

建築物省エネ法改正等について

建築関連法令の動き



1. 概要
2. 建築物省エネ法改正等について
3. 省エネ関係の今後の主なスケジュール



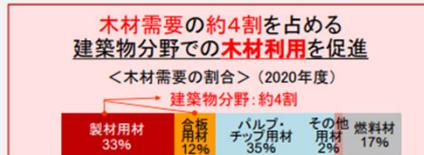
1. 概要
2. 建築物省エネ法改正等について
3. 省エネ関係の今後の主なスケジュール



改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減(2013年度比)の実現に向け、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化



○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定)※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「成長戦略フォローアップ」(2021年6月18日閣議決定)

- ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる。

< 2050年カーボンニュートラルに向けた取組 >

【2050年】

ストック平均で、ZEH・ZEB(ネットゼロエネルギー・ハウス/ビル)水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

目標・効果

- 建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与。
- 2013年度からの対策の進捗により、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)



省エネ対策の加速

省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
 ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**を追加

省エネ性能表示の推進

- 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- 必要に応じ、勸告・公表・命令



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
 【省令・告示改正】
 一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額:800万円、返済期間:10年以内、担保・保証:なし

形態規制の合理化

省エネ改修で設置 建築基準法



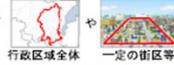
再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ設備*の設置を促進する区域**を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。



* 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、再エネ設備を設置する場合
 形態規制の特例許可



1. 概要
2. 建築物省エネ法改正等について
3. 省エネ関係の今後の主なスケジュール

(1) 目的規定等の改正について



【建築物省エネ法第1条等】目的規定等の改正(再エネ促進を追加)

現状・改正主旨

- 現行の建築物省エネ法は、建築物分野におけるエネルギー消費量が著しく増加していることに鑑み、「建築物のエネルギー消費性能の向上」を図ることを目的としている。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減の実現に向け、建築物分野においても、省エネルギーの徹底に加え、再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が不可欠とされる。
- このため、法目的について、「エネルギー消費性能の向上」に加えて「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進」を図ることを明確化した上で、所要の措置を講ずる必要がある。

改正概要

(1) 目的規定の改正

- 目的規定を以下のとおり改正する(下線部を追加)。

(目的)

第一条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上及び建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進(以下「建築物のエネルギー消費性能の向上等」という。)に関する基本的な方針の策定について定めるとともに、一定規模以上の建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定その他の措置を講ずることにより、エネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和五十四年法律第四十九号)と相まって、建築物のエネルギー消費性能の向上を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的とする。

(2) 題名等の改正

- 法目的の追加を踏まえ、題名を「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」と改める。
- 基本方針の策定事項に建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する事項を追加する。

【施行日：公布の日から2年以内】



(2) 性能向上努力義務について



【建築物省エネ法第6条】 建築主の性能向上努力義務

現状・改正主旨

- 現行法においては、中大規模非住宅建築物を対象として省エネ基準適合義務が、中大規模住宅を対象として省エネ基準への適合状況の届出義務がその建築主に課されているが、その他の小規模建築物の建築主に対しては、省エネ基準への適合を努力義務として規定されている。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向けては、省エネ基準への適合義務化のみならず、省エネ基準の引上げなど省エネ性能の一層の向上が必要とされており、その際、建築主一人一人における更なる省エネ性能の向上に向けた取組が極めて重要である。

改正概要

- 建築主は、その建築（新築、増築及び改築）をしようとする建築物について、建築物のエネルギー消費性能の一層の向上を図るよう努めなければならないこととする。【第6条第1項改正】

【建築主の義務等】

	現行		改正案	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m ² 以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300m ² 未満 小規模	適合努力義務	適合努力義務	適合義務	適合義務

建築主の努力義務
：建築物の省エネ性能の一層の向上^(※)
を図ること

(※) 義務基準である省エネ基準を上回る
省エネ性能の確保

【施行日：公布の日から3年以内】



(3) 建築士の説明努力義務



【建築物省エネ法第6条】建築士の説明努力義務

現状・改正主旨

- 現行法においては、省エネ基準適合義務・届出義務対象外の小規模建築物の建築主に対し、省エネ基準への適合を努力義務として規定するとともに、建築士に対し、建築主への基準適合性の評価結果等の説明を義務付けている。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向けては、省エネ基準への適合義務化のみならず、基準の引上げなど省エネ性能の一層の向上が必要であり、その際、建築主一人一人における更なる省エネ性能の向上に向けた取組が極めて重要である。
- その際、十分な専門的知識を必ずしも有しない建築主が省エネ性能の向上を図る上では、専門家である建築士が関与して建築主の行動変容を促すことが引き続き重要である。

