

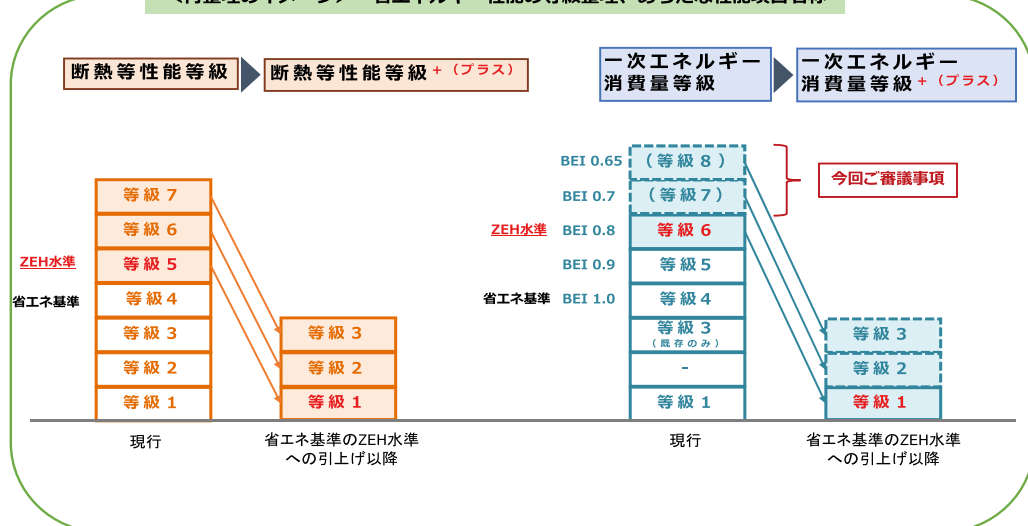


一次エネ新等級導入、'30年には断熱等級5を等級1に

国土交通省は4月18日、建築基準制度と省エネルギー対策の見直しに関する合同会議を開催しました。会議では、建築物のライフサイクルアセスメント（LCA）制度化に向けた検討会を5月に発足する方針を発表。また、住宅性能表示制度の改正として、**一次エネルギー消費量の****新等級7、8を新設し、**現行制度の見直しを進めることを決定しました。このほか、今回の議論では新たな基準として、**断熱等級5を等級1に定め、一次エネ等級6を等級1に定める**方針も示されました。今後、検討会は9～10月頃に方向性を示し、12月にパブリックコメントを実施。令和9年春頃に中長期的なビジョンをまとめる予定です。

政府は2030年にZEH水準（断熱等級5）適合義務化を目指す。これに伴い、最低等級となる断熱等級5を等級1に変更し実情に即した性能表記とする

＜再整理のイメージ＞ 省エネルギー性能の等級整理、あらたな性能項目名称



今回示された一次エネルギー等級7、8案の内容。等級8のBEI $\leq$ 0.65は、GX志向型住宅の、再エネを除く一次エネ削減率35%以上と同等レベルの性能となる

＜評価方法基準＞

表示方法	説明事項	各等級の性能の程度	評価基準	太陽光発電設備等に関する数値を明示する場合
等級(1、4、5、6、7又は8)による。この場合においては、地域の区分を併せて明示する。また、等級6以上にあっては、 床面積当たりの一次エネルギー消費量(単位をMJ/(㎡・年)とする。) 及び 太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率 を併せて明示することができる。	等級8	一次エネルギー消費量の極めて著しい削減のための対策が講じられている	BEI $\leq$ 0.65 (再エネを除く)	・太陽光発電設備等による一次エネルギー消費量の削減率(%) (性能評価書の記載イメージ)
	等級7	一次エネルギー消費量のより著しい削減のための対策が講じられている ②床面積当たりの一次エネルギー消費量(MJ/(㎡・年))を併記可能とする。	BEI $\leq$ 0.70 (再エネを除く)	
	等級6	一次エネルギー消費量の著しい削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能誘導基準(※1)に相当する程度)が講じられている	BEI $\leq$ 0.80 (再エネを除く)	
	等級5	一次エネルギー消費量のより大きな削減のための対策が講じられている	BEI $\leq$ 0.90 (再エネを含む)	
	等級4	一次エネルギー消費量の大きな削減のための対策(基準省令に定める建築物エネルギー消費性能基準(※2)に相当する程度)が講じられている	BEI $\leq$ 1.00 (再エネを含む)	
	等級1	その他	その他	

