R4.1.13

資料１－１

長期優良住宅に関する法改正について

熊本県住宅課　徳山　祐一

本日説明する内容

はじめに

■　本説明会資料については、編集・資料作成等の都合上、法文等については、**一部省略**し表現を行っている場合があります。

■　本説明会の内容については令和３年12月時点の情報を基に作成しており、今後発出される技術的助言、事務連絡等によっては、**取り扱いが変更される可能性**があります。

本日説明する内容

長期優良住宅に関する法改正について

- 主な改正の内容について
- 災害配慮基準について
- 手数料の改定について
- 経過措置等について
- その他

主な改正の内容

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

国土交通省

令和3年5月28日公布

背景・必要性

○ 多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備（特に紛争処理機能の強化）が必要。

【長期優良住宅の認定実績】

	ストックベース（2009～2019）	新築ベース（2019）
合計	113万戸(2%)※1	10.7万戸(12%)※2
戸建住宅	111万戸	10.6万戸(25%)※2
共同住宅	2万戸	0.1万戸(0.2%)※2

※1 居住世帯のあるストック総数 約5,400万戸（H30住宅土地統計調査）に占める割合

※2 新築住宅着工全体に占める割合

法律の概要

長期優良住宅の普及促進等 （長期優良住宅法・住宅品確法の改正）

① 認定対象の拡大等

○ 共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更（住棟認定の導入）【令和4年2月20日施行】

※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し【告示改正】

○ 共同住宅の認定基準の合理化等【告示改正】（賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等）

○ 良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設【令和4年10月1日施行】

② 認定手続の合理化

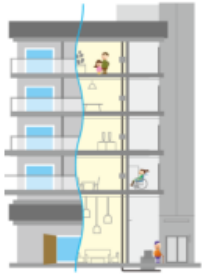
○ 住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施【令和4年2月20日施行】

③ 頻発する豪雨災害等への対応

○ 認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加【令和4年2月20日施行】

（災害の危険性が特に高いエリアを認定対象から除外等）

【長期優良住宅の認定基準】



※現行制度の優遇措置
・税制、融資の優遇
・補助制度の適用

〈1〉住宅の長寿命化のために必要な条件
・劣化対策、耐震性
維持管理・更新容易性 等

〈2〉社会的資産として求められる要件
・高水準の省エネルギー性能
・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要件
・維持保全計画の提出

〈4〉その他必要とされる要件
・住環境への配慮
・災害への配慮（新設）
・住戸面積

既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 （住宅品確法・住宅瑕疵担保履行法の改正）

④ 住宅紛争処理制度の拡充

○ リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵（かし）保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加【令和4年10月1日施行】

○ 住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与【令和3年9月30日施行】

⑤ 住宅紛争処理支援センターの機能強化

○ 住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵（かし）情報の収集・分析と活用【令和3年9月30日施行】

＜その他＞住宅事業者による基準日ごとの届出手続の電子化等

【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】

リフォーム

2,279件（H22） ⇒ 8,238件（R1） 約3.6倍

既存住宅売買

682件（H26） ⇒ 970件（R1） 約1.4倍

※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」で受け付けた相談件数

主な改正の内容

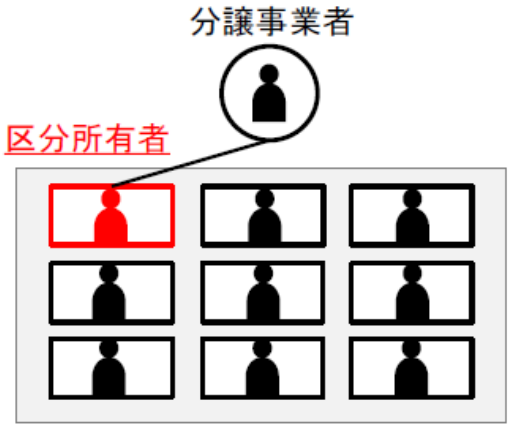
住棟認定に伴う各手続きの主体の変更（法第9条3項関係）

【令和4年2月20日施行】

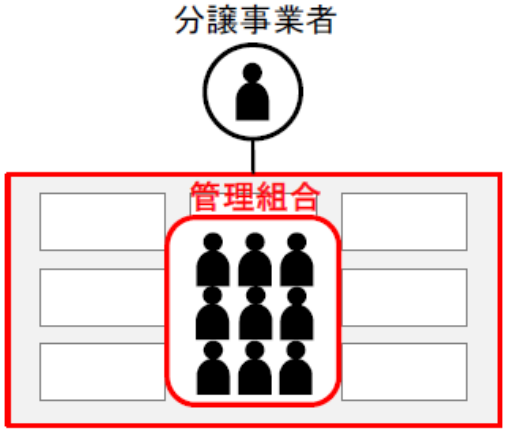
（改正前　:住戸単位認定　）
〇分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各住戸の区分所有者と共同で変更認定を受けることが必要。また、認定後のマンションの維持保全は、各住戸の区分所有者が行うこととなっている。

（改正後　:住棟単位認定　）
〇 分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各区分所有者ではなく管理組合の管理者等※が一括して変更認定を受ける。
また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更。

住戸単位認定（改正前）



住棟認定（改正後）



〇当初申請：分譲事業者
〇変更申請：分譲事業者＋区分所有者

→ ①認定手続きの合理化

〇当初申請：分譲事業者
〇変更申請：分譲事業者＋管理組合の管理者等

〇維持保全実施主体：区分所有者

→ ②認定計画実施者の変更

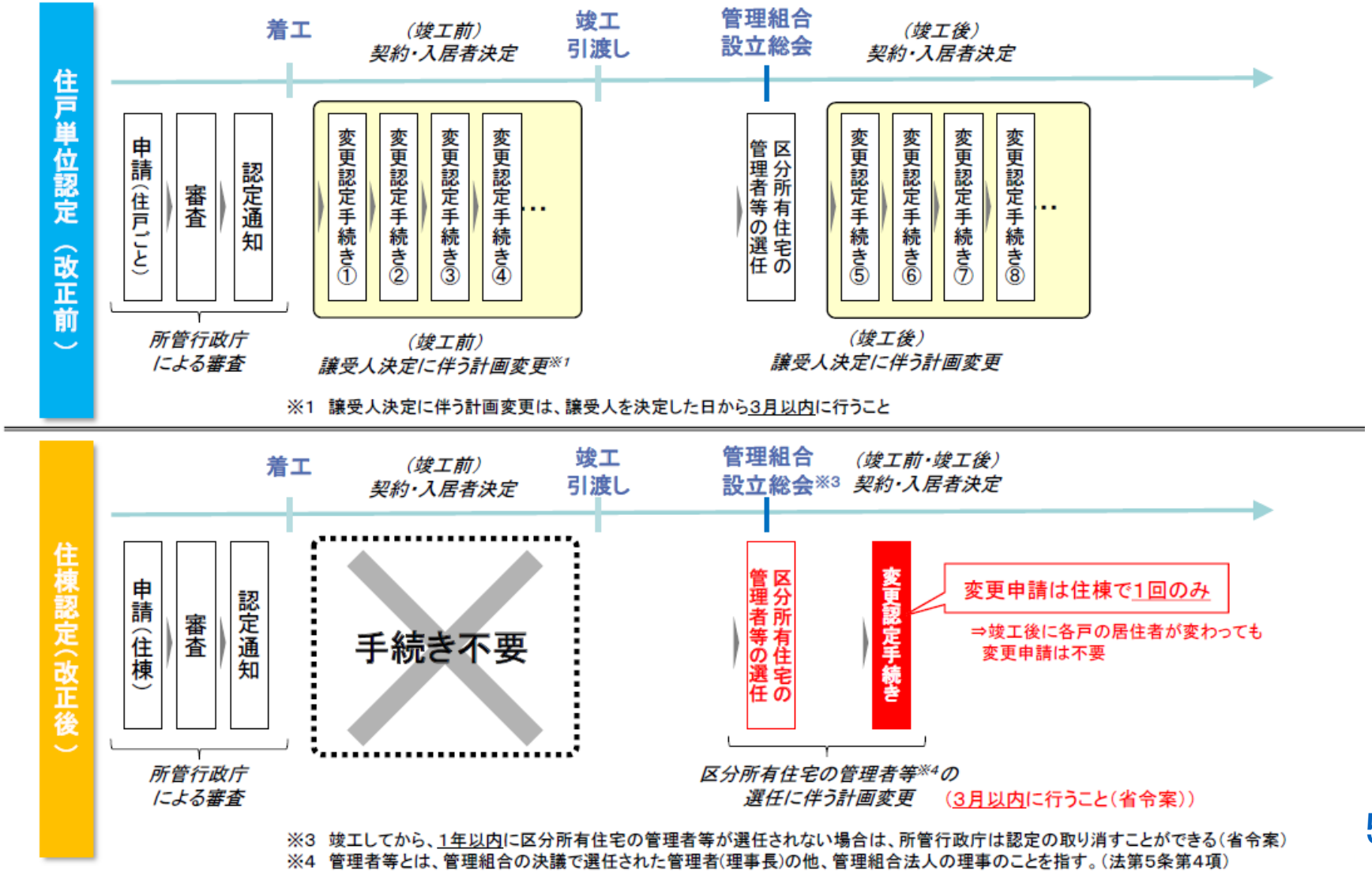
〇維持保全実施主体：管理組合の管理者等

※管理者等とは、管理組合の決議で選任された管理者（理事長）の他、管理組合法人の理事のことを指す。（法第5条第4項）

主な改正の内容

住棟認定に伴う①認定手続きの合理化（法第5条第4項及び第9条第3項・省令関係）

【令和4年2月20日施行】



主な改正の内容

住棟認定に伴う②維持保全実施主体の変更（法第11～13条関係）

国土交通省
【令和4年2月20日施行】

（改正前）
○共用部分も含めて個々の**譲受人（区分所有者）**が認定計画に従い**維持保全を行う**こととされており、維持保全に係る**記録の作成及び保存義務**や所管行政庁による**報告徴収等への対応**は**区分所有者**となっている。

