

住宅・建築物の省エネルギー対策に係る最近の動向について

これまでの経過

日付	項目
2020年10月 2021年4月～8月 2021年8月 2021年10月 2021年11月	<ul style="list-style-type: none"> • 2050年カーボンニュートラル宣言 • 脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会（全6回） • 同検討会とりまとめ（脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方）公表 • 地球温暖化対策計画 及び 第6次エネルギー基本計画 が閣議決定 • 建築物エネルギー消費性能基準等小委員会（全6回） <ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築物省エネ法の誘導基準の見直し ✓ 低炭素建築物の認定基準の見直し ✓ 住宅性能表示制度の断熱等級6・7（戸建住宅）の新設
2022年2月	<ul style="list-style-type: none"> • 社会資本整備審議会答申（今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び建築基準制度のあり方（第四次答申）について）
2022年4月1日	<ul style="list-style-type: none"> • 告示の施行 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 住宅性能表示制度の断熱等級5、一次エネ等級6の新設（2021年12月1日公布）
2022年6月17日 2022年6月～7月	<ul style="list-style-type: none"> • 改正建築物省エネ法等の公布 • 建築物エネルギー消費性能基準等小委員会（全4回） <ul style="list-style-type: none"> ✓ 分譲マンションの住宅トップランナー基準の設定 ✓ 大規模非住宅建築物の省エネ基準の見直し ✓ 共同住宅の評価法の見直し ✓ 仕様基準の簡素合理化、誘導仕様基準の新設 ✓ 住宅性能表示制度の断熱等級6・7（共同住宅）の新設
2022年10月1日	<ul style="list-style-type: none"> • 省令・告示の施行 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 建築物省エネ法の誘導基準の見直し（2022年8月16日公布） ➢ 低炭素建築物の認定基準の見直し（2022年8月16日公布） ➢ 住宅性能表示制度の断熱等級6・7（戸建住宅）の新設（2022年3月25日公布）
2022年11月7日	<ul style="list-style-type: none"> • 省令・告示の施行 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 共同住宅の評価法の見直し（2022年11月7日公布） ➢ 仕様基準の簡素合理化、誘導仕様基準の新設（2022年11月7日公布）
2023年4月1日	<ul style="list-style-type: none"> • 省令・告示の施行（予定） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 分譲マンションの住宅トップランナー基準の設定（2022年12月7日公布） ➢ 住宅性能表示制度の断熱等級6・7（共同住宅）の新設（2022年11月7日公布）
2024年4月1日	<ul style="list-style-type: none"> • 省令の施行（予定） <ul style="list-style-type: none"> ➢ 大規模非住宅建築物の省エネ基準の見直し（2022年12月7日公布）

脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会 とりまとめ

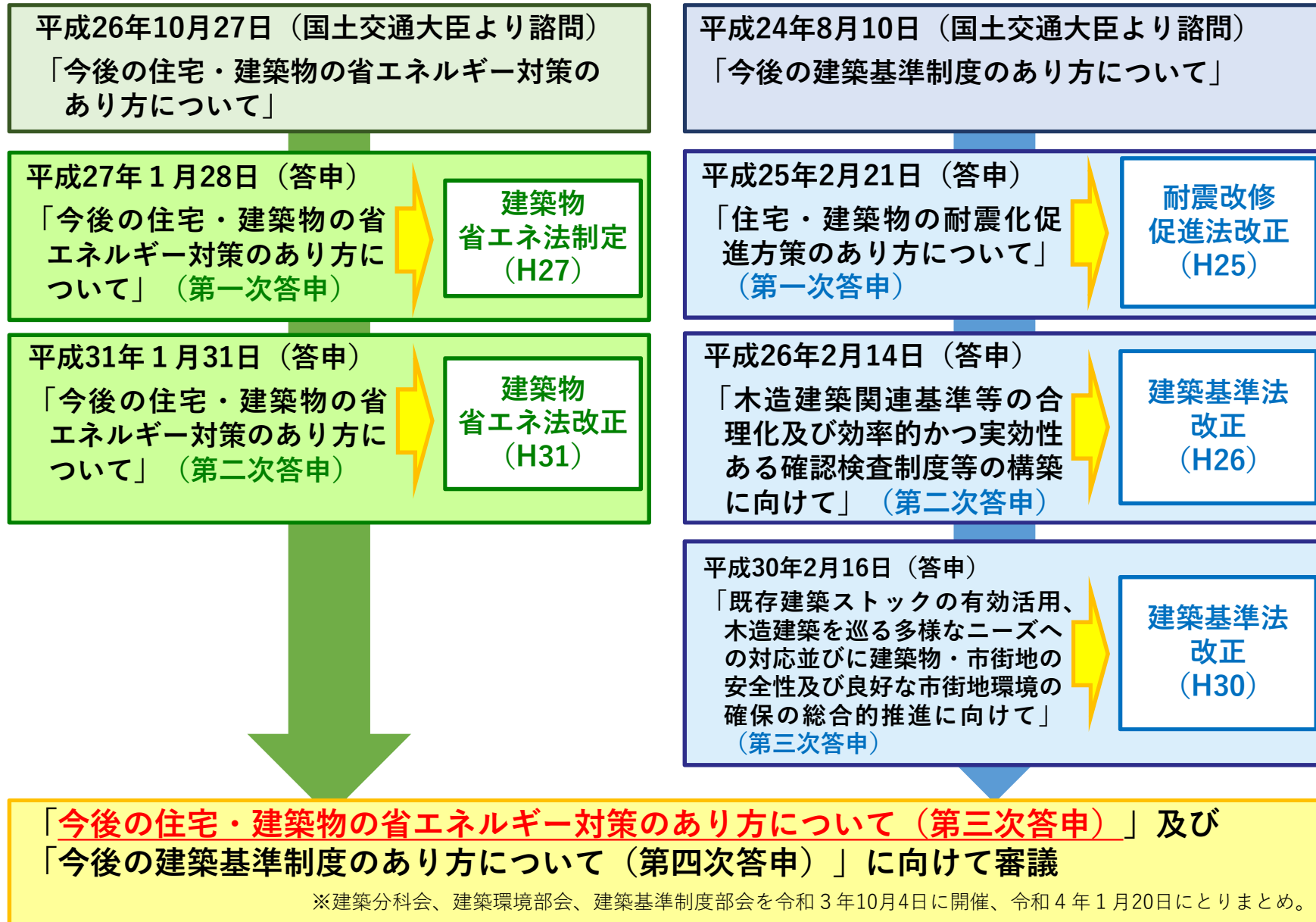
住宅・建築物に係る省エネ対策等の強化の進め方について（技術基準に関する部分のみ抜粋）

