

住宅・建築物に関する 省エネ・省CO₂施策の動向

1. 社会資本整備審議会 第一次答申
2. 平成27年度税制改正
3. 平成26年度補正予算
4. 平成27年度当初予算案

平成27年2月12日

1. 社会資本整備審議会 第一次答申

「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第一次答申)」の概要

(平成27年1月28日 社会資本整備審議会)

はじめに

- ・我が国はエネルギーの大半を海外に依存し、特に東日本大震災以降、エネルギー需給構造の安定化が不可欠
 - ・建築物分野で消費されるエネルギーは、我が国全体の1/3を占め、他部門と比べ増加が顕著
- 建築物分野の省エネルギー化が喫緊の課題

1 民生部門の省エネルギー化に向けた規制的手法のあり方関連

(1) 建築物及び省エネルギー基準の特性に応じた規制的手法のあり方

新築の際の基準適合義務化、特例的扱いの対象(文化財再現建築物等、仮設建築物等)、伝統的構法の扱いについて検討必要 等

(2) 段階的な基準適合義務化のあり方

1) 当初義務化する際の対応関連

対象:新築の大規模非住宅建築物 基準:一次エネルギー消費量基準 審査体制:民間機関の活用

2) 義務化対象範囲の拡大に向けた対応関連

中規模建築物に対する指導強化(勧告→指示等)、執行体制の充実強化、設計者・中小工務店等の負担軽減

※住宅の義務化については、建築主に一般消費者が含まれること(注文住宅)、基準適合率、中小工務店・大工の対応状況、審査側の体制、断熱化の意義等を総合的に勘案し、義務化する時期、手法、基準の内容・水準を検討する必要がある

特に小規模建築物の義務化については、資格者の関与による手続きの合理化や建築主の特性に応じた規制のあり方等の検討が必要

(3) 既存建築物における適切な対応を確保する方策のあり方

増改築時届出の際の指導強化、改修工事に係る届出対象の合理化、維持保全状況に係る定期報告の廃止

2 新築時の高度な省エネルギー対応、既存建築物の省エネルギー性能向上、エネルギーの使用の合理化を誘導する方策のあり方関連

(1) 新築時の高度な省エネルギー対応を誘導する方策関連

高度な省エネルギー対応を認定・支援、環境性能の評価・表示制度の普及・活用、ZEH・ZEB等の推進、住宅事業建築主による性能向上、支援制度や表示制度等を通じた外皮性能の確保、賃貸住宅の省エネルギー化

