

行政情報

建築物省エネ法の概要

亀田谷 雅彦

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下「建築物省エネ法」という）は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大き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、エネルギー消費性能の認定表示制度の創設等の措置を定め、平成27年7月8日に公布された。平成29年4月より全面施行されたところであり、建築物省エネ法の概要について紹介する。

キーワード：住宅・建築物の省エネ、エネルギー消費性能、省エネ基準適合義務

1. はじめに

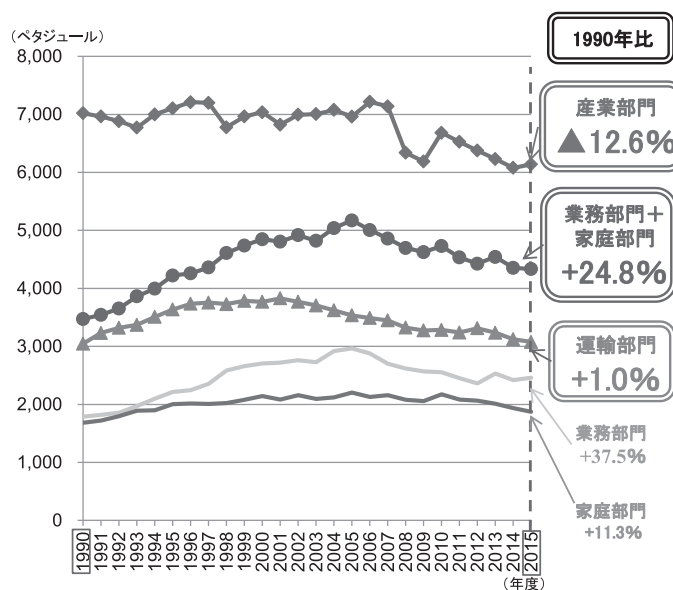
民生部門（業務・家庭部門）は、我が国の最終エネルギー消費において約3分の1を占め、他分野に比べ過去からの増加の割合が大きいことから、当該分野におけるエネルギー消費の削減を図ることが、省エネルギー社会の確立、ひいては安定的なエネルギー需給構造を構築していくうえでの喫緊の課題となっている（図－1参照）。

住宅・建築物における省エネルギー対策の底上げを図るためには、住宅・建築物の整備に際して省エネ性能の確保を求めることが特に有効であり、①エネルギー需給構造の安定化、②地球温暖化対策の推進、③質の高い住宅ストックへの更新の3つの観点から推進を図る。