年度	住宅	非住宅
2022	<ul style="list-style-type: none"> 住宅性能表示制度における多段階の上位等級の運用 建築物省エネ法に基づく誘導基準の引き上げ <ul style="list-style-type: none"> BEI = 0.8（再エネを除く）及び強化外皮基準 エコまち法に基づく低炭素建築物の認定基準の見直し <ul style="list-style-type: none"> 省エネ性能の引き上げ、再エネ導入によるZEHの要件化 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物省エネ法に基づく誘導基準等の引き上げ <ul style="list-style-type: none"> 用途に応じてBEI = 0.6 又は 0.7（いずれも再エネを除く） エコまち法に基づく低炭素建築物の認定基準の見直し <ul style="list-style-type: none"> 省エネ性能の引き上げ、再エネ導入によるZEBの要件化
2023	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションに係る住宅トップランナー基準の設定（目標 2025 年度） <ul style="list-style-type: none"> BEI = 0.9 程度及び省エネ基準の外皮基準 	
2024		<ul style="list-style-type: none"> 大規模建築物に係る省エネ基準の引き上げ <ul style="list-style-type: none"> BEI = 0.8 程度
2025	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の省エネ基準への適合義務化 住宅トップランナー基準の見直し（目標 2027 年度） <ul style="list-style-type: none"> BEI = 0.8 程度及び強化外皮基準（注文住宅トップランナー以外） BEI = 0.75 及び強化外皮基準（注文住宅トップランナー） 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模建築物の省エネ基準への適合義務化
2026		<ul style="list-style-type: none"> 中規模建築物に係る省エネ基準の引き上げ <ul style="list-style-type: none"> BEI = 0.8 程度
遅くとも 2030	<ul style="list-style-type: none"> 誘導基準への適合率が8割を超えた時点で省エネ基準をZEH基準（BEI = 0.8 及び強化外皮基準）に引き上げ・適合義務付け あわせて 2022 年に引き上げた誘導基準等の更なる引き上げ 	<ul style="list-style-type: none"> 中大規模建築物について誘導基準への適合率が8割を超えた時点で省エネ基準をZEB基準（用途に応じてBEI = 0.6 又は 0.7）に引き上げ、小規模建築物についてBEI = 0.8 程度に引き上げ・適合義務付け あわせて 2022 年に引き上げた誘導基準の更なる引き上げ
以降	<ul style="list-style-type: none"> 継続的にフォローアップ、基準等を見直し 	<ul style="list-style-type: none"> 継続的にフォローアップ、基準等を見直し

※ 上記は、関係各主体が共通の認識をもって今後の取組を進められるよう省エネ対策等の強化のおおよそのスケジュールを示すものであり、規制強化の具体的実施時期及び内容については取組の進捗や建材・設備機器のコスト低減・一般化の状況等を踏まえて、社会資本整備審議会建築分科会等において審議の上実施する必要がある。

