

住宅・建築物の省エネルギー対策を 巡る最近の動向

国土交通省 住宅局
住宅生産課 建築環境企画室
石坂 聡

平成27年9月8日

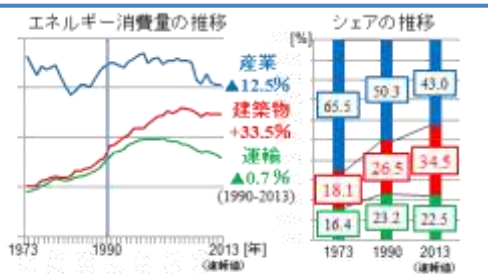
●建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

＜施行予定日：規制措置は公布の日から2年以内、誘導措置は公布の日から1年以内＞

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
- 他部門（産業・運輸）が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



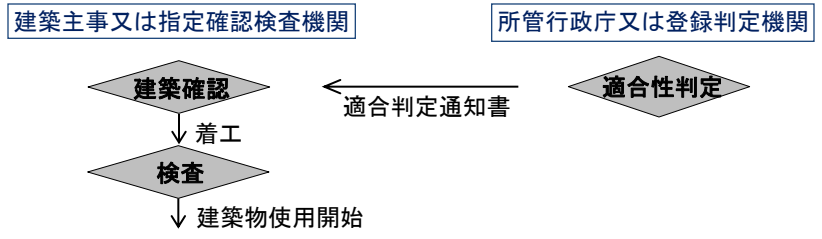
法律の概要

●基本方針の策定(国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

特定建築物 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関(創設)の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。



その他の建築物 一定規模以上の建築物(政令: 300㎡) ※特定建築物を除く

届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**
 <省エネ基準に適合しない場合>
 必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

住宅事業建築主*が**新築する一戸建て住宅** *住宅の建築を業として行う建築主

住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導
 <住宅トップランナー基準に適合しない場合>
 一定数(政令:年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

誘導措置

エネルギー消費性能の表示

建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例***を受けすることができる。
 *省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入

【省エネ性能向上のための措置例】



- その他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

住宅・建築物に関する主要な省エネ支援施策(H27年度国土交通省関係予算等) ★は27年度新規

	住 宅	建 築 物
融資	<p>【(独)住宅金融支援機構のフラット35S】 新築 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震性や省エネルギー性等に優れた住宅を取得する場合、当初5年間の金利を▲0.3%引き下げ ○認定長期優良住宅、認定低炭素住宅といった特に優れた住宅を取得する場合は、当初10年間の金利を▲0.3%引き下げ <p>※H26年度補正予算により経済対策期間中は金利の引下げ幅を▲0.3%から▲0.6%に拡大</p>	—
税	<p>【所得税／登録免許税／不動産取得税／固定資産税】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○一定の省エネ改修を行った住宅について、所得税・固定資産税の特例措置 改修 ○認定長期優良住宅について、所得税・登録免許税・不動産取得税・固定資産税の特例措置 新築 ○認定低炭素住宅について、所得税・登録免許税の特例措置 新築 <p>【贈与税】 新築 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○省エネルギー性等に優れた住宅を取得等するための資金の贈与を受けた場合、贈与税の非課税限度額を500万円加算 	<p>【法人税／所得税】 新築 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○一定の省エネ設備の取得等をし、事業の用に供した場合は、即時償却(特別償却)又は税額控除の特例措置を適用
補助	<p>【サステナブル建築物等先導事業】★ 新築 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 補助率1/2(補助限度額は条件による) <p>【地域型住宅グリーン化事業】★ 新築 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中小工務店においてゼロ・エネルギー住宅等とすることによる掛かり増し費用相当額等 補助率1/2(補助限度額は条件による) <p>【長期優良住宅化リフォーム推進事業】 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅の長寿命化に資するリフォームに要する費用等 補助率1/3(補助限度額100万円/戸等) <p>【省エネ住宅ポイント】※H26年度補正予算から 新築 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○一定の省エネ性能を有する住宅の新築やエコリフォームに対してポイントを発行(新築:30万ポイント、リフォーム:最大30万ポイント等) 	<p>【サステナブル建築物等先導事業】★ 新築 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○先導的な技術に係る建築構造等の整備費、効果の検証等に要する費用等 補助率1/2(補助限度額は条件による) <p>【地域型住宅グリーン化事業】★ 新築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○中小工務店において認定低炭素建築物等とすることによる掛かり増し費用相当額等 補助率1/2(補助限度額は条件による) <p>【既存建築物省エネ化推進事業】★ 改修</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存建築物について躯体改修を伴い省エネ効果15%以上が見込まれるとともに、改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たす省エネ改修の費用等 補助率1/3(補助限度額5000万円/件等)

