

改正建築基準法と関連補助金をまとめ

1. 法改正の背景と目的

地球温暖化対策やエネルギーの安定供給に向けて、日本政府は 2050 年までにカーボンニュートラル（温室効果ガスの排出量と吸収量を実質ゼロにする）を目指すことを表明しています。この目標を達成するためには、家庭や業務部門を含む建築物分野でのエネルギー消費を削減することが不可欠です。

建築物分野は、日本全体のエネルギー消費の約 30%を占めており、そのうち住宅や非住宅建築物における冷暖房、給湯、照明などの設備からの消費が大きな割合を占めます。これまでの法制度では、延べ床面積が一定以上の建物を中心に省エネ対策が進められてきましたが、規模に関わらずすべての建築物に対応する必要性が高まりました。

国土交通省の白書では、「建物本体の断熱性の向上」と「建築設備（空調・換気・照明など）の高効率化」の両面から省エネ性能を高める重要性が示されています。特に新築だけでなく、既存建築物の省エネ改修も重視されており、長寿命化と環境負荷低減の両立が求められています。

2. 建築法の改正のポイント

2025 年 4 月の建築基準改正では、以下のような法制度の変更が実施されます。

ポイントは、以下の 6 点です。

- ① 4 号特例の縮小
- ② 構造規制の合理化
- ③ 省エネ基準適合の義務化
- ④ 大規模木造建築物の防火規定変更
- ⑤ 中層木造建築物の耐火性能基準合理化
- ⑥ 既存不適格建築物に対する現行基準の一部免除

3. 建築省エネ基準の改正のポイント

上記、改正内容のうち「③省エネ基準適合の義務化」について。

以下に内容をまとめます。

●すべての建物が省エネ基準を守らないと建てられない！

これまでは、大きな建物（300㎡以上）だけが対象でしたが、すべての新築建物（住宅もお店もオフィスも）が、省エネの基準を守らないと建てられなくなります。

●省エネ基準は段階的に格上げ！

2025 年からは「断熱等級 4 以上」が必要になり、2030 年からは「等級 5 以上」が必須になります。これは次章に詳細を記します。

●建屋だけでなく 設備にも基準ができる！

断熱だけでなく、換気・空調・照明・給湯なども省エネになっているかの基準が新たに新設されます。（規制対象ではありません）

4. 断熱等級の改定とその詳細

住宅の断熱性能は「断熱等級」という指標で評価されます。等級が上がるほどエネルギー効率の高い住宅とされ、快適性やランニングコストの低減にも貢献します。

各断熱等級の特徴は以下の通りです：

等級	想定される性能レベル	備考
1	最低限の断熱性能	1980 年頃の水準未満
2	ある程度の断熱性能	1980 年頃の水準
3	現行最低基準を上回る	1992 年基準相当
4	現在の最高等級	2000 年次世代省エネ基準
5	ZEH 基準に相当	
6	HEAT20 G2 レベル	等級 4 より一次エネルギー消費量※を 30%削減
7	HEAT20 G3 レベル	等級 4 より一次エネルギー消費量※を 40%削減

これまでの最高等級は「等級 4」でした。法改正により、等級 5～7 が新設され、省エネ性能の段階的向上が
目指されています。すべての新築住宅・非住宅において 2025 年以降、断熱等級 4 以上、2030 年には断
熱等級 5 以上の基準適合が義務付けられ、それ未満の建物は新築できなくなります。

従来は断熱性能の等級評価だけが求められていましたが、改正後は空調、換気、照明、給湯等すべての設備
の消費エネルギーを統合的に評価する「一次エネルギー消費量等級」が導入されます。

等級と性能レベルは「断熱等級」ものと同様です。「一次エネルギー消費量等級」は基準適合が義務ではあり
ませんが、将来的な義務化に備えておく必要があります。

※一次エネルギー消費量等級とは建築物で使うエネルギー（電気、ガス、灯油など）を、それぞれの「一次エネ
ルギー（化石燃料などの元となるエネルギー）」に着目して合計した値で、建物がどれだけエネルギーを使う設計
になっているかを示すものです。エアコンや換気扇、給湯器、照明、エレベーターなどの設備が対象となります。再
生可能エネルギー（太陽光発電など）による削減分も見積もりします。

5.補助金

国土交通省では、省エネ性能の高い建築物の普及を促進するため、以下のような支援事業を実施していま
す。以下に一覧を記します。

	タイトル	説明	対象者	補助・優遇内容	要件	備考
補 助 金	子育てエコホーム 支援事業	子育て・若者夫 婦世帯向け省エ ネ住宅取得支援	子育て世帯・若 者夫婦世帯	60 万円～100 万円/戸	長期優良住宅の 取得	国土交通省が実 施
	サステナブル建築 物等先導事業	省エネ・省 CO2 を達成する建築 物の補助	ZEH・ZEB 建築 事業者	100 万円～1 億 円	ネット・ゼロ・エネ ルギー水準を満たす こと	応募型で審査あ り
	住宅・建築物省 エネ改修推進事 業	既存住宅・建築 物の省エネ改修 支援	住宅・建築物所 有者	50 万円～500 万円	省エネ改修を行う こと	断熱改修や高効 率設備導入が対 象
	各自治体省エネ 補助金	各自治体別に規 定	各自治体での住 宅取得者	各自治体ごとに 規定	各自治体ごとに 規定	各自治体ごとに 規定

税制優遇	住宅ローン減税	省エネ住宅取得時の税額控除	住宅ローン利用者	最大 40 万円/年（13 年間）	省エネ基準適合住宅の取得	所得税・住民税の控除
	投資型減税	自己資金で省エネ住宅取得時の税額控除	自己資金で住宅取得者	10 万円～65 万円控除	省エネ基準適合住宅の取得	ローンを利用しない場合対象
	固定資産税・登録免許税・不動産取得税優遇	省エネ住宅取得時の税負担軽減	省エネ住宅取得者	固定資産税 1/2～全額減免	長期優良住宅・低炭素住宅の取得	新築時の税負担軽減
その他	フラット 35S（ZEH）	省エネ住宅取得時の住宅ローン金利引下げ	住宅取得者	年 0.25%～0.5%金利引下げ	省エネ性能を満たす住宅	適用要件あり

上記、支援事業での必要等級要件を以下に記します

支援事業	断熱等級 要件	一次エネルギー消費量等級 要件	備考
子育てエコホーム支援事業	5 等級以上（長期優良住宅基準）	等級 4 相当以上（2020 年基準）	等級 4 以下は対象外になる可能性あり
サステナブル建築物等先導事業	等級 6～7 推奨（ZEH/ZEB 一連）	5 級～6 級以上（ZEH 基準）	応募型・審査あり。要設計根拠書類
住宅・建築物省エネ改修推進事業	4 等級以上（現行基準）	4 級以上（2020 年基準）	改修対応での性能比較が必要
各自治体補助金（例：東京都、京都市など）	地域によるが等級 4 以上が多い	地域基準または ZEH・LCCM 要求もあり	地方自治体によってはより厳しい基準あり
住宅ローン減税（省エネ住宅取得）	4 等級以上（現行基準）	4 級以上（2020 年基準）	長期優良住宅、認定低炭素住宅での聞き取り拡大
投資型減税	等級 4 以上	等級 4 以上	自己資金による購入者が対象
固定資産税・登録免許税・不動産取得税軽減	5 等級以上（長期優良住宅）	等級 4 以上	地方税法新規適用範囲内
フラット 35S（ZEH）	等級 5 または 6 以上	5 等級～6 級以上（ZEH または低炭素基準）	「金利 A プラン」では特に高い等級が必要