

住宅トッパー制度に関する事業者向け説明会

日時：令和2年1月14日（火）15:30～17:30

場所：国土交通省（中央合同庁舎3号館） 10階共用会議室

議事次第

1. 開会

2. 議事

（1）住宅トッパー制度の概要と報告方法について

① 制度の概要と報告方法（40分）

② 質疑応答（20分）

（2）住宅の省エネ化に向けた取組に対する補助事業について

～サステナブル建築物等先導事業（賃貸住宅トッパー事業者部門）の事業概要と実施スケジュールについて等～

① 事業概要と実施スケジュール（20分）

② 質疑応答（10分）

3. 閉会

配布資料一覧

資料1 住宅トッパー制度の概要と報告方法について

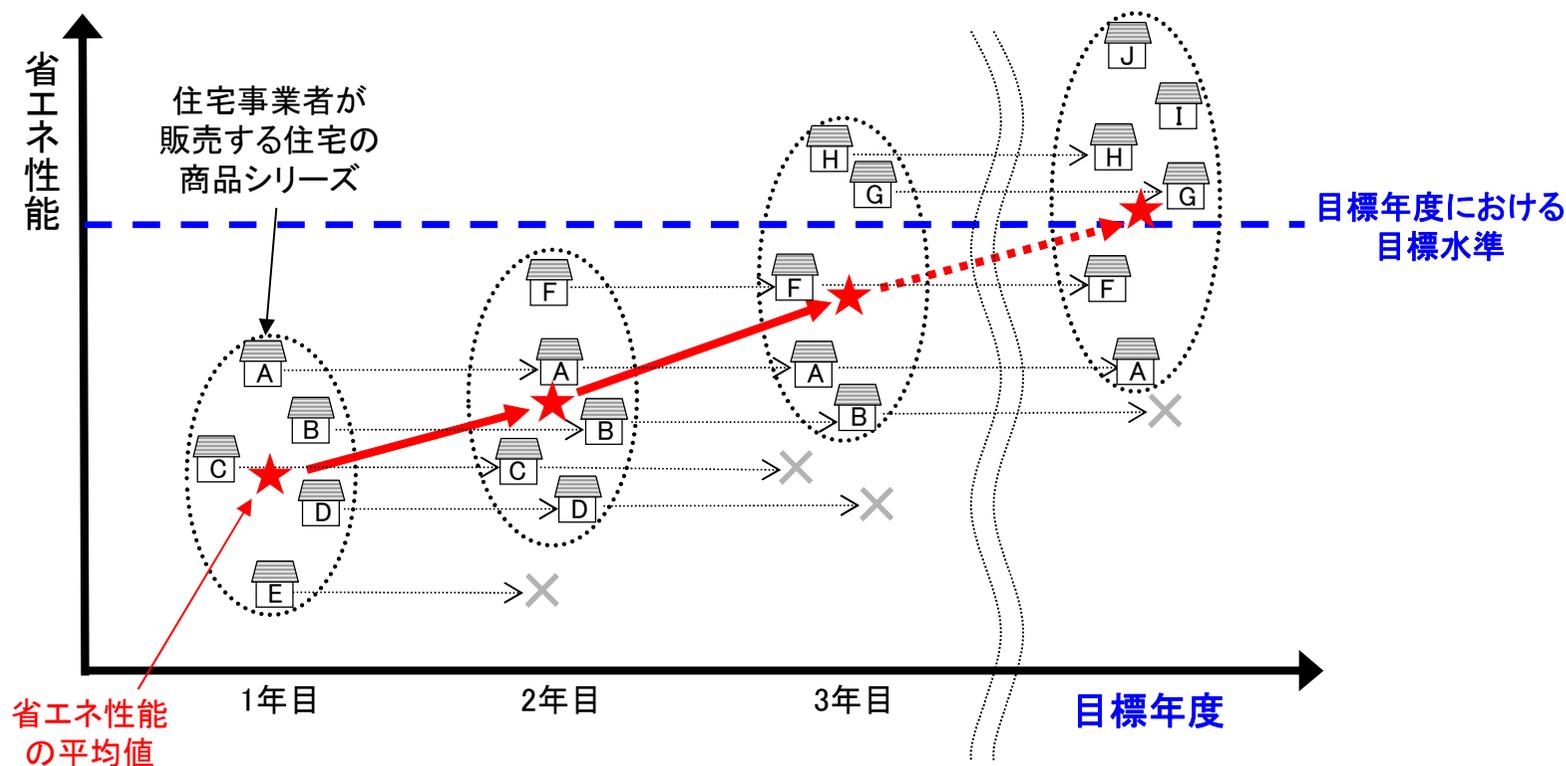
資料2 住宅の省エネ化に向けた取組に対する補助事業について

住宅トツプランナー制度の概要と報告方法について

住宅トツプランナー制度について

<住宅事業者の供給する分譲戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートの省エネ性能向上を促す措置>

- 構造・設備に関する規格に基づき住宅を建築し分譲することを業として行う建築主（特定建築主）や、構造・設備に関する規格に基づき住宅を建設する工事を業として請け負う者（特定建設工事業業者）に対して、その供給する**分譲戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートの省エネ性能の向上の目標（トッパー基準）を定め**、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、**一層の省エネ性能の向上を誘導**。
- 制度の対象となる住宅事業者に対しては、目標年度において、目標の達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令（罰則）をすることができる。



	対象事業者	目標年度	外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2
注文戸建住宅	年間 300戸以上供給	2024年度	省エネ基準に適合	省エネ基準※3に比べて25%削減 ただし、当面の間は、 省エネ基準※3に比べて20%削減
賃貸アパート	年間1,000戸以上供給	2024年度		省エネ基準※3に比べて10%削減
建売戸建住宅	年間 150戸以上供給	2020年度		省エネ基準※3に比べて15%削減

※1 各年度に供給する全ての住宅に対して求める水準

※2 各年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準

※3 その他一次エネルギー消費量を除く

報告方法について

■ 報告対象事業者

各年度内に供給した住宅の戸数が住宅の区分ごとの要件を満たした事業者

- 例) A社 注文戸建 500戸、賃貸 1,000戸、建売戸建 300戸 ⇒ 全て報告
B社 注文戸建 500戸、賃貸 100戸、建売戸建 100戸 ⇒ 注文戸建について報告
C社 注文戸建 500戸、賃貸 100戸、建売戸建 300戸 ⇒ 注文戸建、建売戸建について報告
D社 注文戸建 200戸、賃貸 500戸、建売戸建 100戸 ⇒ 報告対象外

