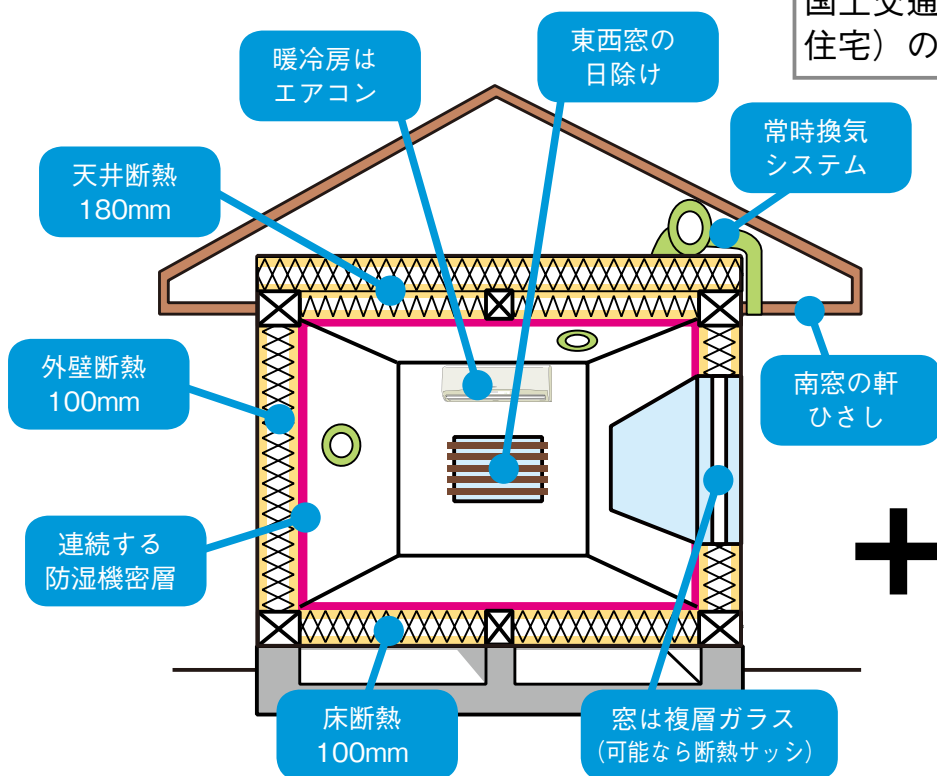


特集

動き出した低炭素住宅認定制度

低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力ある国土づくりを目指して、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が2012年12月4日に施行され、「低炭素建築物」を認定する制度がスタートしました。この制度は、これまで住宅メーカー・工務店などが個々に生産してきたいわゆる“エコ住宅”を分かりやすい統一基準を設けて評価し、環境に負荷の少ない住宅の普及と、さらなる省エネ性能のレベルアップを誘導しようという施策。ことし10月1日から住宅において運用が始まる省エネ法の新基準とも連動し、2020年の適合義務化を見据えた第一歩と位置付けられています。そこで、県内で低炭素建築物認定制度に早くから取り組んでいる（財）神奈川県建築安全協会の対応にも触れながら、制度の概要について紹介します。

国土交通省による低炭素建築物（戸建て住宅）の認定に関する基準のイメージ



太陽光発電パネルや高効率給湯器等の導入

低炭素建築物の認定対象となるのは、市街化区域等内において新築や増改築、修繕、模様替えをしたり、空調設備等の新設・改修が行われる建物。着工前に低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁に認定申請をしなければなりません。

認定基準については、定量的評価項目（必須項目）として、①外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関

する性能（外皮性能）が1999年に定められた省エネ基準のレベルを満たし、かつ②一次エネルギー消費量がマイナス10%以上となることが求められています。①の外壁の断熱性能については改正省エネ基準の経過措置との絡みから最低基準として踏襲されたものですが、従来の床面積をベースとする算定方式から外皮面積当たりの熱損失量を指標に用いる方式に変わ

改正省エネ基準の適合義務化見据え、先導的な技術開発を誘導

り、建物の規模や形状によって評価に影響が出る問題などの解決が図られたといえます。また②で採用された「一次エネルギー消費量」とは、それまでの省エネ基準においては主に建物の断熱性能を評価していたものを、国際社会の動きになぞらえ冷暖房、換気、給湯、照明などの設備機器を含めた住まい全体の省エネ性能を評価できる指標に改めたもの。改正省エネ基準の段階的な適用拡大をにらみつつ、先導的に技術改良や性能向上を後押しすべく、高いハードルが設定されたわけです。

