

# エコまち法に基づく 低炭素建築物の 認定制度の概要



エコまち法：都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年12月施行）

# 都市の低炭素化の促進に関する法律(エコまち法)の概要

## 法律制定の背景

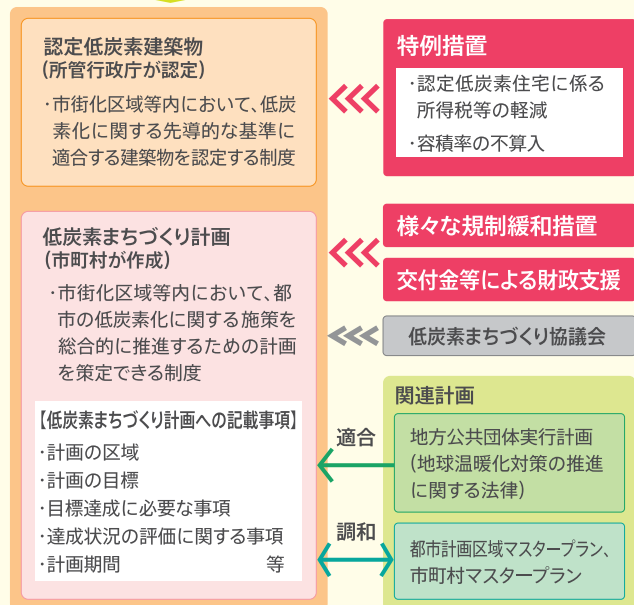
東日本大震災を契機としてエネルギーの需給が変化し、国民のエネルギー利用や地球温暖化問題に関する意識が高まっており、低炭素・循環型社会の構築を図り、持続可能で活力ある国土・地域づくりを推進することが重要な課題となっています。

その中でも特に「都市」は、人口が集中し、建築物や自動車に由来して多くの二酸化炭素が排出される地域となっています。わが国における二酸化炭素の総排出量のうち、都市における社会経済活動に起因することが大きい家庭部門や、業務部門などの排出量が5割程度を占めており、都市における低炭素化を促進するための取組を進めていくことが急務となっています。

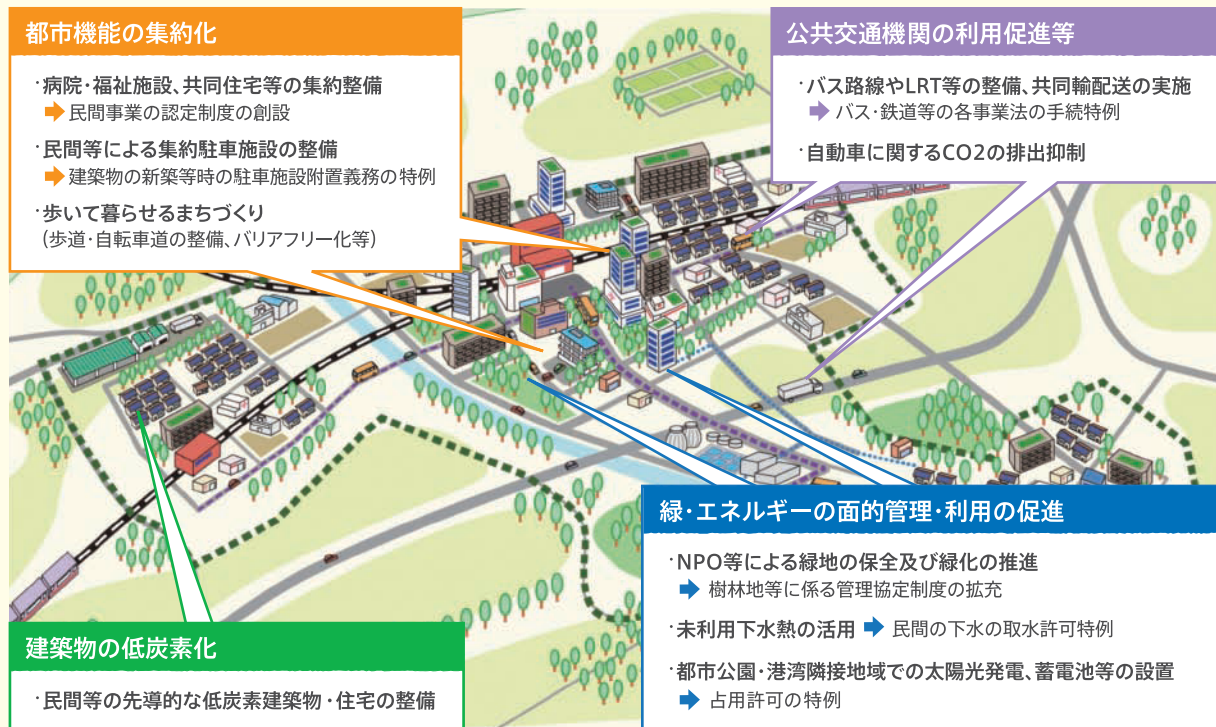
このため、都市機能の集約やそれと連携した公共交通機関の利用促進、建築物の低炭素化等の施策を講じることにより、地域における成功事例を蓄積し、その普及を図ることを目的とした、「都市の低炭素化の促進に関する法律」が制定され、平成24年12月に施行されました。