※1 長期優良住宅 : 長期にわたり良好な状態で使用できる耐久性、耐震性、維持保全容易性、可変性、省エネ性等を備えた良質な住宅として、認定を受けた住宅
 ※2 低炭素住宅 : 高い省エネ性能等を備えたものとして、認定を受けた住宅・建築物

省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備

現状・課題

○平成26年4月11日に閣議決定された新たなエネルギー基本計画において、「規制の必要性や程度、バランス等を十分に勘案しながら、2020年までに新築住宅・建築物について段階的に省エネルギー基準への適合を義務化する。」とされているところ。

○このため、省エネルギー基準への適合の義務化が段階的に施行された際に、供給側及び審査側が滞りなく対応できる環境整備を図る必要がある。

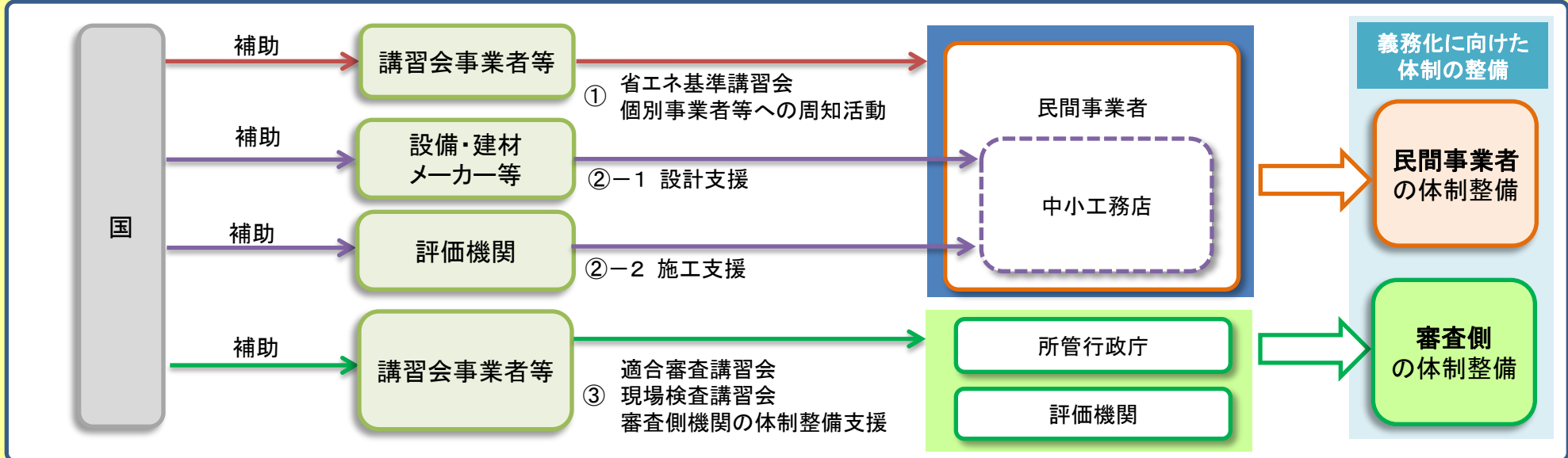
要求概要

住宅・建築物への省エネ基準の義務付けに向けて

- ①省エネ基準に関する講習会、個別事業者等への周知活動
- ②設備・建材・流通等に携わる民間事業者や評価機関を活用した普及促進
- ③省エネに関する審査体制の整備 等

