

○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（平成二十八年国土交通省告示第六百九号）

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

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、国民生活及び産業活動の基盤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。また、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。

こうした中、平成27年（2015年）7月、令和12年度（2030年度）におけるエネルギー需給構造のあるべき姿を示した長期エネルギー需給見通しが策定され、さらに、平成30年（2018年）7月に閣議決定された第5次エネルギー基本計画の中で、その実現を目指すこととされている。長期エネルギー需給見通しにおいては、省エネルギー対策の見通しとして、令和12年度（2030年度）のエネルギー消費量を省エネルギー対策前と比較して約13%削減することが掲げられている。

エネルギー消費量については、産業部門・運輸部門が減少・微増する中、業務・家庭部門において著しく増加し、現在ではエネルギー消費量全体の約3割を占めるに至っており、省エネルギー社会を確立していく上では、業務・家庭部門のエネルギー消費量の削減が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ることから、建築物の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ルギー化のための措置を講じ、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることが必要である。

また、平成27年（2015年）12月に、温室効果ガス排出削減のための国際的な枠組みである「パリ協定」が採択（平成28年（2016年）11月発効）され、同協定を踏まえ、平成28年（2016年）5月に閣議決定された地球温暖化対策計画において、長期エネルギー需給見通しと整合的なものとして、令和12年度（2030年度）の温室効果ガス排出量を平成25年度（2013年度）と比較して26.0%削減する目標が掲げられている。その内訳として、業務その他部門及び家庭部門の温室効果ガス排出削減目標は、それぞれ令和12年度（2030年度）に平成25年度（2013年度）比で約40%削減することとされており、そ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（建築物の備えるべきエネルギー消費性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準をいう。以下同じ。）への適合の推進や既存建築物の省エネルギー改修等により建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることが、今後一層重要となる。さらには、建築物の外壁、窓等の断熱化等は、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もつながることから、居住者等の健康の維持及び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（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措置を定めたものであり、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）と相まって、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、次に掲げる事項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を比較的行いやすく、また、建築物は一旦新築されれば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の向上を図るためには、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、新築の建築物については、建築物エネルギー消費性能基準への適合の確保に向けて、建築物の規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い対策を講じることとする。

このため、本法では、住宅以外の一定規模以上の建築物について、新築時に建築物エネルギー消費性能基準への適合を義務付ける制度（以下「基準適合義務制度」という。）の対象とするとともに、基準適合義務制度の対象となっていない建築物についても、中規模以上のものの新築については届出を義務付ける制度（以下「届出義務制度」という。）の対象とすることとする。

また、これら基準適合義務制度及び届出義務制度に係る建築物以外の建築物（以下「小規模建築物」という。）についても、設計を行う建築士による建築物エネルギー消費性能基準への適合性の評価及び当該評価の結果等についての建築主への説明を義務付ける制度（以下「評価・説明義務制度」という。）の対象とすることとする。

(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、建築物の新築時のエネルギー消費性能の確保に加えて、既存建築物のエネルギー消費性能の向上も重要である。一方で、増改築以外の改修による建築物の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、増改築の場合については、基準適合義務制度、届出義務制度及び評価・説明義務制度によって、その他の改修の場合については、建築物のエネルギー消費性能に係る認定や表示の制度等によってエネルギー消費性能の向上を推進し、支援措置と相まって、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に優れた建築物の整備及び普及促進

国全体のエネルギー消費量を削減するに当たっては、エネルギー消費性能が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。このため、以下の取組を行う。

① ZEH、ZEB、LCCM住宅

新築建築物について、外壁、窓等の断熱性能等の確保及び設備の大幅な効率化を図るとともに、再生可能エネルギーの利用を推進し、年間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）の更なる普及を図る。

これらZEH・ZEBとあわせて、資材製造や建設段階から運用段階までの二酸化

炭素排出量の削減、住宅の長寿命化によりライフサイクル全体を通じた二酸化炭素排出量をマイナスにするLCCM住宅（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅）の普及を目指す。