## 法律の概要

### 都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針



## 低炭素まちづくり計画のイメージ



# 低炭素建築物とは?

## 低炭素建築物

エコまち法で定める低炭素建築物とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域内等\*に建築される建築物を指します。

- ① 省エネルギー基準を超える省エネルギー性能を持つこと、かつ低炭素化に資する措置を講じていること
- ② 都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること
- ③ 資金計画が適切なものであること

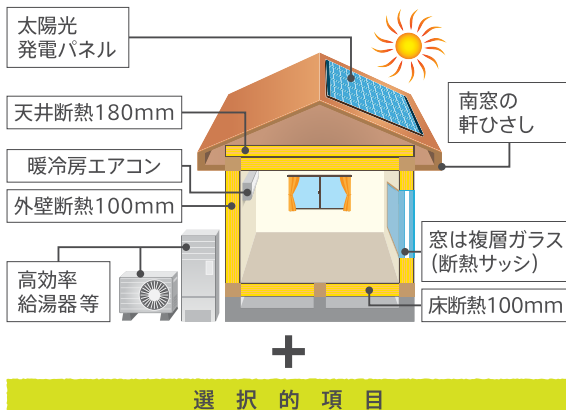
①の省エネルギー基準を超える省エネルギー性能とは、外皮の熱性能及び一次エネルギー消費量の基準について一定以上の性能を有することをいいます。

上記①～③のすべてを満たす建築物について、所管行政庁(都道府県、市または区)に認定申請を行うことにより、低炭素建築物としての認定を受けることが可能です。

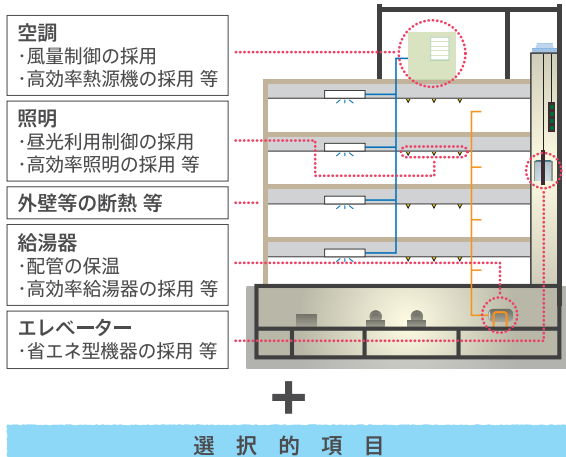
\*7ページQ5をご参照ください。

## ● 低炭素建築物のイメージと優遇措置

### 低炭素建築物(住宅)のイメージ



### 低炭素建築物(非住宅)のイメージ



### 税制優遇(住宅)

居住年	所得税(ローン減税) 最大減税額引き上げ(10年間)	所得税(投資型) 最大減税額
H25年~H26年3月	300万円(一般200万円)	—
H26年4月~H29年	500万円(一般400万円)	65万円

登録免許税率引き下げ(～H26年3月)	
保存登記	移転登記
0.1%(一般0.15%)	0.1%(一般0.3%)

### 融資(住宅)

住宅ローン【フラット35】において、一定期間、借入金利を引き下げる

**【フラット35】S** (金利Aプラン)適用  
(当初10年間0.3%引下げ)

### 容積率の不算入

低炭素化に資する設備(再生利用可能エネルギーと連系した蓄電池、コージェネレーション設備等)について、通常の建築物の床面積を超える部分は、容積率算定時の延べ面積に算入されません。(1/20を限度)

### 融資(非住宅) ※平成25年度予算成立日以降に実施

- ・貸付主体: 日本政策金融公庫
  - ・貸付対象: 低炭素建築物(非住宅)の新築等を行う者
  - ・資金使途: 低炭素建築物の新築等に要する設備資金(躯体整備費用、設備設置費用等)
  - ・貸付期間: 15年以内(据置期間2年以内)
  - ・利率等: 特別利率②(※)
- ※日本政策金融公庫が定める基準利率…0.65%  
(基準利率は、貸付期間や担保の有無等によるので、案件毎に確認が必要)

