

住宅事業建築主の判断の基準の設定について

1. 住宅事業建築主の判断の基準の基本的な考え方

- ① 住宅の建築を業として行う建築主（住宅事業建築主）が新築する特定住宅（一戸建て住宅と定める予定）について、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のために必要とされる性能（省エネルギー性能）の向上に関する住宅事業建築主の判断の基準として設定する。
- ② この基準は、住宅事業建築主の新築する特定住宅（建売戸建住宅）のうち、省エネルギー性能が最も優れているものの性能、特定住宅に関する技術開発の将来の見通しその他の事情を勘案して、省エネルギー判断基準に必要な事項を付加して定めるものとする。
- ③ 住宅事業建築主の判断の基準として求める水準は、住宅事業建築主はもとより、特定住宅（建売戸建住宅）を購入する消費者等にも分かり易く、住宅の選択の際の参考となるようなものとする。また、住宅事業建築主において、その供給する特定住宅（建売戸建住宅）の省エネルギー性能等を把握し、国土交通大臣に報告する際に、過度な負担を強いることにならないよう留意する。

2. 判断の基準の設定の考え方

目標年次における特定住宅（建売戸建住宅）の省エネルギー性能の目標水準を定めるものとし、一定の断熱性能を確保するとともに、効率性の高い建築設備を導入することにより、一層の省エネルギー性能の向上を誘導するものとする。

- ① 建築設備の性能の向上等を勘案して、目標年次は5年後（2009年度に施行することから2013年度が目標年次）とする。
- ② 住宅の外壁、壁等の断熱性能に加えて、空気調和設備等の建築設備の効率性についても総合的に評価するため、一次エネルギー消費量に着目した基準を設定する。
- ③ 一次エネルギー消費量の評価に当たっては、住宅の外壁、窓等の断熱性能の他、住宅に設置されるエネルギーを多く使用する建築設備（省エネ法施行令第14条に定められる建築設備のうち、空気調和設備その他の機械換気設備、照明設備、給湯設備）を対象とする。なお、同条に定める建築設備のうち、昇降機については、通常、建売戸建住宅には、ほとんど設置されないことから対象とはしないものとする。
- ④ この場合、住宅の販売時に備え付けられている建築設備を対象とするものであり、後から持ち込まれる家電機器については評価の対象外とする。

- ⑤ 省エネ法に基づく建築設備ではないが、太陽光発電設備等の効果についても考慮するものとする。
- ⑥ 断熱性能と建築設備の効率性を総合的に評価するため、一次エネルギー消費量に着目し、年間に一定の戸数（150戸と定める予定）以上の特定住宅（建売戸建住宅）を新築する住宅事業建築主に対し、一年間に供給する特定住宅の一次エネルギー消費量の平均値が目標水準を下回ることを求める。
- ⑦ 断熱性能は平成11年基準に適合するよう努めなければならないこととする。
- ⑧ 国土交通大臣は、上記住宅事業建築主の新築する特定住宅（建売戸建住宅）につき、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、当該住宅事業建築主に勧告することができる。（勧告に従わなかった場合は、公表、命令（罰則））。

