

# 住宅・建築物に関する 省エネ・省CO<sub>2</sub>施策の動向

---

国土交通省住宅局  
令和4年2月

- 1. 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策**
- 2. 支援事業の動向**

# 1. 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策

## 2. 支援事業の動向

# 「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」について

## 検討会の目的・主な論点

2050年カーボンニュートラルに向けて、中期的には2030年、長期的には2050年を見据えた住宅・建築物におけるハード・ソフト両面の取組と施策の立案の方向性を関係者に幅広く議論いただくことを目的として、国土交通省、経済産業省、環境省が連携して、有識者や実務者等から構成する検討会を設置。

### [家庭・業務部門]

- 住宅・建築物における省エネ対策の強化について
  - ・中・長期的に目指すべき住宅・建築物の姿
  - ・住宅・建築物における省エネ性能を確保するための規制的措置のあり方・進め方
  - ・より高い省エネ性能を実現するための誘導的措置のあり方
  - ・既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方

### [エネルギー転換部門]

- 再エネ・未利用エネルギーの利用拡大に向けた住宅・建築物分野における取組について
  - ・太陽光発電等の導入拡大に向けた取組
  - ・新築住宅等への太陽光パネル設置義務化などの制度的対応のあり方

## 検討スケジュール

- 第1回検討会：立ち上げ、現状報告、論点の確認 (R3. 4. 19)
- 第2回検討会：関係団体からのヒアリング (R3. 4. 28)
- 第3回検討会：進め方の方向性（たたき台） (R3. 5. 19)
- 第4回検討会：あり方・進め方（素案） (R3. 6. 3)
- 第5回検討会：あり方・進め方（案） (R3. 7. 20)
- 第6回検討会：あり方・進め方（案） (R3. 8. 10) ※とりまとめ

## 委員（順不同、敬称略）

- |         |  |
|---------|--|
| 有田 芳子   | 主婦連合会会長                                  |
| 伊香賀俊治   | 慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授                  |
| 大森 文彦   | 東洋大学法学部教授・弁護士                            |
| 小山 剛    | 慶應義塾大学法学部教授                              |
| 清家 剛    | 東京大学大学院新領域創成科学研究科教授                      |
| 竹内 昌義   | 東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学<br>科長・教授・一級建築士 |
| ◎ 田辺 新一 | 早稲田大学創造理工学部建築学科教授                        |
| 中村美紀子   | 株式会社住環境計画研究所主席研究員                        |
| 平井 伸治   | 鳥取県 知事                                   |
| 平原 敏英   | 横浜市 副市長                                  |
| 宮島 香澄   | 日本テレビ放送網株式会社報道局解説委員                      |
| 村上 千里   | 公益社団法人日本消費生活アドバイザー・コンサルタント・相談員協会環境委員会委員長 |
| 諸富 徹    | 京都大学大学院経済学研究科教授                          |
- ◎ 座長

# 脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方の概要①

## 住宅・建築物を取り巻く環境

- 2018年10月のIPCC(気候変動に関する政府間パネル)特別報告書では、将来の平均気温上昇が1.5℃を大きく超えないようにするためには、2050年前後には世界の二酸化炭素排出量が正味ゼロとなっていることが必要との見解
- 本年8月のIPCC第6次評価報告書第I作業部会報告書では、気温上昇を1.5℃に抑えることで10年に1度の豪雨等の頻度を低くし得るとの見解
- 2018年7月豪雨の総降水量は気候変動により約6.5%増と試算され、気候変動の影響が既に顕在化していることが明らかであるとの指摘
- 2020年10月26日、菅総理が「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言
- 本年4月22日、菅総理が「2030年度に、温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指す。さらに、50%の高みに向けて、挑戦を続けていく」ことを表明

## 1. 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の基本的な考え方

### (1) 2050年及び2030年に目指すべき住宅・建築物の姿〈あり方〉

#### 2050年に目指すべき住宅・建築物の姿

(省エネ)ストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能<sup>(※1)</sup>が確保される

(再エネ)導入が合理的な住宅・建築物における太陽光発電設備等の再生可能エネルギー導入が一般的となる

#### 2030年に目指すべき住宅・建築物の姿

(省エネ)新築される住宅・建築物についてはZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能<sup>(※2)</sup>が確保される

(再エネ)新築戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入される

**省エネ性能の確保・向上による省エネルギーの徹底と  
再生可能エネルギーの導入拡大**

### (2) 国や地方自治体等の公的機関による率先した取組

国や地方自治体等の公的機関の住宅・建築物において、徹底した省エネ対策・再生可能エネルギー導入拡大に率先的に取り組む

### (3) 国民・事業者の意識変革・行動変容の必要性

他の誰かがやるものではなく、事業者を含む国民一人ひとりに我がこととして取り組んでもらうための必要性や具体的取組内容の早急な周知  
省エネ性能の高い住宅を使いこなす住まい方の周知・普及、行動経済学(ナッジ)の手法も活用した情報提供 等

### (4) 国土交通省の役割

住宅・建築物分野における省エネルギーの徹底、再生可能エネルギー導入拡大に責任を持って主体的に取り組む

特に、ZEHの普及拡大について、住宅行政を所管する立場として、最終的な責任を負って取り組む

(※1) スtock平均で住宅については一次エネルギー消費量を省エネ基準から20%程度削減、建築物については用途に応じて30%又は40%程度削減されている状態

(※2) 住宅:強化外皮基準及び再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減 建築物:同様に用途に応じて30%削減又は40%削減(小規模は20%削減)

# 脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方の概要②

## 2. 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた取組の進め方

### I. 家庭・業務部門(住宅・建築物における省エネ対策の強化)

#### ① 省エネ性能の底上げ(ボトムアップ)

- ・住宅を含む省エネ基準への適合義務化(2025年度)
- ・断熱施工に関する実地訓練を含む未習熟な事業者の技術力向上の支援
- ・新築に対する支援措置について省エネ基準適合の要件化

#### (②の取組を経て)

- ・義務化が先行している大規模建築物から省エネ基準を段階的に引き上げ
- ・遅くとも2030年までに、誘導基準への適合率が8割を超えた時点で、義務化された省エネ基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能<sup>(※)</sup>に引き上げ

※ 住宅:強化外皮基準+一次エネルギー消費量▲20%

建築物:用途に応じ、一次エネルギー消費量▲30%又は40%(小規模は20%)

#### ② 省エネ性能のボリュームゾーンのレベルアップ

- ・建築物省エネ法に基づく誘導基準や長期優良住宅、低炭素建築物等の認定基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引き上げ、整合させる
- ・国・地方自治体等の新築建築物・住宅について誘導基準の原則化
- ・ZEH、ZEB等に対する支援を継続・充実
- ・住宅トップランナー制度の充実・強化(分譲マンションの追加、トップランナー基準をZEH相当の省エネ性能に引き上げ)

#### ③ より高い省エネ性能を実現するトップアップの取組

- ・ZEH+やLCCM住宅などの取組の促進
- ・住宅性能表示制度の上位等級として多段階の断熱性能を設定

#### ④ 機器・建材トップランナー制度の強化等による機器・建材の性能向上

#### ⑤ 省エネ性能表示の取組

- ・新築住宅・建築物の販売・賃貸の広告等における省エネ性能表示の義務付けを目指し、既存ストックは表示・情報提供方法を検討・試行

#### ⑥ 既存ストック対策としての省エネ改修のあり方・進め方

- ・国・地方自治体等の建築物・住宅の計画的な省エネ改修の促進
- ・耐震改修と合わせた省エネ改修の促進や建替えの誘導
- ・窓改修や部分断熱改修等の省エネ改修の促進
- ・地方自治体と連携した省エネ改修に対する支援を継続・拡充 等

### II. エネルギー転換部門(再生可能エネルギーの導入拡大)

太陽光発電や太陽熱・地中熱の利用、バイオマスの活用など、地域の実情に応じた再生可能エネルギーや未利用エネルギーの利用拡大を図ることが重要

#### ① 太陽光発電の活用

- ・太陽光発電設備の設置については、その設置義務化に対する課題の指摘もあったが、導入拡大の必要性については共通認識
- ・将来における太陽光発電設備の設置義務化も選択肢の一つとしてあらゆる手段を検討し、その設置促進のための取組を進める
- ・国や地方自治体の率先した取組(新築における標準化等)
- ・関係省庁・関係業界が連携した適切な情報発信・周知、再生可能エネルギー利用設備の設置に関する建築主への情報伝達の仕組みの構築
- ・ZEH・ZEB等への補助の継続・充実、特にZEH等への融資・税制の支援
- ・低炭素建築物の認定基準の見直し(再エネ導入ZEH・ZEBの要件化)
- ・消費者や事業主が安心できるPPAモデルの定着
- ・脱炭素先行地域づくり等への支援によるモデル地域の実現。そうした取組状況も踏まえ、地域・立地条件の差異等を勘案しつつ、制度的な対応のあり方も含め必要な対応を検討
- ・技術開発と蓄電池も含めた一層の低コスト化