に対し、支援することで、供給側及び審査側に対し、徹底的な周知を行う。

【補助率】定額



住宅性能表示制度の概要 (新築住宅)

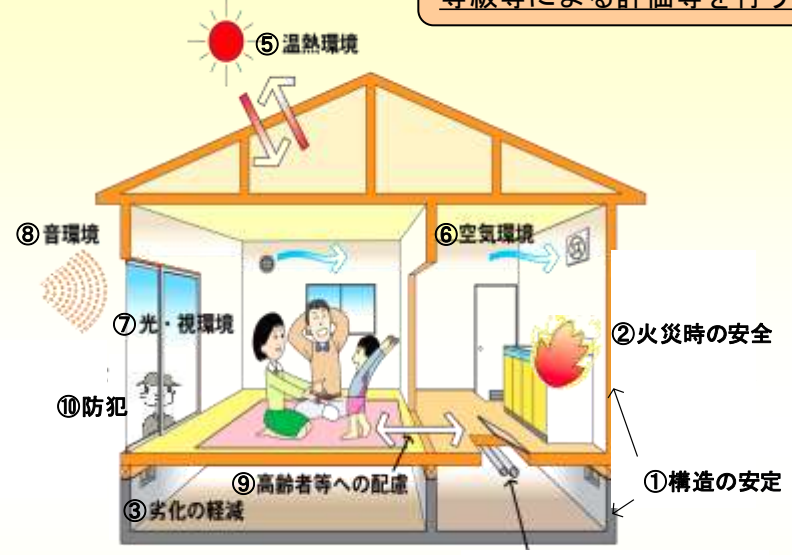
新築住宅の住宅性能表示制度とは、住宅の基本的な性能について、

- **共通のルール** (国が定める日本住宅性能表示基準・性能評価基準) に基づき、
- **公正中立な第三者機関** (登録住宅性能評価機関) が
- **設計図書**の審査や**施工現場**の検査を経て**等級**などで評価し、
- **建設住宅性能評価書**が交付された**住宅**については、迅速に専門的な**紛争処理**が受けられる

平成12年度から運用が実施された**任意の制度**である。

●性能評価項目のイメージ

10分野33項目について
等級等による評価等を行う。



[例]「⑤温熱環境」の場合

④維持管理・更新への配慮

5 温熱環境・エネルギー消費量に関すること

5-1 断熱等性能等級

等級4【H25基準相当】
等級3【H4基準相当】
等級2【S55基準相当】
その他(等級1)

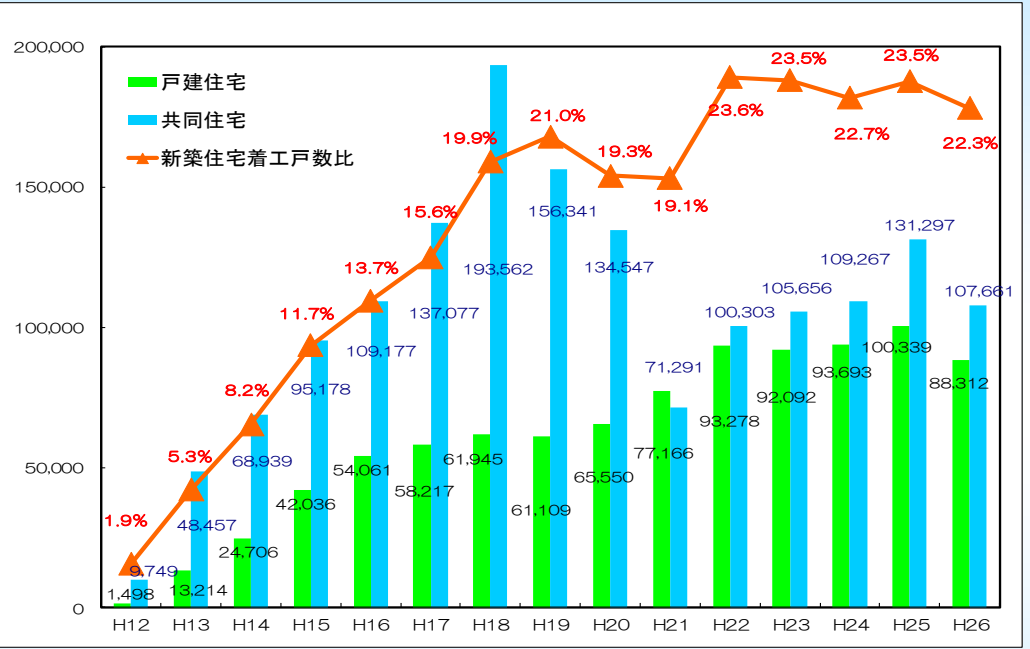
等級4のみ数値の併記可
(●W/m²・K など)

