

（低炭素建築物とは）

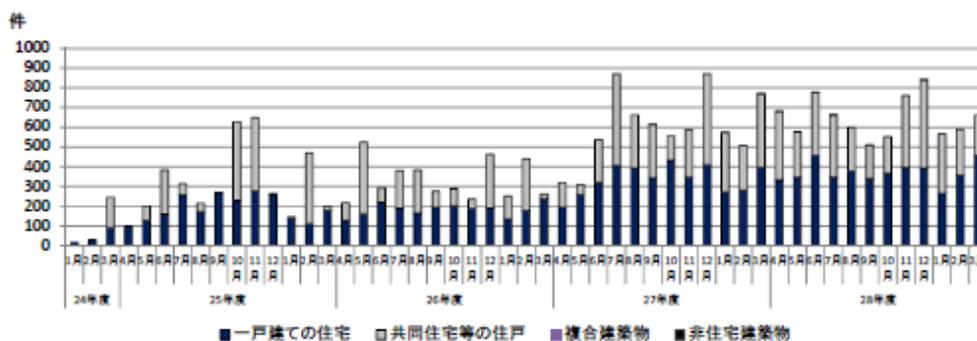
低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出が少なく、省エネルギー性が高い省エネ建築物を指し、長期優良住宅等と同様に、建築基準法の所管行政庁（都道府県、市又は区）の認定を受けた建築物を言う。東日本大震災以降、エネルギー需給が変化したことやエネルギー利用や地球温暖化問題に関する意識の高まりを受けて、特に多くの二酸化炭素が排出される都市における低炭素化を促進するために平成 24 年 12 月に「都市の低炭素化の促進に関する法律」（以下「エコまち法」という。）が施行され、このエコまち法に基づいて低炭素化に関する基準に適合した新築の建築物を低炭素住宅と認定するもので、現時点では建築物省エネ基準（平成 28 年 4 月 1 日施行）をクリアすることが前提である。低炭素建築物の認定が始まった平成 25 年 1 月以降の認定状況は図表 1 のとおりであり、最近の低炭素建築物の認定戸数の大半は新築住宅であり、それが新設住宅着工戸数に占める割合は概ね 1%程度である（低炭素住宅の認定目標数値は、現時点では存在していない）。非住宅の認定戸数は 25 年 1 月以降の総計でも 14 戸しかない。

なお、平成 27 年 7 月に公布された「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。）（誘導基準は平成 28 年 4 月 1 日施行、規制基準は平成 29 年 4 月 1 日施行）とエコまち法の大きな違いは、建築物省エネ法は燃料資源を有効に利用するためエネルギーの使用合理化により、化石燃料を使用する建築物の熱や電気のエネルギーの節約を目的とするのに対し、エコまち法は二酸化炭素の排出量が多い市街化区域等を持つ都市自体を低炭素化することで、地球環境を保護することを目的とする。両者には、建築物省エネ基準が介在して重なり合う規定も多く、2020 年にはすべての新築の建築物に改正省エネ基準への適合義務化が予定されていることから、低炭素建築物の認定制度を持つエコまち法は建築物省エネ法を先導する役割を持つ。

低炭素建築物認定戸数の内訳を見ると、大半が新築住宅であり、非住宅は極めて認定数が少ないが、これは、建築物省エネ法により床面積 2000 m²以上の非住宅建築物は建築物省エネ基準への適合が建築確認申請の前提になっており、これよりもさらに厳しい低炭素基準の充足は、高コスト化に拍車をかけるため現在のところ非住宅においては回避される傾向が極めて強い。これに対し新築住宅については、低炭素住宅の要件を満たすと、後述する通り、一定の税法や補助金の優遇措置が講じられており（非住宅には恩典措置はない）、低炭素基準の充足に向けた相応の促進効果があるためと考えられる。

低炭素建築物の分野のCO₂排出削減は、持続可能な地球環境を支える上で大きなウエイトを持つことから、省CO₂技術の開発・普及状況を踏まえつつ、エコまち法の立法趣旨に照らし、低炭素住宅の普及に係るロードマップを再構築することが必要であろう。

(図表 1) 低炭素建築物都道府県、市又は区の認定戸数の推移



(注) 1. 国土交通省報道資料による。

2. 平成 25 年 1 月から平成 29 年 3 月までの累計認定戸数は戸建て住宅 13,091 戸、共同住宅 9,990 戸、複合建築物 8 戸、非住宅建築物 14 戸、合計 23,103 戸である。

(低炭素建築物の認定)

低炭素建築物の認定を受けるための基準としては、先ず省エネルギー性能について①開口部や外気に接する天井や壁、床の断熱性能が省エネ基準と同等以上の性能を確保すること、②改正省エネ基準に比べて、一次エネルギー消費量を 10%以上削減すること、が必要になる。その上で、低炭素化に関する措置に関する以下の 8 項目中 (図表 2)、2 項目以上クリアすれば認定を受けることができる。

