

国土交通省住宅局政策の最新動向

国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)

前田 亮



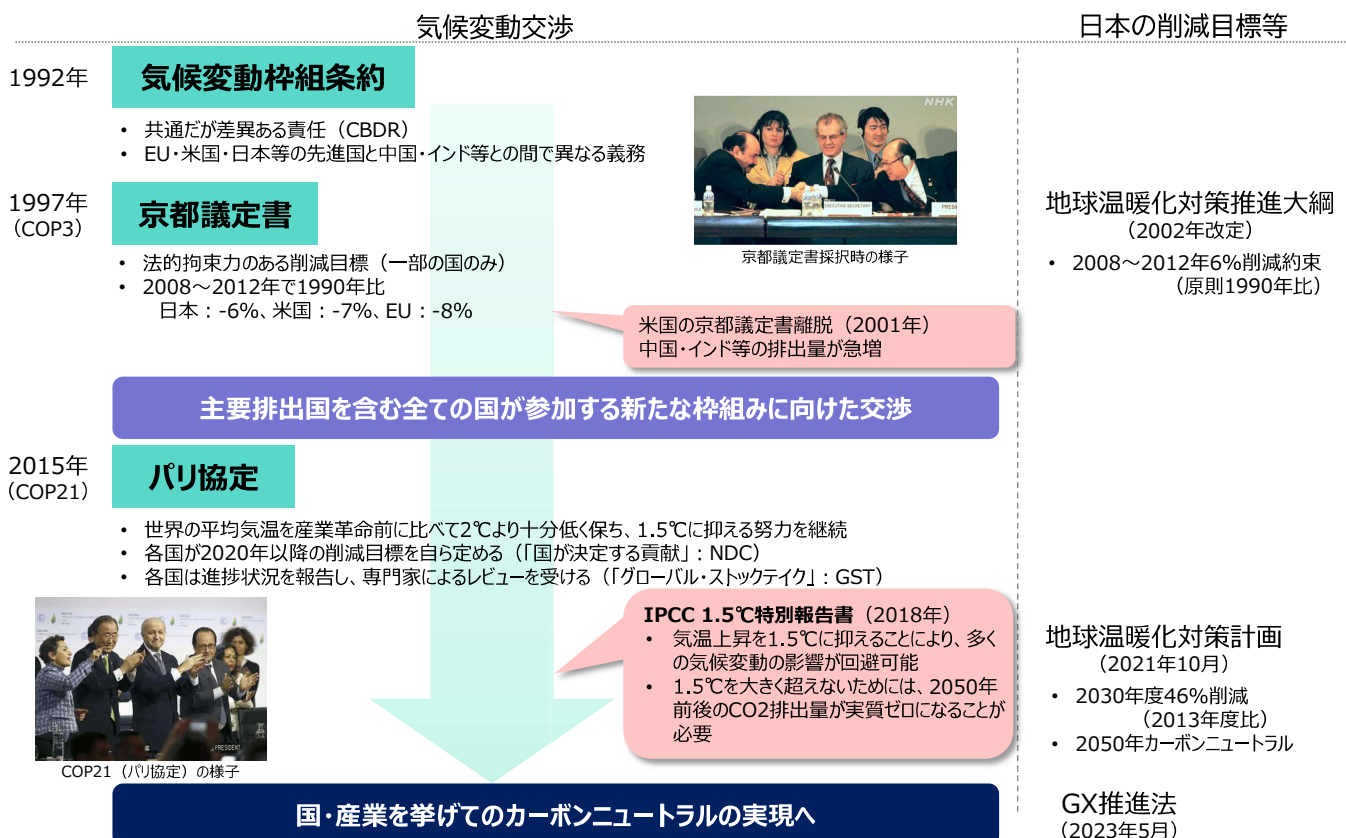
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism



1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1) 省エネ基準適合義務化
 - (2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3) 省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1) 省エネ基準適合義務化
 - (2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3) 省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

気候変動・地球温暖化対策の経緯



Point

- ・ **2050年カーボンニュートラルの実現**に向け、我が国のエネルギー消費量の**約3割**を占める**住宅・建築物分野の取組が必要不可欠**。

我が国の省エネ関連目標と住宅・建築物分野での目標

<部門別エネルギー消費の状況>

我が国の**最終エネルギー消費量の約3割**は建築物分野。

<エネルギー消費の割合> (2019年度)



日本の国際公約

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち**2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す**ことを、ここに宣言いたします。

2020年10月26日菅総理 (第203回臨時国会)

2030年度において、温室効果ガスを2013年度から**46%削減**することを目指します。さらに、50%の高みに向け、挑戦を続けてまいります。

2021年4月22日菅総理 (気候サミット)

これらを踏まえて、地球温暖化対策計画並びに国連に提出するNDC及び長期戦略を見直し。

住宅・建築物分野の目標

2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB※基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB※基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

建築物省エネ法を改正し、**住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化する**。

エネルギー基本計画 (R3年10月閣議決定) 等

※ZEH・ZEB: Net Zero Energy House/Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビルディング)

4

各国の2030年温室効果ガス排出削減目標

国・地域	NDC (2030年目標)	最新のNDC提出日	2050年ネットゼロ
日本	-46%(2013年度比) (さらに、50%の高みに向け、挑戦を続けていく)。	2021年10月22日提出	表明済み
EU(仏・独・伊・蘭・白・丁など)	-55%以上(1990年比)	2020年12月18日提出	表明済み
英国	-68%以上(1990年比)	2022年9月22日提出	表明済み
米国	-50 ~ -52%(2005年比)	2021年4月22日提出	表明済み
カナダ	-40 ~ -45%(2005年比)	2021年7月12日提出	表明済み
オーストラリア	-43%(2005年比)	2022年6月16日提出	表明済み
ブラジル	-50%(2005年比)	2022年4月7日提出	表明済み

出典: UNFCCC、外務省

5

(暫定訳)

C. 短期的な応答

短期的な統合的された気候行動の緊急性

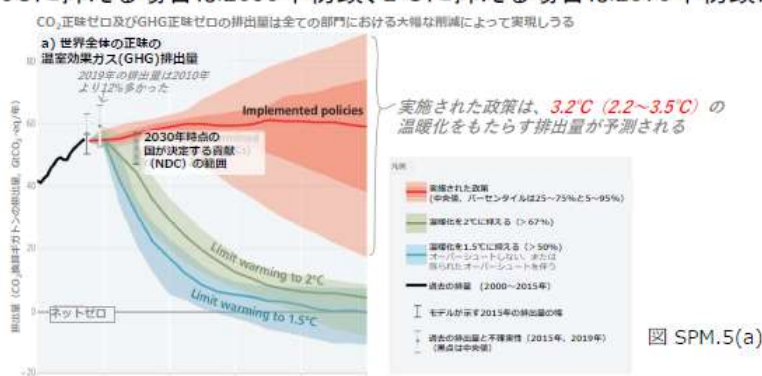
C.1 気候変動は人間の幸福と惑星の健康に対する脅威である(確信度が非常に高い)。全ての 人々にとって住みやすく持続可能な将来を確保するための機会の窓が急速に閉じている(確信度が非常に高い)。気候にレジリエントな開発は、適応と緩和を統合することで全ての人々にとって持続可能な開発を進展させ、特に脆弱な地域、部門及び集団に向けた十分な資金源へのアクセスの改善、包摂的なガバナンス、協調的な政策を含む国際協力の強化によって可能となる(確信度が高い)。この10年間に行う選択や実施する対策は、現在から数千年先まで影響を持つ(確信度が高い)。

6

AR6統合報告書の主なメッセージ(緩和の経路)



- ◆ 温暖化を1.5°C又は2°Cに抑えるには、この10年間に全ての部門において急速かつ大幅で、ほとんどの場合即時の温室効果ガスの排出削減が必要であると予測される。世界の温室効果ガス排出量は、2020年から遅くとも2025年までにピークを迎え、世界全体でCO₂排出量正味ゼロは、1.5°Cに抑える場合は2050年初頭、2°Cに抑える場合は2070年初頭に達成される。

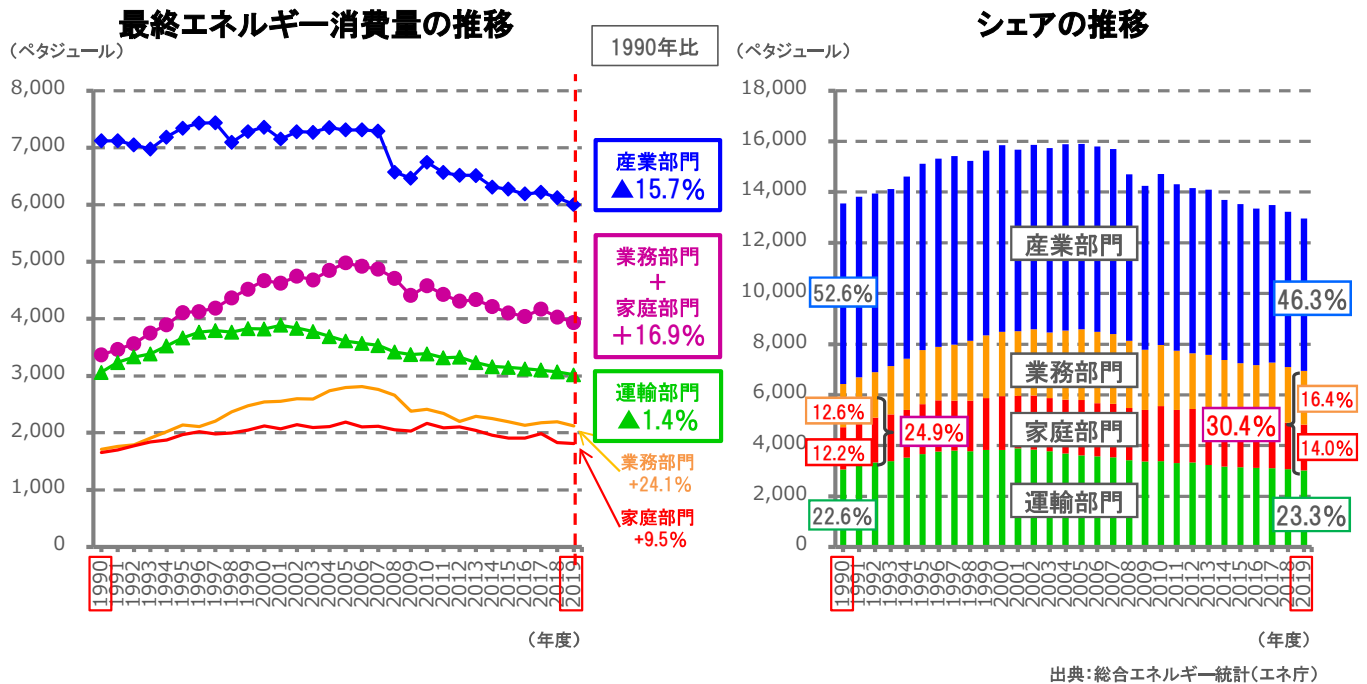
温暖化を1.5°C又は2°Cに抑える経路における温室効果ガス(GHG)及びCO₂削減量(2019年比)

		2019年の排出水準からの削減量(%)			
		2030	2035	2040	2050
オーバーシュートしない又は限られたオーバーシュートを伴って温暖化を1.5°C(>50%)に抑える	GHG	43 [34-60]	60 [48-77]	69 [58-90]	84 [73-98]
	CO ₂	48 [36-69]	65 [50-96]	80 [61-109]	99 [79-119]
温暖化を2°C(>67%)に抑える	GHG	21 [1-42]	35 [22-55]	46 [34-63]	64 [53-77]
	CO ₂	22 [1-44]	37 [21-59]	51 [36-70]	73 [55-90]

出典：環境省「統合報告書の概要(簡易版)【2023年4月】

7

- 他部門（産業・運輸）が減少・微増する中、業務部門・家庭部門のエネルギー消費量は大きく増加し（90年比で16.9%増（左図）、現在では全エネルギー消費量の約3割（30.4%）（右図）を占めている。
- 建築物における省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠。



8

地球温暖化対策計画・エネルギー基本計画の見直し

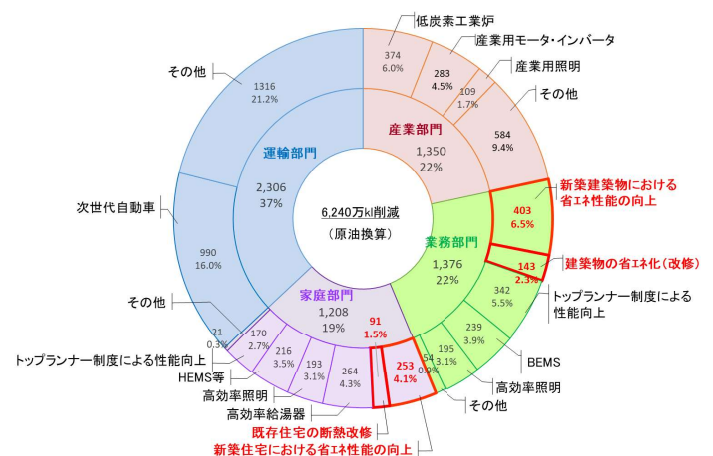
地球温暖化対策計画・エネルギー基本計画の見直し(R3.10.22)

住宅・建築物分野の削減目標: CO2 排出量 **58%削減**

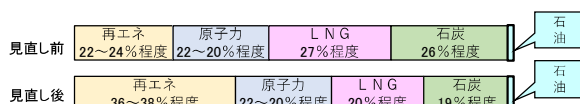
住宅・建築物の省エネ目標: **889万kl(約2割増)**

2030年度	CO2排出量 (百万t-CO2)	最終エネルギー消費量 (百万kl)
削減目標	677 ▲45% (▲26%)	約280 ▲約23% (▲10%)
産業部門	289 ▲38%	約140 ▲約17%
住宅・建築物分野	186 ▲58% (▲40%)	約80 ▲約29% (▲20%)
業務部門(建築物)	116 ▲51%	約50 ▲約15%
家庭部門(住宅)	70 ▲66%	約30 ▲約43%
運輸部門	146 ▲35%	約60 ▲約28%
エネルギー転換部門	56 ▲47%	-

※括弧内はH28年の温暖化対策計画における数値



2030年の電源構成



※H28年の温暖化対策計画における全体の省エネ量: 約5,030万kl
(うち住宅・建築物の省エネ量: 約730万kl)

出典: 2030年度におけるエネルギー需給の見通し(R3.9)(資源エネルギー庁)等より作成

9

1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1) 省エネ基準適合義務化
 - (2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3) 省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

10

改正建築物省エネ法等

(脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和4年6月17日公布))

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化

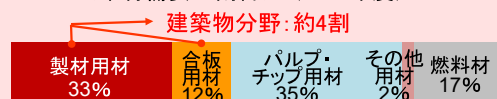
**エネルギー消費の約3割を占める
建築物分野での省エネ対策を加速**

＜エネルギー消費の割合＞(2019年度)



**木材需要の約4割を占める
建築物分野での木材利用を促進**

＜木材需要の割合＞(2020年度)



○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

＜2050年カーボンニュートラルに向けた取組＞

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

- 建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。
- 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

11

Point

- 2022年に建築物省エネ法の改正法が公布され、原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付けるなど、省エネ性能の底上げやより高い省エネ性能への誘導等を措置。

省エネ性能の底上げ 2025年4月～ 建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行			改正	
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務	→	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模 300㎡～1,999㎡	適合義務 2021.4～	届出義務	→	適合義務 2021.4～	適合義務
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務	→	適合義務	適合義務

より高い省エネ性能への誘導 2024年4月～ 建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充(施行済)

【現行】 建売戸建、注文戸建
賃貸アパート

【改正】 分譲マンションを追加

(参考) 誘導基準の強化〔省令・告示改正〕
低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
一次エネルギー消費量基準等を強化

省エネ性能表示の推進

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- ・ 必要に応じ、勧告・公表・命令

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30～40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

ストックの省エネ改修 2023年4月～ 住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設(住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化(施行済)

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合

⇒ (市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の特例許可

省エネ改修で設置
高効率の熱源設備

絶対高さ制限

再エネ利用設備の導入促進 2024年4月～ 建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ利用設備
※1の設置を促進する区域※2を設定

- ※1 太陽光発電、太陽熱利用、地中熱利用、バイオマス発電 等
- ※2 区域は、住民の意見を聴いて設定。「行政区全体」や「一定の街区」を想定

再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築士から建築主へ、再エネ利用設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

促進計画に即して、再エネ利用設備を設置する場合

⇒ 形態規制の特例許可

太陽光パネル等
太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)は

木材利用の促進のための建築基準の合理化等

防火規制

3000㎡超の大規模建築物の全体的木造化の促進

(現行) 耐火構造とする か
3000㎡毎に耐火構造体(壁等)
で区画する必要あり

石こうボード
(木材を不燃材料で覆う必要)

新たな木造化方法の導入

燃えしろ厚さの確保
燃焼後の太い柱
燃えしろ設計法
(大断面材の使用)

防火区画の強化

2024年4月施行

大規模建築物における部分的な木造化の促進

(現行) 壁、柱、床などの全ての部位に例外なく一律の耐火性能※を要求
※建築物の階数や床面積等に応じて要求性能を規定

防火上他と区画された範囲の
木造化を可能に

高い耐火性能の壁・床
で区画された住戸等
メゾネット住戸内の部分
(中間床や壁・柱等)を木造化
【区画内での木造化】

2024年4月施行

低層部分の木造化の促進(防火規制上、別棟扱い)

延焼を遮断する壁等を設ければ、
防火上別棟として扱い
低層部分※の木造化を可能に

※3階建ての事務所部分等

高層部分
(現行)
3階建ての低層部にも
階数4以上の防火規制を適用
延焼を遮断する壁等
低層部分
木造化を可能に

2024年4月施行

【その他】 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化〔省令・告示改正〕

(例) 90分耐火性能等に対応可能な範囲を新たに規定 (現行は60分刻み(1時間、2時間等))

2023年4月施行

構造規制

簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲を拡大

(現行) 高さ13m以下かつ軒高9m以下は、二級建築士でも設計できる簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築可能

簡易な構造計算の対象を高さ16m以下に拡大 ※建築士法も改正

2025年4月～

建築基準法 建築士法

(現行) 高さ13m以下 かつ 軒高9m以下
(改正) 高さ16m以下

【その他】 伝統構法を用いた小規模木造建築物等の構造計算の適合性を審査する手続きを合理化

2025年4月～

その他

○ 建築基準法に基づくチェック対象の見直し

2025年4月～

建築基準法 建築物省エネ法

木造建築物に係る構造規定等の審査・検査対象を、現行の非木造建築物と揃える(省エネ基準を含め適合性をチェック)
⇒ 2階建ての木造住宅等を安心して取得できる環境を整備

○ 既存建築物の改修・転用を円滑化するため、既存不適格規制・採光規制を合理化

2024年4月施行

2023年4月施行

等

(1) 公布日から3年内 ※令和4年9月1日施行

○住宅の省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度

(2) 公布日から1年内 ※令和5年4月1日施行

○住宅トップランナー制度の拡充

○省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化 等

(3) 公布日から2年内 ※令和6年4月1日施行

○再エネ利用促進区域制度

○建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示

○防火規制の合理化 等

(4) 公布日から3年内 ※令和7年4月施行予定

○原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

○構造規制の合理化

○建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し

○二級建築士の業務独占範囲の見直し 等

14

1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景

2. 改正建築物省エネ法

(1) 省エネ基準適合義務化

(2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

(3) 省エネ性能表示制度

3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進

4. 既存ストック対策の推進

5. 支援措置(新築・既存)

6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

15

Point

2025年4月(R7年4月)以降に着工する原則**全ての住宅・建築物**について省エネ基準適合が義務付けられます。

省エネ基準適合義務制度において新たに対象となる建築物

原則、全ての住宅・建築物を新築・増改築する際に、省エネ基準への適合が義務付けられます。

<現行制度からの変更点>

	現行制度	
	非住宅	住宅
大規模(2000㎡以上)	適合義務	届出義務
中規模(300㎡以上)	適合義務	届出義務
小規模(300㎡未満)	説明義務	説明義務

2025年
4月以降

改正(2025年4月以降)	
非住宅	住宅
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務

適用除外

以下の建築物については適用除外となります。

- ① 10㎡以下の新築・増改築
- ② 居室を有しないこと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もの
- ③ 歴史的建造物、文化財等
- ④ 応急仮設建築物(建築基準法第85条第1項又は第2項)、仮設建築物(同法第85条第2項)、仮設興行場等(同法第85条第6項又は第7項)

空気調和設備を設ける必要がないものの例

- ✓ 自動車庫、自転車駐車場、畜舎、堆肥舎、公共用歩廊
- ✓ 観覧場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、神社、寺院等(例外的適用除外)
- ✓ 適用除外部分と一体的に設置される昇降機

16

増改築の場合の対象

Point

- 省エネ基準適合義務制度は、**増改築を行う場合にも対象**となります。「増改築」には、修繕・模様替え(いわゆるリフォーム)は含まれません。
- 増改築の場合は、**増改築を行う部分が省エネ基準に適合**する必要があります。

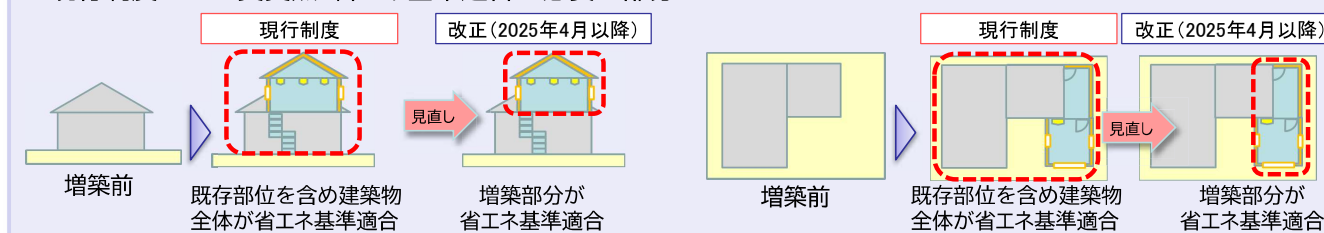
増改築の場合の基準適合義務制度の対象となる部分について

現行制度とは異なり、増改築を行う場合は、**増改築を行った部分が省エネ基準に適合する必要があります。**

※ 増改築部分を含めた建築物全体ではないのでご注意ください。

※ 修繕・模様替え(いわゆるリフォーム・改修)は省エネ基準適合義務制度の対象ではありません。

<現行制度からの変更点:省エネ基準適合が必要な部分>



増改築の場合の留意事項

- ✓ 2025年3月以前に行われる増改築であって、現行制度で義務付け対象となる場合は、既存部分を含めた建築物全体で省エネ基準適合が必要です。

17

改正主旨

- 省エネ基準への適合や、省エネ化に伴い重量化している建築物に対する構造安全性の基準への適合を、審査プロセスを通じて確実に担保し、消費者が安心して建築物を整備・取得できる環境を整備する必要がある。

改正概要

- 「2階建て以上又は延べ面積200㎡超」の木造建築物は「新2号建築物」に該当し、都市計画区域等の区域の内外に関わらず全ての区域で建築確認・検査が必要となる。
- あわせて審査省略制度※の対象は「平屋建てかつ延べ面積200㎡以下」の建築物（新3号建築物）とする。

※建築基準法第6条の4に基づき、建築士が設計を行う場合には構造関係規定等の審査が省略される制度



※建築物省エネ法において、新3号建築物は省エネ審査が省略されており、構造関係規定等の審査省略の対象と一致する制度となっている。

【施行日：令和7年4月1日】

18

建築確認審査の対象となる建築物の規模(建築基準法第6条第1項)

- 都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内

改正前

階数2以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物は、建築士が設計・工事監理を行った場合には審査省略の対象

木造	階数	延べ面積			木造以外	階数	延べ面積	
		200㎡	500㎡	延べ面積			200㎡	延べ面積
3以上	3以上	○ 2号	○ 2号	○ 2号	2以上	3以上	○ 3号	○ 3号
	2	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号		2	○ 3号	○ 3号
	1	△ 4号 (一部審査省略)	△ 4号 (一部審査省略)	○ 2号		1	△ 4号 (一部審査省略)	○ 3号

○ : 審査対象 △ : 審査対象であるが一部審査省略あり

改正後

平家かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物は、構造によらず、構造規定等の審査が必要に(省エネ基準の審査対象も同一の規模)