改正概要

- 建築士は、建築物の建築等に係る設計を行うときは、当該設計を委託した建築主に対し、当該建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項について説明するよう努めなければならないこととする。【第27条の削除、第6条第3項の新設】

【建築主等の義務等】

	現行		改正案		建築士の説明努力義務 : 建築物の省エネ性能の向上について建築主に説明すること (※)義務基準である省エネ基準を上回る省エネ性能の確保。修繕等の場合は「向上」
	非住宅	住宅	非住宅	住宅	
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務	建築主の努力義務 : 建築物の省エネ性能の一層の向上(※)を図ること (※)義務基準である省エネ基準を上回る省エネ性能の確保。修繕等の場合は「向上」
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務	
300㎡未満 小規模	適合努力義務	適合努力義務	適合義務	適合義務	

建築士の説明義務: 基準適合性の評価結果等を建築主に説明

【施行日: 公布の日から3年以内】



(4) 省エネ基準適合義務、適合性判定、手続きの特例



【建築物省エネ法第10条】省エネ基準適合義務の対象拡大について

現状・改正主旨

- 現行法では、中・大規模(300㎡以上)の非住宅の新築、増改築(「新築等」)を行う建築主に対して省エネ基準への適合義務を課している。
- 基準適合義務の対象外である、中・大規模(300㎡以上)の住宅の新築等を行う建築主に対しては、所管行政庁への届出義務を課している。
- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減の実現に向け、建築物分野においても、省エネ対策の取組を一層進める必要性があり、住宅や小規模な建築物を含め、省エネ性能を確保することが求められている。

改正概要

- 基準適合義務の対象を、小規模非住宅、住宅にも拡大する。【第11条第1項改正】
※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10㎡を想定)以下のものを除く。
- 増改築を行う場合の省エネ基準適合を求める範囲を見直す。【第11条第1項改正】
現行 増改築後の建築物の全体 → 改正 増改築を行う部分のみ
- 届出義務(第19条)については、基準適合義務の拡大に伴い、廃止する。【第19条削除】

【建築主の義務等】

	現行		改正案	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	適合努力義務	適合努力義務	適合義務	適合義務

【施行日：公布の日から3年以内】



省エネ基準適合に係る規制の概要

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施（1F・200㎡以下で建築士が設計する場合は審査省略）
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度に施行
- ※ 施行日以後に工事に着手する建築物の建築が対象

【基準適合に係る規制の概要】

	現行		改正案	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

【増改築時の規制の概要（改正後）】

1. 立体的な増築の場合
2. 平面的な増築の場合



- 増築部分の壁、屋根、窓などに、一定の断熱材や窓等を施工することにより、増改築部分の基準適合を求める
- 増築部分に一定性能以上の設備（空調、照明等）を設置することにより、増改築部分の基準適合を求める



【建築物省エネ法第11・12条】手続き・審査の合理化について

現状・改正主旨

- 現行の中・大規模の非住宅建築物に対する適合義務では、所管行政庁又は登録省エネ判定機関による省エネ基準に関する適合性判定を受け、判定通知書の写しを建築主事又は指定確認検査機関に提出しなければならないこととされている。
- 適合義務対象が全ての建築物に拡大されることに伴い、対象件数の大幅な増加、申請側・審査側双方の負担の増大が見込まれることから、審査の簡素・合理化が求められる。
- 省エネ基準には、計算によらず基準への適合性を確認できる「仕様基準」が定められていること等も踏まえ、手続き・審査を負担増大に配慮した合理的なものとする必要がある。

改正概要

- (1) 省エネ基準への適合性審査を不要とする建築物の限定（適合性審査を不要とする建築物）
 - ① 建築確認の対象外の建築物※1【第12条改正】
 - ② 建築基準法における審査・検査省略の対象である建築物※2【第11条第2項改正】
- (2) 省エネ基準への適合性審査が容易な建築物の省エネ適判手続きの省略※3【第12条改正】

	非住宅	住宅	
		【省エネ適判必要】	審査が容易な場合※3
300㎡以上	適合性判定／建築確認・検査	適合性判定／ 建築確認・検査	【(2)】建築確認・検査
300㎡未満	適合性判定／建築確認・検査	適合性判定／ 建築確認・検査	【(2)】建築確認・検査
平屋かつ 200㎡以下	【(1)②】 省エネ基準への適合性審査・検査省略（構造・防火並び）※2		
	【(1)①】 建築確認・検査不要※1		

- ※1 都市計画区域・準都市計画区域外の建築物（平屋かつ200㎡以下）
- ※2 都市計画区域・準都市計画区域内の建築物（平屋かつ200㎡以下）で、建築士が設計・工事監理を行った建築物
- ※3 仕様基準による場合（省エネ計算なし）等

