

# 長期優良住宅認定基準の見直しについて

(増改築認定・既存認定に係る省エネ基準の強化)

### 審議事項:長期優良住宅の増改築認定・既存認定に係る省エネ基準の強化

#### <概要>

- 長期優良住宅の新築認定に係る省エネ基準については、令和4年10月にZEH水準(※)に強化したところ。増改築認定や一部の既存認定に係る省エネ基準は、現行において、住宅全体で断熱等性能等級4を求めているが、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、より高い省エネ性能を求めるため、新築同様に、省エネ基準の強化が必要。
  - (※) ZEH水準:住宅性能表示制度の「断熱等性能等級5」および「一次エネルギー消費量等級6」
- 増改築認定・既存認定に係る省エネ基準について、以下の見直しを行う。
  - ① 断熱等性能に加え、一次エネルギー消費量性能を求める。
  - ② ①に加えて、
    - ・増改築認定では、増改築部は増改築した時期の新築基準を、住宅全体は新築した時期の新築基準を求める。
    - ・既存認定では、新築した時期の新築基準又は増改築した時期の増改築基準を求める。

#### <基準改正のスケジュール(予定)>

公布 令和6年12月下旬頃

施行 令和7年4月1日

# 長期優良住宅(増改築認定・既存認定)に係る省エネ基準の強化

## 見直しの必要性

- 長期優良住宅の新築認定に係る省エネ基準については、令和4年10月にZEH水準(※)に強化。  
(※) ZEH水準:住宅性能表示制度の「断熱等性能等級5」および「一次エネルギー消費量等級6」
- 現行において、増改築認定や一部の既存認定(令和4年9月以前に新築された住宅)に係る省エネ基準は、住宅全体で断熱等性能等級4を求めているが、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、長期優良住宅の要件として、より高い省エネ性能を求めため、新築同様に、省エネ基準の強化が必要。

### 現行基準の概要

	断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
増改築認定	【住宅全体】等級4(結露防止除く) 【増改築部】等級4	なし
既存認定(増改築をしていないものに限る) (令和4年9月以前に新築)	【住宅全体】等級4	なし

注)一部の基準は省略

## 見直しの考え方

- 令和7年4月施行の改正建築物省エネ法による省エネ基準の義務化により、断熱性能だけでなく、一次エネルギー消費量性能が求められることや、長期優良住宅の新築認定に係る省エネ基準において、一次エネルギー消費量性能の考え方を導入したことを踏まえ、増改築認定等における令和4年9月以前に新築された住宅にも、一次エネルギー消費量性能を求める。
- 増改築認定に係る省エネ基準は、増改築部は増改築した時期、住宅全体は新築した時期の新築認定に係る省エネ基準を求める。また既存認定に係る省エネ基準は、新築した時期の新築認定に係る省エネ基準を求める。

### 改正基準案の概要

		断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
増改築認定	令和4年9月以前に新築	【住宅全体】等級4	【住宅全体】等級4
	令和4年10月以降に新築	【増改築部】等級5	【増改築部】等級6
既存認定 (増改築をしていないものに限る)	令和4年9月以前に新築	【住宅全体】等級4	【住宅全体】等級4
	令和4年10月以降に新築	【住宅全体】等級5	【住宅全体】等級6

