

各都道府県住宅・建築主務部局長 殿  
各指定都市住宅・建築主務部局長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長

(印影印刷)

**建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する  
法律の施行について（技術的助言）**

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第 4 号。以下「改正法」という。）が令和元年 5 月 17 日に公布され、同年 11 月 16 日に施行されることとなった。また、改正法の一部については、公布の日から起算して 2 年を超えない範囲内において施行することとされている。

また、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和元年政令第 150 号）、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の一部を改正する省令（令和元年経済産業省令・国土交通省令第 3 号）及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和元年国土交通省令第 43 号）並びに関係告示の一部について、同年 11 月 16 日に施行されることとなった。

については、令和元年 11 月 16 日に施行される改正法による改正後の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「法」という。）、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の一部を改正する省令による改正後の建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成 28 年経済産業省令・国土交通省令第 1 号。以下「基準省令」という。）及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則の一部を改正する省令による改正後の建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則（平成 28 年国土交通省令第 5 号。以下「施行規則」という。）の運用並びに改正法の公布後 2 年以内に施行される事項の円滑な施行のための所要の準備について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 号の 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ので、その運用及び準備に遺憾なきようお願いする。

貴職におかれては、貴管内の所管行政庁に対してもこの旨周知方をお願いする。

なお、各登録建築物エネルギー消費性能判定機関の長に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

## 第1 届出義務制度の合理化（法第19条第4項、法附則第3条第5項関係）

### 1. 届出に併せて提出することができる評価書の明示（施行規則第13条の2第1項関係）

施行規則第13条の2第1項に規定する登録建築物エネルギー消費性能判定機関又は登録住宅性能評価機関が行う建築物のエネルギー消費性能（以下「省エネ性能」という。）に関する評価とは、それぞれBELS（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号）に基づき一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運用する建築物省エネルギー性能表示制度をいう。）による評価書等又は住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号。以下「品確法」という。）第6条に規定する設計住宅性能評価書（以下「評価書」という。）が該当する。

なお、共同住宅の各住戸について作成された評価書は、当該共同住宅の全住戸に関する情報を集約して記載すること等により、当該評価書に記載すべき事項の全てが明示された別の書面をもって代えることができることとする。

### 2. 評価書が提出された場合の添付図書の省略と添付図書の明確化（施行規則第12条、第13条の2関係）

届出に併せて評価書が提出された場合、届出がされた計画に記載された建築物の省エネ性能の確認が不要となることに伴い、当該確認に必要な図書の添付が不要となる。このため、従来の届出に係る添付図書の明確化と併せて、評価書が提出された場合の添付図書についても施行規則に規定することとしている。具体的には、従来の届出に係る添付図書は、施行規則第1条の表に規定する図書のうち「設計内容説明書」を除いたものとし、評価書が提出された場合の添付図書は、従来の届出に係る添付図書のうち省エネ性能の確認に必要な図書を除くこととする。

なお、外皮基準（基準省令第1条第1項第2号イに規定する基準をいう。）又は一次エネルギー消費量基準（同項第1号又は同項第2号ロに規定する基準をいう。）いずれかのみに適合する建築物である旨の評価書が提出された場合は、届出期限を短縮することはできないが、所管行政庁は、施行規則第12条第1項に基づき、所管行政庁が必要と認める図書として当該評価書を添付図書に追加し、同条第4項に基づき、所管行政庁が不要と認める図書として各種計算書等を定めることで、これらの添付を不要とすることができると考えられる。

### 3. 届出義務制度の合理化に伴う指示等の実施の要請（法第19条第2項関係）

届出義務制度の合理化を通じて、所管行政庁の業務の効率化を進めることにより、所管行政庁の業務負担を軽減し、建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）に適合しない建築物への対応の強化につなげるものとする。

具体的には、省エネ基準に適合しない全ての建築物の建築主を対象に、当該基準への適合に向けた計画の再検討の指導・助言等を行うとともに、著しく省エネ性能が低い建築物（原則として、省エネ基準に適合しない建築物であって、地域ごとに、当該地域における新築の建築物（届出義務制度の対象となるものに限る。）の約9割が満たす省エネ性能の水準に達していないものが該当すると考えられる。）の建築主を対象に、計画の変更

