

参議院常任委員会調査室・特別調査室

論題	建築物のライフサイクルカーボン評価の促進 －建築物省エネ法の一部改正案－
著者 / 所属	海老根琢也 / 国土交通委員会調査室
雑誌名 / ISSN	立法と調査 / 0915-1338
編集・発行	参議院事務局企画調整室
通号	483号
刊行日	2026-4-30
頁	58-68
URL	https://www.sangiin.go.jp/japanese/annai/chousa/rip_pou_chousa/backnumber/20260430.html

※ 本文中の意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。

※ 本稿を転載する場合には、事前に参議院事務局企画調整室までご連絡ください (TEL 03-3581-3111 (内線 75020) / 03-5521-7686 (直通))。

建築物のライフサイクルカーボン評価の促進

— 建築物省エネ法の一部改正案 —

海老根 琢也

(国土交通委員会調査室)

1. はじめに
2. 本法律案提出の背景
 - (1) 我が国の省エネ関連目標と住宅・建築物分野での目標
 - (2) 建築物における省エネ対策の経緯等
 - (3) 建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた動き
3. 本法律案の概要
 - (1) 建築物のライフサイクルでの脱炭素化の促進
 - (2) 建築物の省エネ性能の向上の取組
 - (3) 建築物の環境性能の第三者認証・表示制度
4. おわりに

1. はじめに

令和8年3月27日、内閣は、「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律案」(閣法第39号)(以下「本法律案」という。)を第221回国会(特別会)に提出した。本法律案は、住宅市場に占める割合が特に大きい建築主等に建築物のエネルギー消費性能の一層の向上に係る目標の達成のための中長期計画の作成を義務付けるとともに、建築物通算炭素排出量評価の結果の建築主による届出の義務付け及び当該届出に係る勧告、建築物のエネルギー消費性能及び建築物通算炭素排出量評価の認証制度の創設等の措置を講ずるものである。本稿では、本法律案の提出の背景及び概要等を紹介することとする¹。

¹ 本稿は、令和8年4月14日時点の情報に基づき記述している。また、URLへの最終アクセス日も同日である。

2. 本法律案提出の背景

(1) 我が国の省エネ関連目標と住宅・建築物分野での目標

気候変動の影響により、自然災害が激甚化・頻発化するなど、地球温暖化対策は世界的に喫緊の課題となっている。

2015年12月に、温室効果ガス排出削減のための国際的な枠組みである「パリ協定」が採択され、我が国では、同協定を踏まえ、地球温暖化対策計画（2016年（平成28年）5月閣議決定）において、長期エネルギー需給見通しと統合的なものとして、2030年度の温室効果ガス排出量を2013年度と比較して26%削減する中期目標が掲げられた。

また、2021年（令和3年）10月に改定された地球温暖化対策計画では、2050年カーボンニュートラルの実現と、2030年度に温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指し、さらに50%の高みに向け、挑戦を続けていくことが明記された。同計画では、住宅や小規模建築物の省エネルギー基準²（以下「省エネ基準」という。）適合の2025年度までの義務化、2030年度までの省エネ基準の段階的な水準の引き上げのほか、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ていることを目指すとされた。

同計画は、2025年（令和7年）2月に改定され、2035年度、2040年度の目標として、それぞれ温室効果ガスを60%、73%削減（いずれも2013年度比）するとされた。また、今後の目標として、2030年度以降新築される住宅・建築物について、Z E H³・Z E B⁴基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すこと、2050年に住宅・建築物のストック平均でZ E H・Z E B基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すことが定められた。

(2) 建築物における省エネ対策の経緯等

我が国の最終エネルギー消費量のうち、住宅・建築物が含まれる家庭部門及び業務部門は約3割を占めており⁵、住宅・建築物使用段階におけるCO₂等排出量（オペレーショナルカーボン）の削減に向けては、次のような措置が講じられてきた。

ア 建築物省エネ法

平成27年1月、社会資本整備審議会は「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第一次答申）」を国土交通大臣に答申し、同答申添付の工程表では、①大

² 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律で定められた建築物エネルギー消費性能基準を指す。建築物が備えるべき省エネルギー性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、断熱性能に関する「外皮基準」及びエネルギー消費に関する「一次エネルギー消費量基準」から成る。

³ ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

⁴ ネット・ゼロ・エネルギー・ビル。先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術（断熱・日射遮蔽・通風・自然採光などにより、建物内の環境を適切に維持するために必要なエネルギー量（エネルギーの需要）を減らすための技術）の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物。

⁵ 「国内CO₂排出量のうち建築物のライフサイクルカーボンが占める割合（推計）」（第四次答申（後述）参考資料29頁）

規模非住宅建築物、②大規模住宅と中規模建築物、③小規模建築物の順で省エネ基準への適合義務化を進めることが示された。

これを踏まえ、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律⁶（以下「建築物省エネ法」という。）が平成27年7月に成立した。同法では、住宅以外で延べ面積2,000㎡以上の建築物を新築等する場合の省エネ基準への適合の義務付け、300㎡以上の住宅及び300㎡以上2,000㎡未満の中規模建築物の新築等に係る省エネ計画届出義務について、適合しない場合の所管行政庁による指示・命令制度の創設等の措置が講じられた。

イ 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第二次答申）

前述のパリ協定を踏まえた2030年度における建築物分野の温室効果ガス削減目標の達成等のため、社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会の審議を経て、平成31年1月、「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第二次答申）」が取りまとめられた。同答申では、省エネ基準適合義務の対象範囲の中規模建築物への拡大、建築士に対して建築主に省エネ基準への適否等の説明を義務付ける制度の創設等が盛り込まれた。

なお、同答申において、住宅及び小規模建築物については、省エネ基準への適合率が比較的低いことから、適合義務制度の対象とした場合、市場の混乱を引き起こすなどの懸念が示された。

ウ 建築物省エネ法の改正（令和元年）

第二次答申を踏まえて、パリ協定の温室効果ガス排出量の削減目標の達成等に向け、建築物の省エネ性能の一層の向上を図るため、令和元年5月、建築物省エネ法が改正された。この改正では、省エネ基準への適合義務の対象を延べ面積300㎡以上の中規模の非住宅建築物に拡大するとともに、小規模（延べ面積300㎡未満）の住宅・建築物の新築等の際には、設計者である建築士から建築主に対して省エネ性能に関する説明を義務付ける制度が創設された。

エ 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）

令和3年10月の地球温暖化対策計画の改定などを踏まえ、社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会及び建築基準制度部会での審議を経て、「今後の住宅・建築物における省エネ対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申）」について『脱炭素社会の実現に向けた、建築物の省エネ性能の一層の向上、CO₂貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進及び既存建築ストックの長寿命化の総合的推進に向けて』が取りまとめられ、令和4年2月に国土交通大臣に答申がなされた。同答申では、住宅を含む原則全ての建築物への省エネ基準適合の義務付けのほか、建築物における木材の利用促進や既存建築ストックの長寿命化に係る措置等が盛り込まれた。

オ 建築物省エネ法の改正（令和4年）

第三次答申等を踏まえて、建築物のエネルギー消費性能の一層の向上及び建築物における木材の利用の更なる促進を図ることにより、我が国における脱炭素社会の実現に資

⁶ 令和4年の改正で題名が「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に改められた。

するため、令和4年6月、建築物省エネ法等が改正された。この改正では、原則全ての新築建築物に省エネ基準適合を義務付ける（令和7年4月施行）とともに、住宅トップランナー制度⁷の対象に分譲マンションを追加したほか、建築物の販売・賃貸時に省エネ性能を表示する方法等を国が告示し、必要に応じ勧告等を行う仕組みが導入された。

（3）建築物のライフサイクルカーボン削減に向けた動き

2050年カーボンニュートラルの実現のためには、製造から廃棄に至るまで、サプライチェーン上に位置する様々な事業者が、省エネルギーや非化石エネルギー転換、リサイクル等の脱炭素化にそれぞれ取り組むことが重要である。

建築物のライフサイクルカーボン（建築物の資材製造・施工から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じたCO₂等排出量（以下「LCCO₂」という。））は、我が国のCO₂等排出量の約4割を占めると推定され、そのうちの約4分の1が資材製造段階、施工段階、使用段階（資材関係）、解体段階のCO₂等排出量（エンボディドカーボン）とされる⁸。建築物の一層の脱炭素化を図るため、オペレーショナルカーボンの削減に加えて、建築物のLCCO₂の削減を図ることが求められている。