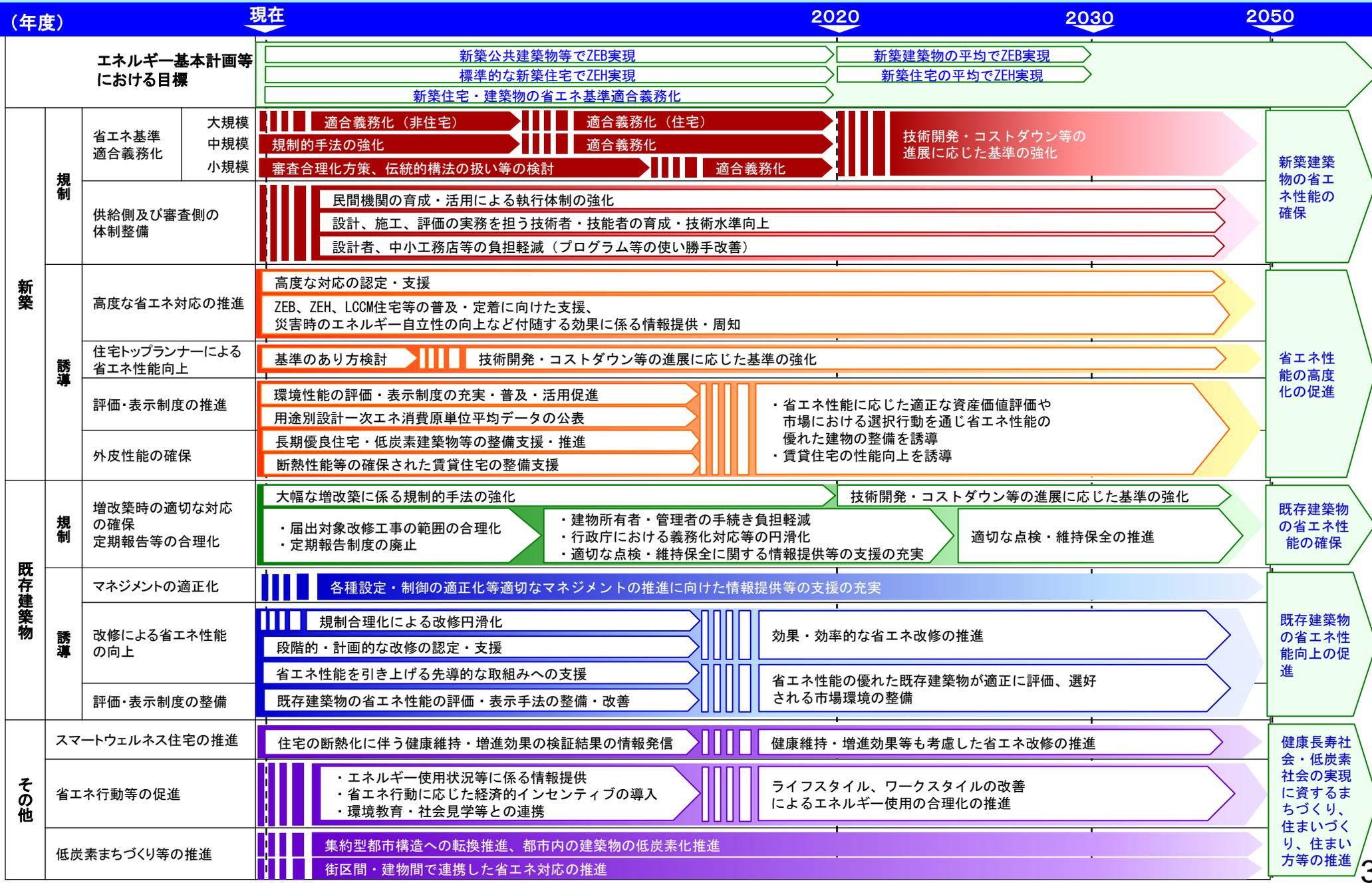
(2) 既存建築物の省エネ性能向上及びエネルギー使用の合理化を誘導する方策関連

規制合理化による改修円滑化、段階的・計画的な改修の推進、先導的対応支援、評価・表示制度、スマートウェルネス住宅の推進、マネジメントの適正化に向けた支援、省エネルギー行動等の推進

(3) その他

集約型都市構造への転換、街区・まちづくりレベルでの総合的な取組みの推進

住宅・建築物の省エネルギー対策に関する工程表



2. 平成27年度税制改正 (省エネ関係)

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

現行の制度概要

- 直系尊属(父母、祖父母等)からの贈与により住宅を取得等した場合、一定額までの贈与が非課税。
- さらに、省エネ性の高い住宅については、非課税限度額が500万円加算される。

平成27年度税制改正内容

- 非課税限度額500万円加算の対象となる**省エネ性の高い住宅の範囲**に、「**一次エネルギー消費量等級**」を追加。

(現行)
 省エネルギー性の高い住宅
 →省エネルギー対策等級(※)4
 (※平成27年4月以降「断熱等性能等級」に名称変更)



(拡充後)
 省エネルギー性の高い住宅
 →断熱等性能等級4又は**一次エネルギー消費量等級4以上**

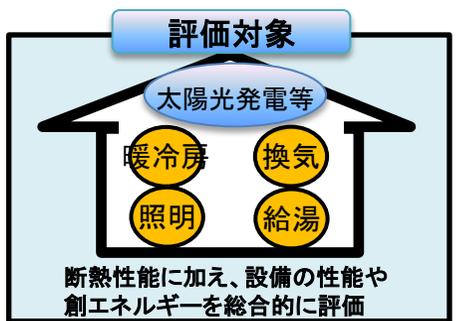
- これにより、**太陽光発電パネルや高効率給湯器等の設置を伴う住宅の取得や増改築**を行った場合、**非課税限度額500万円加算の対象**となる。

