

# 認定基準の見直しに係る検討の参考資料

---

---

# 1. 見直し検討項目に係る参考資料

# 長期優良住宅制度のあり方に関する検討会について

## 趣旨・目的

令和元年6月に長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行から10年が経過することを踏まえ、有識者による検討会を設置し、長期優良住宅制度に対する評価や課題を整理し、長期優良住宅のさらなる普及促進に向けた取組の方向性について検討。

## 開催経緯

- 第1回 制度の現状と評価 (H30.11.30)
- 第2回 実態把握① (H30.12.20)
- 第3回 実態把握② (H31.1.29)
- 第4回 実態把握③ (H31.2.18)
- 第5回 テーマごとの検討① (H31.3.27)
  - ・性能表示との一体的な運用
  - ・共同住宅の認定促進
- 第6回 テーマごとの検討② (R1.5.13)
  - ・認定住宅が流通時に評価される環境整備
  - ・中小事業者による制度活用の促進 等
- 第7回 中間とりまとめの議論 (R1.6.24)
- 中間とりまとめ(R1.7.4)
- 第8回 関連する住宅政策の検討状況報告 (R2.1.29)
- 第9回 最終とりまとめの議論 (R2. 5.29)
- 最終とりまとめ (R2.7.3)

## 委員等(敬称略)

- 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 SUUMO編集長・リクルート住まい研究所長
- 犬塚 浩 弁護士
- 上山仁恵 名古屋学院大学経済学部准教授
- 江口 亨 横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授
- 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
- 角倉英明 広島大学大学院工学研究科 建築学専攻准教授
- 高橋寛雄 横浜市建築局建築指導部建築企画課建築環境担当課長
- 中川雅之 日本大学経済学部教授
- 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

○:座長

## 【オブザーバー】

- |               |                      |
|---------------|----------------------|
| (一社)住宅生産団体連合会 | (一社)マンション計画修繕施工協会    |
| 全国建設労働組合総連合   | (一社)マンションリフォーム推進協議会  |
| (一社)不動産協会     | (公社)日本建築士会連合会        |
| (一社)日本建設業連合会  | (一社)日本建築士事務所協会連合会    |
|               | (一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 |

# 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会、建築分科会

## 既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に係る小委員会

### 設置趣旨

市場における優良ストックの形成及び流通の促進や円滑な取引環境の整備等のための長期優良住宅制度、住宅性能表示制度及び住宅瑕疵担保履行制度の改善方策を検討する。

#### 【検討事項】

- ・長期優良住宅制度の認定促進に向けた方策について
- ・長期優良住宅制度の認定審査の合理化及び住宅性能表示制度との連携強化に向けた方策について
- ・既存住宅の流通・リフォームに係る消費者保護の充実に yönelik 方策について 等

### 審議経緯

○小委員会設置 (R2.8.31)

○第1回小委員会 (R2.10.22)

○第2回小委員会 (R2.12.14)

～パブリックコメント～  
(R2.12.16～R3.1.15)

○第3回小委員会 (R3.1.28)

### 委員等(敬称略)

委員長	深尾 精一	首都大学東京名誉教授 ★☆
委員長代理	中井 検裕	東京工業大学環境・社会理工学院長・教授 ★☆
	池本 洋一	(株)リクルート住まいカンパニーSUUMO編集長兼SUUMO リサーチセンター長 ★
	犬塚 浩	弁護士 ★
	大下 克己	(一社)不動産流通経営協会住宅流通政策検討委員会委員長 ★
	大森 文彦	東洋大学法学部教授、弁護士 ☆
	小倉 範之	全国建設労働組合総連合書記次長 ★
	久保田 浩二	東京都住宅政策本部技監 ★
	菰田 正信	(一社)不動産協会理事長 ★
	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授 ★
	高木 佳子	弁護士 ☆
	竹中 宣雄	(一社)住宅生産団体連合会副会長 ★
	千振 和雄	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会副会長 ★
	中川 雅之	日本大学経済学部教授 ★
	中埜 良昭	東京大学生産技術研究所教授 ★☆
	馬場 研治	(一社)全国住宅産業協会会長 ★
	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科特任教授 ★
	本橋 健司	芝浦工業大学名誉教授 ☆
	山田 達也	(公社)全日本不動産協会常務理事 ★

★住宅宅地分科会 ☆建築分科会

# 認定基準見直し検討項目に係る過去の検討会とりまとめ記載内容

	長期優良住宅制度のあり方に関する検討会 (2020年7月)	既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会 (2021年1月)
<b>1. 改正法により新設された認定基準</b>		
(1) 災害配慮基準の創設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・頻発する災害を受け、ハザードマップ、立地適正化計画等を踏まえ、所管行政庁が認定すべきか否か、認定のハードルを上げる等、リスクに応じて地域ごとの認定基準を付加することができる仕組みがあっても良いのではないか。</li> <li>・生活基本計画の見直しに向けての審議会での検討を踏まえた上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優良な住宅が長期にわたって良好な状態で使用されるためには、地域の災害リスクを踏まえ、被害の発生防止や軽減への配慮をする形で認定を行うことが望ましい。 (例: 災害の危険性が特に高い区域は原則認定を行わない等)</li> </ul>
(2) 建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みについて検討すべきである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の性能を有する良質な既存住宅について、建築行為を伴わない場合においても、認定が取得できるようにすべき。</li> </ul>
<b>2. 2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現</b>		
省エネルギー性能の向上のための基準見直し		<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の建て方、構造別の省エネルギー性能の実態を踏まえつつ、長期優良住宅として求める省エネルギー性能について、基準の引き上げを検討すべきである。 (例: 外壁・窓等についてより高い断熱性能を求めること、現在は求めていない設備を含む住宅全体の評価を行う一次エネルギー消費量に関する性能を求めること 等)</li> <li>・必要に応じて住宅性能表示制度の見直しについても併せて検討を行うべきである。</li> </ul>
<b>3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等</b>		
(1) 賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定基準について、賃貸と分譲は異なるという点を踏まえた合理化が望まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な消費者ニーズに対応しつつ住宅の質の底上げを図るために、賃貸共同住宅などについて、その誘導すべき水準を変えることも含めた、基準の設定を検討すべきである。</li> </ul>

# 認定基準見直し検討項目に係る過去の検討会とりまとめ記載内容

	長期優良住宅制度のあり方に関する検討会	既存住宅流通市場活性化のための優良な住宅ストックの形成及び消費者保護の充実に関する小委員会
<b>3. 共同住宅に係る認定基準の合理化等</b>		
<b>(2)耐震性に係る基準の見直し</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震等級1の基準に適合する建築物において、保有水平耐力計算の過程で行われる静的荷重増分解析の結果をもとに建物の応答が一定値以内となることを検証できるようにすべきである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>認定基準の合理化(耐震性等)を図ること。</li> </ul>
<b>(3)共同住宅等に係る一規模の基準の見直し</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>単身世帯が増加していること等を踏まえ、規模の基準の是非を検討すべき。</li> <li>これまで「住宅の広さ＝豊かさ」と考えてきたところがあるが、豊かさをもう少し幅広に捉える必要がある。</li> <li>現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえた上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>世帯構成の変化等を見据え、小規模世帯向けの住宅についても質の向上を図るための方策を検討すべきである。</li> </ul>
<b>(4)その他近年の技術・知見の反映</b>	<p>&lt;劣化対策&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋外側の最小かぶり厚さに関し、仕上塗材等においても1cm減ずることができることとすべきである。</li> <li>屋内側の最小かぶり厚さについても、耐久設計強度に関する(一社)日本建築学会での検討の動向を踏まえた合理化について、継続的に検討すること。</li> </ul> <p>&lt;維持管理・更新の容易性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>塩ビ管の普及や抜管技術の進展等を踏まえて「排水管の切断工事やはつり工事を軽減する措置」とみなすことができる具体的条件を明確化すること。</li> <li>「共用配管が専用部分に立ち入らないで補修できる位置に設けられていること」に関するただし書き規定が適用できる具体的条件を明確化すること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同住宅等の認定基準について、技術的知見の蓄積等を踏まえ、実態に即した基準の合理化を図るべきである。</li> </ul>

# 各種法令に基づく自然災害のリスクのある区域と規制内容の一覧

災害配慮

根拠法	区域名	指定状況	区域概要	個別法における規制内容	都市計画における開発許可	長期優良住宅における検討の方向性
建築基準法 (S25)	災害危険区域	22,741箇所 (R2.4)	津波、高潮、出水等による危険の著しい区域	建築行為 (建築禁止～構造規制など様々)	原則不可 (自己居住用は可)	認定除外～建築制限の追加
土砂災害防止法 (H12)	土砂災害特別警戒区域	505,937箇所 (R2.9)	急傾斜地等の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域	開発行為 建築行為 (構造規制)	原則不可 (自己居住用は可)	原則認定しない
	土砂災害警戒区域	633,449箇所 (R2.9)	急傾斜地等の崩壊等が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる土地の区域	ソフト対策	可 (市街化調整区域の場合、特例的に開発を許容する区域から原則除外)	対象 (追加的対策を求めることができる)
地すべり法 (S33)	地すべり防止区域	3,832箇所 (H30.3)	地すべり区域(地すべりしている区域又は地すべりするおそれのきわめて大きい区域)等	開発行為	原則不可 (自己居住用は可)	原則認定しない
急傾斜地法 (S44)	急傾斜地崩壊危険区域	32,245箇所 (H30.3)	崩壊するおそれのある急傾斜地でその崩壊により相当数の居住者その他の者に危害が生じるおそれがある土地の区域等	開発行為	原則不可 (自己居住用は可)	原則認定しない
津波法 (H23)	津波災害特別警戒区域 (うち市町村が条例で定めた区域)	なし	津波が発生した場合には、建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるとおそれがあると認められる土地の区域	開発行為 建築行為 (構造規制。条例で住宅を規制対象に追加)	可 (津波に対する地盤の安全性の確認が必要)	認定除外～建築制限の追加
	津波災害特別警戒区域	1県 (R2.10)		開発行為 建築行為 (住宅は規制対象外)	可 (津波に対する地盤の安全性の確認が必要)	認定除外～建築制限の追加
	津波災害警戒区域	17道府県 (R2.10)	津波が発生した場合には、建築物が損壊し、又は浸水し、住民等の生命又は身体に危害が生ずるとおそれがあると認められる土地の区域	なし	可	対象 (追加的対策を求めることができる)
水防法 (S24)	洪水浸水想定区域	2,027河川 (R2.7) ←改正で対象拡大	洪水・内水・高潮時の円滑な避難を確保し、又は浸水を防止することにより、水災の被害の軽減を図るため、想定最大規模の降雨・高潮時に浸水が想定される区域	なし	可 (市街化調整区域の場合、住民等の生命等に著しい危害が生ずるおそれのある土地の区域については、特例的に開発を許容する区域から原則除外)	対象 (追加的対策を求めることができる)
	雨水出水浸水想定区域	2箇所 (R2.7) ←改正で対象拡大				
	高潮浸水想定区域	8沿岸 (R2.12) ←改正で対象拡大				
特定都市河川浸水被害対策法 (H15)	浸水被害防止区域 (今般の改正により新設)	—	洪水又は雨水出水が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域	開発行為 建築行為 (構造規制)	原則不可 (自己居住用は可)	検討中

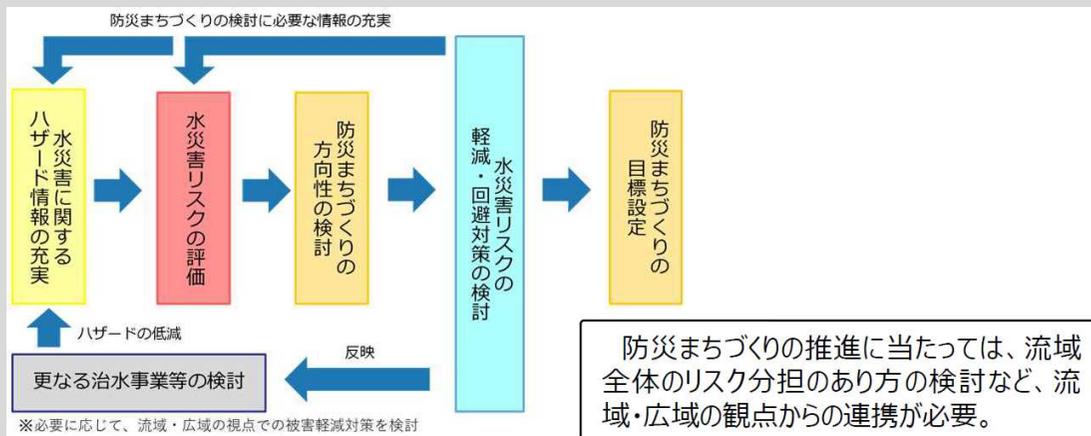
- 近年、激甚な水災害が全国各地で発生し、今後、気候変動の影響による降雨量の増加等により、さらに頻発化・激甚化することが懸念されることから、河川整備等と防災まちづくりの総合的・重層的な取組により、水災害に強いまちづくりを目指すことが必要。
- このような状況を受け、国土交通省は「水災害対策とまちづくりの連携のあり方」検討会を設置し、令和2年8月に提言をとりまとめ。提言に基づき、水災害ハザード情報の充実や防災まちづくりを進める考え方・手法を示す「水災害リスクを踏まえた防災まちづくりのガイドライン」を作成。

## ■ ガイドラインの全体像

**取組主体** 市町村(主な実施者)、国及び都道府県(重要な協力者)を想定。

### 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの全体の流れ

- ・ ハザード情報を整理し、防災まちづくりの検討に必要なハザード情報を充実。
- ・ ハザード情報をもとに、地域ごとに水災害リスクの評価を行い、防災まちづくりの方向性を検討。
- ・ 水災害リスクの評価内容に応じて、当該リスクを軽減又は回避する対策を検討し、防災まちづくりの目標を設定。新たなハザード情報が必要となった場合には、情報をさらに充実。
- ・ まちづくりにおける対策では地域の水災害リスクの軽減に限界がある場合には、治水部局において、水災害ハザードを軽減させるために更なる治水対策等の取組を検討。