#### ② その他の再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用や面的な取組

- ・給湯負荷の低減が期待される太陽熱利用設備等の利用拡大
- ・複数棟の住宅・建築物による電気・熱エネルギーの面的な利用・融通等の取組の促進
- ・変動型再生可能エネルギーの増加に対応した系統の安定維持等の対策

### III. 吸収源対策(木材の利用拡大)

- ・木造建築物等に関する建築基準の更なる合理化
- ・公共建築物における率先した木造化・木質化の取組
- ・民間の非住宅建築物や中高層住宅における木造化の推進
- ・木材の安定的な確保の実現に向けた体制整備の推進に対する支援
- ・地域材活用の炭素削減効果を評価可能なLCCM住宅・建築物の普及拡大

## 「社会資本整備審議会 建築分科会 建築環境部会・建築基準制度部会」

<分科会長:深尾精一 首都大学東京名誉教授>

### 「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」のとりまとめ

(令和3年8月23日)を踏まえ、今後の実現に向けた具体の政策のあり方について議論。

#### <審議事項>

- 建築物省エネ法における住宅・建築物の省エネ基準適合義務化等の検討
- 建築基準法における木造建築物の基準の合理化等の検討
- 住宅性能表示制度の見直し(省エネ性能に関する上位等級の設定)

#### <スケジュール>

- ・第1回(分科会・部会) : 令和3年10月4日(月)
- ・第2回(部会) : 令和3年10月29日(金)
- ・第3回(部会) : 令和3年12月7日(火)  
報告(案)パブリックコメント : 令和3年12月9日(木)~令和4年1月7日(金)
- ・第4回(分科会・部会) : 令和4年1月20日(木)  
(建築分科会の報告とりまとめ)

- ・社会資本整備審議会 答申 : 令和4年2月1日(火)

今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第三次答申)及び建築基準制度のあり方(第四次答申)について「脱炭素社会の実現に向けた、建築物の省エネ性能の一層の向上、CO2貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進及び既存建築ストックの長寿命化の総合的推進に向けて」

平成26年10月27日（国土交通大臣より諮問）  
「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」

平成24年8月10日（国土交通大臣より諮問）  
「今後の建築基準制度のあり方について」

平成27年1月28日（答申）  
「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」  
（第一次答申）

建築物  
省エネ法制定  
（H27）

平成25年2月21日（答申）  
「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」  
（第一次答申）

耐震改修  
促進法改正  
（H25）

平成31年1月31日（答申）  
「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について」  
（第二次答申）

建築物  
省エネ法改正  
（H31）

平成26年2月14日（答申）  
「木造建築関連基準等の合理化及び効率的かつ実効性ある確認検査制度等の構築に向けて」  
（第二次答申）

建築基準法  
改正  
（H26）

平成30年2月16日（答申）  
「既存建築ストックの有効活用、木造建築を巡る多様なニーズへの対応並びに建築物・市街地の安全性及び良好な市街地環境の確保の総合的推進に向けて」  
（第三次答申）

建築基準法  
改正  
（H30）

「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（第三次答申）」及び  
「今後の建築基準制度のあり方について（第四次答申）」に向けて審議

※建築分科会、建築環境部会、建築基準制度部会を令和3年10月4日に開催、令和4年1月20日にとりまとめ。  
社会資本整備審議会から国土交通大臣に対し、令和4年2月1日に答申。

## 建築物の省エネ性能の一層の向上

(1) 新築建築物における省エネ基準への適合の確保

全ての住宅・建築物に適合を義務付け(現行は中大規模の非住宅) 等

(2) 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保

誘導基準の引上げ、住宅トップランナー制度の対象拡大(分譲マンションの追加)、販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度の強化 等

(3) 既存建築ストックの省エネ化等

補助・税制・住宅金融支援機構融資を総動員して促進 等

(4) 建築物における再生可能エネルギーの利用の促進

地方公共団体が定める区域内について、建築士から建築主に対する再エネ導入の効果等の説明義務、形態規制の特例措置等を導入 等

## CO<sub>2</sub>貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進

(1) 小規模木造建築物等の構造関係規制の見直し

二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲の拡大(高さ13m→16m以下) 等

(2) 中大規模建築物の木造化や、混構造などの部分的な木造化の促進

2階建て以上の木造建築物等の構造安全性等をチェックする仕組みの充実(消費者が安心して木造建築物等を建設できる環境の整備)

3,000㎡超の大規模木造や9階建て等の高層木造及び部分的な木造化に係る防火規制の合理化 等

## CO<sub>2</sub>貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

CO<sub>2</sub>貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

既存不適格建築物規制に係る特例措置を拡充 等

- 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保を目指し、社会資本整備審議会の審議と併行して、省エネ関係の技術基準の検討を実施。

## ① 誘導基準(建築物省エネ法)・長期優良住宅認定基準の見直し

- ZEH・ZEB 水準に相当する省エネ性能に引上げ  
(住宅) 【一次エネ】 0.9 ⇒ 0.8(再エネ除き) 【外皮】 省エネ基準外皮 ⇒ 強化外皮  
(非住宅) 【一次エネ】 0.8 ⇒ 0.6 or 0.7(再エネ除き) 【外皮】 PAL\* ⇒ PAL\*

## ② 低炭素建築物認定基準(エコまち法)の見直し

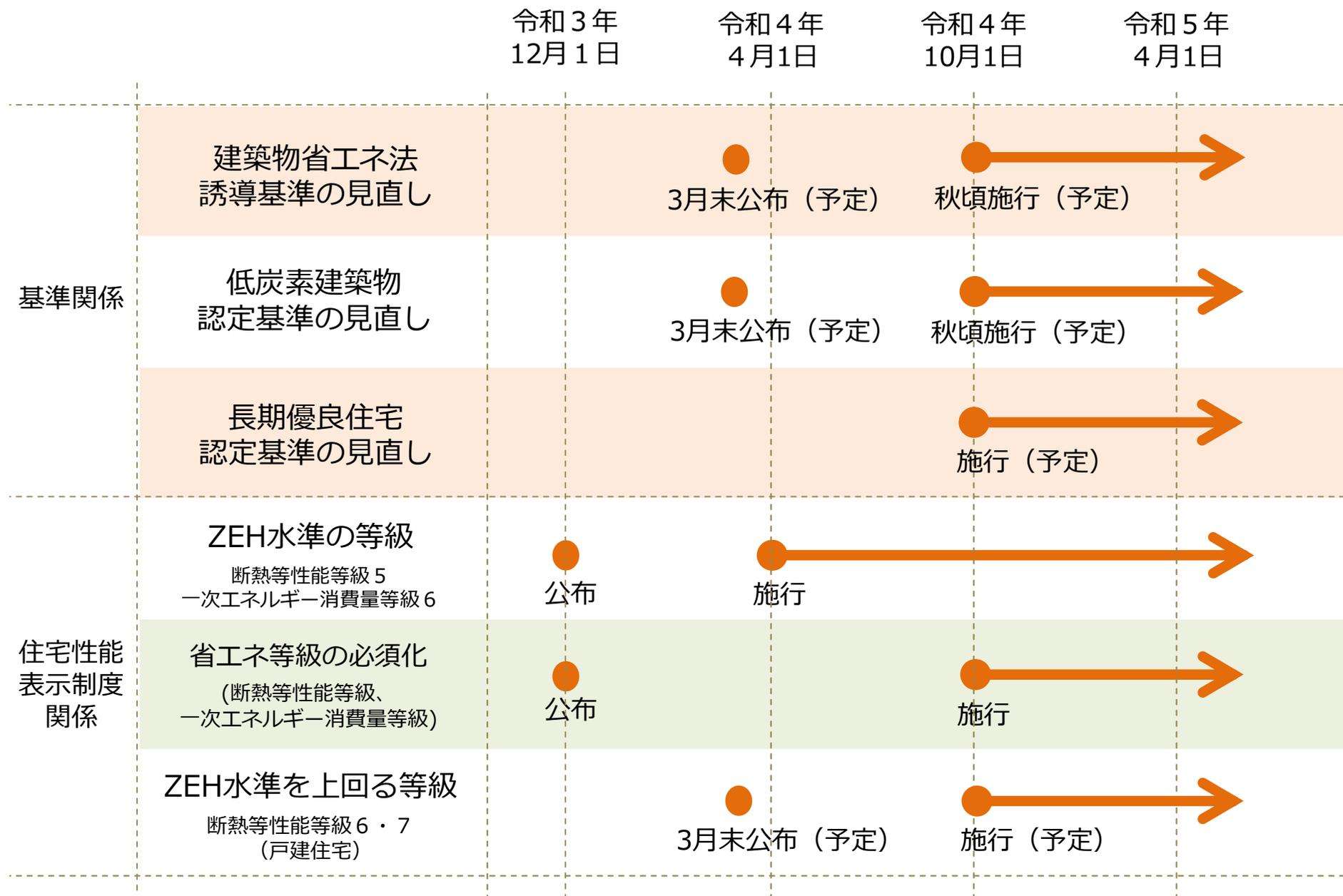
- ZEH・ZEB 水準に相当する省エネ性能に引上げ(同上)
- 再生可能エネルギーの導入を要件化  
(戸建住宅) 省エネ量と創エネ量の合計が各設備の基準一次エネの合計の1/2以上となること  
(共同住宅・非住宅) 再生可能エネルギーを導入すること