→ 省エネ基準  
→ ZEH水準

注)一部の基準は省略

# 【参考】長期優良住宅(新築・増改築・既存)の省エネ基準の全体像(案)

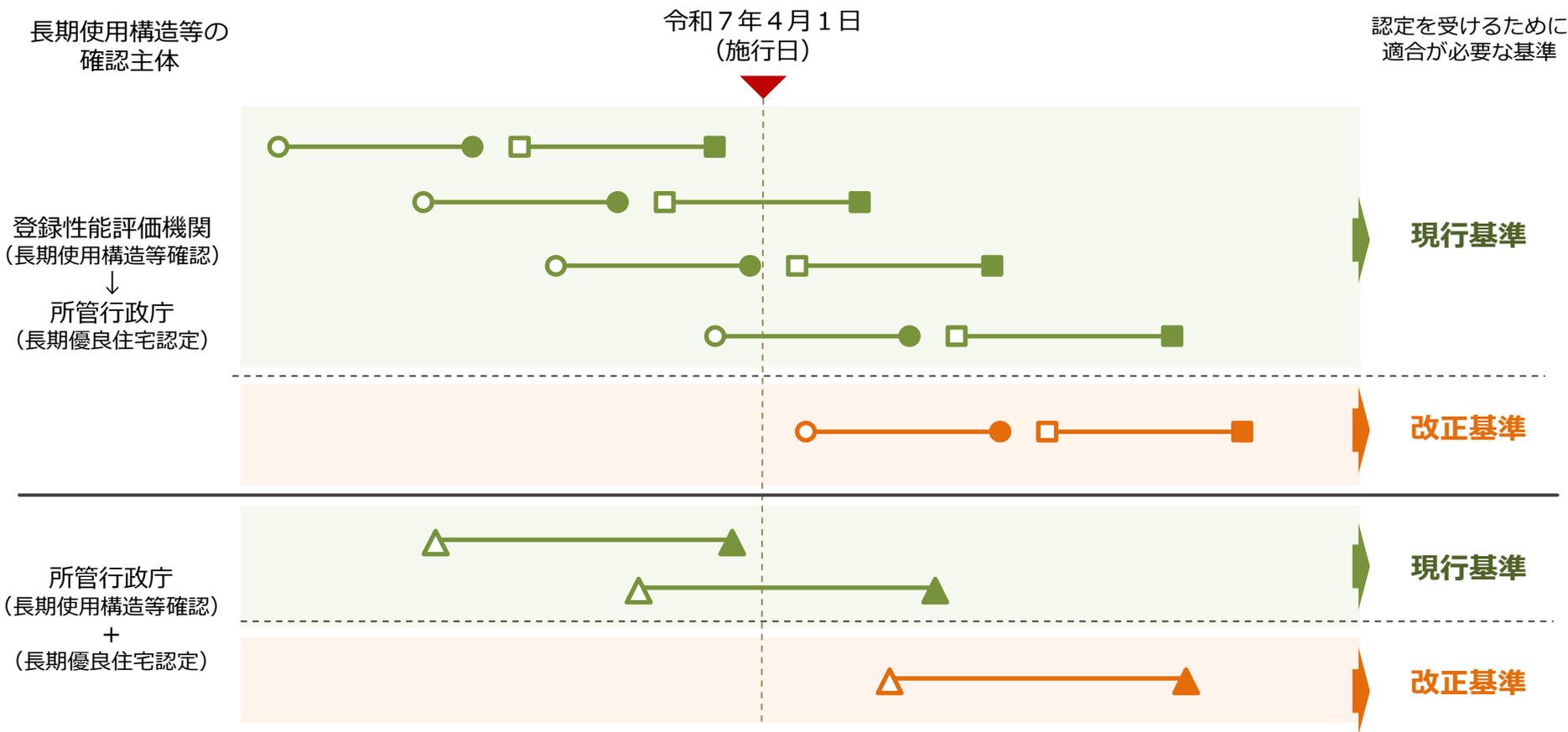
○ 現行		住宅が新築された時期		
		～H21.6.3	H21.6.4～R4.9.30	R4.10.1～
新築認定			【住宅全体】 断熱等々級4※1	
既存認定 (新築時に認定を受けず、その後に認定を取得する場合)		【住宅全体】 断熱等々級4(結露防止対策を除く) 又は 断熱等々級3+一次エネ消費等級4	【住宅全体】 断熱等々級4※1	【住宅全体】 断熱等々級5+一次エネ消費等級6
増改築を行った住宅	増改築認定 (増改築時に認定を受ける場合)	【住宅全体】	断熱等々級4※2 又は 断熱等々級3+一次エネ消費等級4	
	既存認定 (増改築後に認定を受ける場合)	【住宅全体】	断熱等々級4※2 又は 断熱等々級3+一次エネ消費等級4	

