

# 第二次答申に向けた 主な審議事項と具体的な論点

---

## ① 新築住宅・建築物の省エネルギー基準適合の確保

規制の必要性や程度、バランス等を勘案した新築の住宅・建築物の省エネ基準適合の確保に係る方策

## ② 高い省エネルギー性能を有する新築住宅・建築物の供給促進

高い省エネ性能を有する新築の住宅・建築物の供給促進に係る方策

## ③ 既存ストックの省エネルギー性能向上

既存の住宅・建築物の省エネ性能の向上促進に係る方策

# ① 新築住宅・建築物の省エネルギー基準適合の確保

## 議論いただきたい点

- エネルギー基本計画等の閣議決定において、「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への適合を義務化」とされており、

- ・ 中規模建築物
- ・ 大規模住宅・中規模住宅
- ・ 小規模住宅・小規模建築物

※大規模：2,000㎡以上 中規模：300㎡以上2,000㎡未満 小規模：300㎡未満

のセグメントごとの特性や、住宅・建築分野を取り巻く様々な状況を踏まえ、省エネ基準への適合を円滑かつ着実に進めるために、どのような取組を進めるべきか。

## 〈具体的な論点〉

- （大規模建築物と同様に）適合義務制度の対象とすべきと考えられるのはどのセグメントか。また、適合義務の対象とするにあたり、どういった点に留意すべきか。

- 適合義務制度の対象としないセグメントがある場合、省エネ基準への適合を進めるために、どのような措置を講ずべきか。

〈第1回審議会での指摘を踏まえた措置の方向性〉

（例）

- ・ 届出対象物件に関し、所管行政庁が指示・命令等を行うにあたっての実効性を確保するための措置を講じる。
- ・ 設計内容の調整段階における、建築主の省エネに関する意識の向上のための措置を講じる。

# ① 新築住宅・建築物の省エネルギー基準適合の確保

現行制度	
建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上) <b>特定建築物</b> <b>適合義務</b> 【建築確認手続きに連動】	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満) <b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	
小規模 (300㎡未満) <b>努力義務</b> 【省エネ性能向上】	<b>努力義務</b> 【省エネ性能向上】 住宅トップランナー制度 【トップランナー基準適合】 【必要と認める場合、勧告・命令等※】



建築物	住宅
<b>適合義務</b> 【建築確認手続きに連動】	<b>大規模住宅・中規模住宅</b>
<b>中規模建築物</b>	
<p style="border: 1px solid orange; padding: 5px; color: red;">セグメントごとの特性や、住宅・建築分野を取り巻く様々な状況を踏まえ、省エネ基準への適合を円滑かつ着実に進めるためには、どのような取組を進めるべきと考えられるか。</p>	
<b>小規模住宅・小規模建築物</b>	

※1年間に新築する戸建住宅の戸数が150戸以上の住宅事業建築主が対象

# ① 新築住宅・建築物の省エネルギー基準適合の確保

## (参考) 各セグメントの特性

	(参考)大規模建築物	中規模建築物	大規模住宅	中規模住宅	小規模住宅	小規模建築物
<b>省エネ基準適合率</b>						
H25年度 (第一次答申とりまとめの際の適合率)	93%	64%	49%	34%	〔調査未実施〕	〔調査未実施〕
H28年度 <small>第1回会議で提示 参考資料3:P5</small>	98%	91%	60%	57%	60%	69%
<b>届出率</b>						
H25年度 (第一次答申とりまとめの際の届出率)	95%	66%	80%	67%	〔届出制度対象外〕	〔届出制度対象外〕
H28年度 <small>第1回会議で提示 参考資料2:P20</small>	98%	78%	84%	67%	〔届出制度対象外〕	〔届出制度対象外〕
<b>新築件数 (全体に占める割合)</b>	3,246棟 (0.6%)	14,144棟 (2.8%)	1,745棟 (0.3%)	23,417棟 (4.6%)	429,098棟 (84.0%)	39,286棟 (7.7%)
<small>第1回会議で提示 参考資料3:P8</small>						
<b>エネルギー消費量 (全体に占める割合)</b>	22.0PJ (36.3%)	9.6PJ (15.9%)	3.1PJ (5.1%)	4.5PJ (7.4%)	17.4PJ (28.7%)	4.0PJ (6.6%)

