

# 住宅エコポイントについて

国土交通省住宅局住宅生産課

## 1. 制度創設の背景

エネルギー起源CO<sub>2</sub>排出量のうち、住宅に関する家庭部門の割合は15%程度であり、産業部門や運輸部門の排出量が減少しつつある中で、家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量は増加傾向にあります。

CO<sub>2</sub>排出量を2020年に1990年比で25%削減するためには、産業部門や運輸部門、その他業務部門のCO<sub>2</sub>排出量の削減を進めることはもとより、住宅の省エネ性能を向上させ、家庭部門のCO<sub>2</sub>排出量を大幅に削減する必要があります。

これまで、省エネ法改正による規制強化や住宅・建築物省CO<sub>2</sub>推進事業などの補助事業による支援、省エネ改修促進税制などによる税制特例などさまざまな施策を講じ、住宅の省エネ性能の向上を図ってきたところですが、今後も引き続き住宅の省エネ性能の向上を図ることが重要です。

こうした中で、鳩山政権の初めての経済対策として平成21年12月8日に閣議決定された「明日の安心と成長のための緊急経済対策」において、「住宅版エコポイント制度の創設」が盛り込まれ、第174回国会における審議を経て、平成22年1月28日に平成21年度第二次補正予算が成立したことを受け、国土交通省、経済産業省、環境省の三省合同事業として、予算額1,000億円で実施す

ることが決定しました。

住宅エコポイントは、経済対策の閣議決定以後、平成21年12月24日に制度概要を発表し、その後、平成22年1月15日にポイント数等について記者発表したところです。

また、エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業の実施に係る団体の公募について、平成22年1月7日（木）から1月27日（水）までの期間に公募を行い、政府が造成する基金を設置・管理する法人（以下「基金設置法人」という）に1件、基金設置法人からの委託によりエコポイントに関するシステムの運用等を行う事務局（以下「事務局」という）に1件の応募があり、有識者による外部評価委員会での審査を経て、平成22年2月5日に基金設置法人については、一般社団法人環境パートナーシップ会議に、事務局については、環境対応住宅普及推進コンソーシアム（株式会社電通、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会、凸版印刷株式会社、株式会社JPメディアダイレクト、株式会社JP物流パートナーズ、株式会社ベルシステム24、トランスコスモス株式会社）とすることが決定しました。

エコポイント交換商品等については、平成22年1月28日（木）から2月8日（月）までの期間で募集を行い、所要の書面審査等を経た後、住宅版エコポイント事務局に設置される第三者委員会に諮り、本事業の趣旨に鑑み評価を行った上で決定

する予定となっています。

ポイントの発行および商品等への交換の申請は、住宅エコポイント事務局において、平成22年3月8日（月）より受付を開始することとなりました。

## 2. ポイント発行対象

住宅エコポイントは、エコ住宅の新築や、エコリフォームに対して、さまざまな商品やサービスと交換のできるポイントを発行するものです。以下、ポイントの発行対象となる工事や、発行されるポイント数、ポイント申請の手続き等について紹介したいと思います。

### (1) ポイントの発行対象となる工事の期間

ポイントの発行対象は、エコ住宅の新築とエコリフォームとなります。エコ住宅の新築については、経済対策の閣議決定日の平成21年12月8日から12月31日までに建築着工（一般的には、根切り工事（基礎工事に着手するために、地盤面を掘削する工事）または基礎杭打ち工事（基礎形式とし

て基礎杭を選択した場合に、地盤を深く掘削し、コンクリートを流し込む等により地中に基礎杭を打設する工事）の着手を指す）され、平成21年度第二次補正予算の成立日である平成22年1月28日以降に工事が完了した住宅が対象となります。

エコリフォームについては、平成22年1月1日から12月31日に工事に着手（エコリフォームの工事のみを実施する場合は当該工事の着手の日を指しますが、他のリフォーム工事と併せてエコリフォームを実施する場合は、一連の工事着手の日が工事着手の日）したもので、平成21年度第二次補正予算の成立日である平成22年1月28日以降に工事が完了したものが対象となります（図 1）。

### (2) ポイント発行の対象工事および発行ポイント数

住宅エコポイントは、持家・借家、一戸建ての住宅・共同住宅等の別によらず、要件を満たせばポイント発行の対象となります。

なお、省エネ基準やトップランナー基準を補助要件としている国の補助制度や住宅の省エネ性能の向上を目的とした国の補助制度と併用することはできないため、注意が必要となります。

