

# 資料

(新築省エネ対策住宅に係る減額制度)

令和元年7月31日  
横浜市財政局

## 新築省エネ対策住宅に係る減額制度の概要

平成24年1月2日から令和2年1月1日までの間に建築された新築住宅のうち、『断熱等性能等級4』または『建築物エネルギー消費性能基準』に適合するものについて、当該住宅にかかる都市計画税を2分の1減額する。

### 1. 軽減の要件

住 宅	1. 平成24年1月2日から令和2年1月1日までに新築されたもの 2. 次のいずれかの基準に適合することを証明された住宅であること ① 評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号）第5の5の5-1(3)の断熱等性能等級4に規定する省エネ基準 ② 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律「建築物省エネ法」（平成27年法律第53号）第2条第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準 3. 居住部分の割合が全体の床面積の2分の1以上であること（併用住宅の場合）	
床 面 積	専用住宅	居住部分の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は一区画が40㎡）以上280㎡以下
	併用住宅	居住部分の床面積が50㎡以上280㎡以下
申 告 書 の 提 出	断熱等性能等級4または建築物エネルギー消費性能基準に適合する住宅であることを証明する書類を添付して、新築された日から翌年の1月31日までに申告	

### 2. 軽減される範囲

120㎡以下の場合	2分の1
120㎡を超える場合	120㎡相当分について2分の1（120㎡を超える部分は減額されません。）

### 3. 軽減される期間

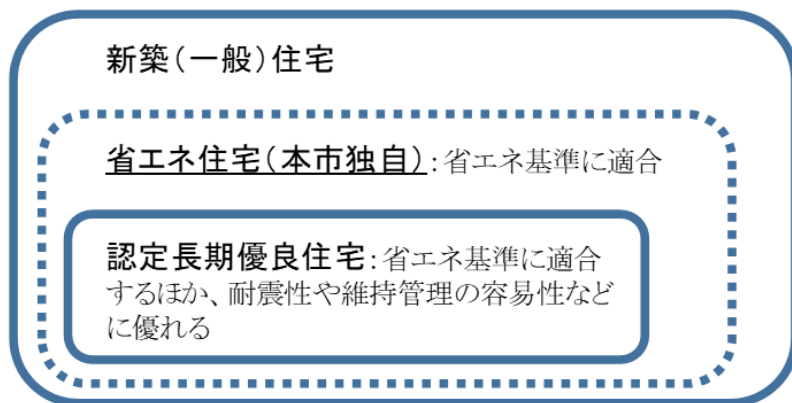
住宅の種類	減額期間
マンション等（3階建以上の準耐火構造又は耐火構造住宅）	新築後5年間
戸建住宅等（上記以外の住宅）	新築後3年間

## 地方税法における新築住宅減額措置との関係性

### 【新築された住宅に係る減額】

	固定資産税の減額(法定)		都市計画税の減額(本市独自)	
新築(一般)住宅	1/2減額	戸建住宅等3年間 マンション等5年間	×	
省エネ住宅			1/2減額	戸建住宅等3年間 マンション等5年間
認定長期優良住宅	1/2減額	戸建住宅等5年間 マンション等7年間	1/2減額	戸建住宅等5年間 マンション等7年間

### 【省エネ住宅減額の位置付け(イメージ)】



#### ※ 認定長期優良住宅

市町村長又は都道府県知事の認定を受けて新築された長期優良住宅（長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅）。

省エネルギー性能は「断熱等性能等級4」を確保する必要がある。

## 省エネ基準の定義

### 断熱等性能等級4

建物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準について定めた等級。住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づいて国土交通省が告示する評価方法基準に定められている。評価の基準は3つあり、すべての基準で等級4を満たす必要がある。

- 1 外皮平均熱貫流率（断熱性能）に関する基準
- 2 冷房期の平均日射熱取得率（日射遮蔽性能）に関する基準
- 3 結露の発生を防止する対策に関する基準

【参考】 各等級の省エネ対策レベル

等級	講じられている対策
4	熱損失等の大きな削減のための対策が講じられていること。
3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられていること。
2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられていること。
1	—