○ 改正案		住宅が新築された時期		
		～H21.6.3	H21.6.4～R4.9.30	R4.10.1～
新築認定			【住宅全体】 断熱等々級4※1	
既存認定 (新築時に認定を受けず、その後に認定を取得する場合)		【住宅全体】 断熱等々級4(結露防止対策を除く) +一次エネ消費等級4	【住宅全体】 断熱等々級4+一次エネ消費等級4	【住宅全体】 断熱等々級5+一次エネ消費等級6
増改築を行った住宅	増改築認定 (増改築時に認定を受ける場合)	【住宅全体】断熱等々級4+一次エネ消費等級4 【増改築部】断熱等々級5+一次エネ消費等級6		【住宅全体】 断熱等々級5+一次エネ消費等級6
	既存認定(増改築後に認定を受ける場合) R7.3.31までに増改築した住宅	【住宅全体】 断熱等々級4※2+一次エネ消費等級4		【住宅全体】 断熱等々級5+一次エネ消費等級6
	R7.4.1以降に増改築した住宅	【住宅全体】断熱等々級4+一次エネ消費等級4 【増改築部】断熱等々級5+一次エネ消費等級6		【住宅全体】 断熱等々級5+一次エネ消費等級6

※1: 平成27年3月31日までに新築された住宅にあっては省エネ対策等級4  
 ※2: 増改築をしない(していない)部分にあっては結露防止対策は要しない。

# 施行日(令和7年4月1日)前後の基準の適用について

- 基準の適用は、登録性能評価機関に対する長期使用構造等の確認の求めに係る申請又は所管行政庁に対する長期優良住宅の認定に係る申請を行った日より判断することとする。
  - ・ 令和7年3月31日までに、申請を行った住宅：現行基準を適用する。
  - ・ 令和7年4月1日以降に、申請を行った住宅：改正後の基準を適用する。



長期使用構造等確認 (登録性能評価機関) ○ 申請 ● 確認書交付

長期優良住宅認定 (所管行政庁) □ 申請 ■ 認定書交付

長期優良住宅認定 (長期使用構造等確認を含む) (所管行政庁) △ 申請 ▲ 認定書交付

**(参考)第2回長期優良住宅認定基準のあり方検討会(令和3年9月16日)**  
**資料抜粋**

---

**(長期優良住宅の新築認定に係る省エネ基準の強化 審議資料)**

# 省エネルギー対策の強化

## 現行基準

- ・現行、断熱等性能等級 4 を求めており、一次エネルギー消費量性能については求めていない。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
住宅性能表示の等級 4 ( $U_A \leq 0.87$ (6地域))	無し



## 見直しの考え方

- ・2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能を一層向上させることが必要。長期優良住宅の要件として、高い断熱等性や一次エネルギー消費量性能など、従来より高い省エネ性能を求める必要。



## 改正案

- ・省エネの基準をZEH相当の水準とし、住宅性能表示制度の断熱等性能等級 5 及び一次エネルギー消費量等級 6 とする。

断熱等性能	一次エネルギー消費量性能
住宅性能表示の等級 5 ( $U_A \leq 0.60$ (6地域))	住宅性能表示の等級 6 ( $BEI \leq 0.8$ (省エネ基準▲20%))

# (参考)脱炭素、カーボンニュートラルに関連する基本計画等

## 「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とりまとめ」(令和3年1月)(抄)

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関する小委員会

### 2. 良質な住宅ストックの形成について(長期優良住宅制度の見直し)

#### 2-2. 当面取り組むべき施策の方向性 (3) 省エネルギー性能の向上のための基準見直し

##### ②今後の方向性

- ・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、見直しを検討すべきである。
- ・例えば、外壁・窓等についてより高い断熱等性能を求めることや、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が考えられる。
- ・この際、求める省エネルギー性能の水準の設定に当たっては、認定促進の阻害とならないよう十分留意する必要がある。

## 「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」(2021年8月)(抄)

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

### 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

##### (4) 住宅・建築物における省エネ性能のボリュームゾーンのレベルアップの取組

- ・住宅について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(以下「建築物省エネ法」という。)に基づく誘導基準や長期優良住宅及び低炭素建築物の認定基準をZEH基準(別表に示す一次エネルギー消費量基準及び外皮基準。以下同じ。)の水準の省エネ性能に引き上げ、整合させること