※ 基準の引き上げについては、その施行予定時期（上表記載の時期）の概ね2年前に基準の具体的な水準及び施行時期を明らかにするように努める。

社会資本整備審議会 建築分科会の開催について



社会資本整備審議会答申の概要

今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第三次答申）及び 建築基準制度のあり方（第四次答申）について（2022年2月1日）

建築物の省エネ性能の一層の向上

(1) 新築建築物における省エネ基準への適合の確保

全ての住宅・建築物に適合を義務付け（現行は中大規模の非住宅）等

(2) 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保

誘導基準の引上げ、住宅トップランナー制度の対象拡大（分譲マンションの追加）、販売・賃貸時の省エネ性能の表示制度の強化等

(3) 既存建築ストックの省エネ化等

補助・税制・住宅金融支援機構融資を総動員して促進等

(4) 建築物における再生可能エネルギーの利用の促進

地方公共団体が定める区域内について、建築士から建築主に対する再エネ導入の効果等の説明義務、形態規制の特例措置等を導入等

CO₂貯蔵に寄与する建築物における木材の利用促進

(1) 小規模木造建築物等の構造関係規制の見直し

二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の範囲の拡大（高さ13m→16m以下）等

2階建て以上の木造建築物等の構造安全性等をチェックする仕組みの充実（消費者が安心して木造建築物等を建設できる環境の整備）

(2) 中大規模建築物の木造化や、混構造などの部分的な木造化の促進

3,000㎡超の大規模木造や9階建て等の高層木造及び部分的な木造化に係る防火規制の合理化等

CO₂貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

CO₂貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

既存不適格建築物規制に係る特例措置を拡充等

社整審 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第3次答申)

2. 講ずべき施策の方向性

(1) 新築建築物における省エネ基準への適合の確保

① 適合義務制度の対象範囲の拡大

省エネ基準への適合の確保による省エネ性能の底上げを図るため、省エネ基準への適合義務について、以下のような具体的対策を講じる必要がある。

- 1) 2025年度以降に新築される原則全ての建築物を対象に、現行の省エネ基準への適合を義務付ける。
- 2) 現行の適合義務制度、届出義務制度や説明義務制度の適用除外とされている居室を有しない建築物、文化財、仮設建築物等は、引き続き適用除外とし、現行の説明義務制度においても対象外となる10㎡以下の建築物は適合義務制度の対象外とする。

② 省エネ基準への適合確保のための適合義務制度の対象範囲の拡大と併せて推進すべき施策

適合義務制度の対象範囲の拡大にあたっては、その規制の実効性を確保しつつ、適合確認の申請側（設計者）・審査側（所管行政庁、登録建築物エネルギー消費性能判定機関、建築主事、指定確認検査機関）の負担軽減の観点から、以下のような具体的対策を講じる必要がある。

- 1) 省エネ基準への適合の審査は、建築基準法の建築確認・検査によるものとし、建築基準法の審査対象（具体的には後掲）と整合したものとする。
- 2) 省エネ計算によらず省エネ基準への適合確認が容易な場合（仕様基準による場合）は、省エネ適判を要しないこととし、建築主事や指定確認検査機関が建築確認・検査において、省エネ基準への適合を確認する。
- 3) 適合確認における申請側・審査側の負担軽減を図るため、2)に併せて仕様基準の更なる簡素化・合理化を進める。
- 4) 未習熟事業者を含め、申請側や審査側の体制整備について、十分な期間を確保し、万全を期す。
- 5) 気候風土適応住宅について、所管行政庁における各地域の自然的社会的条件の特殊性を踏まえた要件設定の促進を図る。
- 6) 新築の財政・税制上の支援、機構によるフラット35については、義務付けに先行して省エネ基準への適合を要件化するなど、省エネ基準への適合率の一層の向上を誘導し、全面義務付けが混乱なく導入される環境の整備を図る。

社整審 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第3次答申)

2. 講ずべき施策の方向性(続き)

(2) 省エネ基準の段階的引上げを見据えたより高い省エネ性能の確保

2030年度以降新築される建築物にZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能を確保することを目指し、今後、省エネ基準を段階的に引き上げていく必要があり、まずは、より高い省エネ性能を有する新築建築物の供給が促進されるよう、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

