

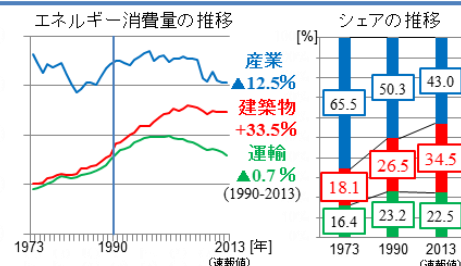
# 住宅・建築物のエネルギー消費性能の 実態等に関する研究会のとりまとめ等について

---

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を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

## 背景・必要性

- 我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
- 他部門(産業・運輸)が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1/3を占めている。
- ⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



## 法律の概要

### ● 基本方針の策定(国土交通大臣)、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

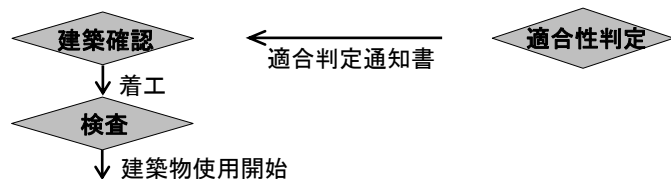
**特定建築物** 一定規模以上の非住宅建築物(政令: 2000㎡)

#### 省エネ基準適合義務・適合性判定

- ① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準(省エネ基準)への**適合義務**
- ② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関(創設)の**判定を受ける義務**
- ③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関

所管行政庁又は登録省エネ判定機関



**その他の建築物** 一定規模以上の建築物(政令: 300㎡) ※特定建築物を除く

#### 届出

- 一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**
- <省エネ基準に適合しない場合>
- 必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

**住宅事業建築主\*が新築する一戸建て住宅** \*住宅の建築を業として行う建築主

#### 住宅トップランナー制度

- 住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準(住宅トップランナー基準)を定め、省エネ性能の向上を誘導
- <住宅トップランナー基準に適合しない場合>
- 一定数(政令:年間150戸)以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

規制措置

#### エネルギー消費性能の表示

建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

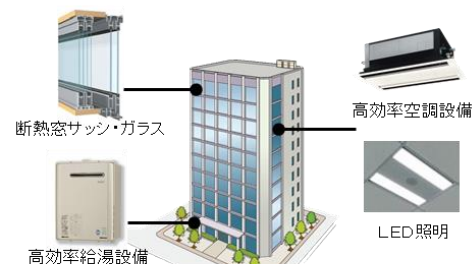
#### 省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例\***を受けることができる。

\*省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入(10%を上限)

誘導措置

[省エネ性能向上のための措置例]