新ZEHは2027年から、一次エネ削減率35%へ

現行ZEHは新築戸建の約3割、集合住宅の約5割に普及が進んでいますが、2030年、2050年の目標を踏まえ、省エネ性能牽引の担い手であるZEHに、今後より高い省エネ性能を求めるため、政府はZEHの定義を見直します。新しいZEH定義では、断熱性能が断熱等級5から6へ、一次エネルギー消費量削減率が現行20%削減から35%削減へと大幅に強化されます。これは戸建、集合住宅共通の措置です。戸建住宅には、エネルギーを賢く管理するHEMSと、太陽光発電設備を設置する場合、原則として5kWh以上の蓄電池の設置も必須となります。また、さらに高い省エネ・再エネ性能を目指す上位シリーズとして、再生エネ含む一次エネ消費量が115%削減を要件とする新ZEH+等も新設されます。新たな定義による認証は2027年度から開始され、現行定義での新規認証は2027年度をもって停止される予定です。

		現行定義		新定義	
		戸建	集合	戸建	集合
省エネ性能	断熱性能	断熱等級 5	断熱等級 5	断熱等級 6	断熱等級 6 ※4
	一次エネルギー消費量削減率 (省エネのみ)	20%	20%	35%	35%
設備要件※1		—	—	① 高度エネマネ ② 蓄電池※3 ※3 PVありの場合のみ	—
地域性・建物特性※2 (Oriented適用条件)		・多雪地域 ・都市部狭小地	(条件なし)	・多雪地域 ・都市部狭小地	・多雪地域 ・6階以上
再エネ要件 (再生エネ含む一次エネ削減率)		『ZEH』:100% Nearly ZEH:75%	『ZEH-M』:100% Nearly ZEH-M:75% ZEH-M Ready:50%	新ZEH+:115% 新ZEH:100% Nearly 新ZEH:75%	新ZEH-M+:115% 新ZEH-M:100% Nearly 新ZEH-M:75% 新ZEH-M Ready:50%

※1 新定義では、「EV充電器/充放電器」を推奨設備とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※2 新定義では、「再生エネ設備」を推奨事項とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※4 最長2030年までの措置として、下記の例外規定を設定する。

・角住戸等に限り断熱等級5以上とすることを認める。ただし、その場合にあつては、全住戸の外皮平均熱貫流率(UA値)の平均値が断熱等級6の基準値を満たすことを条件とする。

出典: 国土交通省

長期優良の要件、耐震等級3とする暫定措置終了

長期優良住宅の認定基準は令和4年に施行された法改正により、新築認定の省エネ基準がZEH水準に引き上げられました。これにより建物が重量化するため、政府は壁量基準の暫定的な見直しを行い、長期優良住宅における壁量計算による耐震等級要件を、従来の等級2以上から暫定的に等級3に引き上げました。これは「住宅の設計や設計ツールの開発に一定の期間を要するため、新たな壁量基準を設定した場合、設計の現場において混乱が生じるおそれがある」ため必要なものだったと国交省。今般、建築基準法及び住宅性能表示制度において、建築物の仕様に依じて必要

壁量を算定するよう壁量算定方法の見直しが行われたことを踏まえ、令和4年10月に措置された暫定的な措置は終了。今年の4月1日からは、長期優良住宅の壁量計算による耐震等級は、等級3ではなく等級2以上が適用されることになりました(詳細は下表を参照のこと)。また、増改築と既存建築物を含む既存住宅の長期優良住宅認定基準も4月1日から変わりました。国土交通省は「増改築認定に係る省エネ基準は、増改築部は増改築した時期、住宅全体は新築した時期の新築認定に係る省エネ基準を求める」としています。

以下、長期優良住宅認定基準の見直し案については書面表決が行われ、委員全員より「賛成」が得られた 出典: 国土交通省
【現行の必要壁量】 【ZEHの重量化を反映した必要壁量(案)】(cm/m)

