

【パブリックコメント資料からの変更箇所明示版】

第 1 建築物のエネルギー消費性能の向上の意義及び目標に関する事項**1. 意義**

- ・増大する民生部門のエネルギー削減を図るため、建築物のエネルギー消費性能の向上が不可欠
- ・温室効果ガス削減に向けた約束草案の実現に向けても、建築物の省エネ対策が重要
- ・外壁・窓等の断熱化は、居住者等の健康の維持・増進等にも寄与

2. 目標

- ・2020年までに新築建築物について段階的適合義務化
- ・既存ストックの省エネ改修の促進
- ・ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス、ネット・ゼロ・エネルギー・ビル等の実現・普及
- ・建築物の環境性能やエネルギー消費性能に係る表示制度の充実・定着

第 2 建築物のエネルギー消費性能の向上のための施策に関する基本的な事項**1. 国、地方公共団体等の各主体の役割**

- ・国及び地方公共団体は、建築主等への啓発や建築物の省エネ化に向けた環境整備に努める
- ・国は、地方公共団体と協力して、審査等の執行体制の充実・強化に努める
- ・国は、地方公共団体と協力して、使用者の自主的な省エネ行動を促すよう、情報提供に努める

2. 本法による措置に関する基本的な考え方

- ・適合義務・届出制度等の規制的措置の適確な運用を通じて、基準適合建築物の整備を推進
- ・合理的な基準・手続きとするとともに、地域の気候風土に対応した伝統的木造住宅については、その継承が図られるよう配慮
- ・表示制度や容積率特例制度等の誘導的措置を通じて、よりエネルギー消費性能の優れた建築物を誘導
- ・誘導基準については、目標、建築実態等を踏まえ、定期的にその水準の見直しを図る

3. エネルギー消費性能の優れた建築物の建築等及び取得時の負担の軽減**4. 設計・施工等を担う技術者の育成、中小工務店等の技術力向上等への配慮****5. 技術開発等**

- ・先導技術開発の促進及び各技術の省エネ効果や健康・維持増進効果の検証及び情報発信

第 3 建築物のエネルギー消費性能の向上のために建築主等が講ずべき措置に関する基本的な事項**1. 建築物の建築主が講ずべき措置**

- ・外壁・窓等の断熱性能等の確保、設備の効率化、再生可能エネルギーの活用によるエネルギー消費性能の向上

2. 建築物の所有者等が講ずべき措置

- ・省エネ改修及び維持保全の実施

3. 建築物の設計者等が講ずべき措置

- ・適確な設計、施工の実施及び建築主等へのエネルギー消費性能の情報提供

4. 住宅事業建築主が講ずべき措置

- ・エネルギー消費性能の向上及びエネルギー消費性能の表示

5. 建築物の販売・賃貸事業者が講ずべき措置

- ・建築物の購入、賃借をする消費者に対するエネルギー消費性能の表示等

6. 熱損失防止建築材料の製造事業者等が講ずべき措置

- ・製品開発、量産等の各段階において性能向上を図るとともに、事業者等への情報提供を行う

第1 建築物のエネルギー消費性能の向上の意義及び目標に関する事項

1. 意義

- ・我が国はエネルギー源の中心となっている化石燃料に乏しく、その大半を海外からの輸入に頼る根本的脆弱性を抱えており、国民生活と産業活動の血脈となるエネルギーの安定的確保は常に大きな課題であり、エネルギーの需給構造の早期安定化が不可欠である。
- ・エネルギーの安定的供給構造の確立とともに、徹底した省エネルギー社会の実現、再生可能エネルギーの導入加速化等を推進することが強く求められている。
- ・産業部門・運輸部門が減少する中、業務・家庭部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在ではエネルギー消費量全体の1/3を占めるに至っており、本部門のエネルギー消費の削減を図ることが、省エネルギー社会を確立していく上では、喫緊の課題となっている。
- ・業務・家庭部門において高い省エネルギー効果が期待されるのは、建築物の省エネルギー化であり、新築や増改築等の建築行為の機会を捉えて外壁・窓等の断熱性能等の確保や高効率設備の導入等の省エネ措置を講じ、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることが喫緊の課題となっている。
- ・また、2020年以降の温室効果ガス削減に向けた日本の約束草案（平成27年7月17日地球温暖化対策推進本部決定）では、温室効果ガスの排出量を2030年度に2013年度比26%（2005年度比25.4%）削減する目標が掲げられているが、内訳として、業務その他部門と家庭部門の温室効果ガス排出削減目標は、それぞれ2030年度に2013年度比で約40%削減することとなっている。温室効果ガスの排出量の削減に当たっては、新築建築物における建築物エネルギー消費性能基準への適合の推進や既存建築物の省エネルギー改修など建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることが、今後ますます重要となっている。
- ・さらには、建築物の外壁・窓等の断熱化等の措置は、省エネルギーの観点のみならず、室内の温熱環境の改善につながることから、居住者等の健康の維持・増進や執務環境の向上等に寄与することが考えられる。
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下「本法」という。）は、こうした建築物のエネルギー消費性能の向上を図るための枠組みであり、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号。以下「エネルギー使用合理化法」という。）と相まって、本法における施策を実施することにより、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している。