5-2 一次エネルギー消費量等級

等級5【低炭素基準相当】
等級4【H25基準相当】
その他(等級1)

等級5のみ数値の併記可
(●MJ/年・㎡)

●住宅性能表示制度の実績 (新築住宅・H12年度～H26年度)



(このほか、平成14年度から既存住宅を対象とした住宅性能表示制度を運用実施)

- ・平成26年度の実績は約19.5万戸。(※2)
- ・新設住宅の約22%が住宅性能表示制度を利用している。

(※2) 設計住宅性能評価書の交付ベース(速報値)で集計

既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会

「既存住宅に係る住宅性能の評価手法に関する検討会」の実施（第1回:H26年5月1日、第2回:H26年6月17日、第3回:H27年2月26日）

検討会の目的

既存住宅の住宅性能評価が柔軟かつ幅広く利用されるものとするため、現在の知見の蓄積等を踏まえ、可能な課題から取組むこととし、下記2課題について検討を実施。

1. 既存住宅に係る評価方法基準の充実化
2. 既存住宅の住宅性能評価に活用できる図書等の見直し

検討会の委員（敬称略）

座長	深尾 精一	首都大学東京
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学
	五十田 博	京都大学
	楠 浩一	東京大学
	鈴木 大隆	北方建築総合研究所
	中川 雅之	日本大学
	松村 秀一	東京大学大学院
	南 一誠	芝浦工業大学
	野城 智也	東京大学
	国土技術政策総合研究所関係者 等	

課題1 既存住宅に係る評価方法基準の充実化

現在、既存住宅に係る評価方法基準が整備されておらず、長期優良住宅の認定基準に含まれる劣化の軽減・温熱環境について、評価方法基準案を取りまとめた。その他の評価方法基準についても必要に応じて検証を行う。

住宅性能表示制度の評価項目	新築住宅	既存住宅	長期優良住宅	
			新築	既存(案)
① 構造の安定に関すること	●	●	■	■
② 火災時の安全に関すること	●	●	-	-
③ 劣化の軽減に関すること	●	なし	■	■
④ 維持管理・更新への配慮に関すること	●	●	■	■
⑤ 温熱環境に関すること※	●	なし	■	■
⑥ 空気環境に関すること	●	●	-	-
⑦ 光・視環境に関すること	●	●	-	-
⑧ 音環境に関すること	●	なし	-	-
⑨ 高齢者等への配慮に関すること	●	●	■	■
⑩ 防犯に関すること	●	●	-	-

評価方法基準案の検討

※平成27年4月以降は「温熱環境・エネルギー消費量に関すること」

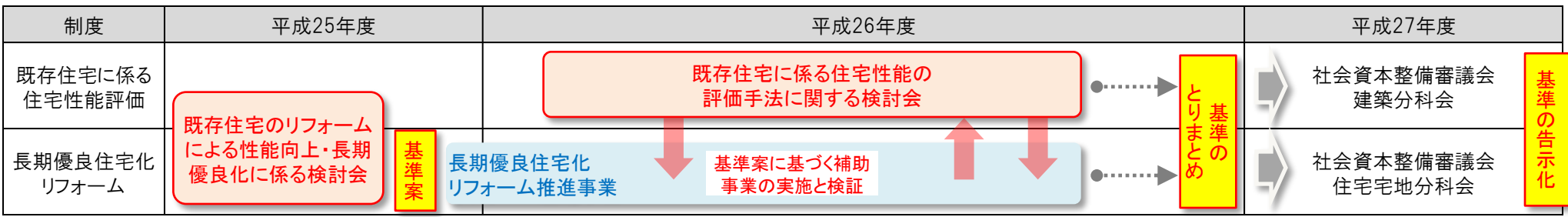
課題2 既存住宅の住宅性能評価に活用できる図書等の見直し

既存住宅の住宅性能評価の対象となる住宅の範囲を拡大するため、評価に活用可能な図書等の案を取りまとめた。

- 新築時に現場検査が行われたものなど、信頼性のある図書等については活用可能とする
- リフォームを行う場合など現場検査で性能確認できる住宅については新築時の図書がなくても評価対象とする