## ③ ZEH水準及びZEH水準を上回る等級の設定(住宅性能表示制度)

- ZEH 水準(断熱5・一次エネ6)を設定。暖冷房一次エネの削減率(概ね30%、40%)を目安として、戸建住宅のZEH 水準を上回る等級(断熱6、7)\*を設定。

※ 概ね「2020年を見据えた住宅の高断熱化技術検討委員会(HEAT20)」策定の基準G2、G3に相当

# 省エネ関係の技術基準等の見直しスケジュール



1. 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策

2. 支援制度の動向

# 省エネ住宅・建築物の新築に対する主な支援措置(R4年度予算等)

## <新築住宅を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
<b>住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業</b> (地域型住宅グリーン化事業(ZEH・Nearly ZEH、認定低炭素住宅、ZEH Oriented)) <b>補助</b>	200億円の内数	地域の中小工務店のグループの下で行われる省エネ性能に優れた木造住宅の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 限度額: ZEH・Nearly ZEH 140万円/戸 認定低炭素住宅 125万円/戸 ZEH Oriented 125万円/戸 ほか
<b>サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)</b> <b>補助</b>	66.3億円の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む住宅(一般・LCCM低層共同住宅・分譲TR事業者部門)の新築	補助率:「掛かりまし費用」の1/2 限度額: 5億円/プロジェクト(※改修事業も対象) LCCM低層共同住宅部門 75万円/戸 分譲TR事業者部門(共同) 30万円/戸
<b>住宅・建築物カーボンニュートラル総合推進事業</b> (LCCM住宅整備推進事業) <b>補助</b>	200億円の内数	LCCM住宅(戸建てに限る)の新築	補助率: 1/2 補助額: 140万円/戸
<b>フラット35S</b> <b>融資</b>	269.8億円の内数	省エネ性能に優れた住宅の新築	適用金利▲0.25%/年、当初5年間(※) ※省エネ基準▲10%相当(R4.10以降は▲20%相当)の場合は10年間
<b>住宅ローン減税(所得税)</b> <b>税</b>		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅、ZEH水準省エネ住宅、省エネ基準適合住宅の新築	その他の住宅に比べ、R4年及びR5年については最大控除額を下記の通り加算【税額控除】 認定長期優良住宅・認定低炭素住宅: 182万円 ZEH水準省エネ住宅: 136.5万円 省エネ基準適合住宅: 91万円
<b>投資型減税(所得税)</b> <b>税</b>		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅の新築	控除率: 標準的な性能強化費用相当額の10% 最大控除額: 65万円【税額控除】
<b>固定資産税、登録免許税、不動産取得税の優遇措置</b> <b>税</b>		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築	固定資産税: 一般住宅に比べ、軽減期間を2年延長(※) 登録免許税: 一般住宅に比べ、税率を0.05%-0.2%減免 不動産取得税: 一般住宅に比べ、課税標準からの控除額を100万円増額(※) (※)の特例については認定長期優良住宅のみ
<b>贈与税非課税措置</b> <b>税</b>		住宅取得費用の贈与を受けて行う省エネ性能(省エネ基準相当)に優れた住宅の新築	一般住宅に比べ、非課税限度額を500万円加算

## <新築建築物(非住宅)を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
<b>サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)</b> <b>補助</b>	66.3億円の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む建築物の新築	補助率: 1/2 限度額: 5億円/プロジェクト(※改修事業も対象)

# 省エネ住宅・建築物の改修に対する主な支援措置(R4年度予算等)

## <住宅の改修を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
住宅・建築物カーボン ニュートラル総合推進事業 (長期優良住宅化リフォーム推進事業) <b>補助</b>	200億円 の内数	省エネ性能等を有する住宅(省エネ基準相当)への改修工事	補助率: 1/3 限度額: 200万円/戸(※) ※省エネ基準▲20%相当の場合は50万円/戸を加算
住宅・建築物カーボン ニュートラル総合推進事業 (住宅エコリフォーム推進事業) <b>補助</b>	200億円 の内数	ZEHレベルへの省エネ改修工事	補助率: 11.5%等 限度額: 51.3万円/戸等
サステナブル建築物等 先導事業(省CO <sub>2</sub> 先導型) <b>補助</b>	66.3億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む住宅の改修工事	補助率: 1/2 限度額: 5億円
住宅・建築物 省エネ改修推進事業 <b>補助</b>	社会資本整備 総合交付金 等の内数	省エネ基準適合レベル又はZEHレベルへの省エネ改修工事	補助率: 11.5%等 限度額: ZEHレベル 51.3万円/戸 ※戸建ての場合 省エネ基準適合レベル 38.3万円/戸
フラット35リノベ <b>融資</b>		既存住宅購入とあわせて実施する省エネ改修工事	適用金利▲0.5%/年、当初5年間(※) ※省エネ基準▲10%相当(R4.10以降は▲20%相当等)の場合は10年間
住宅省エネ改修融資 <b>融資</b>		断熱改修工事又は省エネ等設備設置工事等	— ※法改正を前提
省エネリフォーム税制(所得税) ※別途、住宅ローン減税(増改築)有 <b>税</b>		省エネ性能を有する住宅への改修工事	控除率: 標準的な工事費用相当額の10%等を控除 最大控除額: 62.5万円/戸(※)【税額控除】 ※太陽光発電を設置する場合は67.5万円/戸
贈与税非課税措置 <b>税</b>		住宅取得等費用の贈与を受けて行う省エネ性能を有する住宅(省エネ基準相当等)への改修工事	一般住宅に比べ、 非課税限度額を500万円加算

## <建築物の改修を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算案	支援対象	主な補助率・補助額等
既存建築物 省エネ化推進事業 <b>補助</b>	66.3億円 の内数	20%以上の省エネ効果が見込まれる 既存建築物の省エネ改修工事等	補助率: 1/3 限度額: 5,000万円/プロジェクト
サステナブル建築物等 先導事業(省CO <sub>2</sub> 先導型) <b>補助</b>	66.3億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む建築物の改修工事	補助率: 1/2 限度額: 5億円/プロジェクト
住宅・建築物 省エネ改修推進事業	社会資本整備 総合交付金 等の内数	省エネ基準適合レベル又はZEBレベルへの 省エネ改修工事	補助率: 11.5% 限度額: 省エネ基準適合レベル 2,800円/m <sup>2</sup> ZEBレベル 4,800円/m <sup>2</sup>

# 住宅局所管補助事業における省エネ基準適合の補助要件化

住宅局所管の補助事業により支援を行う新築の住宅・建築物について、民間事業者等が行うものは省エネ基準適合を、公的主体が行うものはZEH・ZEBレベルの省エネ水準適合等を原則要件化する。

## 背景・課題

2050年カーボンニュートラル、2030年における温室効果ガス46%削減(2013年度比)など、脱炭素社会に向けた政府目標が示される中、CO2排出量全体の約3分の1を占める住宅・建築物分野においても、さらなる省エネ化の推進が求められている。

また、「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」のとりまとめにおいて、新築に対する支援措置について省エネ基準適合の要件化が求められているところ。

## 基本的な考え方

脱炭素社会に向けた、率先した省エネ、再エネ対応を図るため、住宅・建築物の新築を支援する補助事業について、以下の要件化を行う※1。

- 1.民間事業者等※2が行う住宅・建築物の新築については、省エネ基準適合を要件化する。
- 2.公的主体※3が行う住宅・建築物の新築については、ZEH・ZEBレベル※4の省エネ水準適合を要件化するとともに、公的賃貸住宅については太陽光発電設備の設置を原則化する※5。

※1 ・小規模(300㎡未満)で使用頻度が低いなど、ZEH・ZEBレベルの省エネ水準適合を補助要件とすることが合理的でない場合は、省エネ基準適合を補助要件とする。  
・居室を有しないもの、開放性が高いもの、伝統的構法のもの、気候風土適応型のもの及び改修を支援する補助については、要件化の適用除外とする。  
・令和3年度までに事業採択または事業着手分は適用除外とする。

※2 公的主体以外

※3 地方公共団体、都市再生機構

※4 ZEH Oriented、ZEH-M Oriented、ZEB Oriented

※5 気候風土や高層等によりやむを得ない場合は除く。

省エネルギー性、耐震性等に優れた住宅の供給促進のため、証券化支援の枠組みの下で住宅ローンの金利引下げを行う。

下線部は令和4年度予算における拡充・見直し事項

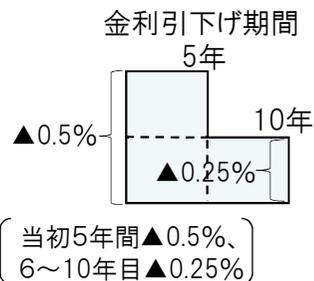
### 新築住宅の場合(令和4年10月以後)

