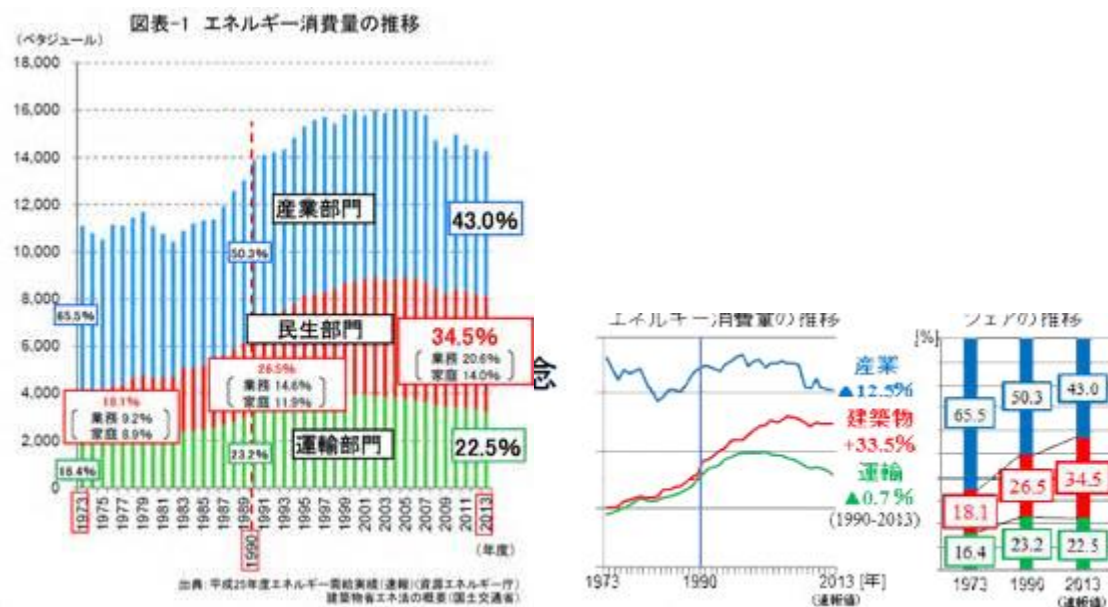


2015年冬、パリで開かれたCOP21により、2020年以降の地球温暖化対策の国際的な枠組みを定めたパリ協定が正式に採択された。これによれば、日本は、2013年基準で、2030年の温室効果ガスの排出量を26%（業務、家庭部門は40%）削減することが求められている。我が国におけるエネルギー消費の推移をみると、1990年に対して、2013年は産業部門、運輸部門が減少する中で、民生部門（業務、家庭）は増加し、現在では全エネルギー消費量の3分の1を占めるようになっており、建築物の省エネ対策の抜本的強化が求められている（図表1）。

（図表1）1 エネルギー消費量の部門別の推移



平成26年4月に閣議決定された「エネルギー基本計画」によれば、①省エネ性能の低い既存建築物・住宅の改修・建て替えを促進すること、②非住宅建築物では、2020年までに新築公共建築物等について、2030年までに民間を含む新築建築物の平均で、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）を実現すること、③住宅では、2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEH（ネット・ゼロエネルギー・ハウス）の実現を目指すこと、④こうした環境整備を目指しつつ、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年までに新築の住宅・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こととされた。