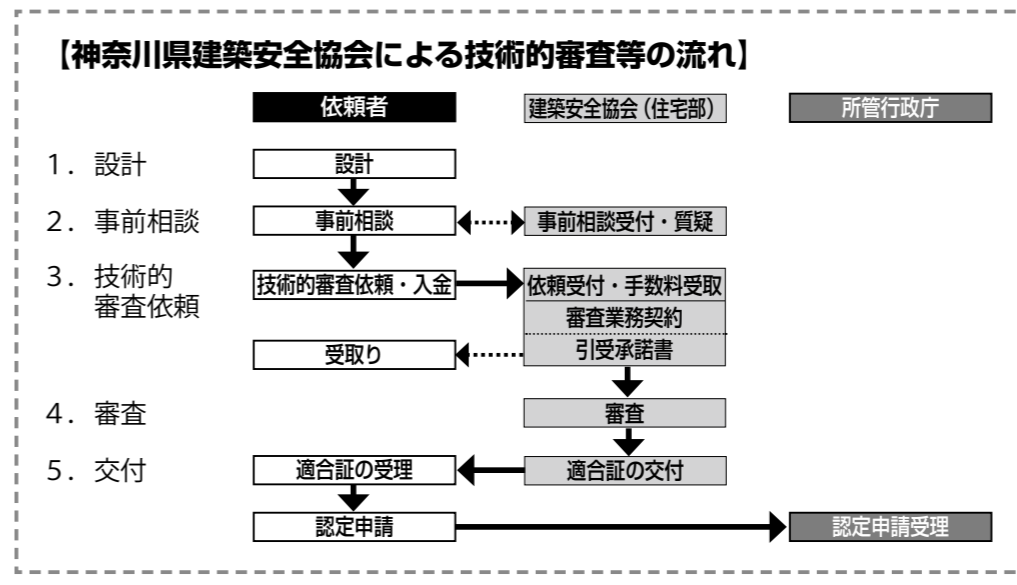
では、この二つの評価項目をクリアするためにどのような対応を図ればよいのか、戸建て住宅について国土交通省が示しているイメージが、表紙の図。また、定量的評価項目は認定を申請する建築物の単位（戸建ておよび共同住宅の住戸／共同住宅の住棟および住戸を含む複合建築物／非住宅のみからなる建築物）や、共同住宅や複合建築物で住戸と建築物全体の両方の認定申請を行うか、一方だけの申請にするかといったケースに応じて、適合すべき基準の詳細が異なるという点は押さえておくべきポイントです。

さらに低炭素建築物として認定されるためには、定量的評価項目に加え選択的項目として、下の図の《A》《B》のうちのいずれかに該当する必要があります。

《A》の8項目の中で特筆されるのは（7）。木造住宅を建てるのであれば、あと1項目をクリアすることで認定基準に該当することになります。また、（6）の劣化対策については、長期優良住宅の認定基準にも当てはまるため、同住宅のプランニングをベースに低炭素建築物としても認定を受ける（申請は別々に行う必要があります）ケースが今後、増えていくものとみられています。

神奈川において低炭素建築物の認定を行う所管行政庁は、県および12市。認定審査は前述した基準を満たす仕様であると同時に、法第3条第1項に基づく都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし適切なものであることや資金計画にもおよびますが、申請に先立って、省エネ法に規定する「登録建築物調査機関」や住宅品確法に基づく「登録住宅性能評価機関」の技術的審査を受けることができ、審査機関から

に加えられ、一定期間、金利が引き下げられる恩恵も受けられるようになりましたが、金銭面の動機付けはメニューの豊富な長期優良住宅における優遇措置と比べると、若干見劣りしてしまう感も否めません。むしろ低炭素建築物において注目されるのは、容積率を緩和する特例措置が講じられたことでしょう。蓄電池、蓄熱槽等の低炭素化設備を導入した場合、通常の建築物の床面積を超える部分については容積率の算定の基礎となる面積から除外されるため、その



交付された適合証を添付することで所管行政庁の審査は簡略化され、認定申請手数料も減額されます。まち協の会員である神奈川県建築安全協会では、2013年1月から戸建て住宅を対象に適合審査業務を開始。技術的審査のみならず事前相談にも応じているほか（**フロ一図参照**）、同協会住宅部によれば「2月と3月に認定制度の説明会を開催したところ定員を上回る申し込みがあり、事業者の方々の関心の高さを肌で感じることができた。4月にも追加開催を予定している」とのことです。