(※) 「一次エネルギー消費量等級」は、断熱性能のみならず、**暖冷房、換気、給湯、照明設備の性能や太陽光発電設備等の創エネルギーを総合的に評価**するもの。
 (※) 通常の住宅であれば、太陽光発電設備等の導入により、一次エネルギー消費量等級4以上となることが多い。

【参考】平成27年以降の非課税限度額

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	買の高い住宅(※2)	左記以外の住宅(一般)	買の高い住宅(※2)	左記以外の住宅(一般)
平成26年(現行)			1,000万円	500万円
～平成27年			1,500万円	1,000万円
平成28年 1月～28年9月			1,200万円	700万円
平成28年10月～29年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成29年10月～30年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成30年10月～31年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

【参考】一次エネルギー消費量基準 (イメージ)



(※1) 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。
 (※2) **省エネ性の高い住宅**、耐震性の高い住宅又はバリアフリー性の高い住宅

3. 平成26年度補正予算 (省工ネ関係)

省エネ住宅に関するポイント制度の実施

1 制度の目的

- 一定の省エネ性能を持つ住宅に対して支援を行うことで、省エネ住宅の建設や省エネリフォームの普及を図るとともに、消費者の需要を喚起し、住宅投資の拡大を図る。

2 制度の概要

- 経済対策の閣議決定日以降^(※)に請負契約・売買契約等を締結することを要件とし、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、**様々な商品等と交換できるポイント**を発行する。

(※) 予算が無くなり次第終了

3 ポイントの発行

○エコ住宅の新築

下記の省エネ性能を満たす住宅の新築に対して一定のポイントを発行(賃貸住宅を除く)

- ① トップランナー基準等を満たす住宅
- ② 断熱等性能等級4等を満たす木造住宅等

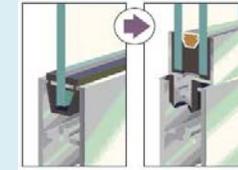
○エコリフォーム

下記のリフォームについて、省エネ性能等の内容に応じたポイントを発行

- ① 窓の断熱改修
- ② 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③ 3つ以上の住宅設備の改修を伴うエコリフォーム
- ④ ①～③と併せて行う以下の工事

バリアフリー改修、住宅設備の改修、リフォーム瑕疵保険への加入、耐震改修 等
※この他、中古住宅の取得と併せてリフォームを行う場合には、ポイントを加算

■断熱改修の例



複層ガラスへの交換



天井の断熱改修

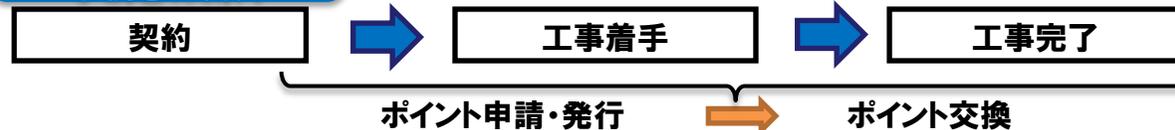
■発行ポイント数

- エコ住宅の新築: 1戸当たり30万ポイント。
- エコリフォーム : 1戸当たり最大30万ポイント。(耐震改修を行う場合は15万ポイントを別途加算。)

4 ポイントの交換対象

- 省エネ・環境配慮商品等 ○地域産品 ○商品券・プリペイドカード
- エコ住宅の新築又はエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事(即時交換) など

手続きの流れ



- 定められた期間に契約した物件について、申請に基づき、ポイントを発行。
- そのポイントを実商品等と交換。
(商品への交換後、商品提供事業者に対し、交換ポイント分の代金が支払われる。)

① 住宅・建築物省CO₂先導事業

省CO₂技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物リーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】先導的な省CO₂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

② 住宅・建築物省エネ改修等推進事業

エネルギー消費量が15%以上削減される建築物の省エネ改修及び省エネ改修と併せて実施するバリアフリー改修

【主な補助対象】省エネ改修工事に要する費用、バリアフリー改修工事に要する費用(※1)、効果の検証等に要する費用 等

※1)省エネ改修工事と併せて実施する場合に限る

【補助率】1/3

【限度額】建築物:5,000万円/件(省エネ改修工事と併せて、バリアフリー改修を行う場合は7,500万円/件)

