

■外皮性能(UA値)と各制度の関係【横浜市:6地域】

2025年度
適合義務化

遅くとも2030年度
までに適合義務化

断熱性能	H28省エネ基準								
	低い								高い
UA値(*1)	その他	1.67	1.54	0.87	0.6	0.56	0.5	0.46	0.26
省エネ基準等		S55 (旧省エネ基準)	H4 (新省エネ基準)	H11(次世代省エネ基準) H25、H28	ZEH	HEAT20 G1	ZEH+	HEAT20 G2	HEAT20 G3
住宅性能表示制度	等級1	等級2	等級3	等級4	(検討中)等級5				
認定制度等 (新築)				<ul style="list-style-type: none"> ●建築物省エネ法の基準(共同住宅の住棟評価による場合は0.75) ●トップランナー基準 ●長期優良住宅 ●低炭素認定住宅 ●性能向上計画認定 ●フラット35 ●フラット35S(金利B) 	<ul style="list-style-type: none"> ●『ZEH』、Nearly ZEH、ZEH Oriented ●2027年度 ●トップランナー基準(注文戸建・建売戸建て・賃貸アパート・分譲マン) ●2022年度 ●低炭素認定住宅 ●性能向上計画認定 ●長期優良住宅[追加] 		<ul style="list-style-type: none"> ●『ZEH+』、Narly ZEH+(外皮強化) 		
体感温度の目安(*2)				最低体感温度が概ね8℃を下回らない		最低体感温度が概ね10℃を下回らない ◎暖房室の結露生じない		最低体感温度が概ね13℃を下回らない ◎H28省エネ基準レベルの部分間欠暖房と同等のエネルギーで全館連続暖房が可能	最低体感温度が概ね15℃を下回らない ◎全館暖房でも、暖房コストが大きく削減できる
省エネ基準からのエネルギー削減の目安(*2)						暖房エネルギー ▲40%		暖房エネルギー ▲55%	暖房エネルギー ▲75%
省エネ基準からの追加費用の目安(*3)								+70万円	

WHO(世界保健機構)では冬季の最低室温18℃以上を強く勧告

*1 UA値(外皮平均熱貫流率)は、断熱性能の指標。住宅全体からの熱損失量と、天井、壁、床、窓などの外皮合計面積で割った値。数値が小さいほど、断熱性能が高い住宅となる。
*2 HEAT20の資料より
*3 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会の竹内委員の資料より

■一次エネルギー消費量と各制度の関係

2025年度
適合義務化

遅くとも2030年度
までに適合義務化

省エネ性能	H28省エネ基準							ZEH	LCCM
	低い						高い		
BEI(*1)	その他	1.1	1.0	0.9	0.85	0.8以下			
省エネ基準等		(既存の省エネ基準)	H28	省エネ誘導基準			Nearly ZEH	『ZEH』	
住宅性能表示制度	等級1		等級4	等級5		(検討中)等級6			
BELS (BEIの値により評価)		★ (既存のみ(*2))	★★	★★★	★★★★		★★★★★		
省エネ基準からの削減率			▲0%	▲10%	▲15%		▲20%以上		
認定制度等 (新築)			<ul style="list-style-type: none"> ●建築物省エネ法の基準 ●フラット35S(金利B) ●2023年度 ●フラット35の省エネ基準適合[要件追加] 	<ul style="list-style-type: none"> ●トップランナー基準(賃貸アパート、分譲マンション[2023年度追加]) ●低炭素認定住宅 ●性能向上計画認定 ●フラット35S(金利A) 	<ul style="list-style-type: none"> ●トップランナー基準(建売戸建て) ●2027年度 ●トップランナー基準(注文戸建・建売戸建て・賃貸アパート・分譲マンション) ●2022年度 ●低炭素認定住宅 再エネ導入要件化[追加] ●性能向上計画認定 ●長期優良住宅[追加] 		<ul style="list-style-type: none"> ●2027年度 ●トップランナー基準 		
						ZEHシリーズ	●ZEH Oriented(*3)	●Nearly ZEH	●『ZEH』
						再生可能エネルギー	導入(容量不問)		
						省エネ基準からの削減率(再エネ除く)	▲20%	▲20%※	▲20%※
						省エネ基準からの削減率(再エネ含む*4)	-	▲75%以上100%未満	▲100%以上

●LCCM住宅(建築時や廃棄時のCO2排出量にも配慮)

*1 $BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量(家電等を除く)}}{\text{基準一次エネルギー消費量(家電等を除く)}}$
*2 既存とは、2016(H28)年4月1日に現に存する建築物の部分
*3 戸建て住宅の場合は都市部狭小地に限る。(都市部狭小地とは、北側斜線制限の対象となる用途地域(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)等であって敷地面積が85㎡未満である土地。ただし平屋建ては除く。)
*4 再生可能エネルギー等によるエネルギー供給の対象は敷地内(オンサイト)に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。

※Nearly ZEH+は ▲25% ※『ZEH+』は ▲25%

補 補助金 税 税制 融 融資 容 容積率特例 都 都市計画税

補 補助金
地域型グリーン化事業(長期・低炭素・性能向上・ZEH)
サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)(LCCM)
ZEH支援事業

税 税制
住宅ローン減税(長期・低炭素)
登録免許税(長期・低炭素)
不動産取得税(長期)
固定資産税(長期)

融 融資
フラット35S(金利Aプラン)(一次エネルギー消費量等級5、認定低炭素、性能向上計画認定、長期優良住宅など)
フラット35S(金利Bプラン)(断熱等級4かつ一次エネルギー消費量等級4以上など)

容 容積率特例

性能向上計画認定：エネルギー消費性能の向上に資する設備を設置する部分について、延べ面積の1/10を限度に不算入とすることができる。
低炭素認定：低炭素化に資する設備を設置する部分について、延べ面積の1/20を限度に不算入とすることができる。

都 都市計画税(市独自の減額制度)

新築された省エネルギー対策住宅についての減額制度(「断熱等性能等級4」又は「建築物エネルギー消費性能基準」)
新築された認定長期優良住宅についての減額制度