② 住宅トップランナー制度

特定建築主（自らが定めた一戸建ての住宅の構造及び設備に関する規格（屋根、壁又は床その他の構造の寸法等及び空気調和設備その他の設備の種類等に関する規格をいう。以下②及び第2の2.（4）において同じ。）に基づき一戸建ての住宅を一定戸数以上新築し、これを分譲することを業として行う建築主をいう。以下同じ。）の新築する当該規格に基づく一戸建ての住宅（第3の4.において「分譲型一戸建て規格住宅」という。）及び特定建設工事業者（自らが定めた住宅の構造及び設備に関する規格に基づく住宅を新たに一定戸数以上建設する工事を業として請け負う者をいう。以下同じ。）の新たに建設する当該規格に基づく住宅（第3の4.において「請負型規格住宅」という。）について、それぞれ目標年度においてこれらの住宅のエネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準を設定し、建築物のエネルギー消費性能の向上を図る。

③ 建築物エネルギー消費性能向上計画の認定及び容積率の特例制度

建築物のエネルギー消費性能が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基準（以下「建築物エネルギー消費性能誘導基準」という。）に適合すること等の基準を満たす場合には、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定及び容積率の特例を受けることができることとし、エネルギー消費性能の優れた建築物の普及を図ることとする。

④ 建築物のエネルギー消費性能の表示制度

建築物の建築主や買主及び借主等の消費者が建築物の購入や賃借に当たり、建築物のエネルギー消費性能に関する情報を容易に取得できるよう、建築物のエネルギー消費性能の表示制度の充実及び定着により環境性能の見える化を図ることで、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され、消費者に選択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

建築ストックのエネルギー消費性能の向上を図るためには、建築主等が、その意義及び目標を十分認識して自発的に取り組むことが重要である。

このため、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意義及び目標に関し、建築主等に対する啓発に努めるとともに、建築主等の取組をできる限り支援する観点から、エネルギー消費性能に優れた建築物の建築等（建築物の新築、増築若しくは改築（以下「建築」という。））、建築物の修繕若しくは模様替又は建築物への空気調和設備等の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう。）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、必要な施策を講ずるよう努めることとする。

具体的には、国は、地方公共団体及び関係する団体・機関等と協力して、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、本法の基準及び手続並びに支援制度の周知に取り組むとともに、建築物の設計及び施工、建築物エネルギー消費性能適合性判定等を担う技術者の育成を含め、当該判

定等に係る執行体制の充実及び強化に努めるものとする。

また、エネルギー消費性能に優れた建築物の普及及び啓発の観点からも、国や地方公共団体の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。特に、不特定多数の者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を積極的に表示することにより、建築物のエネルギー消費性能に係る表示の普及に努めるものとする。

建築物のエネルギー消費量を削減するためには、本法に定める建築物のエネルギー消費性能の向上に関する措置とあわせて、建築物の使用者による自主的な省エネルギーのための行動を促すことが重要である。そこで、国は、地方公共団体や設計者、施工者、販売・賃貸事業者等と連携し、建築物のエネルギー消費性能の向上による温室効果ガス排出量の削減の必要性や光熱費の削減の効果などについて、建築物の建築主や買主及び借主等の消費者に対して情報発信を行うよう努めるものとする。この際、建築物のエネルギー消費性能の向上は、光熱費等の削減だけでなく、断熱化による室内の温熱環境の改善、ヒートショックの防止及び壁の表面結露・カビ発生による室内空気質の汚染防止等につながり、ひいては居住者の健康維持や快適性の向上等に資することについて、理解を促すことが必要である。こうした情報発信を進めるため、住宅の断熱性能向上に伴う多様な効果についての検証を進める。あわせて、消費者が物件選択の際に住宅の省エネ性能を容易に把握できるようにするため、住宅情報提供サイト等において、消費者にとってわかりやすい想定光熱費情報を含めた省エネ性能の表示を促す方策の検討を進める。