## ■ ガイドラインの構成

1. 防災まちづくりに活用できる水災害に関するハザード情報
2. 地域における水災害リスク評価
3. 水災害リスクを踏まえた防災まちづくりの可能性
4. 水災害リスクを軽減又は回避する対策
  - (1) 水災害リスクに応じた対策の検討
  - (2) 河川整備等と防災まちづくりの総合的・多層的な取組
  - (3) 具体の対策の内容
  - (4) 防災まちづくりの目標設定
  - (5) 地域の関係者との合意形成
5. 関係者間の連携

**建築物の浸水対策など、  
長期優良住宅でも実施し得る  
具体的な水災害対策に触れている**

## ■ 河川整備等と防災まちづくりの総合的・多層的な取組(ガイドライン64ページ 4.(2))

- 国管理区間において、20～30年間の中期的な河川整備によって達成される治水安全度は、多くの河川で概ね1/30～1/50であり、最終的な計画規模の治水安全度を達成するには一定の期間が必要である。このため、リスクがあることを認識し、受け止めた上で、当面の間、水災害リスクを軽減する対策を講じながら都市的土地利用を続けることとなる。
- 減災を考える上で重要な対策の一つが避難であるが、住民の避難行動には不確実性が伴うこと、また、避難では経済被害を減少させることができないことなどから、土地利用・住まい方の工夫や開発規制、安全な地域への立地誘導、移転などのまちづくりでの対応は、河川整備等での対応後も計画規模を超える洪水発生時等に有効な手段となる。
- 河川整備等と防災まちづくりの総合的・多層的な取組により、想定最大規模の水災害発生時においても、できるだけ経済被害を減少させ、水災害に強いまちづくりを目指すことが必要である。

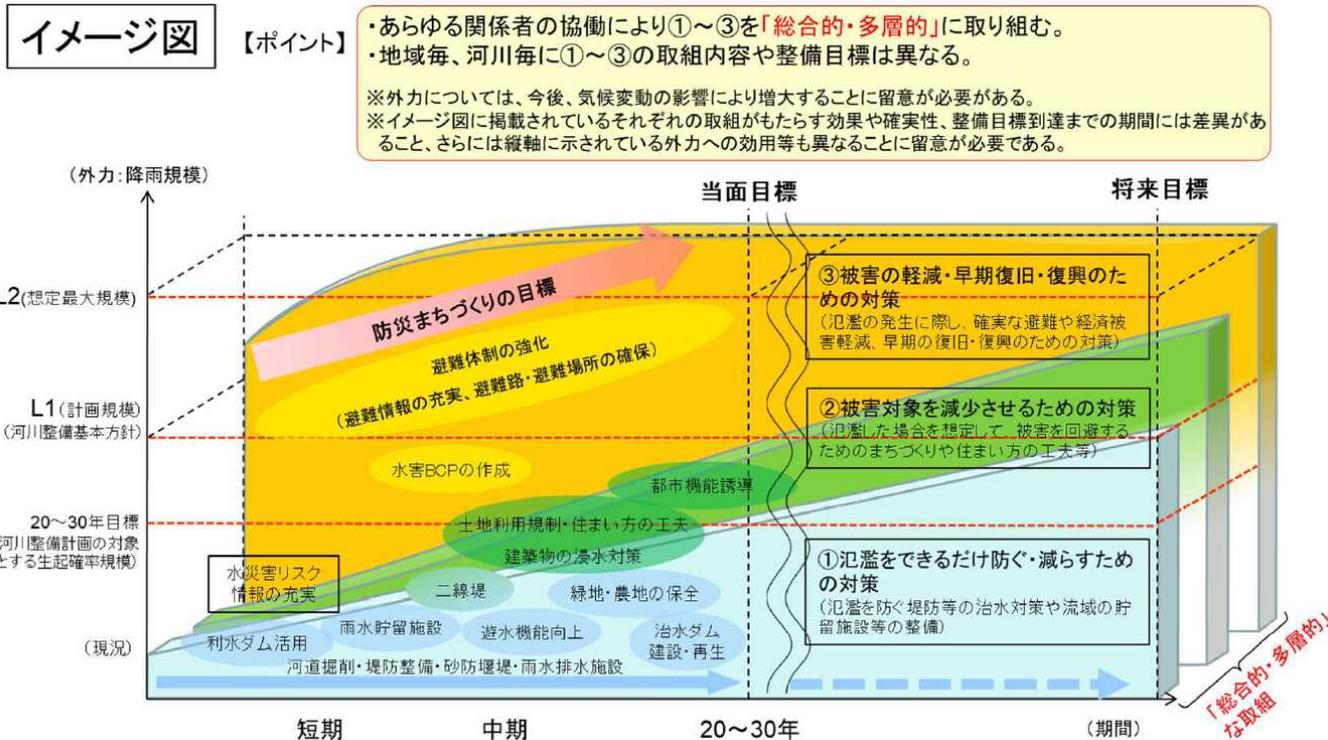


図4-1 防災まちづくりにおける総合的・多層的な取組のイメージ

## ■ 具体の対策の内容(ガイドライン65ページ 4.(3))

● ハザードに対する対策、暴露を小さくする対策又は脆弱性を小さくする対策としては、主に次に掲げるものが考えられ、河川整備計画に基づく治水事業等の進捗を踏まえて、地域の水災害リスクや水災害を引き起こす洪水などの水の挙動、河川・流域の特性に応じて適切に組み合わせることが重要である。この際、対策に要する時間、緊急性、費用対効果及び対策の優先順位を考慮の上、ハード・ソフト対策を効果的に組み合わせることも重要である。

対策種別	対策メニュー(短期)	対策メニュー(中長期)
脆弱性を小さくする対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難路・避難施設の確保</li> <li>・避難体制の強化</li> <li>・建築物の浸水対策(新規に建築される場合、既存建築物の簡易的な対策(止水板の設置等))</li> <li>・開発許可基準の強化(新規の開発行為)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の浸水対策(既存建築物の建替え等の際に推進)</li> <li>・面的な土地の対策</li> </ul>
暴露を小さくする対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築、開発行為の禁止(新規に建築、開発される場合)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住、都市機能の立地誘導</li> <li>・移転</li> </ul>
ハザードに対する対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留浸透施設の設置</li> <li>・緑地、農地の保全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二線堤、輪中堤の整備 等</li> </ul>

長期優良住宅など、単体の建築物でも実施しうる対策

表4-1 防災まちづくりの対策メニューの例

## ■ 避難路・避難施設の確保(ガイドライン65-66ページ 4.(3) 1)①)

- 既存の避難施設の立地及び徒歩圏域、収容人数、移動等の手段、当該施設までの避難路の安全性等を勘察し、的確な避難が困難と想定される区域について、さらなる避難施設の指定、避難路の整備を行う。
- また、オフィスビル、商業施設をはじめとする中高層建築物等における避難者の受け入れを確保することも有効であり、必要に応じて地方公共団体はあらかじめ民間事業者等と協定を結んでおく。
- 水災害リスクが高い区域等において、災害時に居住者等が避難し滞在する拠点となる施設を計画的に整備しようとする場合には、一団地の都市安全確保拠点施設(都市施設)の制度を活用することも考えられる。

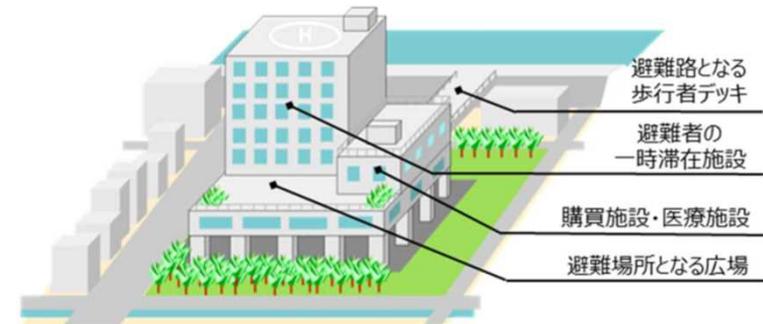


図4-2 避難路・避難施設の一体的な整備のイメージ

## ■ 避難体制の強化(ガイドライン66ページ 4.(3) 1)②)

- 時系列での浸水の広がり等の河川の氾濫特性により、計画的な避難が不可欠であると考えられる区域について、防災情報の的確な提供、防災訓練の実施、地域住民が適切な避難行動をとれるよう必要な事項を定める地区防災計画の作成の促進等により、地域の避難体制を強化する。

## ■ 建築物の浸水対策(ガイドライン66-67ページ 4.(3) 1)③)

- 家屋財産の保護や垂直避難の確保の観点から、浸水のおそれのある区域に存する建築物について、敷地の嵩上げ、居室の床面の高さの引上げやピロティ化、浸水が想定される部分の構造の耐水化、止水板の設置等の対策を講じる。これらの対策の実施を担保する手法として、災害危険区域の指定や地区計画制度の活用により、建築基準法に基づく条例により建築物の構造に係る制限をかけることが考えられる。
- なお、建築基準法に基づく条例による規制は、当該規制の施行以降に建築される建築物に適用され、既に存する建築物については増築や建替え等の際に適用されることになるため、短期的には新規の建築物に対して、中長期的には既存の建築物に対して効果があることに留意する。
- 災害危険区域の活用を検討するに当たっては、指定事例及び支援制度をとりまとめた「出水等に関する災害危険区域の指定事例等」を参照すること。
- また、災害後の居住や業務の継続の観点から、建築設備についても対策を講じることが望ましい。特に、電気設備の浸水対策については、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」を参照すること。

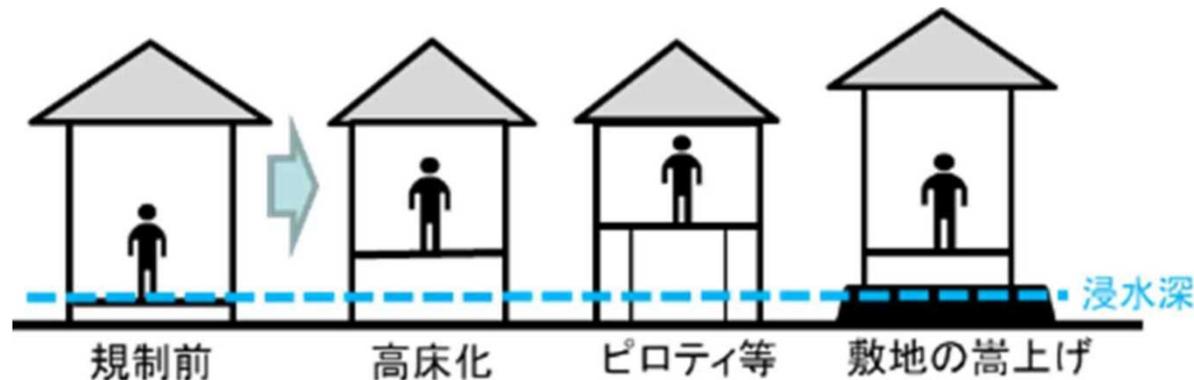


図4-3 建築物の浸水対策のイメージ

	計画に記載すべき内容	認定基準
(1)注文住宅、 売建住宅 の場合	①維持保全の方法及び期間 ②維持保全に係る資金計画 ③(売建住宅の場合)維持保全 を行うこととなる管理組合等の 名称	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持保全の方法が国土交通省令で定める基準に適合すること</li> <li>・維持保全の期間が30年以上であること</li> <li>・資金計画が維持保全を確実に遂行するため適切なものであること</li> <li>・その他国の基本方針に照らして適切なものであること</li> </ul>
(2)建売住宅 の場合※	①維持保全の方法の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持保全の方法の概要が当該住宅を30年以上にわたり良好な状態で使用するため適切なものであること</li> <li>・その他国の基本方針に照らして適切なものであること</li> </ul>

※譲受人を決定したときには、(1)①～③及び譲受人の氏名を記載した計画をもって速やかに計画変更を申請する必要。

## (国土交通省令・基準告示)

住宅の構造耐力上主要な部分（基礎、柱、梁等）、雨水の浸入を防止する部分（屋根、外壁等）及び給排水管について、以下により、点検の時期及び内容が定められていること

- ・点検の対象となる部分の仕様に応じた点検の項目及び時期が定められたものであること
- ・点検の時期が直近の点検等から10年を超えないものであること
- ・点検の結果を踏まえ、必要に応じて修繕等を行うこととされていること
- ・地震時及び台風時に臨時点検を実施することとされていること
- ・住宅の劣化状況に応じて、維持保全の方法の見直しを行うこととされていること
- ・計画の変更があった場合に、必要に応じて維持保全の方法を変更することとされていること

## (基本方針)

- ・維持保全の実施に当たっては、建築士や維持保全に係る専門的な知識及び経験を有する者を活用することが望ましい
- ・マンションの場合、認定計画実施者は、計画に記載された維持保全の方法が管理規約及び長期修繕計画に反映されるよう努めるべきである

【公布後1年6ヶ月以内施行】

## 長期優良住宅（増改築）の認定基準の考え方

- 長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき基準として、新築と増改築で異なる水準を設定。
  - 増改築認定基準は、既存住宅としての優良性を評価し、その水準を設定。
- ※なお、現実的なリフォームの可否を踏まえ、新築基準で求める措置の代替措置を定める

表 新築住宅と増改築基準の相違点（例）

性能項目	新築基準	増改築基準（以下の水準でも可）
劣化対策	基礎高400mm	基礎高300mm + 雨はね防止措置
耐震性	耐震等級2	耐震等級1
断熱性	断熱等級4	断熱等級3 + 一次エネ等級4
可変性（共同・長屋）	躯体天井高2,650mm	居室天井高2,400mm
バリアフリー性（共同等）	エレベーター設置	共用階段の両側に手すり設置