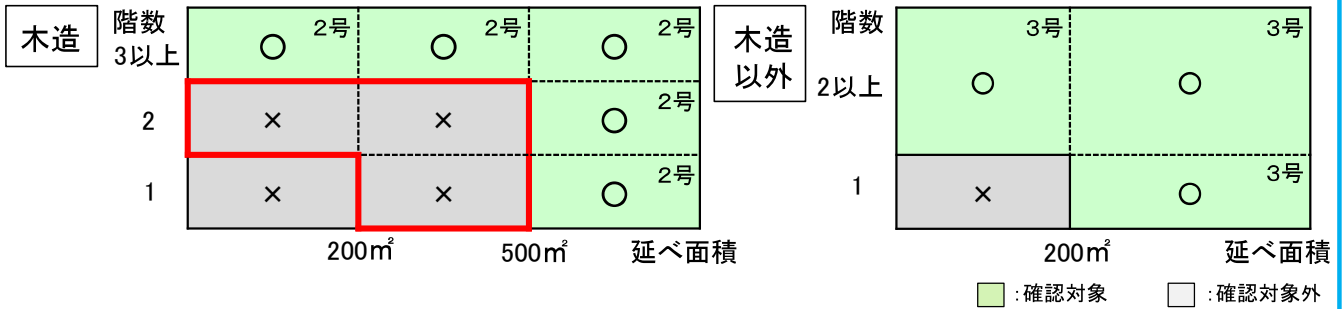
木造	階数	延べ面積			木造以外	階数	延べ面積	
		200㎡	500㎡	延べ面積			200㎡	延べ面積
3以上	3以上	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号	2以上	3以上	○ 新2号	○ 新2号
	2	○ 新2号	○ 新2号	○ 新2号		2	○ 新2号	○ 新2号
	1	△ 新3号 (一部審査省略)	○ 新2号	○ 新2号		1	△ 新3号 (一部審査省略)	○ 新2号

構造規定等の確認も必要に

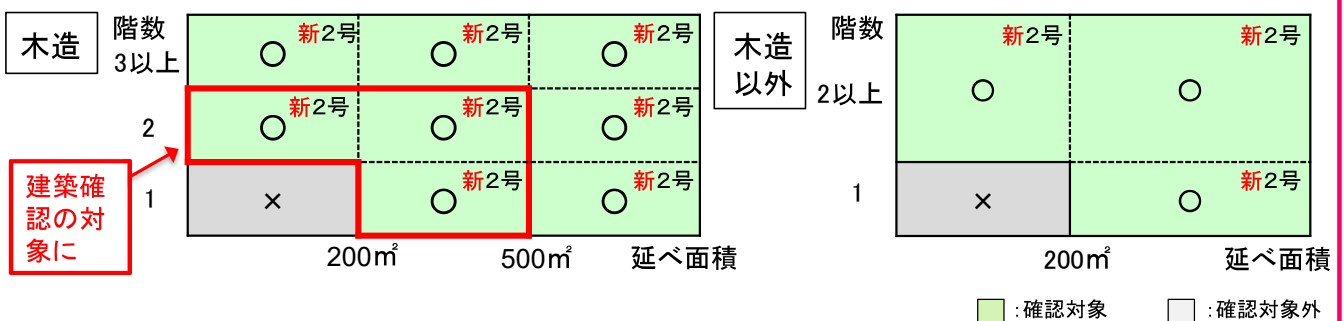
19

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外

改正前 階数2以下かつ延べ面積500㎡以下の木造建築物は基本的に建築確認の対象外



改正後 構造によらず、階数2以上又は延べ面積200㎡超の建築物は建築確認の対象に



20

3年目施行(改正建築基準法)

木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し

見込み事項

現状・改正主旨

- 現行の壁量基準・柱の小径の基準では、「軽い屋根」「重い屋根」の区分に応じて必要壁量・柱の小径を算定。一方、木造建築物の仕様は多様化しており、この区分では適切に必要な壁量や必要な柱の小径が算定できないおそれ。
- 特に、より高い省エネ性能のニーズが高まる中、断熱材の増加や階高の引き上げ、トリプルガラスサッシ、太陽光発電設備等が設置される場合には、従来に比べて重量が大きく、地震動等に対する影響に配慮が必要。
- このため、木造建築物の仕様の実況に応じて必要壁量・柱の小径を算定できるよう見直す。
(建築基準法施行令等を改正し、令和7年4月の施行を予定。なお、1年程度の間、現行の壁量基準等を適用可能とする経過措置を設けることを検討中。)

壁量基準の見直し

- 仕様の実況に応じた必要壁量の算定方法への見直し
現行:「軽い屋根」「重い屋根」の区分により必要壁量を算定
⇒ 見直し:建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、必要壁量を算定
- 存在壁量に準耐力壁等を考慮可能化
現行:存在壁量として、耐力壁のみ考慮
⇒ 見直し:存在壁量として、耐力壁に加え、腰壁、垂れ壁等を考慮可能
- 高耐力壁を使用可能化
現行:壁倍率は5倍以下まで
⇒ 見直し:壁倍率の上限撤廃(壁倍率5倍を超えるものも使用可)
- 構造計算による安全性確認の合理化
現行:構造計算による場合も壁量計算が必要
⇒ 見直し:構造計算による場合は壁量計算は不要

柱の小径の基準の見直し

- 仕様の実況に応じた柱の小径の算定方法への見直し
現行:階高に対して「軽い屋根」「重い屋根」等の区分に応じて一定の割合を乗じて算定
⇒ 見直し:建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、
・ 柱の小径を算定
又は、
・ 小径別の柱の負担可能な床面積を算定

設計支援ツールの整備

- 住宅の諸元※を入力すれば、必要壁量、柱の小径や柱の負担可能な床面積を容易に算定できる設計支援ツールを整備
(※諸元: 階高、床面積、屋根・外壁の仕様、太陽光発電設備等の有無等)

住宅性能表示制度及び長期優良住宅認定制度においても、木造住宅について所要の改正を行う予定(R7.4施行予定)。

21

- ・ 改正法の内容の理解を深めるとともに、設計者等実務者の技術力向上を図るため以下の周知を実施。
- ・ R6年度も引き続き周知や事業者の技術力向上に向けた取り組みを実施。

① ダイレクトメールの送付

- 全国の建築士事務所及び建設業許可業者（建築一式工事）の **合計21.4万社に対して、2023年10月と11月に送付**

- 1回目（2023年10月16日）：説明会・講習会の実施及び3年目施行の注意喚起
- 2回目（2023年11月20日）：講習会で使用するテキスト等の送付



1 回目（はがき）

2 回目（封筒にテキスト等を封入）

② 説明会・講習会の開催

- 改正建築基準法・建築物省エネ法の **制度説明会の開催**
[2023年11月、全国10都市のべ32回、合計6,546人参加]
- 新制度の下での建築確認手続き、構造基準（壁量計算等）及び省エネ基準の解説・省エネ適判関係図書の作成方法などを内容とする **設計等実務講習会の開催**
[2023年11月～2024年2月、全都道府県48回、合計10,751人参加]
- 説明会・実務講習会のオンライン講座の配信
[説明会：2023年12月14日～、実務講習会：2023年12月26日～]



説明会の様子



実務講習会の様子

③ 断熱施工実技研修会の開催

- 工務店向けに断熱施工実技研修会を開催
[2023年6月～2024年2月、31都道府県、296回開催]



実技研修会の様子

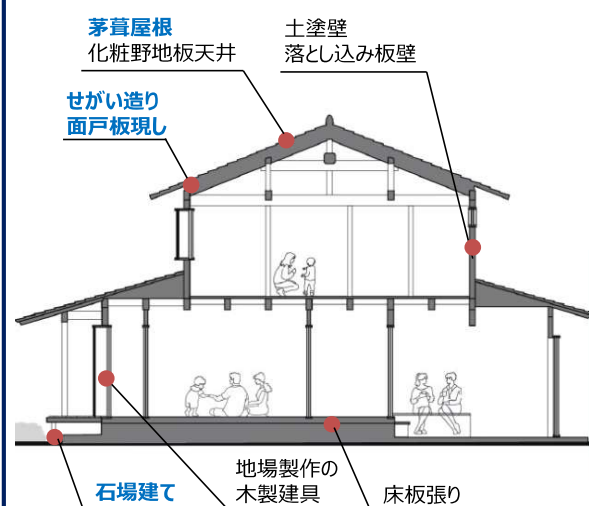
22

気候風土適応住宅に係る国が定める要件の拡充(案)

見直し方針

- ・ 国が定める気候風土適応住宅の要件として、現在対象となっていない茅葺き屋根、面戸板現し、せがい造り、石場建てを追加する。
- ・ 追加する要素は、告示制定時の検討を踏まえ、「気候風土適応住宅の認定のガイドライン」（平成28年3月31日付技術的助言）表2において「外皮基準に適合させることが困難と想定される要素の例」として示された要素のうち、当該要素を実現するためには断熱施工が現実的に困難であるもの（仮に断熱施工を行った場合、当該仕様の持つ意味合いが損なわれてしまうもの）を対象とする。

○気候風土適応住宅に係る国が定める要件に追加する要素



現行項目



追加項目



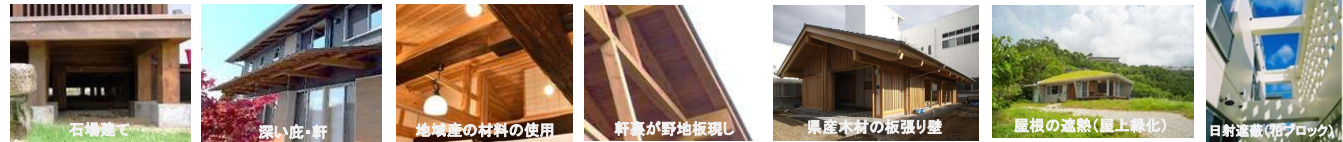
参照：「気候風土適応住宅」の解説/一般社団法人 日本サステナブル建築協会

23

- 気候風土適応住宅の基準については、真壁造の土塗壁や落とし込み板壁等の一般的な仕様が建築物省エネ法に基づく告示で規定されているほか、所管行政庁がその地域の自然的社会的条件の特殊性に応じて、独自基準を定めることができることとしている。
- 所管行政庁による独自基準について、4行政庁は令和3年4月、5行政庁は令和4年3月、11行政庁は令和4年4月、1行政庁は令和4年12月に独自基準の運用を開始。
- 4行政庁は令和6年4月、3行政庁は令和7年4月の運用開始を目指しており、25行政庁においては検討中。

運用時期	基準を定めた所管行政庁	対象地域	規模・構造	独自仕様	共通的な仕様
R3年4月1日	熊本県（県及び熊本市、八代市、天草市）	県内全域	木造住宅 ※規模は問わない	・くもと型伝統構法による木造建築物（構造材を県産木材とする等）	・県産木材の使用 ・伝統的な継手仕口 ・石場建て等の開放的な床下 ・深い庇 ・通風に配慮した窓
R4年3月31日	宮崎県（県及び宮崎市、延岡市、都城市、日向市）	県内全域	延べ床面積300㎡未満の木造住宅	・軒裏が野地板現し ・瓦屋根、茅葺屋根	
R4年4月1日	福岡県（県及び北九州市、福岡市、久留米市、大牟田市）	県内全域	延べ床面積300㎡未満の木造住宅	・外壁の過半が県産木材による板張り壁 ・瓦屋根	
	沖縄県（県及び那覇市、うるま市、宜野湾市、浦添市、沖縄市）	県内全域	延べ床面積300㎡未満の住宅 ※構造は問わない	・花ブロック、ルーバー ・屋上緑化、壁面緑化	・深い庇 ・通風に配慮した窓
R4年12月1日	埼玉県（特定行政庁及び限定特定行政庁を除く）	県所管内	延べ床面積300㎡未満の住宅	・柱の小径は原則12.0cm以上の軸組構造 ・外皮平均熱貫流率（U _A 値）を1.54W/㎡K以下	・県産木材の使用
R6年4月	長崎県佐世保市、鹿児島県（県及び鹿屋市、薩摩川内市）				
R7年4月	埼玉県飯能市、長崎県※（県及び長崎市） ※令和6年3月策定予定				
時期未定	埼玉県川越市、埼玉県東松山市、長野県、愛知県名古屋市の、静岡県、石川県金沢市、京都市、滋賀県（県及び大津市、長浜市、近江八幡市、草津市、守山市、東近江市）、岡山県（県及び岡山市、倉敷市、新見市）、徳島県、大分県（県及び大分市、佐伯市、日田市）、佐賀県（県及び佐賀市）				

令和5年度「気候風土適応住宅基準の検討状況に係る調査(令和5年8月時点)」



1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
- （1）省エネ基準適合義務化
- （2）建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
- （3）省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置（新築・既存）
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

- 建築物への再エネ利用設備の導入促進のため、改正建築物省エネ法（令和4年6月公布）により「**建築物再生可能エネルギー利用促進区域**」制度を創設。本制度は、令和6年4月施行。
- 市町村が促進計画を作成・公表することで、計画対象区域内において、①**建築士から建築主に対する再エネ利用設備についての説明義務**、②**建築基準法の形態規制の特例許可**等を措置。

制度の概要

○市町村は、基本方針に基づき、建築物への再エネ利用設備の設置の促進を図ることが必要であると認められる区域について、**促進計画**を作成することができる。



行政区域全体を設定



一定の街区等を設定

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。

【促進計画に定める事項（法第67条の2第2項）】

- ・ 再エネ利用促進区域の位置、区域
- ・ 設置を促進する再エネ利用設備の種類
- ・ 建築基準法の特例適用要件に関する事項

○再エネ利用設備の種類については、国土交通省令で定める再エネ利用設備から、市町村が選択

次の再生可能エネルギー源を電気に変換する設備及びその附属設備	太陽光／風力／水力／地熱／バイオマス
次の再生可能エネルギー源を熱源とする熱を利用するための設備	太陽熱／地熱／雪又は氷その他の自然界に存する熱（大気中の熱及び前出の地熱・太陽熱を除く）／バイオマス

計画区域内に適用される措置

建築士による再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築主に対し、設置可能な再エネ設備を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

市町村の努力義務（建築主等への支援）

- ・ 建築主に対し、情報提供、助言その他の必要な支援を行う（例：再エネ利用設備の設置に関する基本的な情報や留意点）

建築主の努力義務（再エネ利用設備の設置）

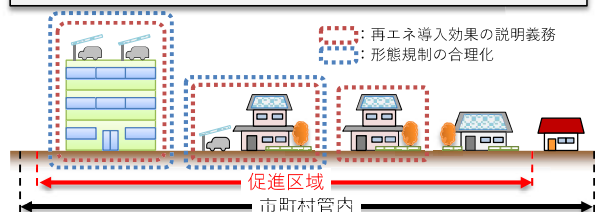
- ・ 区域内の建築主に対し、再エネ利用設備を設置する努力義務

形態規制の合理化

- ・ 促進計画に定める特例適用要件に適合して再エネ設備を設置する場合、建築基準法の形態規制について、特定行政庁の特例許可対象とする

【特例許可の対象規定（建築基準法）】

- ・ 容積率 ・ 建蔽率
- ・ 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さ
- ・ 高度地区内における建築物の高さ



26

「促進計画の作成ガイドライン」について

①ガイドラインの目的・位置づけ

- ・ 市町村における制度の円滑な活用に向けて、**市町村職員が促進計画の作成等の業務を円滑に実施**できるよう、**本制度の解説や促進計画の作成手順、関連する参考情報等**を提供するもの。

②ガイドラインの構成

- ・ 制度内容を解説する【解説編】、市町村における促進計画の作成手順等を示す【実務編】等により構成。
- ・ **温対法に基づく施策や環境部局との連携、都道府県との連携**等、市町村において関心が高いと考えられる内容については、コラムにより詳しく記載。

編	各編の使い方（想定される読み手のニーズ）	構成・内容
解説編	・ 制度の概要を知りたい。 ・ 「促進計画」とはどのようなものか知りたい。 ・ 制度を活用することによるメリット（適用される措置）を知りたい。 ・ 説明義務制度、特例許可制度の概要について知りたい。	1 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度とは 1-1 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の趣旨・全体像 【コラム】温対法に基づく施策との連携等 1-2 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度に基づく「促進計画」 1-3 建築物再生可能エネルギー利用促進区域内で適用される措置
実務編	・ 制度の活用に向けた、全体の流れを知りたい。 ・ 促進計画作成の具体的な手順・検討内容を知りたい。 ・ 説明義務制度・特例許可制度の施行に向けて、事前に検討すべき事項について知りたい。	2 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の活用に係る手順 2-1 制度の活用に向けた全体の流れ 2-2 計画作成に向けた準備 【コラム】都道府県など他の地方公共団体との連携等 2-3 計画案の検討・作成 2-4 計画公表に向けた手続き 2-5 制度の施行に向けた準備等
附属資料	・ 説明義務制度に関連する文書（説明に用いる書面、リーフレット）のひな形を知りたい。	3 附属資料 3-1 説明義務制度に用いるリーフレットのひな形 3-2 説明義務制度に用いる説明書の参考様式
参考情報	・ 根拠条文を確認したい。 ・ 再エネ利用設備導入に関する先行自治体の事例を知りたい。	4 参考情報 4-1 関係法令 4-2 再エネポテンシャル等の把握方法 4-3 再エネ導入に係る地方公共団体の取組事例（建築物省エネ法以外の取組）

※制度の概要やガイドラインは国土交通省のHPに掲載しております。

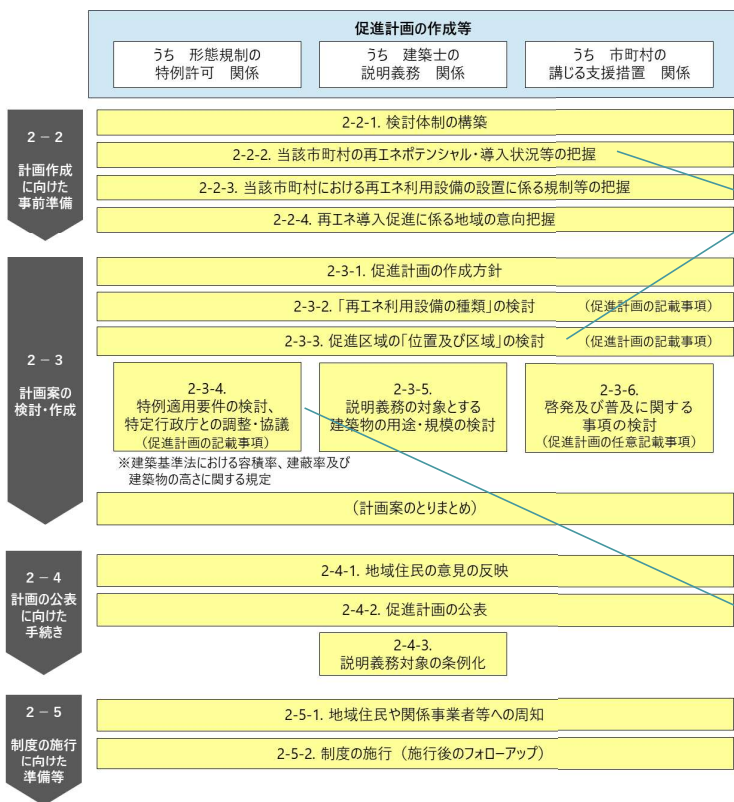
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/03.html>

検索

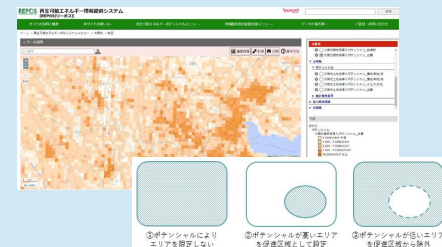
再エネ促進区域制度

27

- ガイドライン（実務編）では、制度の活用に向けて市町村において実施することが想定される業務の全体の流れを示した上で、各ステップの詳細を解説。



- 市町村における①再エネの導入ポテンシャル、②再エネ利用設備にかかる法規制等（例：文化財・景観等の保護のための規制、災害ハザードエリアなど要配慮エリア）③再エネ導入に係る地域の意向（例：脱炭素先行地域など意識の高まり）を踏まえた区域設定の考え方を提示。



公開情報（例：環境省 自治体排出量カルテ、REPOS）から市町村の再エネポテンシャル等を確認し、区域設定に反映

- 市町村職員が検討に着手しやすいよう、特例許可の対象として想定される具体のモデルケースを複数設定し、検討プロセスのイメージを提示。

	モデルケース (1)	モデルケース (2)	モデルケース (3)	モデルケース (4)
エリア	低層住宅専用地域	準工業等	準工業等	商業等
建築物の用途・規模	戸建て住宅等の小規模建築物	大規模な倉庫・工場	大規模な商業施設等	中層の商業施設等
再エネ設備の設置方法	陸屋根又は屋上に太陽光パネル設置	陸屋根又は屋上に太陽光パネル設置	青空駐車庫部分にソーラーカーポート設置	屋上底面に太陽光パネルを設置
特例対象規定	絶対高さ制限 (法第55条)	高度地区による20mの絶対高さ制限 (法第58条)	建蔽率制限 (法第53条)	容積率制限 (法第52条)

- 建築士が建築主に対して、再エネ利用設備に関する一般的な情報提供（設置によるメリットや留意事項等）を円滑に実施できるよう、ガイドライン附属編に、情報提供用のリーフレットのひな形を提示（市町村において、具体的な情報を追加等して活用可能）。

●●市の建築物再生可能エネルギー利用促進区域における説明義務制度について

住宅・建築物に設置できる再エネ利用設備

再生可能エネルギー利用設備(再エネ利用設備)は、太陽光や風力などの自然の力を使って生活に必要なエネルギーを作る設備です。

住宅・建築物に設置できる再エネ利用設備としては、太陽光発電設備、太陽熱利用設備、バイオマス設備等があります。

再エネ利用設備のメリット

メリット① CO2排出削減への貢献

日本は、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」を宣言し、2030年度の温室効果ガス排出量を46%削減(2013年度比)することを目標としています。

カーボンニュートラルの実現を図るためには、建築物分野におけるエネルギー消費量の削減を図るとともに、太陽光などの再生可能エネルギーを積極的に活用することが重要です。

建築物に再エネ利用設備を設置することで、従来の化石燃料由来のエネルギー消費量を削減することができ、CO2排出量の削減に貢献することができます。

メリット② 家計に優しい

再エネ利用設備の導入により、光熱費の節約が期待できます。

例えば、太陽光発電設備で生み出した電気を使うことで、年間約4万円[※]の電力購入費用の節約が可能です。

※ 設置する設備容量を5kW、購入電力の削減量を約1.6kWh/年、自家消費分の便益を26.34円/kWhと仮定して算出(詳しい試算条件についてはp.5を参照)

メリット③ 災害時に強い

停電時や災害時などの、もしもの時に頼りになります。

例えば太陽光発電設備の場合、停電時にも発電した電気を利用することができ、スマートフォンの充電等が可能になります。

再エネ利用設備に関する説明義務制度

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に基づき、市町村が定めた「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」内において、建築士は、建築主に対して設置することができる再エネ利用設備について書面を交付して説明することが義務付けられています。

また、区域内で、建築主は、再エネ利用設備を設置するよう努めることとされています。

※建築主が説明を要しない旨の意思表示をした場合、建築士から説明は行われません。

法令上、建築士が建築主に説明することとされている項目は主に以下の2点です。

説明内容

- ① 設備の種類(例：太陽光発電設備)
- ② 設備の規模(例：太陽光発電設備のシステム容量(単位：キロワット))

※このほか、設備に関する関連情報についても説明を推奨しています

●●市にお住まいの皆様へ

説明義務制度の対象となる区域	【記載例】市内全域 ※市域の一部とする場合は、対象区域を明示する等により分かりやすく示すこと。
区域設定の考え方	
補助制度の有無	【記載例】 ●●補助事業(〇〇市) ※事業のホームページ等を掲載すること。

