

「トップランナー」基準はすでに6割以上がクリア済のレベルに設定されている

注文戸建の1次エネ性能（2024年度目標0.80以下）

賃貸アパートの1次エネ性能（2024年目標0.90以下）

BEI※の分布状況(戸数ベース) 2016年調査

BEI※	年間新築戸数		累計戸数	
	[戸]	[%]	[戸]	[%]
0.65以下	17,866	14.9%	17,866	14.9%
0.65超 0.70以下	14,183	11.9%	32,049	26.8%
0.70超 0.75以下	23,729	19.9%	55,778	46.7%
0.75超 0.80以下	18,773	15.7%	74,551	62.4%
0.80超 0.85以下	22,579	18.9%	97,130	81.3%
0.85超 0.90以下	13,065	10.9%	110,195	92.2%
0.90超 0.95以下	4,132	3.5%	114,327	95.6%
0.95超 1.00以下	4,693	3.9%	119,020	99.6%
1.00超	511	0.4%	119,531	100.0%
計	119,531			

すでに62.4%が目標達成済



BEI※(代表住戸)の分布状況(戸数ベース) 2016/17年調査

代表住戸のBEI※	年間で新築した賃貸アパートの代表住戸(1戸/棟)の数		累積戸数(1戸/棟)	
	[戸]	[%]	[戸]	[%]
0.65以下	0	0.0%	0	0.0%
0.65超 0.70以下	6	0.0%	6	0.0%
0.70超 0.75以下	26	0.1%	32	0.1%
0.75超 0.80以下	781	3.6%	813	3.8%
0.80超 0.85以下	3,266	15.1%	4,079	18.9%
0.85超 0.90以下	10,134	47.0%	14,213	65.9%
0.90超 0.95以下	5,147	23.9%	19,360	89.8%
0.95超 1.00以下	1,580	7.3%	20,940	97.1%
1.00超	620	2.9%	21,560	100.0%
計	21,560			

すでに62.4%が目標達成済



2024年の目標なんてとっくにクリア済さ!



建築物エネルギー消費性能基準等ワーキンググループ
建築物エネルギー消費性能基準等小委員会
合同会議 配布資料(19/10/24)

2019年度から追加された注文・戸建の「トップランナー基準」は2024年度目標をすでに6割以上が達成しており、実態は「ボトムアップ」さらなる省エネ性能を求めるべし

トップランナー制度にかかるとはシェア半分以上の大手住宅供給者だけ

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 (第二次報告案) (参考資料)

国土交通省

住宅トップランナー制度の概要(再掲)

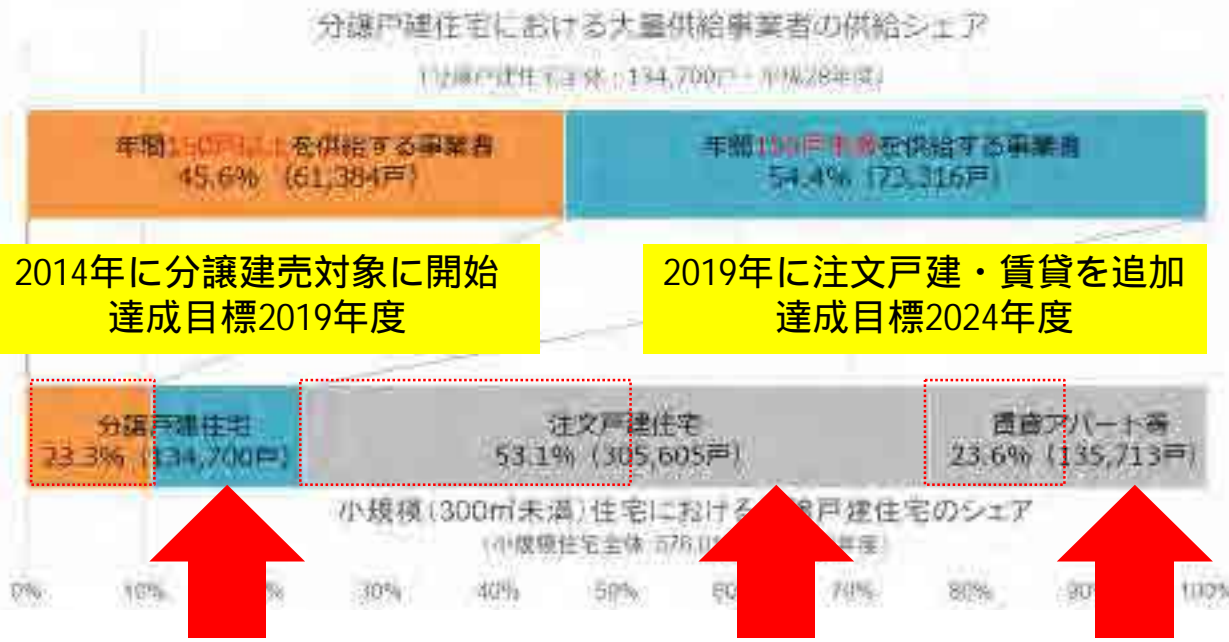
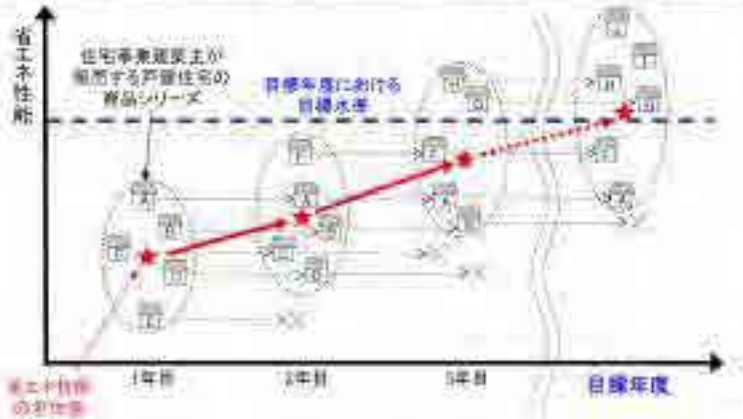
<住宅事業建築主の供給する分譲戸建住宅の省エネ性能向上を促す措置>

- 住宅の建築を業として行う建築主(住宅事業建築主)に対して、その供給する分譲戸建住宅の省エネ性能の向上を目標(トップランナー基準)を設定し、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、一層の省エネ性能の向上を促す。
- 年間150戸以上供給する事業者に対しては、目標年度において、目標の達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相対程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して達成率向上を促すべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、赤字(罰則)することができる。

<トップランナー基準>

2019年度まで 一次エネルギー消費量基準(省エネ基準▲10%相当)

2020年度以降 一次エネルギー消費量基準(省エネ基準▲15%相当) + 外皮基準



2014年に分譲建売対象に開始
達成目標2019年度

2019年に注文戸建・賃貸を追加
達成目標2024年度

残り半分の中小住宅業者は野放し! ハズレの家をひく可能性は なくなる!





