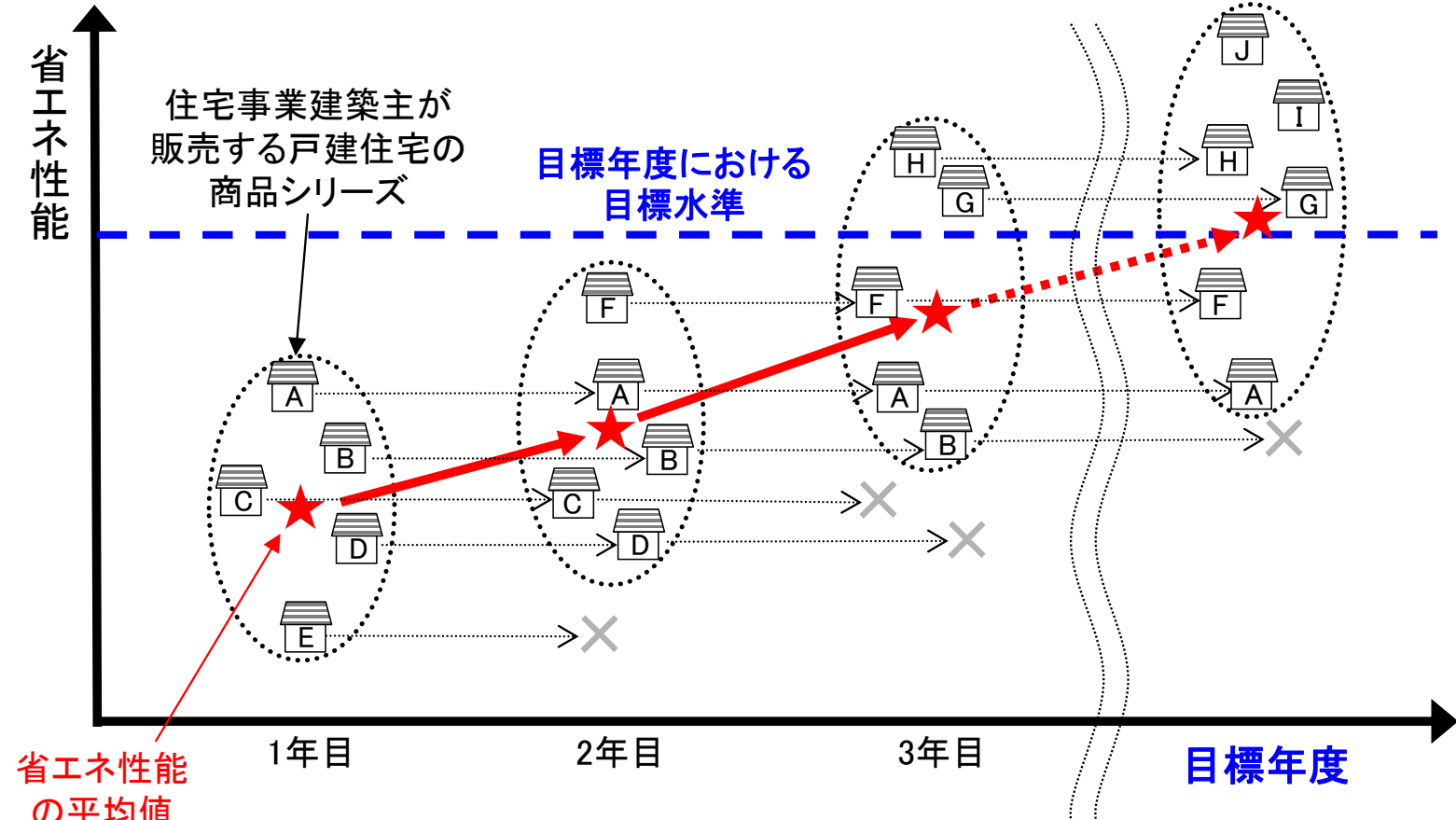


# 建築物省エネ法に基づく住宅事業建築主基準 (住宅トップランナー基準)について

---

# 住宅事業建築主に対する措置の概要(住宅トプランナー制度)

- 住宅事業建築主の供給する建売戸建住宅の省エネ性能向上を促す措置
- ・住宅の建築を業として行う建築主(住宅事業建築主)に対して、その供給する**建売戸建住宅の省エネ性能の向上の目標を定める**ものとし、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、一層の省エネ性能の向上を誘導。
- ・年間150戸以上供給する事業者に対しては、**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)**することができる。



