令和２年２月６日
建設水道常任委員会資料
都市整備部建築指導課

「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」等の概要等について

我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係るパリ協定の目標達成のため「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」（以下「建築物省エネ法」）が令和元年５月１７日に公布され、一部が令和元年１１月１６日から施行しており、残りは公布から２年以内に施行される予定であります。また、地球温暖化対策の一環である「都市の低炭素化の推進に関する法律」（以下「エコまち法」）についても評価方法について、建築物省エネ法と足並みをそろえるための告示改正を令和元年１１月１６日から施行しております。

これら建築物省エネ法等の改正の概要並びに同法等改正に伴う宇治市建築基準法等関係事務手数料条例の考え方について報告いたします。

１．法及び関係規定の改正の概要（※‥‥手数料条例改正の対象）

「建築物省エネ法」関係

１）オフィスビル等に係る措置の強化

２）複数の建築物の連携による取組の促進　※

３）マンション等に係る計画届出制度の審査手続の合理化

４）戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け

５）大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開

６）住宅の省エネ性能の簡素な評価方法の追加（同法省令改正による。）

①　共同住宅の共用部分を評価しない方法の追加　※

②　住宅の簡易評価方法（モデル住宅法）の追加　※

「エコまち法」関係

７）　上記６）①と同じ（同法告示改正による。）※

２．法等改正に伴う認定等の事務手数料の改正

「建築物省エネ法」とその省令及び「エコまち法」告示の改正に伴い、手数料条例に次に掲げる事項を追加いたします。

「建築物省エネ法」関係

１）関係　２年以内施行のため今回の変更は無し。

２）関係　追加変更をする。

・　複数の住宅・建築物の連携による省エネ性能向上計画認定申請について、棟毎の認定手数料の合計を全体の認定手数料として徴収する。

・　複数の住宅・建築物の連携により省エネ性能向上計画認定を受けた場合に、「エネルギーの供給を受ける他の建築物」の適合性判定手数料を減額する。

３）関係　手数料に係る変更では無い。

４）関係　手数料に係る変更では無い。

５）関係　手数料に係る変更では無い。

６）①関係　追加変更をする。

・　共同住宅について、共用部分を評価しない場合は、認定手数料算定対象面積から共用部分の面積を除く。

６）②関係　追加変更をする。

・　住宅について、簡易評価方法（モデル住宅法）により評価された場合の認定手数料を設定する。

「エコまち法」関係

７）関係　追加変更をする。

・　６）①関係と同じ改正をする。

３．今後のスケジュール

宇治市建築基準法等関係事務手数料条例に上記手数料を改正・追記し３月議会議案として提出する予定です。

４．添付資料

国土交通省「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」

国土交通省「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」

国土交通省「建築物エネルギー消費性能向上計画認定の対象の拡大」

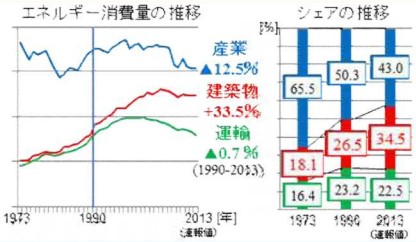
国土交通省「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」

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、7月8日公布）

社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる。

背景・必要性

○我が国のエネルギー需給は、特に東日本大震災以降一層逼迫しており、国民生活や経済活動への支障が懸念されている。
○他部門（産業・運輸）が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加し、現在では全体の1／3を占めている。
⇒建築物部門の省エネ対策の抜本的強化が必要不可欠。