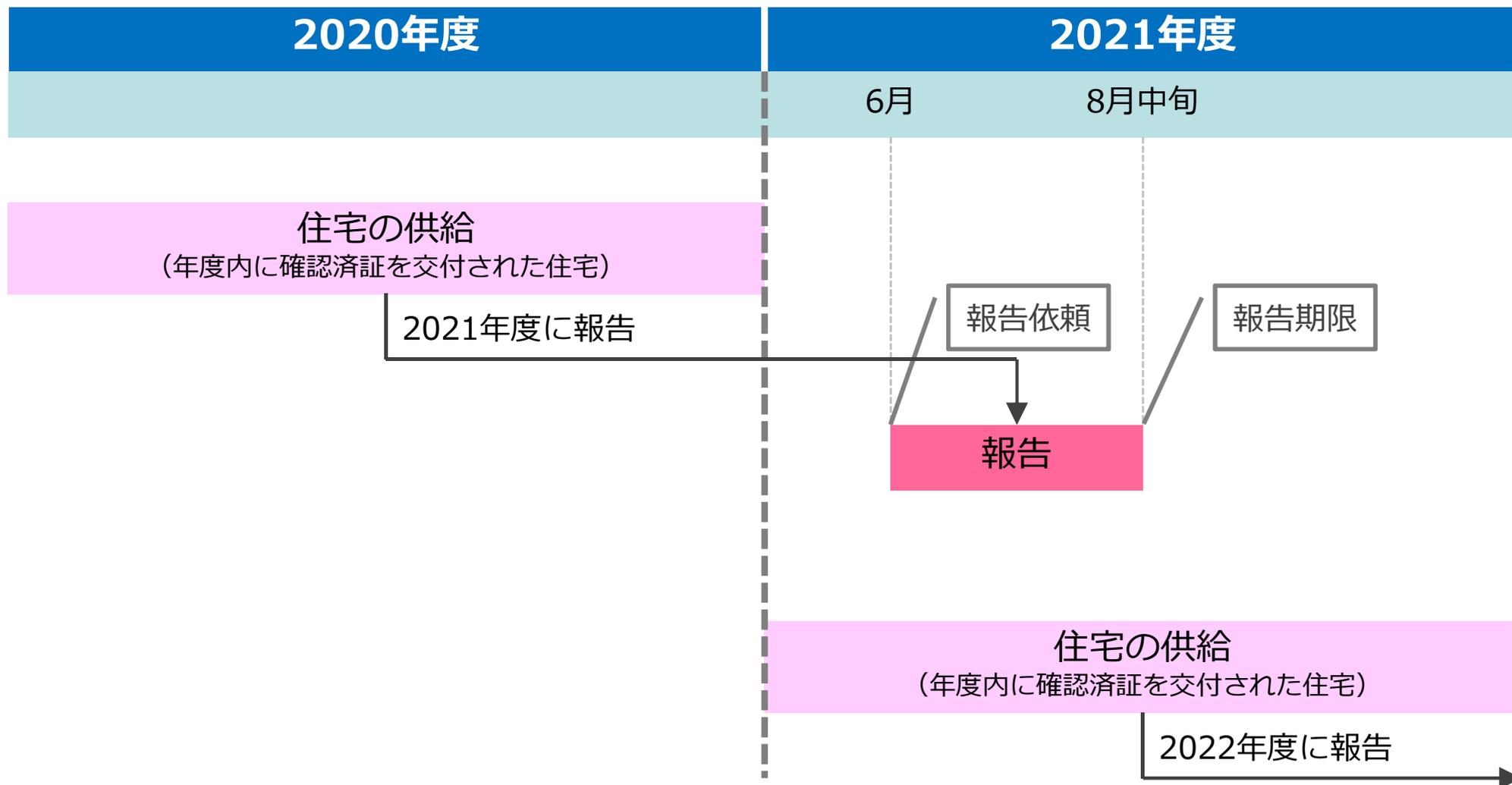
<「供給した住宅」の考え方>

各年度内に「確認済証」が交付された住宅を対象として戸数のカウントやその省エネ性能の報告を行う

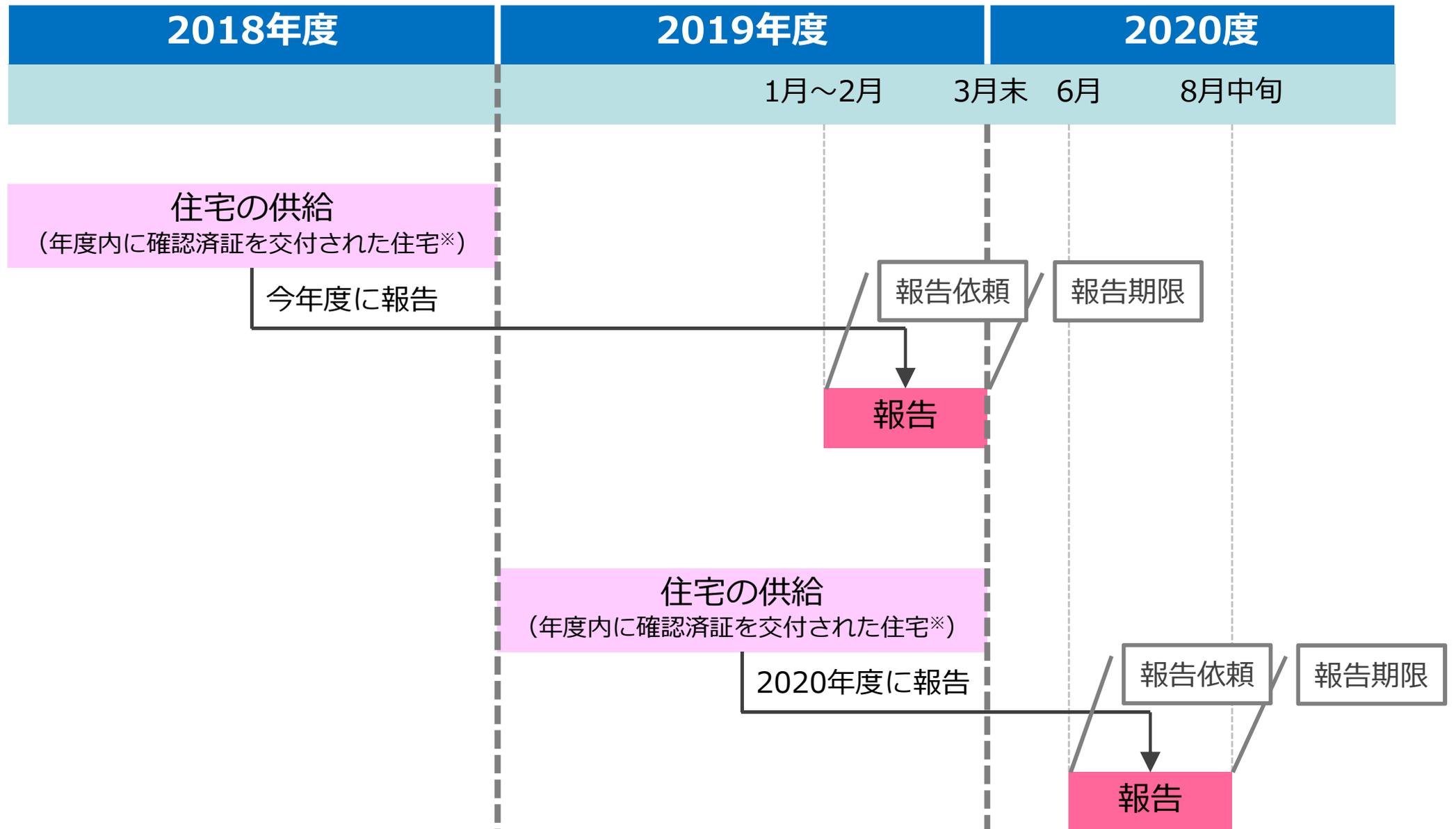
※建売戸建住宅の2018年度及び2019年度分の報告に限り、これまでの報告方法と同様に、「検査済証」が交付された住宅を対象としてカウントすることも可

■ 報告時期

国交省から報告依頼を毎年6月頃に発出し、8月中旬までに報告



建売戸建住宅の2018年度、2019年度報告のスケジュール 国土交通省



※年度内に検査済証を交付された住宅とすることも可能

<報告対象事業者について①>

Q：「請負型規格住宅」の定義とはなにか。

A：自らが定めた住宅に構造・設備に関する規格に基づき住宅を新たに建設する工事を業として請け負う事業者が、その規格に基づき新たに建設する住宅を指します。

このため、分譲住宅のような請負契約によらない住宅や外皮や設備の仕様について、予め自ら定めた仕様やリストの中から選択するのではなく、建設する住宅ごとにゼロから検討する住宅は、「請負型規格住宅」には該当しません。住宅トッパー制度への対象有無が不明瞭な場合は、国土交通省までお問合せください。

