

低炭素建築物認定 Q&A

令和7年4月1日

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付 監修
一般社団法人 住宅性能評価・表示協会 発行

No.	ご質問	回答
A：制度関連		
A-1	認定が下りないと着工できないのですか。	着工前に申請した計画については、着工した住宅であっても認定を受けることができます。また、申請時期については着工する前に行う必要があります。なお、着工後に申請を取り下げて再度申請することはできないので注意が必要です。
A-2	建築確認を認定申請前に得ておくことは可能か。また、法第54条第2項以外の場合において、申請前に建築確認を得ておく必要があるでしょうか。	容積率の緩和を活用しない場合は建築確認を認定申請前に得ておくことは可能である。また、確認済証の有無によらず認定の申請は可能である。
A-3	容積率の緩和を活用する場合は、認定後でないと確認の申請は行えないと考えればよいですか。	法第54条2項に基づく申し出であれば同時申請で問題ありませんが、確認検査機関に申請する場合は、確認済証の発行は認定後となり、申請の受付は各機関の判断となります。
A-4	改修工事における認定申請のタイミングは新築と同様ですか。	新築と同様に着手前の申請が必要です。
A-5	建築確認の必要な改修工事においても、新築同様に法第54条第2項の申請はできるのでしょうか。	可能です。
A-6	法第54条第2項に基づく申し出をした場合に提出する建築基準法第6条第1項に規定する確認の申請書の宛先及び申請書に記載されている申請書の内容はどのようなのですか。	建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書の様式をそのまま用います。（宛先は建築主事のみとなる）

No.	ご質問	回答
A-7	法第54条第2項に基づく申し出を受けた場合に着工した建築物の中間検査、完了検査では、認定基準に係る部分の検査もするのですか。	建築基準関係規定に係る部分のみです。
A-8	1の敷地に複数の建築物がある場合、申請・審査はどのようにまとめられるのでしょうか。	敷地に存する当該建築物以外の建築物がある場合においては、同一敷地であっても審査の対象になりません。
A-9	認定申請を連名で行うことは可能ですか。 ■類似質問 ・共同名義の建築物について連名で申請することは可能ですか。 ・共同名義の建築物について連名で申請する場合、認定通知書は連名分全て交付されますか。	可能です。 連名で申請する場合、第一面の申請者記載欄に記入し、書ききれない場合は別紙に記載がある旨表記して別紙に記入するなどすることとなります。また、別紙に記載する場合についても第一面の記載事項を記載することになります。（住所、氏名） なお、連名で申請された場合でも、認定通知書は一の建築物につき、1枚となります。
A-10	建築確認申請を同時に行う場合、設計図書など提出書類を兼ねることはできますか。	認定申請に必要な図書と建築確認の申請書は、兼ねることはできません。それぞれで必要となります。
A-11	参考様式である建築工事が完了した旨の報告書の「計画に従って建築物の建築工事が行われたことを確認した建築士」とは、建築士であればだれでもよいのか。また、建築士でなければいけないのでしょうか。	建築士における報告においては、建築士法令等に従って工事を確認した建築士になります。建築士によらない場合、登録住宅性能評価機関や建設業者が確認することも想定されます。 また、改修や増築等も同じ扱いとなります。

No.	ご質問	回答
A-12	参考様式である建築工事が完了した旨の報告書には提出年月日の記載欄があるが、工事が完了した日の記載は不要ということでよいのでしょうか。	報告書に添付する工事監理報告書等に記載することになります。改修や増築等も同じ扱いとなります。
A-13	住宅展示場は低炭素建築物の認定は可能ですか。 (後に住宅として引き渡す場合と、引き渡さない場合があり得る)	可能です。
A-14	別棟で台所がない住宅を建築する場合、認定を受けることができますか。	認定を受ける条件として、原則「居室、台所、便所、風呂」の全てを備えていることが必要となります。ただし、認めるべき特別な理由がある場合は理由書を提出した上で、個別確認となる。
A-15	技術的審査の申請者と、認定申請の申請者は合わせる必要がありますか。	原則、同じになります。
A-16	容積率の緩和は、改修工事においても利用できますか。	可能です。
A-17	店舗付き戸建て住宅は、住宅の基準と非住宅の基準の両方の適用を受けることができますか。	建築物としての認定を受ける場合はそれぞれの基準が適用されます。
A-18	施行規則において、所管行政庁が必要と認める図書と不要と認める図書が規定されますか。	長期優良認定制度と同様、申請書に添える図書として、所管行政庁が認める図書を規定し、それを添付する場合には所管行政庁が不要と認めるものを申請書に添えることを要しません。