#### <<証明書類及びその発行元>>

登録住宅性能評価機関が発行する[断熱等性能等級4]に該当する「住宅性能評価書」など

### 建築物エネルギー消費性能基準

建築物のエネルギー消費量の増加を抑制するため、建築物全般について定めた基準。建築物省エネ法に基づき、経済産業省・国土交通省令に定められている。評価の基準は2つあり、いずれも満たす必要がある。

- 1 外皮の熱性能基準（外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率）
- 2 一次エネルギー消費量基準（暖冷房、換気、照明など設備機器等に関する基準）

#### <<証明書類及びその発行元>>

所管行政庁（本市の場合、建築局建築企画課）が発行する「建築物のエネルギー消費性能に係る認定通知書」など

## 税制調査会等での議論の経過

### 平成27年度税制改正等に伴う市税条例改正に向けた意見（抜粋）

～ 平成27年7月 横浜市税制調査会～

- こうした省エネ施策の重要性や必要性に異論はない。しかし、効果検証でも述べたとおり、適用件数の減少傾向については、政策税制としての有効性の観点から疑問ありと言わざるを得ない。適用実績の数値から見る限り、施策所管局が示した、当該減額措置が新築住宅の省エネ化の推進に寄与しているという因果関係があるとまでは言い切れない。したがって、この政策税制を継続するためには、少なくとも適用件数が大きく伸びるような施策の改善ないし政策手法の追加を行う必要がある。
- これまでの運用において、申請手続きの煩雑さが指摘され、適用件数の低迷の原因がここにもあるのではないかととの指摘がなされているからである。都市計画税の減額措置を継続するのであれば、この点を目に見える形で改善することが求められるのである。
- この都市計画税の減額措置については、すでに述べたように本税制調査会も、政策の根拠を疑ってはいない。公平状態を変化させるに足る根拠であると確信している。かくして問われなければならないのは、政策上の効果である。横浜市に求められているのは、政策の効果を高めるためにあらゆる工夫を凝らすことである。

