

国土交通省住宅局政策の最新動向

～建築物省エネ法等の改正法案について～

令和4年6月3日
住宅局 参事官(建築企画担当)
今村 敬



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



1. 法案概要

2. 背景

3. 建築物省エネ法関係

- 3-1. 省エネ性能の底上げ
- 3-2. より高い省エネ性能への誘導
- 3-3. 既存ストックの省エネ改修
- 3-4. 再エネ設備の導入促進

4. 建築基準法関係

- 4-1. 防火規制の合理化
- 4-2. 構造規制の合理化
- 4-3. 建築基準法に基づくチェック対象の見直し
- 4-4. 既存不適格規制・採光規制の合理化

1. 法案概要

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律案

令和4年4月22日閣議決定

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、エネルギー消費の約3割を占める建築物分野での省エネ対策の加速
- あわせて、木材需要の約4割を占める建築物分野での木材利用を促進し、吸収源対策の強化に寄与
 - 「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)
 - ・ 建築基準法合について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる

2050年カーボンニュートラルに向けた取組

【2050年】

- ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ベル))水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

- 新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

法案の概要

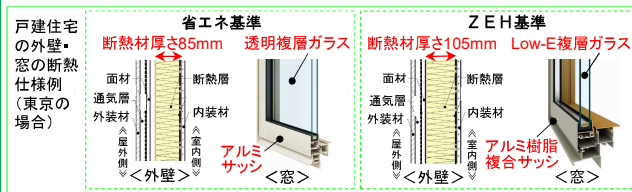
1. 省エネ対策の加速 【建築省エネ法・建築基準法・住宅金融支援機構法】

① 省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導

- ・ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け(現行は中大規模の非住宅) ※十分な準備期間を確保
- ・ トップランナー制度(大手事業者による段階的な性能向上)の拡充、誘導基準の強化等を通じ、ZEH・ZEB水準へ誘導
- ・ 販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進

② ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進

- ・ 省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度を創設
- ・ 市町村が定める再エネ利用促進区域内について、建築士から建築主へ再エネ導入効果の説明義務を導入
- ・ 省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化



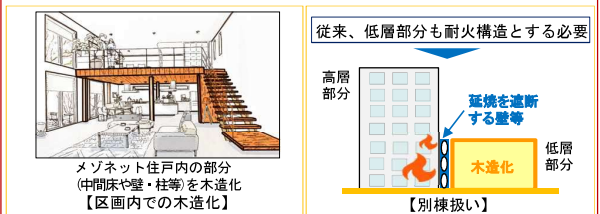
2. 木材利用の促進 【建築基準法・建築士法】

① 防火規制の合理化

- ・ 大規模建築物について、大断面材を活用した建物全体の木造化や、区画※を活用した部分的な木造化を可能とする
 - ※ 高い耐火性能の壁・床での区画により延焼抑制
- ・ 防火規制上、別棟扱いを認め、低層部分の木造化を可能に

② 構造規制の合理化

- ・ 二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の拡大(高さ13m以下→16m以下) 等



<その他>

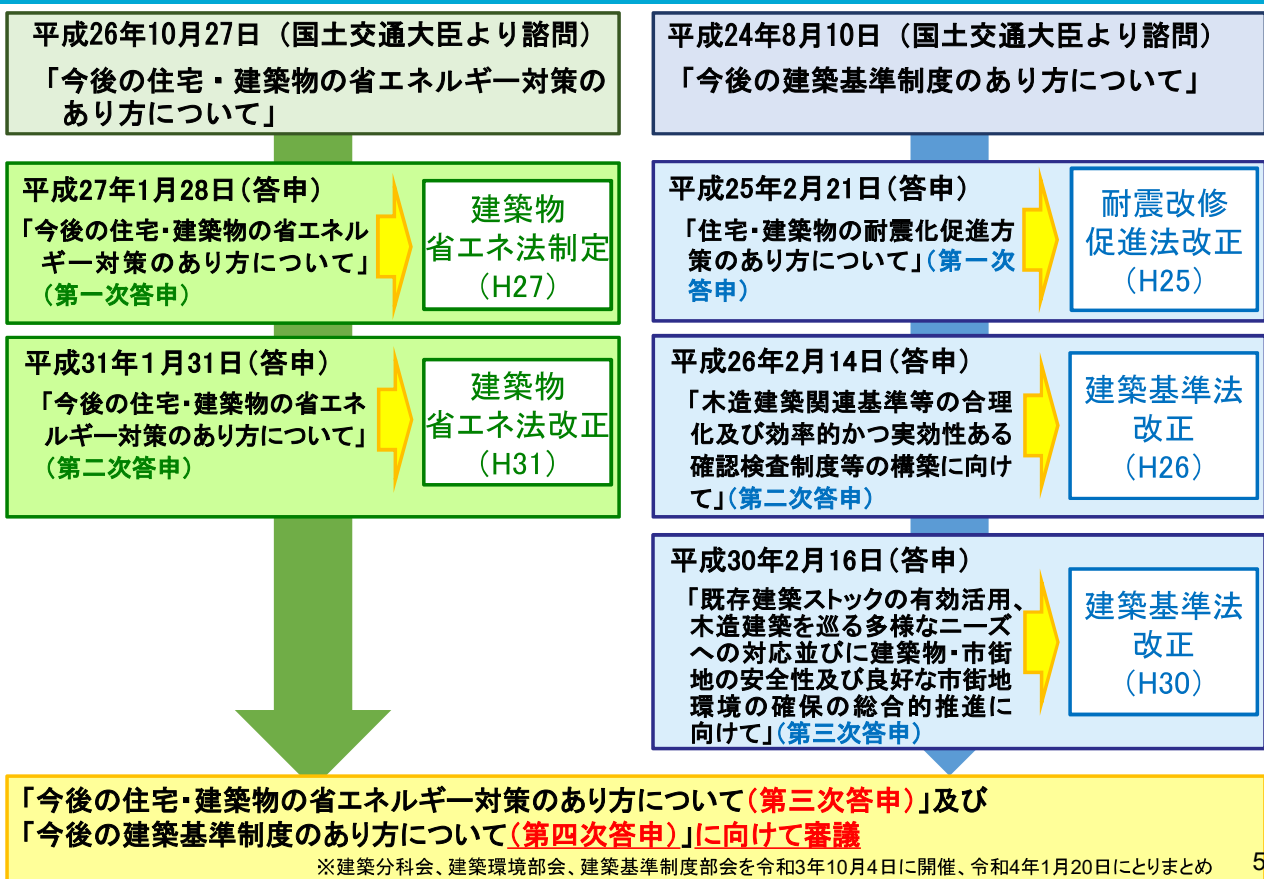
- 省エネ基準等に係る適合性チェックの仕組みを整備 等

【目標・効果】 建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与

○ 2013年度からの対策の進捗により、建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

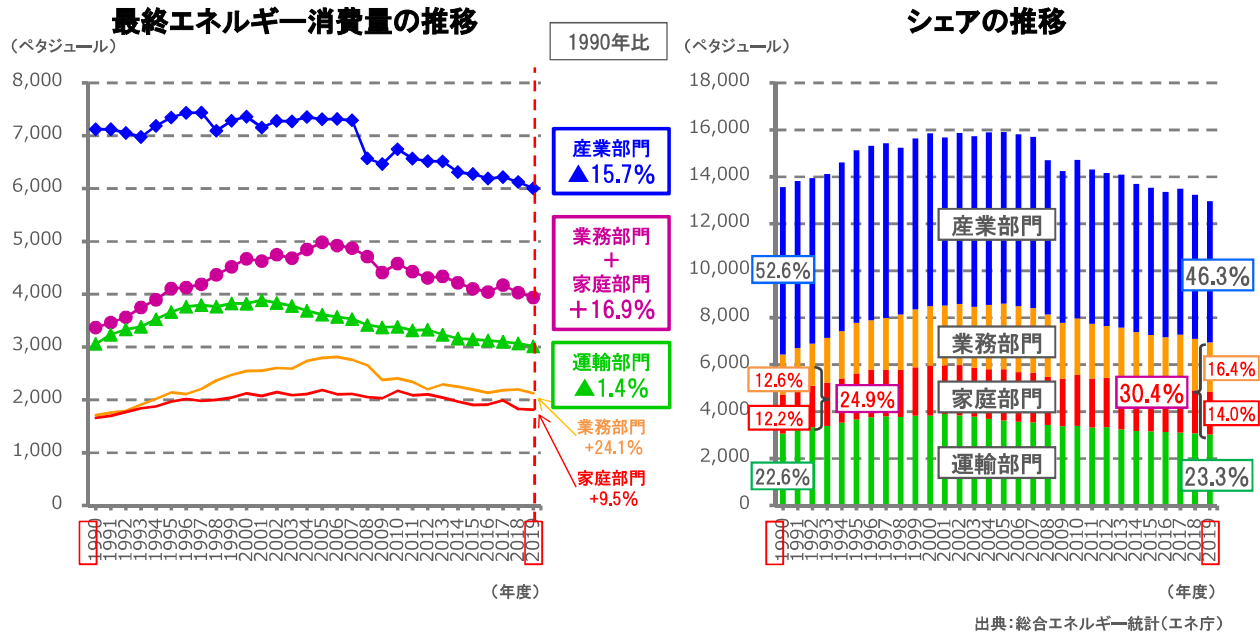
2. 背景

社会資本整備審議会 建築分科会の開催について



部門別のエネルギー消費の推移

- 他部門(産業・運輸)が減少・微増する中、業務部門・家庭部門のエネルギー消費量は大きく増加し(90年比で16.9%増(左図))、現在では全エネルギー消費量の約3割(30.4%)を占めている。
- 建築物における省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠。



建築物の省エネ対策に係る直近の動き①

○ 第203回国会における菅内閣総理大臣所信表明演説(令和2年10月26日)(抜粋)

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち**2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す**ことを、ここに宣言いたします。

○ 気候サミット 菅内閣総理大臣発言(令和3年4月22日)(抜粋)

地球規模の課題の解決に、わが国としても大きく踏み出します。2050年カーボンニュートラルと総合的で、野心的な目標として、我が国は、**2030年度において、温室効果ガスを2013年度から46%削減すること**を目指します。さらに、50%の高みに向け、挑戦を続けてまいります。

○ エネルギー基本計画(令和3年10月22日閣議決定)(抜粋)

2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。

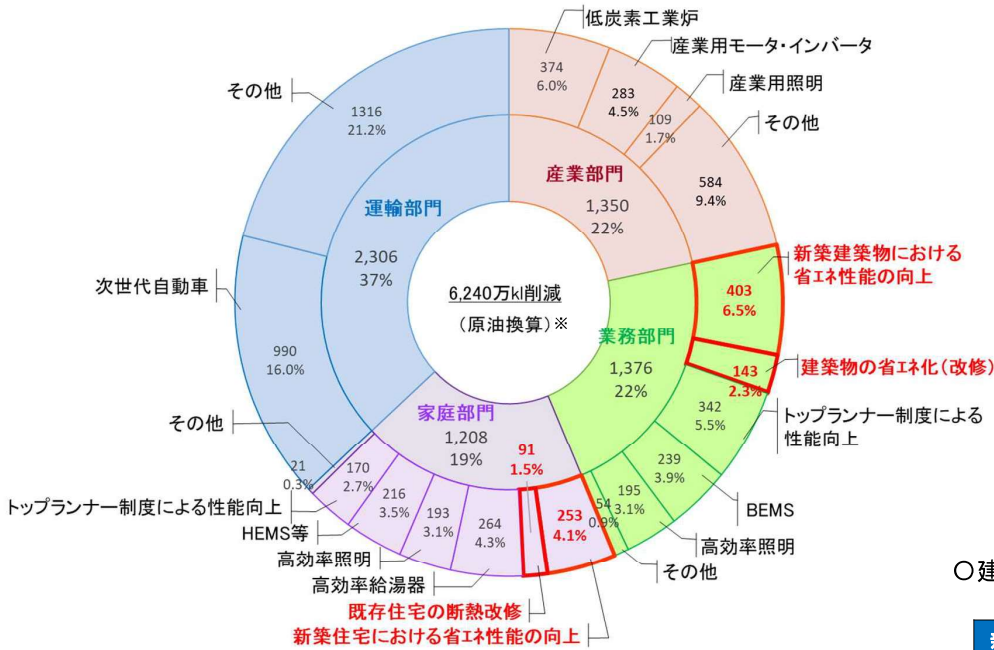
建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を**2025年度までに義務化**するとともに、**2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、総合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げ**を遅くとも2030年度までに実施する。加えて、規制強化のみならず、公共建築物における率先した取組を図るほか、ZEHやZEBの実証や更なる普及拡大に向けた支援等を講じていく。さらに、既存住宅・建築物の改修・建替の支援や、省エネルギー性能に優れリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。

2050年において設置が合理的な住宅・建築物には太陽光発電設備が設置されていることが一般的となることを目指し、これに至る**2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されること**を目指す。

○建築物分野の削減目標

	削減量
新築建築物	403
建築物改修	143
新築住宅	253
住宅改修	91
合計	889

※四捨五入の関係で合計が一致しない



○建築物分野の追加削減量 (単位: 万kl)

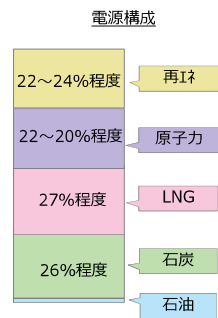
新たな目標	追加削減量	前回計画
889	159	730

※地球温暖化対策計画(H28.5)の削減目標: 5030万kl程度

出典: 2030年度におけるエネルギー需給の見通し(R3.9)(資源エネルギー庁)より作成

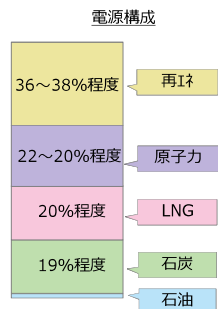
H28年の地球温暖化対策計画における削減目標

	CO2排出量(百万t-CO2)				最終エネルギー消費量(百万kl)			
	2013年度実績	2019年度速報値	2030年度(参考)削減率の目安	(参考)削減率	2013年度実績	2030年度(参考)の目標	(参考)削減率	
排出量削減	1,235	1,029	▲17%	927	▲25%	361	326	▲10%
産業部門	429	386	▲10%	401	▲7%	160	170	6%
住宅・建築物分野	480	351	▲27%	290	▲40%	117	94	▲20%
業務部門(建築物)	279	192	▲31%	168	▲40%	65	56	▲14%
家庭部門(住宅)	201	159	▲21%	122	▲39%	52	38	▲27%
運輸部門	225	207	▲8%	163	▲28%	84	62	▲26%
エネルギー転換部門	101	90	▲10%	73	▲28%	-	-	-



新しい削減目標 (R3.10.22)

	CO2排出量(百万t-CO2)				最終エネルギー消費量(百万kl)			
	1,235	1,029	▲17%	677	▲45%	363	約280	▲約23%
産業部門	463	384	▲17%	289	▲38%	168	約140	▲約17%
住宅・建築物分野	446	352	▲21%	186	▲58%	112	約80	▲約29%
業務部門(建築物)	238	193	▲19%	116	▲51%	59	約50	▲約15%
家庭部門(住宅)	208	159	▲24%	70	▲66%	53	約30	▲約43%
運輸部門	224	206	▲8%	146	▲35%	83	約60	▲約28%
エネルギー転換部門	106	89	▲15%	56	▲47%	-	-	-



出典: 2030年度におけるエネルギー需給の見通し(R3.9)(資源エネルギー庁)等より作成

検討会の目的・主な論点

2050年カーボンニュートラルに向けて、中期的には2030年、長期的には2050年を見据えた住宅・建築物におけるハード・ソフト両面の取組と施策の立案の方向性を関係者に幅広く議論いただくことを目的として、国土交通省、経済産業省、環境省が連携して、有識者や実務者等から構成する検討会を設置。

【家庭・業務部門】

- 住宅・建築物における省エネ対策の強化について
 - ・中・長期的に目指すべき住宅・建築物の姿
 - ・住宅・建築物における省エネ性能を確保するための規制的措置のあり方・進め方
 - ・より高い省エネ性能を実現するための誘導的措置のあり方
 - ・既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方

【エネルギー転換部門】

- 再エネ・未利用エネルギーの利用拡大に向けた住宅・建築物分野における取組について
 - ・太陽光発電等の導入拡大に向けた取組
 - ・新築住宅等への太陽光パネル設置義務化などの制度的対応のあり方

