

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 (報告事項)

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 <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

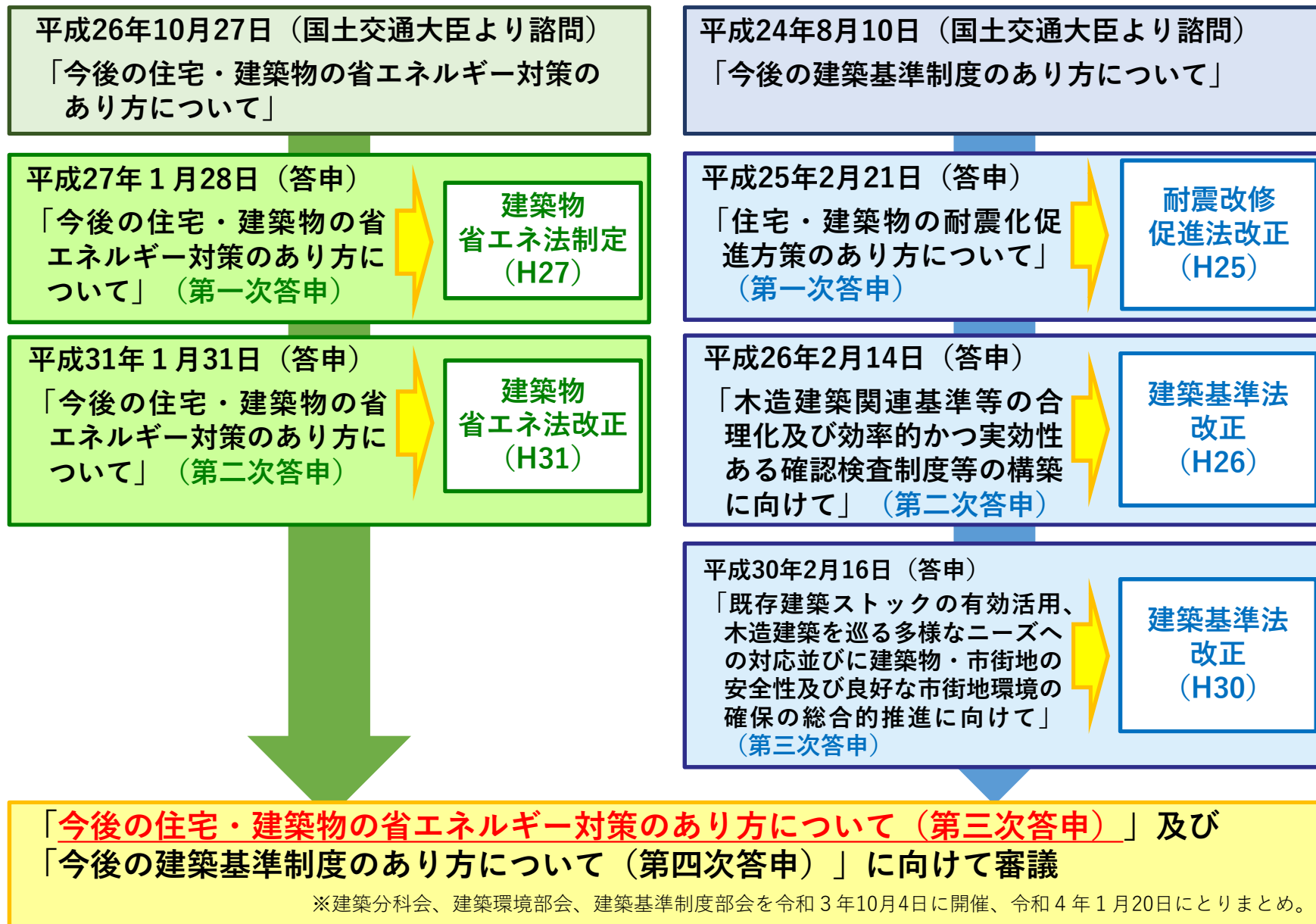
住宅・建築物に係る省エネ対策等の強化の進め方について（技術基準に関する部分のみ抜粋）

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 ※実際はBEI = 0.8及び強化外皮基準（目標年度2026年度）で設定 	
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 ※実際は用途に応じてBEI = 0.75/0.8/0.85で設定
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、規制強化の具体の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

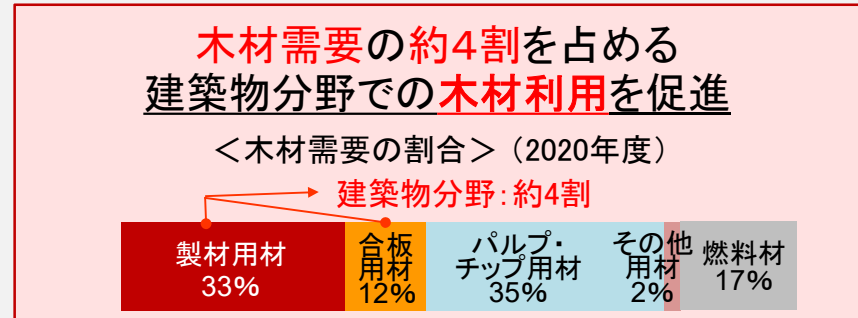
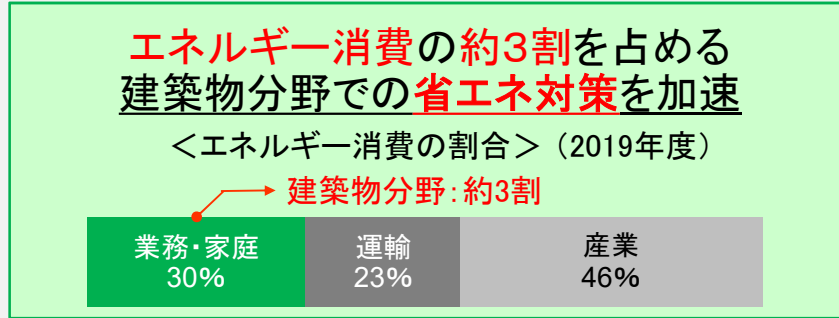
CO₂貯蔵に寄与する既存建築ストックの長寿命化

既存不適格建築物規制に係る特例措置を拡充 等

改正建築物省エネ法等の背景・必要性、目標・効果

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、2021年10月、地球温暖化対策等の削減目標を強化



○「エネルギー基本計画」(2021年10月22日閣議決定) ※

- ・ 2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・ 建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、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ルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。

※「地球温暖化対策計画」(2021年10月22日閣議決定)にも同様の記載あり

○「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

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、住宅・建築物に係るエネルギー消費量を約889万kL削減(2030年度)

省エネ対策の加速

■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 **分譲マンション**
を追加

省エネ性能表示の推進

- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を**表示する方法**等を国が告示
- ・ 必要に応じ、**勧告・公表・命令**

(類似制度)
窓・エアコン等の
省エネ性能表示



(参考) 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
[省令・告示改正]