また、既存建築物のエネルギー消費性能の向上を着実に進めていくためにはエネルギー消費性能を向上させるための改修の実施にあたって、既存建築物のエネルギー消費性能を診断・評価する必要があることから、当該診断・評価を簡易に実施する手法の開発等を進めるとともに、長時間利用する室のエネルギー消費性能を向上させるための改修など部分的・効率的な改修の有効性等について検証しつつ、当該改修を促す方策についても検討を進める。

国及び地方公共団体は、こうした取組を着実に進めることで、業務その他部門及び家庭部門に係る建築物のエネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の削減についての令和12年度（2030年度）の中期目標等の達成を確実なものとする。また、国は、令和32年（2050年）までに80%の温室効果ガスの削減を目指すといった長期的目標の達成も見据え、建築物のエネルギー消費性能に関する実態や設計・施工に係る実態等について継続的に最新の状況を把握し、その状況を踏まえ、制度の不断の見直し等を図ることとする。

2. 本法に定める建築物のエネルギー消費性能の向上のための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とを一体的に講ずることが有効である。

そこで、本法では、建築物の新築時等において、一定のエネルギー消費性能の確保を図るための規制的措置として、（1）基準適合義務制度、（2）届出義務制度及び（3）評価・説明義務制度を設けるとともに、高いエネルギー消費性能を有する住宅の供給促進を図るため、（4）特定建築主の新築する住宅及び特定建設工事業者の新たに建設する住宅について、エネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準に適合させるよう求める制度（以下「住宅トップランナー制度」という。）を設けて

いる。

また、誘導的措置としては、エネルギー消費性能に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の（５）基準適合認定建築物（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建築物をいう。以下（５）②において同じ。）に係る表示制度とともに、エネルギー消費性能に優れた建築物の建築等を誘導するための（６）建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合すること等の基準を満たす場合の容積率の特例を設けている。

（１） 基準適合義務制度

建築物の建築の機会を捉えて、省エネルギー化のための措置を講ずることが効果的であることから、本法では、住宅以外の一定規模以上の建築物の建築をしようとする場合に、建築主に対して基準適合義務を課している。

所管行政庁は、登録建築物エネルギー消費性能判定機関、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第３５号に規定する特定行政庁及び同法第７７条の２１に規定する指定確認検査機関とともに、建築をしようとする建築主に対して、建築確認と併せて建築物エネルギー消費性能適合性判定等の手続が必要となる旨を十分に周知し、確実な実施と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） 届出義務制度

基準適合義務制度の対象となっていない建築物のエネルギー消費量についても、新築建築物全体のエネルギー消費量に占める割合は少なくないことから、本法では、一定規模以上の建築物の建築の際には、建築主による所管行政庁への届出を義務付けている。

その際、建築主が建築物エネルギー消費性能基準に適合していることを証明する登録住宅性能評価機関（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）第５条第１項に規定するものをいう。）等による評価の結果（以下（２）において「評価書」という。）を提出する場合には、届出期限を短縮するとともに、届出に係る手続の簡素化を図ることとする。

所管行政庁は、届出に係る建築物の計画が、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等を行うことができるが、届出に際して評価書が提出される場合は所管行政庁の審査業務の負担が軽減されることから、所管行政庁による建築物エネルギー消費性能基準に適合しない建築物への対応を強化することとする。具体的には、建築物エネルギー消費性能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、著しく建築物エネルギー消費性能が低い建築物（原則として、建築物エネルギー消費性能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割が満たす建築物エネルギー消費性能の水準に達していないものとする）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、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こととする。

（３） 評価・説明義務制度

小規模建築物は、一棟あたりのエネルギー消費量は小さいものの、着工棟数は建築物全体の９割以上を、エネルギー消費量は建築物全体の４割近くを占めることから、そのエネルギー消費性能の向上が不可欠である。

小規模建築物の建築主の多くは建築物エネルギー消費性能を高めることについて潜在的な関心を有するものの、十分な専門的知見がない個人であり、その関心は専門的な知見を有する者からの具体的な説明や提案を受けて初めて顕在化・具体化するという性質を有する。

