

改正建築物省エネ法・建築基準法について 1年目施行及び2年目施行の概要

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

エネルギー消費の約3割を占める
建築物分野での省エネ対策を加速

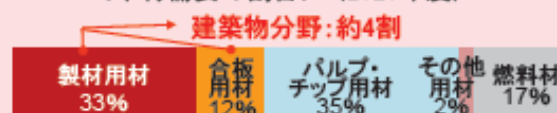
＜エネルギー消費の割合＞(2019年度)



→ 建築物分野: 約3割

木材需要の約4割を占める
建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞(2020年度)



→ 建築物分野: 約4割

○「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)

1 年目施行（令和 5 年 4 月）

- （１）住宅の採光規定の見直し
- （２）建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充
- （３）建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充
- （４）住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設
- （５）一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

(1) 住宅の採光規定の見直し

【建築基準法第28条第1項】 住宅の採光規定の見直し

現状・改正主旨

- 窓等の開口部で採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては1/7以上、その他の学校等の建築物にあっては1/5～1/10において政令で定める割合以上にしなければならない。
- コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生。
- 熱損失が生じやすい開口部について、住宅の採光規定の見直しによって、省エネ手法のバリエーションが広がり、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ対策を一層推進。

改正概要

- 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化

現行

住宅の居室にあっては、その床面積の1/7以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要

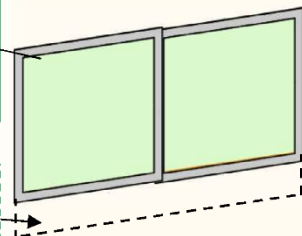
改正

原則1/7以上としつつ、一定条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能に

<合理化イメージ>

用途変更前の事務所に設置された窓の大きさ
(採光上居室の床面積の1/10以上のケースを想定)

住宅の場合に本来追加で必要となる窓の大きさ
(採光上、既存の窓と合計で床面積の1/7以上)



照明設備の設置

→ 開口部からの採光に期待していた明るさの代替措置
(床面において50lx以上の照度を確保)



確認・検査方法（技術的助言発出予定）

- 建築確認 照明設備の設置位置等を図書に明示
- 完了検査 シーリングローゼット等を目視等で確認

(2) 建築物の構造上やむを得ない場合における建蔽率・容積率に係る特例許可の拡充

【建築基準法第52条、第53条】

建築物の構造上やむを得ない場合における容積率・建蔽率に係る特例許可の拡充



現状・改正主旨

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置を行う場合、建築物の床面積や建築面積が増加することにより、容積率や建蔽率の制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

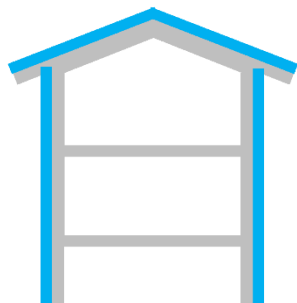
改正概要

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置等の省エネ改修等を円滑化

現行
都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない（現行では、制限の例外は限定的）

改正後
屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ やむを得ない工事を行う建築物は省令で規定



外壁の断熱改修
(断熱材＋通気層分が増加)

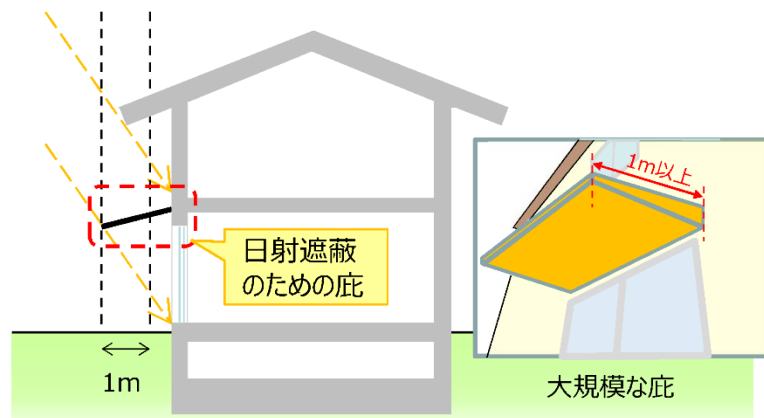


外壁の断熱化工事

・外断熱改修を行う場合、外壁の厚さが外側に大きくなり、建築面積や床面積が増加し、建蔽率や容積率制限に抵触することがある。



増加する部分



・日射遮蔽により省エネ効果を高めるために庇を大きく張り出す場合、建築面積に算入され、建蔽率制限に抵触することがある。

※庇の先端から1m以内は、建築面積に不算入

令和5年4月1日施行内容の改正建築基準法についての解説(令和5年3月公開)

