

## 住宅&住宅設備トレンドウォッチ

制度・マーケット情報

住宅&住宅設備トレンドウォッチ

# 新しい ZEH 制度が始まる



INDEX

2018.6.15

- ❶ 2017 年度もあまり普及は進んでいない
- ❷ 2018 年度の新 ZEH 制度、三省連携と 5 つ星制度
- ❸ 新ロードマップ、2020 年の標準化、2030 年には平均で ZEH 化へ

ZEH 標準化を目標に掲げた 2020 年まで、あと 3 年を切りました。国が ZEH を推進するのは、家庭からの消費電力を抑え、地球環境に貢献するということが大きいわけですが、住宅購入者にとっても、ZEH は経済的メリットが大きいです。

6,000 社を超える住宅メーカーが、ZEH ビルダーとして登録し、ZEH に取り組む姿勢を見せていますが、2016～17 年度に掛けては、大きく普及が進んだとは言えなかったようです。まだ一般的な知名度が低く、もうしばらくは様子見といった面があるかもしれません。ただ一方で、積極派はかなりの比率を ZEH 対応の住宅としていますので、現状は二極化しているという状況です。

今年度から、ZEH 制度の仕組みも変わり、三省連携（経産省、環境省、国交省）による政策課題となります。新しいロードマップを見据えて、ZEH への取り組みを強化していく時です。

## 1 2017 年度もあまり普及は進んでいない

2017 年度の各社の ZEH 普及率は、思ったほど伸びませんでした。

延べ 6,600 社ほどが ZEH ビルダーに登録していますが、5 月末時点までに 17 年度実績を報告済みのビルダーは 3,852 社に留まっています。この報告済みビルダーの普及率を単純平均すると、17 年度 ZEH 普及率は 13.4%。前年度よりもわずかに上昇したというレベルに留まりました。

ZEH 着工実績が「0」というビルダーが 2,307 社にも上り、これは報告済みビルダーの 6 割にもなります。とりえず登録はしたけど実績はなしというビルダーがまだ大半であると言えます。一方、ZEH 普及率 50%以上というビルダーも 422 社あり、全体の 11%を占めました。「普及率 1～49%」が 1,123 社で全体の 29%です。いずれにしても、取り組み姿勢の格差は歴然としています。

大手ハウスメーカーは比較的 ZEH の取り組みには積極的ですが、その中でも差は開いています。トップは積水ハウスで変わらず、普及率は 76%。16 年度よりも 2 ポイント上昇しました。次いで一条工務店 72%、前年度よりも 19 ポイントも上昇して、首位の積水ハウスに迫ります。セキスイハイムも 50%と、28%から大きく飛躍しました。他のハウスメーカーも普及率が下がったところはありません。ほとんどのハウスメーカーは 20%を超えて来ています。こうしてみると、ZEH は普及しているようにも見えますが、実態としては、まだまだ格差があるといった状況です。



## 2 2018 年度の新 ZEH 制度、三省連携と 5 つ星制度

今年度からの ZEH 制度は昨年度までとは様変わりしてスタートしました。大きな変更点について見ていきます。

第一は、経産省、環境省、国土交通省の三省連携での支援事業となることです。従来主力となつて ZEH 支援事業を行ってきたのは経産省ですが、18 年度からは環境省が従来の ZEH 支援事業の役回りになります。経産省は更にエネルギー消費が少ない ZEH+ の支援事業に携わることになります。国交省は、従来通りの地域型住宅グリーン化事業の一環として、中小工務店に向けての補助金の管轄となり、三省が連携するというので、国の力の入れ方も強まっていると言えそうです。



第二は、ZEH タイプが大きく 5 タイプに増えるということ。先ほどの三省での連携とも絡みますが、高度な ZEH から、ZEH が難しいエリアでの条件を緩和した ZEH まで、ZEH のタイプを増やして、それぞれで管轄も補助金も異なるといった仕組みになります。

従来の ZEH (エネルギー削減率 100%) を『ZEH』として中心に据え、寒冷地向けにエネルギー削減率 75%としたものを Nearly ZEH。この 2 つは以前からありました。環境省管轄で、補助金額は 70 万円です。新設されたのは、再生可能エネルギーを除く省エネ率を高めた、上のクラスの ZEH+ と Nearly ZEH+、また都市部の狭小地向けに設けた ZEH Oriented が設けられました。

ZEH Oriented は敷地 85m<sup>2</sup> 未満などの都市部狭小地で、太陽光が載りにくいといった立地において、建物の断熱性能 (再生可能エネルギーを除く省エネ率) が ZEH 基準を満たしていれば、太陽光なしでも補助金対象の物件と見なすということで設けられました。これは通常の ZEH と同様に環境省の管轄で、補助金額は 70 万円です。

ZEH+ は、従来の『ZEH』が一次エネルギー消費量 20%削減 (再生可能エネルギーを除く省エネ率) だったのに対して、25%の削減としたもので、より高い断熱性能が求められます。ハードルが高い分、補助金額は 115 万円と多く出されています。

第三は、「5 つ星制度」が始まるということ。5 つの条件を満たす場合、5 つ星マークが表示される仕組みです。具体的には、①ZEH 実績の報告、②ホームページでの告知、③ZEH シリーズの建築実績、④普及目標の達成、または 50%以上の ZEH 普及率、⑤UA 値ならびにエネルギー消費削減率の分布を報告、もしくは BELS 表示の目標を掲げて毎年 BELS 表示割合を報告する、といった 5 項目となります。このうち④の条件は、目標達成に至らなかった場合は、5 つ星が受けられないことになります。よってあまり高い目標は掲げない方が良いと言えるかもしれません。

第四に、「ZEH プランナー」が追加されます。従来は施工業者を対象とした「ZEH ビルダー」という名称のみでしたが、設計事務所の登録も促進させるということで、ZEH プランナーという制度も追加されています。

## 3 新ロードマップ、2020 年の標準化、2030 年には平均で ZEH 化へ

ZEH の制度が大きく変わっていますが、住宅メーカーの意識はまだそれほど変わっていないようにも思えます。現在の登録ビルダーは 6,000 社を超えていて、これらのビルダーの施工実績は注文住宅着工のうちの 76%程度を占めるまでになっています。2020 年には ZEH 標準化というところまで持って行く目標を掲げており、これは ZEH ビルダーへの登録の条件です。これも非常に高いハードルだと思いますが、2030 年の目標は分譲戸建や集合住宅も含めて、新築住宅の平均で ZEH 化ということを目指しています。2050 年にはストックを含めた ZEH を目標に掲げられていますが、まず第一歩として、新築注文住宅での ZEH を目指すことが求められています。



(テキスト/株式会社住宅産業研究所 関 博計さん)