見直しのスケジュール

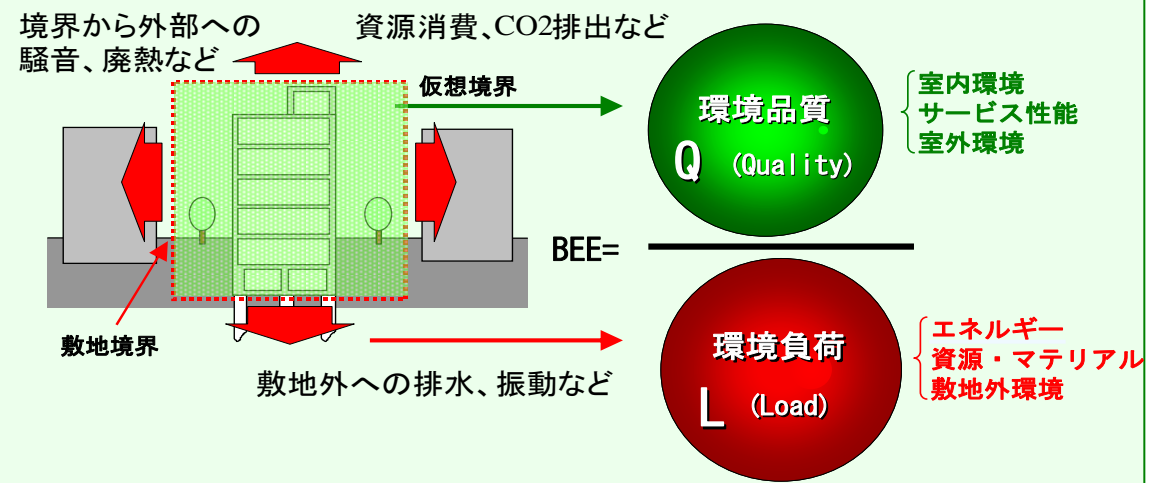
- 検討会で取りまとめた基準案(劣化の軽減・温熱環境)及び活用可能な図書等の案については、補助事業を通じて考え方や水準を引き続き検証。
- 新たな知見が得られれば、必要に応じて反映し平成27年度以降の告示化を予定。



建築環境総合性能評価システム(CASBEE)の概要

●住宅・建築物・まちづくりの環境品質の向上(室内環境、景観への配慮等)と地球環境への負荷の低減等を、総合的な環境性能として一体的に評価を行い、評価結果を分かり易い指標として示す「建築環境総合性能評価システム(CASBEE:Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency)」の開発・普及を推進。(2001~) (自治体におけるCASBEE評価登録件数:14,048件[2014.3現在])