（建築物省エネ法の施行）

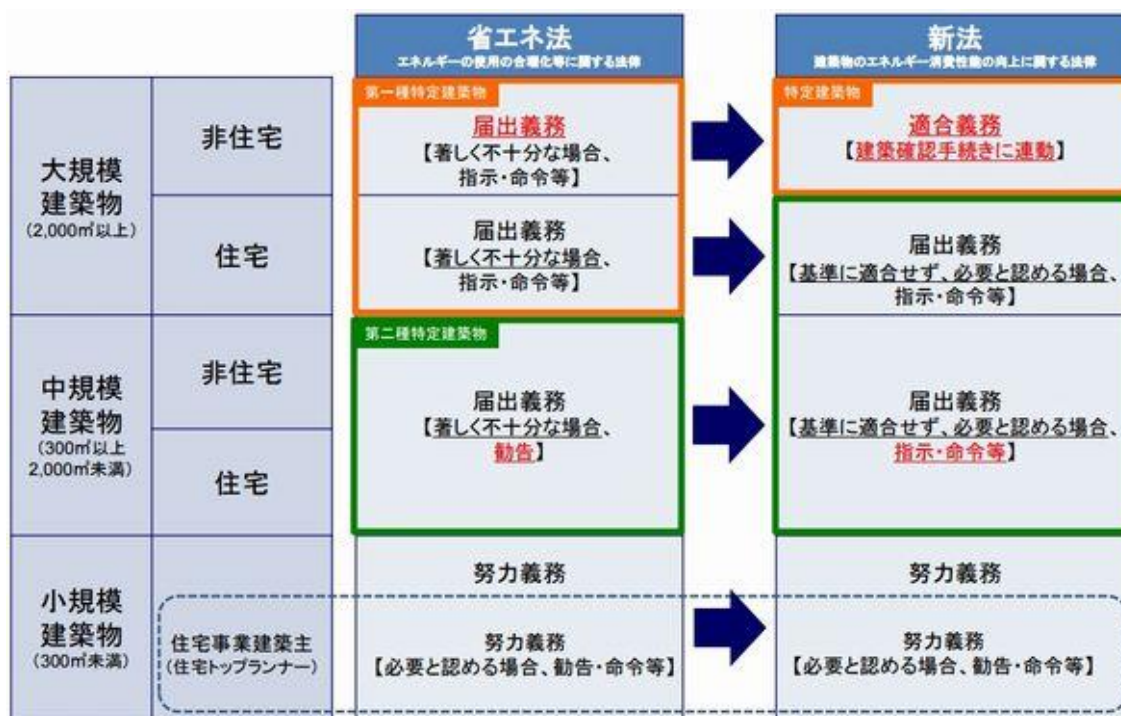
これを受けて、平成27年7月8日、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下「建築物省エネ法」という。）が公布され、平成28年4月からは誘導措置として、①すべての建築物を対象に、

省エネ性能向上計画認定制度（容積率特例）が施行され、省エネ設備について、通常の建築物の床面積を超える部分について、床面積の10分の1を限度に、床面積不算入とすることができること、②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こととなった。

また、来る平成29年4月からは、①床面積2000㎡以上の非住宅建築物の新築・増改築には、エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）への適合義務及び所管行政庁等から適合性判定を受ける義務を設け、これらの義務に適合しなければ建築基準法の確認済証の交付を受けられないこととする手続と連動させることにより、その実効性を確保するとともに、②床面積300㎡超2000㎡未満の住宅・非住宅の新築・増改築には、所管行政庁への届出義務を課し、省エネ基準に適合しない場合、必要に応じて所管行政庁による指示命令等がなされるという規制措置が施行される。

なお、床面積300㎡以下の小規模建築物については、現行法の「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」が定めるとおり、建築物省エネ法の規制措置施行後においても、省少エネ基準への適合は努力義務に留まることとされている（図表2）

（図表2）現行省エネ法と新法（建築物省エネ法）との比較概要



- （注） 1. 国土交通省住宅局資料による。現行省エネ法に基づく修繕・模様替え、設備の設置・改修の届出制度については平成29年3月31日をもって廃止される。
2. 「住宅トップランナー」とは、ハウスメーカーなど大きな住宅会社が建売住宅を建設する際の省エネ性能に関する判断基準（住宅トップランナー基準）を指し、省エネ性能の向上を誘導するものである。年間150戸以上の建売住宅を建設する事業者に対し、「住宅トップランナー基準」に適合しない場合、必要に応じて国土交通大臣が勧告、公表、命令できる。

（多様な省エネ支援施策）

住宅・建築物の省エネ化は高いハードルであることに鑑み、28年度には以下のような、税制、融資・予算による支援施策が講じられている。

(省エネ優遇税制)

住宅	建築物
<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(改修工事限度額 250 万円、控除率 10%の税額控除、31/6 まで)・固定資産税(税額の 1/3、30/3 まで)を減額 認定長期優良住宅(新築)について、所得税(年間 50 万円、10 年間で 500 万円を税額控除、31/6 まで)・登録免許税(保存登記 1/1000 に、移転登記 1/1000(戸建 2/1000)に、30/3 まで)、不動産取得税(税額の 1/2、30/3 まで)、固定資産税(5 年間(マンションでは 7 年間)税額の 1/2)を減額 認定低炭素建築物(新築)について、登録免許税(保存登記 1/1000 に、移転登記 1/1000(戸建 2/1000)に、30/3 まで)を減額 省エネ性を満たす住宅(新築、改修)に係る贈与税の非課税(契約年が平成 28 年の場合は上限 1200 万円(通常の場合は 700 万円)まで 500 万円加算される。 	<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)(50%)又は税額控除(4%)の特例を適用(28/4~29/3)

(融資・予算)

住宅	建築物
<p>(融資)</p> <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%引き下げる。 認定長期優良住宅、認定定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%引下げる。 	<p>(融資)</p> <p>なし</p>
<p>(予算)</p> <ul style="list-style-type: none"> サステナブル建築物等先導事業(新築・改修) 地域型住宅グリーン化事業(新築・改修) 長期優良住宅リフォーム推進事業(改修のみ) 	<p>(予算)</p> <ul style="list-style-type: none"> サステナブル建築物等先導事業(新築・改修) 地域型住宅グリーン化事業(新築のみ) 既存建築物省エネ化推進事業(改修のみ)