建築物のLCCO₂を削減するためには、建築物のライフサイクルアセスメント（LCA⁹）を通じて、建築主、設計者や施工者などの建築物の生産に直接関わる主体がLCCO₂を把握し、それぞれが脱炭素化の取組を進めることが必要となる。

なお、建築物のLCCO₂削減については、EUにおいて、加盟国は、2028年から1,000㎡超の新築建築物のLCCO₂の算定・公表を義務付けることが必要とされたほか、一部の国においては、LCCO₂の上限値を設定した規制が既に導入されるなど、国際的にも取組が進められている。

また、前述の地球温暖化対策計画（令和7年2月閣議決定）等においても、「建築物の脱炭素化を図るため、関係省庁の緊密な連携の下、使用時だけでなく、建設から解体に至るまでの建築物のライフサイクルを通じて排出されるCO₂等（ライフサイクルカーボン）の算定・評価等を促進するための制度を構築する」とされている。

ア 建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想

令和6年11月、政府は、建築物のLCCO₂の削減に関し、関係省庁が緊密な連携の下、必要な施策を総合的かつ計画的に推進するため、内閣官房に「建築物のライフサイクルカー

⁷ 大手住宅事業者を対象として、トップランナー基準（省エネ基準を上回る基準）を設定し、省エネ性能の向上を誘導するもの。必要に応じ、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令することが可能。

対象：分譲戸建住宅を年間150戸以上供給する事業者（特定一戸建て住宅建築主）
注文戸建住宅を年間300戸以上供給する事業者（特定一戸建て住宅建設工事業者）
賃貸アパートを年間1,000戸以上供給する事業者（特定共同住宅等建設工事業者）
分譲マンションを年間1,000戸以上供給する事業者（特定共同住宅等建築主）

⁸ 前掲脚注5参照。

⁹ 資源の採掘から素材や部品の製造、組立、廃棄に至るモノやサービスの一生（ライフサイクル）において、環境から採取した資源の量、環境へ排出した物質を定量的に計算する方法。第四次答申では、気候変動（地球温暖化）対策を目的とし、GHG（温室効果ガス）に係るLCAを検討対象とし、これをLCCO₂評価と呼ぶとしている。

ボン削減に関する関係省庁連絡会議」を設置した。同連絡会議が令和7年4月に策定・公表した「建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた取組の推進に係る基本構想」では、2028年度（令和10年度）を目途に建築物LCAの実施を促す制度の開始を目指すこととされ、建築物LCAに係る制度構築に向けて関係省庁が連携して実施すべき取組の方向性が示された。

イ 建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会

こうした動きを踏まえ、国土交通省は、建築物のLCCO₂の算定・評価等を促進するための制度について検討を行うことを目的として、有識者及び関係省庁から構成する「建築物のライフサイクルカーボンの算定・評価等を促進する制度に関する検討会」を設置し、令和7年6月以降検討を行った。

同検討会は、令和8年1月、「建築物のライフサイクルカーボンの削減に向けた制度のあり方 中間とりまとめ」を公表した。同中間とりまとめは、建築物のLCCO₂削減に向けた制度の目的、理念、留意点等及び段階的な制度化のあり方を整理し、中長期のロードマップを示すとともに、その第1ステップとして2028年度（令和10年度）を目途に建築物のLCCO₂評価を促進する制度を開始することを目指し、早急に講ずべき施策等を示した。

ウ 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第四次答申）

これらを踏まえ、社会資本整備審議会建築分科会及び建築環境部会での審議を経て、「今後の住宅・建築物における省エネ対策のあり方（第四次答申）『脱炭素社会の実現に向けた建築物のライフサイクルカーボン評価の促進及び省エネルギー性能の一層の向上について』」が取りまとめられ、令和8年1月に国土交通大臣に答申がなされた。

本答申は、これまでの取組を更に進め、建築物の質の向上を図りつつ、脱炭素社会の実現に寄与するため、今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について、ライフサイクルカーボン評価の促進及び建築物の省エネ性能の一層の向上の観点から取りまとめられたものである。同答申では、建築物のLCCO₂評価に向けては、現状ではLCCO₂評価ルール等が未整備で、知見やデータの蓄積が不足しており、まずはLCCO₂評価を一般化して環境整備を急ぐ必要があることから、必要となる準備期間を踏まえた最短での実施として、2028年度（令和10年度）のLCCO₂評価の制度開始を目指すべきとしている。また、講ずべき施策の方向性として示された主な内容は図表のとおりである。