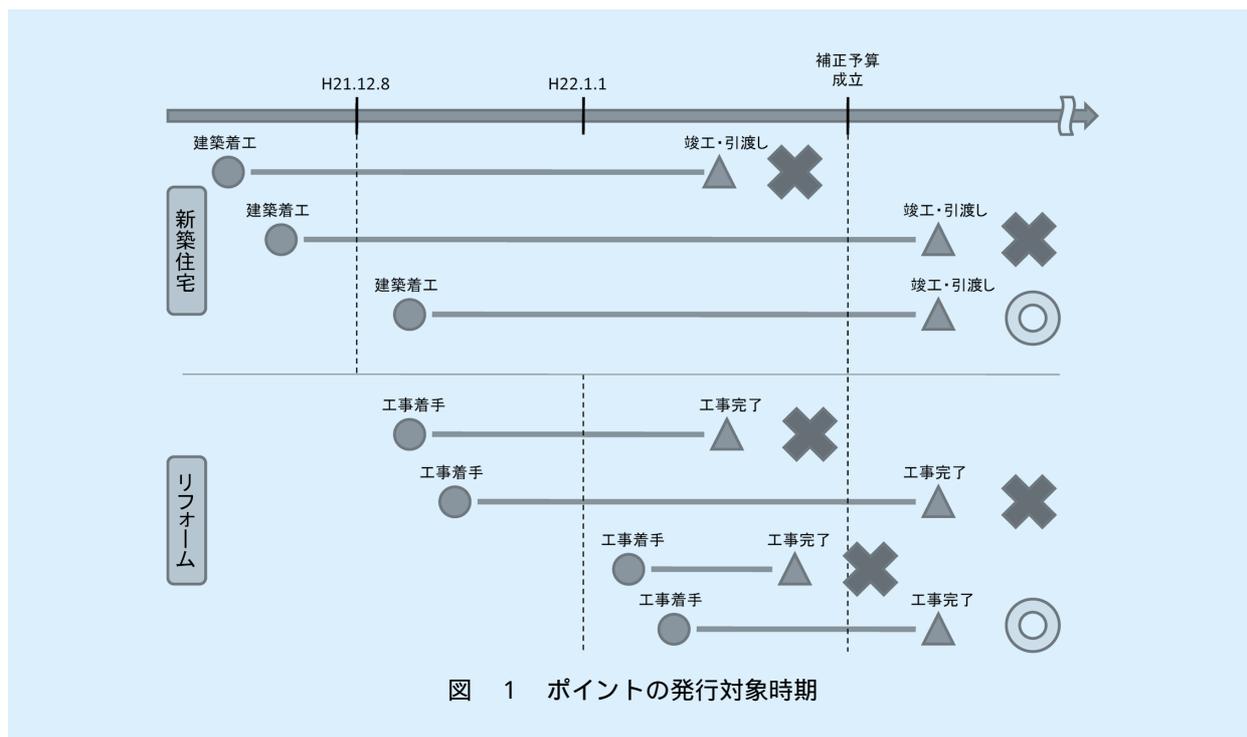


図 1 ポイントの発行対象時期

ただし、高効率給湯器や太陽光発電設備等の補助金については、省エネ基準やトップランナー基準を補助要件等としているものではないことから、これらの補助金を受けて高効率給湯器や太陽光発電設備を設置している住宅については、エコポイントの要件を満たせば、エコポイントの発行対象となります。

耐震改修についても、高効率給湯器や太陽光発電設備等に対する補助金と同様、補助要件として、省エネ基準やトップランナー基準を要件としているものではないことから、耐震改修の補助金を受けていても、エコポイントの発行対象となります。

また、省エネ改修促進税制などの税制特例や、フラット35S（優良住宅取得支援制度）などの融資の優遇については、住宅エコポイントとの併用は可能です。

以下、エコ住宅の新築、エコリフォームについて、発行対象となる工事の要件やポイント数等を解説します。

#### ① エコ住宅の新築

##### 1) 発行対象となる工事

住宅エコポイントのポイント発行の対象となる新築住宅は、「省エネ法に基づくトップランナー基準相当の住宅」または「省エネ基準を満たす木造住宅」です。

トップランナー基準相当の住宅とは、外壁、窓等の断熱性能に加えて、給湯設備や暖冷房設備等の建築設備の効率性について総合的に評価して得られる一次エネルギー消費量を評価し、一定の水準を上回る住宅です。