検討スケジュール

- 第1回検討会：立ち上げ、現状報告、論点の確認 (R3. 4. 19)
- 第2回検討会：関係団体からのヒアリング (R3. 4. 28)
- 第3回検討会：進め方の方向性（たたき台） (R3. 5. 19)
- 第4回検討会：あり方・進め方（素案） (R3. 6. 3)
- 第5回検討会：あり方・進め方（案） (R3. 7. 20)
- 第6回検討会：あり方・進め方（案） (R3. 8. 10) ※とりまとめ

委員（順不同、敬称略）

- | | |
|---------|--|
| 有田 芳子 | 主婦連合会会長 |
| 伊香賀俊治 | 慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授 |
| 大森 文彦 | 東洋大学法学部教授・弁護士 |
| 小山 剛 | 慶應義塾大学法学部教授 |
| 清家 剛 | 東京大学大学院新領域創成科学研究科教授 |
| 竹内 昌義 | 東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科長・教授・一級建築士 |
| ◎ 田辺 新一 | 早稲田大学創造理工学部建築学科教授 |
| 中村美紀子 | 株式会社住環境計画研究所首席研究員 |
| 平井 伸治 | 鳥取県 知事 |
| 平原 敏英 | 横浜市 副市長 |
| 宮島 香澄 | 日本テレビ放送網株式会社報道局解説委員 |
| 村上 千里 | 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会環境委員会委員長 |
| 諸富 徹 | 京都大学大学院経済学研究科教授 ◎ 座長 |

住宅・建築物を取り巻く環境

- ・ 2018年10月のIPCC(気候変動に関する政府間パネル)特別報告書では、将来の平均気温上昇が1.5℃を大きく超えないようにするためには、2050年前後には世界の二酸化炭素排出量が正味ゼロとなっていることが必要との見解
- ・ 本年8月のIPCC第6次評価報告書第1作業部会報告書では、気温上昇を1.5℃に抑えることで10年に1度の豪雨等の頻度を低くし得るとの見解
- ・ 2018年7月豪雨の総降水量は気候変動により約6.5%増と試算され、気候変動の影響が既に顕在化していることが明らかであるとの指摘
- ・ 2020年10月26日、菅総理が「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言
- ・ 本年4月22日、菅総理が「2030年度に、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指す。さらに、50%の高みに向けて、挑戦を続けていく」ことを表明

1. 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の基本的な考え方

(1) 2050年及び2030年に目指すべき住宅・建築物の姿<あり方>

2050年に目指すべき住宅・建築物の姿

(省エネ)ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能^(※1)が確保される
(再エネ)導入が合理的な住宅・建築物における太陽光発電設備等の再生可能エネルギー導入が一般的となる

2030年に目指すべき住宅・建築物の姿

(省エネ)新築される住宅・建築物についてはZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能^(※2)が確保される
(再エネ)新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入される

省エネ性能の確保・向上による省エネルギーの徹底と再生可能エネルギーの導入拡大

(2) 国や地方自治体等の公的機関による率先した取組

国や地方自治体等の公的機関の住宅・建築物において、徹底した省エネ対策・再生可能エネルギー導入拡大に率先的に取り組む

(3) 国民・事業者の意識変革・行動変容の必要性

他の誰かがやるものではなく、事業者を含む国民一人ひとりに我がこととして取り組んでもらうための必要性や具体的取組内容の早急な周知
省エネ性能の高い住宅を使いこなす住まい方の周知・普及、行動経済学(ナッジ)の手法も活用した情報提供 等

(4) 国土交通省の役割

住宅・建築物分野における省エネルギーの徹底、再生可能エネルギー導入拡大に責任を持って主体的に取り組む
特に、ZEHの普及拡大について、住宅行政を所管する立場として、最終的な責任を負って取り組む

(※1) ストック平均で住宅については一次エネルギー消費量を省エネ基準から20%程度削減、建築物については用途に応じて30%又は40%程度削減されている状態
(※2) 住宅:強化外皮基準及び再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減 建築物:同様に用途に応じて30%削減又は40%削減(小規模は20%削減)

2. 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の進め方

I. 家庭・業務部門(住宅・建築物における省エネ対策の強化)

- ① 省エネ性能の底上げ(ボトムアップ)
 - ・住宅を含む省エネ基準への適合義務化(2025年度)
 - ・断熱施工に関する実地訓練を含む未習熟な事業者の技術力向上の支援
 - ・新築に対する支援措置について省エネ基準適合の要件化
- (2)の取組を経て
 - ・義務化が先行している大規模建築物から省エネ基準を段階的に引き上げ
 - ・遅くとも2030年までに、誘導基準への適合率が8割を超えた時点で、義務化された省エネ基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能^(※)に引き上げ
- ※ 住宅:強化外皮基準+一次エネルギー消費量▲20%
 建築物:用途に応じ、一次エネルギー消費量▲30%又は40%(小規模は20%)
- ② 省エネ性能のボリュームゾーンのレベルアップ
 - ・建築物省エネ法に基づく誘導基準や長期優良住宅、低炭素建築物等の認定基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引き上げ、整合させる
 - ・国・地方自治体等の新築建築物・住宅について誘導基準の原則化
 - ・ZEH、ZEB等に対する支援を継続・充実
 - ・住宅トップランナー制度の充実・強化(分譲マンションの追加、トップランナー基準をZEH相当の省エネ性能に引き上げ)
- ③ より高い省エネ性能を実現するトップアップの取組
 - ・ZEH+やLCCM住宅などの取組の促進
 - ・住宅性能表示制度の上位等級として多段階の断熱性能を設定
- ④ 機器・建材トップランナー制度の強化等による機器・建材の性能向上
- ⑤ 省エネ性能表示の取組
 - ・新築住宅・建築物の販売・賃貸の広告等における省エネ性能表示の義務付けを目指し、既存ストックは表示・情報提供方法を検討・試行
- ⑥ 既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方
 - ・国・地方自治体等の建築物・住宅の計画的な省エネ改修の促進
 - ・耐震改修と合わせた省エネ改修の促進や建替えの誘導
 - ・窓改修や部分断熱改修等の省エネ改修の促進
 - ・地方自治体と連携した省エネ改修に対する支援を継続・拡充 等

II. エネルギー転換部門(再生可能エネルギーの導入拡大)

- 太陽光発電や太陽熱・地中熱の利用、バイオマスの活用など、地域の实情に応じた再生可能エネルギーや未利用エネルギーの利用拡大を図ることが重要
- ① 太陽光発電の活用
 - ・太陽光発電設備の設置については、その設置義務化に対する課題の指摘もあったが、導入拡大の必要性については共通認識
 - ・将来における太陽光発電設備の設置義務化も選択肢の一つとしてあらゆる手段を検討し、その設置促進のための取組を進める
 - ・国や地方自治体の率先した取組(新築における標準化等)
 - ・関係省庁・関係業界が連携した適切な情報発信・周知、再生可能エネルギー利用設備の設置に関する建築主への情報伝達の仕組みの構築
 - ・ZEH・ZEB等への補助の継続・充実、特にZEH等への融資・税制の支援
 - ・低炭素建築物の認定基準の見直し(再エネ導入ZEH・ZEBの要件化)
 - ・消費者や事業者が安心できるPPAモデルの定着
 - ・脱炭素先行地域づくり等への支援によるモデル地域の実現。そうした取組状況も踏まえ、地域・立地条件の差異等を勘案しつつ、制度的な対応のあり方も含め必要な対応を検討
 - ・技術開発と蓄電池も含めた一層の低コスト化
 - ② その他の再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用や面的な取組
 - ・給湯消費エネルギーの低減が期待される太陽熱利用設備等の利用拡大
 - ・複数棟の住宅・建築物による電気・熱エネルギーの面的な利用・融通等の取組の促進
 - ・変動型再生可能エネルギーの増加に対応した系統の安定維持等の対策

III. 吸収源対策(木材の利用拡大)

- ・木造建築物等に関する建築基準の更なる合理化
- ・公共建築物における率先した木造化・木質化の取組
- ・民間の非住宅建築物や中高層住宅における木造化の推進
- ・木材の安定的な確保の実現に向けた体制整備の推進に対する支援
- ・地域材活用の炭素削減効果を評価可能なLCCM住宅・建築物の普及拡大

脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方の概要 国土交通省

年度	住宅	建築物
2022	<ul style="list-style-type: none"> ・補助制度における省エネ基準適合要件化 ・ZEH等や省エネ改修に対する支援の継続・充実 ・住宅性能表示制度における多段階の上位等級の運用 ・建築物省エネ法に基づく誘導基準の引上げ BEI=0.8(再エネを除く)及び強化外皮基準 ・低炭素建築物の認定基準の見直し 省エネ性能の引き上げ、再エネ導入の要件化 ・未習熟な事業者の断熱施工の実地訓練を含めた技術力向上の取組 	<ul style="list-style-type: none"> ・補助制度における省エネ基準適合要件化 ・ZEB等や省エネ改修に対する支援の継続・充実 ・建築物省エネ法に基づく誘導基準等の引上げ 用途に応じてBEI=0.6又は0.7(いずれも再エネを除く) ・低炭素建築物の認定基準の見直し 省エネ性能の引き上げ、再エネ導入の要件化 ・未習熟な事業者の断熱施工の実地訓練を含めた技術力向上の取組
2023	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションに係る住宅トップランナー基準の設定(目標2025年度)BEI=0.9程度及び省エネ基準の外皮基準 	
2024	<ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の販売・賃貸時における省エネ性能表示の施行 ・既存住宅の省エネ性能表示の試行 	<ul style="list-style-type: none"> ・新築建築物についての省エネ性能表示の施行 ・大規模建築物に係る省エネ基準の引上げ BEI=0.8程度
2025	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の省エネ基準への適合義務化 ・住宅トップランナー基準の見直し(目標2027年度) BEI=0.8程度及び強化外皮基準(注文住宅以外) BEI=0.75及び強化外皮基準(注文住宅) 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模建築物の省エネ基準への適合義務化
2026		<ul style="list-style-type: none"> ・中規模建築物に係る省エネ基準の引上げ BEI=0.8程度
遅くとも2030	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導基準適合率が8割を超えた時点で省エネ基準をZEH基準(BEI=0.8及び強化外皮基準)に引上げ・適合義務化 ・あわせて2022年に引き上げた誘導基準等の更なる引上げ 	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導基準適合率が8割を超えた時点で中大規模建築物の省エネ基準をZEB基準(用途に応じてBEI=0.6又は0.7)に引上げ、小規模建築物についてBEI=0.8程度に引上げ・適合義務化 ・あわせて2022年に引き上げた誘導基準の更なる引上げ
以降	<ul style="list-style-type: none"> ・継続的にフォローアップ、基準等を見直し 	<ul style="list-style-type: none"> ・継続的にフォローアップ、基準等を見直し

※ 規制強化の具体的実施時期及び内容については取組の進捗等を踏まえて、審議会等において審議の上実施
 ※ 基準の引き上げについては、その施行予定時期の概ね2年前に基準の具体的な水準及び施行時期を明らかにする

我が国は、2020年10月に「2050年カーボンニュートラル」を目指すことを宣言。我が国のエネルギー消費量の約3割、木材需要の約4割を占める建築物分野においても、省エネルギーの徹底、吸収源対策としての木材利用拡大、既存建築ストックの長期活用を図ることが必要

建築物の省エネ性能の一層の向上

- **(1) 新築建築物における省エネ基準への適合の確保**
 - ・住宅を含む原則すべての建築物に省エネ基準への適合を義務付け(2025年度以降新築)
 - ・省エネ基準への適合審査は、建築基準法の建築確認・検査による(審査対象も整合させる)
 - ・未習熟事業者を含め申請側・審査側の体制整備について十分な期間を確保し、万全を期す 等
- **(2) 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保**
 - ・各種誘導基準についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引上げ
 - ・住宅トップランナー制度の対象に分譲マンションを追加、住宅トップランナー基準の引上げ
 - ・建築物の販売・賃貸時における省エネ性能の表示制度の強化 等
- **(3) 既存建築ストックの省エネ化等**
 - ・増改築部分のみ省エネ基準への適合を求める合理的な規制に
 - ・部分的・効率的な省エネ改修、耐震改修と合わせた省エネ改修や代替の促進、省エネ改修について、補助・税制・住宅金融支援機構融資を総動員して促進
 - ・省エネ改修等により高さ、建築率、容積率の限度を超えることが構造上やむを得ない建築物を、特定行政庁が個別に許可する制度等の導入 等
- **(4) 建築物における再生可能エネルギーの利用の促進**
 - ・地域の実情に応じた再生可能エネルギーの利用促進を図るための制度の導入(建築士から建築主に対する再生可能エネルギー利用設備の効果等に関する説明義務、再生可能エネルギー利用設備の設置に際しての形態規制に関する特例許可) 等

CO₂貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進

- **(1) 小規模木造建築物等の構造安全性を確認するための措置**
 - ・高さ16m以下の3階建ての建築物の構造計算の合理化と、これに合わせた建築士の業務区分の見直し
 - ・構造安全性の基準や省エネ基準への適合を審査プロセスを通じて確実に確保するため、建築確認・検査の対象外の範囲及び審査省略制度の対象の範囲を縮小し、現行の非木造の対象の範囲に統一化
 - ・構造設計一級建築士が関与した小規模な伝統的構法の木造建築物等について、構造計算適合判定資格者が建築確認審査を行う場合の手続きの合理化 等
- **(2) 中大規模建築物の木造化や、混構造などの部分的な木造化の促進**
 - ・中大規模木造建築物の防火規定の合理化(延べ面積3000㎡超を含めあらゆる木造化を可能とする)
 - ・防火上区画した部分への防火規定の適用を除外し、木造化を可能とする
 - ・防火上分棟的に区画された部分を別の建築物とみなして防火規定を適用 等

CO₂貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

- **CO₂貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化**
 - ・既存不適格建築物に対する防火避難規定・集団規定の既存部分への遡及適用の合理化
 - ・特定行政庁が安全上支障がないこと等を認める場合に、応急仮設建築物の存続期間を更に延長することを可能とする仕組みの導入 等

3. 建築物省エネ法関係

3-1. 省エネ性能の底上げ

審議会答申の概要（省エネ関連部分①）

(1) 新築建築物における省エネ基準への適合の確保に関する現状と課題

- 省エネ性能の向上を図る上で、新築時の省エネ基準への適合の確保による省エネ性能の底上げが基本(現行: 中大規模非住宅建築物に基準適合義務)
- 2025年度までに、原則全ての建築物に基準適合義務範囲を拡大するとの政府方針
- 省エネ基準に適合した建築物が一般化(小規模非住宅建築物: 89%、住宅81%)



- 住宅を含む原則全ての建築物に省エネ基準への適合を義務付け(2025年度以降新築)
- 省エネ基準への適合審査は、建築基準法の建築確認・検査による(審査対象も整合させる)
- 省エネ基準への適合確認が容易な場合(仕様基準)は省エネ適判を不要とし、併せて仕様基準の更なる簡素化・合理化を進める
- 未習熟事業者を含め申請側・審査側の体制整備について十分な期間を確保し、万全を期す
- 気候風土適応住宅について所管行政庁による各地域の実情を踏まえた要件設定の促進を図る
- 新築の補助・税制・融資において基準適合を先行要件化し、義務付け環境を整備 等

	法制定時 (H27.7公布)		令和元年改正後 (R1.5公布)	
	非住宅建築物	住宅	非住宅建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】 (約3,000棟)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 所管行政庁の審査手続を合理化 ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化 (R1.11施行) (約18,000棟)
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 (H29.4施行)	(H29.4施行)	適合義務 【建築確認手続きに連動】 (R3.4施行) (約11,000棟)	
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務 (R3.4施行)	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務 (R3.4施行)
		トップランナー制度* 【トップランナー基準適合】 (H29.4施行) 対象住宅 持家 建売戸建		

※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする18
括弧内の棟数は令和2年度の着工棟数。

省エネ基準の適合義務の対象拡大に伴う課題(各セグメントの棟数)

