

○令和4年度地域型住宅グリーン化事業グループ募集における留意点

令和3年度地域型住宅グリーン化事業(当初予算)からの主な変更点を以下に記載します。

(1) 省エネ誘導基準の引上げと経過措置について

認定長期優良住宅や認定低炭素住宅の制度改正が行われ、求められる省エネルギー性能の基準が一律に引き上げられます。それに伴い、引き上げ後の基準(ZEH水準の外皮性能及び一次エネルギー消費性能)を満たす住宅と満たすことのできない住宅で補助額が異なります。

また、引き上げ後の基準を満たすことのできない住宅は、令和4年9月30日が物件登録及び交付申請の期限となります。

	引き上げ後の基準に対応	補助額 引上げ	引き上げ後の基準に不对応
長寿命型 高度省エネ型	・認定長期優良住宅(ZEH水準) ・認定低炭素住宅(ZEH水準)		・認定長期優良住宅 ・認定低炭素住宅

(2) ゼロ・エネルギー住宅型の長期優良住宅認定取得による補助額引き上げについて

ゼロ・エネルギー住宅型の要件を満たし、かつ長期優良住宅の認定を取得した場合、補助額が引き上げられます。

	長期優良住宅認定あり	補助額 引上げ	長期優良住宅認定なし
ゼロ・エネルギー住宅型	・ゼロ・エネルギー住宅(長期対応)		・ゼロ・エネルギー住宅

(3) ZEH又はZEH水準の住宅における耐震性について

省エネ化等の影響で建築物が重量化していることを踏まえ、ZEH又はZEH水準の住宅の耐震性に関する要件を設け、構造安全性の確認の方法や耐震性能に応じて優先して配分することとします。

構造計算を実施せず耐震等級2水準以下である場合は、建築主又は買主への説明や同意書の提出が必要となります。

(4) 長寿命型に係る変更について

1) 補助金額について

① 認定長期優良住宅(ZEH水準)

“外皮性能及び一次エネルギー消費性能がZEH水準(以下「ZEH水準」※1という。)であることが認定書で確認できる認定長期優良住宅”、又は“ZEH水準が認定書で確認できない認定長期優良住宅※2で、別途BELS評価書等でZEH水準が確認できる認定長期優良住宅”は、「3.6 補助対象となる経費について」(1)の1/10以内の額で、かつ住宅1戸当たり**140万円**(平成27～令和3年度の7年間の本事業において認定長期優良住宅の補助金を活用した実績が合計4戸以上の場合は、1戸当たり**125万円**)を上限とします。

② 認定長期優良住宅

“ZEH水準が認定書で確認できない認定長期優良住宅※2”は、「3.6 補助対象となる経費について」(1)の1/10以内の額で、かつ住宅1戸当たり**110万円**(平成27～令和3年度の7年間の本事業において認定長期優良住宅の補助金を活用した実績が合計4戸以上の場合は、1戸当たり**100万円**)を上限とします。なお、当該住宅の物件登録及び交付申請の期限は9月30日といたします。

※1 ZEH水準とは、強化外皮基準(住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第3条の2第1項に規定する評価方法基準における断熱等性能等級5以上の基準をいう。以下同じ。)を満たし、かつ再生可能エネルギー等を除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%以上削減(BE10.8以下)となる省エネ性能の水準をいいます。再生可能エネルギー等とは、「太陽光発電システム」、「コージェネレーションシステムの逆潮

流」によるエネルギーをいいます。(以下同じ。)

※2 令和4年4月1日現在の長期優良住宅認定基準で認定書を取得した住宅のこと

(5) ゼロ・エネルギー住宅型に係る変更について

1) 補助金額について

① ゼロ・エネルギー住宅

「3.6 補助対象となる経費について」(1)の1/10以内の額で、かつ住宅1戸当たり**140万円**(平成27～令和3年度の7年間の本事業においてゼロ・エネルギー住宅の補助金を活用した実績が合計4戸以上の場合は、1戸当たり**125万円**)を上限とします。

② ゼロ・エネルギー住宅(長期対応)