	仕様等	平家	2階建て	
			1階	2階
耐震等級3 ※1 今後の長期優良住宅の基準案	重い屋根	30	69	41.1
	軽い屋根	22	54	30.14
耐震等級2 ※1 現行の長期優良住宅の基準	重い屋根	25	58	34.3
	軽い屋根	18	45	24.7

	仕様等		平家	2階建て	
				1階	2階
耐震等級3 ※1	重い屋根		38	80	48
	軽い屋根 ※2	PV有	32	72	42
		PV無	29	68	38
耐震等級2 ※1 建物の重量化を反映	重い屋根		32	67	40
	軽い屋根 ※2	PV有	27	60	35
		PV無	24	57	32

高"断熱"設計だけでは暖かい家にできない!?

正しい施工で気密性能確保を!

㈱さくら事務所(東京都渋谷区)は、ホームインスペクションなどを展開しており、2024年1月から12月までの期間に、新築注文住宅265件について工事中の第三者チェックを実施しました。その検査結果を集計したところ、**主要な検査項目で不具合の指摘率が50%を超えていることが明らかになりました。**同社の第三者チェックは、住宅建築の施工が正しく行われているかを確認するために実施しています。例えば、断熱材の施工ミスを発見するには、壁の施工後では確認ができないため、工事中の現場に5～10回程度訪れて検査を行っています。不具合の有無については、配筋、型枠、構造、防水、断熱の5項目に分けて確認しましたが、すべての項目で不具合の指摘率が50%を超えていました。**特に構造、防水、断熱の項目は指摘率が60%以上と高い状況**です。具体的には、ビス留めの間隔が規定より広すぎる、防水シートの施工時に隙間や破れが生じている、断熱材と間柱の間に隙間があるなどの事例が挙げられます。

赤枠内に断熱材のスキマが空いている



これらの3項目について、同社は「住宅の寿命や住環境に特に大きな影響を与える」と指摘しています。このような施工ミスが発生する要因として、人手不足や検査体制の限界、工期の短縮などが挙げられます。同社は「**住宅性能が向上すればするほど、施工ミスや不具合が発生するリスクも高まる**」と説明しています。その上で、建築基準法・建築物省エネ法の改正後について「現場は通常期以上に逼迫することが予想されるため、改正直後は特に注意が必要です」と呼びかけています。

施工現場の情報拡散 施工精度の関心高まる

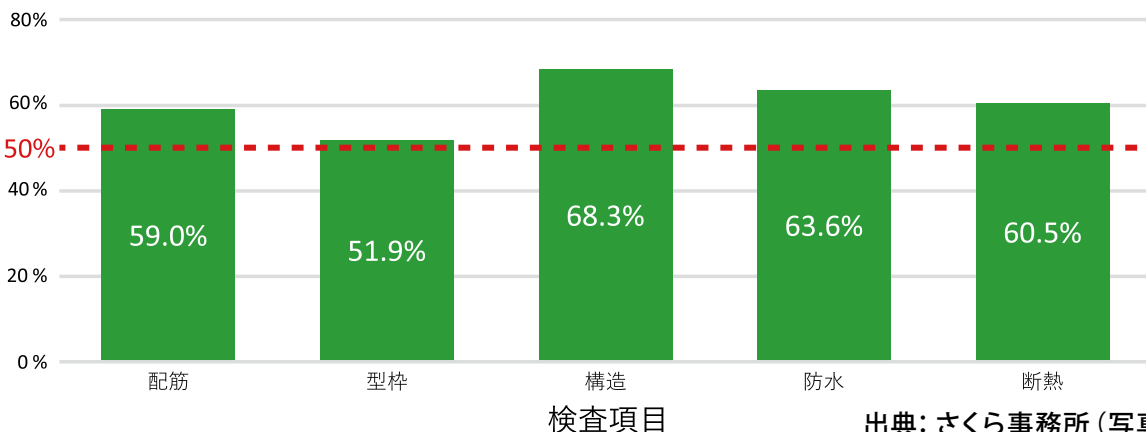
近年、施工主はSNSなどを通じて施工不良に関する情報を目にする機会が増えており、その影響から気密性についても厳しくチェックする可能性があります。また、第三者による新築住宅のインスペクションも行われており、施工品質の確保に向けた取り組みが進められています。**施工品質を向上させるための取り組みとして、硝子繊維協会が実施している「マイスター認定制度」があります。**グラスウール充填断熱施工の技術向上を目指す職人などにおすすめです。