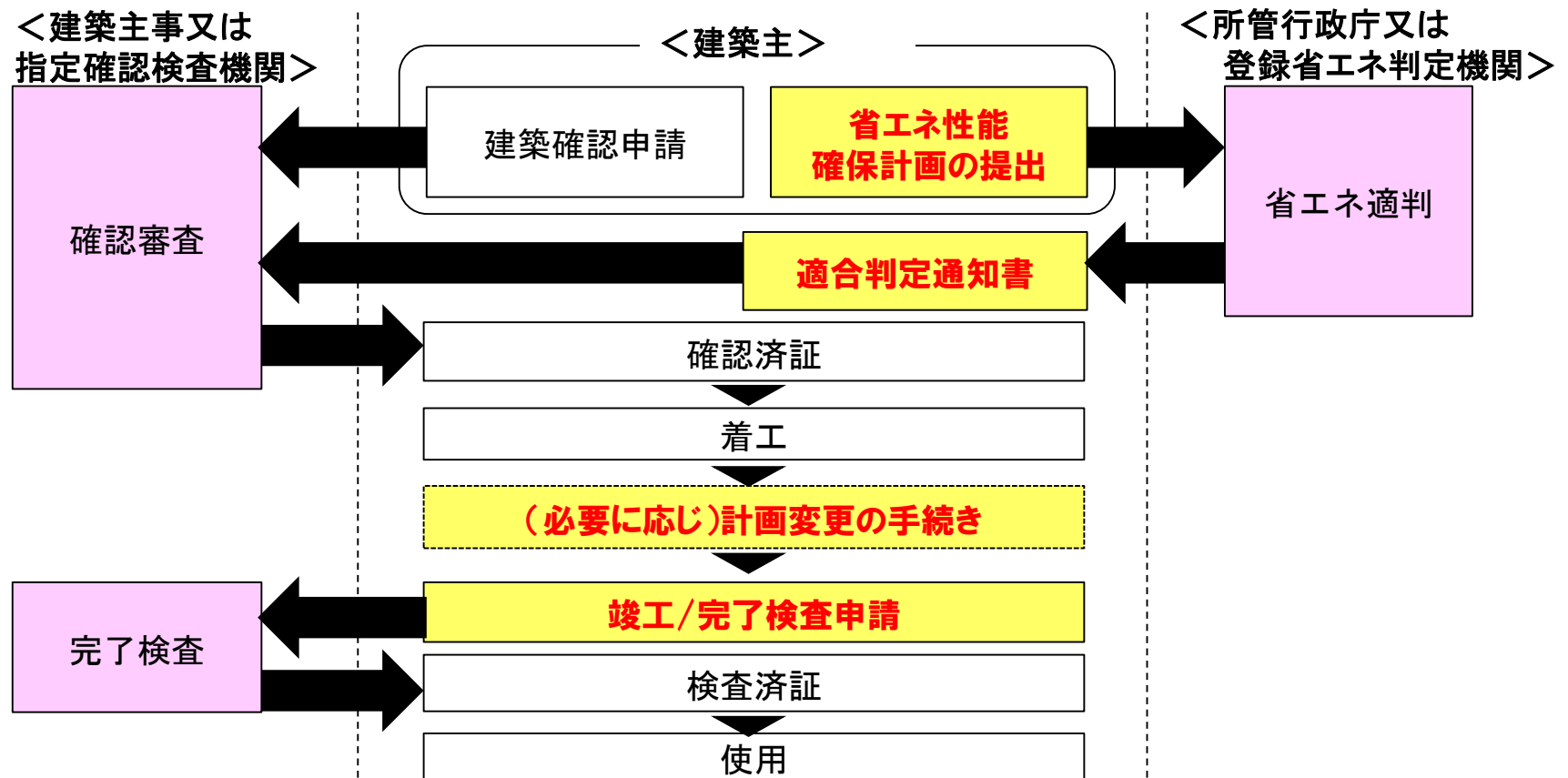


- その他所要の措置(新技術の評価のための大臣認定制度の創設 等)

# 省エネ基準適合義務・省エネ適判の概要

- 建築主は、床面積の合計が**2000㎡以上の非住宅建築物の新築等**(特定建築行為)を行う際、当該建築物を**省エネ基準に適合**させなければならない【建築物省エネ法第11条第1項】
- 建築主は、特定建築行為に係る**工事に着手する前**に、省エネ性能確保計画を提出し、**所管行政庁又は登録省エネ判定機関による省エネ基準への適合性に関する判定(省エネ適判)**を受けなければならない【建築物省エネ法第12条・第15条】
- 特定建築行為に係る建築物は、**建築基準法に基づく建築確認や完了検査**において、**省エネ基準への適合性についても審査・検査の対象**となる【建築物省エネ法第11条第2項】

## 〈省エネ適判対象物件に係る手続フロー〉



平成29年度より全面施行された建築物省エネ法の施行状況を把握するとともに、住宅・建築物の省エネ性能に関する実態を把握・検証し、住宅・建築物の省エネ基準への適合率の更なる向上等に向けた課題を整理するため、「住宅・建築物のエネルギー消費性能の実態等に関する研究会」を設置

## 検証・整理事項

- 建築物省エネ法の施行状況のフォローアップ
- 住宅・建築物の省エネ性能に関する実態の把握・検証
- 住宅・建築物の省エネ基準への適合率の向上等に係る課題の整理

## 開催経緯

- **第1回 (H29.9.28)**  
○建築物の省エネ性能に関する実態について 等
- **第2回 (H29.10.13)**  
○住宅の省エネ性能に関する実態について 等
- **第3回 (H29.11.16)**  
○業界団体の委員等からのプレゼン①
- **第4回 (H29.12.12)**  
○業界団体の委員等からのプレゼン②
- **第5回 (H30.2.22)**  
○省エネ基準への適合率の向上等の課題整理について 等
- **第6回 (H30.3.27)**  
○とりまとめ案について 等

## メンバー

### 座長

○坂本 雄三 東京大学名誉教授

### 委員

(五十音順・敬称略)