法の概要

● 基本方針の策定（国土交通大臣）、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言

規制措置

特定建築物　一定規模以上の非住宅建築物（政令：2000㎡）

省エネ基準適合義務・適合性判定

① 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準（省エネ基準）への**適合義務**

② 基準適合について所管行政庁又は登録判定機関（創設）の**判定を受ける義務**

③ 建築基準法に基づく建築確認手続きに連動させることにより、実効性を確保。

建築主事又は指定確認検査機関　　所管行政庁又は登録判定機関

建築確認 → 適合判定通知書 ← 適合性判定

↓ 着工

検査

↓ 建築物使用開始

その他の建築物　一定規模以上の建築物（政令：300㎡）※特定建築物を除く

届出

一定規模以上の新築、増改築に係る計画の所管行政庁への**届出義務**

＜省エネ基準に適合しない場合＞
必要に応じて所管行政庁が**指示・命令**

住宅事業建築主＊が新築する一戸建て住宅　＊住宅の建築を業として行う建築主

住宅トップランナー制度

住宅事業建築主に対して、その供給する建売戸建住宅に関する省エネ性能の基準（住宅トップランナー基準）を定め、省エネ性能の向上を誘導

＜住宅トップランナー基準に適合しない場合＞
一定数（政令：年間150戸）以上新築する事業者に対しては、必要に応じて大臣が**勧告・公表・命令**

誘導措置

エネルギー消費性能の表示

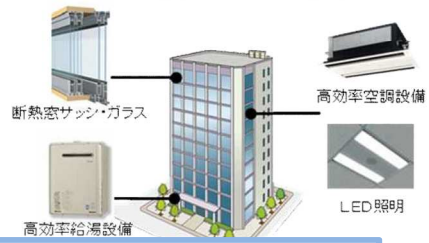
建築物の所有者は、建築物が**省エネ基準に適合**することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨の**表示**をすることができる。

省エネ性能向上計画の認定、容積率特例

新築又は改修の計画が、**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例＊**を受けることができる。

＊省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入

［省エネ性能向上のための措置例］



● その他所要の措置（新技術の評価のための大臣認定制度の創設　等）

省エネ性能向上計画の認定によるその他のメリット

・認定申請とあわせて建築確認申請の申し出ができる。
・省エネ適合性判定を受けたもの、又は、届出がされたものとみなす。

制度の概要

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

公布日：2019年5月17日

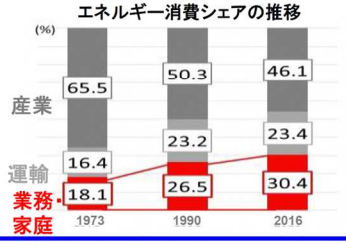
背景・必要性

○ 我が国のエネルギー需給構造の逼迫の解消や、地球温暖化対策に係る「パリ協定」の目標＊達成のため、住宅・建築物の省エネ対策の強化が喫緊の課題

＊我が国の業務・家庭部門の目標（2030年度）：温室効果ガス排出量約4割削減（2013年度比）

＊本法に基づく段階的な措置の強化は、「地球温暖化対策計画（2016.5閣議決定）」「エネルギー基本計画（2018.7閣議決定）」における方針を踏まえたもの

⇒ 住宅・建築物市場を取り巻く環境を踏まえ、規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要不可欠



法律の概要

オフィスビル等

1）オフィスビル等に係る措置の強化　法公布後2年以内施行

建築確認手続きにおいて省エネ基準への適合を要件化

○ 省エネ基準への適合を建築確認の要件とする建築物の対象を拡大（延べ面積の下限を2000㎡から300㎡に見直すことを想定）

2）複数の建築物の連携による取組の促進　法公布後6ヶ月以内施行

複数の建築物の省エネ性能を総合的に評価し、高い省エネ性能を実現しようとする取組を促進

○ 省エネ性能向上計画の認定（容積率特例）＊の対象に、複数の建築物の連携による取組を追加（高効率熱源（コージェネレーション設備等）の整備費等について支援（※予算関連））

