

【施策 1 3】住宅性能表示制度などの活用促進（補強）

項目	内容
アクションプラン記載の施策内容	<ul style="list-style-type: none"> 住宅性能表示制度など、住宅の品質と性能の向上に関する制度のさらなる活用を促進する。
概要（参考） ※計画策定時	<ul style="list-style-type: none"> 住宅性能表示制度の活用促進を図るための民間事業者等へのPRを行う。 湘南茅ヶ崎ブランドの住まいモデルの指針に基づいた、市独自の認定制度の検討を行う。
既存施策 ※計画策定時	<ul style="list-style-type: none"> 国「住宅性能表示制度」。 国「長期優良住宅の認定制度」。 国「低炭素建築物の認定制度」。 県「環境性能表示制度（CASBEE かながわ）」。
今後の取組方針	<ul style="list-style-type: none"> 「（仮称）湘南茅ヶ崎住宅」の認定基準に住宅性能表示を活用することを前提として、住宅の品質と性能の向上に関する制度のさらなる活用を促進する。住宅性能表示制度自体が市民に認知されておらず、制度の周知等が課題のため、市ホームページ等で制度の解説、制度対象、申請時期等を網羅した啓発資料を作成することとする。
施策の連携内容	<ul style="list-style-type: none"> 今後必要に応じて既存施策実施課と連携方法を検討する。
都市部 建築指導課	<p>【既存施策】</p> <ul style="list-style-type: none"> 優良・良質住宅新築の認定申請に関する業務。 長期優良住宅促進法に基づく審査、指導に関する業務：長期優良住宅の認定。 都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく建築物の審査、指導に関する業務：低炭素建築物の認定。

■住宅性能表示制度一覧

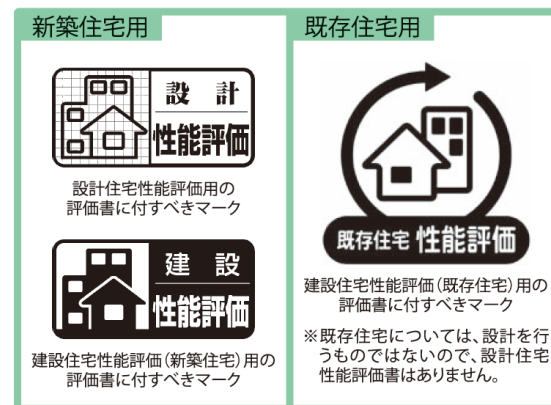
- 住宅を建てるにあたって、一定の基準を満たした優良な高性能な住宅とし、認定を受けることで、補助金や金利等の優遇、税の特例など、様々な支援を受けることが可能です。
- 住宅性能表示制度を活用することで、住宅に対する信用が高まり、売買や賃借がよりスムーズに進むことが期待できます。

	制度名称	制度の概要	対象	申請時期	支援内容
国	住宅性能表示制度	国が定めた「日本住宅性能表示基準」に基づいて、住宅の総合的な性能を、国に登録された第三者機関が評価する制度です。 新築住宅を対象とした制度と既存住宅（中古住宅）を対象とした制度の2種類があります。	戸建 共同住宅（建物単位）	<ul style="list-style-type: none"> ■新築：設計段階 ■既存（中古）：いつでも 	金利優遇等
	長期優良住宅	認定基準に適合した長期の使用に耐えうる住宅とするための建築計画及び維持保全計画を提出し、認定を受けた住宅については、税の特例等を受けることができます。 新築を対象としたものと、増築・改築を対象としたものの2種類があります。	戸建 共同住宅（建物単位）	着工前	補助金 税の特例等
	低炭素建築物認定制度	生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化のための措置が講じられた、市街化区域内等に建築された住宅を認定する制度で、認定されると税の特例等を受けることができます。	戸建 共同住宅（全体・住戸）	着工前	税の特例等 容積率の緩和
	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）	国土交通省が定める「建築物のエネルギー消費性能表示に関する指針（省エネ性能表示のガイドライン）」に適合する住宅に対し、5段階評価の表示プレートの発行を受け、表示することができます。	戸建 共同住宅（建物単位）	建築確認申請時	取得費用補助
	ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）	省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創り、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味でゼロ以下となる住宅（ZEH）とすることで、省エネルギー性能を示すBELSのプレートにZEHマークを表示することができるほか、補助金を受け取ることができます。	戸建	建築確認申請時	補助金
	省エネ基準適合認定・表示制度（eマーク）	既存建築が省エネルギー改修をして基準に適合した場合に、基準適合認定マーク（eマーク）を表示することができます。	戸建 共同住宅（建物単位）	いつでも	取得費用補助
県	神奈川県建築物環境性能表示（CASBEEかながわ）	「建築物温暖化対策計画書」の提出を行った大規模建築物について、「CASBEEかながわ」による環境性能の自己評価結果を販売する建築物の広告又は賃貸広告等に表示することができます。	戸建 共同住宅（建物単位）	建築確認申請前	なし

