

LCCM住宅整備推進事業
令和5年度
＜交付申請等に関するQ&A＞

■募集要領「2. 事業の基本要件」

Q1	ZEHの要件とは何が異なるのでしょうか。
----	----------------------

- A 再生可能エネルギー等を除く基準一次エネルギー消費量からの一次エネルギー消費量の削減量がZEHの要件では20%以上ですが、本事業では25%以上の削減が必要となる点が異なります。

Q2	建築基準法の必要壁量について、ZEH等の荷重を踏まえた引き上げを検討が行われているとのことですが、具体的にはどのような検討が行われているのでしょうか。
----	---

- A 令和3年度に国土交通省において実施したZEHの施工事例18件を対象としたサンプル調査によると、ZEHとするために必要な断熱材や太陽光パネルにより、建築物の荷重が増加しており、耐震性能を確保するためには耐震等級2又は3相当の壁量が必要であったという調査結果が出ています。

また、令和4年2月1日の社会資本整備審議会の答申において、小規模木造建築物等の構造安全性を確認するための措置に関し、講ずべき施策として、「省エネ化等に伴って重量化している建築物の安全性の確保のため、必要な壁量等の構造安全性の基準を整備する。」とされたところです*。

現在、国土交通省において、追加でZEHの事例を調査し、建築基準法に基づく木造建築物における必要な壁量の基準等を検討しているところであり、今後、基準の案をとりまとめて公表する予定としております。

※詳細は下記の国土交通省報道発表の添付資料参照。

報道発表：今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第三次答申)及び建築基準制度のあり方(第四次答申)について

～社会資本整備審議会答申～

https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000912.html

現時点で耐震等級2又は3相当の計画が見直し後の基準を満たすかは不明ですが、耐震等級1相当の計画は見直し後の基準を満たさなくなる可能性が高いと考えられます。耐震等級3については一定の余裕があると考えられますが、基準の見直しの検討が行われていることについて、建築主又は買主に対して説明することが必要になります。

なお、構造計算については基準の見直しはありません。

Q3	住宅性能評価書は必ず提出しなければならないのでしょうか。
A	必ずしも住宅性能評価書を提出する必要はありません。ただし、2. ⑦の耐震性について住宅性能評価書を提出しない場合は、全てのパターンにおいて建築士による確認書を提出していただく必要があります。
Q4	契約は締結していますが、建築工事は着工していません。応募はできるのでしょうか。
A	応募できます。 交付決定を受けた年度中に補助対象費用を含む契約の締結、又は建築工事に着手するものを対象としております。契約を締結済みの場合、交付決定後に建築工事に着手する必要があります。 なお、本事業の要件に適合させるための変更契約を交付決定後に締結した場合は、「補助対象費用を含む契約の締結」の対象となります。
Q5	建築工事の着手の定義を教えてください。
A	建築工事の着手は、補助対象外も含めて、建築基準法上の工事の着手とし、一般的には基礎部分などを掘削する根切工事や山留工事、基礎の杭打ち工事、基礎部分の地盤改良工事などを想定しています。また、完了実績報告の手続きでは、確認申請や工事監理報告書などの公的な書類等にて、着工日を証明していただくこととなりますので、詳細については、所管行政庁や確認検査機関などにもご確認ください。
Q6	建築確認申請における「増築」、「改築」の場合、応募はできるのでしょうか。
A	新たに建設される住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないものであれば応募できます。
■募集要領「3. 1 対象事業」	
Q7	住宅展示場やモデルハウスでも応募は可能でしょうか。
A	常時居住する住宅が対象ですので、住宅展示場やモデルハウスは対象外です。
Q8	補助の対象となる基準や設備の指定はあるのでしょうか。
A	補助対象工事の掛かり増し費用を算定の対象となる工事、設備が指定されています。別表1や別表2をご確認ください。
Q9	補助事業期間について、補助事業の完了予定は、契約に基づく完了予定として想定する必要がありますのでしょうか。
A	必ずしも契約に基づく必要はありません。補助対象に関する事業計画上の完了予定日を想定して、交付申請をしてください。なお、交付決定後、補助事業の大幅なスケジュールの変更などが生じた場合は、交付申請等の手続きの窓口である支援室へ速やかにご相談ください。