### 地球温暖化対策等に寄与する政策税制についての中間報告（抜粋）

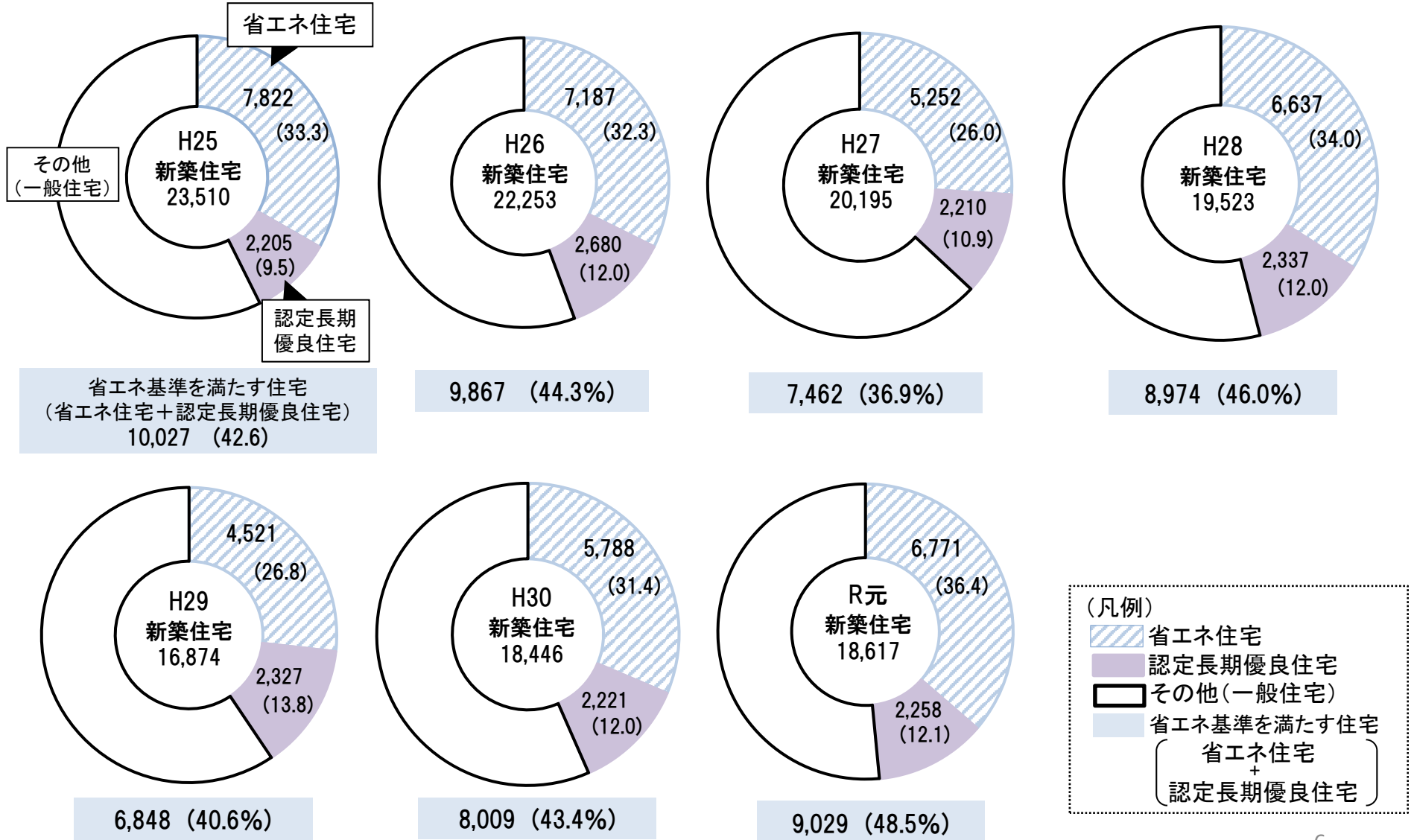
～ 平成23年7月 横浜市税制研究会～

- 住宅建築事業主の判断の基準に示される省エネ性能は、住宅全体としては、次世代省エネ基準よりも高い性能が求められるものであり、また、横浜市の省エネ住宅施策にも合致するものであることから、こうした住宅にインセンティブを与えることにより、個人だけでなく、建売戸建住宅を新築・販売する事業者に対しても省エネ住宅の建設を誘導できることとなるので、有意である。
- 政策税制の適用要件は、納税者が有意な行動を選択する際や、税務事務上の対象捕捉のために明確に定めることが必要であるが、住宅ローンの適用要件となっており、証明制度もあることから、納税者にとっても判りやすく、税務事務上の捕捉も容易である。
- 政策税制の導入にあたっては、他の政策手法と同様に、定期的に導入効果を検証し、税制を見直す機会が必要であるため、適用期限を設けるべきである。
- 今回の税制度では、実行計画の中期目標年である平成32年度までの中間年度の時期である平成28年度において効果測定を行い、適宜修正を講じた上で残りの期間で目標に近づけること等を検討すべきである。

# 新築省エネ対策住宅に係る都市計画税の減額制度の状況①

(平成25年度～令和元年度 新規課税分)

新築住宅に占める省エネ住宅の割合(単位：戸、%)



※ 新築住宅全体の戸数は、床面積要件等により新築住宅減額の対象外となるもの除く。

## 新築省エネ対策住宅に係る都市計画税の減額制度の状況②

(平成25年度～令和元年度 新規課税分)

### 軽減税額の推移

■軽減税額(都市計画税)

(単位:百万円)

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
新築省エネ住宅	85	166	234	287	314	294	292
うち当該年度に新たに減額対象となったもの	85	79	63	75	43	61	70

