

## 城野ゼロ・カーボン先進街区のマンションについて

### 1 城野ゼロ・カーボン先進街区の概要

- ・城野ゼロ・カーボン先進街区は、太陽光発電の導入や断熱性能の高い住宅の建築など、ゼロ・カーボンを目指す先進的な街区として整備
- ・住宅の整備は、北九州市と事業者がまちづくり基本協定を締結し、長期優良住宅または低炭素住宅の認定（断熱性能等級4）を要件
- ・低炭素住宅の認定は、断熱性能を示す外皮性能などが「都市の低炭素化の促進に関する法律」（以下「法」という。）に基づく性能基準等を満たすもので、事業者の申請に基づき北九州市が認定

### 2 これまでの経緯

平成29年 1月 低炭素建築物新築等計画の認定  
11月 マンションの竣工

令和 3年11月 マンションの所有者から断熱材の厚み不足の相談

4年 2月 北九州市が事業者に対して法第56条に基づく報告を求める  
3月 事業者が報告書を提出。認定当時の基準適合を確認  
6月 マンションの所有者から他住戸の断熱材の厚み不足の相談

5年 8月 マンションの所有者から「集合建築物の計画適合性の解明」に関する陳情があり、建設建築委員会にて審査  
9月 北九州市が事業者に対して法第56条に基づく報告を求める  
11月 事業者が報告書を提出  
12月 北九州市が事業者に対してマンションの所有者と現地確認の上、法第56条に基づく報告を再度求める

6年 3月 事業者とマンションの所有者との現地調査に北九州市が立ち会い、事業者が調査結果を反映した報告書を提出  
7月 北九州市が報告書の確認結果を事業者・マンションの所有者等へ通知。結果は「認定計画に従って施工を行っていない箇所があったが、認定当時の認定基準に適合」  
10月 マンションの所有者から「3月の北九州市による現地調査」に関する陳情があり、建設建築委員会にて審査  
11月 「調査結果に係る北九州市の対応」を建設建築委員会に報告

7年 2月 事業者がマンションの所有者へ断熱材の厚み不足への対応を提案  
3月 マンションの他の所有者から現地調査の要望

## 低炭素建築物認定制度について

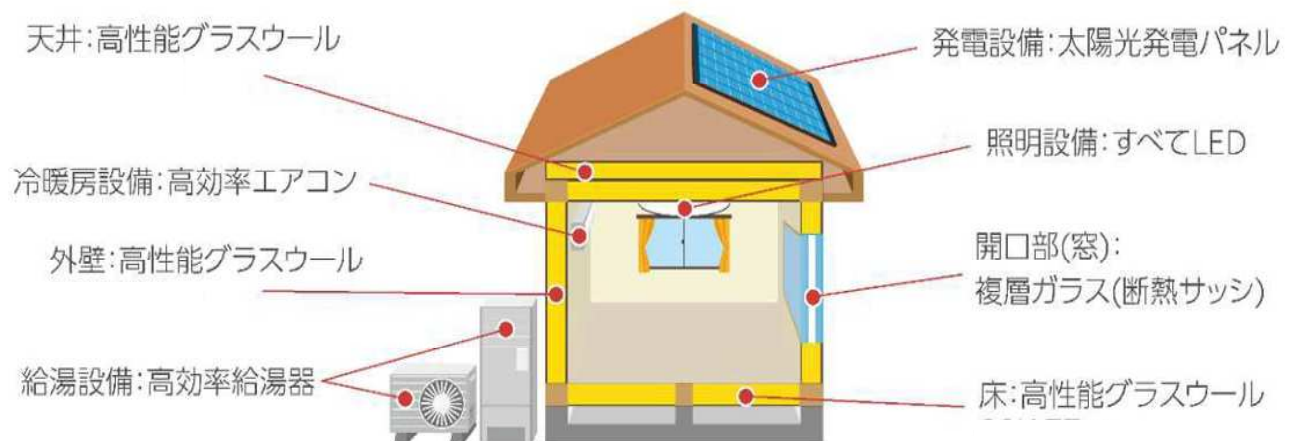
### 制度の概要

「都市の低炭素化の促進に関する法律（通称：エコまち法）」が平成 24 年 12 月 4 日に執行され、「低炭素建築物」を認定する制度が創設された。

エコまち法で定める低炭素建築物とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている市街化区域に建設される建築物で、新築、増築、修繕などが対象となる。