○秋元 孝之 芝浦工業大学教授	○岩村 和夫 東京都市大学名誉教授
○川瀬 貴晴 千葉大学グランドフェロー	○岸本 浩一 住宅生産団体連合会
○倉田 雅史 建築設備技術者協会	○齋藤 卓三 住宅性能評価・表示協会
○坂本 努 日本ビルディング協会連合会	○澤地 孝男 建築研究所
○鈴木 兼次 日本建築士事務所協会連合会	○鈴木 大隆 北方建築総合研究所
○清家 剛 東京大学大学院准教授	○高井 啓明 日本建設業連合会
○田島 剛 日本建築行政会議	○田辺 新一 早稲田大学教授
○津端 英男 全国建設労働組合総連合	○中上 英俊 住環境計画研究所
○中村 勉 日本建築士会連合会	○永野 好士 不動産協会
○丸山 修 日本設備設計事務所協会連合会	○宮崎 淳 日本建築家協会

### オブザーバー

○経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部 省エネルギー課  
○環境省 地球環境局 地球温暖化対策課

### 事務局

○国土交通省 住宅局 住宅生産課 建築環境企画室

## 1. 建築物省エネ法の施行状況

### (1) 省エネ適判制度

- 大規模\*の建築物の新築等を対象とする省エネ適判制度は、確認審査日数の推移が下表のとおりであるなど、これまでのところ省エネ適判に起因する混乱や確認審査の遅延等は発生しておらず、概ね円滑に施行されている。

建築物省エネ法施行前				建築物省エネ法施行後		
平成28年6月	平成28年9月	平成28年12月	平成29年3月	平成29年6月	平成29年9月	平成29年12月
68日	67日	65日	68日	51日	62日	63日

#### 【委員からの主な指摘等】

- ・省エネ適判の審査にあたり判断に迷った案件について、所管行政庁等が実際にどのような論拠でどのような判断を下したかについての情報を所管行政庁等や設計関係者等の間で共有し、手続きの更なる円滑化に繋げていくことが重要。

### (2) 届出制度

- 省エネ適判対象以外の中規模以上の住宅・建築物の新築等を対象とする届出制度については、届出率は制度創設時より上昇傾向にあるものの、下表のとおり、特に中規模の住宅・建築物において未だ低い水準にとどまっている。

	大規模	中規模
住宅	82%	66%
建築物（住宅以外）	97%	77%

#### 【委員からの主な指摘等】

- ・届出率の向上に向け、制度の周知徹底を図るとともに所管行政庁における無届物件への督促等の取組を推進することや、所管行政庁の業務負担の軽減に向け、審査項目の合理化や申請書類の簡素化等の工夫を行うことが必要。

### (3) 表示制度

- 建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）については、戸建住宅を中心に実績件数が伸びている。

## 2. 住宅・建築物の省エネ性能に関する実態等

### (1) 住宅・建築物の省エネ性能に関する実態

- 届出結果やアンケート結果より、平成27年度時点の住宅・建築物それぞれの規模別の省エネ基準等への適合率を算定したところ、下表のとおりとなった。

	大規模	中規模	小規模		全体
			共同	戸建	
住宅	36%	44%	51%	46%	46%
建築物（住宅以外）	97%	94%	69%		93%

#### 【委員からの主な指摘等】

- ・事務局による住宅・建築物の省エネ基準等への適合率に係る算定結果については、概ね実感と合っている。

### (2) 設計者等の省エネ計算等への対応の現状

#### 【委員からの主な指摘等】

- ・業界団体が実施した調査等によると、小規模の住宅・建築物の設計・施工を担う中小の工務店や設計者事務所等には省エネ基準や省エネ計算等に習熟していない設計者が相当程度存在している。

### (3) 消費者の住宅・建築物の省エネ性能向上等への理解の現状

#### 【委員からの主な指摘等】

- ・住宅・建築物の省エネ性能向上のメリットが建築主や居住者等に十分に理解されていない。

## 3. 住宅・建築物の省エネ基準への適合率の向上等の課題等

### 【委員からの主な指摘等】

#### 省エネ基準適合義務に係る課題

- ・省エネ基準の適合義務化の対象拡大にあたっては、省エネ基準への適合状況に加え、省エネ投資の費用対効果の低さやエネルギー消費量の住まい方への依存等の住宅の特性、生産・審査体制、建築主等の認識、伝統的構法や地域の文化への配慮等に係る課題に留意することが必要。