☐ 再エネ利用設備に関する説明を希望します 氏名 _____

再エネ利用設備の設置を ☐ 希望します ☐ 未定

※建築士からの再エネ利用設備に関する説明を希望しない場合には、以下についてご記入ください。

建築士の氏名 _____ 職 _____ 年 _____ 月 _____ 日

建築士の登録 第 _____ 号

建築主の氏名 _____

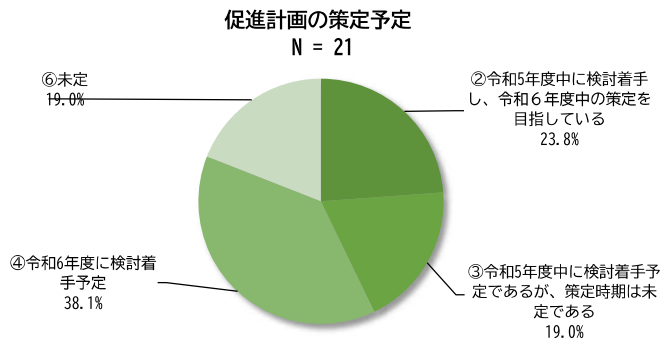
建築主の所在地 _____

☐ 再エネ利用設備に関する説明を希望しません

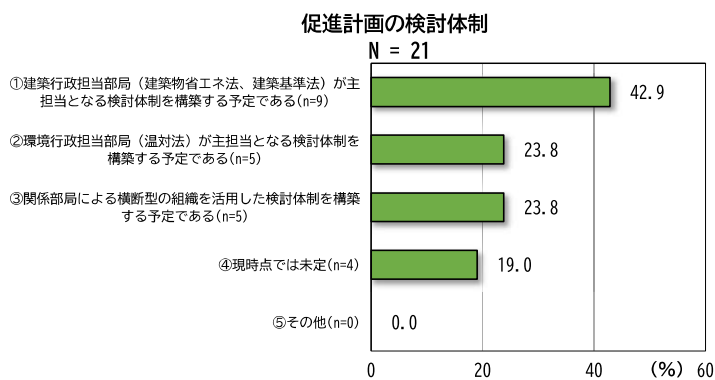
促進区域制度の導入意向調査結果（令和5年11月時点）

促進区域の策定意向ありの21自治体における策定予定や検討体制等は、以下のとおり。

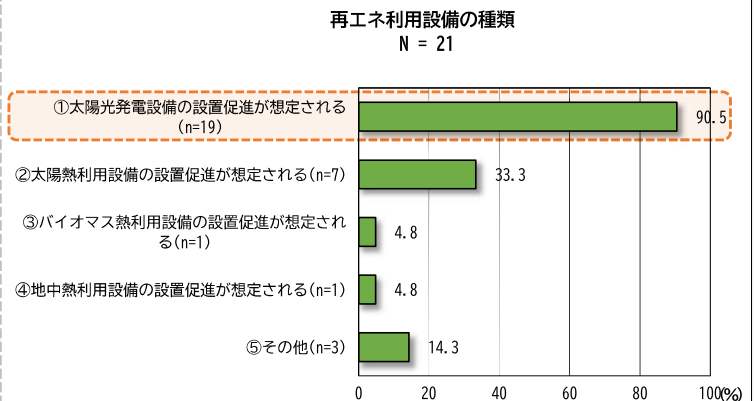
(1) 促進計画策定予定



(2) 促進計画の検討体制



(3) 「再エネ利用設備の種類」の検討状況



（参考）建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて 国土交通省

○ 建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて（技術的助言）（令和5年3月13日国住指第473号）の概要

1 建築物の屋上に当該建築物に電気を供給するために設置する太陽電池発電設備については、法第2条第3号に規定する建築設備に該当し、設置後の建築物（当該太陽電池発電設備を含む。）は建築基準関係規定に適合する必要がある。

2 建築物の屋上に設置する太陽電池発電設備のうち①及び②に該当するものについては、法第2条第5号に規定する主要構造部に該当しない。また、当該太陽電池発電設備の架台下の空間は、令第2条第1項第3号に規定する床面積及び同項第8号に規定する階数に算入されない。

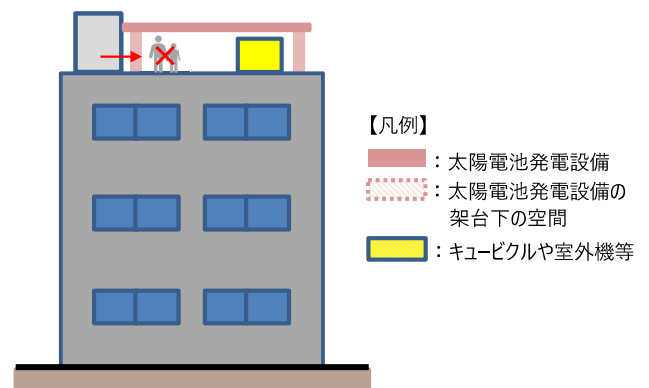
- ① 建築物のメンテナンス等を除いて架台下の空間に人が立ち入らないもの
- ② 架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないもの

なお、太陽電池発電設備の架台下の空間に通常屋外に設置されるキュービクルや室外機等の建築設備が設置されることのみをもって、当該空間を屋内的用途に供するものと判断するものではないことに留意されたい。

3 既存建築物の屋上に上記2の太陽電池発電設備を設置する行為は、法第2条第13号に規定する増築には該当しないため、法第87条の4に規定する場合を除き、当該行為に当たって建築確認は不要である。

- ※ 赤字は「既存建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて」（平成24年7月4日付け国住指第1152号）の内容から新たに明確化した部分
- ※ 当該助言は建築物の屋上に設置される太陽電池発電設備について運用を整理したものであり、それ以外のものについて運用を整理したものではない。
- ※ 建築物の屋上に設置される太陽電池発電設備の高さの算定については、「太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて」（平成23年3月25日付け国住指第4936号）を参考にされたい。

○ 太陽電池発電設備が主要構造部に当たらず、当該太陽電池発電設備の架台下の空間が床面積及び階数に算入されない例



条件①

屋上に設置された建築設備や屋上自体のメンテナンス等を除いて架台下の空間に人が立ち入ることが想定されないこと。

条件②

架台下の空間を屋内的用途に供しないこと。

※通常屋外に設置される建築設備は雨よけを必要とせず、太陽電池発電設備は屋根としての効用を有さない。

1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1) 省エネ基準適合義務化
 - (2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3) 省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

2024年4月施行 国土交通省

Point

- 2024年4月から、**住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して**、販売等の対象となる住宅・建築物の**省エネルギー性能を表示することが努力義務化**されます。
- 省エネルギー性能を表示する際は、原則として規定のラベルを使用することが必要**です。

エネルギー消費性能表示制度

- ✓ **住宅・建築物を販売・賃貸する事業者※**は、その販売等を行う建築物について、**エネルギー消費性能を表示する必要(努力義務)**。
※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ **告示に定められたラベル**を使用して表示。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は勧告等の対象※。

※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定

表示制度をもっと知りたい！

表示制度の詳細や留意事項について整理したガイドラインやオンライン講座を国土交通省ホームページに公開しています。



<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

省エネ性能ラベル



ラベルの発行

Webプログラムの計算結果等と連動して発行(自己評価)

エネルギー消費性能

- ✓ ★1つで省エネ基準適合
- ✓ 以降★1つにつき10%削減
- ✓ 太陽光発電自家消費分を見える化

断熱性能

- ✓ 断熱等性能等級1~7に相当する7段階で表示
- ✓ 4で省エネ基準適合

目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ



3-2 省エネ性能ラベルの種類

建築物の種類によって使用する省エネ性能ラベルが異なります。こちらでは住宅／非住宅の該当建築物を記します。

住宅

- 分譲一戸建て
- 分譲マンション
- 賃貸住宅
- 買取再販住宅 等

※ 2023年9月時点

※ 2023年9月時点

非住宅

- 貸し事務所ビル
- 貸しテナントビル 等

※ 2023年9月時点

※努力義務の対象となるのは、2024年4月以降に建築確認申請を行った新築建築物になります。

34

3-5 エネルギー消費性能について③

住宅

非住宅

ラベル該当
エリア



エネルギー消費量の削減率の多段階評価

国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標 (BEI) を、星の数で示しています。再エネ設備のない住宅の場合は「30% 以上の削減率」を上限とした 5 段階評価です。再エネ設備がある住宅と、再エネ設備の有無に関わらず非住宅の場合は「50% 以上の削減率」を上限とした 7 段階評価になります。省エネ基準は削減率 0% 以上 (★又は🌟 1つ) で達成※、誘導基準は削減率 20% 以上 (★3つ) で達成します。

※大規模非住宅の省エネ基準は、工場等：25% 以上削減、事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等：20% 以上削減、病院等・飲食店等・集会所等：15% 以上削減で達成。

再エネ設備がない住宅			再エネ設備がある住宅、 非住宅（再エネ設備に関わらず）		
レベル	★ ★ ★ ★ ★	30% 以上の削減率	レベル	★ ★ ★ ★ ★ 🌟	50% 以上の削減率
レベル	★ ★ ★ ★ ☆	20% 以上 30% 未満の削減率	レベル	★ ★ ★ ★ ☆	40% 以上 50% 未満の削減率
レベル	★ ★ ★ ☆ ☆	10% 以上 20% 未満の削減率	レベル	★ ★ ★ ☆ ☆	30% 以上 40% 未満の削減率
レベル	★ ★ ☆ ☆ ☆	0% 以上 10% 未満の削減率	レベル	★ ★ ☆ ☆ ☆	20% 以上 30% 未満の削減率
レベル	★ ☆ ☆ ☆ ☆	0% 未満の削減率	レベル	★ ☆ ☆ ☆ ☆	10% 以上 20% 未満の削減率
			レベル	★ ☆ ☆ ☆ ☆	0% 以上 10% 未満の削減率
			レベル	★ ☆ ☆ ☆ ☆	0% 未満の削減率

星マークの違いについて



エネルギー消費量の削減率(10%分)



再エネ (太陽光発電) 分でのエネルギー削減量※

35



断熱性能の 多段階評価

断熱性能は家の形のマークで表します。UA 値と η AC 値それぞれについて地域区分に応じた等級で評価し、いずれか低いほうの等級を表示します。例えば UA 値の等級が 5、 η AC 値の等級が 4 の場合、性能表示ラベルで表示するレベルは **4** になります。**4** で省エネ基準を、**5** 以上で誘導基準を達成します。



※UA 値は数値が小さいほど省エネ性能が高いことを示します。



※ η AC 値は数値が小さいほど省エネ性能が高いことを示します。

区分別の外皮平均熱貫流率 [単位 W/(M²・K)] ★東京・大阪等

等級	地域区分							
	1	2	3	4	5	6★	7	8
等級 7	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
等級 6	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
等級 5	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
等級 4	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
等級 3	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
等級 2	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
等級 1	—	—	—	—	—	—	—	—

誘導基準
省エネ基準

区分別の冷房期の平均日射取得率 ★東京・大阪等

等級	地域区分			
	5	6★	7	8
等級 7	3.0	2.8	2.7	—
等級 6	3.0	2.8	2.7	5.1
等級 5	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 4	3.0	2.8	2.7	6.7
等級 3	4.0	3.8	4.0	—
等級 2	—	—	—	—
等級 1	—	—	—	—

誘導基準
省エネ基準

UA 値と η AC 値のうち、低い等級で評価します



POINT

目安光熱費とは？

住宅の省エネ性能に基づき、一定の設定条件の下で、想定される年間の光熱費の目安額を示すものです。実際の光熱費とは異なりますので、ご注意ください。

シミュレーションの設定条件

① 居住人数

住戸面積 30㎡当たり 1 人で設定。住戸面積が 120㎡以上の場合は 4 人で設定しています。



② 生活スケジュール

一日の中の冷暖房、給湯、照明などの運転時間帯をあらかじめ想定値として設定しています。平日と休日で昼間の運転パターンが異なるものと想定し、休日については一定の外出時間があることを想定しています。全国 8 つの地域区分別の外気温をもとに、設備使用量を想定し算出しています。

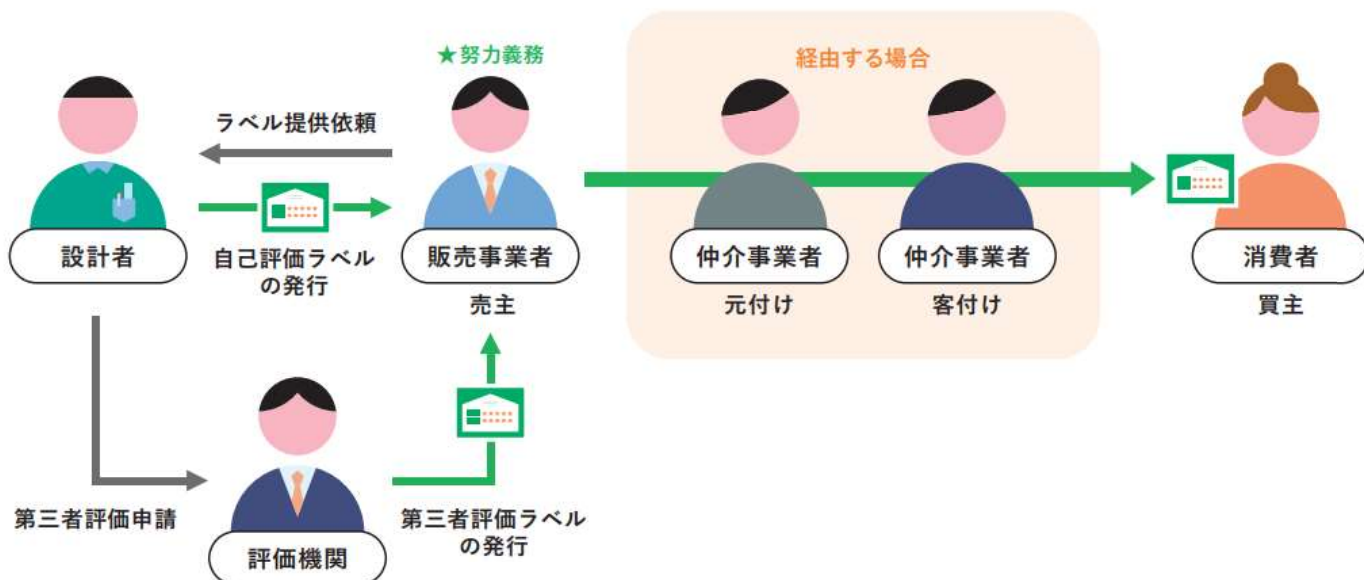


目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。あくまでも比較検討の目安としてご確認ください。

1-4 省エネ性能情報の伝達イメージ ～販売～

販売

ラベルは多くの事業者を経由して消費者に届きます。

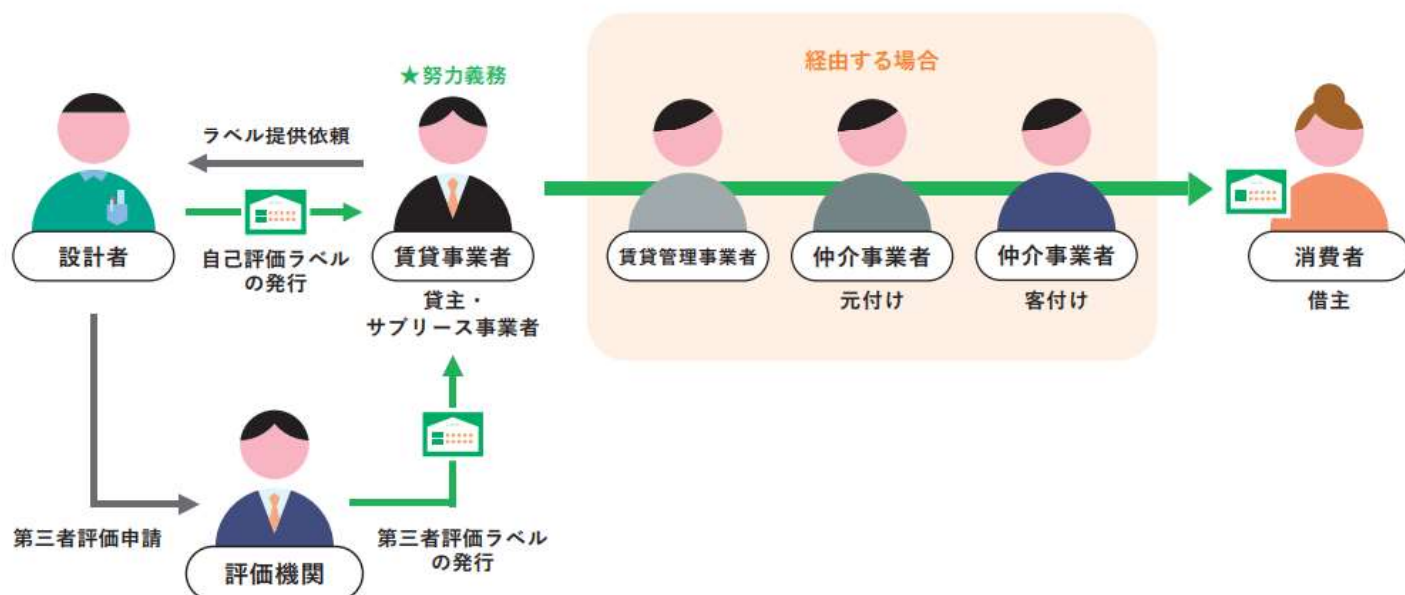


38

1-4 省エネ性能情報の伝達イメージ ～賃貸～

賃貸

ラベルは多くの事業者を経由して消費者に届きます。



39

家選びに、「省エネ性能」という視点を。

2050年カーボンニュートラルに向けた取り組み

2030年
ZEH水準の省エネ性能を達成する

2050年
ZEH水準の省エネ性能を達成する

家は、省エネ性能があたりまえ。そんな未来が、すぐそこまで。

日本では今後、住宅の省エネ対策の義務付け・段階的な基準引き上げが予定されています。これに先立ち、2024年4月より、住宅の販売・賃貸広告に、「省エネ性能ラベル」が表示され、省エネ・断熱のレベルが一目で分かるようになります。

国土交通省

2024年4月スタート!

これからよろしく。
省エネ性能ラベルです。

住宅の販売・賃貸広告に「省エネ性能ラベル」が表示され、省エネ・断熱のレベルや年間の光熱費の目安など、省エネ性能が一目でわかるようになります。

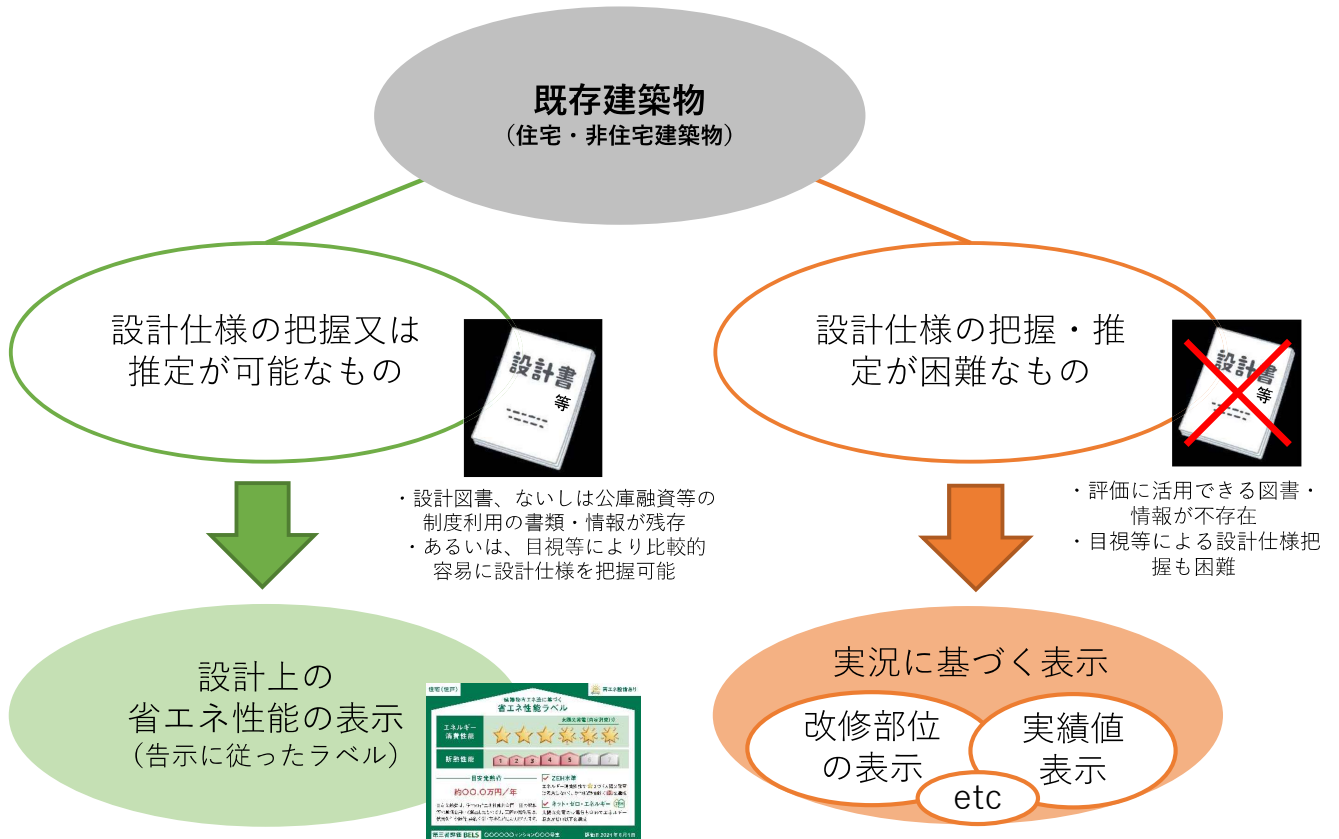
2024年4月スタート!