（改正後）
○専有部分（専用配管等）も含めて**区分所有住宅の管理組合の管理者等※**が認定計画に従い**維持保全を行う**こととして、維持保全に係る**記録の作成及び保存義務**や所管行政庁による**報告徴収等への対応**は**管理組合の管理者等**となる。

措置の内容		住戸単位認定（改正前） 専有部分	住戸単位認定（改正前） 共用部分	住棟認定（改正後） 専有部分	住棟認定（改正後） 共用部分
維持保全の実施主体（実態上）		区分所有者が管理組合と共同	管理組合	区分所有者が管理組合と共同	管理組合
		＝	≠	＝	＝
適切な維持保全の担保のための措置	記録の作成及び保存（法第11条）	＜認定計画実施者＞ 区分所有者		＜認定計画実施者＞ 管理組合の管理者等	
	報告の徴収への対応（法第12条）				
	改善命令への対応（法第13条）				

※管理者等とは、管理組合の決議で選任された管理者（理事長）の他、管理組合法人の理事のことを指す。（法第5条第4項）

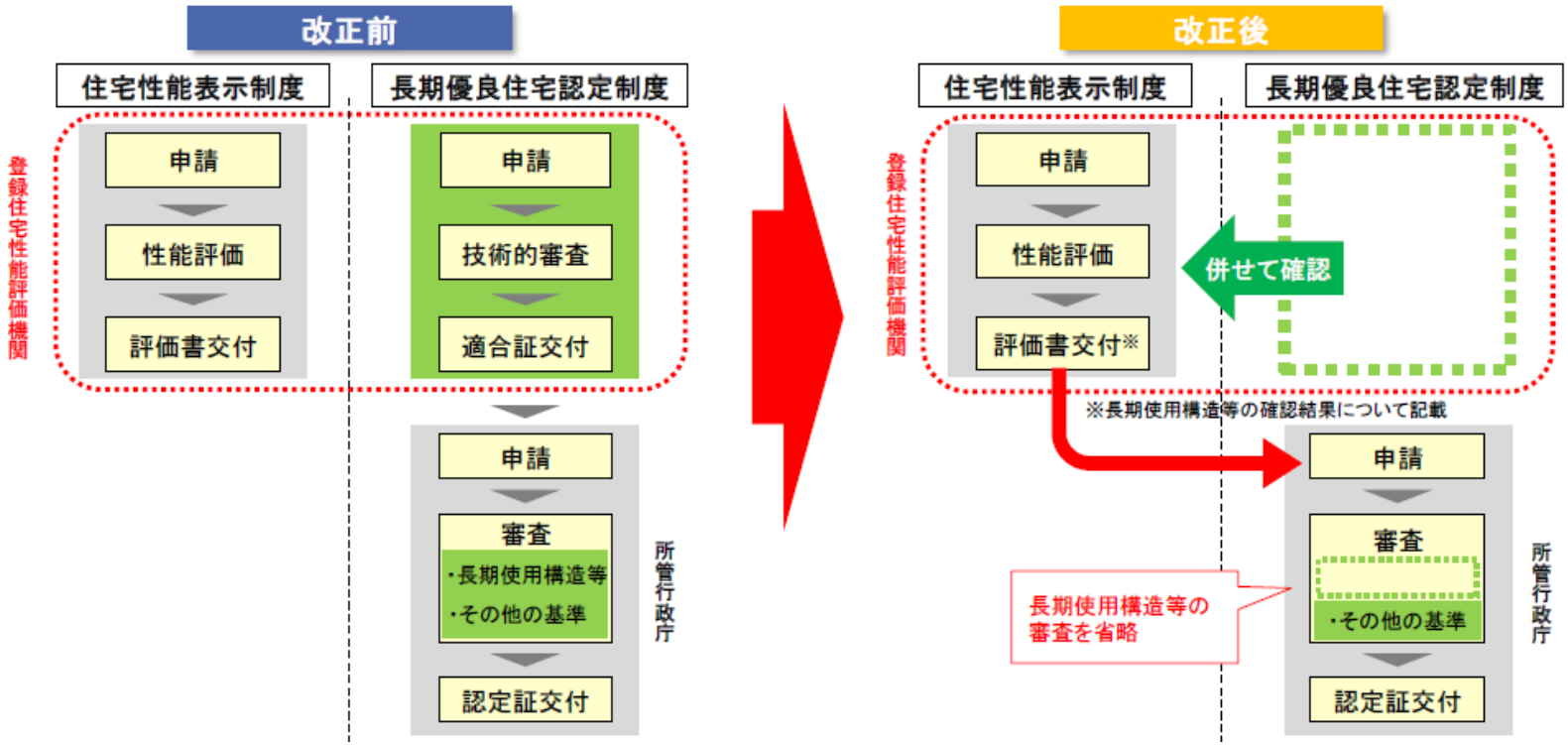
主な改正の内容

住宅性能表示制度との一体申請（品確法第6条の2関係）

【令和4年2月20日

（改正前）
○長期優良住宅認定制度と住宅性能表示制度の両者を利用する場合は**それぞれ申請・審査が必要**。
また、認定にあたり、**登録住宅性能評価機関による任意の技術的審査を活用**。

（改正後）
○**登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認**の申請が可能。
長期使用構造等である旨の確認結果が添付された長期優良住宅建築等計画については、長期使用構造等に係る基準に適合しているものとみなすこととし、審査を省略。



主な改正の内容

災害に係る認定基準の追加

【令和４年２月20日施行】

・今般の改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。
・所管行政庁による認定に当たって、災害の危険性が特に高い区域は認定対象から除外。災害リスクが高い区域では、必要な措置を求めることができることとする。
・国の定める基本方針において、それぞれの区域を例示。（令和３年10月20日　改正告示公布・通知発出）