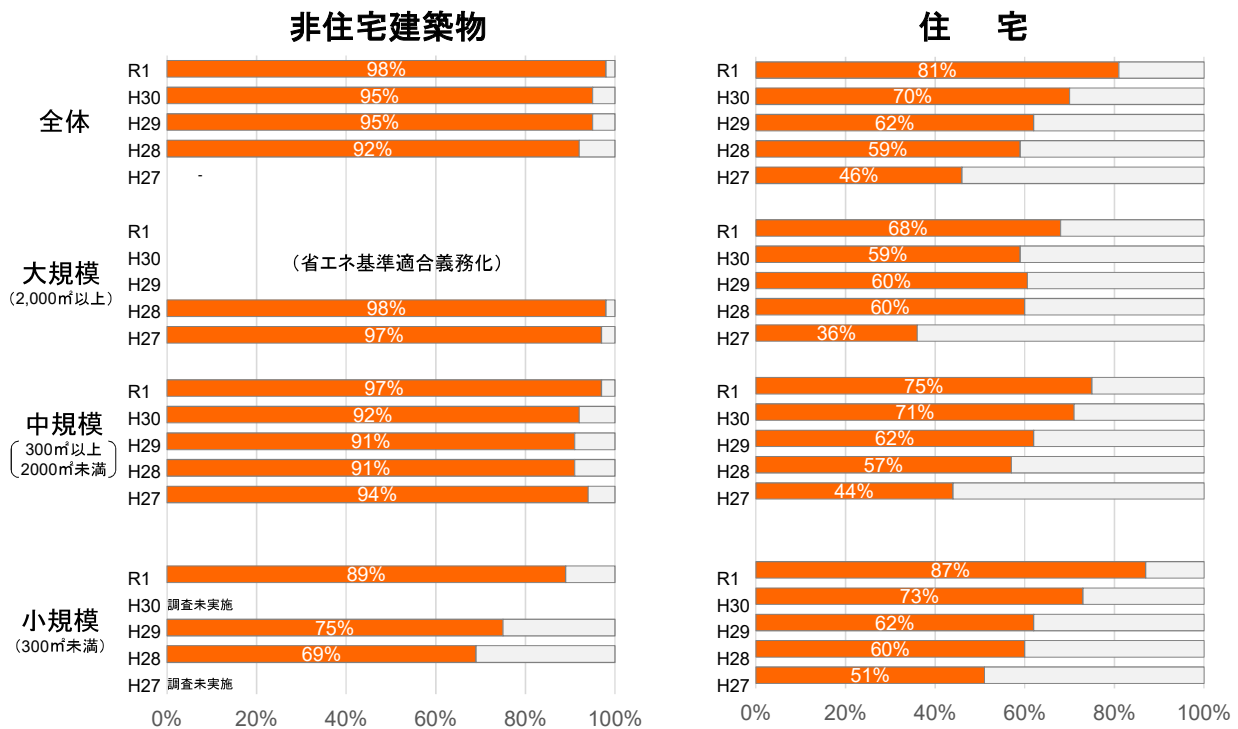
- 現在、適合義務対象として、建築確認手続きが行われている、大規模非住宅建築物、中規模非住宅建築物の棟数の合計が約1.4万棟であるのに対して、小規模非住宅建築物と住宅の合計は約44.5万棟となっている。
- 建築基準法の確認検査手続きにおいては、小規模な建築物の一部は、確認検査手続きの対象外となる場合や建築士が設計等した場合、構造規定等への審査が省略される場合がある。

(表中の棟数は令和2年度の新築着工棟数)

	非住宅建築物	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務【建築確認手続きに連動】 約3,000棟	届出義務 【基準不適合で必要と認める場合、指示・命令等】 約18,000棟
中規模 (300㎡以上2000㎡未満)	約11,000棟	
小規模 (300㎡未満)	建築士から建築主への省エネ基準適合状況の説明義務* 約32,000棟	約395,000棟 仕様基準に基づいて省エネ設計

※ 10㎡以下の新築、増改築は対象外。 19

○ 新築住宅の省エネ基準適合率は年々上昇傾向にあり、令和元年度は住宅全体で8割を超えている。

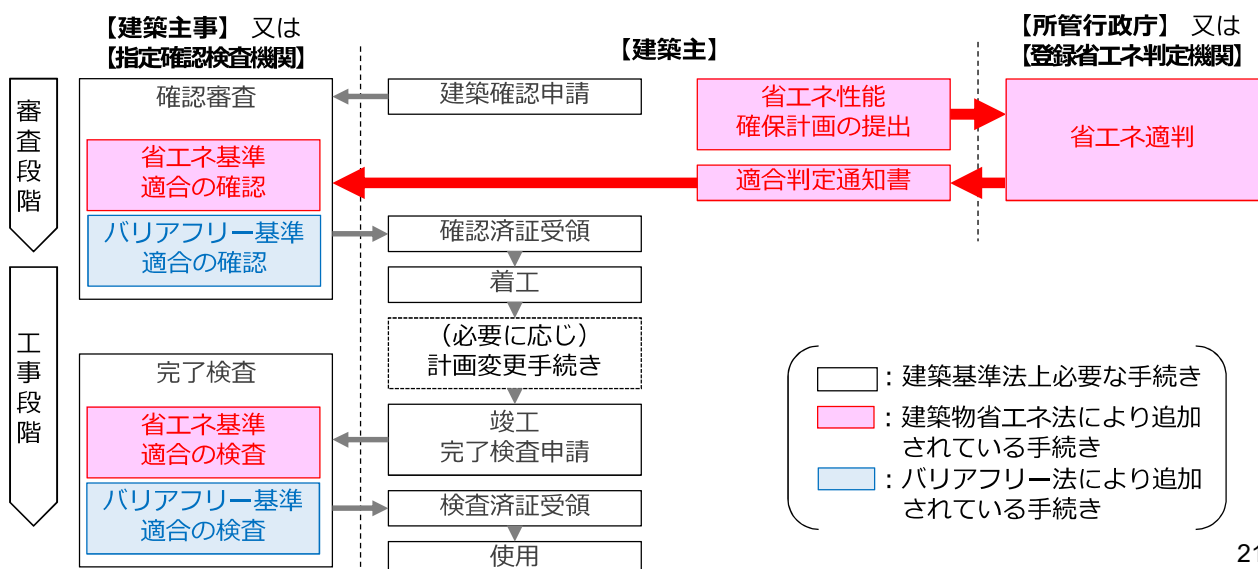


※ 住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会とりまとめ(H30.3.30)における平成27年度基準適合率と同様の方法で算出

現行の省エネ基準の適合義務制度の概要

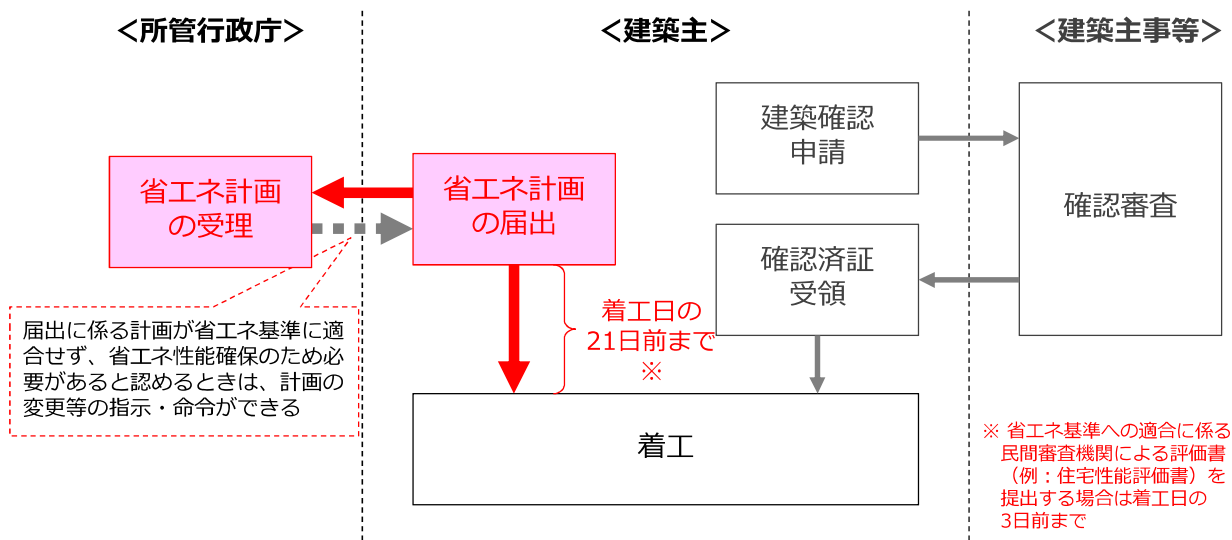
- 適合義務対象である300㎡以上の非住宅建築物の省エネ基準への適合性審査は、省エネ計算の審査が必要であることから、建築確認の前に、専門的知識を有する者による省エネ適判を受けなければならない。
- 一方、複雑な計算の審査が不要で、仕様基準への適合性確認で審査可能なバリアフリー法の審査は、建築確認と併せて行われているが、省エネ適判のような仕組みはない。
- 戸建住宅の省エネ基準への適合性審査は、仕様基準への適合性を確認することにより、省エネ計算の審査を行うことなく、省エネ基準への適合性を審査可能な場合がある。

〈省エネ基準及びバリアフリー基準の建築確認検査の手続きフロー〉



- 建築主は、床面積の合計が300㎡以上の住宅の新築等を行う際、着工日の21日前までに、省エネ計画を所管行政庁に届出なければならない。【建築物省エネ法第19条第1項】
- 所管行政庁は、届出に係る計画が省エネ基準に適合せず、省エネ性能確保のため必要があると認めるときは、計画の変更等の指示・命令ができる。【建築物省エネ法第19条第2項・第3項】

〈届出義務制度に係る手続フロー〉



- 届出率は、年々上昇傾向にあり、令和元年度における中規模の住宅・非住宅建築物の届出率は、住宅で79.2%、非住宅建築物で81.6%となっている。

【届出対象物件の届出率】

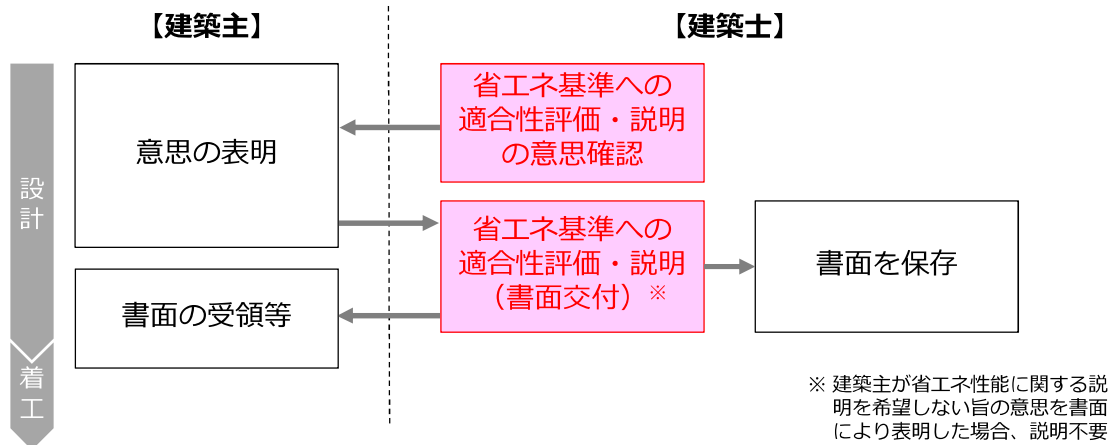
		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
非住宅建築物	大規模	97.4%	98.4%	—	—	—
	中規模	77.4%	78.1%	79.2%	78.4%	81.6%
住宅	大規模	82.2%	84.0%	86.9%	89.7%	95.4%
	中規模	66.0%	67.3%	69.3%	79.1%	79.2%

* 大規模：2,000㎡以上、中規模：300㎡以上2,000㎡未満

※届出率は、届出データや建築着工統計データにもとづき推計（面積ベース）

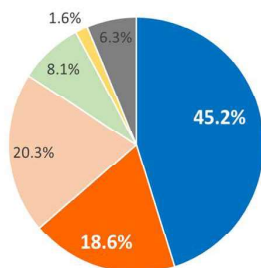
- 建築主は、省エネ基準に適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。(努力義務)
- 小規模建築物(10㎡を超え300㎡未満の住宅・非住宅建築物)の新築等に係る設計の際に、次の内容について、建築士から建築主に書面で**説明を行うことを義務付けている**。
 - ① **省エネ基準への適否**
 - ② 省エネ基準に適合しない場合は、**省エネ性能確保のための措置**
- 説明に用いる書面を建築士事務所の保存図書に追加。
- 建築士法に基づき都道府県等は建築士事務所に対する報告徴収や立入検査が可能。
- 建築主が省エネ性能に関する**説明を希望しない旨の意思を書面により表明した場合、説明不要**。

〈説明義務対象物件に係る手順フロー〉



- 建築士事務所に対して、省エネ基準への習熟状況についてアンケート調査を行った。計算または仕様基準より建築士自ら基準適合を確認できる割合は5～6割程度。**業務委託や習熟予定等を含めると9割以上が義務化への対応準備中**。

住宅

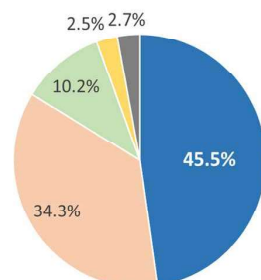


【住宅】省エネ基準適合確認の可否について

- 外皮性能と一次エネルギー消費性能について計算が可能
- 仕様基準を用いて確認が可能
- 確認できない(委託先あり/今後見つける予定)
- 確認できない(オンライン講座受講中or今後受講予定)
- 確認できない(業務予定がない)
- いずれも該当しない

N=11,605

非住宅建築物



【非住宅建築物】省エネ基準適合確認の可否について

- 計算が可能
- 確認できない(委託先あり/今後見つける予定)
- 確認できない(オンライン講座受講中or今後受講予定)
- 確認できない(業務予定がない)
- いずれも該当しない

N=7,728

調査方法 : 建築士事務所および住宅瑕疵担保責任保険への加入業者に対し、郵送にてアンケートを実施(令和3年2月～3月末時点、有効回答19,333件)

○ 関係団体へのヒアリング結果によれば、各団体とも省エネ基準適合義務化への対応が不可能との意見はなかったが、複数の団体から、義務化にあたっては一定の配慮・準備が必要との意見があった。

【関係団体からの主な意見】

- ・ 義務化の素地は整いつつあるが、**工務店の取組状況は実態把握が必要**
- ・ 合理的で納得度のある手段であれば協力
- ・ 義務化は**説明義務の定着状況を踏まえるなど段階的に進めるべき。基準の強化は十分な検討・配慮が必要**
- ・ 義務化の対応は可能。ただし、**全ての工務店が対応できる状況ではないので、支援体制が必要**
- ・ 義務化にあたっては、**市場に混乱が生じないように一定の周知期間が必要**。基準を強化する場合は、**一定のコストアップが想定され、小規模事業者不利な立場となる可能性**

第2回 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会 (R3.5.19) 関係団体ヒアリングによる

○ 注文住宅の発注者である建築主へのアンケート結果によれば、

- ・ 建築主自身の意向で当初より省エネ基準適合又はより省エネ性能の高い住宅を建てる予定であったと回答した者は67%
- ・ 建築士からの情報提供等の説明を受けて省エネ基準適合又はより省エネ性能の高い住宅を建てることにしたと回答した者は24%

であり、**9割を超える者が省エネ基準に適合した住宅を建てることを受け入れている。**

カテゴリー名	回答数	%
説明を受ける前から、省エネ性能の高い住宅を建てる予定であった	616	66.9%
説明を受けたことで、省エネ性能の高い住宅を建てることにした	224	24.3%
説明を受けても省エネ性能の高い住宅を建てるには至らなかった	80	8.7%
無回答	1	0.1%
全体	921	100%

※国土交通省によるアンケート調査 (R3.7~R3.9.24時点)。300㎡未満の一戸建て注文住宅の建築主に対して回答を依頼。

- 省エネ基準に適合させるための追加的コストは、建設費の0.2~0.5%程度となり、規模が大きいほど割合が小さい。
- 光熱費の低減による追加的コストの回収期間は、約15~37年となり、戸建住宅の期間が最も長い。

建物概要	基準適合させるための追加措置※1※2	基準適合するための追加的コスト※3	総建設費※4に占める追加的コストの割合	性能向上に伴う光熱費の低減額※5	回収期間
大規模住宅 (60戸×70㎡=4,200㎡の共同住宅)	【屋根】(大規模のみ) ・硬質ウレタンフォーム2種2号・30mm ・硬質ウレタンフォーム2種2号・50mm	約3万円/戸 (約440円/㎡)	約0.2%	約0.2万円/戸・年	約15年
中規模住宅 (9戸×70㎡=630㎡の共同住宅)	【天井】(小規模のみ) ・グラスウール10K・100mm ・高性能グラスウール16K・155mm 【外壁】(大規模のみ) ・吹付け硬質A種1H・20mm(大中) ・吹付け硬質A種1H・40mm 【床】 ・押出法ホリスチレンフォーム保温板3種bA・30mm(大中) ・A種押出法ホリスチレンフォーム1種・50mm(小) ・押出法ホリスチレンフォーム保温板3種bA・60mm ・A種押出法ホリスチレンフォーム3種・50mm	約6万円/戸 (約810円/㎡)	約0.3%	約0.4万円/戸・年	約15年
小規模住宅 (120㎡の戸建住宅)	【土間】(小規模のみ) ・無断熱 ・A種押出法ホリスチレンフォーム1種・15+15mm 【開口部】 ・アルミサッシ ・複層ガラス ※設備は変更なし	約11万円/戸 (約980円/㎡)	約0.5%	約0.3万円/戸・年	約37年

