

平成30年7月5日

環境省  
地球環境局長  
森下 哲 殿

一般社団法人プレハブ建築協会  
会長 芳井 敬一

## 平成31年度住宅関連予算及び制度改正要望

内閣府発表の6月の月例経済報告によると、わが国の景気は緩やかな回復基調が続いており、先行きは雇用・所得環境の改善が続く中、緩やかな回復に向かうことが期待されています。

一方、平成29年度の住宅着工戸数は、約94万6千戸と対前年度比2.8%減となりました。うち持家は約28万2千戸（昨年度比マイナス3.3%）で昭和40年度以降では前回の消費税引上げ直後の平成26年度に続き過去2番目の最低水準となり、また貸家も金融引締めの影響もあり、約41万戸（マイナス4.0%）となり、いずれも年後半から直近の月まで対前年同期比マイナスが継続し、厳しい状況が続いています。

さらに、消費税率の10%への引上げが平成31年10月（住宅請負の契約経過措置は平成31年3月まで）に実施される予定となっており、このままでは国民の住宅取得への負担がさらに増加し、若年者の円滑な住宅取得に支障が生じ、住宅投資が減退することが必定であるとともに、前回の消費税率引上げ時に発生したような大きな需要変動がおき、経済に悪影響を及ぼすこととなります。6月15日閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」においても税率引上げ後の住宅などの購入支援について、税制・予算による十分な対策を具体的に検討することとされました。

一方、現在ある既存住宅ストックには耐震性の低い住宅、無断熱の住宅、バリアフリー化がされていない低質なものが膨大に存在しています。南海トラフ巨大地震、首都直下地震が予想される中、災害時の安全性を確保すること、CO<sub>2</sub>の削減をはじめ地球環境保護のために住宅の省エネルギー化を強力に推進すること、超高齢化社会で安心して暮らせる住まい・住環境づくりを行うことが急務となっています。このためには、これらの低質な住宅ストックを長期優良住宅をはじめとする性能・品質の優良な住宅ストックに建替えあるいは改善し、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）などの良質な住宅供給を積極的に行うことが国民生活にとって極めて大切になっています。

消費税引上げに伴う経済の悪化のおそれを考えますと、これらへの住宅投資の拡大による経済対策が必要であり、かつ促進するための制度改正・予算拡大等の対策が求められます。

このようなことを背景に、この度、当協会では良質な住宅取得の支援等「豊かな住生活の実現」に向け、国民がより利用しやすくなるための制度改正等を要望としてまとめました。ご検討いただきますよう宜しくお願い申し上げます。

## 記

1. ZEH を政府の計画どおり推進し、かつ消費税 10% 引上げによる住宅需要の落ち込みを抑制する対策等として、ZEH 支援制度について次の措置を実施されたい。

- (1) 基準を満たしていれば全件採択できるような十分な予算額の確保
  - (2) 基金化等による応募期間の通年化、年度またぎ事業の可能化
  - (3) 長期優良住宅の要件を満たす住宅の建設、耐震等級 3 以上の住宅の建設及び耐震性の低い住宅の建替えの場合に補助金の上乗せ(30 万円/戸)
  - (4) 蓄電池設置工事に係る補助額の引上げ(3 万円/kwh→5 万円/kwh)
  - (5) 手続きの簡素化
    - ① 中間報告時 : 提出図面(平面図・立面図・矩計図)をBELS 認定時に提出したものを可とする
    - ② 実績報告時 : 確認済証の写し、省エネ性能表示関係書類等中間報告時に提出しているものを削除する
- : 建設性能評価書による断熱材写真省略制度の継続 等

(背景)

- ・ 昨年 6 月、政府で決定した「未来投資戦略 2017」には、「Society5.0 に向けた戦略」として各種の政策を打ち出し、「ZEH」などの「徹底した省エネルギーの推進」が盛り込まれています。
- ・ 閣議決定された「エネルギー基本計画」において 2020 年までに標準的な新築住宅で ZEH を実現し、2030 年までに新築住宅の平均で ZEH を達成することを目指すことになっています。協会では 2020 年までに ZEH を新設住宅戸数の 70% とする独自の目標を立て、各社がその推進に力を入れていますが、コストアップとなり購入者の負担が大きく、各種補助金制度の拡充が必要です。
- ・ ZEH 補助金については、平成 30 年度三省連携の仕組みができたことには感謝しております。しかし、予算枠全体は大きく拡大していないとともに、相変らず年度前半で募集が終了するため、年度後半では ZEH が供給されないなど、市場の混乱をもたらしています。年度を通じて補助金制度の利用が可能になるようお願いします。また、ZEH でかつ長期優良住宅の条件を満たすものや地域の防災性の向上の寄与する耐震性の高い住宅の建設あるいは耐震性の低い住宅を除去する場合には上乗せ補助をお願いいたします。また、余剰電力を有効活用して自立的エネルギーシステムとするためには、蓄電池の設置が必須であるが、蓄電池の設置はいまだコストが高く、15~25 万円/kwh 程度であり、現在の補助単価では実質 1/5~1/8 の補助しかになっていないことから、補助単価の引上げをお願いします。

2. 太陽光発電の自立化に向けた家庭用蓄電池導入への支援制度を創設されたい。

(背景)

- ・ FIT 制度が開始されて平成 31 年で丸 10 年を迎え、開始年に売電契約したものが終了します。また、接続制限の導入や FIT 価格の引下げにより売電から自家利用に移行することが求められます。自家利用するためには蓄電池の設置が必須であることから、これを円滑に進めるためには家庭に大きな負担となる費用を軽減する必要があります。

3. 賃貸住宅における省 CO2 促進モデル事業について制度の継続とより効果的かつ円滑な事業実施のため、次の措置を実施されたい。

(1)平成 31 年度以降の補助制度継続

(2)応募期間・事業期間の見直し、延長（年度をまたぐ申請手続きを可能にする）

(3)手続き等の簡素化・合理化

①補助金の定額化：煩雑な補助金額算定の見直し

（Ex. BEI0.9：10 万円 BEI0.8：30 万円 BEI0.6：60 万円等）

②エネルギー削減率を棟当たりに変更（新築のみ）：基準に満たない住戸を含んでも全体では省 CO2 の促進になる

③竣工後 3 年間の報告書提出義務の見直し：期間短縮（賃貸借契約の大多数は契約期間 2 年）やスマートメーター等活用による自動化

(4)一戸建て貸家における省 CO2 促進（ZEH 推進に向けた取組ではカバーされていないため）

(5)補助金対象設備の拡大（FIT 適用時の太陽光発電システム等）

（背景）

・今年度、三省連携の結果 ZEH-M が創設され共同住宅も対象となりました。しかし、賃貸住宅においてはインシヤルコスト増に因る収支バランスの悪化等により ZEH-M 化を断念せざるを得ないケースが懸念され、比較的 low コストで実現しうる省 CO2 化の取組さえも行われなない場合があります。

このような背景から、今年度で終了する貴省の「賃貸住宅における省 CO2 促進モデル事業」は、依然として、新設住宅着工戸数の約 4 割を占める賃貸住宅の省 CO2 化に寄与する貴重な支援事業であり、賃貸住宅優良ストックの比率を上げるために当協会会員も大いに期待しているところです。

本制度につきまして是非とも制度の継続、改善等についてご検討をお願いいたします。

以上