

総合資源エネルギー調査会省エネルギー基準部会住宅・建築物判断基準小委員会  
／社会資本整備審議会建築分科会住宅・建築物省エネルギー部会  
第2回合同会議 議事要旨

1. 日時：平成17年1月24日（火）10時～12時
2. 場所：国土交通省（合同庁舎2号館低層棟）共用会議室2
3. 出席者：  
総合資源エネルギー調査会省エネルギー基準部会住宅・建築物判断基準小委員会  
松尾委員長、石原委員、井上委員、栗山委員、田辺委員、富田委員  
社会資本整備審議会建築分科会住宅・建築物省エネルギー部会  
村上(周)部会長（議長）、小幡委員、北委員、坂本委員、根津委員、村上(邦)委員、  
矢野委員
4. 議題
  - (1)「建築物に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準」の改正について
  - (2)「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準」等の改正について
5. 議事要旨  
事務局より議題（1）及び（2）について、配布資料を説明。各委員からの質疑応答は概ね以下のとおり。  
（○：委員、●：事務局）
  - 住宅についても新たに届出義務が課されることとなるが、この届出義務違反に対する罰則はどうなっているのか。また、著しく不十分な場合の指示、公表の基準は各所管行政庁に任されるのか。
  - 届け出しなかった場合や虚偽の届出があった場合などの届出義務違反については、50万円以下の罰金という罰則規定を設けている。また、省エネ措置が著しく不十分かどうかの判断については、現行では1割以上水準が劣る場合に指示をすることを想定しているが、特段、法令上で基準を規定してはいない。実際の運用は個別の判断が生じることもあり、それぞれの所管行政庁に委ねている。
  - 住宅に係る設計及び施工指針の対象は、2,000㎡以上の住宅か。
  - 面積は特段関係なく、1戸建て住宅も含めて対象である。
  - 改正省エネ法の75条4項で「定期的に、その届出に係る事項に関する当該建築物の維持保全の状況について、所管行政庁に報告しなければならない。」とされているが、「届出に係る事項」とは、具体的にはどのような事項か。また、維持保全の状況を定期的に報告させることとされているが、報告させる項目をどれを選ぶかというのは極めて大きな問題。届出の時点では建物がまだ建っていないので、こういう使用状況であれば、こういう建物のエネルギー使用量になるという計算を出す。ところが、建設後

は実使用量を把握可能であり、例えば運転時間が極めて長いビルになってしまったとか、データセンターが入ってしまったという場合に、当初の計算から増えていたり、減っていたりしたら、間違っていたと認めるのか。維持保全の項目の選び方が今後の省エネ対策に非常に重要。

- 届出内容は省令で規定することとしており、現在検討中。実際の消費量など定量的な内容を届出させる予定はない。新築の際の届出内容は、ビルで言えばP A Lはいくら、設備はこういう省エネ効率の機器を導入するなどで、実際に年間のエネルギー消費量がいくらなのかというところまでは求めていない。このため、定期報告の際も、当初の性能が落ちないように適切に維持保全されているかという観点にとどめざるを得ない。
- そうだとすると、先ほどの著しく不十分かどうかの判断基準である1割以上水準が劣る場合についてはどう考えているのか。
- 例えば古いマンションの外壁や天井、屋根を大幅に改修するような場合には、今回の法改正により、届出義務が課せられることとなる。改修する場合についても、現行定めている省エネ基準を満たしてくださいというのが要求水準。古いマンションであっても現在の新築と同じような性能を満たしてくださいというのがまず努力義務でかかる。この改修の際の省エネ措置を届出してもらおうが、どうしても古いマンションであるので、なかなか現行の水準までは到達しないということが起こりうる。このような場合に、せっかく屋根や外壁を改修するのであれば、例えば昭和50年代と同じような断熱性能のままというのではなく、現行の水準とまではいかなくとも、平成4年の基準など、もう少し努力しましょうという指示を所管行政庁からしてもらおう。
- 大規模修繕の場合に、省エネ措置が著しく不十分かどうかという判断をどういうふうにするのかというのは、多分同じような基準では難しいのではないかと。省エネ措置が著しく不十分な場合には指示、公表だけで、罰則はかからないが、ある程度の基準はあった方がよいだろう。先ほどの話では、例えば1割不足など一律の基準を設けることは難しいだろうが、透明性とか予測可能性などを考えれば、ゆるやかな基準でもあった方がよい。
- 届出をしない場合にはどのような措置がとられるのか。
- 届出をしないなどの届出義務違反については、50万円以下の罰金が設けられている。
- 維持保全状況に係る定期報告では、エネルギーの使用量とか使用実態の報告を求めるのか。改修や新築の際に省エネ措置を講じても、その後いいかげんだとザルになってしまう。今回の議論と直接関係ないが、建築基準法の定期報告で補完すれば、実効が上がるのではないかと。
- 建築基準法の定期報告は建築基準法で求めている内容についての報告であるので省エネ法の観点とは違う。ただ、逆に建築基準法に基づく定期報告を出したばかりなのに、また、省エネ法で維持保全状況を調査をしなければいけないという部分でユーザーの方が齟齬を来すというようなことにはならないようにとは考えているが、省エネ法と建築基準法では観点や目的が違う。建築基準法の定期報告であれば、エレベーターやエスカレーターの安全基準をちゃんと点検しているかということであり、省エネ法で報告いただくものとは違う。

