

平成 30 年 2 月 9 日

改訂 平成 30 年 3 月 27 日

平成 30 年度 集合住宅における ZEH 支援事業の主なポイント

経済産業省 資源エネルギー庁
省エネルギー課
環境省 地球環境局
地球温暖化対策課
地球温暖化対策事業室

集合住宅における ZEH 支援事業（経済産業省及び環境省担当分）の補助制度の概要は以下の通りとすることを検討しております。ただし、補助事業の実施は予算の成立が前提となるとともに、補助制度は現在制度設計中であり、その内容は今後大きく変更され得ることを予めご了承ください。

1. 基本要件

- ・執行団体の登録を受けた「ZEH デベロッパー」（9. 参照）が**建築主**であること。（建築主が個人**又はデベロッパー以外の法人**の場合は、建築を請け負う者が ZEH デベロッパーに**登録されている**こと。）
- ・集合住宅の住棟または住宅用途部分において、以下の要件¹を満たすこと。

階数 ※1	要件	外皮基準 ※2	基準値からの削減率※3 (共用部を含む住棟全体)		再エネの形態
			再エネ除く	再エネ含む	
地上1～3階建 補助額 70万円×全戸数	Nearly ZEH-M	全住戸で強化外皮基準 (ZEH 基準) を満たす。	20%以上	75%以上	・自家消費分に加え売電分も対象(住宅用途部分である住戸及び共用部に供給されているものに限る。設置場所は敷地内)ただし、余剰売電に限る。 ・共用部のみに供給する場合は 補助 対象外
地上4、5階建 補助額 70万円×全戸数	ZEH-M Ready ※4		20%以上	50%以上	
地上6階建以上 補助率 2/3 (高性能建材・設備等)	ZEH-M Oriented		20%以上	—	—

※1: 複合建築物の場合、住宅用途部分の階数とする。同一階に住宅用途と非住宅用途が混在する場合、住宅用途が延床面積の過半を占める場合には階数に算入する。

※2: 強化外皮基準は、平成 28 年省エネルギー基準 (η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項) を満たした上で、 U_A 値1・2地域: 0.40 以下、3地域: 0.50 以下、4～7地域: 0.60 以下とする。

※3: 一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法(暖冷房、換気、給湯、照明(その他の一次エネルギー消費量は除く))、共用部は非住宅計算法(暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機(その他の一次エネルギー消費量は除く))とする。

¹ 集合住宅における ZEH の定義は別途検討中。本要件は定義を満たす集合住宅(住棟)のうち補助対象となるものを記載しており、定義よりも狭い範囲となっていることに留意頂きたい。

消費量は除く))とする。

※4: 以下の両方の条件を満たす集合住宅に限り、ZEH-M Orientedも補助対象とする。

①当該集合住宅が商業地域に立地し、敷地面積が200m²未満である土地。

②当該集合住宅の許容容積率が600%以上(5階建の場合)、500%以上(4階建の場合)であるもの。

※5: 8地域においては、強化外皮基準に代わる負荷抑制対策等の追加要件を設定する可能性がある。

※6: 社宅等の給与住宅は補助対象外とする。

2. その他要件

- 1) 建築物省エネ法第7条に基づく省エネルギー性能表示(BELS)を、原則として申請初年度の事業完了までに取得・提出すること。
- 2) 入居者募集の広告等において、BELS及びZEH-Mマーク(仮称、今後作成予定)を付与することを必須とする。(詳細は10. 参照)
- 3) 補助金交付先は建築主(デベロッパー又はそれ以外の法人、個人)。デベロッパーの場合は入居時等に管理組合、個人等の補助対象設備の所有者へそれぞれ事業承継を行うことを必須とする。
- 4) 入居後2年間、新築後の入居者が(賃貸の場合は建築主が入居者と連携して)アンケート(エネルギー使用量、太陽光発電システムの発電量及び売電量等のエネルギー使用状況や、快適性評価等)に協力する旨を、不動産売買契約時や賃貸借契約時の重要事項説明書類等に明示することを要件とする。
- 5) 提出されるBELSにおいては、申請時の要件(階数等に応じNearly ZEH-M又はZEH-M Ready、ZEH-M Oriented以上)を満足していることが必要。
- 6) 多様なZEH-Mの設計手法を収集し、その共有化を図るため、ZEH-M設計ガイドライン(仮称)作成・普及に向けた施策を別途行う予定。そのため、本事業において補助対象建築物となるZEH-Mに関する設計情報を開示[※]することについて承諾していること。