2. 目標

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上は、我が国の業務・家庭部門のエネルギー消費量を削減していくための取組の一環を成すものであり、その促進を図ることによ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ものであり、次に掲げる事項を実現していくことを目標とするものである。

① 新築時の建築物エネルギー消費性能基準への適合の確保

- ・建築物の新築をしようとする時は、外壁・窓等の断熱性能等の確保や高効率設備の導入等が比較的行いやすく、その後建築物はストックとして長期にわたり使用されることから、建築ストックのエネルギー消費性能を向上させるためには、まず新築時に一定のエネルギー消費性能を確実に確保することが重要である。そこで、規制の必要性、程度、バランス等を十分に勘案しながら、2020年までに住宅を含む新築建築物について段階的に建築物エネルギー消費性能基準への適合を義務化する。
- ・本法では、まず住宅以外の大規模な建築物について建築物エネルギー消費性能基準への適合が義務

づけられることとなる。

- ・本法で適合義務の対象となっていない建築物についても、一定規模以上のものは届出義務を課しており、また、建築主等に対するエネルギー消費性能の向上の努力義務が講じられており、関係者が協力して、まずは建築物エネルギー消費性能基準適合率の向上を図ることとする。

② 既存ストックの省エネルギー改修の促進

- ・膨大な建築ストックのエネルギー消費性能を向上させるためには、新築時のエネルギー消費性能の確保に加えて、既存ストックのエネルギー消費性能の向上を図ることが重要である。一方で、増改築を伴わない改修によるエネルギー消費性能の向上については、新築や増改築に比べてコストや構造上の制約が大きい。
- ・そこで本法では、増改築時については適合性判定制度及び届出制度によりエネルギー消費性能の確保を図り、その他の改修については表示制度や支援措置等によりエネルギー消費性能の向上を推進することで、建築ストック全体のエネルギー消費性能の底上げを図ることとする。

③ エネルギー消費性能の優れた建築物の整備、誘導

- ・新築建築物について、外壁・窓等の断熱性能等の確保、設備の効率化を大幅に図るとともに、再生可能エネルギーの積極的導入を進め、年間での一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロ又は概ねゼロとなるZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の実現及び普及を目指す。
- ・また、消費者が建築物の購入や賃借にあたり建築物のエネルギー消費性能に関する情報が容易に取得できるよう環境性能の見える化を図り、表示制度の充実・定着を図ることでエネルギー消費性能の優れた建築物が市場で適切に評価・選別される環境の整備を進める。

第2 建築物のエネルギー消費性能の向上のための施策に関する基本的な事項

1. 国、地方公共団体等の各主体の役割

- ・エネルギー消費性能の優れた建築物のストック形成を促進するに当たっては、建築物の建築主等がエネルギー消費性能の優れた建築物の新築・増改築や既存建築物の省エネルギー改修等を行うことの重要性を認識して取り組むことが重要である。
- ・国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の向上の重要性に関し、建築主等の啓発に努めるとともに、こうした建築主等の取組をできる限り支援するという観点から、建築主等にとってエネルギー消費性能の優れた建築物の建築等を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築等必要な施策を講じるよう努めることとする。
- ・また、国は、地方公共団体と協力して、建築主等、設計者、施工者、建築物の販売又は賃貸を行う事業者（以下「販売・賃貸事業者」という。）等に対して、本法で規定する各種基準及び手続き並びに各種支援制度についての周知に取り組むとともに、審査等の執行体制の充実、強化に努めるものとする。
- ・国は、地方公共団体や関係する団体・機関等と協力して、設計、施工や審査等を担う技術者の育成に努めるものとする。
- ・エネルギー消費性能の優れた建築物の普及・啓発の観点からも、国や地方公共団体が所有する公共建築物については、積極的にエネルギー消費性能の向上を図る必要がある。また、特に不特定多数の人が利用する公共建築物については、当該建築物のエネルギー消費性能について、積極的に表示することで、表示制度の普及の促進に努めるものとする。
- ・また、建築物におけるエネルギー消費量を削減するためには、本法で措置する建築物のエネルギー消