今泉太爾様

株式会社明和地所
代表取締役

一般社団法人
日本エネルギーパス協会
代表理事

建売住宅について(注文は主体が個人 建売は主体が事業者)

注文は施主が主体的に性能を選択できるが、建売は事業者が主体であり、事業者が性能を主体的に決定する。注文住宅では説明義務化は一定の効果が期待できるが、建売の場合は確認済証が無いと販売できない為、市場に流通する段階ではすでに事業者が仕様決定している。

ゆえに建売事業者への法規制の強化は非常に有効な手段である。なお、建売事業者は土地開発が主たる事業利益手段であり建物で大きな利益を取る商習慣では無く、省エネ性能を段階的規制されることに大きな抵抗はない。また、自治体の条例などの制限も多いため、法規制に柔軟に対応する事にも長けている。

そして、建物の価格も市場価値も「注文 > 建売」という一般認知があるので、建売住宅の性能向上によって注文住宅はそれ以上となる市場の底上げ効果が強く期待できる。

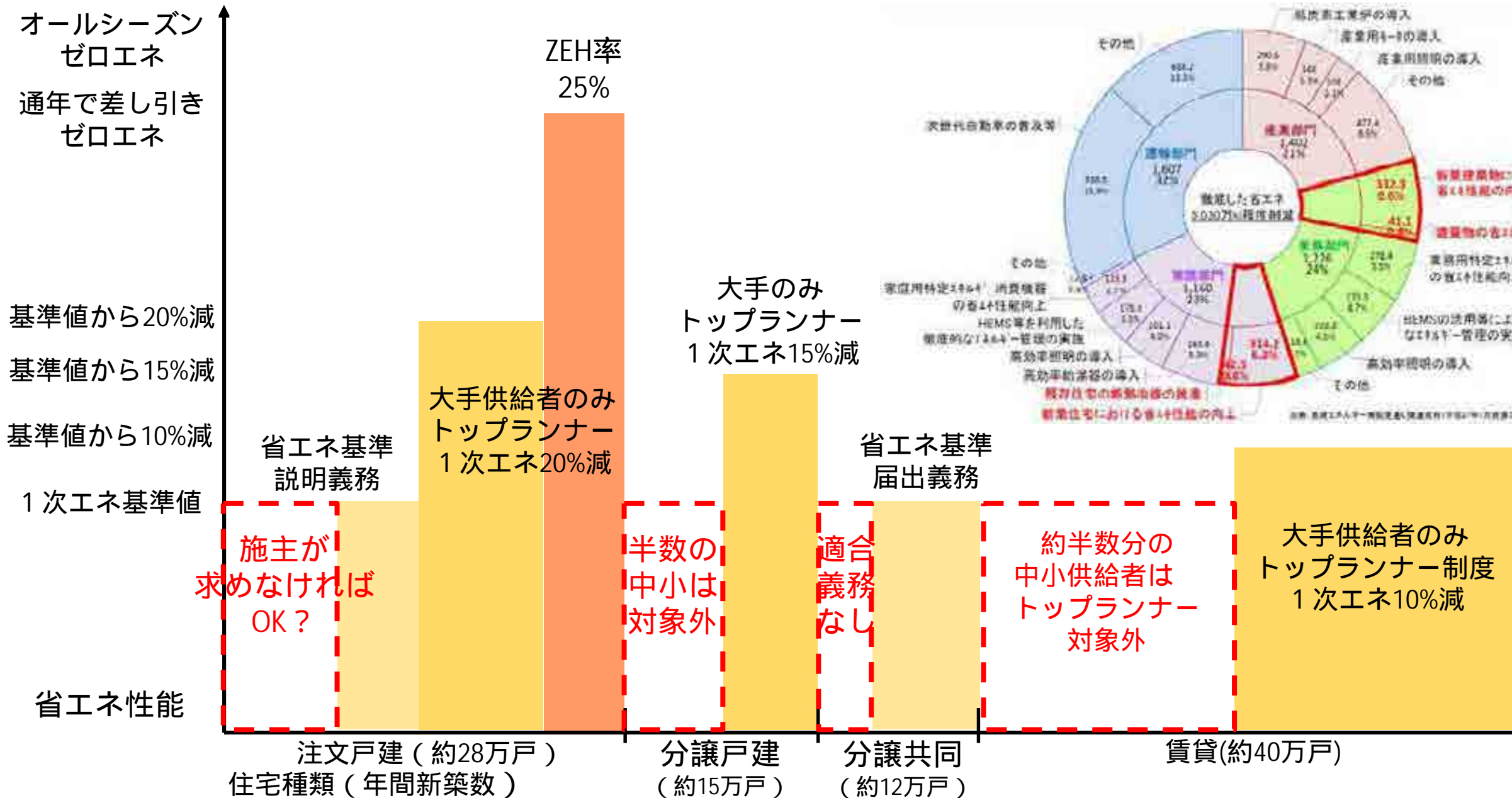
賃貸住宅について(所有と使用の分離による弊害)

注文と建売は所有者 = 居住者であり、賃貸は所有者 居住者である。所有者 = 居住者の場合は、居住快適性などのメリットを所有者が得られるので、説明義務化などにより高品質の商品を選択する余地があるが、賃貸の様に所有者 居住者が異なる場合には、居住快適性や光熱費削減効果は所有者メリットとはならず、建設時の所有者に性能向上インセンティブ効果が無い為、賃貸住宅は建設段階での法規制を中心に進めないと効果的な性能向上は望めない。

なお、賃貸住宅も自治体条例などの規制が多い為、賃貸の建設事業者も法規制に柔軟に対応することに長けている。そして、「注文 > 賃貸」という一般認知に関しても同様の底上げ効果が強く期待できる。

建売・賃貸業者は義務化にすぐ対応できる より高いレベルを早期に適合義務化せよ

現状の規制は穴だらけでハズレを引く人はいるけど、省エネ省CO2は達成できるからOK?



今の規制で目標が達成できる根拠は開示されていない!

省エネ効果の国交省の試算は水増しの疑いが濃厚

国土交通省 第二次報告案に盛り込まれた対策を踏まえた
新築の住宅・建築物において 実現すべきエネルギー削減量の達成見込みについて

（民生部門、業務部門のうち国土交通省の施策対象となる分野）

(単位: 万kL)

	建築物	住宅	合計
新築	332.3	314.2	646.5
既存ストックの改修	41.1	42.5	83.6
合計	373.4	356.7	730.1



（無対策ベースにおける基準別の新築総数に占めるシェアに係る試算の前提）

○ 2010年度時点の基準別の新築総数に占めるシェアのまま推移。

	2013年度	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度
S55年基準 ^{※1}	18%	18%	18%	18%	18%
B4年基準 ^{※2}	39%	39%	39%	39%	39%
省エネ基準 ^{※3}	33%	33%	33%	33%	33%
誘導基準 ^{※4}	4%	4%	4%	4%	4%
トップランナー基準 ^{※5} 以上	6%	6%	6%	6%	6%
合計	100%	100%	100%	100%	100%

無対策ケースでは
現状ですでにごく少ない低性能住宅の比率を
極端に大きく見積もっている

②第二次報告案に盛り込まれた対策を踏まえた対策ベースにおける基準別の新築総数
に占めるシェアに係る試算の前提

○ これまでの実績や第二次報告案に盛り込まれた対策の効果を踏まえ、下表のとおり想定。

	2013年度	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度
S55年基準	7%	4%	0%	0%	0%
B4年基準	48%	53%	24%	7%	7%
省エネ基準	16%	22%	22%	23%	7%
誘導基準	11%	10%	16%	10%	21%
トップランナー基準以上	16%	11%	30%	61%	65%
合計	100%	100%	100%	100%	100%

対策ケースでは強制力のない説明義務化と
大手限定のトップランナー制度で
ほとんどの家が誘導基準以上になると予想

消費エネルギー量を無対策ケースで過大に
対策ケースで過少に見積もりことで
省エネ効果を水増ししている可能性大

【委員】今の先生のお話ともかぶるんですけども、パリ協定へ向けた資料3 - 2のエネルギー削減量の達成見込みについて申し上げたいと思います。

パブリックコメントにも散見されましたけど、今回の報告案で、本当にパリ協定での約束が達成できるのかどうかということ、やはり、十分な根拠と検証が必要だと思います。資料3 - 2で試算の根拠はある程度出していただいているんですが、今、先生からご指摘がありましたけど、それ以外にも、住宅のレベルが昭和55年と平成4年という断熱の基準になっていたところと、それ以降の省エネ基準以降でエネルギー基準になっているところが錯綜しているように見えますし、BELSとか、ZEHとか、そういったほかの施策とどうリンクしているのかが、この資料ではわからないわけですね。あと、新築とか建てかえをメインにした試算に見えるんですけど、今、口頭では住宅着工と回答いただきましたけど、それにしても、一番上の表の既存ストックの回収での削減、こんな少なくてほんとに大丈夫なのかと。あと、ほんとにこれで住宅分野において314.2万キロリットル、今どき原油換算というのはどんなものかとも思いますけど、削減目標は達成されるのか、ちょっと不安に思ったりします。