\*1戸当たりの軽減額: 約1万円

### 省エネ住宅一戸当たりの床面積の推移

■省エネ住宅一戸当たりの床面積

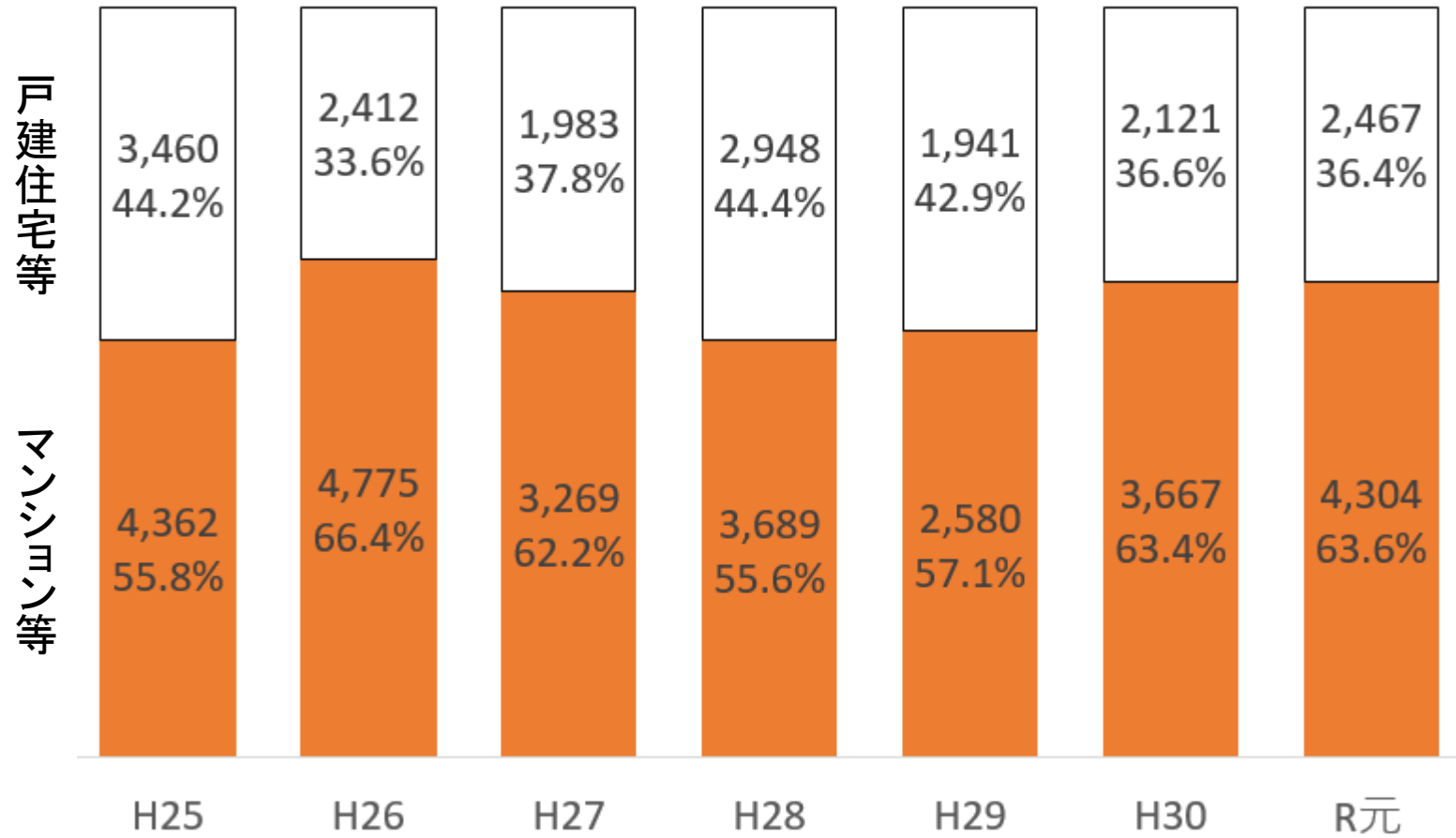
(単位:㎡)

	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	平均
戸建住宅等	92.4	95.5	94.4	92.0	76.2	77.4	78.8	86.7
マンション等	78.4	80.0	76.7	73.2	62.9	65.6	62.6	71.3

# 新築省エネ対策住宅に係る都市計画税の減額制度の状況③

(平成25年度～令和元年度 新規課税分)

省エネ住宅に占める戸建住宅等・マンション等の割合(単位：戸)