費性能の向上に加え、建築物の使用者の自主的な省エネルギー行動を促すことが重要である。

- ・そこで、国は、地方公共団体や関係する団体・機関等と協力して、一般消費者向けに省エネルギー化に資する情報提供に努めるものとする。

2. 本法による措置に関する基本的な考え方

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上を図るためには、建築物の特性を踏まえつつ、規制的措置と誘導的措置を一体的に講じることが有効である。
- ・そこで、本法では、新築時等における建築物エネルギー消費性能基準への適合を遵守させることで一定のエネルギー消費性能の確保を図るための規制的手法として、新たに①建築物エネルギー消費性能基準適合義務・適合性判定制度を創設するとともに、従来のエネルギー使用合理化法と同様に②届出制度を措置している。
- ・なお、規制的手法の運用にあたっては、円滑に実施されるよう合理的な基準や手続とするとともに、地域の気候及び風土に対応した伝統的木造住宅等については、その継承が図られるよう配慮する必要がある。
- ・また、誘導的手法としては、エネルギー消費性能の優れた建築物が市場で適切に評価される環境を整備するため、③表示制度を新たに創設するとともに、エネルギー消費性能の優れた新築等を誘導するための④建築物エネルギー消費性能基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき経済産業省令・国土交通省令で定める基準（以下「誘導基準」という。）への適合に係る認定（以下「誘導基準適合認定」という。）による容積率特例を措置している。

① 基準適合義務・適合性判定制度

- ・ライフサイクルを通じたエネルギー消費量に大きな影響を及ぼす新築時において、省エネルギー化のための適切な措置を講じることが重要であることから、大規模非住宅建築物について、新築時等に建築主に対して基準適合義務を課すこととする。
- ・所管行政庁は、新築等をしようとする建築主等に対して、建築確認とあわせて適合性判定等の手続きが必要となる旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図るよう努めるものとする。
- ・所管行政庁、登録建築物エネルギー消費性能判定機関、建築主事及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 77 条の 18 に規定する指定確認検査機関は、本制度の適確な実施を図ることにより、特定建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合の確保に努めるものとする。

② 届出制度

- ・基準適合義務の対象となっていない建築物についても、新築建築物全体のエネルギー消費に占める割合が少なくないことから、本法では、一定規模以上の建築物の新築、増改築の際には、建築主による所管行政庁への届出を義務付けることとしている。
- ・所管行政庁は、届出がされた建築物の計画が、建築物エネルギー消費性能基準に適合せず、必要と認めるときは、建築主に対して計画の変更の指示をすることができることから、本制度の適確な運用を通じて、建築物エネルギー消費性能基準の適合率の向上を図るよう努めるものとする。

③ 表示制度

- ・建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、性能の優れた建築物が市場で適切に評価され、選ばれるような環境整備を図ることが重要である。
- ・市場で適切に評価されるためには、信頼性の高い評価のものさしや第三者による認証制度・表示制度の充実・普及が有効である。

- ・こうした認証制度・表示制度の普及により、建築物の所有者の性能向上のインセンティブが図られ、建築物のエネルギー消費性能の向上につながることを期待される。

<販売賃貸事業者のエネルギー消費性能の表示努力義務>

- ・本法第7条においては、販売・賃貸事業者は、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をするよう努めなければならない旨規定されているところである。
- ・国は、販売・賃貸事業者が、エネルギー消費性能の表示を行うにあたり、どのような項目について、どのような方法で表示するのが望ましいか等について、建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（以下「建築物エネルギー消費性能表示指針」という。）を定めることとする。
- ・消費者が建築物の購入や賃借を検討する際に、より適切に判断することができるよう、建築物エネルギー消費性能表示指針に則った建築物のエネルギー消費性能の分かりやすい表示が促進される必要がある。