性能項目等	新築基準の概要	増改築基準の概要
劣化対策	劣化対策等級（構造躯体等）の <b>等級3</b> の基準（ <b>新築住宅</b> ）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・S造〕 床下空間の有効高さ確保及び床下・小屋裏の点検口設置など 〔RC造〕 水セメント比を減ずるか、かぶり厚さを増すこと	劣化対策等級（構造躯体等）の <b>等級3</b> の基準（ <b>既存住宅</b> ）に適合し、かつ構造の種類に応じた基準に適合 〔木造・S造〕 同左（ <b>一定の条件を満たす場合は床下空間の有効高さ確保を要しない</b> ） 〔RC造〕 同左（ <b>中性化深さの測定によることも可能</b> ）
耐震性	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） <b>等級2</b> の基準（ <b>新築住宅</b> ）に適合 ・耐震等級（倒壊等防止） <b>等級1</b> の基準（ <b>新築住宅</b> ）に適合し、かつ限界耐力計算による安全限界時の層間変形を <b>1/100</b> （木造の場合 <b>1/40</b> ）以下 ・住宅品確法に定める <b>免震建築物</b>	以下のいずれか ・耐震等級（倒壊等防止） <b>等級1</b> の基準（ <b>既存住宅</b> ）に適合  ・同左

【公布後1年6ヶ月以内施行】

性能項目等	新築基準の概要	増改築基準の概要
維持管理・更新の容易性	原則として、以下の基準（ <b>新築</b> ）に適合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理対策等級（専用配管）の<b>等級3</b></li> <li>・維持管理対策等級（共用配管）の<b>等級3</b></li> <li>・更新対策（共用排水管）の<b>等級3</b></li> </ul>	原則として、以下の基準（ <b>既存</b> ）に適合 <ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理対策等級（専用配管）の<b>等級3</b></li> <li>・維持管理対策等級（共用配管）の<b>等級3</b></li> <li>・更新対策（共用排水管）の<b>等級3</b></li> </ul> ただし一部の基準において将来的な更新を計画に位置付ける場合、当該基準を適用しない。
可変性 〔共同住宅及び長屋〕	・ <b>躯体天井高さ2,650mm以上</b>	・ <b>躯体天井高さ2,650mm以上</b> 又は ・ <b>居室天井高さ2,400mm以上</b>
バリアフリー性 〔共同住宅等〕	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の <b>等級3</b> の基準（ <b>新築</b> ）に適合 ※一部の基準を除く	原則として、高齢者等配慮対策等級（共用部分）の <b>等級3</b> の基準（ <b>既存</b> ）に適合 ※一部の基準を除く ただし各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一つが、両側に手すりを設置した場合、エレベータに関する基準を適用しない。
省エネルギー性	・ <b>断熱等性能等級の等級4の基準（新築）</b>	・ <b>断熱等性能等級の等級4の基準（既存）</b> 又は ・ <b>断熱等性能等級の等級3の基準（既存）かつ一次エネルギー消費量等級の等級4の基準（既存）</b>
居住環境	・地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの内容と調和が図られること。	
住戸面積	少なくとも1の階の床面積が40㎡以上(階段部分を除く面積)かつ、以下に適合 〔一戸建ての住宅〕 75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準） ※地域の実情に応じ、変更可。 〔共同住宅等〕 55㎡以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準） ※地域の実情に応じ、変更可。	

※既存住宅の場合、**「長期使用構造等とするための増築または改築」**を伴うことが要件。

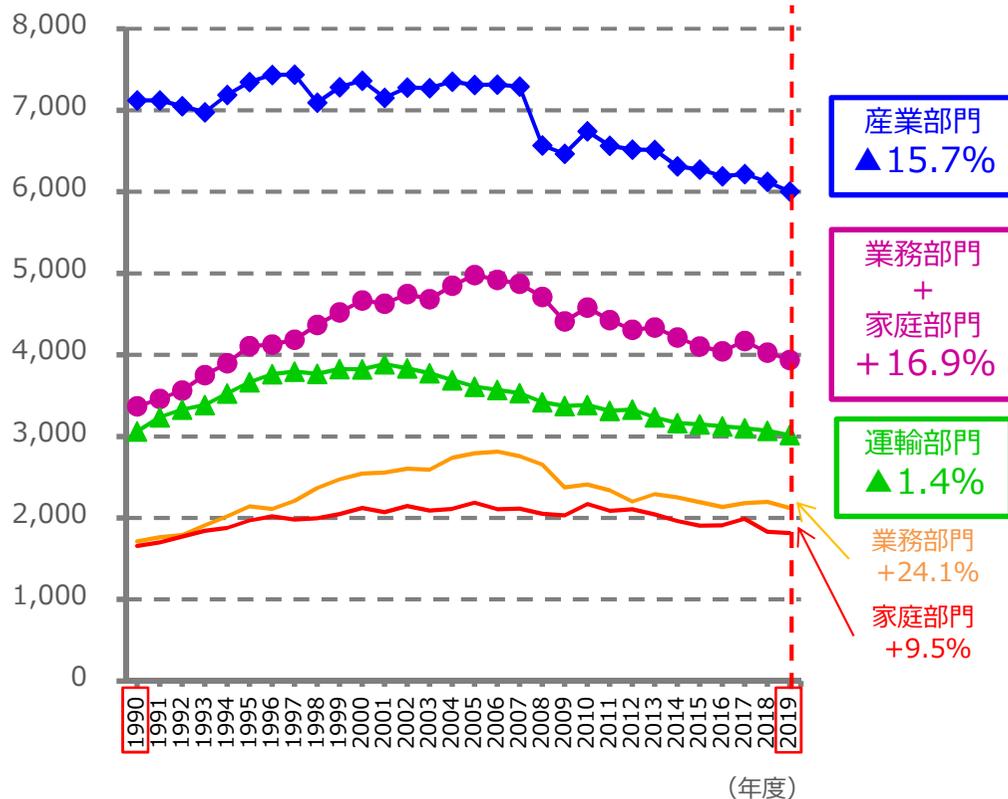
（長期使用構造等に関連のない増改築のみを行う場合は認定申請ができない）

# 部門別のエネルギー消費の推移

- 他部門(産業・運輸)が減少・微増する中、業務部門・家庭部門のエネルギー消費量は大きく増加し(90年比で16.9%増(左図))、現在では全エネルギー消費量の約3割(30.4%)(右図)を占めている。
- 建築物における省エネルギー対策の抜本的強化が必要不可欠。

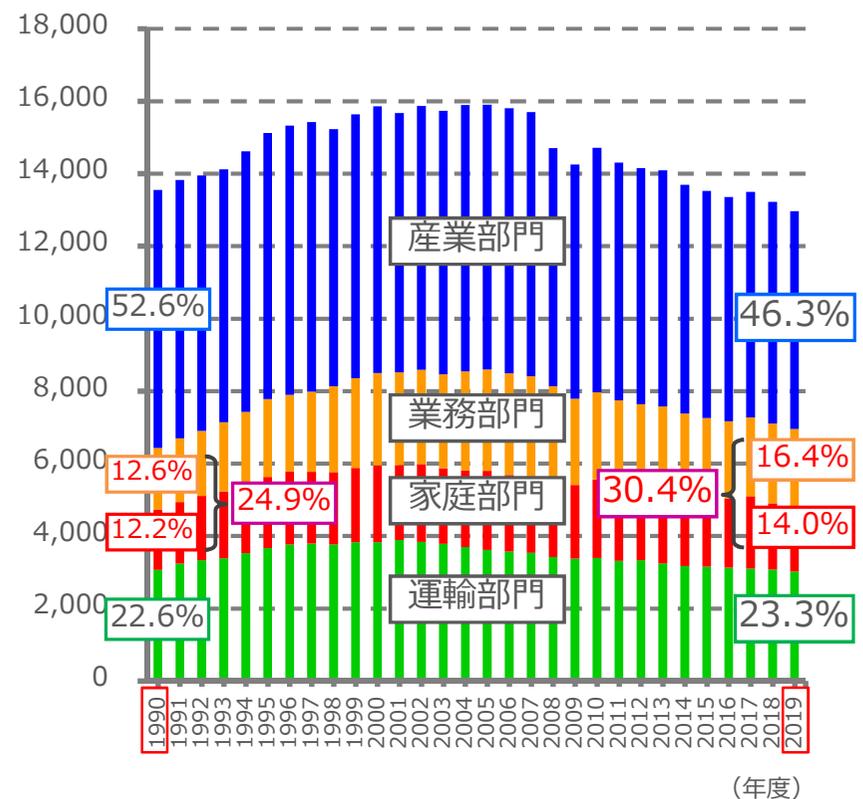
最終エネルギー消費量の推移

(ペタジュール)



シェアの推移

(ペタジュール)



○ 省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなる。

## 一次エネルギー消費量基準（住宅・建築物ともに適用）

一次エネルギー消費量が基準値以下となること。

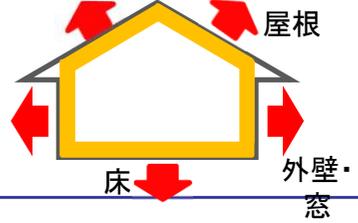
※「一次エネルギー消費量」  
 = 空調エネルギー消費量 + 換気エネルギー消費量  
 + 照明エネルギー消費量 + 給湯エネルギー消費量  
 + 昇降機エネルギー消費量  
 + その他エネルギー消費量（OA機器等）  
 - 太陽光発電設備等による創エネ量（自家消費分に限る）

## 外皮基準（住宅のみに適用）

外皮（外壁、窓等）の表面積あたりの熱の損失量（外皮平均熱貫流率等）が基準値以下となること。

※「外皮平均熱貫流率」  
 = 総熱損失量 / 外皮表面積

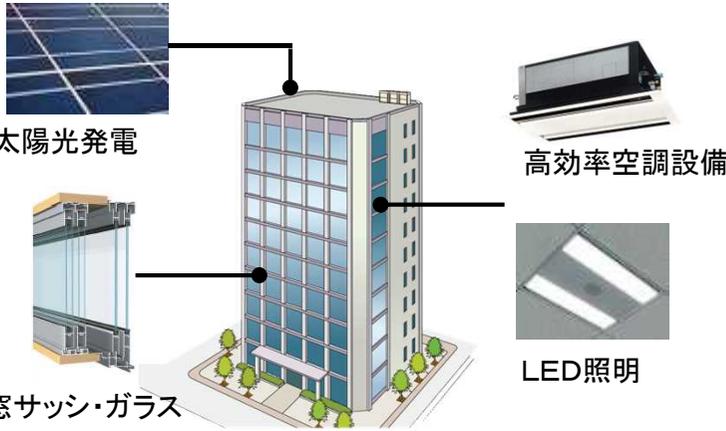
＜外皮を通じた熱損失のイメージ＞



屋根  
 外壁・窓  
 床

## 省エネ性能向上のための取組例

### 【建築物】



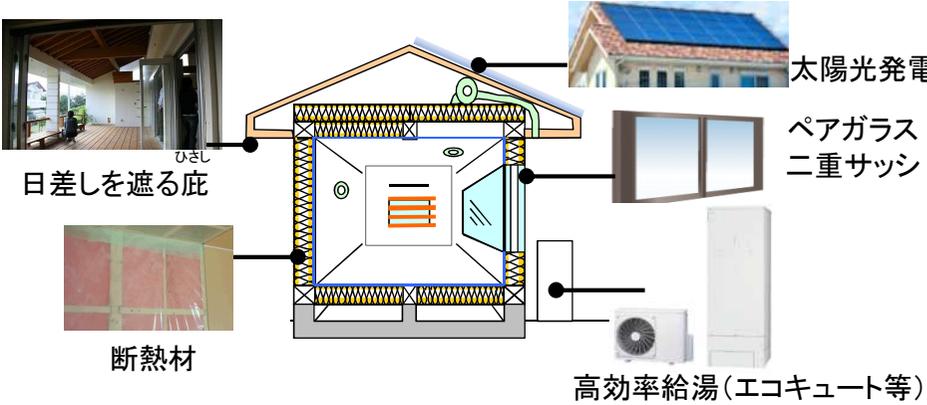
太陽光発電

高効率空調設備

断熱窓サッシ・ガラス

LED照明

### 【住宅】



太陽光発電

ペアガラス二重サッシ

高効率給湯（エコキュート等）

断熱材

日差しを遮る庇

# 省エネ住宅・建築物の新築に対する主な支援措置(R3年度予算等)

省エネ

## <新築住宅を対象とする支援事業>

支援措置の名称	予算額	支援対象	主な補助率・補助額等
地域型住宅グリーン化事業 (省エネ住宅型、高度省エネ型) <b>補助</b>	140億円 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 140万円/戸 認定低炭素住宅 110万円/戸 ほか
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>	74.9億円 の内数	先導性の高い省エネ化に取り組む 住宅(LCCM住宅・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:LCCM住宅部門125万円/戸(※) TR事業者部門20万円/戸(※) ※LCCM住宅・TR事業者以外の場合は建築物に準じる
フラット35S <b>融資</b>		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%相当の場合は10年間
住宅ローン減税(所得税) <b>税</b>		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築	一般住宅に比べ、 最大控除額を100万円加算【税額控除】 (消費税率10%が適用される住宅の新築をした場合、最 大控除額を120万円加算【税額控除】)
投資型減税(所得税) <b>税</b>		認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の新築	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】
固定資産税、登録免許税、 不動産取得税の優遇措置 <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
贈与税非課税措置 <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	予算額	支援対象	主な補助率・補助額等
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>	74.9億円 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 ※住宅事業や 限度額:5億円/プロジェクト 改修事業も対象
省エネ街区形成事業	74.9億円 の内数	複数建物の連携により街区全体として 高い省エネ性能を実現するプロジェクト	補助率:1/2 ※住宅事業や 限度額:5億円/プロジェクト 改修事業も対象