一次エネルギー消費量基準等を強化

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

- 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
- 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

形態規制の合理化

省エネ改修で設置

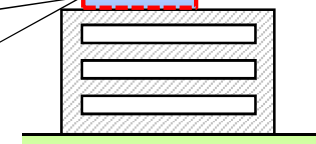
建築基準法

高効率の
熱源設備

絶対高さ制限

高さ制限等を満たさないことが、
構造上やむを得ない場合

(市街地環境を害さない範囲で)
形態規制の特例許可



■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進
計画

市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の
再エネ設備*の設置を促進する**区域***を設定

※ 区域は、住民の意見
を聴いて設定。



* 太陽光発電
太陽熱利用
地中熱利用
バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

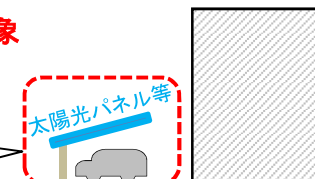
- ・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化

※新築も対象

促進計画に即して、
再エネ設備を設置する場合

形態規制の特例許可



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

(1)新築建築物における省エネ基準への適合の確保 関係

**(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 関係**

改正建築物省エネ法【省エネ対策の加速】

省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

- ※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
- ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度から施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m ² 以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300m ² 未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

【2025年度】

より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等 [省令・告示改正]

一次エネルギー消費量基準等を強化

【2022年10月】

	【現行】	【改正】
非住宅	省エネ基準から ▲20%	▲30~40% (ZEB水準)
住宅	省エネ基準から ▲10%	▲20% (ZEH水準)

住宅トップランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 分譲マンション
を追加

【2023年度】

省エネ性能表示の推進

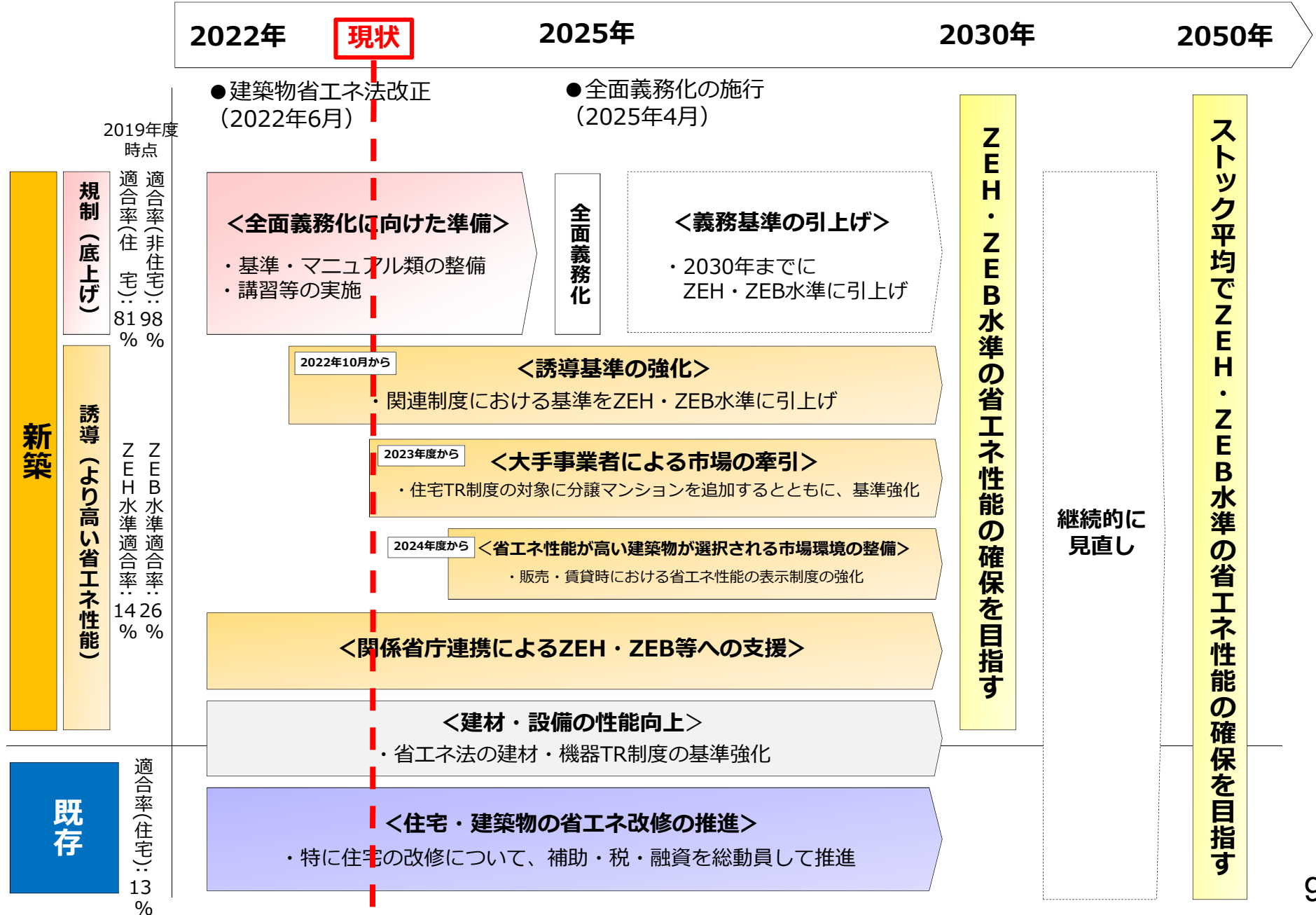
- ・ 販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示
- ・ 必要に応じ、勧告・公表・命令

(類似制度)
窓・エアコン等の
省エネ性能表示



【2024年度】

住宅・建築物分野の省エネ対策の進め方



分譲マンションの住宅トップランナー基準の設定(改正法概要)

現状・改正主旨

- 現行の住宅トップランナー制度(※)においては、建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートがその対象とされており、分譲マンションは対象外となっている。
 - ※ 一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準(トップランナー基準)を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課す制度。
- 新たな地球温暖化対策計画等においては、2030年度以降新築される住宅について、ZEH水準の省エネ性能の確保を目指すこと等が位置付けられており、分譲マンションについても、更なる省エネ性能向上の取組が必要。

改正概要

- 分譲型住宅のトップランナー制度の対象を、分譲マンションにも拡大(※)することとする。【第28条～第30条改正】

※年間1,000戸以上供給する事業者が対象

現行	改正
<ul style="list-style-type: none"> • 分譲型一戸建て規格住宅 <ul style="list-style-type: none"> - 建売戸建住宅 [省エネ法～] • 請負型規格住宅 <ul style="list-style-type: none"> - 注文戸建住宅 [2019.11～] - 賃貸アパート [2019.11～] 	<ul style="list-style-type: none"> • 分譲型規格住宅 <ul style="list-style-type: none"> - 建売戸建住宅 [省エネ法～] - 分譲マンション • 請負型規格住宅 <ul style="list-style-type: none"> - 注文戸建住宅 [2019.11～] - 賃貸アパート [2019.11～]