※ZEH-M設計ガイドライン(仮称)に掲載する情報は個社名等を伏せる等の配慮をする予定。

3. 補助率

・高層(住宅用途部分が6層以上):

補助対象経費の2/3以内(上限5億円/年、10億円/事業)

専有部(住戸)に設置する蓄電システム: 3万円/kWh(上限30万円/戸又は蓄電池に係る補助対象経費の1/3)

・低層・中層(住宅用途部分が5層以下):

定額70万円×当該住棟に含まれる戸数(上限3億円/年、6億円/事業)

蓄電システム: 3万円/kWh(上限30万円/戸又は蓄電池に係る補助対象経費の1/3)

※1 最長3年度までの複数年度事業を認める。ただし、各々の年度で補助対象経費が発生する必要がある。なお、低層・中層の定額分を含め、各年度の支払額は出来高に応じたものとなる予定(低層・中層については進捗での定額の按分を検討中)。

※2 高層の専有部（住戸）に設置する蓄電システム及び低層・中層に設置する蓄電システムについては、保証年数に応じて定められた目標価格以下の蓄電システムであること等の要件を満足することが必要。

4. 高層の場合における補助対象経費

・設計費：ZEH-Mに資する実施設計費用、省エネ性能の表示に係る費用（評価取得費用※、表示プレート料金）

※原則住棟での評価にかかる費用とするが、入居者募集広告上で住戸の省エネ性能表示を行う場合に限り、住戸の省エネ性能評価取得費用も補助対象とする予定。

・設備費：高性能断熱材（λ値0.041以下）、窓（サッシ・ガラス）（熱貫流率 $[U_w]$ 3.49以下）、高効率暖冷房設備、高効率給湯設備、高効率換気設備、高効率照明設備（ダウンライト等）、HEMS・MEMS・蓄電システム

・工事費：補助事業の実施に不可欠で、補助事業設備の設置と一体不可分な工事に限る。

※1：共用部は設計費・高性能断熱材・MEMS及びエントランス・ロビー・廊下等の照明設備及び空気調和設備に限る。

※2：蓄電システムは創蓄連携に限り、共用部のみに供給するものは対象外とする。

5. 低層・中層の場合における導入必須設備等

・高性能外皮（断熱材・窓）、高効率暖冷房設備、高効率給湯設備、高効率換気設備、高効率照明設備及び太陽光発電設備等の再生可能エネルギーシステム。

6. 公募方法

・公募は住棟単位での申請とする。

・採択方式は公募締切後の審査方式とする方向で検討中（公募は1回を想定）。

・高層における補助事業の公募期間は6月上旬から6月下旬（交付決定は公募締め切り後、約1.5ヵ月後）。低層・中層については、6月ごろの公募開始（交付決定は7月ごろ）を目途に検討中。

※1：原則として補助対象に係る設計、工事契約は交付決定後に行うこと。

※2：高層においては原則として三社見積が必要。低層・中層については見積は不要。

7. 採択区分及び審査基準（評価項目）

・採択区分

ZEH-M設計ガイドライン（仮称）に資する情報やZEH-Mの市場形成における多様性を確保するため、分譲・賃貸の別、住宅部の階層数（1～3層、4・5層、6～10層、11～20層、21層以上）、住戸の平均床面積（50m²未満、50m²以上）、地域区分別（1～3地

域、4～7地域、8地域)に採択区分を設定する。

・評価項目（イメージ）

以下の評価項目毎に配点を定め、総合点を算出する。

- ① 省エネ性能：再エネを除いた一次エネルギー削減率
- ② 外皮性能：住戸平均値、外皮総面積に対する開口比率
- ③ 再エネ：再エネを配分する住戸の数・割合、各戸への電力供給容量
- ④ モデル性（採択される案件の多様性確保）：周辺相場、建物規模、形状、構造
- ⑤ エネルギー管理体制：住棟全体（共用部・各住戸）のエネルギー使用量を一元管理する体制（HEMS、その他エネルギー管理サービスの活用等を含む）
- ⑥ 普及促進に向けた広報計画：住戸毎のBELS評価や、モデルプランごとの断熱・省エネ性能評価等を活用した入居者に対する光熱費メリット、健康・快適性等の訴求やその効果測定工夫等
- ⑦ 審査委員による加点