# 新築住宅の省エネ化の推進について

税制調査会

令和元年 7月31日

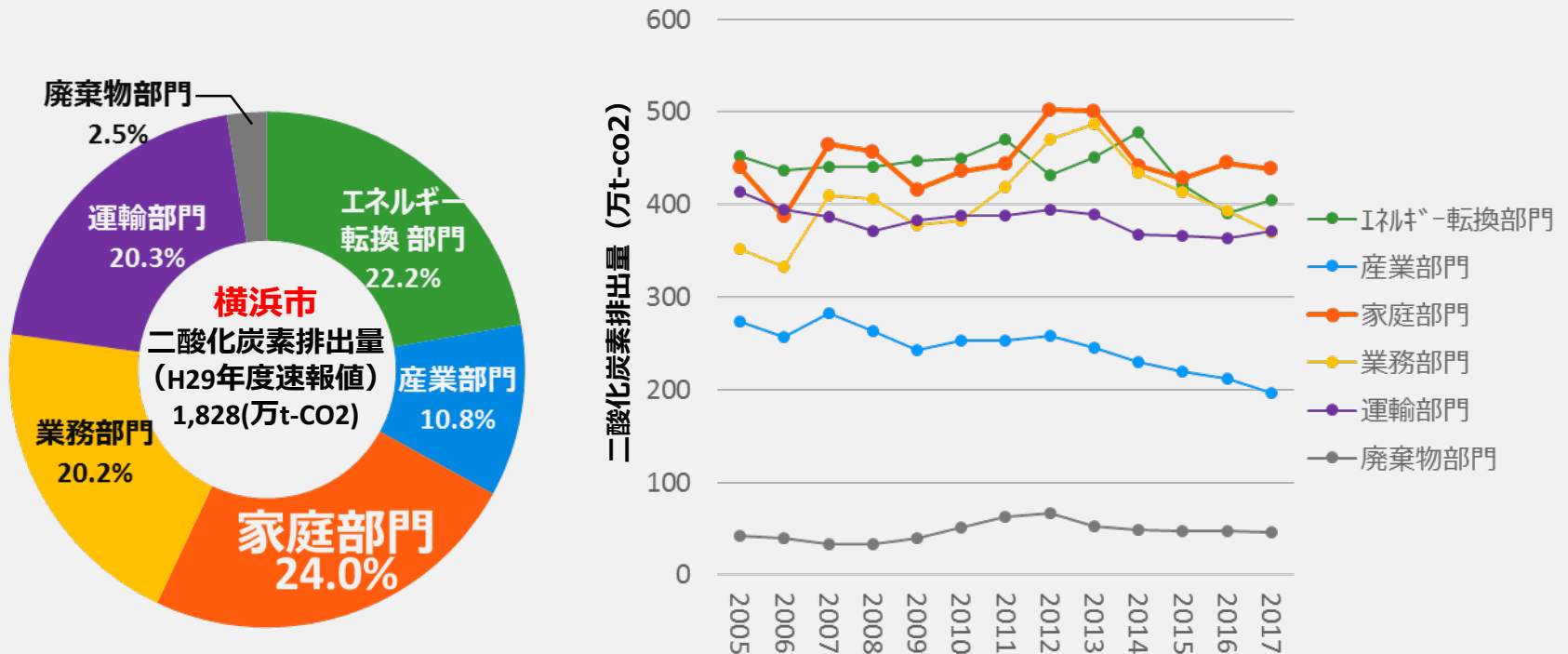
建築局

# 1 本市施策における新築住宅の省エネ化の位置づけ

## (1) 横浜市地球温暖化対策実行計画（平成30年10月改定）抜粋

### 取組方針

市内の家庭部門のCO2排出量 … 全体の**24%**



→家庭部門におけるCO2削減のためには、  
**「断熱性能等に優れた省エネルギー型の住宅を増やす」** ことが必要。

# 1 本市施策における新築住宅の省エネ化の位置づけ

## ■ 住宅の省エネ基準の概要

<出典：（一社）日本サステナブル建築協会 資料>



### 設備の省エネルギー化に関する基準

(一次エネルギー消費量基準)

- ・効率的な「**暖冷房**」、「**給湯**」、「**換気**」、「**照明**」機器



### 住宅の断熱化に関する基準

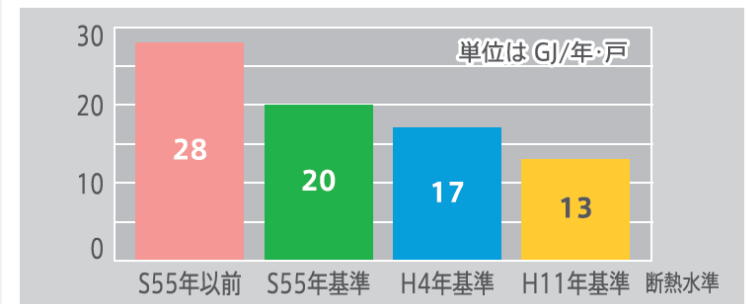
(外皮性能基準)

