






令和6年8月の住まいのきになる通信

目次

- (1)  上げ底のゼロエネ住宅 普及優先「名ばかり」3割
- (2)  空き地の緑地転用 優遇策
- (3)  長く暮らせる住まいへ 知っておきたい住宅事情
- (4)  新たな時代の基準となる「ZEH」と「LCCM住宅」
- (5)  「レジリエンス性能」 災害から家族を守る



(1) 上げ底のゼロエネ住宅

普及優先「名ばかり」3割 家庭の脱炭素遠く

- *日本の温暖化ガス排出量の15%ほどは家庭に由来。
 - *環境省は、エネルギーを自家発電でまかなって実質的に消費しない「ゼロエネ住宅」の条件を満たす新築戸建て住宅に1戸あたり55万円を補助。
 - *もともとは経済産業省が始めた制度。
 - *2016～2022年度で計423,000戸が該当。
 - *「ほぼゼロエネ」：日照量が少ない多雪地域を対象にエネ消費量の削減幅が75%あれば許容する仕組み。
 - *「ゼロエネ志向」：都市部の狭小地などで、一定の省エネだけで自家発電なしの住宅。
 - *厳密にはゼロエネといえない名ばかりの住宅は増加傾向。
 - *2022年度には計約131,000戸に達し、全体の3割超。
 - *国土交通省は、2025年度には省エネ基準への適合を義務付け、2030年度までにさらに厳しいゼロエネの水準に引き上げる方針。
 - *国内の住宅約5400万戸のうち断熱性能が省エネ基準を満たしているのは、2022年度で18%。
 - *太陽光発電を使っている戸建て住宅は12%。
- (2024年7月14日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 空き地の緑地転用 優遇策

商業施設と一体開発 容積率を緩和

- *国土交通省は、商業施設やマンションと近隣の空き地を一体開発すれば、開発事業者や空き地の所有者が優遇策を受けられるようにします。
- *容積率の緩和や固定資産税の減免を検討。
- *空き地を緑地などに転用して有効活用。
- *優遇策の対象とするのは、所有者が明確な空き地。
- *施設と空き地の距離がある程度離れていても、空き地を事実上施設の敷地とみなすようにする方向。

(2024年7月21日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 長く暮らせる住まいへ

知っておきたい住宅事情

- *災害時の安全性をより高めた「レジリエンス（強靭さ・回復力）住宅」に注目。
：省エネ性能が高く、平常時にはエネルギー消費量を抑えながら、非常時には自律的にエネルギー供給ができるシステムを備え、災害による被害を最小限に抑えることができる住宅。
- *政府は、建築時から廃棄時までのライフサイクル全体を通じて、二酸化炭素（CO₂）の排出をゼロ以下にするLCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅の普及を推進。
- *自然の力でCO₂を削減する木造住宅も注目。
- *木材は成長過程でCO₂を吸収して固定する効果があります。
- *木造建築の耐震・耐火技術が進歩しています。

(2024年7月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(4) 新たな時代の基準「ZEH」と「LCCM住宅」

- *2025年4月から、すべての新築住宅への省エネ基準適合が義務化されます。
- *一次エネルギー消費量が基準値以下であること。
- *外皮基準の表面積あたりの熱の損失量が基準値以下であること。

*2024年に入居する新築住宅の住宅ローン減税が変更され、主エネ基準に適合しない住宅は控除の対象から外れました。

*2024年4月からは「建築物の省エネ性能表示制度」もスタート。

*不動産広告の物件情報に省エネ性能を表示。

☆2021年閣議決定「エネルギー基本計画」の住宅施策

*「2030年度以降新築される住宅について、ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」

*「2030年において新築戸建て住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」

*ZEHの新築戸建てを購入・建築する場合の補助金も。

*2024年の補助金は1戸当たり55万円。

*さらに高性能化したZEH+の場合で1戸当たり100万円。

*蓄電池など一定の設備を設置した場合には追加の補助金も。

☆LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅

*建設時、運用時、廃棄時においてもCO₂の削減を実現し、住宅のライフサイクル全体を通じてCO₂の収支をマイナスにしようという住宅。

*補助金は新築の場合、一定の条件を満たすことで1戸あたり上限140万円。

(2024年7月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)



(5) 「レジリエンス性能」 災害から家族を守る

*現在、住宅を建築する際には国が定めた「耐震基準」を満たすことが求められており、震度6~7程度の地震動で倒壊しないことが基準。

☆3段階の耐震等級

*耐震等級1：現行の耐震基準

*耐震等級2：耐震等級1の1.25倍の耐震性能

*耐震等級3：耐震等級1の1.5倍の耐震性能

*都心部などに多い防火地域に3階建て以上、または延べ床面積が100M²を超える建物を建てる場合などには耐火建築が条件となります。

*認定長期優良住宅：必要な性能を高い水準で備え、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅。

☆住宅性能表示

●構造の安定 — 耐震性能

*倒壊や損傷のしにくさを等級1～3で表示。

●火災時の安全 — 耐火性

*火災時の安全を確保するための対策について評価。

●劣化の軽減 — 耐久性

*住宅に使用される材料の劣化の進行を遅らせるための対策が、どの程度講じられているかを等級1～3で表示。

●維持管理・更新への配慮

*給排水管やガス管の維持管理（掃除、点検、補修）のしやすさを等級1～3で表示。

●温熱環境・エネルギー消費量 — 省エネ性能

*住宅の外皮（外壁、窓など）の断熱性能を等級1～7で表示。

*エネルギー消費性能を等級1～6で表示。

●空気環境

*ホルムアルデヒド発散量の少なさを等級1～3で表示。

●光・視環境

*床壁の遮音性や外壁窓の遮音性を高める対策を評価して表示。

●高齢者への配慮

*高齢者等への配慮のための対策が、どの程度講じられているかを等級1～5で表示。

●防犯

*開口部の侵入防止対策を表示。

(2024年7月26日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

