

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律改正概要

	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	① 適合義務制度の対象を拡大 【中規模建築物を新たに追加】	⑤ 届出義務制度の審査手続き合理化
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)		
小規模 (300㎡未満)	③ 建築士から建築主への説明義務制度を創設	
住宅 トップランナー制度		④ 住宅トップランナー制度*の対象を拡大 【注文戸建・賃貸アパートを新たに追加】

*住宅を大量に供給する大手住宅事業者を対象に、目標年度を示した上で、トップランナー基準(省エネ基準を上回る基準)の達成を誘導する制度

◆ オフィスビル等に対する措置 ◆

① **省エネ基準への適合義務制度の対象を300㎡以上の中規模建築物に拡大**
 ※改正前は2000㎡以上の大規模建築物が対象
 ※省エネ基準への適合が、建築確認や完了検査時に審査・検査されます

② 性能向上計画認定制度(容積率特例制度)の対象に、複数の住宅・建築物の連携による取組みを追加
 ※複数の住宅・建築物の連携により認定を取得した場合、一定の要件を満たせば、省エネ街区形成事業(補助事業)の対象となります

◆ 戸建住宅等に対する措置 ◆

③ **建築士から建築主に対する省エネ性能の説明義務制度を創設**
 ※省エネ基準への適合(省エネ基準に適合しない場合)省エネ性能確保のための措置について説明が必要となります
 ※分譲住宅・賃貸住宅の売主・仲介事業者等に対して購入者・賃借人への説明を義務づけるものではありません

④ **住宅トップランナー制度の対象に、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者*を追加**
 ※改正前は建売住宅を年間150戸以上供給する事業者が対象
 ※対象事業者は、注文住宅は年間300戸以上、賃貸アパートは年間1,000戸以上供給する事業者とすることを予定

◆ マンション等に対する措置 ◆

⑤ 民間審査機関による評価書を提出する場合、届出期限を着工の3日前に短縮
 ※改正前は着工の21日前までに届出が必要
 ※民間審査機関による評価書は、住宅性能評価書を想定

◆ その他の措置 ◆

⑥ 地域の自然的条件等の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

建築物省エネ法における現行制度と改正法との比較(規制措置)

	現行制度		改正法	
	建築物	住宅	建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	特定建築物 適合義務 【建築確認手続きに連動】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】 所管行政庁の審査手続きを合理化 ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化
中規模 (300㎡以上 2,000㎡未満)	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	届出義務 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	適合義務 【建築確認手続きに連動】	所管行政庁の審査手続きを合理化 ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化
小規模 (300㎡未満)	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ性能向上】	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務	努力義務 【省エネ基準適合】 + 建築士から建築主への説明義務
住宅 (300㎡未満)		トップランナー制度* 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家 建売戸建		トップランナー制度* 【トップランナー基準適合】 対象の拡大 対象住宅 持家 建売戸建 注文戸建 賃貸アパート

*大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

法律の審議経過と今後の施行予定等

審議経過

2019年2月15日：閣議決定
 4月23日：衆議院において全会一致で可決
 5月10日：参議院において全会一致で可決・成立

2019年5月17日：法律の公布

概要周知・施行に向けた準備等

- 概要説明会の開催等
- 省エネ基準等の検討・公布
 ※総合資源エネルギー調査会省エネ基準等WG・社会資本整備審議会省エネ基準等小委員会合同会議で審議予定
 ※注文戸建住宅・賃貸アパートのトップランナー基準の制定のほか、法公布後2年以内施行に係る基準等の見直し(基準の簡素化・合理化)も実施予定
- 政省令・告示の検討・公布

2019年11月予定：法公布後6ヶ月以内施行 → 令和元年11月16日施行

- 複数建築物連携型プロジェクトの容積率特例制度の対象への追加
- マンション等に係る届出義務制度の審査手続きの合理化
- 注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度の対象への追加