# ① 新築住宅・建築物の省エネルギー基準適合の確保

## (参考) 各セグメントの特性

	(参考)大規模建築物	中規模建築物	大規模住宅	中規模住宅	小規模住宅	小規模建築物
<b>審査者の体制</b> <small>第1回会議で提示 参考資料3:P8, 12, 13, 27-30</small>	特段の課題なし	所管行政庁が指示・命令等まで行う体制には不足しているおそれ	所管行政庁が指示・命令等まで行う体制には不足しているおそれ	所管行政庁が指示・命令等まで行う体制には不足しているおそれ	届出制度対象外 ※審査対象とした場合、件数が膨大であり審査体制がさらに不足するおそれ	届出制度対象外 ※審査対象とした場合、件数が膨大であり審査体制がさらに不足するおそれ
<b>生産者の体制</b> <small>第1回会議で提示 参考資料3:P9-13</small>	(届出制度により)省エネ基準等に習熟	(届出制度により)省エネ基準等にある程度習熟	(届出制度により)省エネ基準等にある程度習熟	(届出制度により)省エネ基準等にある程度習熟	省エネ基準等に習熟していない中小事業者が存在	省エネ基準等に習熟していない中小事業者が存在
<b>基準適合のための追加コストの総建設費占める割合</b> <small>第1回会議で提示 参考資料3:P17, 18</small>	0.7%	1.5%	1.3%	1.5%	4.0%	2.9%
<b>光熱費の低減による追加コストの回収期間</b>	8年	10年	20年	17年	35年	14年
<b>伝統的構法や地域文化への配慮</b> <small>第1回会議で提示 参考資料3:P21, 22</small>	特段の課題なし	特段の課題なし	特段の課題なし	特段の課題なし	地域の文化等に根ざしたデザインの多様性が損なわれるおそれ	地域の文化等に根ざしたデザインの多様性が損なわれるおそれ
<b>建築主の属性</b>	事業者が大半	事業者が大半	事業者が大半 最終的にコストは個人が負担	事業者が大半 最終的にコストは個人が負担	個人が大半	個人が大半

※なお、市場環境をめぐる以下の点にも留意。

- ・ 2019年10月に消費税率の引き上げが予定されていること。
- ・ 近年、住宅所得層の所得が減少する一方で住宅価格が上昇していること。

# ① 新築住宅・建築物の省エネルギー基準適合の確保

## (参考) 過去の審議会等における主な指摘、考え方

### ○今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第一次答申)(H27.1 社会資本整備審議会)

- 基準適合義務化については、公共の福祉を実現するために財産権に対する必要かつ合理的な範囲内の制約となるよう、建築物の規模、用途ごとのエネルギー消費量、設計・施工等の体制、省エネ基準への適合状況、基準適合の実効性を担保するための審査体制などを踏まえて検討する必要がある。
- このため、単体としてのエネルギー消費量が多く、設計・施工体制のみならず建築主の対応能力もあり（事業者である）、届出率・適合率も高く、件数が少なく行政庁の対応能力（審査体制）があると判断された大規模な非住宅建築物について基準適合を義務化する。
- さらに、設計・施工等の体制や省エネ基準への適合状況等の進捗を踏まえ、義務化対象を拡大する範囲・時期を判断する必要がある。  
また、特に
  - ・住宅については、建築主に一般消費者が含まれること、省エネ基準への適合率や中小工務店・大工における対応状況、審査側の対応可能性、断熱化の意義（費用対効果等）などを総合的に勘案し、義務化の手法等を検討する必要。
  - ・小規模住宅・建築物については、新築件数が極めて多く、建築主に一般消費者が多いこと等から、資格者の関与による手続きの合理化など、供給側、審査側いずれもの負担軽減方策や建築主の特性に応じた規制のあり方についても検討する必要。

# ① 新築住宅・建築物の省エネルギー基準適合の確保

## (参考) 過去の審議会等における主な指摘、考え方

### ○住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会(座長:坂本雄三 東京大学名誉教授)とりまとめ(H30.3公表)

#### 〈省エネルギー基準への適合状況〉

○省エネ基準への適合率が低い状況で義務化すると、着工が滞るなど市場に大きな混乱を招くことが懸念。

#### 〈審査者の体制〉

○新築件数の多い小規模の住宅・建築物について適合義務等の対象とすると、審査側の体制が不足するおそれ。

○省エネ基準への適合義務化の対象の検討にあたっては、審査等に要する行政コストに見合う効果が見込めるかについて慎重に検証する必要がある。

#### 〈生産者の体制〉

○小規模の住宅・建築物の設計・施工を担う中小の設計事務所や工務店等には省エネ基準等に習熟していない者が相当程度いる状況。

#### 〈国民の理解等〉

○建築主等が省エネ性能向上の必要性やメリットについて十分に理解されていない状況。

○省エネに係る投資の費用対効果が比較的低い住宅等については、当該投資を義務付けることについては慎重に考える必要。

○住宅のエネルギー消費量は、個人の価値観を踏まえた住まい方に大きく依存するため、画一的規制が馴染むのかという点について慎重に考える必要。

#### 〈伝統的構法や地域文化への配慮〉

○省エネ基準への適合を義務化すると、地域の文化等に根ざしたデザインの多様性が損なわれることが懸念。

○伝統的構法の木造の住宅など構造上断熱化がしにくい住宅等への配慮が必要。

#### 〈省エネルギー性能の情報提供等〉

○省エネ性能に関する情報の建築主等への提供の徹底や省エネ性能に応じた税財政・融資上の支援の重点化等の多様な手法により、マーケットメカニズムを活用して省エネ基準を満たさない住宅・建築物が建設されにくくなる環境を整備することが必要。

