



一般財団法人  
日欧産業協力センター  
EU-Japan Centre  
for Industrial Cooperation

一般財団法人日欧産業協力センター レポート

# 欧州 グリーンディール EU Policy Insights

## Vol.17 2022年8月

〒108-0072  
東京都港区白金1-27-6  
白金高輪ステーションビル4階

TEL: 03-6408-0281  
FAX: 03-6408-0283

E-MAIL :  
[eujp-info@eu-japan.or.jp](mailto:eujp-info@eu-japan.or.jp)

- 本レポートは、執筆者の個人的見解に基づき作成されたものであり、当センターの公式見解を示すものではありません。
- 本レポートの内容は別途記載がない限り執筆時点で入手している情報に基づくものであり、その後の状況変化や追加政策発表により変わる場合があります。
- 本資料の記述箇所についてのお問い合わせは以下にお願いいたします。 [eujp-info@eu-japan.or.jp](mailto:eujp-info@eu-japan.or.jp)

# 建物の脱炭素に向けたEUの規制動向と「Renovation Wave」戦略（前編）

主席研究員 新開裕子

※緑太字下線の用語は、後半の用語解説に詳細を記載しています。

### 要旨

- EUの最終エネルギー消費の約40%と温室効果ガス（GHG）排出の36%を占めるといふ建物部門。欧州グリーンディールが掲げるGHG排出削減と気候中立の目標達成には建物部門の抜本的な排出削減が不可欠。
- 現在、EUでは、欧州グリーンディールおよびFit for 55政策パッケージの下、建物のエネルギー効率向上、低効率な建物の改修、建設資材の環境性能向上などに一体的に取り組むための法案改正が検討されている。
- 本稿では、建物のエネルギー効率規制の中核をなす建物エネルギー性能指令（Energy Performance of Building Directive）を取り上げ、現在審議中の改正法案を概説する。

### 背景

EUでは、欧州グリーンディールの一環として、建物の脱炭素・低炭素化を促進する新たな重要政策が導入・検討されている。

欧州委員会によれば、EUの最終エネルギー消費の約40%と温室効果ガス（GHG）排出の36%が建物に由来するという。また、EUの建築物ストックの85%は2001年以前に建設され、現存する建物の85～95%は2050年にもまだ存在すると予測されている(\*1)。そのため、建物のエネルギー効率向上は、欧州グリーンディールの優先課題のひとつに位置付けられ、EUが掲げるGHG排出削減目標（2030年までに1990年比55%削減）を実現するための政策パッケージ、Fit for 55においても大幅なエネルギー効率化が必要な重点セクターに挙げられた。

古い建物を使いながら遺してきた歴史的な都市景観は、欧州の長い歴史と文化の現れでもある。他方、GHG排出やサステナビリティの観点からは、設備の老朽化と省エネ効率の低さが長らく問題視されてきた。さらに、昨今の電力・ガス需給逼迫やウクライナ危機をめぐる国際情勢の不安定化によるエネルギー価格高騰を受けて、エネルギー安全保障の観点からも、建物のエネルギー自給の必要性が一層強く認識されている。

## 建物のエネルギー性能指令（EPBD）

EUにおける建物のエネルギー効率に関する規制の中核は、建物エネルギー性能指令（EPBD：Energy Performance of Building Directive）である。EPBDは、住宅・建築物のエネルギー消費削減に関わる規制の導入をEU加盟国に義務付けるもの。現行のEPBD指令は、2010年に施行、2018年に改定された指令2010/31/EU(\*2)（2002年に制定された旧指令(\*3)は、2010年の改正指令施行により廃止）。

指令2010/31/EUでは、「nearly Zero Energy Building（nZEB）」という新たな概念の導入や、エネルギー性能の算定枠組み制定など一定の成果がみられた。他方、各加盟国で導入のスピードや達成度合に差があること、省エネ効果が高い抜本的な改修（deep renovations）が少なく既存の建物のエネルギー効率改善が進まないこと等の課題を欧州委員会は指摘している。