※4つの性能のいずれかが優れた住宅が対象

#### 拡充(創設)

**ZEH**  
(性能が極めて優れた住宅)

金利引下げ幅



### 見直し(基準引上げ)

#### 省エネルギー性

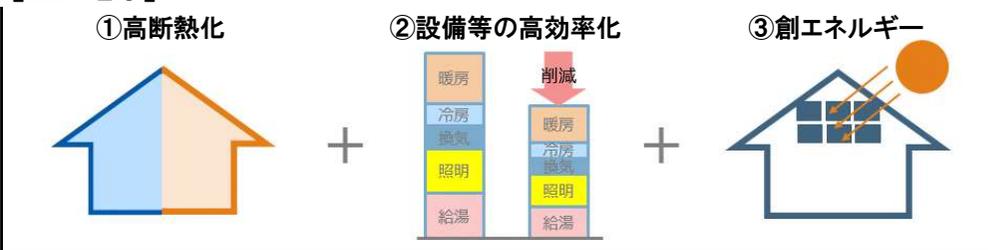
#### OZEH\*

※  
①断熱性能等を向上させるとともに  
②省エネルギーを実現した上で、  
③再生可能エネルギー等を導入することにより、エネルギー収支がゼロとすることを旨とした住宅

O断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6  
(認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む)

O断熱等性能等級4以上かつ一次エネルギー消費量等級6  
又は  
O断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級4以上

#### [ZEHとは]



#### 耐震性

O耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3\*  
又は  
O免震建築物 **見直し**  
※数百年に一度程度で発生する地震の1.5倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能

#### バリアフリー性

O高齢者等配慮対策等級4\*以上(共同住宅の専用部分については等級3)  
※玄関・脱衣室に手すり設置、等級3より緩やかな階段勾配、等級3より広い寝室・便所・浴室等

#### 耐久性・可変性

O長期使用構造等\*(具体的な基準例)  
・劣化対策等級3+ $\alpha$   
・原則維持管理対策等級3等  
※維持保全等において別途金利引下げ

O耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2\*以上  
※数百年に一度程度で発生する地震の1.25倍の地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能

O高齢者等配慮対策等級3以上

O劣化対策等級3、維持管理対策等級2以上及び一定の更新対策(更新対策については共同住宅等に限る。)のすべてに適合すること

※土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内の新築住宅は対象外

※既存住宅の場合(令和4年10月以後) **見直し**

OZEH : 当初5年間▲0.5%、6~10年目▲0.25%

O Aプラン: 当初10年間▲0.25%

新築住宅Bプランと同等の基準

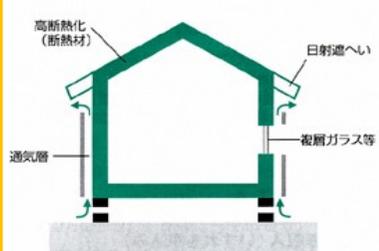
O Bプラン: 当初5年間▲0.25%

<省エネルギー性>

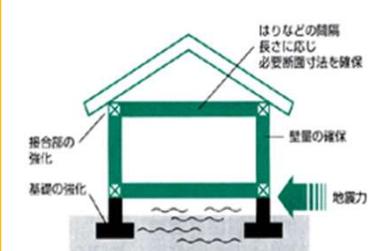
開口部断熱又は断熱等性能等級2相当以上

<バリアフリー性>

高齢者等配慮対策等級2以上



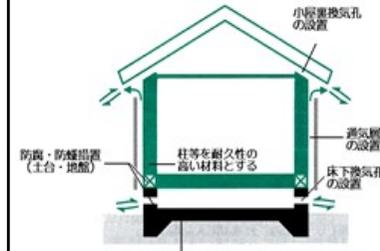
高い水準の断熱性などを実現した住宅



強い揺れに対して倒壊、崩壊などをしない程度の性能を確保した住宅



高齢者の日常生活を行いやすくなった住宅



耐久性を有し、長期にわたり良好な状態で使用するための措置を講じた住宅

# 令和4年度税制改正概要(住宅ローン減税等の住宅取得促進策)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅 買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
		既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
  - \* 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
  - \* 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- 認定住宅に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

# サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)

令和4年度予算：66.29億円の内数

## 【概要と目的】

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO<sub>2</sub>プロジェクトについて民間等から提案を募り、支援を行う

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや社会全体の意識啓発に寄与することを期待

## 【省エネ・省CO<sub>2</sub>の実現性に優れたリーディングプロジェクトのイメージ】

先導技術の一例

建築物	住宅
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ パーソナル空調、照明の可変・ゾーニング制御等の <b>ウェルネス空間の創出</b></li> <li>■ 熱・電力融通、エリア熱回収等の <b>広域でのエネルギーマネジメント</b></li> <li>■ 避難者受け入れ等の <b>BCP・LCPの拠点の整備</b></li> <li>■ 生ゴミ発電、井水HP等の <b>未利用エネルギーの活用</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地域の卓越風の最適利用による <b>省エネ化</b></li> <li>■ <b>高い断熱性能</b>による省エネ化</li> <li>■ 太陽光発電と蓄電池の併用による <b>レジリエンス性の向上</b></li> <li>■ HEMSによる <b>エネルギー消費の最適制御</b></li> </ul>

「先進性」と「普及・波及性」を兼ね備えたプロジェクトを先導的と評価



「まちづくり等への面的な広がり」「健康性・快適性等の向上」「非常時のエネルギー自立」「被災地における復興」「地方都市での技術の普及」等に資するプロジェクト等も積極的に評価

## 【対象となる事業】

	建築物(非住宅)		住宅		
	一般	中小規模建築物	一般(共同、戸建)	LCCM住宅(共同)	分譲住宅TR事業者
新築	○	○	○	○	○
改修	○	—	○	—	—

省CO<sub>2</sub>に係るマネジメントシステムの整備や技術の検証事業も対象

## 【補助額・スケジュール等】

＜補助対象＞ 設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分

＜補助率＞ 補助対象工事の1/2等

＜限度額＞ 原則5億円/プロジェクト等

＜事業期間＞ 採択年度を含め原則4年以内に完了等

※過去の募集要領や採択事例や技術の詳細、Q&A等は、建築研究所のHPに掲載しております。

検索 サステナブル建築物等先導事業

<https://www.kenken.go.jp/shouco2/>

# LCCM低層共同住宅部門

令和4年度予算案：66.29億円の内数

## 【対象となる事業】

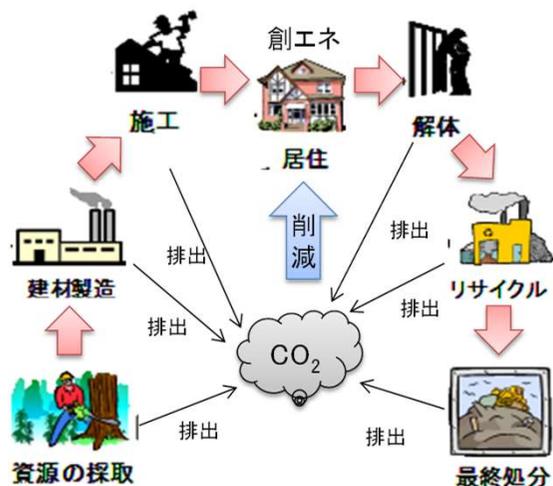
低層共同住宅を新築する事業で、省CO<sub>2</sub>技術の波及・普及に資するプロジェクト

## 【基本要件】

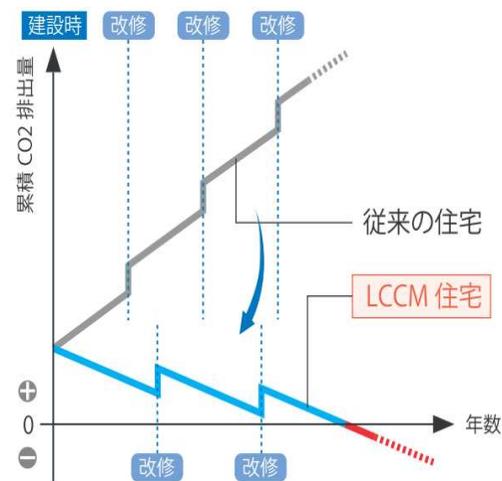
- ・建設～運用～廃棄も含めたLCCO<sub>2</sub>(ライフサイクルCO<sub>2</sub>)を算定し、その結果が0以下となるもの
- ・ZEH基準の水準の省エネ性能(強化外皮基準及び再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減)