省エネは家づくりの一部でしかないというのは重々承知しているのですが、エネルギーの視点から考えることで、住宅政策全体を未来につなげていくことは非常に有意義だと思いますので、できるだけ、こういうところでの試算の根拠や仮説を明確にしていただいて、できるだけオープンに、理想的には、この元になっている表計算データを公開していただくといいと思います。それで施策に関する議論が盛り上がり、住宅供給者だけでなく住宅購入者、さらに不動産や金融、先ほど、住宅ローンについて非常にいいお知恵の話がありましたけど、そういった各分野での知恵が結集して、住宅の省エネ、質の向上につながることを期待していますので、とにかく、データの根拠のオープン化を強くお願いしたいと思います。

【部会長】ありがとうございます。この部会は、今日で一旦閉じることになるかと思いますが、国土交通省におかれましては、これからも不断の努力をしていただいて、今、先生が言われたような情報公開とか、いろいろな試算も、例えば新築着工戸数がぐっと減った場合にはどうなのか、逆にぐっと増えた場合にはどういうふうになるのかということも、今後、いろいろ検討していただければよろしいのではないかと思います。

結局、今日までデータは開示されず 目標見直しにあたっては根拠データ開示が不可欠

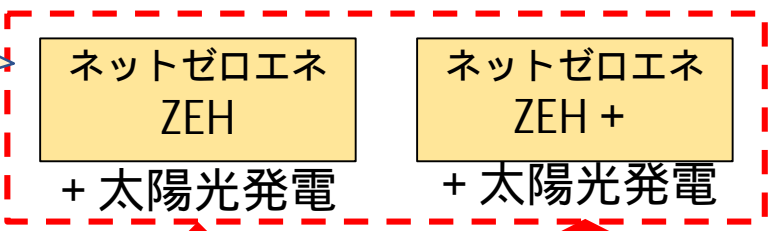
究極のエコハウス？ ゼロエネルギー住宅

オールシーズン
ゼロエネ
通年で差し引き
ゼロエネ



省エネ
ラベリング

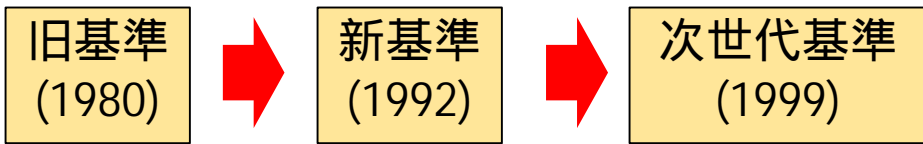
省エネ基準より高い
断熱性能 × 省エネ性能
そして太陽光発電により
ゼロエネを達成するのがZEH



基準値から25%減
基準値から20%減
基準値から15%減
基準値から10%減
1次エネ基準値
省エネ性能

BEI 0.8
BEI 0.85
BEI 0.9
BEI 1.0

1次エネ20%減
1次エネ15%減
1次エネ等級5
建築物省エネ法
1次エネ等級4



断熱のみ規定・設備効率不問・任意

断熱等級 2 断熱等級 3 断熱等級 4 ZEH標準外皮 断熱等級 5 ? ZEHステップアップ外皮 断熱等級 6 ?

ZEHの普及は予定より遅れている (特に国交省管轄の工務店)

ZEHに住んだ人は「暖かさ」「光熱費の安さ」に満足している！

ZEH実態アンケート調査結果

3-9-75. ZEHに住んでからの実感(外皮性能別) ※1年目(H30年度事業者)のみに聴取

▶ 外皮性能が高いほど、ZEHに住んでからのベネフィットが多く挙げられている。

※Ua値:0.60超はサンプル数僅少のため、参考値。



戸建住宅におけるZEHロードマップ

- エネルギー基本計画（平成30年7月閣議決定）において、「**2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す。**」としており、この目標達成に向けてZEHロードマップを策定している。



2030年に
新築平均でZEH実現が
目標！

注1 このZEHは、ZEH+を含むZEHを指す

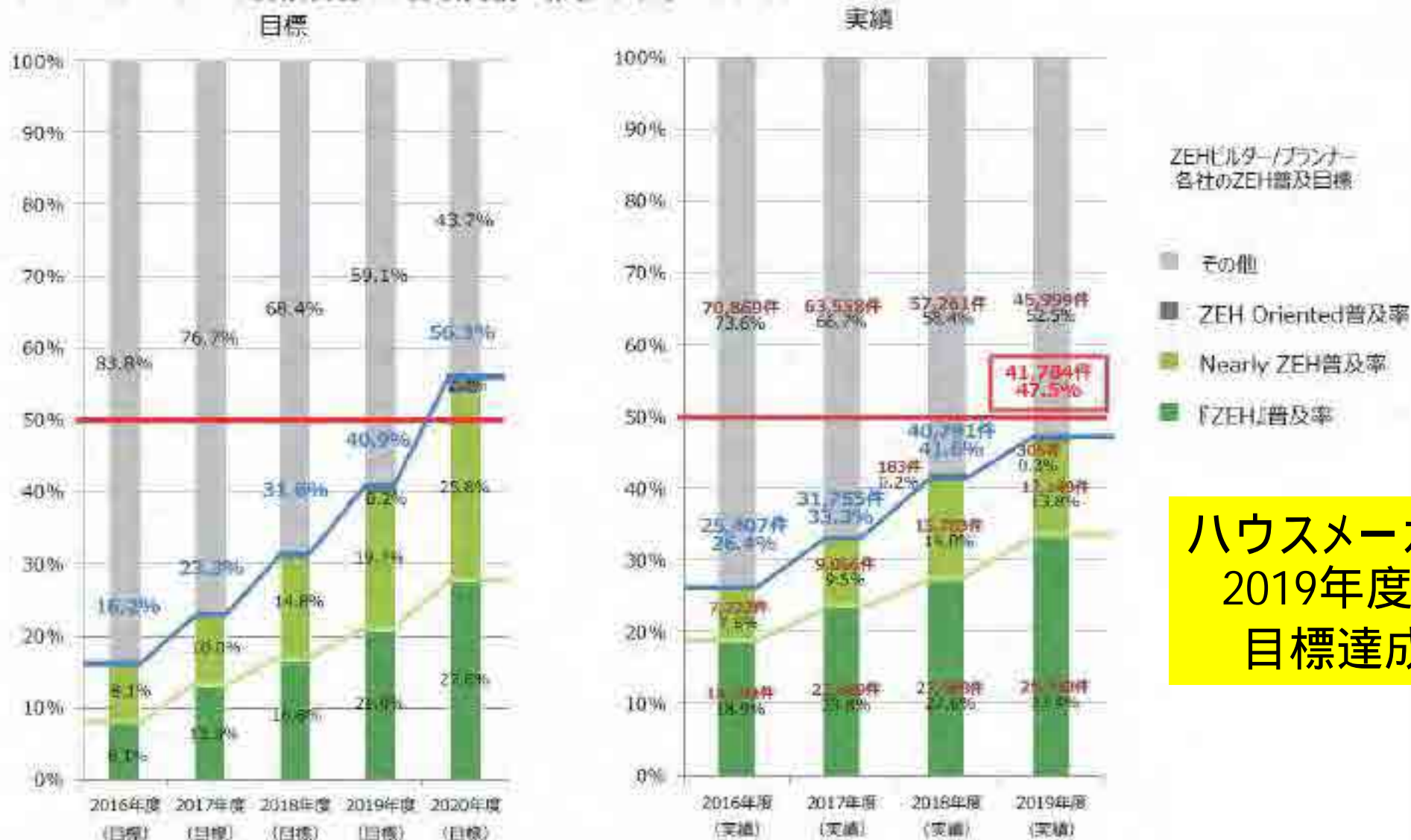
2-3-9. ZEHビルダー/プランナーのZEH普及の目標と実績(全体)