詳細周知・施行に向けた準備等

- 詳細説明会の開催等
- 政省令・告示の検討・公布

2021年4月予定：法公布後2年以内施行

- 中規模のオフィスビル等の適合義務制度の対象への追加
- 戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設
- 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

施行スケジュール

大規模・中規模住宅等に係る計画の届出義務制度の審査手続の合理化

現状

【制度概要】

- 中規模*の非住宅建築物、大・中規模住宅の新築等の際、**着工日の21日前**までに、省エネ計画を所管行政庁に届け出なければならない。
*大規模：延べ面積2000㎡以上
 *中規模：延べ面積300㎡以上2000㎡未満を予定
- 所管行政庁は、届出に係る計画が省エネ基準に適合せず、必要があると認めるときは、計画の変更等の指示・命令ができる。

【所管行政庁による指示等の実施状況】

- 省エネ基準への適合審査に係る業務負担が大きく、基準不適合物件への**指示等を行うことができていない所管行政庁が相当程度存在**。

【届出対象物件に係る手続フロー】

【省エネ設備の例：コージェネレーションシステム(CGS)】

調査対象：315所管行政庁 (回答率100%)
 調査時期：平成30年8月10日～8月27日

不適合物件に対し指示を行っている所管行政庁の割合

指示を行っている	23.5%
指示を行っていない	76.5%

■：建築物省エネ法により追加されることとなる手続

改正の概要

- 省エネ性能に関する計画の届出に併せて、**省エネ基準への適合に係る民間審査機関による評価書**（例：住宅性能評価書）を提出する場合に、計画の届出期限を着工の21日前から、**最短で着工の3日前に短縮**する。
- 併せて、当該評価書を提出する場合に、**省エネ計算書や省エネ性能に係る設計図書（各部詳細図、設備設計図書等）等の提出を不要**とする予定。（省令改正）
※所管行政庁の指示等を円滑化するため、指示等の対象とする物件の考え方等を整理したガイドラインを策定予定。
 ⇒所管行政庁の業務負担を軽減*し、**基準不適合物件への対応強化**等につなげる。

建築物エネルギー消費性能向上計画認定(容積率特例)の対象の拡大

現状

【制度概要】

- 省エネ基準を上回る誘導基準*1に適合している旨の所管行政庁による認定を受けた住宅・建築物については、省エネ性能向上のための設備の設置ペースに関し容積率の特例*2が付与される。
*1 住宅：省エネ基準▲10%、建築物：省エネ基準▲20%
 *2 住宅・建築物の延べ面積の1割を上限
- 容積率特例は、**単棟の住宅・建築物の省エネ性能向上の取組を想定**しており、複数の住宅・建築物の連携による取組において高効率の省エネ設備が集約設置される住宅・建築物については、容積率特例を十分に受けられない。

【省エネ設備の例：コージェネレーションシステム(CGS)】

改正の概要

【複数の住宅・建築物の連携による省エネ性能向上の取組に係る容積率特例のイメージ】

関連予算「省エネ街区形成事業」(99.83億円の内数)

要件：複数の住宅・建築物の連携に係る計画の認定を受けていること等

補助対象：複数の住宅・建築物にエネルギーを供給するための省エネ設備(コージェネレーションシステム等)の整備費等

補助率：1/2

限度額：1プロジェクトあたり5億円

住宅トップランナー制度の対象拡大

現状

【制度概要】

- 建売戸建住宅**を供給する大手住宅事業者*1を対象に、目標年度に**トップランナー基準*2**（省エネ基準を上回る基準）に適合する努力義務を課し、省エネ性能の取組を誘導。
*1 建売戸建住宅を年間150戸以上供給する事業者（約60社）
 *2 2019年度まで：省エネ基準▲10%
 2020年度以降：省エネ基準▲15%
- 国は、目標の達成状況が不十分である等必要があると認めるときは、省エネ性能向上を図る旨の勧告・命令ができる。
- また、毎年度、対象事業者に対し、1年間に供給された建売戸建住宅に係る戸数や省エネ性能（平均値）について、報告徴収を実施。

