

国住生第 630 号
国住指第 3375 号
平成 24 年 12 月 4 日

各都道府県住宅・建築主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

建築指導課長

都市の低炭素化の促進に関する法律等（低炭素建築物に係る部分）の施行について（技術的助言）

都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号。以下「法」という。）は、平成 24 年 9 月 5 日に公布され、同年 11 月 30 日には、都市の低炭素化の促進に関する法律の施行期日を定める政令（平成 24 年政令第 285 号）及び都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成 24 年政令第 286 号。以下「令」という。）が、同年 12 月 3 日には、都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則（平成 24 年国土交通省令第 86 号。以下「施行規則」という。）が、また、本日付けで、都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針（平成 24 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 118 号）、建築物に係るエネルギーの使用の合理化の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成 24 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 119 号。以下「認定基準」という。）及び都市の低炭素化の促進に関する法律施行令の規定により、低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものを定める件（平成 24 年国土交通省告示第 1393 号。以下「容積率特例対象告示」という。）がそれぞれ公布され、いずれも本日付けで施行されることとなった。

法において、低炭素建築物の普及の促進のための措置として、法第 54 条第 1 項第 1 号に基づき、所管行政庁が低炭素建築物新築等計画（以下、単に「計画」という。）を認定する制度が創設された。この認定制度の運用について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知する。

貴職におかれては、法に基づく低炭素建築物の普及の促進の重要性にかんがみ、法の的確かつ円滑な施行に遺漏のないよう留意の上、適切な運用をお願いする。

また、管内の所管行政庁に対してもこの旨を周知されるようお願いする。

記

1. 計画の認定に係る審査体制整備等について

法第 54 条第 1 項に基づく計画の認定(法第 55 条第 1 項に基づく変更の認定を含む。以下同じ。)の審査においては、市街化区域等内の判断、法第 60 条に基づき容積率特例を受ける場合の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないこととする床面積の取扱い、法第 54 条第 5 項に基づき建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項の規定による確認済証が交付されたとみなされる建築確認手続の特例等について、あらかじめ関係部局間において、申請者等に不必要な負担が生じることがないように、運用の際に情報交換を行うなど円滑な審査の実施を図るとともに、申請者等に対しては申請手続の周知に努められたい。

2. 認定手数料の徴収について

計画の認定に当たっては、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 227 条及び第 228 条の規定に基づき、条例に定めることにより手数料を徴収することができるため、手数料を徴収しようとする所管行政庁においては、所要の手数料を徴収するために、手数料条例の改正等を行うとともに、その内容の周知に努められたい。

3. 登録建築物調査機関等を活用した計画の認定に係る技術的審査等の実施について

所管行政庁における計画の認定に係る審査事務を合理的かつ効率的に行うためには、技術的能力のある外部の機関を活用することが考えられる。

具体的には次に掲げる機関等のうち、審査の中立性を確保する観点から、業として、建築物を設計し若しくは販売し、建築物の販売を代理し若しくは媒介し、又は新築の建設工事を請け負う者に支配されていないものを想定している。

(1) 住宅のみの用途に供する建築物又は複合建築物における住戸が認定対象の場合

- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和 54 年法律第 49 号)第 76 条第 1 項に規定する登録建築物調査機関
- ・住宅の品質の確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)第 5 条第 1 項に規定する登録住宅性能評価機関

(2) (1)以外の建築物が認定対象の場合

- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律第 76 条第 1 項に規定する登録建築物調査機関
- ただし、当該所管行政庁の区域において業務を行う登録建築物調査機関の数が不十分であると認められる場合には、住宅性能評価を実施しているなど、省エネルギー性能の審査能力がある中立性のある機関の活用も考えられる。

なお、計画の認定に際し手数料を徴収することとしている場合において、所管行政庁への認定の申請に先立って、上記機関等による技術的審査を受けたものについては、認定手数料を減額する等適宜配慮されたい。

4. 認定申請書の様式について

計画の認定申請に当たっては、施行規則様式第五第二面以降の面について、必要事項の全てが記載されていることを条件に別の書面をもって代えることが可能である。

この場合、所管行政庁は、当該別の書面に必要事項の全てが記載されていることを確認する必要があるが、別の書面の記載事項のいずれが認定申請における必要事項かを明示するよう申請者に求めるなど、審査の合理化を図ることが必要である。また、事項名が同一であっても、申請書の記載内容として不十分なものとなる場合は、申請者に当該記載内容の訂正を求める必要がある。

