

頂いたご意見及びご意見に対する考え方

番号	ページ資料	項目	ご意見本文	ご意見概要	ご意見に対する考え方
1	13,16	4.3)2030年における政策目標の考え方 5.1)注文戸建て住宅におけるZEHの更なる普及促進	<p>2030年の家庭部門の省エネルギー量(最終エネルギー消費ベースで1,160万KL程度)のうち、新築住宅の省エネ化による寄与分は約314万KLです。この量は省エネ基準への適合義務化のみでは実現できずZEHの普及に期待せざるを得ません。</p> <p>したがってZEH+やZEH Oriented等の新設でZEH全体のスキームを拡大する訳ですが、2030年を見据えると「注文・建売の別を問わず全ての新築戸建て住宅について『ZEH』相当となることを目指すべきである。」とあるように、もっと普及が確実視できる方法に言及しています。</p> <p>本件に関する課題はZEHの消費者メリットであり、より具体的にはそれは金銭的にメリットがあると展望できるものでなければいけません。これまでは売電で、今後は自家消費で創エネルギーをメリット化しZEHを魅力ある存在として普及を図っています。</p> <p>しかし、30坪程度の標準的住宅(省エネ基準住宅)では一次エネルギー削減率20%を実現するのに断熱材+設備性能強化で200万円、太陽光発電システムで200万円費用が加算されます。(※) 私はZEH新築時400万円程度の支出増をその理由で大勢の消費者が決断するか疑問です。つまりキャッシュアウトに対してキャッシュインが長期に過ぎるし、インとアウトの差は30年間で100~200万円です。その程度でメリットがあるとは消費者は捉えないのではないのでしょうか。</p> <p>住宅に建設時価値が付与され、その価値が継続するならば、子孫に価値を引き継ぐことができるならばそれはメリットです。400万円は投資として充分考慮するに値すると思います。20年で住宅の資産価値が消滅すると言われる現在、折角よいものをつくってもそれは20年間で価値は目減りし、20年でゼロとなります。ZEH住宅とすることで将来も資産価値が評価され、負の遺産とならないのであれば本投資は加速すると考えます。つまり固定資産評価についての法律改正について議論を加速しないといけなというのが論点です。現在でも税制優遇される長期優良住宅の視点、その性能を保持する維持メンテナンス方法、そして同様にZEH性能の維持について関係省庁と連携しながらの議論が不可欠です。</p> <p>・理由(可能であれば、根拠となる出典等を添付又は併記して下さい。) ※印部分の情報は出典:(一社)ZEH推進協議会「ビルダーによる、ビルダーのためのZEHセミナー」資料</p>	<p>・現時点では、ZEHの投資回収年数が長すぎるのではないかと。</p> <p>・ZEHの資産価値が将来にわたり評価される仕組みを作るべきではないかと。</p>	<p>・p16 5.具体的な施策 1)注文戸建て住宅におけるZEHの更なる普及促進へ記載の通り、『ZEH』を実現した住宅に対しての支援を通じて一層の低価格化を図ることで、ZEHの投資回収年数が短縮できるようになるものと考えております。</p> <p>・加えて、4)ZEHの普及全般に係る事項に記載の通り、ZEHのライフサイクルコストの評価方法の検討や、ZEHの広報・ブランド化等の施策を通じ、健康面など光熱費以外の面でZEHがもたらすメリットを消費者へ訴求することも、ZEHの投資回収年数短縮に寄与し、ZEHの更なる普及を後押しするものと考えております。</p> <p>・頂いたご意見も踏まえつつ、建築物省エネ法第7条に基づく省エネ性能表示(BELS等)が、住宅の価値を見える化し、それが将来にわたり保証されるような仕組みを、関係省庁と連携しながら進めて参りたいと考えております。</p> <p>・なお、ZEHの定量的要件である強化外皮基準を満たしていれば長期優良住宅(新築)の認定基準の一つである「省エネルギー性」の水準を満たすこととなります。</p>
2	12	4.2)気象条件や建築地特有の制約等への対応	<p>・都市部狭小地(北側斜線制限の対象となる用途地域(参考資料7)であって、敷地面積が85m²未満である土地)ただし、住宅が平屋建ての場合は除く): ZEH Oriented</p> <p>・意見内容 北側斜線制限の対象となる用途地域に限定せず、北側斜線制限と同条件以上の、高度地区「高度斜線」が設定されている建築地もZEH Orientedとして認めるべきである。第一種住居地域、近隣商業地域など。</p> <p>寧ろ、Orientedの目的が、「斜線制限」により太陽光発電を搭載できない住宅への緩和措置であるかと思いますが、であれば、用途地域を限定する理由はないと思います。</p> <p>・理由(可能であれば、根拠となる出典等を添付又は併記して下さい。) 例として、東京都江戸川区の用途地域マップです。 https://www.city.edogawa.tokyo.jp/chii kijoh o/koh oedogawa/h16.files/160624.pdf 第一種住居地域の範囲も多く、低層中高層地域に限定すれば、ZEH普及を妨げます。</p>	<p>・建築基準法における「北側斜線制限」に加え、都市計画法に基づき自治体等が定めた「高度地区」において「高度斜線」が設定されている建築地も、ZEH Orientedとして認めるべきではないかと。</p>	<p>・ご意見を踏まえ、該当箇所を「北側斜線制限の対象となる用途地域(参考資料7)等であって、敷地面積が85m²未満である土地」と修正します。</p>