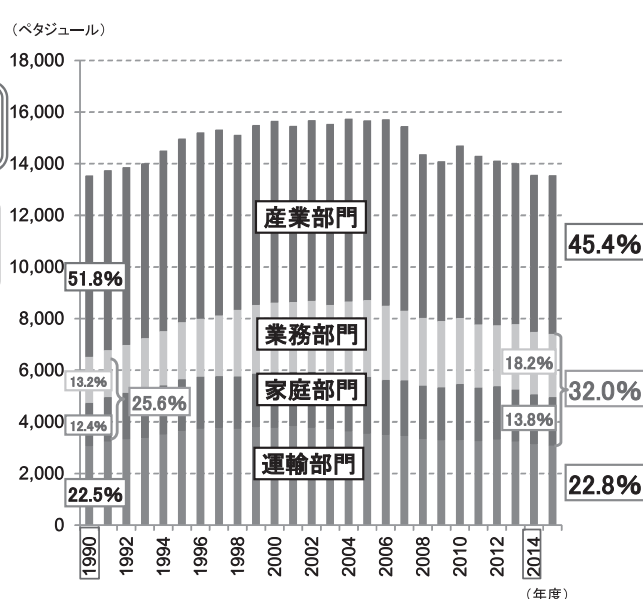
①エネルギー需給構造の安定化

「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（以下、省エネ法という）に基づく届出の新築住宅・建築

【最終エネルギー消費の推移】



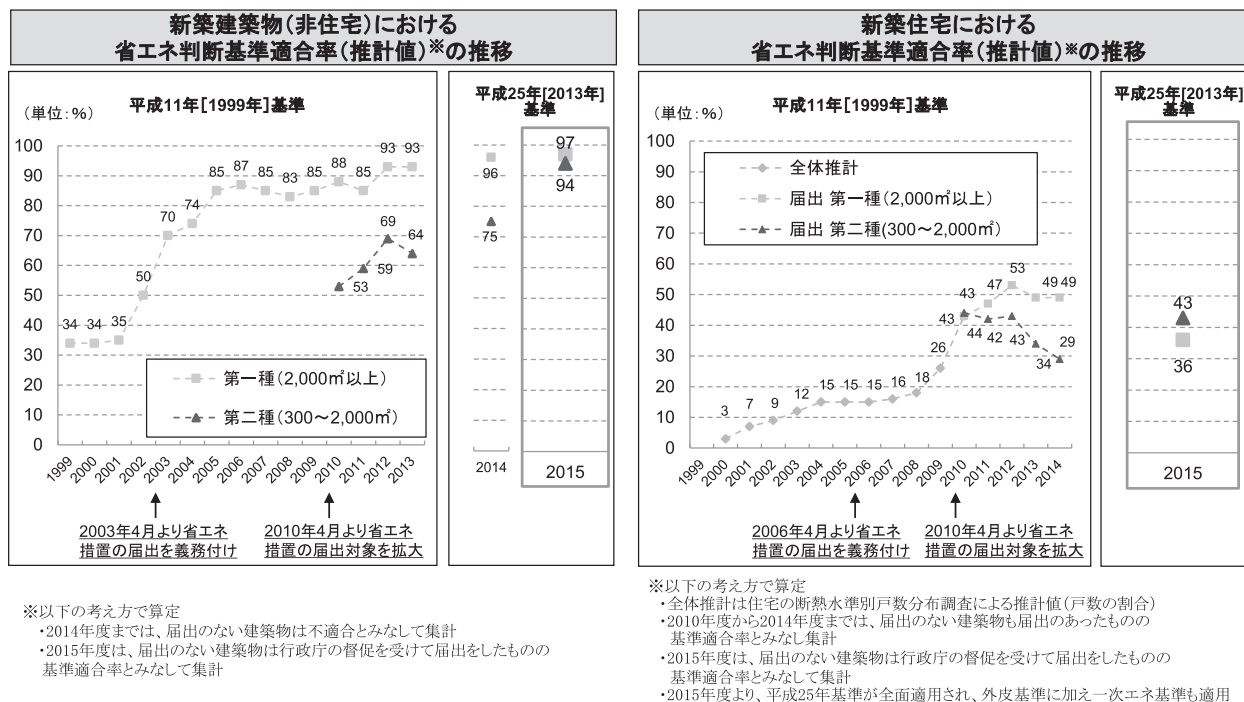
【シェアの推移】



出典:平成27年度エネルギー需給実績(確報)(資源エネルギー庁)

出典:平成27年度エネルギー需給実績(確報)(資源エネルギー庁)

図－1 部門別のエネルギー消費の推移



図一 2 新築建築物・住宅における省エネ判断基準適合率の推移

物における省エネ基準適合率は、大規模・中規模の非住宅建築物については、これまでの規制強化により、9割を超えている。一方、住宅については、かつては20%未満であった省エネ基準適合率が、近年約3～5割で推移している(図一2参照)。

そこで、平成26年4月に閣議決定された新たなエネルギー基本計画においては、「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の適合を義務化する」とこととされた。

②地球温暖化対策の推進

平成27年12月のCOP21で採択されたパリ協定では、世界的な平均気温上昇を産業革命以前に比べて2℃より十分低く保つとともに、1.5℃に抑える努力を追求することが位置付けられた。また、主要排出国を含む全ての国が貢献を5年ごとに提出・更新することとされた。これに先立ち、我が国は、2030年度の温室効果ガス削減目標を、2013年度比で26.0%減とする日本の約束草案を閣議決定し、国連気候変動枠組条約事務局に提出している。これらを踏まえ、各主体が取り組むべき対策や国の施策を位置付ける「地球温暖化対策推進計画」が平成28年5月に閣議決定された。

特に住宅・建築物分野では、エネルギー起源CO₂排出量を2030年度までに2013年度比で約4割削減する必要がある。新築住宅・建築物における省エネ基準適合の推進や既存住宅・建築物の省エネ改修(断熱改修)の推進が位置付けられている(図一3参照)。

エネルギー起源CO₂の各部門の排出量の目安

	2013年度実績	2030年度の排出量の目安	(参考)削減率
エネルギー起源CO ₂	1,235	927	▲25%
産業部門	429	401	▲7%
業務その他部門	279	168	▲40%
家庭部門	201	122	▲39%
運輸部門	225	163	▲28%
エネルギー転換部門	101	73	▲28%

※ 温室効果ガスには、上記エネルギー起源CO₂のほかに、非エネルギー起源CO₂、一酸化二窒素、メタン等があり、これらを含めた温室効果ガス全体の削減目標が▲26.0%

図一 3 地球温暖化対策計画におけるエネルギー起源CO₂の各部門の削減目標

③質の高い住宅ストックへの更新

平成28年3月、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた、新たな住宅政策の方向性を提示する「新しい住生活基本計画」が閣議決定された。施策の基本的な方針として、「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」、「産業、地域からの視点」という3つの視点から8つの目標を立てている。

住宅の省エネに関しては、「省エネルギー性能等に優れた長期優良住宅等の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給」や「省エネ性を充たさない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新」することが位置付けられるとともに、「ヒートショック防止等の健康増進等の効果を実感で

第2 目標と基本的な施策（本文）

【居住者からの視点】

目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現（基本的な施策）

- （1）住宅のバリアフリー化やヒートショック対策を推進するとともに、高齢者の身体機能や認知機能、介護・福祉サービス等の状況を考慮した部屋の配置や設備等高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を検討・創設

【住宅ストックからの視点】

目標4 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築（基本的な施策）

- （2）耐震、断熱・省エネルギー、耐久性能等に優れた長期優良住宅等の資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給

目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

- （1）約900万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新（基本的な施策）
- （2）耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性能の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進
- （3）ヒートショック防止等の健康増進・魅力あるデザイン等の投資意欲が刺激され、あるいは効果が実感できるようなリフォームの促進
- （成果指標）
- 省エネ基準を充たす住宅ストックの割合 6%（平成25）→20%（平成37）