### 3. 住宅・建築物の省エネ基準への適合率の向上等の課題等

#### 【委員からの主な指摘等】

##### 省エネ基準・省エネ計算に係る課題

- ・省エネ基準への適合の判断を容易なものとするための省エネ基準・省エネ計算の大幅な簡素化、共同住宅における住棟単位での省エネ基準の適用等が必要。

##### 省エネ性能向上等に係る普及啓発に係る課題

- ・生産者の技術力向上のための講習会等の実施、断熱材等の適切な施工技術の普及、省エネ性能向上の必要性等に係る建築主等への普及啓発の推進等が必要。

##### 総合的な取組の推進等に係る課題

- ・住宅・建築物全体の省エネ性能の底上げとより性能の高いグループの拡大及び性能向上との両面からの施策検討、省エネ性能に関する情報の建築主等への提供の徹底や省エネ性能に応じた税財政・融資上の支援の重点化等の多様な手法によるマーケットメカニズムの活用等が必要。

##### 省エネ性能の情報提供に係る課題

- ・消費者の意識の向上や適切な選択を促すための設計者から建築主等への省エネ性能の説明、健康性等を含めた総合的な表示制度の検討等が必要。

##### 高い省エネ性能を有する住宅・建築物の普及に係る課題

- ・関係省庁の連携によるZEH等に対する支援策の充実、現行の省エネ計算の方法では評価できない新たな技術や設備機器等の評価手法の検討等が必要。

##### 既存ストック対策に係る課題

- ・省エネ性能の低い既存ストックが数多く存在することを踏まえ、既存ストックの省エネ性能向上を促進することが必要。

### 4. 引き続き把握・検証すべき事項

#### 【委員からの主な指摘等】

- ・今後の省エネ基準への適合率向上等に向けた取組に係る判断を的確に行うためにも、省エネ基準への適合率の最新状況や、地域や構造等の別での不適合物件の要因等について、把握・検証していくことが必要。

# 省エネ基準適合義務対象建築物に係る 完了検査マニュアル

---

平成30年2月版

---

編集：日本建築行政会議

企画・発行：(一社)住宅性能評価・表示協会

編集協力：国土交通省住宅局 建築指導課  
住宅生産課

---



# 省エネ基準適合義務対象建築物に係る 完了検査マニュアル

## 目 次

■第0章 はじめに	1
1. 省エネ基準に係る完了検査	
2. 本マニュアルの目的	
3. 使用に際しての留意点	
■第1章 完了検査の手続き	2
1. 完了検査に係る手続きの流れ	
2. 受付時の申請書類の審査	
3. 建築基準関係規定（省エネ基準を含む）に適合しているかどうかの検査	
■第2章 完了検査の内容	7
1. モデル建物法を利用した場合における省エネ基準に係る完了検査の内容	
2. 各検査事項における検査のポイント	
■第3章 軽微な変更説明書の確認	33
1. ルートAの場合	
2. ルートBの場合	
3. ルートCの場合	
(参 考)	
・省エネ基準工事監理報告書	38
・参考条文	39

はじめに

完了検査の手続き

完了検査の内容

軽微な変更説明書の確認

**注意**

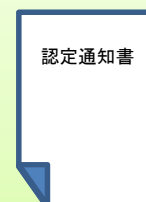
## ～長期優良住宅に係る認定通知書の 偽造事案が発生しています～

長期優良住宅の認定手続きとして本来必要な所管行政庁への申請行為を経ることなく、**認定通知書を偽造し、偽造された認定通知書を用いて住宅用家屋証明の申請を行う**悪質な事案が発生しています。

今後このような不正な方法による住宅用家屋証明書の発行を未然に防ぐため、以下の対応を徹底されるよう、お願いします。  
(認定低炭素住宅についても同様の対応をお願いします)

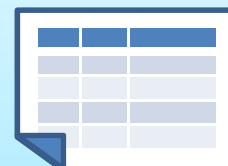
1. **認定通知書（原本）を持参してもらい、正規に発行されたものであることを確認してください。**

