

平成 30 年 2 月 9 日

改訂 平成 30 年 3 月 27 日

## 平成 30 年度 戸建住宅における 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

戸建住宅における 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. 補助対象等

#### 1-1-1. 補助対象となる ZEH+の要件

##### ○基本要件

広義の ZEH の定義（『ZEH』又は Nearly ZEH に限る）を満足すること。

※ Nearly ZEH については、寒冷地（地域区分 1 又は 2 地域）、低日射地域（日射区分が A1 又は A2 の地域）又は多雪地域（垂直積雪量 100cm 以上）に限る。

##### ○追加要件

#### I. 更なる省エネルギーの実現

（再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 25%以上の一次エネルギー消費量削減）

#### II. 売電のみを前提とせず、自家消費を意識した再生可能エネルギーの促進に係る措置 次の 3 要素のうち 2 要素以上を採用

##### ①外皮性能の更なる強化：

$U_A$  値 [W/m<sup>2</sup>K] が次の値以下であること。

1・2 地域：0.30、3～5 地域：0.40、6・7 地域：0.50

※ 4・5 地域については、当分の間（最長 2 か年程度）、0.50 以下であれば上記の要素を満たすものとみなす。

##### ②高度エネルギーマネジメント（高度エネマネ）：

HEMS（Home Energy Management System）により、太陽光発電設備等の発電量等を把握したうえで、住宅内の暖冷房設備、給湯設備等を制御可能であること。

具体的には、HEMS、暖冷房設備及び給湯設備並びに蓄電システム及び燃料電池シス

テム（これらの設備が設置される場合に限る）について、いずれも ECHONET Lite AIF 仕様に適合し、認証を取得している<sup>1</sup>ものを設置すること（アダプタが分離されている場合は当該アダプタを併せて設置することが必要）。

※1 ECHONET Lite AIF 認証の取得を基本とするが、当分の間（最長2年間程度）は、機器種別の市場における普及動向を踏まえつつ、ECHONET Lite 認証を取得した上で、相互接続性については自己確認での対応を可能とすることを含めて判断するものとする。

ここで、自己確認においては、ECHONET Lite AIF 認証で相互確認を必須化されているプロパティに対応した機能を通信用制御できることを事業者（ハウスメーカー、工務店等又は設備機器メーカー等）が確認し、エビデンスとともに提出できることを条件（本資料末尾の参考を参照）とする。

※2 全館空調システム等の住宅に一体化した空気調和システムであって、かつ、ハウスメーカー、工務店等の独自仕様であるもののうち、他社で利用することが想定されないシステムの場合、当該システムについては、HEMS との相互接続性の自己確認での対応を可能とする。（自己確認の方法については、※1に準じるものとする。）

※3 暖冷房設備は、主たる居室に設置されるものを対象とする。

※4 電気 HP 式給湯設備については、沸き上げ時刻の制御等に対応した ECHONET Lite 認証のリリース（APPENDIX ECHONET 機器オブジェクト詳細規定 Release I 以降）が望ましいが、当分の間は、Release D 以降であれば良いものとする。太陽光発電設備用パワーコンディショナについては、VPP 等に対応した AIF 認証のリリースが発効した場合には、要件を再検討する。

※5 高度エネマネを選択した場合には、従前の「エネルギー計測装置の評価加点」と同様に、事業完了後2年間、「使用状況の報告」の際に、エネルギー計測データの提出を行うこと等を要件とする。ただし、照明設備及び換気設備における電力使用量の区分計測は求めない方針。なお、2.に記載のとおり、「エネルギー計測装置の評価加点」は廃止となる。

③電気自動車を活用した自家消費の拡大措置（EV等連携）：

太陽光発電設備等により発電した電力を電気自動車（プラグインハイブリッド車を含む。）に充電することを可能する設備、又は電気自動車と住宅間で電力を充放電することを可能とする設備を設置し、車庫等において使用を可能としていること（分電盤において所要の容量及び漏電ブレーカーの設置等の所要の措置を確保す