出典:国土交通省 改正建築物省エネ法オンライン講座

(3) 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充

【建築基準法第55条、第58条】

建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可の拡充

現状・改正主旨

- 屋根の断熱改修や屋上への再エネ設備の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

現行

第一種低層住居専用地域等※や高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはならない

改正後

第一種低層住居専用地域等※や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定予定

絶対高さ制限



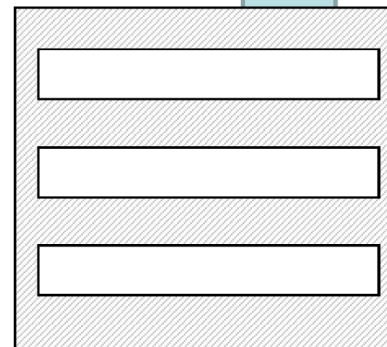
・外断熱改修を行う場合、屋根自体の厚さが増加することにより、高さ制限に抵触する可能性がある。



屋根の断熱化工事

省エネ設備の設置
(高効率の熱源設備等)

※絶対高さ制限の適用上は、建築面積の1/8以内の屋上部分は建築物の高さに不算入



屋上の省エネ設備

・新たに屋上に省エネ設備や再生可能エネルギーを設ける場合に、高さの制限に抵触する場合がある。

(4) 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

【建築基準法第52条】

住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

現状・改正主旨

- 機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いが、建築審査会の同意に一定の期間を要しており、手続きの円滑化が求められている。

