

# フラット35に係る令和4年10月の 制度変更について

令和4年9月29日

---

一般財団法人宮城県建築住宅センター

# 目次

---

1. 【フラット35】S(省エネルギー性)の基準強化等
2. 【フラット35】S(ZEH)の基準等
3. 【フラット35】S(ZEH)の適用時期(新築)
4. 認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅の取扱い
5. 長期優良住宅の取扱い
6. 【フラット35】(新築住宅)における省エネ基準要件化

# 1. 【フラット35】S(省エネルギー性)の基準強化等

令和4年10月より【フラット35】Sにおける省エネルギー性の基準の強化と共に、【フラット35】S (ZEH)の区分を新設します。

## ■新築住宅の強化内容(省エネ)

区分	現行	→	見直し後
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5以上	強化	断熱等級5以上 & 一次エネ等級6
Bプラン	断熱等級4以上 & 一次エネ等級4以上 or 建築物エネルギー消費性能基準	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5以上 & 一次エネ等級4又は5

## ■中古住宅の強化内容(省エネ)

区分	現行	→	見直し後
ZEH		創設	ZEH
Aプラン (※)	一次エネ等級5以上	強化	断熱等級4 & 一次エネ等級6 or 断熱等級5以上 & 一次エネ等級4以上
Bプラン	<中古タイプ基準以外> 断熱等級4以上 & 一次エネ等級4以上 or 建築物エネルギー消費性能基準  <中古タイプ基準> 開口部断熱 or 外壁等断熱	一部 廃止	開口部断熱 or 外壁等断熱

※ 金利Aプランの各基準については、それぞれに認定低炭素住宅及び性能向上計画認定住宅を含みます。

## 2. 【フラット35】S(ZEH)の基準等

『ZEH』又は『ZEH-M』以外のZEH Oriented、Nearly ZEH、ZEH-M Ready等の中の区分のZEHでも、適用条件(寒冷地、階層数等)を満たす場合は【フラット35】S(ZEH)の対象とします。

【一戸建ての場合】

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		<適用条件>
		再エネ <sup>※1</sup> 除く	再エネ <sup>※1</sup> 含む	
『ZEH』	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	—
Nearly ZEH			▲75%以上 ▲100%未満	寒冷地、低日射地域、 多雪地域 <sup>※2</sup>
ZEH Oriented			(再エネ <sup>※1</sup> の導入は必要ない)	都市部狭小地、多雪地域

【一戸建て以外(共同建て、重ね建て又は連続建て)の場合】

区分	断熱等性能	一次エネルギー消費量(対省エネ基準)		<適用条件>
		再エネ <sup>※1</sup> 除く	再エネ <sup>※1</sup> 含む	
『ZEH-M』	強化外皮基準 (断熱等性能等級5相当)	▲20%以上	▲100%以上	—
Nearly ZEH-M			▲75%以上 ▲100%未満	住宅用途の階層数が4層又は5層 <sup>※3</sup>
ZEH-M Ready			▲50%以上 ▲75%未満	
ZEH-M Oriented			(再エネ <sup>※1</sup> の導入は必要ない)	

※1 再エネとは「再生可能エネルギー」をいう。

※2 都市部狭小地でNearly ZEHの基準を満たす場合は、Nearly ZEHとして適合証明書を交付していただいて差し支えありません。

※3 6層以上の場合でZEH-M Readyの基準を満たす場合は、ZEH-M Readyとして適合証明書を交付していただいて差し支えありません。

【適用条件】

適用条件	詳細
寒冷地	地域区分 <sup>※1</sup> が1又は2の地域の住宅
低日射地域	年間の日射地域区分 <sup>※2</sup> がA1又はA2の地域の住宅
多雪地域	建築基準法施行令第86条第1項に規定する垂直積雪量が100センチメートル以上に該当する地域の住宅
都市部狭小地	北側斜線制限の対象となる用途地域等(第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線制限が定められている地域)であって、敷地面積が85㎡未満の土地にある住宅(住宅が平屋建ての場合を除く。)
住宅用途の階層数	住宅用途部分が床面積の半分以上を占める階層の数(地階を含む。)

※1 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項(平成28年国土交通省告示第265号)の別表第10に定める地域区分

※2 一次エネルギー消費量の計算において用いられる、水平面全日射量の年間積算値を指標として日本全国を日射の少ない地域から多い地域まで5地域に分類した地域区分

### 3. 【フラット35】S(ZEH)の適用時期(新築)

【フラット35】S(ZEH)は、BELS評価書、設計住宅性能評価書等を提出する場合は、令和4年10月以後に竣工現場検査・適合証明申請を受理するものから適用します。  
 一方、設計内容説明書、計算書等により、適合証明検査においてZEH(-M) Orientedの基準に適合することを確認する場合は、令和4年10月以後に設計検査申請を受理するものから適用します。