<sup>1</sup> ECHONET Lite AIF 認証の取得を予定しているが、個別住戸に係る補助金の交付申請時には取得が完了していない場合においては、交付申請時に当該取得に責任を有する主体（機器メーカー等）による取得に係る意思決定を示す文書を添付したうえで、事業完了時までには認証の取得を可能とする。ただし、事業完了時においては、必要に応じてファームアップ等を実施し、実際に補助対象住宅に導入された機器等が認証に対応したものであることが必要である。

ることを含む)。

※ 将来的には、電気自動車の普及動向や再生可能エネルギー政策の動向等も踏まえながら、電気自動車用充電器や電気自動車用充放電機 (V2H (Vehicle to Home) システム) において、再生可能エネルギーの優先的な充電を選択することを可能とする技術等の普及を図る観点から、必要に応じて要件の再検討を行う。

### 1-1-2. 補助対象となる ZEH の要件

○広義の ZEH の定義を満足すること。

※1 Nearly ZEH については、寒冷地 (地域区分 1 又は 2 地域)、低日射地域 (日射区分が A1 又は A2 の地域) 又は多雪地域 (垂直積雪量 100cm 以上) に限る。

※2 ZEH Oriented<sup>2</sup>については、ZEH の定義に基づき、都市部狭小地 (北側斜線制限の対象となる用途地域<sup>3</sup>であって、敷地面積が 85m<sup>2</sup> 未満である土地) に建築されるもの (平屋建ての場合を除く) に限る。

### 1-2. 補助額

- ・ ZEH+ 115 万円/件 蓄電システム : 3 万円/kWh (上限 45 万円又は補助対象経費の 1/3 のいずれか低い額)
- ・ ZEH 70 万円/件 蓄電システム : 3 万円/kWh (上限 30 万円又は補助対象経費の 1/3 のいずれか低い額)
- ・ ZEH+又は ZEH に、低炭素化に資する素材 (CLT (直交集成板)) を構造耐力上主要な部分のうち、壁、床版、屋根版に使用し、又は先進的な再エネ熱利用技術 (地中熱利用技術、太陽熱利用技術) を活用する場合 (要件は検討中) : 定額を加算 (90 万円/戸)

※ 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ものであること等、平成 29 年度と同様の要件を設定

## 2. 採択方式について

○採択方式は以下の方向で検討中

- ・ ZEH<sup>4</sup> : ZEH ビルダー/プランナー毎に事前枠付与
  - 枠の公募は年度初めを想定 (5 月初旬頃～中旬頃まで)
  - その後、5 月下旬頃に割当戸数を各 ZEH ビルダー/プランナーに通知予定
  - 各 ZEH ビルダー/プランナーは割当戸数の範囲内で個別住戸の交付申請を実施

<sup>2</sup> ZEH を指向した先進的な住宅として、①強化外皮基準 (平成 28 年省エネルギー基準 ( $\eta_{AC}$  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) 及び②再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減を満足した戸建住宅のことを指す。

<sup>3</sup> 第一種及び第二種低層住居専用地域並びに第一種及び第二種中高層住居専用地域を指す。

<sup>4</sup> 申請は建築主 (建売住宅の場合は住宅購入予定者)。

(交付申請受付期間は5月下旬頃～10月頃とし、交付決定までの期間は1か月程度とする方針だが、申請が集中した場合等には遅延の可能性がある。また、最も遅い案件に係る事業完了期限は平成31年1月下旬頃を予定)

・割当戸数は、ZEHビルダー/プランナーからの応募書類及び平成29年度ZEHビルダー/プランナー実績報告に基づき、以下審査項目(現時点案)を総合的に審査して決定する。

なお、審査の結果によっては、割当戸数がゼロとなる可能性がある。

また、実際の交付申請戸数が割当戸数を大きく下回った場合、次年度以降の割当戸数において制約を設けることがあるので留意されたい。

<過去の実績>(ZEHビルダー/プランナー評価結果等)

- ZEH関連実績(供給目標、供給実績、普及目標達成率等)

- 2017年度ZEHシリーズのBELS取得件数、外皮性能・エネルギー消費削減率分布

<平成30年度ZEH+実証事業に関する計画の内容>

- 平成30年度の新築注文戸建住宅におけるZEH+受注目標戸数(ZEH+全体の受注目標戸数を、以下の「A数字」と「B数字」に分解した数を申請することとし、割当戸数の審査では「A数字」を「B数字」よりも優先する。)