- 1) 速やかに建築物省エネ法に基づく誘導基準、低炭素建築物の認定基準や長期優良住宅の認定基準をZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に整合させて引き上げるとともに、住宅性能表示制度において、省エネ基準を上回る多段階の断熱等級を設定する。
- 2) 住宅トップランナー制度の対象に分譲マンションを追加するとともに、省エネ性能の実態等を踏まえつつ、住宅トップランナー基準の引上げを図る。
- 3) 省エネ基準への適合義務を全ての建築物に拡大することに伴い、現行の小規模建築物に係る省エネ基準への適合状況に係る説明は不要となるが、今後は、省エネ性能の一層の向上に関し、全ての建築物を対象として、設計委託時における建築士から建築主への説明の促進を図る。
- 4) 省エネ性能の表示について、建築物の販売又は賃貸を行う事業者がその販売・賃貸する建築物の省エネ性能に関し表示すべき事項及び表示に際して遵守すべき事項を国が定め、これに従って表示を行っていない事業者に対し、勧告等を行うことができるよう、強化する。この際、既存建築物に係る表示については、建築時の省エネ性能が不明なものがあることも踏まえた合理的な表示方法を定める。
- 5) 現在評価されていない省エネ技術の評価方法の整備を図るとともに、共同住宅の外皮性能の評価について実態を踏まえ検討し、必要な対応を行う。
- 6) 省エネ基準の引上げ等に向け、建材・設備の性能向上と普及、コスト低減を図る。
- 7) ZEH・ZEB、LCCM住宅など、より高い省エネ性能を有する建築物の普及促進に向けて、関係省庁連携による支援の継続・充実を図る。

社整審 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第3次答申)**2. 講ずべき施策の方向性 (続き)****(3) 既存建築ストックの省エネ化等の促進****① 既存建築ストックの省エネ化の促進**

既存建築ストックの省エネ化を促進するため、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

- 1) 増改築を行う場合における省エネ基準への適合義務について、省エネ基準への適合義務の範囲を住宅にも拡大することや省エネ基準を段階的に引き上げていくことを踏まえ、増改築部分のみ省エネ基準への適合を求めるなど、過度な負担とならず増改築そのものを停滞させないことに配慮した規制とする。
- 2) 引き続き、部分的・効率的な省エネ改修の有効性等について検証しつつ、当該改修を促進するとともに、耐震性がなく、省エネ性能も著しく低いストックについては、耐震改修と合わせた省エネ改修や建替えの促進を図る。また、既存の建築物の省エネ性能を簡易に診断・評価する手法を確立する。
- 3) 新築に比べ構造上・費用上の制約が強い既存建築ストックの省エネ改修を加速させるため、支援の充実に図る。特に、既存住宅の省エネ改修については、財政・税制上の支援、機構融資の政策を総動員してその促進を図る。

② 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進すべき施策

既存建築ストックの性能向上や有効活用に資する省エネ化等の促進と市街地環境の保全を両立させるため、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

- 1) 省エネ改修等により、建築物の高さ、建蔽率、容積率の限度を超えることが構造上やむを得ない建築物については、特定行政庁が市街地環境を害しないことを個別に確認し、建築審査会の同意を得た上で許可した場合には、許可の範囲内で、当該限度を超えることを可能とする制度を導入する。
- 2) 高効率給湯設備等の機械室等を有する建築物に関する容積率の特例許可について、蓄積した実績をもとに一定のルール化を進めることで要件を事前明示化し、建築審査会の同意を不要とするなど手続きを円滑化する。

社整審 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第3次答申)

2. 講ずべき施策の方向性(続き)

(4) 建築物における再生可能エネルギーの利用促進

建築物における太陽光、太陽熱、地中熱やバイオマスなどの再生可能エネルギーの利用の促進に向けて、地域の実情に応じて再生可能エネルギーの利用の促進を図るため、以下のような具体的な対策を講じる必要がある。

- 1) 地方公共団体が、地域の実情を踏まえて再生可能エネルギー利用設備の設置を促すことにより建築物の省エネ性能の向上を図ることが効果的な区域について、再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画を定め、当該区域内において、建築士から建築主に対する再生可能エネルギー利用設備の効果等の説明義務を課すことができる制度を創設する。
- 2) 当該区域内で、再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画に即して再生可能エネルギー利用設備を設置する建築物について、特定行政庁が市街地環境を害しないことを個別に確認し、建築審査会の同意を得た上で許可した場合には、許可の範囲内で、建築物の高さ等の限度を超えることを可能とする制度を導入する。
- 3) 低炭素建築物の認定基準について、省エネ性能の引上げと併せて、再生可能エネルギーの導入を要件化する。
- 4) ZEH・ZEB、LCCM住宅等に対する関係省庁連携による支援の継続・充実を図るほか、ZEH等の住宅については、個人負担軽減の観点から、財政上の支援に加えて融資・税制においても支援措置を講じる。

建築物省エネ法等の改正

背景・必要性

- 2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス46%削減（2013年度比）の実現に向け、エネルギー消費の約3割を占める建築物分野での省エネ対策の加速
- あわせて、木材需要の約4割を占める建築物分野での木材利用を促進し、吸収源対策の強化に寄与
 - 「成長戦略フォローアップ」（2021年6月18日閣議決定）
 - ・ 建築基準法令について、木材利用の推進、既存建築物の有効活用に向け、2021年中に基準の合理化等を検討し、2022年から所要の制度的措置を講ずる