国土交通省

40

既存建築物における表示の分類(概念図)

R6.2.5 第5回 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会 資料より抜粋



※ 設計上の省エネ性能が把握できるものについて実況に基づく表示を排除する趣旨のものではなく、どのように既存建築物全体をカバーしていくかの概念を図示したもの。

41

- 告示に従った表示（下記①・④）に加え、より簡便な性能把握の手法を検討し、裾野の拡大を目指す。

		R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8～
住宅	① 新築等		●表示制度施行(R6.4～)	●省エネ基準適合義務化(R7.4～)	告示に従った表示
	② 断熱性能等の把握が可能なもの (建築時に公庫融資や住宅性能評価を受けている等)		より簡便な省エネ性能の把握方法の検討		新築と同様の表示
	③ 上記以外で省エネ改修を実施	改修部位の表示の検討			改修部位の表示
非住宅	④ 新築等				告示に従った表示
	⑤ 設計仕様の把握比較的容易・可能なもの		より簡便な省エネ性能の把握方法の検討		新築と同様の表示
	⑥ エネルギー消費量の実績値を把握しているもの		エネルギー消費量の実績値に基づく表示を検討		実績値に基づく表示(試行)

※②③以外の既存住宅についても、WGにおいて実績値表示等の技術検討を行う

改修等部位の表示イメージ(案・検討中)

- 一般的な省エネ改修等のうち、改修等の部位の表示を行う効果が高いと考えられる部位について表示。
- ①省エネ性能の向上（外皮性能、BEI）への寄与度が比較的高いもの
 - ②ロックイン効果があるもの
 - ③改修の内容が一定程度普及しているもの
 - ④対象部位の確認が比較的容易なもの
- すでに改修が行われているもの、新築時から設置されているものも対象。

案1 主項目をアイコン、副次的項目をチェックボックスとした案

案2 副次的項目もアイコンとした案

既存住宅

建築物省エネ法ガイドラインに基づく
省エネ基準以上の
改修等部位ラベル


☒ 窓
(●年●月)


☒ 給湯器
(●年●月)

☒ 外壁等
(●年●月)

☒ ドア
(●年●月)

☒ 節湯水栓
(●年●月)

☒ 高断熱浴槽
(●年●月)

☒ 空調設備
(●年●月)

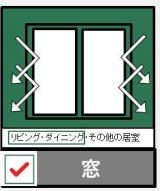
☐ 太陽光発電設備

☐ 太陽熱利用設備

自己評価 ○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日

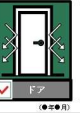
既存住宅

建築物省エネ法ガイドラインに基づく
省エネ基準以上の
改修等部位ラベル


☒ 窓
(●年●月)


☒ 給湯器
(●年●月)


☒ 外壁
(●年●月)


☒ ドア
(●年●月)


☒ 高断熱浴槽
(●年●月)


☒ 節湯水栓
(●年●月)


☒ 空調設備
(●年●月)


☒ 太陽熱利用
(●年●月)

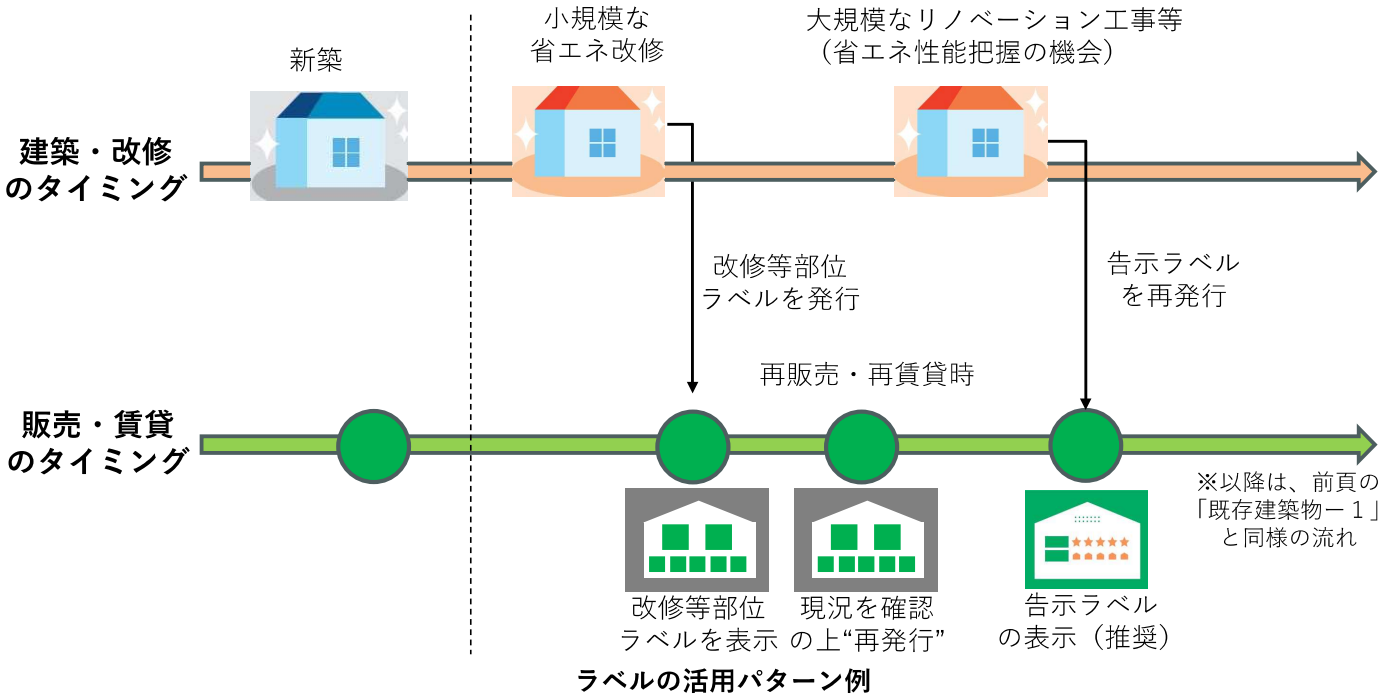

☒ 太陽光発電
(●年●月)

自己評価 ○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日

※画像はイメージ。デザインの詳細については今後事務局において精査

- 省エネ性能を把握していない既存建築物について、省エネ性能の向上に資する改修等部位を有する場合には、改修等部位ラベルを用いて表示することを推奨。
- 改修等部位ラベルを一度表示した既存建築物について、その後省エネ性能を把握した際には、告示ラベルの表示に移行することを推奨（以降、改修等ラベルは原則使用しない）。

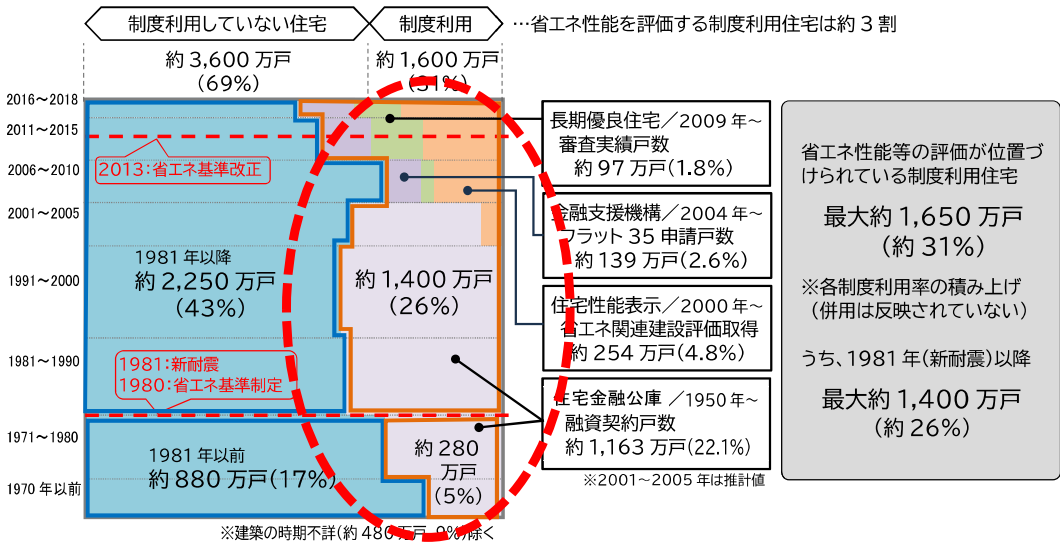
2024年4月



ラベルの活用パターン例

住宅ストックにおける制度利用の状況

【E18 ポリウムイメージ】：住宅ストック総数：約 5,200 万戸 ※2018 年現在(H30 住調より、建築の時期不詳 480 万戸含



住宅性能表示制度	省エネ基準適合	住宅金融公庫・住宅金融支援機構の融資利用		長期優良住宅認定制度
		適合証明書なし(融資の種別不明)	適合証明書あり	
等級5～7				認定を取得している場合は、等級4以上
等級4	H11～(1999～)		1999年以降に省エネ関係の割増融資を活用した場合は等級4	
等級3	H4～H10(1992～1998)		1992～2005年に省エネ関係の割増融資を活用した場合は等級3	
等級2	S55～H3(1980～1991)	1992年以降の基準金利適合(基礎基準)の場合は等級2	1979～1991年に省エネ関係の割増融資を活用した場合は等級2	
等級1		1991年以前で省エネ関係の割増融資を活用していない場合は等級1		

○ 告示に従った表示（下記①・④）に加え、より簡便な性能把握の手法を検討し、裾野の拡大を目指す。

		R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8～
住宅	① 新築等		●表示制度施行(R6.4～)	●省エネ基準適合義務化(R7.4～)	告示に従った表示
	② 断熱性能等の把握が可能なもの (建築時に公庫融資や住宅性能評価を受けている等)		より簡便な省エネ性能の把握方法の検討		新築と同様の表示
	③ 上記以外で省エネ改修を実施	改修部位の表示の検討			改修部位の表示
非住宅	④ 新築等				告示に従った表示
	⑤ 設計仕様の把握比較的容易・可能なもの		より簡便な省エネ性能の把握方法の検討		新築と同様の表示
	⑥ エネルギー消費量の実績値を把握しているもの		エネルギー消費量の実績値に基づく表示を検討		実績値に基づく表示(試行)

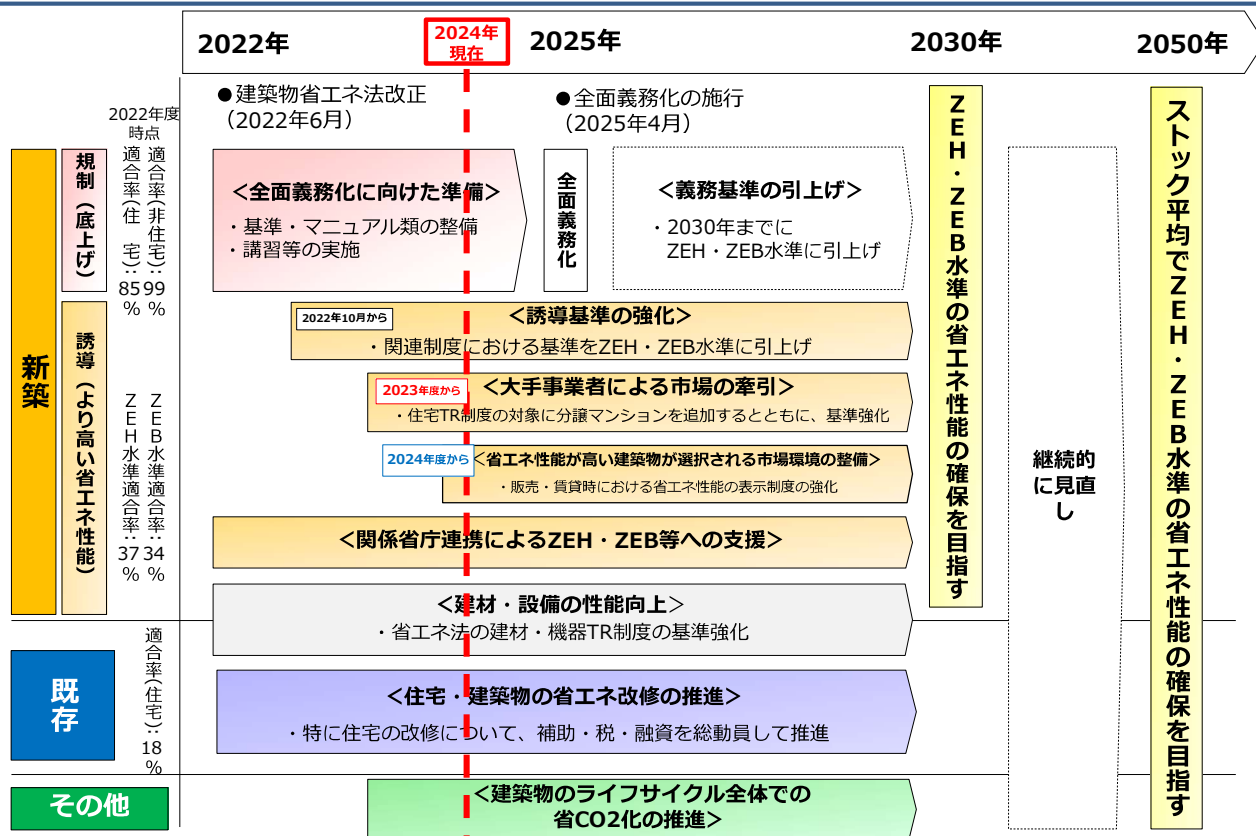
※②③以外の既存住宅についても、WGにおいて実績値表示等の技術検討を行う

46

1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1) 省エネ基準適合義務化
 - (2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3) 省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

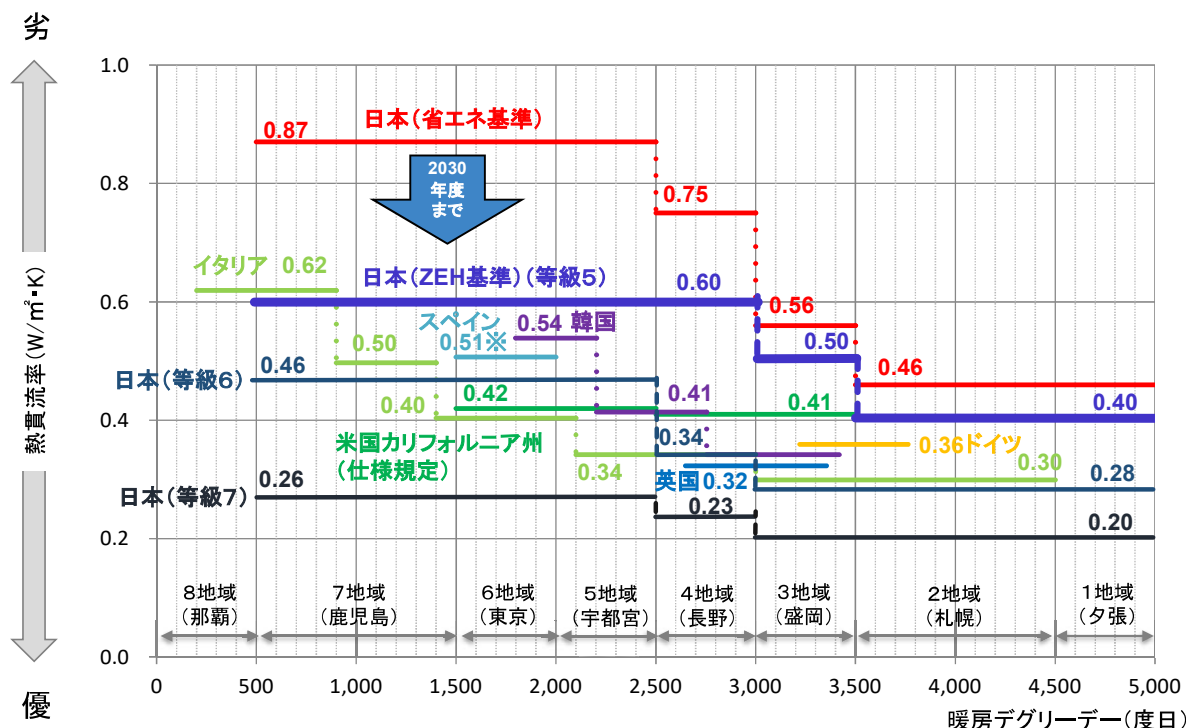
47

・2025年度の省エネ基準適合義務付けの後、遅くとも**2030年までに**、省エネ基準を**ZEH・ZEB水準まで**引き上げ予定。



48

住宅の外皮平均熱貫流率(UA値)基準の国際比較 (2021年)

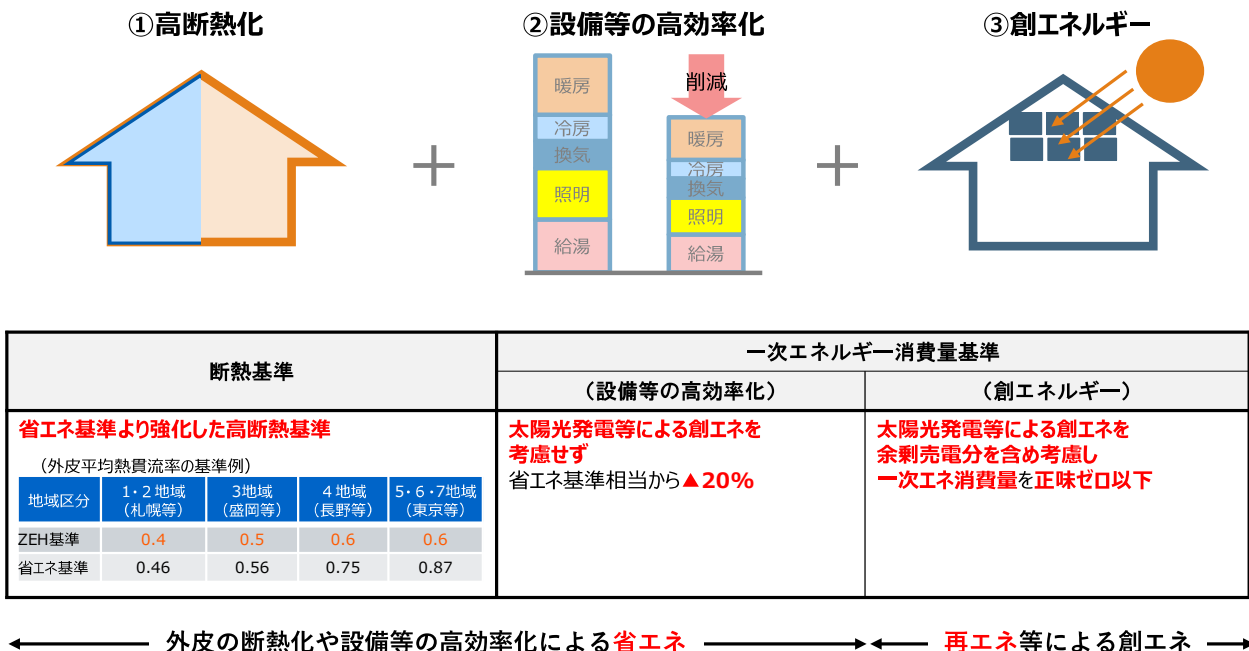


野村総合研究所: 令和3年度「海外における住宅・建築物の省エネルギー規制・基準等に関する調査」を基に作成
 * 各国の住宅の省エネ基準をもとに作成
 ※スペインでは5つの地域区分に分類されるが、上図ではマドリッドが属する地域区分のみの数値

49

- **ZEH**は、「**外皮の断熱性能等を大幅に向上**させるとともに、**高効率な設備システムの導入**により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、**再生可能エネルギー等を導入**することにより、**年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅**」

(2018年度 経済産業省「ZEHの定義(改訂版)<戸建住宅>」より)



50

ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング)の定義

- ZEBとは、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、**室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現**した上で、**再生可能エネルギーを導入**することにより、エネルギー自立度を極力高め、**年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物**」をいう。

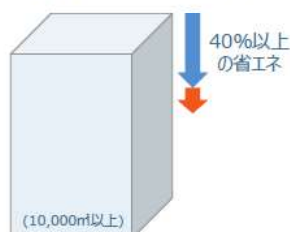
(H27.12 経済産業省「ZEBロードマップ検討委員会とりまとめ」より)



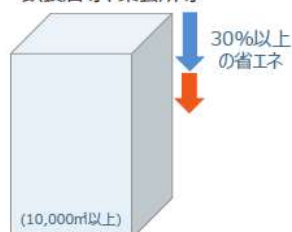
ZEB Oriented

建物用途ごとに定められた省エネ率を達成 (BELS五つ星相当)

A. 事務所等、学校等、工場等



B. ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等



更なる省エネに向けた措置として、いずれかの未評価技術を導入

- ・CO₂濃度による外気量制御
- ・自然換気システム
- ・空調ポンプ制御の高度化
- ・空調ファン制御の高度化
- ・冷却塔ファン・インバータ制御
- ・照明のゾーニング制御
- ・フリークーリングシステム
- ・デシカント空調システム
- ・クール・ヒートレッチシステム

(2019年1月18日公表(※))

(※) 公益社団法人空気調和・衛生工学会において、省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものが対象。

- ・ハイブリッド給湯システム等
 - ・地中熱利用の高度化
 - ・コージェネレーション設備の高度化
 - ・自然採光システム
 - ・超高効率変圧器
 - ・熱回収ヒートポンプ
- (2020年3月13日公表(※))

(出典) 以下は、建築着工統計調査やアンケート調査等に基づき、国土交通省が推計したもの

■省エネ基準適合率(令和4年度)

○住宅

	適合率
全体	85.3%
大規模	85.7%
中規模	77.6%
小規模	89.1%

○非住宅

	適合率
全体	98.9%
大規模	(適合義務化)
中規模	(適合義務化)
小規模	88.1%

■ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能への適合率(令和4年度)

○住宅

	適合率
全体	36.6%
大規模	26.2%
中規模	32.2%
小規模	42.3%

○非住宅

	適合率※1
全体	33.8%
大規模	40.0%
中規模	19.9%
小規模	21.1% (2.2%) ※2

※1 ZEB水準省エネ性能:用途に応じて再エネ除きBEE=0.6/0.7、小規模は再エネ除き0.8 (温対計画における2030年度以降の新築目標)
※2 ()は小規模非住宅における、用途に応じて再エネ除きBEE=0.6/0.7への適合率

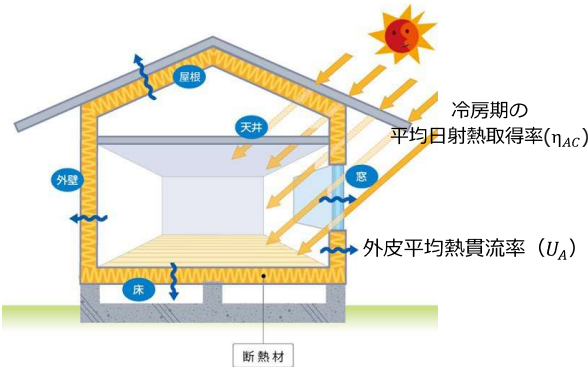
■新築戸建住宅の太陽光発電設備設置率(令和4年度)

31.4%

住宅性能表示制度における省エネ性能に係る上位等級の創設

断熱等性能等級

外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能



等級 7 (戸建住宅のみ)
等級 6 (戸建住宅のみ)
等級 5
等級 4
等級 3
等級 2
等級 1

省エネ基準比
エネルギー消費量▲40%

省エネ基準比
エネルギー消費量▲30%

2022年10月 (戸建)
2023年4月 (共同)
施行

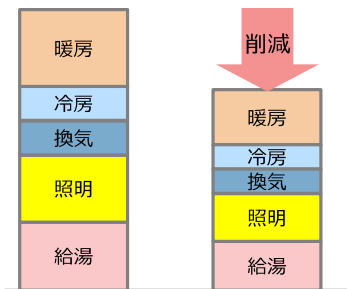
ZEH基準

2022年4月施行

省エネ基準

一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量の削減の程度を示す性能



等級 6
等級 5
等級 4
等級 3 (既存住宅のみ)
—
等級 1

ZEH基準
(省エネ基準▲20%)

2022年4月
施行

省エネ基準▲10%

省エネ基準

- 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保を目指し、省エネ関係の技術基準等の検討を実施。

① 誘導基準(建築物省エネ法)・長期優良住宅認定基準の見直し

令和4年10月1日施行

- ZEH・ZEB 水準に相当する省エネ性能に引上げ
(住宅) 【一次エネ】 0.9 ⇒ 0.8(再エネ除き) 【外皮】 省エネ基準外皮 ⇒ 強化外皮
(非住宅) 【一次エネ】 0.8 ⇒ 0.6 or 0.7(再エネ除き) 【外皮】 PAL * ⇒ PAL *

② 低炭素建築物認定基準(エコまち法)の見直し

令和4年10月1日施行

- ZEH・ZEB 水準に相当する省エネ性能に引上げ(同上)
- 再生可能エネルギーの導入を要件化
(戸建住宅) 省エネ量と創エネ量の合計が各設備の基準一次エネの合計の1/2以上となること
(共同住宅・非住宅) 再生可能エネルギーを導入すること

③ ZEH水準及びZEH水準を上回る等級の設定(住宅性能表示制度)

令和4年10月1日施行

- ZEH 水準(断熱5・一次エネ6)を設定。暖冷房一次エネの削減率(概ね30%、40%)を目安として、戸建住宅のZEH 水準を上回る等級(断熱6、7)*を設定。
※ 概ね「2020年を見据えた住宅の高断熱化技術検討委員会(HEAT20)」策定の基準G2、G3に相当

54

④ 共同住宅等の住戸間の熱損失の取り扱いの合理化

令和4年11月7日施行

- 一定の要件を満たしていれば、隣接空間が住戸の場合の熱損失が無いものとして取り扱う
※隣接空間が住戸の場合の温度差係数を『0』に見直す。(改正前は0.05又は0.15)
- 一棟単位(全住戸平均)で外皮性能を評価する基準の廃止
※フロア入力法による場合は、単位住戸の外皮基準への適合を求める。
- 共同住宅の暖冷房設備の基準一次エネルギー消費量の見直し
※住戸間の熱損失が無いことを前提とした数値への見直しを行う。

⑤ 住宅の誘導基準の水準の仕様基準(誘導仕様基準)の新設等

令和4年11月7日施行

- 省エネ計算によらずZEH水準の省エネ性能(誘導基準等)の適合確認が可能となる仕様基準(誘導仕様基準)を設定
- 建て方別の外皮性能に関する仕様基準の設定
- 仕様基準における開口部比率の区分の廃止

⑥ 大規模非住宅建築物に係る省エネ基準の引上げ

令和4年12月7日公布・令和6年4月1日施行予定

- 2024年度以降、各用途の適合状況を踏まえ、用途に応じてBEI=0.75~0.85に引上げ

55

【施行日：2023年4月1日】

改正前・改正趣旨

- 現行の住宅トップランナー制度(※)においては、建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートがその対象とされており、分譲マンションは対象外となっている。
※ 一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準(トップランナー基準)を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課す制度。
- 新たな地球温暖化対策計画等においては、2030年度以降新築される住宅について、Z E H水準の省エネ性能の確保を目指すこと等が位置付けられており、分譲マンションについても、更なる省エネ性能向上の取組が必要。

改正概要

- 分譲型住宅のトップランナー制度の対象を、分譲マンションにも拡大(※)することとする。【第28条～第30条改正】
※年間1,000戸以上供給する事業者が対象

現行	改正
- 分譲型一戸建て規格住宅 - 建売戸建住宅 [省エネ法～] - 請負型規格住宅 - 注文戸建住宅 [2019.11～] - 賃貸アパート [2019.11～]	分譲型規格住宅 - 建売戸建住宅 [省エネ法～] - 分譲マンション - 請負型規格住宅 - 注文戸建住宅 [2019.11～] - 賃貸アパート [2019.11～]