＊新築等の計画が誘導基準に適合する場合に所管行政庁の認定を受けることができる制度。認定を受けた場合には、省エネ性能向上のための設備について容積率を緩和

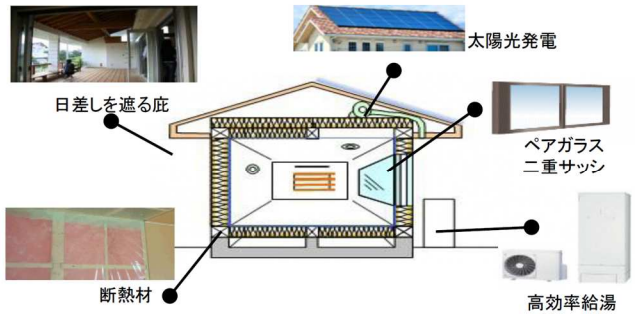
マンション等

3）マンション等に係る計画届出制度の審査手続の合理化　法公布後6ヶ月以内施行

監督体制の強化により、省エネ基準への適合を徹底

○ 所管行政庁による計画の審査（省エネ基準への適合確認）を合理化（民間審査機関の活用）し、省エネ基準に適合しない新築等の計画に対する監督（指示・命令等）体制を強化

[省エネ性能向上のための措置例]



戸建住宅等

4）戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け　法公布後2年以内施行

設計者（建築士）から建築主への説明の義務付けにより、省エネ基準への適合を推進

○ 小規模（延べ面積300㎡未満を想定）の住宅・建築物の新築等の際に、設計者（建築士）から建築主への省エネ性能に関する説明を義務付けることにより、省エネ基準への適合を推進

5）大手住宅事業者の供給する戸建住宅等へのトップランナー制度の全面展開　法公布後6ヶ月以内施行

大手ハウスメーカー等の供給する戸建住宅等について、トップランナー基準への適合を徹底

○ 建売戸建住宅を供給する大手住宅事業者に加え、注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者を対象に、トップランナー基準（省エネ基準を上回る基準）に適合する住宅を供給する責務を課し、国による勧告・命令等により実効性を担保

＜その他＞ ○ 気候・風土の特殊性を踏まえて、地方公共団体が独自に省エネ基準を強化できる仕組みを導入

法律改正の概要

建築物エネルギー消費性能向上計画認定（容積率特例）の対象の拡大

制度概要

○省エネ基準を上回る誘導基準※1に適合している旨の所管行政庁による認定を受けた住宅・建築物については、省エネ性能向上のための設備の設置スペースに関し容積率の特例※2が付与される。

※1 住宅：省エネ基準▲10%、建築物：省エネ基準▲20%
※2 住宅・建築物の延べ面積の１割を上限

○容積率特例は、単棟の住宅・建築物の省エネ性能向上の取組を想定しており、複数の住宅・建築物の連携による取組において高効率の省エネ設備が集約設置される住宅・建築物については、容積率特例を十分に受けられない。

〈省エネ設備の例：コージェネレーションシステム（CGS）〉

発電を行うとともに、発電時に発生する排熱を給湯などに有効利用することで高い総合効率を実現するシステム

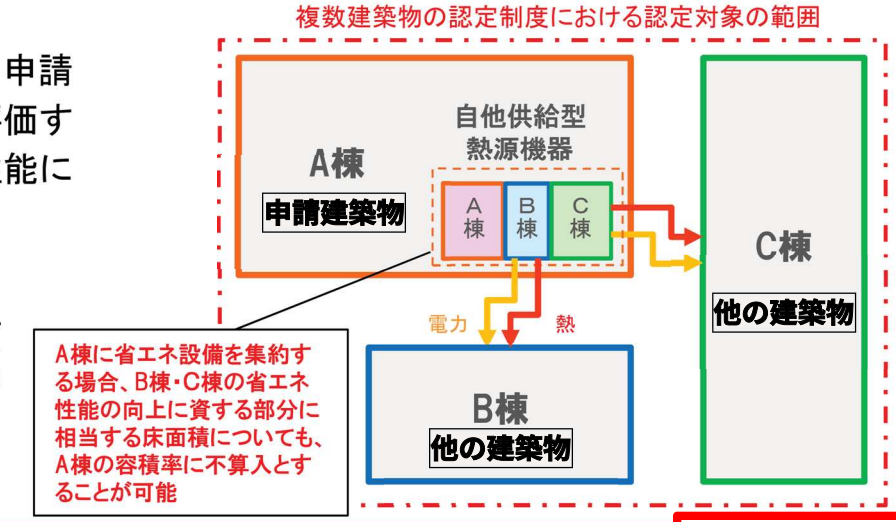
改正の概要

○複数の住宅・建築物の連携による省エネ性能向上の取組について、容積率の特例を拡充する。

○複数建築物の認定制度に基づく認定を受けている場合には、申請建築物から熱や電力の供給を受ける建築物の省エネ性能を評価するにあたり、申請建築物に設置された個別の熱源・電源の性能に応じた評価ができることとする。