※1 6地域を想定 ※2 仕様は、アンケート調査結果等を踏まえて、部位別の代表的な断熱仕様を設定。 ※3 コストについては、積算資料(ポケット版)等より試算
 ※4 令和元年度住宅着工統計の工事予定額より算定(共同住宅:25万円/㎡(RC造分譲住宅)、戸建住宅:18万円/㎡(木造注文住宅))
 ※5 WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減量に、小売事業者表示制度の電気料金単価(27円/kWh)、都市ガス単価(180円/㎡)・換算係数(46.05MJ/㎡)を乗じて算定
 ※6 標準的なエアコンを想定

- 登録建築物エネルギー消費性能判定機関に所属する省エネ適判員約1,400人のうち、約840人が省エネ適判業務に従事し、中大規模非住宅建築物(年間約14,000件)の省エネ適判を実施。
- 住宅については、住宅品確法に基づく登録住宅性能評価機関から選任を受けた登録評価員約6,000人により、年間約220,500戸(約123,300棟)の設計住宅性能評価業務を実施。

<省エネ適判の実施件数・体制>

体制	人数
省エネ適判員(資格者)	1,395人
省エネ適判業務に従事	842人
省エネ適判以外の業務に従事	553人

実施件数 :約14,000件

<住宅性能評価等の実施件数・体制>

業務名	戸数	従事者数	備考
設計住宅性能評価	225,609戸	約6,000人	外皮と一次エネは選択評価
長期優良技術的審査	101,906戸	約2,250人	新築・増改築合計 新築は外皮のみ
低炭素建築物技術的審査(住宅)	8,669戸	約1,800人	
BELS評価(住宅)	40,820戸	約2,400人	外皮の表示は選択

※ 上記実績は、評価協会の会員機関以外が実施する件数も含む。
 ※ 建て方によらず、全て住戸数で表示(共同1棟100戸であれば、100戸としてカウント)。

出典: 判定機関に対する国交省調査

出典: 第2回 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会(R3.5.19) 住宅性能表示・評価協会説明資料及び同協会への聞き取りによる

- 関係団体からは、施行までに十分な時間を確保してほしいとの意見がある。
- 大規模・中規模非住宅建築物の適合義務化の際は、改正法の公布から施行まで2年弱を要している。
- 新築着工棟数(令和2年度)は、大規模非住宅建築物約0.3万棟、中規模非住宅建築物約1.1万棟に対し、小規模非住宅建築物と住宅の合計は約44.5万棟。

【関係団体からの主な意見】(第1回説明資料の再掲)

- ・ 義務化の素地は整いつつあるが、**工務店の取組状況は実態把握が必要**
- ・ 合理的で納得度のある手段であれば協力
- ・ 義務化は**説明義務の定着状況を踏まえるなど段階的に進めるべき。基準の強化は十分な検討・配慮が必要**
- ・ 義務化の対応は可能。ただし、**全ての工務店が対応できる状況ではないので、支援体制が必要**
- ・ 義務化にあたっては、**市場に混乱が生じないよう一定の周知期間が必要。基準を強化する場合は、一定のコストアップが想定され、小規模事業者不利な立場となる可能性**

第2回 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会(R3.5.19) 関係団体ヒアリングによる

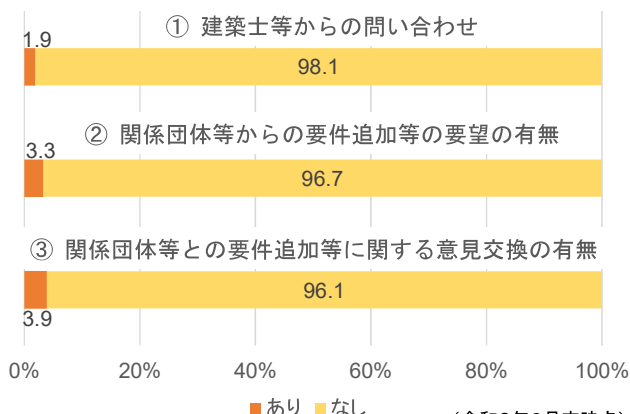
【過去の適合義務化スケジュール】

- | | |
|---|---|
| <p>① 大規模非住宅建築物の適合義務化等
【H27.8公布、H29.4全面施行(約1年9カ月)】</p> <p><審査体制整備>
資格者講習 H28:10回(1,288人) H29:2回(225人)</p> <p><改正法講習会>
申請者向け 293回(約3.4万人)、
審査者向け 72回(0.8万人)</p> | <p>② 中規模非住宅建築物の適合義務化等
【R1.5公布、R3.4全面施行(約1年10カ月)】</p> <p><審査体制整備>
資格者講習 R1:2回(136人) R2:3回(189人)</p> <p><改正法オンライン講座>
訪問ユーザー数:約16.5万人 動画再生数:約33.3万回</p> <p><マニュアル・リーフレット等配布>
講座テキスト:約21.8万部 マニュアル:約6.4万部
リーフレット:約56.3万部 説明義務漫画:約70.3万部</p> |
|---|---|

- 建築物省エネ法では、通風の確保など地域の気候・風土・文化を踏まえた工夫の活用により優れた居住環境の確保を図る伝統的構法による住まいづくりの重要性に配慮し、気候風土適応住宅については、省エネ基準を一部合理化する措置を講じている。
- 気候風土適応住宅の基準については、真壁造の土塗壁や落とし込み板壁等の一般的な仕様が建築物省エネ法に基づく告示で規定されているほか、所管行政庁がその地域の自然的社会的条件の特殊性に応じて、独自基準を定めることができることとしている。

- 所管行政庁に対するアンケート調査では、令和4年4月時点で20行政庁で独自基準の運用を開始している。
- 2行政庁は令和4年度中の運用開始を目指しており、6行政庁においては検討中。
- 気候風土適応住宅に関し、建築士等から行政庁への問い合わせや要件追加等の要望があるとしている行政庁はいずれも数%程度に留まっている。

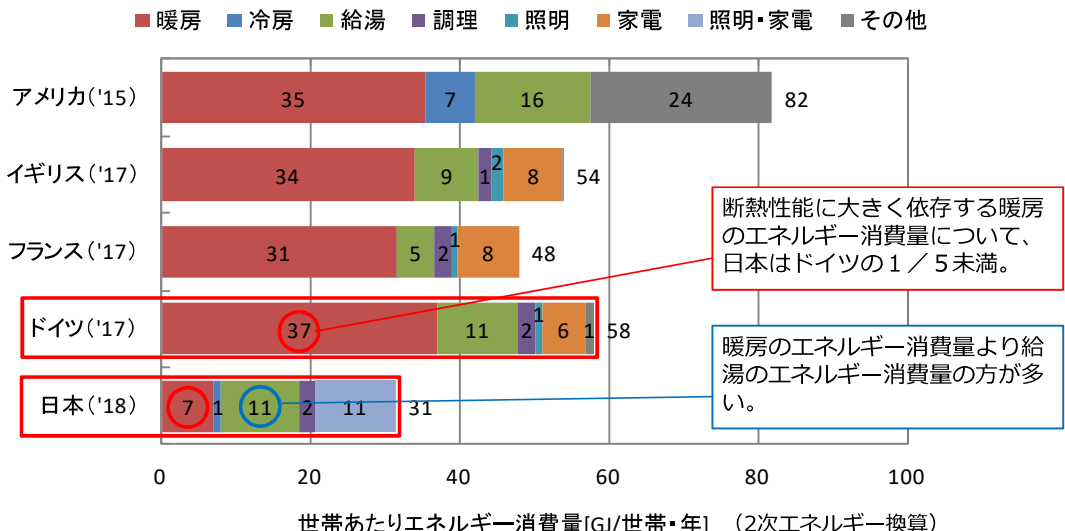
独自基準運用時期	所管行政庁
令和4年4月 運用開始済み	熊本県(県及び熊本市、八代市、天草市) 宮崎県(県及び宮崎市、延岡市、都城市、日向市) 福岡県(県及び北九州市、福岡市、久留米市、大牟田市) 沖縄県(県及び那覇市、うるま市、宜野湾市、浦添市、沖縄市)
令和4年度予定	大分県、埼玉県
時期未定	岐阜県高山市、愛知県一宮市、島根県、山口県、徳島県、佐賀県



令和3年度「気候風土適応住宅基準の検討状況に係る調査(令和3年8月末時点)」「関係団体等からの要望又は意見交換があった所管行政庁に対して追加調査:令和4年4月22日時点)

※所管行政庁に対する「気候風土適応住宅基準の検討状況に係る調査」による。31

- 日本の世帯あたりの消費量は、アメリカの1/3程度、ドイツ他欧州各国の半分程度。
- 日本の暖房の消費量は特に少なく、給湯の消費量の方が多い。他国は長時間暖房する習慣であるのに対し、日本は居室にいるときだけ暖房する間歇暖房が主流。

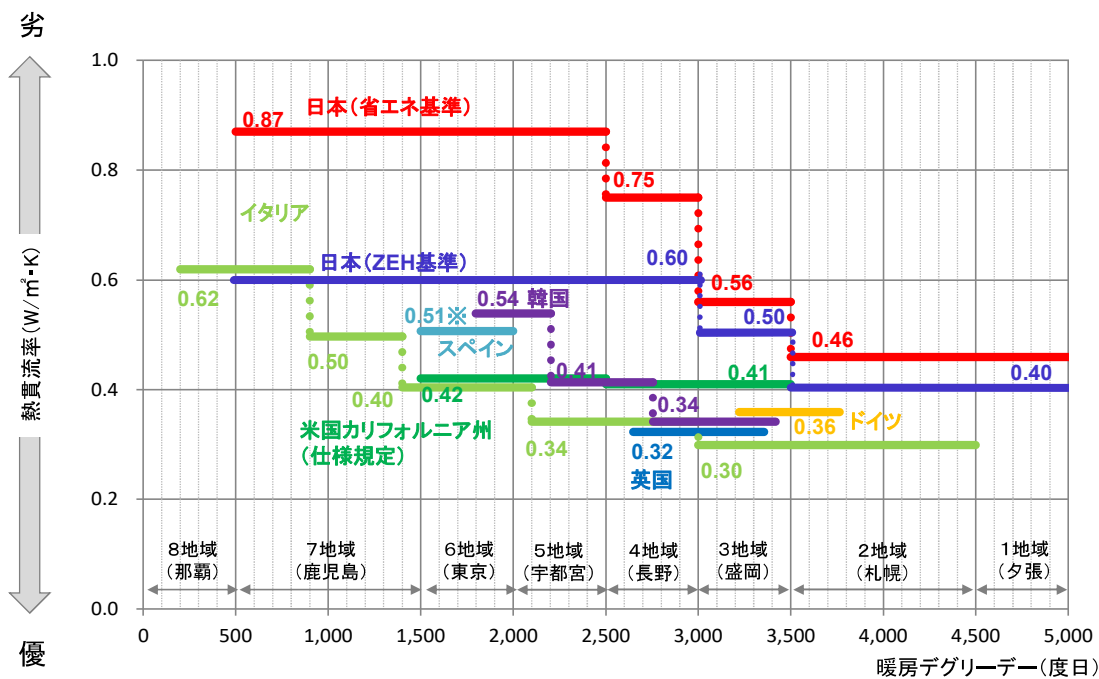


断熱性能に大きく依存する暖房のエネルギー消費量について、日本はドイツの1/5未満。

暖房のエネルギー消費量より給湯のエネルギー消費量の方が多い。

※アメリカ(その他): 調理、照明、家電が含まれる

出所: 各国の統計データをもとに住環境計画研究所作成
32



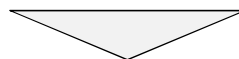
野村総合研究所: 令和3年度「海外における住宅・建築物の省エネルギー規制・基準等に関する調査」を基に作成
* 各国の住宅の省エネ基準をもとに作成
※スペインでは5つの地域区分に分類されるが、上図ではマドリッドが属する地域区分のみの数値

3-2. より高い省エネ性能への誘導

審議会答申の概要（省エネ関連部分②）

(2) 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保に関する現状と課題

- 2030年度以降新築される建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を目指すとの政府方針 ⇒ そのために省エネ基準を段階的に引上げ
- 各種誘導基準はZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に満たない状態、省エネ性能向上を誘導する住宅トップランナー制度について、分譲マンションは対象外
- 省エネ性能の高い建築物を選択しうる市場環境の整備が必要



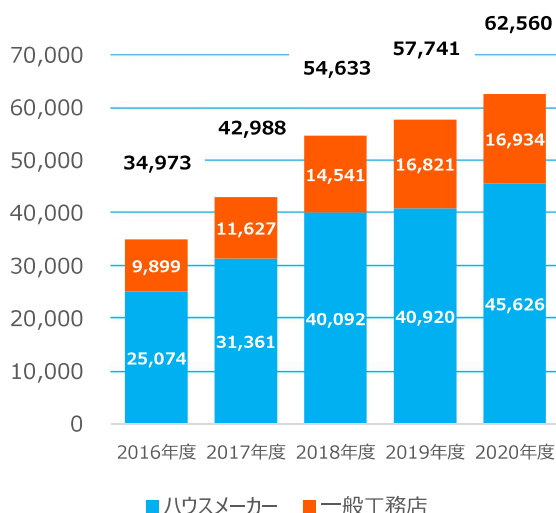
- 各種誘導基準についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引上げ
- 住宅性能表示制度について省エネ基準を上回る多段階の等級を設定
- 住宅トップランナー制度の対象に分譲マンションを追加、住宅トップランナー基準の引上げ
- 設計委託時における建築士から建築主への省エネ性能向上に関する説明の促進
- 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能の表示制度の強化
- 未評価技術の評価方法の整備等
- ZEH・ZEB等のより高い省エネ性能の建築物の普及促進に向けた関係省庁連携による支援 等

新築	省エネ基準適合率	ZEH基準の水準の省エネ性能 (BEI=0.8・強化外皮)への適合率※1
住宅	81%	14%
大規模	68%	0%
中規模	75%	2%
小規模	87%	22%
新築	省エネ基準適合率	ZEB基準の水準の省エネ性能(用途に応じてBEI=0.6/0.7)への適合率※2
非住宅建築物	98%	26%
大規模	(適合義務化)	32%
中規模	97%	21%
小規模	89%	3%

(注) 住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会とりまとめ(H30.3.30)における平成27年度基準適合率と同様の方法で算出
 ※1 再エネ込みで「BEI=0.8、強化外皮」に適合する場合、再エネ除きでも適合しているものとみなして推計
 ※2 工場・倉庫を含む

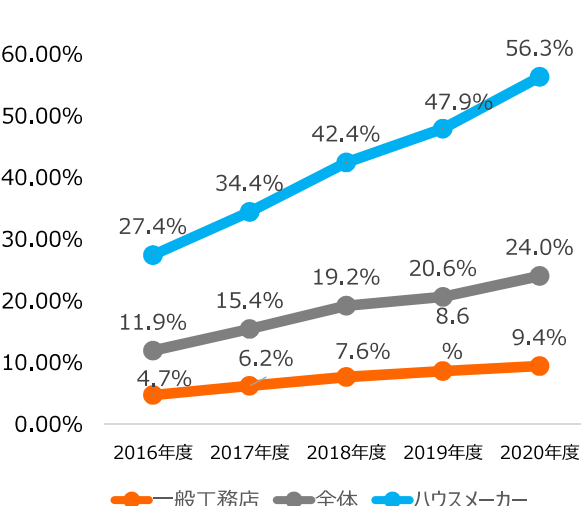
ZEHの供給状況

■新築注文戸建ZEHの供給戸数推移



※全国各地に営業拠点を有し、規格住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを「ハウスメーカー」と定義
 ※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2021」資料をもとに国土省作成。

■新築注文戸建のZEH化率の推移



■新築建売戸建住宅のZEH化率

2.5% (2020年度) ※ZEHロードマップフォローアップ委員会(R4.3.30)資料

■新築集合住宅のZEH-M比率

1.2% (2020年度) ※ZEH-M・ZEB委員会(R4.3.30)資料

＜大手住宅事業者の供給する分譲戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートの省エネ性能向上を促す措置＞