## 【LCCM住宅とは】

使用段階のCO<sub>2</sub>排出量に加え、資材製造や建設段階のCO<sub>2</sub>排出量の削減、長寿命化により、ライフサイクル全体(建築から解体・再利用等まで)を通じたCO<sub>2</sub>収支をマイナスにする住宅



LCCM住宅のライフサイクルとCO<sub>2</sub>排出のイメージ



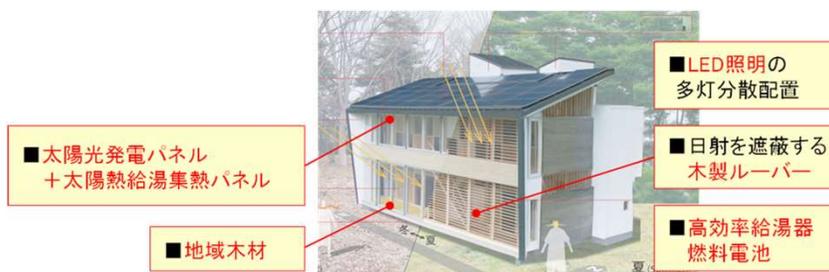
ライフサイクル全体を通じたCO<sub>2</sub>排出量推移のイメージ

## 【LCCM低層共同住宅部門の概要】

一定の要件に該当するLCCM低層共同住宅を新築する事業を先導性の高いプロジェクトとして支援

### ○LCCM住宅の例

LCCM住宅デモンストレーション棟(建築研究所内)



【補助対象工事】 高断熱化・高効率設備に係る工事等

【補助率】 補助対象工事の掛かり増し費用の1/2

【補助限度額】 75万円/戸かつ1億円/プロジェクト

# 分譲住宅トッパー事業者部門(共同住宅)

令和4年度予算案：66.29億円の内数

## 【対象となる事業】

住宅トッパー基準を上回る省エネルギー性能を有する住宅(分譲共同)を新築する事業  
(原則2年以内に完了する事業)

## 【基本要件】

- ・ZEH基準の水準の省エネ性能(強化外皮基準及び再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から20%削減)
  - ・省エネ・省CO<sub>2</sub>の促進に向けた以下の先導的な取り組みを提案し、実施状況を報告するものであること
    - 1)住宅トッパー基準達成の為の仕様を新たに設定し、設定した仕様について、供給計画書及び供給実績報告書を提出すること(※)
    - 2)流通段階(物件掲載サイト・広告等)における省エネ性能の表示を促進する取り組み
    - 3)持続可能な社会の構築に向けた住宅供給事業者としての取り組み(SDGs等) 等
- ※再生可能エネルギー利用設備を設置する提案については積極的に評価

【補助対象範囲】  
・設計費等(省エネルギー性能の第三者評価の取得に関する費用:省エネ計算委託費等)  
・建設工事費(補助対象工事の掛かり増し費用)

【補助率】 補助対象範囲の1/2

【補助限度額】 30万円/戸  
(2,500万円/年かつ5,000万円/プロジェクト)

# サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型) 実績

		H20		H21		H22		H23			H24		H25		H26		H27		H28		H29		H30		R1		R2		R3		計	
		①	②	①	②	①	②	①	②	③	①	②	①	②	①	②	①	②	①	②	①	②	①	②	①	②	①	②				
応募件数		120	35	46	52	49	42	39	35	29	60	32	25	17	11	17	18	19	8	12	24	19	78	13	115	14	50	17	56	14	1066	
採択件数		10	11	16	20	14	14	13	12	21	15	10	11	10	7	10	9	12	6	8	10	9	74	8	108	13	48	16	56	12	583	
採 択 内 訳	建築物	4	5	8	9	8	8	5	6	2	8	4	6	3	4	4	3	8	2	6	2	2	5	5	4	1	3	3	4	8	140	
	中小規模建築物	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	0	1	0	0	2	3	0	1	4	15	
	戸建住宅	4	3	0	5	0	3	3	3	19	5	1	4	3	0	1	1	1	2	0	1	4	0	1	1	0	0	0	1	0	66	
	共同住宅	0	1	2	3	3	0	1	1	0	0	1	0	2	1	2	1	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	0	24	
	LCCM住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67	-	103	8	38	11	48	-	275	
	賃貸TR事業者	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0	1	0	4
	改修	1	1	4	1	2	1	2	0	0	1	2	1	1	1	2	1	0	1	0	0	0	0	2	0	1	1	1	1	0	0	27
	マネジメント	1	1	1	0	1	1	1	2	0	0	2	0	1	1	1	3	1	1	1	2	1	1	0	0	1	0	1	0	1	0	25
	技術の検証	0	0	1	2	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7

注1) 平成23年度第3回は東日本大震災の被災地を対象とした「特定被災区域部門」として実施

注2) 中小規模建築物は、採択条件を見直した平成28年度第2回以降の集計値を示す

注3) 採択後に辞退したものを含む

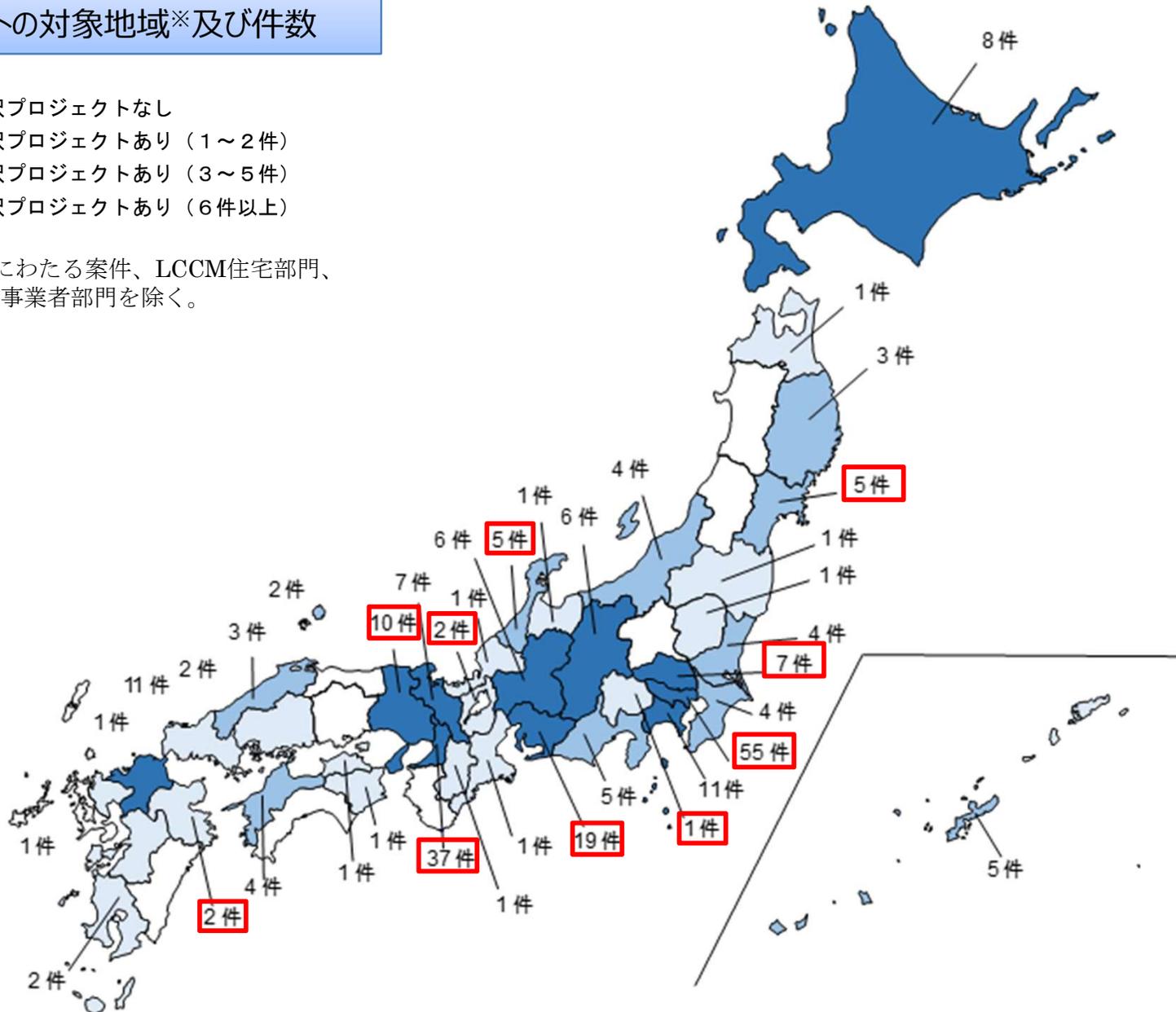
※単位：プロジェクト件数

# サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型) 採択事業の立地

平成20年度～令和3年度  
採択プロジェクトの対象地域※及び件数

- : 採択プロジェクトなし
- : 採択プロジェクトあり (1～2件)
- : 採択プロジェクトあり (3～5件)
- : 採択プロジェクトあり (6件以上)