認定を受けた建築物は、所得税等の税制優遇や容積率緩和措置の対象となる。

### 低炭素建築物(住宅)のイメージ



### 優遇措置

認定を受けた建築物は、通常の建築物の床面積を超えることとなる一定の床面積について、容積率算定の基礎となる床面積算定の対象外となる（容積率の緩和）。

また、認定を受けた新築住宅については、税制・融資の優遇措置の対象となる。

（平成 28 年度当時の優遇措置）

#### 容積率の不算入

低炭素化に資する設備（再生利用可能エネルギーと連系した蓄電池、コージェネレーション設備等）について、通常の建築物の床面積を超える部分は、容積率算定時の延べ面積に算入されません。（1/20 を限度）

#### 融資（住宅）

住宅ローン【フラット35】において、一定期間、借入金利を引き下げる

**【フラット35】S**（金利Aプラン）適用  
（当初10年間0.3%引下げ）

#### 税制優遇（住宅）

| 居住年         | 所得税（ローン減税）<br>最大減税額引き上げ（10年間） | 所得税（投資型）<br>最大減税額 |
|-------------|-------------------------------|-------------------|
| H25年～H26年3月 | 300万円（一般200万円）                | —                 |
| H26年4月～H29年 | 500万円（一般400万円）                | 65万円              |

#### 登録免許税率引き下げ（～H26年3月）

| 保存登記          | 移転登記         |
|---------------|--------------|
| 0.1%（一般0.15%） | 0.1%（一般0.3%） |

## 認定基準

①外皮性能（外皮平均熱貫流率と冷房期の平均日射熱取得量率）及び②一次エネルギー消費性能を認定基準に適合させる必要がある。さらに、③その他講ずべき措置（省エネ機器等）を2項目以上設置する必要がある。