①認定を行わないことを基本とする区域の例

・土砂災害特別警戒区域　・地すべり防止区域　・急傾斜地崩壊危険区域

②認定を行わない、または、認定に当たり必要な措置を求めることができる区域の例

・浸水被害防止区域　・災害危険区域　・津波災害特別警戒区域

③認定に当たり必要な措置を求めることができる区域の例

・津波災害警戒区域　・土砂災害警戒区域　・洪水浸水想定区域
・雨水出水浸水想定区域　・高潮浸水想定区域

○　改正法施行に向け、災害配慮の基準の具体的な設定等準備をお願いいたします。
○　申請者に対して、設定する基準の事前の周知に努めていただきますようお願いします。

主な改正の内容

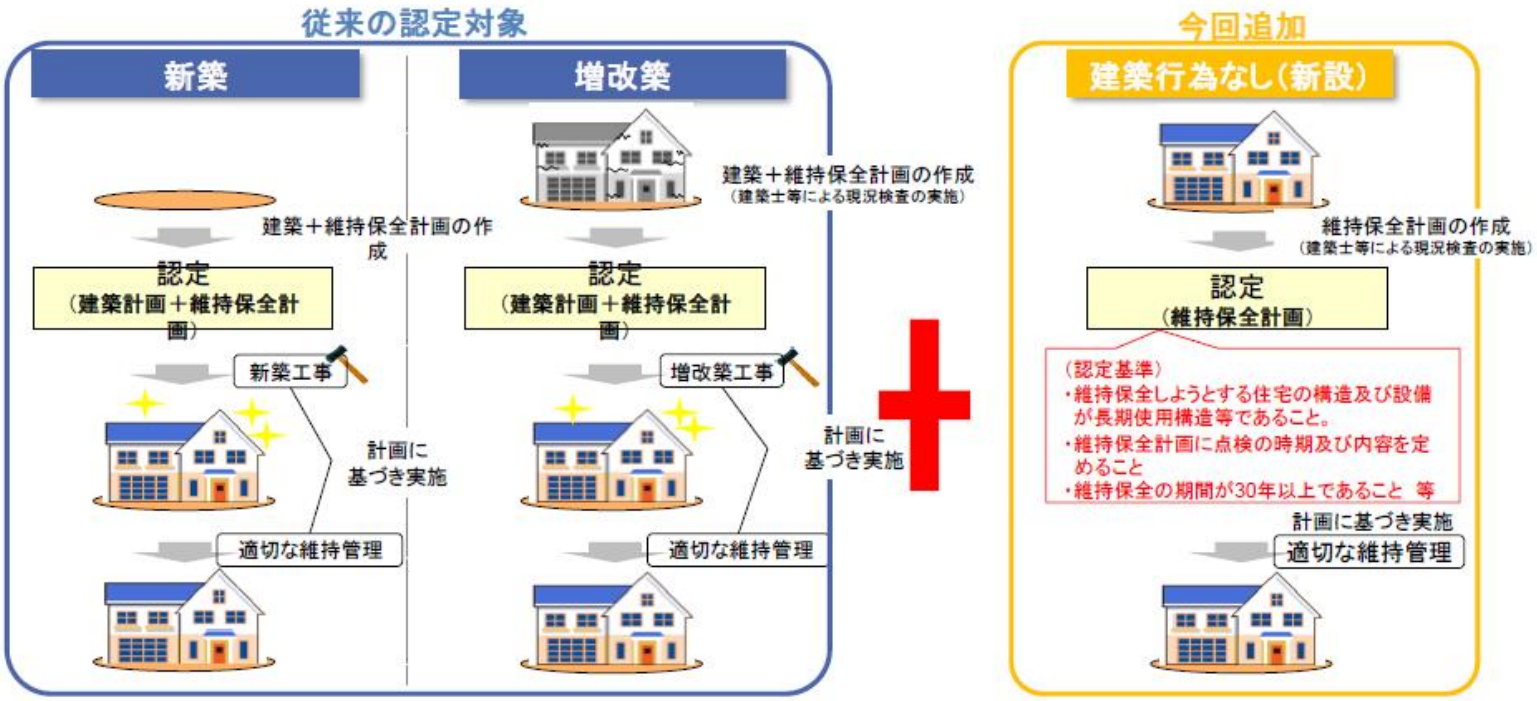
建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

国土交通省

【令和4年10月1日施行】

（改正前）
○現行の認定制度は建築行為を前提とし、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであるため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができない。

（改正後）
○優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定（維持保全計画のみで認定）できる仕組みを創設。



主な改正の内容（参考：検討中の内容）

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：公布後９ヶ月以内施行）

・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：公布後一年半以内施行）

＜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ＳＵＵＭＯ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

主な改正の内容（参考：検討中の内容）

長期優良住宅認定基準等の見直し案の概要

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

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≦0.6（６地域）等
※一次エネルギー消費量等級６　BEI≦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≦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≦0.8（省エネ基準▲20%）

主な改正の内容（参考：検討中の内容）

長期優良住宅認定基準等の見直し案の概要

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

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。

主な改正の内容（施行スケジュール）

長期優良住宅法等に係る施行スケジュール（予定）

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

【令和３年】

５月28日	改正法公布
10月20日	省令・告示の公布（改正法施行①関係）
12月　1日	断熱等性能等級５・一次エネルギー消費量等級６　告示公布

以下、予定

【令和４年】

2月20日	**改正法施行①（住棟単位での手続き、災害配慮基準　等）**
3月下旬	断熱等性能等級6・７（戸建住宅）　告示公布
４月　1日	断熱等性能等級５・一次エネルギー消費量等級６　施行
4～5月頃	省令・告示の公布（改正法施行②、認定基準の見直し関係）
10月１日	**改正法施行②（建築行為を伴わない既存住宅の認定制度）** **認定基準の見直し施行** **（省エネ性能の引き上げ、共同住宅等に係る基準合理化　等）** 断熱等性能等級6・７（戸建住宅）　施行

災害配慮基準について

【参考】災害配慮基準

【令和４年２月20日施行】

・今般の改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加。
・所管行政庁による認定に当たって、災害の危険性が特に高い区域は認定対象から除外。災害リスクが高い区域では、必要な措置を求めることができることとする。
・国の定める基本方針において、それぞれの区域を例示。

①認定を行わないことを基本とする区域の例

・土砂災害特別警戒区域　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（第９条第１項）
・地すべり防止区域　地すべり等防止法（第３条第１項）
・急傾斜地崩壊危険区域　急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（第３条第１項）

②認定を行わない、または、認定に当たり必要な措置を求めることができる区域の例

・浸水被害防止区域　特定都市河川浸水被害対策法（第56条第１項）
・災害危険区域　建築基準法（第39条第１項）
・津波災害特別警戒区域　津波防災地域づくりに関する法律（第72条第１項）

③認定に当たり必要な措置を求めることができる区域の例

・津波災害警戒区域　津波防災地域づくりに関する法律（第53条第１項）
・土砂災害警戒区域　土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（第７条第１項）
・洪水浸水想定区域　水防法（第14条第１項）
・雨水出水浸水想定区域　水防法（第14条の２第１項）
・高潮浸水想定区域　水防法（第14条の３第１項）

災害配慮基準について

国住生第 231 号
国住街第 152 号
令和３年 10 月 20 日

各都道府県
建築行政主務部長　殿

国土交通省 住宅局 住宅生産課長
（公印省略）

市街地建築課長
（公印省略）

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の一部施行に向けた準備について（技術的助言）

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（令和３年法律第 48 号。以下「改正法」という。）が令和３年５月 28 日に公布されました。また、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の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和３年政令第 282 号）、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の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令（令和３年国土交通省令第 67 号）、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則の一部を改正する命令（令和３年内閣府・国土交通省令第５号）及び関係告示が令和３年 10 月 20 日に公布され、令和４年２月 20 日から施行されることとなりました。

ついては、これらに係る細目について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の４第１項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知いたしますので、貴職におかれては、円滑な施行に向けて、所要の準備を進められるようお願いします。

また、貴管内所管行政庁及び特定行政庁に対しても、この旨周知方お願いいたします。なお、登録住宅性能評価機関に対しては別添１のとおり、指定確認検査機関に対しては別添２のとおり、それぞれ周知していることを申し添えます。

（抜粋）

第３　災害に係る認定基準の追加（長期優良住宅法第６条関係）

長期優良住宅建築等計画の認定基準として、自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮に関する事項が追加されました。自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮に係る事項についての認定に関する基本的事項は、長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針（平成 21 年国土交通省告示第 208 号。以下「基本方針」という。）第３の５において示しています。

基本方針では、地域の実情を踏まえ、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は自然災害による被害の発生の防止又は軽減への配慮のために必要な措置等を講じている場合に認定を行うこととしています。

具体的には、認定申請対象住宅が、①災害の危険性が特に高い区域にある場合には、認定を行わないことを基本とすること、②災害のリスクに応じて建築の禁止や建築の制限といった規制の内容に違いがある区域にある場合には、自然災害のリスクに応じて所管行政庁の判断で、認定を行わない又は認定にあたって必要な措置等を講じている場合に認定を行うこと、③①又は②に掲げる区域以外で、一定の自然災害のリスクが想定される区域内にある場合には、認定にあたって、必要な措置等を講じている場合に認定を行うことが考えられることを示しています。

なお、認定申請対象住宅が、①に掲げる認定を行わないことを基本とする区域内にある場合において認定が想定されるのは、区域の指定解除がされることが決定している場合又は近い将来解除されることが確実と見込まれる場合等例外的な場合に限られます。

また、②又は③に掲げる区域において認定にあたって求める必要な措置としては、立地する地域において想定される自然災害のリスクに応じ、地盤面や共同住宅の受変電設備を一定以上の高さとすること等が考えられます。

各所管行政庁においては、基本方針に示される基本的事項を踏まえ、改正法施行に向け、災害配慮の基準の具体的な設定を行うなど所要の準備を進められるようお願いいたします。基準の設定に当たっては災害担当部局と十分に連絡調整を行ってください。また、設定する基準については、認定を申請しようとする者に対して事前に十分に周知されるよう努めていただきますようお願いします。

➡ 資料１－２、１－３を参照

災害配慮基準について

区域の確認方法について

・地すべり防止区域
・急傾斜地崩壊危険区域
・土砂災害特別警戒区域
（レッドゾーン）

各地域振興局土木部
工務課または維持管理課
に確認
※レッドゾーンについては、
県HP「土砂災害情報マップ」
から確認可能

・市町村条例による
災害危険区
（阿蘇市、上天草市、
天草市、産山村、
芦北町、甲佐町、
球磨村、美里町）

各市町村に確認

津波浸水想定、洪水浸水想定、高潮浸水想定についても
県HPで確認できます。

認定申請手数料の改定について

- 災害配慮基準の追加を受け、認定申請手数料を改定します。 ➡ 金額は資料１－４を参照

- 施行日（令和4年2月20日）以降に各行政庁に申請するものから適用します。

- 認定申請する際に添付できる図書が変更になります。

認定申請手数料の改定について

【注意】 認定申請する際の添付図書が変更になります！

- これまでの適合証は廃止されます。
- 施行日以降は、長期使用構造である旨の「**確認書**」の添付が可能です。
- 性能評価書の場合も、施行日以降は長期使用構造である旨の**記載があるもののみ**添付が可能です。