【住宅トップランナー制度の対象】

分譲マンションの住宅トップランナー基準の設定(住宅トップランナー基準)

住宅種別	対象事業者	目標年度	トップランナー基準	
			外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2※3
建売戸建住宅	年間 150戸以上 供給	2020年度	省エネ基準に 適合	省エネ基準に比べて15%削減
注文戸建住宅	年間 300戸以上 供給	2024年度		省エネ基準に比べて25%削減 (当面の間20%削減)
賃貸アパート	年間1,000戸以上 供給	2024年度		省エネ基準に比べて10%削減
分譲マンション	年間1,000戸以上 供給	2026年度	強化外皮基準に 適合	省エネ基準に比べて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 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

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

【施行日：公布の日から2年以内(R6 年度～)】

- 改正建築物省エネ法（令和4年6月公布）により建築物の省エネ性能表示制度が強化され、国土交通大臣が表示すべき事項等を告示で定め、告示に従って表示していない販売・賃貸事業者に対する勧告等の措置が追加された（令和6年度施行予定）。
- これを受けて「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会」を開催し、表示ルール等を検討（令和4年11月～）。本検討会のとりまとめを踏まえ、今後国土交通省において、関連告示の公布・ガイドラインの作成等を予定（令和5年6月頃を目途）。

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度に関する検討会

【検討事項】

1. 建築物の省エネ性能の表示ルールについて
2. 表示制度の施行に向けた環境整備の進め方等について

【委員】（◎：座長）

- 秋元 孝之 芝浦工業大学建築学部長・教授
- 池本 洋一 株式会社リクルート SUUMO編集長・SUUMOリサーチセンター長
- 岩崎 直子 独立行政法人国民生活センター 相談情報部 相談第1課長
- 大森 有理 大森法律事務所 弁護士
- 熊谷 則一 涼風法律事務所 弁護士
- 齋藤 卓三 一般財団法人ベターリビング 住宅・建築評価センター 認定・評価部長
- ◎中城 康彦 明海大学不動産学部教授
- 中村美紀子 株式会社住環境計画研究所 主席研究員
- 堀江 隆一 CSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長

【オブザーバー（関係団体）】

- 一般社団法人 住宅生産団体連合会
- 一般社団法人 不動産協会
- 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
- 公益社団法人 全日本不動産協会
- 一般社団法人 不動産流通経営協会
- 一般社団法人 全国住宅産業協会
- 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
- 全国賃貸管理ビジネス協会
- 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会
- 一般社団法人 日本ビルディング協会連合会
- 独立行政法人 都市再生機構
- 不動産情報サイト事業者連絡協議会
- 一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

【開催日程】

- 令和4年11月17日 第1回検討会
- 12月21日 第2回検討会
- 令和5年 2月10日 第3回検討会
- 3月 3日 とりまとめ公表
- 令和5年 5月下旬 第4回検討会（予定）

【検討会HP】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000216.html

検討会における議論の内容 ※とりまとめ（R3.3.3公表）より

<基本的な検討の方向性>

- ✓ 消費者等にとって**分かりやすく**、
 - ✓ 販売・賃貸事業者にとって**取り組みやすい**、
 - ✓ **フィジブル（実現可能）**な省エネ性能表示の仕組み
- を目指し、そのための具体的な表示事項・表示方法等の検討を進める。

- 消費者等が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、**エネルギー消費性能や断熱性能を多段階に評価し、評価日と併せて表示。**
- これらの事項を**国が定めるラベル**により表示し、**販売・賃貸の広告等**に掲載。



ラベルのイメージ（左：再エネ設備なし、右：再エネ設備あり）

- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示（①再エネ自家消費を加味した性能）
- ②断熱性能の多段階表示
- ③再エネ利用設備を設置している場合は、その旨 ④第三者評価を受けている場合は、その旨
- ⑤評価年月日

- その他、消費者等に対する追加的な情報提供の方法等についても議論

改正建築物省エネ法(令和4年6月公布)に基づき、今後国において、建築物の販売・賃貸事業者による省エネ性能表示の努力義務の内容を示す表示ルールを告示等において定めるにあたっては、**本とりまとめに示す内容を基本**として、詳細検討を行うとともに、関係主体との調整等を図る。

表示ルールについて

(本文：2章)

- 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示ルールは、「告示」及び「ガイドライン」により定めることとする。
 - 告示は、勧告等の措置に関わるものであることから、建築物の販売・賃貸に係る**様々な表示の場面で共通的に必要な内容**を定める。
 - ガイドラインでは、**建築物の省エネ性能表示の普及拡大の観点から望ましいあり方**を示す(消費者等に対する追加的な情報提供の内容等)。

告示に定める事項

(本文：3章)

表示すべき事項

- 消費者等が建築物の省エネ性能を踏まえた物件選択を行うことができるよう、**省エネ性能を多段階に評価した結果を、評価時点と併せて表示**することとする。
 - 住宅については、**一次エネルギー消費量の性能及び外皮性能(断熱性能)**。
 - 一次エネルギー消費量の性能：省エネ基準から0~30%削減まで段階的に表示。
 - 再エネ利用設備を設置している場合、**最大50%削減まで表示可**(この場合、**再エネによる削減効果を加味した性能を、区別できるように表示**)。
 - 外皮性能：断熱等性能等級(住宅品確法) **等級1~7により段階的に表示**
 - 非住宅建築物については、**一次エネルギー消費量の性能**
 - 省エネ基準から0~50%削減まで段階的に表示(住宅と同様、再エネも表示)

表示の方法

- 国が様式を定めるラベルによる表示**を行うこととする。
 - ラベルには、表示すべき事項のほか、以下の事項を付加できることとする。
 - 再エネ利用設備(太陽光発電設備等)が設置されている場合は、その旨
 - 第三者評価(BELS)を受けている場合は、その旨
 - 住宅の目安光熱費(設計上のエネルギー消費量を年額の光熱費の目安額に換算)
- ラベルは、**販売・賃貸時の広告**に掲載するほか、**広告を行わない場合は、事業者のホームページや建築物に関する調査報告書等**に掲載することとする。

その他遵守すべき事項等

- 当初の表示を行った後、**多段階評価*が低下する仕様等の変更が生じた場合は、変更後の仕様に基づく表示を行うこと**。 ※星の数や等級
- 既存建築物*の表示すべき事項等は上記の限りではない**こととする(代替表示の内容をガイドラインに示す)。 ※本制度の施行(R6年度予定)以前に新築された建築物



ラベルのイメージ(再エネ利用設備が設置されている住宅の場合)

- ①一次エネルギー消費量の性能の多段階表示(4~最大6段階)
 - ①'再エネ利用設備による削減効果(自家消費)を加味した性能
 - ※★1が省エネ基準適合、★が一つ増えるごとに10%削減(★6で50%削減)
- ②断熱性能の多段階表示 ※等級1~7相当の7段階
- ③再エネ利用設備が設置されている場合は、その旨
- ④第三者評価を受けている場合は、その旨
- ⑤評価年月日