### ① 外皮性能

#### ● 外皮平均熱貫流率（U<sub>A</sub>値）

0.87 以下（単位：W/m<sup>2</sup>・K）

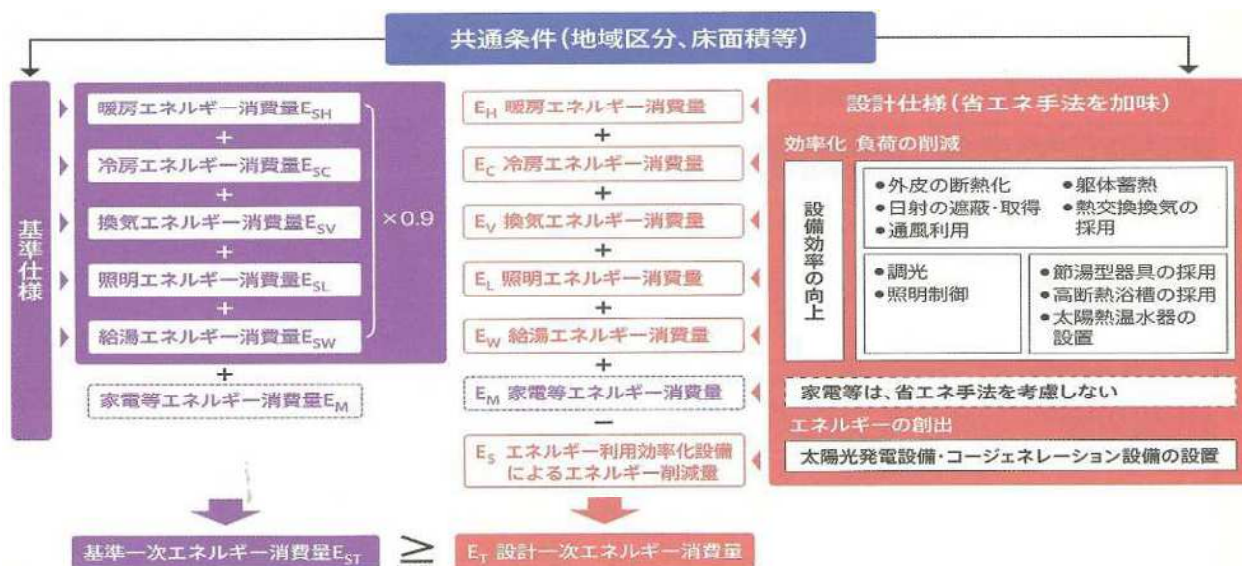
#### ● 冷房期の平均日射熱取得率（η<sub>AC</sub>値）

2.8 以下（単位：なし）



### ② 一次エネルギー消費性能

#### ● 設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量以下であること



### ③ その他講ずべき措置（2項目以上）

例：太陽光発電設備、雨水・井戸水の利用、木造住宅 など

## 認定手続きのフロー

### ● 認定手続きのフロー図

フロー図の①～④の順番に手続きが進む

- ① 審査機関に事前の技術的審査を依頼※
- ② 審査機関より適合証の発行
- ③ 所管行政庁に認定申請書（適合証を添付）を提出
- ④ 所管行政庁より認定証の交付



※技術的審査の活用に先立って、各所管行政庁における技術的審査の取扱いを確認してください。また、審査機関による技術的審査の手続きの詳細は「一般社団法人住宅性能評価・表示協会」または審査機関受付窓口にて確認してください。

#### 第四章 低炭素建築物の普及の促進のための措置

##### （低炭素建築物新築等計画の認定）

##### 第五十三条

市街化区域等内において、建築物の低炭素化に資する建築物の新築又は建築物の低炭素化のための建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替若しくは建築物への空気調和設備その他の政令で定める建築設備（以下この項において「空気調和設備等」という。）の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修（以下「低炭素化のための建築物の新築等」という。）をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、低炭素化のための建築物の新築等に関する計画（以下「低炭素建築物新築等計画」という。）を作成し、所管行政庁（建築主事を置く市町村の区域については市町村長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。以下同じ。）の認定を申請することができる。

2 低炭素建築物新築等計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 建築物の位置
- 二 建築物の延べ面積、構造、設備及び用途並びに敷地面積
- 三 低炭素化のための建築物の新築等に係る資金計画
- 四 その他国土交通省令で定める事項

##### （低炭素建築物新築等計画の認定基準等）

##### 第五十四条

所管行政庁は、前条第一項の規定による認定の申請があった場合において、当該申請に係る低炭素建築物新築等計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 当該申請に係る建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能が、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第二条第一項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき経済産業大臣、国土交通大臣及び環境大臣が定める基準に適合するものであること。
- 二 低炭素建築物新築等計画に記載された事項が基本方針に照らして適切なものであること。
- 三 前条第二項第三号の資金計画が低炭素化のための建築物の新築等を確実に遂行するため適切なものであること。

**（低炭素建築物新築等計画の変更）**

**第五十五条**

前条第一項の認定を受けた者（以下「認定建築主」という。）は、当該認定を受けた低炭素建築物新築等計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の認定について準用する。

**（報告の徴収）**

**第五十六条**

所管行政庁は、認定建築主に対し、第五十四条第一項の認定を受けた低炭素建築物新築等計画（変更があったときは、その変更後のもの。次条において「認定低炭素建築物新築等計画」という。）に基づく低炭素化のための建築物の新築等（次条及び第五十九条において「低炭素建築物の新築等」という。）の状況について報告を求めることができる。

**（改善命令）**

**第五十七条**

所管行政庁は、認定建築主が認定低炭素建築物新築等計画に従って低炭素建築物の新築等を行っていないと認めるときは、当該認定建築主に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

**（低炭素建築物新築等計画の認定の取消し）**

**第五十八条**

所管行政庁は、認定建築主が前条の規定による命令に違反したときは、第五十四条第一項の認定を取り消すことができる。

**（助言及び指導）**

**第五十九条**

所管行政庁は、認定建築主に対し、低炭素建築物の新築等に関し必要な助言及び指導を行うよう努めるものとする。