➤ ZEHビルダー/プランナー全体における普及目標と、普及実績の推移は以下のとおり。



2-3-12. ZEHビルダー/プランナー-ZEH普及の目標と実績（ハウスメーカー）

- ハウスメーカーにおける普及目標と、普及実績の推移は以下のとおり。

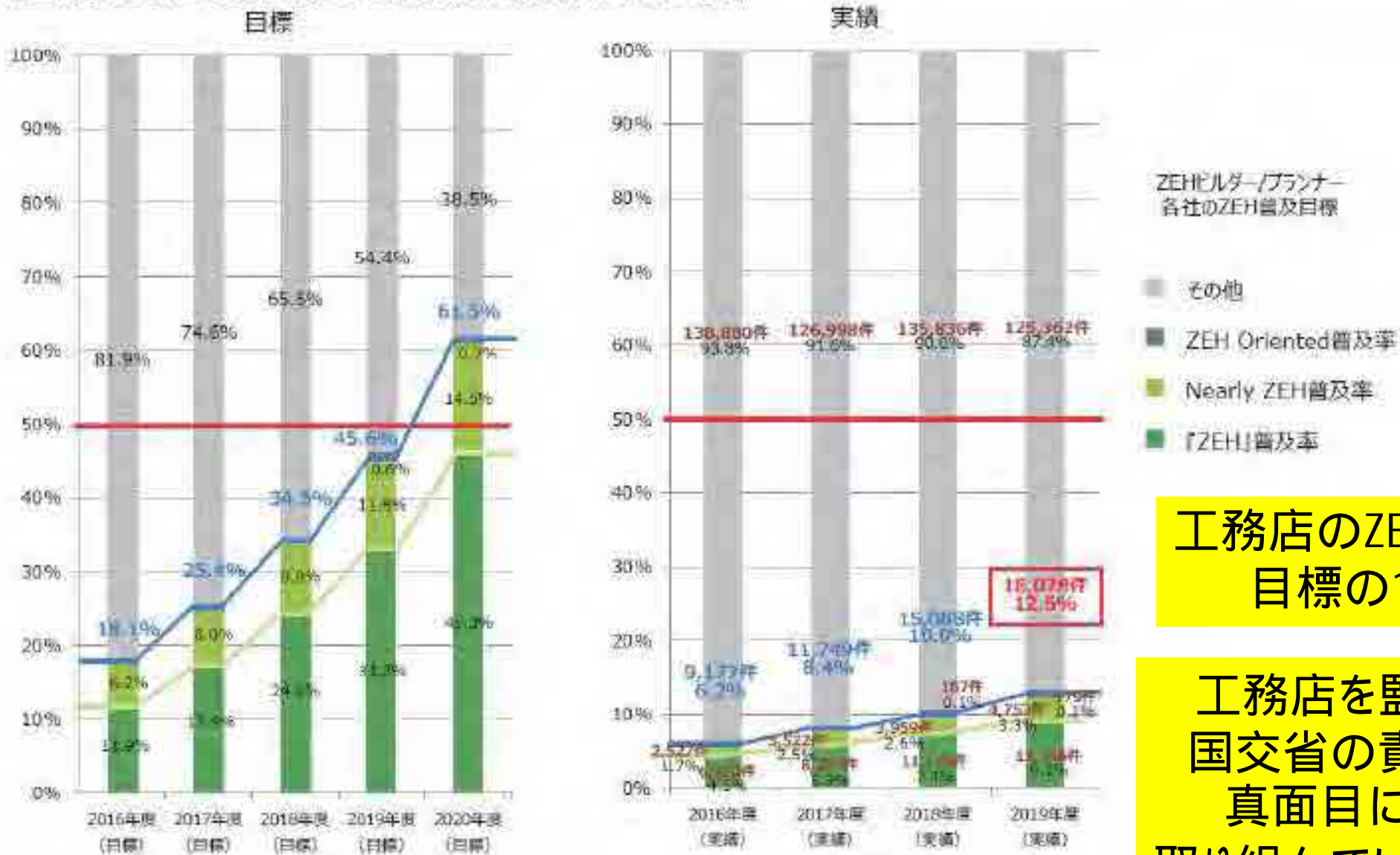


ハウスメーカーは
2019年度まで
目標達成済

※全国各地に営業拠点を有し、戸建住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを抽出し、ハウスメーカーとしています

2-3-13. ZEHビルダー/プランナー-ZEH普及の目標と実績（一般工務店）

➤ 一般工務店における普及目標と、普及実績の推移は以下のとおり。



工務店のZEH実績は
目標の1/4！

工務店を監督する
国交省の責任は？
真面目にZEHに
取り組んでいるのか？

住宅の省エネ・ゼロエネは3点セット

断熱による
暖冷房の負荷削減

×

高効率設備による
省エネ

+

太陽光発電による
創エネ



様々な施策が実施済 しかし真っ二つに割れていて連携していない

建築物省エネ法
報告・説明義務化

トップランナー基準
大手供給者のみ対象
(分譲戸建・注文戸建・賃貸)

ゼロエネルギー住宅ZEH
断熱 + 高効率設備 + 太陽光発電



国交省



経産省



国交省の住宅施策ではZEHが軽視されている

経産省は独自に住宅生産者向けにZEHビルダー登録制度を新設

改正建築物省エネ法の概要

国土交通省 国土省 建設省 国土交通省 国土省 建設省 国土交通省 国土省 建設省

規制措置	● 適合義務制度 <small>法公布後2年以内施行</small> 内容 新築時等における省エネ基準への 適合義務 基準適合について、所管行政庁又は登録省エネ判定機関の 省エネ適合性判定を受ける必要 ※ 省エネ基準への適合が確認できない場合、着工・開業ができない 対象 2,000m ² 以上の非住宅建築物 ⇒ 対象を300m ² 以上の非住宅建築物に拡大	● 届出義務制度 内容 新築時等における所管行政庁への省エネ計画の 届出義務 （不適合の場合、必要に応じて、所管行政庁が指示・命令） ⇒ 住宅性能評価やBELS等の取得により、届出期限を着工の21日前から3日前に短縮 ⇒ あわせて、指示・命令等の実施を強化 対象 300m ² 以上の住宅 <small>（356㎡以上は、300㎡以上の非住宅も対象）</small>
	● 説明義務制度（新規創設） <small>法公布後2年以内施行</small> 内容 設計の際に、建築士から建築主に対して、 省エネ基準への適合等の説明を行う義務 対象 300m ² 未満の住宅・建築物	● 住宅トップランナー制度 内容 住宅トップランナー基準（省エネ基準よりも高い水準）を定め、省エネ性能の向上を誘導（必要に応じて、大臣が勧告・命令・公表） 対象 分譲戸建住宅を年間150戸以上供給する事業者 注文戸建住宅を年間300戸以上供給する事業者 賃貸アパートを年間1,000戸以上供給する事業者
誘導措置	● 容積率特例に係る認定制度 誘導基準に適合すること等についての所管行政庁の認定により、 容積率の特例 を受けることが可能 ⇒ 対象に複数の建築物の準拠による取組を追加 ※ 省エネ性能向上のための取組について通常の建築物の取組額を超える部分を不算入（10%を上限）	● 省エネ性能に係る表示制度 基準適合認定制度 （省エネ基準に適合することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨を表示することが可能） BEL S （建築特省エネルギー性能表示制度、登録省エネ判定機関等による評価を受けると、省エネ性能に応じて5段階の★を表示することが可能）
	● その他（基本方針の策定、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言、新技術の評価のための大臣認定制度、 <small>法公布後2年以内施行</small> 等）	