Q：賃貸アパートとはどのようなものを指すのか。

A：わかりやすさの観点から、便宜上「賃貸アパート」と表現していますが、住宅事業者が請負契約に基づき建設する請負型規格住宅のうち、共同住宅及び長屋のことを指します。

Q：対象となる事業者の年間供給戸数への該当は、注文戸建、賃貸アパート等の住宅種別毎に判断するのか。

A：貴見の通り、対象となる事業者の年間供給戸数への該当は、注文戸建、賃貸アパート等の住宅種別毎に判断します。

Q：対象事業者には連絡が来るのか。あるいは、自主的に報告が必要なのか。

A：国土交通省が報告対象事業者と想定している事業者には個別に報告の依頼をお送りしますが、その依頼がない場合であって、報告対象事業者に該当する場合は、国土交通省までご連絡ください。

<報告対象事業者について②>

Q：フランチャイズ契約を結んで、住宅を供給している場合、報告はグループ全体で行う必要があるのか。

A：フランチャイズ契約を結んでいる場合であっても、報告は法人単位で行うこととなります。なお、グループ全体でまとめて報告いただいても差し支えありませんが、その場合、法人単位の内訳が分かる形でご報告いただく必要があります。

Q：A社が建築主と設計施工の請負契約を交わした上で、実際の施工はA社からB社に委託契約を交わした上でB社が行っている場合、報告はA社が行うことになるのか。

A：貴見の通りです。

<住宅トップランナー基準について>

Q：一次エネルギー消費量基準の削減水準である▲10%、▲15%、▲20%、▲25%は、何をもって判断するのか。

A：特定建築主が、各年度に新築する分譲型一戸建て規格住宅に係る設計一次エネルギー消費量の合計が、特定建築主基準一次エネルギー消費量の合計を超えていないか、又は特定建設工事業者が、各年度に新たに建設する請負型規格住宅に係る設計一次エネルギー消費量の合計が、特定建設工事業者基準一次エネルギー消費量の合計を超えていないかで判断されます。

Q：トップランナー基準の「目標年度」の意味を明確に知りたい。

A：目標年度において、トップランナー基準において定められた水準を達成していることに加え、目標年度以後も当該水準を達成し続けることを求めています。

<報告対象となる住宅について>

Q：300㎡以上の注文住宅や賃貸アパートについては、対象となるのか。また、増改築やリフォーム物件は報告対象か。

A：住宅トップランナー制度は、規模に限らず対象となります。また、報告対象は新築物件のみとなります。

Q：建築確認済証の交付を受けたが、建設していない住宅についても報告する必要があるのか。

A：実際に建設していない住宅については、報告の対象に含める必要はありません。

Q：住宅事業者が賃貸アパートを設計・建設し、地主等に分譲した場合も報告の対象となるのか。

A：住宅事業者が建設し、地主等に分譲した賃貸アパートの場合、請負契約によらない共同住宅となりますので、報告の対象外となります。

Q：2世帯住宅の場合、戸建住宅と賃貸アパートのどちらで報告するのか。

A：建築基準法の戸建住宅に該当する場合は戸建住宅、共同住宅・長屋に該当する場合は賃貸アパートとして報告いただくこととなります。

■ 報告方法と提出物

次の提出物の電子データを、原則電子メール又はCD-R,DVD-R等の郵送により提出する。

- ① 報告様式
- ② 住宅又は住宅タイプごとのエネルギー消費性能算定結果

① 報告様式

(報告様式1) 参考

令和〇年〇月〇〇日

国土交通大臣 赤羽 一嘉 殿

特定建築主が新築する分譲型一戸建て規格住宅に係る業務の状況に関する報告について

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第28条第4項の規定に基づき、平成30年4月1日から平成31年3月31日までに、確認済証

イメージ

分譲型一戸建て規格住宅の新築戸数 〇〇〇戸

〇〇〇〇株式会社
〇〇〇〇 〇〇〇〇

担当者名	〇〇〇〇
TEL	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
FAX	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
Eメールアドレス	〇〇〇〇〇〇〇

1) 住宅ごとに算定結果のPDFファイルを提出する方法【ファイル名=新築戸数】

2) 住宅タイプごとに算定結果のPDFファイルを提出する方法【ファイル名に新築戸数明記】

3) 住宅タイプごとに算定結果のPDFファイルを提出する方法【住宅タイプごとの集計表添付】

※様式の電子データは国土交通省HPに掲載（予定）

記入事項

- ① 報告日
- ② 新築した住宅戸数
- ③ 社名、代表者名 ※社印等は不要
- ④ 連絡担当者の情報（氏名、連絡先）
- ⑤ 「住宅又は住宅タイプごとのエネルギー消費性能算定結果」において該当する報告方法

注意事項

- 計算プログラムは、建築研究所HPに掲載される「エネルギー消費性能計算プログラム（バージョンは、Ver.2.3.1以降のもの）」を使用すること
- プログラムより出力されたPDFデータは、編集せずに提出すること
- 提出するPDFデータのファイル名は、全て異なる名称にすること

② 住宅又は住宅タイプごとのエネルギー消費性能算定結果

建築物エネルギー消費性能基準（H28年4月以降）
一次エネルギー消費量計算結果（住宅）

1. 住宅/住戸(タイプ)の設計一次エネルギー消費量等				
(1)住宅/住戸(タイプ)の名称(棟名)	〇〇〇〇(戸建住宅)			
(2)床面積	主たる居室	その他の居室	非居室	計
	20.81㎡	51.34㎡	38.93㎡	120.08㎡
(3)地域の区分/年間の日射地域区分	6地域			
(4)一次エネルギー消費量(1戸当たり)	設計一次エネルギー [MJ]		基準一次エネルギー [MJ]	
	種別設備	13900	13300	
	冷房設備	6036	5634	
	換気設備	4583	4542	
	給湯設備	27637	25091	
	照明設備	10850	10765	
	その他の設備	21241	21241	
	発電設備の発電量のうち自家消費分*1	-	-	
	コージェネレーション設備の発電量に依存する発電量*2	-	-	
	合計	84288	80653	
(5)削減	一次エネルギー消費量(CO ₂ 削減率)	84.3	80.7	
(6)削減率	一次エネルギー消費量(CO ₂ 削減率)	9.5		

