住宅版エコポイント

国の補正に1000億円

「省エネ対応」取り組む契機

国土交通省、経済産業省、環境省の3省は、省エネ性能の高い住宅の新築や、窓や外壁の断熱改修を行った建築主に対して一定のポイントを発行する「住宅版エコポイント」の概要をこのほどまとめた。省エネ家電を対象とした エコポイント制度と同様、建築主は環境配慮に優れた家電製品や商品券などにポイントを交換することができる。エコ住宅の普及を進めるとともに、個人消費の喚起にもつなげる狙いがある。住宅需要の掘り起こし効果は未知数だが、発行されるポイント数が大きいことから、建築主にとって魅力的な制度には違いなく、関係事業者は対応を迫られることになりそうだ。

新築に30万円相当還元

住宅版エコポイント の対象となる住宅は、持家や借家、戸建てや集合住宅などの建て方の区別は問わない。国の第2次補正予算の成立日（1月中のめど）以降に工事が完了し、引き渡された住宅が対象。着工時期の規定もある。新築の場合は、緊急経済対策が閣議決定された平成21年12月8日以降に工事着手したもの。リフォームは22年1月1日以降に工事着手（ポイント対象工事を含む工事全体）したものが対象となる。

省エネ性能の認定水準は新築とリフォームで異なる。新築の場合、木造ならば次世代省エネ（平成11年）基準を満たすこと。それ以外のRC造などは、省エネ法に基づくトップランナー基準（省エネ基準＋高効率給湯器等）相当の仕様が条件。標準的な新築の戸建ての場合、30万ポイント（30万円相当）を付与する方向で検討している。

リフォームは、窓の断熱改修や複層ガラスへの交換、外壁や屋根、天井、床の断熱改修が対象。併せてバリアフリー改修も内容に応じたポイントが加算される。窓を二重サッシにした場合、平均10窓（そう）で約15万ポイントになる見通し。

省エネや環境配慮に優れた商品、商品券・プリペイドカード、地域商品券、地域産品など、家電エコポイントの交換対象商品を踏まえつつ、発行されるポイント数が大きくなることから、さらに交換対象を多様化することも検討している。

現在、国では申請先となる事務局を公募中。申請受付は、補正予算成立後、事務局が選定されてから開始される。申請方法やポイント数、交換方法などの詳細は未定。決まり次第公表される。

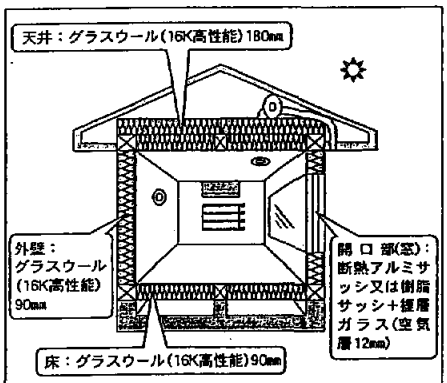
新築で申請する際の証明方法として、フラット35S適合証明書や長期優良住宅の認定通知、性能表示制度の性能評価書などを代用すれば、性能評価機関による新たな費用負担は発生しない。専用のエコポイント対象住宅証明書（発行費用3万数千円）も新たに設ける。

リフォームの場合は、住宅全体の改修は求められず、窓の断熱改修やガラスの取り換えなど部位ごとの改修でよく、メーカーが発行する性能証明書や工事証明書、施工者が発行する領収書、現場写真などを添付して申請することでポイントを受け取られる。

住宅版エコポイント制度は、昨年12月8日に閣議決定された緊急経済対策に盛り込まれた。国交省、経産省、環境省が共同で制度設計を進めてきた。第2次補正予算案への計上額は1000億円。

対応できるのは20%!?

県によると、平成20年度の新築住宅における次世代省エネ基準達成率は20%程度。施工相当の30万円分を建築主が申請したくとも対応できず、「エコポイント」を指摘する声も聞かれる。こうした実情から、建築主がエコポイントを申請しきれない会社が多い。



省エネ基準を満たす住宅のイメージ
戸建て木造住宅・長野市（Ⅲ地域）の例

計算は建築士への依頼も事業効果高ければ継続か

木造の場合に必要とされる次世代省エネ基準を満たすには、①年間暖冷房負荷②熱損失係数等（性能型基準）③熱貫流率等（仕様型基準）のいずれかの評価が必要になる。

このうち仕様で規定される③熱貫流率等による評価は、比較的簡単に対応できる。壁や天井など部位ごとの断熱性能を表すもので、材料の厚さも評価する。

計算ソフトも市販されており、計算自体はそれほど難しくない。

ある関係者は、「施工した住宅の環境性能やランニングコストはどのくらいか、施工会社は施主に説明できる程度の勉強はすべき」としつつ、すべてを自社でやらずとも、「構造など技術的な部分は建築士に依頼するのも一つの方法」と話す。

この制度が次年度以降も継続されるかどうか。国交省では、現時点で「未定」としながらも、これから事業効果の予測を行うとしており、継続的な実施によるCO2削減効果は認められれば、鳩山由紀夫首相が掲げた温室効果ガス25%削減目標に向けた数値目標の一つに位置づけ、継続的に実施していくことも考えられる。

エコポイントで建築主に還元されるのは2000万円の住宅で30万円。建築費総額に占めるウエートは1・5%とそう高くない。しかし、家電のエコポイントや自動車のエコカー減税のように、30万円の還元を消費者が当たり前と思ったのに、それに対応できないとなれば、住宅業者の信頼失墜は免れない。

優遇税制措置を伴う長期優良住宅制度の認定でも対応できること から、未対応の地域住宅業者は、ハウスメーカーや有力ビルダーにますます水を開けられることになる。今回の新制度は、省エネ住宅への取り組みが、いまや国内の住宅事業者にとって必要不可欠のテーマであることを物語っていると言える。