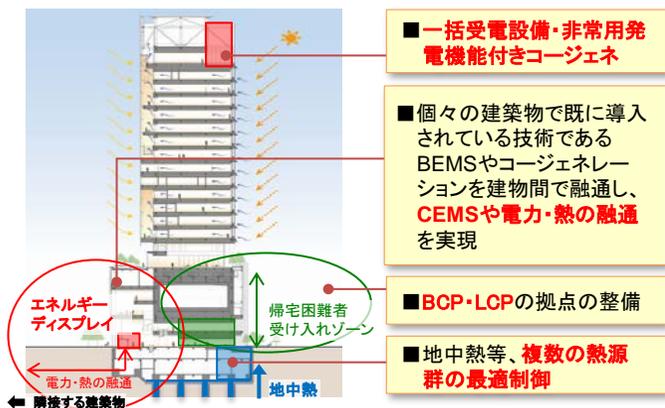
③ 長期優良住宅化リフォーム推進事業

既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取組に対する支援

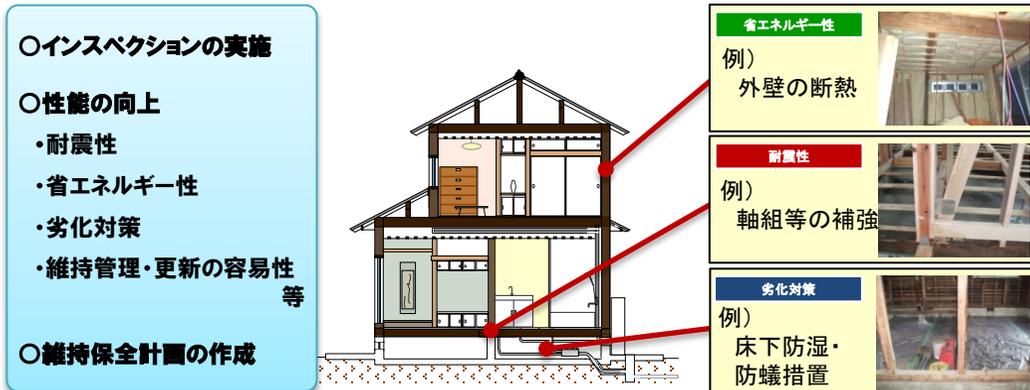
【主な補助対象】既存住宅の長寿命化に資するリフォームに要する費用 等

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等

<省CO₂化のイメージ>



<長期優良化リフォームのイメージ>



地域における良質な木造建築物の整備の推進（地域型住宅ブランド化事業の拡充）

1. 施策の目的

木造住宅の多くを供給する中小工務店を中心とした地域の木造住宅・建築物生産体制の強化を緊急に促進することにより、住宅市場活性化を図る。

2. 施策の概要

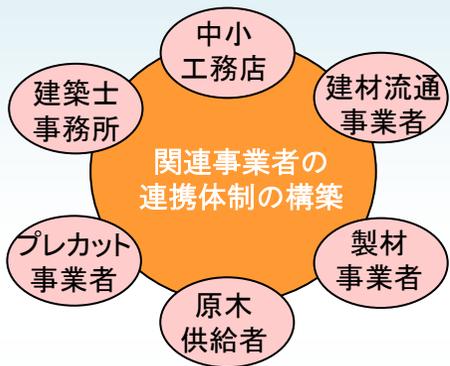
地域における木造住宅の生産体制を強化し、資材供給、設計、施工などの連携体制による良質な木造住宅の整備に対して支援する「地域型住宅ブランド化事業」を拡充。

