

事務連絡
令和5年3月29日

住宅生産関係団体・住宅リフォーム関係団体 御中

国土交通省住宅局住宅生産課

住宅局の補助事業における木造のZEHの取扱い等について

「住宅局の補助事業における木造のZEHの取扱い及び関連する制度拡充について（令和4年12月7日付事務連絡）」において検討状況をご連絡していた、住宅局の民間事業者向けの補助事業を活用して整備する木造のZEH水準等の建築物（以下、「ZEH」という。）のうち、階数が2階建て以下、かつ、床面積が500㎡以下の木造の建築物に関する取扱い等については、耐震性能の高い住宅の整備を誘導する観点から、令和5年度においては、下記の通りとすることとします。

貴団体に置かれましては、会員への周知をお願いするとともに、今後各種補助事業の活用を検討している貴団体の会員の事業者におかれましては、これらを踏まえて、必要な準備をいただきますようお願いいたします。

なお、本事務連絡は300㎡超の木造の建築物の取り扱いの明確化の観点から令和5年3月17日付事務連絡に追記したものであり、同事務連絡については廃止します。

記

1. 住宅局の補助事業における木造のZEHの取扱いについて

(1) 対象となる補助事業

- ・地域型住宅グリーン化事業
- ・サステナブル建築物等先導事業（省CO2先導型）
- ・LCCM住宅整備推進事業
- ・住宅エコリフォーム推進事業
- ・住宅・建築物省エネ改修推進事業
- ・住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）
- ・建築物耐震対策緊急促進事業（地域防災拠点建築物整備緊急促進事業）

(2) 令和5年度の取扱い

(1)の補助事業を活用して、階数が2階以下、かつ、床面積が500㎡以下の木造のZEHを整備する場合には、以下の①～④のいずれかの住宅に限り、補助の対象とする。ただし、令和4年度までに事業が採択された場合又は事業（設計）に着

手している場合は適用しない。

- ①構造計算により構造安全性が確かめられた住宅
- ②「木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための必要な壁量等の基準（案）の概要」（以下、「壁量等基準（案）」という。）又は公布後の壁量等の基準により構造安全性が確かめられた住宅^{（注1）}
- ③現行の住宅性能表示制度における耐震等級3を満たす住宅
- ④現行の住宅性能表示制度における耐震等級2を満たし、かつ、建築主又は買主に対して次のイ及びロの事項の説明を行った上で同意を得た住宅^{（注2）}
 - イ 国土交通省において、壁量等基準（案）を原案として政省令・告示等の検討を進め、パブリックコメント等の手続きを経た上で確定、公布することを予定しており、確定・公布された基準は、令和7年4月以降に建築される木造のZEHが満たすべき基準となること。
 - ロ 当該住宅が、上記見直しにより、見直し後の壁量等の基準を満たさなくなる可能性があること。

（注1）改修を行う場合には、壁量等基準（案）のうち、柱の小径に関する規定への適合は要件としない。

（注2）現行の住宅性能表示制度における耐震等級2を満たす住宅における同意については、補助事業の申請に際し、同意書の写しを提出することとする。

（注3）床面積300㎡超の建築物については、建築基準法等の改正により、令和7年4月以降、構造計算により構造安全性を確かめることとなるため、①以外の場合には、建築主又は買主に対して、改正後の基準を満たさなくなる可能性があることについて説明を行った上で同意を得ることが望ましい。

（3）令和6年度以降の取扱い（案）

公布後の壁量等の基準又は構造計算（床面積が300㎡超の場合は構造計算に限る。）により構造安全性が確かめられることを補助の要件とする。

（4）その他

補助事業の活用如何に関わらず、見直し後の壁量等の基準の施行までの間は、木造のZEH（公布後の壁量等の基準又は構造計算により構造安全性が確かめられる場合を除く。）を整備する際には、事業者から建築主又は買主に対して、（2）④イ及びロの事項を説明することが望ましい。

2. 住宅エコリフォーム推進事業等の拡充について

（1）ZEH水準の省エネ改修を行う住宅に関する拡充について

住宅エコリフォーム推進事業等において、省エネ改修（耐震改修と併せて行うものを含む）を行い、ZEH水準の省エネ性能を有することとなる住宅について、重量化を踏まえて必要な構造補強を行う場合、当該構造補強工事の費用を補助対象に追加

しているので留意されたい（表1）。なお、令和4年度までに実施している事業については、表2に掲げる額とすることができる。

必要な構造補強については、壁量等基準（案）、見直し後の壁量等の基準若しくは住宅性能表示制度における耐震等級3への適合又は構造計算による構造安全性の確認により判断することとする。