#### 〈届出制度の執行状況〉

○省エネ基準への適合審査や基準不適合物件・無届出物件への対応に係る所管行政庁の業務負担が大きく、審査項目の合理化等の工夫が必要。



### 議論いただきたい点

- 住宅・建築分野を取り巻く様々な状況を踏まえ、高い省エネ性能を有する新築の住宅・建築物の供給を促進するために、どの様な取組みを進めるべきと考えられるか。

### 〈具体的な論点〉

- 大手住宅事業者における高い省エネ性能を有する新築住宅の供給促進に係る取組を更に促すために、どの様な措置を講ずべきか。

〈第1回審議会での指摘を踏まえた措置の方向性〉

(例)

- ・ 現行の住宅トッパー制度が対象としていない注文戸建や賃貸アパートを大量に供給する事業者の取組を促すための措置を講じる。

- 上記の他、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅等の高い省エネ性能を有する新築の住宅・建築物の供給を更に促すために、どの様な措置を講ずべきか。

〈第1回審議会での指摘を踏まえた措置の方向性〉

(例)

- ・ 現行の省エネ計算の方法では評価できない新たな技術や設備機器等の評価手法の構築を推進する。

### (参考) 過去の審議会等における主な指摘、考え方

#### ○今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第一次答申)(H27.1 社会資本整備審議会)

○ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅など高度な省エネルギー対応の普及・定着に向け、支援するとともに、災害時のエネルギー自立性の向上など省エネルギー化に付随する効果に係る情報提供・周知を図る。

○面的なエネルギー利用、再生可能エネルギーの大規模な導入、エリア全体のエネルギーマネジメントなど、建物単体では困難な省エネルギー対策・省CO<sub>2</sub>対策を複数の住宅・建築物においてスケールメリットを生かしつつ街区・まちづくりレベルで推進する先導的な取組を支援するとともに、プロジェクトの成果等について広く周知し、他の地域における同様の取組を推進する必要。

#### ○住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会とりまとめ

○パリ協定を踏まえた地球温暖化対策計画や長期エネルギー需給見通しといった国全体の省エネルギーに係る目標等の達成のため、住宅・建築物全体の省エネ性能の底上げと、より性能の高いグループの拡大及び性能向上と、その両面から住宅・建築物分野における総合的な省エネ施策を検討する必要。

○住宅トップランナー制度等を通じて省エネ性能が高い住宅が普及したことにより、断熱性能が高い建材等が入手し易くなったことも踏まえ、住宅を大量に供給する事業者における住宅の省エネ性能の向上を促す取組を拡大する必要。

○ZEH等の高い省エネ性能を有する住宅・建築物の普及に向け、関係省庁の連携の下、支援策の充実を図ることが必要。

○複数の住宅・建築物における熱融通等の連携により総合的に高い省エネ性能を実現しようとする面的な取組を推進する必要。

### ③ 既存ストックの省エネルギー性能向上

#### 議論いただきたい点

- 住宅・建築分野を取り巻く様々な状況を踏まえ、既存の住宅・建築物の省エネ性能の向上を促進するために、どのような取組みを進めるべきと考えられるか。

#### 〈具体的な論点〉

- 新築時の対応に比べコストや物理上の制約が大きい等対応が進みにくい状況にあることを踏まえ、既存の住宅・建築物の省エネ性能の向上を促進するために、どのような措置を講ずべきか。

##### 〈第1回審議会での指摘を踏まえた措置の方向性〉

(例)

- ・ 既存ストックの省エネ性能を簡易に評価する手法を構築する。

- 住宅の断熱化に伴う健康維持等を含めた多様な効果を建築主等に普及啓発するために、どのような措置を講ずべきか。

##### 〈第1回審議会での指摘を踏まえた措置の方向性〉

(例)

- ・ 住宅の断熱化に伴う健康維持等を含めた多様な効果についての検証や、検証結果の情報発信を推進する。

### ③ 既存ストックの省エネルギー性能向上

#### 過去の審議会等における主な指摘、考え方

##### ○今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第一次答申)(H27.1 社会資本整備審議会)

○新築時に比べ物理上の制約が多くコスト上も不利な中で既存建築物の省エネ性能を引き上げる先導的な取組への支援や既存建築物の省エネ性能の評価・表示手法の整備等を通じ、効果的・効率的な省エネ改修の取組を推進する必要。

○住宅の断熱化に伴う健康維持・増進効果の検証結果の情報発信等を通じ、健康維持・増進に関心の高い主体やそのような主体が利用する施設における断熱改修等の取組を推進する必要。

##### ○住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会とりまとめ

○省エネ性能の低い既存ストックが数多く存在することを踏まえ、新築の住宅・建築物の省エネ性能向上に加え、既存ストックの省エネ性能向上を促進することが必要。