長期使用構造等である旨の記載

認定申請手数料の改定について

（行政庁からのお願い）
施行日前後の運用についてご協力をお願いします。

- 施行日（2月20日）は日曜日のため、行政庁へ現在の要件で申請できるのは18日(金)までになります。

- 施行日前後は登録住宅性能評価機関への申請が集中すると思われますので、早めの申請や、急がない物件については施行後に先送りする等ご検討ください。

- 適合証等を添付図書として扱えないという事案の発生を防止するため、計画的な申請に努めていただきますようお願いします。

認定申請手数料の改定について

（行政庁からのお願い）
施行日前後の運用についてご協力をお願いします。

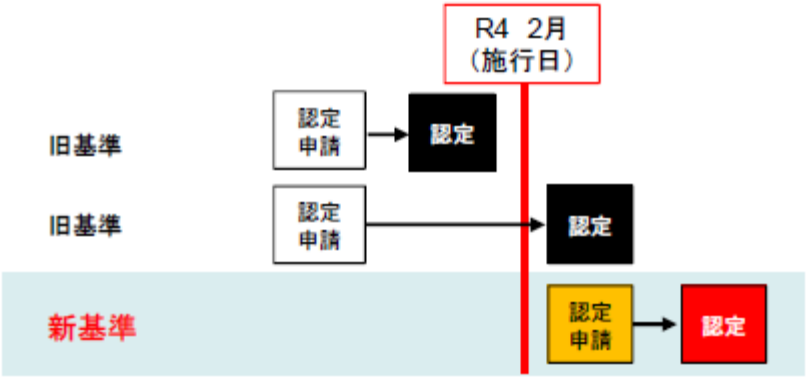
- 県と熊本市では郵送による受付も行っています。
- 郵送による申請の場合、内容に問題がない場合に限り、令和４年2月18日(金)消印のものまで受付を行います。
- 郵送による申請の仕方については、必ず事前に各所管行政庁にご確認ください。

経過措置等について

＜新基準の適用：共通＞ 附則第2条第1項

「認定申請日」が施行日の前か後かで判断する

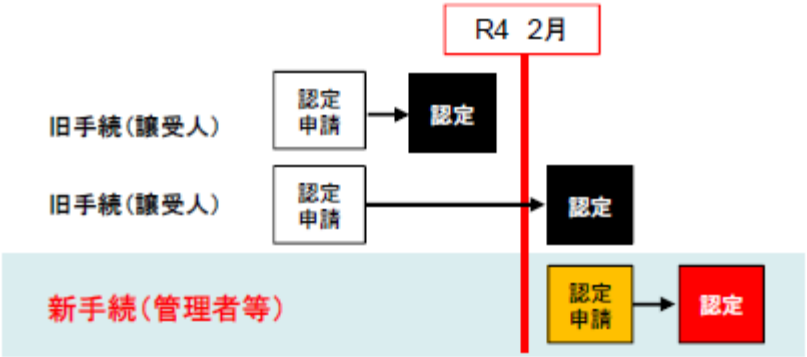
【新基準】
・災害配慮基準の適用
・容積特例の適用



＜新手続の適用：共同住宅＞

「認定申請日」が施行日の前か後かで判断する

【新手続】
・住棟単位の認定申請
・認定申請者を管理者等とする



施行日後に認定申請されたものについて、改正後の認定基準及び手数料、添付図書等が適用されます。

経過措置等について

- 法施行日以前に受付けた申請については、改正前の手数料及び認定基準が適用されます。

- 令和4年2月19日以前の基準で当初の認定を取得していた住宅を、法改正後に変更認定申請する場合は、従来の基準が適用されます。
  このため、新たな認定基準（災害配慮基準など）については遡及適用されません。
  また、改正前の変更認定申請手数料が適用されます。

→該当する物件については、**申請に先立ち、必ず所管行政庁に手数料をご確認ください**。

その他

確認書又は性能評価書（ともに写しも可）を添付した場合、認定申請の添付図書を省略できるよう改正

改正前	改正後	明示すべき事項 ※一部省略
設計内容説明書	－	－
付近見取り図	付近見取り図	・方位、道路及び目標となる地物
配置図	配置図	・縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置及び申請に係る建築物と他の建築物との別
仕様書	－	－
各階平面図	各階平面図	・縮尺、方位、間取り、各室の名称、用途及び寸法、居室の寸法、階段の寸法
用途別床面積表	用途別床面積表	・用途別の床面積
床面積求積図	床面積求積図	・床面積の求積に必要な建築物の各部分の寸法及び算式
2面以上の立面図	2面以上の立面図	・縮尺、外壁、開口部の位置
断面図又は矩計図	断面図又は矩計図	・縮尺、建築物の高さ、外壁及び屋根の構造、軒の高さ、軒及びひさしの出
伏図（基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図）	－	－
各部詳細図（外壁や天井等の納まり等）	－	－
各種計算書（構造計算書、省エネ計算書等）	－	－
機器表（換気設備や給排水設備の種類等）	－	－
状況調査書	状況調査書	・建築物の劣化事象等の状況の調査の結果
＋	＋	
所管行政庁が必要と認める図書	所管行政庁が必要と認める図書	

その他

認定申請の根拠条文について

〇5条1項：住宅（区分所有住宅を除く）を建築し、
自ら住宅の維持保全を行うもの

〇5条2項：販売等を目的に住宅（区分所有住宅を除く）を
建築し、一戸建て住宅等分譲事業者と譲受人が
共同で申請する場合

〇5条3項：販売等を目的に住宅（区分所有住宅を除く）を
建築し、一戸建て住宅等分譲事業者が単独で
申請する場合

※　棟単位での認定に改正された区分所有住宅（分譲マンション等）が5条1～3項の対象から除外されました。

その他

〇5条4項：複数の者に譲渡を行う区分所有住宅で、管理者等が維持保全を行う住宅を建築し、その譲渡をしようとする分譲事業者が申請する場合

〇5条5項：区分所有住宅を増改築し、その区分所有住宅の維持保全を行う管理者等が申請する場合

※　棟単位での認定に改正された区分所有住宅（分譲マンション等）について新たに規定。

その他

第5条	代表的な申請対象の例	
	新築	増改築
第1項	戸建：注文住宅 共同※1：賃貸住宅、併用住宅※2	戸建：所有する住宅のリフォーム 共同※1：所有する賃貸住宅のリフォーム
第2項 （第3項）	戸建：建売住宅 共同：想定されない（建売賃貸住宅、建売一棟共同住宅）	戸建：買取再販住宅 共同：想定されない（買取再販賃貸住宅、買取再販一棟共同住宅）
第4項	分譲マンション（一部賃貸含む。）	買取再販分譲マンション（一部賃貸含む。）
第5項	―	管理組合による区分所有マンションの増改築

※1 親族等で所有し管理組合を設立せず一棟に住戸が複数ある共同住宅等を含む。
※2 住宅部分が1オーナーである大規模複合施設を含む。

法改正により
新たに
設けられた分類

その他

〇5条6項（予定）：住宅（区分所有住宅を除く）のうち、その構造及び設備が長期使用構造等であると認められるものについて、所有者等が維持保全計画を作成し、認定申請するもの

〇5条7項（予定）：区分所有住宅のうち、その構造及び設備が長期使用構造等であると認められるものについて、管理者等が維持保全計画を作成し、認定申請するもの

※　令和4年10月1日施行予定
建築行為を伴わない認定制度を新設

その他

共同住宅の省エネ性能の評価方法について

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

評価方法の考え方

・共同住宅の住棟認定導入を契機に、「住戸ごとでも住棟全体でも評価できる項目」を住棟全体で評価する方法を導入することとしたところ。（前回検討会）
・住棟全体での評価方法については、申請者等の利便性の観点から、ZEHや建築物省エネ法に基づく誘導基準等（社会資本整備審議会建築分科会等において検討中）と整合を図ることが重要。

評価方法案

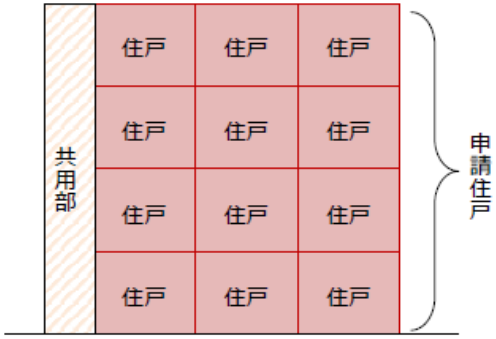
共同住宅の省エネ性能の評価方法として以下の方法を導入する。
・外皮性能については、全住戸が基準に適合することとする。
・一次エネルギー消費量性能については、全住戸のエネルギー削減量の平均値が基準に適合することとする。