- ・「**窓**」、「**壁**」、「**屋根**」、「**床**」を断熱化  
→ **暖冷房のエネルギーを削減**

### 暖冷房エネルギーの削減

窓や壁、屋根などの断熱性を高めると、夏の暑さや冬の寒さの影響が軽減され、室内の温度を一定に保ちやすくなります。

平成11年基準（現行基準と同等）の断熱性なら、昭和55年以前のほぼ無断熱の住宅と比べて、暖冷房エネルギーは50%以上も削減されます。



年間暖冷房エネルギー消費量\*の試算

\*国交省において、一定の仮定をにおいて試算

# 1 本市施策における新築住宅の省エネ化の位置づけ

## ■ 横浜市地球温暖化対策実行計画（平成30年10月改定）抜粋

- ▶ 新築住宅に占める**省エネ住宅の割合を指標として設定**
- ▶ **2030年度には、全ての新築住宅が省エネ化**されている状態を目指す。

### 基本方針（5）徹底した省エネ

対策の方向性		
ア（家庭）住宅の省エネ化	イ（家庭）省エネ家電・機器の導入	ウ（事業者）建築物の省エネ化
エ（事業者）省エネ設備・機器の導入	オ（事業者）計画書制度等の推進	カ 低炭素型次世代交通の普及促進
		キ 市役所の率先行動
管理指標	実績	目安
<b>新築住宅のうち、省エネに 配慮した住宅の割合</b>	2013年度：20% 2016年度：30%	<b>2020年度：50% 2030年度：100%</b>

# 1 本市施策における新築住宅の省エネ化の位置づけ

## (2) 中期4か年計画 2018～2021 抜粋

### 政策10 地球温暖化対策・エネルギー施策の大都市モデルの創造

- ▶ 長期優良住宅や低炭素住宅など、一定の省エネ性能を有し、  
**更に環境負荷を低減した住宅**（より高い環境性能）**の普及を指標に設定**

#### ● 指標

	指標	直近の現状値	目標値 (33年度末)	所管
2	<u>新築住宅のうち、より高い環境性能を持つ住宅の割合</u> <sup>※2</sup>	17% (4か年平均)	20% (4か年平均)	建築局

※1 2010年度の電力排出係数を使用して算定

※2 4か年の期間に着工した新築住宅のうち、次の①から③のいずれかを満たす住宅の割合

①長期優良住宅、②低炭素認定住宅、③CASBEE横浜Aランク以上で省エネ基準を達成

- ▶ 快適で、省エネルギーや健康、環境に配慮した住宅の普及を促進する

#### ● 主な施策 (事業)

5	住宅・建築物の温暖化対策の促進	所管	建築局、温暖化対策統括本部	
<p><u>CASBEE横浜、長期優良住宅等の普及、既存住宅の省エネ改修等により、快適で、省エネルギーや健康、環境に配慮した住まい・建築物の普及を促進します。</u>また、公共建築物への木材利用を促進します。</p>				
想定事業量	技術講習会等参加者数 800人 (4か年) 【直近の現状値】29年度：82人/年	計画上の見込額	2億円	

## 2 住宅の省エネ化の状況

### (1) 新築住宅のうち、省エネに配慮した住宅の割合（推移）

- ▶ 近年は増加傾向にあるものの、**5割弱にとどまる。**

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{新築住宅のうち、省エネに配慮した住宅の割合}} \\
 \hline
 = \frac{\boxed{\text{省エネ法の届出適合戸数}} + \boxed{\text{低炭素建築物認定戸数}} + \boxed{\text{長期優良住宅認定戸数}}}{\boxed{\text{新築住宅着工戸数}}}
 \end{array}$$