図ー4 新しい住生活基本計画

きるようなリフォームの促進」についても言及している。

また、これらの施策の成果指標として省エネ基準を充たす住宅ストックの割合を平成37年までに20%とする（平成25年時点で6%）目標を掲げている（図ー4参照）。

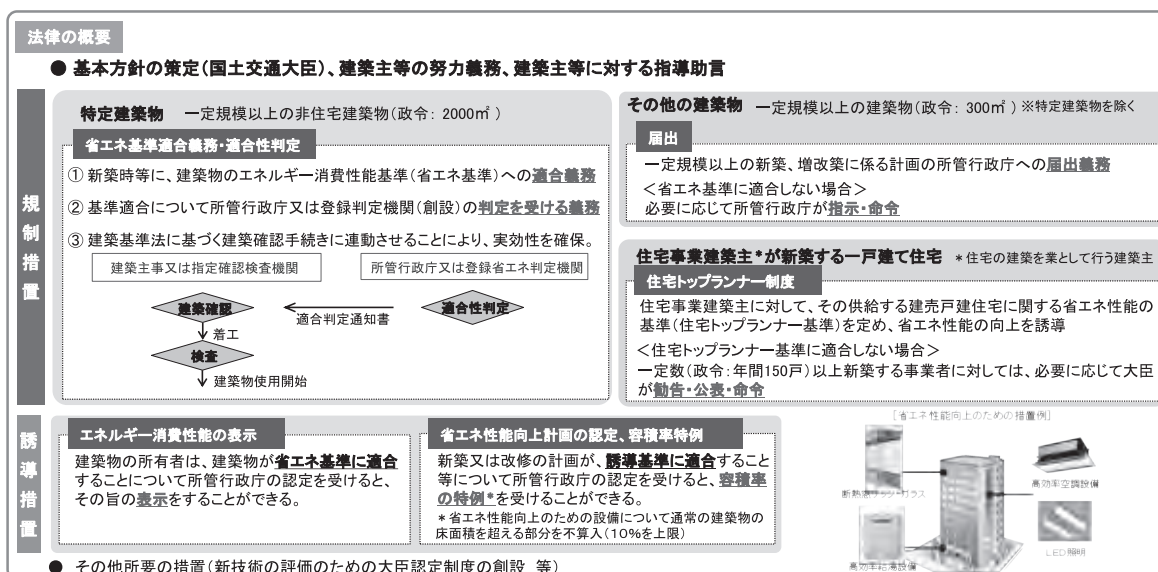
2. 建築物省エネ法について

（1）建築物省エネ法の概要

このような背景のもと、平成27年7月8日に建築物省エネ法が公布された。本法律は、我が国における建築物全体のエネルギー消費性能を向上させて行くために、建築主等の自発的な省エネ性能の向上を促す誘

導措置（平成28年4月1日施行）に加え、建築物の規模等に応じた規制措置（平成29年4月1日施行）を講じている。

誘導措置としては、「エネルギー消費性能向上計画認定・容積率特例」、「基準適合認定・表示制度」が挙げられる。一方、規制措置は、延べ面積が2,000㎡以上の非住宅建築物（以下、「特定建築物」）の「建築物エネルギー消費性能基準」への適合義務、および従来の省エネ法で措置されていた延べ面積が300㎡以上の建築物の新築等の「省エネ措置の届出」、そして住宅事業建築主が新築する一戸建て住宅に対する「住宅トップランナー制度」で構成される。また、その他の措置として、特殊の構造または設備を用いる建築物



図ー5 建築物省エネ法の概要

		省エネ法 エネルギーの使用の合理化等に関する法律	建築物省エネ法 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
大規模建築物 (2,000㎡以上)	非住宅	第一種特定建築物 届出義務 【著しく不十分な場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】
	住宅	届出義務 【著しく不十分な場合、指示・命令等】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】
中規模建築物 (300㎡以上 2,000㎡未満)	非住宅	第二種特定建築物 届出義務 【著しく不十分な場合、勧告】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】
	住宅	努力義務	努力義務
小規模建築物 (300㎡未満)	住宅事業建築主 (住宅トップランナー)	努力義務 【必要と認める場合、勧告・命令等】	努力義務 【必要と認める場合、勧告・命令等】

※現行省エネ法に基づく修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出、定期報告制度については、平成29年3月31日をもって廃止。

図—6 省エネ法と建築物省エネ法の比較（新築）

の「大臣認定制度」を併せて創設している（図—5、6 参照）。

（2）エネルギー消費性能基準

本法律において、エネルギー消費性能（以下、「省エネ性能」）が対象とするのは、建物に設ける空気調和設備等（空気調和設備、換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機）である（図—7 参照）。適合義務等の非住宅の規制に係る省エネ基準は、一次エネルギー消費量で評価し、性能向上計画認定・容積率特例の誘導

措置に係る誘導基準は、一次エネルギー消費量および外皮の性能で評価する。住宅については、省エネ基準、誘導基準のいずれにおいても、一次エネルギー消費量および外皮の性能で評価する。

なお、共同住宅の一次エネルギー消費量について、省エネ法では全住戸に対し住戸単位での一次エネルギー消費量が基準に適合することを求めていたが、建築物省エネ法においては、全住戸が適合しなくても住棟全体で基準に適合していればよいものとして合理化を図っている（図—8 参照）。

建築物のエネルギー消費性能(省エネ性能)

建築物に設ける空調(暖冷房)・換気・照明・給湯・昇降機(エレベータ)において、標準的な使用条件のもとで使用されるエネルギー消費量をもとに表される建築物の性能

省エネ基準(エネルギー消費性能基準)