＜外皮性能の評価方法＞

全住戸がそれぞれ基準※に適合
※断熱等性能等級5

＜一次エネルギー消費量性能の評価方法＞

全住戸の平均が基準※に適合
※一次エネルギー消費量等級6



※共用部については、評価に含めることも可能。

その他

（参考）誘導基準及び低炭素建築物認定基準における共同住宅の評価単位

12月7日建築環境部会
参考資料4（抜粋）

○ 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）

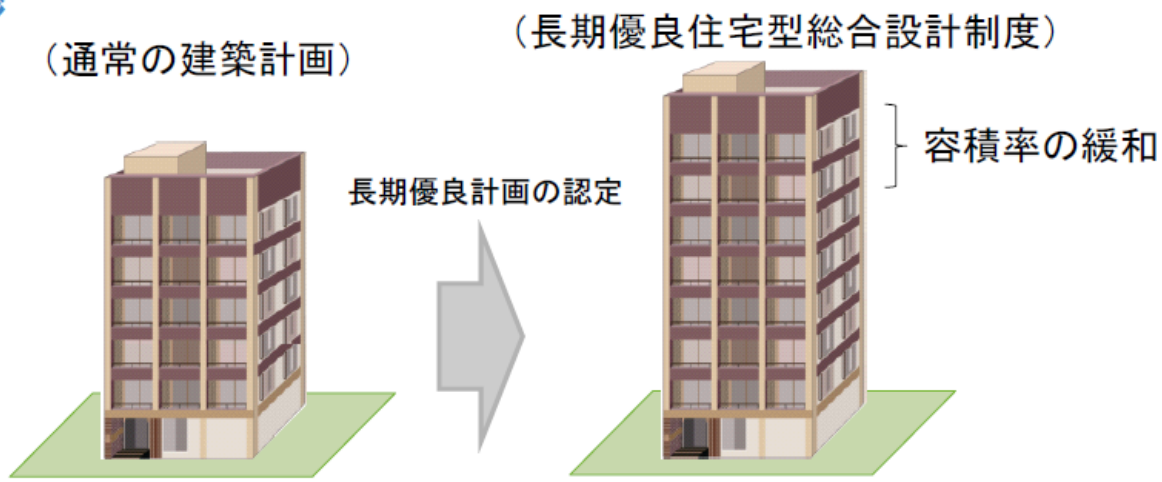
その他

「長期優良住宅型」総合設計（長期優良法第18条）

国土交通省

認定長期優良住宅について、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限を緩和する。

◇制度のイメージ



◇敷地面積の最低限度（長期優良住宅法施行令第5条）

用途地域	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域
敷地面積の規模	1,000㎡		500㎡					1,000㎡	300㎡		500㎡			1,000㎡

その他

「長期優良住宅型」総合設計による容積率割増し

国土交通省

長期優良型総合設計は、共同住宅における長期優良住宅の認定を促進するため、新たに建築される長期優良住宅における公開空地の面積、立地、地域の防災や環境等への貢献に応じて、容積率の割増しを行うことができる。割増し後の容積率の限度は、立地に応じて、基準容積率の1.5倍程度。また、一般の総合設計と比べて容積率の割増しが行うことができる。

①容積率割増しの算出方法

$$V = A \times v \times \{1 + (S / A - 0.1) \times Ki \times \alpha \times 1.5 \times R \times K_A\} + A \times \beta$$

V：割増し後の延べ面積
A：敷地面積
（公開空地がある場合はその面積を含む。）
v：基準容積率
S：有効公開空地面積（※）の合計
Ki：基準容積率に応じた割増係数
K_A：敷地面積による割増係数
α：タイプ別の割増係数
（都心居住型の場合、「×1.5」の割増は行わない）
R：延べ面積に対する長期優良住宅部分の割合
β：地域の防災、環境等への貢献を評価して緩和する容積率

※「公開空地」及び「公開空地に準ずる有効な空地」の実面積に、 空地の性状等に応じた係数を乗じて算定する面積

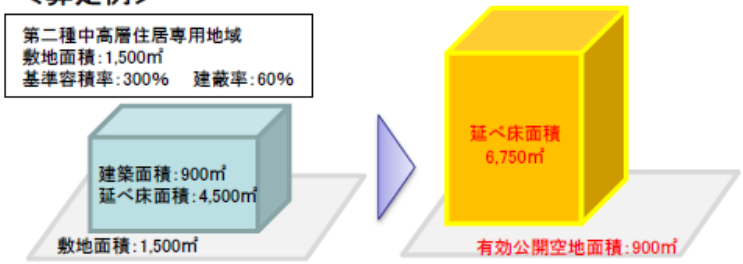
②容積率緩和の上限

容積率の緩和の上限は、一般型総合設計制度の各型等による。

	基本型	市街地住宅型	再開発方針等適合型	都心居住型
緩和上限	1.5倍 or +200%	1.75倍 or +237.5～300%	1.5倍 or +250%	2倍 or +400%
地域要件	なし	3大都市圏の既成市街地等	再開発方針の2号地区等内で地区計画等で高度利用を図るべきとされた地区	大都市法に基づき、都心居住の回復を図るため、土地の高度利用により住宅供給を促進することとされた地区等
		工業地域、工業専用地域以外		低層住居専用地域、工業地域、工業専用地域以外

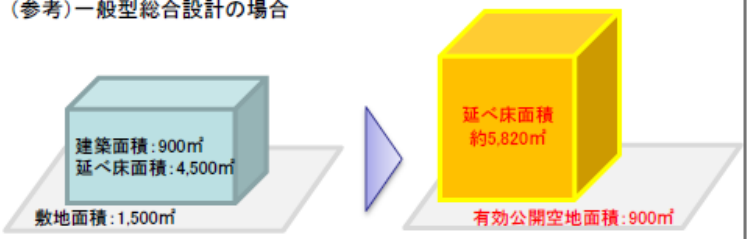
＜算定例＞

第二種中高層住居専用地域
敷地面積：1,500㎡
基準容積率：300%　建蔽率：60%



割増し後容積率：約460%（1.53倍）
⇒緩和上限より 450%（1.5倍）

（参考）一般型総合設計の場合



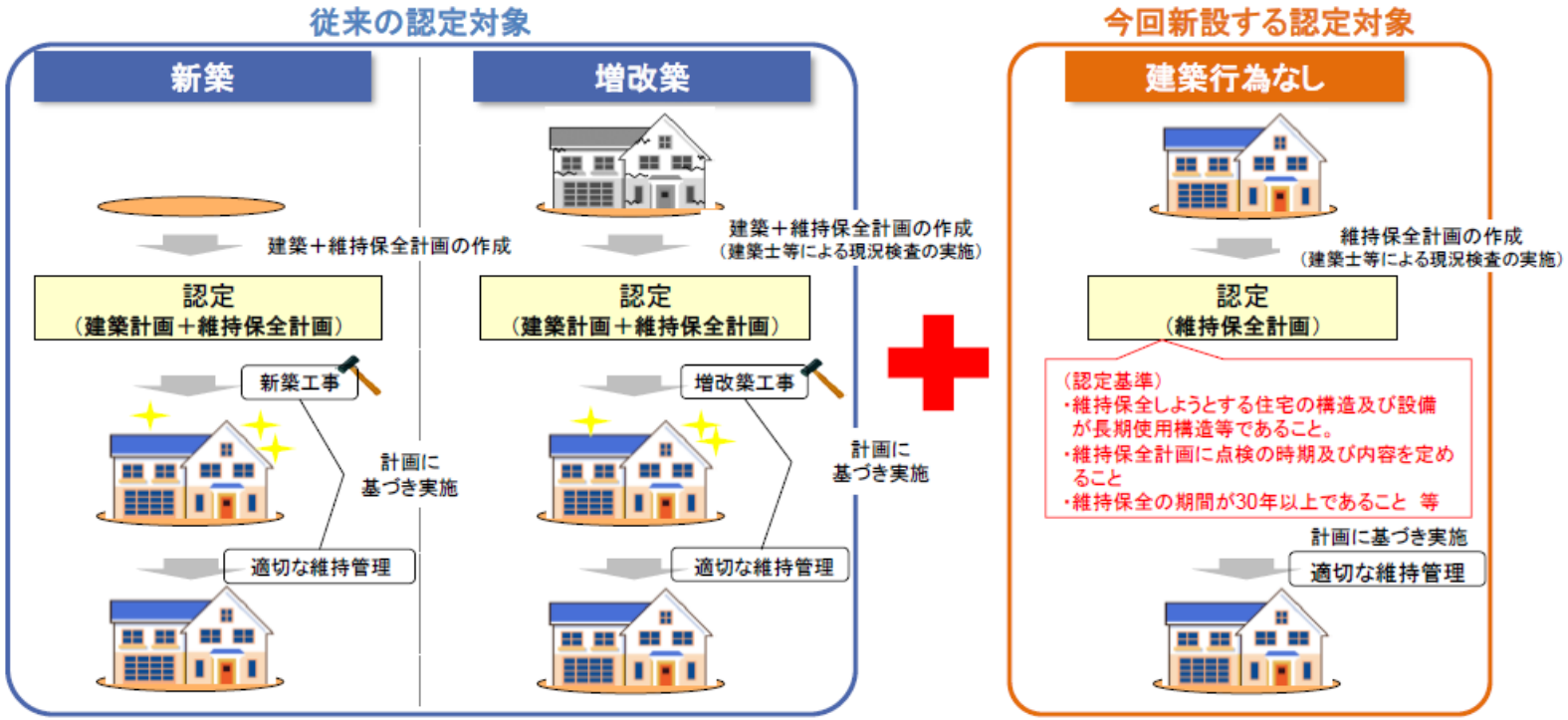
割増し後容積率：約388%（1.29倍）

その他

建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

・現行の認定制度は、建築行為を前提とし、建築行為の前にあらかじめ認定を受ける仕組み。
・このため、一定の性能を有する住宅であっても、建築行為時以外では認定を取得することができない。
・今般の改正により、建築行為時でなくても、事後的に認定を受けられる仕組みを創設。（R4年10月1日施行）