A数字: 確実に本事業に交付申請し得るZEH+の戸数(ZEHの受注目標・実績等を踏まえ、平成29年度ZEH支援事業から運用を開始している採択目安数を参考にZEHビルダー/プランナー毎に1社当たりの上限として「A数字上限数」を設定。)

B数字: 平成30年度のZEH+全体の受注目標戸数からA数字を除いた戸数

- ZEH+の実現の具体的計画(ZEH+の要件である選択要素(p1 追加要件Ⅱ参照)の実装方法)、確度を補足する情報(過去の高断熱化、高度エネマネ、EV等連携等に係る実績等)

<将来に向けた普及計画等>

- 2020年度の新築注文戸建全体の受注目標戸数、ZEH+の受注目標戸数

- ZEH+の普及に向けた2020年度までの取組計画

- 2021年度以降のZEH+の普及目標(%) (少なくとも2025年度及び2030年度)

- 経営計画等におけるZEH+の位置づけ(ラインナップへの採用拡大に係る計画等。応募時点で位置づけられていない場合は、位置づけに係る方針や計画を含む)

- 補助事業を有効活用し、2021年度以降にZEH+の普及拡大効果を高めるための工夫(広報、営業ツール整備等)

・ZEH<sup>5</sup>: 建築主(建売住宅の場合は住宅購入予定者)による先着方式

(3回程度に分けることを想定。最初の公募において、初めてZEHを申請するZEH

<sup>5</sup> 申請は建築主(建売住宅の場合は住宅購入予定者)。

ビルダー/プランナー向けに一定の戸数を確保しておくことで、初めて補助事業を活用しようとする ZEH ビルダー/プランナーにも利用しやすい制度とする。)

- 一次：5月下旬頃に開始（ZEH+割当戸数の通知後）を予定。
- 二次、三次は、それぞれ7月中旬頃、8月下旬頃の開始を検討中。
- 交付決定は、それぞれ申請書の受付後1か月後を目途に随時行う方針  
ただし、申請が集中した場合等には遅延の可能性がある。
- ZEH ビルダー/プランナー毎に、1公募当たりの採択目安数を算出し、  
公募前に各 ZEH ビルダー/プランナーへ通知する。

※ 今年度までは、応募のあった住宅を審査し、評価点の高い順に採択（審査方式、一定の条件を備えた事業に対する加点有り）していたが、来年度の ZEH 支援事業は先着方式を採用するため、審査方式（加点を含む）は取り止める。

### 3. その他の事項について

#### 3-1. 省エネ性能表示の活用による申請の柔軟化

○引き続き、建築物省エネ法第7条に基づく省エネ性能表示（BELS）の取得・提出を必須とする。

○ZEH+、ZEH 共に、各住宅の工事着手後、遅滞なく、中間報告の一部として BELS を提出することとし、補助金申請時には、外皮計算書、エネルギー計算書の提出は不要とする。ただし、実施計画書及び費用明細表（ZEHに限る）の提出は必要である。

○提出される BELS は、補助金申請時の条件（地域等に応じ ZEH+/Nearly ZEH+又は ZEH/Nearly ZEH/ZEH Oriented 以上）及び性能を満足していることが原則。

#### 3-2. Web プログラム未評価技術の公募、登録について

○引き続き、現行 Web プログラムにおいてその省エネルギーを評価できない技術を公募し、審査委員会を経て執行団体にて登録を行う。（継続）

○登録された技術を用いた事業については、Web プログラムによる評価において Nearly ZEH となっていることを前提に、当該技術による省エネルギー効果を加味することで『ZEH』相当となる場合に、補助金の交付要件への適合性の判断をするに当たり『ZEH』であるものとみなす。（ただし、1事業ごとにそれぞれ1種類の技術のみを考慮。）

#### 3-3. 補助対象経費の上限額等

○補助対象経費の上限額（ZEH の価格低減を推進するため、補助対象設備毎に設定している、床面積 1㎡あたりの補助対象経費の上限金額）等、平成 29 年度の ZEH 支援事業で実施している事項については、平成 30 年度の制度として必要な見直しを行った上で継続。