<所管行政庁による基準適合認定表示制度>

- ・本法では、第36条に基づき、建築物エネルギー消費性能基準に適合している旨の所管行政庁の認定を受けた場合には、その旨（認定マーク）を表示できることとしている。
- ・特に既存建築物についてはそのエネルギー消費性能が千差万別であるが、本表示をすることで当該建築物が基準適合認定建築物であることを賃借人や住宅購入者等が一目で認識できることとする。
- ・建築物の所有者は、既存建築物の省エネルギー改修等を行い、基準適合認定建築物とした場合に、本表示制度を活用することが考えられる。

④ 誘導基準適合認定による容積率特例制度

- ・国全体のエネルギー消費を削減するにあたっては、建築物エネルギー消費性能基準を超える優れた建築物の普及を図ることが不可欠であることから、国は誘導基準を定め、容積率特例等のインセンティブを通じて、誘導基準に適合した建築物（以下「誘導基準適合建築物」という。）の普及・促進を図る必要がある。
- ・所管行政庁は、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定を受けた建築主（以下「認定建築主」という。）に対し、誘導基準適合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ることから、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に従って建築物の新築等されることを確保するため、新築等の工事が終了した旨の報告を求める等、必要な措置をとることが必要である。その際、認定建築主は、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に従って新築等の工事が行われた旨を建築士等が確認した書類により報告を行うこととする。
- ・国及び地方公共団体は、表示制度や各種支援措置等において、誘導基準適合建築物を位置付けること等により、当該建築物のより一層の普及を進めるよう努めることとする。
- ・また、誘導基準については、エネルギー需給の実態や将来目標、新築等される建築物のエネルギー消費性能の実態等を踏まえ、定期的にその水準の見直しを図ることとする。

3. エネルギー消費性能の優れた建築物の建築等及び取得時の負担の軽減

- ・エネルギー消費性能の優れた建築物は、一般的な建築物と比較して建築等に係る費用がある程度高くなることを見込まれる。エネルギー消費性能の優れた建築物の建築等及び取得に対するインセンティブを付与するため、建築物の省エネルギー化を図るために要する費用に係る各種支援措置の実施を図るよう努めることとする。
- ・その際、既存建築物の断熱化などの躯体の改修は技術的にも容易でないこと、賃貸住宅は省エネルギー化による光熱費低減のメリットが所有者ではなく入居者に帰属すること、地域の気候及び風土によ

って省エネルギー化の達成しやすさが異なることなど、建築物の特性や地域特性に応じた支援を実施する。

4. 設計・施工等を担う技術者の育成、中小工務店等の技術力向上等への配慮

- ・エネルギー消費性能の優れた建築物の建築等には専門的な知識が必要になることから、実際に設計・施工等を行う事業者や技術者等がエネルギー消費性能の優れた建築物の設計や断熱施工に関する技術等を十分に修得できるよう努めることとする。
- ・特に、住宅・建設産業は、技術水準等に差のある大工・中小工務店等の占める割合が大きいことから、大工・中小工務店等に対する技術講習の実施等により、エネルギー消費性能の優れた建築物の建築等に関する技術の普及並びに人材の養成及び資質の向上を進めるよう努めることとする。

5. 技術開発等

- ・国は、建築物のエネルギー消費性能の向上に資する技術の開発及びエネルギー消費性能の評価のための規格の整備を支援するため、財政上の措置等の必要な措置を講ずるよう努めるとともに、それらの措置に係る十分な情報の提供を行うものとする。
- ・本法第23条の規定による特殊の構造又は設備を用いる建築物の大臣認定制度について、適確な運用を図り、エネルギー消費性能の向上に資する新技術の普及・促進を図ることとする。
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上を進める上で、性能向上に資する科学技術の振興を図ることは、大きな意義を有するものであることを踏まえ、国は、研究開発の推進及びその成果の普及等に努めるものとする。
- ・また、各技術のエネルギー消費性能の効果や住宅の断熱化等による健康維持・増進効果等の検証について、国及び関係機関は協力して取り組むとともに、その検証結果等について情報発信等に努めるものとする。