2050年カーボンニュートラルに向けた取組

【2050年】

- ストック平均で、ZEH・ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス/ビル）水準の省エネ性能の確保を目指す

【2030年】

- 新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

抜本的な取組の強化が必要不可欠

法案の概要

1. 省エネ対策の加速 【建築物省エネ法・建築基準法・住宅金融支援機構法】

① 省エネ性能の底上げ・より高い省エネ性能への誘導

- ・ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
（現行は中大規模の非住宅） ※十分な準備期間を確保
- ・ トップランナー制度（大手事業者による段階的な性能向上）の拡充、誘導基準の強化等を通じ、ZEH・ZEB水準へ誘導
- ・ 販売・賃貸時における省エネ性能表示の推進

② ストックの省エネ改修や再エネ設備の導入促進

- ・ 省エネ改修に対する住宅金融支援機構による低利融資制度を創設
- ・ 市町村が定める再エネ利用促進区域内について、建築士から建築主へ再エネ導入効果の説明義務を導入
- ・ 省エネ改修や再エネ設備の導入に支障となる高さ制限等の合理化



2. 木材利用の促進 【建築基準法・建築士法】

① 防火規制の合理化

- ・ 大規模建築物について、大断面材を活用した建物全体の木造化や、区画※を活用した部分的な木造化を可能とする
※ 高い耐火性能の壁・床での区画により延焼抑制
- ・ 防火規制上、別棟扱いを認め、低層部分の木造化を可能に

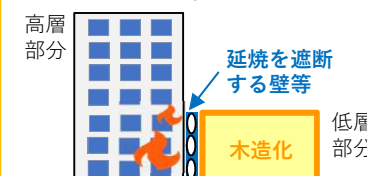
② 構造規制の合理化

- ・ 二級建築士でも行える簡易な構造計算で建築可能な3階建て木造建築物の拡大（高さ13m以下→16m以下）等



メゾネット住戸内の部分（中間床や壁・柱等）を木造化
 【区画内での木造化】

従来、低層部分も耐火構造とする必要



【別棟扱い】

<その他>

省エネ基準等に係る適合性チェックの仕組みを整備 等

【目標・効果】 建築物分野の省エネ対策の徹底、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じ、脱炭素社会の実現に寄与

○ 2013年度からの対策の進捗により、建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減（2030年度）

建築物エネルギー消費性能基準等小委員会の開催状況

- 2021年11月4日（第18回～第20回）、11月24日（第21回～第23回）

【議題】

- ① 建築物省エネ法の誘導基準の見直し【経産省・国交省】
- ② 低炭素建築物の認定基準の見直し【経産省・国交省・環境省】
- ③ 住宅性能表示制度の断熱等級6・7（戸建住宅）の新設【国交省】

- 2022年6月29日（第24回、第25回）、7月11日（第26回、第27回）

【議題】

- ④ 分譲マンションの住宅トップランナー基準の設定【経産省・国交省】
- ⑤ 大規模非住宅建築物の省エネ基準の見直し【経産省・国交省】
- ⑥ 共同住宅の評価法の見直し【経産省・国交省】、【国交省】
- ⑦ 仕様基準の簡素合理化、誘導仕様基準の新設【経産省・国交省】、【国交省】
- ⑧ 住宅性能表示制度の断熱等級6・7（共同住宅）の新設【国交省】

- 2023年1月25日（第28回）

【議題】

- ⑨ 省エネ法改正に伴う対応【国交省】
- ⑩ 省エネ未評価技術の評価の円滑化【国交省】

①建築物省エネ法の誘導基準の見直し

○ 2030年度以降新築される建築物にZEH・ZEB水準の省エネ性能を確保するとの目標を踏まえ、**建築物エネルギー消費性能誘導基準をZEH・ZEB水準の省エネ性能に引き上げる。**

【22/9/30まで】

用途		非住宅建築物	住宅							
地域の区分		1~8	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮	$U_A^{※1}$	—	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	η_{AC}	—	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
	BPI	1.0	—							
一次エネ(BEI)		0.8 ^{※2}	0.9 ^{※2}							



【22/10/1以降】

用途		非住宅建築物		住宅							
		事務所等、 学校等、工場等	ホテル等、病院等、 百貨店等、飲食店等、 集会所等	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮	$U_A^{※1}$	—	—	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	—
	η_{AC}	—	—	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7
	BPI	1.0		—							
一次エネ(BEI)		0.6^{※3}	0.7^{※3}	0.8^{※3}							