【制度による効果】

- 制度施行から5年で、大手住宅事業者が供給する建売戸建住宅の**トップランナー基準への適合率は96%**となっており、その後も96%以上で推移している。

【トップランナー制度のイメージ】

【大手住宅事業者が供給する建売戸建住宅のトップランナー基準への適合率の推移】

年度	適合率
2009年度	16%
2010年度	74%
2011年度	78%
2012年度	93%
2013年度	96%
2014年度	97%
2015年度	97%
2016年度	96%

改正の概要

- 注文戸建住宅や賃貸アパート**を供給する大手住宅事業者*を住宅トップランナー制度の対象に追加する。（**現行：建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者**）
*注文戸建住宅：年間300戸以上（予定）供給する事業者、賃貸アパート：年間1000戸以上（予定）供給する事業者
 ※注文戸建住宅や賃貸アパートのトップランナー基準及び目標年度は検討中。

省エネ基準への適合義務対象となる建築物の手続フロー及び対象の拡大

現状(平成29年4月施行)

【制度概要】

- 大規模*の非住宅建築物**は新築等の際、省エネ基準に適合していないものは建築確認が行われず、着工できない。
*大規模：延べ面積2000㎡以上
- 建築主は、工事着手前に、省エネ性能確保計画を登録省エネ判定機関等に提出し、省エネ基準への適合性判定（省エネ適判）を受け、適合判定通知書の交付を受ける。
- 建築主から適合判定通知書の提出がないと、指定確認検査機関等の建築確認手続が行われない。
- 建築基準法に基づく完了検査において、対象建築物の省エネ基準への適合性についても検査が行われる。（主に、建築士が作成する工事監理報告書や、設備の納入仕様書等の確認を行う。）

【省エネ適判対象物件に係る手続フロー】

改正の概要

- 中規模*の非住宅建築物**について、省エネ基準への適合義務の対象となる建築物に追加する。（**現行：大規模の非住宅建築物**）
*中規模：延べ面積300㎡以上2000㎡未満を予定

小規模住宅・建築物の省エネ性能に係る説明義務制度

現状

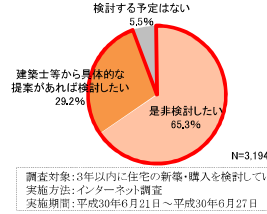
〈制度概要〉

○建築主は、「建築物のエネルギー消費性能の向上を図るよう努めなければならない」との**努力義務**が課せられている。

〈建築主の特性〉

- 小規模住宅・建築物は、省エネ性能に関する専門的な知見を有さない個人が建築主であることが多く、省エネ性能について十分に理解していない場合も多い。
- 一方で、建築主がそのまま居住者、利用者になることが多く、建築士等から具体的な提案があれば、省エネ基準適合とする者も多いと考えられる。

〈住宅の新築等における省エネ住宅の検討状況〉



改正の概要

〈努力義務の強化〉

○建築主は、「**省エネ基準に適合**させるために必要な措置を講ずるよう努めなければならない」とし、**努力義務を強化**。

〈説明義務制度の創設〉

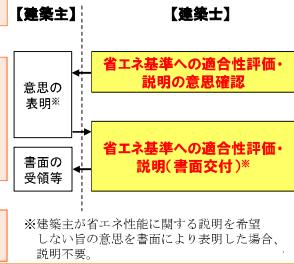
○**小規模住宅・建築物^{※1}の新築等に係る設計の際に、次の内容について、建築士から建築主に書面で説明を行うことを義務付ける^{※2}。**

- ※1 300㎡未満の住宅・建築物を予定
- ※2 建築主が省エネ性能に関する説明を希望しない旨の意思を書面により表明した場合、説明不要。
- ①省エネ基準への適否
- ②省エネ基準に適合しない場合は、省エネ性能確保のための措置