# 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律

省エネ

公布日：2019年5月17日

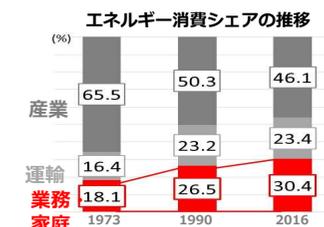
## 背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標\*達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

\*我が国の業務・家庭部門の目標(2030年度)：温室効果ガス排出量約4割削減(2013年度比)

\*本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画(2016.5閣議決定)」「エネルギー基本計画(2018.7閣議決定)」における方針を踏まえたもの

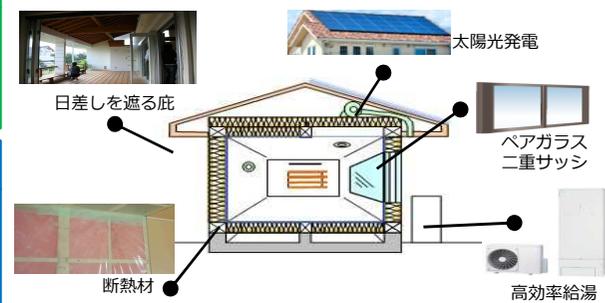
- ⇒ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠



## 法律の概要

オフィスビル等	<b>オフィスビル等に係る措置の強化</b> <span style="float: right;">2021年4月1日施行</span> <b>建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化</b> ○ 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大 (延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直し)
	<b>複数の建築物の連携による取組の促進</b> <span style="float: right;">2019年11月16日施行</span> <b>複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進</b> ○ 省エネ性能向上計画の認定(容積率特例)*の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加(高効率熱源(コージェネレーション設備等)の整備費等について支援(※予算関連)) <div style="font-size: small; margin-top: 5px;">*新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和</div>
マンション等	<b>マンション等に係る計画届出制度の審査手続の合理化</b> <span style="float: right;">2019年11月16日施行</span> <b>監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底</b> ○ 所管行政庁による計画の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化(民間審査機関の活用)し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督(指示・命令等)体制を強化
戸建住宅等	<b>戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け</b> <span style="float: right;">2021年4月1日施行</span> <b>設計者(建築士)から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進</b> ○ 小規模(延べ面積300㎡未満)の住宅・建築物の新築等の際に、設計者(建築士)から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進
	<b>大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開</b> <span style="float: right;">2019年11月16日施行</span> <b>大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底</b> ○ 建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保
	<b>〈その他〉</b> ○ 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入 <span style="float: right;">2021年4月1日施行</span>

[省エネ性能向上のための措置例]



## 菅内閣総理大臣・所信表明演説(10月26日)

### グリーン社会の実現

菅政権では、成長戦略の柱に経済と環境の好循環を掲げて、グリーン社会の実現に最大限注力してまいります。

我が国は、2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち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、ここに宣言いたします。

もはや、温暖化への対応は経済成長の制約ではありません。積極的に温暖化対策を行うことが、産業構造や経済社会の変革をもたらし、大きな成長につながるという発想の転換が必要です。

鍵となるのは、次世代型太陽電池、カーボンリサイクルをはじめとした、革新的なイノベーションです。実用化を見据えた研究開発を加速度的に促進します。規制改革などの政策を総動員し、グリーン投資の更なる普及を進めるとともに、脱炭素社会の実現に向けて、国と地方で検討を行う新たな場を創設するなど、総力を挙げて取り組みます。環境関連分野のデジタル化により、効率的、効果的にグリーン化を進めていきます。世界のグリーン産業をけん引し、経済と環境の好循環をつくり出してまいります。

## 2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略（令和3年6月18日改定） ー抜粋ー

### (12)住宅・建築物産業／次世代型太陽光産業

#### ②LCCM住宅・建築物、ZEH・ZEB、住宅の省エネ性能向上

##### <今後の取組>

当面の間は、省エネ性能の高い住宅・建築物や省エネ改修に対して政策による支援を行い、自立的な普及に向けた環境を整備しつつ、普及状況を踏まえて、住宅についても省エネ基準適合率の向上に向けて更なる規制措置の導入を検討する。

具体的には、住宅を含む省エネ基準の適合義務づけ等の規制措置の強化、ZEH・ZEBの普及拡大、省エネリフォーム拡大や省エネ性能の向上に資する不動産事業に対する投資促進に向けた措置を含む既存ストック対策の充実・強化、長期優良住宅の認定基準・住宅性能表示制度の見直し等により省エネ性能の向上を図っていく。また、太陽光発電や蓄電池の導入促進等を通じ、住宅・ビルのゼロエネルギー化を実現する。その際、創エネポテンシャルの最大化に向け、既存の太陽電池では技術的な制約により設置が困難な①屋根の耐荷重が小さい既築住宅・建築物や、②住宅・建築物の壁面や窓等にも設置可能な次世代型太陽電池の開発も念頭に、太陽光発電等の再エネ導入を促す制度整備を行うとともに、ビル壁面等への次世代型太陽電池の導入による住宅・建築物での創エネ拡大に向けた支援措置を講じる。その際、消費者への認知度向上のための広報・メリットのPRも図っていく。さらに、ライフサイクル全体を通じた省CO2化の観点から、CO2の排出削減に資するLCCM住宅・建築物の普及を図るほか、住宅・建築物の長寿命化を推進する。これらの取組を通じ、消費者やビルオーナー・テナントが負担する光熱費ゼロ又は大幅な低減を目指すとともに、住宅の断熱性能の向上等を通じて、ヒートショックの防止による健康リスクの低減を図る。

さらに、ZEBについては、ISO化等の活動を通じ、ASEAN等を念頭においた海外展開に向けた更なる実証及びその横展開を図っていく。

これらを通じ、国内市場におけるLCCM住宅・建築物、ZEH・ZEB等の先端的な住宅・建築物需要を開拓するとともに、質の高い暮らし・生活の改善も実現する。また、一部技術については、国内市場で培った技術・製品を海外に展開することとする。

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

3. 「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

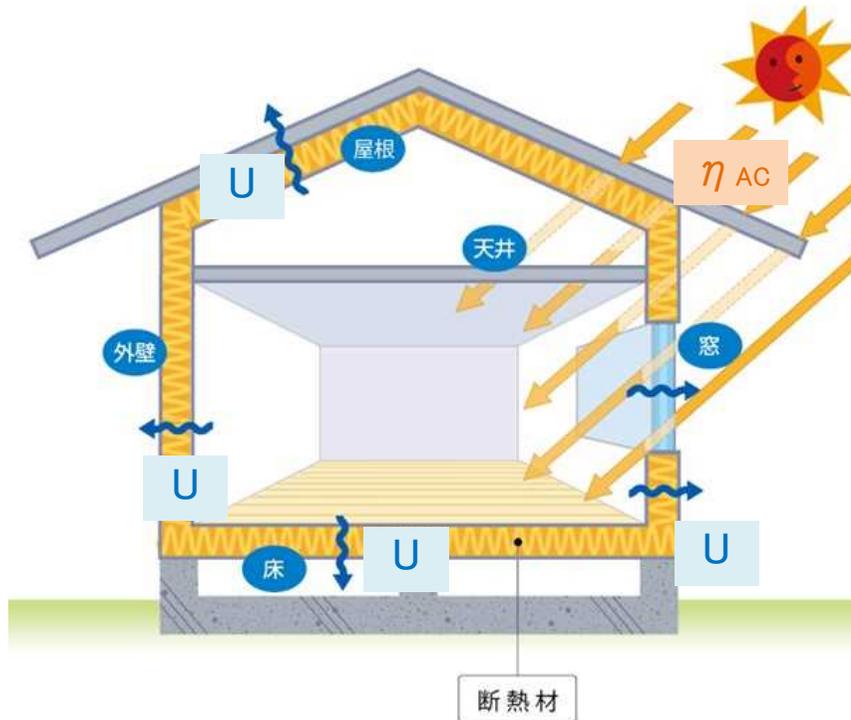
- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO<sub>2</sub>排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化

(成果指標)

- ・ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※  
3%（平成30）→ 18%（令和12）

※ この指標は、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。

- 住宅の外皮性能は、UA値と $\eta_{AC}$ 値により構成され、いずれも、地域区分別に規定されている基準値以下となることが必要。
- 算出にあたっては、建築研究所等のHPで公開されている外皮性能計算シート（excel形式）が広く活用されている。



- ユー・エー
- ◎ 外皮平均熱貫流率 ( $U_A$ )
  - 室内と外気の熱の出入りのしやすさの指標
  - 建物内外温度差を1度としたときに、建物内部から外界へ逃げる単位時間あたりの熱量※を、外皮面積で除したもの。  
※換気による熱損失は除く
  - 値が小さいほど熱が入りにくく、断熱性能が高い

$$U_A = \frac{\text{単位温度差当たりの外皮総熱損失量}}{\text{外皮総面積}} \quad (\text{W}/\text{m}^2 \cdot \text{K})$$

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率の基準値： $U_A$ [W/(m <sup>2</sup> ·K)]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—

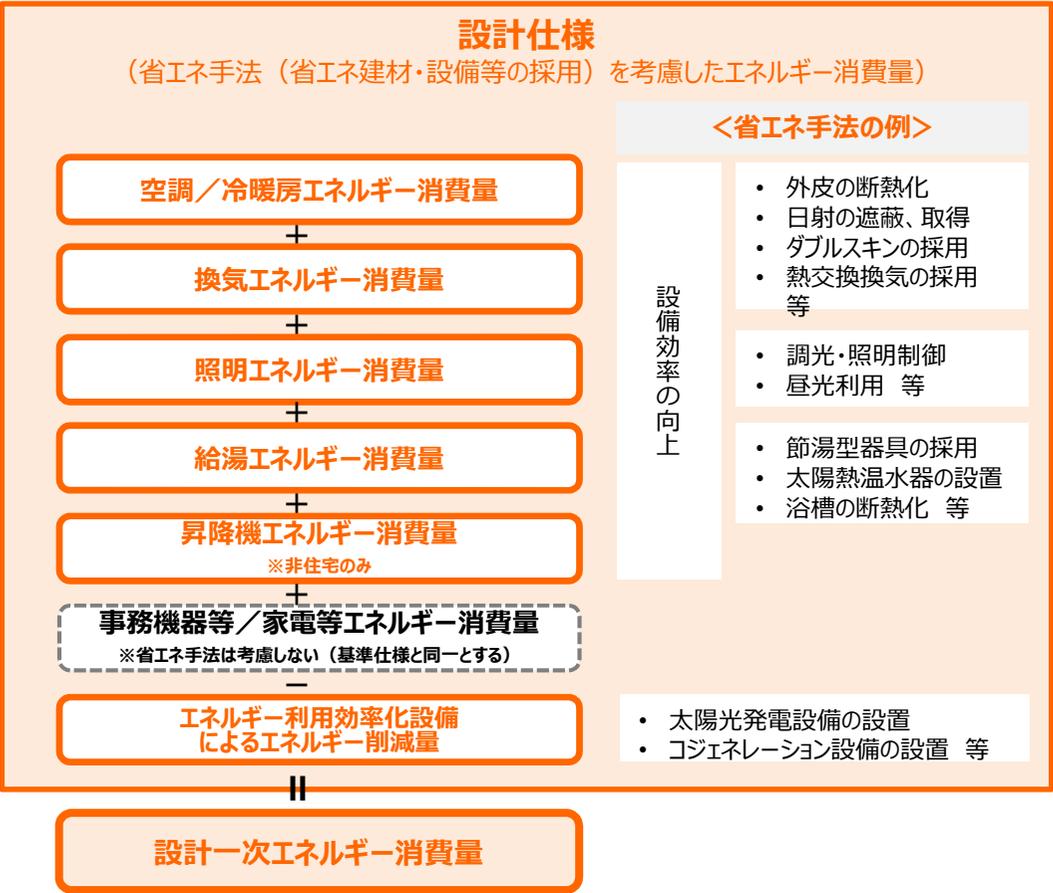
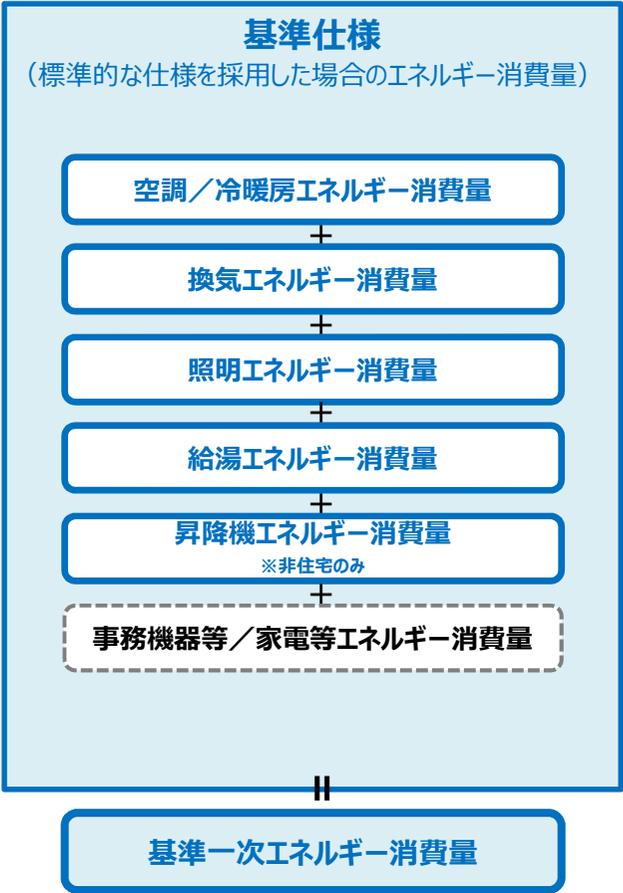
- イータ・エー・シー
- ◎ 冷房期の平均日射熱取得率 ( $\eta_{AC}$ )
  - 太陽日射の室内への入りやすさの指標
  - 単位日射強度当たりの日射により建物内部で取得する熱量を冷房期間で平均し、外皮面積で除したもの。
  - 値が小さいほど日射が入りにくく、遮蔽性能が高い

$$\eta_{AC} = \frac{\text{単位日射強度当たりの総日射熱取得量}}{\text{外皮総面積}} \times 100$$

地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
冷房期の平均日射熱取得率の基準値： $\eta_{AC}$ [-]	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7 ※