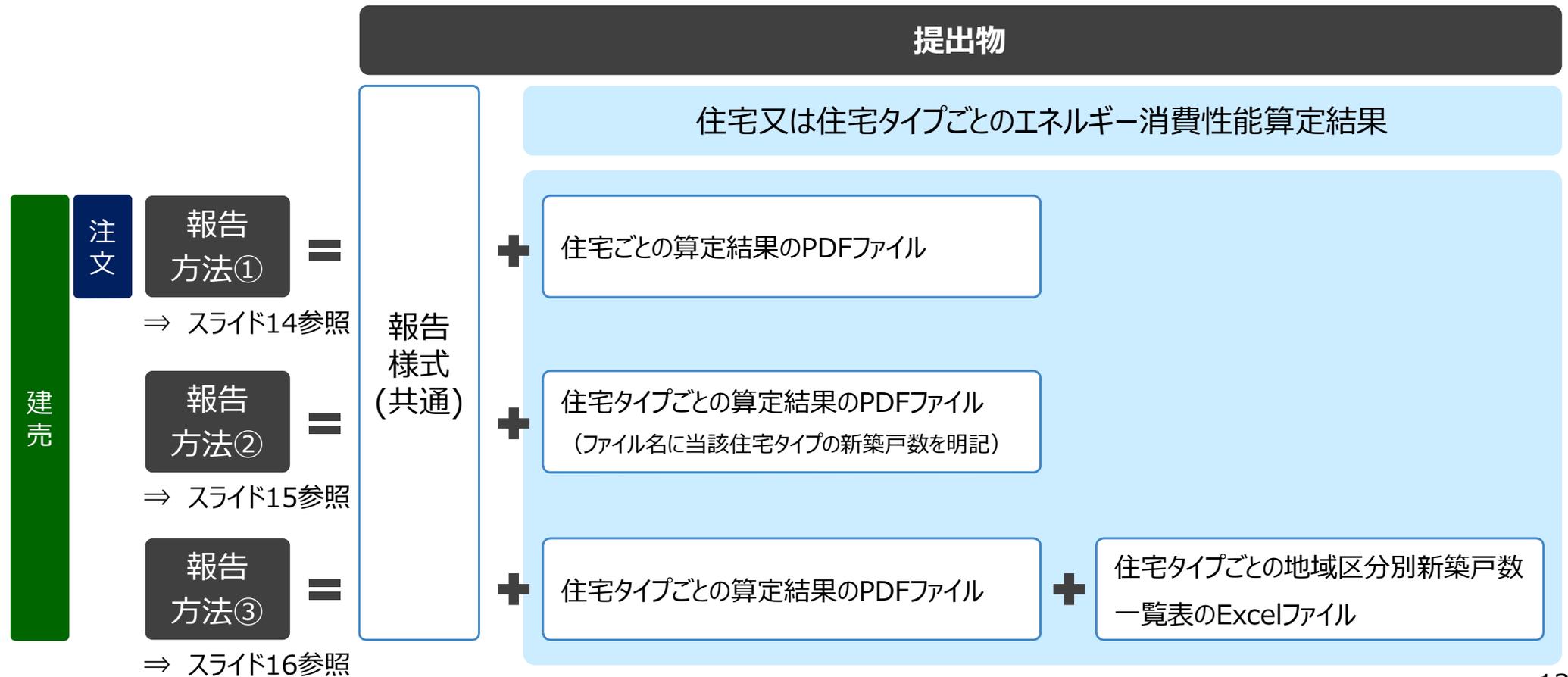
イメージ

2. 住宅/住戸(タイプ)の設計一次エネルギー消費量等	
(1) 暖房仕様	外気/設備仕様
A. 設備仕様	設備自体の外気取入れの設計を有して計測する
外気	設備仕様
換気設備	207.51㎡
冷房設備	0.07 W/m ² 程度
給湯設備	設備仕様による給湯設備の設計を有して計測する
照明設備	主電源・電源を利用しないその他の電源・電源を利用しない
その他の設備	設備仕様による
床下換気システムの利用	床下換気システムを利用しない
B. 報告設備	設備のみを報告する
報告方式	【住宅タイプごとの集計表添付】
設備仕様	特に住宅タイプごとの集計表を添付しない
	【その他の報告】ホームエネルギーアドバイザー 特に省エネルギー対策をしていない

注文戸建住宅、建売戸建住宅の報告方法

■ 報告方法

- ・注文戸建住宅は、報告方法①によって報告を行う。
- ・建売戸建住宅は、報告方法①～③のいずれかの方法によって報告を行う。

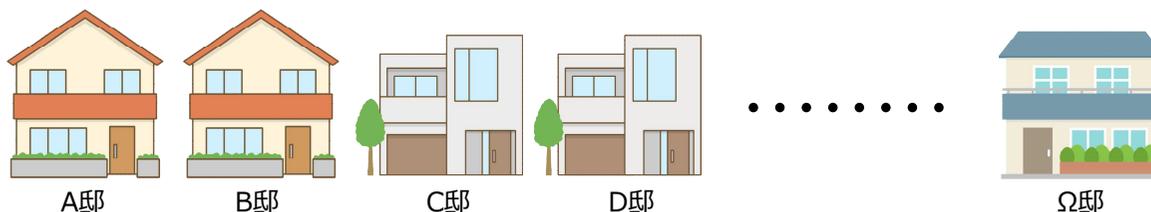


報告様式（共通）



住宅ごとの算定結果のPDFファイル

△年度に供給した住宅



住宅ごとにエネルギー消費性能を算定

注意点

- 出力されたPDFデータは、1住宅1ファイルで保存すること（ファイル数＝当該年度の供給戸数）
- 出力されたPDFデータは、編集せずに提出すること

【住宅ごとの算定結果のPDFファイル】

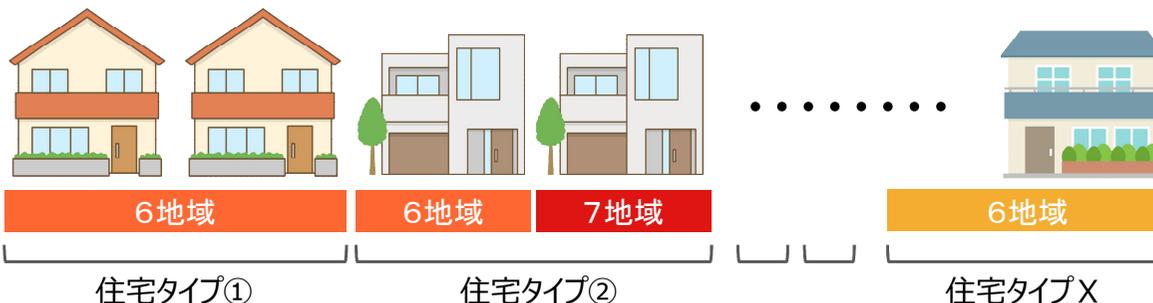


報告様式（共通）



住宅タイプごとの算定結果のPDFファイル（ファイル名に当該住宅タイプの新築戸数を明記）

△年度に新築した住宅

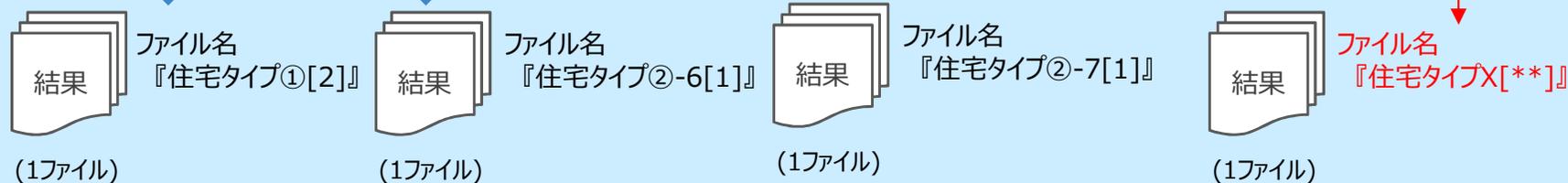


住宅タイプごとに地域区別別にエネルギー消費性能を算定

注意点

- ファイル名は、下記のように設定すること
『住宅タイプX[**].pdf』
- 住宅タイプの戸数
※[]を含め、全て半角
- 住宅タイプの名称
※原則、算定結果に表示される
「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにすること
- 出力されたPDFデータは、編集せずに提出すること
- 同じ住宅タイプでも地域区分が異なる場合は、それぞれのPDFデータを提出すること