の指示等を行うことを通じて、省エネ基準への適合の推進に努められたい。

なお、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針（平成 28 年国土交通省告示第 609 号）」の一部を改正し、この旨記載することとしている。

## 第 2 認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の容積率の特例の拡充（法第 29 条第 30 条及び第 35 条第 2 項関係）

### 認定対象及び認定に係る手続き

計画の認定対象及び認定に係る手続きについては、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の施行について（技術的助言）（平成 28 年 4 月 1 日付け国住建環第 1 号・国住指第 10 号）において示しているところであるが、複数建築物の認定においては、次の事項に関して取扱が異なるため留意されたい。

#### (1) 着工時期に関する運用について

従来の単体の建築物の計画の認定を受けた場合、当該建築物に対して容積率の特例が受けられることとなるが、容積率規制に係る事項については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条に規定する建築確認において着工前に適合性が確認されることから、着工後に認定を申請することは一般的には想定されていない。

一方、複数建築物の認定を受けた場合には、申請建築物に対して容積率の特例が受けられることのほか、一次エネルギー消費量の算出のために用いるエネルギーの量を熱量に換算する係数（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法を定める件（平成 28 年国土交通省告示第 265 号）別表第 1 に掲げる数値をいう。）が合理化される。このため、他の建築物の省エネ性能の向上を図るためなどの場合には、申請建築物の着工後であっても認定の申請がなされうることに留意されたい。

#### (2) 計画に記載することができる他の建築物について

複数建築物の認定の申請にあたっては、計画に他の建築物に関する事項を記載することができることとしているが、一の建築物から当該建築物以外の建築物に対して熱又は電気を供給することとしている場合には、熱又は電気の供給を受ける建築物のうち、任意の建築物を他の建築物として計画に記載することができると考えられる。

#### (3) 複数建築物の省エネ性能に係る計算支援プログラムについて

建築主等が省エネ基準等への適合性を確認するために必要な外皮性能及び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国立研究開発法人建築研究所がこれを整備しているところであるが、複数建築物の認定制度の創設に伴い、申請建築物及び他の建築物の省エネ性能を一体的に評価し、かつ建築物ごとの省エネ性能も評価できるよう当該計算支援プログラムを整備したので、執務の参考とされたい。

### 第3 建築物エネルギー消費性能基準等の見直し

#### 1. 簡易な省エネ性能の評価方法の追加（基準省令第1条、第4条、第5条、第12条関係）

##### (1) モデルを用いた簡易な評価方法の名称について

改正法による届出義務制度の合理化及び評価・説明義務制度の創設に伴い、共同住宅、戸建住宅及び小規模建築物について、モデルを用いた簡易な評価方法（以下それぞれ「フロア入力法」、「モデル住宅法」及び「小規模版モデル建物法」という。）を追加することとした。

なお、モデル住宅法は、簡易計算シート（国立研究開発法人建築研究所 HP に掲載予定。）を用いて外皮性能及び一次エネルギー消費性能についてともに評価する方法のことをいい、外皮面積を用いない計算方法（基準省令第1条第1項第2号に規定する「国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法と認める方法」に該当するものをいう。）並びに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より省エネ性能を評価する方法については、モデル住宅法には該当しないため留意されたい。

##### (2) 簡易な省エネ性能の評価方法の各制度への適応の可否について

フロア入力法、モデル住宅法及び小規模版モデル建物法は、簡易に省エネ基準への適否を判断することを目的に構築していることから、省エネ基準への適否に係る制度（適合義務制度、届出義務制度、評価・説明義務制度、基準適合認定表示制度）にのみ活用できる（別紙参照）。

また、今回新たに追加した共同住宅の外皮性能の住棟評価は、全住戸の平均の性能で評価する方法であり各住戸の性能を評価できるものではないことから、一定の省エネ性能を有する住戸に対する税制特例措置の適用基準となっている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「エコまち法」という。）第54条に規定する認定及び一戸建ての住宅又は共同住宅等のうちの住戸を対象とする品確法第5条に規定する住宅性能評価については活用できないこととした。

