

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（第2回）

ヒアリング資料

令和3年4月28日

理事・戸建住宅委員長 山田 照



一般社団法人 全国住宅産業協会の概要

一般社団法人 全国住宅産業協会は、平成25年4月(一社)日本住宅建設産業協会と(一社)全国住宅建設産業協会連合会が新設合併して設立されました。

当協会は、中堅企業を中心に上場企業も含む全国1,753社を擁する団体で、会員は首都圏ならびに北海道から沖縄まで、各地域においてマンションおよび戸建住宅の供給や住宅をはじめとする不動産流通事業等を行っています。

一般社団法人 全国住宅産業協会 (全住協)

本部会員	534社
団体会員協会所属会員	1,219社
合計	1,753社

※令和2年8月1日現在

会員供給住宅戸数

建売住宅	49,977戸 (全国シェア34.2%) = 令和元年度
マンション	22,727戸 (全国シェア32.2%) = 令和元年

団体会員協会 (17団体)

一般社団法人 北海道住宅都市開発協会	一般社団法人 関西住宅産業協会
一般社団法人 秋田県住宅宅地協会	一般社団法人 近畿住宅産業協会
一般社団法人 東北・北海道住宅産業協会	一般社団法人 広島県住宅産業協会
一般社団法人 北信越住宅産業協会	一般社団法人 四国住宅宅地経営協会
一般社団法人 富山県住宅宅地協会	一般社団法人 九州住宅産業協会
一般社団法人 北陸住宅宅地経営協会	一般社団法人 九州分譲住宅協会
一般社団法人 静岡県都市開発協会	一般社団法人 鹿児島県住宅産業協会
一般社団法人 東海住宅産業協会	一般社団法人 沖縄住宅産業協会
一般社団法人 中京住宅産業協会	

- 1. 適合義務化について……………P4**
2030年までの工程の明示など
- 2. 省エネの理解向上と助成……………P5**
住宅購入者・賃借人の理解向上と助成
税制・金融・補助制度の拡充、容積率の上積みなど
- 3. ZEH等について……………P6**
助成の拡充と規制の緩和
- 4. 省エネ性能等の計算について……………P7**
複雑な計算に要する負担の軽減
- 5. 諸制度の整理と手続きの合理化……………P8**
省エネ基準/性能評価/長期優良住宅/ZEH/BELSなど
手続きに要する手間と時間の削減

1. 適合義務化について

(課題)

- ・住宅省エネ基準について、いつまでに何をするのかが不明確
- ・住宅省エネに関する制度が複雑で、理解するのが困難
- ・既存戸建住宅の省エネ基準適合は容易ではない

(対策)

- ・2030年に向けての工程表の策定と周知徹底
複雑な現在の制度の整理統合が必要（5.で説明）
- ・段階的な適合義務化の実施
省エネ説明義務の定着状況を踏まえ、適合義務化を実施など
- ・省エネ基準の強化については十分な検討が必要
事業者規模、供給戸数、種別（分譲・注文・賃貸、共同住宅・戸建住宅）により事情が異なる

2.省エネの理解向上と助成

(課題)

- ・住宅の省エネルギーについて、住宅購入者等の理解が進んでいない
- ・多くの制度があり、説明する側もされる側も理解が困難
- ・住宅購入者、賃借人は省エネより価格重視のため、負担感の解消が不可欠
毎年の光熱費の節約額より、購入価格・家賃の軽減
賃貸住宅の家主は家賃収入を重視

(対策)

- ・住宅のCO₂排出量の実態、対策の必要性・効能等について分かりやすい情報の提供
- ・住宅省エネの社会・環境問題への貢献、室内温熱環境整備による健康増進（ヒートショック・冷え性対策）を納得できる説明が重要
- ・住宅省エネに関する諸制度・手続の簡素化（5.で説明）
- ・省エネ対応の追加費用を軽減する助成の充実
省エネに優れた住宅について、税制・融資・補助制度の拡充、規制緩和

3.ZEH等について

(課題)

- ・住宅購入者の所得や住宅価格が高くない場合、ZEH等の追加費用の負担感が大
- ・床暖房を取り入れた場合にゼロ・エネルギーを達成できるための仕組みが必要
床暖房に伴う省エネ対策の工事費・維持管理費など負担増の軽減
- ・太陽光発電設備の耐用年数が不明、またパワコン交換など維持管理、事業者のアフターサービスが負担
- ・戸建住宅（都心）は日当りの悪さ、高さ制限等により屋根上設置に制約
- ・集合住宅の場合、屋上設置だけでは十分な発電が不可能。また、緑化規制、駐車場設置義務により敷地、屋上の面積が縮小、さらに全戸を同レベルにそろえることは困難
- ・賃貸住宅は、家賃の引上げにつながる恐れ

(対策)

- ・義務化については慎重な検討が必要
- ・太陽光発電設備の設置・維持管理の支援を拡充
補助の拡充、高さへの不算入・容積率の割増
- ・太陽光発電の機能向上と維持管理の円滑化のためのビジネスモデルの推進
- ・集合住宅における緑化や駐車場設置の義務付け（自治体条例）の緩和
- ・集合住宅の屋上設置の場合、防水シート保護の追加工事等の負担の軽減

4.省エネ性能等の計算について

(課題)

- ・計算のための労力との費用（外注を含む）の増
特にマンションの計算が複雑
- ・計算ができる技術者の育成確保難、建築士の負担増
- ・現在の計算ツールの使いずらさ
- ・設備などの仕様が決まっていない場合が多く、準備・仕様の決定・営業・顧客への周知など時間がかかる

(対策)

- ・計算方法を極力簡略化
- ・計算に替えて、部位・資材・設備ごとの仕様規定・性能規定で対応
- ・国が認定する計算ソフトの作成

5. 諸制度の整理と手続きの合理化

(課題)

- ・省エネ基準、性能評価、長期優良住宅、Z E H、B E L S など制度が複雑
消費者はもちろん事業者も理解不能、建築士の業務も増
- ・審査機関、行政の手続に要する期間が長くなり、工事着工等に影響

(対策)

- ・窓口を一本化し、確認申請の手続きの中で諸制度の審査を行う仕組みの構築
- ・諸制度の統合など省エネ施策全体の平易化
- ・審査業務は極力民間機関を活用