※　増改築とは、既存住宅を長期使用構造等の基準に適合させる工事（断熱改修等）をいう。

【建築行為を伴わない認定の取得が想定される例】
・長期優良住宅制度の創設前に建築された住宅
・新築時、増改築時に認定申請されなかった住宅

→ 流通時等に差別化を図り、付加価値を高めるため、認定を取得

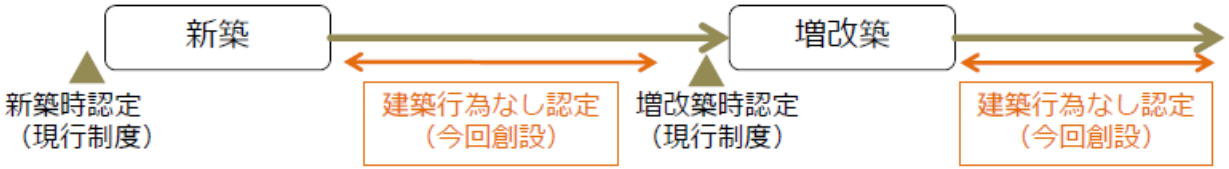
その他

建築行為なし認定制度の認定基準案

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

考え方

○新たに創設する建築行為なし認定制度は、建築行為時ではなく事後的に認定を受ける仕組みであるため、建築行為時と同じ基準（新築後認定取得する場合は新築基準、増改築後認定取得する場合は増改築基準）が考えられる。



○一方、長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅については、新築時に認定を受けることはできず、参照すべき基準もなかったため、増改築基準を適用することが考えられる。

基準案

建築行為なし認定制度の認定基準は以下のとおりとする。

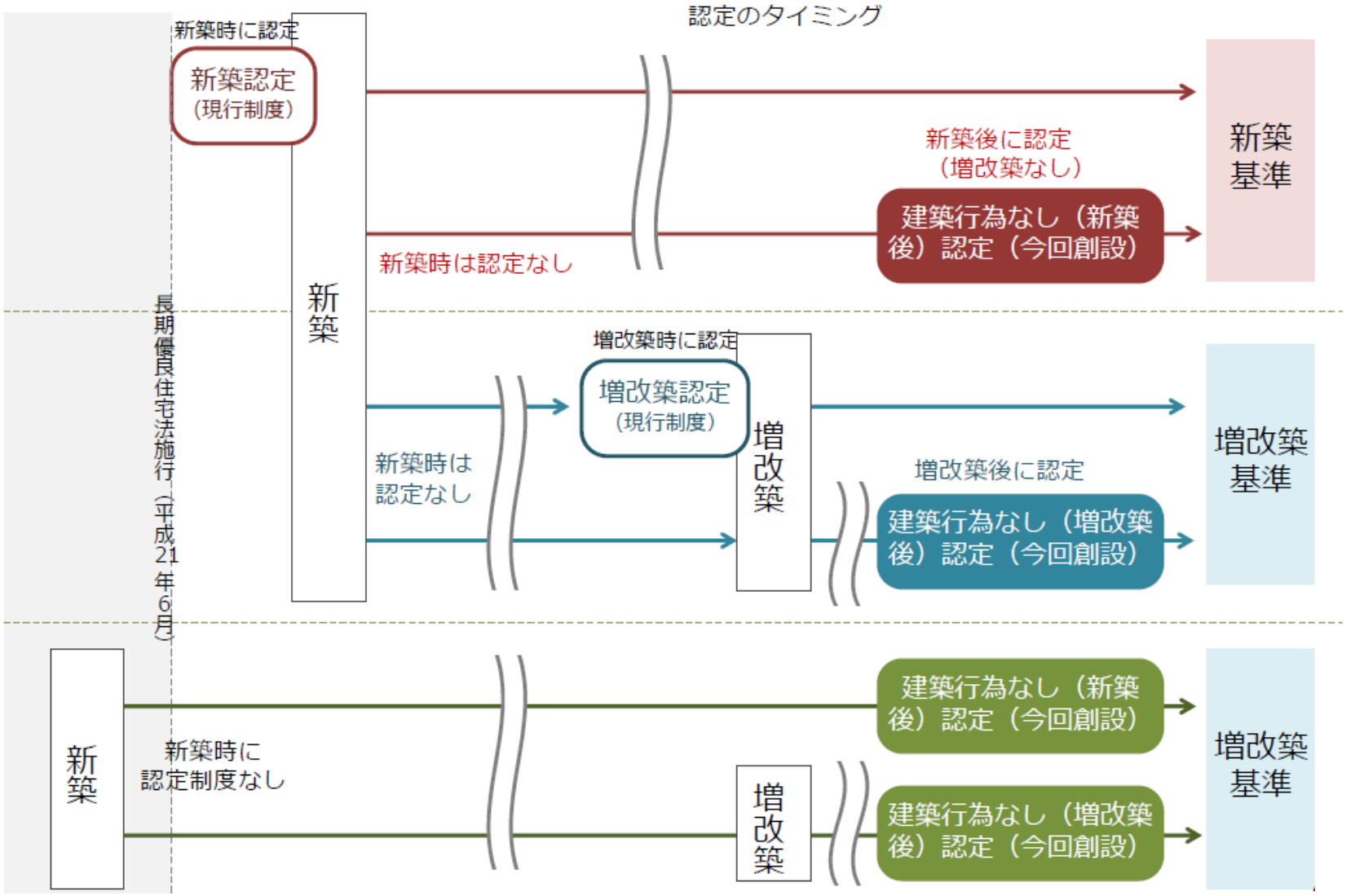
建築行為なし認定を受ける時点	適用する基準
新築後に(増改築せずに)認定を受ける場合	新築基準※
増改築後に認定を受ける場合	増改築基準

※　長期優良住宅制度の創設前に新築された住宅は、増改築基準を適用する

その他

（参考）認定の種類と適用する基準

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋



その他

認定手続きについて

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

・建築行為なし認定制度は、増改築時の認定と同様に、現況検査と技術審査を行い認定を行う。
・申請書類等についても増改築の認定と同様の書類による審査を行う。

【新築時の認定（現行）の手続き】

技術審査（登録住宅性能評価機関） → 認定申請（→所管行政庁） → 認定 / 新築着工

【増改築時の認定（現行）の手続き】

現況検査（インスペクター） → 技術審査（登録住宅性能評価機関） → 認定申請（→所管行政庁） → 認定 / 増改築着工

【建築行為なし認定（今回創設）の手続き】

新築・増改築 → 現況検査（インスペクター） → 技術審査（登録住宅性能評価機関） → 認定申請（→所管行政庁） → 認定

・認定申請書
・維持保全計画書
・設計内容説明書
・各種図面・計算書
・状況調査書
・その他必要な書類（適合証等）　等

その他

省エネルギー対策の強化

省エネ
長期優良

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 ≦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 ≦0.60（６地域））	住宅性能表示の等級６ （BEI ≦0.8（省エネ基準▲20%））

その他

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（評価方法）

国土交通省

断熱等性能等級5

【令和３年12月１日公布・令和４年４月１日施行】

（1） 外皮平均熱貫流率（U_A [W/(m²･K)]）及び冷房期の平均日射熱取得率（η_{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	—
	η_{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	—
	η_{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	—
	η_{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	—
	η_{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

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

※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

その他　（検討中の内容）

建築物エネルギー消費性能基準等小委員会(11月24日)　資料６抜粋

戸建住宅のZEH水準を上回る等級の設定について

○ 住宅性能表示制度の断熱等性能等級におけるZEH水準を上回る等級（等級6、等級7）については、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）を目安として設定する。

○ 暖房期のない8地域におけるZEH水準を上回る等級については、冷房一次エネルギー消費量の削減率や建材の使用実態を考慮し、等級6としてη_{AC}＝5．1を設定する。