#### 3-4. その他

○事業完了後2年間、居住者に対して、エネルギー使用量（電力、ガス、灯油等）等のアンケートを行うこととするなど、その他の事項については、基本的に平成 29 年度の制度を

踏襲する予定。

#### 4. ZEH ビルダー/プランナー登録制度について

##### ○ZEH ビルダー/プランナー5つ星表示制度（新規）

ZEH ビルダー/プランナーの ZEH 普及への取り組みの加速を促すため、ZEH ビルダー/プランナーごとに以下の項目に応じた星を付与する制度の運用を開始する。

<評価項目（それぞれの項目が星1つ分に相当）>

- ① 前年度の ZEH ビルダー/プランナー実績を報告している。
- ② 前年度の ZEH ビルダー/プランナー実績及び各年の ZEH 普及目標・実績を自社ホームページのトップやそれに準ずるページで表示している。
- ③ ZEH ビルダー/プランナーとして ZEH シリーズの建築実績を有する。
- ④ 前年度の ZEH 普及目標を達成している。又は、年間に供給する住宅の過半以上が ZEH シリーズとなっている。
- ⑤ 次のいずれかに該当。
  - ・ ZEH ビルダー/プランナー実績報告の際に ZEH 及び Nearly ZEH の  $U_A$  値、並びにエネルギー消費削減率の分布を報告している。
  - ・ 2020 年までに自社で建設する全物件への BELS 表示を目標に掲げ、毎年度、自社物件の BELS 表示割合について報告する。又は、国土交通省地域型住宅グリーン化事業における「BELS 工務店」として登録を受けている。

<公表方法>

- ・ 星5つの ZEH ビルダー/プランナーのみ執行団体の ZEH ビルダー/プランナー一覧において表示する。
- ・ その他の評価を含め、各々の ZEH ビルダー/プランナーに自身の評価を通知する（非公表）。

※ 2. に記載のとおり、ZEH ビルダー/プランナーの評価については、ZEH+の採択審査でも活用。

##### ○ZEH ビルダー/プランナー実績報告

- ・ 平成 29 年度分の実績について、昨年度と同様の様式により、4 月中に執行団体まで報告を求める方向で検討中。
- ・ 詳細は、執行団体決定後、4 月以降に執行団体のウェブページ等において公表予定。

#### 5. 分譲建売住宅の ZEH/ZEH+

##### ○支援対象

- ・ ZEH ビルダー/プランナーが建築等する ZEH 及び ZEH+（定義・要件は注文住宅と同一）

※ZEH ビルダー/プランナー登録制度における建売住宅の目標の取扱いについて見直しを予定

(既存の仕組を尊重しつつ、建売のみを実施する者や、注文戸建よりも建売の供給戸数が多い者の取扱いについて配慮を行う方針)

- ・低炭素化に資する素材又は先進的な再エネ熱利用技術に係る加算 (p3 1-2. 補助額 3ポツ目ご参照) を受けることも可能。ただし、複数年度事業の場合は、各年度において当該年度に建築する分をそれぞれ交付申請 (各年度分に分譲建売住宅に係る申請と同時申請) することが必要。
- ・本項の要件等に基づき補助金の交付を受けるのは、分譲建売住宅のデベロッパーたる ZEH ビルダー/プランナー。従って、建売住宅の購入予定者が決定している場合において、当該購入予定者が本事業 (分譲建売住宅に係る事業) に申請することはできない。ただし、当該購入予定者による補助金申請は、注文戸建住宅の ZEH+ 及び ZEH に係る事業において、従来通り可能とする予定。

#### ○補助上限額

- ・0.5 億円/年、1.0 億円/申請 (プロジェクト)

