

住ま〜と Bridge

2023
5月号
Vol.175

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

令和5年度 ZEHの推進に
向けた取り組み(3省連携事業)

1. ZEH等の推進に向けた取り組み
(国土交通省)
2. ZEHの普及促進に向けた政策動向と
令和5年度の関連予算案(経済産業省・
環境省)

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

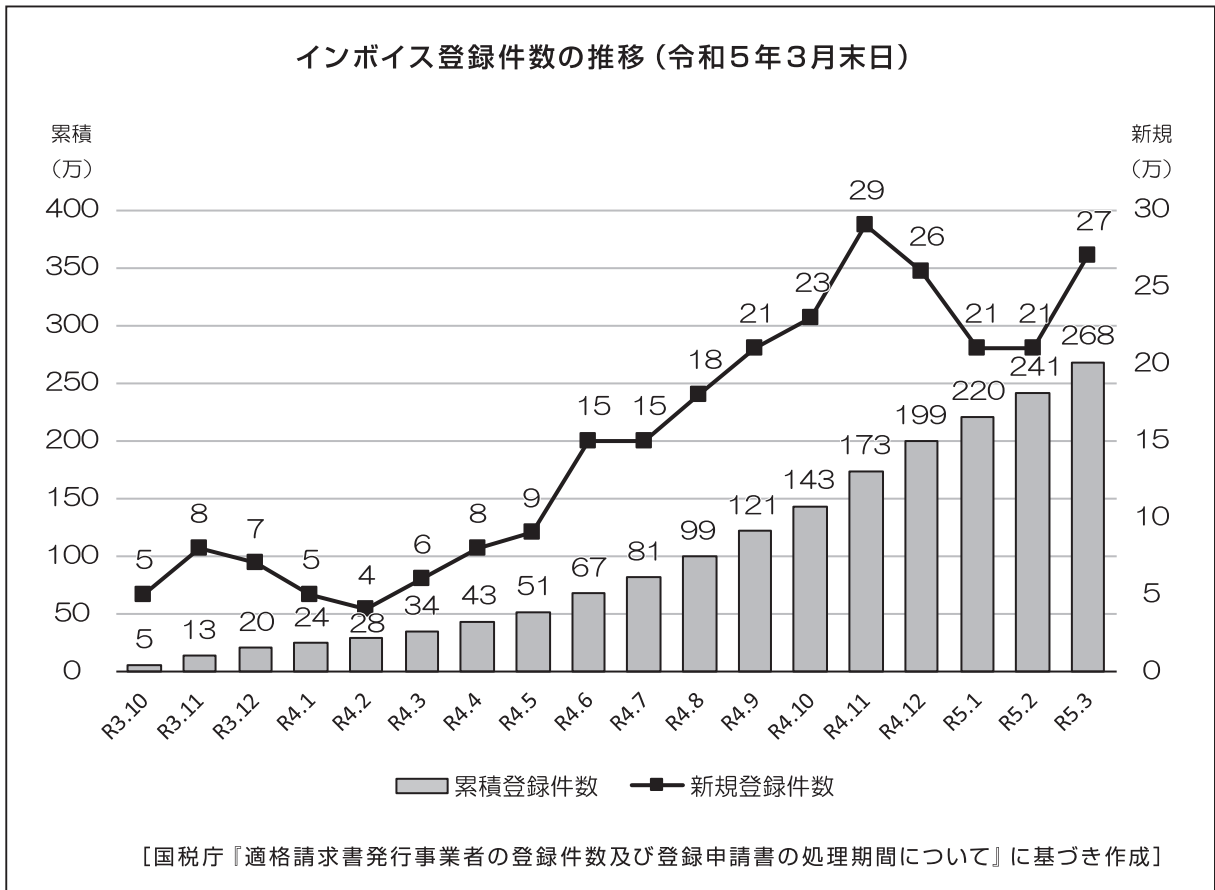
「2025年度からBIMデータに
よる建築確認申請が可能となり
ます!」
(秋野弁護士)



 株式会社 大五

●今月のトピックス●

今年10月から制度開始となる「インボイス制度」について、国税庁が取りまとめている昨年度末時点での登録総数は、約268万件(2,684,215件)となっています。



登録総数約268万件の内訳は、法人1,824,807件、団体(社団法人等)3,348件、個人事業主856,060件と、法人が3分の2以上を占めていますが、3月に限ってみると、法人82,035件、個人事業主181,032件と、個人事業主の登録が法人の倍以上となっており、個人事業主が多く制度の影響が大きいとみられている建築業界でも、インボイス制度対応が進むことが期待されます。