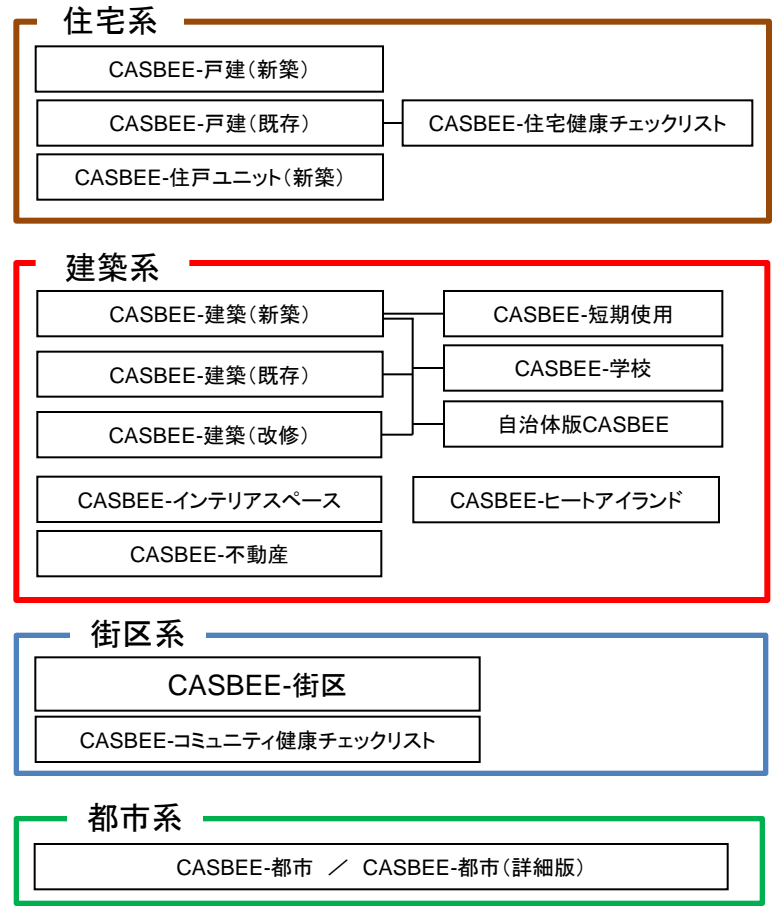
CASBEEのイメージ



評価結果イメージ



CASBEEの全体像



(BELS: Building Energy-efficiency Labeling System)

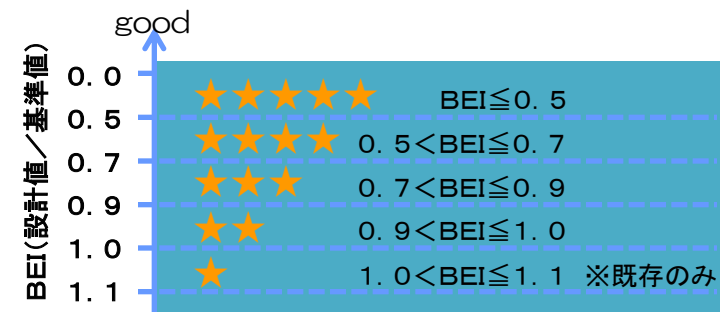
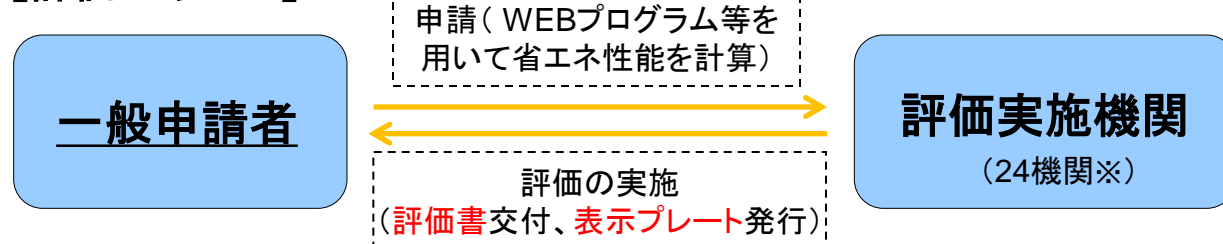
- 非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013.10国土交通省住宅局)に基づき、(一社)住宅性能評価・表示協会において、省エネルギー性能に特化したラベリング制度を構築。

項目	概要
制度運営主体	一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
対象建物	新築及び既存の非住宅建築物
評価対象	建築物全体の設計時の省エネルギー性能 ※評価手法によっては、フロア単位等も可能
評価者	評価実施機関による第三者評価 評価実施者：一級建築士、建築設備士等で 第三者が行う講習を受講し修了した者 (238名※)
評価指標	・一次エネルギー消費量及び BEI (Building Energy Index) = 設計一次エネ / 基準一次エネ



表示プレートのイメージ(案)

【評価スキーム】



BEIと☆との関係