拡充(1) 住宅への支援 …………… 1事業者当たりの補助限度戸数を5戸から10戸に引き上げ

拡充(2) 店舗等の非住宅への支援 …… 住宅に加え認定低炭素建築物など一定の良質な木造建築物の整備を新たに補助対象に

前提条件

グループの構築



地域型住宅・建築物の整備

共通ルールの設定

- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

補助内容

※ 赤字下線部が拡充部分

(1)住宅への支援（長期優良住宅の整備）

1事業者当たりの上限

5戸（被災地10戸）→ 10戸（被災地20戸）

1戸当たり100万円を限度に補助



地域材を多用する場合に20万円を限度に加算（今般再開）

支援

長期優良住宅

地域材



(2)店舗等の非住宅への支援

（認定低炭素建築物など一定の良質な木造建築物の整備）

1事業者当たりの上限：1,000㎡以下

床面積1㎡あたり1万円を限度に補助

支援

一定の良質な木造建築物



4. 平成27年度当初予算案

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。

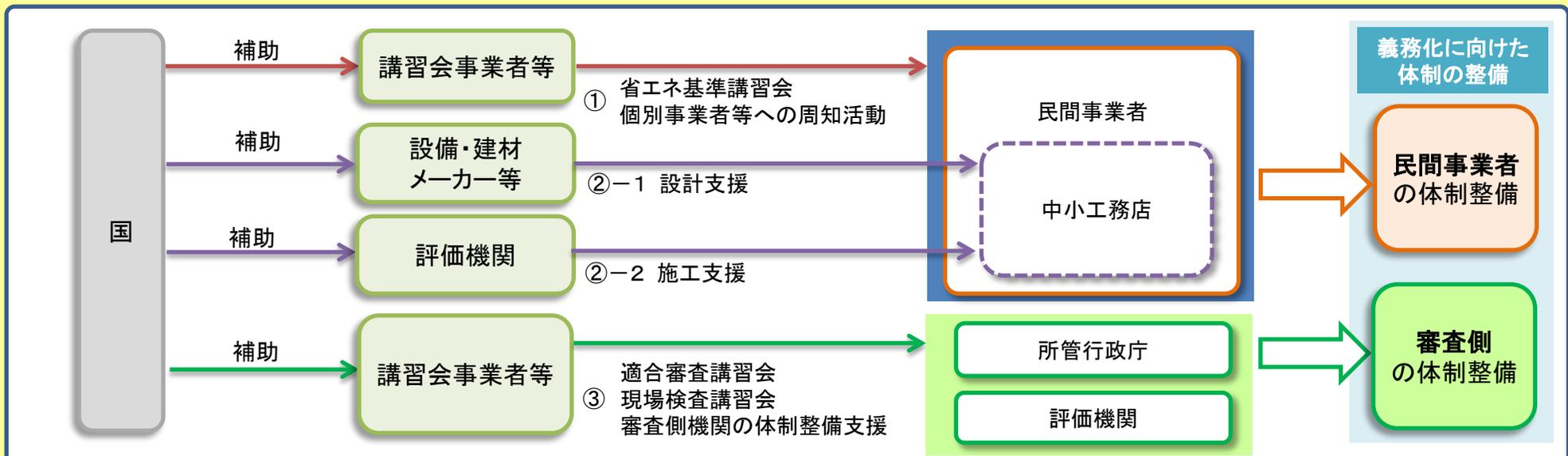
要求概要

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



環境・ストック活用推進事業

① サステイナブル建築物等先導事業

省エネ・省CO₂や木造・木質化による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策等の技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物リーディングプロジェクトに対する支援

【主な補助対象】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

② 既存建築物省エネ化推進事業

エネルギー消費量が建物全体で15%以上削減されるとともに、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及び併せて実施するバリアフリー改修に対する支援
 ※改修後の省エネ性能を表示することを要件とする。

【主な補助対象】省エネ改修工事に要する費用、バリアフリー改修工事に要する費用(※1)、効果の検証等に要する費用 等

【補助率】1/3

※1)省エネ改修工事と併せて実施する場合に限る

【限度額】建築物:5,000万円/件(省エネ改修工事と併せて、バリアフリー改修を行う場合は7,500万円/件)