※ R2年4月より、3.2 → 6.7に見直し

**共通条件** (地域区分、室の構成・用途、各室の床面積、階高等)



- <省エネ手法の例>**
- 設備効率の向上
- 外皮の断熱化
  - 日射の遮蔽、取得
  - ダブルスキンの採用
  - 熱交換換気の採用等
- 調光・照明制御
  - 昼光利用 等
- 節湯型器具の採用
  - 太陽熱温水器の設置
  - 浴槽の断熱化 等
- 太陽光発電設備の設置
  - コージェネレーション設備の設置 等

◎ 一次エネルギー消費性能 : BEI

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

※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

**省エネ基準** : **BEI** ≤ 1.0  
(適合義務、届出義務、説明義務等で適用)

**誘導基準** : **BEI** ≤ 0.8 (非住宅)、0.9 (住宅)  
(性能向上計画認定で適用)

○ 外皮平均熱貫流率の基準値 :  $U_A$  [W/(m<sup>2</sup>・K)]

基準		地域区分						
		1	2	3	4	5	6	7
ZEH強化外皮基準		0.4	0.4	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6
性能表示	等級4 (H28省エネ基準相当)	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87
	等級3 (H4省エネ基準相当)	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81
	等級2 (S55省エネ基準相当)	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35

# ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の定義

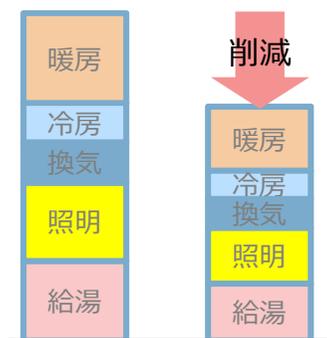
○ ZEHは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅」と定義。

○ 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)												
<b>省エネ基準より強化した高断熱基準</b> (外皮平均熱貫流率の基準例)	<b>太陽光発電等による創エネを考慮せず</b> 省エネ基準相当から <b>▲20%</b>		<b>太陽光発電等による創エネを余剰売電分を含め考慮</b>												
<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												

## 建築物省エネ法第7条※に基づくガイドラインに準拠した制度

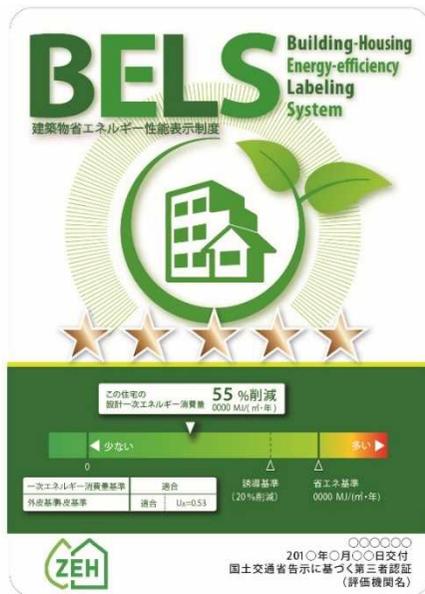
### <基準レベル以上の省エネ性能をアピール>

※ 販売・賃貸事業者の建築物のエネルギー消費性能の表示に関する努力義務

#### ■ 新築時等に、特に優れた省エネ性能をアピール

⇒ 建築物省エネ法に基づく登録省エネ判定機関等による評価を受け、省エネ性能に応じて5段階で★表示

⇒ 平成29年4月から、ZEHの基準を満たした住宅には「ZEHマーク」を表示することができる。



表示マーク



ZEHマーク

### 【BELSの★の水準（住宅）】

★の数	一次エネルギー消費量の水準
★★★★★ (ZEH基準)	省エネ基準▲20%
★★★★ (2020年度以降のトップランナー基準)	省エネ基準▲15%
★★★ (誘導基準)	省エネ基準▲10%
★★ (省エネ基準)	-
★ (既存住宅の省エネ基準)	省エネ基準+10%

### 【BELS実績（2021年4月末時点）】

建物種別	件数
戸建住宅	118,538
共同住宅	27,561
非住宅建築物	2,097
計	148,196

関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して取り組んでいるZEH（ゼロエネルギーハウス）に対する支援制度の申請手続において、BELSの活用を共通化すること等により普及を促進

## 検討経緯

○長期優良住宅制度のあり方に関する検討会(令和2年7月とりまとめ)において、「耐震等級1の基準に適合する建築物において、保有水平耐力計算の過程で行われる静的荷重増分解析の結果をもとに建物の応答が一定値以内となることを検証できるようにすべき」と示され、建築基準整備促進事業※において、保有水平耐力計算の結果から簡易な計算方法で応答変形を確認できる手法を検討したところ。

※ 令和2年度 長期優良住宅の認定に係る耐震性の評価の合理化に関する検討(M7)

## 簡易計算法の概要

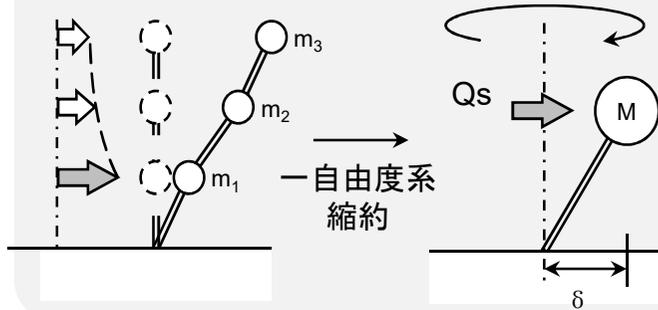
### <簡易な計算法の考え方>

○ RC造共同住宅の保有水平耐力計算(ルート3)結果を元に、極稀地震による代表応答値を求め、最大層間変形角を確認する。

### <計算手順>

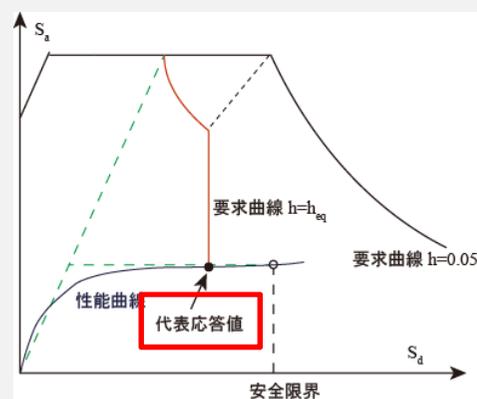
#### (手順1)

保有水平耐力計算において、一般的に行われる静的増分解析結果から、各層の層せん断力 $Q$ -層間変形 $\delta$ 関係を抽出。  
⇒ 等価な一自由度系に縮約



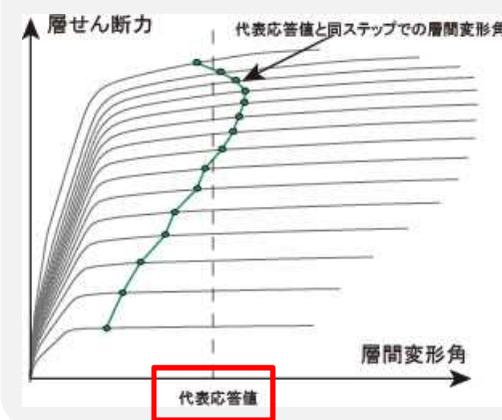
#### (手順2)

一自由度に縮約した性能曲線と要求曲線から代表応答値を算定。



#### (手順3)

代表応答値から、層間変形分布に基づいて最大層間変形角を確認。



## ● 省令第4条

	床面積の合計		少なくとも 一の階の床面積
		※所管行政庁が別に定めることが可能な床面積の合計の下限	
<b>一戸建ての住宅</b> 人の居住の用以外の用途に供する部分を有しない戸建の専用住宅	7.5㎡以上 2人世帯 一般型誘導 居住面積水準	5.5㎡以上 単身世帯 一般型誘導居住面積水準	4.0㎡以上 階段部分を除く※
<b>共同住宅等</b> 上記以外の住宅。共同住宅、長屋の他、戸建の店舗併用住宅などを含む。	5.5㎡以上 2人世帯 都市居住型 誘導居住面積水準	4.0㎡以上 単身世帯 都市居住型誘導居住面積水準	4.0㎡以上 階段部分を除く※

※階段部分を除くのは床面積のうち生活空間として利用できない部分を除くためであり、階段の下部が便所、収納又は廊下等で生活空間として利用できる場合は床面積の算定から除外する必要はない。  
(技術的助言 (H22.6.1国住生第194号))

## 所管行政庁が地域の実情を勘案して別に面積を定めている事例 (R2.11現在)

所管行政庁	対象	別に定めた面積	施行日
岩手県、盛岡市、花巻市、北上市、奥州市、一関市、宮古市、釜石市 福島県、福島市、郡山市、いわき市、会津若松市、須賀川市	一戸建ての住宅	5.5㎡	平成24年5月1日以降、順次
台東区、調布市(※)	共同住宅等	4.0㎡	平成24年9月1日以降、順次

※同一の棟の1/2以上の住戸が55平方メートル以上の場合

---

## 2. 制度の概要、認定実績、インセンティブ等

# 長期優良住宅に係る認定制度の概要

## 背景

ストック重視の住宅政策への転換 [=住生活基本法の制定(H18.6)]

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(H21.6施行)」に基づく長期優良住宅に係る認定制度の創設

- 長期優良住宅の新築・増改築及び維持保全に関する計画を所管行政庁が認定
- 認定を受けた住宅の建築にあたり、税制・融資の優遇措置や補助制度の適用が可能
- 新築に係る認定制度は平成21年6月より、増改築に係る認定制度は平成28年4月より開始  
※建築行為を伴わない既存住宅は認定対象外
- 附則において、法律の施行後10年以内に見直しを行うことを記載

## 認定基準



＜1＞住宅の長寿命化のために必要な条件

- ① 劣化対策
- ② 耐震性
- ③ 維持管理・更新の容易性
- ④ 可変性  
(共同住宅のみ)

＜2＞社会的資産として求められる要件

- ⑤ 高水準の省エネルギー性能
- ⑥ 基礎的なバリアフリー性能  
(共同住宅のみ)

＜3＞長く使っていくために必要な条件

- ⑦ 維持保全計画の提出

＜4＞その他必要とされる要件

- ⑧ 住環境への配慮
- ⑨ 住戸面積

## 特例措置

＜税制＞

【新築】所得税／固定資産税／不動産取得税／登録免許税の特例措置  
【増改築】所得税／固定資産税

＜融資＞

住宅金融支援機構の支援制度による金利の優遇措置

＜補助制度＞

【新築】中小工務店等に対する補助  
【増改築】既存住宅の長寿命化に資する取組に対する補助

## 認定実績

【新築】累計実績 (H21.6～R3.3)

1,234,027戸 (一戸建て:1,211,258戸、共同住宅等:22,769戸)

※R2年度:101,392戸 (住宅着工全体の12.5%)

一戸建て:100,503戸 (住宅着工全体の25.5%)

共同住宅等:889戸 (住宅着工全体の0.2%)

【増改築】累計実績 (H28.4～R3.3)

1,218戸 (一戸建て:1,171戸、共同住宅等:47戸)

# 認定実績

○ 昨年度の新設住宅着工戸数に占める長期優良住宅の割合は、12.1%。

共同住宅の認定が進んでおらず、賃貸住宅もほとんど認定実績なし。

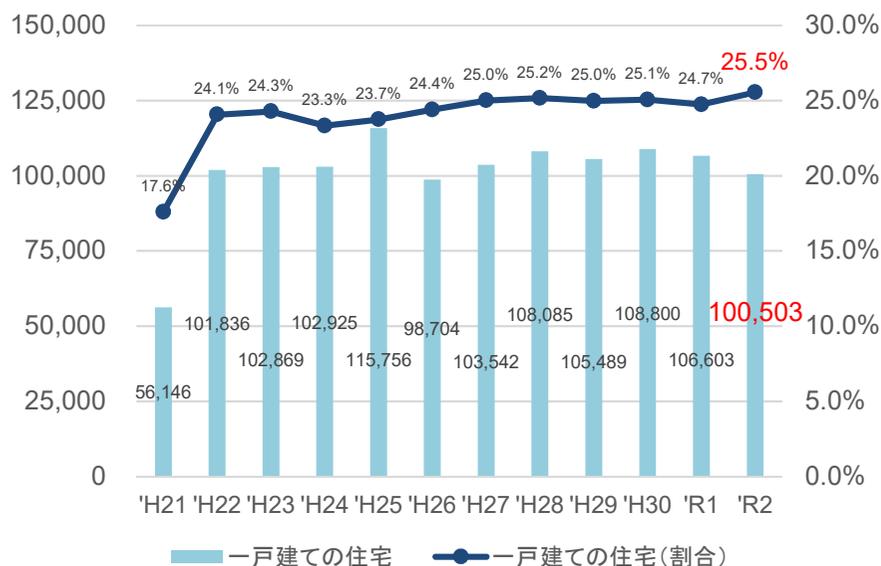
〔 新設住宅着工数に対する長期優良住宅認定戸数の割合は12.5%（一戸建て 25.5%、共同住宅等 0.2%）  
現行住生活基本計画(2016.3)の目標 2025年度 20% 〕