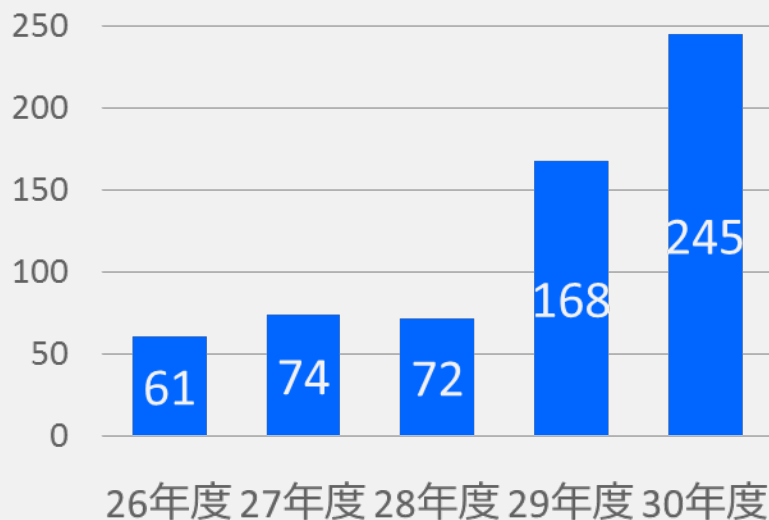


## 2 住宅の省エネ化の状況

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{新築住宅のうち、省エネに配慮した住宅の割合}} \\
 = \frac{\boxed{\text{省エネ法の届出適合戸数}} + \boxed{\text{低炭素建築物認定戸数}} + \boxed{\text{長期優良住宅認定戸数}}}{\boxed{\text{新築住宅着工戸数}}}
 \end{array}$$

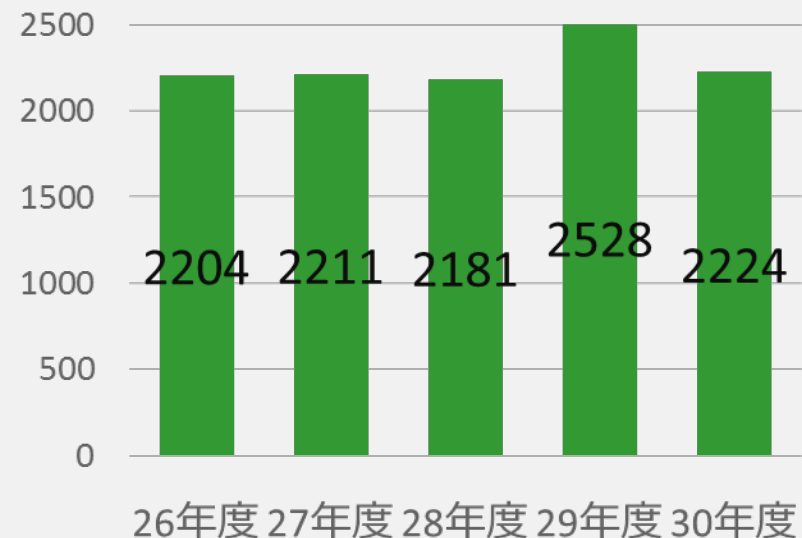
### ▶ 低炭素建築物

→ 増加傾向



### ▶ 長期優良住宅

→ 例年2,200戸



## 2 住宅の省エネ化の状況

### (2) 新築住宅の省エネ化に必要な追加的なコスト

- ▶ 共同住宅は、約22~26万円/戸の追加コストが必要
- ▶ **戸建住宅は、約87万円/戸**で特に大きく、**建設費の約4%に相当**  
→ **住宅の省エネ化の阻害要因の一つ。**

【省エネ基準に適合させるために必要な追加的なコストの試算例（住宅）】

建物概要※1	基準適合させるための追加措置※2	追加的なコスト	総建設費※3に占める追加的なコストの割合	光熱費の低減額※4	回収期間
大規模住宅 (30戸×70㎡=2,100㎡ の共同住宅)	<b>【屋根】</b> ・硬質ウレタンフォーム2種2号・10mm ⇨ ・硬質ウレタンフォーム2種2号・30mm <b>【外壁】</b> ・吹付け硬質A種1・10mm ⇨ ・吹付け硬質A種1・40mm <b>【床】</b> ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板3種D・20mm ⇨ ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板3種D・45mm	約22万円/戸 (約3,200円/㎡)	約1.3%	約1.1万円/戸・年	約20年
中規模住宅 (9戸×70㎡=630㎡ の共同住宅)	<b>【開口部】</b> ・アルミサッシ ⇨ ・アルミサッシ ・単板ガラス ⇨ ・複層ガラス	約26万円/戸 (約3,700円/㎡)	約1.5%	約1.6万円/戸・年	約17年
小規模住宅 (120㎡の戸建住宅)	<b>【天井】</b> ・グラスウール10K・50mm ⇨ ・高性能グラスウール16K・150mm <b>【外壁】</b> ・グラスウール10K・35mm ⇨ ・高性能グラスウール16K・85mm <b>【床】</b> ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板2種D・20mm ⇨ ・A種押出法ホリスチレンフォーム保温板3種D・60mm <b>【開口部】</b> ・アルミサッシ ⇨ ・アルミサッシ ・単板ガラス ⇨ ・複層ガラス	約87万円/戸 (約7,200円/㎡)	約4.0%	約2.5万円/戸・年	約35年