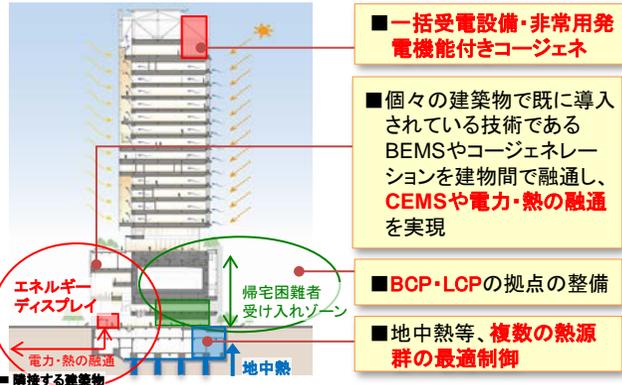
③ 長期優良住宅化リフォーム推進事業【優先課題推進枠】

既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取組に対する支援

【主な補助対象】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 【限度額】100万円/戸 等

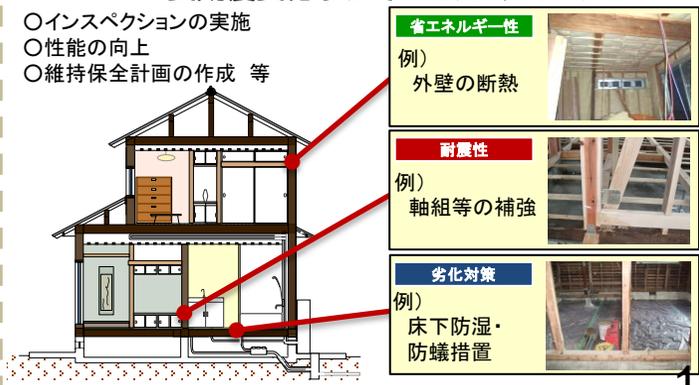
<省CO2化のイメージ>



<木造・木質化のイメージ>



<長期優良化リフォームのイメージ>



省エネ・省CO₂や木造・木質化等による低炭素化、健康、災害時の継続性、少子化対策等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、総合的な観点からサステナブルな社会の形成を図る。

リーディングプロジェクトの実施

①省エネ・省CO₂ 省CO₂技術の効率的な利用により、省CO₂性能を向上する

省エネ・省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ

■個々の建築物で既に導入されている技術であるBEMS(※1)やコージェネレーションを建物間で融通し、CEMS(※2)や電力・熱の融通を実現

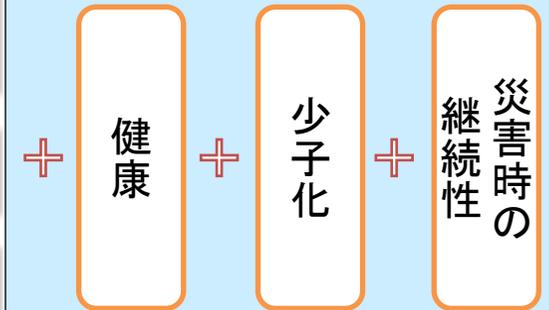
※1 ビルエネルギーマネジメントシステム
※2 コミュニティエネルギーマネジメントシステム

■一括受電設備・非常用発電機能付きコージェネ

■BCP・LCPの拠点の整備

■地中熱等、複数の熱源群の最適制御

エネルギーディスプレイ、隣接する建築物、地中熱、帰宅困難者受け入れゾーン



②建築物の木造・木質化 再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献

3層構成型耐火集成材を主要構造部に用いた事務所

ハイブリッド集成材を主要構造部に用いた事務所

枠組壁工法による大規模小売店舗

複合公益施設の内装木質化

構造・防火面の先導的な設計・施工技術の導入

木材利用に関する建築生産システムについて先導性を有するもの

建築基準法等、法令上特段の措置を要する一定規模以上のもの

多数の者が利用する施設又は設計・施工に係る技術等の公開等

<補助率> 1/2 (※)

(※)新築の建築物及び共同住宅のプロジェクトについて、総事業費の5%又は10億円のうち少ない金額を上限額とする。

木造・木質化に関する事業は補助対象となる部分の建設工事費全体の15%以内、内外装の木質化については補助対象となる部分の建設工事費全体の3.75%以内とする。

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや意識啓発に寄与

建築物ストックの省エネ改修等を促進するため、民間等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、改修後の省エネ性能を表示をすることを要件に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援する。