#### ○追加要件

- ・一申請当たり ZEH+ 又は/及び ZEH を合計 10 戸程度以上まとめた取組とする。ここで、各戸が同一街区内であることは求めないが、補助の条件となる広報等を一体的に行うことを条件とする。
- ・プロジェクトを構成する補助対象住宅の着工は、本事業の交付決定後であること。(交付決定前に着工された住宅は補助対象外)
- ・BELS 及び ZEH マークを活用した広報 (不動産仲介サイト、案内チラシや広告等のうち、当該分譲建売住宅の広報に用いる媒体全てで実施) を要件とする。  
※詳細は検討中。
- ・最長 2 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り、各々の年度での進捗に応じて各年度で補助金の交付を行う。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)。
- ・前述のとおり、補助金支払い先は、居住者ではなく ZEH ビルダー/プランナー (建売デベロッパー)。販売時等に居住者に事業承継を行うことを要件とする。
- ・入居後 2 年間、居住者がアンケートに協力するよう求め、契約書の注意事項等で明示することを要件とする。

#### ○公募方法

- ・審査方式とする方向で検討中  
(公募は 1 回を想定しており、6 月上旬から下旬頃までとする見込み)

#### ○審査基準

・分譲建売住宅での多様な ZEH+/ZEH の普及に向けた実証の観点から、応募のあった分譲建売住宅プロジェクト毎に以下のとおり審査する方向で検討中。

#### ・評価項目（イメージ）

以下の評価項目ごとに配点を定め、総合点を算出する。

- ① 省エネ性能：住宅毎及びプロジェクト全体の省エネ率
- ② モデル性（採択されるプロジェクトの多様性確保）：プロジェクトに含まれる建売住宅の棟数規模、ZEH+/ZEH の組合せ、地域性、効率的な省エネ性能評価、再エネの取扱い（ビジネスモデル等）等
- ③ 普及促進に向けた広報計画：住宅毎の BELS 評価や、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の工夫等
- ④ 審査委員による加点

※ その他、審査項目は適宜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) 申請を受けたプロジェクトについて、評価項目、配点に従い総合点を算出する。
- 2) 総合点が上位のプロジェクトから順に、事業規模の範囲内で採択候補プロジェクトを選出する。



参考：ECHONET Lite AIF 認証に代わる自己確認の運用（イメージ）

・ECHONET Lite AIF 認証で相互確認が求められている各プロパティ（スーパークラス規程に該当するものは除く。）について、アクセスルールで定められた下表の事項を、ECHONET Lite の必須プロパティ又は各社の独自のプロパティ等を用いて HEMS が把握・制御可能であること。

・上述の通信制御の可能性については、住宅設備機器メーカー等が試験等にて確認し、自ら自己確認したことを証する書面を作成し、自社 Web ページ等に掲載して公に確認可能とする。

・各々の ZEH+ の交付申請時に、上述の書面及び確認のエビデンスの写しを併せて提出。

表：ECHONET Lite AIF 認証で相互確認が求められるプロパティ

機 器	プロパティ名		
家庭用エアコン	<ul style="list-style-type: none"> <li>動作状態</li> <li>節電動作設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運転モード設定</li> <li>温度設定値</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>室内温度計測値</li> <li>風量設定</li> </ul>
ヒートポンプ給湯機	<ul style="list-style-type: none"> <li>動作状態</li> <li>沸き上げ自動設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>昼間沸き増し許可設定</li> <li>給湯中状態</li> </ul>	
瞬間式給湯機	<ul style="list-style-type: none"> <li>動作状態</li> <li>給湯器燃焼状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>風呂給湯器燃焼状態</li> <li>風呂自動モード設定</li> </ul>	
蓄電池	<ul style="list-style-type: none"> <li>動作状態</li> <li>識別番号</li> <li>現在時刻設定</li> <li>現在年月日設定</li> <li>AC 実効容量（充電・放電）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>AC 充電・放電可能容量</li> <li>AC 充電・放電可能量</li> <li>AC 積算充電・放電電力量計測値</li> <li>AC 充電量・放電量設定値</li> <li>最小最大充電・放電電力値</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運転動作設定（充電・放電・待機は必須）</li> <li>運転モード設定（充電・放電・待機は必須）</li> <li>系統連系状態</li> <li>蓄電残量（Wh・Ah・%いずれかの搭載が必須）</li> <li>蓄電池タイプ</li> </ul>
燃料電池	<ul style="list-style-type: none"> <li>動作状態</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>瞬時発電電力計測値</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>積算発電電力量計測値</li> </ul>

※ 個別の機器側が対応するだけでなく、HEMS 側でも対応するプロパティ等を把握・制御できることが必要。