図表 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第四次答申）の主な内容

①建築物のライフサイクルカーボン評価の促進

- ・建築物LCCO₂評価及び削減に係る建築主、設計者、施工者、建材・設備製造事業者の責務・役割を明確化し、取組事項に係る指針を策定
- ・建築物のLCCO₂の算定ルール及び算定結果の評価基準を策定
- ・比較的CO₂等排出量の大きい大規模建築物（例：2,000㎡以上の住宅を除く建築物の新築・増改築）は、建築士が建築主に対して、設計する建築物においてLCCO₂評価を実施する意義等について説明した上で、建築主の求めに応じてLCCO₂の算定に適確に対応することを義務付け

- ・特にCO₂等排出量の大きい建築物（5,000㎡以上の事務所の新築・増改築）は、建築主に対して、国へのLCCO₂評価結果（自主評価）の届出を義務付け、設計時から自主的削減の検討を促す仕組み（例：著しく不十分な場合の国による勧告）を検討
- ・建築物のLCCO₂評価結果に係る第三者認証・表示制度の創設

②建築物の省エネルギー性能の一層の向上

- ・住宅トップランナー制度の対象事業者のうち、特に多くの住宅を供給する事業者に、より高い省エネ性能を確保することを求める仕組みを導入
- ・ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能を有する建築物の計画を認定する性能向上計画認定制度について、特殊な構造・設備を用いる場合の省エネ性能を別途評価し、大臣が認定する仕組みを導入

（出所）国土交通省資料を基に筆者作成

3. 本法律案の概要

以上を踏まえ、建築物のエネルギー消費性能の一層の向上及び脱炭素化の促進を図るため¹⁰の所要の措置を講ずることを内容とする本法律案が内閣から国会に提出された。本法律案の概要は次のとおりである。

（1）建築物のライフサイクルでの脱炭素化の促進

ア 建築物のLCCO₂評価に係る指針作成等

建築物のLCCO₂削減に当たっては、建築主、設計者、施工者、建材・設備製造事業者等の多様なステークホルダーの参画が必要だが、現状、必ずしもその役割が明確ではない。

この現状に対して、第四次答申では、建築物のLCCO₂削減に向けて、建築主、設計者、施工者、建材・設備製造事業者等における責務・役割の明確化が必要であり、国は、各主体が取り組むべき事項について、指針を示すことを検討すべきとされた。

これを踏まえ、本法律案では、主務大臣（国土交通大臣、農林水産大臣、経済産業大臣、環境大臣）は、基本方針¹¹に基づき、建築物通算炭素排出量¹²（建築物のLCCO₂）の算定及び評価の方法、建築物通算炭素排出量評価に係る建築主の判断の基準となるべき事項等を定めた建築物通算炭素排出量評価指針を定め、公表することとしている（第64条の4）。

また、関係者の役割を明確化するため、建築主等にあつては建築物通算炭素排出量の削減に、建築士及び建設業者にあつては建築物通算炭素排出量の削減に資する事項の説

¹⁰ 本法律案では、法律の目的に、建築物通算炭素排出量評価その他の措置を講ずることにより、建築物の脱炭素化の促進を図ることを追加するとともに、題名を「建築物のエネルギー消費性能の向上及び脱炭素化の促進に関する法律」に改めることとしている。

¹¹ 建築物省エネ法第3条において、国土交通大臣は、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する基本的な方針を定めなければならないこととされている。本法律案では、基本方針の策定事項に「建築物通算炭素排出量評価指針に関する基本的な事項」を追加することとしている。

¹² 本法律案では、建築生産等（建築物に使用され、又は設置される建築材料等の製造等並びに当該建築物の建築、修繕、模様替、使用、維持保全及び解体（その解体により生ずる廃棄物の廃棄を含む。）をいう。）の各段階において排出される炭素量（温室効果ガスその他これに類するものとして国土交通省令で定める物質の量を二酸化炭素に換算した量をいう。）を通算した量と定義されている。

明に、建築材料等製造等事業者にあつてはその製造等する建築材料等の炭素排出量原単位(建築材料等の製造等に伴って排出される当該建築材料等の単位数量当たりの炭素量)の表示に努めなければならないこととしている(第64条の2)。