なお、当初はインボイスの事業者登録受付は10月の制度開始に間に合わせるためには3月末が期限でしたが、特別な事情がなくても9月末まで受付可能となりました。

国税庁はインボイス制度に関するオンライン説明会を開催しており、ホームページには「オンライン説明会のご案内」(URLは下記)も掲載されていますので、ご参考にしてください。

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_setsumeikai.htm

今月の
 テーマ

「令和5年度 ZEHの推進に向けた取り組み(3省連携事業)」

令和3年のエネルギー基本計画閣議決定に基づき、「2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」とともに、「2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」とする政策目標が設定されているのはご存じの通りです。最終的にはその先の2050年カーボンニュートラルの実現が目的であり、今年度もそれに向けて、国土交通省・経済産業省・環境省の3省連携による住宅の省エネ・省CO₂化への取り組みが続きます。

3月に令和5年度の予算が成立し、ZEH等普及促進への取り組みも具体的に確定してきていますので、戸建向けの施策を中心に概要をご説明します。

1. ZEH等の推進に向けた取り組み(国土交通省)

(1) 地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いた省エネ性能等に優れた木造住宅(ZEH等)の整備等に対して支援を行うとともに、地域材の活用促進の支援を強化する。

① 安定的な木材確保に向けた取組み

【補助対象、補助率、補助限度額】

- 体制整備等に係る費用 定額 1,000万円
- システム開発に係る費用 1/2 1,000万円

② 地域型住宅の整備

【補助対象、補助限度額】

- ZEH・Nearly ZEH } 140万円/戸 等
- 認定長期優良住宅 }
- ZEH Oriented } 125万円/戸 等
- 認定低炭素住宅 }

【加算措置(戸あたり)】

- 地域材加算: 30万円
 柱・梁・桁・土台の全てに地域材を使用 ※過半に地域材を使用する場合は20万円
- 地域住文化加算: 20万円
 地域の伝統的な建築技術を活用
- 三世代同居加算: 30万円
 玄関・キッチン・浴室又はトイレのいずれかを複数箇所設置
- 若者・子育て世帯加算: 30万円
 40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯
- バリアフリー加算: 30万円
 バリアフリー対策を実施

(2) LCCM住宅の整備の推進

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の脱炭素化を推進するため、先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅^{*}の整備に対して支援が実施されます。

※LCCM住宅：使用段階のみならず資材製造や建設段階等におけるCO₂排出量の削減、長寿命化を図りつつ、創エネルギーにより、ライフサイクル全体(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階)を通じたCO₂排出量をマイナスとする住宅。

具体的にはLCCM住宅の新築について以下の支援が実施されます。

【補助対象、補助率、補助限度額】

以下の費用の合計額の1/2

- ・設計費
- ・建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用

【補助要件】

- 強化外皮基準 (ZEH水準の断熱性能)を満たすもの
- 再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの
- ライフサイクル全体のCO₂排出量を算定し、その結果が0以下となること 等