○ 住宅ストック全体に占める割合も2%程度。

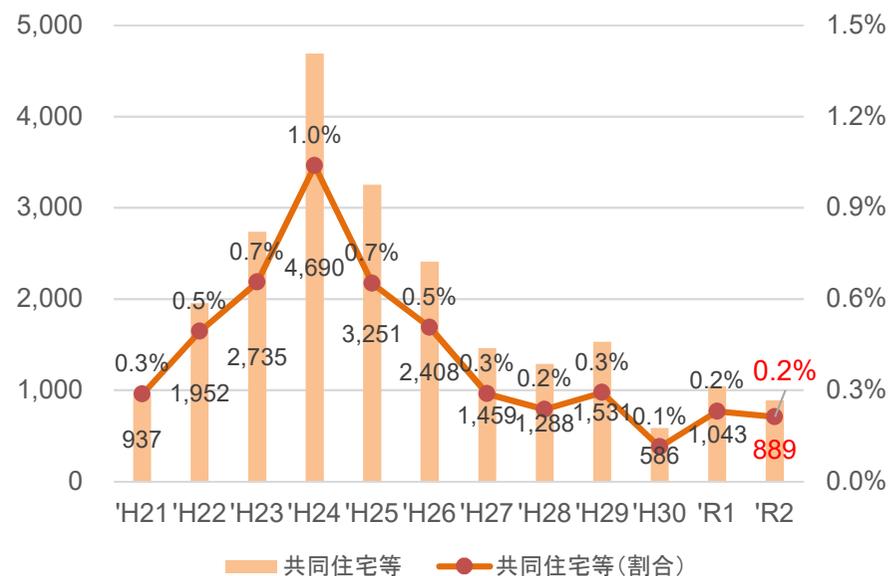
〔 認定長期優良住宅(累計) 1,234,027戸 居住世帯のあるストック総数53,616,300戸(H30住宅土地統計調査) 〕

## ■長期優良住宅の認定実績について

一戸建ての住宅の認定実績【新築】



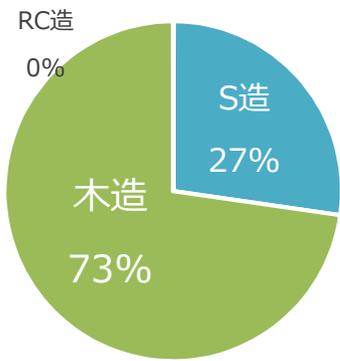
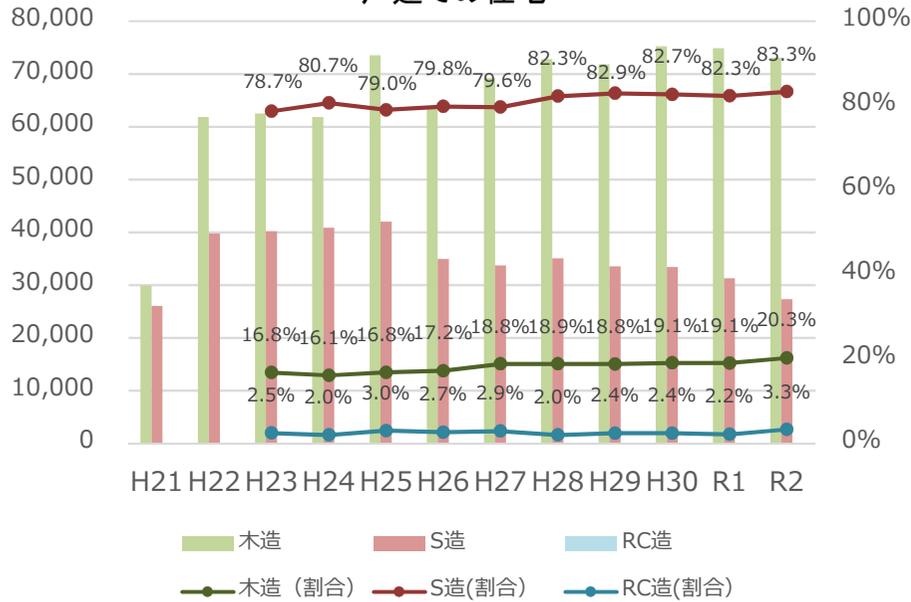
共同住宅等の認定実績【新築】



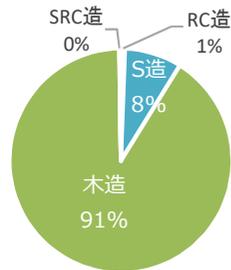
# 長期優良住宅の認定実績(構造別)

※割合は新設住宅着工戸数に対する長期優良住宅の認定戸数の比率 (出典)建築着工統計調査

### 一戸建ての住宅

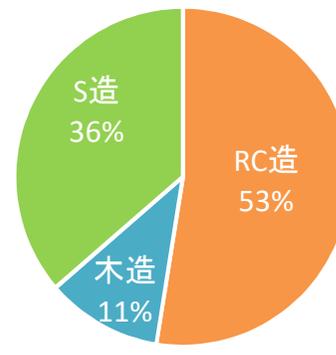
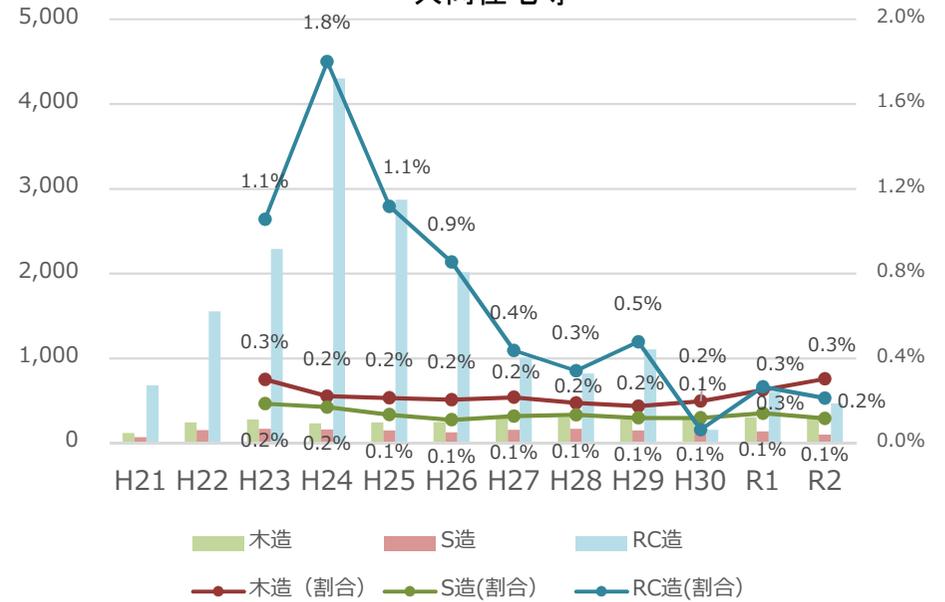


長期優良認定取得住宅

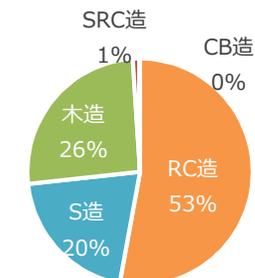


(参考) 一戸建て全体

### 共同住宅等



長期優良認定取得住宅



(参考) 共同住宅等全体

# 長期優良住宅の認定実績及び住宅性能評価の実績

## 長期優良住宅認定件数

(国土交通省調べ)

	長期認定件数	割合※
<b>新築</b>	<b>101,392</b>	<b>12.5%</b>
一戸建て	100,503	25.5%
共同住宅等	889	0.2%
<b>増改築</b>	<b>238</b>	-
一戸建て	236	-
共同住宅等	2	-

※新設住宅着工戸数に占める割合

(参考)新築住宅着工戸数

	着工戸数
<b>合計</b>	<b>812,164</b>
一戸建て	393,511
共同住宅等	418,653

## 住宅性能評価書交付件数

(国土交通省調べ)

	評価書交付件数	割合※
<b>設計 (新築)</b>	<b>245,156</b>	<b>27.7%</b>
一戸建て	129,208	30.0%
共同住宅等	115,948	25.6%
<b>建設 (新築)</b>	<b>199,275</b>	<b>22.6%</b>
一戸建て	105,910	24.6%
共同住宅等	93,365	20.6%
<b>既存</b>	<b>400</b>	-
一戸建て	177	-
共同住宅等	223	-

※新設住宅着工戸数に占める割合

令和2年度実績

累計実績(令和2年度末)

	長期認定累計件数
<b>新築</b>	<b>1,234,027</b>
一戸建て	1,211,258
共同住宅等	22,769
<b>増改築</b>	<b>1,218</b>
一戸建て	1,171
共同住宅等	47

	評価書交付累計件数
<b>設計 (新築)</b>	<b>3,676,401</b>
一戸建て	1,502,273
共同住宅等	2,174,128
<b>建設 (新築)</b>	<b>2,840,308</b>
一戸建て	1,178,752
共同住宅等	1,661,556
<b>既存</b>	<b>6,195</b>
一戸建て	2,046
共同住宅等	4,149

# 長期優良住宅に係る支援制度(R3年度)

	新築	増改築
補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>地域型住宅グリーン化事業(長寿命型)</b> 中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について支援 【補助限度額】110万円/戸 等</li> <li>● <b>市街地再開発事業等</b> 長期優良住宅の整備を含む事業について、補助率を引上げ (1/3 → 2/5)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>長期優良住宅化リフォーム推進事業</b> 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援 【補助率】補助対象経費の1/3 【補助限度額】200万円/戸 等</li> </ul>
税	<p>以下の税における特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>所得税</b> 住宅ローン減税: 一般住宅より控除対象限度額を1,000万円引き上げ (控除期間は原則10年間) 投資型減税: 標準的な性能強化標準費用相当額の10%を控除</li> <li>● <b>登録免許税</b> 一般住宅より税率を軽減(保存登記: 1.5/1000 → 1.0/1000 等)</li> <li>● <b>不動産取得税</b> 一般住宅より課税標準からの控除額を100万円上乘せ</li> <li>● <b>固定資産税</b> 一般住宅より1/2減額する期間を2年延長(戸建て5年、マンション7年)</li> </ul>	<p>以下の税における特例措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>所得税</b> ローン型減税: ローン残高の一定割合を控除(控除期間は5年間) 投資型減税: 標準的な性能強化標準費用相当額の10%を控除</li> <li>● <b>固定資産税</b> 2/3減額(減額期間は1年)</li> </ul>
融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ</li> <li>● <b>金利引継特約付き【フラット35】</b> 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能</li> <li>● <b>【フラット50】</b> 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ</li> <li>● <b>金利引継特約付き【フラット35】</b> 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能</li> <li>● <b>【フラット35】リノベ(金利Aプラン)</b> フラット35の借入金利を当初10年間、0.5%引き下げ</li> <li>● <b>【フラット50】</b> 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能</li> </ul> <p>※いずれも増改築工事を伴う住宅取得時に利用可能</p>

※この他、長期優良住宅認定取得促進モデル事業において、今般の法改正で見直される内容(設計・手続き)に沿って認定取得を行う先事例を支援 等

# 長期優良住宅に係る支援制度(R3年度)

	既存住宅の購入(増改築なし)	賃貸住宅
補助	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>地域型住宅グリーン化事業(長寿命型)</b> 中小工務店等が整備する木造の長期優良住宅について支援 【補助限度額】110万円/戸 等</li> <li>● <b>市街地再開発事業等</b> 長期優良住宅の整備を含む事業について、補助率を引上げ (1/3 → 2/5)</li> <li>● <b>長期優良住宅化リフォーム推進事業</b> 既存住宅の長寿命化に資するリフォーム等について支援 【補助率】補助対象経費の1/3 【補助限度額】200万円/戸 等</li> </ul>
税	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>固定資産税</b> 一般住宅より1/2減額(※新築住宅における特例の期間内(戸建て5年、マンション7年)である住宅を取得した場合に限る)</li> </ul>	以下の税における特例措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>不動産取得税</b> 一般住宅より課税標準からの控除額を100万円上乗せ</li> <li>● <b>固定資産税</b> 一般住宅より1/2減額する期間を2年延長(戸建て5年、マンション7年)</li> </ul>
融資	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>【フラット35】S(金利Aプラン)</b> フラット35の借入金利を当初10年間、0.25%引き下げ</li> <li>● <b>金利引継特約付き【フラット35】</b> 住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能</li> <li>● <b>【フラット50】</b> 償還期間の上限が50年間。住宅売却の際に、購入者へ住宅ローンを引き継ぐことが可能</li> </ul>	—

# 一般住宅・認定長期優良住宅(新築)に係る税制措置

	一般住宅	認定長期優良住宅																				
所得税 *1 (住宅ローン減税)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H26.4~ R3.12</td> <td>4000万円</td> <td>1.0%</td> <td>10年間</td> <td>400万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H26.4~ R3.12	4000万円	1.0%	10年間	400万円	<table border="1"> <thead> <tr> <th>居住開始年</th> <th>控除対象限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除期間</th> <th>最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H26.4~ R3.12</td> <td>5000万円</td> <td>1.0%</td> <td>10年間</td> <td>500万円</td> </tr> </tbody> </table>	居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額	H26.4~ R3.12	5000万円	1.0%	10年間	500万円
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																		
H26.4~ R3.12	4000万円	1.0%	10年間	400万円																		
居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額																		
H26.4~ R3.12	5000万円	1.0%	10年間	500万円																		
所得税 *3 (投資型減税)	—	標準的な性能強化費用相当額(上限650万円)の10%相当額を、その年の所得税額から控除																				
登録免許税	税率の軽減 ①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000	税率の軽減 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 戸建て 2.0/1000 マンション 1.0/1000																				
不動産取得税	課税標準から1200万円控除	課税標準から1300万円控除																				
固定資産税	【一戸建て】 1~3年目 1/2軽減 【マンション】 1~5年目 1/2軽減	【一戸建て】 1~5年目 1/2軽減 【マンション】 1~7年目 1/2軽減																				