＜義務化される大規模非住宅の基準のイメージ＞

設計値(設計一次エネルギー消費量) ≤ 基準値(基準一次エネルギー消費量)

⇒ 設計値が基準値を下回ればよい

「一次エネルギー消費量」

＝ 空調エネルギー消費量※ + 換気エネルギー消費量
 + 照明エネルギー消費量 + 給湯エネルギー消費量
 + 昇降機エネルギー消費量
 + その他エネルギー消費量（OA機器等）計算対象外
 — 太陽光発電設備等による創エネ量
 ※外壁、窓等の断熱化により空調エネルギー消費量を削減可能

省エネ性能向上のための取組例

①外壁、窓等を通しての熱の損失防止(断熱化)

外壁の断熱材を厚くする、窓をペアガラスにする等、熱を逃げにくくし室内温度の維持を図ることで、空調設備で消費されるエネルギーを抑える

②設備の効率化

空調、照明等の設備の効率化を図り、同じ効用（室温、明るさ等）を得るために消費されるエネルギーを抑える

③太陽光発電等による創エネ

太陽光発電等によりエネルギーを創出することで、化石燃料によるエネルギーの消費を抑える



図—7 省エネ基準（建築物のエネルギー消費性能基準）について

一次エネ基準 (BEI) は、 $\frac{\text{設計一次エネルギー消費量}^*}{\text{基準一次エネルギー消費量}^*}$ が表中の数値以下になることが求められる。

*家電・OA機器等を除く

		エネルギー消費性能基準 (適合義務、届出、 省エネ基準適合認定表示)		誘導基準 (性能向上計画認定・容積率特例)		住宅事業建築主 基準
		建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築され た建築物	建築物省エネ法施行の 際現に存する建築物	建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築され た建築物	建築物省エネ法施行の 際現に存する建築物	上段:~H31年度 下段:H32年度~
非住宅	一次エネ基準 (BEI)	1.0	1.1	0.8	1.0	—
	外皮基準 (PAL*)	—		1.0	—	—
住宅	一次エネ基準 (BEI)※1	1.0	1.1	0.9	1.0	0.9
						0.85
	外皮基準:住戸単位※2 (U_A, η_{AC})	1.0	—	1.0	—	—
						1.0

※1 住宅の一次エネ基準については、住棟全体(全住戸+共用部の合計)が表中の値以下になることを求める。

※2 外皮基準については、H25基準と同等の水準。

図一 8 建築物省エネ法に基づく基準の水準について

(3) 省エネ基準への適合義務

特定建築物は、単体でのエネルギー消費量が多いことなどから、新築時等に省エネ基準への適合を義務化し、これを担保するため、所管行政庁または登録建築物エネルギー消費性能判定機関（以下、「登録省エネ判定機関」）による建築物エネルギー消費性能適合性判定（以下「適合性判定」）を行い、基準に適合しなければ建築確認がおりないこと（着工禁止）とした。また、適合義務については、建築基準法第6条第1項に規定する「建築基準関係規定」に位置づけられている。なお、住宅と非住宅の複合建築物で非住宅部分の延べ面積が2,000 m²以上のものについては、非住宅部分のみ適合義務が課され、適合性判定が必要となる。

具体的に対象となる建築行為は、以下の①又は②の

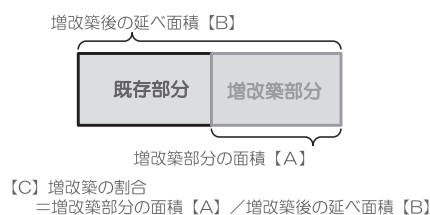
いずれかに該当するものである（図一 9 参照）。

- ①特定建築物の新築、増築、改築
- ②増築のうち、増築後に特定建築物となり、かつ、「増改築後の延べ面積」に対する「増改築部分の床面積」の割合が1/2超となるもの

(4) 省エネ基準適合性判定制度

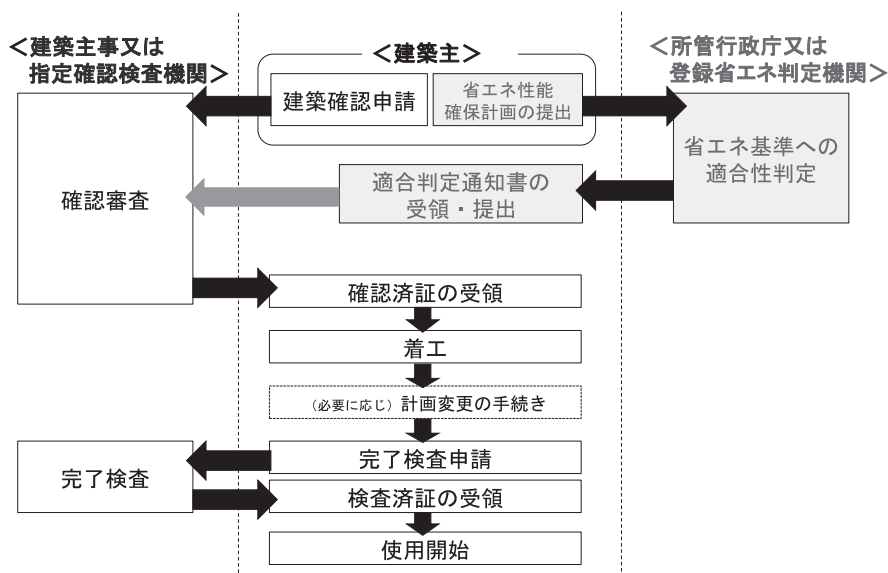
省エネ基準適合義務対象となる建築物に係る適合性判定の手続きは、大きく以下の流れにより行われることとなる（図一 10 参照）。義務化対象の建築物の建築主は、構造及び設備の省エネ性能に関する省エネルギー性能確保計画（以下、「省エネ計画」）を所管行政庁又は登録省エネ判定機関（以下、「所管行政庁等」）に提出し、適合性判定を受け、省エネ基準に適合して