※その他、低層・中層、高層でそれぞれ審査項目を追加する可能性がある。

・補助事業の選定

以下の方法により補助事業を選定する。

- 1) 申請を受けた事業について、評価項目、配点に従い総合点を算出する。
- 2) 採択区分ごとに当該区分における総合点が最も高いものを選出し、予算規模の範囲内で、それらのうちから総合点が上位の順に採択候補事業とする。
- 3) 上記の採択候補事業を全て選出しても事業規模に満たない場合は、残りの事業について、2)の方法を繰り返し、予算規模の範囲内で順次採択候補事業を選出する。

8. 事業期間

・単年度事業の場合は、平成31年1月下旬までに事業を完了できること。

※複数年度事業（最長3年度）の場合、初年度の事業期間は平成31年2月下旬までとする。この際、初年度の事業完了から翌年度の交付決定までの間は、補助対象工事を行うことができない（補助対象とならない工事の実施は可能）。

9. ZEH デベロッパー制度

○登録事業者

集合住宅等の案件形成の中心的な役割を担う建築主たるデベロッパー。ただし、建築主が「個人」又は「デベロッパー以外の法人」である場合は建築請負会社。

○ZEH デベロッパーの種別

・以下の2つの種別があり、該当する種別をまとめて登録することも可とする。

① マンションデベロッパー

自社の ZEH-M 普及計画を有するマンションデベロッパー。

② 建築請負会社

ZEH-M の実現に係る建築請負業務を受注する立場のもので、以下に示す役割を担う体制を有するもの。

1) ZEH-M 相談窓口

建築主等からの ZEH-M に関する問合せ対応ができる「ZEH-M 相談窓口」※を設けて、ZEH-M の実現に係わる具体例の紹介や概要案内など活動を実施する。

※必ずしも、専用窓口を設けなくともよい。

2) ZEH-M 開発支援

建築主等の依頼に基づき、設計、設計施工など ZEH-M の建築請負業務を受注する。

○登録要件

- 1) 中長期の ZEH-M シリーズ普及に向けた取組計画を有していること。
- 2) ZEH-M シリーズの普及に向けた取組計画及びその進捗状況、導入実績を自ら公表していること。導入実績については、住棟単位の ZEH-M シリーズ、住戸単位での ZEH シリーズともに公表することを可能とする。
- 3) 自らの ZEH-M シリーズの普及に向けた取組み計画及びその進捗状況、導入実績（ZEH-M シリーズ及び ZEH シリーズ）について、平成 31 年 4 月、及びそれ以降毎年度報告すること。なお、国や執行団体がその取組み計画、導入実績を公表する可能性がある。

○公募期間

・ 4 月上旬から平成 31 年 1 月下旬。

※ 1：初回公表日（4 月下旬）に ZEH デベロッパーの登録を希望する場合は、執行団体に 4 月中旬までに ZEH デベロッパー登録を申請することが必要。以降は随時公表とする。

※ 2：補助事業の公募申請時点で ZEH デベロッパーが登録申請中であっても、その公募申請を受け付ける。ただし、交付決定までの登録完了が必要。

10. 集合住宅の住棟における表示に関する要件（詳細）

○表示事項

建築物省エネ法第 7 条に基づく省エネルギー性能表示 (BELS) 及び ZEH-M マーク（仮称、今度作成予定）の表示を住棟単位で行うこと。なお、これにより住戸単位で BELS を取得し ZEH マークの表示を併用することを妨げるものではない。

○表示対象・方法

以下の媒体の全てで上記事項の表示を行い、効果的に PR（入居者募集等）を行うこと。

ただし、PRに活用しない媒体については表示を行わなくてよい。

- 1) 外部仲介サイトへの表示とともに、備考欄に ZEH-M シリーズである旨を記載する。
又は、自社が運営する入居者募集サイトにおいて ZEH-M シリーズである旨を含めて表示する。ここで、ZEH-M シリーズであることを条件に検索をかけられるようにすることが望ましい。
- 2) 当該物件に係る住宅情報誌、店舗掲示物、新聞折込チラシ、ダイレクトメール等へ表示を行う。
- 3) モデルルーム内の掲示物等及び工事現場（自社の掲示物を掲載する場合）で表示を行う。

※各媒体における表示方法やサイズ等に係る詳細要件は検討中。

○報告方法

事業完了時に、上記を実施した旨を明示した書類等にてエビデンスとともに報告すること。
なお、事業完了後に最長2年間、補助事業者（デベロッパー又はそれ以外の法人、個人）に対して、表示の内容及びPR効果についてアンケートを行う予定。

以 上