①に加えて、認定長期優良住宅の認定を受けた住宅においては、1戸当たりの補助上限額を10万円引き上げます。

③ ZEH Oriented

ゼロ・エネルギー住宅型に、ZEH Oriented を新設します。①及び②のゼロ・エネルギー住宅と補助額が異なります。

「令和元年度 ZEH ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ令和2年4月」における ZEH Oriented(都市部狭小地又は多雪地域において、創エネを導入しない住宅)の場合は、「3.6 補助対象となる経費について」(1)の1/10以内の額で、かつ住宅1戸当たり**90万円**(平成27～令和3年度の7年間の本事業においてゼロ・エネルギー住宅の補助金を活用した実績が合計4戸以上の場合は、1戸当たり**75万円**)を上限とします。

なお、都市部狭小地とは、北側斜線制限の対象となる用途地域等であって、敷地面積が85㎡未満である土地をいいます。ただし、敷地が本要件を満たしても、住宅が平屋建ての場合は対象となりません。

2) 新築と改修の区分について

改修は廃止し、新築のみとします。

(6) 高度省エネ型に係る変更について

1) 補助金額について

① 認定低炭素住宅(ZEH水準)

“外皮性能及び一次エネルギー消費性能がZEH水準であることが認定書で確認できる認定低炭素住宅”、又は“ZEH水準が認定書で確認できない認定低炭素住宅※3で、別途BELS評価書等でZEH水準が確認できる認定低炭素住宅”は、「3.6 補助対象となる経費について」(1)の1/10以内の額で、かつ住宅1戸当たり**90万円**を上限とします。