- 非住宅建築物の増改築のうち、以下を満たすものが適合義務対象。
- ①「増改築後の延べ面積」が2,000 m²以上
 - ②「増改築後の延べ面積」に対する「増改築部分の面積」の割合が1/2超
- ※①の面積は「高い開放性を有する部分」を除いた面積



【A】 増改築部分の面積	【B】 増改築後の延べ面積	【C】 増改築の割合	建築物省エネ法での 規制措置
300㎡以上	2,000㎡以上	1/2超	適合義務
		1/2以下 (特定増改築)	届出義務
	2,000㎡未満		届出義務
300㎡未満			規制対象外

図一 9 規制措置の対象となる非住宅建築物の増改築の規模



図一 10 適合義務対象となる建築物に係る手続きの流れ

いる旨の通知書（以下、「適合判定通知書」）の交付を受けることが必要となる。

なお、登録省エネ判定機関は、専門的な知見を有する適合性判定員を一定数以上有すること、建築物関連事業者に支配されていないことなどの公正性要件等の登録基準を満たし、申請により国土交通大臣の登録を受けた機関である。

3. 省エネ基準適合に関する手続き

(1) 適合義務対象建築物

省エネ基準適合義務の対象となる建築物は、図一 6、9 のとおりであるが、以下の建築物については、その建築物の性質上、対象とすることが必ずしも合理的でないため、適用除外としている。

- 1) 「居室を有さず、かつ、空気調和設備を設ける必要がない用途」又は「高い開放性を有することによ

り、空気調和設備を設ける必要がない用途」に供する建築物

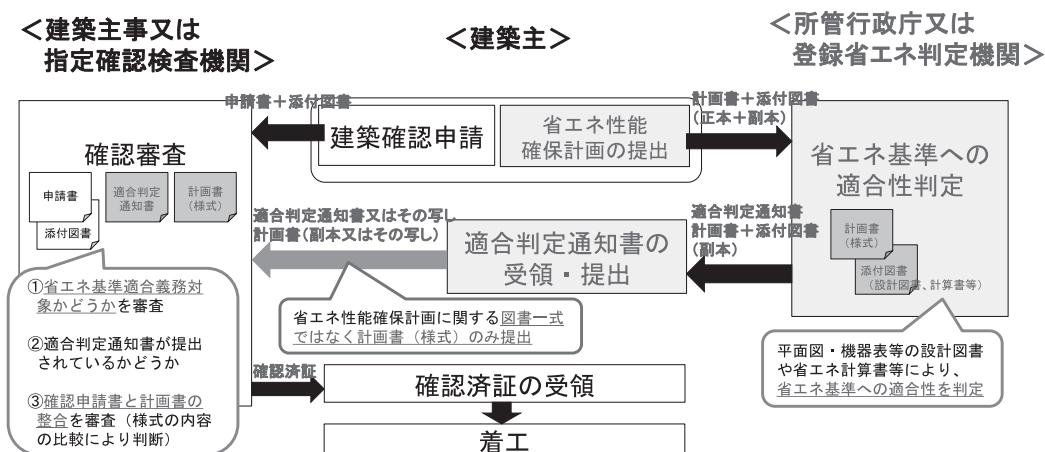
- 2) 法令又は条例の定める現状変更の規制及び保存のための措置その他の措置がとられていることにより省エネ基準に適合させることが困難な建築物

- 3) 仮設の建築物

上記 1) については、空気調和設備を設ける必要がなく、エネルギー消費量が少ないと想定されるため適用除外としており、「自動車車庫又は自転車駐車場」や「畜舎又は堆肥舎」等を政令で規定している。2)、3) については、省エネ法と同様に現状変更等に係る規制が設けられた建築物や仮設建築物については適用除外としている。

(2) 建築確認申請時の手続き

省エネ基準適合義務対象となる建築物に係る確認申請の手続きは、大きく図一 11 の流れにより行われる。



図一 11 建築確認申請時の手続きの流れ

省エネ基準への適合義務の対象となる建築物の設計を行う建築士は、設計図書において、省エネ基準に係る建材や設備の仕様等を明示する必要がある。省エネ基準への適合が建築基準関係規定となったことにより、建築主は、適合判定通知書又はその写し等を確認申請の下りる3日前までに建築主事に提出する必要がある。

一方、建築主事等（建築主事または指定確認検査機関）は、建築確認申請時に適合判定通知書等が添付されていることを確認するとともに、省エネ適合性判定を受けた建築物の計画と建築確認申請が出された建築物の計画が同一のものであることを確認することとなる。その際、省エネ基準への適合が確認されないと確認済証の交付が受けられず、建築物の着工をすることができない。なお、建築士の責任を明確化するため、設計図書には、断熱材の仕様、窓の熱貫流率、各設備の能力等の省エネ基準に係る情報を記載し、記名・押印を行うことが必要である。

