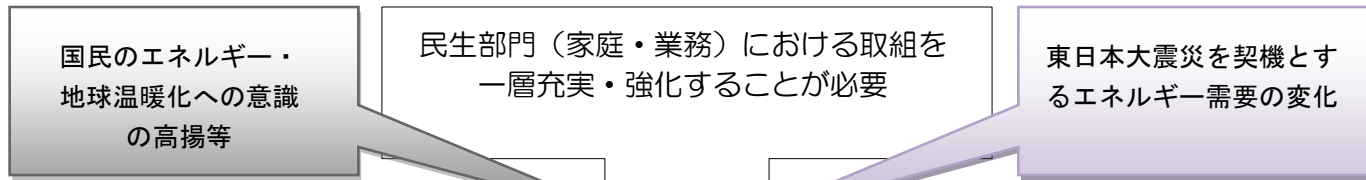


## 1. 低炭素社会に向けた住まいと住まい方の推進について(国の考え方)



住宅・建築物のゼロエネルギー化の実現の推進	
<b>法律</b>	市町村による低炭素化のまちづくり計画の作成及びこれに基づく特別の措置並びに低炭素建築物の普及の促進のため、「都市の低炭素化の促進に関する法律」を制定
<b>税制</b>	低炭素化に資する建築物の取得を促進(所得税、登録免許税について一般特例の更なる軽減措置)
<b>予算</b>	・住宅のゼロ・エネルギー化推進事業 ・建築物省エネ改修推進事業 ・住宅・建築物省CO2先導事業

## 2. 都市の低炭素化の促進に関する法律 (H24.9.5 公布 H24.12.4 施行)

**法律の概要**

- 基本方針の策定(国土交通大臣、環境大臣、経済産業大臣)  
都市の低炭素化は国を挙げて全国的な規模で取り組むべき課題であり、そのための施策全般の基本的な方向性については、国において示すことが必要であるとの趣旨から、以下の内容を盛り込んだ「基本方針」を国が策定することとしている。
- 都市の低炭素化の意義及び目標に関する事項
- 低炭素まちづくり計画の作成に関する基本的な事項
- 低炭素建築物の普及の促進に関する基本的な事項 等
- 低炭素まちづくり計画の作成(市町村)  
市町村は、都市の低炭素化に向けた取組を後押しし、また、民間投資を促進するため、市町村が目指すビジョンや具体的な取組を示す低炭素まちづくり計画を作成できる。
- 低炭素建築物の認定  
市街化区域等内において、建築主は低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができ、認定を受けた場合には、一定の容積率緩和、税制優遇を受けることができる。

**特例措置**

【認定低炭素住宅に係る所得税等の軽減】	
居住年	所得税最大減税額 引き上げ(10年間)
H24年	400万円 (一般300万円)
H25年	300万円 (一般200万円)
【容積率の不算入】 低炭素化に資する設備(蓄電池、蓄熱槽等)について通常の建築物の床面積を超える部分(1/20)	
	登録免許税率 引き下げ
保存登記	0.1% (一般0.15%)
移転登記	0.1% (一般0.3%)

○都市機能の集約化  
・病院、福祉施設、共同住宅等の集約整備  
・歩いて暮らせるまちづくり  
・民間等による集約駐車施設の整備

○公共交通機関の利用促進等  
・バス路線やLRT等の整備、共同輸配送の実施  
・自動車に関するCO2の排出抑制

○建築物の低炭素化  
・民間等の先導的な低炭素建築物・住宅の整備

○緑・エネルギーの面的管理・利用の促進  
・NPO等による緑地の保全及び緑化の推進  
・未利用下水熱の活用  
・都市公園・港湾隣接地域での太陽光発電、蓄電池等の設置

国の動向を注視しながら検討を行う

12月4日から認定業務開始

## 3. 低炭素建築物の認定業務について

### 1. 低炭素建築物の認定とは

建築主は、市街化区域等内において二酸化炭素の排出抑制のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする際は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

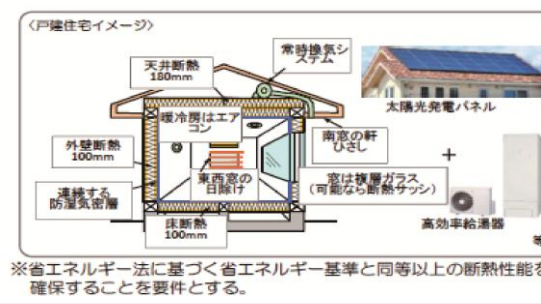
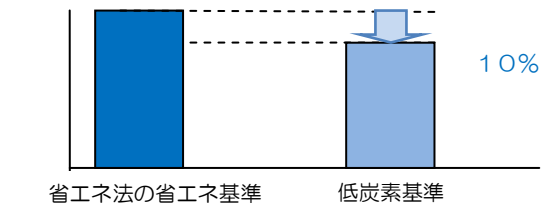
### 2. 認定基準について