#### ■ BELS評価書、設計住宅性能評価書等※1を提出する場合

ケースNo	2022年10月1日	【フラット35】S (ZEH)の適用
ケース①	<p>設計検査申請※2 (中間現場検査申請) 竣工現場検査・適合証明申請</p>	×
ケース②	<p>設計検査申請※2 (中間現場検査申請) 竣工現場検査・適合証明申請</p>	○
ケース③	<p>設計検査申請※2 (中間現場検査申請) 竣工現場検査・適合証明申請</p>	○

※1 BELS評価書以外の第三者評価書による場合は、ZEH Orientedを適用する場に限りです。

※2 設計検査を省略する場合は、設計住宅性能評価の申請分

#### ■ 適合証明検査においてZEH(-M) Orientedの基準に適合することを確認する場合

ケースNo	2022年10月1日	【フラット35】S (ZEH)の適用
ケース①	<p>設計検査申請 (中間現場検査申請) 竣工現場検査・適合証明申請</p>	×
ケース②	<p>設計検査申請 (中間現場検査申請) 竣工現場検査・適合証明申請</p>	×
ケース③	<p>設計検査申請 (中間現場検査申請) 竣工現場検査・適合証明申請</p>	○

## 4. 認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅の取扱い

令和4年10月のフラット35Sの省エネルギー性の基準改正及び同時期における認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅の基準改正に伴い、令和4年9月以前の基準で認定を受けた認定低炭素住宅又は性能向上計画認定住宅はフラット35S(金利Aプラン)の省エネルギー性の基準を満たさなくなります。

ただし、新築住宅については、当分の間、令和4年9月以前の基準で認定を受けたものをフラット35S(金利Aプラン)の対象とします。

### 【各基準の対応関係】

【フラット35】S(金利Aプラン) 省エネルギー性の基準 [改正後基準]	認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅	
	[改正前基準(一部抜粋)]	[改正後基準(一部抜粋)]
【新築】 断熱等性能等級5以上＋ 一次エネルギー消費量等級6	断熱等性能等級4相当以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級5以上	断熱等性能等級5相当以上 ＋ 一次エネルギー消費量等級6
【中古】 断熱等性能等級4＋ 一次エネルギー消費量等級6 又は 断熱等性能等級5以上＋ 一次エネルギー消費量等級4以上	改正後のフラット35Sの基準 を満たさない水準	改正後のフラット35Sの基準 と同じ又は上回る水準



### 【取扱いの整理】

【フラット35】S(金利Aプラン) 省エネルギー性の対象	認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅	
	[改正前基準によるもの]	[改正後基準によるもの]
【新築】	対象(当分の間※)	対象
【中古】	対象外	対象

## 5. 長期優良住宅の取扱い

認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅と同様に長期優良住宅の認定基準についても、令和4年10月に基準が改正される予定です。  
長期優良住宅については、改正前の基準において認定を取得したものについても新築・中古のいずれにおいてもフラット35S(耐久性・可変性)及びフラット35維持保全型の対象とします。

### 【取扱いの整理】

【フラット35】S(金利Aプラン) 耐久性・可変性の対象	長期優良住宅	
	[改正前基準によるもの]	[改正後基準によるもの]
【新築】	対象	対象
【中古】	対象	対象

↑ 認定低炭素住宅・性能向上計画認定住宅と取扱いが異なるので注意

### ■ 長期優良住宅を確認する場合の留意事項

長期優良住宅の基準に適合する場合は、適合証明書の作成に当たり、【フラット35】S(金利Aプラン)の欄に加え、【フラット35】維持保全型の欄のチェックを忘れないようご注意ください。

## 6. 【フラット35】(新築住宅)における省エネ基準要件化

【令和5年4月設計検査申請分等より】

脱炭素社会の実現に向けた取組を加速させるため、新築住宅における【フラット35】の省エネ技術基準を見直す予定です。【フラット35】S等の金利引下げメニューの適用の有無に関わらず、全ての新築住宅において、下表の基準を満たすことが必要となります。

新築住宅			
区分	現行	→	見直し後（令和5年4月）
【フラット35】	断熱等性能等級2相当以上	強化	<b>断熱等性能等級4以上 &amp; 一次エネルギー消費量等級4以上</b>  <b>or</b> <b>建築物エネルギー消費性能基準</b>

※ 見直し後の基準は、令和7年度に義務化される予定の省エネ基準（建築物エネルギー消費性能基準）と同じものです。

---

**ご清聴ありがとうございました。**