一戸建ての住宅については、省エネ法に基づき定められた「特定住宅に必要とされる性能の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準（平成21年経済産業省・国土交通省告示第2号）」に適合することが必要であり、共同住宅等については「エコポイント対象住宅基準（共同住宅等）」に適合する必要があります。

木造住宅については、木の炭素固定効果や、木造を使用に併せて森林が整備されることによる炭

素固定効果も見込めることから、省エネ基準（住宅性能表示制度でいうところの、等級4）を満たす住宅を対象となります。なお、木造住宅であるかどうかの判断は、確認済証、建築工事届等において、「主たる建築物の構造」が「木造」と記載されているかどうかによることとしています。

ポイントの申請に当たって、基準に適合することについて登録住宅性能評価機関等の第三者機関による証明を受ける必要があります。

#### （参考1） トップランナー基準相当の住宅

トップランナー基準で求める水準は、省エネ判断基準を満たす外壁、窓等を有する住宅に、平成20年時点での一般的な設備を備えた場合の一次エネルギー消費量と比べ、おおむね10%の削減に相当し、例えば、

- (1) 省エネ判断基準を満たす外壁、窓等と高効率給湯設備（併せて節湯器具を設置）
- (2) 省エネ判断基準を満たす外壁、窓等と熱交換型換気設備や高効率空気調和設備
- (3) 省エネ判断基準を満たす外壁、窓等と太陽光発電設備
- (4) 省エネ判断基準を超える高い断熱性能を有する外壁、窓等

を備えた住宅などが考えられる。

#### （参考2） 省エネ判断基準

省エネ基準とは、外壁、屋根または天井、床の断熱性能と開口部の断熱性能を求めるものであり、省エネ法に基づき以下の告示に規定されるものである。

- ・住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準（平成18年経済産業省・国土交通省告示第3号）
- ・住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成18年国土交通省告示第378号）

省エネ法以外の制度として、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）に基づく住宅性能表示制度における省エネルギー対策等級4や、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）の認定基準として等級4を求めているので、長期優良住宅の認定をとってれば、省エネ基準を満たすことになる。

## 2) 発行ポイント数

エコ住宅の新築については、床面積や階数などの規模にかかわらず、1戸当たり一律300,000ポイントが発行されます。

## 3) 第三者機関による証明

エコ住宅の新築については、前述のとおり第三者機関による証明が必要です。

トップランナー基準相当の住宅については、住宅事業建築主基準に係る適合証、フラット35S（20年金利引下げタイプ）適合証明書およびエコポイント対象住宅証明書により、当該住宅がトップランナー基準相当の省エネ性能を有することを証明することとなります。

また、省エネ基準に適合する木造住宅については、設計住宅性能評価（等級4）、建設住宅性能評価（等級4）、長期優良住宅建築等計画認定通

知書、長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合書、住宅事業建築主基準に係る適合証、フラット35Sの適合証明書（省エネルギー性）、エコポイント対象住宅証明書により、当該住宅が省エネ判断基準に適合することを証明することとなります。

なお、エコポイント対象住宅証明書については、今回、住宅エコポイントの実施に当たり、新たに設けたものであり、登録住宅性能評価機関が発行するものです。エコポイント対象住宅証明書の発行する業務を実施する登録住宅性能評価機関については、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のHPに公表されているのでご参照ください。

また、これらの証明にはそれぞれ手数料がかかりますが、手数料については、証明書を発行する各機関により異なりますので、具体的手数料については、各機関にお問い合わせください（図2）。