イ 国への届出等制度の創設

2050年カーボンニュートラルに向けては、可能な限り早急に建築物のLCCO₂の評価や削減の取組を推進していくことが重要である。しかし、現状では、一部の大手の不動産事業者、設計会社、建設業者を除き、LCCO₂の評価や削減について検討が行われることは少ないとされる。また、中小規模の建築物については、大規模の建築物に比べてLCCO₂排出量が小さいことに加えて、LCCO₂の評価や削減に係る検討の経験が少ない中小規模の建設業者等が携わることが多い。さらに、住宅については、住宅購入者や賃借人における脱炭素の関心はまだ高いとは言えず、戸建住宅については、その一戸一戸のCO₂等排出量が少ない上に、年間の新築着工件数が多く、その一戸一戸の住宅についてLCCO₂評価を求めることは事業者の負担が大きい。

こうした現状を踏まえ、第四次答申では、特に、CO₂排出量の割合が大きく、高い政策効果が見込まれる建築物を建築しようとする建築主に対して、国へのLCCO₂評価結果の届出を求めることを検討すべきとされた。

これを踏まえ、本法律案では、建築主(国等の機関の長を除く¹³)は、政令で定める規模以上¹⁴の建築物(特定の用途に供するものに限る。)の建築(新築・増築・改築)をしようとするときは、当該行為に係る設計時建築物通算炭素排出量削減計画を作成し、建築物通算炭素排出量評価指針に従い、当該建築物について設計時建築物通算炭素排出量評価を行い、その工事に着手する日の14日前までに、当該設計時建築物通算炭素排出量削減計画及び当該設計時建築物通算炭素排出量評価の結果を国土交通大臣に届け出なければならないこととしている(第64条の6第1項)。

また、この場合において、国土交通大臣は、当該届出の内容が国土交通大臣が定める建築主の判断の基準となるべき事項に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該届出に係る設計時建築物通算炭素排出量削減計画の変更その他必要な措置をとるべきことを勧告することができることとしている(第64条の6第2項)。

(2) 建築物の省エネ性能の向上の取組

ア 上位住宅トップランナー制度の創設

建築物の省エネ性能の底上げについては、令和7年4月に、住宅を含む原則全ての建築物の新築時に省エネ基準への適合の義務付けがなされたところである。

一方で、前述のとおり、今後の目標として「2030年度以降に新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」こととされ

¹³ 国等の機関の長については、本法律案で、設計時建築物通算炭素排出量評価の結果を国土交通大臣に「通知」しなければならないこととし、この場合において、国土交通大臣は、当該通知の内容が著しく不十分であると認めるときは、必要な措置について「協議」を求めることができることとしている(第64条の7)。

¹⁴ 第四次答申では、対象建築物の例として、5,000㎡以上の事務所を挙げている。

ているところ、令和6年度時点で、新築住宅のZ E H基準の水準の省エネ性能への適合率は約60%、新築建築物のZ E B基準の水準の省エネ性能への適合率は約40%にとどまっている¹⁵。また、「2050年に住宅・建築物のストック平均でZ E H・Z E B基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」とされていることを踏まえると、より高い省エネ性能の確保に向けた取組が必要となる。

現行の建築物省エネ法では、自らが定めた規格に基づく住宅を一定数以上供給する事業者（以下「住宅トップランナー事業者¹⁶」という。）に対し、供給する住宅を省エネ基準よりも高い基準である住宅トップランナー基準に適合させることについて努力義務を課すことで、市場に供給される住宅の省エネ水準の引上げを図っているが、第四次答申では、住宅トップランナー制度の対象となる事業者のうち、特に多くの住宅を供給する事業者について、当該事業者ごとの実績を踏まえて、より高い省エネ性能を確保することを求める仕組みを導入すべきとされた¹⁷。

これを踏まえ、本法律案では、住宅トップランナー事業者のうち、前年度に自らが定めた規格に基づく住宅を政令で定める数以上供給する事業者を上位住宅トップランナー事業者（特別特定一戸建て住宅建築主、特別特定共同住宅等建築主、特別特定一戸建て住宅建設工事業者、特別特定共同住宅等建設工事業者）として指定し、指定を受けた上位住宅トップランナー事業者は、翌年度以降、定期に、一定割合の住宅の供給に関する中長期的な計画を作成し、国土交通大臣に提出しなければならないこととしている（第22条の2から第22条の4、第25条の2から第25条の4）。