- 経産省では、エネルギー消費量の定期報告をとっているのか。
- 一定規模エネルギーを消費している工場・事業場をエネルギー管理指定工場として指定し、エネルギー消費量に関する定期報告を求めている。
- 今の意見に関連して、効率が上がったけれども、エネルギー消費量やCO<sub>2</sub>排出量が増えてしまうということはあって、リバウンドといわれている。例えば、公団住宅などで結果的に冷暖房が増えているということはよくある話。設備の効率を高めるということだけを指標にすると、エネルギー消費量も増大するところで運転する方がいいということもあるので、この点についても注意喚起することも必要。
- 届出をした場合に省エネ性能を表示することを検討できないか。そうすれば、REITや証券化のときに、有利な条件として考慮されやすくなる。また、需要側も、マンションを選ぶ際に「このマンションはいいマンションだ」となり、全体に表示していないと恥ずかしいという雰囲気となる。そういったことができれば、大変いい建物の建築が進むだろうと考えるので、ご検討いただきたい。
- 品確法の性能表示をつけて売るということになるのだろう。「省エネ基準適合」とアピールしていただくのもよい。
- パブリック・コメントでは、住戸毎に設置される設備・機器に関していろんなご意見があったが、次のステップとしては、住戸の設備についての判断基準ということになるのではないか。今回は共用設備が対象になっているが、共用設備と住戸ごとの設備・機器のエネルギー消費量の割合はどの程度か。今回の施策がどうインパクトがあるかということについて何かバックデータみたいなものがあれば教えてほしい。共用設備のエネルギー消費実態はあまり公開されていないために実態がわからない。しかも建物の特性によって非常に違うと思われるので、ぜひ教えてほしい。
- 共用設備については、ご指摘のように、研究所でもこれからデータを集めることができると考えているところ。
- 今回住宅の共用設備について基準を設けるに当たって、基礎となる資料もデータもなかなかない状態で、現行の建築物の基準を借用したというのが実状。
- 超高層住宅のような非常に高級な住宅では共用部分のエネルギーがかなり多いのではないか。
- データはないが、聞いたところでは、1戸当たりのエネルギー消費を計算すると、超高層住宅は共用部分が多く、それに対して中・低層住宅は非常に少なくなっており、ばらつきが顕著。超高層住宅の一部では機械式の駐車場を持つなど、駐車場関連のエネルギー消費が多いと思われる。一方、普通の中・低層住宅ではほとんど駐車場は屋外にある。そういった実態を調べておく必要がある。
- 中・高層住宅の場合には、エレベーターによる移動などいわば外のインフラを内に取り込んでいるから共用部分のエネルギー消費が多いのは当然というところがある。超高層住宅で多いから一方的に悪いのではなく、サービスの実態を踏まえて評価することが必要。
- 建築物に係る省エネ措置の届出が義務化されてから、7割程度が基準を達成しているということだが、逆に残りの3割が達成していない。その未達成のものは指導するところまで至らないものなのか、大幅に足りないというものもあるのか。また、その

7割というのは、指導などを行った上で7割になっているのか、それとも、放っておいても達成しているのか。

- 年間3,000件強の届出のうち四十数件の指示をしており、割合は1%程度。それによって概ねどの案件も基準の9割以上に性能が向上し、結果的にフローの7割が達成している。未達成の3割は90から100%の間の水準にあるものなどであると理解している。

(今後の予定)

住宅及び建築物に係るエネルギーの使用の合理化に関する判断の基準等の改正案については、所要の修正を行った上で、経済産業省と国土交通省から告示として決定される予定であり、修正については議長に一任されることとなった。また、判断基準に関する解説書なども整備する予定。