■住宅性能表示制度

- 国が定めた「日本住宅性能表示基準」に基づいて、住宅の総合的な性能を、国に登録された第三者機関が評価する制度です。
- 新築住宅を対象とした制度と既存住宅（中古住宅）を対象とした制度の2種類があります。
- 新築住宅を対象とした制度では、設計段階の評価である「設計住宅性能評価書」と、施行・完成段階での現場検査を経た「建設住宅性能評価書」の2つの評価があります。

■評価書に付すべきマーク■



新築住宅

申請者

- 建築主等

申請のタイミング

- 新築住宅の設計段階

申請先

- 指定評価機関

対象となる住宅種別

- 戸建住宅、●共同住宅（建築物全体）

制度利用のメリット

- 地震保険料の優遇（最大30%）
- 住宅ローンの金利優遇 など

既存住宅

申請者

- 所有者等の同意があればどなたでも

申請のタイミング

- いつでも

申請先

- 指定評価機関

対象となる住宅種別

- 戸建住宅、●共同住宅（建築物全体）

制度利用のメリット

- 住宅の賃借、売買を安心して行うことができます。

より詳しくは・・・

■長期優良住宅

- 住宅の劣化対策や耐震性、維持管理・更新の容易さ、高齢者等への対策、省エネルギー対策などの認定基準に適合した住宅とするための建築計画及び維持保全計画を提出し、認定を受けた住宅については、税の特例等を受けることができます。
- 新築を対象としたものと、増築・改築を対象としたものがあります。
- 認定を受けた住宅は、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行う必要があります。

申請者

- 建築主／●分譲事業者／●分譲事業者と譲受人

申請のタイミング

- 着工前

申請先

- 登録住宅性能評価機関（技術的審査）⇒所管行政庁

対象となる住宅種別

- 戸建住宅、●共同住宅（建築物全体）

制度利用のメリット（新築のみ）

- 地域型住宅グリーン事業（長寿命型）
 - ・補助対象事業費の1割以内（上限100万円/戸）
- ※地域の中小工務店等が整備する場合のみ申請可能

制度利用のメリット（増築・改築のみ）

- 長期優良住宅化リフォーム推進事業
 - ・対象工事費用の1/3（上限250万円/戸）

制度利用のメリット（共通・一部新築のみ）

- 税の特例措置
 - ・所得税等の控除
 - ・固定資産税の減額
 - ・登録免許税の引き下げ（新築のみ）
 - ・不動産取得税の課税標準からの控除額の増額（新築のみ）
- 住宅ローンの金利引き下げ

より詳しくは・・・

■低炭素建築物認定制度

- 生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化のための措置が講じられた、市街化区域内等に建築された住宅を認定する制度で、認定されると税の特例等を受けることができます。