【住宅タイプごとの算定結果のPDFファイル】

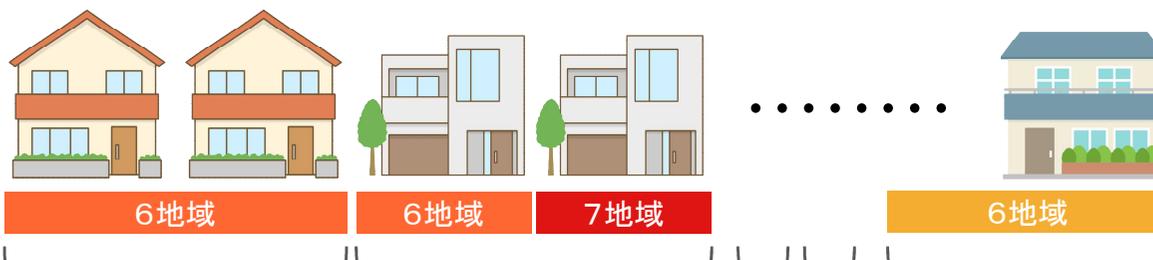


報告様式（共通）



住宅タイプごとの算定結果のPDFファイル

△年度に新築した住宅



住宅タイプ①

住宅タイプ②

住宅タイプX

住宅タイプごと地域区別にエネルギー消費性能を算定

【住宅タイプごとの算定結果のPDFファイル】



ファイル名
『住宅タイプ①』

(1ファイル)



ファイル名
『住宅タイプ②-6』

(1ファイル)



ファイル名
『住宅タイプ②-7』

(1ファイル)



ファイル名
『住宅タイプX』

(1ファイル)

注意点

○ファイル名は、下記のように設定すること

『住宅タイプX.pdf』

●住宅タイプの名称

※原則、算定結果に表示される

「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」
と同じにすること

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出すること

○同じ住宅タイプでも地域区分が異なる場合は、それぞれのPDFデータを提出すること

新築戸数一覧表を作成

住宅タイプごとの地域区別新築戸数一覧表のExcelファイル ⇒スライド17参照



※参考様式は、国土交通省HPよりダウンロード可能

※必要項目は、「住宅タイプの名称」「新築戸数」

※同じ住宅タイプが複数の地域区分にある場合は、地域区分ごとに新築戸数を記載

【記入例】

参考様式

特定建築主の分譲型一戸建て規格住宅(住宅タイプ)の概要

住宅(住戸タイプ)ごとの報告対象新築戸数 ※記入欄が足りない場合は適宜追加して下さい

No.	① 住宅(住戸タイプ)の名称 ※エネルギー消費性能プログラムの 「住宅/住戸(タイプ)の名称」と同一として下さい	② 戸数 ※合計した戸数が報告様式の 戸数と同一となるようにして下さい
1	住宅タイプ①-3	15 戸
2	住宅タイプ②-4	10 戸
3	住宅タイプ②-5	10 戸
4	住宅タイプ②-6	30 戸
5	住宅タイプ③-4	5 戸
		-

記入事項

- ① 住宅タイプの名称
- ② 新築戸数

注意点①

○同じ住宅タイプが複数の地域区分にある場合は、**地域区分ごとに住宅(住戸タイプ)の名称を設定すること(同一名称にはしないこと)**

注意点②

○「住宅又は住宅タイプごとのエネルギー消費性能算定結果」の出力結果に表示される「住宅/住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにすること

※参考様式は、国土交通省HPよりダウンロード可能(予定)

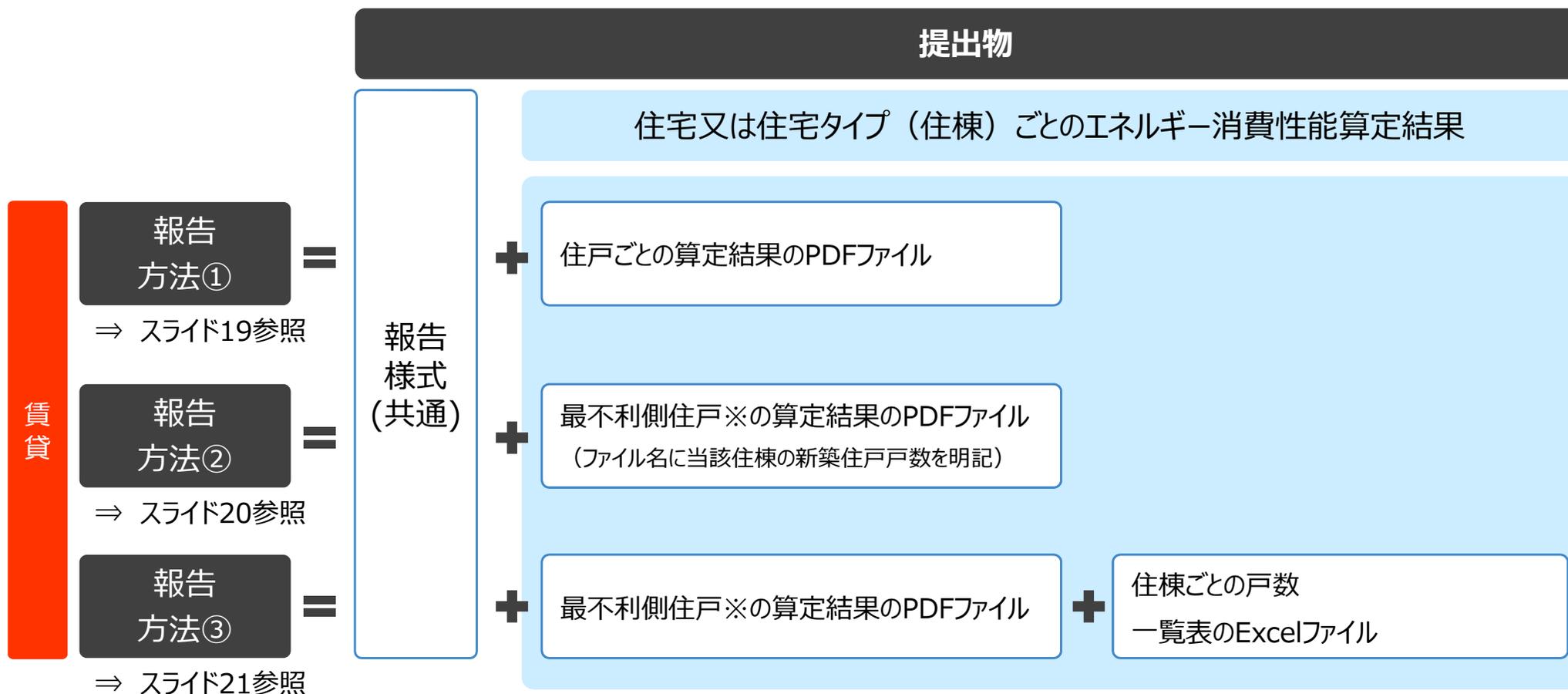
建築物エネルギー消費性能基準 [H28年4月以降]
一次エネルギー消費量計算結果(住宅)

1. 住宅/住戸(タイプ)の設計一次エネルギー消費量等

(1)住宅/住戸(タイプ)の名称(建て方)	住宅タイプ③-4			
(2)床面積	主たる居室	その他の居室	非居室	計
	29.81㎡	51.34㎡	38.93㎡	120.08㎡
(3)地域の区分/年間の日射地域区分	6地域			
(4)一次エネルギー消費量(1戸当り)	設計一次エネルギー[MJ]		基準一次エネルギー[MJ]	
	暖房設備	13935;	13383	
	冷房設備	6036;	5634	
	換気設備	4583;	4542	
	給湯設備	27637;	25091	
	照明設備	10855;	10763	
	その他の設備	21241;	21241	

■ 報告方法

・賃貸アパートは、報告方法①～③のいずれかの方法によって報告を行う。



※最不利側住戸とは、住棟の中で最も省エネ性能が低い住戸のこと

報告様式 (共通)



住戸ごとの算定結果のPDFファイル

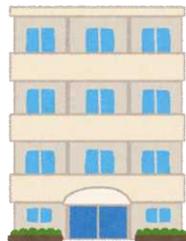
△年度に新築した共同住宅



Aハウス

201 号室	202 号室	203 号室
101 号室	102 号室	103 号室

...