第3 建築物のエネルギー消費性能向上のために建築主等が講ずべき措置に関する基本的な事項

1. 建築物の建築主が講ずべき措置

- (1) 建築物の新築、増改築をしようとする者、建築物の直接外気に接する屋根、壁又は床の修繕又は模様替をしようとする者及び建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修をしようとする者は、当該建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び当該建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用を図るため、適確な建築等を行うとともに、エネルギー消費効率が優れ、かつ、効率的な使用が可能となる空気調和設備等の設置又は適切な改修に努めるものとする。
- (2) 本法においては、特定建築行為を行う建築主に対しては、基準適合義務が課せられるが、それ以外の建築主についても、エネルギー消費性能の向上の努力義務が措置されている。当該建築主についても、建築物エネルギー消費性能基準に適合した建築物となるよう外壁、窓等を通しての熱の損失の防止、エネルギー消費効率の優れた空気調和設備等の採用、再生可能エネルギーの導入等を図り、エネルギー消費性能基準に適合するよう措置を講ずるよう努めるものとする。また、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための措置については、下記の措置を講ずるよう努めるものとする。
 - (a)外壁の方位、室の配置等に配慮して建築物の配置計画及び平面計画を策定すること。
 - (b)外壁、屋根、天井、床、窓等の開口部を断熱性の高いものとする。
 - (c)窓からの日射の適切な制御が可能な方式の採用等により日射による熱負荷の低減を図ること。
 - (d)気密性の確保、防露性能の確保、室内空気汚染の防止等に十分配慮すること。

非住宅建築物については、具体的には、屋内周囲空間の熱負荷の低減を図るものとし、誘導基準の外皮基準（PAL*）を満たすよう措置を講ずるよう努めるものとする。

住宅については、具体的には、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成〇年経済産業省令・国土交通省令第〇号）第一条第二号イの外皮平均熱貫流率及び日射熱取得率の基準並びに別表1の気密性の確保及び結露の防止等の措置等を満たすよう措置を講ずるよう努めるものとする。

- (3) また、措置した設備等の性能を適確に発揮できるよう必要に応じてコミッショニングを実施するよう努めるものとする。

2. 建築物の所有者等が講ずべき措置

- (1) 建築物の所有者は、当該建築物の状況、投資効果等を総合的に勘案しつつ、次の各項目を実施するよう努めるものとする。

- ① エネルギー消費効率の向上及び効率的な使用の観点から、エネルギーを消費する既設の設備の更新及び改善並びに当該既設設備に係るエネルギーの使用の制御等の用に供する付加設備を導入すること。
- ② 建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び当該建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用の観点から、当該建築物の適正な維持保全を行うとともに、当該建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、改修その他の所要の措置についても検討すること。

- (2) 建築物の所有者は、別表2の建築物の所有者等の維持保全に関する措置の基準に留意して、当該建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関して維持保全に努めるとともに、空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用に努めるものとする。

特に、特定建築物の所有者等は、建築物エネルギー消費性能基準に適合する状態が確保されるよう維持保全を実施するよう努めるものとする。

- (3) 建築物の所有者は、建築物エネルギー消費性能表示指針に則った表示に努めるものとする。

3. 建築物の設計者等が講ずべき措置

- ・建築物の設計又は施工を行う者は、適確な設計又は施工を行うことを通じて、建築物のエネルギー消費性能の向上に努めるものとする。
- ・建築物の設計又は施工に当たっては、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止措置に関して適切に設計又は施工を行うとともに、より高効率な空気調和設備等や太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入・更新等が図られるよう努め、より適切で省エネルギーな運転を実現できるよう性能検証や最適化等を適確に実施し、適切な施工を行うことに努めるものとする。
- ・特に、住宅の断熱材の施工にあたっては、別表3の住宅の断熱材の施工に係る留意事項に配慮することとする。
- ・なお、建築主等は、必ずしも建築物のエネルギー消費性能に関して十分な知識を持ち合わせていないことから、建築物の設計者及び施工者は、建築主等に対して、設計又は施工しようとしている建築物が建築物エネルギー消費性能基準と比べてどの程度の性能を有している建築物であるか、あるいは、建築物の使用や維持保全にあたっての留意点等について説明することが望ましい。なお、建築物のエネルギー消費性能の説明にあたっては、基準値と比べてどの程度の削減を図る計画となっているかなど、建築物エネルギー消費性能表示指針に則った情報提供に努めるものとする。