低炭素建築物新築等計画は以下に示す基準に適合していなければならない。

項目	概要
1. 基本方針	法第3条第1項に基づく都市の低炭素化に関する基本的な方針に適切なものであること。
2. 定量的評価項目	省エネ法に基づく省エネ基準に比べ一次エネルギー消費量の削減率が10%以上であること。また、断熱性能について省エネ法に基づく省エネ基準に適合していること。
3. 選択的項目(8項目のうち2項目)	①節水対策等、②エネルギーマネジメント等、③ヒートアイランドまたは④建築物(躯体)の低炭素化等の低炭素化に資する措置を一定以上講じていること。
4. 資金計画	低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するために適切なものであること。

### 2. 定量的評価項目

○省エネ法の省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)の削減率が10%以上となること。



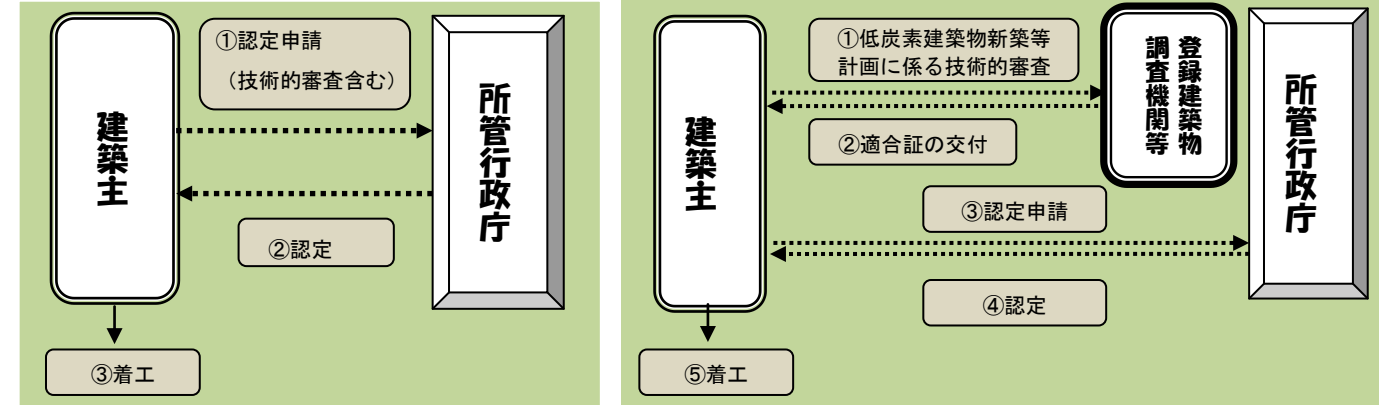
### 3. 選択的項目

省エネルギー性に関する基準では考慮されない、以下①～④に掲げる低炭素化に資する措置等8項目のうち、2項目について選択すること。

- ①節水対策等(2項目)
  - ・節水機器の設置
  - ・雨水・雑排水等の利用設備
- ②エネルギーマネジメント等(2項目)
  - ・HEMS・BEMSの設置
  - ・太陽光等の再生可能エネルギーを利用した発電設備等の設置
- ③ヒートアイランド対策(1項目)
  - ・一定のヒートアイランド対策措置
- ④建築物(躯体)の低炭素化等(3項目)
  - ・住宅の劣化軽減措置
  - ・木造住宅若しくは木造建築物
  - ・高炉セメント等を構造耐力上主要な部分に使用

### 3. 認定手続きの流れ

建築主は、低炭素建築物新築等計画を作成し所管行政庁の認定を申請することができる。所管行政庁は、当該計画が基準に適合すると認めるときは、当該認定をすることができる。なお、認定申請に先立って、登録建築物調査機関等の技術的審査を受け申請することができる。



### 4. 要綱について

認定の事務に関する必要な事項を要綱で定める必要があることから、法施行と同日で要綱を定めることとした。

- 申請図書・報告の徴収・認定等の証明・様式等

## 4. 低炭素建築物新築等計画の認定申請手数料（案）【一部抜粋】

- 認定の申請に係る手数料については、地方自治法に基づき、地方公共団体の事務で特定の者のためにするものにつき、徴収することができることとされており、国が提示した「認定業務に係る所要時間」を参考に認定申請手数料を徴収する。
- 申請の対象は、「住戸のみ」の場合と「建築物全体」の場合と大きく2つに分かれている。また、申請後の認定の対象は、『住戸のみの認定』『建築物全体(棟)の認定』と分かれており、『建築物全体(棟)の認定』のうち共同住宅や住宅を含む複合建築物の場合には、両方の認定をとることも可能である。