一方、そうした審査機関の活用範囲ですが、神奈川の所管行政庁では概ね全部の審査項目（外皮性能・一次エネルギー消費量・その他措置・基本的な方針・資金計画）について受け入れる意向を示しています。ただし「基本的な方針」については、個々の自治体のまちづくりや環境行政との整合性なども判断材料となることから、「地域の事情に明るい審査機関でないと対応が難しいかもしれない。必要に応じて、行政庁と審査を分担して行うことになるのではないか」といった声も聞かれました。

次に、低炭素建築物の認定を促進するために付与された優遇措置に目を向けてみましょう。消費者が認定低炭素住宅を新築したり購入したときのメリットとしては、2013年末までに入居した場合、住宅ローン減税が10年間最大で300万円（一般住宅は200万円）に拡充されるほか、登録免許税についても2014年3月31日までの取得を対象に、一般住宅より税率を引き下げる優遇措置が講じられています。さらに認定制度のスタートを受け、低炭素建築物が住宅金融支援機構の「フラット35S」（金利Aプラン）の対象

分、広く建てられます。認定制度がスタートして約4カ月、1月に横浜市内で初の低炭素建築物の認定を受けた戸建て住宅が分譲されるなど、徐々に目に見える動きが出てきています。そして、あと半年後の10月から、省エネ法の新基準が住宅においても適用開始。地球環境にやさしい住まいづくりの潮流は、高気密・高断熱化を推進する省エネルギーから、低炭素住宅を経て「ゼロエネルギー・ゼロカーボン」時代へと進化を遂げていくことでしょう。

低炭素建築物の認定基準（選択的項目）

《A》 次の8つの項目のうち2項目以上を満たすこと。

<p>節水対策</p> <p>(1) 節水に資する機器の設置 以下のいずれかの措置を講じていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 設置する便器の半数以上に節水型便器を採用 設置する水栓の半数以上に節水型水栓を採用 食器洗浄機の設置 <p>(2) 雨水、井水または雑排水の利用のための設備の設置</p>	<p>ヒートアイランド対策</p> <p>(5) 一定のヒートアイランド対策の実施 以下のいずれかの措置を講じていること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 緑地または水面の面積が敷地面積の10%以上 日射反射率の高い舗装の面積が敷地面積の10%以上 屋根面に緑化を施すか日射反射率の高い屋根材を使用する面積割合が20%以上 壁面緑化を行う面積が外壁面積の10%以上
<p>エネルギーマネジメント</p> <p>(3) HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）またはBEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）を設置</p> <p>(4) 太陽光等の再生可能エネルギーを利用した発電設備およびそれと連携した定置型の蓄電池を設置</p>	<p>建築物（躯体）の低炭素化</p> <p>(6) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する劣化対策等級3に該当</p> <p>(7) 木造住宅もしくは木造建築物に該当</p> <p>(8) 高炉セメントまたはフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分に使用</p>

《B》 「CASBEE」や「ライフサイクルCO2」といった建築物の総合的な環境性能評価により、低炭素化に資すると所管行政庁が認めた基準をクリアすること。

県内の低炭素建築物の認定に関わる所管行政庁と担当課

所管行政庁	担当課	電話番号
横浜市	建築局建築審査部建築環境課	045-210-9928
川崎市	まちづくり局指導部建築指導課	044-200-3026
相模原市	都市建設局まちづくり計画部建築審査課	042-769-8255
横須賀市	都市部建築指導課	046-822-8527
鎌倉市	都市調整部建築指導課	0467-23-3000 内線 2531、2587
厚木市	まちづくり計画部建築指導課	046-225-2432
大和市	街づくり計画部建築指導課	046-260-5434
平塚市	まちづくり政策部建築指導課	0463-21-9732
藤沢市	※ 認定申請について 計画建築部建築指導課	0466-50-3539
	※ 技術審査について 計画建築部公共建築課	0466-50-3540
茅ヶ崎市	都市部建築指導課	0467-82-1111
秦野市	都市部建築指導課	0463-83-0883
小田原市	都市部建築指導課	0465-33-1433
その他の市町 (神奈川県)	神奈川県県土整備局建築住宅部 建築指導課建築指導グループ	045-210-6242