4. 住宅事業建築主が講ずべき措置

- ・住宅事業建築主は、その新築する一戸建ての住宅につき、当該住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために当該住宅に必要なとされる性能の向上を図るため、適確な建築等を行い、エネルギー消費性能が優れた空気調和設備等の設

置及び再生可能エネルギー設備の設置等を図り、当該性能の向上に資する住宅に関する技術の開発及び導入に努めるものとする。

5. 建築物の販売・賃貸事業者が講ずべき措置

- ・住宅事業建築主その他建築物の販売・賃貸を行う事業者は、消費者がエネルギー消費性能に優れた建築物の選択をより行いやすくするという観点から、建築物エネルギー消費性能表示指針に基づく表示を行い、自らが販売又は賃貸する建築物のエネルギー消費性能の情報提供等に努めるものとする。

6. 熱損失防止建築材料の製造事業者等が講ずべき措置

- ・熱損失防止建築材料（建築物の直接外気に接する屋根、壁又は床（これらに設ける窓その他の開口部を含む。）を通しての熱の損失の防止の用に供される建築材料をいう。以下同じ。）の製造を行う者は、その製造に係る熱損失防止材料につき、製品開発、設計、試作、量産の各段階において熱の損失の防止のための性能の向上に力点を置いた事業活動を展開するよう努めるものとする。
- ・熱損失防止建築材料の製造、加工、輸入又は販売の事業を行う者は、熱の損失の防止のための性能の優れた建築材料の比率が向上するよう、当該性能に関する規格の整備、施工の容易性の向上、建築主、設計事務所、ハウスメーカー、工務店、建築事業者等の適正な選択に資する情報の提供その他所要の措置を講ずるよう努めるものとする。

別表 1 気密性の確保及び結露の防止等の措置

① 気密性の確保

室内に直接侵入する隙間風の防止による暖冷房負荷の削減、壁体内気流の防止措置による断熱材の断熱効果の補完及び適確な計画換気の実現のため、気密性の確保のための措置を講じるものとする。

② 防露性能の確保

次のイ)及びロ)に留意し、単位住戸の断熱性能及び耐久性能を損なうおそれのある結露の発生を防止するための措置を講じるものとする。

イ) 表面結露の防止

外皮平均熱貫流率の基準に適合する場合であっても、断熱構造化すべき部位において、表面結露の発生のおそれのある著しく断熱構造を欠く部分（開口部を除く。）を設けないこと。

ロ) 内部結露の防止

断熱材の内部又は断熱材よりも屋外側で外気に開放されていない部分においては、内部結露の発生を防止するため、水蒸気の侵入及び排出について考慮し、当該部分に多量の水蒸気が滞留しないよう適切な措置を講じること。

③ 暖房機器等による室内空気汚染の防止

単位住戸に開放燃焼式の暖房機器又は給湯機器を設置する場合にあっては、室内空気汚染をできる限り防止するための措置を講じるものとする。

④ 防暑のための通気経路の確保

夏期の防暑上通風が有効である地域における単位住戸について、防犯及び騒音防止の観点から生活上支障のない範囲で通風経路の確保に努めるものとする。

別表2 建築物の所有者等の維持保全に関する措置の基準

建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合にあつては、管理者。以下同じ。）は、以下に掲げる事項を適確に講ずるよう努めるものとする。

1 建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止

次に掲げる事項に配慮し、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るものとする。

- (1) 熱の損失が増大しないよう採用した室の配置等の維持保全をすること。
- (2) 外壁、屋根、床、窓等の開口部の清掃、補修等により、これらの断熱性の維持保全をすること。
- (3) 窓からの日射の制御の状態の点検、緑化施設の保全等により、日射による熱負荷の低減措置の維持保全をすること。

なお、外皮（外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏、天井裏等をいう。）に接する天井（小屋裏又は天井裏が外気に通じていない場合にあつては、屋根）、壁、床及び開口部、住宅部分における隣接する住戸又は共用部分（住宅部分のうち単位住戸以外の部分をいう。以下同じ。）に接する部分等をいう。）の断熱性能等に係る維持保全については、その断熱性能等の低下を抑制するため、次のイからハまでに掲げる項目について定期的に点検し、必要に応じて適切に補修すること。