※1 U_A の単位は「W/(m²・K)」

※2 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。

※3 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。

② 低炭素建築物の認定基準の見直し

- 2030年度以降新築される建築物にZEH・ZEB水準の省エネ性能を確保するとの目標を踏まえ、**低炭素建築物の認定基準をZEH・ZEB水準の省エネ性能に引き上げる。**
- **再生可能エネルギーの導入を要件化する。**

■ 低炭素建築物の認定基準 ※下記の他、資金計画等が適切なものであることを満たす必要

ZEH・ZEB水準の省エネ性能

- ① 外皮性能（誘導基準）**
 - 住宅においては、**強化外皮基準**
 - 非住宅においては、PAL*
- ② 一次エネルギー消費性能（誘導基準）**
 - 住宅：省エネ基準から**20%以上削減**※
 - 非住宅：省エネ基準から用途に応じて**30～40%以上削減**※
40%：事務所等・学校等・工場等、
30%：ホテル等、病院等、百貨店等、
飲食店等、集会所等

※再生可能エネルギーを除く

+

その他講ずべき措置

- ① 再生可能エネルギー利用設備の導入（必須項目）**
 - 再生可能エネルギー利用設備の導入
 - (戸建住宅の場合のみ) 省エネ量と再生可能エネルギー利用設備で得られる創エネ量の合計が基準一次エネルギー消費量の**50%以上**であること
- ② 低炭素化に資する措置（選択項目）**
下記措置の内いずれかの措置を講ずる
 - 節水対策**
 - ①節水に資する機器（便器、水栓など）の設置
 - ②雨水、井戸水又は雑排水の利用のための設備の設置
 - エネルギーマネジメント**
 - ③HEMS又はBEMSの設置
 - ④再生可能エネルギーと連系した蓄電池の設置
 - ヒートアイランド対策**
 - ⑤一定のヒートアイランド対策（屋上・壁面緑化等）の実施
 - 躯体の低炭素化**
 - ⑥住宅の劣化の軽減に資する措置
 - ⑦木造住宅又は木造建築物である
 - ⑧高炉セメント又はフライアッシュセメントの使用
 - V2H充放電設備の設置**
 - ⑨V2H充放電設備（建築物と電気自動車との間で充放電を行う設備）の設置

または

標準的な建築物と比べて、低炭素化に資する建築物として
所管行政庁が認めるもの（CASBEE等）

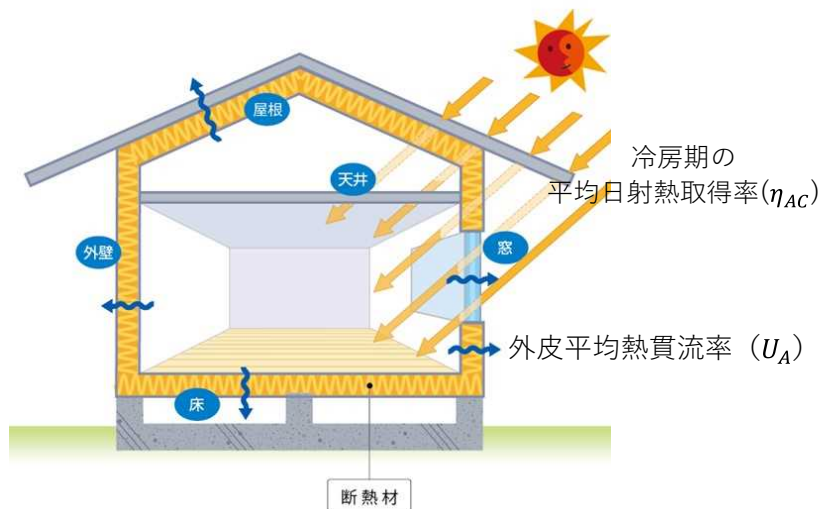
■ 認定状況（令和4年3月末時点）

認定対象	合計
一戸建て	49,664件（戸）
共同住宅	24,435件（戸）
複合建築物	235件（棟）
非住宅	30件（棟）
合計	74,344件

③、⑧住宅性能表示制度の断熱等級6・7の新設

断熱等性能等級

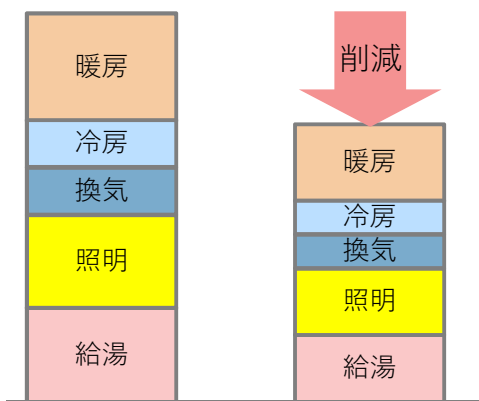
外壁、窓等を通しての熱の損失を防止する性能



等級 7	省エネ基準比で暖冷房エネルギー消費量▲40%	2022年10月（戸建） 2023年4月（共同） 施行
等級 6	省エネ基準比で暖冷房エネルギー消費量▲30%	
等級 5	ZEH水準	2022年4月施行
等級 4	省エネ基準	
等級 3		
等級 2		
等級 1		