# 低炭素建築物の認定基準について

## ● 低炭素建築物の認定基準

※下記の他、基本的な方針に照らし合わせて適切であること、資金計画が適切なものであることを満たす必要があります。

### 定量的評価項目（必須項目）

- 外皮の熱性能
- 一次エネルギー消費量

（省エネ法で定める省エネルギー基準の  
一次エネルギー消費量△10%を超える省エネ性能）



### 選択的項目

- 低炭素化に資する措置を2項目以上講じること等

## 定量的評価項目（必須項目）

外皮の熱性能

住宅

- 外皮の断熱性を評価する指標<sup>※1</sup>

外皮平均熱貫流率 (U<sub>A</sub>値)

$$= \frac{\text{単位温度差当たりの総熱損失量}^{※2}}{\text{外皮表面積}}$$



- 外皮の日射遮蔽性を評価する指標<sup>※1</sup>

冷房期の平均日射熱取得率 (η<sub>A</sub>値)

$$= \frac{\text{単位日射強度当たりの総日射熱取得量}}{\text{外皮表面積}} \times 100$$

※1 地域区分によっては、評価対象外となります。 ※2 換気及び漏気によって失われる熱量は含まれません。

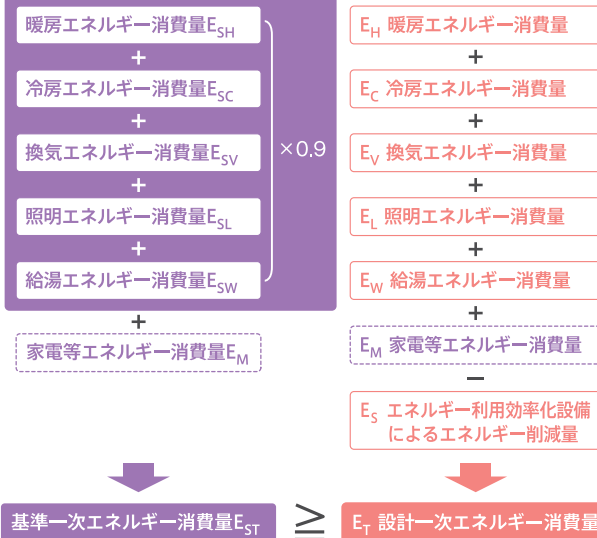
非住宅

## 年間熱負荷係数 (PAL)

一次エネルギー消費量

基準仕様

共通条件(地域区分、床面積等)



設計仕様(省エネ手法を加味)

効率化 負荷の削減

設備効率の向上

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 外皮の断熱化</li> <li>● 日射の遮蔽・取得</li> <li>● 通風利用</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 躯体蓄熱</li> <li>● 熱交換換気の採用</li> </ul>                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● 調光</li> <li>● 照明制御</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>● 節湯型器具の採用</li> <li>● 高断熱浴槽の採用</li> <li>● 太陽熱温水器の設置</li> </ul> |

家電等は、省エネ手法を考慮しない

エネルギーの創出

- 太陽光発電設備・コージェネレーション設備の設置

## 一次エネルギー消費量とは？

化石燃料、原子力燃料、水力・太陽光など自然から得られるエネルギーを「一次エネルギー」、これらを変換・加工して得られるエネルギー（電気、灯油、都市ガス等）を「二次エネルギー」といいます。建築物では二次エネルギーが多く使用されており、それぞれ異なる計量単位（kWh、ℓ、MJ等）で使用されています。それを一次エネルギー消費量へ換算することにより、建築物の総エネルギー消費量を同じ単位（MJ、GJ）で求めることができますようになります。

## 選択的項目

### 節水対策

- ①節水に資する機器を設置している。以下のいずれかの措置を講じていること。
  - ・設置する便器の半数以上に節水に資する便器を採用している。
  - ・設置する水栓の半数以上に節水に資する水栓を採用している。
  - ・食器洗い機を設置している。
- ②雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備を設置している。



### エネルギーマネジメント

- ③HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）又はBEMS（ビルエネルギーマネジメントシステム）を設置している。
- ④太陽光等の再生可能エネルギーを利用した発電設備及びそれと連系した定置型の蓄電池を設置している。

### ヒートアイランド対策

- ⑤一定のヒートアイランド対策を講じている。以下のいずれかの措置を講じていること。
  - ・緑地又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
  - ・緑化を行う又は日射反射率等の高い屋根材を使用する面積が屋根面積の20%以上
  - ・壁面緑化を行う面積が外壁面積の10%以上