イ 屋根及び外壁の表面のひび割れ、剥がれ等の有無

ロ 開口部の建具の破損、隙間等の有無

ハ ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分の破損の有無

2 空気調和設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、空気調和設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 室等の空気調和負荷の特性等に配慮して採用した空気調和設備のシステムの維持保全をすること。
- (2) 風道、配管等の点検、補修等により、エネルギーの損失が増大しないよう採用した熱搬送設備の維持保全をすること。
- (3) 熱源機器、ポンプ、空気調和機等の作動状況の点検等により、採用した空気調和設備の制御方法の維持保全をすること。
- (4) 熱源システムの点検等により、採用した熱源システムのエネルギーの利用効率を維持すること。

3 空気調和設備以外の機械換気設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、空気調和設備以外の機械換気設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 風道等の点検、補修等により、エネルギーの損失が増大しないよう採用した空気搬送設備の維持保全をすること。
- (2) 送風機等の作動状況の点検等により、採用した機械換気設備の制御方法の維持保全をすること。
- (3) 機器の点検、清掃等により、採用した機器の換気能力及びエネルギーの利用効率を維持すること。

4 照明設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、照明設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 照明設備の点検、清掃等により、採用した照明設備の照明効率を維持すること。
- (2) 照明設備の作動状況の点検等により、採用した照明設備の制御方法の維持保全をすること。
- (3) 保守管理に配慮して採用した設置方法の維持保全をすること。
- (4) 照明設備の配置、照度、室等の形状、内装仕上げ等の維持保全をすること。

5 給湯設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、給湯設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 配管の点検、補修等により、エネルギーの損失が増大しないよう採用した配管設備の維持保全をすること。

- (2) 熱源機器、ポンプ等の作動状態の点検等により、採用した給湯設備の制御方法の維持保全をすること。
 - (3) 熱源システムの点検等により、採用した熱源システムのエネルギーの利用効率を維持すること。
- 6 昇降機に係るエネルギーの効率的利用
- 次に掲げる事項に配慮し、昇降機に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。
- (1) 昇降機の作動状況の点検等により、採用した昇降機の制御方法の維持保全をすること。
 - (2) 駆動装置の点検等により、採用した駆動装置のエネルギーの利用効率を維持すること。
- 7 エネルギー利用効率化設備に係るエネルギーの効率的利用
- 次に掲げる事項に配慮し、エネルギー利用効率化設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。
- (1) エネルギー利用効率化設備の点検、清掃等により、採用したエネルギー利用効率化設備の効率を維持すること。
 - (2) エネルギー利用効率化設備の作動状況の点検等により、採用したエネルギー利用効率化設備の制御方法の維持保全をすること。
 - (3) 保守管理に配慮して採用した設置方法の維持保全をすること。

別表3 住宅の断熱材の施工に係る留意事項

断熱材の施工に当たっては、次に掲げる事項に配慮すること。

イ 断熱材は、必要な部分に隙間なく施工すること。

ロ 外壁の内部の空間が外気に通じる天井裏又は外気に通じる床裏に対し開放されている住宅の当該外壁に充填断熱工法により断熱施工する場合にあっては、当該外壁の上下端部と床、天井又は屋根との取合部に気流止めを設けること。

ハ 間仕切壁と天井又は床との取合部において、間仕切壁の内部の空間が外気に通じる天井裏又は外気に通じる床裏に対し開放されている場合にあっては、当該取合部に気流止めを設けること。

ニ グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材、プラスチック系断熱材（工業標準化法（昭和24年法律第185号）に基づく日本工業規格（以下「日本工業規格」という。）A9511（発泡プラスチック保温材）に規定するもの（A種フェノールフォーム3種2号を除く。）、日本工業規格A9521（建築用断熱材）に規定するもの、日本工業規格A9526（建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム）に規定する吹付け硬質ウレタンフォームA種1又はA種2に適合するもの及びこれらと同等以上の透湿抵抗を有するものを除く。）その他これらに類する透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合にあっては、防湿層（断熱層（断熱材で構成される層をいう。以下同じ。）の室内側に設けられ、防湿性が高い材料で構成される層であって、断熱層への漏気や水蒸気の侵入を防止するものをいう。）を設けること。ただし、結露の発生の防止に有効な措置が講じられていることが確かめられた場合にあっては、この限りでない。