Zアパート

401 号室	402 号室	403 号室
301 号室	302 号室	303 号室
201 号室	202 号室	203 号室
101 号室	/	103 号室

...

住戸ごとにエネルギー消費性能を算定

注意点

- 出力されたPDFデータは、1住戸1ファイルで保存すること (ファイル数 = 住戸数)
- 出力されたPDFデータは、編集せずに提出すること

【住戸ごとの算定結果のPDFファイル】



(1ファイル)

ファイル名
『Aハウス-101』



(1ファイル)

ファイル名
『Aハウス-203』

※Aハウスの
ファイル数は
60



(1ファイル)

ファイル名
『Zアパート-101』



(1ファイル)

ファイル名
『Zアパート-403』

※Zアパートの
ファイル数は
110

報告様式 (共通)



最不利側住戸の算定結果のPDFファイル (ファイル名に当該住棟の戸数を明記)

△年度に新築した共同住宅

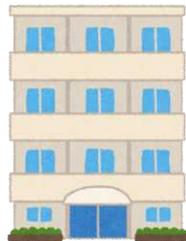
最不利側住戸



Aハウス

201 号室	202 号室	203 号室
101 号室	102 号室	103 号室

...



Zアパート

401 号室	402 号室	403 号室
301 号室	302 号室	303 号室
201 号室	202 号室	203 号室
101 号室		103 号室

住棟ごとに最不利側住戸のエネルギー消費性能を算定

注意点

○ファイル名は、下記のように設定すること

『Zアパート[11].pdf』

●住棟の戸数

※[]を含め、全て半角

●住棟の名称

※原則、算定結果に表示される

「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにすること

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出すること

【最不利側住戸の算定結果のPDFファイル】



ファイル名
『Aハウス[6]』
(1ファイル)



ファイル名
『Zアパート[11]』
(1ファイル)

報告様式 (共通)



最不利側住戸の算定結果のPDFファイル

△年度に新築した共同住宅

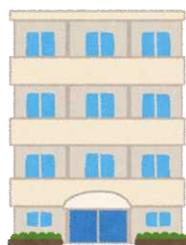
最不利側住戸



Aハウス

201 号室	202 号室	203 号室
101 号室	102 号室	103 号室

...



Zアパート

401 号室	402 号室	403 号室
301 号室	302 号室	303 号室
201 号室	202 号室	203 号室
101 号室		103 号室

...

住棟ごとに最不利側住戸のエネルギー消費性能を算定

注意点

○ファイル名は、下記のように設定すること

『Zアパート.pdf』

住棟の名称

※原則、算定結果に表示される

「(1)住宅／住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにすること

○出力されたPDFデータは、編集せずに提出すること

【最不利側住戸の算定結果のPDFファイル】



ファイル名
『Aハウス』
(1ファイル)



ファイル名
『Zアパート』
(1ファイル)

住棟ごとの戸数一覧表を作成

住棟ごとの戸数一覧表のExcelファイル ⇒スライド22参照



※参考様式は、国土交通省HPよりダウンロード可能
※必要項目は、「住棟の名称」「戸数」

【記入例】

参考様式

特定建設事業者の請負型規格住宅(住棟)の概要

住棟ごとの報告対象戸数 ※記入欄が足りない場合は適宜追加して下さい

No.	① 住棟の名称 ※エネルギー消費性能プログラムの 「住宅/住戸(タイプ)の名称」と同一として下さい	② 戸数 ※合計した戸数が報告様式の 戸数と同一となるようにして下さい
1	Aハイツ	6 戸
2	Bハイツ	8 戸
3	Cハイツ①	6 戸
4	Cハイツ②	6 戸
5	Dアパート	12 戸

記入事項

- ① 住棟の名称
- ② 戸数

注意点①

○同じ名称の建物がある場合は、同一名称とせず、
区別できるように名称を設定すること

※参考様式は、国土交通省HPよりダウンロード可能（予定）

建築物エネルギー消費性能基準 [H28年4月以降]
一次エネルギー消費量計算結果(住宅)

1. 住宅/住戸(タイプ)の設計一次エネルギー消費量等

(1)住宅/住戸(タイプ)の名称(建て方)	Dアパート			計
(2)床面積	主たる居室 29.81㎡	その他の居室 51.34㎡	非居室 38.93㎡	120.08㎡
(3)地域の区分/年間の日射地域区分	6地域			
(4)一次エネルギー消費量(1戸当り)	設計一次エネルギー-[MJ]		基準一次エネルギー-[MJ]	
	暖房設備	13935	13383	
	冷房設備	6036	5634	
	換気設備	4583	4542	
	給湯設備	27637	25091	
	照明設備	10855	10763	
	その他の設備	21241	21241	

注意点②

○「住宅又は住宅タイプごとのエネルギー消費性能
算定結果」の出力結果に表示される「住宅/
住戸(タイプ)の名称(建て方)」と同じにすること

<省エネ計算について>

Q： 報告の際に必須となる「住宅又は住宅タイプごとのエネルギー消費性能算定結果」は確認済証が交付された時点のものを提出するのか。着工後に計画変更があった場合には、変更後の結果を提出する必要があるのか。

A： 報告いただく計算結果は、説明義務制度や届出義務制度において行った計算結果をご報告いただくことが考えられますが、報告した時点以降に計画変更があった場合であっても、大きな変更でなければ、計画変更後の仕様に基づいて計算をやり直す必要はありません。

ただし、報告いただいた結果を調査した際に、報告結果と実際に建設された住宅が大きく異なるケースがあった場合には、再度提出を求めるなど是正等を求める可能性があります。

Q： 空調や照明に係る設備を設置しない状態で供給するケースが多いが、この場合は、設置しない前提の省エネ性能を報告することとなるのか。

A： 貴見のとおり、空調や照明などを設置せず、建築主や買主が持ち込むことを想定した計画の場合、「設置しない」前提で評価した省エネ性能を報告いただくこととなります。

なお、この場合WEBプログラムでは、標準的な設備を設置しているとみなした評価結果となります。

Q： 共同住宅の報告方法②や③における最不利側住戸はどのように考えればよいか。

A： 妻側の最上階や最下階の住戸など、外皮性能が最も不利となる住戸とすることが考えられます。

<その他>

Q：トップランナー制度の対象外事業者についても、トップランナー基準に適合する高い省エネ性能の住宅を供給していることについて、PRできるようにしてほしい。

A：トップランナー制度の対象外事業者を含め、住宅事業者から自発的に提供された住宅の省エネ性能向上に係る目標やその達成状況等の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みについて検討していく予定です。

住宅の省エネ化に向けた取組に対する 補助事業について

ZEH等の推進に向けた取組

関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して、住宅の省エネ・省CO2化に取り組み、2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上をZEHにし、2030年までに建売戸建や集合住宅を含む新築住宅の平均でZEHを実現することを目指す。