【住宅トップランナー制度の対象】

56

住宅トップランナー基準

住宅種別	対象事業者	目標年度	トップランナー基準	
			外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2※3
建売戸建住宅	年間 150戸以上 供給	2020年度	省エネ基準に 適合	省エネ基準に比べて15%削減
注文戸建住宅	年間 300戸以上 供給	2024年度		省エネ基準に比べて25%削減 (当面の間20%削減)
賃貸アパート	年間1,000戸以上 供給	2024年度		省エネ基準に比べて10%削減
分譲マンション	年間1,000戸以上 供給	2026年度	強化外皮基準に 適合	省エネ基準に比べて20%削減

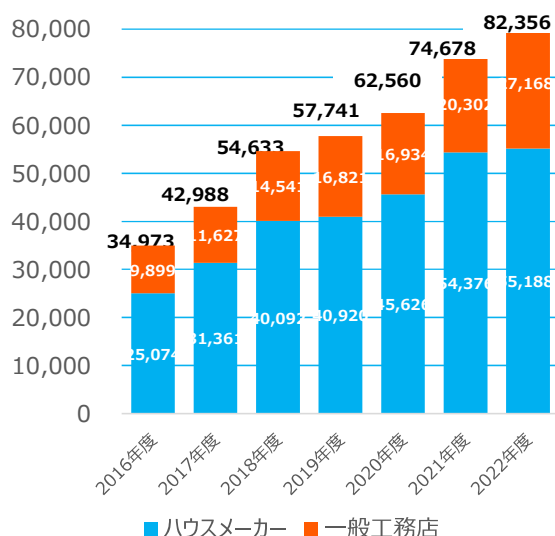
※1 目標年度に供給する全ての住宅に対して求める水準

※2 目標年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準

※3 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む

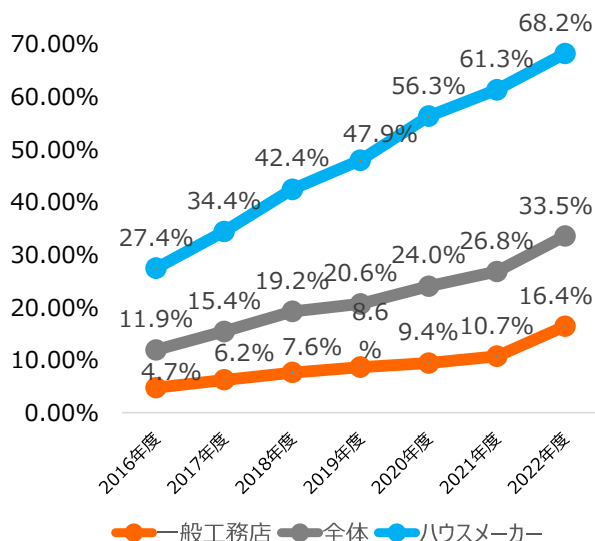
57

■新築注文戸建ZEHの供給戸数推移



※全国各地に営業拠点を有し、規格住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを「ハウスメーカー」と定義
※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2023」資料をもとに国土交通省作成。

■新築注文戸建のZEH化率の推移



■新築建売戸建住宅のZEH化率

4.6% (2022年度) ※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業発表会2023」

■新築集合住宅のZEH-M比率

24.4% (2022年度) ※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業発表会2023」
資料、建築着工統計調査を元に国土交通省作成

ZEH水準等の省エネ住宅に関する周知について



令和4年6月に改正した建築物省エネ法に関する制度等の周知を図るため、

- ・消費者向けに、省エネ基準の適合義務化や省エネ住宅のメリットなどについて解説した漫画を作成。
- ・最新情報を国土交通省HPにて随時発信中。建築物省エネ法の各種制度、省エネ住宅・建築物への支援制度、省エネ性能の評価・審査に関する資料、広報用リーフレット類などを掲載。

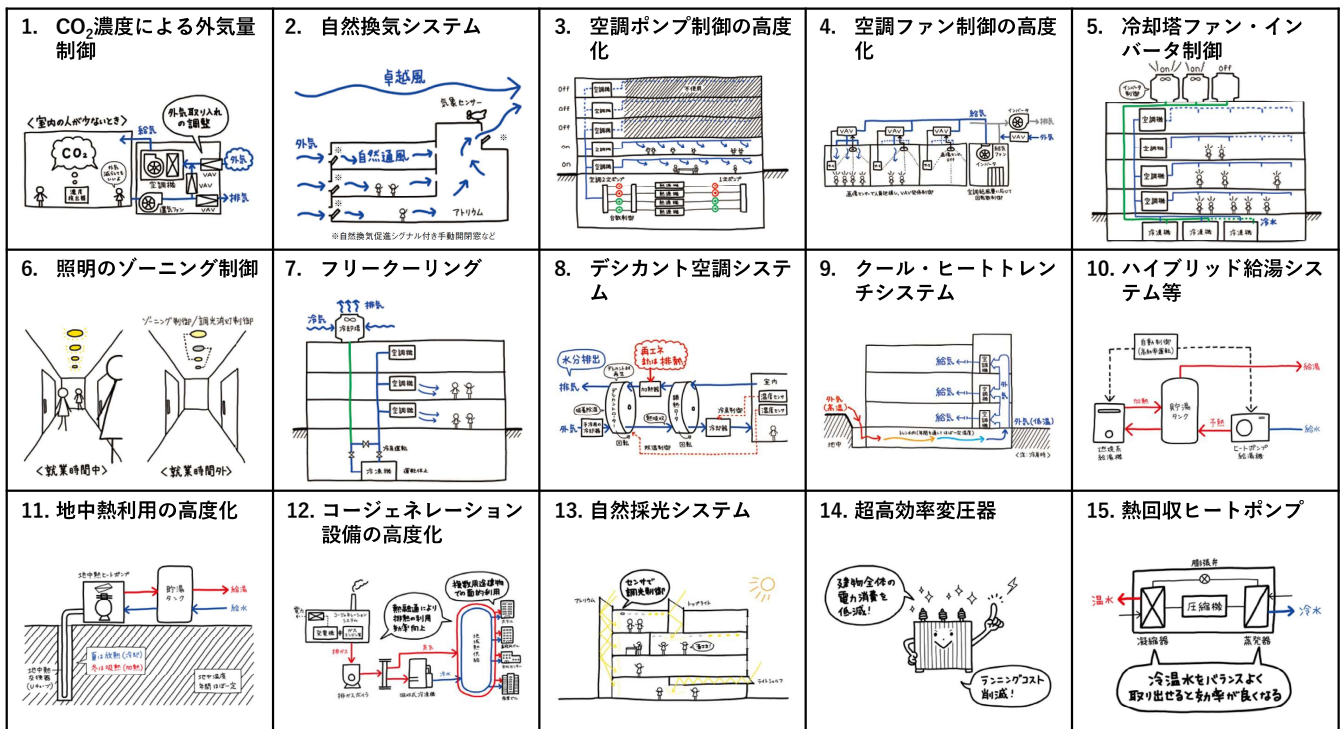


検索 建築物省エネ法

→「住宅:建築物省エネ法について - 国土交通省」

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou.html>

- 非住宅建築物のZEB化に向けて、その取り組みに資する未評価技術について、(公社)空気調和・衛生工学会がWEBプログラムにおける未評価技術15項目として公表している。
- 未評価技術の適切な評価を行うため、上記の未評価技術15項目を主な検討素材として、性能評価において守られるべき評価の枠組み(室使用条件、気象条件、基準値、省エネ制御の閾値等の評価の想定条件)について整理(今後予定)し、予め提示(業務方法書のひな形、ガイドライン等を想定)することとする。

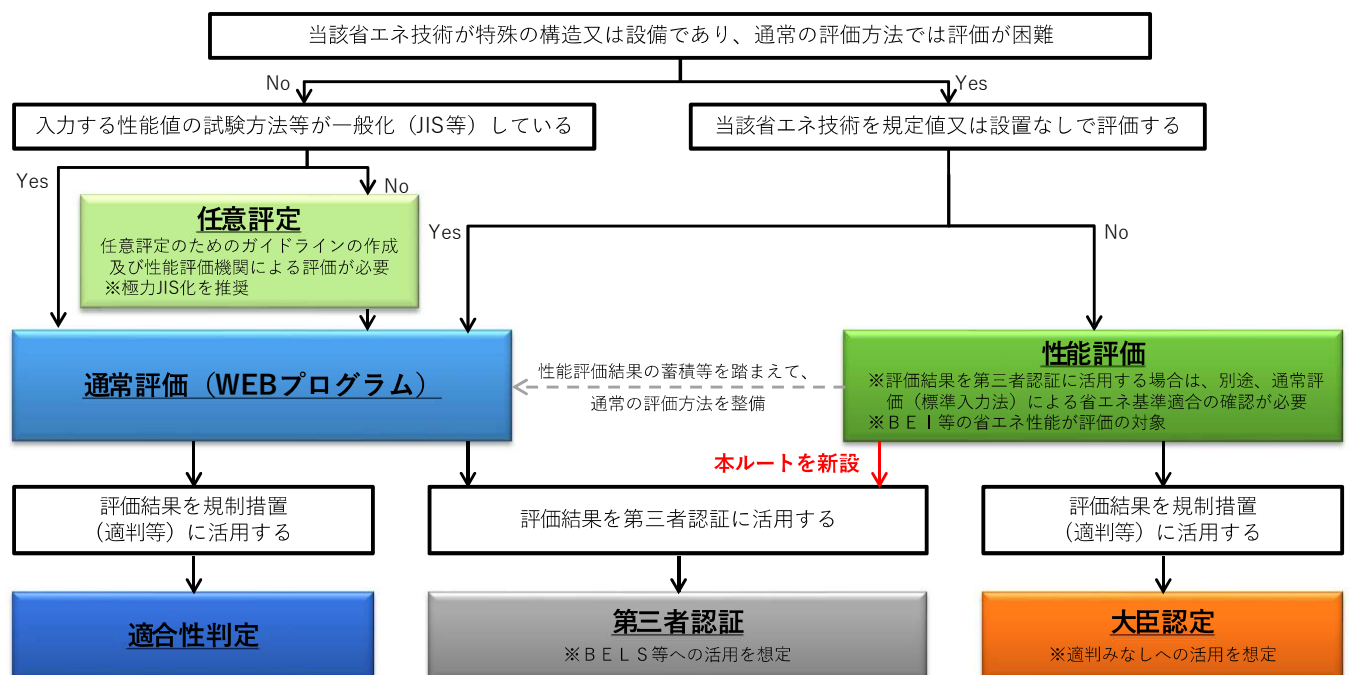


※(公社)空気調和・衛生工学会公表資料、(一社)環境共創イニシアチブZEB実証事業パンフレットより作成

60

省エネ未評価技術に対する性能評価の活用

- 社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会(令和5年1月25日開催)において、性能評価を大臣認定以外にも第三者認証(BELS等)にも活用可能とする方針が示された。
- 省エネ未評価技術等を対象として性能評価を行うにあたり、省エネ基準としての評価に必要な想定条件、算定方法等を検討※し、「特殊な構造又は設備を用いる非住宅建築物のエネルギー消費性能の算定方法に関するガイドライン」として公表した。(2023年9月25日)



1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1) 省エネ基準適合義務化
 - (2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3) 省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

62

既存住宅改修の施策推進上の課題と対策の方向性

- 既存住宅の省エネ改修は、2050年のストック平均でのZEH水準の省エネ性能の確保に向けた施策の推進が必要。
- 一方、既存住宅の省エネ改修は、**新築と比べ施策推進上の課題は多い。**

＜ 既存住宅の省エネ改修の隘路 ＞

- 既存住宅における**規制措置(改修の義務化等)**は困難。
- 環境(省CO2)だけでは、**所有者の動機付けに乏しい。**
- **費用負担**が大きい。
- どのような**省エネ改修が効果的か**が不明。
- 既存住宅市場において、**省エネ改修が評価されにくい。**

市場誘導を中心に施策を展開

■市場で評価されやすくするための環境整備

- ・ 既存住宅の省エネ性能表示(改正建築物省エネ法等)

■省エネ改修方法・効果の普及啓発

- ・ 省エネ改修の効果のわかりやすい情報提供
- ・ 健康と断熱(スマートウェルネス住宅等推進調査事業)
- ・ 省エネ改修と効果の事例紹介(部分断熱・省エネ改修実証事業)

■費用負担の軽減等

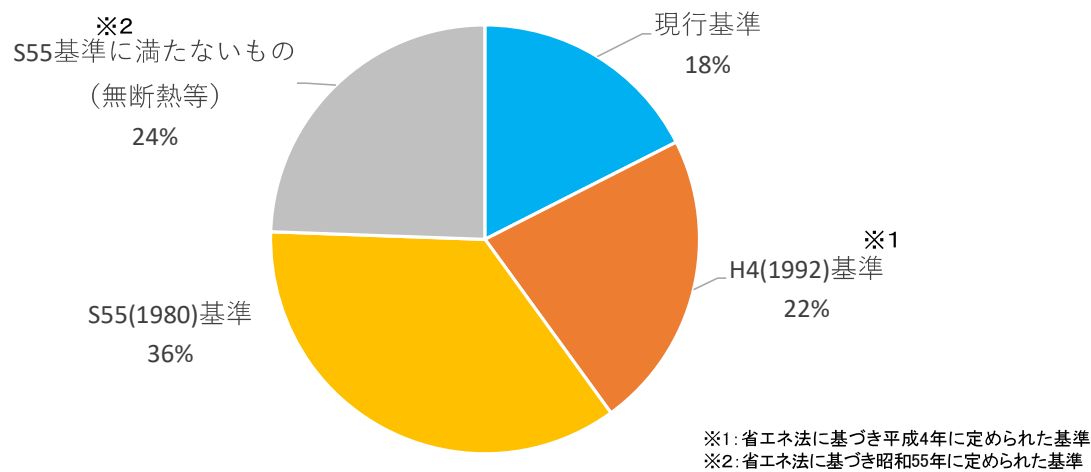
- ・ 部分断熱改修の普及(部分断熱・省エネ改修実証事業)
- ・ 三省連携による補助(住宅省エネ2024キャンペーン)等
- ・ 住宅リフォーム税制
- ・ JHFのグリーンリフォームローン
- ・ 形態規制の特例許可(改正建築物省エネ法)

■安心して相談・依頼できる環境整備 安心R住宅制度、リフォーム事業者団体登録制度、住宅紛争処理制度

63

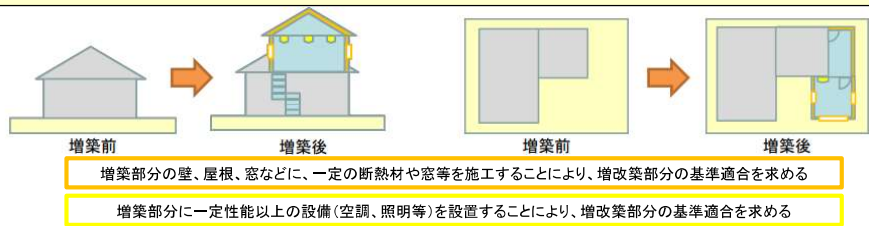
○ 住宅ストック（約5,400万戸）のうち省エネ基準に適合している住宅は令和4年度時点で約18%、無断熱の住宅は約24%と推計される。

【住宅ストック（約5,400万戸）の断熱性能】



出典: 国土交通省調査によるストックの性能別分布を基に、住宅土地統計調査による改修件数及び事業者アンケート等による新築住宅の省エネ基準適合率を反映して推計。

- 2025年4月からの省エネ基準適合義務制度では、**増改築※を行う場合も対象**。増改築の場合は、**増改築を行う部分が省エネ基準に適合**する必要がある。
※「増改築」には、修繕・模様替(いわゆるリフォーム)は含まれない
- 前回会議での審議(下図参照)を踏まえ、住宅の増改築部分の**一次エネルギー消費量を算出するプログラムを現在整備中**(2024年8月にβ版(試用版)を公開予定)。



住宅			非住宅		
仕様ルート		既存部分	増改築部分	※仕様基準なし	
	外皮性能	—	仕様基準or誘導仕様基準		
	一次エネルギー消費性能	—	仕様基準or誘導仕様基準		
計算ルート		既存部分	増改築部分		
	外皮性能	※一次エネ算定に用いる外皮性能は既定値	(仕様ルートで確認) ※一次エネ算定に用いる外皮性能は既定値	外皮性能	
	一次エネルギー消費性能	※一次エネ算定に用いる設備仕様は既定値	設備仕様は設計値 (BEIのみ)	一次エネルギー消費性能	設備仕様は設計値

背景・改正主旨

- 屋根の断熱改修や屋上への再生エネ設備の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

【施行日：令和5年4月1日】

改正前

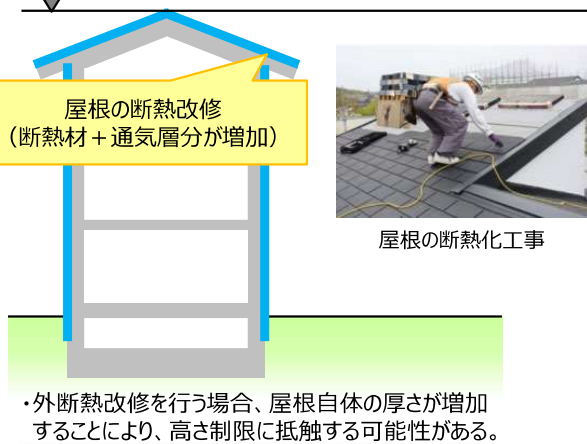
第一種低層住居専用地域等※や高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはならない

改正後

第一種低層住居専用地域等※や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

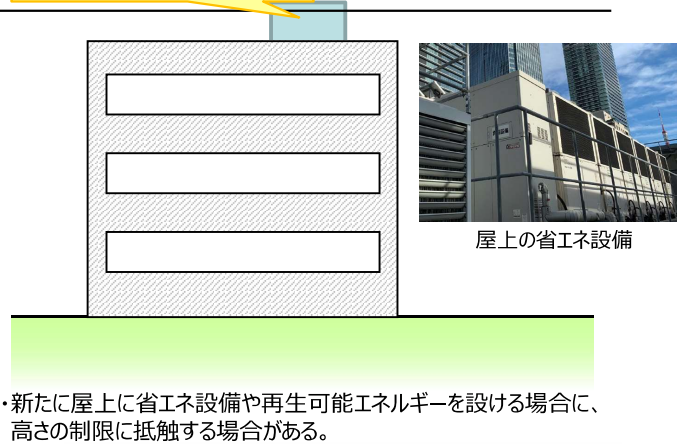
※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定
絶対高さ制限



省エネ設備の設置
(高効率の熱源設備等)

※絶対高さ制限の適用上は、建築面積の1/8以内の屋上部分は建築物の高さに不算入



66

【参考】屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて
(令和6年2月8日付け技術的助言)

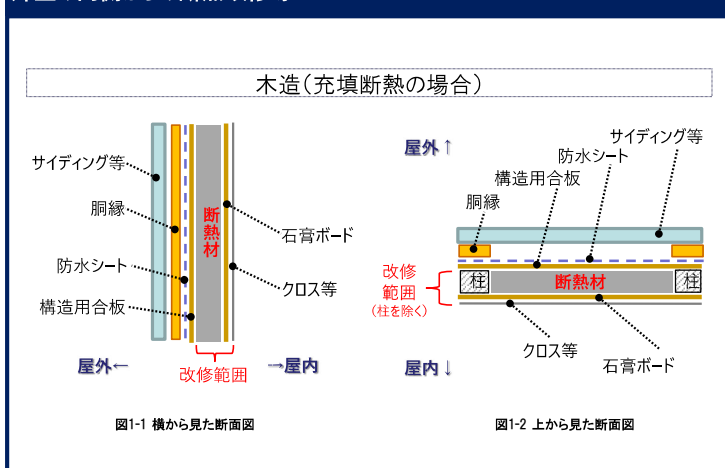
- 建築確認審査対象の見直し（いわゆる4号特例の見直し）に伴い、旧4号建築物から新2号建築物に移行する住宅等については、「大規模の修繕若しくは大規模の模様替」をしようとする場合も、建築確認の対象となる。
- 「屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて」（令和6年2月8日付け技術的助言国住指第355号）により、屋根や外壁の改修が「大規模の修繕若しくは大規模の模様替」にあたるか否かを明確化。

屋根及び外壁の改修に関する建築基準法上の取扱いについて（令和6年2月8日付け技術的助言国住指第355号）抜粋

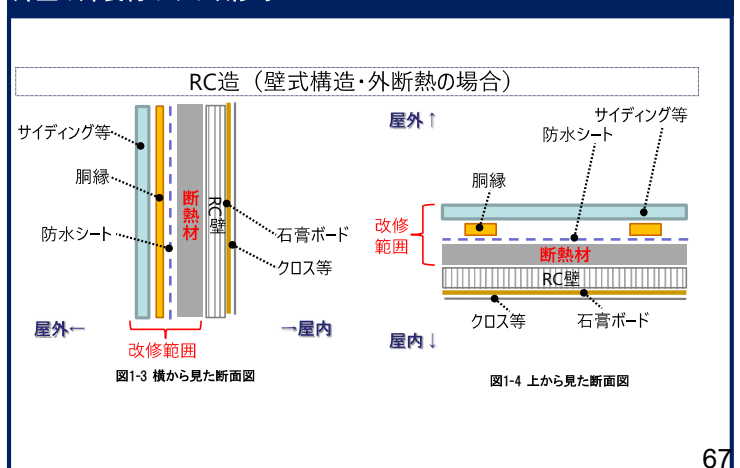
- 外壁の外装材のみの改修等を行う行為、又は外壁の内側から断熱改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。
- ただし、外壁の外装材のみの改修等を行う行為であったとしても、当該行為が外壁の全てを改修することに該当する場合は、この限りでない。
- 既存の外壁に新しい仕上材をかぶせるような工法による改修等を行う行為は、法第2条第14号に規定する大規模の修繕及び同条第15号に規定する大規模の模様替には該当しないものと取り扱って差支えない。

大規模の修繕及び大規模の模様替には該当しない外壁の改修等の例（あくまでも例であり、実情に応じて判断すること）

外壁の内側からの断熱改修等



外壁の外装材のみの改修等



67

○ 住宅の省エネ改修等を支援する住宅省エネ2024キャンペーンとあわせ、消費者に対して省エネ化の効果をわかりやすく示すリーフレットを公表

省エネ住宅で節約できる年間の光熱費		
●試算例①（小売事業者表示制度のエネルギー単価（2017～19年度の平均）を用いた場合）		
	北海道札幌市等	東京都23区等
今の省エネ住宅 （省エネ基準）	年 346,000円	年 239,000円
	年 ▲96,000円	年 ▲46,000円
ZEH水準の 省エネ住宅	年 250,000円	年 193,000円
●試算例②（最近のエネルギー価格の値上がり等を踏まえて設定した単価を用いた場合）		
	北海道札幌市等	東京都23区等
今の省エネ住宅 （省エネ基準）	年 396,000円	年 277,000円
	年 ▲107,000円	年 ▲53,000円
ZEH水準の 省エネ住宅	年 289,000円	年 224,000円

※WEBプログラムにより算定した二次エネルギー削減率に、下記の単価等を用いて算出。
 試算例①：小売事業者表示制度（2021年3月と前年3月の平均）の単価（2017～19年度の平均）を用いて算出。
 電気料金（27.7円/kWh）、都市ガス（1.55円/m³）、都市ガス（46.0円/m³）、灯油（88円/L）
 試算例②：小売事業者表示制度の単価設定方法を参考に、最近の活用可能な統計データを用いて単価を設定。
 電気料金（31.0円/kWh）、都市ガス（1.55円/m³）、都市ガス（46.0円/m³）、灯油（88円/L）
 ※住宅の仕様は、「木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック（省エネ基準編）」、「木造戸建住宅の仕様基準ガイドブック（省エネ基準編）」等を元に設定。

住宅の断熱化による健康への好影響（全国調査の結果）

健康診断結果

居間の室温で結果に差が

1.0倍 1.8倍 2.2倍
1.8℃以上 1.8℃未満 1.2℃未満
居間が温暖 居間が寒冷

<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34641787/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

生活の質

温暖な住環境等で
心身が満たされた生活に

温度、騒音、照度、衛生、安全、防犯に問題がない住環境の人々は、QOL（生活の質）が高いことがわかっています。

<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/33799475/>

睡眠の質

暖かい寝室では
睡眠の質が向上

寝室が暖かく、乾燥していない住宅では、睡眠の質が向上することがわかっています。

<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34916715/>

住宅内活動時間

居間や脱衣所の室温が上昇すると
住宅内での活動が活発に

コタツが不要となる等で、住宅内の1日の身体活動時間が最大で約50分増加する可能性があります。

<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34916715/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