ガイドラインに定める事項

(本文：4章)

消費者等に対する追加的な情報提供

- 建築物の省エネ性能に関し、**消費者等に対して追加的な情報提供を行う際の表示事項**を示す。
 - 一次エネルギー消費量の性能や外皮性能に関する**性能値**
 - 建築物省エネ法の各基準への**適否**
 - ZEH・ZEBに関する情報（各性能値と要件の関係を補足）
 - 住宅の**目安光熱費**（算出に用いた燃料単価等や、実際の光熱費とは異なる旨等の注記を含む）
- これらの事項について、一覧性の高い情報提供を行うことができるよう、**建築物エネルギー消費性能の評価書**のひな形を示す。
- 販売・賃貸事業者が自ら評価書を作成することを可能とするとともに、情報の客観性を高める**第三者評価***の取得も**推奨**。

※登録建築物省エネルギー判定機関等の審査機関が行う省エネ性能の評価

建築物のエネルギー消費性能の評価書(建築物省エネ法)

・建物の所在地、名称
 ・建築物に関する基本的事項（構造・用途等）
 ・再生可能エネルギー利用設備の種類：太陽光発電設備、容量：Okwh
 ・評価対象：一戸建て住宅・評価方法：性能基準・地域の区分：〇地域、等

外皮性能（断熱性能）

住宅		非住宅	
U _A 値	η _{AC} 値	BPI値	誘導基準への適否
0.6	2.8	-	-

一次エネルギー消費量の性能

	削減率	BEI値	建築物省エネ法の基準適否		(参考) ZEH・ZEB関連情報	
			誘導基準	省エネ基準	ZEH	ZEB
再生可能エネルギーを加味しない場合	20%	0.80	適合	(適合)	20%以上	「ZEH」50%以上 Nearly ZEB：50%以上 ZEB Ready：50%以上 ZEB Oriented：40%又は30%以上
再生可能エネルギー(自家消費分)を加味した場合	50%	0.50		適合		
再生可能エネルギー(総量)を加味した場合	100%				「ZEH」：100%以上 Nearly ZEH：75%以上 ZEH Ready：50%以上	「ZEB」：100%以上 Nearly ZEB：75%以上 ZEB Ready：50%以上

建築物全体の基準適否

省エネ基準	誘導基準
適合	適合

参考情報
 ・設計二次エネルギー消費量（電気）Okwh（都市ガス）〇m³（LPガス）-m³（灯油）-ℓ
 ・目安光熱費 約〇〇円/年
 ・算出に用いた燃料単価（電気）〇円/kWh（都市ガス）〇円/m³（LPガス）〇円/m³（灯油）〇円/ℓ
 ・実際の光熱費とは異なる旨の注記、太陽光発電の売電の取扱いの注記 等

評価に係る事項
 ・評価年月日
 ・評価者名 等

建築物エネルギー消費性能の評価書のイメージ（住宅の場合）

建築時に省エネ性能を評価していない既存建築物についての対応

- 建築時に省エネ性能を評価していない**既存建築物についても、その特性を踏まえた表示を行うことができるよう**、告示に定める表示事項等の**代替となる表示を検討し、その結果をガイドラインに反映**。
 - 非住宅建築物：**運用段階のエネルギー消費量の実績値に着目した表示**について、省エネ法の貸事務所業のベンチマーク制度を参考に、国交省・経産省連携の下で検討（2023年度中を目途）
 - 住宅：**高断熱窓・高効率給湯機への改修を行っている旨の、広告等における表示**（2023年度上半期を目処）のほか、実績値に基づく表示の可能性についても、国交省・経産省連携の下で検討。
- ※ なお、既存建築物であっても、**建築時に省エネ性能を評価している場合は、告示に従った表示を推奨**。

その他

- 共同住宅の省エネ性能表示の単位（住戸又は住棟）、設計仕様に幅がある場合の対応等について、**望ましい運用のあり方を検討し、ガイドラインに提示**。

円滑な施行に向けた留意事項

(本文：5章)

- 建築物の広告等に関する**業界規約・ガイドライン等との整合確保**。
- 努力義務を負う販売・賃貸事業者が、広告を行う仲介事業者に省エネ性能表示を依頼する場合等が想定されることから、**省エネ性能表示の実務において各関係主体が担う役割の明確化**。
- 自治体等が運用する建築物の環境性能表示制度との調整。
- 施行に向けて、関係事業者における**十分な準備期間の確保**。
- 中小事業者等が対応できるように省エネ性能表示の具体的な手順等の提示**、設計者等への周知。
- 消費者等向けの周知等により、宅地建物取引業者等の**広告主体が協力しやすい環境を整備**。

建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度(R6年度～)

○ 国が定めるラベルにより、販売・賃貸時の広告等に建築物の省エネ性能（エネルギー消費性能、断熱性能等）を表示。

①一次エネルギー消費量の性能（4～最大6段階）
 ※★1が省エネ基準適合、★が一つ増えるごとに10%削減（★6で50%削減）
 ※青色の星（①'）は、再エネ利用設備による削減効果（自家消費）（右図はBEI=0.5、誘導BEI（再エネ除き）=0.8の場合の表示イメージ）

②断熱性能（7段階）
 ※住宅品確法の断熱等性能等級1～7相当

⑤評価年月日



③再エネ利用設備が設置されている場合は、その旨

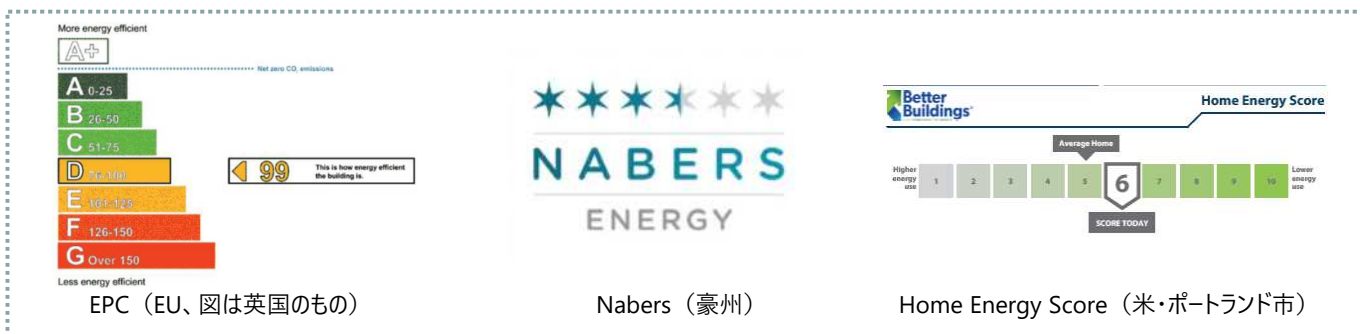
④第三者評価を受けている場合は、その旨
 ※BELSマーク、ZEH・ZEBマーク