\*1 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(所得税の課税総所得金額の7%(最高13.65万円)の範囲で控除)

\*2 ・2020年(R2年)中に入居の場合、控除期間は最大13年間(消費税率10%適用の場合)

・2021年(R3年)中に入居の場合、控除期間は10年間

※新型コロナウイルス感染症関係の適用要件弾力化措置の適用を受ける場合は13年間

※契約期限(R2.10~R3.9(注文住宅の場合)、R2.12~R3.11(分譲住宅等の場合))と入居期限(R4.12)を満たす場合、控除期間は13年間

控除率については、1~10年目は1%、11~13年目は消費税2%分の範囲で減税

\*3 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除

(注) 認定長期優良住宅に係る所得税の特例について、住宅ローン減税と投資型減税は選択制

# 既存住宅のリフォームに係る主な特例措置(所得税、固定資産税)

## 所得税(住宅ローン減税・ローン利用者向け) ～R4.12

- ⇒ 一定の増改築等を行った場合、毎年の住宅ローン残高の一定割合(注)を最大13年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。
- ・2020年(R2年)中に入居の場合、控除期間は最大13年間(消費税率10%適用の場合)。
  - ・2021年(R3年)中に入居の場合、控除期間は10年間。
- ※新型コロナウイルス感染症関係の適用要件弾力化措置の適用を受ける場合は13年間。  
※契約期限(R2.12～R3.11)と入居期限(R4.12)を満たす場合、控除期間は13年間。

居住開始年	控除対象限度額	控除率	控除期間	最大控除額
H26.4～ R4.12	4,000万円	最大 1.0%	最大 13年間	480万円

(注) 1～10年目: 1%  
11～13年目: 消費税率2%分の範囲で減税

## 所得税(投資型・現金購入者向け) ～R3.12

- ⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世帯同居	250万円	25万円
長期優良住宅化リフォーム		
耐震+省エネ+耐久性	500万円 (600万円)	50万円 (60万円)
耐震・省エネのいずれか +耐久性	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

## 所得税(ローン型・ローン利用者向け) ～R3.12

- ⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン 限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
バリアフリー 省エネ 三世帯同居 長期優良住宅化リフォーム 【省エネ+耐久性】	250万円	2.0%	62.5万円 ( 250万円×2%×5年=25万円 750万円×1%×5年=37.5万円)
その他工事	2.0%分と合計し て1,000万円	1.0%	

## 固定資産税 ～R4.3

- ⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年(*)

(\*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額  
(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。

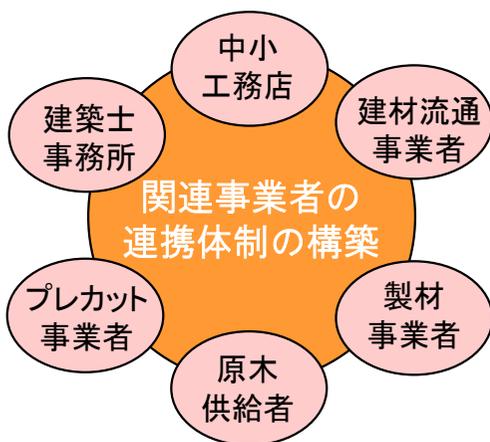
※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

# 地域型住宅グリーン化事業

令和3年度予算額: 140億円

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、若者・子育て世帯に対して支援を行う。

## グループの構築



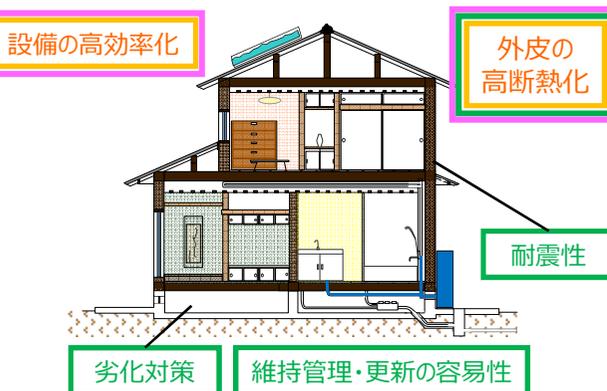
## 共通ルールの設定

- ・地域型住宅の規格・仕様
- ・資材の供給・加工・利用
- ・積算、施工方法
- ・維持管理方法
- ・その他、グループの取組

地域型住宅・建築物の整備

## 補助対象（住宅）のイメージ

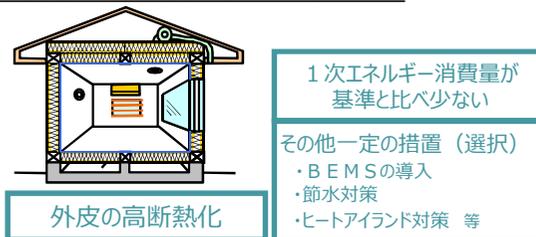
※ 住宅の新築について、土砂災害特別警戒区域は補助対象外。



<住宅の新築における加算措置>

- ①地域材加算  
主要構造材（柱・梁・桁・土台）の過半に地域材を使用する場合、**20万円/戸**を限度に補助額を加算
  - ②三世帯同居加算  
玄関・キッチン・浴室又はトイレのうちいずれか2つ以上を複数箇所設置する場合、**30万円/戸**を限度に補助額を加算
  - ③若者・子育て世帯加算  
40歳未満の世帯又は18歳未満の子を有する世帯の場合、**30万円/戸**を限度に補助額を加算
- ※①～③の併用は不可。

## 補助対象（建築物）のイメージ



## 長寿命型

### 長期優良住宅

補助限度額  
**110万円/戸**

- ※ 1次エネルギー消費量が省エネ基準△20%となる場合、**30万円/戸**補助限度額を引き上げ
- ※ 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額**100万円/戸**

## 高度省エネ型

認定低炭素住宅 又は  
性能向上計画認定住宅 **70万円/戸**

## ゼロエネ住宅型

ゼロ・エネルギー住宅 **140万円/戸**

- ※ 寒冷地、低日射地域、多雪地域に限り、Nearly ZEHを補助対象
- ※ 4戸以上の施工経験を有する事業者の場合、補助限度額**125万円/戸**

## 省エネ改修型

省エネ性能が一定程度向上する断熱改修  
**50万円/戸**

## 優良建築物型

認定低炭素建築物など一定の良質な建築物  
**1万円/m<sup>2</sup>（床面積）**

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化等に資する性能向上リフォームや子育て世帯向け改修等に対する支援を行う。

## 事業概要

### 【対象事業】

以下の①、②を満たすリフォーム工事

- ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること
- ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されること

【補助率】 1/3

【限度額】 100万円/戸

- 長期優良住宅(増改築)認定を取得する場合 200万円/戸  
さらに省エネ性能を向上させる場合 250万円/戸
- 三世帯同居改修工事を併せて行う場合は、上記の限度額のほか、50万円/戸を上限として補助
- 若者・子育て世帯が工事を実施する場合、または既存住宅を購入し工事を実施する場合は、上記の限度額に、50万円/戸を加算

- インスペクションの実施
- 維持保全計画・履歴の作成
- 性能向上等
  - ・耐震性
  - ・劣化対策
  - ・省エネルギー性
  - ・維持管理・更新の容易性
  - ・バリアフリー性
  - ・可変性
- 子育て世帯向け改修
- 三世帯同居改修
- 防災性・レジリエンス性向上改修



## 効果

- 良質な既存住宅ストックの形成
- 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化
- 子育てしやすい生活環境の整備
- 等

# フラット35Sの概要

・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制度。

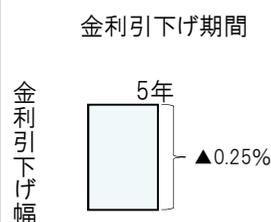
## 対象とする住宅

省エネルギー性、耐震性、バリアフリー性及び耐久性・可変性のうちいずれかの性能が優れた住宅

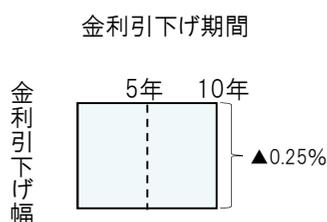
## フラット35Sの金利引下げ措置の内容

- 省エネルギー性等の性能が優れた住宅を取得する場合は、**当初5年間**の金利を**0.25%引き下げる**。
- **長期優良住宅等の特に優れた住宅**を取得する場合は、**当初10年間**の金利を**0.25%引き下げる**。

### 省エネルギー性等の性能が優れた住宅



### 長期優良住宅等の特に優れた住宅



## フラット35Sの金利引下げ措置の対象となる住宅の基準の概要

### ○ 省エネルギー性等の性能が優れた住宅(Bプラン)※

地球温暖化対策の推進	耐震化の推進	バリアフリー化の推進	耐久性・可変性の推進
<b>《省エネルギー性に優れた住宅》</b> 居住空間を断熱材で包み込むことにより、従来より高い水準の断熱性を実現した住宅 ○断熱等性能等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上であること(建築物エネルギー消費性能基準に適合する住宅を含む。) 	<b>《耐震性に優れた住宅》</b> 従来より強い地震力に対して倒壊、崩壊等しない程度の性能が確保された住宅(免震住宅を含む) ○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物であること。 	<b>《バリアフリー性に優れた住宅》</b> 介助用車いす使用者が、移動、入浴等の基本的な生活行為を行うための措置が確保された住宅 ○高齢者等配慮対策等級3以上であること。 	<b>《耐久性・可変性に優れた住宅》</b> 長期の安定した居住を可能とする耐久性を有し、模様替え等の容易性について適正な水準が確保された住宅 ○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。 

### ○ 長期優良住宅等の特に優れた住宅(Aプラン)※

地球温暖化対策の推進	耐震化の推進	バリアフリー化の推進	耐久性・可変性の推進
○一次エネルギー消費量等級5であること(認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含む。) 	○耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)3であること。(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) 	○高齢者等配慮対策等級4以上であること。(共同住宅の専用部分については等級3)(等級3より緩やかな階段勾配、玄関及び脱衣室に手すり設置、等級3より広い寝室・便所・浴室等) 	○長期優良住宅であること。 ・断熱等性能等級4 ・劣化対策等級3に加えて、床下及び小屋裏点検口の設置、一定の床下空間の確保等の措置 ・原則維持管理等級3 ・定期的な点検・補修等に関する計画の策定 等 

※ 令和3年10月の設計検査申請分より、土砂災害特別警戒区域内の新築住宅について【フラット35S】の対象から除外

# グリーン住宅ポイント制度の概要

令和2年度第3次補正予算:1,094億円

## 1 制度の目的・概要

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る。

## 2 ポイントの発行

令和2年12月15日(閣議決定日)から令和3年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築(持家・賃貸)、一定のリフォームや既存住宅の購入が対象

### 住宅の新築(持家)

対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合*
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸

\* 特例の場合(以下のいずれかに該当)  
 ・東京圏から移住<sup>※1</sup>するための住宅  
 ・多子世帯<sup>※2</sup>が取得する住宅  
 ・三世帯同居仕様である住宅<sup>※3</sup>  
 ・災害リスクが高い区域<sup>※4</sup>から移住するための住宅

### 既存住宅の購入(持家)

対象住宅	発行ポイント
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸 (住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)
②東京圏から移住 <sup>※1</sup> するための住宅	
③災害リスクが高い区域 <sup>※4</sup> から移住するための住宅	
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万Pt/戸

### 住宅の新築(賃貸)

対象住宅	発行ポイント
・高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合)全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸

※1)東京圏から移住:一定期間、東京23区内に在住又は東京圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)(条件不利地域を除く)に在住し東京23区内へ通勤している者が行う東京圏(条件不利地域を除く)以外への移住  
 ※2)多子世帯:18歳未満の子3人以上を有する世帯 ※3)三世帯同居仕様である住宅:調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅  
 ※4)災害リスクが高い区域:土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域又は建築基準法に基づく災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)  
 ※5)若者世帯:40歳未満の世帯、 ※6)子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯

### 住宅のリフォーム(持家・賃貸)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限30万Pt

【上限特例①】若者・子育て世帯<sup>※5※6</sup>がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ)  
 【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ

対象工事等		発行ポイント数	
断熱改修	窓・ドア	ガラス 内外窓 ドア	0.2~0.7万Pt/枚 1.3~2万Pt/箇所 2.4, 2.8万Pt/箇所
	外壁、屋根・天井又は床	外壁	5, 10万Pt/戸
		屋根・天井	1.6, 3.2万Pt/戸
		床	3, 6万Pt/戸
エコ住宅設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸	
	節水型トイレ	1.6万Pt/台	
	節湯水栓	0.4万Pt/台	
耐震改修		15万Pt/戸	
バリアフリー改修	手すり	0.5万Pt/戸	
	段差解消	0.6万Pt/戸	
	廊下幅等拡張	2.8万Pt/戸	
	ホームエレベーター設置	15万Pt/戸	
	衝撃緩和畳の設置	1.7万Pt/戸	
リフォーム瑕疵保険等への加入		0.7万Pt/契約	

いずれか必須

任意

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント  
 ※上記算定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

## 3 ポイントの交換対象商品等

- ・「新たな日常」、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」、「地域振興」に資する商品
- ・「新たな日常」(テレワークや感染症予防)及び「防災」に対応した追加工事 ※住宅の新築(賃貸)は追加工事のみ

# 住宅の品質確保の促進等に関する法律

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（通称：品確法）【平成11年6月23日公布、平成12年4月1日施行】

＜創設の背景＞ —住宅の建設・売買に係る、様々な問題—

- 住宅取得者にとっての問題
  - ①住宅の性能を表示する共通ルールがなく、相互比較が難しい。
  - ②住宅の性能に関する評価の信頼性に不安がある。
  - ③住宅の性能に関する紛争について、専門的な処理体制がなく、解決に多くの労力がかかる。
- 住宅供給者にとっての問題
  - ①住宅の性能を表示する共通ルールがなく、性能を競争するインセンティブに乏しい。
  - ②住宅の性能について、消費者の正確な理解を得ることに苦慮する。