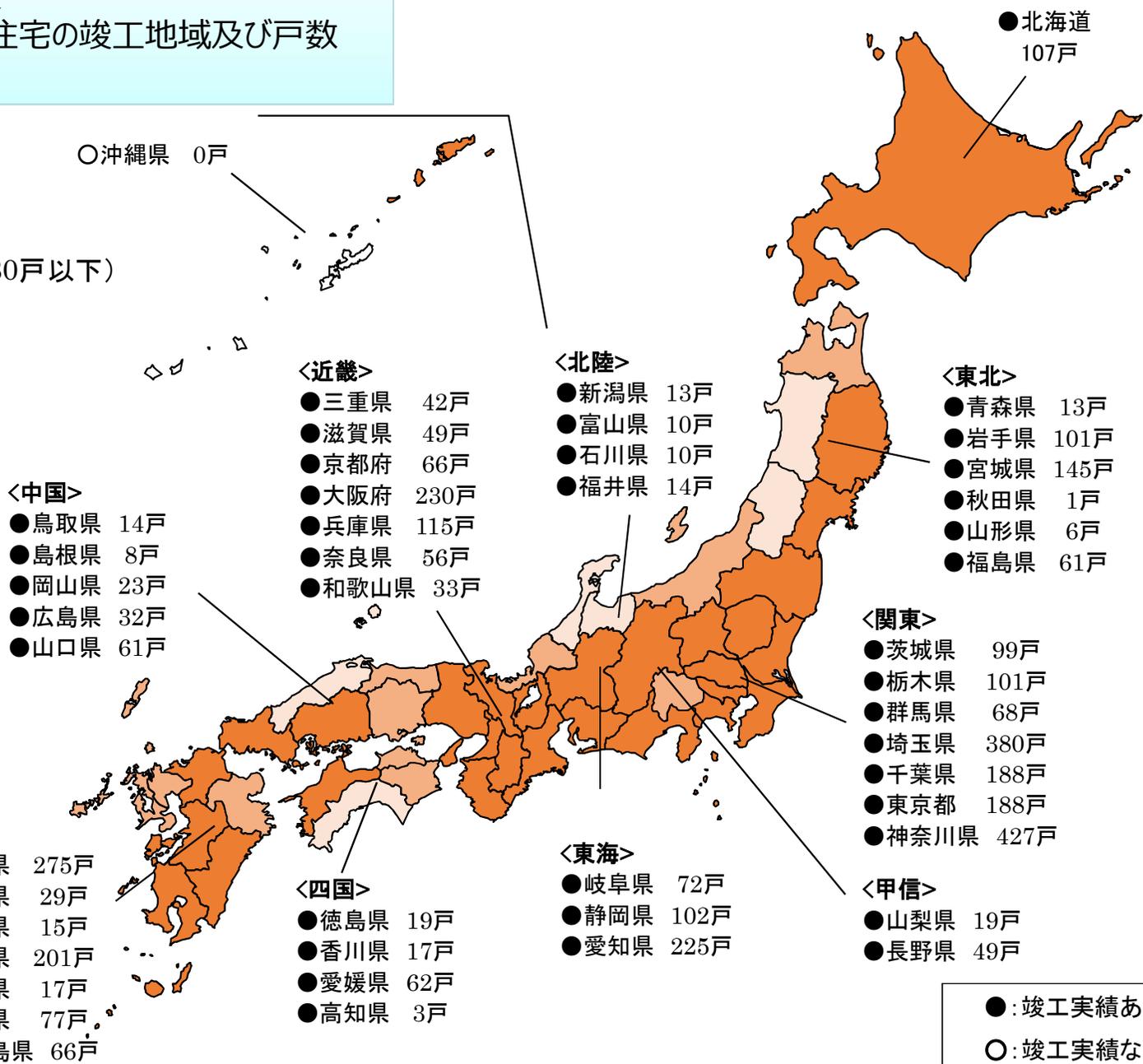
※複数地域にわたる案件、LCCM住宅部門、  
賃貸住宅TR事業者部門を除く。



# サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型) 採択事業の立地

平成20年度～令和2年度  
採択プロジェクトにおける戸建住宅の竣工地域及び戸数  
(全竣工戸数：3,909戸)

- 竣工実績なし
- 竣工実績あり(10戸以下)
- 竣工実績あり(11戸以上30戸以下)
- 竣工実績あり(31戸以上)



※採択プロジェクトにおける戸建住宅の都道府県別竣工戸数(令和2年度末現在)  
※一般部門、戸建特定部門、特定被災区域部門、LCCM住宅部門の合計

# 既存建築物省エネ化推進事業(建築物の省エネ改修)

## 【概要と目的】

令和4年度予算案：66.29億円の内数

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、建築物ストックの省エネ改修の促進を図るため、躯体の改修及び空調の効率化に資する換気設備の導入を行う民間等による省エネ改修工事に対して支援を行う。

下線部は令和3年度補正予算における拡充事項

## 【イメージ】

躯体の省エネ改修

天井、外壁等(断熱)

開口部(複層ガラス、二重サッシ等)等



断熱材  
(例:グラスウール)



高効率設備への改修  
空調、換気、給湯、照明等



高効率  
空調設備



LED照明



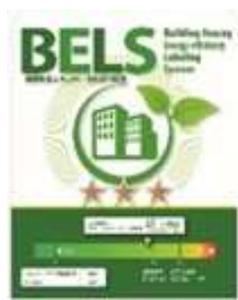
高機能換気設備

バリアフリー改修※

廊下等の拡幅  
手すりの設置  
段差の解消等



スロープの設置



省エネ性能の表示

※省エネ改修工事に併せて実施するもの

## 【補助額等】

＜補助対象＞ (省エネ改修工事・併せて実施するバリアフリー改修工事・エネルギー計測・省エネ性能の表示)に要する費用

＜補助率＞ 補助対象工事の1/3

＜限度額＞ 5,000万円/件(設備部分は2,500万円)

※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として2,500万円を上記補助限度額に加算可能

＜事業期間＞ 原則として当該年度に事業が完了

## 【事業の要件】

以下の要件を全て満たす、建築物(非住宅)の省エネ改修工事

- ① 躯体(壁・天井等)の省エネ改修(高機能換気設備※を設置する場合は、躯体又は外皮の改修)を伴うものであること  
※吸気と排気の間で熱交換を行うことで、空調効率の低下を防止する換気設備
- ② 改修前と比較して20%以上の省エネ効果が見込まれること  
〔ただし、外皮改修面積割合が20%を超える場合は15%以上〕  
・高機能換気設備を設置する場合は、改修に係る部分でのエネルギー消費量の算定が可能
- ③ 改修後に一定の省エネ性能に関する基準を満たすこと
- ④ 改修後に耐震性を有すること
- ⑤ 省エネ性能を表示すること
- ⑥ 事例集への情報提供に協力すること 等

# 既存建築物省エネ化推進事業(省エネ性能の診断・表示に対する支援)

令和4年度予算案：66.29億円の内数

改修を伴わない場合における既存住宅・建築物の省エネ診断・表示に対する支援を行う。

【事業の要件】 300㎡以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示

※「省エネ性能の診断」については、エネルギー使用量の実績値の算出ではなく、設計図書等を基にした、設計一次エネルギー消費量の計算とする。

※「表示」については、建築物省エネ法に基づく第三者認証等とする。

(基準適合認定表示、BELS等)

【補助率】 1/3(特に波及効果の高いものは定額)

## ■補助対象となる費用

- ①設計一次エネルギー消費量、BEI等の計算に要する費用
- ②基準適合認定表示、BELS等の第三者認証取得に必要な申請手数料
- ③表示のプレート代など

## <波及効果の高いものとして想定される取組みの例>

下記のような取組みを一体的に行う場合

- ・企業の環境行動計画への位置付け
- ・広告チラシやフロアマップに表示を掲載
- ・建物エントランスの目立つ場所にプレートを表示
- ・環境教育の取り組みと連携して表示を活用  
(エコストアガイドマップの作成と表示、エコストア探検ツアー等)等

## ★事例の詳細は下記HPに記載

[https://www.kkj.or.jp/kizon\\_se/kizonh30-seinoushindaan\\_dl.html](https://www.kkj.or.jp/kizon_se/kizonh30-seinoushindaan_dl.html)

※取り組みの波及効果については、専門家等の判断による。

## ■表示の例(広告チラシやフロアマップ)



# 令和4年度の主な補助事業の種類と公募スケジュール

事業名	公募スケジュール（予定）
サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）	第1回：5月上旬公募開始 第2回：時期未定
既存建築物省エネ化推進事業	
省エネ改修工事に対する支援	第1回：5月上旬公募開始 第2回以降：未定
省エネ性能の診断・表示に対する支援	5月上旬～

---

以下、参考資料

# 長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会

## 設置趣旨

令和3年5月28日に「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」が公布されたことを受け、長期優良住宅認定制度において、新たに創設される災害配慮基準や建築行為無し認定に係る新基準の他、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた省エネ対策の強化に係る認定基準（技術的基準）の見直し等について議論するため、有識者等による検討会を設置する。