→p.2



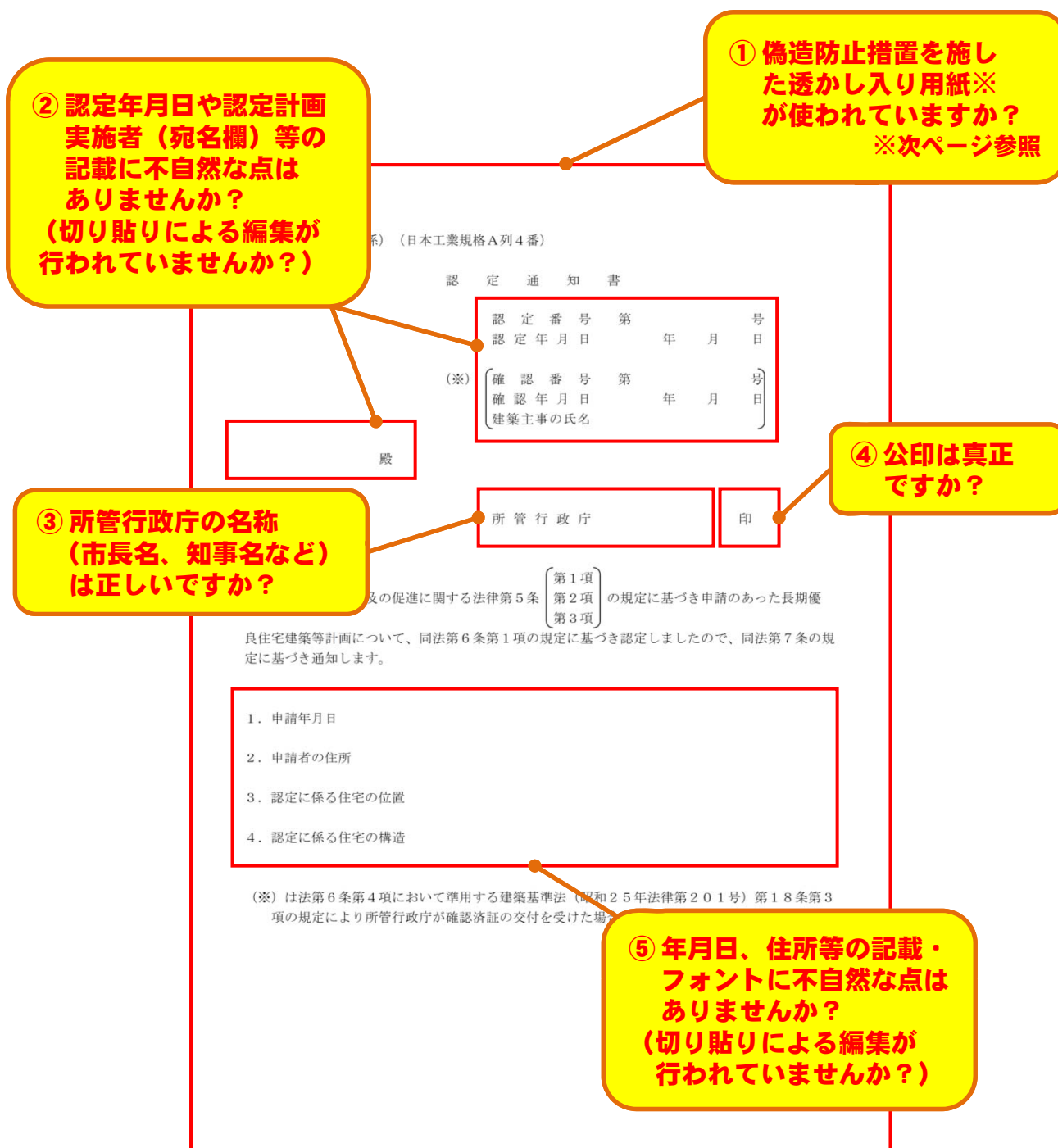
2. **長期優良住宅等認定部局が持つ認定物件情報の提供を受け、認定を受けていることを確認してください。**

→p.4



# 1. 認定通知書（原本）を持参してもらい、正規に発行されたものであることを確認してください。

偽造されたものでないことを確認するためには、**認定通知書の原本を確認**する必要があります。原本を確認する際は、以下の点に注意して下さい



## 【参考】偽造防止措置について

- 平成24年12月26日、希望する所管行政庁に対し、偽造防止用紙を国土交通省より配布しました。
- 全国の所管行政庁における運用状況は以下の通りです。（平成24年12月現在）
  - ・独自の偽造防止用紙を採用済みまたは採用予定・・・56所管行政庁
  - ・国交省が配布する用紙を当面の間採用・・・391所管行政庁
  - ・偽造防止措置について検討中・・・4所管行政庁
- 国土交通省より配布の用紙は下記の偽造防止措置を講じた用紙です。