省庁間の一貫しない施策に振り回されて真面目な住宅生産者は混乱



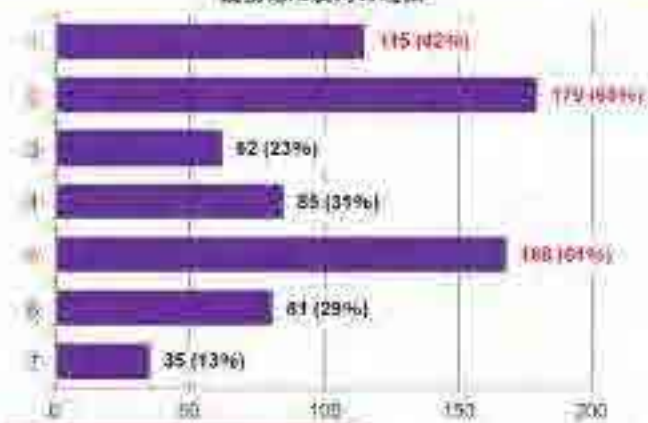
「施主が希望しないから省エネは義務化できない」は正しいか？

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（第二次報告案）（参考資料）

国土交通省 建築士等の省エネ基準への理解状況

- 義務化に反対と回答した者のうち、義務化に反対の理由として、
 - 「個人の住まい方に依存し画一的規制に馴染まない」との意見が約7割。
 - 「建設コスト増について建築主の理解が得られない」との意見が約6割。
 - 「デザインの多様性が損なわれる」との意見が約4割。

義務化に反対の理由



- デザインの多様性が損なわれる
- 個人の住まい方に大きく依存し画一的規制に馴染まない
- 省エネ計算等に習熟していない
- 省エネが進むなど市場への影響が大きい
- 建設コスト増について建築主の理解が得られない
- 省エネ性能向上の必要性について建築主の理解が得られない
- その他

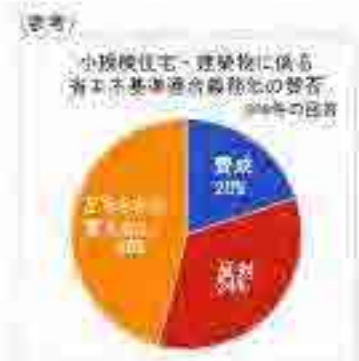
国土交通省 国民の理解の状況

住宅の省エネ性能の向上に係るメリットに対する施主の理解

- 省エネ性能の向上に係るメリットに対する施主の理解の状況として、「大部分の施主にはあまりあてはまらない」と回答した住宅生産者が約4割となっている。

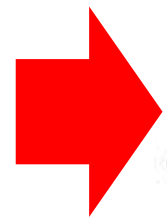
施主は省エネ基準のメリットを十分に理解していると信じるか

主体	件数	十分に理解している		十分に理解していない	
		割合	件数	割合	件数
建築関係者	116人	40.5%	47	36.2%	43
	100人	44.0%	44	35.0%	36
	100人	36.0%	36	34.0%	34
	100人	40.0%	40	34.0%	34
その他	100人	40.0%	40	34.0%	34



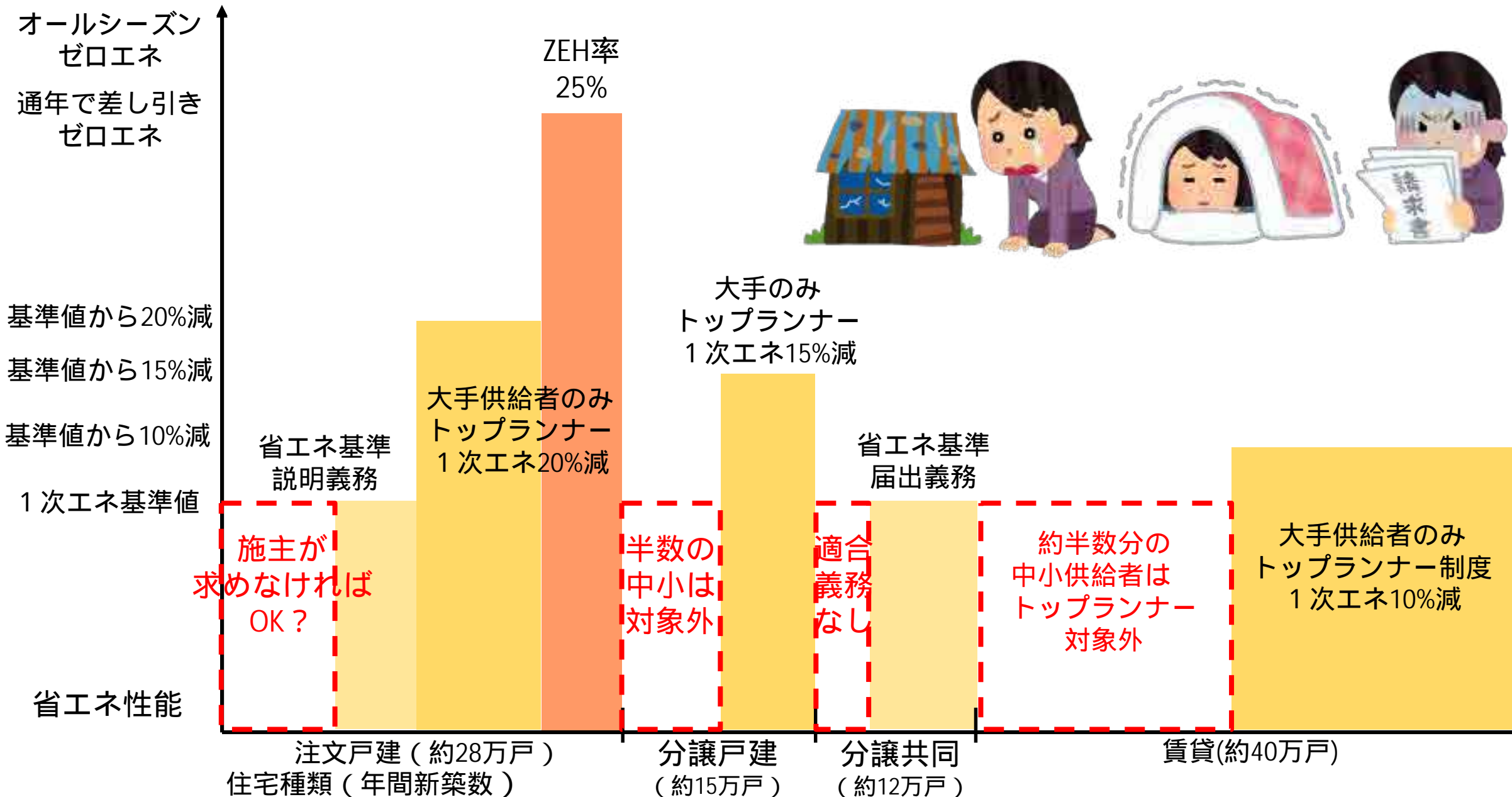
出典 国土交通省建築士等に対する省エネ基準への理解状況調査（令和3年10月）

調査概要
 調査方法 インターネット調査
 調査対象 住宅生産関係者（建築関係者、国土交通省の登録している建築関係者）
 調査期間 平成30年7月26日～平成30年8月27日
 調査対象者 1,452名（1,177名が建築関係者、275名が国土交通省の登録している建築関係者）



断熱や省エネは施主が理解しにくい
 だからこそ住んでから後悔しないように
 適合義務化が必要である

現状の規制は穴だらけ 省エネ住宅を手に入れられるかは施主の自己責任！



省エネ規制がない範囲が多い 規制があっても低レベルでは意味がない！

住宅購入者が省エネに興味がないのは当たり前 だからこそ適合義務化が必要！



株式会社 円昭
代表取締役 前田由紀夫
不動産業
不動産仲介業
賃貸住宅管理業

不動産業をやっていて気が付くのは、住宅購入者が最も重視するのは立地、予算、間取りであり、住宅の性能についてはあまり問題視していないことである。設計・建設性能表等の制度は機能しているが、住宅の性能（耐震・断熱等）を決め手とする購入者は少ない。それは既存住宅でも同じである。

自分が省エネ住宅に取り組むようになったのは、訳あって地域の木造大工の職業訓練に係ることがあり、組合員にその技術を広めたいという思いがあった。また、不動産業での住宅価値の重要性を検討した結果、耐震はもちろんのこと、省エネが今後極めて重要なファクターとなると考えたからである。

省エネで快適な住宅は資産価値が高く、持続可能な社会にとって必要不可欠である「財産」であると考えている。ただし現在私が頭を悩ませているのは、いくら優良な住宅供給者が精度の高い耐震・省エネをしっかりと施工しても、木造住宅では質の優劣を問わず、30年すれば自動的に価値は減価されてしまい、建物価格はほぼゼロ、融資不可と言う性能評価・金融の壁である。これでは施主が省エネに対して投資する気にはならないのは当然である。