(3) 施工段階

義務対象建築物の工事監理者は、設計図書に明示された省エネ基準に係る建材や設備の仕様等のとおりにより工事が実施されていることを確認し、工事監理の実施状況に関する報告書（省エネ基準工事監理報告書）を作成する必要がある。

なお、適合性判定通知書の交付を受けた後、省エネ計画に記載されている内容について変更を行う場合、軽微な変更に限る場合を除き、建築主は当該工事に着手する前に、所管行政庁等に対し変更後の計画の

提出を行うことが必要となる。また、計画変更に係る適合性判定を受ける場合であっても、他の建築基準関係規定に係る変更が行われていない場合や変更内容が軽微な場合にあっては、計画変更に係る確認申請を行うことは不要である。以上を踏まえた計画変更時の流れは、図—12のとおり。

(4) 完了検査時

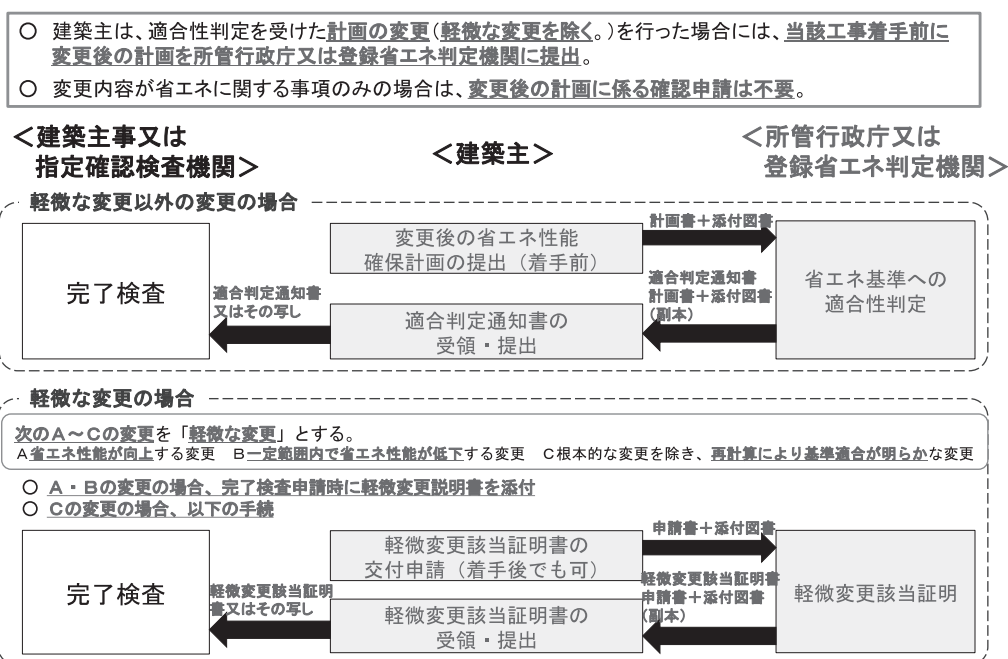
建築主は、完了検査の申請に際して通常の完了検査に必要な図書と併せ、適合判定通知書、直前の適合性判定に要した図書、施工写真、納入仕様書、品質証明書等の提出を行うことが必要である（図—13）。また、建築主事等より、所定の性能を有していることを証明する書類（第三者認証に係る書類や自己適合宣言書）を求められることがあるため、工事監理者は、当該書類の確認を行う必要がある。

完了検査申請を受けた建築主事等は、直前の適合性判定等に要した図書通りに施工されていることを書類もしくは目視で確認を行う。省エネ基準への適合が確認されないと建築主は検査済証の交付が受けられず、建築物の使用が認められない。

4. その他の制度等

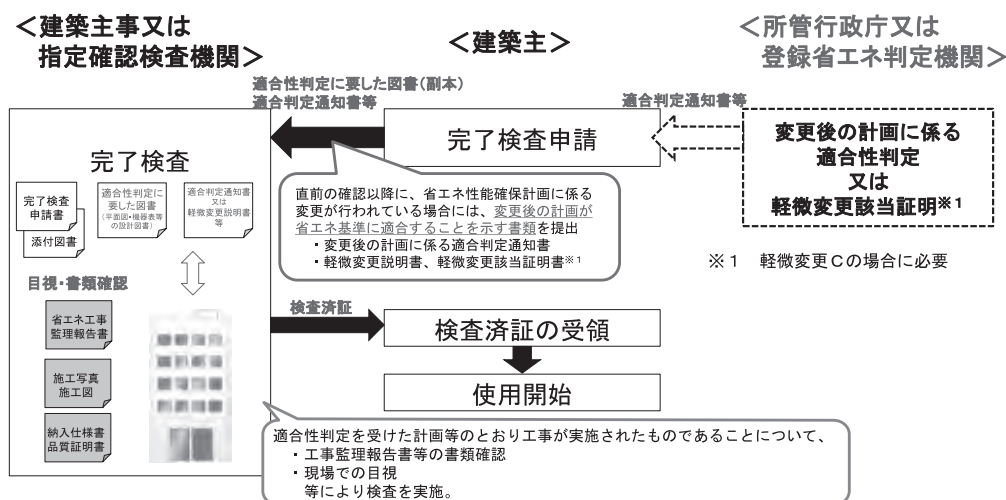
(1) 省エネ計画の届出制度

特定建築物を除く一定規模（300㎡）以上の住宅・建築物の新築、増改築については、省エネ法と同様に、省エネ性能を確保するための届出が義務とされている。



図—12 計画変更時の手続きの流れ

- 建築主は、完了検査申請の際、**適合性判定に要した図書**や（省エネに係る変更が行われている場合）**変更後の計画が省エネ基準に適合することを示す書類**を提出することが必要。
- 建築主事又は指定確認検査機関は、適合性判定を受けた計画等のとおり工事が実施されたものであることを、**工事監理報告書等の書類確認**や目視により**検査**する。