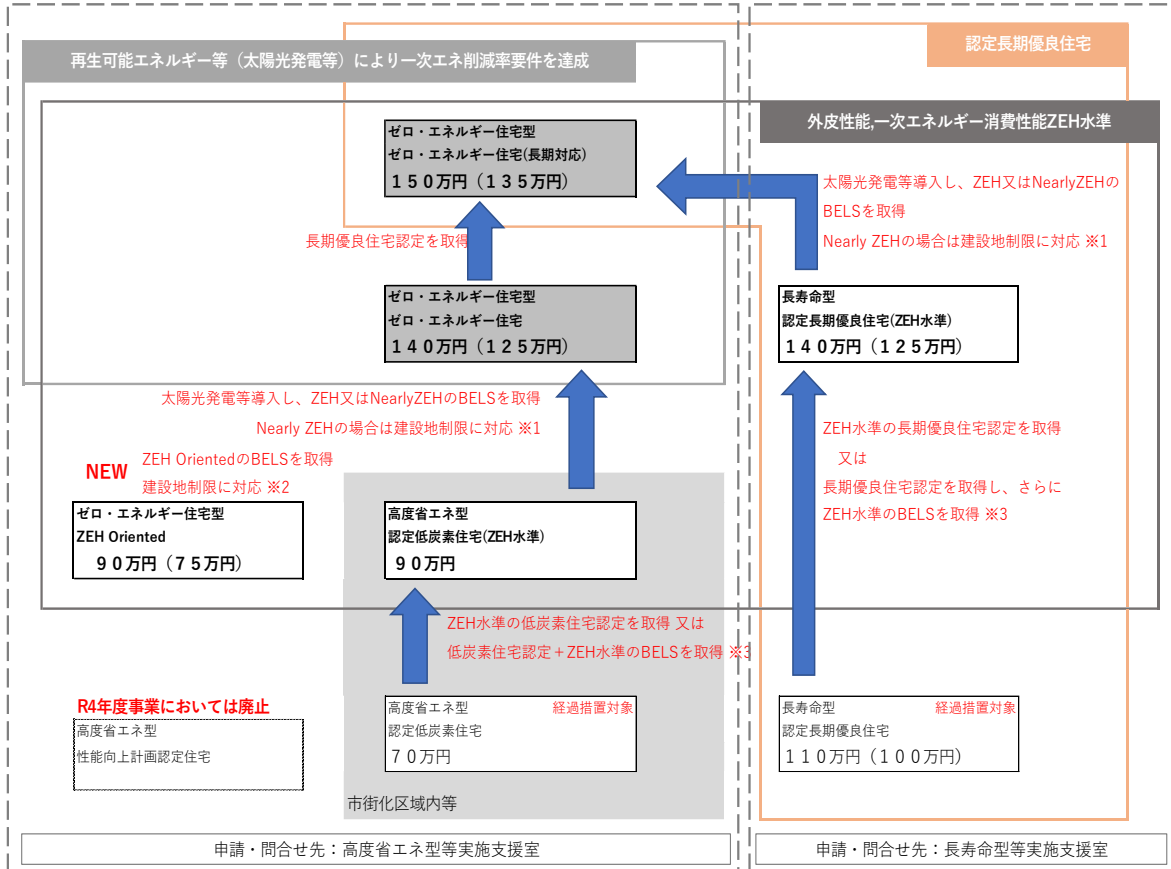
② 認定低炭素住宅

“ZEH水準が認定書で確認できない認定低炭素住宅※3”は、「3.6 補助対象となる経費について」(1)の1/10以内の額で、かつ住宅1戸当たり**70万円**を上限とします。なお、当該住宅の物件登録及び交付申請の期限は9月30日といたします。

※3 令和4年4月1日現在の認定低炭素住宅認定基準で認定書を取得した住宅のこと

2) 住宅の種別について

性能向上計画認定住宅は廃止し、認定低炭素住宅のみとします。



※1：寒冷地(地域区分1又は2)、低日射地域(日射地域区分A1又はA2)、又は多雪地域(垂直積雪量100cm以上)に限る。
 ※2：都市部狭小地及び多雪地域に限る。都市部狭小地とは、北側斜線制限の対象となる用途地域等であって、敷地面積が85㎡未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。
 ※3：BELS算定においては、再生可能エネルギー等を除いたものとする。

(7) 各種加算に関する変更

1) 地域住文化加算について(新規)

地域の伝統的な建築技術の継承に資する住宅とする場合、1戸当たり20万円を上限に補助金額を加算する「地域住文化加算」を新設します。

具体的には、グループが適用申請書において、地方公共団体が定める「地域住文化要素基準」を取り入れた共通ルールを定め(畳の間、瓦の屋根、襖・障子、木製建具、軒の深さ等の要素が3つ以上ある必要)、その基準を満たす住宅を建築し、建築士が基準への適合を確認することで、加算することができます。

なお、本事業では、地域毎の多様性を踏まえて地方公共団体の定める基準に基づくことから、住宅の建設地が基準を定めている地方公共団体の行政区画(地方公共団体が基準の適用範囲を限定する場合は、その限定した範囲)に存する場合に限り加算の対象とします。他の地方公共団体の基準を適用することはできません。

2) バリアフリー加算について(新規)

高齢者を含む世帯がバリアフリー対策を講じた住宅を取得しやすくする目的で、第三者機関により住宅性能表示制度の高齢者等配慮対策等級(専用部分)の等級3以上と評価された住宅の場合、1戸当たり30万円を上限に補助金額を加算する「バリアフリー加算」を新設します。

適合確認方法としては、次の何れかです。

- ① 高齢者等配慮対策等級(専用部分)等級3以上の設計住宅性能評価書+建築士による工事内容適合確認
- ② 高齢者等配慮対策等級(専用部分)等級3以上の建設住宅性能評価書

3) 加算を併用した場合の加算の上限は40万円とします。(加算の組み合わせに制限があります)

(8) 優良建築物型と省エネ改修型について

優良建築物型と省エネ改修型は廃止します。

(9) 未経験枠の先着順方式の通年運用について

I 期に配分された長寿命型又はゼロ・エネルギー型の未経験枠及び制限なし枠を I 期中に全て使い切ったグループに対し、I 期中に先着順方式へ移行することは、廃止します。

(10) 施工事業者 1 社が受けられる補助金の上限について

グループ内の施工事業者数に応じて、補助金活用実績が 3 戸以下の施工事業者が I 期中に一定以上の補助金を活用したグループにおいて、補助金上限額を緩和することは、廃止します。

(11) 施工事業者の制限の強化について

施工事業者は、補助対象となる住宅の工事を元請けとして行う要件に加え、工事請負契約を単独で建築主と締結すること、さらに、確認申請における「工事施工者」として、対象工事に直接的責任を負うことを要件とします。