第15回社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会資料（2018年9月21日開催）から抜粋



## 2 住宅の省エネ化の現状

### (3) 建築物省エネ法による規制強化の動向（住宅関連）

▶ **適合義務化は見送り**

理由) 市場の混乱を引き起こす懸念（設計者の習熟度、基準適合率が低い）

▶ **建築主への「基準への適否」の説明を義務付け**（R3.4~）

→小規模住宅に対する初の規制。

建築主への情報提供により、行動変容を促す。

現行法（H28.4公布）			→	改正法（R1.5公布）		
【大規模】	【中規模】	【小規模】		【大規模】	【中規模】	【小規模】
届出	届出	—		届出 ※適合義務見送り	届出	説明
《方針》 2020年までに、 <b>新築住宅に基準適合を義務付け</b>				今後改正予定		
施行：平成29年4月				施行：令和3年4月（予定）		

# 3 取組状況

## (1) 設計者等への情報提供

### ● 省エネ住宅の設計に関する講習会

#### ■ 平成29年度

##### 『戸建 省エネ計算・CASBEE 入門』

##### 1 省エネルギー基準等について

- ・省エネ基準適合のメリット
- ・省エネ基準の解説、計算演習 など

##### 2 CASBEE戸建 活用のメリット

- ・評価基準の解説
- ・関連補助制度 など



#### ■ 平成30年度

##### 『明日から使える！戸建 省エネ設計 活用編』

##### 1 省エネルギー化の状況

- ・低炭素認定基準の解説
- ・税の減額例 など

##### 2 省エネ設計の解説

- ・省エネ基準の解説、
- ・省エネ化に必要なコスト
- ・省エネ設計を行う実務者による講演会

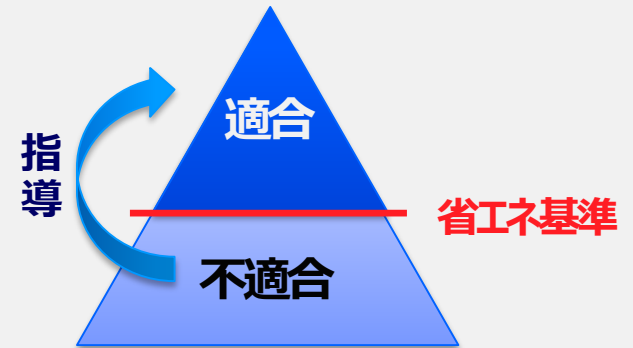


### 3 取組状況

#### (2) 建築主等への働きかけ、情報提供

- 建築主への、文書による働きかけ

- ▶ 建築物省エネ法の届出で、  
**不適合の場合、省エネ化の再検討を指示。**  
(300㎡以上の新築等)



- 省エネ住宅相談員による情報提供

- ▶ 市民からの相談に対し、  
**専門家が総合的なアドバイスを実施。**

- ・適切な工事方法の提案
- ・工事費用の目安
- ・減税制度、補助制度の情報 など



## 4 今後の展開

- ▶ 新築住宅の省エネ化（断熱化）は、**CO2の排出削減のみならず、ヒートショック対策、結露防止**など、「**快適性向上**」や「**健康維持**」上も重要。
- ▶ 断熱改修工事は、高い工事費や転居など、居住者への影響が大  
→**新築時に省エネ化（断熱化）を図ることが肝要。**  
普及促進には、**新築時のコストの低減に資する支援策も重要。**
- ▶ 令和3年の『**建築主への省エネ性能説明義務制度**』開始を見据え、引き続き、**各種事業を通じた広報・啓発**を実施。
- ▶ 省エネルギー対策住宅に係る**都市計画税の減額措置**は、本市における新築住宅の省エネ化の推進に寄与していると考えており、**今後も継続**していきたい。