##### (3) モデルを用いた簡易な評価方法の運用開始時期について

簡易な評価方法に用いることとした基準省令第1条第1項第2号イ(2)(i)、(ii)及び同号ロ(2)にそれぞれ規定する国土交通大臣が認める外皮性能モデル住宅、外皮性能モデル共同住宅及び一次エネルギー消費量モデル住宅については、フロア入力法に係るものを令和2年4月を目処に、モデル住宅法に係るものを令和3年4月を目処に示す予定としている。なお、小規模版モデル建物法に係る簡易な評価方法については、同項第1号ロに規定する国土交通大臣が認める一次エネルギー消費量モデル建築物として令和3年4月を目処に示す予定としている。

#### 2. 気候風土適応住宅の仕様の例示（基準省令附則第2条関係）

基準省令附則第2条に基づき、地域の気候及び風土に応じた住宅（以下「気候風土適応住宅」という。）であることにより基準省令第1条第1項第2号イに適合させることが困難で

あるものの基準を、地域の気候及び風土に応じた住宅であることにより建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令第1条第1項第2号イに適合させることが困難であるものとして国土交通大臣が定める基準を定める件（令和元年国土交通省告示第786号）により新たに定めた。

本告示は、同告示第1項第1号による国が定める基準と同項第2号又は第2項による所管行政庁が定める基準とで構成されている。所管行政庁は、各地域の自然的社会的条件の特殊性により、国が定めた要件のみでは、気候風土適応住宅と認められない場合において、同告示第1項第2号に基づき、国が定めた要件に必要な要件を付加することができることとした。また、同告示第2項に基づき、国が定めた要件と同等であると認められる要件を別に定めることができることとした。具体的には、各地域において独自に供給されている地域の気候及び風土に応じた特徴を備えた住宅の仕様等を国が定める要件と同等のものとして定めることが考えられる。また、改正前の基準省令附則第2条に基づき認定の基準を定めている所管行政庁、又は、認定の基準の検討を進めていた所管行政庁におかれても、同告示第2項に基づき当該基準を定めることが考えられる。

所管行政庁におかれては、各地域の自然的社会的条件の特殊性を踏まえ、地域ごとの気候風土適応住宅の要件を検討することが望ましい。この場合において、所管行政庁が地域の気候及び風土に応じた住宅であることにより外皮基準に適合させることが困難であると認める際の判断について（技術的助言）（平成28年3月31日付け国住建環第65号）が参考となると考えられる。

### 3. 地域の区分等の見直し（基準省令第1条関係）

建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等を定める件（平成28年1月29日国土交通省告示第265号）別表第10に掲げる地域の区分の見直しは、令和元年11月16日から施行することとしているが、地域の区分が変更となる地域においては、省エネ基準が強化される場合があることから、経過措置として、令和3年3月31日までは従前の地域の区分により省エネ性能を評価できること等とした。地域の区分が変更される地域の所管行政庁におかれては、貴管内の建築士等に対してこの旨周知方お願いする。

また、建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層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12月4日経済産業省・国土交通省・環境省告示第119号）別表第4に規定する地域区分においても同様に見直し（経過措置を含む。）を行っている。

なお、基準省令第2条及び第4条に規定するエネルギー利用効率化設備として太陽光発電設備等を用いる場合の日射に関する地域の区分についても、見直し（経過措置を含む。）を行っていることから、当該設備等を用いることとしている建築物エネルギー消費性能確保計画（法第12条第1項に規定するものをいう。）等が提出等された場合には、その点留意されたい。

#### 第4 認定手数料に係る条例改正の検討

法第30条に規定する建築物エネルギー消費性能向上計画の認定、法第36条に規定する建築物のエネルギー消費性能基準に適合している旨の認定及びエコまち法第54条に規定する低炭素建築物新築等計画の認定に係る審査については、地方自治法第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こととされている。

改正法により創設された複数建築物の認定において手数料を徴収しようとする所管行政庁及び基準省令の改正により創設された簡易な評価方法について現行の詳細な評価方法に比べ手数料を減額して徴収しようとする所管行政庁におかれては、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。