こうした小規模建築物の特性を踏まえ、本法では、評価・説明義務制度を通じて建築士が関与しながら小規模建築物の建築主の行動変容を促し、建築物エネルギー消費性能基準への適合を推進することとする。

具体的には、建築主が、建築しようとする小規模建築物について建築物エネルギー消費性能基準に適合させるための措置を適切に検討できるよう、建築主から評価・説明を要しない旨の意思の表明があった場合を除き、建築士が、設計した小規模建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性について評価を行うとともに、当該設計の委託をした建築主に対し、当該小規模建築物が建築物エネルギー消費性能基準に適合するか否か及び適合していない場合には建築物エネルギー消費性能の確保のためにとるべき措置について、説明することとする。

(4) 特定建築主の新築する住宅及び特定建設工事業者の新たに建設する住宅に係る措置

特定建築主及び特定建設工事業者（以下（４）において「特定建築主等」という。）においては、エネルギー消費性能に係る標準仕様の整備、建築材料の一括発注等の生産体制が主流となってきており、その供給する住宅の大部分は、自らが定めた住宅の構造及び設備に関する規格に基づく住宅である。特定建築主等は、市場全体の建材の品質・価格形成や施工技術の水準等に与える影響が大きく、エネルギー消費性能の高い建築物の開発・供給を促すことにより、新築住宅全体のエネルギー消費性能の向上を効率的に進めることができる。

こうした点に着目し、住宅トップランナー制度において、特定建築主等を対象として、これらの事業者が供給する住宅のエネルギー消費性能の実態等を踏まえた適切な水準の基準を設定し、エネルギー消費性能の向上を図る。

また、国土交通大臣は、目標年度において当該基準への適合状況が不十分であるなど、エネルギー消費性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、特定建築主等に対して勧告・命令を行うことができることから、特定建設工事業者の供給する住宅の最終的なエネルギー消費性能は建築主が決定することに留意しつつ、勧告の実施等を通じて、制度の効果的な運用に努めるものとする。

(5) 表示制度

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るためには、建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、エネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択されるような環境整備を図ることが重要である。具体的には、信頼性の高い評価指標や第三者の評価による建築物のエネルギー消費性能の表示制度の充実及び普及が有効である。

こうした表示制度の普及により、建築主等に対してインセンティブが付与され、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。

① 販売・賃貸事業者の建築物のエネルギー消費性能の表示に関する努力義務

本法において、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

エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならない旨規定されている。国は、販売・賃貸事業者が、建築物のエネルギー消費性能の表示を行うに当たり、表示することが望ましい項目や表示方法等について、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。）に基づき、消費者が建築物の購入や賃借を検討する際に、エネルギー消費性能を踏まえて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エネルギー消費性能の分かりやすい表示の実施を促進する。

② 基準適合認定表示制度

本法では、建築物エネルギー消費性能基準に適合している旨の認定を受けた場合には、その旨の表示を付することができる制度（基準適合認定表示制度）が設けられている。特に既存建築物については、そのエネルギー消費性能は千差万別であるが、当該表示を付することで当該既存建築物が基準適合認定建築物であることを購入者や賃借人等が一目で認識できることとなる。

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。

(6) 誘導基準適合認定及び容積率の特例

国全体のエネルギー消費量を削減するに当たっては、エネルギー消費性能が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。このため、本法では、複数の建築物の連携により高いエネルギー消費性能を実現しようとする取組を含め建築物エネルギー消費性能が建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合すること等を認定基準とする建築物エネルギー消費性能向上計画の認定（以下（6）において「誘導基準適合認定」という。）及び容積率の特例を設けている。

所管行政庁は、誘導基準適合認定を受けた建築主（以下（6）において「認定建築主」という。）に対し、認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画（以下（6）において「認定建築物エネルギー消費性能向上計画」という。）に基づくエネルギー消費性能向上のための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エネルギー消費性能向上のための建築物の新築等がされることを確保するため、建築等に係る工事が終了した旨の報告を求める等、適切な措置を講ずることが必要である。具体的には、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に従ってエネルギー消費性能向上のための建築物の新築等に係る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を認定建築主に対し求めることとする。

