

# 低炭素建築物の認定制度

低炭素建築物は、2012年12月に施行された都市の低炭素化の促進に関する法律（エコまち法）に基づき、所管行政庁（都道府県、市または区）が二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物の新築等計画を認定するものです。

2020年10月、内閣総理大臣所信表明演説において2050年カーボンニュートラルについて宣言されたことや、2022年2月の社会資本整備審議会の答申等を踏まえ、低炭素建築物認定基準の水準をより高い水準（ZEH・ZEB水準）に引き上げるため、2022年10月、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく告示の改正が行われました。

これにより、低炭素化基準告示においては、建築物の低炭素化の促進のための誘導すべきその他の基準を除き、建築物省エネ法基準省令第10条に規定するエネルギー消費性能誘導基準に適合することを求めることとなりました。なお、認定を受けた建築物については、税制優遇と容積率緩和等を受けることができます。

## 目的

都市の低炭素化の促進を図り、もって都市の健全な発展に寄与すること

## 対象

低炭素建築物とは、市街化区域等（市街化区域、用途地域が定められた非線引都市計画区域）内に建築する、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物であって、認定を受けたもののことをいいます。なお、認定の対象は以下のものとなります。

1. 建築物の低炭素化に資する建築物の新築
2. 低炭素化のための建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替え
3. 低炭素化のための建築物への空気調和設備、その他の政令で定める建築設備の設置
4. 建築物に設けた空気調和設備等の改修

## 評価者

建築主等は、その建築物の新築等に関する計画（低炭素建築物新築等計画）を作成し、所管行政庁へ認定を申請することができます。所管行政庁は、低炭素建築物新築等計画が建築物の低炭素化を促進するための基準に適合するときは、計画を認定することとなります。なお、認定申請は着工前に行う必要があります。

## 認定基準の概要

低炭素建築物の認定基準は、次頁のとおり、定量的評価項目とその他基準等から構成され、低炭素建築物新築等計画は、これらの基準に適合する必要があります。

なお、エネルギー消費性能の算定にあたっては、平成 28 年省エネ基準及び低炭素建築物の認定基準の告示に沿った計算法に則った計算プログラムとして、国立研究開発法人建築研究所(協力:国土交通省国土技術政策総合研究所)がエネルギー消費性能計算用のWEBプログラムを公開しています (<https://www.kenken.go.jp/becc/index.html>)。

2021 年 4 月の建築物省エネ法改正施行に伴い、建物用途に応じて簡易計算メニューが追加用意されていますが、低炭素建築物の認定にあたっては、建築物省エネ法に規定する省エネ基準と異なり、外皮や一次エネルギー消費量に係る住宅仕様基準を用いることが出来ない等、同一の基準構成となっていない点に留意する必要があります。また、非住宅建築物については、一般財団法人住宅・建築 SDGs 推進センター (IBECs) が公開している「BEST 省エネ基準対応ツール」の活用も可能となっています。

([https://www.ibec.or.jp/best/tec\\_info.html#eco](https://www.ibec.or.jp/best/tec_info.html#eco))

低炭素建築物認定において適用可能な計算方法

| 対象建築物         | 適用基準                    |            | 計算方法等            | 適用可否 |
|---------------|-------------------------|------------|------------------|------|
| 非住宅           | 外皮 (PAL*)・一次エネルギー消費量    |            | 通常の計算法 (標準入力法)   | ○    |
|               |                         |            | モデル建物法           | ○    |
|               |                         |            | 小規模版モデル建物法       | ×    |
| 共同住宅等         | 外皮 ( $U_A, \eta_{AC}$ ) | 住戸         | 非住宅・住宅計算方法【住戸評価】 | ○    |
|               |                         |            | 住宅仕様基準 (省エネ基準)   | ×    |
|               | 一次エネルギー消費量              | 住戸         | 非住宅・住宅計算方法       | ○    |
|               |                         |            | 住宅仕様基準 (省エネ基準)   | ×    |
|               |                         | 共用部分       | 通常の計算法 (標準入力法)   | ○    |
|               | モデル建物法                  |            | ×                |      |
|               |                         | 小規模版モデル建物法 | ×                |      |
|               | 外皮・一次エネルギー消費量           |            | フロア入力法           | ×    |
| 戸建住宅          | 外皮 ( $U_A, \eta_{AC}$ ) |            | 非住宅・住宅計算方法       | ○    |
|               |                         |            | 住宅仕様基準 (省エネ基準)   | ×    |
|               | 一次エネルギー消費量              |            | 非住宅・住宅計算方法       | ○    |
|               |                         |            | 住宅仕様基準 (省エネ基準)   | ×    |
| 外皮・一次エネルギー消費量 |                         | モデル住宅法     | ×                |      |