### (1) 住戸のみの認定の場合

#### ア 一戸建て住宅

区分	建築主が川崎市に直接申請する場合	建築主が川崎市への申請前に「登録建築物調査機関等」の技術的審査の適合証を受けた場合
1戸	34,000円	4,900円

#### イ 共同住宅等の住戸

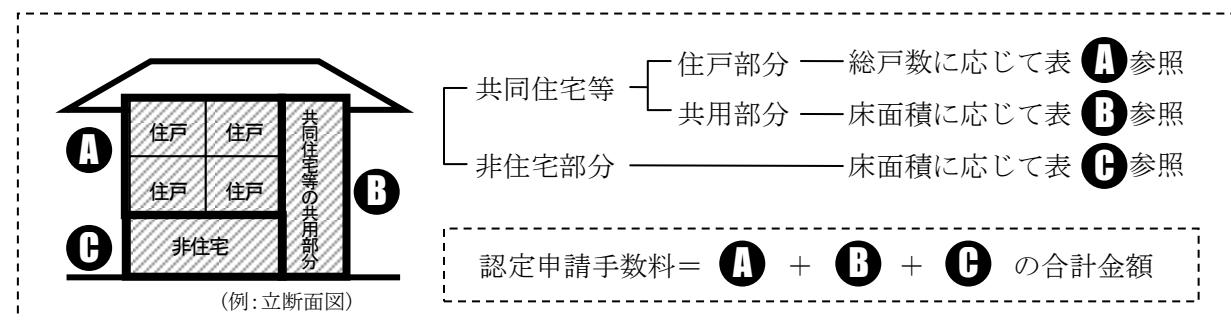
共同住宅等の住戸を認定する場合、認定申請手数料は同時に申請する住戸の総数の区分に応じて次の金額となる。

区分	建築主が川崎市に直接申請する場合	建築主が川崎市への申請前に「登録建築物調査機関等」の技術的審査の適合証を受けた場合
1戸	34,000円	4,900円
2～5戸	69,000円	9,600円
6～10戸	97,000円	16,000円

※その他の区分：「11～25戸」「26～50戸」「51～100戸」「101～200戸」「201～300戸」「301戸以上」

### (2) 建築物全体の認定の場合

建築物全体の認定の場合、認定申請手数料は共同住宅等の住宅部分の総戸数と、共同住宅等の共用部分・非住宅部分それぞれの床面積に応じて、表から算出した金額の合計となる。



### **A** 住宅部分 住戸の総数に応じて次の表から金額を算出。

区分	建築主が川崎市に直接申請する場合	建築主が川崎市への申請前に「登録建築物調査機関等」の技術的審査の適合証を受けた場合
1戸	34,000円	4,900円
2～5戸	69,000円	9,600円
6～10戸	97,000円	16,000円

※その他の区分：「11～25戸」「26～50戸」「51～100戸」「101～200戸」「201～300戸」「301戸以上」

### **B** 共同住宅等の共用部分 床面積に応じて次の表から金額を算出する。

区分	建築主が川崎市に直接申請する場合	建築主が川崎市への申請前に「登録建築物調査機関等」の技術的審査の適合証を受けた場合
300㎡以下	110,000円	9,600円
300㎡を超え2,000㎡以下	180,000円	27,000円
2,000㎡を超え5,000㎡以下	280,000円	81,000円

※その他の区分：「5,000㎡を超え10,000㎡以下」「10,000㎡を超え25,000㎡以下」「25,000㎡を超えるもの」

### **C** 非住宅部分 床面積に応じて次の表から金額を算出する。

区分	建築主が川崎市に直接申請する場合	建築主が川崎市への申請前に「登録建築物調査機関等」の技術的審査の適合証を受けた場合
300㎡以下	240,000円	9,600円
300㎡を超え2,000㎡以下	380,000円	27,000円
2,000㎡を超え5,000㎡以下	550,000円	81,000円

※その他の区分：「5,000㎡を超え10,000㎡以下」「10,000㎡を超え25,000㎡以下」「25,000㎡を超えるもの」

### (3) 低炭素建築物新築等計画の変更認定手数料 認定申請手数料の半額

### (4) 建築確認申請を併せて行う場合の手数料

建築確認申請を併せて行う場合は、原則として1件につき(1)～(3)により算出した額に、建築確認申請に係る既往の合計額を加えた額とする。

神奈川県内では、近接する市町村で手数料のばらつきを生じないようにするため、神奈川県下の所管行政庁で協議した上で、統一した額を決定。