## ② エコリフォーム

### 1) 発行対象となる工事

エコリフォームについてポイントの発行対象となる工事基準の基本的な考え方は、改修後の省エネ性能が省エネ基準に適合することです。

エコリフォームの対象としては、「ガラスをペアガラスなど断熱性の高いガラスに交換すること」「現在ある窓はそのままに内窓を設置するこ

### ①省エネ法に基づくトップランナー基準相当の住宅

- 住宅省エネラベルの適合証（登録建築物調査機関）
- エコポイント対象住宅証明書※（登録住宅性能評価機関）

※住宅版エコポイント制度の実施のために新たに実施

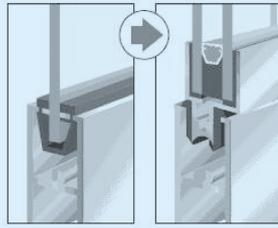
### ②省エネ基準を満たす木造住宅

- 設計住宅性能評価・建設住宅性能評価（省エネ等級4）のいずれか（登録住宅性能評価機関）
- 長期優良住宅の認定通知書（特定行政庁）  
または 適合証（登録住宅性能評価機関）
- 住宅省エネラベルの適合証（登録建築物調査機関）
- フラット35S 適合証明書（省エネルギー性）（適合証明機関）
- エコポイント対象住宅証明書※（登録住宅性能評価機関）

※住宅版エコポイント制度の実施のために新たに実施

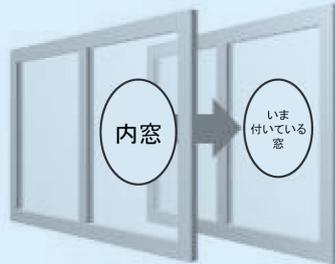
図 2 第三者機関による証明方法

単板ガラス入りサッシのガラスを複層ガラスに交換



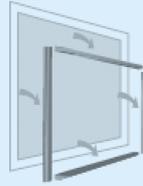
アタッチメント付き複層ガラス

既存サッシの内側に樹脂性の内窓を設置



樹脂内窓 (プラスチック製)

古いサッシを枠ごと取外し



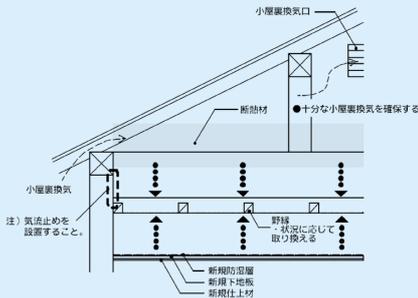
新しい断熱窓を取付け



外窓の交換

図 3 リフォーム工事の例 (窓の断熱改修)

既存天井を撤去し、敷込断熱等で施工する事例

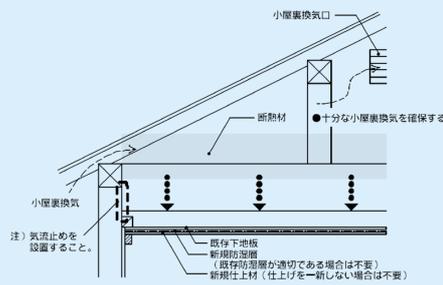


天井板を撤去し、野縁は状況に応じて撤去した後、断熱施工する。断熱施工は新築時と同様に行う。

天井の例



既存天井をそのままに吹込断熱等で施工する事例



天井板を撤去しない改修方法。既存断熱材がある場合に、既存断熱材の施工状況、結露発生の痕跡などを確認の上、断熱性能、防露性能上支障がない場合は、既存断熱材をそのまま使用できる。

天井吹付の例



図 4 リフォーム工事の例 (天井の断熱改修)

と」「サッシの外枠・ガラスの交換を含め窓全体を交換する」「住宅の増改築と併せて、断熱性能の高い窓を新設すること」といった窓の断熱改修

と、改修後の外壁、屋根・天井または床の部位ごとに、一定量の断熱材(ノンフロンのもにに限る)を用いる断熱改修がポイント発行の対象とな

ります。

なお、外壁等の断熱改修については、熱伝導率などの断熱性能が確認された断熱材（JIS A 9504，JIS A 9511，JIS A 9521，JIS A 9526，JIS A 9523，JIS A 5905に適合している認証を受けていることや、それと同等の性能を有することが証明されていることなどを要件とする予定）を使用する必要があり、製品の登録が必要になるため、注意が必要です。

また、窓の断熱改修や外壁等の断熱改修と併せて実施する手すりの設置、屋内の段差解消、廊下幅等の拡幅といったバリアフリー改修についてもポイント発行の対象となり、バリアフリー改修工事の施工内容は、原則、バリアフリー改修促進税制の取り扱いに準じます（図 3，4）。