# 建築物省エネ法に基づく住宅事業建築主基準

## 現行住宅事業建築主基準【H21年4月施行】

- ①目標年度:平成25年度
- ②評価方法:住宅事業建築主基準プログラムによる一次エネルギー消費量の評価  
※H26からはH25省エネ基準プログラムによる評価も選択可能(水準は一次エネルギー消費量基準に比べて10%削減)
- ③水準 : H20標準住宅の一次エネルギー消費量\*に比べて10%削減  
\*H11基準外皮にH20年時点における標準設備を導入した住宅における一次エネルギー消費量(家電分除く)  
※H21年度の基準達成事業者の割合は約13%(=6社/46社)
- ④達成状況: 概ね9割以上(=45社中44社)【平成26年度】

## 建築物省エネ法における住宅事業建築主基準(案)【H29年4月施行】

- ①次期目標年度: H32年度 (基準案の公表(H27年末)から概ね5年後)  
※H31年度までは現行と同水準(H28一次エネルギー消費量基準に比べて10%削減)
- ②評価方法 : H28省エネ基準プログラムに基づく一次エネルギー消費量の評価方法に統一  
※プログラムについては太陽光発電の評価、全館空調の取り扱い等を変更
- ③新水準案 : 一次エネ→ H20標準住宅に比べて概ね20%削減  
⇨ エネルギー消費量基準\* (⇨H28一次エネルギー消費量基準) から15%削減  
\*H11基準外皮にH24年時点における標準設備を導入した住宅における一次エネルギー消費量(家電分除く)  
外皮 → H28外皮基準

### <参考:新水準案の検証>

- ・ 新水準案(H20標準住宅に比べて概ね20%削減)を概ね満たしている事業者は、H26年度で約42%(=19社/45社)
- ・ 今後導入が増加すると考えられる床暖房(敷設率50%、上面放熱率90%)を使用した住宅において、外皮基準を満たし、高効率給湯器、節湯器具、高効率照明(主居室、非居室)を導入した仕様で15%削減を達成可能。
- ・ 外皮基準等級4(区分(ウ))に適合している戸数割合は、約55%(=29,923戸/54,669戸)。  
適合していない住宅の大半は等級3超等級4未満(区分(イ))であり、その割合は約44%(=24,320戸/54,669戸)。 2

## 【試算条件】

### ■外皮性能

	UA値	$\eta_{AC}$ 値	$\eta_{AH}$ 値
基準仕様	0.87	2.8	4.2
設計仕様	0.87	2.0	3.7

### ■基準値

	暖房	冷房	換気	給湯	照明	その他	合計 (その他除く)	合計	備考
住宅事業建築主基準							54.2 (A)		第三種換気を用い、ルームエアコンディショナー以外の設備により主たる居室を間欠的に暖房又は冷房する方式による基準値
H25省エネ基準	18.4	7.9	4.5	25.1	12.9	21.2	68.8 (B)	90.0	
目標水準案 (0.85)	15.7	6.7	3.9	21.3	11.0	21.2	58.5	79.7	H25基準一次エネルギー消費量(その他除く)×0.85

### ■住戸の仕様 ■ 建物イメージ：一般的な2階建てモデル

総外皮面積	主たる居室	その他居室	非居室	合計	住戸形状※
307.51㎡	45.00㎡	40.00㎡	35.08㎡	120.08㎡	2.56

※住戸形状 = 総外皮面積の合計 ÷ 床面積の合計

## 【試算結果】

○住宅事業建築主基準プログラムによる評価においてH20標準住宅の一次エネルギー消費量<sup>(※)</sup>に比べて概ね20%削減する仕様例

ケース番号	設計仕様の設備名等							合計 (C)	H20年標準住宅からの削減率 (1 - 0.9 * C / A)	備考
断熱仕様	消費量 [GJ]							消費量 [GJ]	[%]	
ケース0	LDK：床暖房（エコジョーズ）敷設率50%、上面放熱率90%、その他設置なし※1	設置なし	SFP0.03	エコジョーズ給湯暖房併用（86.6%）※2	LDK及び非居室はLED その他居室のみ設置なし	その他				※1 断熱配管あり、断熱区画外を通過 ※2 配管：ハグダ-方式（配管径が13A以下） 台所：節湯B、水優先吐水浴室：節湯A B、手元止水、小流量吐水 洗面：水優先吐水
断熱：等級4相当	18.3	6.5	0.4	14.9	8.5		48.6	<b>19.3</b>		