新しいラベルのイメージ
 （表示例：再エネ利用設備が設置されている住宅の場合）



（表示例：再エネ利用設備が設置無しの場合）

（参考）海外の省エネ性能表示制度の例



(3)既存建築ストックの省エネ化等 関係

こどもエコすまい支援事業の概要

令和4年度補正予算：1500億円

1 制度の目的

エネルギー価格高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯※による高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年カーボンニュートラルの実現を図る。

※子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯 若者夫婦世帯:夫婦のいずれかが39歳以下の世帯

2 補助対象

高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)

※補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降に、新築は基礎工事より後の工程の工事に、リフォームはリフォーム工事に着手したものに限る(交付申請までに事業者登録が必要)。

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
OZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は浸水被害防止区域)内」で建設されたもののうち、3戸以上の開発又は1戸若しくは2戸で規模1000㎡超の開発によるもので、都市再生特別措置法に基づき立地を適正なものとするために行われた市町村長の勧告に従わなかった旨の公表に係る住宅は除外とする。	100万円/戸

住宅のリフォーム*

対象工事	補助額
①住宅の省エネ改修	リフォーム工事内容に応じて定める額
②住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等(①の工事を行った場合に限る。)	上限30万円/戸※

※住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)又は高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)により住宅の省エネ改修を行う場合は、①の工事を行ったものとして②の工事のみでも補助対象とする。

※子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸)
 ※安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

3 手続き



* 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)及び高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)とのワンストップ対応を予定

住宅の省エネリフォームへの支援の強化

令和4年度補正予算
 ・住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等（経済産業省・環境省） 1000億円
 ・高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金（経済産業省） 300億円
 ・こどもエコすまいる支援事業（国土交通省） 1500億円（新築・リフォームの合計）

目的

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて家庭部門の省エネを強力に推進するため、住宅の断熱性の向上に資する改修や高効率給湯器の導入などの住宅省エネ化への支援を強化する必要。

➡ 国土交通省、経済産業省及び環境省は、住宅の省エネリフォームを支援する新たな補助制度を創設するとともに、3省の連携により、各事業をワンストップで利用可能（併用可）とする。

対象

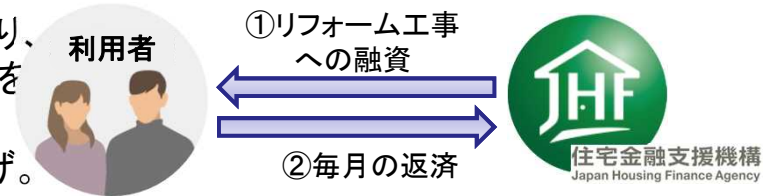
工事内容		補助対象	補助額
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置※1,3	高性能の断熱窓 (熱貫流率(Uw値)1.9以下等、建材トップランナー制度2030年目標水準値を超えるもの等、一定の基準を満たすもの)	リフォーム工事内容に応じて定める額(補助率1/2相当等) 上限200万円/戸
	2) 高効率給湯器の設置※2,3	高効率給湯器 ((a)家庭用燃料電池、(b)ヒートポンプ給湯機、(c)ハイブリッド給湯機)	定額 (a)15万、(b)(c)5万円
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事※4	開口部・躯体等の一定の断熱改修、エコ住宅設備(節湯水栓、高断熱浴槽等)の設置	リフォーム工事内容に応じて定める額 上限30万円/戸*
②その他のリフォーム工事※4 (①)～③)のいずれかの工事を行った場合に限る)		住宅の子育て対応改修、バリアフリー改修、空気清浄機能・換気機能付きエアコン設置工事等	* 子育て世帯・若者夫婦世帯は、上限45万円/戸(既存住宅購入を伴う場合は60万円/戸) * 安心R住宅の購入を伴う場合は、上限45万円/戸

※1 住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)による支援
 ※2 高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金(経済産業省)による支援
 ※3 補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降に契約を締結し、事業者登録後(こどもみらい住宅支援事業の登録事業者は、※1又は※2の事業の事務局開設日(令和4年12月16日)(開設日以降に登録申請した場合は、その申請の日)以降)に着工したものに限り。
 ※4 こどもエコすまいる支援事業(国土交通省)による支援。補正予算案閣議決定日(令和4年11月8日)以降にリフォーム工事に着手したものに限り(交付申請までに事業者登録が必要)。

「グリーンリフォームローン」の概要

制度の概要

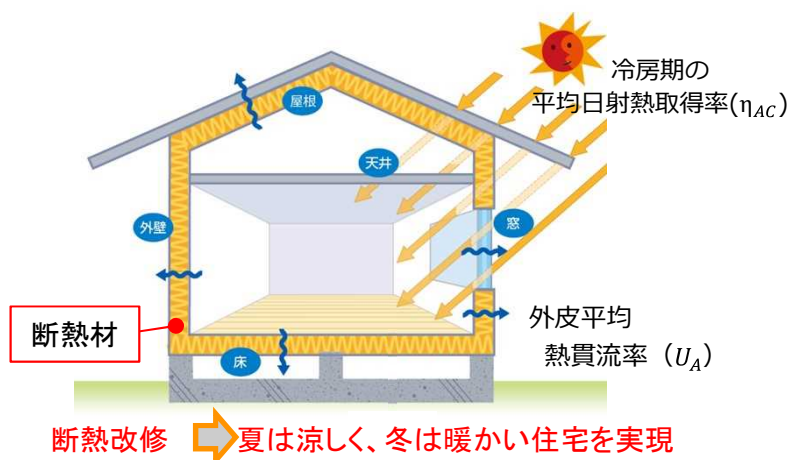
- 「断熱改修」や「省エネ設備の設置」の工事を行うことにより、自らが所有する既存住宅の省エネ性能向上を図る取組みを対象とした、個人向けのリフォーム融資制度。
- 特に断熱性能が高くなる改修を行う場合は、金利を引下げ。



【グリーンリフォームローン】

	【グリーンリフォームローン】	【グリーンリフォームローン】S
融資要件	次のいずれかの工事の実施 ・断熱等級4の「断熱改修」 ・太陽光発電、高効率給湯機等の「省エネ設備の設置」	次の両方の工事の実施 ・断熱等級5の「断熱改修」 ・太陽光発電、高効率給湯機等の「省エネ設備の設置」
返済方法	・通常の返済方法(元金均等返済 又は 元利均等返済)	・高齢者返済特例
限度額／返済期間	500万円 / 10年以内	
融資金利(R4.12) 【全期間固定】	通常の返済方法: 1.54% 高齢者返済特例: 3.28%	通常の返済方法: 1.24% 高齢者返済特例: 3.18%
保証人・担保	不要	

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1	等級2	等級3	等級4 (省エネ基準)	等級5 (ZEH水準)
仕様例（地域区分5～7）	$U_A \cdot \eta_{AC}$ (大 ← → 小)				
	【グリーンリフォームローン】			【グリーンリフォームローン】S	
壁	高性能グラスウール16K 84mm			高性能グラスウール16K 105mm	
窓	アルミサッシ + 透明複層ガラス			アルミ樹脂複合サッシ + Low-E複層ガラス	