2) ポイント数

エコリフォームについては、窓の断熱改修、外壁、屋根・天井または床の断熱改修、バリアフリー改修を対象にポイントを発行することとなりますが、窓の断熱改修、外壁、屋根・天井または床の断熱改修、バリアフリー改修の合計で300,000ポイントが上限となります。また、バリアフリー改修については、50,000ポイントを1戸当たりの限度としています。

① 窓の断熱改修

窓の大きさの区分および改修方法に応じて定める表 1 のポイント数に施工個所数を乗じて算出

表 2

施工部位別ポイント数		
外壁	屋根・天井	床
100,000ポイント	30,000ポイント	50,000ポイント

(注) 断熱材の1戸当たりの最低使用量については、国土交通省HP (<http://www.mlit.go.jp/>) を参照してください。

したポイント数を発行することとしています。

② 外壁、屋根・天井または床の断熱改修の場合のポイント数

最低使用量<sup>(注)</sup>以上の断熱材を使用する断熱改修について、表 2 のとおり、施工部位ごとに、外壁については100,000ポイント、屋根・天井については30,000ポイント、床については50,000ポイントが発行されます。

③ バリアフリー改修のポイント数

窓の断熱改修または外壁等の断熱改修と一体的に行うバリアフリー改修について、施工内容に応じて表 3 のポイント数を発行します。バリアフリー改修についてのポイント数は、例えば、手すりの設置を例に挙げると、個所数にかかわらず、5,000ポイントのポイント発行となりますので、同一区分については設置個所数にかかわらず、1カ所と算定するため、浴室に2本の手すりをつけた場合であったとしても、5,000ポイントしか発行されません。

表 1

大きさの区分	1個所当たりのポイント数			
	内窓設置 <sup>(注1)</sup> 外窓交換 <sup>(注2)</sup>		ガラス交換 <sup>(注3)</sup>	
	面積 <sup>(注4)</sup>	ポイント数	面積 <sup>(注5)</sup>	ポイント数
大	2.8m <sup>2</sup> 以上	18,000ポイント	1.4m <sup>2</sup> 以上	7,000ポイント
中	1.6m <sup>2</sup> 以上2.8m <sup>2</sup> 未満	12,000ポイント	0.8m <sup>2</sup> 以上1.4m <sup>2</sup> 未満	4,000ポイント
小	0.2m <sup>2</sup> 以上1.6m <sup>2</sup> 未満	7,000ポイント	0.1m <sup>2</sup> 以上0.8m <sup>2</sup> 未満	2,000ポイント

(注) 1. 内窓の交換も含む。  
 2. 増築等に伴って新設されるものを含む。  
 3. ガラス交換は、交換するガラス1枚ごとにポイントを発行する。  
 4. 内窓または外窓のサッシの枠外寸法を測定する。  
 5. ガラスの寸法を測定する。

表 3

施工内容		ポイント数
手すりの設置	浴室の手すり設置	個所数にかかわらず5,000ポイント
	便所の手すり設置	個所数にかかわらず5,000ポイント
	洗面所の手すり設置	個所数にかかわらず5,000ポイント
	浴室・便所・洗面所以外の居室の手すり設置	個所数にかかわらず5,000ポイント
	廊下・階段の手すり設置	個所数にかかわらず5,000ポイント
段差解消	屋外に面する出入口（玄関・勝手口等）の段差解消工事	個所数にかかわらず5,000ポイント
	浴室の段差解消工事	個所数にかかわらず5,000ポイント
	屋内（浴室を除く）の段差解消工事	個所数にかかわらず5,000ポイント
廊下幅等の 拡張	通路の幅を拡張する工事	個所数にかかわらず25,000ポイント
	出入口の幅を拡張する工事	個所数にかかわらず25,000ポイント

### 3. ポイント交換

#### (1) ポイントの交換

ポイント交換商品については、以下の①～⑤の商品等を中心に選定することとしています。

- ① 全国で使える商品券・プリペイドカード（商品の提供事業者が環境寄附を行うなど環境配慮型のもの、公共交通機関利用カード）
- ② 地域振興に資するもの（地域商品券，地域産品）
- ③ 省エネ・環境配慮に優れた商品，環境寄附
- ④ エコリフォームまたはエコ住宅の新築を行う工事施工者が追加的に実施する工事
- ⑤ 追加的に実施する工事への即時交換

