

「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策、建築基準制度のあり方」
についての意見

一般社団法人 住宅生産団体連合会
住宅性能向上委員会委員長 三浦 敏治

社会資本整備審議会 第 45 回建築分科会、第 20 回建築環境部会及び第 17 回建築基準制度部会
合同会議の資料 4「今後の住宅・建築物における省エネ対策のあり方（第三次答申）、建築基準
制度のあり方（第四次答申）に向けた主な審議事項と議論の方向性」のうち、論点 1 から論点
4 までについて、以下の通り意見を提出いたします。

■論点①：新築住宅・建築物における省エネ基準への適合の確保（資料 4 P. 12～P. 24）

○「住宅等の省エネ基準への適合を 2025 年度までに義務化すること」との対策の方向性を踏
まえ、新築住宅・建築物の省エネ基準への適合を義務付ける範囲やその水準、時期につい
てどのように考えるか。

【意見】

- ・新築住宅・建築物の省エネ基準への適合を義務付ける範囲や水準については賛同する。但
し、時期については、消費者や住宅事業者への周知、申請側、審査側双方の準備や体制作
りのための期間を考慮し、2025 年度に行うことが適切と考える。
- ・また、現状では住宅の省エネの評価方法について、窓・ドア、基礎断熱、庇の効果、節湯
水栓の評価法などの評価が厳しくなる（強化側への）変更が定期的に行われている。義務
化となった場合は、大規模な改正を行う時以外は、強化側にならない評価の合理化、新し
い設備の評価法の追加等に限定して行うようにすべき。

○省エネ基準への適合義務範囲の拡大にあたって、円滑かつ確実な施行を確保するための取
組はどうあるべきか。（未習熟な事業者の技術力向上の観点、申請側・審査側の負担軽減
の観点、建築主への観点等）

【意見】

- ・省エネ基準への適合義務範囲の拡大により、申請側・審査側の負担増大は必至であり、申
請側・審査側の手続き等の負担軽減のための合理化や、所管行政庁の業務の軽減、適合判
定にかかる審査期間が増大しない仕組みが必要である。例えば、適合義務導入時の手続き
について、中大規模住宅・建築物については、第三者の適合審査である省エネ適判の制度
を活用することとし、小規模住宅・建築物については建築主が第三者の審査である省エネ

適判の制度を利用するか、建築士による適合証明書を利用するかを選択できることとするような制度設計ができないか。

- ・また、住宅事業者の技術力向上のための育成に加え、住宅事業者が省エネ評価を業務委託しやすくするための環境整備として、省エネ計算等の標準的な成果物や業務委託費用の公表と委託先事業者の整備等が必要となる。
- ・さらに、消費者に対しては、健康面も含めた便益（コストメリット）を示し、理解を促す取組が必要と考える。

■論点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（資料4 P.26～P.30）

- 「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性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・トップランナー基準の引上げ、省エネ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」との対策の方向性を踏まえ、省エネ基準の段階的引上げやそれを見据えた対策の進め方はどうあるべきか。

【意見】

- ・ZEH レベルへの省エネ基準の引き上げにあたっては、国民全体への周知による意義・理解の浸透が前提となる。そのため、まず、耐用年数の長い公共建築物において率先して ZEB 基準適合の事例を示しつつ、省エネ性能の確保に関する選択肢とその便益を公開し、建築主（住宅購入者）自らが最適な選択を行えるようにするべきと考える。段階的な引上げの水準、時期については、新築された住宅・建築物の省エネ水準を把握し、誘導基準への適合率にもとづき判断する必要がある。

- 特に、誘導基準の ZEH・ZEB 基準の水準への引上げや、住宅性能表示制度における省エネ基準を上回る等級の設定について、具体的にどのような措置が考えられるか。

【意見】

- ・エネルギー基本計画にも示されている通り、日本のエネルギー政策においては中長期的な住宅の省エネ性能の目標の指標は ZEH であり、住宅性能表示制度においても、一貫性をもって ZEH、ZEH+（ZEH プラス）の水準を評価指標として設定するのが良いと考える。
- ・誘導基準、住宅性能表示制度など省エネ関連制度を ZEH・ZEB 基準を指標に揃えることで、ZEH や ZEH+、BEI など評価目標が共通となり、分かり易く運用しやすい制度になると考える。
- ・省エネ基準の段階的な引き上げが予定される中、省エネ基準を上回る省エネ性能を有する住宅・建築物に対する支援の充実は引き続きお願いしたい。

○より高い省エネ性能の住宅・建築物の供給・選択が可能となる市場環境整備をどう進めるべきか。(省エネ性能を建築主や消費者等に伝達する観点等)

【意見】

- ・建築主（住宅購入者）に対しては、省エネ性・光熱費削減による経済性のみならず、健康・快適・レジリエンス性といった付加価値や環境への配慮等による社会貢献の意義を、国のガイドライン等により可視化することが効果的であると考えます。
- ・なお、住宅性能表示制度と BELS など、複数の制度における手続きの共通化はぜひ進めていただきたい。
- ・また、住宅の外皮性能の更なる向上を実現する住宅は、一般的に、従前の充填断熱工法に加え、外張断熱工法を採用した住宅になると考えられる。このため、建築基準法の集団規定において、木造、鉄骨造等の建築面積、延べ面積の算定に際し、外張断熱部分を含めないこととする等の対応が必要と考える。