#### 第5 改正法公布後2年以内の施行の準備

##### 1. 適合義務制度の対象拡大に伴う審査体制の整備等（法第11条関係）

改正法第2条の規定により法第11条に規定する適合義務制度の対象を拡大し、改正法公布後2年以内に施行することとしている。これを踏まえ、所管行政庁及び改正法第2条の規定による改正後の建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「第2号新法」という。）第15条第1項に規定する登録建築物エネルギー消費性能判定機関におかれては、改正法公布後2年以内の施行の日（令和3年4月予定）から、第2号新法第12条第1項に規定する適合性判定の事務が円滑に運用されるよう、実施体制の整備等に努められたい。

また、第2号新法の施行の前においても、施行の日後に適合性判定を受けようとする者等からの適合性判定に係る相談に対応することができるよう、所要の準備を進められたい。

##### 2. 地方公共団体の条例により省エネ基準の強化（法第2条関係）

第2号新法第2条第2項により地方公共団体は、条例で、省エネ基準に必要な事項を付加することができることとし、当該規定は、改正法公布後2年以内に施行することとしている。地方公共団体は、省エネ基準を強化する条例を策定する場合には、関連する事業者等の意見も踏まえ内容を検討するとともに、同事業者等に対して、強化される省エネ基準の内容について周知徹底を図り、十分な経過措置を確保することが重要である。

また、貴管内の地方公共団体に対してもこの旨周知方願います。

以上

## 各制度において使用可能な計算方法・ツール

		計算方法・ツールの通称		運用開始 (予定)	建築物省エネ法					エコまち法	品確法
					適合義務	届出義務 説明義務	住宅トップランナー	向上計画認定	表示認定	低炭素認定	性能評価
非住宅建築物	外皮	標準計算	標準入力法《BPI》	公開済み				●		●	
		簡易計算	モデル建物法《BPIm》	公開済み				●		●	
	一次エネ	標準計算	標準入力法《BEI》	公開済み	●	●		●	●	●	
		簡易計算	モデル建物法《BEIm》 小規模モデル建物法《BEIs》 (300㎡未満限定)	公開済み 2021.4	●	●		●	●	●	
戸建住宅	外皮	標準計算	外皮計算用Excel	公開済み	△	●	●	●	●	●	●
		仕様確認	仕様基準	公開済み	△	●	—	—	●	—	● (等級4のみ)
	一次エネ	標準計算	WEBプログラム	公開済み	△	●	●	●	●	●	●
		仕様確認	仕様基準	公開済み	△	●	—	—	●	—	● (等級4のみ)
	外皮・一次エネ	簡易計算	モデル住宅法 《簡易計算シート》	2021.4	△	●	—	—	●	—	—
共同住宅等	外皮	標準計算	【住戸評価】(各住戸) 外皮計算用Excel	公開済み	△	●	●	●	●	●	●
		標準計算	【住棟評価】(全住戸平均) 外皮計算用Excel	2019.11	△	●	●	●	●	—	—
		仕様確認	仕様基準	公開済み	△	●	—	—	●	—	● (等級4のみ)
	一次エネ	標準計算	WEBプログラム	公開済み	△※1	●※1	●※1	●※1	●※1	●※1	●
		仕様確認	仕様基準	公開済み	△※2	●※2	—	—	●※2	—	● (等級4のみ)
	外皮・一次エネ	簡易計算	707入力法	2020.4	△※1	●※1	—	—	●※1	—	—

凡例 ●:使用可能 △:複合建築物の場合に評価可能 —:使用不可 赤字:新たに追加する評価方法等

※1:共同住宅等の一次エネの算出にあたっては、住宅部分の設計一次エネ消費量、基準一次エネ消費量(又は誘導基準一次エネ消費量、特定建設工事業者基準一次エネ消費量)の算出において、共用部分(住宅部分のうち単位住戸以外の部分をいう。)を評価しない方法が可能(2019.11.16施行)。

※2:共用部分を計算しない評価方法の追加に伴い、「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準を定める件(平成28年国土交通省告示第266号。上表において「仕様基準」という。)」2(2)を削除。