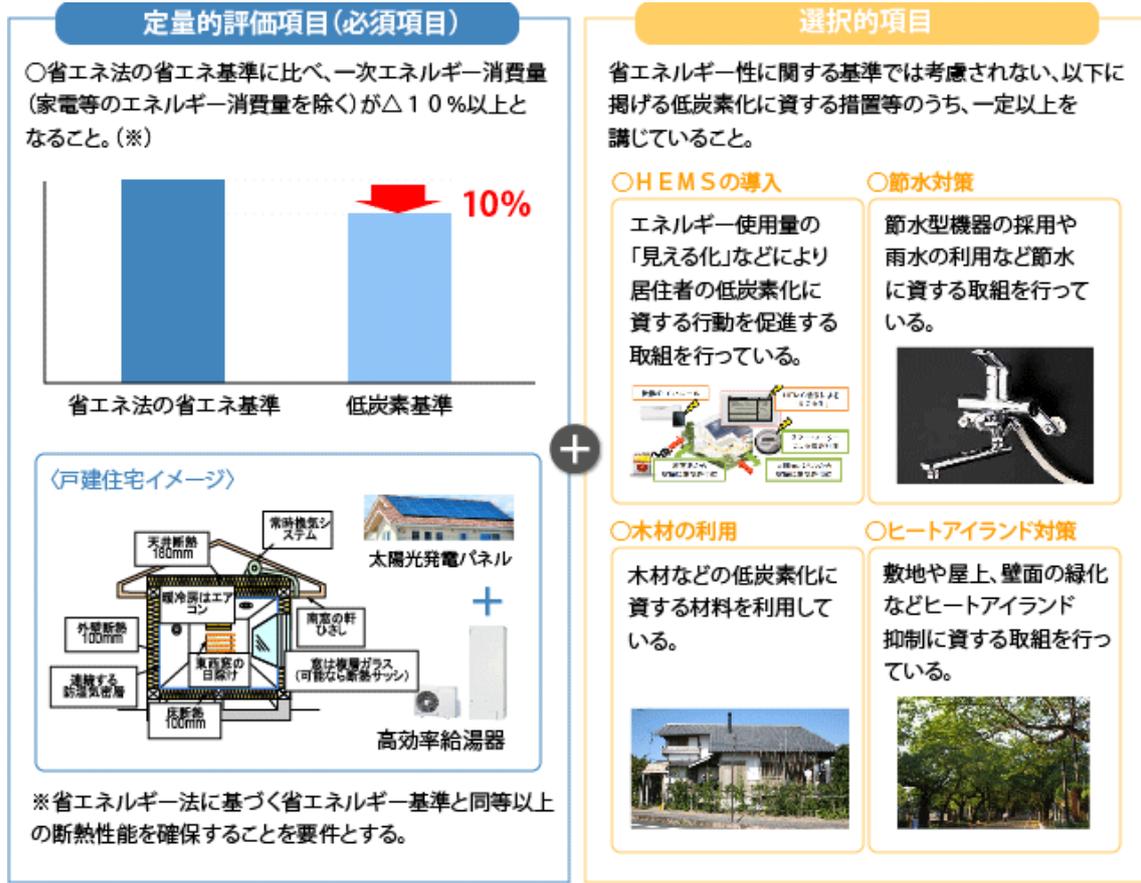
(図表 2) 低炭素化の認定に必要な設備等の選択 8 項目

1	節水に関する機器の導入 (節水対策で節水トイレや節水水栓などを設置)
2	雨水または雑排水設備の導入 (雨水や雑水の利用による節水対策)
3	HEMS (注) の導入
4	太陽光発電などの再生エネルギーを利用した発電設備や蓄電池の設置
5	ヒートアイランド対策 (敷地や建物屋上、壁面の緑化を実施)
6	住宅劣化の軽減に対する措置
7	木造住宅であること
8	主要構造部に耐久性のある高炉セメントを使用

(注) 1. HEMS とはホームエネルギーマネジメントシステムの略で、家庭で使うエネルギーを節約するための管理システム

2. 木造住宅にする場合は、非木造住宅にする場合に比べて、ライフサイクルの CO₂ 排出量が低いため、それだけで 1 項目を充足するものと位置づけられており、残り 1 項目で認定基準をクリアできる。

(図表 3) 低炭素建築物の認定基準の概要



(注) 1. (一社)住宅性能評価・表示協会資料による。

2. 図表中「省エネルギー法」、「省エネ基準」とあるのは、平成 29 年 4 月 1 日以降は「建築物省エネルギー法」、「建築物省エネ基準」と意味するものとして読み替えるものとする(平成 28 年度は、経過期間としていずれの基準の適用も可能であった)。

(低炭素住宅認定のメリット(平成 29 年に認定を受けた場合))

1 住宅ローン減税

住宅ローン減税の控除額が一般住宅に比べ多くなり、一般住宅の場合の最大 400 万円が、低炭素住宅の場合は、100 万円上乗せされて 500 万円が最大控除額になる。

2 登録免許税

低炭素住宅を購入した際にかかる登録免許税が一般住宅よりも引き下げられ、所有権保存登記の税率が一般住宅特例の 0.15% から 0.1% に、所有権移転登記の税率が一般住宅特例の 0.3% から 0.1% に引き下げられる。

3 容積率の緩和

低炭素化に関する設備(蓄電池や蓄熱槽など)は延べ床面積の 20 分の 1 までは容積率に不算入となる。

4 光熱費の抑制

省エネルギー性や断熱性、節水性などに優れているので、光熱費や水道料金などを抑えることが可能となり、また、「地域型住宅グリーン化事業」という制度によって、低炭素住宅にした場合、100 万円を上限とした補助金を利用することが可能である。

(荒井 俊行)