一次エネルギー消費量等級

一次エネルギー消費量の削減の程度を示す性能



等級 6	ZEH水準 (省エネ基準▲20%)	2022年4月施行
等級 5	省エネ基準▲10%	
等級 4	省エネ基準	
等級 3	(既存住宅のみ)	
—		
等級 1		

③、⑧住宅性能表示制度の断熱等級6・7の新設

断熱等性能等級の水準

等級	外皮性能	地域の区分							
		1	2	3	4	5	6	7	8
7	U_A	0.20	0.20	0.20	0.23	0.26	0.26	0.26	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	—
6	U_A	0.28	0.28	0.28	0.34	0.46	0.46	0.46	—
	η_{AC}	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	5.1
5	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
4	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
3	U_A	0.54	0.54	1.04	1.25	1.54	1.54	1.81	—
	η_{AC}	—	—	—	—	4.0	3.8	4.0	—
2	U_A	0.72	0.72	1.21	1.47	1.67	1.67	2.35	—
	η_{AC}	—	—	—	—	—	—	—	—
1	U_A	—	—	—	—	—	—	—	—
	η_{AC}	—	—	—	—	—	—	—	—

※ U_A の単位は「 $W/(m^2 \cdot K)$ 」 ※共同住宅等の断熱等性能等級6・7は2023年4月施行

④分譲マンションの住宅トプランナー基準の設定

- 構造・設備に関する規格に基づき住宅を建築し分譲することを業として行う建築主（特定一戸建て住宅建築主及び特定共同住宅等建築主）や、構造・設備に関する規格に基づき住宅を建設する工事を業として請け負う者（特定一戸建て住宅建設工事業者及び特定共同住宅等建設工事業者）に対して、その供給する住宅の省エネ性能の向上の目標（トプランナー基準）を定め、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、省エネ性能の一層の向上を誘導。
- 現行制度の対象は、建売戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートとなっていたが、**2023年度から分譲マンションを対象に追加する。**
- **各住宅区分の供給戸数の概ね半分をカバー**するよう対象事業者の要件を設定し、制度の対象となる大手住宅事業者に対しては、**目標年度**において、目標の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）**をすることができる。

区分	対象事業者	目標年度	外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2	トプランナー基準への適合率（2020年度）※3
建売戸建住宅	年間150戸以上供給	2020年度 (2016年4月施行)	省エネ基準	省エネ基準比 15%削減	70%
注文戸建住宅	年間300戸以上供給	2024年度 (2019年11月施行)		省エネ基準比 25%削減 (当面の間20%)	40%
賃貸アパート	年間1,000戸以上供給	2024年度 (2019年11月施行)		省エネ基準比 10%削減	18%
分譲 マンション	年間1,000戸以上供給	2026年度 (2023年4月施行)	ZEH水準	省エネ基準比 20%削減	—

※1 目標年度に供給する全ての住宅に対して求める水準

※2 目標年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準

※3 トプランナー基準を達成している事業者の割合

⑤大規模非住宅建築物の省エネ基準の見直し

- 2030年度以降新築される建築物にZEH・ZEB水準の省エネ性能を確保するとの目標を踏まえ、適合義務化が先行している大規模非住宅建築物の省エネ基準について、**2024年度以降、各用途の適合状況を踏まえ、用途に応じてBEI=0.75~0.85に引き上げる**※1。

【2024/3/31まで】

	用途・規模	一次エネ (BEI) の水準
省エネ基準	—	1.0 ※1
	事務所等、 学校等、工場等	0.6 ※3
誘導基準 ※4	ホテル等、病院等、 百貨店等、飲食店等、 集会所等	0.7 ※3

【2024/4/1以降】

	用途・規模	一次エネ (BEI) の水準	
省エネ基準	大規模 (2,000㎡以上)	工場等	0.75 ※2
		事務所等、学校等、 ホテル等、百貨店等	0.8 ※2
		病院等、飲食店等、 集会所等	0.85 ※2
	中・小規模 (2,000㎡未満)	1.0 ※2	
誘導基準 ※4	事務所等、 学校等、工場等	0.6 ※3	
	ホテル等、病院等、 百貨店等、飲食店等、 集会所等	0.7 ※3	