5. 添付図書の追加又は省略等について

施行規則第41条第1項及び第3項に基づき、所管行政庁が必要と認める図書及び不要と認める図書を定めることができるため、当該図書を定めた場合には、計画の認定を申請しようとする者等に対してその旨を十分に周知されるよう努められたい。

6. 着工時期に関する運用について

計画の認定は、着工前に申請されたものが対象となる。なお、着工前に申請があり、受理されている場合、認定が着工後となることは差し支えない。ただし、申請を取り下げて再度申請を行う場合は、その時点で新たに申請がなされたものと取り扱われ、それが着工後であった場合には認定することができなくなるため、十分留意されたい。

7. 認定基準について

(1) 一次エネルギー消費量計算及び外皮性能計算における例外措置について

認定基準において、建築物の一次エネルギー消費量又は外皮性能の基準と同等以上の性能を有することが計算により確かめられた場合等には、その方法によることができると規定されており、技術の開発・進展に伴う知見や実績の蓄積等に応じて、順次示していく予定である。

なお、建築物の一次エネルギー消費量を総合的に算出できる方法等としては、例えば建築物総合エネルギーシミュレーションツール「BEST」等が一定の知見や実績の蓄積がなされていると考えられるので、執務の参考とされたい。

(2) 建築物の低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準について

認定基準Ⅱの第2において、建築物の低炭素化の促進のために誘導すべきその他の基準のうち、低炭素化のための選択的な措置に替わるものとして、所管行政庁が、建築物の総合的な環境性能評価に基づき、標準的な建築物と比べ低炭素化に資するものを認める場合を規定している。

この規定は、これまで一部の所管行政庁において独自に建築物の総合的な環境性能を評価する取組を進めてきたことを踏まえたものであり、地域の主体的な取組を促す観点から積極的に活用されたい。

なお、標準的な建築物と比べて低炭素化に資する建築物を評価する制度として、例えば、建築環境総合性能評価システム「CASBEE」に基づく環境効率BEEのランクがA以上や、ライ

フサイクルCO₂（温暖化影響チャート）のランクが☆☆☆以上を取得しているものなどが考えられるので、執務の参考とされたい。

(3) 計算支援プログラムについて

建築主等が低炭素建築物の認定基準への適合性を確認するために必要な一次エネルギー消費量の基準値及び設計値の算出を可能とする計算支援プログラムについては、国土技術政策総合研究所及び独立行政法人建築研究所がこれを整備し、広く利用に供することとしているので、執務の参考とされたい。

8. 構造計算適合性判定について

法第 54 条第 5 項の規定により、建築確認申請を併せて行い認定を受けた計画については、建築基準法第 6 条第 1 項の規定による確認済証の交付があったものとみなされるため、建築確認の手続の一環としての構造計算適合性判定についても不要となる。

これについて、計画の認定の申請を受けた所管行政庁においては、建築基準法において構造計算適合性判定制度が導入された趣旨にかんがみ、認定のための審査に加え、構造計算適合性判定に準じた審査を行うなどの確な運用を図られたい。

9. 認定を受けた計画の変更について

計画の認定を受けた計画において、増築、改築、修繕若しくは模様替又は空気調和設備等の設置若しくは改修を行う場合、竣工後であっても、施行規則第 44 条各号に掲げる軽微な変更を除き、法第 55 条に基づく計画の変更の認定が必要となる。

この場合、変更の認定をするには、変更部分を含めた低炭素建築物の全体の計画が、建築物又は住戸に適用される認定基準に適合していることが必要であるが、変更しない部分の計画については、変更認定の申請時点における計画を用いて審査することとなる。

また、認定建築主（当該認定に係る低炭素建築物が譲渡された場合にあつては、当該低炭素建築物の所有者とする。以下同じ。）が施行規則第 44 条第 2 号に基づき軽微な変更として規定されている建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能を向上させる変更その他の変更後も認定に係る計画が法第 54 条第 1 項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更に該当するかどうかを判断する際には、認定建築主が認定基準に適合する旨を適切な方法で自主的に確認する必要があることを十分に周知されるよう努められたい。

10. 計画に従った新築等の確保について

所管行政庁は、法第 56 条に基づき、認定建築主に対し低炭素建築物の建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、認定された計画に従って新築等の工事等が行われた旨を建築士等が確認した書類等を工事完了時に報告することを求めることにより、適切な報告の徴収を実施されたい。

当該報告の内容については、認定建築主は着工時点から準備する必要があることから、報告の徴収は、施行規則第 43 条に基づく認定の通知（施行規則第 46 条において読み替えて準用する変更の