- 構造・設備に関する規格に基づき住宅を建築し分譲することを業として行う建築主(特定建築主)や、構造・設備に関する規格に基づき住宅を建設する工事を業として請け負う者(特定建設工事業者)に対して、その供給する分譲戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートの省エネ性能の向上の目標(トップランナー基準)を定め、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、一層の省エネ性能の向上を誘導。
- **各住宅区分の供給戸数の概ね半分をカバー**するよう対象事業者の要件を設定し、制度の対象となる大手住宅事業者に対しては、**目標年度**において、目標の達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令(罰則)をすることができる。
- 制度の対象は注文戸建住宅・賃貸アパート・建売戸建住宅となっており、**分譲マンションは対象となっていない**。
- 外皮基準及び一次エネルギー消費量基準(注文戸建住宅を除く。)は、**ZEH基準の省エネ性能には達していない**。

＜トップランナー基準＞

制度の対象

トップランナー基準

	対象事業者	目標年度	外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2	トップランナー基準への適合率(2019年度)※3
注文戸建住宅	年間300戸以上供給	2024年度 (2019年11月追加)	省エネ基準に適合	省エネ基準比 25%削減 (当面の間20%)	—
賃貸アパート	年間1,000戸以上供給	2024年度 (2019年11月追加)		省エネ基準比 10%削減	—
建売戸建住宅	年間150戸以上供給	2020年度 (2016年4月施行)		省エネ基準比 15%削減	89%

※1 目標年度に供給する全ての住宅に対して求める水準 ※2 目標年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準
 ※3 トップランナー基準を達成している事業者の割合(建売戸建住宅以外は、2021年8月が第一回目の報告期限)

- 建築物における優れた省エネ性能を表示するため、法7条に基づく**ガイドラインに準拠した制度**として、BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) が運用されている。
- 第三者評価による評価を受け、省エネ性能に応じて5段階で表示。

【BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)】



【BELS実績(令和3年7月末時点)】

建物種別	類型件数
戸建住宅	130,577
共同住宅	31,440
非住宅建築物	2,195
計	164,212

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	新築及び既存の住宅・非住宅建築物
評価対象	建築物全体の 設計時の省エネ性能 ※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
評価指標(一次エネ)	・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

- 住宅トップランナー制度は各住宅区分の概ね半分をカバーするよう、対象事業者の要件を設定している。
- 分譲マンションの供給について、上位10社による供給が全体の約4割超、上位20社による供給が全体の6割弱となっている。

＜分譲マンションの供給実績(販売戸数)＞

	2018年	2019年	2020年
上位5社	24,680戸 (30.8%)	20,666戸 (29.2%)	16,130戸 (26.9%)
上位10社	34,570戸 (43.1%)	29,665戸 (42.0%)	25,269戸 (42.2%)
上位20社	46,917戸 (58.5%)	40,782戸 (57.7%)	34,767戸 (58.0%)
全体	80,256戸 (100%)	70,660戸 (100%)	59,907戸 (100%)

※不動産経済研究所HPより国土省作成

省エネ性能に関する表示制度について

- 建築物省エネ法では、市場において省エネ性能の高い建築物が選択されるよう、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示する努力義務を課している。
- 他法令における表示制度の例を見ると、例えば、省エネ法においては、機器・建材等に係る表示において、国が建材等省エネ性能の表示の内容及び表示の方法等に関する事項を定め、当該事項に従って表示を行っていない者に対し、**勧告・公表・命令**を行う規制的措置が講じられている。

＜他法令における表示制度の例＞

	住宅品質法	建築物省エネ法	省エネ法	(参考) 金融商品取引法
制度目的	住宅の品質確保	建築物の省エネ性能の向上	機器・建材等の省エネ性能の向上	消費者の保護
制度の概要	国土交通大臣が住宅の性能に関する表示基準やその評価方法基準を定め、建築主は当該基準に従って、住宅性能評価を受けることができる(任意制度) 【非規制的措置】	建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、エネルギー消費性能表示の 努力義務 【非規制的措置】	経産大臣が、機器・建材等に係る 省エネ性能の表示の内容及び表示の方法等に関する事項を定め 、当該事項に従って表示を行っていない者に対し、 勧告・公表・命令 (命令に従わない場合は罰則の適用) 【規制的措置】	金融商品取引業者等に対し、広告その他これに類似する行為をするときに、金融商品取引業の内容に関する事項であって顧客の判断に影響を及ぼす重要なもの等の表示を義務付け(表示を行っていない場合は罰則の適用) 【規制的措置】

- 住宅や小規模な非住宅について、現行の省エネ基準を2025年度に義務付けた場合、説明による建築主の行動変容を促し、**省エネ基準適合の努力義務の履行を促すことを目的とした現行の説明制度は不要**となる。
- 一方で、2030年度の新たな削減目標の達成や、2050年の脱炭素社会の実現に向けた取組を促進するためには、引き続き、十分な専門的知識を必ずしも有しない建築主が**省エネ性能の向上を図るうえで、行動変容を促していることが重要**である。

<建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合に関する努力義務>

第6条 **建築主**(次章第一節若しくは第二節又は附則第三条の規定が適用される者を除く。)は、**その建築**(建築物の新築、増築又は改築をいう。以下同じ。)をしようとする建築物について、**建築物エネルギー消費性能基準**(第二条第二項の条例で付加した事項を含む。第二十九条第二項、第三十二条第二項及び第三十五条第一項第一号を除き、以下同じ。)に**適合させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない**。

<説明義務>

第27条 建築士は、小規模建築物(特定建築物及び第十九条第一項第一号に規定する建築物以外の建築物(第十八条各号のいずれかに該当するものを除く。)をいう。以下この条において同じ。)の建築(特定建築行為又は第十九条第一項第二号に掲げる行為に該当するもの及びエネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模以下のものを除く。次項において同じ。)に係る設計を行うときは、国土交通省令で定めるところにより当該小規模建築物の**建築物エネルギー消費性能基準への適合性について評価を行うとともに、当該設計の委託をした建築主に対し、当該評価の結果(当該小規模建築物が建築物エネルギー消費性能基準に適合していない場合にあつては、当該小規模建築物のエネルギー消費性能の確保のためとすべき措置を含む。)**について、国土交通省令で定める事項を記載した書面を交付して説明しなければならない。

2 前項の規定は、小規模建築物の建築に係る設計の委託をした建築主から同項の規定による評価及び説明を要しない旨の意思の表明があつた場合については、適用しない。

- 本年4月から施行された省エネ基準に係る説明制度に基づき、建築士から省エネ基準に関する説明を受けた建築主に対するアンケート調査結果によれば、
 - ・**建築士からの情報提供等の説明を受けて省エネ基準適合又はより省エネ性能の高い住宅を建てることにしたと回答した者は24%**
 であり、**建築士からの説明が、省エネ性能の高い住宅を建てる意向への変化に影響している**。

<省エネ基準に係る説明制度に関するアンケート調査結果>

	回答数	割合(%)
説明を受ける前から、省エネ性能の高い住宅を建てる予定であった	616	66.9%
説明を受けたことで、省エネ性能の高い住宅を建てることにした	224	24.3%
説明を受けても省エネ性能の高い住宅を建てるには至らなかった	80	8.7%
無回答	1	0.1%
全体	921	100%

※国土交通省によるアンケート調査(R3.7~R3.9.24時点)。300㎡未満の一戸建て注文住宅の建築主に対して回答を依頼。

3-3. 既存ストックの省エネ改修

審議会答申の概要（省エネ関連部分③）

(3) 既存建築ストックの省エネ化等に関する現状と課題

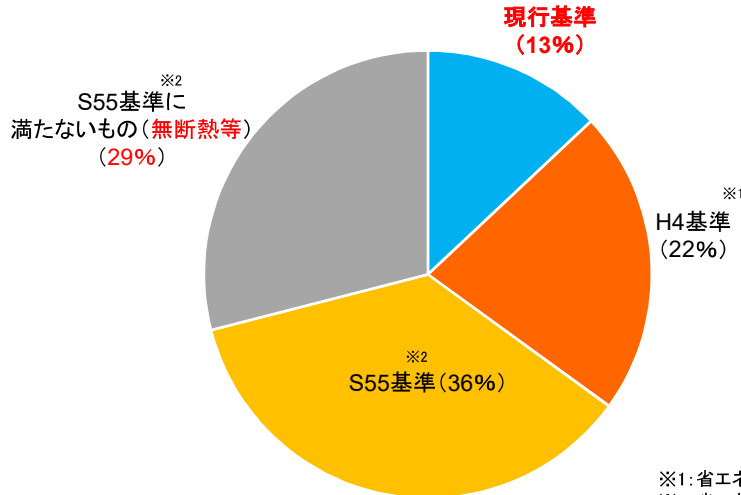
- 省エネ基準に満たない住宅ストックが87%を占めており、省エネ改修による既存建築ストックの省エネ性能の向上を進める必要
- 形態規制の上限に近い状態で建築されている既存建築ストックは省エネ改修が困難



- 増改築部分のみ省エネ基準への適合を求める合理的な規制に
- 部分的・効率的な省エネ改修、耐震改修と合わせた省エネ改修や建替えの促進
- 省エネ改修について、補助・税制・機構融資を総動員して促進
- 省エネ改修等により高さ、建蔽率、容積率の限度を超えることが構造上やむを得ない建築物を特定行政庁が個別に許可する制度等の導入 等

- 住宅ストック（約5,400万戸）のうち省エネ基準に適合している住宅は令和元年度時点で約13%、**無断熱の住宅は約29%**と推計される。
- 住宅・土地統計調査（平成30年）によれば、平成26年1月～平成30年10月までの5年弱におけるストックの断熱改修実績は、約72万戸となっている。

【住宅ストック（約5,400万戸）の断熱性能】

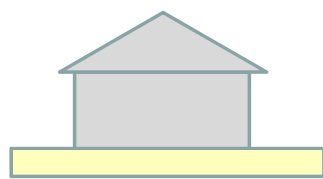


出典: 国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計 (R1年度)。

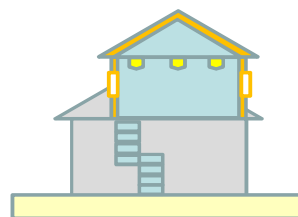
増改築時における部分適合イメージ

- 住宅の省エネ基準には、外皮(外壁・窓等)等の部位毎や、設備(空調・照明等)毎に、**適合すべき仕様を定めた「仕様基準」**があり、増改築部分に仕様基準に適合する部材、設備を用いることで、**増改築部分のみを省エネ基準に適合させることが可能。**

1. 立体的な増築の場合



増築前

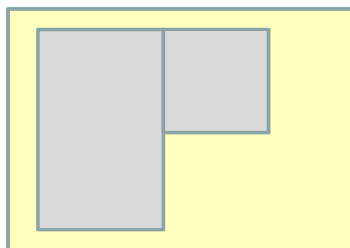


増築後

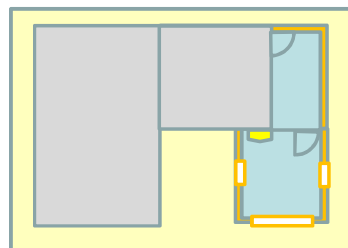
増築部分の壁、屋根、窓などに、一定の断熱材や窓等を施工

増築部分に一定性能以上の設備(空調、照明等)を設置

2. 平面的な増築の場合



増築前



増築後

増築部分の壁、屋根、窓などに、一定の断熱材や窓等を施工

増築部分に一定性能以上の設備(空調、照明等)を設置

省エネで健康・快適な住まいづくりを!

「省エネ住宅」と「健康」の関係をご存知ですか?

住宅を新築する方
住宅をリフォームする方



冬暖かく、夏涼しい! 省エネ住宅は **経済的** + **健康的**

断熱性を高める住宅設備は数多くありますが、普及は充分とは言えません。このためヒートショックや高血圧症など深刻な健康被害になることもあります。リフォームや新築の際には、経済面だけでなく、より健康で快適な暮らしのために省エネルギー住宅について考えてみませんか。

～断熱性能が高く、暖かい「省エネ住宅」は、住まい手の健康づくりにつながります～

- 国土交通省** 高齢者が自立して暮らせる住生活の実現や、安全で質の高い住宅ストックを推進する観点から、ヒートショック防止等の健康増進リフォームを推進。(住生活基本計画)
 - 厚生労働省**
 - 循環器疾患の対策として、40～80歳代の国民の収縮期血圧を平均で4mmHg低下させる目標。※1(健康日本21(第二次))
 - 糖尿病・循環器疾患等の予防の観点から、現在の身体活動量を少しでも増やすことを世代共通の方向性とし、活動指標として「+10(プラステン)」:今より10分多く体を動かそう!を推進。(健康づくりのための身体活動基準2013)
- ※1 これにより、脳卒中死亡数が年約1万人、冠動脈疾患死亡数が年約5千人減少すると推計されています。

改正建築物省エネ法 令和3年4月スタート

建築士は住宅を新築する施主に対し、省エネ性能の説明をすることが義務づけられます。令和元年5月に公布された改正建築物省エネ法により、住宅を新築する際※2に、建築士から建て主に対して、省エネ性能の説明することが義務づけられます(令和3年4月スタート)。住まいを新築される際は、建築士からの説明を参考に、賢く省エネルギーな住まいを検討しましょう!

※2 300㎡未満の注文住宅や賃貸住宅等の設計契約時に、建築士に対して適用される説明義務制度です。マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の借借時において、売り主や仲介業者に対して適用されるものではありません。

- ヒートショックの防止
- 高血圧症の防止
- 循環器疾患の予防
- 熱中症の予防
- 身体活動の活性化

JSBC 一般社団法人 日本サステナブル建築協会 Japan Sustainable Building Consortium

協力 国土交通省 厚生労働省

出典: (一社)日本サステナブル建築協会資料(国土交通省補助事業により作成)

省エネリフォームを実施した居住者の健康への影響を調査

調査: 国土交通省 スマートウェルネス住宅等推進調査事業(2014年度～)

JSBC 一般社団法人 日本サステナブル建築協会 Japan Sustainable Building Consortium

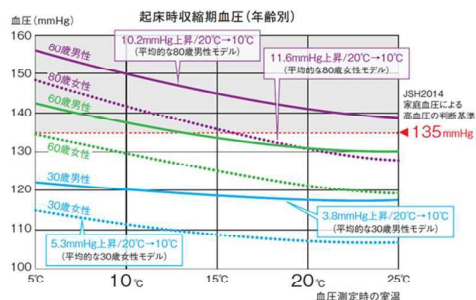
リフォームで断熱性を改善、最高血圧が平均3.5mmHg低下!

右のグラフからも、室温が低下すると血圧が上がります。その影響は高齢になるほど大きくなることがわかります。

【例】冬季の起床時
室温が20℃から10℃に下がった場合
最高血圧はそれぞれ上昇。

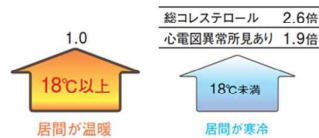
- 80歳 女性の場合 11.6mmHg 上昇
- 60歳 男性の場合 10.2mmHg 上昇
- 30歳 女性の場合 5.3mmHg 上昇

省エネリフォーム後、
起床時の最高血圧が
平均3.5mmHg 低下しました。



健康診断結果にも差が

室温(18℃未満:18℃以上)で比較
健康診断結果にも差が
室温の18℃未満の住宅に住む人は、
18℃以上の住宅に住む人に比べて、
・心電図の異常所見のある人が約1.9倍
・総コレステロール値が基準範囲を超える人が約2.6倍



入浴方法との関係

居間や脱衣所が18℃未満になると
“熱め入浴”になりがち
ヒートショックに気をつけて!