### 建築物（躯体）の低炭素化

- ⑥住宅の劣化の軽減に資する措置を講じている。
- ⑦木造住宅若しくは木造建築物である。
- ⑧高炉セメント又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している。

左記の①～⑧項目の2つ以上に該当

## または

標準的な建築物と比べて、低炭素化に資する建築物として所管行政庁が認めるもの。

評価手法としてCASBEEを採用した場合の評価例▶

2-1 建築物の環境効率（BEEランク&チャート）



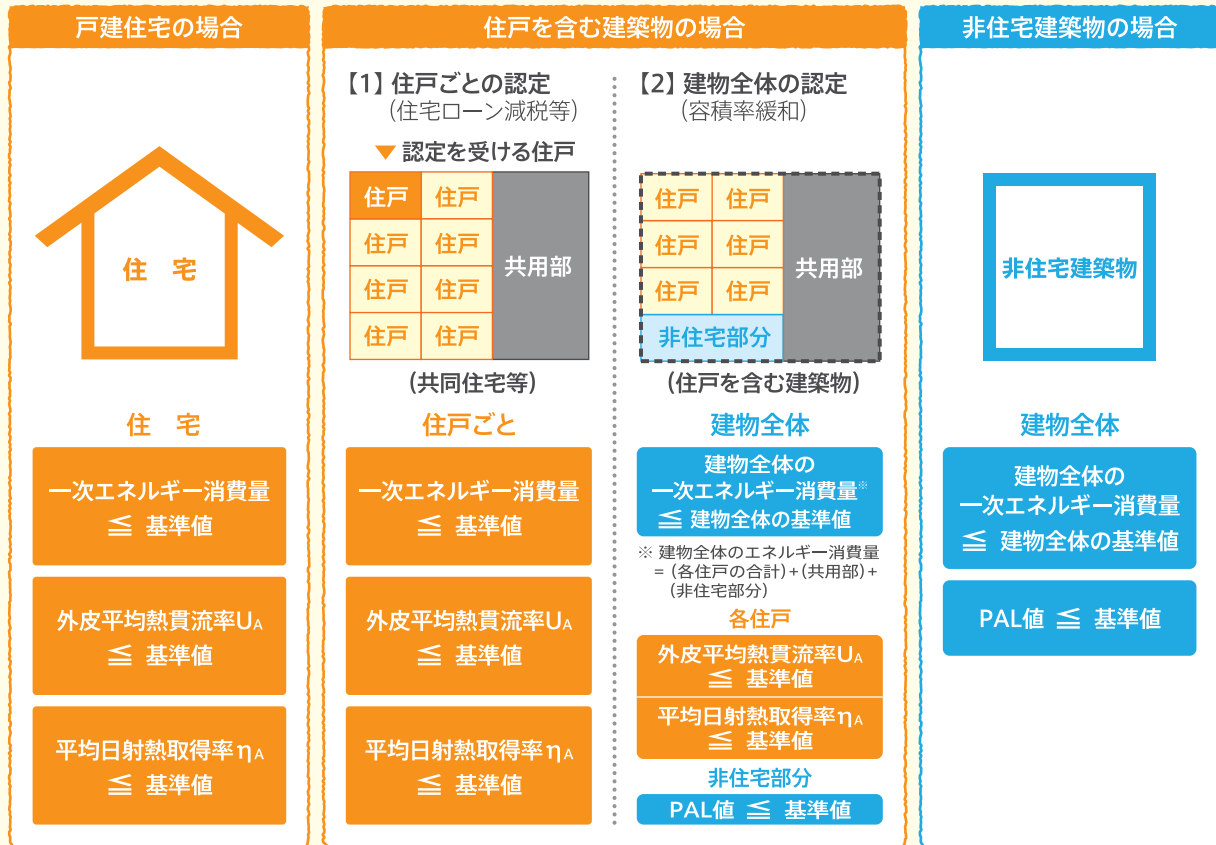
2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub> (温暖化影響チャート)



左記の条件に該当

# 低炭素建築物の認定手続きについて

**● 認定の単位** 住戸単位、建物全体、もしくは住戸および建物全体で認定申請を行うことができます。



## ● 手続きの流れ

フロー図の①～④の順番に手続きが進みます。

- ① 審査機関に事前の技術的審査を依頼\*
- ② 審査機関より適合証の発行
- ③ 所管行政庁に認定申請書(適合証を添付)を提出
- ④ 所管行政庁より認定証の交付



