

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

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
経済産業省 資源エネルギー庁
省エネルギー課

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

- ・登録を受けた「ZEH デベロッパー」（6. 参照）が施主であること。（建築主が個人の場合は、建築を請負う者が ZEH デベロッパーであること。）
- ・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 (仮称)	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対象外
地上4、5階建 補助額 70万円×全戸数	ZEH-M Ready (仮称)※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 (仮称)		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。

※4: 以下の両方の条件を満たす集合住宅に限り、ZEH-M Oriented(仮称)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。

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。

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。

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7. 参照)
- 3) 補助金交付先は建築主(デベロッパー又は個人事業主)。デベロッパーの場合は入居時等に管理組合、個人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(改修の場合は改修後)の入居者が(賃貸の場合は建築主が入居者と連携して)アンケートに協力する旨を、不動産契約時(売買、賃貸を問わず)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(仮称)又はZEH-M Ready(仮称)、ZEH-M Oriented(仮称)以上)を満足していることが必要。

3. 補助率

・高層

(階数6階以上): 補助対象経費の2/3以内(上限5億円/年、10億円/事業)

・低層・中層

(階数5階以下): 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)

※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)。

4. 高層の場合における補助対象経費

- ・設計費: ZEHに資する項目に係る実施設計費用、省エネ性能の表示に係る費用(評価費用、表示プレート料金)
- ・設備費: 高性能断熱材、窓・ガラス等の開口部材、暖冷房設備、給湯設備、換気設備、照明設備(ダウンライト等)、HEMS・MEMS・蓄電池
- ・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: 共用部はエントランス・ロビー・廊下等の照明設備及び空調設備に限る。
※2: 蓄電池は創蓄連携に限り、共用部のみに供給するものは対象外とする。

5. 公募方法

- ・公募は棟単位での申請とする。
- ・審査方式とする方向で検討中（公募は1回を想定）

6. ZEH デベロッパー制度（仮称）

○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、建築主が個人事業主である場合は建築請負会社。

○登録要件

- 1) 中長期の ZEH-M（仮称）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（仮称）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（仮称）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（仮称）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（仮称）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。

7. 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（仮称）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（仮称）シリーズである旨を含めて表示する。ここで、ZEH-M（仮称）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で表示を行う。

※工事現場で表示が必要な場合は、自社の掲示物を掲載する場合に限る。

○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（デベロッパー又は個人事業主）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