※住宅用途の共用部分が存する場合、当該共用部分を計算等から除外することは出来ない。

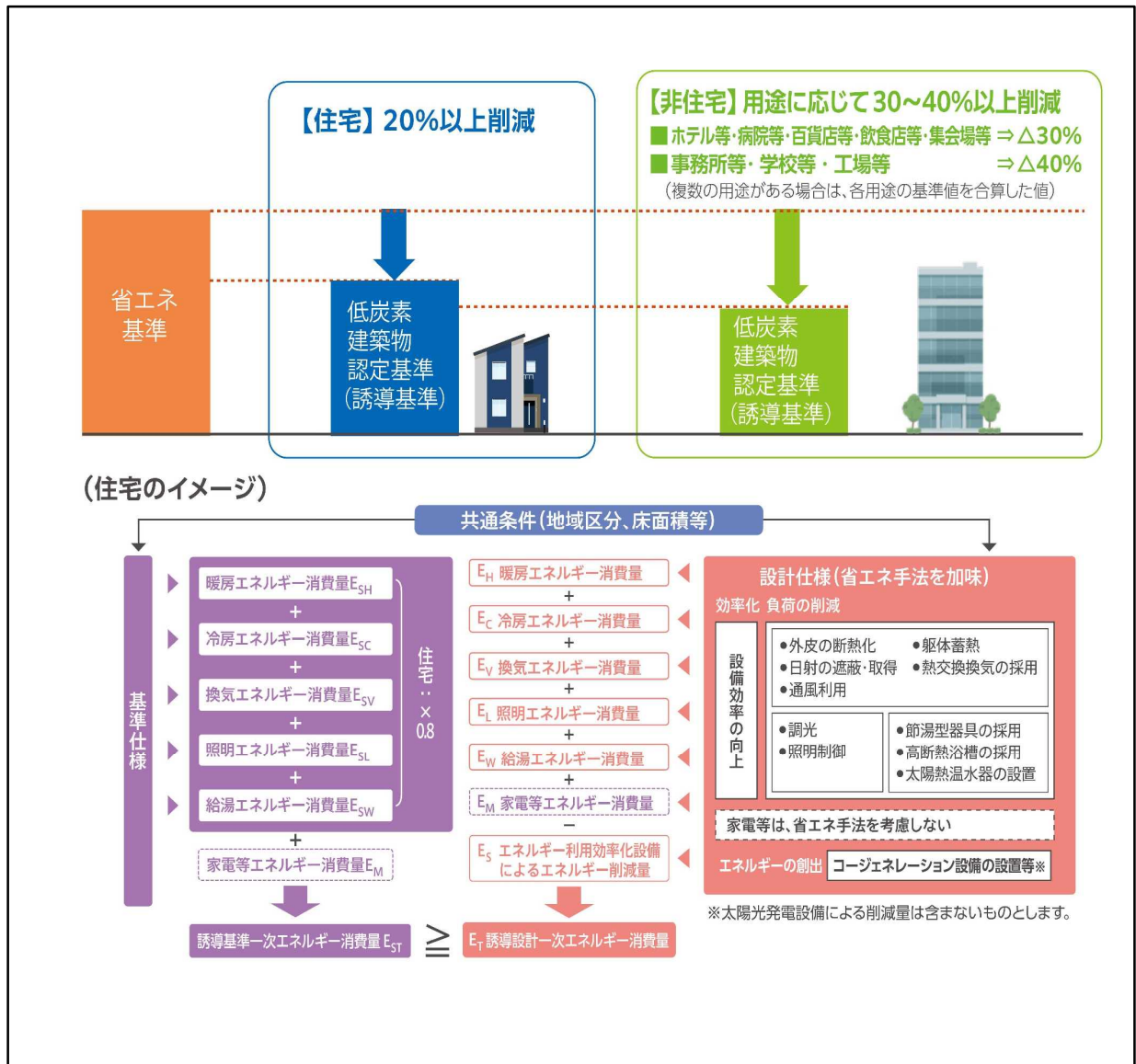
(一般社団法人住宅性能評価・表示協会発行の「低炭素建築物認定マニュアル」令和 4 年 10 月 1 日改定版より作成)