また、国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の表示制度や支援措置等を通じて、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より一層の普及に努めることとする。

なお、建築物エネルギー消費性能誘導基準については、エネルギー需給の実態や目標、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。

(7) 地方公共団体の条例による建築物エネルギー消費性能基準の付加

地方公共団体は、その地方の自然的社会的条件の特殊性により、建築物エネルギー消費性能基準のみによってはエネルギー消費性能を確保することが困難であると認める

場合においては、条例で、建築物エネルギー消費性能基準に必要な事項を付加することができることとする。

3. エネルギー消費性能に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に優れた建築物は、一般的な建築物と比較して新築、取得等に係る費用が一定程度高くなることを見込まれる。エネルギー消費性能に優れた建築物の新築、取得等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に要する費用に係る支援措置の充実に努めることとする。この場合において、既存建築物の断熱化等の躯体の改修は技術的にも容易でないこと、賃貸住宅について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、地域の気候風土によって省エネルギー化の達成のしやすさが異なること等、建築物の特性や地域特性に応じた支援措置が求められていることに留意する。

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に優れた建築物の建築等を行うに当たって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に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に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に努めることとする。

また、本法に定める住宅トップランナー制度とあわせて、住宅事業者の自発的な取組を更に促すため、国は、住宅事業者から自発的に提供された住宅のエネルギー消費性能の向上に係る目標やその達成状況等の情報を集約し、消費者等に分かり易く公表する仕組みを整備す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手法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。

また、本法に基づく国土交通大臣による特殊の構造又は設備を用いる建築物の認定制度について、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。

加えて、建築物のエネルギー消費性能の向上を進める上で、エネルギー消費性能の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、現行の建築物エネルギー消費性能基準ではその効果が十分に評価できていない技術について、そのエネルギー消費性能等に係る調査研究及びデータの収集・蓄積の推進やその成果の普及等に努めるものとする。

国及び関係機関は、各技術におけるエネルギー消費性能の向上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、協力して取り組むとともに、その検証結果等の情報発信等に努めるものとする。

6. 気候風土適応住宅への配慮

伝統的構法の住宅については、断熱が困難な構法を採用していることや比較的大きな開口部を有していること等により、一般的に、建築物エネルギー消費性能基準への適合が困

難な場合がある。

このため、本法では、通風の確保など地域の気候・風土・文化を踏まえた工夫の活用により優れた居住環境の確保を図る伝統的構法による住まいづくりの重要性に配慮し、地域の気候及び風土に応じた住宅については、届出義務制度及び評価・説明義務制度の適用にあたり、建築物エネルギー消費性能基準を一部合理化する措置を講じる。

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

(1) 本法においては、規制措置として、特定建築行為を行う建築主に対しては、基準適合義務が定められているほか、一定規模以上の建築物の建築を行う建築主については届出が義務付けられている。

その他の建築主についても、建築をしようとする建築物について、エネルギー消費性能基準に適合させるために必要な措置を講ずる努力義務が本法において定められている。具体的には、建築をしようとする建築物が建築物エネルギー消費性能基準に適合したものとなるよう、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に優れた空気調和設備等の採用、再生可能エネルギーの利用の推進等を図り、建築物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、次の措置を講ずるよう努めるものとする。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 非住宅建築物については、屋内周囲空間の熱負荷の低減を図るものとし、誘導基準における外皮基準（PAL*）を満たすよう措置を講ずること。
- ⑥ 住宅については、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・国土交通省令第1号）第1条第1項第2号イの外皮平均熱貫流率及び平均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の基準等を満たす措置を講ずるよう努めること。