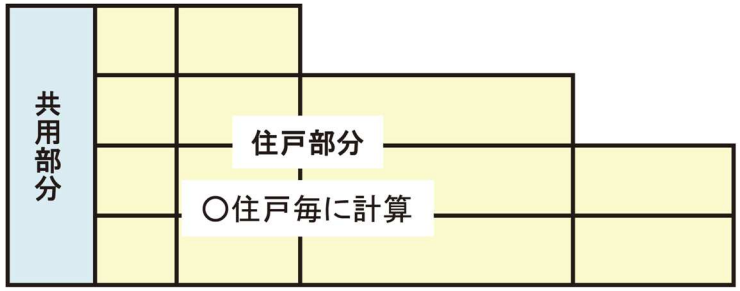
○具体的には、告示第265号別表第１に規定している「エネルギー量を熱量に換算する係数」について、認定を受けた計画に記載されている建築物から当該計画に記載されている他の建築物に供給される熱の場合、「他人から供給された熱」（1.36kJ/kJ）の対象から除くよう改正

〈複数の住宅・建築物の連携による省エネ性能向上の取組に係る容積率特例のイメージ〉

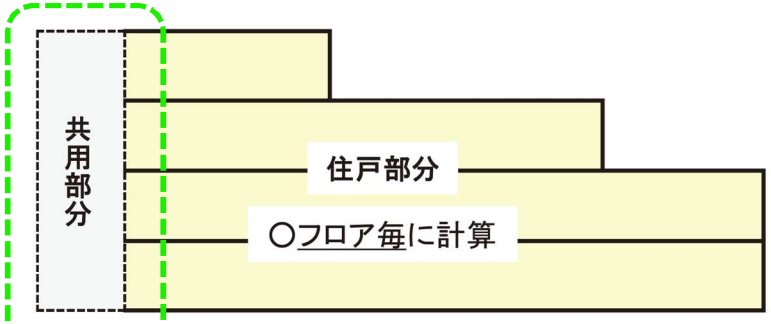


２）関係・法律改正

共同住宅の省エネ性能評価方法の簡素化イメージ



○評価は必須　○住戸毎に外皮基準への適合を判定
○全住戸の平均値で一次エネ基準への適合を判定



○評価を任意に　○住棟で外皮基準への適合を判定
○全住戸の平均値で一次エネ基準への適合を判定

「都市の低炭素化の促進に関する法律」７)関係・告示改正も同様

現状

＜外皮性能＞

Ⅰ．各住戸の外皮性能を計算して、全住戸の外皮性能が基準を満たしていることを確認

＜一次エネルギー性能＞

Ⅱ．住宅用の計算プログラムにて、各住戸の一次エネルギー性能を計算

Ⅲ．非住宅用の計算プログラムにて、共用部分の一次エネルギー性能を計算

Ⅳ．ⅡⅢの合算により、住棟全体のBEIを計算し、基準を満たしていることを確認

新たな評価方法

Ⅰ．Ⅱ．
フロア毎の情報入力により、直接住棟の外皮性能及び一次エネルギー性能の計算が可能な評価方法を整備（①B）し、大幅に計算手間を縮減
（あわせて、住棟の外皮基準を整備（①A））

Ⅲ．共用部分の評価を任意（②）とし、計算手間を縮減

（Ⅳ．　Ⅰ．Ⅱ．により直接計算結果が算出可能）

６)関係・省令改正