低炭素建築物認定基準の概要

| 項目          |                      |  | 改正前<br>(～2022年9月30日)   | 改正後<br>(2022年10月1日～)                              |
|-------------|----------------------|--|--|---|
| 定量的<br>評価項目 | 外皮性能                 | 非住宅  | BPI (PAL*削減率) が 1.0 以下   | 同左  |
|             |                      | 住宅   | 外皮基準が省エネ基準値以下  | 外皮基準が強化外皮基準値以下<br>(ZEH の外皮基準と同じ)                  |
|             | 一次エネ                 | 非住宅  | 省エネ基準から 10%以上の削減   | 用途に応じて省エネ基準から 30<br>～40%以上の削減<br>(ZEB の一次エネ基準と同じ) |
|             |                      | 住宅   | 省エネ基準から 10%以上の削減   | 省エネ基準から 20%以上の削減<br>(ZEH の一次エネ基準と同じ)              |
| その他<br>基準   | その他の要件 (1)<br>(必須項目) | /  |  | 再生可能エネルギーの導入                                      |
|             | その他の要件 (2)<br>(選択項目) | 以下の 8 項目から 2 点以上<br><br>①節水に資する取り組み<br>②雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備の設置<br>③エネルギー管理 (HEMS, BEMS) に関する取り組み<br>④再生可能エネルギー発電設備と連係した蓄電池の設置<br>⑤ヒートアイランド対策に関する取り組み<br>⑥劣化対策等級に係る評価が等級 3 に該当する措置<br>⑦木造住宅又は木造建築物<br>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 | 以下の 9 項目から 1 点以上<br><br>①～⑧は左記項目と同じ<br><br>⑨V2H 充電設備の設置 (追加)         |   |
| 基本方針        |                      |  | 「都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針 (平成 24 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 118 号) と照らし適切であること。 |   |
| 資金計画        |                      |  | 資金計画が適切であること   |   |

(一般社団法人住宅性能評価・表示協会発行の「エコまち法に基づく低炭素建築物の認定制度の概要」令和 4 年 10 月版を参考に作成)

一次エネルギー消費性能（低炭素基準）



(一般社団法人住宅性能評価・表示協会発行の「エコまち法に基づく低炭素建築物の認定制度の概要」令和4年10月版より)

非住宅用途における適合すべき水準

|                    |                         | 低炭素建築物認定基準        | 省エネ基準             |
|--------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 外皮基準 (BPI=BPI*削減率) |                         | 1.0 以下            | 適用除外              |
| 一次エネルギー消費量の水準      | 事務所等、学校等、工場等            | 0.6 以下<br>(再エネ除き) | 1.0 以下<br>(再エネ含み) |
|                    | ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会場等 | 0.7 以下<br>(再エネ除き) |                   |

※BPI とは、年間熱負荷係数 (PAL\*) について設計値を基準値で除した数値をいう。

(一般社団法人住宅性能評価・表示協会発行の「低炭素建築物認定マニュアル」令和4年10月1日改定版より作成)

住宅用途における適合すべき水準

|              |              | 低炭素建築物認定基準     |             | 省エネ基準          |             |
|--------------|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| 外皮基準（強化外皮基準） |              | U <sub>A</sub> | $\eta_{AC}$ | U <sub>A</sub> | $\eta_{AC}$ |
| 地域区分         | 1 地域（夕張など）   | 0.40           | —           | 0.46           | —           |
|              | 2 地域（札幌など）   | 0.40           | —           | 0.46           | —           |
|              | 3 地域（盛岡など）   | 0.50           | —           | 0.56           | —           |
|              | 4 地域（会津若松など） | 0.60           | —           | 0.75           | —           |
|              | 5 地域（水戸など）   | 0.60           | 3.0         | 0.87           | 3.0         |
|              | 6 地域（東京など）   | 0.60           | 2.8         | 0.87           | 2.8         |
|              | 7 地域（熊本など）   | 0.60           | 2.7         | 0.87           | 2.7         |
|              | 8 地域（沖縄など）   | —              | 6.7         | —              | 6.7         |
| 一次エネルギー消費量基準 |              | 誘導 BEI=0.8 以下  |             | BEI=1.0 以下     |             |

※共同住宅の共用部分には外皮基準は適用されない。

※BEIとは、その他一次エネルギー消費量を除く設計一次エネルギー消費量を、その他一次エネルギー消費量を除く基準一次エネルギーで除した値をいう。

※誘導 BEIとは、再生可能エネルギー及びその他一次エネルギーを除く設計一次エネルギー消費量を、その他一次エネルギー消費量を除く基準一次エネルギー消費量で除した値をいう。