このような課題に対応し、また、欧州グリーンディールの野心的な目標達成に向けて、2021年12月15日、欧州委員会はEPBDの改正法案(COM(2021) 802 final)を提出した。本法案は、EUの通常立法手続き（三読会制）が採られ、現在、欧州議会と理事会の第一読会で審議進行中である。

## EPBD改正法案のポイント

欧州委員会の改正案は、既存の指令を強化し、2050年までにEU域内の建築物ストックの完全脱炭素化を目指す。これはEUが打ち出した“**Energy Efficiency First (EEF)**”（**エネルギー効率第一**）原則(\*4)の一環として展開され、エネルギー関連セクターを超えたあらゆる分野で省エネ・再エネを追及するという方向性に合致するものである。

欧州委員会案では広範な改定を提案しているが、特に注目すべき点を以下に挙げる。

### ①ゼロ・エミッション・ビル（Zero-Emission Building）

欧州委員会の改正案では、これまでのnZEBからさらに一歩進めて、ゼロ・エミッション・ビル（ZEB）の普及を目指すとした。ZEBとは、非常に高いエネルギー性能（附属書Iにて定義）をもち、必要なエネルギー量が非常に少なく、かつ、必要エネルギーを当該建物または地域・コミュニティ内で調達される再エネによって賄うことが技術的に可能な建物と定義されている（第2(2)条）。

ZEBの要件は改正法案の附属書IIIに詳細に記載され、北欧から地中海沿岸まで異なる気候帯に分布するEU諸国を4つの気候ゾーンに分類し、居住用・オフィスビルについて一次エネルギー年間消費の上限を設ける案が示された。改正案が成立すれば、2030年1月1日以降、全ての新築建物にZEB要件が適用される（第7条）。公的機関が使用・所有する新築建物については先行して2027年1月1日から適用開始。

## ②エネルギー性能評価基準と証書（Energy Performance Certificates）

欧州委員会の改正法案では、エネルギー性能評価基準をEU域内で共通化し、2025年末までに性能評価格付けを最高評価のAから最低評価のG（最下層15%に相当）までの7段階に統一する。

エネルギー性能評価証書は、建物の建設・売買・賃貸借等の際に提示を求められるもので、契約時の取引書類のみならず、対象不動産に関わる広告などにも掲示するように求めている。建物のエネルギー性能が不動産価値指標のひとつとなることで、より高い省エネ性能評価を持つ建物は売買価格や賃料が上昇する(\*5) といった経済的な動機付けにより一層の導入拡大を促す。

改正案では証書の記載情報を見直し、より見やすく信頼性の高い情報開示内容に改訂。建物のエネルギー消費量やGHG排出量等の共通指標を盛り込んだテンプレートを定める。開示データはデータベース化しデータ保護規制により一般公開され、公的機関や金融機関の情報収集にも役立てるといふ。デジタル建物台帳や単一デジタルツールの導入も検討され、この分野でもグリーン移行のためのデジタル活用が進みそうだ。

## ③建物のライフサイクル全体のGHG排出

### （whole life-cycle greenhouse gas emissions）

今回の改正案は、建物の使用期間中のみならず、**ライフサイクル全体のGHG排出**削減を重視している。改正案では、加盟国にライフサイクル全体での地球温暖化ポテンシャル（GWP）を算出・開示することを求め、2027年1月1日から使用可能床面積2000㎡以上の新築建物に、2030年1月1日以降は全ての新築建物に適用するとしている。