頂いたご意見及びご意見に対する考え方

番号	ページ資料の料	項目	ご意見本文	ご意見概要	ご意見に対する考え方
3	6	<p>3. ZEHの更なる普及・目標達成に向けた課題</p> <p>4) 中長期的課題</p> <p>○ また、中長期的なZEH普及に係る取組を行うに当たっては、将来の再生可能エネルギー政策を踏まえたビジョンが必要とされている。</p>	<p>「エネルギー基本計画」において、「住宅については、2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」とされている。その一方で、住宅用太陽光発電に関して、住宅供給側及び住宅購入者にとっては、以下理由に示す懸念事項から、ZEH達成の重要要件の一つである住宅用太陽光発電の導入が減速し、よってZEH目標達成が困難になることを住宅業界は危惧している。</p> <p>こうした観点から、中長期的なZEH普及に係る取り組みを行うに当たっては、住宅用太陽光発電(10kW未満のPV)に関する現状を鑑み、課題対策含む将来の再生可能エネルギー政策を踏まえたビジョンが必要とされる。</p> <p>・理由(可能であれば、根拠となる出典等を添付又は併記して下さい。) 懸念事項</p> <p>① FIT事業計画認定申請厳格化に伴う住宅供給現場の乖離 ・平成29年度のFIT改正後、申請手続きが複雑になり認定処理遅延が常態化し、特に工期の短い住宅においては竣工と同時に太陽光発電設備が運転開始できないケースが多数発生しています。このような顧客との信頼を失いかねない状況が継続する様では、現場での積極的な提案が減退して行く懸念があります。 また、ZEHを購入する顧客における住宅用太陽光発電(10kW未満)と発電事業としての野立て等の太陽光発電(10kW以上)とを同一の申請システムによる運用に無理が生じていると思われる。発電事業としての太陽光発電(10kW以上)と省エネ目的の住宅用太陽光発電(10kW未満)とを運用上切り分ける等FIT制度上配慮願いたい。</p> <p>② 住宅用太陽光発電買取価格の策定方針の見直し ・固定価格買取制度(FIT)においては、市場のシステムコスト反映により売電価格が年々減少傾向にあります。但し、住宅用太陽光発電では建物の屋根上設置に限定され、立地も生活ベースで選定されるため、必ずしも太陽光発電に対してコスト上効率的な選択が可能とはいえません。上位25%のトップランナー値を採用する方法は、それ以外の75%のユーザーに対して太陽光設置を断念させるような誘導と捉えられ、ZEHを広く普及させる方針と矛盾を感じます。ZEH政策と相反しないPV政策を要望します。</p> <p>③ FIT買取期間終了後の不安要素 1) 買取期間終了後の余剰売電の可否・価格の予見性確保 固定価格買取制度において買取終了後の11年目以降の余剰電力の扱いが不透明です。住宅購入者にとって売電が可能なのか、その価格はいくらになるのかは太陽光発電設備の導入判断に必要な情報となります。早期に住宅購入者が分かりやすい形で情報開示を要望し、設備導入判断にマイナスにならないよう施策を講じていただきたい。 2) 太陽光発電の自立化に向けた家庭用蓄電池に対する普及支援 「太陽光発電競争力強化研究会」では、「FIT終了電源は 電気自動車や蓄電池と組み合わせるなどして自家消費する事」と記載されているが、一方で平成30年度概算要求(8月)に項目があった「太陽光発電の自立化に向けた家庭用蓄電・蓄熱導入事業」は予算化が行われませんでした。蓄電池のコストは高く導入の壁となっており、次年度はこの支援策の復活を要望します。</p> <p>④ 太陽光発電出力抑制対象からの住宅用太陽光発電の除外 ・電力会社が10kW未満の住宅用太陽光発電に対しても実施するのかわからない状況は、住宅所有者に余分な設備負担を強いることになりPV購買意欲を低下させることに繋がります。接続可能量の見直しや送配電網の増強などを推進いただき、住宅用10kW未満太陽光発電については、出力抑制の対象から除外するよう要望します</p>	左記参照	<p>・いただいたご意見は、再生可能エネルギー政策に関するご要望事項です。関係課と共有させていただきます。</p> <p>・なお、4. ZEHの普及に係る諸課題への対応の方向性 1)再生可能エネルギー政策と整合したビジョン へ記載の通り、再生可能エネルギー政策の方向性と整合したZEHをZEH+と呼称し、これまでのZEHと併せて普及促進に努めます。</p>