■論点③：既存ストックの省エネ対応等（資料4 P.32～P.37）

○既存ストックの省エネ性能向上に向けて、動機づけを含めて、省エネ改修を促進するための取組はどうあるべきか。

【意見】

- ・リフォーム事業者に対しては、住宅の省エネ改修の提案ができる知識と施工面での習熟を目的とした教育・研修の機会を設ける必要がある。
- ・既存住宅の建築年代に応じた省エネ対策（断熱改修、部分断熱改修、建替え等）とその改修効果（光熱費、健康面）等の明示が重要。省エネの「健康」効果は、新築、リフォームとも、一企業での調査結果では消費者の納得を得るのは難しい。是非とも厚労省とも連携いただき、国としてガイドライン等による明示、推進等をお願いしたい。
- ・特に既存ストックの省エネ性能向上にあたっては、部分断熱改修や、浴室やキッチン、水道、電気、ガス設備等の改修・更新等と合わせた提案が効果的であり、評価基準や設計指針等の早期策定やインセンティブの整備等が必要と考える。
- ・温暖化による自然災害の甚大化防止の観点から、防災とセットで省エネ改修を推進し、例えば、全窓ペアガラス・二重サッシ化、太陽光発電設置、蓄電池など非常用電源装置の設置など、省エネ性能、防災性能向上に資する工事に対して、レジリエンス&エコリフォームポイント制度などにより、インセンティブを付与するのが効果的と考える。(零細事業者の多いリフォームにおいては、手続きの簡便さ、わかりやすさから、特に「ポイント制度」が有効)

- ・また、流通時に省エネ性能の高い住宅を評価する仕組みが必要であり、①安心R住宅における「★」表示などのラベリングとインセンティブ、②長期優良住宅でのセカンドオーナーへのメリット創設、③省エネ性能の高い買取再販物件へのインセンティブの付与、等が効果的と考える。
- ・賃貸住宅の所有者に対しても、省エネ改修の税制面等でのインセンティブを与えるなどの措置が必要。
- ・一方リフォーム実需層である50代半ばより高齢な方には、税制優遇ではメリットを感じられないため、補助金やポイント付与が有効と考える。

○省エネ基準の適合義務範囲の拡大にあたり、増改築時における規制のあり方について、どのように考えるか。(過度な規制を講じた場合、増改築工事そのものを停滞させるおそれはないか。)

【意見】

- ・リフォーム工事に占める省エネ改修工事の割合は小さくなく、居住者の負担金額も増えることから、規制強化により、増改築工事そのものが停滞する恐れがある。
- ・現状の増築時の基準の「既存部の外皮は基準適合を問わない」、「増築部の外皮は基準適合」、「一次エネルギー消費量の基準は新築の基準より緩和」を義務化の水準とすることには、一定の合理性があると考え。但し、一次エネルギー消費量計算時に必要な U_A 値、 η_{AH} 、 η_{AC} 値は簡便なみなし評価等で設定できるように合理化が必要である。
- ・また、増築等を行う場合、規制的制度とセットで既存部分の外皮・一次エネルギーの省エネ性能向上のための補助制度を設ける等、凍結化を回避し省エネ性を向上させるような施策が求められる。

○既存ストックの性能向上や有効活用に資する省エネ化等の促進と市街地環境の保全を両立させるためには、形態規制について、どのような措置が考えられるか。

【意見】

- ・ZEH水準の外皮性能より高性能な外壁やさらに高性能な外壁では、外張り断熱の断熱材厚さは、50mm～150mm程度必要になる場合もある。既存ストックへの省エネリフォームでそこまでの性能向上を求めない場合でも、外張り断熱による外皮性能の向上を図る場合、壁面後退や採光規制に抵触する可能性がある。そのため、形態規制について、緩和や適用除外の特例措置を期待したい。
- ・太陽光発電の設置に伴い、斜線制限における緩和措置や、車庫上への設置に際して個別に面積上限を定める等の措置を期待したい。

■論点④：建築物における再生可能エネルギーの利用の促進（資料4 P.39～P.43）

○建築物における再生可能エネルギーの利用拡大を図るための取組をどう進めるか。

【意見】

- ・新築住宅における太陽光発電設備の設置率拡大にあたっては、初期投資費用や投資回収年数に対する不安、地域差や周辺環境による制限、勾配屋根の方位や光害などの影響、発電電力の効果的な活用など、解決すべき課題が多くある。また、住宅の屋根に設置したとしても、太陽光発電設備は発電所であり、所有者は発電事業者になる。設置後の維持管理の責任がある前提で考えると、支援策を講じることにより普及を進めることが望ましい。
- ・特にリフォームにおいては、FITの買取価格の低下とともに施主の設置意欲が下がっており、既存住宅への太陽光発電設備設置促進のためには、より手厚い支援策が必要である。
- ・住宅においても自家消費の割合を高める必要があるが、一般的に太陽光発電で発電される日中の住宅の電力消費は少ないので、住宅の太陽光発電設置率が上昇すると、日中の送配電基幹への変動負荷が大きくなる。そのため、蓄電システムとセットの普及について補助等を活用した促進をするべき。また、オフサイトの再エネ利用についても評価できる仕組みを創設願いたい。

○特に、再生可能エネルギーの特性や地域の実情に応じて、再生可能エネルギーの利用拡大を図るための取組はどうあるべきか。

【意見】

- ・住宅に設置された太陽光発電設備を、2050年に向けて活用していくためには、設置された蓄電池、太陽光発電システムのパワーコンディショナー、太陽電池パネルの更新をしながら継続的に運用していく必要があるため、更新が適切に進むよう補助事業等と組合せた施策が望まれる。
- ・多雪区域における住宅の屋根への太陽光発電設備の設置は、目標対象から除外する等の措置が必要と考える。また、日射の少ない地域、建設地に太陽光発電設備を普及させようとするのは、非効率な投資となるため、他の地域とは異なる取組が必要と考える。
- ・地熱、風力など太陽光発電設備以外の再生可能エネルギーについても、地域の特性を考慮し、エリア開発や地域単位での利用拡大を図るべき。

以上