※1 増改築時の取り扱いは、現行の基準に準ずる。

※3 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。

※4 一次エネ (BEI) の水準の他、外皮 (BPI: PAL*の達成) の水準あり。

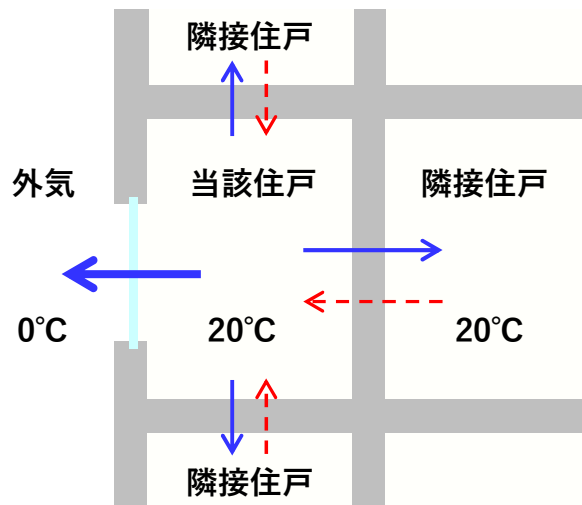
⑥共同住宅の評価法の見直し

- 共同住宅等の外皮性能の評価において、現行の外皮平均熱貫流率(U_A)の評価方法では、**住戸間でやり取りされる熱が単に失われる評価**となっており、実態よりも断熱性能が低く評価されている。
- 熱損失の実態を踏まえ、**一定の要件を満たしていれば、隣接空間が住戸の場合の熱損失が無いものとして取り扱う**※1改正を行う。 ※1 隣接空間が住戸の場合の温度差係数を『0』に見直す。(改正前は0.05又は0.15)
- これに伴い、**住棟単位の外皮基準の廃止、暖冷房設備の基準一次エネルギー消費量の算出に用いる外皮性能の見直し**を行う。

外皮平均熱貫流率 U_A

= Σ (部位の面積 × 部位の熱貫流率 × 温度差係数)

÷ 外皮面積の合計



→ 現行の U_A 計算で見込んでいる熱損失

- - - → 現行の U_A 計算で見込んでいない熱流入

改正前の温度差係数

外気	隣接住戸	
	1~3地域	4~8地域
1.0	0.05	0.15



改正後の温度差係数

外気	隣接住戸	
	1~3地域	4~8地域
1.0	0※2	0※2

※2 【温度差係数『0』を適用できる要件】

住棟を構成する全ての住戸が以下の要件を満たす場合。当該住戸の熱的境界を構成する各部位において、施工上やむを得ない部分を除き、**外気に接する壁及び開口部の熱貫流率は仕様基準で定める部位毎の熱貫流率の基準値以下**とし、その他の外気等に接する部位は無断熱としないこと(8地域については問わない)。

仕様基準で定める開口部の熱貫流率 [W/(m²・K)]

1~3地域	4地域	5~7地域	8地域
2.3	3.5	4.7	問わない

⑦仕様基準の簡素合理化、誘導仕様基準の新設

- 建築物省エネ法に基づく誘導基準、低炭素建築物・長期優良住宅の認定基準について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能に引上げること※、2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を目指すことを受け、特に着工件数の多い住宅について、**省エネ計算によらずZEH水準の省エネ性能（誘導基準等）の適合確認が可能となる仕様基準（誘導仕様基準）を設定する。**
- 省エネ基準の水準の仕様基準についても、適合義務化を見据え、申請側・審査側の負担軽減を図りつつ、実効性のある合理的な仕様基準とするために、**開口部比率の区分の廃止**や共同住宅等の外皮性能の評価方法の見直し等を踏まえた**外皮仕様基準の見直し**、一次エネルギー消費量の基準における**各設備の仕様の追加**等を行う。

※ 建築物省エネ法に基づく誘導基準、低炭素建築物認定基準に関する省令・告示は令和4年8月16日公布、10月1日より施行。

■住宅の評価方法

基準の水準 (6地域の場合)		標準計算 (戸建住宅・共同住宅)	簡素な評価方法		
			モデル住宅法 (戸建住宅)	フロア入力法 (共同住宅)	仕様ルート (戸建住宅・共同住宅)
		パソコン等を用いて行う 精緻に性能を評価	手計算で行う 簡易な性能評価	フロアごとに単純化した住戸モデルで 計算する簡易な性能評価	住戸の各部位・設備の仕様から基準への適否を判断
省エネ基準	外皮 : $U_A \leq 0.87$ 一次エネ : $BEI \leq 1.0$	○	○	○	○(改正)
ZEH水準 (誘導基準)	外皮 : $U_A \leq 0.60$ 一次エネ : $BEI \leq 0.8$ ※	○	×	×	× ⇒ ○(新設)

※再エネによる削減量を含まない

2022.11.7~