\* 技術的審査の活用には先立って、各所管行政庁における技術的審査の取扱いを確認してください。また、審査機関による技術的審査の手続きの詳細は「一般社団法人 住宅性能評価・表示協会」または審査機関受付窓口にて確認してください。

## ● 申請に必要な書類

- ① 認定申請書(様式第5) 申請者が作成し、所管行政庁に提出。
- ② 添付図書
  - a. 設計内容説明書 認定基準適合の根拠となる設計の内容を説明するための書類。設計内容等を記載したもの。
  - b. 各種図面・計算書 認定申請する対象建築物が、申請書に添付された設計内容証明書のとおり設計されていることを確認するための書類。(一次エネルギー消費量の計算書、外皮平均熱貫流率、平均日射熱取得率、PAL計算表等。)
  - c. その他必要な書類(所管行政庁が必要と認める図書) 審査機関の技術的審査をあらかじめ受けてきた場合における当該機関が発行する適合証等。
  - d. 建築確認に関する申請図書 法第54条第2項により認定申請と併せて建築確認申請を行う場合には、建築確認の申請図書を提出。

## Q&A

### Q1. 低炭素建築物認定の申請窓口はどこで調べることができますか？

**A1** 住宅性能評価・表示協会のホームページ内の認定検索システム  
(<http://www.hyoukakyokai.or.jp/teitanso/gyosei.php>)にて、住宅の建設地を入力すると  
所管行政庁名や活用可能な事前審査機関名などを確認することができます。

### Q2. 申請手数料はどのくらいですか？

**A2** 所管行政庁ごとに手数料を定めていますので、申請される所管行政庁にお問い合わせください。

### Q3. 認定申請は着工後でも可能ですか？

**A3** 認定申請は、着工前に所管行政庁に行く必要があります。

### Q4. 認定申請書類はどちらで入手できますか？

**A4** 認定申請書類については、申請される所管行政庁や審査機関にお問い合わせください。

### Q5. 市街化区域等内とはどのような区域ですか？ また、上記以外の区域でも申請は可能ですか？

**A5** 都市の低炭素化の促進に関する法律第7条に規定されている区域で、市街化区域(区域区分に関する  
都市計画が定められていない場合は、用途地域が定められている区域)になります。また、上記以外の  
区域での申請はできません。

### Q6. 低炭素建築物と長期優良住宅の両方の認定を受けることはできますか？

**A6** 低炭素建築物、長期優良住宅のそれぞれについて認定申請し、認定を受けることは可能です。  
なお、税制優遇については、いずれかの認定を選択して適用することとなりますが、所得税の特例に  
ついては低炭素建築物の認定、固定資産税の特例については長期優良住宅の認定というように税目  
が異なる場合に使い分けることは可能です。

### Q7. 認定建築主または建築物の名義が変わった場合の手続きはどうなりますか？

**A7** 認定建築主または建築物の名義が変更になった場合、変更認定の手続きは不要ですが、その旨を所管  
行政庁に報告してください。

低炭素建築物の認定制度に関する情報は下記ウェブサイトを参照してください。

**(一社)日本サステナブル建築協会 (JSBC)**

— 低炭素建築物新築等計画の認定制度 —

(低炭素建築物認定制度関連リンク集、法律の概要、認定制度の概要、認定基準の概要等)

<http://lowenergy.jsbc.or.jp/cslb/portal/index.html>

**国土交通省**

— 低炭素建築物認定制度関連情報 —

(関係法令、税制へのリンク、認定基準の概要等)

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000065.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000065.html)

— 改正省エネルギー法関連情報 —

(関係法令、届出様式等)

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000005.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk4_000005.html)

**(独)建築研究所**

— 住宅・建築物の省エネルギー基準及び低炭素建築物の認定基準に関する技術情報 —

(一次エネルギー消費量算定プログラム、算定プログラムの解説、基準の解説および参考資料等)

<http://www.kenken.go.jp/becc/index.html>

**(一社)住宅性能評価・表示協会(評価協会)**

— 低炭素建築物認定制度について —

(所管行政庁の検索、技術的審査について、申請の手引き、Q&A等)

<http://www.hyoukakyukai.or.jp/teitanso/index.php>

低炭素建築物の認定制度のお問い合わせ:

低炭素建築物新築等計画の認定基準に関する相談窓口

0120-882-177 (相談対応時間 9:30~17:30 (土・日・祝日は除く))

E-mail: [q30ene@jsbc.or.jp](mailto:q30ene@jsbc.or.jp)

監修：国土交通省 住宅局 住宅生産課 発行：一般社団法人日本サステナブル建築協会 (JSBC)