申請者

- 建築主等

申請のタイミング

- 着工前

申請先

- 登録住宅性能評価機関（技術的審査）⇒所管行政庁

対象となる住宅種別

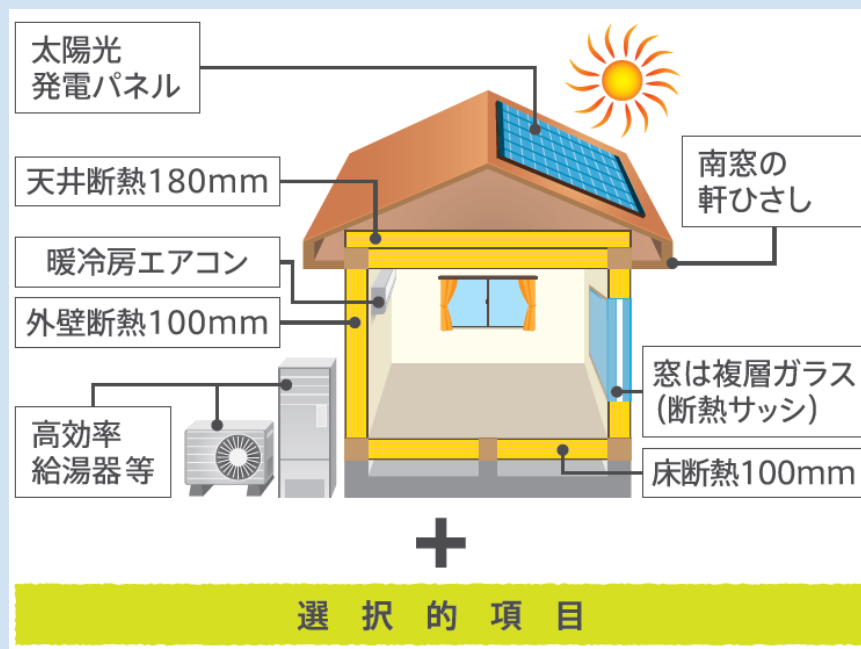
- 戸建住宅
- 共同住宅（建物単位、住戸単位でも申請可能）

制度利用のメリット

- 所得税等の控除（10年間、控除率1.0%、最大500万円）
- 登録免許税の引き下げ
- 容積率の緩和（低炭素化に資する設備の延べ床面積算定時の延べ面積への不算入、1/20を限度）

など

■低炭素住宅のイメージ■



【選択的項目】

- 節水対策／●エネルギーマネジメント／
- ヒートアイランド対策／●建築物（躯体）の低炭素化

より詳しくは・・・

■建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）

- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」で、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示をするよう努めなければならないことが位置づけられたことを受けてできた制度です。
- 国土交通省が定める「建築物のエネルギー消費性能表示に関する指針(省エネ性能表示のガイドライン)に適合する住宅に対し、5段階評価の表示プレートの発行を受け、表示することができます。

申請者

- 建築主・建築物所有者等

申請のタイミング

- 建築確認申請前

申請先

- 登録 BELS 評価機関

対象となる住宅種別

- 戸建住宅
- 共同住宅（建物単位）

制度利用のメリット

- BELS の取得費用（エネルギー計算、BELS 申請、プレート代等）の事業費の 1/3

■BELSの表示例■



より詳しくは・・・

■ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）

- ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）は、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）で評価する住宅の省エネルギー性能のひとつで、高断熱と高効率設備によりできる限り省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創り、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味でゼロ以下となる住宅（ZEH）とすることで、省エネルギー性能を示すBELSのプレートにZEHマークを表示することができるほか、補助金を受け取ることができます。
- 100%の省エネを達成したZEHのほか、75%の省エネを達成した Nearly ZEHの認定もあります。

申請者

- 建築主・建築物所有者等

申請のタイミング

- 建築確認申請前

申請先

- 登録 BELS 評価機関

対象となる住宅種別

- 戸建住宅

制度利用のメリット

- ZEH支援事業
・ 75万円/戸（※申請件数に上限あり）

■ ZEHの表示例 ■

表示マークイメージ



広告等用イメージ



より詳しくは・・・

経済産業省資源エネルギー庁

(http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/zeh/)

■省エネ基準適合認定・表示制度（eマーク）

- 「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」で、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能の表示をするよう努めなければならないことが位置づけられたことを受けてできた制度です。
- 既存建築が省エネルギー改修をして基準に適合した場合に、基準適合認定マーク(eマーク)を表示することができます。

申請者

- 建築物所有者

申請のタイミング

- いつでも

申請先

- 所管行政庁

対象となる住宅種別

- 戸建住宅
- 共同住宅（建物単位）

制度利用のメリット

- eマークの取得費用（エネルギー計算、eマーク申請、プレート代等）の事業費の1/3

■ eマークの表示例 ■



建築物エネルギー消費性能基準 適合認定建築物

この建築物は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第36条第2項の規定に基づき、建築物エネルギー消費性能基準に適合していると認められます。

建築物の名称 Aビル
建築物の位置 ○県○市○○3-5
認定番号 23
認定年月日 2017年5月7日
認定行政庁 ○市
適用基準 一次エネルギー消費量基準（新築建築物）適合

より詳しくは・・・

■神奈川県建築物環境性能表示（CASBEEかながわ）

- 「CASBEE かながわ」は、「CASBEE」による全国レベルでの評価と、神奈川県独自の重点項目についての評価を併用した建築環境総合性能評価システムです。
- 「建築物温暖化対策計画書」の提出を行った大規模建築物（延べ床面積 300 m²以上の建築物が対象。2,000 m²以上については義務）について、「CASBEE かながわ」による環境性能の自己評価結果を、販売する建築物の広告又は賃貸広告等に表示することができます。

申請者

- 建築主

申請のタイミング

- 建築確認申請前

申請先

- 神奈川県環境農政局 環境部 環境計画課

対象となる住宅種別

- 戸建住宅
- 共同住宅（建物単位）

制度利用のメリット

- 建築物の評価の信頼性や透明性が確保され、販売や入居者確保に有利に働くことが期待されます。

■CASBEEかながわの表示例■



より詳しくは・・・

神奈川県ホームページ (<http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f6675/>)