改正概要

- 住宅及び老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室等について容積率緩和の手続きを合理化

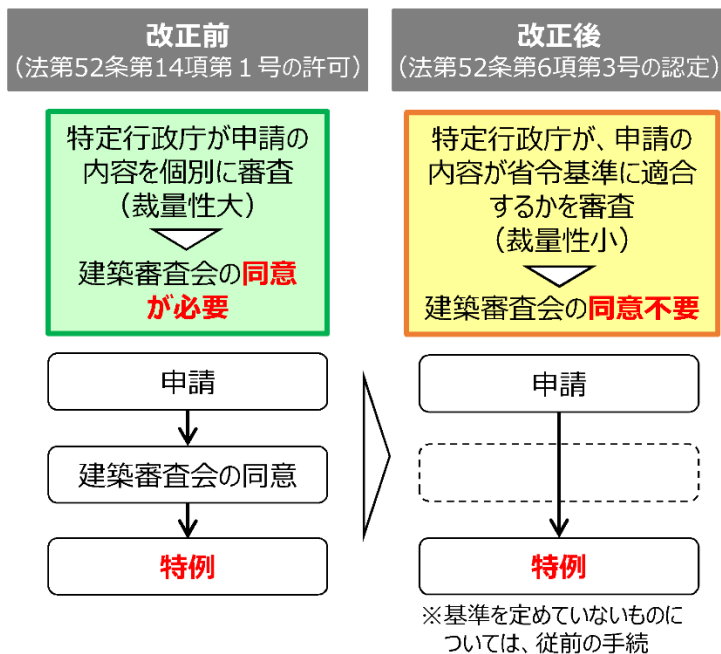
現行

建築審査会の同意を得て
特定行政庁が許可

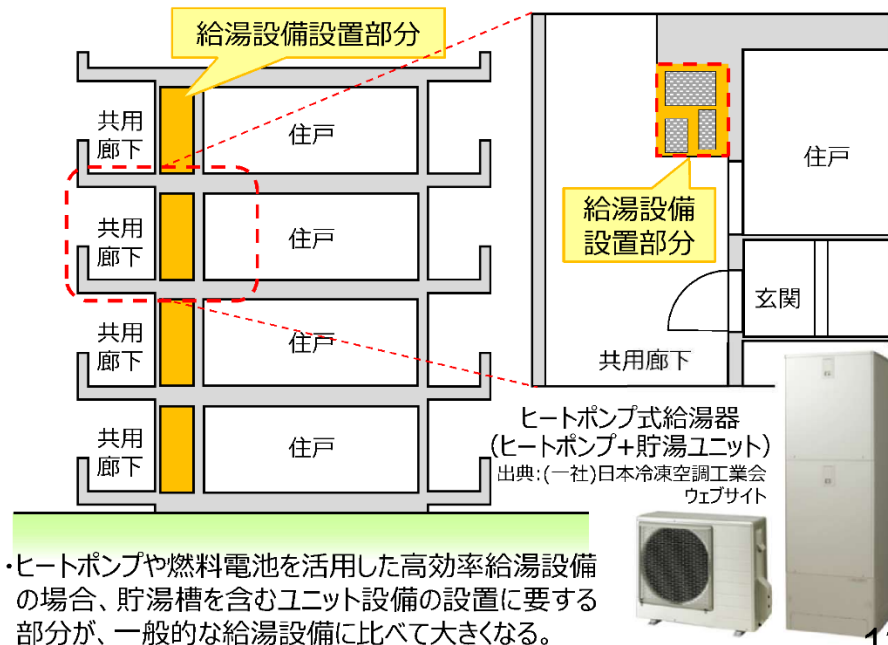
改正後

省令に定める基準に適合していれば、建築審査会の
同意なく特定行政庁が認定

<制度概要>



<認定の対象となる機械室等の部分> ※ 省令で規定予定



(5) 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

【建築基準法第86条】

一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

現状・改正主旨

- 特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合に、一団の土地の区域を一の敷地とみなして集団規定等を適用する「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」は、一又は二以上の建築物の建築（新築、増築、改築、移転）が対象であるが、現行制度では、大規模修繕等は対象外。
- このため、無接道の敷地を含む一団の土地において、既存建築物の修繕等により省エネ性能の向上を図ろうとしても、制度を利用できない。

改正概要

- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度における対象行為を拡充

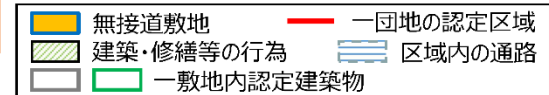
現行

建築（新築、増築、改築、移転）

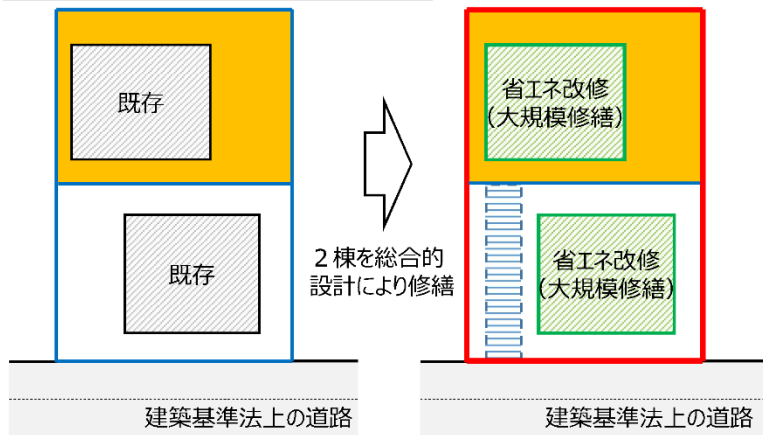
改正後

建築（新築、増築、改築、移転）、
大規模の修繕・大規模の模様替（追加）

<大規模修繕等において安全上、防火上又は衛生上支障がない例>

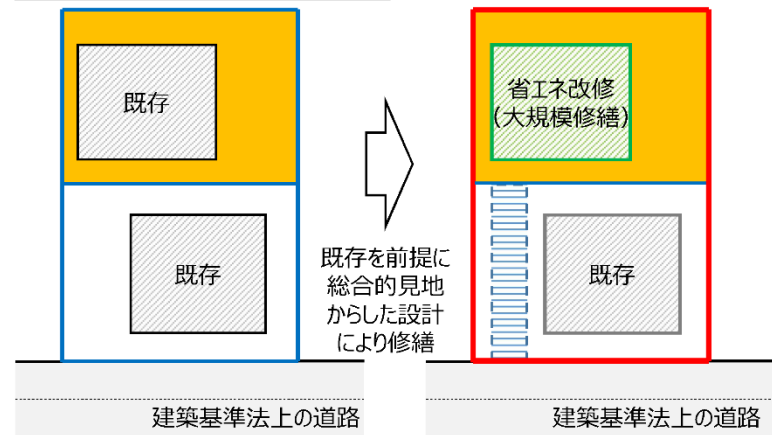


一団地の総合的設計制度の場合



・道路より奥側の建築物を含む複数の建築物を改修する際、一団地の総合的設計の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