居間や脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、
入浴事故リスクが高いとされる“熱め入浴(42℃以上)”が
約1.8倍に増加します。また、部屋間の温度差を無くす
ために居室だけでなく、家全体を暖かくすることが重要です。



住宅内活動時間との関係

居間や脱衣所の室温が上昇すると
住宅内での活動が活発に

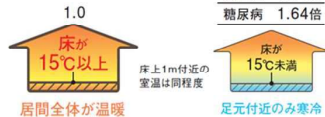
断熱改修により居間や脱衣所の室温が上昇。
コタツが不要となることなどで、住宅内の身体活動時間が
約30分程度増加。



疾病との関係

足元を冷やさない住環境と病気の関係から
通院人数から考察

床付近の室温が15℃未満の住宅に住む人は、
床付近の室温が15℃以上の住宅に住む人に比べて、
・高血圧で通院している人が約1.5倍
・糖尿病で通院している人が約1.6倍



出典: (一社)日本サステナブル建築協会資料(国土交通省補助事業により作成)

- 都市計画で定められた用途地域に応じて、**高さ制限や建蔽率制限、容積率制限などの形態規制を、建築基準法に定めている。**
- これらの形態規制に適合しない場合でも、一定の要件を満たす場合には、**特定行政庁の許可を受けて建築することが可能。**

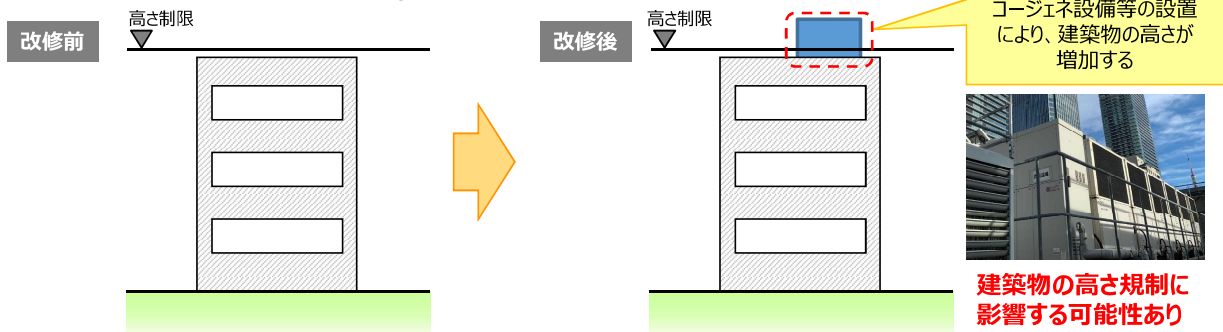
<主な形態規制の概要及び特例許可の対象>

		形態規制の内容	建築基準法上の特例許可の対象
高さ	絶対高さ【法第55条】	第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域における高さ制限。 低層住宅に係る良好な住居環境を保護するため、都市計画で定められた10m又は12mの高さ制限に適合する必要がある。	用途上やむを得ないもの
	斜線制限【法第56条】	道路などに係る日照・採光・通風等の確保を目的として、用途地域に応じて道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限の適用を受ける。	特例許可の制度なし (ただし、天空率の制度がある)
	高度地区【法第58条】	特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等には、都市計画に高度地区を定めることができ、高度地区内における高さ制限に適合する必要がある。	特例許可の制度なし
建蔽率【法第53条】		敷地内に一定の空地を確保することにより、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図るため、用途地域に応じて制限の適用を受ける。	壁面線の指定がある場合で壁面線を越えない建築物
容積率【法第52条】		地域で行われる各種の社会経済活動の総量を誘導することにより、建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保するとともに、市街地環境の確保を図るため、用途地域に応じて制限の適用を受ける。	機械室等が著しく大きい場合 敷地の周囲に広い空地を有する場合

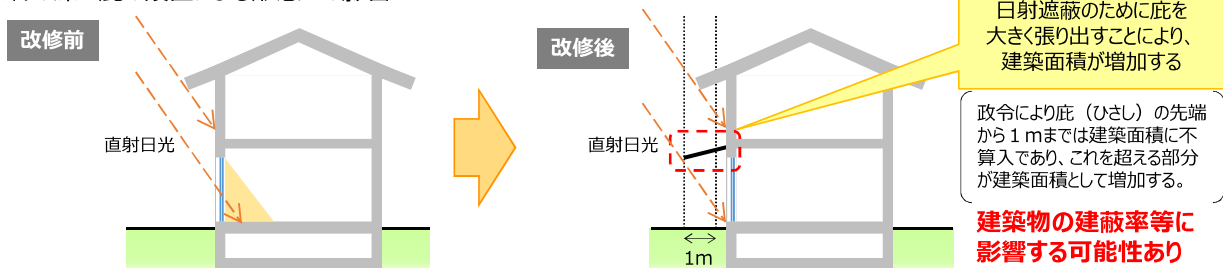
形態規制により省エネ改修等が困難となる例

- 建築物の形態規制(高さ、建蔽率、容積率等)は、住居専用地域等の良好な住居等の環境を保全し、日照、通風、採光等を確保するために規定されている。
- **形態規制の上限に近い状態で建築されている建築物の省エネ改修等を行う際には、建築物の高さや建築面積等が増加する場合に、これらの規制が制約となり、改修等が困難となることがある。**

<コージェネ設備等の設置による形態への影響>

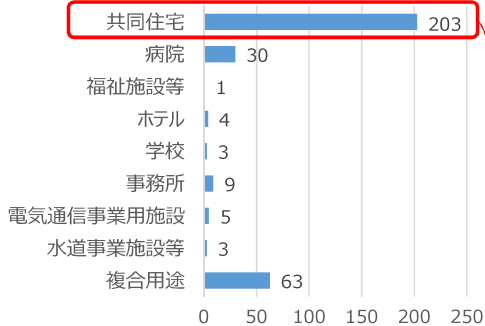


<軒の深い庇の設置による形態への影響>

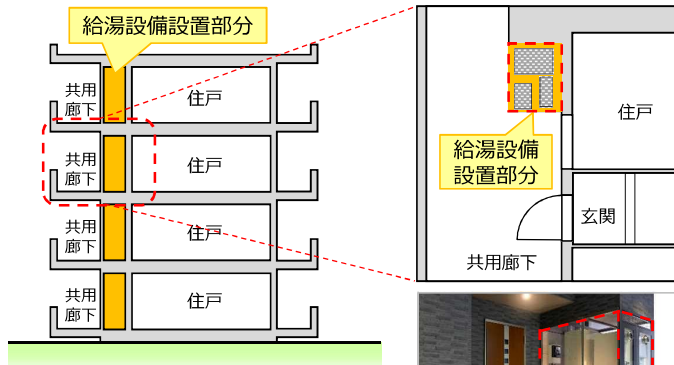
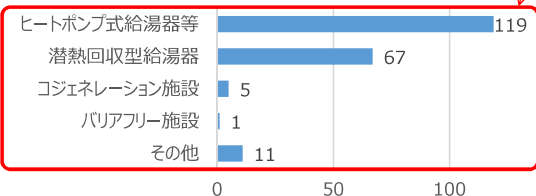


- 容積率の制限は、建築物の規模をコントロールすることにより、公共施設への負荷とのバランスを確保するために規定されており、都市計画や前面道路の幅員によって決まる制限以下でなければならない。(法第52条第1項等)
- 一方、延べ面積に対して著しく大きい機械室等を有する建築物については、建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可した場合には容積率の制限を緩和することができる。(法第52条第14項第1号)
- このうち、共同住宅におけるヒートポンプ式や潜熱回収型等の高効率給湯設備等については、平成18年度以降に約200件程度の許可がなされている。

■ 建築物の用途別の許可件数
 (平成18年度～令和2年度・全国)



■ 共同住宅における対象機械室等別の許可件数
 (平成18年度～令和2年度・全国)

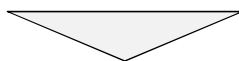


出典:(一社)日本ガス協会提供資料
 ・ヒートポンプや燃料電池等を活用した高効率給湯設備の場合、一般的な給湯設備に比べ、貯湯槽を含むユニット設備の設置に要する部分が大きくなる。

3-4. 再エネ設備の導入促進

（4）建築物における再生可能エネルギーの利用の促進に関する現状と課題

- 建築物における再生可能エネルギーの導入拡大に向けては、地域の気候条件など地域の実情に応じた取組を進めていくことが有効
- 一部の地方公共団体において太陽光発電設備等に関する説明義務付け等の取組

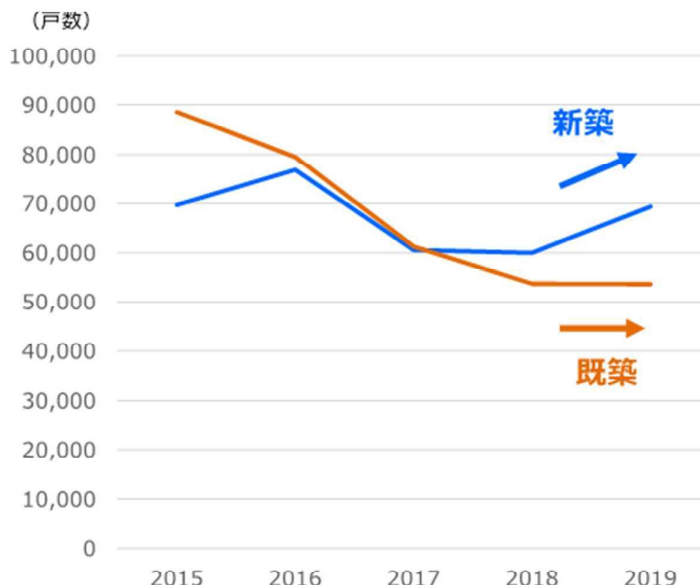


- 地域の実情に応じた再生可能エネルギーの利用促進を図るための制度の導入（建築士から建築主に対する再生可能エネルギー利用設備の効果等に関する説明義務、再生可能エネルギー利用設備の設置に際しての形態規制に関する特例許可）
- ZEH・ZEB等に対する関係省庁連携による支援、ZEH等の住宅は融資・税制においても支援 等

屋根置き太陽光パネルの現状

- 持ち家の戸建住宅のストック（約2,700万戸）のうち、7%程度（約200万戸）に太陽光パネルが設置されている。
- 導入件数は、新築案件は6～8万戸で横ばいに推移、既存案件は低減傾向から下げ止まりの傾向が見られる。

＜新築／既築別の導入件数推移＞



出典：平成30年度住宅・土地統計調査

令和3年3月1日 第25回再生可能エネルギー大量導入・次世代電力NW小委員会事務局資料（資源エネルギー庁）

- 京都府・京都市では独自条例として、**温暖化対策の推進等のための再生可能エネルギーの導入等に関する施策に関する事項**を定めている。そのうち建築物に関する施策として、**建築主の設置義務、建築士による説明等の義務等を措置**している。
- なお、**文化財保護法に規定する伝統的建造物群保存地区等においては導入・設置義務の対象外**としている。

＜京都府・京都市における再生可能エネルギーの導入に関する制度＞

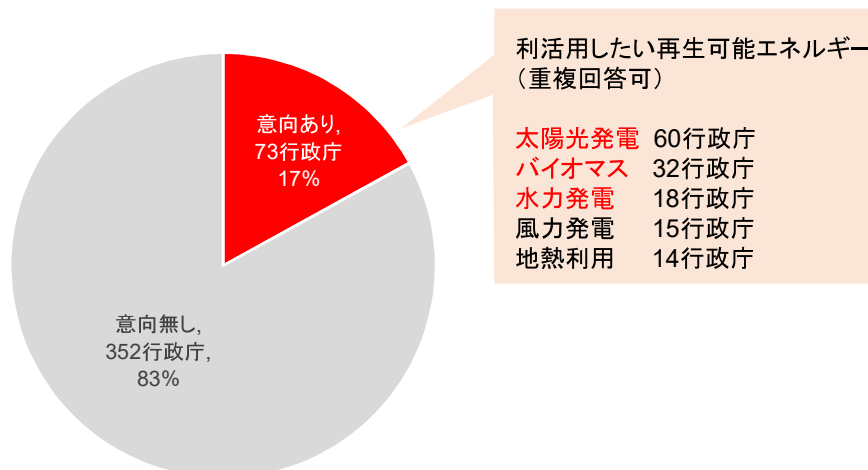
建築物の種別		特定建築物	準特定建築物	小規模建築物
延べ床面積の要件		延べ床面積2,000㎡以上の新築・増築	延べ床面積300㎡以上2,000㎡未満の新築・増築	延べ床面積10㎡以上300㎡未満の新築・増築
建築主の義務	再エネ設備の導入・設置義務	○	○	(努力義務)
建築士の説明義務 (建築士から説明を要しない旨の意思の表明があった場合には適用しない。)	再エネ設備の導入・設置による環境負荷低減効果等	○	○	○
	建築物に導入・設置可能な再エネ整備	○	○	不要
	再エネ設備から得られる電気又は熱の最大値	○	○	不要

※京都市においては、文化財保護法に規定する伝統的建造物群保存地区、風致地区条例に規定する特別修景地域、景観法に規定する景観計画区域等については導入・設置義務の対象外としている。
 ※京都府においては、伊根町伝統的建造物群保存地区については導入・設置義務の対象外としている。

京都府・京都市資料を基に国土交通省作成

- 建築物省エネ法における所管行政庁に対するアンケート調査の結果によると、**再生可能エネルギーの利活用を促進したい意向がある所管行政庁は約2割**。
- 利活用を促進したい再生可能エネルギーの種類は、**太陽光発電が最も多く、順にバイオマス、水力など他の再生可能エネルギーの利活用を促進したい行政庁も一定数存在する。導入を促進したい再生可能エネルギーの種類は多様**。

＜建築物の地方公共団体の再生可能エネルギーの利活用意向＞



- 所管行政庁に対するアンケート調査結果によると、再生可能エネルギー導入設備の設置や説明について、既に条例で義務付けている京都府、京都市のほか、**設置義務付けは8行政庁、説明義務付けは5行政庁において、検討に着手済み又は検討予定がある**と回答。
- 今後の取組として、導入設備の設置に対する補助等の支援や、**面的な取組の実施**を挙げた行政庁もある。

<条例による再生可能エネルギー導入設備の設置義務付け>

義務付け状況	
条例で設置を義務付けている	2行政庁
現在は条例で設置を義務づけていないが、条例の検討に着手済み	2行政庁
現在は条例で設置を義務づけていないが、条例の検討予定がある	6行政庁

<条例による説明の義務付け>

再生可能エネルギー導入設備の説明	
条例で説明を義務付けている	2行政庁
現在は条例で説明を義務づけていないが、条例の検討に着手済み	2行政庁
現在は条例で説明を義務づけていないが、条例の検討予定がある	3行政庁

<再生可能エネルギーの導入に向けた今後の取組意向>

取組内容	
導入設備の設置に対する補助等の支援	実施済み: 64行政庁、今後取組: 8行政庁
導入・利活用を促進する面的な取組の実施	実施済み: 11行政庁、今後取組: 7行政庁

出典: 建築物省エネ法における451所管行政庁に対する国土交通省アンケート(R3.10.13時点) 58

- 所管行政庁に対するアンケート調査結果によると、再生可能エネルギーの導入について、**その導入費用や環境条件**などに関する課題があるという意見も見られる。

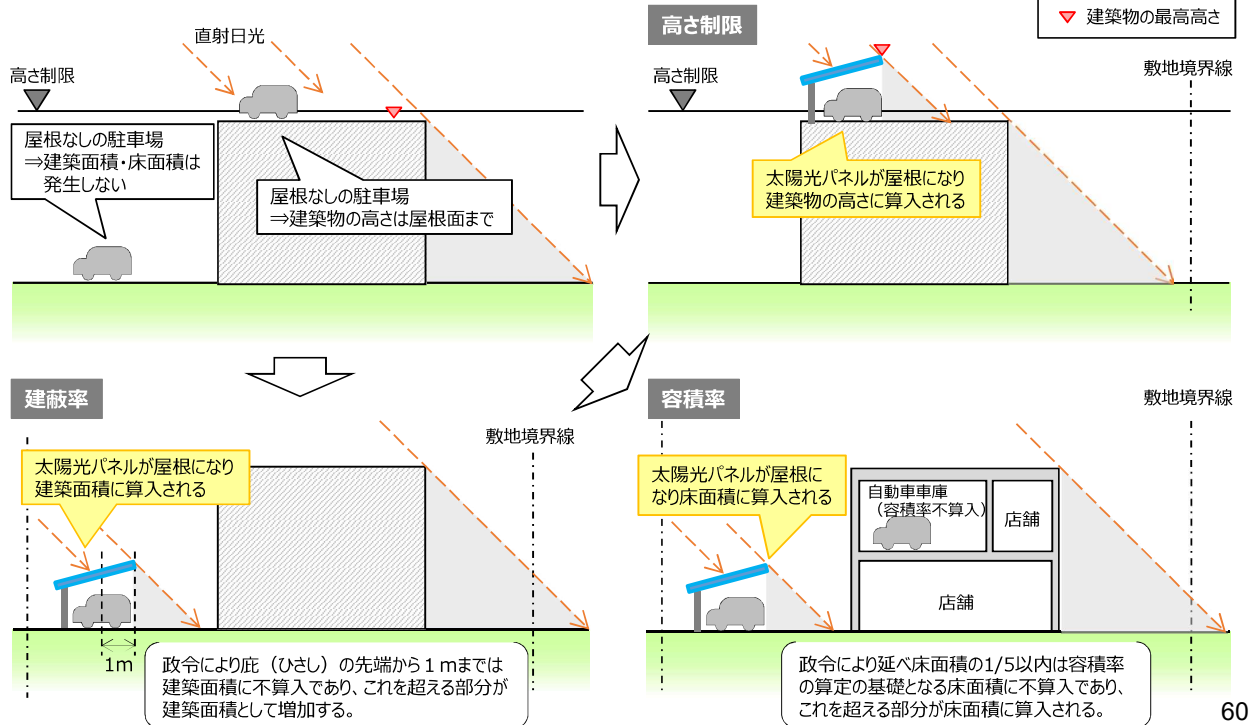
<再生可能エネルギーの導入に関する課題(太陽光発電の場合)>

	課題があると回答した行政庁	具体的内容
導入費用	164行政庁	・事業者からは費用負担が大きいため導入しないとの回答が多い。 ・電力買取制度が期待できない中、自己消費のために導入する蓄電池の費用が高い。
相隣関係	52行政庁	・反射光による光害
環境条件(日照など)	109行政庁	・住宅密集地域であり日照に課題。 ・景観への悪影響
発電効率(ハード面)	65行政庁	・適地が限定される。 ・系統の空き容量不足
買取制度(ソフト面)	101行政庁	・売電単価の引き下げにより購入意欲が低下
その他	24行政庁	・自然環境の維持保全への影響 ・設置されたパネルの管理体制 ・耐用年数経過後のパネルの処分先