#### (2) ポイントの即時交換

家電エコポイントにおいては、テレビを購入した場合、発行されたポイントを利用して、商品に交換するのではなく、その家電店において地デジアンテナ工事の工事代金に充当することができる即時交換という仕組みがあります。家電の即時交換と同様に、住宅版エコポイントにおける即時交換は、取得したポイントの交換対象として、エコリフォームやエコ住宅の新築において、同一の工事施工者が一体的・追加的に実施する他の工事にポイントを付与する仕組みです。

例えば、窓の断熱改修により発行されたポイントを、同時に実施するキッチンのリフォームやお風呂のリフォームに充当するものです。即時交換を行う場合の申請は、窓口（郵送は不可）で申請を行い、また、その際、申請に必要な情報として、即時交換の対象工事の工事期間・内容等、工

エコリフォームを実施した上で、追加的にキッチンのリフォームを実施する場合の例

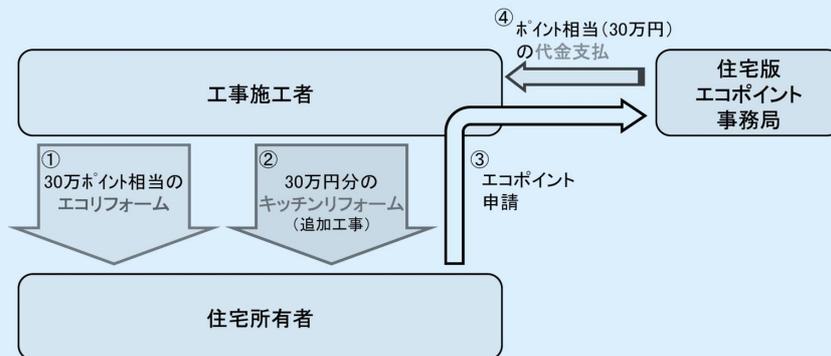


図 5 ポイントの即時交換

表 4

工事種類	建て方等	ポイント発行申請の期限	ポイントの交換申請期限
エコ住宅の新築工事	一戸建ての住宅	平成23年6月30日まで	平成25年3月31日まで
	共同住宅等	平成23年12月31日まで（ただし、11階建て以上のものは平成24年12月31日まで）	
エコリフォーム	一戸建ての住宅 共同住宅等	平成23年3月31日まで	

事施工者の口座番号，工事写真が必要となるため，注意が必要です（図 5）。

#### 4. ポイント申請

##### (1) ポイント発行の申請期限等

ポイント発行申請やポイント交換については，それぞれ期限が定められており，所定の時期までに手続きを取る必要があります。表 4 にまとめています。なお，申請期限の前に発行予定ポイントまで発行した場合は，上記によらずポイント発行を終了することとなります。

##### (2) エコポイントの申請方法

エコポイントの申請は，エコポイント事務局が都道府県ごとに設ける申請窓口を持参するか，事務局に郵送するかの方法となります。なお，窓口では，ポイント申請に当たって，申請書の書き方などの相談などを受けることが可能です。また，エコポイントの申請は，個人・法人の別は問わず，住宅所有者からの依頼を受けた形で，工務店や建築士等による代理申請も可能であるため，工事施工者においては，申請方法を熟知して営業ツールとして利用することもできます。

##### (3) 申請に必要な書類

申請に必要な書類は，申請書以外に，①必要な省エネ性能を満たしていることを証明する書類（ガラスメーカーが発行する性能証明書（窓の断熱改修），エコポイント対象住宅証明書等（エコ住宅の新築）），②工事が行われたことを証明する書類（工事施工者が発行する工事証明書，領収書の写し，工事現場写真等），③申請者の本人確認書類（健康保険証，運転免許証の写し等）の三つに分類されます。これらの書類は基本的には工事完了後でも用意できますが，外壁等の断熱改修の工事現場写真については，工事中の写真が必要となるため，注意が必要です。

#### 5. おわりに

本制度により，相当程度のエコ住宅の新築やエコリフォームが実施されることが見込まれるとともに，住宅部門でのCO<sub>2</sub>削減効果を一定程度押し上げる効果も見込まれます。さらに，省エネ性能の高い住宅への取り組みに対する国民の関心が高まることから，将来にわたるCO<sub>2</sub>削減に大きく寄与することや関連する産業分野の活動が活発化することを期待します。