(4)建築物における再生可能エネルギーの利用の促進 関係

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

- 建築物への再エネ利用設備の導入促進のため、改正建築物省エネ法(令和4年6月公布)により「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」制度を創設。令和6年度に施行予定。
- 本制度は、市町村が促進計画を作成することで、計画の対象区域内において、①建築士から建築主に対する再エネについての説明義務、②建築基準法の形態規制(建築物の高さ・容積率・建蔽率)の特例許可を措置することができる。
- 現在、市町村向けに促進計画作成の手順等を示したガイドラインを作成中(令和5年6~7月頃公開予定)

制度の概要

【施行日: 公布の日から2年以内(R6年度~)】

市町村が、太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、促進計画を作成することができる

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。



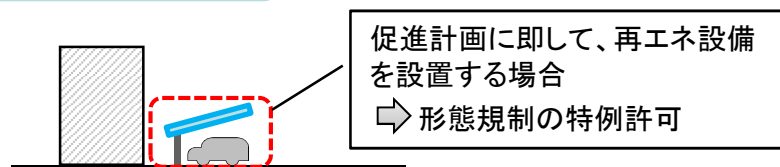
【促進計画に定める事項】

- ・ 再エネ利用促進区域の位置、区域
- ・ 設置を促進する再エネ設備の種類
- ・ 再エネ設備を設ける場合の建築基準法の特例適用要件に関する事項

建築士による再エネ導入効果の説明義務

- 建築士から建築主へ、設置可能な再エネ設備を書面で説明
- 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象



太陽光パネル等で屋根をかけると建蔽率(建て坪)が増加

ガイドラインについて

ガイドラインの位置づけ

- ・ 市町村における促進計画の作成等の業務が円滑に実施されるよう、本制度の解説や促進計画の作成手順等を示すもの。

スケジュール

- ・ 令和5年6~7月頃にガイドラインを公表予定
- ※ 公表後、市町村向け説明会(WEB形式)を実施予定

ガイドラインの構成(案)

- ・ 制度内容や法的効果を解説する【解説編】と、促進計画を作成しようとする市町村向けの具体的な手順や留意点等を示す【実務編】により構成

【解説編】

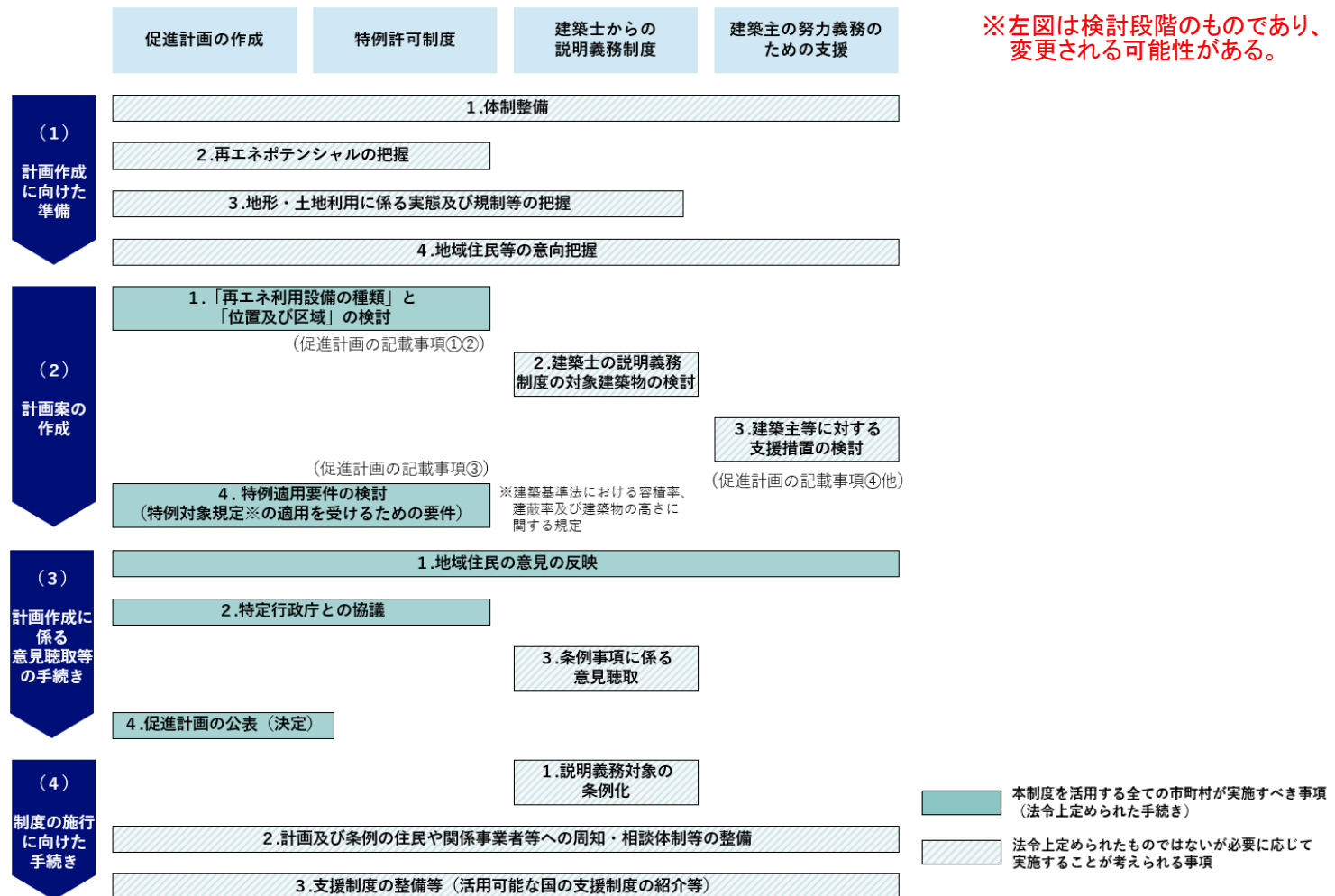
1. 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度とは

【実務編】

2. 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度に係る手順
 - (1) 計画作成に向けた準備
 - (2) 計画案の作成
 - (3) 計画作成に係る意見聴取等の手続き
 - (4) 制度の施行に向けた手続き
3. 参考資料

(参考)ガイドラインで示す促進計画の作成手順(全体フロー)

- ガイドラインでは、促進計画を作成しようとする市町村において実務の参考となるよう、促進計画の作成にかかる手順等を具体的に示す予定。
- 促進計画の作成に係る全体フロー(案)は下図の通り。庁内の体制整備や、再エネポテンシャル・実態把握等から着手することを想定。



(参考)建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて

○ 建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて（技術的助言）（令和5年3月13日国住指第473号）の概要