【補助限度額】

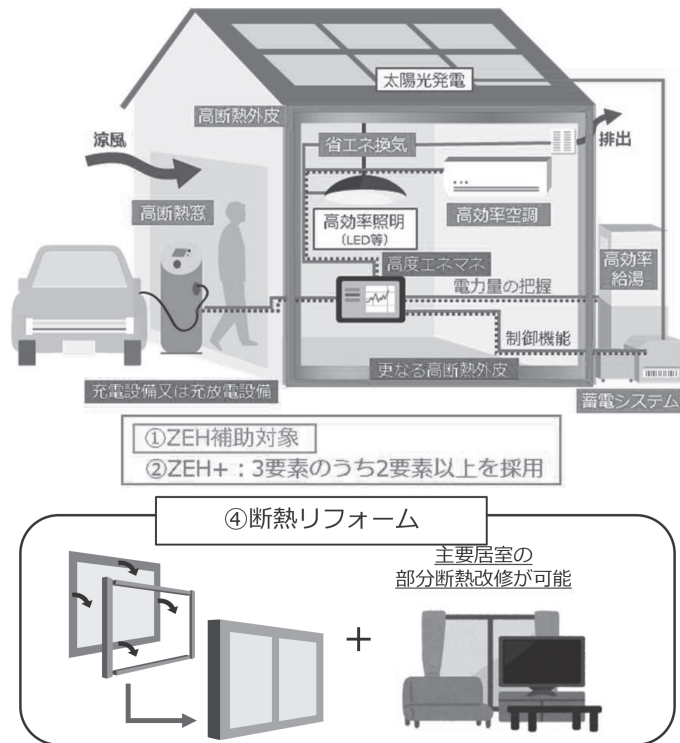
戸建住宅 140万円/戸
 共同住宅 75万円/戸

2. ZEHの普及促進に向けた政策動向と令和5年度の関連予算案(経済産業省・環境省)

(1) 戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) 化等支援事業

- ✓ エネルギーの自給自足により災害にも強く、ヒートショック対策にもなるZEHの更なる普及、高断熱化の推進。
 - ✓ 現行の省エネ基準に適合しない既存住宅の断熱性能向上による省CO₂化。
 - ✓ 2030年までに新築住宅の平均でZEHを実現。2030年度の家庭部門からのCO₂排出量約7割削減(2013年度比)に貢献。
 - ✓ 2050年のカーボンニュートラル達成に向けて脱炭素社会の推進。
 以上を目的として、戸建住宅のZEH・ZEH+化、高断熱化による省エネ・省CO₂化を支援するため、以下の補助が実施されます。
- ① 戸建住宅(注文・建売)において、ZEHの交付要件を満たす住宅を新築する者に対する定額補助：55万円/戸
 - ② ZEH以上の省エネ、設備の効率的運用等により再エネの自家消費率拡大を目指した戸建住宅(ZEH+)に対する定額補助：100万円/戸
 - ③ 上記の戸建住宅のZEH、ZEH+化に加え、蓄電システムを導入、低炭素化に資する素材(CLT(直交集成板)等)を一定量以上使用、又は先進的再エネ熱利用技術を活用する場合に別途補助：蓄電システム2万円/kWh(上限額20万円/台)等
 - ④ 既存戸建住宅の断熱リフォームに対し1/3補助されます。
 (上限120万円/戸。蓄電システム、電気ヒートポンプ式給湯機等への別途補助)

補助対象の例



〔『ZEH等3省合同説明会資料（国土交通省パート）』より〕

(2) 集合住宅の省CO₂化促進事業

集合住宅の省エネ・省CO₂化、高断熱化を支援するため、以下の補助が実施されます。

- ①新築低層ZEH-M（3層以下）への定額補助：40万円／戸
- ②新築中層ZEH-M（4～5層）への定率補助：補助率1／3以内
- ③新築高層ZEH-M（6～20層）への定率補助：補助率1／3以内
- ④上記①に以下を追加する場合の別途補助：
 - 蓄電システム2万円／kWh（上限額20万円／台。一定条件を満たせば24万円／台）等
 - ・蓄電システムを導入
 - ・低炭素化に資する素材（CLT（直交集成板）等）を一定量以上使用
 - ・先進的再エネ熱利用技術を活用する又はV2Hを導入
- ⑤既存集合住宅の断熱リフォーム：1／3補助
 （上限15万円／戸（玄関ドアも改修する場合は上限20万円／戸））

ZEH等の令和5年度の支援事業を戸建関連部分だけ抜き出して整理すると次ページの表のようになり、前年度と比べて、事業の内容や補助額などは大きく変わってはいません。

ただし、同様に3省連携で推進している「住宅省エネ2023キャンペーン」の柱であり、今年度の住宅取得支援策全体の目玉ともなっている「こどもエコすまいる支援事業」においても、補助対象住宅の要件として「証明書等により、高い省エネ性能（ZEHレベル）を有することが確認できる」とことと明記されているように、住宅・建築物の新築等に活用できる補助について、省エネ基準適合だけでなくZEH水準であることも必須となってきています。