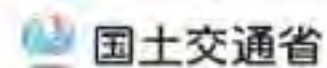
そもそも、住宅が建てられた年代によってその性能は決まっており、地震や風水害等で壊れないのが最低条件である。住宅を販売・仲介する不動産業者も建物の設備に理解はあるものの、省エネ・断熱等についての知識は決して高いとは言えない。建物の省エネ勉強会を工務店、設計者、技術者に対して開催しても、あまり積極的な参加がないのが現状である。

住宅購入者は建物の見えない部分に関心がなく、供給者（工務店、不動産業者）にとっては省エネのメリットを説明できないのである。

今後の低炭素社会における住宅政策を考えれば、建物を建設する段階で最低限の性能として適合義務化をすることで、自動的に将来価値の高い住宅をストックしていくことが得策であり、また性能にすぐれた家を積極的に評価し価値あるものと査定することが不可欠である

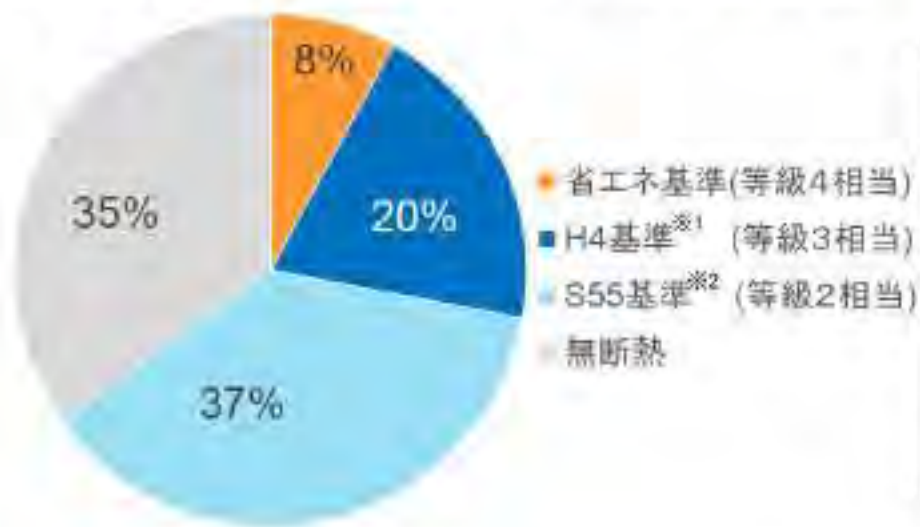
断熱は後から行うのは割高 新築時にしっかり高断熱にするのがコスト良し!

住宅ストックの断熱性能と住宅の省エネ改修に要する費用



- 住宅ストック（約5,000万戸）のうち省エネ基準に適合している住宅は平成27年度時点で約8%となっており、また、無断熱の住宅は約35%となっている。
- 省エネ基準に適合させるための省エネ改修に要する費用は約231万円であり、新築時に省エネ基準に適合させるための掛かり増し費用（87万円）に比べ大幅にコスト増となる。

【住宅ストック（約5,000万戸）の断熱性能】



※1: 省エネ法に基づき平成4年に定められた基準

※2: 省エネ法に基づき昭和55年に定められた基準

出典: 統計データ、事業者アンケート等により推計(H27(2015)年)

【住宅の省エネ改修に要する費用の試算例】

省エネ基準に適合させるための省エネ改修に要する費用	(参考)新築時に省エネ基準に適合させるための掛かり増し費用
約231万円	約87万円
躯体の断熱改修: 約125万円 窓の断熱改修: 約88万円 設備改修: 約37万円	

※: 木造戸建住宅(6地域、延床面積約120㎡)を想定

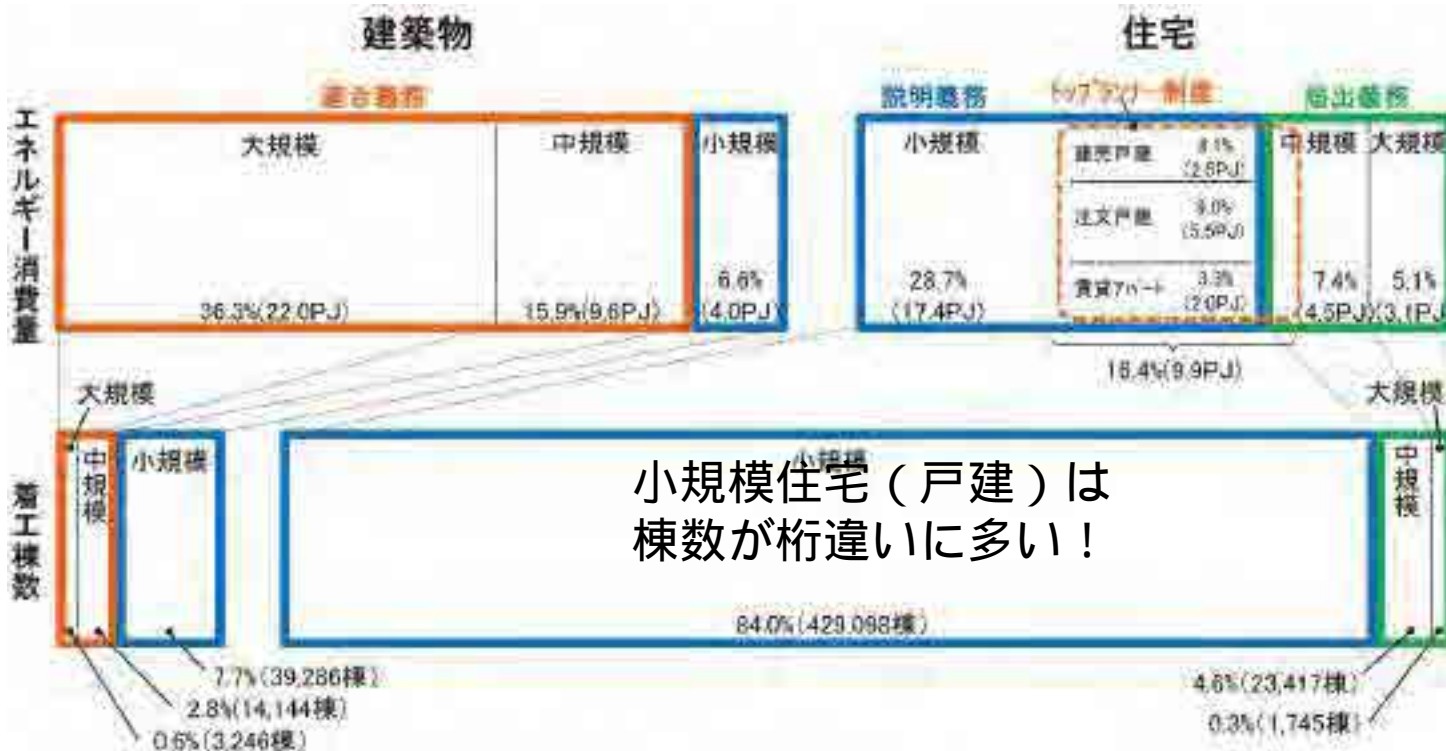
※省エネ改修に要する費用は、H4基準(断熱等級3)に適合している住宅を省エネ基準に適合させるための費用。

新築時の掛かり増し費用は、H4基準(断熱等級3)に適合している住宅と省エネ基準に適合している住宅との差額

国交省が住宅の省エネを適合したくない理由は書類審査の増加？

出展：国土交通省 改正建築物省エネ法の概要

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
(第二次報告案) (参考資料)



※2017エネルギー経済統計発表、平成29年度建築着工統計より
建築物の平均エネルギー消費単位878kWh/m²・年、住宅の平均エネルギー消費単位3446kWh/m²・年として推計