1 建築物の屋上に当該建築物に電気を供給するために設置する太陽電池発電設備については、法第2条第3号に規定する建築設備に該当し、設置後の建築物（当該太陽電池発電設備を含む。）は建築基準関係規定に適合する必要がある。

2 建築物の屋上に設置する太陽電池発電設備のうち①及び②に該当するものについては、法第2条第5号に規定する主要構造部に該当しない。また、当該太陽電池発電設備の架台下の空間は、令第2条第1項第3号に規定する床面積及び同項第8号に規定する階数に算入されない。

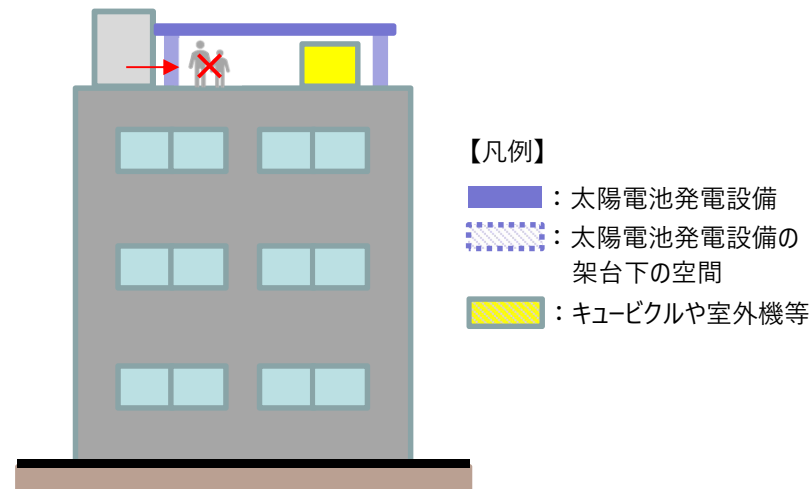
- ① 建築物のメンテナンス等を除いて架台下の空間に人が立ち入らないもの
- ② 架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないもの

なお、太陽電池発電設備の架台下の空間に通常屋外に設置されるキュービクルや室外機等の建築設備が設置されることのみをもって、当該空間を屋内的用途に供するものと判断するものではないことに留意されたい。

3 既存建築物の屋上に上記2の太陽電池発電設備を設置する行為は、法第2条第13号に規定する増築には該当しないため、法第87条の4に規定する場合を除き、当該行為に当たって建築確認は不要である。

- ※ 赤字は「既存建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて」（平成24年7月4日付け国住指第1152号）の内容から新たに明確化した部分
- ※ 当該助言は建築物の屋上に設置される太陽電池発電設備について運用を整理したものであり、それ以外のものについて運用を整理したのではない。
- ※ 建築物の屋上に設置される太陽電池発電設備の高さの算定については、「太陽光発電設備等に係る建築基準法の取扱いについて」（平成23年3月25日付け国住指第4936号）を参考にされたい。

○ 太陽電池発電設備が主要構造部に当たらず、当該太陽電池発電設備の架台下の空間が床面積及び階数に算入されない例



条件①

屋上に設置された建築設備や屋上自体のメンテナンス等を除いて架台下の空間に人が立ち入ることが想定されないこと。

条件②

架台下の空間を屋内的用途に供しないこと。

※通常屋外に設置される建築設備は雨よけを必要とせず、太陽電池発電設備は屋根としての効用を有さない。

ZEH（ゼロ・エネルギー住宅）等の推進に向けた取組

2050年カーボンニュートラル実現に向けて、関係省庁（経済産業省・国土交通省・環境省）が連携して、住宅の省エネ・省CO₂化に取り組み、2030年度以降新築される住宅について、ZEH基準の水準の省エネ性能の確保を目指し、ZEH等に対する支援を継続・充実する。

さらに省CO₂化を進めた先導的な低炭素住宅
(ライフサイクルカーボンマイナス住宅 (LCCM住宅))

(国土交通省) 令和5年度予算案 345.47億円の内数

ZEHに対する支援

将来の更なる普及に向けて供給を促進すべきZEH

※ 戸建住宅におけるより高性能な次世代ZEH+、集合住宅（超高層）

(経済産業省) 令和5年度予算案 68億円の内数

引き続き普及促進すべきZEH

※ 戸建住宅におけるZEHより高性能なZEH+、集合住宅（高層以下）

(環境省) 令和5年度予算案 100億円の内数

中小工務店等が連携して建築するZEH

※ ZEHの施工経験が乏しい事業者に対する優遇

(国土交通省) 令和5年度予算案 279.18億円の内数

省エネ性能表示
(BELS)
を活用した
申請手続の共通化

関係情報の
一元的提供

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

令和4年度税制改正概要(住宅ローン減税等の住宅取得促進策)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、**環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置**等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7%	<入居年>			
			2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
	既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

※既存住宅の築年数要件(耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内)については、「昭和57年以降に建築された住宅」(新耐震基準適合住宅)に緩和。

- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
 - * 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
 - * 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。

建築物エネルギー消費性能基準等小委員会等の開催状況

● 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】

● 2023年5月24日（第29回）【今回】

【議題】

- ⑪ 省エネ基準の評価ルート of 簡素化について【経産省・国交省】
- ⑫ 増改築基準について【経産省・国交省】
- ⑬ 気候風土適応住宅の基準について【経産省・国交省】

