

(住宅)省エネ基準・誘導基準・トップランナー基準の水準

	省エネ基準 (適合義務制度)	誘導基準 (性能向上計画認定制度)	トップランナー基準 (住宅トップランナー制度)	
一次省エネ基準 BEI	1.0 ^{※1}	0.8 ^{※2}	建売戸建住宅 注文戸建住宅 賃貸アパート 分譲マンション	0.85 ^{※1} (2020-2026年度) 0.8 ^{※2} (2027年度-) 0.8 ^{※1} (2024-2026年度) 0.75 ^{※2} (2027年度-) 0.9 ^{※1} (2024-2026年度) 0.8 ^{※2} (2027年度-) 0.8 ^{※1} (2026年度-)
外皮基準 U_A 、 η_{AC}	省エネ基準	強化外皮基準	建売戸建住宅 注文戸建住宅 賃貸アパート 分譲マンション	省エネ基準 (2020-2026年度) 強化外皮基準 (2027年度-) 省エネ基準 (2024-2026年度) 強化外皮基準 (2027年度-) 省エネ基準 (2024-2026年度) 強化外皮基準 (2027年度-) 強化外皮基準 (2026年度-)
太陽光発電設備 設置率 ^{※3}	—	—	建売戸建住宅 注文戸建住宅	37.5% (2027年度-) 87.5% (2027年度-)

※1 再エネを含む

※2 再エネを含まない

※3 多雪地域、都市部狭小地、その他周辺環境等により設置が困難な住宅を除くこともできる。

外皮性能の基準値

U_A 、 η_{AC} が「地域の区分」に応じた基準値以下になること

地域の区分		1	2	3	4	5	6	7	8
省エネ基準	U_A	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
強化外皮基準	U_A	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7

省エネ基準(義務基準)・誘導基準の水準

Point

住宅、非住宅とも、**一次エネルギー消費量基準**は、**設計一次エネルギー消費量を基準一次エネルギー消費量で除したBEI値**(ビーイーアイ値、Building Energy Index)という指標で**評価**します。

- **住宅**の省エネ基準(義務基準)のうち、**一次エネルギー消費量基準**は**1.0**、**外皮性能基準**は全国を8つに分けた**地域に応じて異なる基準値**を設定しています。
- **非住宅**の省エネ基準(義務基準)は、**大規模(2,000㎡以上)**では**用途に応じた異なる基準値(0.75~0.85)**、**それ以下**の規模では**1.0**と設定しています。中規模についても2026年4月から同様の水準へ引き上げ予定です。

【非住宅】	省エネ基準(義務基準)	誘導基準	【住宅】	省エネ基準(義務基準)	誘導基準
一次エネ基準 BEI	1.0 or <u>0.75/0.80/0.85</u> ※1	0.6・0.7 (用途に応じて設定)	一次エネ基準 BEI	1.0	0.8
外皮性能基準 PAL*	—	適用 (1~8地域、用途等に応じて異なる設定)	外皮性能基準 U _A 、η _{AC}	適用 (1~8地域に応じて異なる設定)	

省エネ基準に係る注意事項

- ※1:大規模非住宅(2,000㎡以上)について、2024年4月から省エネ基準が引き上げられました。
- ※2:複数の用途からなる一棟の大規模非住宅で、各用途の一次エネ基準BEIが異なる場合には、構成用途のエネルギー消費量で按分計算した全体BEIの基準を満たす必要があります。

【改正後】

用途	一次エネルギー消費量基準 (BEI)
工場等	0.75
事務所等・学校等・ホテル等・百貨店等	0.8
病院等・飲食店等・集会所等	0.85

外皮性能基準(住宅・非住宅)

【住宅】

		地域の区分								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
建築物省エネ法 省エネ基準	一次エネ基準 (BEI)		1.0 ^{※1}							
	外皮基準	UA値	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
		ηAC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
建築物省エネ法 誘導基準	一次エネ基準 (BEI)		0.8 ^{※2}							
	強化外皮基準	UA値	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
		ηAC値	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7

※1 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。

※2 太陽光発電設備を除き、コージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。

【非住宅】

建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令 別表(第十条関係) [MJ/m²年]

用途		地域の区分							
		1	2	3	4	5	6	7	8
事務所等		480	480	480	470	470	470	450	570
ホテル等	客室部	650	650	650	500	500	500	510	670
	宴会場部	990	990	990	1260	1260	1260	1470	2220
病院等	病室部	900	900	900	830	830	830	800	980
	非病室部	460	460	460	450	450	450	440	650
百貨店等		640	640	640	720	720	720	810	1290
学校等		420	420	420	470	470	470	500	630
飲食店等		710	710	710	820	820	820	900	1430
集会所等	図書館等	590	590	590	580	580	580	550	650
	体育館等	790	790	790	910	910	910	910	1000
	映画館等	1490	1490	1490	1510	1510	1510	1510	2090

PAL*が、「用途と地域区分」に応じた数値以下となること

住宅トップランナー制度の概要

制度の目的

規格化された住宅を大量に供給し性能を効率的に向上することが可能な大手住宅事業者に対して、市場で流通するよりも高い省エネ性能の目標を掲げ、その達成に係る取り組みを促すことにより、**省エネ性能の向上に係るコストの縮減・技術力の向上を図り、中小事業者が供給する住宅も含めた省エネ性能の底上げを図る。**

制度の対象

構造・設備について**規格化された住宅を、年間に一定戸数供給する事業者**が対象。

建売戸建住宅（150戸以上）	注文戸建住宅（300戸以上）
賃貸アパート（1,000戸以上）	分譲マンション（1,000戸以上）

制度の対象

- 国が**目標年度と省エネ基準を超える水準の基準（トップランナー基準）**を制定。対象事業者には、**トップランナー基準の達成に係る努力義務**。
- 目標年度において、達成状況が不十分であるなど、**省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるとき**は、国土交通大臣は、当該事業者に対し、**その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令（罰則）**が可能。

※ 命令は、事業者に正当な理由がなく、かつ、住宅の省エネ性能の向上に著しく害する場合に限って、社会資本整備審議会の意見を聞いた上で実施。

住宅トップランナー基準

建て方	年間供給戸数	旧基準			現行基準			目標年度
		外皮基準	一次エネ基準 BEI（再エネ含む）	目標年度	外皮基準	一次エネ基準 BEI（再エネ除き）	太陽光発電設備設置率※2	
建売戸建住宅	150戸以上	省エネ基準	0.85	2020年度	強化外皮	0.80	37.5%	2027年度
注文戸建住宅	300戸以上	省エネ基準	0.80	2024年度	強化外皮	0.75	87.5%	
賃貸アパート	1000戸以上	省エネ基準	0.90	2024年度	強化外皮	0.80	-	
分譲マンション	1000戸以上	強化外皮	0.80	2026年度	強化外皮	0.80※1	-	2026年度

※1：分譲マンションのBEIについては、従前通り再エネ含む水準。

※2：多雪地域、都市部狭小地、その他周辺環境等により設置が困難な住宅を除くこともできる。