

一般社団法人高齢者住宅協会 御中

国土交通省住宅局安心居住推進課

## 住宅セーフティネット関係事業における木造のZEHの取扱い等について

「サービス付き高齢者向け住宅整備事業における木造のZEHの取扱いについて（令和4年12月7日付事務連絡）」において、「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「令和4年基準（案）」という。）の検討状況についてご連絡するとともに、「住宅セーフティネット関係事業における木造のZEHの取扱いについて（令和5年3月30日付事務連絡）」において、住宅セーフティネット関係事業で、社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金並びに個別の補助事業（以下、「対象事業」という。）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㎡以下のものについての令和5年度の取扱い等をご連絡していたところです。

今般、見直しの方向性が概ね固まったことを踏まえ、令和5年12月時点での基準の見直し（案）等の概要を公表したところです。現在、本概要にしたがって、法令への位置付け等の検討を進めているところであり、公布の時期については令和6年5月以降となる見込みです。このため、令和6年度の取扱い及び令和7年度以降の取扱い（案）について下記のとおりとすることとします。

なお、貴協会会員に対しても、この旨周知いただきますようお願いいたします。

## 記

### 1. 対象事業

- ・ 公営住宅等ストック総合改善事業
- ・ 改良住宅ストック総合改善事業
- ・ 地域優良賃貸住宅整備事業
- ・ 脱炭素社会型公的賃貸住宅改修モデル事業
- ・ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業
- ・ サービス付き高齢者向け住宅整備事業

## 2. ZEH水準を満たす木造住宅を整備する場合（ZEHに改修する場合を含む。）

### （1）令和6年度の取扱い

1. の対象事業を活用して、階数が2以下、かつ、床面積が500㎡以下のZEH水準の木造住宅を整備する場合（ZEHに改修する場合を含む。）には、令和5年度に引き続き、以下の①～③のいずれかの住宅か、又は④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に限り、事業の対象とする。

- ①構造計算により構造安全性が確かめられた住宅<sup>（注1）</sup>
- ②令和4年基準（案）又は令和5年12月時点での基準の見直し（案）による住宅<sup>（注2）</sup>
- 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）床面積300㎡超の建築物で令和7年4月以降に工事に着手するものについては、令和4年改正建築基準法によって、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、改正後の基準を満たさなくなる可能性があることに留意されたい。なお、補助事業者と建築主又は買主が別の場合は、補助事業者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。

（注2）改修を行う場合には、令和4年基準（案）又は令和5年12月時点での基準の見直し（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。

### （2）令和7年度以降の取扱い（案）

以下の規模に応じて、（1）①の住宅に該当するか、施行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に限り、事業の対象とする。

- ①床面積が300㎡超の場合（令和7年4月以降に工事に着手するもの）：（1）①の住宅に該当するもの
- ②床面積が300㎡以下の場合：施行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に該当するか、（1）①の住宅に該当するもの。ただし、令和6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（1）①～④のいずれかの住宅に該当するもので可とする。

## 3. ZEH水準を満たさない木造住宅を新築する場合（建替える場合を含む。）

ZEH水準を満たさない木造住宅を新築する場合（建替える場合を含む。）は、次のイ及びロの事項に留意し、（1）①～④の方法により構造安全性を確かめることが望ましい。

イ 国土交通省において、令和5年12月時点での基準の見直し（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住宅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、公布後の壁量等の基準を満たさなくなる可能性があること。

なお、補助事業者と建築主又は買主が別の場合であって、（1）①～④の方法により構

造安全性を確かめることが難しい場合は、補助事業者が建築主又は買主に対して上記イ及びロの事項の説明を行ったうえで同意を得た住宅であることを補助の要件とする。ただし、令和5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。

#### 【問合せ先】

○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 岡野、杉原  
TEL：03-5253-8111（内線 39-532、39-536）

○公営住宅、地域優良賃貸住宅、セーフティネット住宅関係の事業に関すること

：国土交通省住宅局 住宅総合整備課 松田  
TEL：03-5253-8111（内線 39-334）

○住宅地区改良事業等に関すること

：国土交通省住宅局 住宅総合整備課住宅環境整備室 五味  
TEL：03-5253-8111（内線 39-355）

○サービス付き高齢者向け住宅整備事業に関すること

：国土交通省住宅局 安心居住推進課 荒川  
TEL：03-5253-8111（内線 39-856）