子供の疾病

床近傍室温が16.1℃以上の住宅では
喘息の子供が半分

1.0倍 2.0倍
床が16.1℃以上 床が16.1℃未満
床近傍室温が温暖 床近傍室温が寒冷

<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34916715/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

入浴方法

入浴事故リスクが低減
“熱め入浴”が少なくなります

居間や脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、入浴事故リスクが高いとされる“熱め入浴”（42℃以上）が約1.7倍にのぼります。

1.0倍 1.47倍 1.66倍
家全体が温暖 居間だけ温暖 家全体が寒冷
室温：18℃以上 室温：18℃未満 室温：18℃未満

<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/34916715/>
<https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/35570002/>

出典：住宅省エネ2024キャンペーンHP

68

断熱性能の向上と健康への影響①

省エネで健康・快適な住まいづくりを！

「省エネ住宅」と「健康」の関係をご存知ですか？

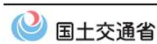
住宅を新築する方
住宅をリフォームする方



冬暖かく、夏涼しい！ 省エネ住宅は 経済的 + 健康的

断熱性を高める住宅設備は数多くありますが、普及は充分とは言えません。
 このためヒートショックや高血圧症など深刻な健康被害になることもあります。
 リフォームや新築の際には、経済面だけでなく、より健康で快適な暮らしのために省エネルギー住宅について考えてみませんか。

～断熱性能が高く、暖かい「省エネ住宅」は、住まい手の健康づくりにつながります～



高齢者が自立して暮らせる住生活の実現や、安全で質の高い住宅ストックを推進する観点から、ヒートショック防止等の健康増進リフォームを推進。（住生活基本計画）



●循環器疾患の対策として、40～80歳の国民の収縮期血圧を平均で4mmHg低下させる目標。※1（健康日本21（第二次））
 ●糖尿病・循環器疾患等の予防の観点から、現在の身体活動量を少しでも増やすことを世代共通の方向性とし、活動指針として「+10（プラステン）：今より10分多く体を動かそう」を推進。（健康づくりのための身体活動基準2013）
 ※1 これにより、脳卒中死亡数が年約1万人、冠動脈疾患死亡数が年約5千人減少すると推計されています。

改正建築物省エネ法 令和3年4月スタート

建築士は住宅を新築する施主に対し、省エネ性能の説明をすることが義務づけられます。

令和元年5月に公布された改正建築物省エネ法により、住宅を新築する際※2に、建築士から建て主に対して、省エネ性能を説明することが義務づけられます（令和3年4月スタート）。住まいを新築される際は、建築士からの説明を参考に、賢く省エネルギーな住まいを検討しましょう！

※2 300㎡未満の注文住宅や賃貸住宅等の設計契約時に、建築士に対して適用される説明義務制度です。
 マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の賃貸借において、売り主や仲介事業者に対して適用されるものではありません。

ヒートショックの防止

高血圧症の防止

循環器疾患の予防

熱中症の予防

身体活動の活性化

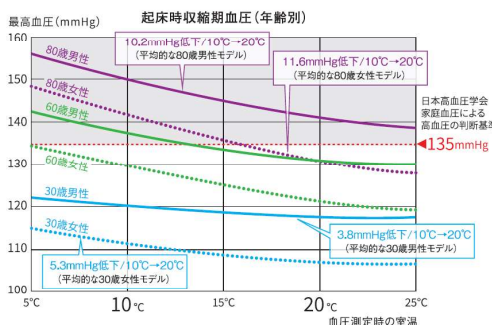
省エネリフォームを実施した居住者の健康への影響を調査

調査：国土交通省 スマートウェルネス住宅等推進調査事業（2014年度～）

JSBC 一般社団法人 日本サステナブル建築協会
Japan Sustainable Building Consortium

室温と血圧の関係

リフォームで断熱性を改善、朝の最高血圧が平均3.1mmHg低下！



断熱改修による血圧への影響

全体平均	3.1mmHg低下
高齢者	5.0mmHg低下
喫煙者	4.6mmHg低下
高血圧患者	7.7mmHg低下

循環器疾患のハイリスク者ほど断熱による血圧低下効果が大きい。

健康診断結果

室温(12℃未満:12℃～18℃:18℃以上)で比較
健康診断結果にも差が

室温が12℃未満の住宅に住む人は、18℃以上の住宅に住む人に比べて、
・悪玉コレステロール値が基準範囲を超える人が約1.6倍。
・心電図の異常所見のある人が約2.2倍。

悪玉コレステロール 140 mg/dl	1.49倍	1.64倍
心電図異常所見あり	1.79倍	2.18倍



入浴方法との関係

“熱め入浴”のおそれ
入浴事故リスクに気をつけて！

居間や脱衣所の室温が18℃未満の住宅では、入浴事故リスクが高いとされる“熱め入浴(42℃以上)”が約1.7倍に増加。



住宅内活動時間との関係

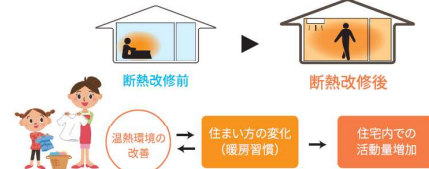
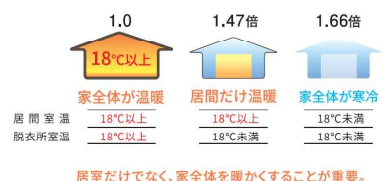
居間や脱衣所の室温が上昇すると
住宅内での活動が活発に

断熱改修により居間や脱衣所の室温が上昇。コタツが不要となることなどで、住宅内の1日の身体活動時間が最大で約50分増加する可能性。

過活動膀胱との関係

寒い住まいで生活すると
過活動膀胱になりやすい

寝る前の室温が12℃未満の住宅に住む人は、18℃以上の暖かい住宅に住む人に比べて、
・夜中に何度もトイレに起きる等の症状を招く過活動膀胱になる人が1.44倍多い。



出典：(一社)日本サステナブル建築協会資料(国土交通省補助事業により作成)

70

部分断熱・省エネ改修モデル実証事業(令和2～5年度)

○ 12件の住宅で部分断熱・省エネ改修を行い、温度環境や光熱費等の改善効果を調査

3地域(山形県高島町)、5地域(滋賀県竜王町、宮城県仙台市、石川県穴水町、石川県羽咋市)、6地域(東京都杉並区、神奈川県横浜市、埼玉県坂戸市、石川県金沢市、東京都八王子市、大阪府枚方市、愛知県一宮市)の物件

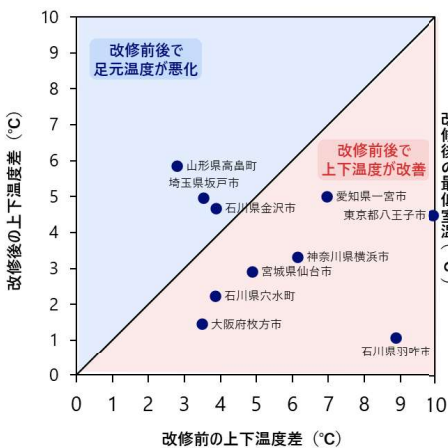
#	1	2	3	4	5	6
外観						
所在地(地域区分)	滋賀県竜王町(5地域)	東京都杉並区(6地域)	神奈川県横浜市(6地域)	宮城県仙台市(5地域)	埼玉県坂戸市(6地域)	石川県穴水町(5地域)
建て方	鉄骨造2階建て	木造2階建て	鉄骨造2階建て	木造2階建て	木造2階建て	木造2階建て
建築年	平成元年	平成10年	平成10年	平成元年	平成8年	昭和51年
改修部位	窓 床	窓 天井 壁	窓 天井 壁 床	窓 天井 壁 床	窓 床	窓 天井 壁 床
延床面積	123.0 m ²	99.4 m ²	115.8 m ²	119.0 m ²	101.4 m ²	227.7 m ²
改修空間の床面積	36.2 m ²	19.9 m ²	51.7 m ²	68.0 m ²	48.8 m ²	148.2 m ²
U _{部分} 値	2.39→2.04 W/m ² K	1.58→0.59 W/m ² K	1.95→0.55 W/m ² K	2.56→0.60 W/m ² K	2.22→1.74 W/m ² K	4.50→0.85 W/m ² K
#	7	8	9	10	11	12
外観						
所在地(地域区分)	石川県羽咋市(5地域)	石川県金沢市(6地域)	東京都八王子市(6地域)	大阪府枚方市(6地域)	愛知県一宮市(6地域)	山形県高島町(3地域)
建て方	木造1階建て	木造2階建て	鉄骨造2階建て	鉄骨造2階建て	木造2階建て	木造1階建て
建築年	大正10年	昭和50年	平成7年	平成8年	昭和59年	昭和54年
改修部位	窓 天井 壁 床	窓 天井 壁 床	窓 天井 壁 床	窓 天井 壁 床	窓 壁	窓 天井 壁 床
延床面積	159.7 m ²	157.8 m ²	101.7 m ²	125.8 m ²	156.9 m ²	233.3 m ²
改修空間の床面積	134.8 m ²	15.7 m ²	34.9 m ²	65.5 m ²	96.4 m ²	36.9 m ²
U _{部分} 値	4.43→0.62 W/m ² K	3.87→0.68 W/m ² K	2.62→0.79 W/m ² K	2.05→0.72 W/m ² K	4.54→0.89 W/m ² K	1.70→0.48 W/m ² K

71

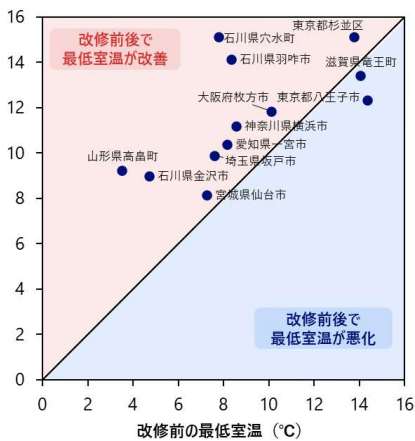
部分断熱・省エネ改修モデル実証事業の結果

- 上下温度差は、10住宅中7住宅で上下温度分布が改善。
※ 2住宅については、測定ができなかった。
- 最低室温は、12住宅中10住宅で改善。
- 光熱費は12住宅中10住宅で減少。

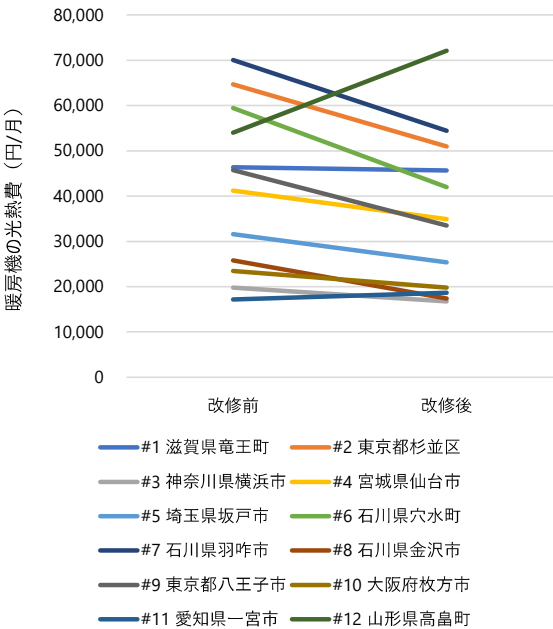
改修前後の上下温度差



改修前後の最低室温



改修前後の暖房期の光熱費



72

服装の変化

- 改修前後における夜間団らん時の着衣量を調査。
- いくつかの住宅において着衣量に明確な減少が見られた。

【神奈川県横浜市】

改修前 (clo値=1.38)				改修後 (clo値=1.08)			
改修前後ともに着用しているもの			改修前のみ着用しているもの	改修前後ともに着用しているもの			改修後のみ着用しているもの
-		+	ダウンベスト フリース トレーナー	-		+	セーター 長袖シャツ 肌着 (長袖)
ズボン (厚) ソックス (厚)		+	タイツ	ズボン (厚) ソックス (厚)		+	-

約2.7℃分の
服装減相当

【石川県金沢市】

改修前 (clo値=1.43)				改修後 (clo値=0.72)			
改修前後ともに着用しているもの			改修前のみ着用しているもの	改修前後ともに着用しているもの			改修後のみ着用しているもの
肌着 (長袖) キャミソール		+	トレーナー カーディガン セーター	肌着 (長袖) キャミソール		+	パジャマ
ソックス (厚)		+	デニム ズボン下	ソックス (厚)		+	

約6.3℃分の
服装減相当

clo値：着衣している衣服の保温性を表す数値であり、値が1減少すると快適に感じる温度が9℃下がる。

73

温度環境への満足度

- 12住宅で改修後の暖房室は概ね改善し、「快適」、「やや快適」。
- 非暖房室も満足度が向上している住宅が多い。

事例		改修した暖房室			
		対象室	改修前		改修後
#1	滋賀県竜王町	リビング	やや不快	→	やや快適
#2	東京都杉並区	寝室	やや快適	→	やや快適
#3	神奈川県横浜市	リビング	やや不快	→	快適
#4	宮城県仙台市	リビング	やや不快	→	快適
#5	埼玉県坂戸市	ダイニング	やや不快	→	快適
#6	石川県穴水町	リビング	やや不快	→	快適
#7	石川県羽咋市	リビング	不快	→	やや快適
#8	石川県金沢市	ダイニング	不快	→	快適
#9	東京都八王子市	リビング	やや快適	→	やや快適
#10	大阪府枚方市	リビング	不快	→	快適
#11	愛知県一宮市	リビング	不快	→	快適
#12	山形県高畠町	リビング	不快	→	快適

改修した非暖房室			
対象室	改修前		改修後
トイレ	やや不快	→	やや不快
該当室無し（改修空間が全て暖房室）			
玄関	不快	→	やや快適
洗面所	不快	→	やや快適
洗面所	やや不快	→	快適
玄関	やや不快	→	やや快適
トイレ	不快	→	やや快適
該当室無し（改修空間が全て暖房室）			
トイレ	やや快適	→	やや快適
洗面所	やや快適	→	快適
トイレ	やや不快	→	やや快適
浴室	やや不快	→	快適

改修範囲、断熱性能水準と、期待される改善効果

			断熱性能水準	
			等級 5	等級 4
改修範囲	生活空間全体	LDK＋寝室となりうる居室 ＋水回り等の生活ゾーン 日常生活のほとんどを 改修範囲内で行える	温度環境・光熱費 <u>両方の改善</u>	温度環境・光熱費 <u>両方の改善</u>
	1室等	LDKのみ等 活動時間が長い居室	温度環境・光熱費 <u>両方の改善</u>	温度環境・光熱費 <u>いずれかの改善</u>
		改修範囲外との出入りもある 寝室のみ等 活動時間が短い居室	温度環境・光熱費 <u>いずれかの改善</u>	改善効果が限定的になる可能性
		改修範囲外での活動も長い		

部分断熱改修の進め方と効果
～実証事業で得られた知見～

令和6年●月

部分断熱等改修実証委員会

工務店や建築士等の実務者向けに、実証事業で得られた知見をとりまとめて公表(予定)

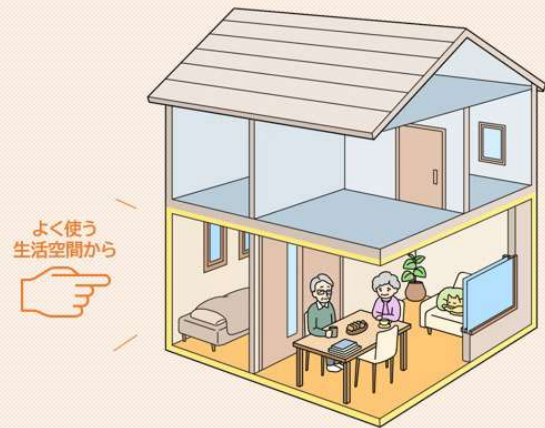
- 部分断熱改修の手順
- 部分断熱改修の実証事例
- 部分断熱改修の導入効果
- 部分断熱の改修方針における留意点
- 部分断熱改修における住宅の性能評価方法

消費者向けリーフレット

リーフレット(今後国交省にて公表予定)

ご自宅の中でよく使う生活空間から
優先して断熱改修しませんか？

—断熱性能を効率的に高める工夫や事例をご紹介します—



令和6年●月 部分断熱等実証委員会

部分断熱改修の手順

留意点 改修範囲を決めるための質問票への回答

改修方針・工事内容のうち改修範囲を具体化するために、〔各居室の使用頻度・使いやすさ〕や〔各居室・非居室の熱的快適性〕に係る改修事業者からの質問票に回答してください。質問票の例は下記のとおりです。

質問票(1):現在のお住まいの居室の使用頻度・使いやすさについて、該当する○を塗りつぶしてください。下記に該当しない居室がある場合は、最下部の欄に室名を記入の上で、該当箇所を選択してください。

室名	頻度	使いやすい	やや頻度	やや使いやすい	頻度	使いやすい	やや頻度	やや使いやすい	頻度	使いやすい
(記入例)	○ 4	● 3	○ 2	○ 1	○ 4	● 3	○ 2	○ 1	○ 4	● 3
居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	○ 4	○ 3
書斎	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	○ 4	○ 3
その他	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	○ 4	○ 3

質問票(2):現在のお住まいの空間の快適性について、該当する○を塗りつぶしてください。下記に該当しない空間がある場合は、最下部の欄に室名を記入の上で、該当箇所を選択してください。

室名	項目	快適	やや快適	やや不快	不快	理由
(記入例)	居室	● 4	○ 3	○ 2	○ 1	
書斎	居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	
書斎	居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	
書斎	居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	
書斎	居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	
書斎	居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	
書斎	居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	
書斎	居室	○ 4	○ 3	○ 2	○ 1	

なぜ質問票への回答が重要なのか？

部分断熱改修の利点は、使用頻度の高い空間を比較的短工期かつ安価に工事ができることですが、改修しない空間との温度差が拡大し、ヒートショック(※)等の問題が生じる可能性もあります。

そのため、質問票の回答を踏まえ、使用頻度が高い空間を中心に、必要に応じて居室を2階から1階に変更する等の生活空間の変更も考慮しながら、改修範囲を適切に決定することが重要です。

(※)ヒートショックとは、急激な温度の変化に伴い血圧が大きく変動する等によって生じる健康被害を指します。

◆改修事例の紹介

部 分 断 熱 改 修 の 効 果

事 例 Case2 | 6 地域 (神奈川県)

1階ほぼすべての部位
(窓・天井・壁・床)を等級5相当に

地域	神奈川県横浜市(6地域)	延床面積	116m ² (1階:57 m ² 2階:59 m ²)
建築年	平成10年	改修水準	等級5 (誘導基準)相当
構造	鉄骨造2階建て	改修期間	2022年10月3日～2022年11月26日
居住者	夫婦二人(50代)	補助対象費用	420万円(税込)

※断熱改修に伴う部材購入費及び工事費(解体・築工・復旧工事費等)

改修状況

窓	○
天井(階間)	○
壁(外壁・間仕切り)	○
床	○

改修面積:52m²、2階は改修なし
改修範囲: 1階

階段入口にロールスクリーンを設置

内窓(二重窓)を設置

改修範囲

居住者の声

- 改修事業者とも相談し、使用頻度が高いものの使い勝手が悪かったLDK(リビング・ダイニング・キッチン)を含む、1階の大部分を改修対象とした。
- 和室の使用頻度は日常的には低いが、こども・孫が訪れた際の客間として使うことが多く、来客の快適性向上のため改修対象とした。トイレは、直近で改修を行い、設計上の制約もあったため対象外とした。
- 改修期間中、仮住まいは行わず、主に2階で生活した。
- 今回の断熱改修で改善効果を実感したため、2階の断熱改修も検討している。

室温の変化

暖かく過ごせるようになりました

- 暖房を使用している部屋の平均室温: 12.8℃ → 14.5℃
- 暖房を使用していない部屋の平均室温: 9.2℃ → 10.7℃

※平均室温の算出に当たっては、暖房を停止している時間帯も含まれます

足元が暖かくなりました

- 高さ1.1mで測定した室温と、高さ0.3mで測定した室温の差(上下温度差)

暖房を使用している部屋

改修前: 5.8℃ (1.1m - 0.3m)
改修後: 3.3℃ (1.1m - 0.3m)

暖かく感じる日が増えました

- 調査期間において、室温が常に10℃超であった日数の割合

暖房を使用している部屋

改修前: 19% → 改修後: 83%

体感の変化

冬も軽装で過ごせるようになりました

- 改修前後での夜間の服装の違い

改修前: ダウンベスト・フリース・トレーナー (着衣量が減少)
改修後: セーター

- 改修場所の快適性に係る居住者満足度

暖房を使用している部屋: やや不快 → 快適
暖房を使用していない部屋: 不快 → やや快適

エネルギー使用量の変化

省エネが実現できました

- 冬の電力使用量が改修前と比較して減少

※光熱費は住まい方(暖房使用方法等)によっても変わるため、場合によっては光熱費削減効果が得られない場合もあります。

改修前 (2022年1・2月平均): 19,794円
改修後 (2023年1・2月平均): 16,709円
16%削減

※エネルギー使用量の実績値に基づき、電気料金単価:31円/kWhと設定して算出しています

78

1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1)省エネ基準適合義務化
 - (2)建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3)省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

79

新築に対する支援

○ ZEH・ZEBに対する補助

- ・子育て世帯等によるZEH水準の住宅等の新築への補助（子育てエコホーム支援事業、ZEH水準の住宅：80万円/戸）
- ・先導的な省エネ技術を採用した建築物（サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）、55.97億円の内数（R6年度）、補助率：1/2）

○ 省エネ性能等に応じた住宅ローン減税の適用 <R7年末まで>（R6年以降入居は借入限度額が変更）

省エネ性能等に応じて、借入限度額を上乘せ（借入限度額：最大5,000万円、控除率：0.7%、控除期間：新築等は13年）

○ ZEH等に対する住宅金融支援機構のフラット35による金利優遇

ZEHの場合は、当初5年間▲0.75%の金利引下げ

既存に対する支援

○ 省エネ改修に対する補助

- ・地方公共団体と連携した補助（社会資本整備総合交付金等、ZEHレベルの住宅に国と地方で補助額70万円/戸（補助対象費用の8割を限度）、ZEBレベルの建築物に国と地方で補助率23%（補助上限額：9,600円/m²））

○ 省エネ改修に対する税制上の特例措置

令和4年度税制改正において対象を拡充（所得税の対象工事要件：「全居室の全窓の断熱工事」⇒「一部の窓の断熱改修工事」等）
（固定資産税の対象住宅要件：「H20.1.1以前から所在する住宅」⇒「H26.4.1以前から所在する住宅」）

○ 住宅金融支援機構による省エネ改修に対する低利融資

省エネに資する所定のリフォームを含む工事を対象（限度額：500万円、返済期間：10年以内 等）

80

住宅省エネ2024キャンペーンについて

- 令和5年補正予算において、住宅の省エネ化への支援強化の実施を決定。国交省・経産省・環境省が連携して「住宅省エネ2024キャンペーン」として4つの補助事業に取り組む。



① 令和5年度補正予算 : 2,100億円（国土交通省）
令和6年度当初予算 : 400億円（国土交通省）

② 1,350億円（環境省）

③ 580億円（経済産業省）

④ 185億円（経済産業省）

81

子育てエコホーム支援事業の概要

令和5年度補正予算 : 2,100億円
令和6年度当初予算 : 400億円

1 制度の目的

エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい**子育て世帯・若者夫婦世帯**による**高い省エネ性能を有する新築住宅の取得**や、**住宅の省エネ改修等**に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯:夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

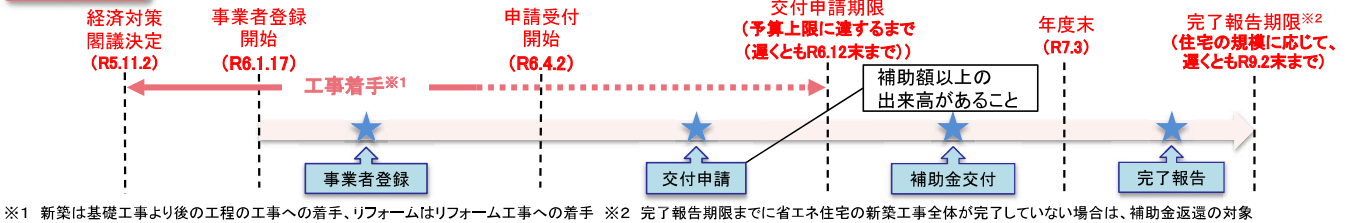
子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
①長期優良住宅 ②ZEH基準の水準の省エネ性能の住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は原則除外とする。	①100万円/戸 ② 80万円/戸 ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (i) 市街化調整区域 (ii) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域)における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

