

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律

法改正で起きるマーケット変化

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律案が 2019 年 5 月 17 日に公布されました。小規模建築物の新築等に係る設計士は、当該小規模建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性について評価を行うと共に、建築主に対して評価の結果について書面を交付して説明しなければならないことになりました。

これに伴い、住宅販売事業においてのすべての分野において、性能・スペックにおいて差別化を図ることが非常に難しい状況へと入っていきます。すでに現場サイドでは、性能での販売提案を行っても消費者の反応は年々鈍くなっていくことが懸念されています。

今回の改正法公布後の 2 年以内に新築などに関わる全ての住宅事業社で建築士が省エネルギー基準の適合性に関する評価を行うことが必要になります。

ZEH をはじめとする省エネ住宅・プラスエネルギー住宅・ゼロカーボン住宅等々、これらに対して重きを置く住宅購入者は同時に SDGs についても重要視する人達であり、世間一般的な住宅購入者については、標準的な機能を満たしていれば、後の住宅購入判断基準は「買える住宅か」もしくは「自分達のスタイルに合った住宅か」という不動産の観点かセンス・感性の観点に絞られてきます。

これまでに国の方で進めてきた指針と、消費者が求める住宅については標準化が進んでいく経過においての要望が重要視されてきましたが、これからの時代は新築住宅着工件数もなだらかに低下していく時代です。消費者の所得も全体では低下傾向にあります。住宅販売スタイルについては新たな足掛かりを検討しなければ、これまでと同じやり方で取り組んでいると先々に不安が残ります。

普及される内容は最低限取り組みながら市場性を見た対応を

法改正は当然、対応・対策を進めていかなければならない分野ですが、問題は対応するのに 1 企業あたりどれだけの労力を割くのかというところにあります。これまでの標準化に向かう流れの中では、省エネルギーに向けての対策は総力を挙げて行うものでしたが、次の市場性を見て、次の対策を打たなければならない時期に入っています。

住宅が売れなければ物流事業は成り立ちません。住宅が売れるようにするには、市場性を見極めて、消費者に新たな施策でアプローチをかける必要があります。消費増税からは住宅購入者が得られる恩恵がローン減税の期間延長とすまい給付金、さらに住宅購入資金贈与枠の拡大も予定されています。

消費者にとって「買えるかどうか」というポイントに関しては、国の方からも補助金・助成金その他さまざまな金融税制施策が織りなされています。となると、次の展開で重要なフェーズに入ってくるのは「自分達のスタイルに合った住宅か」というポイントが大きな要素に入ってきます。これまで技術面に特化してきた事業社は、アウトソーシングの時代に入ってきます。自分達だけでどうやるかを考えるタイミングではなくなってきたといえます。続いて重要になるのは誰と組むのかというポイントです。新しい時代に入ったときに、新しい知見を得る為に行動・活動を起こさなければなりません。売れるデザインは、売りやすいデザインです。売りやすいデザインは、誰でも売れるように仕組み化されていることがじゅうやうです。時代はさらにスピードを上げています。対策は入念に！

●建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律

＜予算関連法律＞

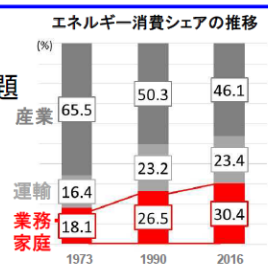
背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標*達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

*我が国の業務・家庭部門の目標(2030年度):温室効果ガス排出量約4割削減(2013年度比)

*本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画(2016.5閣議決定)」「エネルギー基本計画(2018.7閣議決定)」における方針を踏まえたもの

⇒ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠



法案の概要

オフィスビル等

オフィスビル等に係る措置の強化

2年以内施行

建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化

- 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大
(延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直すことを想定)

複数の建築物の連携による取組の促進

6ヶ月以内施行

複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進

- 省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加
(高効率熱源(コージェネレーション設備等)の整備費等について支援(※予算関連))
- * 新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度
認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

マンション等

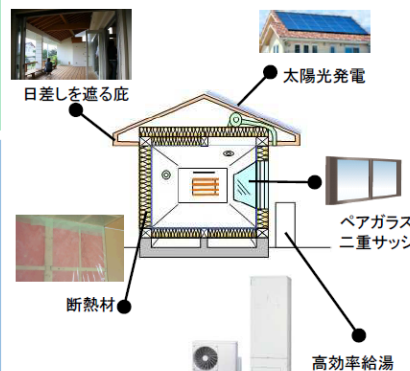
マンション等に係る計画届出制度の監督体制の強化

6ヶ月以内施行

監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底

- 所管行政庁による計画の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化(民間審査機関の活用)し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督(指示・命令等)体制を強化

[省エネ性能向上のための措置例]



戸建住宅等

戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け

設計者(建築士)から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進

2年以内施行

- 小規模(延べ面積300㎡未満を想定)の住宅・建築物の新築等の際に、設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進

大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

6ヶ月以内施行

大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底

- 建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保

＜その他＞

2年以内施行

- 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

等

【目標・効果】

- 各セグメントの特性を踏まえた総合的な枠組みの構築・省エネ対策の強化を通じて、住宅・建築物の省エネ性能の向上を図り、持続的な経済成長及び地球温暖化対策に寄与する。

(KPI)

- ・新築住宅の平均エネルギー消費量:対2013年度比、2025年度▲25%・2030年度▲35%
- ・2013年度から2030年度までに新築された住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約647万kL削減
(「パリ協定」の目標達成)