要求の内容

【事業の要件】

以下の要件を満たす、建築物の改修工事

- ① 躯体(壁・天井等)の省エネ改修を伴うものであること
- ② 改修前と比較して15%以上の省エネ効果が見込まれること
- ③ 改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 省エネ性能を表示すること

【補助対象費用】

- 1) 省エネ改修工事に要する費用
- 2) エネルギー計測等に要する費用
- 3) バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せてバリアフリー改修工事を行う場合に限る)
- 4) 省エネ性能の表示に要する費用

【補助率・上限】

・補助率：1/3 (上記の改修を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を支援)

・上限

＜建築物＞

5,000万円／件(設備部分は2,500万円)

※ バリアフリー改修を行う場合にあっては、バリアフリー改修を行う費用として2,500万円を加算
(ただし、バリアフリー改修部分は省エネ改修の額以下とする。)

＜支援対象のイメージ＞

- 躯体の省エネ改修
 - ・ 天井、外壁等(断熱)
 - ・ 開口部(複層ガラス、二重サッシ等) 等
- 高効率設備への改修
 - ・ 空調、換気、給湯、照明 等
- バリアフリー改修
 - ・ 廊下等の拡幅、手すりの設置、段差の解消 等
- 省エネ性能の表示



「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

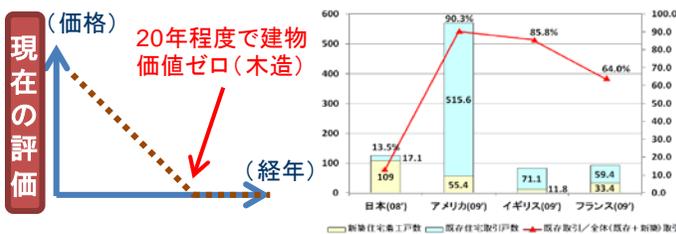
現状と課題

【既存住宅ストックの現状】

- ・耐震化されていない住宅：約1,000万戸
(H20)
- ・断熱措置がとられていない住宅：約2,000万戸
(H24)



- ・中古住宅の質に対する消費者の不安
- ・資産価値は20年でほぼゼロ
- ・欧米と比べて低い中古住宅流通シェア
(日本：13.5%,アメリカ：90.3%,イギリス：71.1%,フランス59.4%)



長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

【補助率】1/3 【限度額】100万円/戸 等

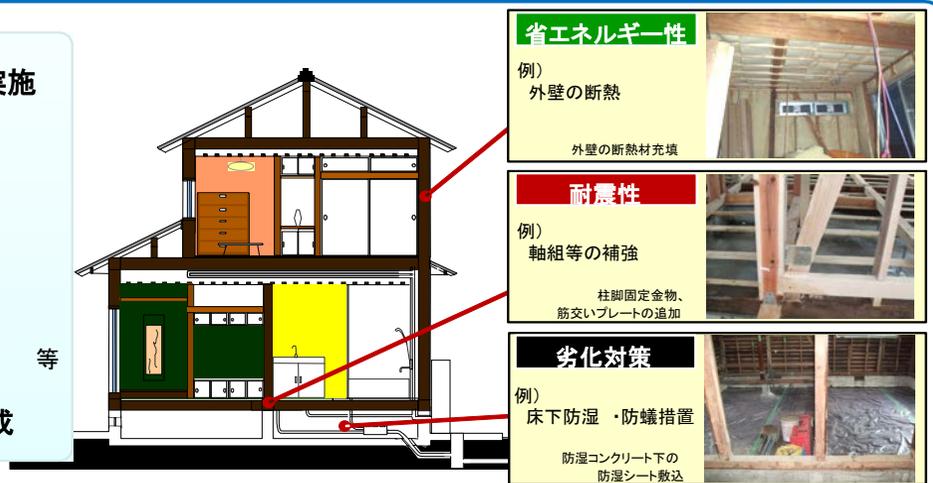
※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援

○インスペクションの実施

○性能の向上

- ・耐震性
- ・省エネルギー性
- ・劣化対策
- ・維持管理・更新の容易性

○維持保全計画の作成



目標

2020年までに、中古住宅流通市場やリフォーム市場の規模を倍増

(「日本再興戦略」・「中古住宅・リフォームトータルプラン」)