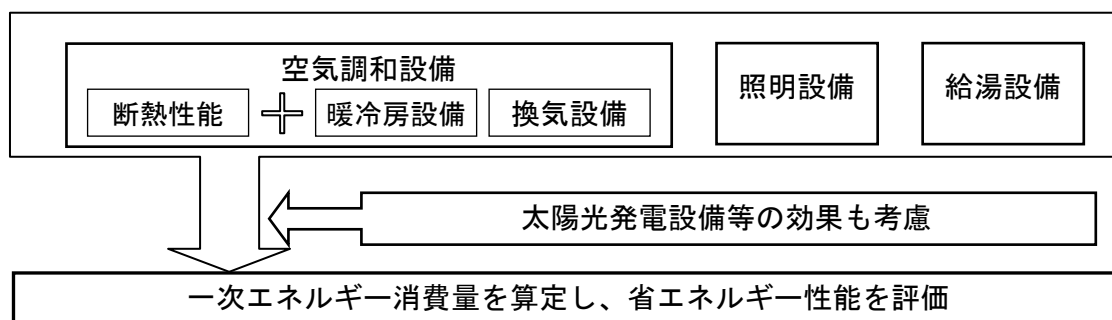


図 一次エネルギー消費量の算定の対象

3. 目標とする水準の設定

- ① 5年後の目標である「基準一次エネルギー消費量」は気候条件に応じた地域区分ごとに暖冷房方式、換気方式を考慮して定めるものとし、現行の省エネルギー判断基準（平成11年基準）を満たす外壁、窓等を有する住宅（平成20年時点における一般的な設備の設置を想定（※））における一次エネルギー消費量と比べて、概ね10%の削減に相当する水準とする。

※ 家電トップランナー制度に位置付けられ、今後の効率向上が確実なものと見込まれるエアコンディショナーについては、家電トップランナー制度上の目標値をもとに設定。

- ② この水準は、現在供給されている一般的な建売戸建住宅の断熱性能である平成4年基準相当の住宅における標準的な一次エネルギー消費量と比べ、全館連続冷暖房の場合は約30%減、部分間欠冷暖房の場合は約15~20%減に相当する。

- ③ 住宅供給者は、断熱性能の向上と高効率設備の導入等との様々な組み合わせの中で、創意工夫により、目標水準の達成を目指すものであり、例えば、
- ・平成 11 年基準を満たす外壁、窓等と高効率給湯設備（併せて節湯器具を設置）、
 - ・平成 11 年基準を満たす外壁、窓等と熱交換型換気システムや高効率な空気調和設備、
 - ・平成 11 年基準を超える高い断熱性能を有する外壁、窓等、
 - ・平成 11 年基準を満たす外壁、窓等と太陽光発電設備、
- などによる目標水準の達成が想定される。
- ④ なお、地域区分について、暖冷房負荷、給湯負荷及び機器効率への気候条件の影響を考慮し、気候条件の幅が大きい I 地域及び IV 地域については、それぞれ a 地域及び b 地域に細区分する。
- ⑤ なお、目標年次までの性能向上が図られる可能性があるが、これについては、今後の設備機器の性能の向上、社会経済状況の変化等を踏まえて、3年後には、基準の見直しを検討することとし、その旨を明示する。

4. 基準一次エネルギー消費量及び特定住宅の一次エネルギー消費量の算定方法

(1) 基準一次エネルギー消費量の算定方法

「基準一次エネルギー消費量」は、モデルプランについて、平成 11 年基準に相当する断熱性能を有するものとし、平成 20 年時点において一般的な設備機器、標準生活条件（居住人数、タイムスケジュール等）を設定して算出した標準的な一次エネルギー消費量（※）（各設備機器の一次エネルギー消費量の合計）に 0.9 を乗じて算定する。

※ 家電トップランナー制度に位置付けられ、今後の効率向上が確実なものと見込まれるエアコンディショナーについては、家電トップランナー制度上の目標値をもとに設定。

(2) 特定住宅の一次エネルギー消費量の算定方法

- ① 特定住宅の一次エネルギー消費量は、(1) で設定したモデルプラン及び標準生活条件を前提に、評価対象住宅で実際に採用された断熱性能や新築時に設置されている設備機器等をもとに算定する。具体的な計算方法は、以下の通りである。各設備ごとの一次エネルギー消費量は、原則として基準で定める計算方法により算出した値を用いる。なお、新築時に設置されていない設備等の評価に当たっては、目標年次においても、現時点における標準的な設備の性能値をデフォルト値とする。

$$\begin{aligned}
 & \text{特定住宅の一次エネルギー消費量 (GJ/戸・年)} \\
 & = \text{[暖房設備の一次エネルギー消費量]} \\
 & \quad + \text{[冷房設備の一次エネルギー消費量]} \\
 & \quad + \text{[換気設備の一次エネルギー消費量]} \\
 & \quad + \text{[照明設備の一次エネルギー消費量]} \\
 & \quad + \text{[給湯設備の一次エネルギー消費量]} \\
 & \quad - \text{[太陽光発電設備等による発電電力 (売電+家電機器消費相当分)]}
 \end{aligned}$$