No.	ご質問	回答
A-19	申請書や申請書に添付する図書はどこで定められますか。	施行規則において、認定申請書、認定通知書、変更申請書、変更認定通知書の4様式を定め、合わせて添付する図書と明示すべき事項を定めています。
A-20	認定申請の際、適合証の原本は正本に添付するのでしょうか。	申請先の所管行政庁が定める方法に従ってください。
A-21	長期優良住宅と低炭素建築物両方の認定を受けることは可能ですか。	長期優良住宅、低炭素建築物のそれぞれについて認定申請し、認定を受けることは可能です。なお、税制優遇については、いずれかの認定を選択して適用することとなりますので、所得税の特例については低炭素建築物の認定、固定資産税の特例については長期優良住宅の認定というように、税目が異なる場合に併用することは可能です。
A-22	市街化区域等内とはどのような区域か。また、当該区域外での申請は不可となりますか。	法律第7条に規定されている区域で、都市計画法第7条1項に規定する市街化区域の区域、及び区域区分が定められていない都市計画区域にあって都市計画法第8条1項1号に規定する用途地域が定められている土地の区域になります。 また、当該区域外での申請はできません。

No.	ご質問	回答
A-23	市街化区域等内に限定しているのは何故でしょうか。	都市の低炭素化を進める上で、建築物単体の低炭素化を図ったとしても、当該建築物の新築等により都市の拡散を招くものである場合、交通負荷の増大等により、都市全体としての低炭素化につながらないため、申請対象となる区域を市街化区域又は区域区分を定めていない都市計画区域のうち用途地域の指定がある区域のみに限定しています。
A-24	認定申請書の「申請の対象とする範囲」において、一戸建ての住宅は「建築物全体」にチェックを入れることでよいですか。	貴見の通りです。
A-25	変更認定申請が必要となる変更と、申請不要となる軽微な変更の範囲はどのようなになりますか。	施行規則において、着手予定時期又は完了予定時期の6ヶ月以内の変更と、認定基準に適合することが明らかな変更（省エネの効率性を向上させる変更等認定基準に適合することが明らかな変更であって、建築基準法に基づく建築確認が不要である軽微変更に該当するものに限る。）を軽微な変更として取り扱います。上記の軽微な変更以外は、変更申請が必要です。
A-26	認定建築主は完了の報告を求められることはありますか。	所管行政庁は法第56条に基づき、認定建築主に対して、法律により低炭素建築物の新築等の状況について報告を求めることができます。この規定に基づき、長期優良住宅と同様に工事完了報告に検査済証の写し及び工事写真の添付が求められます。

No.	ご質問	回答
A-27	所管行政庁による低炭素建築物への立ち入りや完了検査は行われますか。	法における立入検査又は完了検査の規定はありませんが、所管行政庁は、法第56条～第58条に基づき報告徴収、改善命令又は認定取消を行うことはできます。
A-30	適合証において、省エネルギー効果による削減量と再生可能エネルギー利用設備により得られるエネルギー量の表示はされるのでしょうか。	適合証には表示されません。 なお、認定申請書(第三面)の【16.再生可能エネルギー利用設備】の項目にて低炭素化促進基準一次エネルギー消費量及び低炭素化促進設計一次エネルギー消費量を記載することとなっております。

No.	ご質問	回答
A-31	部分認定を行った後に別の申請として全体認定を行うこと又は全体認定を行った後に別の申請として部分認定を行うことはできますか。 ■類似質問 同一の計画について、「建築物全体」と「住宅部分又は非住宅部分」を別々であれば申請することができますか。	貴見の通りです。 ただし着工するまでに取得して頂く必要があります。
A-32	複合建築物の認定単位は建築物全体のみとなるのでしょうか。	複合建築物の場合認定単位は、「住宅部分」、「複合建築物」、「非住宅部分」となります。 「住宅部分」の場合、各住戸の合計と共用部との合計が誘導基準を満たしている必要があります。
A-33	資金計画を記載することになっているが、基準及びその審査はあるのですか。また、計画通りに実施されなかった場合、罰則はあるのでしょうか。	購入金額（自己資金、借入金と借入先など）を記載し、計画通りに実施されない場合は改善命令を受けることもありえます。