効果

○住宅ストックの質の向上、長寿命化

○リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備に対して支援する。

グループの構築

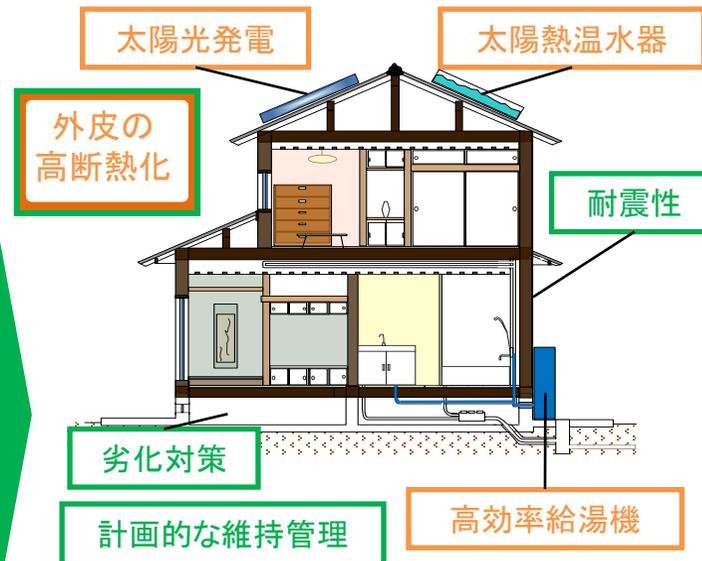


共通ルールの設定

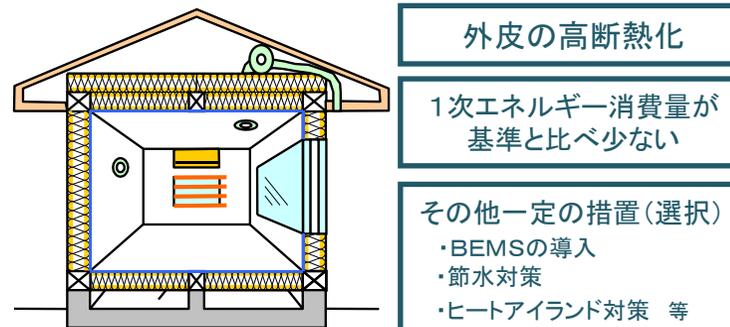
- 地域型住宅の規格・仕様
- 資材の供給・加工・利用
- 積算、施工方法
- 維持管理方法
- その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

補助対象(住宅)のイメージ



補助対象(建築物)のイメージ



長寿命型

長期優良住宅

1戸当たり
補助対象費用の1/2かつ
100万円を限度に補助

高度省エネ型

ゼロエネルギー住宅 認定低炭素住宅

1戸当たり
補助対象費用の1/2かつ
(ゼロエネ住宅) 165万円
(低炭素住宅) 100万円
を限度に補助

優良建築物型

認定低炭素建築物等 一定の良質な建築物

補助対象費用の1/2かつ床
面積1㎡当たり1万円を
限度に補助

住宅省エネ施工技術講習会の実施

省エネルギー基準の適合義務化

2020年までに新築住宅・建築物の段階的な省エネ基準への適合が義務づけられることとなったが、戸建住宅については、省エネ基準達成率がようやく5割近くに至ったところ。

住宅省エネ化推進体制強化

戸建住宅の約4割を供給する中小の工務店では省エネ技術が十分に浸透していないため、平成24年度より、地域の木造住宅生産を担う中小工務店の断熱施工技術の向上など、地域における省エネ住宅の生産体制の整備・強化に対する支援に重点的に取り組んでいるところ。（平成24年度は約1.1万人が受講、平成25年度は約2.3万人が受講。）



講習



実技指導

木造住宅の省エネ基準適合率の向上

- ◆ 戸建て住宅の省エネ基準適合義務化の実施による温室効果ガス排出量の抑制。
- ◆ 中小工務店等の技術力向上・競争力強化を通じた住宅市場の活性化と省エネ基準に適合した良質な住宅ストックの形成。