＜偽造防止措置＞      ＜効 果＞

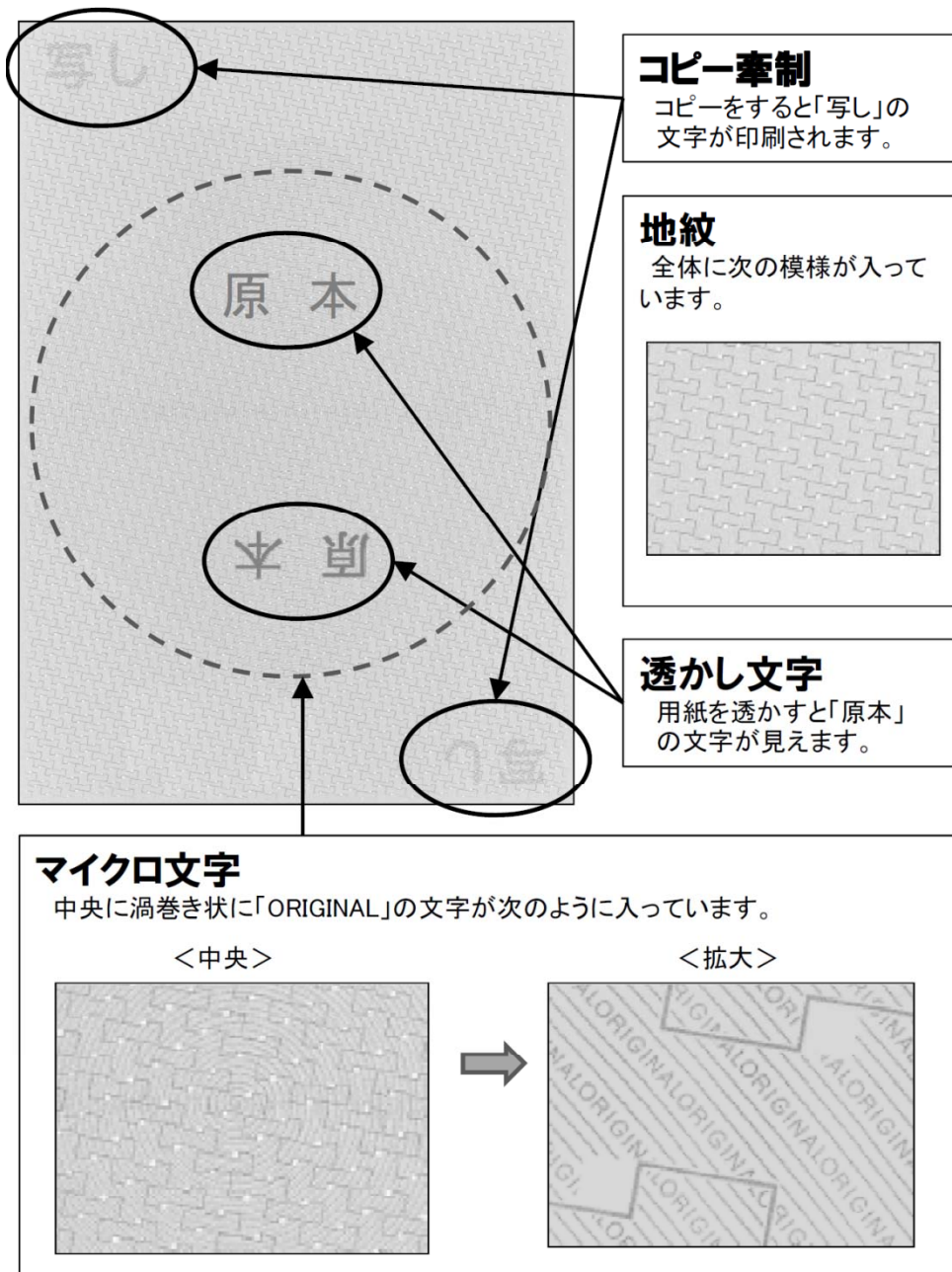
- ・地 紋・・・目視での真贋判定が容易にできる
- ・コピー牽制・・・写しであることの目視確認が容易にできる
- ・透 かし・・・コピー機やスキャナ等では再現されず、目視での真贋判定が容易にできる
- ・マイクロ文字・・・極小文字のため、一般的な印刷やカラーコピー等による再現は困難である