■募集要領「3.2 対象事業者」

Q10	複数の事業者が共同して申請してもよいのでしょうか。
-----	---------------------------

- A 原則、戸建住宅を供給する事業者一社ごとの申請となります。
 ただし、代表申請者が申請する内容のLCCM住宅の供給にあたり、品質や建築主との契約等に責任を持つことができるものとして、3.2の①に記載する条件を全て満足する場合はグループ等での申請を可とします。この場合、求められる条件を満足する旨の書類を添付して申請してください。

■募集要領「3.3 補助額」

Q11	事業の要件を満足する住宅を供給すれば、1戸あたり140万円の補助金が受けることができるのでしょうか。
-----	--

- A 補助対象とするそれぞれ住宅において、設計内容に応じて、所定の方法で補助対象工事に関する掛かり増し費用等を算出し、補助金を申請する必要があります。各住宅における補助額は、算定した補助額と1戸あたりの補助限度額である140万円のいずれか低い額となります。

Q12	補助額の算定方法は2通りあるということでしょうか。
-----	---------------------------

- A 補助額の算定方法は、住宅の仕様によらず、別表1に規定されている掛かり増し費用を計上する方法か、別表2に規定されている建設工事費全体の4.0%とする方法かの2通りあり、申請者がどちらか一方を選択し算定することができます。
 なお、別表2の算定方法による場合、完了実績報告の出荷証明書等の提出書類が省略されます。詳細は交付申請等マニュアルをご確認ください。

Q13	別表1の掛かり増し費用として補助対象となる工事・設備のHEMSについて、「エアコン・給湯器・照明等の用途別のエネルギー消費量」との記載がありますが、エアコン・給湯器・照明は区分して表示できることが条件なのでしょうか。
-----	--

- A 募集要領上の用途は例示であり、HEMSの表示内容として個別用途の条件はありません。ただし、最低限、住まい手の省エネ行動を促進できる表示内容としていただく必要があります。

Q14	別表1の「耐震性強化」の項目の耐震等級1との差額はどのように計算すればよいのでしょうか。
-----	--

- A 耐震等級1とは建築基準法の要求レベル※を満足していることを意味します。このレベルよりも高い仕様とするための掛かり増し費用を算定してください。
 耐震性強化工事の項目は、以下のようなものを想定しています。
- ・床の剛床対応
 - ・面材耐力壁追加
 - ・引抜金物追加
 - ・火打ち金物追加

※耐震等級は、構造躯体の倒壊等防止と損傷防止の2事項について評価・表示がなされます。倒壊等防止では極めて希に(数百年に一度程度)発生する荷重・外力が、損傷防止では希に(数十年に一度程度)発生する荷重・外力が、建築基準法の構造計算規定において定められています。性能表示制度ではこれらの荷重・外力に耐えられるものを耐震等級1としています。

Q15	CASBEE 戸建(新築)を用いて LCCO ₂ 評価を行う場合、「評価対象住宅に電力を供給する電力会社」の電気排出係数を用いて計算してもよいのでしょうか。
-----	---

A CASBEE 戸建では、「評価対象住宅に電力を供給する電力会社」の電気排出係数を使うことが原則とされていますが、本事業に申請するために評価する場合は、代替値「0.000512 t-CO₂/kWh」※として計算する必要があります。

※特定排出者の事業活動に伴う温室効果ガスの排出量の算定に関する省令(平成 18 年 経済産業省・環境省令第3号) 第2条第4項に基づく代替値(平成 29 年度実績、H30.12.27 環境省・経済産業省公表)