建築物の規模・用途ごとの省エネ性能に関する実態等
国土交通省

建築物の規模・用途ごとの省エネ性能に関する実態等
(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
審査者の体制	特種の取組なし	所管行政庁が指導・助言等まで行う体制には不足しているおそれ	所管行政庁が指導・助言等まで行う体制には不足しているおそれ	所管行政庁が指導・助言等まで行う体制には不足しているおそれ	自治体等が指導・助言等まで行う体制には不足しているおそれ	自治体等が指導・助言等まで行う体制には不足しているおそれ
生産者の体制	(届出制度により)省エネ基準等に資する	(届出制度により)省エネ基準等にある程度資する	(届出制度により)省エネ基準等にある程度資する	(届出制度により)省エネ基準等にある程度資する	省エネ基準等に適合していない中小事業者が存在	省エネ基準等に適合していない中小事業者が存在
基準適合のための追加コストの概算費占める割合	0.7%	1.5%	1.3%	1.5%	4.0%	2.9%
光熱費の低減による追加コストの回収期間	8年	10年	20年	17年	35年	14年
伝統的構造や地域文化への配慮	特種の取組なし	特種の取組なし	特種の取組なし	特種の取組なし	地域の文化等に根ざしたデザインの実現性が確保されるおそれ	地域の文化等に根ざしたデザインの実現性が確保されるおそれ
建築士の属性	専業者が大半	専業者が大半	専業者が大半 最終的に3割は個人が負担	専業者が大半 個人が負担	個人が大半	個人が大半

※なお、市場環境をめぐり以下の点にも留意
・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、住宅価格の下落が減少する一方で住宅価格が上昇していること



省エネの義務化に伴う業務増大には適切な対策を検討すべき

省エネ基準の適合義務化が必要ない(とされる)理由のウソとホント

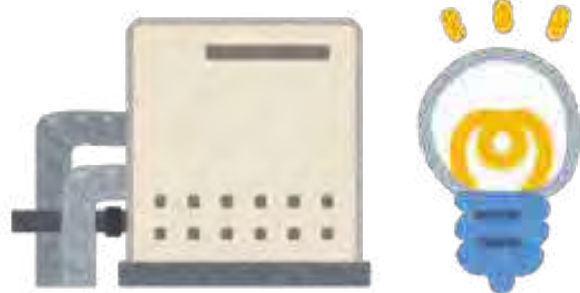
- 省エネすると家が高くなり、施主に負担となる？
 - →すでに高断熱な窓や断熱が普及しており、省エネ基準レベルの断熱は実質ゼロコスト
- 省エネ基準の適合率が6割程度と低いから適合義務化は不可能？
 - →すでに省エネ基準レベルは一般的であり、設計者が省エネ計算ができないのが主因
- 断熱・省エネ性能の計算が大変？
 - →モデル住宅法など簡易な評価方法が用意されているのでノープロブレム
- 「説明義務化」や「トップランナー制度」で住宅の省エネは十分？
 - →取り残される人が出ないため、適合義務化が必要
 - →現状でほぼクリアしている程度の低レベルなので実効性が低い
 - →省エネ効果の試算は根拠不十分 おそらく値は水増しされている
 - →ZEH対応が遅れている 国交省担当の工務店はZEH実績が目標の1/4！
- 一般消費者は断熱や省エネに興味がない？
 - →だからこそ住んだ後に後悔しないよう省エネ義務化が必要 新築時こそコスパ良！
- 戸建住宅は数が多く規制の効率が悪い？
 - →戸建の棟数が多いのは事実 規制手続き増大への対応は必要

国交省の対応はなぜユルイのか？

問題1：目標のレベルが非常に低い

1999年の断熱等級4
(単板ガラス・アルミ枠)

2012年(?)頃の標準設備
(実質は2000年頃?)



現行の
省エネ基準

現状の市場ではすでにマイナー！

問題2：普及のタイムリミットの設定なし

説明義務化では
基準未達の家が残る

トップランナーでは
中小住宅供給者は野放し



適合義務化の期限は未設定！

国交省が気を使っているのは「キリの作り手」？

キリの作り手
エネルギー計算も構造計算も勉強しない
省エネ・耐震 なんのこと？
低性能住宅をダンピング

省エネ？断熱？
お施主さんが求めませんよ
(おれも計算できないし)

昔ながらの家造りが
一番いいに決まってるだよ！
(新しいやり方知らないし)



驚くほど勉強しない「キリの作り手」が多数存在する！

なぜ国交省の規制は「低レベル」で「期限がない」のか？

あれ 省エネ適合義務化は結局しないの？
国交省を信じて努力していたのに
梯子はずされちゃったよ…



2020年までに
省エネ基準
適合義務化ですよ
皆さん準備を
してくださいね～



よし
国交省を信じて
省エネ住宅に
取り組むぞ！



なんだ～
またお役所が
商売の邪魔し
ようってか～



省エネなんて
くだらねえ理由で
俺たちに家を
建てさせねえつもりかよ！
耐震の官製不況を
もう一回やる気か！！



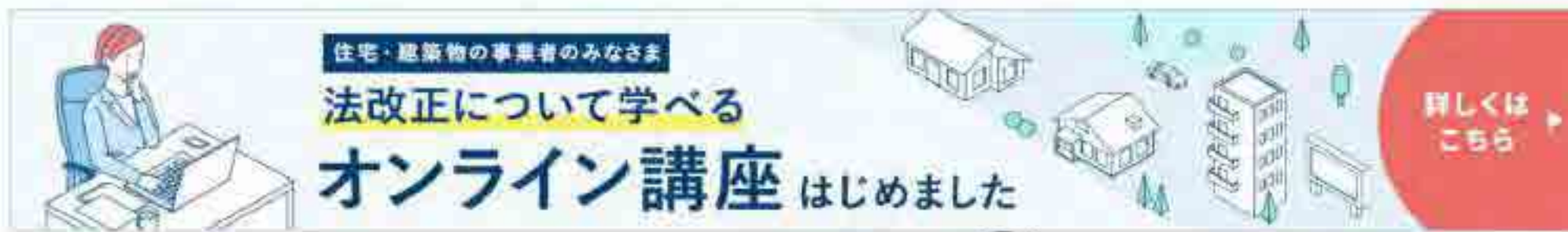
適合義務化とかで
ご面倒をおかけすなんて
とんでもございません
説明義務化で平
にご容赦を…



へっザマみる
下らねえことを
言い出すから
いけねえんだよ

「キリの作り手」からのクレーム対応に明けくれた結果、「ピンの作り手」を犠牲にしている！

国交省も省エネ計算の講習に力を入れているが...