認定の通知を含む。) と同時に行うことが望ましい。

また、認定建築主が計画に基づく建築物又は住戸を譲受人に譲り渡した場合は、譲渡人又は譲受人に、単独で又は共同して当該建築物又は住戸の名義を変更した旨を所管行政庁に報告することを求めることにより、報告の徴収を実施されたい。なお、この場合において、建築物又は住戸の名義は計画に含まれないことから、計画の変更認定は必要ないこととなる。

1 1. 認定当初より無効となる認定の取消しについて

不適切な申請により認定を受け、認定当初から認定基準に適合しない状態であると認める場合や、認定された計画に従って低炭素建築物の新築等が行われておらず、建設当初から認定基準に適合しない状態であると認める場合であって、改善に必要な措置が行われず法第 58 条の規定により計画の認定を取り消すこととなる場合は、この取消しにより認定は認定当初より無効となる。

上記の取消しを行った場合は、速やかに、その旨を当該認定建築主に通知をするとともに、当該取消しにより認定は認定当初より無効となる旨をあわせて通知されたい。

1 2. 容積率の特例について

(1) 適用対象となる部分について

法第 60 条、令第 13 条及び容積率特例対象告示に基づく低炭素建築物の容積率の特例は、建築物の用途を問わず、低炭素建築物の延べ面積の 20 分の 1 を上限として、以下に掲げる部分に適用される。

① 太陽熱集熱設備を設ける部分

「太陽熱集熱設備」とは、給湯用又は冷暖房用の熱エネルギーとして太陽熱を利用するための集熱設備をいい、太陽蓄熱装置の他、その稼働に必要な機器等を含むものである。ただし、屋根状の集熱器の下を他の用途に供する場合、当該部分の床面積は対象外とする。

② 太陽光発電設備を設ける部分

「太陽光発電設備」とは、太陽光を電気に変換する設備をいい、パワーコンディショナの他、その稼働に必要な機器等を含むものである。ただし、屋根状の太陽電池モジュールの下を他の用途に供する場合、当該部分の床面積は対象外とする。

③ 燃料電池設備を設ける部分

「燃料電池設備」とは、水素及び酸素の化学反応により発電すると同時に、廃熱を給湯、空調等に活用する設備をいい、燃料電池本体の他、その稼働に必要な機器等を含むものである。

④ コージェネレーション設備を設ける部分

「コージェネレーション設備」とは、タービン等により発電すると同時に、廃熱を給湯、空調等に活用する設備をいい、コージェネレーション本体の他、その稼働に必要な機器等を含むものである。

⑤ 地域熱供給設備を設ける部分

「地域熱供給設備」とは、一定地域内の建物群に熱供給設備から、冷水、温水、蒸気等を導管により供給する設備をいい、熱源設備の他、その稼働に必要な機器等を含むものである。

⑥ ヒートポンプ式熱源装置と併せて設ける蓄熱設備を設ける部分

「ヒートポンプ式熱源装置と併せて設ける蓄熱設備」とは、ヒートポンプ式熱源装置により発生した熱を蓄え、給湯、空調等に活用する設備をいい、蓄熱槽の他、その稼働に必要な機器等を含むものである。

⑦ 蓄電池（床に据え付けるものであって、再生利用可能エネルギー発電設備と連系するものに限る。）を設ける部分

「蓄電池（床に据え付けるものであって、再生利用可能エネルギー発電設備と連系するものに限る。）」とは、再生利用可能エネルギー発電設備と連系するものであって、蓄電池本体の他、その蓄電機能を全うするために必要なものとして設けられる付加的な設備を含むものである。

なお、「床に据え付ける」とは、床に据えて動かないように置くことをいい、いわゆる据置型又は定置型の蓄電池を想定している。

⑧ 雨水、井戸水又は雑排水の利用設備を設ける部分

「雨水、井戸水又は雑排水の利用設備」とは、雨水及び雑排水については 80 リットル以上の貯水槽等を有し、井戸水については井戸水を取水する設備等を有し、雨水等を活用することを目的とした設備をいい、貯水槽、取水設備本体の他、その稼働に必要な機器等を含むものである。

(2) 適用範囲について

容積率特例を適用する部分については、壁で囲われた専用室であることを原則とする。ただし、当該設備を設けるために必要な範囲において、他の部分と明確に区画されている場合には、当該部分の床面積を不算入として差し支えない。

(3) 容積率の算定の基礎となる延べ面積の算定方法に係る他の規定との関係について

本特例の適用対象となる部分が、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 4 号及び同条第 3 項に基づき容積率の算定の基礎となる延べ面積に不算入とする部分と重複する場合には、適用対象となる部分の床面積の算定に際し、建築基準法に基づき不算入とされた部分の床面積は含まない。