連担建築物設計制度の場合



・道路側の既存建築物を前提として、道路より奥側の建築物を改修する際、連担建築物の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

15

2年目施行（令和6年4月）

- （1）耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化
- （2）大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化
- （3）防火規制に係る別棟みなし規定の創設
- （4）既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化
- （5）避難時倒壊防止構造の合理化
- （6）吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規制の合理化
- （7）建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

(1) 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化

【建築基準法第2条、第21条、第27条等】

耐火建築物において火災時に損傷を許容する主要構造部の規定について

改正前

- 大規模な建築物(例:4階以上等)や避難上困難が生じる用途(例:就寝/不特定多数の者が利用)の建築物では、原則耐火建築物とすることが求められている。
- この耐火建築物では**全ての主要構造部を耐火構造**(例:RC造、被覆S造など)とし、火災時に損傷を許容しないことが原則となる。

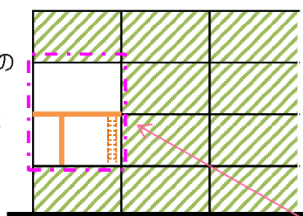
改正概要

- 耐火建築物においても、火災時の損傷によって**建築物全体への倒壊・延焼に影響がない主要構造部**について、**損傷を許容し、耐火構造等とすることを不要(あらわしの木造で設計可能)**とする。

耐火構造等とすることを不要とする(火災時に損傷を許容する)主要構造部のイメージ

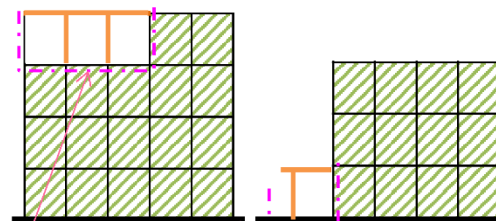
■ 中間階

メゾネット住戸・客室等の
中間床・階段及び
これを支える柱・はり・壁



■ 最上階及び地上

飲食店・会議室等の
屋根・天井及び
これを支える柱・はり・壁



長時間の耐火構造の壁・床や防火設備で区画

— 損傷許容主要構造部

■ 損傷を許容しない主要構造部(特定主要構造部)

□ 特定区画

改正の効果

- 建築物の見せ場となる特定の居室・空間(例:最上階の飲食店・ホール、メゾネットの住居・客室等)の部分的な木造化など混構造建築物の設計ニーズに対応

(2) 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化

【建築基準法第21条第2項】

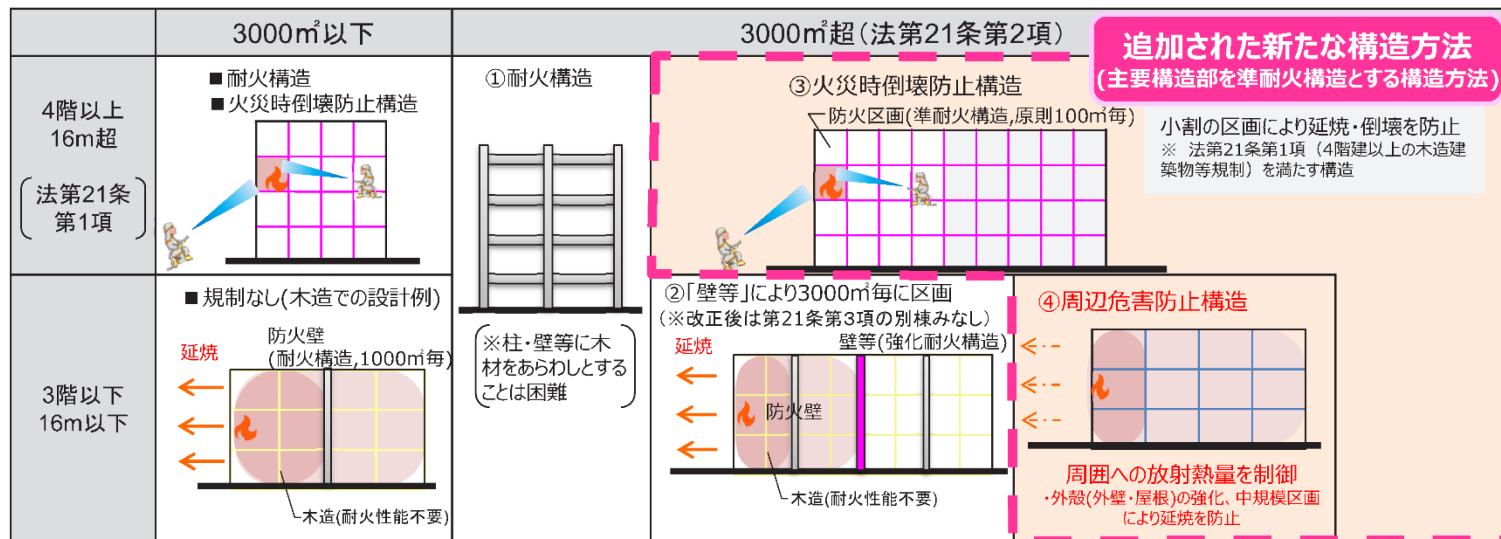
大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化