Q16	ZEH要件の評価資料に住宅性能評価や長期優良住宅認定は使えるのでしょうか。
-----	---------------------------------------

A 使えません。

ZEH要件の評価資料として、外皮性能及び一次エネルギー消費性能を評価するとともに、ZEH要件の適合に関する計算書を提出いただく必要があります。

Q17	補助対象住宅で設置する太陽光発電システムは、リース方式でもよいのでしょうか。
-----	--

A 太陽光発電設備の所有形態は、特に問いません。ただし、本事業は、ライフサイクルを通じて CO₂ 排出量をマイナスにする住宅を対象とするものであり、当該住宅の運用中も趣旨に沿った状態を確保できるよう事業形態をご検討いただく必要があります。募集要領4. 2. 4に記載のとおり、補助事業の要件に係る設備を撤去等により処分する際、交付した補助金の返還を補助事業者へ求める場合があります。本事業において太陽光発電設備は補助対象ではありませんが、リース契約等により建築主又は住宅購入者以外の者が所有する方法で調達する場合、当該契約を解消する際に、大臣の承認や補助金の返還が必要となる場合がありますので、ご注意ください。

■募集要領「4.2 補助金交付」

Q18	事業着手はどの時点で可能になるのでしょうか。
-----	------------------------

A 交付申請手続きを経て交付決定後に着手してください。

Q19	交付申請から交付決定までに要する期間を教えてください。
-----	-----------------------------

A 交付申請受付(申請内容の不備が無い状態)から約2週間を目途に、申請内容確認及び審査等を行い、交付要件を満たすことを確認した申請について、都度交付決定を行います。

ただし、申請が集中した場合や、申請内容に関する支援室からの問い合わせへの回答に時間を要した場合等は、その限りではありません。なお、交付決定前に建築工事に着工しているものは補助対象となりませんので、スケジュールには余裕をもって申請してください。

Q20	交付決定後に諸事情で建築自体が中止になった場合に罰則はあるのでしょうか。
-----	--------------------------------------

A 本事業は審査のみを目的とした申請は受け付けていません。また、虚偽の申請等に当たる場合は罰則の適用があります。

このようなケースではなく、交付決定後に建築自体が行われなかった場合などには報告をいただくこととなるとともに、今後申請があった場合には、事業実施の確実性についてより慎重に判断をさせていただくこととなります。

Q21	本事業において、交付決定後に当初の完了予定日までに事業が完了しないことが見込まれた場合には、どうすればよいでしょうか。
-----	---

A 例えば以下のような理由により、交付決定後に当初の完了予定日までに事業が完了しないことが見込まれた場合には、翌年度への予算の繰越が可能となる場合がありますので、速やかに交付申請の手続き先へご相談ください。

<理由例>

- A) 隣家等との調整(工事に伴う騒音・振動、日照、工事用資材等の運搬路等)に不測の日数を要した場合
- B) 自己都合によらない設計変更があった場合
- C) 建築確認その他の関係機関との協議・許認可に不測の日数を要した場合
- D) 工事の施行に伴い明らかになった状況変化(土質、地盤等)があった場合
- E) 豪雨、豪雪等が発生した場合
- F) 資材の入手難、特注品の納期延期があった場合
- G) 新型コロナウイルス感染症の影響による工程遅延等があった場合

Q22	注文戸建住宅の新築として、住宅の供給事業者が交付決定された場合、補助金は事業者へ支払われるのでしょうか。また、建売戸建住宅ではどのような扱いとなるのでしょうか。
-----	--

A 注文戸建住宅、建売戸建住宅ともに、申請者である住宅供給事業者が補助事業者となりますので、補助金は、当該補助事業者へ支払われます。ただし、補助事業者から一般消費者である建築主、買主へ当該補助金相当額を還元していただく必要があります。

Q23	「地域型住宅グリーン化事業」や「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業(ZEH)」と本事業の補助金を一緒に受けることが出来るのでしょうか。
-----	--