区分	LCCM住宅 (ライフサイクル カーボンマイナス住宅)	次世代ZEH+ (次世代ゼッチプラス)	ZEH+ (ゼッチプラス)	ZEH (ゼッチ)	
補助事業名称 【担当省庁】	LCCM 住宅 整備推進事業等 【国土交通省】	次世代ZEH+ 実証事業 【経済産業省】	戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) 化等支援事業 【環境省】		地域型住宅 グリーン化事業 【国土交通省】
対象となる住宅	LCCM住宅 (さらに省CO2化を進 めた先進的な住宅)	再エネなどのさらなる自 家消費の拡大を目指した 次世代ZEH+	より高性能なZEH (ZEH+)	注文・建売住宅 におけるZEH	中小工務店などによる 木造のZEH
外皮性能	強化外皮基準	強化外皮基準 ※選択要件で「外皮性能のさらなる強化」 を選択した場合を除く		強化外皮基準	
一次エネルギー消費量 (太陽光など除く)	省エネ基準から ▲25%以上	省エネ基準から▲25%以上		省エネ基準から▲20%以上	
一次エネルギー消費量 (太陽光など含む)	【原則】 省エネ基準から▲100%以上				
	—	寒冷、低日射、多雪地域においては、 Nearly ZEH+(省エネ基準から▲75%以上) での申請も可能		寒冷、低日射、多雪地域においては Nearly ZEH(省エネ基準から▲75%以上) での申請も可能 都市部狭小地、多雪地域などにおいては、ZEH Oriented(再エネを加味しない)での申請も可能	
その他要件	LCCO ₂ 評価の結果が 0以下となること	以下のうち、2つ以上を実施 ・断熱性能等級5を超える外皮性能 ・高度エネルギーマネジメント(HEMSなど) ・電気自動車への充電 上記に加え ①V2H設備 ②蓄電システム ③燃料電池 ④太陽熱利用温水システム ⑤太陽光発電システム10kW以上 のいずれかを導入		—	・中小住宅生産者、 原木供給、建材流 通などの関係事業 者からなるグルー プで応募 ・土砂災害特別警戒 区域は補助対象外
	CASBEE B+ランク 以上または 長期優良住宅認定	ZEHビルダー/プランナーが設計、建築、または販売する住宅であること			
	土砂災害特別警戒区域等 は補助対象外	土砂災害特別警戒区域等は補助対象外			
補助額	上限140万円/戸 かつ 掛かり増し費用1/2以内	定額100万円/戸 に加え、①~④の設備に 係る費用 を支援(調整中) (注文住宅、建売住宅、 TPOモデル※1を活用す るものごと に補助件数を設定) 次世代HEMS※2の実証を 行うものは、追加で費用 を支援	定額100万円/戸	定額55万円/戸	上限140万円/戸※3 (施工経験4戸以上は上 限125万円/戸) かつ掛かり増し費用 1/2以内 地域材や地域の伝統技術 の活用、三世帯同居への 対応、若者・子育て世帯 または一定のバリアフ リー対応により 上限30万円加算
			蓄電システム2万円 /kWh(上限20万円か つ、補助対象経費の1/3 以内)	蓄電システム2万円 /kWh(上限20万円か つ、補助対象経費の1/3 以内)	
			低炭素化に資する素材を一定量以上使用、 または先進的な再エネ熱利用技術を活用する場合、 定額加算		

※1 TPOモデル：居住者以外の第三者が太陽光発電システムの設置に係る初期費用を負担して設備を保有するモデル
 ※2 次世代HEMS：太陽光発電の自家消費率を更に拡大させるため、AI・IoTなどを活用し、太陽光発電システムや蓄電池などの最適制御を行うHEMS
 ※3 補助額：長期優良住宅とする場合、10万円/戸補助限度額を引き上げ

〔令和5年度3省連携事業ZEH推進に向けた取り組み〕(国土交通省・経済産業省・環境省)パンフレットに基づき作成]

匠総合法律事務所の法律基礎知識

**2025年度からBIMデータによる
 建築確認申請が可能となります！
 (秋野弁護士)**

国土交通省は、令和5年3月28日開催した第10回建築BIM推進会議にて、2025年度から建築確認申請に際し、BIMデータによる申請を可能とする体制を整備する工程表を発表しました。

BIMによる確認申請のメリットは、申請に際しての準備作業の省力化が挙げられます。

紙媒体による提出では、設計図書を正副2部作成し、特定行政庁や確認検査機関に持ち込む必要があります。

また、確認申請の書類提出は一回きりで終わるのではなく、設計者と審査者相互のやりとりを経て進められます。

電子申請によるペーパーレス申請は、そうした膨大な書類作成作業がすべてPC上で完結するようになり、設計者の負担軽減が期待でき、クラウド化による情報共有のスピードアップのメリットもあります。

審査側から送られてくる修正箇所の指摘も、2D図面を用いた審査では複数の図面や書類にまたがって記載された情報を相互に参照しながら確認していく必要がありますが、BIMモデルに申請対象項目を属性情報として設定しておけば、すべての修正箇所がモデル上に一元的に表示されることとなります。

その結果、確認箇所の誤解や見落としが発生しにくい、より正確な審査が可能となります。

なんといっても、審査側にて、提出された複数の図面同士に相互矛盾がないかを審査することは、建築図面の確認申請において非常に基本的かつ負担の大きい業務です。BIMデータは作成された時点で図面同士の整合性が確保されていることが担保されていますので、審査業務の大幅な省力化も期待できます。

このように、BIMは、建築確認の手続きにおいて、大いなる省力化を果たしてくれるのですが、他方で、住宅業界で、BIM設計にかかるコストを出すか？という設計にどの程度のコストをかけるか？という点が課題となろうかと思えます。

このコスト面については、日本建築士事務所協会連合会の創立60周年記念誌でも「国土交通省に対してBIM導入に対する補助の強化をお願いしたい」「価格が10万円台になったら爆発的に普及すると思います」といった意見が掲載されています。

国土交通省は、BIMに対して意欲的に取り組んでいますので、今後のBIMに関する法政策に注目していきたいところです。