### 【検討事項】

#### <法改正により新設された認定基準>

- ・災害配慮基準の策定（法改正第一弾施行：令和4年2月20日施行）
- ・建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設（法改正第二弾施行：令和4年10月1日施行）

#### <2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現>

- ・認定基準に係る省エネ対策の強化
- ・住宅性能評価における省エネ対策に係る上位等級の創設

#### <共同住宅に係る認定基準の合理化等>

- ・賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定
- ・その他共同住宅の認定基準の合理化 等

## 検討スケジュール

- 第1回検討会 (R3.6.29)
- 第2回検討会 (R3.9.16)
- 第3回検討会 (R3.12.20)

## 委員等(敬称略)

座長	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科特任教授
	池本 洋一	(株)リクルートSUUMO編集長兼SUUMオリサーチセンター長
	楠 浩一	東京大学地震研究所災害科学系研究部門教授
	齋藤 卓三	(一財)ベターリビング住宅・建築評価センター認定・評価部長
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
	鈴木 大隆	(地独)北海道立総合研究機構 理事
	對馬 まり	横浜市建築局建築指導部建築企画課 建築環境担当課長
	出口 健敬	(一社)不動産協会 事務局長代理
	西澤 哲郎	(一社)住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会SWG1 リーダー
	藤本 秀一	国土技術政策総合研究所住宅研究部 住宅計画研究室長

## 1. 改正法により新設された認定基準

### （1）災害配慮基準の創設

- ・ 災害の激甚化・頻発化を踏まえ、認定基準として「自然災害による被害の発生の防止又は軽減に配慮されたものであること」を新たに追加

- ・ 基本方針において、①原則として認定しない地域、②所管行政庁が必要な構造・設備に係る制限を定めることができる等の考え方を例示。

### （2）建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

- ・ 建築行為を伴わない既存住宅の認定をするための認定基準を新たに創設

- ・ 新築後に（増改築せずに）認定を受ける場合は新築基準、増改築後に認定を受ける場合は増改築基準を適用。

## 2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現

### （1）省エネ性能の上位等級の創設（住宅性能表示）

- ・ 断熱等性能等級は等級4、一次エネルギー消費量等級は等級5が最高等級。
- ・ ZEH相当の断熱性能や設備の効率を評価できない。

- ・ 断熱等性能等級と一次エネルギー消費量等級に、ZEH水準の等級を新たに創設。  
 ※断熱等性能等級5  $U_A \leq 0.6$ （6地域）等  
 ※一次エネルギー消費量等級6  $BEI \leq 0.8$ （省エネ基準▲20%）
- ・ ZEH水準を上回る等級は、検討の上で位置づけ。

### （2）省エネ対策の強化

- ・ 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、建築物省エネ法に基づく性能向上計画認定に係る誘導基準をZEH相当の水準に引上げ、整合させることを検討。

- ・ 断熱性能について、ZEH水準の基準に引き上げ。  
 ※住宅性能表示の断熱等性能等級5  $U_A \leq 0.6$ （6地域）等
- ・ 一次エネルギー消費量性能について、ZEH水準の基準を追加。  
 ※ $BEI \leq 0.8$ （省エネ基準▲20%）

## 3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等

**(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定**

- ・ 現行の認定基準は、分譲住宅を想定した基準であり、賃貸住宅の実態に合わないとの指摘。

- ・ 維持管理・更新の容易性に係る専用配管の基準等は、区分所有住宅以外では適用しない。

- ・ 可変性の基準について、床下空間等の高さを含めて必要高さを算定できるよう合理化。

**(2) 耐震性に係る基準の見直し**

- ・ 設計の実態を踏まえ、簡易な方法による計算を行えるようにする必要。
- ・ 近年の大規模地震等の新たな知見を踏まえて合理化する必要。

- ・ 一般的に用いられている保有水平耐力計算の結果を用いて簡易に変形角を確認する新たな計算方法を位置づけ。
- ・ 新たな計算法による場合の基準値を「応答層間変形角が1/75以下」とする。

**(3) 共同住宅等に係る規模の基準の見直し**

- ・ 小規模な世帯の増加等を踏まえ、共同住宅等の実態に即した面積基準※の合理化が必要
- ※ 55㎡以上（地域の実情を勘案して所管行政庁が40㎡を下回らない範囲内で別に面積を定める場合にはその面積）

- ・ 共同住宅等の面積基準について、原則を合理化（55㎡→40㎡以上）。

**(4) その他近年の技術・知見の反映**

- ・ 構造躯体等の劣化対策及び維持管理・更新の容易性に関する基準について、近年の技術・知見等に応じた基準に合理化が必要。

- ・ 劣化対策：RC造のかぶり厚を1cm減じることができると外装仕上げ材を新たに位置付け。
- ・ 維持管理・更新の容易性：樹脂管等を、配管の切断工事を軽減する対策として新たに位置付け。

# 非住宅において求める省エネ性能について

- ZEBの取組を推進する観点から、エコまち法に基づく低炭素建築物認定基準において求める一次エネの水準を、ZEB基準(ZEB Oriented)相当の省エネ性能に整合させる。
- 低炭素建築物の認定基準は、誘導すべき基準であることから外皮基準を存置する。なお、将来の建築物省エネ法の省エネ基準(義務基準)を、今回改正する誘導的基準相当に引き上げる際には、現行の省エネ基準において外皮基準が要件化されていないことも踏まえ、外皮基準を要件化することを前提とせず、慎重に検討する。

【現行】

	用途	一次エネ(BEI)の水準	外皮(BPI: PAL*の達成)の水準
建築物省エネ法 省エネ基準	—	1.0※1	—
建築物省エネ法 誘導基準	—	0.8※1	1.0
エコまち法 低炭素建築物 認定基準	—	0.9※1	1.0
ZEB Oriented 相当の 省エネ性能	事務所等、 学校等、工場等	0.6※2	—
	ホテル等、病院等、 百貨店等、集会所等	0.7※2	—

【改正案】

	用途	一次エネ(BEI)の水準	外皮(BPI: PAL*の達成)の水準
建築物省エネ法 省エネ基準	—	1.0※1	—
建築物省エネ法 誘導基準	事務所等、 学校等、工場等	0.6※2	1.0
	ホテル等、病院等、 百貨店等、集会所等	0.7※2	1.0
エコまち法 低炭素建築物 認定基準	事務所等、 学校等、工場等	0.6※2	1.0
	ホテル等、病院等、 百貨店等、集会所等	0.7※2	1.0
ZEB Oriented 相当の 省エネ性能	事務所等、 学校等、工場等	0.6※2	—
	ホテル等、病院等、 百貨店等、集会所等	0.7※2	—

※1 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。  
 ※2 再生可能エネルギーを除く。

※複合建築物の取扱い等について建築物省エネ法誘導基準に適合させる。

# 住宅において求める省エネ性能について

○ ZEHの取組を推進する観点から、エコまち法に基づく低炭素建築物認定基準において求める省エネ性能を、ZEH基準の省エネ性能(再エネ除く)に整合させることとする。

【現行】

			地域の区分							
			1	2	3	4	5	6	7	8
建築物省エネ法 省エネ基準	一次エネ基準(BEI)		1.0 <sup>※1</sup>							
	外皮基準	UA値	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
		η AC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
建築物省エネ法 誘導基準	一次エネ基準(BEI)		0.9 <sup>※1</sup>							
	外皮基準 (省エネ基準に適合)	UA値	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
		η AC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
エコまち法低炭素 建築物認定基準	一次エネ基準(BEI)		0.9 <sup>※1</sup>							
	外皮基準	UA値	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
		η AC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
ZEH	一次エネ水準(BEI)		0.8 <sup>※2</sup>							
	強化外皮基準	UA値	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
		η AC値 (省エネ基準に適合)	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7



【改正案】

建築物省エネ法 省エネ基準	一次エネ基準(BEI)		1.0 <sup>※1</sup>							
	外皮基準	UA値	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
		η AC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
建築物省エネ法 誘導基準	一次エネ水準(BEI)		0.8 <sup>※2</sup>							
	強化外皮基準	UA値	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
		η AC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
エコまち法低炭素 建築物認定基準	一次エネ水準(BEI)		0.8 <sup>※2</sup>							
	強化外皮基準	UA値	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
		η AC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
ZEH	一次エネ水準(BEI)		0.8 <sup>※2</sup>							
	強化外皮基準	UA値	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
		η AC値 (省エネ基準に適合)	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7