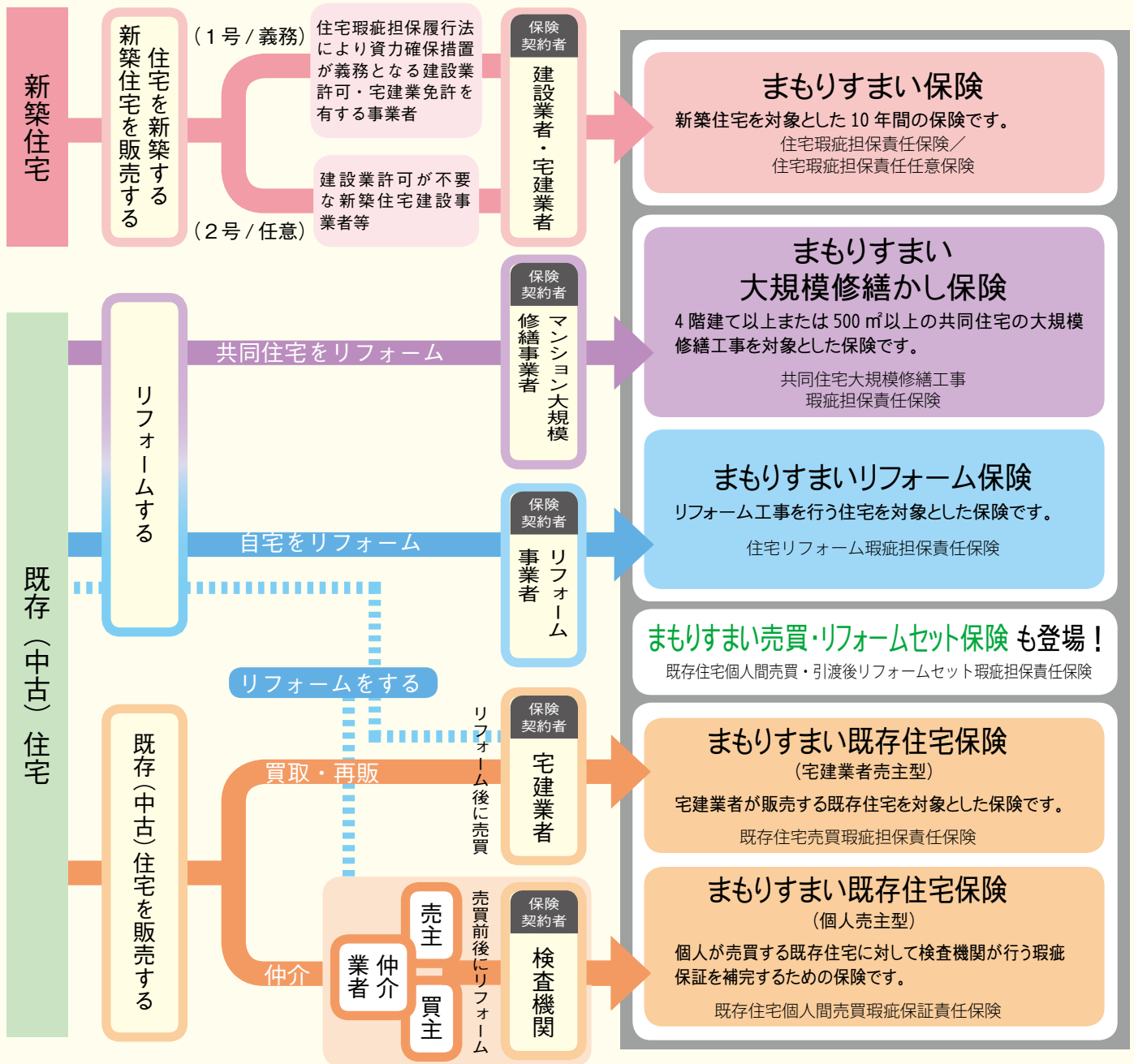
安心を、ささえる。未来へ、つなぐ。

まもりすまい保険シリーズ



住宅保証機構株式会社

【目的に合わせてお選びいただける商品ラインナップ】



まもりすまい保険等について基本事項や最新情報に関する説明会を開催します

※ 詳細については当協会のホームページ (<http://www.kak.or.jp/>) でご案内いたします。

5月16日(木)	横浜会場	5月23日(木)	相模原会場	6月12日(水)	横浜会場
5月17日(金)	藤沢会場	5月30日(木)	川崎会場	6月18日(火)	平塚会場
5月21日(火)	横須賀会場	6月6日(木)	厚木会場	6月21日(金)	小田原会場

《 お問い合わせ・お申し込みは 》

財団法人 神奈川県建築安全協会
☎ 045 (212) 3956 FAX 045 (201) 2281

4月1日から
一般財団法人に