(2) 建築物の建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。建築物に設けた設備等の性能を適確に発揮できるよう必要に応じ当該設備等の性能の検証（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、次の事項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、管理者又は占有者（以下（2）及び別表2において「所有者等」という。）は、当該建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のため、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を満たすよう努めるとともに、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は、建築物エネルギー消費性能基準に適合する状態が維持されるよう特定建築物の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て表示するよう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を利用する設備の利用、更新等が図られるよう努め、省エネルギーの観点からより適切な運転を実現できるよう、設備等の性能の検証や最適化等を適確に実施し、適切な施工を行うよう努めるものとする。特に、住宅の断熱材の施工に当たっては、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。

また、小規模建築物は、建築物のエネルギー消費性能に関して十分な知識を有していない個人が建築主である場合が多く、建築物のエネルギー消費性能に関する建築主の理解の不足が建築物のエネルギー消費性能向上の課題となっている。一方で、建築主自身が当該建築物の居住者や利用者になることが多く、設計時点における建築主に対する建築物のエネルギー消費性能に関する情報の提供が、建築物のエネルギー消費性能の向上のきっかけとなると考えられることから、評価・説明義務制度の適切な実施を通じて建築主の行動変容を促すよう努めるものとする。この際、あわせて、建築物の使用及び維持保全に係る留意点等について説明することが望ましい。

4. 特定建築主等が講ずべき措置

特定建築主は、分譲型一戸建て規格住宅につき、また、特定建設工事業者は、請負型規格住宅につき、そのエネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準を満たすよう努めることとする。具体的には、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等によるエネルギー消費性能の向上を図るため、適確な建築等を行い、エネルギー消費効率が高くなった空気調和設備等の設置及び再生可能エネルギーの利用の推進等を図り、エネルギー消費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

建築物の販売・賃貸事業者は、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観点から、建築物エネルギー消費性能表示指針に則った表示を行い、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の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6.において同じ。）の製造を行う者は、その製造に係る熱損失防止建築材料につき、製品開発、設計、試作及び量産の各段階において熱の損失の防止に関する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、熱の損失の防止に関する性能の優れた建築材料が普及するよう、当該性能に関する規格の設定、施工の容易性の向上に努めるとともに、建築主、設計事務所、ハウスメーカー、工務店、建築材料製造事業者等に対する熱損失防止建築材料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の基準

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、気密性を確保するための措置を講ずるものとする。

2 防露性能の確保

次の事項に留意し、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ずるものとする。

(1) 表面結露の防止

単位住戸の断熱性能が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、表面結露が発生する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。

(2) 内部結露の防止

断熱材の内部又は断熱材よりも屋外にあって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ずること。

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、室内空気汚染を可能な限り防止するための措置を講ずるものとする。

4 防暑のための通気経路の確保

夏期の防暑のために通風が有効な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日常生活に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

建築物の所有者等は、次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、住宅の維持保全については、躯体（屋根（小屋裏又は天井裏が外気に通じているものを除く。以下同じ。）又はその直下の天井、外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏若しくは天井裏をいう。以下（3）において同じ。）に接する天井、壁、床（地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないもの（以下（3）において「土間床等」という。）を除く。以下同じ。）及び外周が外気等に接する土間床等をいう。）及び開口部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、次に掲げる事項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。

- ① 屋根及び外壁の表面のひび割れ、剥がれ等の有無
- ② 開口部の建具の破損、隙間等の有無
- ③ 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、エネルギーの損失を抑制するために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、エネルギーの損失を抑制するために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、エネルギーの損失を抑制するために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。

- (1) 断熱材は、必要な部分に隙間が生じないように施工すること。
- (2) 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って断熱施工する場合にあっては、当該外壁の上下端部、床、天井又は屋根との取合部に気流止めを設けること。
- (3) 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。
- (4) 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（産業標準化法（昭和24年法律第185号）に基づく日本産業規格（以下「日本産業規格」という。）A9521（建築用断熱材）に規定するもの、日本産業規格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、A種1H、A種2又はA種2H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ものであって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（4）において同じ。）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

層への漏気及び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つては、この限りでない。