住宅のリフォーム*1

対象工事	補助額
① 住宅の省エネ改修 ② 住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等 (①の工事を行った場合に限り。)*2	リフォーム工事内容に応じて定める額* ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯:上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯:上限30万円/戸

3 手続き



*1 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)」、「高効率給湯器の導入を促進する家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)」(*2において「3省連携事業」という。)とのワンストップ対応を実施
*2 3省連携事業により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする

住宅の省エネリフォームへの支援の強化

令和5年度補正予算等

・断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省) 1,350億円(R5補正)
・高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金支援事業(経済産業省) 580億円(R5補正)
・既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省) 185億円(R5補正)
・子育てエコホーム支援事業(国土交通省) 2,100億円+400億円(新築・リフォームの合計)(R5補正+R6当初)

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化への支援を強化する必要。

国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォームを支援する補助制度について、3省の連携により、各事業をワンストップで利用可能(併用可)とする。

対象

工事内容		補助対象	補助額
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置※1,4 先進的窓リノベ2024事業	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸
	2) 給湯器※2,4 高効率給湯器の設置 給湯省エネ2024事業	高効率給湯器 ((a)ヒートポンプ給湯機、(b)ハイブリッド給湯機、(c)家庭用燃料電池)	定額(下記は主な補助額) (a)10万円/台、(b)13万円/台、(c)20万円/台
	既存賃貸集合住宅におけるエコジョーズ等取替 賃貸集合給湯省エネ2024事業	エコジョーズ/エコフィール* *従来型給湯器からの取替に限る *補助対象は賃貸集合住宅に設置する場合に限る	追焚機能無し:5万円/台 追焚機能有り:7万円/台
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事※3,4 子育てエコホーム支援事業	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限30万円/戸 ・その他の世帯:上限20万円/戸
②その他のリフォーム工事※3,4 (①①)～③のいずれかの工事を行った場合に限る)		住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯:上限30万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸

※1 断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業(環境省)による支援(令和5年度補正予算)

※2 高効率給湯器の導入を促進する「家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業(経済産業省)による支援(令和5年度補正予算)

※3 子育てエコホーム支援事業(国土交通省)による支援(令和5年度補正予算、令和6年度当初予算案)

※4 ①①、③及び②については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降にリフォーム工事に着手したもの、①②については、経済対策閣議決定日(令和5年11月2日)以降に対象工事に着手したものに限り(いずれの場合にも、交付申請までに事業者登録が必要)。

住宅・建築物のカーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅・建築物の省エネ改修を加速するため、省エネ改修等に係る支援を行う。

住宅

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/2

省エネ設計・省エネ改修(建替えを含む)

■ 交付対象

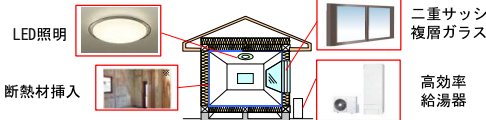
省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額
※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の断熱化工事と同額以下。
※ ZEHレベルの省エネ改修と併せて実施する構造補強工事を含む。
※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)。

■ 交付額 (国と地方が補助する場合)

※省エネ改修の地域への普及促進に係る取組を行う場合に重点的に支援

省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
300,000円/戸 交付対象費用の4割を限度	700,000円/戸 交付対象費用の8割を限度

【既存住宅の省エネ改修のイメージ】



※耐震改修と併せて実施する場合は、住宅・建築物安全ストック形成事業等において実施

建築物

省エネ診断

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ設計等

民間実施：国と地方で2/3
公共実施：国1/3

省エネ改修(建替えを含む)

■ 対象となる工事

開口部、躯体等の断熱化工事、設備の効率化に係る工事
※ 設備の効率化に係る工事については、開口部・躯体等の工事と併せて実施するものに限る。
※ 改修後に耐震性が確保されることが必要(計画的な耐震化を行うものを含む)
※ 省エネ基準適合義務の施行後に新築された建築物又はその部分、ZEHレベルへの改修のみ対象。

■ 交付率

民間実施：国と地方の合計で23%
公共実施：国11.5%

■ 補助限度額 (国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	ZEHレベル
5,600円/㎡	9,600円/㎡

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税)

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおりに措置する。

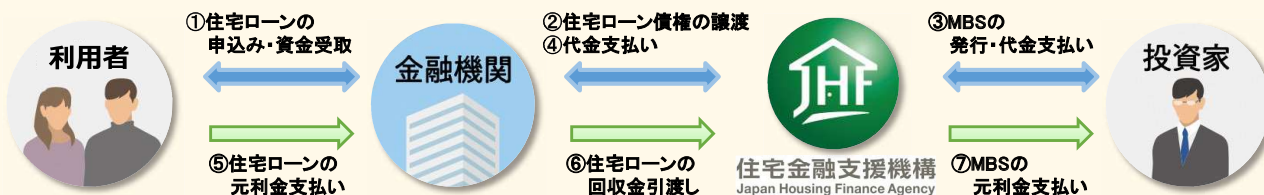
<入居年>			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						与党大綱 R7年度税制改正にて R6と同様の方向性で検討
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件			2,000万円			
床面積要件			50㎡(新築の場合、2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】(所得要件：1,000万円))			

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

与党大綱 R7年度税制改正にてR6と同様の方向性で検討

制度の概要

- 民間金融機関が提供した住宅ローンを住宅金融支援機構が買い取ることで、国民に根強い需要のある「全期間固定金利の住宅ローン（フラット35）」の普及を支援。
- 住宅金融支援機構は、自らが発行する債券（MBS）によって投資家から買取資金を調達することで、国費によらない自主的な財源確保を実現（住宅ローンの証券化）。
- さらに、省エネ性・耐震性などの質の高い住宅を対象とした住宅ローン（フラット35S）や、子育て支援や空き家活用などの地方公共団体の施策と連携した住宅ローン（フラット35地域連携型）については、金利の引下げを実施。



●フラット35の融資要件

資金使途	住宅の建設資金（新築）又は購入資金（新築・既存）	返済期間	15年以上 35年以内
融資対象となる住宅	・床面積：一戸建て住宅 70㎡以上、マンション 30㎡以上 ・住宅の省エネ性能や耐火性能等について、機構が定める技術基準に適合	金利	全期間固定 (R6.5金利:1.83%)

●フラット35S等による金利引下げ

フラット35S (「省エネ性」、「耐震性」、「バリアフリー性」、「耐久性・可変性」のいずれかの性能が優れた住宅)			フラット35地域連携型 (地方公共団体による補助を受けている住宅)		フラット35維持保全型 (維持保全に配慮した住宅)	フラット35子育てプラス (子育て世帯等の支援)
性能が優れた住宅 (Bプラン)	性能が特に優れた住宅 (Aプラン)	性能が極めて優れた住宅 (ZEH) ※省エネ性のみ	UIターン支援、 地域産材利用 など	子育て支援、 空き家活用	管理計画認定マンション など	子どもの人数等に 応じた支援
当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50%	当初5年間 ▲0.75%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50%	当初5年間 ▲0.25%	当初5年間 ▲0.50% ※子ども2人の場合

86

グリーンリフォームローンの概要

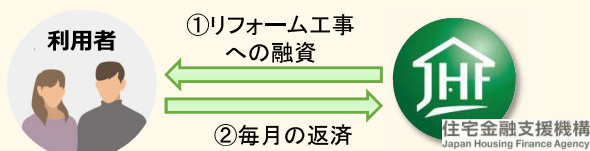
【住宅金融支援機構】

【グリーンリフォームローン】

国土交通省

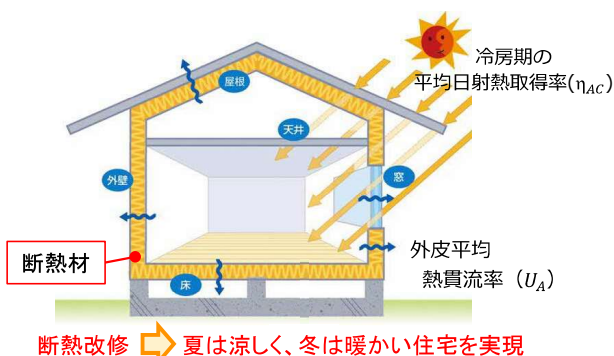
制度の概要

- 「断熱改修」や「省エネ設備の設置」の工事を行うことにより、既存住宅の省エネ性能向上を図る取組みを対象とした、個人向けのリフォーム融資制度。
- 特に断熱性能が高くなる改修を行う場合は、金利を引下げ。



	【グリーンリフォームローン】	【グリーンリフォームローン】S
融資要件	次のいずれかの工事の実施 ・断熱等級4の「断熱改修」 ・太陽光発電、高効率給湯機等の「省エネ設備の設置」	・断熱等級5の「断熱改修」の実施
返済方法	・通常の返済方法（元利均等返済 又は 元金均等返済）	・高齢者向け返済特例
限度額／返済期間	500万円 / 10年以内 (高齢者向け返済特例の場合は、借入申込み人全員の死亡時まで)	
融資金利 (R6.4) 【全期間固定】	通常の返済方法: 1.50 % 高齢者向け返済特例: 3.40 %	通常の返済方法: 1.20 % 高齢者向け返済特例: 3.10 %
保証人・担保	不要 (高齢者向け返済特例の場合は必要)	

断熱等性能等級（外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能）



	等級1	等級2	等級3	等級4 (省エネ基準)	等級5 (ZEH水準)
仕様例(地域区分5～7)	【グリーンリフォームローン】		【グリーンリフォームローン】S		
壁	高性能グラスウール16K 84mm		高性能グラスウール16K 105mm		
窓	アルミサッシ +透明複層ガラス		アルミ樹脂複合サッシ +Low-E複層ガラス		

87

省エネ住宅の新築に対する主な支援措置(令和6年度予算等)

＜新築住宅を対象とする支援事業＞

所管	支援措置の名称	予算	支援対象	主な補助率・補助額等
環境省	戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業 補助	75.5億円の内数	新築戸建住宅のZEH、ZEH+	ZEH:55万円/戸 ZEH+:100万円/戸 ほか
環境省	集合住宅の省CO2化促進事業 補助	34.5億円の内数	20層以下の集合住宅におけるZEH-Mの新築	新築低層ZEH-M(3層以下):40万円/戸 新築中高層ZEH-M(4~20層):1/3 ほか
環境省	地域脱炭素推進交付金 補助	560億円の内数 (R5補正含む)	ZEH(又はZEH+)を上回る、地方公共団体独自の断熱性能の基準を満たす高性能住宅 など	定額(ZEH+:100万円/戸以内、ZEH:55万円/戸以内)に加え、かかりまし費用に対する給付額の1/2以内を上乗せ交付(合計で上限140万円/戸) ほか
国交省	サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型) 補助	56.0億円の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む住宅の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 限度額:3億円/プロジェクト(※) ※改修事業も対象
国交省	子育てエコホーム支援事業 補助	2,100億円の内数 (R5補正)400億円 (R6当初予算案)	子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する住宅の新築	補助額:長期優良住宅 100万円/戸 ZEH住宅 80万円/戸

省エネ住宅の新築に対する主な支援措置(令和6年度予算等)

＜新築住宅を対象とする支援事業＞

所管	支援措置の名称	予算	支援対象	主な補助率・補助額等
国交省	フラット35S 融資	226.36億円の内数	省エネ性能に優れた住宅の新築	断熱等級4かつ一次エネ等級6又は断熱等級5かつ一次エネ等級4: 適用金利当初5年間▲0.25%引下げ 断熱等級5かつ一次エネ等級6: 適用金利当初5年間▲0.5%引下げ ZEH住宅: 適用金利当初5年間▲0.75%引下げ
国交省	住宅ローン減税(所得税・個人住民税) 税		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅省エネ基準適合住宅の新築	控除率:各年末の住宅ローン残高の0.7%(控除期間:最大13年間) 最大控除額:住宅の性能に応じて以下のとおり(R6・7年入居の場合) ※括弧内の金額は、子育て世帯・若者夫婦世帯がR6年中に入居した場合の最大控除額 ・認定長期優良住宅・認定低炭素住宅:409.5万円(455万円) ・ZEH水準省エネ住宅:318.5万円(409.5万円) ・省エネ基準適合住宅:273万円(364万円)
国交省	投資型減税(所得税) 税		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅の新築	控除率:標準的な性能強化費用相当額の10% 最大控除額:65万円【税額控除】
国交省	固定資産税、登録免許税不動産取得税の優遇措置 税		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築	固定資産税:一般住宅に比べ、軽減期間を2年延長(※) 登録免許税:一般住宅に比べ、税率を0.05%-0.2%減免 不動産取得税:一般住宅に比べ、課税標準からの控除額を100万円増額(※) (※)の特例については認定長期優良住宅のみ
国交省	贈与税非課税措置 税		住宅取得費用の贈与を受けて行うZEH水準省エネ住宅の新築	一般住宅に比べ、非課税限度額を500万円加算

省エネ建築物の新築に対する主な支援措置(令和6年度予算等)

<新築建築物を対象とする支援事業>

所管	支援措置の名称	予算	支援対象	主な補助率・補助額等
経産省	住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業(ZEB実証事業) 補助	57億円の内数	新築建築物(10,000㎡以上)によるZEB	補助率: 2/3以内
環境省	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業 (1)ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業 ①新築建築物のZEB普及促進支援事業 補助	47.2億円の内数	ZEBの更なる普及拡大のため、新築の建築物ZEB化に資する設備機器等の導入を支援する。	補助率: ZEB化費用の1/2~1/4(上限3億円)
環境省	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業 (2)LCCO2削減型の先導的な新築ZEB支援事業 補助	47.2億円の内数	建築物の運用時及び調達時、建築時、廃棄時に発生するCO2(ライフサイクルCO2: LCCO2)を削減し、かつ先導的な取組を行うZEB建築物の普及拡大のため、一定の要件を満たす建築物についてZEB化に資するシステム・設備機器等の導入を支援する。	補助率: ZEB化費用の3/5~1/3(上限5億円)
環境省	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業(1)ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業 ①新築建築物のZEB普及促進支援事業 補助	61.7億円の内数 (R5補正)	ZEBの更なる普及拡大のため、新築の建築物ZEB化に資する設備機器等の導入を支援する。	補助率: ZEB化費用の1/2~1/4(上限3億円)
国交省	サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型) 補助	56.0億円の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む建築物の新築	補助率: 1/2 限度額: 3億円/プロジェクト(※) ※ 改修事業も対象

90

住宅の省エネ改修に対する主な支援措置(令和6年度予算等)

<住宅の省エネ改修を対象とする支援事業>

所管	支援措置の名称	予算	支援対象	主な補助率・補助額等
経産省	高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金 補助	580億円 (R5補正)	(1)高効率給湯器(①ヒートポンプ給湯機、②ハイブリッド給湯機、③家庭用燃料電池)を導入した新築、既存住宅の改修 (2)(1)と併せた①電気温水器、②蓄熱暖房機の撤去	補助率: 定額 (1)①10万円/台、②13万円/台、③20万円/台 ※戸建住宅: 上限2台、集合住宅: 上限1台 (2)①5万円/台、②10万円/台 ※台数上限あり
経産省	既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業 補助	185億円 (R5補正)	既存賃貸集合住宅における、従来型給湯器からエコジョーズ、エコフィールへの取替え工事	補助率: 定額 追い焚き機能なし 5万円/台 追い焚き機能あり 7万円/台
経産省	住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業(次世代省エネ建材の実証支援事業) 補助	57億円の内数	次世代省エネ建材(工期短縮が可能な外張り断熱材等の高性能断熱建材等)を導入した、既存住宅の断熱改修	補助率: 補助対象経費の1/2以内
環境省	戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)化等支援事業 補助	75.5億円の内数	既存戸建住宅の断熱リフォーム	補助率: 1/3(上限120万円/戸)ほか
環境省	集合住宅の省CO2化促進事業 補助	34.5億円の内数	既存集合住宅の断熱リフォーム	補助率: 1/3(上限15万円/戸(玄関ドアも改修する場合は上限20万円/戸))ほか
環境省	既存住宅の断熱リフォーム支援事業 補助	13.9億円 (R5補正)	既存戸建・集合住宅の断熱リフォーム	補助率: 1/3(上限【戸建】上限120万円/戸、【集合】上限15万円/戸(玄関ドアも改修する場合は上限20万円/戸)ほか
環境省	断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO2加速化支援事業 補助	1,350億円 (R5補正)	既存住宅における高性能断熱窓への改修	工事内容に応じて定額(補助率1/2相当等、上限200万円/戸)

91

住宅の省エネ改修に対する主な支援措置(令和6年度予算等)

<住宅の省エネ改修を対象とする支援事業>

所管	支援措置の名称	予算	支援対象	主な補助率・補助額等
国交省	長期優良住宅化リフォーム推進事業 補助	447.1億円の内数	省エネ性能等を有する住宅(省エネ基準相当)への改修工事	補助率:1/3 限度額:80万円/戸 ※長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合は160万円/戸
国交省	サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型) 補助	56.0億円の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む住宅の改修工事	補助率:1/2 限度額:3億円
国交省	住宅・建築物省エネ改修推進事業 補助	社会資本整備総合交付金等の内数	省エネ基準適合レベル又はZEHレベルへの省エネ改修工事(省エネ設計等を含む)	補助額(国+地方の場合): 省エネ基準適合レベル 30万円/戸(補助対象費用の4割を限度) ZEHレベル 70万円/戸(補助対象費用の8割を限度)
国交省	子育てエコホーム支援事業 補助	2,100億円の内数(R5補正)	住宅の省エネ改修工事等	リフォーム工事内容に応じて定める額(※) ・子育て世帯・若者夫婦世帯 上限30万円/戸 ・その他の世帯 上限20万円/戸 ※子育て世帯・若者夫婦世帯が既存住宅購入を伴う場合は、上限60万円/戸 ※長期優良リフォームを行う場合は、 ・子育て世帯・若者夫婦世帯:上限45万円/戸 ・その他の世帯 :上限30万円/戸
国交省	フラット35リノベ 融資		既存住宅購入とあわせて実施する省エネ改修工事	適用金利当初5年間▲0.5%引下げ(※) ※断熱等級4かつ一次エネ等級6又は断熱等級5かつ一次エネ等級4の場合は、当初5年間▲1.0%引下げ
国交省	省エネリフォーム税制(所得税・固定資産税) ※別途、住宅ローン減税(増改築・買取再販)もあり 税		省エネ性能を有する住宅への改修工事	【所得税】控除率:標準的な工事費用相当額の10%等を控除 最大控除額:62.5万円/戸(※) ※太陽光発電を設置する場合は67.5万円/戸 【固定資産税】工事翌年度の固定資産税額の1/3を減額(120㎡相当分まで)
国交省	贈与税非課税措置 税		住宅取得等費用の贈与を受けて行う省エネ性能を有する住宅への改修工事	一般住宅に比べ、非課税限度額を500万円加算

92

建築物の省エネ改修に対する主な支援措置(令和6年度予算等)

<建築物の省エネ改修を対象とする支援事業>

所管	支援措置の名称	予算	支援対象	主な補助率・補助額等
経産省	住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業(ZEB実証事業) 補助	57億円の内数	既存建築物(2,000㎡以上)の改修によるZEB	補助率:2/3以内
環境省	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業(2)ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業 ②既存建築物のZEB普及促進支援事業 補助	47.2億円の内数	ZEBの更なる普及拡大のため、既存の建築物ZEB化に資する設備機器等の導入を支援する。	補助率:ZEB化費用の2/3(上限5億円(2000㎡未満は3億円))
環境省	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業(1)ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業 ②既存建築物のZEB普及促進支援事業 ③非住宅建築物ストックの省CO2改修調査支援事業 補助	61.7億円の内数(R5補正)	ZEBの更なる普及拡大のため、既存の建築物ZEB化に資する設備機器等の導入を支援する。また、既存建築物ストックの省CO2改修によるZEBの達成可能性・省CO2効果の調査を支援する。	補助率: ②ZEB化費用の2/3(上限5億円(2000㎡未満は3億円)) ③調査費用の1/2(上限100万円)
環境省	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業(2)省CO2化と災害・熱中症対策を同時実現する施設改修等支援事業 ①業務用施設における省CO2化・熱中症対策等支援事業 補助	61.7億円の内数(R5補正)	様々な業務用施設等の改修に際し、高効率な設備の導入支援を行い、熱中症対策等にも資する既存 建築物の省CO2化の促進を図る。	補助率:1/3(上限:メニューに応じて1,000万円、5,000万円、4,000万円、補助上限なし)
環境省	業務用建築物の脱炭素改修加速化事業 補助	111億円(R5補正・4年間で総額339億円の国庫債務負担)	既存建築物(業務用)の省CO2改修に際し、外皮の高断熱化及び高効率空調機等の導入を支援。	補助率:改修内容に応じて定額又は補助率1/2~1/3相当 等 上限額:10億円、下限額500万円
国交省	既存建築物省エネ化推進事業 ※実施については未定 補助	56.0億円の内数	20%以上の省エネ効果が見込まれる既存建築物の省エネ改修工事等	補助率:1/3 限度額:5,000万円/プロジェクト
国交省	サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型) 補助	56.0億円の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む建築物の改修工事	補助率:1/2 限度額:3億円/プロジェクト
国交省	住宅・建築物省エネ改修推進事業 補助	社会資本整備総合交付金等の内数	省エネ基準適合レベル又はZEHレベルへの省エネ改修工事	(国+地方の場合) 補助率:23% 限度額: 省エネ基準適合レベル 5,600円/㎡ ZEHレベル 9,600円/㎡

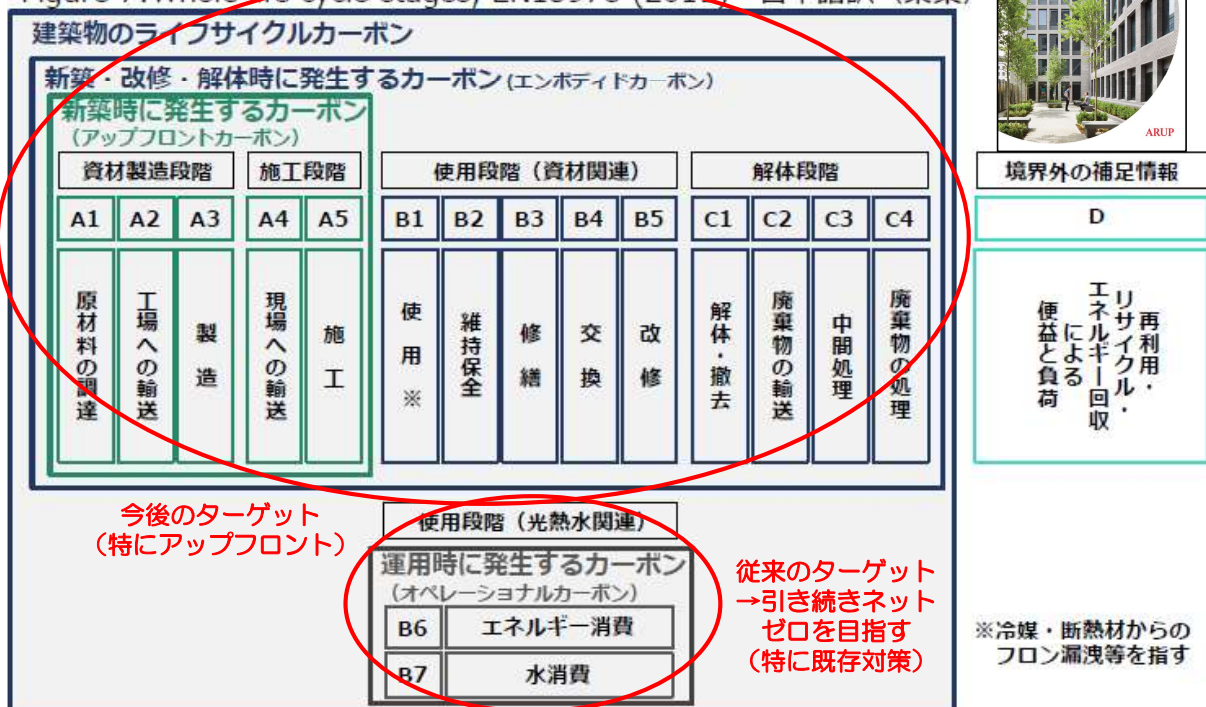
93

1. 住宅・建築物分野における省エネ施策の背景
2. 改正建築物省エネ法
 - (1) 省エネ基準適合義務化
 - (2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - (3) 省エネ性能表示制度
3. 2030年に向けたZEH水準・ZEB水準の推進
4. 既存ストック対策の推進
5. 支援措置(新築・既存)
6. 建築物のライフサイクルカーボン削減の取組み