改正前

- 大規模木造建築物については、延べ面積が3000㎡を超える場合は、以下のいずれかに適合することを求めている。
 - ① 主要構造部を**耐火構造**とする
 - ② 床面積3000㎡以内毎に**耐火構造の「壁等」で区画**する

改正概要

- **準耐火構造(あらわしの木造で設計可能)のみで**3000㎡超の大規模木造建築物等が可能な構造方法(③④)を追加。



改正の効果

- 大断面の木材をあらわしで使用する構造等が可能に

(3) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設

【建築基準法第21条、第27条、第61条ほか関係】

防火規制に係る別棟みなし規定の創設

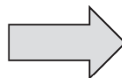
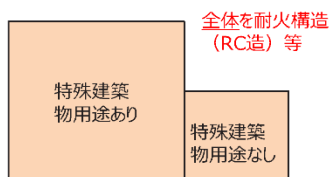
改正前

混構造建築物や複合用途建築物の場合、防火規制については一部の構造や用途に引きずられ、建築物全体に厳しい規制が適用されている。

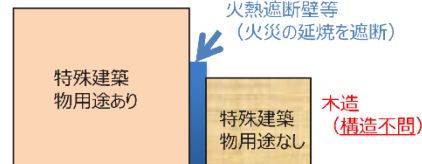
改正概要

- 延焼を遮断できる高い耐火性能の壁等（火熱遮断壁等）（法第21、27、61条）や防火壁（法第26条）で区画すれば、**建築物の2以上の部分を防火規制の適用上別棟とみなすことを可能**とする。（区画された部分ごとに規制を適用する。）

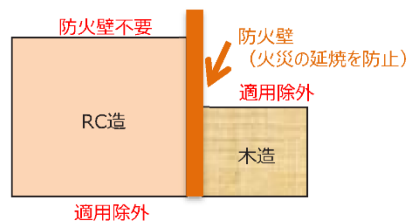
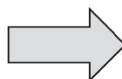
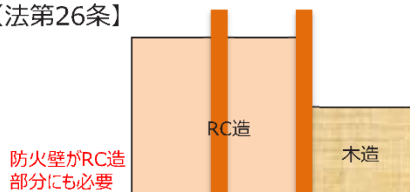
【法第27条】



耐火構造（RC造）等



【法第26条】

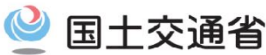


改正の効果

火熱遮断壁等で区画することにより防火規制を一部適用除外することが可能となることで、混構造建築物や複合用途建築物において、木造化等の設計を採用しやすくなる効果が見込まれる。

(4) 既存不適格建築物の増築等に係る規制の合理化

【建築基準法第86条の7、施行令第137条～137条の15】



既存建築物の増築等に係る既存遡及の緩和(防火・避難規定)

改正前

防火・避難規定における既存不適格遡及の緩和措置は限定的にしか設けられておらず（※）、原則遡及適用されるため、ストック活用が困難な場合がある。 ※法では小規模増改築に係る第26条、第27条、第61条の緩和措置