- (注) 1. サステナブル建築物等先導事業とは、先導的な技術に係る建築構造等の整備日、効果の検証に要する費用等を補助する(補助率 1/2、補助限度額は条件による。)
2. 地域型住宅グリーン事業とは、中小工務店において、ゼロ・エネルギー住宅等にするることによるかかる割増費用相当額を補助する(補助率 1/2、補助限度額は条件による。)
3. 既存住宅について、省エネルギー対策により、住宅の性能を一定の基準まで向上させるリフォーム工事費用を補助する(補助率 1/3、補助限度額 100 万円)。

4. 既存建築物省エネ化推進事業とは、既存建築物について躯体改修に伴い省エネ効果 15%以上が見込めるとともに、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費用を補助する（補助率 1/3、補助限度額 5,000 万円）

（今後の展望）

建築物の省エネ化に対しては、これまで、強制力を持つ規制は行われてこなかったが、目標達成に向けた進捗がはかばかしくないため、建築物省エネ法は、平成 29 年度から一定規模以上の建築物の新築・増改築に対しては一定レベルの省エネ性能の確保を義務付け、それを達成できない場合は、建築を認めないという厳しい対策に踏み出すことになった画時代的な法律である。

エネルギーは直接に目に見えるわけではなく、どのような方法を取れば、どの程度省エネルギー効果があるのか、専門知識を持たない企業を含めた一般国民は必ずしも簡単には理解ができない問題であり、自発的かつ主体的に節約に向けた対応を求めることは容易ではない課題である。

このため、従来の生産・生活習慣や各種機器等の利用方法を改めるには、場合により、誘導措置のみならず、規制措置を講じなければならない局面が生じ得る。今回の建築物省エネ法の施行はその適例であろう。

これを契機に、建築物の省エネ性能の向上は、個人の幸福や社会の福祉の増進にとっても、人類の生存にとっても、もはや避けて通れない世界共通の課題であり、また、限られた公的な助成のみに依存するだけでは対応が困難となり、新たな規制措置に踏み込まざるを得ない状況であることについて、建築担当部局も、機会をとらえて、積極的な協力が得られるよう国民の理解の醸成に努めることがますます重要であろう。

● **規制措置の対象：一定規模以上の建築物の新築・増改築が対象**

建築主は一定規模以上の建築物の新築・増改築をしようとする場合、その用途や規模等に応じ省エネ基準に適合していることの所管行政庁等による判定(適合性判定)や、所管行政庁への届出が必要となります。

規制措置の施行後は、適合性判定の対象となる建築物については、省エネ基準に適合していなければ建築基準法の確認済証の交付を受けることができなくなりますので注意する必要があります。

● **非住宅 2000m² 以上 (予定)**



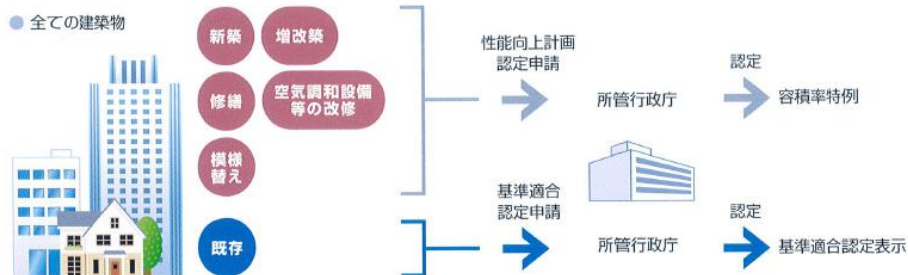
● **建築物 300m² 以上 (予定)**



● **誘導措置の対象：全ての建築物**

省エネ性能の向上に資する全ての建築物の新築または増築、改築、修繕、模様替え若しくは建築物への空調設備等の設置・改修を対象とし、その計画が一定の誘導基準に適合している場合、その計画の認定(性能向上計画認定)を建設地の所管行政庁により受けることができます。

性能向上計画認定を取得すると、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(上限10%))などのメリットを受けることができます。



また、既存建築物については省エネ基準に適合していることの認定を建設地の所管行政庁により受けることができます。

※新築の場合は建築物竣工後に認定を受けることができます。

認定を受けると、対象となる建築物の広告や契約書などに、法で定める基準適合認定表示(eマーク)を付することができるようになります。

(注) 一般財団法人建築環境・省エネルギー機構資料(平成28年4月)による

(荒井 俊行)