これはEUのサーキュラーエコノミー政策とも深く関連する。2020年3月の新サーキュラーエコノミー行動計画（本レポート連載2022年4月号参照）においても建設・建物のバリューチェーンは重点施策の対象とされ、特に鉄鋼やセメントなど一般にエネルギー消費が大きい建設部材の生産や、森林伐採による木材調達に関わるGHG排出インパクトに着目している。建設製品については別のEU規則（Construction Products Regulation）があり、技術基準や製品の認証制度を定めている。詳細は割愛するが、同規則も欧州グリーンディールの目標に沿った内容への改正手続きが現在進められており、安全や機能面での性能に加え、環境性能を重要な要素として盛り込む。改正法案(\*6) が本年3月に欧州委員会より出され、一般からのフィードバック募集が7月に締め切られたところである。

## ④最低エネルギー性能基準（MEPS : Minimum Energy Performance Standards）

今回のEPBD改正案の注目ポイントのひとつであった、EUレベルでの最低エネルギー性能基準（MEPS）については、全面的な導入は見送られた。エネルギー性能が極めて低く優先的に改修する必要がある建物（上述のエネルギー性能評価のAからGのうち、FまたはGに該当する建物）のみEUレベルでの共通基準を設定するが、それ以外は加盟国ごとの基準設定を認めるなど柔軟性を許容した。尚、歴史的建造物は規制対象外。

## ⑤「リノベーション・パスポート」（Renovation Passport）

改正案ではリノベーション・パスポートの制度が提案されている。詳細は未定だが、改正法案第10条によれば、2050年までのZEB化を目標に、対象となる建物の改修ステップを示したロードマップのような情報ツールを想定している模様。2023年末までに欧州委員会が共通枠組みを策定し、それに基づき各加盟国が2024年末までに制度を導入する。



## ⑥加盟国レベルでの導入徹底と調和策

EPBDはEUの二次法のうち「指令」である。EUの法令種類については本レポート連載でたびたび触れているが、指令は、EUレベルで制定された後、各加盟国での国内立法手続きを経て法制化され、制度が徹底されなければならない。そのため、現行法の下で、加盟国には国別長期改修計画の策定と欧州委員会への提出が義務付けられている。欧州委員会は、過去の国別計画を分析した結果、国によって設定したマイルストーンが異なり、野心レベルが低い国やエネルギー効率化への国家財政支援が足りない国があると厳しく指摘。そのため改正にあたっては、国別目標値、投資必要額、財政措置等を含むEU統一のテンプレートを制定し、比較可能なモニタリング手法の導入を提案。

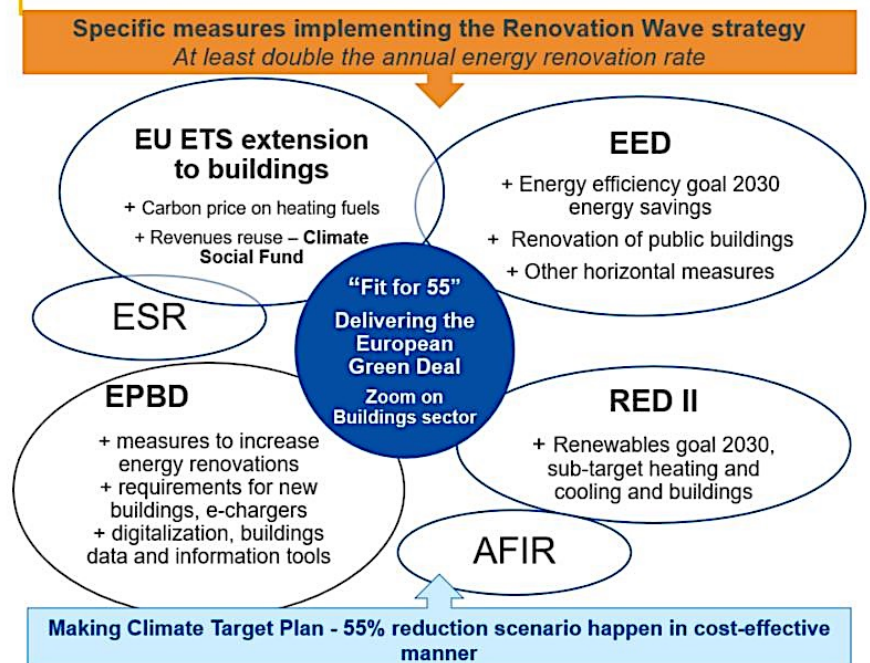
加盟国が自国の建築物ストックのエネルギー性能底上げに責任をもって対処することを求め、未達の場合には欧州委員会が適切なフォローアップ措置を講じる権限の付与も盛り込んだ。指令という規制枠組みを用いて加盟国の対応に裁量や多様性を認めながらも、EUレベルの規制調和がなかなか進まなかった建設・建築分野に切り込んでいく姿勢がうかがわれる。