② したがって、特定住宅の一次エネルギー消費量は、実際の住宅規模や平面計画等を反映した値ではなく、当該住宅の仕様及び設備機器等の省エネ性能の程度を示す指標となる。

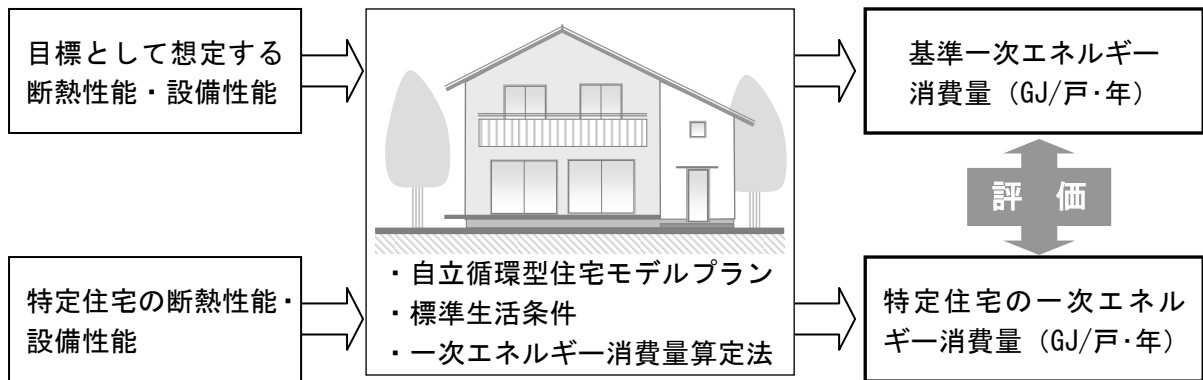


図 一次エネルギー消費量算定の考え方

5. 目標水準の達成状況の確認方法

- ① 一定戸数（一年間に新築する一戸建て住宅の戸数が 150 戸と定める予定）以上の特定住宅（建売戸建住宅）を供給する住宅事業建築主に対して、一年間に供給した特定住宅（建売戸建住宅）に関し、基準一次エネルギー消費量に対する当該住宅の一次エネルギー消費量の基準達成率について、報告を求めることとする。

$$\text{基準達成率} = \frac{\text{基準一次エネルギー消費量 (GJ/戸・年)}}{\text{特定住宅の一次エネルギー消費量 (GJ/戸・年)}} \times 100\%$$

- ② ①においては、個々の住宅について、基準達成率をチェックするものではなく、対象となる事業者が一年間に供給するすべての特定住宅（建売戸建住宅）の基準一次エネルギー消費量の合計値を、そのすべての特定住宅（建売戸建住宅）の一次エネルギー消費量の合計値で除した値、すなわち、一年間に供給するすべての特定住宅（建売戸建住宅）の基準達成率の平均値に着目するものである。
- ③ この場合において、事業者が供給する特定住宅（建売戸建住宅）の共通仕様をもとに、地域区分ごとに、基準一次エネルギー消費量及び供給される住宅の一次エネルギー消費量を算定し、それぞれに供給戸数を乗じたものの合計をもとに、基準達成率の平均値を算定することができる。

$$\text{基準達成率の平均} = \frac{\Sigma \text{基準一次エネルギー消費量 (GJ)}}{\Sigma \text{特定住宅の一次エネルギー消費量 (GJ)}} \times 100\%$$

- ④ こうした特定住宅（建売戸建住宅）の一次エネルギー消費量の算定に当たっては、
- ・ 高効率設備の導入など代表的な省エネルギー対策ごとに一次エネルギー消費量を簡易に計算できる「早見表」
 - ・ より広範な省エネルギー対策を詳細に評価するための「支援ソフト」等の整備についても検討する。