＜目的＞住宅の生産からアフターサービスまで、一貫してその品質が保証されるような、新たな枠組み

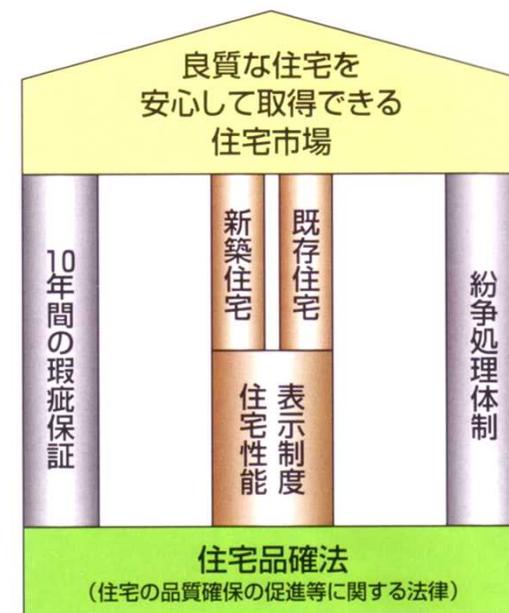
- ①住宅の品質確保の促進 ②住宅購入者の利益の保護 ③住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決

## 品確法の3本柱

①瑕疵担保責任の特例

②住宅性能表示制度

③紛争処理体制の整備



# 日本住宅性能表示基準及び評価方法基準の概要

## 日本住宅性能表示基準(H13年国交省告示第1346号)

○住宅の性能に関し表示すべき事項及びその表示の方法を定めるもの。

### 【住宅性能表示基準(抜粋)】

3-1 劣化対策等級(構造躯体等)

構造躯体等に使用する材料の交換等大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策の程度

等級	具体的な性能
等級3	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で3世代(おおむね75~90年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級2	通常想定される自然条件及び維持管理の条件の下で2世代(おおむね50~60年)まで、大規模な改修工事を必要とするまでの期間を伸長するため必要な対策が講じられている
等級1	建築基準法に定める対策が講じられている

## 評価方法基準(H13年国交省告示第1347号)

○日本住宅性能表示基準に従って表示すべき住宅の性能に関する評価の方法の基準について定めるもの。

### 【評価方法基準(抜粋)】

イ 木造(新築住宅)

① 等級3

次に掲げる基準に適合していること。

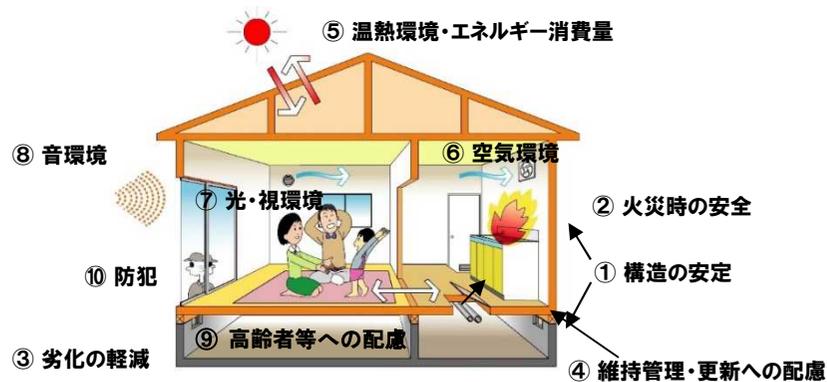
a 外壁の軸組等

外壁の軸組、柱組その他これらに類する部分のうち地面からの高さ1m以内の部分、次の(i)から(iii)までのいずれかに適合していること。なお、北海道又は青森県の区域内に存する住宅にあっては、防蟻処理を要しない。

(i) 通気層を設けた構造又は軒の出が90cm以上である真壁構造のいずれかの構造となっている外壁であり、かつ、軸組等が次の(イ)から(ニ)までのいずれかに適合するものであること。 ※(イ)~(ニ)略

(ii) 構造用製材規格等に規定する保存処理の性能区分のうちK3以上の防蟻処理及び防蟻処理が施されていること。

(iii) (i)又は(ii)に掲げるものと同等の劣化の軽減に有効な措置が講じられていることが確かめられたものであること。



住宅性能表示・評価項目	新築住宅	既存住宅
1. 構造の安定に関すること	●(必須)	○
2. 火災時の安全に関すること	○	○
3. 劣化の軽減に関すること	●(必須)	○
4. 維持管理・更新への配慮に関すること	●(必須)	○
5. 温熱環境・エネルギー消費量に関すること	●(必須)	○
6. 空気環境に関すること	○	○
7. 光・視環境に関すること	○	○
8. 音環境に関すること	○	—
9. 高齢者等への配慮に関すること	○	○
10. 防犯に関すること	○	○

○等級について

・日本住宅性能表示基準に基づき、住宅性能評価を受けた住宅における性能の程度を表すもの。

・等級が大きくなるにつれ、より高い性能を有する基準となっている。

(例) 劣化等級3:3世代までの耐久性、劣化等級2:2世代までの耐久性



# 登録住宅性能評価機関の概要

- 住宅性能評価を行う主体を「登録住宅性能評価機関」として国土交通大臣及び地方整備局長等が登録。（法第7条第1項）
- 全国で126機関（令和3年1月1日時点）。  
【国土交通大臣登録・・・2つ以上の地方整備局等管内（29機関）、地方整備局長等登録・・・1つの地方整備局等管内（97機関）】
- 評価の業務を適確に行うための公正性、技術的基礎等の登録基準を法律で明示。（法第9条第1項）

※以下の登録基準に適合している場合は登録しなければならない（裁量無し）。

- ① 評価員等の数が一定数以上であること（最低2名以上）
- ② 住宅関連事業者（設計業者、販売業者、請負業者）に支配されているものでないこと
- ③ 評価等の業務を行う部門に専任の管理者を置くこと
- ④ 債務超過の状態にないこと

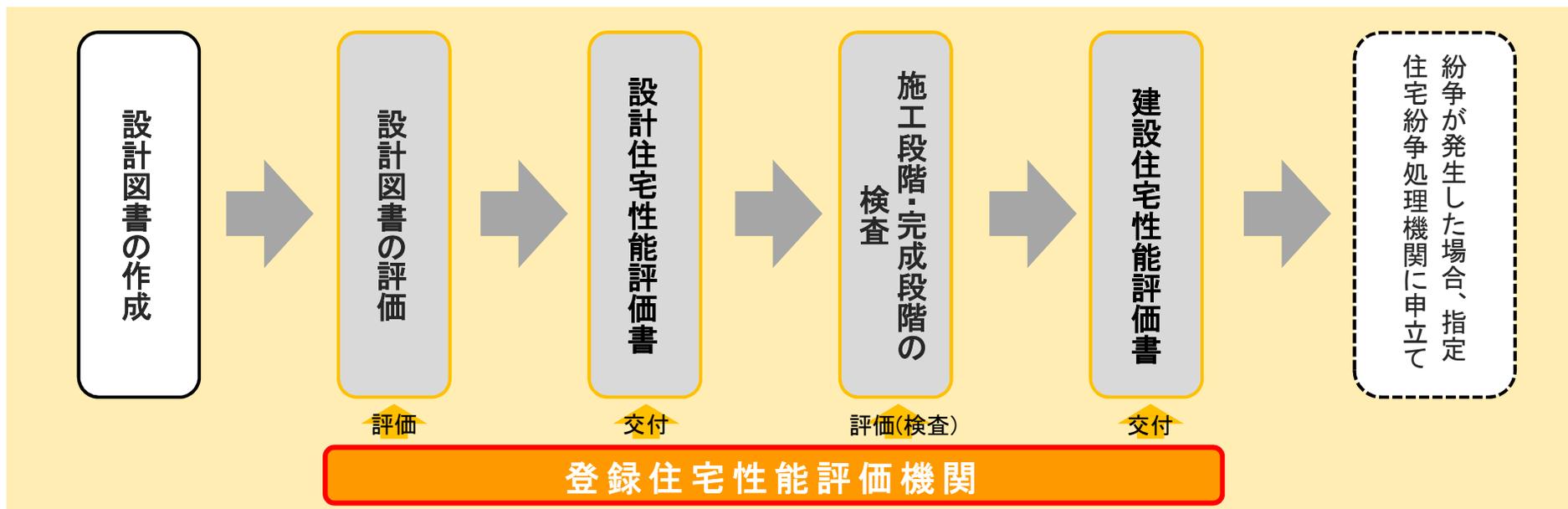
## ●評価員について

評価員は、建築士等で、性能評価に関する講習を修了した者から登録住宅性能評価機関が選任（法第13条）

※建築士等：一級建築士、二級建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者

※性能評価に関する講習：法第25条に規定する登録講習機関が実施する講習

## ●性能評価における登録住宅性能評価機関の位置づけ

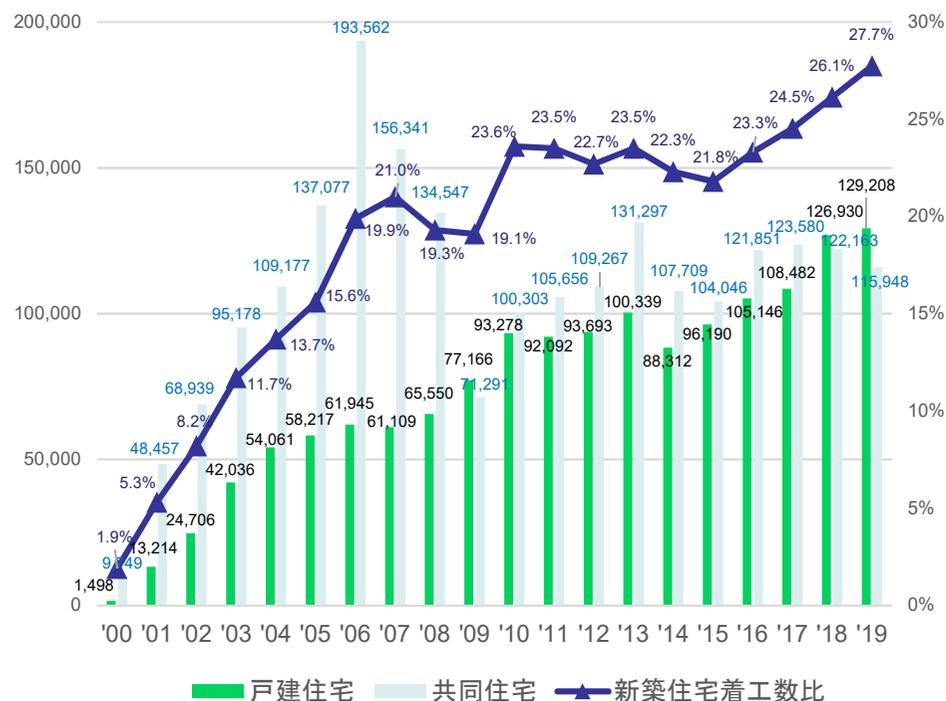


# 住宅性能表示制度の利用実績（2020年3月末時点）

新築住宅：2000年10月より運用を開始し、累計約370万戸が利用（設計住宅性能評価書の交付ベース）

既存住宅：2002年12月より運用を開始し、累計約6,200戸が利用（建設住宅性能評価書の交付ベース）

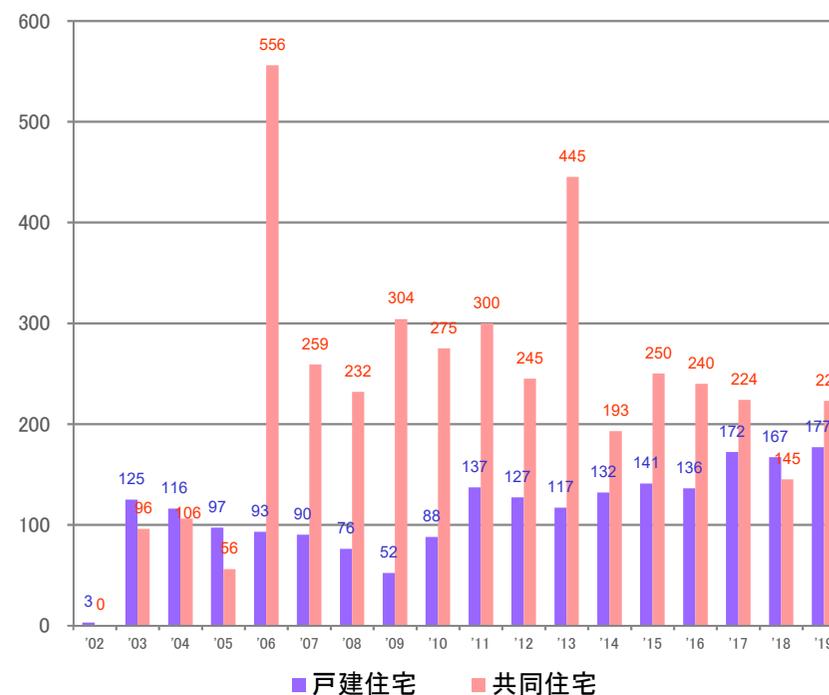
## ●新築住宅の利用実績（2000年度～2019年度）



- ・2019年度実績 約24万5千戸※
- ・2019年度 利用率 新設住宅の27.7%※
- ・制度開始からの累計実績 約370万戸※(2020年3月末時点)

※ 設計住宅性能評価書の交付ベース

## ●既存住宅の利用実績（2002年度～2019年度）



- ・2019年度実績 400戸※
- ・制度開始からの累計実績 約6,200戸※(2020年3月末時点)

※ 建設住宅性能評価書の交付ベース