また、上位住宅トップランナー事業者は、指定を受けた翌々年度以降、毎年度、当該計画で定めた事項及びエネルギー消費性能の一層の向上のために必要な措置に係る当該年度の前年度の取組状況に関し、国土交通大臣に報告しなければならないこととしている（第22条の5、第25条の5）。

さらに、国土交通大臣は、上位住宅トップランナー事業者の供給する住宅について、経済産業大臣及び国土交通大臣が定めた判断の基準となるべき事項に照らして、策定した計画の内容及びその計画の取組状況が著しく不十分であると認めるときは、当該計画で定めた事項の見直し又は当該計画で定めた事項に係る取組状況を改善すべき旨の勧告をすることができることとし、当該勧告に従わなかった場合にその旨の公表や、社会資本整備審議会の意見を聴いた上で勧告に従うべきことを命令できることとしている（第23条、第26条）。

イ 建築物エネルギー消費性能向上計画の認定制度の拡充

現行の建築物省エネ法では、建築主等による自発的なエネルギー消費性能の向上を促進していくため、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定制度を規定し、建築主等が建築物の新築等を行う場合に、省エネ基準の水準を超える誘導基準（建築物エネルギー

¹⁵ 「新築建築物の環境性能に関するデータ」〈<https://www.mlit.go.jp/common/001878243.pdf>〉

¹⁶ 前掲脚注7参照。

¹⁷ 第四次答申参考資料では、住宅トップランナー制度を拡充した仕組みのイメージとして、市場全体の約4分の1を供給する大手の事業者を対象に、国が定めるルールに基づき、より高い省エネ性能等を確保するための中長期的な計画を策定し、取組状況について毎年度報告を求める仕組みが示された（122～123頁）。

消費性能誘導基準)等に適合している計画を作成し、所管行政庁による認定を受けた場合には、当該建築物について容積率の特例を受けることができることとしている。

しかし、当該計画に係る建築物が新技術による特殊の構造又は設備を用いる場合においては、建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合できず、認定を受けることができない場合があり、省エネに係る新技術の開発や実用化を阻害している一因となっているとされる。

第四次答申では、現在評価対象とされていない自然換気、クール・ヒートトレンチ¹⁸などの新たな省エネ技術の導入を促進するため、性能向上計画認定制度について、特殊な構造・設備を用いる場合に当該建築物の省エネ性能を別途評価し、大臣が認定する仕組みを導入すべきとされた。

これを踏まえ、本法律案では、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定を受けようとする建築物が、特殊の構造又は設備を用いることにより、建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合させることが困難なものであるときは、当該建築物がエネルギー消費性能誘導基準と同等のエネルギー消費性能を有するものである旨を国土交通大臣に申請することができることとしている。その上で、国土交通大臣は申請に係る建築物について個別に審査し、エネルギー消費性能誘導基準に適合する建築物と同等以上のエネルギー消費性能を有することを認定できることとしている(第30条の2)。

また、上記の国土交通大臣の認定を申請しようとする者は、登録建築物エネルギー消費性能評価機関¹⁹が作成した当該申請に係る建築物の特殊の構造又は設備に係る評価書を申請書に添えて申請を行うこととしている(第30条の3)。

(3) 建築物の環境性能の第三者認証・表示制度

投資家・金融機関や建築物利用者によって脱炭素化に取り組んだ建築物が評価されることで、脱炭素化に取り組んだ建材・設備や建築物への需要が拡大し、設計者・施工者や建材・設備製造事業者の更なる脱炭素化の取組を導くといった好循環を生み出すためにも、まずは、建築物のLCCO₂が可視化される必要がある。しかし、現在、LCCO₂評価結果の表示ルールが存在しないことに加え、LCCO₂評価結果を第三者が評価する制度がない。

第四次答申では、国において、建築物の省エネ性能・脱炭素性能として特に重要となる情報について表示する際の建築物のLCCO₂評価結果に係る表示ルールの策定を検討すべきとされ、また、建築主や建築物所有者等が任意に活用できる公平中立性が確保された登録認証機関によるLCCO₂評価結果に係る第三者認証・表示制度の創設を検討すべきとされた。