（表1）住宅の省エネ改修に係る国の補助限度額

対象	改修後の省エネ性能が ZEH 水準となる省エネ改修に係る国の補助限度額 (住宅の省エネ化を総合的に行う事業に要する費用)
住宅	350,000 円/戸 (住宅の省エネ化を総合的に行う事業に要する費用の4割を限度)

※ 「住宅の省エネ化を総合的に行う事業に要する費用」は、省エネ化のための計画の策定に要する費用及び省エネ改修工事費（改修後の住宅が ZEH 水準となる省エネ改修と併せて実施する構造補強工事に要する費用を含む。）を合算した額とし、建替えを行う場合にあっては省エネ化のための計画の策定に要する費用及び省エネ改修に要する費用相当分とする。

（表2）住宅の省エネ改修に係る国の補助限度額

対象	改修後の省エネ性能が ZEH 水準となる省エネ改修に係る国の補助限度額	
		構造補強を伴う場合
戸建住宅	512,700 円/戸	692,700 円/戸
共同住宅 (民間実施のマンション)	3,700 円/m ²	5,900 円/m ²
共同住宅 (その他)	2,500 円/m ²	4,000 円/m ²

※ 令和4年度までに実施している事業に限る。

（2）既に整備された木造の ZEH に関する拡充について

住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）及び建築物耐震対策緊急促進事業（地域防災拠点建築物整備緊急促進事業）において、既に整備された木造の ZEH について、見直し後の壁量等の基準が施行される前であっても、経過措置として、壁量等基準（案）又は公布後の壁量等の基準に基づいて耐震診断を行い、倒壊の危険性があると判断されたものを耐震改修補助の対象としているので留意されたい。

【問合せ先】

- 全般に関すること： 国土交通省住宅局 住宅生産課 企画専門官 堀崎
TEL：03-5253-8111（内線 39-402）

- 壁量等基準（案）に関すること：
国土交通省住宅局 参事官（建築企画担当）付 企画専門官 岡野
課長補佐 納富
TEL：03-5253-8111（内線 39-532、39-536）

- 地域型住宅グリーン化事業に関すること：
国土交通省住宅局 住宅生産課 課長補佐 長岡
TEL：03-5253-8111（内線 39-422）

- サステナブル建築物等先導事業（省CO₂先導型）及びLCCM住宅整備推進事業
に関すること：
国土交通省住宅局 参事官（建築企画担当）付 課長補佐 一色
TEL：03-5253-8111（内線 39-429）

- 住宅・建築物耐震改修事業及び建築物耐震対策緊急促進事業に関すること：
国土交通省住宅局 市街地建築課市街地住宅整備室 企画専門官 大島
TEL：03-5253-8111（内線 39-663）

- 住宅エコリフォーム推進事業及び住宅・建築物省エネ改修推進事業に関すること：
国土交通省住宅局 住宅生産課 住宅ストック活用・リフォーム推進官 松本
課長補佐 八木
TEL：03-5253-8111（内線 39-463、39-428）

1. 補助事業における要件化について

（1）主な対象事業

- ◆ 地域型住宅グリーン化事業
- ◆ サステナブル建築物等先導事業（省CO₂先導型）
- ◆ LCCM住宅整備推進事業
- ◆ 住宅エコリフォーム推進事業
- ◆ 住宅・建築物省エネ改修推進事業
- ◆ 住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）
- ◆ 建築物耐震対策緊急促進事業（地域防災拠点建築物整備緊急促進事業） など

（2）令和5年度の取扱い

- 令和5年4月以降に事業採択又は事業（設計）に着手する場合、以下のいずれかを要件化
 - ◆ 構造計算による構造安全性の確認
 - ◆ 壁量等に関する基準（案）又は公布後の基準による構造安全性の確認
 - ◆ 耐震等級3への適合※

※一部民間事業者向け補助事業においては、建築主又は買主に対して一定の説明を行った上で同意を得た場合には耐震等級2への適合でも可とする。

（3）令和6年度以降の取扱い（案）

- 令和6年4月以降に事業採択又は事業（設計）に着手する場合、以下のいずれかの要件化※を予定
 - ◆ 構造計算による構造安全性の確認
 - ◆ 公布後の壁量等の基準による構造安全性の確認

※ただし床面積が300㎡超の場合は構造計算に限る。

2. 制度拡充について（R4年度補正予算～）

（1）ZEH改修において追加的な構造補強費用を補助対象化

（2）既に整備されたZEHについて、壁量等に関する基準（案）又は公布後の基準に基づく耐震改修を補助対象化