※1 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。

※2 再生可能エネルギーを除く。

# 低炭素建築物に基づくその他の認定基準について

○ ZEH・ZEBの取組を推進する観点から、太陽光発電設備の設置を要件化し、従来の選択項目のうち1以上の項目に適合するものとする。

※太陽光発電設備の設置要件は、シンプルかつ条件不利地域や高層の住宅・建築物にも配慮した水準とする。

## 第1又は第2のいずれかに適合する

第1 1～8のうち2以上の項目に適合すること。

1 節水に関する取組みでいずれかに該当

- ① 便器の半数以上に節水便器を採用                      ② 水栓の半数以上に節水水栓を採用
- ③ 定置型の電気食器洗い機を設置（共同住宅等は住戸の半数以上）

2 雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備の設置

3 エネルギー管理に関する取組について、次のいずれかに該当

- ① HEMSの設置（共同住宅等は、住戸の半数以上）                      ② BEMSの設置

4 太陽光発電設備等の再生可能エネルギー発電設備と連系した蓄電池の設置（共同住宅等は住戸の半数以上）

5 ヒートアイランド対策に関する取組について、次のいずれかに該当

- ① 敷地面積に対し緑地、水面等の面積割合を10%以上とすること。
- ② 日射反射率の高い舗装材により被覆した面積の敷地面積に対する割合を10%以上とすること。
- ③ 緑化等の対策をした面積の屋根面に対する割合を20%以上とすること。
- ④ 緑化対策をした面積の外壁面積に対する割合を10%以上とすること。
- ⑤ ①の割合、②の割合、③の割合の2分の1及び④の割合の合計を10%以上とすること。

6 日本住宅性能表示基準に定める劣化対策等級に係る評価が等級3に該当する措置

7 木造住宅又は木造建築物

8 高炉セメント又はフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分に使用

第2

建築物の総合的な環境性能評価に基づき、標準的な建築物と比べて低炭素化に資する建築物として、法第53条第1項に規定する所管行政庁が認めるものとする。

【現行】

# 低炭素建築物に基づくその他の認定基準について

【改正案】

## 第1又は第2のいずれかに適合する

第1 (1) 及び (2) のいずれにも適合すること。

(1) 再生可能エネルギーを導入すること。

住宅 (戸建)	建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準に基づき、当該建築物の省エネ量と創エネ量の合計が、各設備の基準一次エネルギー消費量の合計※1の1/2以上となること。
住宅 (共同)	再生可能エネルギーを導入すること。
非住宅	再生可能エネルギーを導入すること。

(2) 1～9のうち1以上の項目に適合すること。

- 1 節水に関する取り組みでいずれかに該当
  - ① 便器の半数以上に節水便器を採用
  - ② 水栓の半数以上に節水水栓を採用
  - ③ 定置型の電気食器洗い機を設置(共同住宅等は住戸の半数以上)
- 2 雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備の設置
- 3 エネルギー管理に関する取組について、次のいずれかに該当
  - ① HEMSの設置(共同住宅等は、住戸の半数以上)
  - ② BEMSの設置
- 4 太陽光発電設備等の再生可能エネルギー発電設備と連系した蓄電池(共同住宅等は住戸の半数以上)の設置
- 5 ヒートアイランド対策に関する取組について、次のいずれかに該当
  - ① 敷地面積に対し緑地、水面等の面積割合を10%以上とすること。
  - ② 日射反射率の高い舗装材により被覆した面積の敷地面積に対する割合を10%以上とすること。
  - ③ 緑化等の対策をした面積の屋根面に対する割合を20%以上とすること。
  - ④ 緑化対策をした面積の外壁面積に対する割合を10%以上とすること。
  - ⑤ ①の割合、②の割合、③の割合の2分の1及び④の割合の合計を10%以上とすること。
- 6 日本住宅性能表示基準に定める劣化対策等級に係る評価が等級3に該当する措置
- 7 木造住宅又は木造建築物
- 8 高炉セメント又はフライアッシュセメントを構造耐力上主要な部分に使用
- 9 V2H充放電設備等※2の設置

第2

建築物の総合的な環境性能評価に基づき、標準的な建築物と比べて低炭素化に資する建築物として、法第53条第1項に規定する所管行政庁が認めるものとする。

※1 家電等その他一次エネルギー消費量は除く。

※2 電気自動車に充電可能とする設備を含む。

## 共同住宅における評価単位の取扱いについて

○ ZEHの取組を推進する観点から、外皮基準は単位住戸、一次エネルギー消費量は住棟全体で評価を行うこととし、ZEHの評価単位と整合させる。

※ 一次エネルギー消費量の評価単位は、再生可能エネルギーの導入を前提とするものについては、単位住戸の合計に共用部を含めた、住棟全体での評価を行うものとする。

※ 今後、共同住宅の外皮基準の評価に関して、住戸間の熱損失の扱いについて検証を行う。

【現行】

		基準	
		外皮基準	一次エネルギー消費量基準
建築物省エネ法	誘導基準	○ 単位住戸 ○ 住戸平均	○ 住棟評価(単位住戸の合計) ○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
エコまち法	低炭素建築物 認定基準	○ 単位住戸	○ 単位住戸 ○ 住棟評価(単位住戸の合計) ○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
ZEH	ZEH-M	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)



【改正案】

		基準	
		外皮基準	一次エネルギー消費量基準
建築物省エネ法	誘導基準	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計) ○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
エコまち法	低炭素建築物 認定基準	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)
ZEH	ZEH-M	○ 単位住戸	○ 住棟評価(単位住戸の合計+共用部)

## 断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6の基準案

## 断熱等性能等級5

(1) 外皮平均熱貫流率 ( $U_A$  [W/(m<sup>2</sup>·K)]) 及び冷房期の平均日射熱取得率 ( $\eta_{AC}$ ) の基準値

等級		地域区分							
		1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)
等級5	$U_A$	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級4	$U_A$	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級3	$U_A$	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級2	$U_A$	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	—	—	—	—

## (2) 結露の発生を防止する対策に関する基準

等級	必要な措置 (○：必要 -：不要)			
	防湿層の設置	通気層の設置	構造熱橋部の断熱補強	コンクリートへの断熱材の密着
等級5※	○	○	○	○
等級4	○	○	○	○
等級3	○	—	—	○
等級2	○	—	—	—

※ 等級4と同じ基準とする

## 一次エネルギー消費量等級6

## 一次エネルギー消費性能に関する基準 (BEI)

等級	BEI
等級6	0.8以下※1
等級5	0.9以下
等級4	1.0以下
等級3 (既存のみ)	1.1以下

## 一次エネルギー消費性能：BEI

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量}^{\ast 2}}{\text{基準一次エネルギー消費量}^{\ast 2}}$$

※1 太陽光発電設備によるエネルギー消費量の削減は見込まない

※2 事務機器等/家電等エネルギー消費量 (通称：「その他一次エネルギー消費量」) は除く

## 省エネ性能に係るさらなる上位等級(戸建住宅の断熱等級6・7)の基準案(表示方法)

## 表示方法基準

表示事項	適用範囲	表示方法	説明事項	説明に用いる文字
5-1 断熱等性能等級	一戸建ての住宅又は共同住宅等	等級(一戸建ての住宅にあつては1、2、3、4、5、6又は7(7は地域の区分が8地域以外の地域である場合に限る。)、共同住宅等にあつては1、2、3、4又は5)による。この場合においては、地域の区分を併せて明示する。また、一戸建ての住宅にあつては等級7(地域の区分が8地域である場合にあつては等級6)、共同住宅等にあつては等級5の場合に、外皮平均熱貫流率(単位を $W/(m^2 \cdot K)$ とし、地域の区分の8地域を除く。)及び冷房期の平均日射熱取得率(地域の区分の1、2、3及び4地域を除く。)を併せて明示することができる。	等級7	熱損失等のより著しい削減のための対策が講じられている
			等級6	熱損失等の著しい削減のための対策が講じられている
			等級5	熱損失等のより大きな削減のための対策が講じられている
			等級4	熱損失等の大きな削減のための対策(建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令に定める建築物エネルギー消費性能基準に相当する程度)が講じられている
			等級3	熱損失等の一定程度の削減のための対策が講じられている
			等級2	熱損失の小さな削減のための対策が講じられている
			等級1	その他

## 省エネ性能に係るさらなる上位等級(戸建住宅の断熱等級6・7)の基準案(評価方法)

外皮平均熱貫流率( $U_A$ )及び冷房期の平均日射熱取得率( $\eta_{AC}$ )の基準

- ・ 暖冷房にかかる一次エネルギー消費量の削減率(概ね30%削減、概ね40%削減)を目安として水準を設定。
- ・ 8地域については、等級6を上回る現実的な日射遮蔽対策が想定されないため、等級7は設定を行わない。

## ＜戸建住宅の断熱等性能等級6・7の基準案＞

等級		地域区分							
		1 (夕張等)	2 (札幌等)	3 (盛岡等)	4 (会津若松等)	5 (水戸等)	6 (東京等)	7 (熊本等)	8 (沖縄等)
等級7 (戸建住宅)	UA	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—
等級6 (戸建住宅)	UA	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
等級5	UA	0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級4	UA	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
等級3	UA	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
等級2	UA	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	$\eta_{AC}$	—	—	—	—	—	—	—	—