（一般社団法人住宅性能評価・表示協会発行の「低炭素建築物認定マニュアル」令和4年10月1日改定版より作成）

## 認定申請等

低炭素建築物新築等計画の認定制度については、2012年12月4日より制度運用を開始しており、全国の所管行政庁で認定を実施しています。

なお、認定申請に先立って、事前に審査機関（登録建築物エネルギー消費性能判定機関、登録住宅性能評価機関をいう）の技術的審査を受けることができます。その場合には、審査機関が交付する適合証を添付して所管行政庁に認定申請することになります。

（認定の単位）

制度改正以降の認定の単位は、共同住宅等の住戸に対する認定は廃止される一方、複合建築物については、複合建築物全体に加え、ZEH・ZEBの取り組みと同様、住宅部分、非住宅部分の認定が可能となっています。

認定申請単位について

|           |           | 改正前<br>（～2022年9月30日） | 改正後<br>（2022年10月1日～） |       |
|-----------|-----------|----------------------|----------------------|-------|
| 建築物<br>全体 | 一戸建て住戸    | ○                    | ○                    |       |
|           | 共同住宅等（住棟） | ○                    | ○                    |       |
|           | 非住宅       | ○                    | ○                    |       |
|           | 複合建築物     | 複合建築物全体              | ○                    | ○     |
|           |           | 非住宅全体                | —                    | ○（新設） |
|           | 住宅全体      | —                    | ○（新設）                |       |
| 住戸のみ      | 共同住宅等の住戸  | ○                    | —（廃止）                |       |

（国土交通省資料より）

## 認定を受けた低炭素建築物の優遇措置

認定を受けた低炭素建築物については、以下の優遇措置があります。

### ○容積率の特例

低炭素建築物の延べ面積の 1/20 を限度として、低炭素化に資する設備（例えば蓄電池）を設ける部分（原則、壁で囲われた専用室）の床面積を算入しないことができます。蓄電池は床に備え付けるものであって、再生利用可能エネルギー発電設備と連携するものに限りません。

### ○税の特例

認定を受けた一定の新築住宅の建築主は、所得税（住宅ローン減税）、登録免許税の軽減の対象となります。

### ○住宅に対する融資

住宅金融支援機構による認定低炭素住宅に対する融資制度があります。

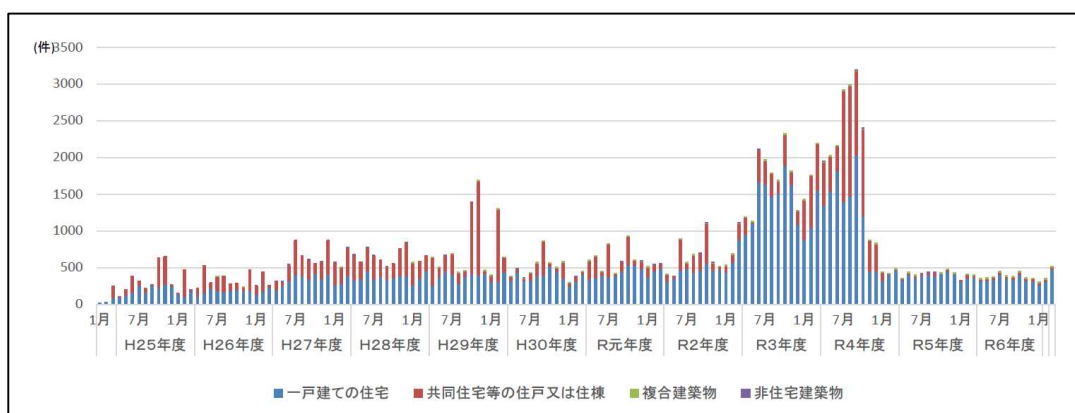
[https://www.flat35.com/loan/flat35s/tech\\_plan.html](https://www.flat35.com/loan/flat35s/tech_plan.html)

## 認定実績

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付の集計した全国及び都道府県別の認定件数が公表されています。これによると、制度運用開始からの認定の累計（2025年3月末時点）は、総件数で104,600件であり、その内訳は次のとおりで、住宅用途が圧倒的に多い状況となっています。

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

- ・ 一戸建ての住宅 71,447 件
- ・ 共同住宅等の住戸又は住棟 32,710 件
- ・ 複合建築物 407 件
- ・ 非住宅建築物 36 件



(国土交通省資料より)