マイスター認定
制度の詳細←



5項目で不具合の指摘率が50%を超えている現状は、住宅寿命と住環境に大きな影響を与える



出典: さくら事務所 (写真・データ)

屋外の空気を除湿・温度調節してから 室内へ給気する



業界初!
再熱除湿
搭載

外気処理換気システム

サラビア

Saravia



「外気処理」で一年中、おうち爽やか

住宅省エネ2025キャンペーン始動!

昨年に続き4つの補助金事業が3省合同でワンストップ申請できます。新築住宅には新たにGX志向型住宅の補助が登場! 断熱等級6、1次エネ35%削減 (GX志向型要件)、及びZEH対応など、お困りの方はぜひ八興営業担当へご相談を! 最適な仕様・商品提案をさせていただきます。また、引き続き省エネ適判など法改正関連についてもサポートします。



2025 年 3 月の住宅着工統計調査

新設住宅着工統計

		戸数	前月比 (%)	前年同月比 (%)
新設住宅合計		89,432	47.6	39.1
利用関係別	持家	22,867	40.5	37.4
	貸家	42,525	65.2	50.6
	給与	469	32.5	99.6
	分譲	23,571	29.4	22.8
地域別	首都圏	29,570	32.9	30.6
	中部圏	10,048	56.6	14.3
	近畿圏	15,315	42.0	36.3
	その他の地域	34,499	63.3	59.4
構造別・建て方別	木造	51,519	48.5	44.7
	一戸建	34,020	40.6	36.1
	非木造	37,913	46.4	32.1
	共同住宅	34,722	51.5	35.6
工法別	軸組木造	38,978	48.7	44.1
	在来非木造	30,967	61.2	40.4
	プレハブ	8,235	8.6	9.9
	2×4	11,252	48.7	45.9

近畿圏内県別の新設住宅着工統計

	滋賀	京都	大阪	兵庫	奈良	和歌山
住宅合計	1,164	2,771	7,864	2,815	485	216
前年比 (%)	81.3	119.2	23.7	27.1	6.1	▲29.2
持家	476	465	969	616	252	128
前年比 (%)	37.2	59.2	21.6	3.5	40.0	▲21.0
貸家	484	1,396	4,817	1,362	118	62
前年比 (%)	240.8	178.6	38.2	40.6	▲26.3	▲34.7
給与	5	2	18	5	1	0
前年比 (%)	400.0	100.0	200.0	25.0	▲93.8	▲100.0
分譲	199	908	2,060	832	114	26
前年比 (%)	30.9	93.2	▲0.4	28.6	12.9	▲39.5
うち集合	70	620	1,256	372	0	0
前年比 (%)	11.1	104.6	▲9.9	69.1	▲100.0	-
うち戸建	129	288	795	460	114	26
前年比 (%)	51.8	72.5	19.5	7.7	56.2	▲39.5
床面積 (㎡)	203,863	260,819	773,828	298,906	65,200	30,443
前年比 (%)	10.7	66.3	31.1	2.4	5.7	▲28.3

※▲は減少、無印は増加を表す

※単位が明記されていない数字は戸数

出典：国土交通省「住宅着工統計調査」



株式会社 八興
本社 / 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
大阪営業所 / 〒530-6010 大阪府北区天満橋 1-8-30 OAPタワー 10F
京都営業所 / 〒601-8121 京都府京都市南区上鳥羽大物町 28 シグマビル 1F



Monthly HAKKO 2025 年 6 月号 vol.78

発行 / 八興 〒523-0015 滋賀県近江八幡市上田町 175
TEL.0748-37-7185 <https://www.hakko-gr.co.jp/>

キャンペーンやイベントなどお困りな事もお気軽にご相談ください!