出典: 建築物省エネ法における451所管行政庁に対する国土交通省アンケート(R3.10.13時点) 59

○ 屋上や屋外の駐車場の上部に太陽光発電設備等を設置すること等も想定されるが、建築基準法による高さ制限等の形態規制が制約となり、設置が困難となる場合がある。

＜再生可能エネルギー利用設備の設置による形態への影響＞



ZEH（ゼロ・エネルギー住宅）等の推進に向けた取組

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して、住宅の省エネ・省CO₂化に取り組み、2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、ZEH等に対する支援を継続・充実する。

さらに省CO₂化を進めた先導的な低炭素住宅

（ライフサイクルカーボンマイナス住宅（LCCM住宅））

（国土交通省）令和4年度予算 200億円の内数

ZEHに対する支援

将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEH

※ 戸建住宅におけるより高性能な次世代ZEH+、集合住宅（超高層）

（経済産業省）令和4年度予算 80.9億円の内数

引き続き普及促進すべきZEH

※ 戸建住宅におけるZEH・より高性能なZEH+、集合住宅（高層以下）

（環境省）令和4年度予算 110億円の内数

中小工務店等が連携して建築するZEH

※ ZEHの施工経験が乏しい事業者に対する優遇

（国土交通省）令和4年度予算 200億円の内数
 令和3年度補正予算 30億円の内数

省エネ性能表示
 （BELS）
 を活用した
 申請手続の共通化

関係情報の
 一元的提供

住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現<主な新規・拡充事項>

2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向けて、**住宅・建築物分野の省エネ対策の強化、木材利用の促進**を図る。

民間分野の取組支援

- 住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業(200億円)
- **LCCM^{※1}住宅**の整備支援 (LCCM住宅整備推進事業(創設))
 - **中小工務店等**による**ZEH^{※2}**等の整備支援 (地域型住宅グリーン化事業)
 - **優良な木造建築物**等の整備支援 (優良木造建築物等整備推進事業(創設))
 - 既存住宅の**長寿命化、省エネ化**等支援 (長期優良住宅化リフォーム推進事業)
 - 既存住宅の**省エネ改修**支援 (住宅エコリフォーム推進事業(創設))
 - **自治体を通じた**既存住宅・建築物の**省エネ改修**支援 (住宅・建築物省エネ改修推進事業(創設))
 - 省CO₂等**先導性の高い民間プロジェクト**支援
 - **フラット35S**による**省エネ住宅取得**支援
 - **低利融資**による既存住宅の**省エネ改修**支援 (創設)
 - 市街地再開発事業等における**ZEH・ZEB^{※3}化**支援
- ※1 ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅 ※2 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス ※3 ネット・ゼロ・エネルギー・ビル

公的賃貸住宅等の取組支援

- 【公営住宅等・UR賃貸住宅】
- 新築は**ZEHレベル**の水準を**原則化**し、その整備を支援
 - **省エネ改修**支援 (断熱改修、窓改修、再エネ設備設置等)
 - 既存ストックにおける**省エネ改修・再エネ導入**を行う**先導的な改修**支援
- 【セーフティネット登録住宅・サービス付き高齢者向け住宅】
- **ZEHレベル**の**整備**を支援 <サ高住>
 - **省エネ改修**支援(断熱改修、窓改修等) <SN住宅・サ高住>

新築住宅・建築物の補助要件見直しによる省エネ性能の底上げ

- 民間事業者等の場合：**省エネ基準適合**を補助要件化 (2025年省エネ基準適合義務化に向けた環境整備)
- 公的主体の場合：**ZEH・ZEBレベルの省エネ水準適合**を原則補助要件化

令和4年度税制改正概要(住宅ローン減税等の住宅取得促進策) 国土交通省

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、**環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置**等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7%				
		<入居年>				
		2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年	
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販 13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
		既存住宅 10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- > 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
- * 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
- * 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

要望結果	特例措置	税目
延長	新築住宅に係る固定資産税の減額措置	固定資産税
延長	住宅用家屋に係る所有権の登記等に係る特例措置	登録免許税
延長	居住用財産の買換え等に係る特例措置	所得税 個人住民税
延長	買取再販で扱われる住宅の取得に係る特例措置	登録免許税
延長 (対象を一部拡充)	リフォーム促進税制 >省エネ改修について、対象工事の要件のうち、「全居室の全窓の断熱改修工事」(全窓要件)を「一部の窓の断熱改修工事」に緩和(所得税) >省エネ改修について、「H20.1.1以前から存在する住宅」を「H26.4.1以前から存在する住宅」に見直し(固定資産税)	所得税 固定資産税
延長	認定長期優良住宅・低炭素住宅に係る特例措置	登録免許税 固定資産税 不動産取得税

【その他】

- 宅地建物取引業者等が取得する新築住宅の取得日に係る特例措置及び一定の住宅用地に係る税額の減額措置の期間要件を緩和する特例措置(不動産取得税)
- マンション建替事業・マンション敷地売却事業に係る特例措置(登録免許税・不動産取得税)
- 認定住宅等の新築等をした場合の特別控除(所得税)

4. 建築基準法関係

4-1. 防火規制の合理化

【建築基準法第21条第2項】 3000㎡超の大規模建築物の木造化の促進

現状・改正主旨

- 3000㎡超の大規模建築物を木造とする場合は、壁・柱等を耐火構造とするか、3000㎡毎に耐火構造体で区画することが求められる。
- 木造建築物において壁・柱等を耐火構造とする場合は、木造部分を石膏ボード等の不燃材料で被覆する必要があり、利用者が木の良さを実感しづらいこと、また、耐火構造体で区画する場合は、建築物を二分化する必要があり、設計上の制約が大きいことが課題として指摘。

改正案

- 3000㎡超の大規模建築物について、構造部材の木材をそのまま見せる「あらわし」による設計が可能な新たな構造方法を導入し、大規模建築物への木材利用の促進を図る。

現行

以下のいずれかの設計法とする必要。
 ・壁・柱等を耐火構造とする
 ・3000㎡毎に耐火構造体で区画する

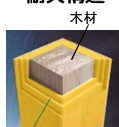
改正

火災時に周囲に大規模な危害が及ぶことを防止でき、かつ、木材の「あらわし」による設計が可能な構造方法を導入。

＜政令以下で規定する「あらわし」による設計が可能な構造方法の例＞

- ・高い耐火性能の外壁を設けること等により、周囲への延焼を制御できる構造
- ・大断面の木造部材を使用しつつ、細やかに防火区画を設けることで、火災による延焼を抑制できる構造

耐火構造



石こうボード

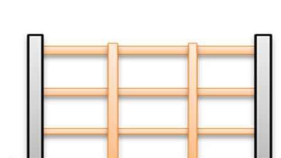
木材を不燃材料で覆う必要

耐火構造体で区画



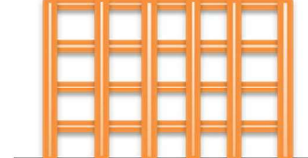
建築物を二分化する必要

高い耐火性能の外壁等



周囲への延焼を制御可能
(高さ16m・3階以下)

細かな防火区画+大断面材の使用



区画内で火災を抑制可能

【施行日：公布の日から2年以内】

現状・改正主旨

- 耐火構造の要求性能は、階数に応じて規定されている。
 - ※ 最上階から階数4以内 …… 1時間耐火性能
 - 最上階から階数5以上14以内 …… 2時間耐火性能
 - 最上階から階数15以上 …… 3時間耐火性能
- 木造の耐火設計は中層で多くみられるようになってきているが、階数5の建築物と階数14の建築物の最下層に関して同水準の耐火性能が要求されるなど、きめ細かな基準となっていないとの指摘。

改正案

- 木造による耐火設計ニーズの高い中層建築物に適用する耐火性能基準を合理化し、中層建築物への木材利用の促進を図る。

現行

階数5の建築物と階数14の建築物の最下層に関して同水準の耐火性能を要求

改正

木造による耐火設計ニーズの高い中層建築物に適用する耐火性能基準の合理化
(階数5以上9以下の建築物の最下層について90分耐火性能で設計可能とする 等)

【施行日：改正法の公布の日から1年以内】

現状・改正主旨

- 耐火性能が要求される大規模建築物においては、壁・柱等の全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることが求められ、部分的な木材使用がしづらいとの指摘。

改正案

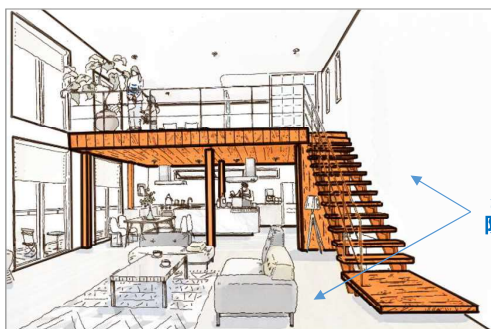
- 耐火性能が要求される大規模建築物においても、壁・床で防火上区画された範囲内で部分的な木造化を可能とし、大規模建築物への木材利用の促進を図る。

現行

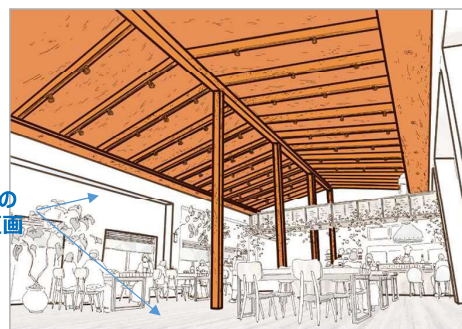
耐火性能が要求される大規模建築物において、壁・柱等の全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることを要求

改正

防火上・避難上支障がない範囲内で、部分的な木造化を可能とする
<政令以下で規定する防火上・避難上支障がない範囲>
壁・床で防火上区画され、当該区画外に火災の影響を及ぼさない範囲



複数階にまたがる住戸（メゾネット）内の
中間床や壁・柱等の木造化



最上階の屋根や柱・はり等の木造化

【施行日：公布の日から2年以内】 69

現状・改正主旨

- 耐火性能が要求される大規模建築物においては、壁・柱等の全ての構造部材を例外なく耐火構造とすることが求められ、低層部分の木造化がしづらいつとの指摘。

改正案

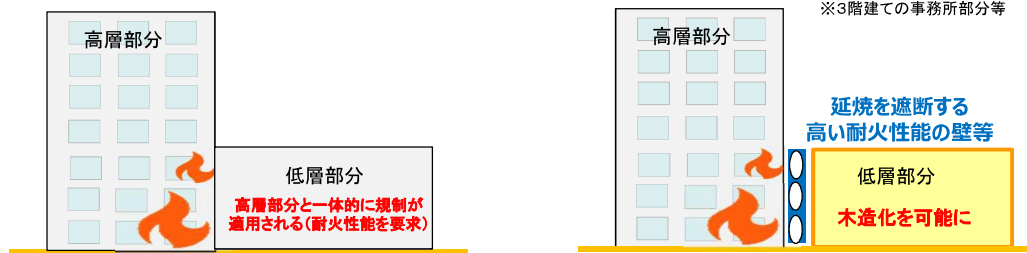
- 防火上分棟的に区画された高層・低層部分をそれぞれ防火規定上の別棟として扱うことで、低層部分の木造化を可能とし、大規模建築物への木材利用の促進を図る。

現行

低層部(例:階数3)についても高層部(例:階数4以上)と一体的に防火規制を適用し、建築物全体に耐火性能を要求

改正

高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する渡り廊下で分棟的に区画された高層部・低層部をそれぞれ防火規定上の別棟として扱うことで、低層部分の木造化を可能とする



現状・改正主旨

- 壁・柱等の構造部材に被覆等の防火措置がなされていない(耐火建築物・準耐火建築物でない)木造建築物については、火災時の延焼の急拡大を防止するため、1000㎡毎に防火壁を設置することを要求。
- 非耐火木造部分と一体で鉄筋コンクリート造や耐火被覆木造などの耐火構造部分を計画する場合、耐火構造部分にも、非耐火木造部分と同様に1000㎡毎に防火壁の設置が求められ、不合理との指摘。

改正案

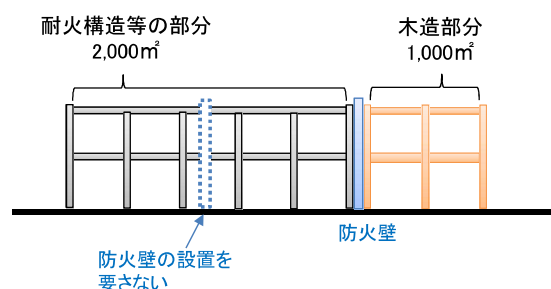
- 他の部分と防火壁で区画された耐火構造等の部分には、防火壁の設置は要さないこととする。

現行

木造部分と一体で耐火構造又は準耐火構造の部分を計画する場合、耐火・準耐火構造部分にも防火壁の設置が求められる

改正

他の部分と防火壁で区画された1000㎡超の耐火・準耐火構造部分には、防火壁の設置は要さないこととする



4-2. 構造規制の合理化

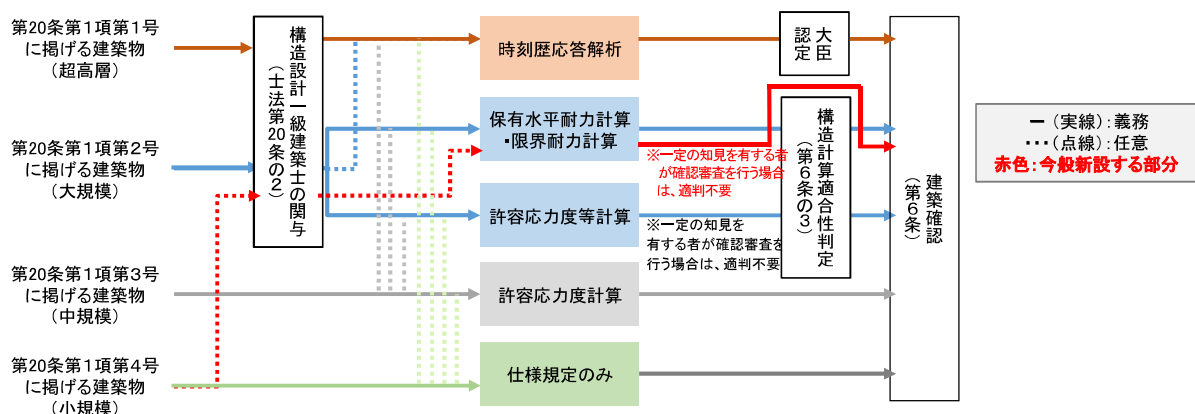
【建築基準法第6条の3第1項】 小規模伝統的木造建築物等に係る構造計算適合性判定の特例

現状・改正主旨

- 通常は構造計算によることなく仕様規定に適合させることにより構造安全性が確保される小規模の建築物であっても、伝統的構法等で一部の仕様規定を満たせない場合、高度な構造計算により構造安全性を確認している。(第20条第1項第4号ロ)
- 小規模建築物であっても、高度な構造計算により構造安全性を検証した場合、建築確認における構造計算の審査に加え、構造計算適合性判定のによる複層的な確認が必要。(法第6条の3第1項)

改正案

- 通常は構造計算が義務づけられていない小規模建築物について、高度な構造計算により構造安全性を確認していても、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い、専門知識を有する建築主事等が建築確認審査を行う場合は、構造計算適合性判定を不要とする。