＜サイズ＞      A4 (297×210mm)

＜台 紙＞      NP1フォーム※64g/m2 4/6版70kgベース相当

＜印 刷＞      片面2色印刷

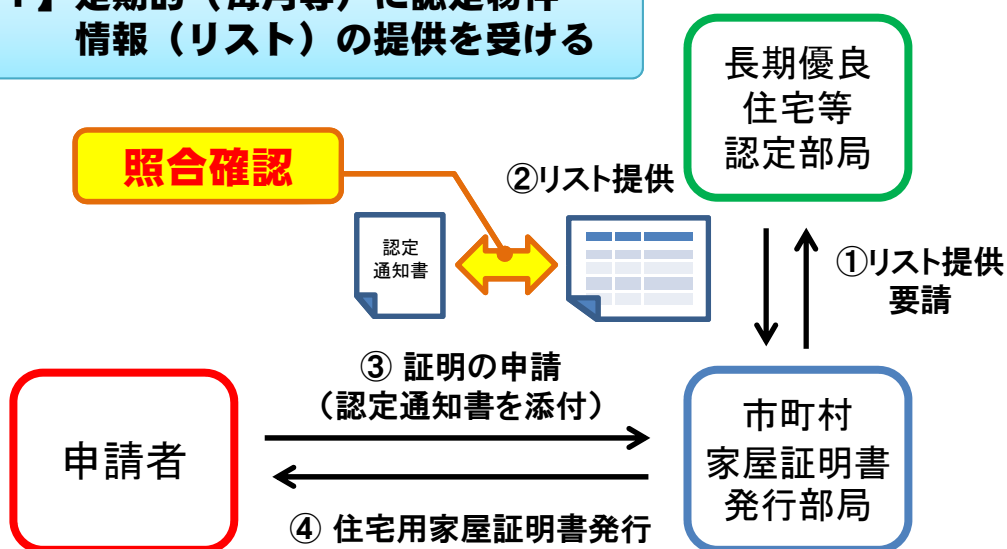
＜制作者＞      一般社団法人 住宅性能評価・表示協会



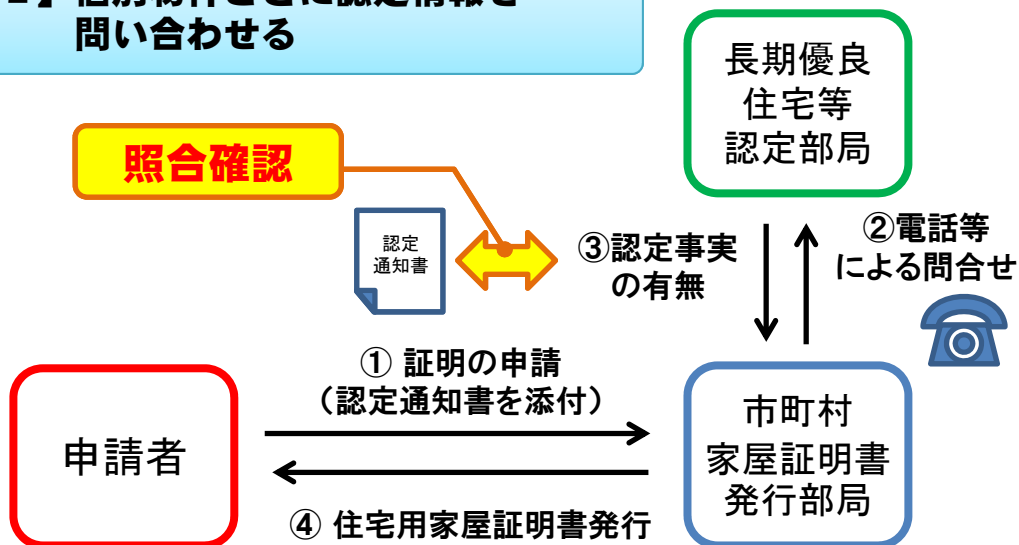
## 2. 長期優良住宅等認定部局が持つ認定物件情報の提供を受け、認定を受けていることを確認してください。