改正概要

○ 既存不適格建築物の増築等における既存遡及を緩和する規定を大幅に拡充する。

既存遡及を緩和する増築等		対象規定	
① 増築等を行わない部分（法第86条の7第3項、第87条第4項）		廊下幅（令第119条） 内装制限（法第35条の2）等 ※建築物の一部分のみ遡及させることで効果を発する一部の規定のみ対象	
② 増築等が小規模・部分的な範囲に限る場合（法第86条の7第1項）		① の 対 象 規 定 を 除 く 規 定	主要構造部規定 防火区画規定 ※ 避難関係規定 ※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、特定の堅穴区画等の規定においては例外的に遡及や代替措置を要求
■ 小規模増改築（小規模な機能向上工事） ⇒基準時の延べ面積1/20以下かつ50㎡以下（火災の発生のおそれの少ない用途に供する部分を除く。）の増改築 ※既存部分の危険性が增大しないこと等の追加要件あり ■ 防火別棟・避難別棟を増築 ※増築等により別棟とみなすことができる部分を新設する場合 ■ 屋根・外壁の大規模修繕・模様替			
③ 火熱遮断壁等で区画された別棟部分（法第86条の7第2項、第87条第4項） ※増築等の前から、別棟とみなすことのできる部分が2以上存在する場合			主要構造部規定 防火区画規定※ ※ただし、過去の火災事例を踏まえ、堅穴区画の規定においては例外的に遡及を要求

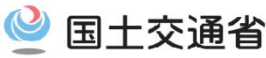
改正の効果

○ 増築等に当たっての防火・避難規定における現行規定の適用範囲を規定の趣旨上適用させるべき最低限の部分に限定することで、一定の安全性向上を図りつつ、増築等による建築物の省エネ化やストックの有効活用を円滑化する。

(5) 避難時倒壊防止構造の合理化

【建築基準法施行令第110条第2号】

避難時倒壊防止構造の合理化(火災時倒壊防止構造の追加)



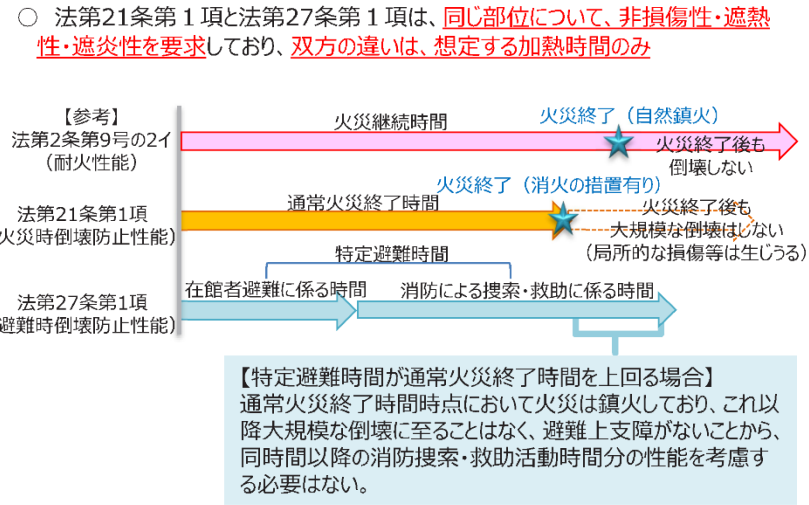
改正概要

火災時倒壊防止構造（法第21条第1項）を法第27条第1項(避難時倒壊防止構造)に適合する構造として追加する。

■ 法第21条第1項、法第27条第1項の要求内容

	法第21条第1項 令第109条の5第1号 (火災時倒壊防止性能)	法第27条第1項 令第110条第1号 (避難時倒壊防止性能)
目的	通常の火災が消火の措置により終了するまでの間、倒壊及び延焼を防止	在館者が地上までの避難を終了するまでの間、通常の火災による倒壊及び延焼を防止
対象	【規模】4階以上又は16m超の木造建築物等	【用途】一定規模以上等の特殊建築物
倒壊・延焼前提	通常の火災においては消火の措置が終了するまでの時間（通常火災終了時間）倒壊・延焼しない（⇒消火さえすれば、その後局所的な部材の損傷等は生じうるが大規模な倒壊は生じない）	通常の火災においては避難完了までの時間（特定避難時間）倒壊・延焼しない ⇒法第21条第1項を満たせば、避難上支障となる大規模な倒壊・延焼しないので、目的達成
主要構造部の性能	75分準耐火構造（4階建て、延べ面積2000㎡程度の場合）	75分準耐火構造（4階建て、延べ面積2000㎡程度の場合）
区画面積	100㎡	1000㎡