現行水準			地域の区分							
			1	2	3	4	5	6	7	8
住宅品確法断熱等性能等級	等級2（S55基準）	U_A	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
		η_{AC}	—	—	—	—	—	—	—	—
	等級3（H4基準）	U_A	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
		η_{AC}	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
	等級4（省エネ基準）	U_A	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
		η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
ZEH	強化外皮基準	U_A	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
民間基準（参考）	G1※	U_A	0.34	0.34	0.38	0.46	0.48	0.56	0.56	—
	G2※	U_A	0.28	0.28	0.28	0.34	0.34	0.46	0.46	—
	G3※	U_A	0.20	0.20	0.20	0.23	0.23	0.26	0.26	—

上位等級、ZEH水準を上回る等級の水準案			地域の区分							
			1	2	3	4	5	6	7	8
住宅品確法断熱等性能等級	等級5（上位等級（パブコメ済））	U_A	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
		η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
	等級6（ZEH水準を上回る等級）	U_A	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
		η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
	等級7（ZEH水準を上回る等級）	U_A	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
		η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—

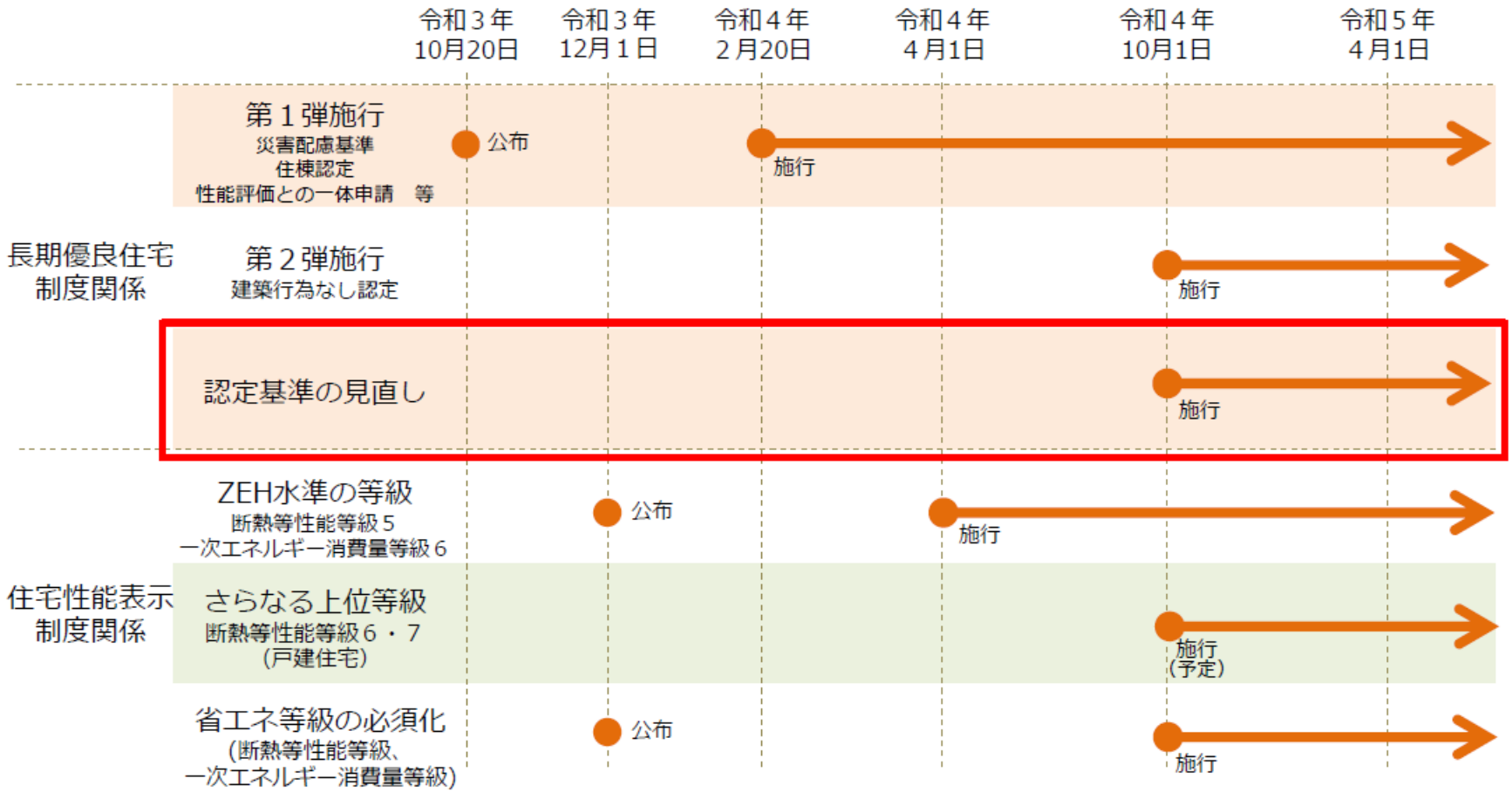
※「2020年を見据えた住宅の高断熱化技術検討委員会（HEAT20）」策定の基準Ｇ１～Ｇ３

その他

施行スケジュール

第３回検討会（12月20日）
資料抜粋

・省エネ基準や耐震基準等の見直しについて、それぞれ時期をずらして施行することは、審査者、設計者や消費者にとって煩雑でわかりにくくなるため、同時に施行する。
・施行の時期については、審査者の体制整備等の観点から、建築行為なし認定制度や断熱・一次エネ等級取得必須化の施行時期（令和４年10月）と合わせることとする。



その他

各制度における計算支援プログラム等の扱い（R3年4月以降）

国土交通省

	非住宅部分	住宅部分
建築物省エネ法 【適合義務制度】	• Webプログラム ➢ エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.3 ➢ モデル建物法入力支援ツール Ver.3 ※ 令和3年9月30日までは、エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.2.9、モデル建物法入力支援ツール Ver.2.9 の使用も可。	-
建築物省エネ法 【届出義務制度、 説明義務制度、 表示認定】	• Webプログラム ➢ エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.3 ➢ モデル建物法入力支援ツール Ver.3 ➢ 小規模版モデル建物法入力支援ツール Ver.3 ※ 令和3年9月30日までは、エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.2.9、モデル建物法入力支援ツール Ver.2.9 の使用も可。 ※ 小規模版モデル建物法入力支援ツールが使用できるのは、非住宅部分の計算対象床面積が300m²未満である建築物のみ。	• Webプログラム ➢ エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）Ver.3 ➢ 住宅・住戸の外皮性能の計算プログラム Ver.3 ➢ フロア入力法 Ver.3 ※ 令和4年3月31日までは、エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）Ver.2.8 の使用も可。 ※ 令和4年3月31日までは、住宅・住戸の外皮性能の計算プログラム Ver.2.8の使用も可（技術情報Ver.2.8に基づく外皮性能評価も同様）。 ※ 令和4年3月31日までは、フロア入力法による共同住宅の評価シート（Excel版）を用いて算出した外皮性能値の使用も可。 • 戸建住宅簡易計算シート ➢ モデル住宅法 Ver.3
建築物省エネ法 【性能向上計画認定】 エコまち法 【認定申請】	• Webプログラム ➢ エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.3 ➢ モデル建物法入力支援ツール Ver.3 ※ 令和3年9月30日までは、エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.2.9、モデル建物法入力支援ツール Ver.2.9 の使用も可。	• Webプログラム ➢ エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）Ver.3 ➢ 住宅・住戸の外皮性能の計算プログラム Ver.3 ※ 令和4年3月31日までは、エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）Ver.2.8 の使用も可。 ※ 令和4年3月31日までは、住宅・住戸の外皮性能の計算プログラム Ver.2.8の使用も可（技術情報Ver.2.8に基づく外皮性能評価も同様）。
建築物省エネ法 【住宅トップランナー制度】 品確法 【評価申請】 長期優良住宅法 【認定申請】	-	

○表中の「令和3年9月30日」とあるのは、現時点での予定日であり、厳密にはVer.3.1公開の前日を指します。
○表中のWebプログラムについては、国立研究開発法人建築研究所のHP（http://www.kenken.go.jp/becc/index.html）からアクセスできます。