図一 13 完了検査時の手続きの流れ

具体的には、省エネ性能を確保するため、建築主に対し、工事着手の21日前までに、所管行政庁に省エネ計画の届出を義務づけている。一方、所管行政庁は、届出のあった計画が省エネ基準に適合せず、建物の省エネ性能の確保のため必要があると認めるときは、計画変更その他の措置を行うべきことの指示ができ、正当な理由がなくて当該指示に係る措置をとらなかったときは、その指示に係る措置命令ができることとした。

(2) 住宅トップランナー制度

省エネ法と同様に、小規模な住宅については、建築主個人ではなく、戸建建売住宅を新築する住宅事業建築主を規制の対象とすることとした。具体的には、住宅事業建築主が目標とすべき省エネ性能（住宅トップランナー基準）を設定し、一定数（年間150戸）以上供給する住宅事業建築主に対しては、当該基準に照らして、必要に応じ、国土交通大臣が勧告、公表および命令を行うことができる。

(3) 特殊の構造または設備を用いる建築物の大臣認定制度

国土交通大臣は、建築主の申請により、特殊の構造または設備を用いて建築が行われる建築物が省エネ基準に適合する建築物と、同等以上の省エネ性能を有するものである旨の認定をすることができる。適合性判定が必要な建築物等について、大臣認定を受けた場合には、適合判定通知書の交付を受けたものとみなすなどの特例が適用される。

(4) 表示制度（基準適合認定マーク、BELS）

建築物省エネ法に基づき、省エネ性能に関する表示制度が2つある。一つは、平成28年度より省エネ基準に適合する既存建築物について所管行政庁が認定を行い、認定を受けた場合に表示できる「基準適合認定マーク（eマーク）」である。既存ビルや既存住宅等のストックについて、基準に適合しているか否かを一目で分かるようにすることに主眼をおり、ビルオーナー等が基準適合レベルまで省エネ改修を行い、テナント等に対してPRすることを想定している。

もう一つは、建築物の省エネ性能を省エネ基準からの削減率で表示するBELS（ベルス：建築物省エネルギー性能表示制度）である。これは、建築物省エネ法に基づく「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」（省エネ性能表示のガイドライン）に則り、（社）住宅性能評価・表示協会が実施している制度である。建築主等は、この制度により、新築時等に特に優れた省エネ性能をもつことをアピールできる。平成29年4月よりネット・ゼロ・エネルギー住宅（ZEH）の基準を満たす場合には、「ZEHマーク」及びゼロエネ相当との表示が可能となっている。

建築物省エネ法に基づき、住宅・建築物の販売・賃貸事業者には、省エネ性能の表示の努力義務がかかっており、これらの2つの表示制度により、省エネ性能が市場で評価される環境づくりを進めていくこととしている（図一14参照）。

＜既存建築物が省エネ基準に

適合していることをアピール＞

- ・行政庁の認定を取得し、省エネ基準に適合している旨をマークでアピール



＜新築時等に省エネ基準レベル以上の

特に優れた省エネ性能をアピール＞

- ・省エネ基準からの削減率をグラフで表示
- ・第三者認証(BELS)ラベルを取得し、星で表示



図— 14 基準適合認定マーク及び BELS

認定基準

①誘導基準に適合すること

※エネルギー消費性能基準を超えるものとして、経済産業省令・国土交通省令で定める基準

②計画に記載された事項が基本方針に照らして適切なものであること

③資金計画が適切であること

【具体的な設備例】

〇コージェネレーション設備

電力の使用先でガスを使って発電し、排熱を給湯などに有効利用することで高い総合効率を実現するシステム



容積率特例

・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(建築物の延べ面積の10%を上限)

＜対象設備＞

- ①太陽熱集熱設備、太陽光発電設備その他再生可能エネルギー源を活用する設備であってエネルギー消費性能の向上に資するもの、
- ②燃料電池設備、
- ③コージェネレーション設備、④地域熱供給設備、⑤蓄熱設備、
- ⑥蓄電池(床に据え付けるものであって、再生可能エネルギー発電設備と連系するものに限る)、⑦全熱交換器

図— 15 性能向上計画認定

(5) 性能向上計画認定制度(容積率特例)

建築物省エネ法に基づき、平成 28 年 4 月より新築及び増築・改築、修繕・模様替え、空気調和設備等の設置・改修を行う場合に、省エネ基準の水準を超える誘導基準等に適合している旨の所管行政庁による認定を受けることができる。認定を受けた建築物については、容積率等の特例を受けることができる(図— 15 参照)。