さらに省CO2化を進めた先導的な低炭素住宅 （ライフサイクルカーボンマイナス住宅（LCCM住宅））

R2予算案：90.7億円の内数 【国土交通省】

ZEHに対する支援

将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEH

※ より高性能なZEH、集合住宅（超高層）

R2予算案：459.5億円の内数 【経済産業省】

引き続き供給を促進すべきZEH

※ 戸建住宅、集合住宅（高層以下）

R2予算案：162億円の内数 【環境省】

中小工務店等が連携して建築するZEH

※ ZEHの施工経験が乏しい事業者に対する優遇

R2予算案：135億円の内数 【国土交通省】

省エネ性能表示
（BELS）を活用した
申請手続の共通化

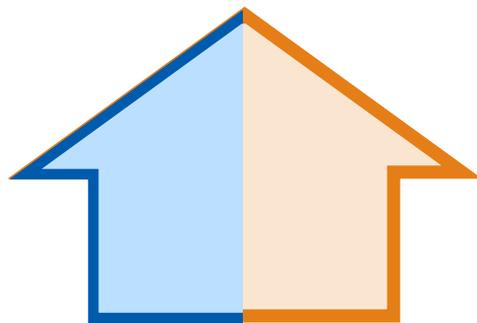
関連情報の
一元的提供

ZEHの定義

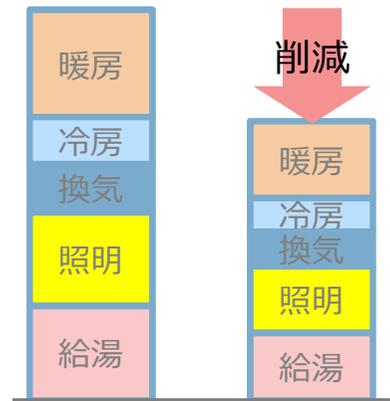
○ **H27. 12. 17に、経産省のZEHロードマップ検討委員会にてとりまとめられた「ZEHロードマップ」において、「ZEHは、快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅」と定義。**

○ 具体的な基準は、以下のとおり。

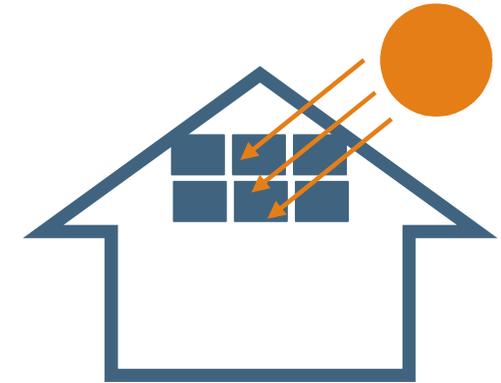
①高断熱化



②設備等の高効率化



③創エネルギー



断熱基準	一次エネルギー消費量基準													
	(設備等の高効率化)	(創エネルギー)												
省エネ基準より強化した高断熱基準 (外皮平均熱貫流率の基準例)	太陽光発電等による創エネを考慮せず 省エネ基準相当から ▲20%	太陽光発電等による創エネを余剰売電分を含め考慮し 一次エネ消費量を正味ゼロ以下												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>1・2地域 (札幌等)</th> <th>3地域 (盛岡等)</th> <th>4・5・6・7地域 (東京等)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZEH基準</td> <td>0.4</td> <td>0.5</td> <td>0.6</td> </tr> <tr> <td>省エネ基準</td> <td>0.46</td> <td>0.56</td> <td>0.87</td> </tr> </tbody> </table>	地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4・5・6・7地域 (東京等)	ZEH基準	0.4	0.5	0.6	省エネ基準	0.46	0.56	0.87		
地域区分	1・2地域 (札幌等)	3地域 (盛岡等)	4・5・6・7地域 (東京等)											
ZEH基準	0.4	0.5	0.6											
省エネ基準	0.46	0.56	0.87											

サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)

【概要と目的】

令和2年度予算案：90.7億円の内数

先導性の高い住宅・建築物の省エネ・省CO2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CO2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"> ■ パーソナル空調、照明の可変・ゾーニング制御等の ウェルネス空間の創出 ■ 熱・電力融通、エリア熱回収等の 広域でのエネルギーマネジメント ■ 避難者受け入れ等の BCP・LCPの拠点の整備 ■ 生ゴミ発電、井水HP等の 未利用エネルギーの活用 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地域の卓越風の最適利用による 省エネ化 ■ 高い断熱性能 による省エネ化 ■ 太陽光発電と蓄電池の併用による レジリエンス性の向上 ■ HEMSによる エネルギー消費の最適制御

「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」「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(戸建)	賃貸住宅TR事業者※
新築	○	○	○	○	○
改修	○	—	○	—	—

省CO2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
※賃貸住宅TR(トップランナー)事業者部門は、R2年度新設

【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

＜募集予定＞ 第1回目：4月上旬～

※過去の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。

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

検索

LCCM住宅部門の事業概要

(サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型))

令和2年度予算案：90.7億円の内数

- サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)は、省エネ・省CO₂等による低炭素化・建物の長寿命化等に係る住宅・建築物のリーディングプロジェクトを広く民間等から提案を募り、支援を行うことにより、サステナブルな社会の形成を図る事業。
- ライフサイクルを通じてCO₂の収支をマイナスにする**LCCM住宅(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)**への支援を実施。

【LCCM住宅の定義】

使用段階のCO₂排出量に加え資材製造や建設段階のCO₂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CO₂排出量をマイナス**にする住宅

LCCM住宅の例

■ 太陽光発電パネル
+ 太陽熱給湯集熱パネル

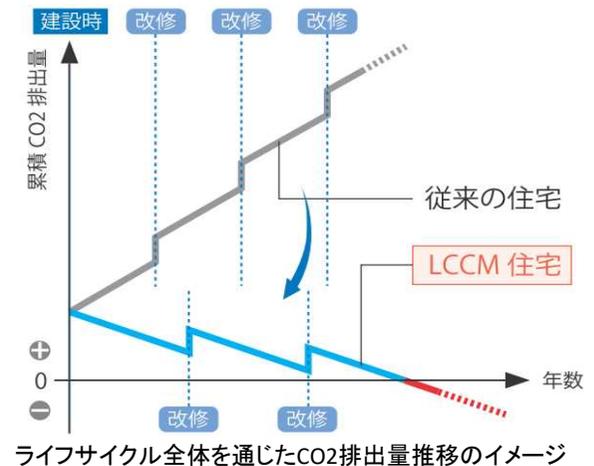
■ LED照明の
多灯分散配置



■ 高効率給湯器
■ 燃料電池

■ 日射を遮蔽する
木製ルーバー

■ 地域木材



【基本要件】

以下の要件を満たす、戸建住宅を新築する事業

- ① LCCO₂を算定し、結果0以下となるもの
- ② ZEHの要件をすべて満たしたもの
- ③ 住宅として、品質が確保されたもの 等

【補助額】

- <補助率> 補助対象工事の掛かり増し費用の1/2
<限度額> 1戸あたり125万円 等

○ 概要

賃貸住宅の省エネ性能の向上を一層促進するため、賃貸住宅供給事業者が高い省エネ性能を有する賃貸住宅の仕様を規格化する取組に対して支援するもの。

サステナブル建築物等先導事業(省CO ₂ 先導型)				
建築物(非住宅)		住宅		
一般部門	中小規模建築物部門	一般部門(共同・戸建)	LCCM住宅部門(戸建)	賃貸住宅トッパー事業者部門(共同) ※以下「賃貸TR部門」と表記する