1

その他

評価協会について
サイトマップ
リンク集
お問い合わせ
所管行政庁専用ページ
会員専用ページ
登録省エネ判定機関等専用ページ
一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
サイト内検索はこちら
当協会は品確法に基づく評価機関等で構成され、住宅性能表示制度の適切で円滑な運用を目指し活動しています。
HOME
評価機関等の検索
住宅性能表示制度関連 Q&A
統計情報
書籍・パンフレット
一般のお客様
一般の方に向け、さまざまな制度等を紹介します。
詳細を見る
住宅性能表示制度等の利用実績のある
工務店等の検索
新型コロナウィルスの感染拡大を防止するために
当面の間、一部の 業務を縮減しております。
詳細に関しましてはこちらをご確認ください
住宅性能表示制度
詳細を見る
長期優良住宅認定制度
詳細を見る
所管行政庁の検索
長期優良住宅に関するお問い合わせ
低炭素建築物認定制度
詳細を見る
所管行政庁の検索
BELS
詳細を見る
事例掲載ページ
性能向上計画認定・認定表示制度
詳細を見る
所管行政庁の検索
省エネ適合判定・届出
詳細を見る
物件の建設地で検索 NEW
窓口の所在地で検索 NEW
省エネ関連エクセル計算シート
外皮計算シート
その他
温熱・省エネ設備機器等ポータル
住宅版
非住宅版
申請サポート
省エネ適判、CASBEE、性能 BELS、ZEB、ZEH、防省
省エネ計算・適判、CASBEE BELS、住宅性能評価、ZEB/ZEH
環境・省エネルギー計算センター
SANSEI 三誠株式会社
日本ERI株式会社
evaluation, rating, inspection
e-Process 申請効率UP
TBTC 株式会社 東京建築検査機構
ハウスプラス住宅保証株式会社
イズミシステム設計
UHEC ユーイック 株式会社 都市居住評価センター
建築士定期講習 評価員講習会 日建学院
JIO 住宅審査業務 住宅かし保険
株式会社イエタス

その他

2021年4月1日公開（技術情報ver3.0対応）

木造戸建て住宅(標準入力型)

・住宅の外皮平均熱貫流率及び平均日射熱取得率(冷房期・暖房期)計算書

平成28年省エネルギー基準に基づく外皮計算書 （【H28】木造戸建て住宅[標準入力型]EXCEL版 ver2.1）

※ 最新版をダウンロードしてご使用ください。2021/8/16

RC造等共同住宅(標準入力型)

・住宅の外皮平均熱貫流率及び平均日射熱取得率(冷房期・暖房期)計算書

平成28年省エネルギー基準に基づく外皮計算書 （【H28】RC造等共同住宅EXCEL版 ver3.1）

※ 最新版をダウンロードしてご使用ください。2021/8/16

部位の熱貫流率計算シート(木造用・RC造用)

平成28年省エネルギー基準に基づく外皮計算書 （【H28】部位U値計算EXCEL版 ver2.0）

その他

2022年3月31日まで公開予定（技術情報ver2.8対応）

木造戸建て住宅(当該住戸の外皮の部位の面積等を用いずに外皮性能を評価する方法)

・住宅の外皮平均熱貫流率及び平均日射熱取得率(冷房期・暖房期)計算書

(国研)建築研究所技術情報に基づく外皮計算書 （外皮面積等を用いない外皮計算シートEXCEL版 ver2.7） ※注意

木造戸建て住宅(標準入力型)

・住宅の外皮平均熱貫流率及び平均日射熱取得率(冷房期・暖房期)計算書

平成28年省エネルギー基準に基づく外皮計算書 （[H28]木造戸建て住宅[標準入力型]EXCEL版 ver1.9）

※ 最新版をダウンロードしてご使用ください。2021/8/16

木造戸建て住宅(仕

・住宅の外皮平均熱貫流

平成28年省エネルギー

※ 最新版をダウンロー

RC造等共同住宅(標

・住宅の外皮平均熱貫流

平成28年省エネルギー

※ 最新版をダウンロー

エネルギー消費性能計算プログラム 住宅版 詳細入力画面 ver3.1.1 (2021.10)

計算

計算条件の入力 読込 保存

計算結果の確認

基本情報 | 外皮 | 暖房 | 冷房 | 換気 | 熱交換 | 給湯 | 照明 | 太陽光 | 太陽熱 | コージェネ

※WEBプログラム内はでは
「外皮面積等を用いない計算」も引続き可能

外皮 1 外皮性能の評価方法

外皮性能の評価方法

- ☐ 当該住戸の外皮面積を用いて外皮性能を評価する
- ☐ 当該住戸の外皮面積を用いず外皮性能を評価する（別途計算）
- ◉ 当該住戸の外皮面積を用いず外皮性能を評価する（ここで計算）

部位の熱貫流率計算シート(木造用・RC造用)

平成28年省エネルギー基準に基づく外皮計算書 （[H28]部位U値計算EXCEL版 ver1.0）

その他

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置（所得税・相続税・贈与税・個人住民税）

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。

その他

こどもみらい住宅支援事業の概要

国土交通省所管
令和3年度補正予算額：542億円

1 制度の目的

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯※による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。

※子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯、若者夫婦世帯：夫婦のいずれかが39歳以下の世帯（年齢はいずれも令和3年4月1日時点）

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象（事業者が申請）

※補正予算案閣議決定日（令和3年11月26日）以降に契約を締結し、事業者登録（令和4年1月開始予定）後に着工したものに限る。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

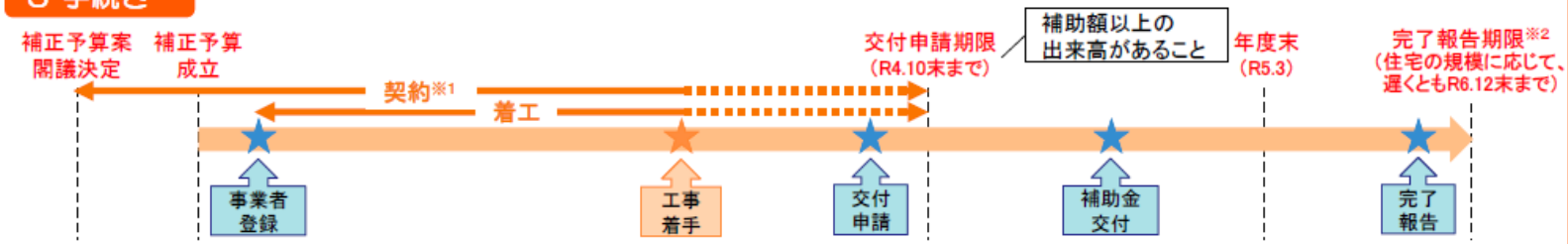
対象住宅※	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented（強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの）	100万円／戸
②高い省エネ性能等を有する住宅（認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅）	80万円／戸
③省エネ基準に適合する住宅（断熱等級4かつ一次エネ等級4を満たす住宅）	60万円／戸

※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。
※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。

住宅のリフォーム

対象工事	補助額
①（必須）住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円／戸※
②（任意）住宅の子育て対応改修、耐震改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円／戸（既存住宅購入を伴う場合は60万円／戸） ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円／戸

3 手続き



※1 注文：工事請負契約、分譲：売買契約　※2 完了報告期限までに省エネ住宅の新築工事全体が完了していない場合は、補助金返還の対象

その他

Google

こどもみらい住宅支援事業

すべて　ニュース　画像　動画　ショッピング　⋮もっと見る　ツール

約 1,330,000 件 （0.36 秒）

https://www.mlit.go.jp › jutakukentiku › house › jutaku...

こどもみらい住宅支援事業について - 国土交通省

こどもみらい住宅支援事業について. 子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の ...

https://www.sumai-fun.com › HOME › 補助金制度

2022子育て・若者夫婦世帯への省エネ住宅補助金 60万円 ...

2021/12/11 — 2022年に本格実施となる省エネ住宅への補助金制度：**こどもみらい住宅支援事業**の要点をわかりやすく解説します。高額な追加費用なく、多くの若い世帯で ...

https://jp.toto.com › products › kodomomirai-jutaku

こどもみらい住宅支援事業 | TOTO

国土交通省「**こどもみらい住宅支援事業**」 ... 子育て支援および2050年カーボンニュートラル実現の観点から、新しく創設された事業です。子育て世帯・若者夫婦世帯による高い ...

その他

国土交通省

本文へ　文字サイズ変更　標準　拡大　音声

Google 提供

ホーム　国土交通省について　報道・広報　政策・法令・予算　白書・オープンデータ　お問い合わせ・申請

住宅

> 住宅・建築トップ > 住宅行政トップ > 建築行政トップ

ホーム > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > こどもみらい住宅支援事業について

こどもみらい住宅支援事業について

子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る事業です。

■直近の本ページ更新内容（令和3年12月27日時点）
令和4年1月11日午後　より、こどもみらい住宅支援事業事務局ホームページにおいて、本事業に申請予定の住宅事業者の登録の受付を開始します。
→ こどもみらい住宅支援事業事務局ホームページURL（予定）　https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/　**（※令和4年1月4日午後　開設予定）**

★★★★お問合せコールセンター★★★★
電話番号　03-6732-8830
受付時間　9:00～17:00（土・日・祝含む）
★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★★
※上記は1月10日までの暫定窓口であり、以後は事務局において専用のコールセンターを開設する予定です。

その他

こどもみらい住宅支援事業

リフォーム・対象製品の登録
（建材・住宅設備メーカーの方）

こどもみらい住宅支援事業がはじまります。

こどもみらい住宅支援事業は、子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、
子育て世帯や若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や
住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う
負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る事業です。

補助金の申請手続きは、登録事業者（工事施工者や販売事業者）が行います。
一般消費者は事業者から補助金の還元を受けることになります。

事業概要

■ **事業名称**　　こどもみらい住宅支援事業（令和3年度補正予算）