No.	ご質問	回答
B.手続き関連		
B-1	認定建築主又は建物の名義が変わった場合の手続きはどうなるのでしょうか。	認定建築主又は建物の名義が変更になった場合、変更認定の手続は不要ですが、その旨を所管行政庁に報告してください。
B-2	認定申請をディベロッパーが行って認定を受けた後、譲受人が決定し、さらにその後に工事内容に変更が生じた場合、変更申請はだれが行うのでしょうか。	低炭素建築物の所有者が、低炭素建築物新築等計画の変更認定の申請を行うことになります。
B-3	認定を受けた建築物が完成し、その認定低炭素建築物を増築した場合は新規申請と変更申請のどちらで行えばよいのでしょうか。	認定を受けた建築物において、軽微な変更該当しない変更を行う場合は変更申請を行うことになります。なお、認定を受けていない建築物において増築した場合に認定申請を行う場合は、新規の申請となります。

No.	ご質問	回答
C.審査関連		
C-1	一次エネルギー消費量の算定において、機械式駐車場や、タワー駐車場は審査対象外と考えて良いでしょうか。 ■類似質問 一次エネルギー消費量の算定において、一戸建ての住宅に付随する駐車場は審査の対象となるのでしょうか。	計算の対象とならない室となります。
C-2	複合用途の場合の一次エネルギー消費量算出時、住宅部分と非住宅部分とでどのように基準に適合させる必要がありますか。	住宅部分と非住宅部分の合算で基準に適合させる必要があります。
C-3	その他基準の選択的項目を明示するための図書は何が該当しますか。	施行規則において明示すべき事項が記載された平面図、仕様書、計算書等になります。
C-4	長期優良住宅申請のスキームのように型式性能等の活用はあるのか。ある場合、図書省略は、長期優良住宅と同様のものを想定していますか。	「日本住宅性能表示基準に定める劣化対策等級に係る評価が等級3に該当する措置」に関する項目について所管行政庁が認める場合、住宅型式性能認定書等を活用し添付図書の一部を省略することが可能です。

No.	ご質問	回答
C-5	住宅の増改築時の基準について、増改築等部分のみ適合させ、既存部分は適合しなくてもよいのでしょうか。 ■類似質問 増改築等部分(外皮・一次エネ)は誘導仕様基準適合、建物全体の外皮は省エネ基準適合とのことですが、一戸建ての住宅の増改築の場合で、外皮計算はどのように行えばよいのでしょうか。また既存部分は建築図面等、竣工時の仕様で計算するということがよろしいのでしょうか。	既存部分も基準を満たす必要があります。 ①増改築等部分(外皮及び一次エネ)が誘導仕様基準に適合 かつ 建物全体で外皮が省エネ基準適合、一次エネがBEI=0.9以下であること。又は②建築物全体で(増改築等部分+既存部分)、低炭素認定基準に適合していること。(一戸建ての住宅については、建築物全体で、省エネ量+創エネ量が基準一次エネ(その他一次エネ除く)の50%以上とすること)
C-6	一戸建ての住宅の場合において、認定申請書の開放部分を除いた床面積の開放部分とは、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令第三条に規定する部分で、延べ床面積のうち、外皮計算から除いている部分でしょうか。	貴見の通りです。

No.	ご質問	回答
C-7	強化外皮基準及び一次エネルギー消費量に関する基準が誘導仕様基準を用いて満たしていたとしても、低炭素化促進設計一次エネルギー消費量が基準値を超えないことを確認するため、エネルギー消費性能計算プログラム（WEBプログラム）での検討が必要でしょうか。 ■類似質問 低炭素建築物申請において誘導仕様基準を用いる際、低炭素化促進一次エネルギー消費量の基準はどのように判断すればよいですか。	貴見の通りです。
C-8	一戸建て住宅の低炭素化促進設計一次エネルギー消費量の掲載にあたり、「風力・水力・バイオマス等を利用する発電設備」「太陽熱・地中熱を利用する設備」「河川水熱を利用する設備」については創エネ（再エネ）量の計算には計上できないと解して良いでしょうか。 一方、「再生可能エネルギー利用設備が設けられていること」の条件には含まれるという認識でよいか。	貴見の通りです。
C-9	大気熱を利用したヒートポンプ設備は、再生可能エネルギー利用設備には該当しないが、エネルギー削減効果の反映を行うことは可能ですか。	当該設備については、エネルギー削減効果の反映を行うことは可能です。

No.	ご質問	回答
D.その他		
D-2	賃貸住宅の場合も認定を受ければ、オーナーが税制優遇を受けられるのでしょうか。	所得税（住宅ローン減税）、登録免許税の特例については、住宅購入者が入居することが要件となっており、賃貸住宅のオーナーは税制優遇を受けられません。