○ 対象事業者

住宅トッパー制度(賃貸住宅)の対象となる賃貸住宅供給事業者とする

※本補助事業においては、令和元年度の当該住宅の供給戸数が1000戸以上、又は令和元年度を含む直近3年間の当該住宅の供給戸数平均が1000戸以上の賃貸住宅供給事業者

※事業者一社毎の応募とする(1法人1提案、グループ等での応募は対象外)

※補助金相当額を建築主に対して還元する必要がある(LCCM住宅部門と同様)

○ 補助対象

- ・供給事業者の標準仕様(省エネ基準未達仕様の場合は、省エネ基準達成仕様)から本事業の提案仕様(BEI \leq 0.85)に対する掛かりまし経費
- ・省エネ性能の表示に要する経費

○ 補助率

1/2

○ 補助上限

5000万円/事業者、20万円/戸

(サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型))

○ 要件

<全部門共通要件>

- イ. 建築物省エネ法に基づく省エネ基準を満たし、省エネルギー性能の表示を行うこと
⇒BELS等**第三者認証の取得**を前提とし、賃貸TR部門については、下記要件④で流通段階での省エネ性能の表示を促進する取組を定めている
- ロ. 運用後のエネルギー使用量の計測、CO2削減効果実証に関する計画書を提出するもの
⇒賃貸TR部門については、下記要件⑥で賃貸住宅トッパー基準達成計画書の提出、及び賃貸住宅トッパー基準達成状況の報告を定めている
- ハ. 令和2年度に事業着手するもの
- ニ. 住宅・建築物プロジェクト総体として省CO2を実現し、先導性に優れているプロジェクトであること
⇒賃貸TR部門については、下記要件②～⑤の報告を定めている

<賃貸住宅トッパー事業者部門での要件>

- ①建築物省エネ法第28条の2において定める**請負型規格住宅(長屋又は共同住宅)**であること
- ②**補助対象として提案する住棟は、トッパー基準を上回る省エネ性能(※)を有する賃貸住宅であること**
※住棟として外皮基準に適合
住棟として一次エネルギー消費性能(BEI) ≤ 0.85
- ③賃貸住宅トッパー目標達成の為に**技術開発・仕様の改善等の取組**を提案すること
- ④**流通段階(物件掲載サイト・広告等)で省エネ性能の表示を促進する取組**を行うこと
- ⑤**持続可能な社会の構築に向けた、事業者としての取組(SDGs等)**を提案するとともに、自社HP等で公表すること
- ⑥2024年度に向けた賃貸住宅トッパー基準達成計画書の提出、及び採択年度から2024年度まで賃貸住宅トッパー基準達成状況の報告を実施すること

○ 評価方法

上記要件②～⑥を評価委員会により総合的に評価

(サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型))

○ 提案時の主な提出書類

書類の種類	内容
提案申請書	・プロジェクト名、提案事業の種類、代表提案者等を記載
フェイスシート	・提案者名、事務連絡先、供給実績等を記載
2024年度に向けた賃貸住宅トッパー ンナー基準達成計画書	・トッパー基準達成に向けた、年度毎の実施計画 (補助対象住棟以外も含めた全体の計画)
省エネ性能等に関する事項 ○モデル住棟における省エネ性能評価 結果と主な仕様 ○事業者標準住棟における省エネ性能 評価結果と主な仕様	・省エネルギー評価結果と省エネ部分の主な仕様の記載 モデル住棟: 賃貸住宅TR基準を上回る省エネ性能 (BEI ≤ 0.85等) の住棟 事業者標準住棟: 事業者の標準仕様による住棟 (省エネ基準未達仕様の場 合は、省エネ基準達成仕様にて提案) ・別添書類にて、モデル住棟の概要を図面等により記載
事業者の取組に関する事項 ○賃貸住宅トッパー目標達成の為 の技術開発・仕様の改善等の取組 ○流通段階(物件掲載サイト・広告等)で 省エネ性能の表示を促進する取組 ○持続可能な社会の構築に向けた、事 業者としての取組	・提案内容の記載 (具体的な内容・スケジュールなど)
補助対象となる部分の経費の内訳	・モデル住棟と事業者標準住棟の省エネ部分の掛かり増し費用の算出
事業計画	・供給計画と補助金申請額の記載

※現時点での予定。内容の詳細については現在検討中。

賃貸住宅トプランナー事業者部門の事業概要

(サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型))

補助要件	提案／完了時の報告内容
<p>○2024年に向けた賃貸住宅トプランナー基準達成計画書の提出、及び採択年度から2024年度まで賃貸住宅トプランナー基準達成状況の報告を実施すること。</p>	<p>(提案時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 2024年に向けた賃貸住宅トプランナー基準達成計画書 * 各年供給予定の賃貸住宅の省エネ性能別供給戸数の計画及び計画達成に向けた課題点と対応方針が明示されたもの <hr/> <p>(実績報告・事後報告時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 補助受領後から2024年度まで賃貸住宅トプランナー基準達成状況を報告
<p>○補助対象として提案する住棟は、トプランナー基準を上回る省エネ性能(※)を有する賃貸住宅であること。</p> <p>※住棟として外皮基準に適合住棟として一次エネルギー消費性能(BEI) ≤ 0.85</p>	<p>(提案時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ モデル住棟により、主な仕様と省エネ評価結果を報告 ○ 事業者の標準仕様による住棟の主な仕様と省エネ評価結果を報告(省エネ基準未達仕様の場合は、一部仕様を変え、省エネ基準達成仕様にて標準住棟を報告) * 報告内容や補助額算定方法等については検討中 <hr/> <p>(実績報告・事後報告時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 第三者機関(BELS等)による評価結果の報告 * 補助額算定方法等については検討中

補助要件	提案／完了時の報告内容
<p>○賃貸住宅トッパー目標達成のための技術開発・仕様の改善等の取組を提案すること</p>	<p>(提案時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 自由記述により技術開発・仕様の改善等の内容を提案 <p><提案イメージ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ性能の向上に寄与する新たな建材の技術開発 ・省エネ性能の向上に寄与する新たな販売方法や流通等の開発 ・省エネ性能の向上に寄与する仕様の改善 ・建築主への営業説明資料に省エネ性能の光熱費削減効果等を追加 <hr/> <p>(実績報告・事後報告時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 進捗状況を報告。PJ期間内に開発等が終了していない場合は、PJ完成後3年間は継続して進捗状況を報告
<p>○流通段階(物件掲載サイト・広告等)で省エネ性能の表示を促進する取組を行うこと</p>	<p>(提案時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 自由記述により流通段階での省エネ性能の表示を促進する取組を提案 <p><提案イメージ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・物件掲載サイトへBELS認定情報とその意義について掲載 ・不動産業者に対して、賃貸物件情報を提供する際に、省エネ性能情報を明示 <hr/> <p>(実績報告・事後報告時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 完了実績報告時に、提案内容が実施できていることを報告
<p>○持続可能な社会の構築に向けた、事業者としての取組(SDGs等)を提案するとともに、自社HP等で公表すること</p>	<p>(提案時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 自由記述により持続可能な社会の構築に向けた事業者としての取組を提案 <p><提案イメージ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・SDGsの〇〇の目標に対して、会社として□□の取組を実施する。 (賃貸住宅部門における取組を含んだもの) ・〇〇の取組を通じて、賃貸住宅入居者への環境に対する意識向上に貢献する。 <hr/> <p>(実績報告・事後報告時)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 完了実績報告時に自社HP等への掲載結果を報告

賃貸住宅トップランナー事業者部門の実施スケジュール

(サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型))