94

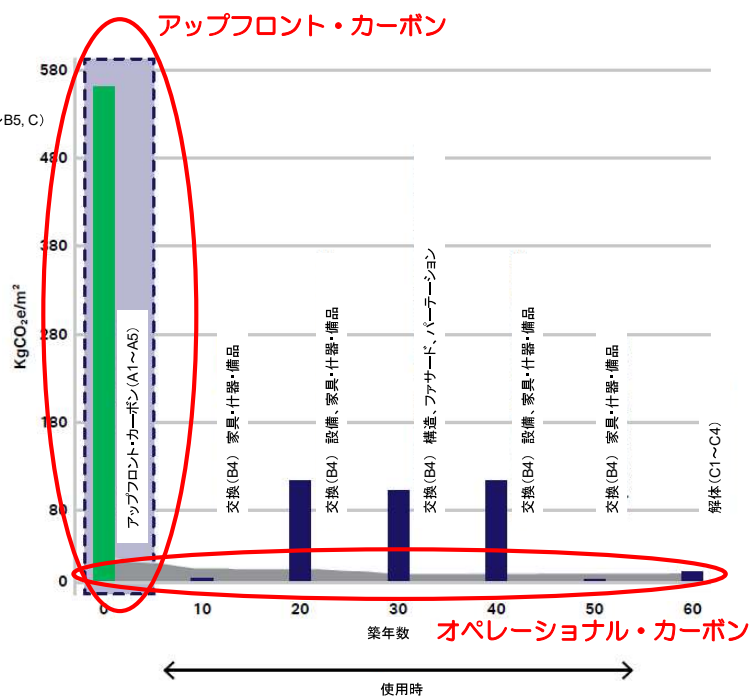
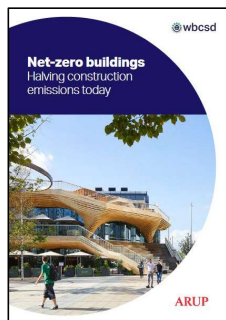
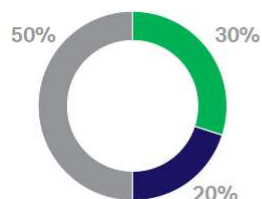
建築物のライフサイクルカーボンの内訳(WBCSDの定義)

WBCSD, Net-zero buildings: Where do we stand?
Figure 7: Whole life cycle stages, EN15978 (2011) 日本語訳(素案)



出典: ゼロカーボンビル推進会議2022年度成果報告 参考: Net-zero buildings – Where do we stand? (WBCSD, July 2021)

95



出典: Net-zero buildings – Halving construction emissions today (WBCSD, January, 2023)

96

【参考】LCCM住宅の整備の推進について

令和6年度当初予算：
環境・ストック活用推進事業(55.97億円)の内数

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の脱炭素化を推進するため、先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅の整備に対して支援を行う。

LCCM住宅：使用段階のみならず資材製造や建設段階等におけるCO2排出量の削減、長寿命化を図りつつ、創エネルギーにより、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO2排出量をマイナスとする住宅。

○ LCCM住宅の新築について支援。

【補助対象費用・補助率】

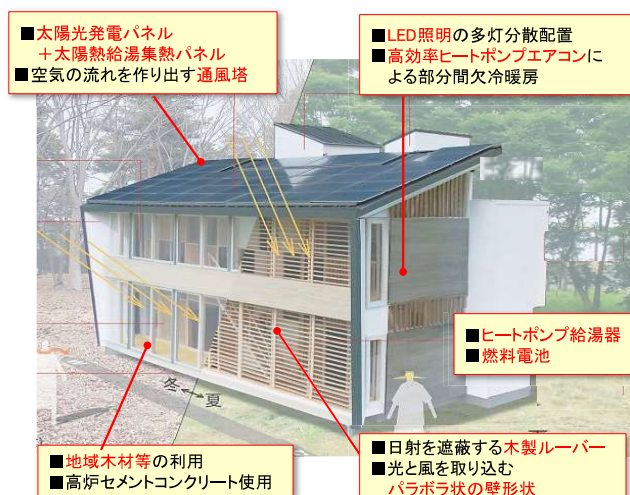
- 以下の費用の合計額の1/2
 - 設計費
 - 建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用

【補助要件】

- 強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たすもの
 - 再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの
 - ライフサイクル全体のCO2排出量を算定※し、その結果が0以下となること等
- ※建設、居住、修繕・更新・解体の各段階を通じたCO2排出量が、太陽光発電によるCO2削減量を下回ることを、指定のツールを用いて評価

【補助限度額】 戸建住宅 140万円/戸
共同住宅 75万円/戸

LCCM住宅の例



引用元: LCCM住宅研究・開発委員会

97

欧州委員会は、2024年にEnergy Performance of Buildings Directive (EPBD)を改正し、新築建築物のライフサイクルGWPの算定・開示を義務づける制度的対応を、加盟国に対して求めることを決定。

※ ライフサイクルGWP (Global Warming Potential)
：建築物のライフサイクル全体（50年）における温室効果ガスの影響を二酸化炭素量に換算したもの(kgCO2eq/m²)



算定フレームワーク

欧州委員会は2025年末までにライフサイクルGWPの算定に関するEUフレームワークを策定。

2028年：1,000㎡超建築物

1,000㎡超の新築建築物について、ライフサイクルGWPを算定し、省エネ性能証明書(EPC)において開示しなければならない。

2030年：全建築物

全ての新築建築物について、ライフサイクルGWPを算定し、省エネ性能証明書(EPC)において開示しなければならない。

ロードマップなど

2027年初までに、各国は全ての新築建築物のライフサイクルGWP累積値に関する制限値の導入などについて詳述したロードマップを策定。

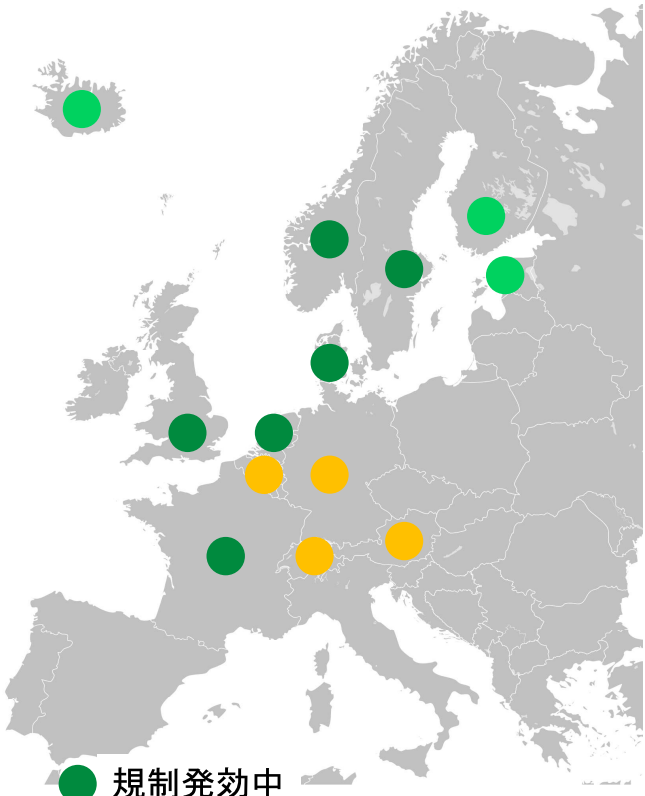
欧州におけるライフサイクルGWP規制の導入状況

現在、欧州9ヶ国で建設に関するCO2排出量の規制が導入

主な国のライフサイクルGWP規制

国	評価義務	CO2排出量制限	対象建築	算定対象範囲
 オランダ	2013-	2018-	事務所、住宅	エンボディドカーボン
 スウェーデン	2022-	2027-	100㎡以上	エンボディドカーボン
 フランス	2022-	2022-	住宅、事務所、教育施設	ホールライフカーボン
 デンマーク	2023-	2023-	全用途	ホールライフカーボン
 フィンランド	2025-	2025-	全用途	ホールライフカーボン
 ロンドン	2021-	なし	一定規模以上の全用途(建設地による)	ホールライフカーボン

※上表のほか、ノルウェー(2022年)、エストニア(2025年予定)、アイスランド(2025年予定)において規制導入。



● 規制発効中

● 規制発効開始間際

● 規制なし(民間主体の取組のみ)

欧州の規制で定められたLCA算定範囲

国 方法論		材 料 調 達	輸 送	製 造	輸 送	設 置	使 用	メン テナ ンス	修 繕	交 換	改 修	オ ペ レ ー シ ヨ ナ ル エ ネ ル ギ ー 利 用	オ ペ レ ー シ ヨ ナ ル 水 利 用	解 体	輸 送	廃 棄 物 処 理	廃 棄	リ サ イ ク ル 再 利 用
		A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	C1	C2	C3	C4	D
		製品段階			施工段階		使用段階							廃棄段階				システム境界を 越えた便益・負荷
デンマーク	建築基準法																	
フィンランド	フィンランド 方式/RakL																	
フランス	RE2020																	
オランダ	MPG																	
ノルウェー	NS 3720/ TEK17																	
スウェーデン	建築物の温暖 化対策宣言																	
UK	London Plan/Part Z																	
EU	Level(s) via EPBD																	

■ 含まれるライフサイクル段階 ● 含まれるライフサイクル段階 ○ 含まれないライフサイクル段階

出典: CONSTRUCTION CARBON REGULATIONS IN EUROPE (One Click LCA)

資料提供: 住友林業

100

G7気候・エネルギー・環境大臣会合、都市大臣会合コミュニケ

G7気候・エネルギー・環境大臣会合コミュニケ(2023年4月16日)
建築物に関する記載

(仮訳)

III. 気候変動及びエネルギー

産業・運輸・建築部門の脱炭素化

82. 建築物 我々は、気候変動との闘いにおける建物のライフサイクルの脱炭素化の重要性に留意し、気温上昇を 1.5℃ の射程に入れ続けるために、建物のライフサイクル全体の排出量を削減する目標を推進することを推奨する。我々は、気候変動に適応した建築設計の改善、建築物の省エネルギー性能の向上、支援措置、規制、国際協力の必要性を強調し、ゼロエミッションに近い、気候変動に強い建築物の新築・改修が、2050年のネットゼロ目標達成への道筋となるようにする。省エネルギー性能の改善、燃料転換、電化、再生可能エネルギーによる冷暖房サービスの提供、持続可能な消費者の選択、建物のエネルギーマネジメントの柔軟性向上のためのデジタル化推進など、様々なアクションを実施する。我々は、ゼロ・カーボン対応／ゼロ・エミッションの新建築物を、理想的には 2030 年又はそれ以前に実現することを促進していく。我々は、新たな化石燃料による熱システムのフェーズアウトと、ヒートポンプを含むよりクリーンな技術への移行を加速させることを目指す。また、我々は、ライフサイクルを考慮した建物設計や、建物の改修・建設における循環性の考慮によって、木材を含む持続可能な低炭素材料や最終用途の機器の使用を向上させることや、従来型材料の生産を脱炭素化することが重要であると認識する。

G7都市大臣会合コミュニケ(2023年7月9日)
建築物に関する記載

(仮訳)

II. ネット・ゼロでレジリエントな都市

都市と建築物のネット・ゼロと気候変動レジリエンスへの貢献

20. 建築物 我々は、建築物によって相当割合の温室効果ガスが排出されることを認識する。2021年には、建築物・建設がエネルギー及び工程関連のCO2排出量の約37%、世界全体のエネルギー需要の34%以上を占めている(Global ABC 2022)。我々は、断熱性や日射遮蔽、気密性等の要素に関する効果的な建築基準やその他の関連法制や施策を通じて、ネット・ゼロの建築物を促進することにコミットする。我々は、建築物の新築と、築年数が経過した建築ストック(特に公的住宅)の改修の両方において、省エネルギー性能を向上させる政策プログラムを奨励する。我々は、例えば、木材を含む持続可能な低炭素材料の使用や、冷暖房システムの脱炭素化、再生可能エネルギーを創出するための屋上への太陽光パネルの設置、屋上や壁面、その他の空間の緑化、建築材料の循環、放置された建築物の活用や再生等の、より伝統的な手法から革新的な先端技術に至る様々な解決策の必要性を強調する。我々は、設計、建設から運用、管理、解体に至るまで、ネット・ゼロの建築物のライフサイクルを推進する必要があることに留意する。我々は、ネット・ゼロの建築物を実現するための国際協力を歓迎し、促進する。我々は、危機や変化に適応してきた長い歴史を有する景観や遺産保存が、都市のレジリエンスや統合的な都市の発展において果たしうる重要な役割を尊重する。我々はまた、こうした課題に関する住民参画や、社会的イノベーションや地域主導の取組を奨励する重要性を強調する。



101

令和5年5月30日の花粉症に関する関係閣僚会議（第2回）において、「花粉症対策の全体像」が決定され、「建築物に係るライフサイクルカーボンの評価方法の構築（3年を目途）」が盛り込まれた。

花粉症対策の全体像

Ⅲ 花粉症対策の3本柱

1. 発生源対策

＜今後の取組＞

（2）スギ材需要の拡大

スギ材需要の拡大については、スギ製材・合板・集成材等のJAS材の増産に向けた加工流通施設整備の支援、国産材の利用割合の低い横架材等について輸入材を代替可能な製品を製造する技術の普及等による安定供給体制の構築やJAS規格・建築基準の合理化、国産材を活用した住宅に係る表示の仕組みの構築（花粉症対策への貢献度を明示）や建築物に係るライフサイクルカーボンの評価方法の構築（3年を目途）、住宅生産者による花粉症対策の取組の見える化等を行いながら、住宅分野におけるスギ材製品への転換の促進や木材活用大型建築の新築着工面積の倍増等の需要拡大対策を進め、スギ材製品の需要を現状の1240万㎡から10年後までに1710万㎡（470万㎡増）に拡大することを目指す。

なお、一時的に需給が緩んだ場合等に備えるため、品質・性能の確かなJAS材等のストック機能の強化など国内市況安定対策に努める。

102

建築物のライフサイクルカーボン算定・評価(LCA)について

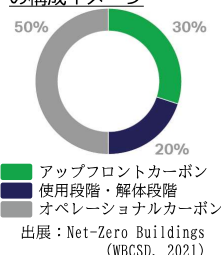
ライフサイクルカーボン算定・評価（LCA）とは？

- 建築物を構成する各部材の製造、施工、使用、解体に至るまでの建築物のライフサイクル全体において発生するカーボン（CO2）を算定・評価するもの。

現在の省エネ規制との違い

- 現在の省エネ規制は「建物使用時のエネルギー消費量の削減」を狙ったものであることに対して、ライフサイクル全体で評価する点及びCO2排出量で評価する点が異なる。

ライフサイクルカーボンの構成イメージ



ライフサイクルカーボン（ホールライフカーボン）

アップフロントカーボン

資材製造段階			施工段階	
A1	A2	A3	A4	A5
原材料の調達	工場への輸送	製造	現場への輸送	施工

エンボディッドカーボン

使用段階(資材関係)					解体段階			
B1	B2	B3	B4	B5	C1	C2	C3	C4
使用※	維持保全	修繕	交換	改修	解体・撤去	廃棄物の輸送	中間処理	廃棄物の処理

使用段階(光熱水関連)

B6	エネルギー消費
B7	水消費

※冷媒・断熱材からのフロン漏洩等を指す。

これまでのターゲット

オペレーショナルカーボン

LCAが求められる背景

建築物分野でのさらなるGHG排出量削減の必要性

- 建築物は、資材製造時・建設時に大量の温室効果ガスを排出しており、そのライフサイクル全体の温室効果ガス排出削減を進めることが重要。

金融・投資・産業界からの要請

- 企業の気候関連財務情報開示（TCFD）や不動産のESGベンチマーク評価を行うGRESBなどにおいてLCAへの対応が求められている状況。
- 対応できないと我が国の企業・不動産投資に影響。

LCAを巡る国際的な状況

G7気候・エネルギー・環境大臣会合
コミュニケ（2023年4月16日）

建物のライフサイクル全体の排出量を削減する目標を推進することを推奨する。

G7都市大臣会合コミュニケ
（2023年7月9日）

設計、建設から運用、管理、解体に至るまで、ネット・ゼロの建築物のライフサイクルを推進する必要があることに留意する。

EU建築物エネルギー性能指令(2024年)

- 2028年以降の1,000㎡超の新築建築物、2030年以降の全ての新築建築物に対し、LCA算定・開示を義務化。
- 北欧などでは先行して上限規制も導入。

103

政府計画 花粉症対策の全体像(令和5年5月30日、花粉症に関する関係閣僚会議決定)

Ⅲ 花粉症対策の3本柱 / 1. 発生源対策 / (2) スギ材需要の拡大
(略) ……建築物に係るライフサイクルカーボンの評価方法の構築(3年を目途) ……等の需要拡大対策を進め、… (略)

検討体制 ゼロカーボンビル推進会議

- 世界におけるLCAの急速な議論の進展を受け、産官学の連携により、国際社会、次世代に通用する質の高い建築ストックの確保に向け、ゼロカーボンビル(LCCO2ネットゼロ)推進会議を設置(2022年12月)
※国土交通省住宅局の補助事業により会議を運営
- 推進会議では、先行して算定手法の開発に取り組んでいた不動産協会と連携しつつ、基本問題検討WGの下に、①算定ツールの開発、②部材・設備等のデータベース問題の検討、③海外情報の収集・共有に関する3つSWGを設置

ゼロカーボンビル(LCCO2ネットゼロ)推進会議

委員長：村上周三・一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター理事長
※ オブザーバーとして、国土交通省住宅局、官庁営繕部設備・環境課、不動産・建設経済局不動産課、建設業課、環境省地球環境局地球温暖化対策課、経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー課、産業技術環境局環境政策課GX推進企画室、農林水産省林野庁林政部木材産業課木材製品技術室から課室長級が参加

ホールライフカーボン基本問題検討WG

- ツール開発SWG
- データベース問題検討SWG
- 海外情報SWG

連携

建設時GHG排出量算出マニュアル検討会(不動産協会)

検討状況

LCA算定を可能とするためには、国際標準と整合した上で、①日本の建築実態に合わせた算定ツールの整備及び②部材・設備等のCO2原単位データの整備を行うことが必要。

算定ツールの開発

- 2024年5月に和製算定ツール(J-CAT)を公表
対象建築物：非住宅・集合住宅
活用目的：設計/施工/竣工、新築/既存
算定方法：簡易・標準・詳細の3種を用意
- 低層共同住宅や戸建住宅の算定、BIMとの連携、実践を通じて顕在化した課題へ対応するツールの改善等を引き続き実施。

CO2原単位データの整備

- 現在、CO2原単位データを公開している国産の部材・設備等は限定的。
- 国際標準と整合した信頼性のあるLCAとするためには、CO2原単位データについて第三者の認証等を受けたものの(EPD等)とすることが必要。
- このため今後のEPD等の整備方針を策定。

104

建築物ホールライフカーボン算定ツール(J-CAT)

産官学の連携により設置したゼロカーボンビル(LCCO2 ネットゼロ)推進会議における検討を踏まえ、建築物のライフサイクルカーボン算定ツールであるJ-CAT(Japan Carbon Assessment Tool for Building Lifecycle)の試行版が、令和6年5月16日に公開。

<J-CATの特徴>

①活用目的に合わせた3つの算定法を提供

- 簡易算定法：設計初期段階の概算用
- 標準算定法：設計から竣工までの最も標準的な利用を想定
- 詳細算定法：竣工段階の精算等用

②ホールライフカーボンの算定が可能

- ISO21930における表記区分に準拠した形で、原材料の調達(A1)から施工(A5)までのアップフロントだけでなく、使用段階(B1~B7)に加えて、解体・撤去(C1)から廃棄物の処理(C4)まで、建築物のライフサイクル全体を通じたホールライフカーボンの算定が可能。
- 補足情報のD区分(再利用・リサイクル・エネルギー回収等)については、将来的に算定を検討。

③金額ベースではなく数量ベースでも算定が可能

④デフォルト値の充実

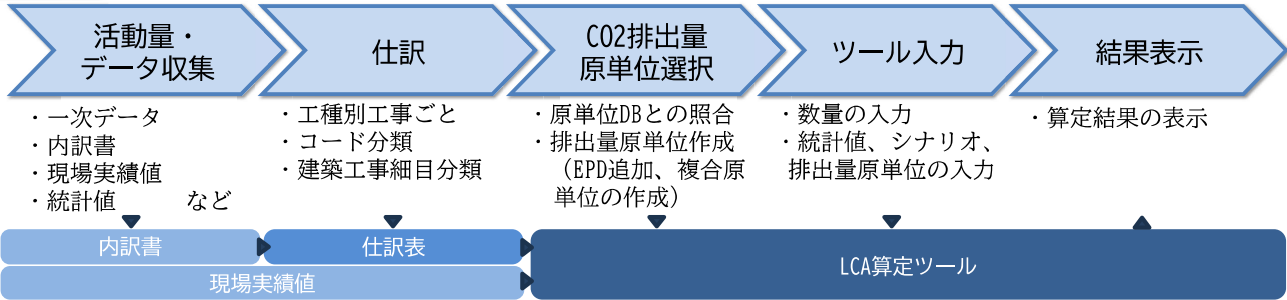
- 冷媒によるフロン漏洩率や更新周期、修繕率等は、統計値等を基に設定。

⑤算定結果情報の充実

- ホールライフカーボン、アップフロントとカーボンの内訳、時間経過に伴う算定条件の変化を加味した結果表記、炭素貯蔵量の表記など

LCAの算出は、基本的には以下の方法で行う。
[資材製造段階] 使用する建材・設備の使用量に対して各建材等のCO2排出原単位を乗じて算出。
[施工、維持保全や解体等] 一定のシナリオ・仮定（工事分倍率、修繕率、更新周期、リユース率等）を置いて算出。

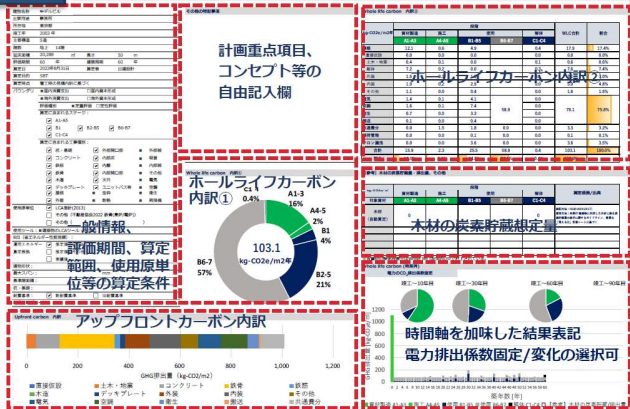
LCA算定の流れ



ツールへの入力事項例

		主な入力事項	
資材製造段階	A1	原材料の調達	資材量、CO2原単位
	A2	工場への輸送	
	A3	製造	
施工段階	A4	現場への輸送	工事分倍率
	A5	施工	
使用段階（資材関係）	B1	使用※	フロン充填率×想定漏洩率
	B2	維持保全	—
	B3	修繕	修繕率×更新周期（初期値又は個別入力）
	B4	交換	
	B5	改修	
解体段階	C1	解体・撤去	端材率/廃材リユース率、廃棄物リサイクル率（初期値又は個別入力）
	C2	廃棄物の輸送	
	C3	中間処理	
	C4	廃棄物の処理	

結果表示イメージ



※冷媒・断熱材からのフロン漏洩等を指す

原単位：建築にかかるデータベースの整理

	汎用的なデータ	個別製品データ(詳細)
温室効果ガス (GHG) のみ	—	CFP (カーボンフットプリント)
温室効果ガス (GHG) 以外も含む	AIJ IDEA Ecoinvent	EPD (Environmental Product Declaration)

※AIJ : 日本建築学会が産業連関分析を元に構築したデータベース
IDEA : 産業技術総合研究所が整備した積上型の日本のデータベース
Ecoinvent : 欧州を中心に幅広く利用されている積上型のデータベース

ご清聴ありがとうございました。