これを踏まえ、本法律案では、建築主等は、国土交通大臣の登録を受けた機関(以下「登録建築物環境性能認証機関」という。)に対し、建築物環境性能²⁰の認証を申請することが

¹⁸ 地中温度が外気温度に比べて夏期は低く冬期は高いことを利用して、取り入れ外気の予熱を行い、空調エネルギーを削減する技術。

¹⁹ 省エネ基準で評価できない新技術(特殊の構造・設備)を用いる建築物のエネルギー消費性能に関する性能評価を行う機関。

²⁰ 建築物のエネルギー消費性能又は設計時建築物通算炭素排出量評価若しくは建設された建築物について行う建築物通算炭素排出量評価において評価された環境への負荷の低減の程度。

できるものとし、当該申請をしようとする者は、当該認証を受けようとする建築物の設計を行った建築士又は建築工事を請け負った建設業者に対し、認証の申請に必要な当該建築物の建築物環境性能に係る情報の提供を求めることができることとしている(第64条の10)。

申請を受けた登録建築物環境性能認証機関は、建築物通算炭素排出量評価指針及び国土交通大臣が定める認証の基準に従い認証を行ったときは、標章を付した認証書を交付することができることとしている(第64条の11)。

また、認証書の交付を受けた者は、認証を受けた建築物等に、認証書に係る標章を付すことができることとし、認証書の交付を受けていない者は、何人も標章又はこれと紛らわしい標章を付してはならないこととしている(第64条の12)。

4. おわりに

第四次答申では、第2ステップとして、建築物のLCCO₂評価の一般化及びより具体的な削減を図るため、建築物のLCCO₂評価等の制度開始後おおむね5年以内の制度対象の拡充や、更なる削減措置の導入等が考えられるとし、さらに第3ステップとして、基準強化など段階的な措置の強化を進めるとしている。

一方で、一般社団法人サステナブル経営推進機構が実施した調査²¹によれば、LCAの実施率は5%未満で、導入は大企業に偏っており、LCAを認知している企業も、回答があった533社のうち183社にとどまっており、実施率・認知度は限定的なものとなっている。また、「必要性は感じているが担当者がいない」企業が約45%と、専門人材の不足が大きな課題となっている。

この点については、第四次答申でも、現状では、個別の建築物のLCCO₂評価を実施できる人材・体制が不十分であり、産学官が連携して、LCCO₂評価・設計等にかかる専門家の育成と、LCCO₂評価結果に係る第三者認証を行う認証員の育成、認証機関の整備を行う必要があるとしている。

第2ステップとされる制度開始後おおむね5年以内までの間に、本法律案等により講じられる措置により、建築物のLCCO₂評価等の制度やその重要性が広く周知されるとともに、各業界で担い手不足が指摘される中、どの程度人材育成等が進み、制度拡充に繋げられるのか注視する必要がある。

また、脱炭素化の促進に当たっては、新築のみならず、既存ストックにおける脱炭素化を推進する必要がある。しかし、既存の住宅・建築物の省エネ性能の向上は、新築時における省エネ性能向上のための措置に比べて一般的にコストが高くなることや、既存の住宅・建築物の省エネ性能の確認が容易ではないことなど様々な課題があり、既存住宅の省エネ基準適合率は、令和5年度で約19%にとどまっている²²。

令和8年3月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」(計画期間：令和8年度～17年度)では、住宅政策の方向性として、既存住宅の活用と流通促進に重点が置かれて

²¹ 一般社団法人サステナブル経営推進機構「『LCA導入実態調査』の本格実施、結果公表」(令8.3.3)
<https://sumpo.or.jp/news/20260227_LCA_.html>

²² 「住宅・建築物分野の今後の省エネ性能確保のスケジュール」(第四次答申 参考資料7頁)

おり²³、これも踏まえ、既存住宅・建築物の省エネ性能の向上に向け、長期優良住宅化リフォーム推進事業や住宅・建築物省エネ改修推進事業といった現行の支援制度を始め、更に実効性のある施策が求められる。

(えびね たくや)

²³ 「市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用」しつつ、「人生100年時代の住生活を支える基盤を再構築」していく方向性に即して、以下の4つに取り組むことが示された。

- ・ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成
- ・インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用
- ・分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実
- ・既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進