濃度を800ppm以下に保つために必要な外気供給量を推計したところ、成人一人当たり毎秒約8L

寝室内CO₂濃度を抑えるために必要な外気供給量の推計



程度の外気供給が必要であることが分かった。

CO₂濃度を800ppm以下に保つための換気量は、建築基準法に基づく計画換気の義務化の量を上回る。例えば、床面積10㎡・天井高2.5mの寝室(容積25㎡)で考えると、一人で滞在する場合はおよそ1時間に1回、二人で滞在する場合はおよそ30分に1回、部屋全体の空気が入れ替わる換気量に相当する。つまり、現行の住宅換気基準の少なくとも2倍の換気量が必要となるとした。

TOPIC 2 地価調査、堅調な住宅需要で地価上昇が続く

国土交通省が「令和7年地価調査」の結果を公表した。全国平均では、全用途平均、住宅地、商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅も拡大した。景気が緩やかに回復するなか、全体として上昇基調が続いている。

住宅地について細かく見ると、三大都市圏は4年連続の上昇で上昇幅も拡大、地方圏も3年連続上昇となった。また、地方圏のその他地域では29年続いた下落から横ばいに転じるなど、全体として上昇が続く。平均変動率をみると、東京圏が3.9%と5年連続の上昇で上昇幅が拡大、大阪圏が2.2%と4年連続の上昇で上昇幅も拡大、名古屋圏は1.7%と5年連続の上昇だが上昇幅はやや縮小した。一方、地方圏では地方4市が4.1%と13年連続の上昇が続くが上

昇幅はやや縮小した。

こうした住宅地の地価上昇は、堅調な住宅需要が背景にある。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇率となったことに加え、子育てしやすい環境が整備された転入者が多い郊外エリアでも堅調な住宅需要により高い上昇率となっている。また、リゾート地域などでは別荘・コンドミニウムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に高い上昇率となった。

上昇率の上位を圏域別にみると、東京圏では1位の流山市(千葉県)が17.9%。同市はトップ10に5地点がランキングされており、郊外に広がる住宅需要の受け皿として人気を集めている。

新刊

省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

創樹社

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