以下いずれかの方法により、**長期優良住宅等認定部局が持つ認定物件情報の提供**を受け、正規に認定を受けていることを照合確認してください。

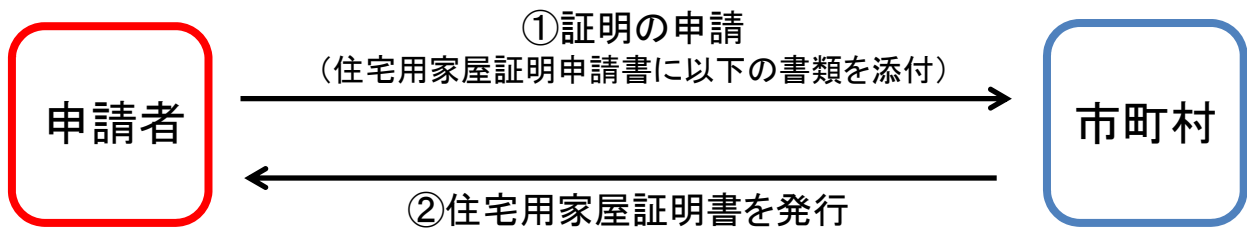
### 【方法1】 定期的（毎月等）に認定物件情報（リスト）の提供を受ける



### 【方法2】 個別物件ごとに認定情報を問い合わせる



## (参考)住宅用家屋証明書発行の手続きフロー(認定住宅の場合)



### I. 個人が新築した住宅用家屋の場合の確認事項

- ①所在地: 以下のいずれかの書類で確認
  - ◆確認済証及び検査済証(建築確認が無い家屋の場合は建築工事請負書、設計図書その他の書類)
  - ◆登記事項全部証明書
  - ◆登記完了証
  - ◆登記済証
- ②建築年月日(新築後1年以内に登記が必要): ①に同じ
- ③用途:
  - ◆専用住宅家屋の場合は①に同じ
  - ◆専ら個人の住宅の用に供する家屋(床面積の90%超が住宅である店舗併用住宅等)の場合は、以下のいずれかの書類で確認
    - ・住民基本台帳の写し
    - ・住民票の写し又は申立書
- ④床面積(50㎡以上): ①に同じ
- ⑤区分建物の耐火性能: 以下のいずれかの書類で確認
  - ◆確認済証及び検査済証
  - ◆設計図書
  - ◆建築士の証明書
  - ◆上記以外でも例えば登記事項証明書の構造欄の記載により明らかな場合は登記事項全部証明書、登記完了証、登記済証等でも可
- ⑥認定住宅であること:
  - ◆申請書の副本及び認定通知書の写し

①～⑤は  
一般住宅と  
同じです

前述の通り、通知書の原本確認、認定物件情報との照合を実施して下さい



## Ⅱ. 個人が取得した建築後使用されたことのない住宅用家屋の場合

- ①所在地: 以下のいずれかの書類で確認
  - ◆確認済証及び検査済証(建築確認が無い家屋の場合は建築工事請負書、設計図書その他の書類)
  - ◆登記事項証明書
  - ◆登記完了証
  - ◆登記済証
- ②取得年月日(取得後1年以内に登記が必要): 以下のいずれかの書類
  - ◆売買契約書
  - ◆売渡証書
  - ◆代金納付期限通知書
  - ◆上記以外の取得年月日が確認出来る書類でも可
- ③建築後使用されたことのないこと: 直前の所有者又は代理・媒介をした宅地建物取引業者の証明
- ④用途:
  - ◆専用住宅家屋の場合は①に同じ
  - ◆専ら個人の住宅の用に供する家屋(床面積の90%超が住宅である店舗併用住宅等)の場合は、以下のいずれかの書類で確認
    - ・住民基本台帳の写し
    - ・住民票の写し又は申立書
- ⑤床面積: ①に同じ
- ⑥区分建物の耐火性能: 以下のいずれかの書類で確認
  - ◆確認済証及び検査済証
  - ◆設計図書
  - ◆建築士の証明書
  - ◆上記以外でも例えば登記事項証明書の構造欄の記載により明らかな場合は登記事項全部証明書、登記完了証、登記済証等でも可

①～⑥は  
一般住宅と  
同じです

### ⑦認定住宅であること: 申請書の副本及び認定通知書の写し

前述の通り、通知書の原本確認、認定物件情報との照合を実施して下さい