(参考)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。

(参考)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。

(参考)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。

(参考)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。

政府は、本法の施行に当たっては、次の諸点に留意し、その運用について遺漏なきを期すべきである。

1. 省エネ基準の適合義務制度の対象が住宅を含む原則全ての建築物に拡大されることに伴い、国民に大きな影響が及ぶことを踏まえ、住宅・建築物の省エネ性能の向上の必要性及び本法に盛り込まれた制度等の内容をわかりやすく説明し、本法が円滑に施行される環境を整備すること。
2. 省エネ基準の適合義務制度の対象の拡大による市場の混乱が生じないように、十分な準備期間を置き、中小工務店向けの講習会の実施等による関係事業者等の省エネ基準や省エネ技術に係る習熟度向上に対する支援の充実を図ること。
3. 2030年度以降新築される住宅・建築物について、Z E H・Z E B基準の水準の省エネ性能の確保を図るため、大手住宅事業者が担う住宅トップランナー基準によって省エネ性能の一層の向上を推進するよう国として促すとともに、財政上及び税制上の支援措置について検討すること。
4. 建築物の利用者に対して省エネ性能に関する情報提供を行い、省エネ性能の高い建築物が選択される市場環境を整備するため、省エネ性能表示制度の活用を推進しその実施状況を見ながら表示制度義務化の検討を行うとともに、告示に従っていない場合の勧告が適切に行われるよう、勧告を行う基準を明確にすること。
5. 既存の住宅・建築物の省エネ改修を更に促進するため、住宅金融支援機構による融資制度等に関する情報の積極的な提供を促すこと。また、低所得世帯の家計に占める光熱費負担割合の高さや断熱性能の低い住宅に住むことによる健康リスクが大きいことに鑑み、既存の賃貸住宅への断熱改修の目標を設定するとともに、既存ストックの更なる性能向上に向け、財政上及び税制上の一層の支援措置を検討すること。
6. 既存の住宅・建築物の省エネ改修等を推進するに当たり、悪質な事業者による詐欺的な事件を防止し、消費者が安心して省エネ改修等を行うことができる環境を整備するため、関係法令の適切な執行や相談窓口の消費者への周知等の総合的な対応策を強化し、関係府省庁等が一体となって実施すること。
7. 伝統的構法による木造建築物の建築に支障が生じないように、気候風土適応住宅に係る所管行政庁による地域の自然的社会的条件の特殊性を踏まえた要件設定を促進するとともに、引き続き規制の合理化に向けてその在り方について検討を進めること。
8. 市町村による建築物再生可能エネルギー利用促進区域の設定が効果的かつ適切になされるよう、市町村に対し、必要となる情報の提供を行うとともに、助言等支援を行うこと。
9. 建築物再生可能エネルギー利用促進区域について、地球温暖化対策推進法に基づく地域脱炭素化促進事業の促進区域等と密接な連携を行い、各府省庁がそれぞれ行う再生可能エネルギー導入促進策を優先的に適用するなど関係府省庁横断的な政策の推進を行うこと。
10. 建築確認等における審査省略制度（四号特例）の対象が大幅に縮小されることにより、事務等に混乱が生じることがないように、デジタル化の推進等の申請側及び審査側双方の負担軽減に資する必要な措置を講ずること。
11. 安全性の確保を前提としつつ、中大規模建築物の木造化や混構造等の部分的な木造化による木材活用の推進に資するよう、建築基準法に係る技術的基準を適切に定めること。また、最近の建築資材の価格高騰等に鑑み、国産材の安定供給に向けた木材供給事業者と工務店等の連携促進の取組を推進すること。
12. 公共建築物に加え、民間建築物の木造化を一層推進するため、建築基準法に基づく適切な技術的基準を制定するとともに、財政上、税制上及び金融上の一層の支援措置を検討すること。
13. 建築物の省エネ性能の向上のため必要な外壁に関する工事等を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものの容積率、建蔽率又は建築物の高さの制限に係る特例許可制度について、恣意的な運用が行われないよう、国土交通省令で定める内容は明確にすること。また、当該特例許可制度が適用されるのは許可された箇所のみとすることを徹底し、その他の箇所には適用されないようにすること。

政府は、本法の施行に当たり、次の諸点について適切な措置を講じ、その運用に万全を期すべきである。

1. 省エネ基準の適合義務制度の対象が原則全ての建築物に拡大されることに伴い、建築物の省エネ性能の向上の必要性及び本法に盛り込まれた制度等の内容を国民に分かりやすく説明し、また、中小工務店向けの講習会の実施等による関係事業者等の省エネ基準や省エネ技術に係る習熟度向上に対する支援の充実を図り、本法が円滑に施行される環境を整備すること。
2. 2030年度以降新築される建築物について、Z E H・Z E B水準の省エネ性能の確保を図るため、住宅トップランナー基準によって、大手事業者が供給する建築物の一層の省エネ性能の向上を促すこと。加えて、Z E Bの海外展開に向けて、国際社会における国際標準化の取組を主導するとともに、関係府省庁間の連携を強化すること。また、省エネ性能の高い建築物が選択される市場環境を整備するため、省エネ性能表示制度の活用を推進しその実施状況を見ながら表示制度義務化の検討を行うとともに、告示に従っていない場合の勧告が適切に行われるよう、勧告を行う基準を明確にすること。
3. 既存建築物の省エネ改修を促進するため、独立行政法人住宅金融支援機構による融資制度等に関する情報を積極的に提供するとともに、悪質な事業者による詐欺的な事件を防止し、消費者が安心して省エネ改修等を行うことができるよう、関係法令の適切な執行や相談窓口の周知等の総合的な対応策を関係府省庁等が一体となって実施すること。また、低所得世帯の家計に占める光熱費負担割合の高さや断熱性能の低い住宅に住むことによる健康リスクが大きいことに鑑み、既存の賃貸住宅への断熱改修の目標を設定するとともに、既存建築物の更なる性能向上に向け、財政上及び税制上の一層の支援措置を検討すること。
4. 伝統的構法による木造建築物の建築に支障が生じないよう、気候風土適応住宅に係る所管行政庁による地域の自然的社会的条件の特殊性を踏まえた要件設定を促進するとともに、引き続き規制の合理化に向けた検討を進めること。
5. 市町村による建築物再生可能エネルギー利用促進区域の設定が効果的かつ適切になされるよう、市町村に対し、必要となる情報の提供を行うとともに、助言等支援を行うこと。また、同区域について、地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく地域脱炭素化促進事業の促進区域等と連携し、関係府省庁横断的な施策の推進を行うこと。
6. 建築確認等における審査省略制度（四号特例）の対象が大幅に縮小されることを踏まえ、デジタル化の推進等の申請側及び審査側双方の負担軽減に資する必要な措置を講ずること。
7. 中大規模建築物の木造化や混構造等の部分的な木造化による木材活用の推進に資するとともに、公共建築物に加え、民間建築物の木造化を一層推進するため、安全性の確保を前提としつつ、建築基準法に係る技術的基準を適切に定めること。また、最近の建築資材の価格高騰等に鑑み、関係事業者等に必要な支援や措置を講ずるとともに、国産材の安定供給に向けた木材供給事業者と工務店等の連携促進の取組を推進すること。
8. 建築物の省エネ性能の向上のため必要な外壁に関する工事等を行う建築物で構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるものの容積率、建蔽率又は高さの制限に係る特例許可制度について、統一的な運用が行われるよう、省令で定める内容を明確にすること。また、当該特例許可制度が適用されるのは許可された箇所のみとすることを徹底すること。
9. 2050年の日本全体のカーボンニュートラル実現に向け、住宅・建築物産業における脱炭素への取組を着実にを行うとともに、Z E H・Z E Bと電動車や蓄電池との連携強化を図り、地域分散型エネルギー社会の実現や再生可能エネルギーの地産地消の促進に取り組むこと。

右決議する。

(参考)エネルギー基本計画(令和3年10月22日閣議決定)(抜粋)

2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。

建築物省エネ法を改正し、省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の省エネルギー基準への適合を2025年度までに義務化するとともに、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ルギー性能の確保を目指し、統合的な誘導基準・住宅トッパー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。加えて、規制強化のみならず、公共建築物における率先した取組を図るほか、ZEHやZEBの実証や更なる普及拡大に向けた支援等を講じていく。さらに、既存住宅・建築物の改修・建替の支援や、省エネルギー性能に優れリフォームに適用しやすい建材・工法等の開発・普及、新築住宅の販売又は賃貸時における省エネルギー性能表示の義務化を目指すなどの省エネルギー対策を総合的に促進する。

※地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定）においても同様の記載