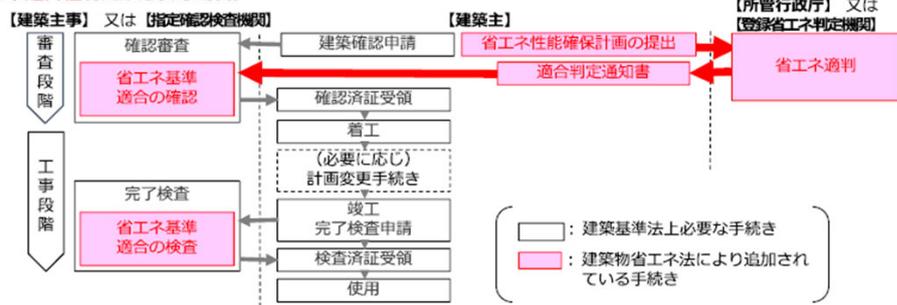
【適合義務対象建築物における手続き・審査の要否】

【施行日：公布の日から3年以内】



建築確認における省エネ基準への適合審査の流れ(改正後)

<省エネ適合性判定が必要な場合>



<省エネ適合性判定を要しない場合> ※仕様基準を用いるなど、審査が比較的容易な場合（省令で規定予定）



(5) 住宅トップランナー制度の拡充 (分譲マンション追加)



現状・改正主旨

- 現行の住宅トップランナー制度(※)においては、建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートがその対象とされており、分譲マンションは対象外となっている。
※ 一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準(トップランナー基準)を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課す制度。
- 新たな地球温暖化対策計画等においては、2030年度以降新築される住宅について、ZEH水準の省エネ性能の確保を目指すこと等が位置付けられており、分譲マンションについても、更なる省エネ性能向上の取組が必要。
※ 分譲マンションについても、規格化が進展し、効率的な性能向上が可能な状況。

改正概要

- 分譲型住宅のトップランナー制度の対象を、分譲マンションにも拡大(※)することとする。【第28条～第30条改正】
※1000戸以上供給する事業者を対象とする見込み(政令事項)



【住宅トップランナー制度の対象】

【施行日：公布の日から1年以内】



(6) 表示制度



現状・改正主旨

- 現行法では、建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対して、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に努めなければならないこととされている。
- 今後、一層の省エネ性能の向上を図るには、消費者等の省エネ性能への関心を高め、より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備が必要であり、建築物の省エネ性能の表示を一層推進することが求められる。

改正概要

- 建築物の販売・賃貸事業者に対するエネルギー消費性能の表示の努力義務に関し、新たに以下の措置を講じることとする。
 - ① 国土交通大臣は、建築物の省エネ性能に関して販売・賃貸事業者が表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を定め、告示する。
 - ② 国土交通大臣は、販売・賃貸事業者が①の告示で定めるところに従って表示していないと認めるときは、告示に従って表示すべき旨を勧告することができる。
 - ③ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
 - ④ 国土交通大臣は、②の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物の省エネ性能の向上を著しく害すると認めるときは、審議会の意見を聴いて、勧告に係る措置をとるよう命令することができる。
- 社会的な影響が大きい場合等に必要な措置を講じることにより適正化を図る。

【施行日：公布の日から2年以内】



(7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域



現状・改正主旨

- 脱炭素社会の実現に向け、建築物分野における再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が必要。
- 太陽光発電等の効率性は気候・立地条件に大きく影響されるため、全国一律の規制措置ではなく、地域の実情を踏まえることができる市町村が導入促進を図ることが効果的。

改正概要

- 市町村が、太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、促進計画を作成することができる

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。



- 【促進計画に定める事項】
- ・ 再エネ利用促進区域の位置、区域
 - ・ 設置を促進する再エネ設備の種類
 - ・ 再エネ設備を設置する場合の建築基準法の特例適用要件に関する事項

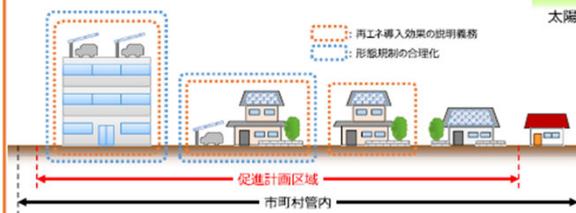
【施行日：公布の日から2年以内】
建築士による再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、設置可能な再エネ設備を
書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

- 促進計画に即して、再エネ設備
を設置する場合
▶ 形態規制の特例許可

太陽光パ ー ン等で屋根をかけた建蔽率（建て坪）が増加



現状・改正主旨

- 十分な専門的知識を有しない建築主による再生可能エネルギー利用設備（再エネ設備）の設置を促進するには、専門家が関与して設備設置に係る情報提供を行うことを通じて、建築主の意識向上を図り、設備の設置、再エネの利用拡大に向けた行動変容を促していくことが必要。
- このため、建築士が専門的知識に基づき、建築主に対して設置可能な再エネ設備についての情報提供を行う仕組みが有効と考えられる。
※ 条例で再エネ設備の導入・設置を義務付けている京都市では、導入量の決定にあたって建築士等の提案による場合が最も多い（半数以上）。