5. おわりに

本法律は、我が国の建築物のエネルギー消費性能を向上させて行くため、建築主等の自発的な省エネ性能の向上を促す誘導措置につづき、建築物の規模等に

じた規制措置が施行された。省エネ基準への段階的適合義務化の第一弾として、大規模非住宅建築物に対する適合義務がスタートしたところである。また、大規模非住宅以外の建物については、届出制度の的確な運用、表示制度の普及など本法律で講じられる各種措置に加え、税制優遇、補助金、融資等の支援策や設計・施工技術講習会等を一体的に講じることにより、適合率の向上を図ってまいりたい(図— 16, 17 参照)。

また、既存建物についても、より省エネ性能の高い建築物が市場で適切に評価される環境の整備や各種支援策を講じること等により、我が国全体の建物の省エネ性能の向上を図り、環境性能に優れたストック形成を図ることが重要である。

なお、本法律および関連制度の詳細については、国

融資	【フラット35S】 (独)住宅金融支援機構) 新築 改修 ○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年間の金利を引き下げ
税	【所得税／登録免許税／不動産取得税／固定資産税】 (国土交通省) ○認定長期優良住宅化リフォーム、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 【贈与税】 (国土交通省) 新築 改修 ○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
補助	【サステナブル建築物等先導事業】 (国土交通省) 新築 改修 ○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) 【地域型住宅グリーン化事業】 (国土交通省) 新築 改修 ○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) 【長期優良住宅化リフォーム推進事業】 (国土交通省) 改修 ○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) 【住宅ストック循環支援事業(平成28年度補正予算)】 (国土交通省) 新築(建替え) 改修 ○耐震性が確保された省エネ改修や耐震性のない住宅等の一定の省エネ性能を有する住宅への建替えに要する費用等 【補助率】定額 (補助限度額 省エネ改修30万円／戸 建替え50万円／戸 等) 【省エネルギー投資促進に向けた支援補助金(ZEH支援事業)】 (経済産業省) 新築 改修 ○ZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)登録事業者が建築するZEHに対し、その建築費用の一部 【補助率】定額 (額は未定) 【省エネルギー投資促進に向けた支援補助金(住宅の断熱改修による省エネ化(省エネリフォーム)の支援)】 (経済産業省) 改修 ○高性能建材を用いた断熱改修に対し、その費用の一部 【補助率】1／3 (補助限度額:未定) 【燃料電池の利用拡大に向けたエネファーム等導入支援事業費補助金】 (経済産業省) 新築 改修 ○一般家庭等がエネファームを導入する場合に、一定額を補助 【補助率】定額 (補助限度額11万円(PEFC)、16万円(SOFC)など) 【賃貸住宅における省CO2促進モデル事業】 (環境省、国土交通省) 新築 改修 ○低炭素型賃貸住宅を新築又は改修し、広く一般に環境性能を表示し周知を図る事業に対し、低炭素化に寄与する設備等の導入費用の一部 【補助率】1／2(補助限度額60万円／戸)、1／3(補助限度額30万円／戸)

※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

図ー16 住宅に関する主要な省エネ支援施策

融資	—
税	【法人税／所得税／法人住民税／事業税、固定資産税】 (経済産業省) 新築 改修 ○中小企業が認定経営力向上計画に基づき一定の省エネ設備の取得等をし、事業の用に供した場合、即時償却又は税額控除の特例措置 さらに、償却資産の場合には固定資産税の軽減措置
補助	【サステナブル建築物等先導事業】 (国土交通省) 新築 改修 ○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) 【地域型住宅グリーン化事業】 (国土交通省) 新築 ○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) 【既存建築物省エネ化推進事業】 (国土交通省) 改修 ○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) 【省エネルギー投資促進に向けた支援補助金(ZEB実証事業)】 (経済産業省) 新築 改修 ○ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の建築実証に対し、高効率設備等の導入費用の一部 【補助率】2／3 (補助限度額:未定) 【省エネルギー投資促進に向けた支援補助金(エネルギー使用合理化等事業者支援補助金)】 (経済産業省) 改修 ○既設設備の入れ替え、EMSの導入等により省エネ対策を行う際に必要となる費用の一部 ※EMSのみの導入は対象外 【補助率】1／2、1／3 (補助限度額:20億円/年度(平成28年度実績)) 【業務用施設等における省CO2促進事業】 (環境省、経済産業省、国土交通省、厚生労働省、農林水産省) 新築 改修 ○テナントビルでグリーンリース契約等を締結するために必要な調査費用、当該契約等により行う省CO2改修費用(設備費) 【補助率】1／2 ○中小規模業務用ビル等に対しZEBの実現に資する省エネ・省CO2性の高いシステムや高性能設備機器等を導入する費用 【補助率】2／3 ○既存の業務用施設(福祉施設、駅舎、漁港)においてける省CO2性の高い機器等の導入、リース手法を用いた地方公共団体施設の一括省CO2改修(バクリース)の費用の一部 【補助率】1／2、1／3 等(補助限度額は施設種類等による)

図ー17 建築物に関する主要な省エネ支援施策

土交通省のホームページの以下に掲載しているので確認していただきたい。

【建築物省エネ法のページ】

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html

【建築物省エネ法の表示制度のページ】

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000114.html

J C M A

【筆者紹介】

亀田谷 雅彦 (かめだや まさひこ)
 国土交通省
 住宅局 住宅生産課 建築環境企画室