## 包括的な政策アプローチ

EUにおける省エネ・脱炭素化政策は、単体の政策分野として担当部局が縦割りで取り組むのではなく、数多くの政策ツールを組み合わせ、部局横断的な規制作りを行っていることが大きな特徴といえる。建築物のエネルギー効率化は欧州グリーンディールが掲げる排出削減目標の達成に不可欠な要素と位置付けられ、下図が示すように「Fit for 55」政策パッケージ（本レポート連載2021年8月号参照）の複数の政策が一体となって規制強化・調和を図っている。欧州委員会におけるEPBDの管掌DG（Directorate-General）はDG ENER（Energy）だが、EU-ETSやESR（Effort Sharing Regulation）などDG CLIMA（Climate Action）所管の政策と相互補完的に展開されている。

後編では、EPBDと並び重要な政策である「Renovation Wave」戦略とその関連法令について解説したい。

（図表）  
EPBDと他の主要政策・法令との相互補完関係



（出典：欧州委員会）

## 用語解説

### **エネルギー効率第一（Energy Efficiency First）の原則**

Regulation (EU) 2018/1999 on the Governance of the Energy Union and Climate Action の第2(18)条で定義された、EU気候変動対策における重要な原則。エネルギー計画や政策立案、投資判断において、エネルギー需給の効率を高めるための方策を最大限考慮すること。特に、費用効率のよい省エネ手法の選択、ディマンド・レスポンスやより効率的なエネルギー変換・送配電などが挙げられている。2021年9月には欧州委員会からガイドラインと事例が示された（Recommendation (EU) 2021/1749 on Energy Efficiency First: from principles to practice — Guidelines and examples for its implementation in decision-making in the energy sector and beyond）。

### **ライフサイクル全体のGHG排出**

建物部門での排出は従来、冷暖房や照明その他建物設備使用に由来するCO2排出（operational carbon）を指すことが多かったが、近年、建材に内包される排出（embodied carbon）も重要視されており、建物のライフサイクル排出量への意識が高まっている。IEAのGlobal Status Report 2018によれば、建材由来のCO2排出は、年間の建物関連のCO2排出の28%に相当し、世界の年間CO2排出の11%を占めるという。上述のEPBD指令の改正案は、ライフサイクル全体のGHG排出を、ゆりかご（建設資材の原材料）から墓場（建物の解体、建材のリサイクル、廃棄等）までの全段階における建物由来の合計GHG排出と定義している。

#### 注

(\*1) COM(2020) 662 final, COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS, A Renovation Wave for Europe - greening our buildings, creating jobs, improving lives

(\*2) Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings

(\*3) Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings

(\*4) Commission Recommendation (EU) 2021/1749 of 28 September 2021 on Energy Efficiency First: from principles to practice — Guidelines and examples for its implementation in decision-making in the energy sector and beyond.

(\*5) Market study for a voluntary common European Union certification scheme for the energy performance of nonresidential buildings, Final Report（2014年11月）

(\*6) COM(2022) 144 final, Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL laying down harmonised conditions for the marketing of construction products, amending Regulation (EU) 2019/1020 and repealing Regulation (EU) 305/2011