【建築基準法第6条の3第1項】

伝統的構法を用いた小規模木造建築物の構造計算の適合性を審査する手続の合理化

現状・改正主旨

- 伝統的構法の木造建築物は一部の仕様規定を満たせない場合、高度な構造計算(限界耐力計算)により構造安全性を確認している。(第20条第1項第4号ロ)
- 一般的な小規模建築物は仕様規定に即している限り構造計算が不要で、建築確認の審査省略対象(現行制度)となっているが、伝統的木造建築物等で高度な計算が必要となる場合は、小規模な建築物であっても建築確認の審査にくわえ、構造計算適合性判定による複層の確認が必要となり負担となっている。(法第6条の3第1項)



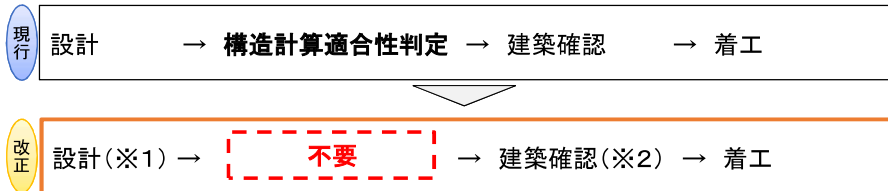
石場建て
柱と基礎を緊結しない
=仕様規定に
不適合

【適用される基準及び審査手続の比較】

	適用基準		審査手続	
	仕様規定	構造計算	建築確認	構造適判
一般的な小規模木造建築物	○	—	○	—
伝統的木造建築物	△ (一部不適合)	○	○	○

改正案

- 小規模な伝統的木造建築物等について、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い、専門的知識を有する建築主事等が建築確認審査を行う場合は、構造計算適合性判定を不要とする。



※1構造設計一級建築士、※2専門的知識を有する建築主事等

【施行日：公布の日から3年以内】 74

【建築基準法第20条第1項第2号】

階高の高い3階建て木造建築物等の構造計算の合理化

現状・改正主旨

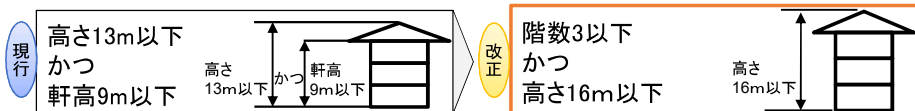
- 高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物を建築する場合、高度な構造計算(許容応力度等計算等)により、構造安全性を確認する必要があり、一級建築士でなければ設計又は工事監理をしてはならない。(法第20条第2項第2号)
- 近年の建築物の断熱性向上等のために、階高を高くした建築物のニーズが高まっている。
- 一定の耐火性能が求められる木造建築物の規模(第21条第1項)については、安全性の検証の結果、高さ13m超又は軒高9m超から、4階建て以上又は高さ16m超に見直されている(H30法改正)。

		~13m※ ※軒高9m	13m※~60m ※軒高9m	60m~
1階建	~500㎡	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析
	500㎡~	簡易な構造計算(許容応力度計算)		
2階建	~500㎡	仕様規定		
	500㎡~	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
3階建				
4階建~				

改正案

- 高度な構造計算までは求めず、二級建築士でも設計できる簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築できる範囲を拡大

【簡易な構造計算の規模】



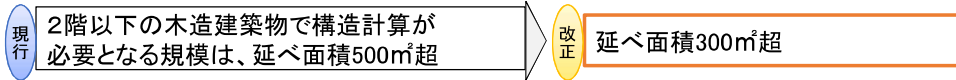
【施行日：公布の日から3年以内】 75

現状・改正主旨

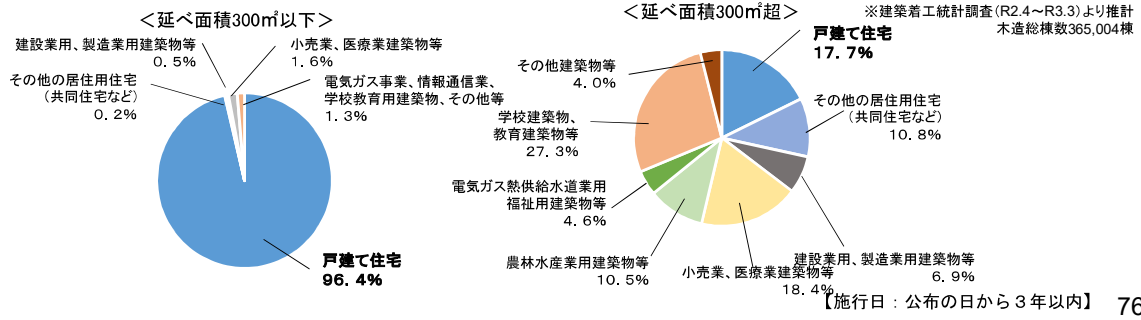
- 2014(平成26)年の豪雪被害をうけ、スパンの大きい等の要件に該当する建築物では構造計算において積雪荷重を割増すことになっている。(H30告示改正)
- 2階建以下で延べ面積500m²以下の木造建築物については、構造計算が求められていない(法第20条第1項)ため、大スパンの屋根であっても、豪雪に対する屋根の安全性が検証されていない。
- 多様なニーズを背景として、積雪時に倒壊リスクが高まるおそれもある大空間を有する建築物が増加しており、これらの建築物に対応した構造安全性の確保が必要となっている。

改正案

- 木造建築物で構造計算が必要となる規模を引下げ(対象を拡大)、構造安全性を確保



【参考】木造建築物の用途分類(延べ面積別)



現状・改正主旨

- 「高さ13m又は軒高9m超」の木造建築物等の新築、増改築等を行う場合は、設計等に高度な構造計算が必要であるため、一級建築士でなければ、設計又は工事監理をしてはならないとされている。(簡易な構造計算の対象となる「高さ13m以下かつ軒高9m以下」の建築物は二級建築士も設計等を担えることとしている。)
- 今般の建築基準法の改正により、3階建て木造建築物のうち、簡易な構造計算によって構造安全性を確かめることが可能な範囲を、現行の「高さ13m以下かつ軒高9m以下」から、「高さ16m以下」に見直すことに伴い、簡易な構造計算の対象となる建築物の範囲として定められている二級建築士の業務範囲について、見直し後の構造計算の区分と整合させる必要。

改正案

- 従来は「高さ13m以下かつ軒高9m以下」の建築物について担えることとしていた二級建築士の業務範囲を、「階数が3以下かつ高さ16m以下」の建築物に改正する(※)

※ 一級建築士でなければ設計等をするのでできない木造建築物等の建築物の「高さ」について、「地階を除く階数4以上又は高さ16m超」に見直す。

延べ面積 S(m ²)	高さ ≤ 13m かつ 軒高 ≤ 9m					高さ > 13m または 軒高 > 9m
	木造		RC造・S造等			
	平屋建	2階建	3階建	2階建以下	3階建	
S ≤ 30m ²	建築士でなくても設計等できる		建築士でなくても設計等できる			
30m ² < S ≤ 100m ²	③ 1級・2級・木造建築士でなければ設計等できない		② 1級・2級建築士でなければ設計等できない			
100m ² < S ≤ 300m ²						
300m ² < S ≤ 500m ²						
500m ² < S ≤ 1000m ²	特殊					
1000m ² < S	特殊		① 1級建築士でなければ設計等できない			

延べ面積 S(m ²)	高さ ≤ 16m					高さ > 16m または 4階建 (地階を除く)以上
	木造		RC造・S造等			
	平屋建	2階建	3階建	2階建以下	3階建	
S ≤ 30m ²	建築士でなくても設計等できる		建築士でなくても設計等できる			
30m ² < S ≤ 100m ²	③ 1級・2級・木造建築士でなければ設計等できない		② 1級・2級建築士でなければ設計等できない			
100m ² < S ≤ 300m ²						
300m ² < S ≤ 500m ²						
500m ² < S ≤ 1000m ²	特殊					
1000m ² < S	特殊		① 1級建築士でなければ設計等できない			

【施行日：公布の日から3年以内】 77

4-3. 建築基準法に基づく チェック対象の見直し

【建築基準法第6条第1項】 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

現状・改正主旨

- 建築基準法では、原則全ての建築物を対象に、工事着手前の建築確認や、工事完了後の完了検査など必要な手続きを設けているが、都市計画区域等の区域外においては、一定規模以下の建築物は、建築確認・検査の対象となっていない。(第6条第1項)。
- 都市計画区域等の区域内においては、一定規模以下の建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には建築確認・検査において構造規定などの一部の審査が省略される特例制度(「審査省略制度」)が設けられている。(第6条の4)
- 省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化する建築物に対応する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して整備・取得できる環境を整備する必要がある。

改正案

- 木造建築物に係る建築確認の対象は、2階建て以上又は延べ面積200㎡超の建築物に見直され、建築確認検査の審査省略については平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物が対象となる。
- 結果的に建築確認及び審査の対象は非木造と統一化され、省エネ基準の審査対象も同一の規模となる。

<木造建築物に係る審査・検査の対象>

	現行		改正 ※非木造と統一化	
	建築確認	構造等の安全性審査	建築確認	構造等の安全性・省エネ審査
都市計画区域<<内>>	全ての建築物	階数3以上又は延べ面積500㎡超	全ての建築物	階数2以上又は延べ面積200㎡超
都市計画区域<<外>>		階数3以上又は延べ面積500㎡超		階数2以上又は延べ面積200㎡超

【施行日：公布の日から3年以内】79

4-4. 既存不適格規制・採光規制の合理化

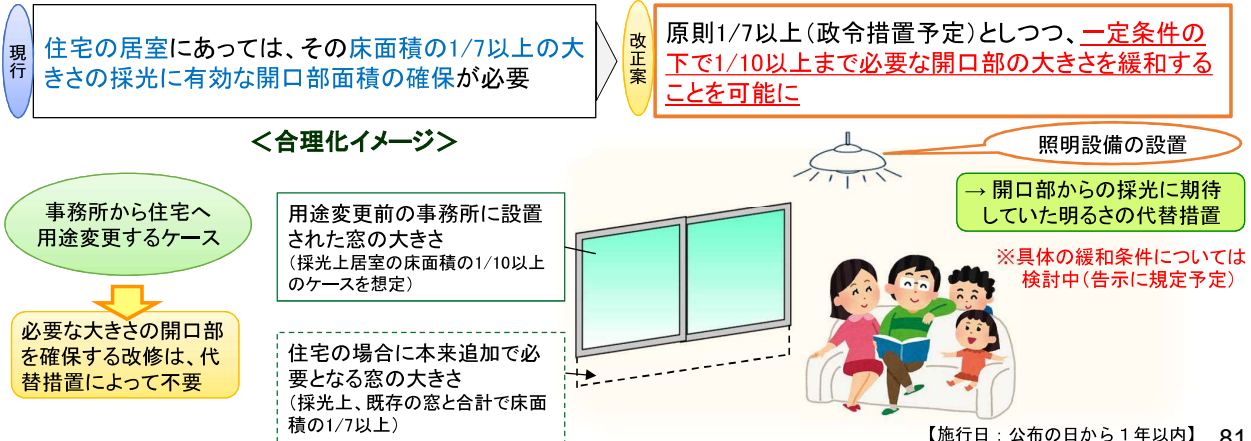
【建築基準法第28条第1項】 住宅の採光規定の見直し

現状・改正主旨

- 窓等の開口部で採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては1/7以上、その他の学校等の建築物にあっては1/5～1/10において政令で定める割合以上にしなければならない。
- コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生。
- 熱損失が生じやすい開口部について、住宅の採光規定の見直しによって、省エネ手法のバリエーションが広がり、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ対策を一層推進。

改正案

- 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化



現状・改正主旨

- 既存不適格建築物について、増改築、大規模の修繕・大規模の模様替(※)、用途変更を行う場合は、原則として建築物全体を現行基準に適合させることが必要(遡及適用)。
 - ※ 壁・柱等の構造部材について過半の修繕または模様替を伴うこと
- この場合、増改築等部分とは空間的・性能的に関係のない部分を含めて防火・避難規定、集団規定への適合を求められ、建築物の所有者等にとって時間的・費用的な負担が大きいとの指摘。

改正案

- 既存不適格建築物について、安全性の確保等を前提として、増改築時等における防火・避難規定、集団規定(接道義務、道路内建築制限)の遡及適用の合理化を図る。

現行

防火・避難規定、集団規定については増改築時等において原則現行基準適合が求められる。

※ 現行規定においても、構造規定、集団規定(接道義務、道路内建築制限を除く)においては一定の合理化を措置済。



改正

- **防火規定、防火区画規定**等について、建築物の長寿命化・省エネ化等に伴う**一定の改修工事を遡及適用対象外**とする。
 - ＜政令以下で規定する改修工事の範囲＞
 - 防火・避難上の安全性が低下しないと認められる屋根・外壁の大規模の修繕・模様替や小規模増改築(50㎡以下程度)等
- **接道義務、道路内建築制限**について、建築物の長寿命化・省エネ化等に伴う**一定の改修工事を遡及適用対象外**とする。
 - ＜政令以下で規定する改修工事の範囲＞
 - 市街地環境への影響が増大しないと認められる大規模の修繕・大規模の模様替
- **防火規定、防火区画規定**について、分棟的に区画された建築物の一分棟のみに増築等する場合は、**当該分棟部分に限って遡及適用**する。
 - ＜政令以下で規定する分棟部分＞
 - 高い耐火性能の壁等や十分な離隔距離を有する渡り廊下で分棟的に区画した部分
- **廊下等の避難関係規定、内装制限、建築材料品質規定**について、**増築等をする部分に限って遡及適用**する。

【施行日：公布の日から2年以内】 82

大阪ビル火災の概要および今後の対策のあり方に関する検討

- 令和3年12月17日に発生した大阪市北区のビル火災においては、28名もの死傷者を出した。
- 火災発生や被害拡大の要因については消防庁等が調査中だが、**放火によるものである疑い**があるほか、**被害の状況から、唯一の避難経路である階段付近から出火し、多くの方が逃げ遅れたもの**と考えられる。

1. 火災建築物の概要

- 所在地：大阪市北区
- 地域：防火地域
- 延べ面積：700㎡(建築面積104㎡)
- 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造、耐火建築物
- 階数：地上8階建
- 用途：事務所
- ※ 建築確認上の用途。火災部分の用途はクリニック。
- 竣工年：1970年(昭和45年)
- 直通階段の設置状況：一のみ**

※ 建築基準法施行令第121条に基づき、6階以上の階でその階に居室を有するものに対し、原則2以上の直通階段の設置を求める規制強化を措置したのは1974年であることから、火災建築物は**既存不適格建築物**と考えられる。

※1、2は消防庁災害対策本部、大阪市消防局の公開情報等を元に作成

2. 火災の概要

- 火災発生日時：令和3年12月17日(金)
- 人的被害：28名うち死者26名**
- 出火元：4階部分
- 出火原因：ガソリンによる放火の疑い
- 被害の拡大要因：**唯一の避難経路である階段付近から出火し、多くの方が逃げ遅れたもの**と考えられる。
- 焼損面積：25㎡

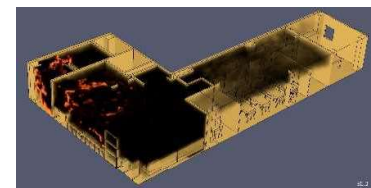
3. 国土省の対応

- 全国の階段が一の雑居ビル等(*)を対象に、防火対策の徹底について通知(令和3年12月19日)
- ※ 消防庁において同日付で通知された緊急立入検査の実施要請と連携して建築部局による検査を要請
- * 消防法令に基づく特定一階段等防火対象物(3階以上の階又は地階を火災時の避難困難が想定される集会議場、飲食店、物販店舗、旅館・ホテル、福祉施設等の用途に供する階段が一の建築物)

【火災建築物 平面図】
不動産・住宅情報サイト ライフルホームズより
<https://www.homes.co.jp/archive/6-10405342/>



【火災建築物 外観】



【火災時の煙拡大の様子のイメージ】
※消防庁による火災時状況のシミュレーション(大阪市北区ビル火災を踏まえた今後の防火・避難対策等に関する検討会(第2回)資料2-1より)

4. 今後の対策のあり方の検討

- 総務省消防庁・国土省住宅局において検討会を開催し、本火災事故を踏まえた**今後の防火・避難対策のあり方について検討を行っているところ**。
- ※ 第1回はR4.2.8、第2回はR4.3.28に開催、本年6月頃にとりまとめ予定

ご静聴ありがとうございました。