〈実効性担保の方策〉

- 説明に用いる書面を建築士事務所の保存図書に追加予定。(建築士法令改正)
- 建築士法に基づき都道府県等は建築士事務所に対する報告徴収や立入検査が可能。

〈説明義務対象物件に係る手順フロー〉



地方公共団体の条例による省エネ基準の強化

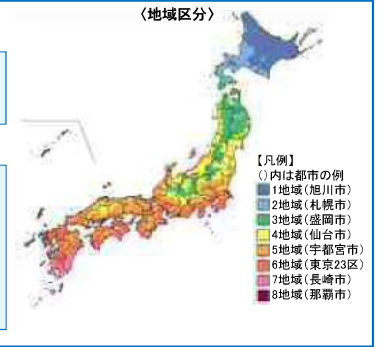
現状

〈制度概要〉

○省エネ基準については、全国を8つの地域に市町村単位で区分した上で、各地域の気候や供給されている住宅の仕様等を踏まえ、地域ごとに基準値を設定している。

〈省エネ基準の各制度への適用の状況〉

- 住宅・建築物の省エネ基準は、現行制度において、大規模建築物に適合を義務付けているほか、計画届出制度において、当該基準に適合しないものを指示・命令の対象としている。
- また、今回の改正により、中規模建築物についても省エネ基準への適合を義務付けるほか、新たに創設する説明義務付制度において、小規模住宅・小規模建築物について省エネ基準への適否を説明することを義務付けることとしている。



改正の概要

○省エネ基準が小規模住宅等にも適用されるようになることを受け、自治体内での気候条件にばらつきがある市町村において、市町村内の一部のエリアで基準を強化することによりきめ細かな基準設定ができるようにするため、地方の自然的社会的条件の特殊性に応じて、**条例で、省エネ基準を強化**できることとする。

○例えば、同一市町村内に平野部と山間部が存在するケースで、(暖房負荷の大きい)山間部について省エネ基準を強化したい場合等に活用が想定される。

建築士から建築主への説明書のイメージ

〈省エネ基準に適合している場合〉

建築物のエネルギー消費性能の評価結果の概要		作成日	〇〇/〇〇/〇〇
建築物の所在地	〇〇県〇〇市〇〇〇		
建築物の名称及び用途	〇〇邸(住宅)		
建築物エネルギー消費性能法(省エネ基準)への適合状況	<input checked="" type="checkbox"/> 適合 <input type="checkbox"/> 不適合		
建築物エネルギー消費性能の確保のためとすべき措置			
記 入 者	建築士種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造	
	建築士登録番号	(〇〇) 〇〇 第 〇〇〇〇〇 号	
	氏名	〇〇 〇〇	
	所属事務所	〇〇〇建築設計事務所	
	建築士事務所登録番号	(〇〇) 知事登録 第 〇〇〇〇〇 号	

■建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)
建築物の備えるべきエネルギー消費性能について、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき国が定める基準です。

〈省エネ基準に不適合の場合〉

建築物のエネルギー消費性能の評価結果の概要		作成日	〇〇/〇〇/〇〇
建築物の所在地	〇〇県〇〇市〇〇〇		
建築物の名称及び用途	〇〇邸(住宅)		
建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)への適合状況	<input type="checkbox"/> 適合 <input checked="" type="checkbox"/> 不適合		
建築物エネルギー消費性能の確保のためとすべき措置	<ul style="list-style-type: none"> ・1階リビングの窓のサッシについて、アルミ製から樹脂製に変更する ・浴室での換気について、換気扇からLEDに変更する 以上の措置による省エネ効果は約〇〇万円		
評 定 者	建築士種別	<input checked="" type="checkbox"/> 一級 <input type="checkbox"/> 二級 <input type="checkbox"/> 木造	
	建築士登録番号	(〇〇) 〇〇 第 〇〇〇〇〇 号	
	氏名	〇〇 〇〇	
	所属事務所	〇〇〇建築設計事務所	
	建築士事務所登録番号	(〇〇) 知事登録 第 〇〇〇〇〇 号	

■建築物エネルギー消費性能基準(省エネ基準)
建築物の備えるべきエネルギー消費性能について、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき国が定める基準です。