### ○H25省エネ基準プログラムによる試算例

ケース番号	設計仕様の設備名等							合計 (E) (その他除く)	削減率 (1 - E / B)	備考
断熱仕様	消費量 [GJ]							消費量 [GJ]	[%]	
ケース1	LDK：床暖房（エコジョーズ）敷設率50%、上面放熱率90%、その他設置なし※1	設置なし	SFP0.03	エコジョーズ給湯暖房併用（86.6%）※2	LDK及び非居室はLED その他居室のみ設置なし	その他				※1 断熱配管あり、全てもしくは一部の配管が断熱区画外 ※2 配管：ハグダ-方式（配管径が13A以下） 台所：水優先吐水浴室：手元止水、小流量吐水 洗面：水優先吐水
断熱：等級4相当	25.0	6.2	0.9	18.4	7.6	21.2	58.1	<b>15.6</b>		

※ 節湯については、選択可能な項目が異なることから、H25省エネ基準プログラムによる試算例では選択可能な中から類似のものを選択。

# 住宅事業建築主基準に係るパブリックコメントの結果

## 意見公募手続の概要

【実施期間】 : 平成28年10月21日（金）～平成28年11月20日（日）

【告知方法】 : 電子政府の総合窓口のホームページ

【意見提出方法】 : 電子メール、FAX、郵送

※ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則等のパブリックコメントとあわせて実施。

## 結果

住宅事業建築主基準に係る意見はなし

※ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則等の意見は、16件。

# (参考1)各種制度と対象建築行為、適用基準等の比較

	対象建築行為	申請者	申請先	適用基準
<b>適合義務・適合性判定</b>	<p>特定建築物 (2,000㎡以上非住宅)の新築 特定建築物の増改築 (300㎡以上)</p> <p>* 法施行前からの既存建築物については 大規模な増改築のみ対象とする</p>	建築主	所管行政庁 又は 登録省エネ判定機関が判定	<b>エネルギー消費性能基準</b> (基準適合する旨の適合判定通知書 がなければ建築確認おらない)
<b>届出</b>	300㎡以上の新築・増改築	建築主	所管行政庁 に届出	<b>エネルギー消費性能基準</b> (基準に適合せず、 必要と認めるときは、 所管行政庁が指示できる)
<b>行政庁認定表示 (基準適合認定)</b>	<p>現に存する建築物 * 用途・規模限定なし</p>	所有者	所管行政庁 が認定※	<b>エネルギー消費性能基準</b> (基準適合で認定)
<b>容積率特例 (誘導基準認定)</b>	<p>新築、増改築、 修繕・模様替え、 設備の設置・改修 * 用途・規模限定なし</p>	建築主等	所管行政庁 が認定※	<b>誘導基準</b> (誘導基準適合で認定)
<b>住宅事業建築主</b>	<p>目標年度以降の各年度において、 供給する建売戸建住宅 (全住戸の平均で目標達成)</p>	<p>(年間150戸以上 建売戸建住宅を 供給する 住宅事業建築主)</p>	<p>申請不要 (国土交通大臣 が報告徴収)</p>	<b>住宅事業建築主基準</b> (基準に照らして、 必要と認めるときは、 国土交通大臣が勧告できる)

※登録省エネ判定機関等による技術的審査の活用を想定

## (参考2)建築物省エネ法に基づく基準の水準について

一次エネ基準 (BEI) は、 $\frac{\text{設計一次エネルギー消費量}^*}{\text{基準一次エネルギー消費量}^*}$  が表中の数値以下になることが求められる。

\*家電・OA機器等を除く

		エネルギー消費性能基準 (適合義務、届出、 省エネ基準適合認定表示)		誘導基準 (性能向上計画認定・容積率特例)		住宅事業建築主 基準(案) <sup>※3</sup>
		建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築され た建築物	建築物省エネ法施行 の際現に存する建築物	建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築され た建築物	建築物省エネ法施行 の際現に存する建築物	上段: ~H31年度 下段: H32年度~
非住宅	一次エネ基準 (BEI)	1.0	1.1	0.8	1.0	—
	外皮基準 (PAL*)	—		1.0	—	—
住宅	一次エネ基準 (BEI) <sup>※1</sup>	1.0	1.1	0.9	1.0	0.9
						0.85
	外皮基準: 住戸単位 <sup>※2</sup> ( $U_A, \eta_{AC}$ )	1.0	—	1.0	—	—
						1.0

※1 住宅の一次エネ基準については、住棟全体(全住戸+共用部の合計)が表中の値以下になることを求める。

※2 外皮基準については、H25基準と同等の水準。

※3 住宅事業建築主基準は平成28年度中の公布(平成29年4月1日施行)