- A 地域型住宅グリーン化事業、経済産業省や環境省が実施する ZEH 関連の補助事業は、補助対象が重なっているため、本事業の対象となる住宅で、重複して補助金を受けることはできません。

Q24	本事業の補助金対象となる住宅で、すまい給付金やこどもエコすまい支援事業を重複して受け取ることは出来るのでしょうか。
-----	---

- A すまい給付金は原則併用可能です。注意点や応募方法等の詳細は、すまい給付金事務局にお問合せください。(<http://sumai-kyufu.jp/>)
また、本事業とこどもエコすまい支援事業を重複して受け取ることは出来ません。

Q25	補助金の申請を代行することは可能でしょうか。
-----	------------------------

- A 本事業における補助金の申請については、jGrants による電子申請で、事前に住宅供給事業者(工務店)名義のgBizID を取得し、住宅供給事業者名義で手続きを行うこととなります。
- なお、gBizID の目的等を理解の上、住宅供給事業者が申請代行業者へ委任し、委任者のgBizID を受任者に使用させて申請を行うことは、委任者と受任者の責任において実施いただけます。(gBizID 利用規約 第 15 条 <https://gbiz-id.go.jp/top/rules/rules.html> 参照)

Q26	長期優良住宅認定の評価書がないと申請できないのでしょうか。
-----	-------------------------------

- A 認定等の時期により、申請手続きが遅れると見込まれる場合は、任意の様式にて、認定取得予定を誓約いただき、交付申請してください。交付申請で未添付の根拠書類は、完了実績報告時にご提出いただきます。

■その他

Q27	BELSやCASBEEの評価をするための外注費、第三者監理(設計事務所)による工事監理委託費は対象となるでしょうか。
-----	--

- A 本事業で求める総合的な建築物の環境効率や省エネルギー性能の評価、表示等として、BELSやCASBEEの第三者評価を行う場合、第三者評価の申請に関する費用、表示に関する費用のほか、設計一次エネルギー消費量やBEI等の計算をする費用(外注費)も補助対象となります。
- ただし、BELSやCASBEEの自己評価のための外注費、工事監理委託費は補助対象ではありませんので注意してください。

Q28	長期優良住宅の認定を取得する場合、認定の申請費用は補助対象となるのでしょうか。
A	<p>長期優良住宅の認定に関する費用は補助対象とはなりません。また、募集要領3.3の①に記載のとおり、設計費として以下の費用は補助対象になりませんので留意してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自己評価を行う場合のCASBEE評価に関わる計算費用 ・確認申請に関する費用 ・構造計算に関する費用
Q29	建設住宅性能表示の取得に関する費用は補助対象となるのでしょうか。
A	<p>住宅性能表示制度には、設計住宅性能表示と建設住宅性能表示の2種類がありますが、いずれの費用も補助対象となります。</p> <p>なお、建設住宅性能表示を取得した場合、完了実績報告の出荷証明書等の提出書類が省略される予定です。詳細は交付申請等マニュアルをご確認ください。</p>
Q30	本事業の交付決定を受ければLCCM住宅認定を取得できるのでしょうか。
A	<p>本事業による交付決定をもってLCCM住宅として認定するものではありません。LCCM住宅認定を行う際は、別途申請が必要となります。なお、LCCM住宅認定の詳細につきましては一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターのHPをご確認ください。</p> <p>https://www.ibecs.or.jp/rating/lccm.html</p>
Q31	事業完了後のエネルギー使用量の報告について、いつから計測すればよいのでしょうか。
A	<p>エネルギー使用量の報告は、原則として事業完了の翌月からの3年間について、1年ごとに報告いただきます。</p> <p>(例: 令和5年11月事業完了の場合、令和5年12月～令和8年11月)</p> <p>ただし、エネルギー使用量の報告の主旨を鑑みると、居住者の入居日等を勘案し、エネルギーの使用状況が通常と同等となる時点を計測の開始時期として設定することが望まれます。</p>