オンラインなら
自分のペースで
勉強できるな
明日からの設計にも
活かそう



省エネ講習？
オンラインになろうが
なんだろうが
勉強なんて絶対
してやんねーぜ！



勉強しない設計者・施工者はどうやっても勉強しない！

「命に係わる」構造はしっかり届出・審査しているのか？ 「4号特例」の闇

2階建500㎡までの木造建築固有の「4号特例」

「仕様規定ルートによる場合は、構造計算が不要」

「構造審査の省略」「構造図書の保存義務の免除」

耐震性確保の義務はあるのに、手続きがないから設計省略？

建築士が構造図面すら作成せず、プレカット業者に丸投げ？



以前から4号特例には問題が多いとの批判

1995年 阪神大震災 設計無視の手抜き・工事監理の放棄・虚偽の確認申請

2005年 耐震偽造 建築確認や検査形骸化・施工業者が建築士支配・構造設計と審査不備

2008年国住指第256号

『四号特例の見直しを予定しているが、見直しの具体的な内容や時期は今後の検討課題』

『実施時期は不明』 未だに4号特例は見直されず

2018年 日弁連の提言

4号建築物にも建築基準法で構造計算を義務付けること

4号建築物について、構造審査・検査の省略の特例を撤廃すること

同年10月 日弁連シンポジウムのパネルディスカッションでの国交省コメント

「法律改正は困難。構造計算の義務化は難しい」

「厳格化した歴史をふりかえると、景気が悪くなるなどの社会的インパクトを考えるべき」

国交省の「生産者保護」と「審査省略」は、耐震でも住宅ストックの形成を大きく妨げてきた！

「キリの作り手」保護最優先の住宅省エネ行政 行きつく先

努力しない住宅供給者にやさしい 低レベル・期限なしのぬるま湯建築行政

キリの作り手の皆様の
お邪魔はしません
どうぞお好きなように・・・



国交省も分かってんな
骨抜き規制のおかげで
勉強いらずだわ！



今まで通り
テキトーな家造りを
続けてやるぞ！



= 国民と地球に冷たい無責任な建築行政

不健康・不快

せっかく建てた家を
次世代に残せない



「健康快適な暮らし」を「限りなく少ないエネルギーコスト」で「全ての人に届ける」ために

住宅は最も有望な投資先 日本脱炭素化と健康・快適な暮らしのために「直ちに」「できるだけ」投資すべし

- 住宅の省エネは従来家電や給湯機の高効率化が主だったが、すでに弾切れ 建物全体の高性能化が不可欠
- 工場やオフィスのゼロエネ化は困難だが、住宅(特に戸建)のゼロエネ化は容易 日本全体の脱炭素化に極めて有効
- 住宅は生活の中心であり国民福祉の根幹 アフターコロナの流れの中で居住環境への関心が高まっている今が「最後のチャンス」
- 長期に使われる建築物は「ロックイン効果」が非常に大きい 良質な住宅ストックを形成する最後のチャンス 最優先で投資すべき

省エネ基準適合義務化先送り・ZEHの普及遅れは大きな問題 省エネは民間丸投げでは進まない

- 省エネの3点セットは「断熱」「高効率設備」「太陽光発電」当初は断熱のみ基準→断熱&一次エネ基準へ
- 本来は2020年に省エネ基準適合義務化 → 説明義務化とトップランナー制度にトーンダウン 基準を満たさなくても家は建ってしまう!
- 国交省の政策は「目標レベルが低い」「タイムリミットの設定がない」 省エネ基準は低レベルなのに適合義務化ができていない
- ゼロエネZEHは経産省主導 国交省との縄張り争いの中で2030年ZEH標準化はおぼつかない状況
- 住宅の省エネを民間丸投げにしてはダメ! 国が規制して高いレベルを早期に適合義務化することは絶対必要

産官学を上げて日本全体の英知を結集し、地域の実情に合わせた「真のエネルギー自立住宅」の開発・普及を促進しよう

- 経産省ZEHは究極のエコハウスにあらず 系統への売電・買電に頼らないエネルギー自立住宅を目指すべき
- オールシーズンでのエネルギー自立には冬の無暖房化が重要 断熱+日射取得+蓄熱で実現可能
- 地域の実情に合わせた独自の取り組みを後押し、新技術のWEBプロ評価を積極的に進めるべき

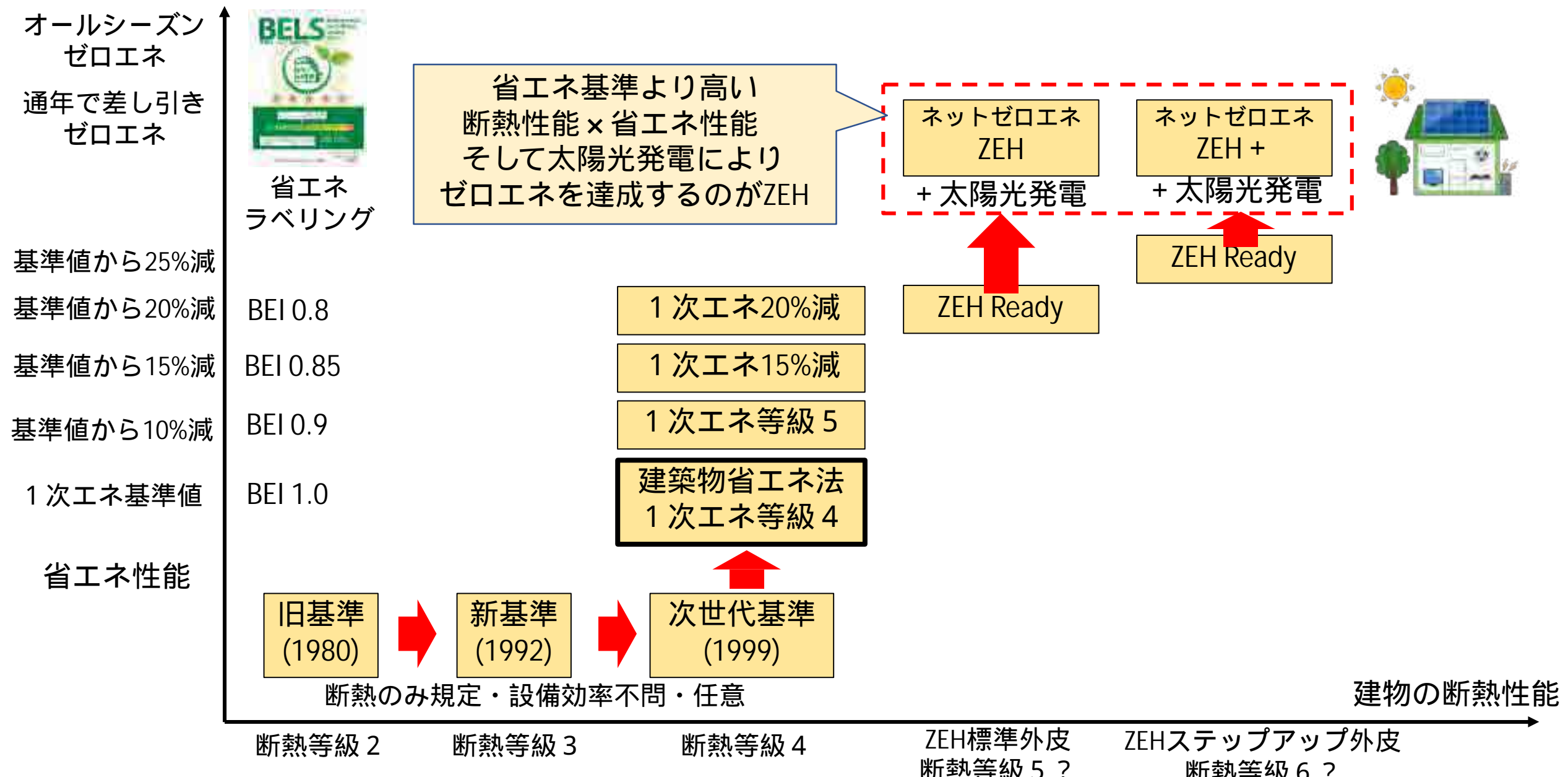
「できることだけやるフォワードキャスティング」は大失敗 脱炭素と健康・快適の「ゴール達成に向けた」バックキャスティングへ転換を

- 目先でできることの積み上げ「フォワードキャスティング」では間に合わない 住宅断熱の遅れは典型的な大失敗
- 脱炭素化と望ましい居住福祉を念頭に、目標からの逆算「バックキャスティング」への政策転換が必要
- エネルギー効率・断熱・太陽光発電 「高いレベル」を「期限厳守」で適合義務化する 特に建物の断熱は早急な義務化が必要

建築行政の主要テーマに省エネ・ゼロエネをしっかりと組み込むべし

- すでにロードマップは査定済 必要なのは「やる気」と「スピード感」 「高いレベルの目標」を「タイムリミット厳守」せよ!
- 住生活基本計画に断熱・省エネ・ZEHを明記 住宅行政の根幹に省エネ・ゼロエネを据えるべき
- 建築行政の主管である国交省が中心となって、住宅の脱炭素化と健康・快適な暮らしの実現に責任をもつべし
- 勉強しない「キリの生産者」保護をやめて、勉強熱心な「ピンの生産者」のサポートに政策を転換しよう

究極のエコハウス？ ゼロエネルギー住宅



経産省ZEHは良い取り組みだが、究極のエネルギー自立住宅ではない！

Q ZEHが増えれば発電所はいらない？

講師：前真之 東京大学大学院准教授