■ 要求性能の比較

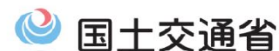


改正の効果

法第21条、第27条の規定が共にかかる建築物(例:4階建て共同住宅)の場合、基準適合のための検証を省力化可能。

(6) 吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規制の合理化

【建築基準法施行令第112条第1項ただし書、第3項】



吹抜き等の空間を設けた場合における防火区画（面積区画）に係る規定の合理化について

改正前

- 建築物の各部分がアトリウムのような吹抜き空間を介して接する際、火災が発生した場合、吹抜き空間を介して他の部分へ火熱の影響が及ばない場合は、当該吹抜き空間とその他の部分の間に特定防火設備の設置を不要とする防火区画（面積区画）の合理化を規定している（令和元年改正）。
- 今般の改正前においては、令第112条第1項が適用され、吹抜き空間の床面積が1,500㎡を超える場合には、当該吹抜き部分には別途防火区画が要求されること

改正概要

○吹抜き空間自体が「火熱の影響を及ぼさないもの」として、ロビーや通路などを想定していること等を踏まえ、**1,500㎡を超える吹抜き部分においても防火区画を不要**とする。

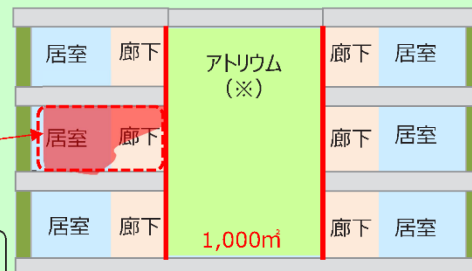
R1改正

改正前

防火区画により
区画外への延焼を
防止

防火区画

耐火構造の壁・床又は
防火扉・防火シャッターで区画



※ 火熱の影響を及ぼさないロビー・通路等を想定、居室は不可

改正後

延焼防止性能を有する
アトリウム空間により
延焼を防止



今回改正

改正前

防火区画

耐火構造の壁・床又は
防火扉・防火シャッターで区画



※ 火熱の影響を及ぼさないロビー・通路等を想定、居室は不可

改正後



改正の効果

○1500㎡超の大規模なアトリウムが設計可能となる。

(7) 建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

【改正後の法第27条・第28条】

建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度

2024年4月施行



Point

- 2024年4月から、住宅・建築物を販売・賃貸する事業者に対して、販売等の対象となる住宅・建築物の省エネルギー性能を表示することが努力義務化されました。
- 新築住宅・建築物の省エネルギー性能を表示する際は、規定のラベルを使用することが必要です。

エネルギー消費性能表示制度

- ✓ 住宅・建築物を販売・賃貸する事業者※は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示する必要(努力義務)。
※事業者であるかは反復継続して販売等を行っているか等で判断。
- ✓ 告示に従った表示をしていない事業者は勧告等の対象※。
※ 当面は社会的影響が大きい場合を対象に実施予定
- ✓ 2024年4月以降に建築確認申請を行うもの等は、告示に従ったラベルを使用することが必要。

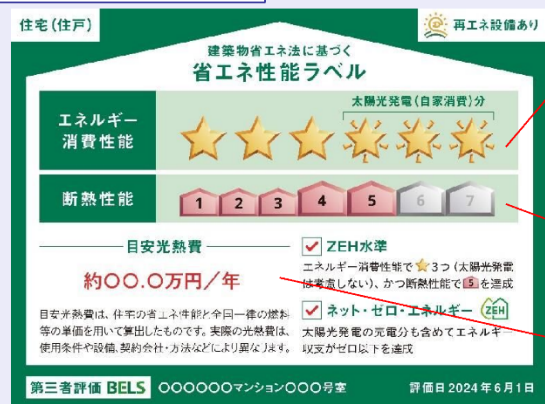
表示制度をもっと知りたい！

表示制度の詳細や留意事項について整理したガイドラインやオンライン講座を国土交通省ホームページに公開しています。



<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>

省エネ性能ラベル



ラベルの発行

Webプログラムの計算結果等と連動して発行(自己評価)

エネルギー消費性能

- ✓ ★1つで省エネ基準適合
- ✓ 以降★1つにつき10%削減
- ✓ 太陽光発電自家消費分を見える化

断熱性能

- ✓ 断熱等性能等級1~7に相当する7段階で表示
- ✓ 4で省エネ基準適合

目安光熱費

- ✓ 設計上のエネルギー消費量と全国統一の燃料単価を用いて算出

ラベルを用いた広告イメージ

不動産検索サイト等で物件関係画像の一つとして表示することをイメージ



建築基準法・建築物省エネ法改正法制度説明資料(令和6年9月)

出典:国土交通省