改正概要

- 建築士は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において、市町村の条例で定める用途・規模の建築物について設計の委託を受けた場合には、当該建築物へ設置することができる再エネ設備に係る一定の事項について、建築主に対して説明しなければならないこととする。
※ 現行の説明義務制度と同様、建築主から説明を要しない旨の意思の表明があった場合には、説明義務は適用しないこととする。

<説明対象> 市町村の条例で定める用途・規模の建築物の建築

<説明内容> 国土交通省令で定める事項を記載した書面を交付して説明

- ・ 温室効果ガス削減の必要性など、再エネ設備導入の意義
 - ・ 建築物に設置することができる再エネ設備の種類・規模
 - ・ 設備導入による創エネ量や光熱費削減の効果 等
- （省令見込み事項）

【施行日：公布の日から2年以内】



**(建築物省エネ法第67条の2、第67条の6)
再エネ促進区域における形態規制に係る特例許可の創設**

現状・改正主旨

○再エネ利用設備の設置を促進したい区域においては、地域の実情に応じて更なる再エネ促進策が必要。

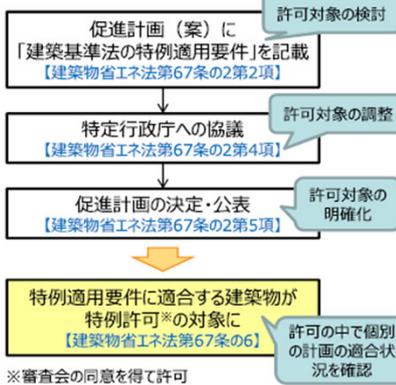
改正概要

○市町村が定めた促進区域内における再エネ利用設備の設置の加速化

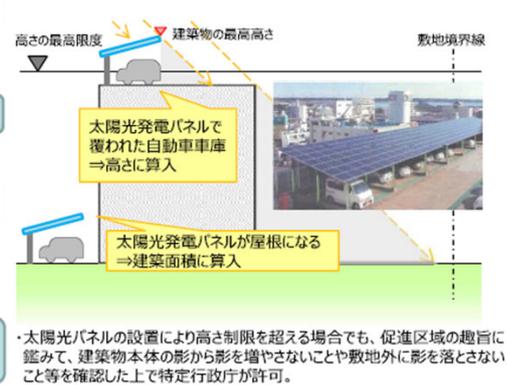
【施行日：公布の日から2年以内】

創設 市町村が定める再エネ利用設備の設置に関する促進計画に適合する建築物に対する高さ制限、容積率制限、建蔽率制限の特例許可制度を創設（建築物省エネ法）

<特例の流れ>



<促進区域において認められる例>



形態規制に係る特例許可の対象として想定しているもの

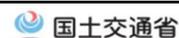
	建築基準法	建築物省エネ法
対象エリア	全国	再エネ利用促進区域
許可要件	市街地環境を害さない かつ 構造上やむを得ない場合	市街地環境を害さない かつ 特例適用要件に適合する場合
主なターゲット	既存建築物	新築建築物・既存建築物
工事のイメージ	再エネ利用設備の設置 断熱改修工事 省エネ設備の更新工事 	再エネ利用設備の設置



1. 概要
2. 建築物省エネ法改正等について
3. 省エネ関係の今後の主なスケジュール



省エネ関係の今後の主なスケジュール(予定)



2022年度

<基準関係>

- 4月 住宅性能表示制度における断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量等級6の創設
- 10月 住宅性能表示制度における断熱等性能等級6、7の創設 ※戸建住宅
建築物省エネ法の誘導基準、低炭素建築物の認定基準、長期優良住宅の認定基準の引上げ ※詳細資料は後日国土交省HPに掲載予定
- 秋頃 建築物省エネ法の仕様基準の簡素化・合理化、誘導仕様基準の設定、共同住宅の外皮性能の評価方法見直し

2023年度

<改正法関係(公布後1年以内)>

- 住宅トップランナー制度の拡充(分譲マンションの追加)

<基準関係>

- 4月 住宅性能表示制度における断熱等性能等級6、7の創設 ※共同住宅
- 春頃 分譲マンションのトップランナー基準の設定

2024年度

<改正法関係(公布後2年以内)>

- 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示
- 再生可能エネルギー利用促進区域制度

<基準関係>

- 春頃 大規模非住宅の省エネ基準の引上げ

2025年度

<改正法関係(公布後3年以内)>

- 原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

