

第 1 回から第 4 回までの研究会における各委員等からの指摘等

1. 建築物省エネ法の施行状況

(1) 省エネ適判制度

- ・現在のところ概ね円滑に施行されている主な要因としては以下のポイントが考えられる。
 - ① 義務付け対象とされた建築物については、従来より届出制度の対象であったことに加え、実際の届出率も 97%（平成 27 年度時点）であったこと等から、申請側・審査側の双方が省エネ計算等の手続に慣れてきたこと
 - ② 申請側・審査側の間で省エネ適判申請前の事前調整が積極的に実施されていること
- ・所管行政庁や登録省エネ判定機関において、省エネ適判の審査にあたり、省エネ基準中どの建築物の類型に当てはめて適否を判断するか等に係る判断に迷った案件がみられた。
- ・判断に迷った案件については、所管行政庁や登録省エネ判定機関が実際にどのような論拠でどのような判断を下したかについての情報を所管行政庁・登録省エネ判定機関や設計関係者等の間で共有し、手続きの更なる円滑化に繋げていくことが重要と考えられる。
- ・建築物本体の工事とテナント部分の工事が別の主体により行われる建築物（いわゆるテナントビル）について、テナント部分の変更等に係る省エネ適判や完了検査の手続きの具体的事例を所管行政庁・登録省エネ判定機関や設計関係者等の間で共有し、手続きの更なる円滑化に繋げていくことが重要と考えられる。

(2) 届出制度

- ・届出率の向上に向け、制度の周知徹底を図るとともに、所管行政庁における無届物件への督促等の取組を推進することが必要である。
- ・省エネ基準への適合審査や基準不適合物件・無届物件への対応に係る所管行政庁の業務負担が大きく、審査項目の合理化や申請書類の簡素化等の工夫が必要である。

2. 住宅・建築物の省エネ性能に関する実態等

(1) 住宅・建築物の省エネ性能に関する実態

- ・事務局より提示された住宅・建築物の省エネ基準や誘導基準への適合率に係る算定結果については、概ね実感と合っている。
- ・共同住宅については、住宅性能評価を取得している物件においても省エネ基準に適合していない住戸が相当程度存在している（平成 28 年度に建設住宅性能評価を取得した物件における断熱等性能等級 3 以下の物件の割合：28%）。
- ・（一社）日本建設業連合会の会員が平成 26 年度・平成 27 年度に届出を行った建築物の省エネ基準及び誘導基準への適合率は、事務局より提示された算定結果と概ね同様の傾向にある。

(2) 設計者等の省エネ計算等への対応の現状

- ・(公社)日本建築士会連合会が実施した調査¹によると、建築士の省エネ基準等への対応状況は以下のとおりである。
 - ①省エネ基準を熟知していると回答した建築士は、全体の15%。
 - ②省エネ計算に対応できると回答した建築士は、全体の50%。
- ・(一社)日本建築士事務所協会連合会が実施した調査²によると、建築士事務所の省エネ基準等への対応状況は以下のとおりである。
 - ①省エネ計算について詳しく知っていると回答した建築士事務所は、外皮計算は全体の33%、一次エネ計算は全体の26%。
 - ②住宅について省エネ基準への適合が義務化された場合に対応できると回答した建築士事務所は、全体の28%。
- ・東京建築士会に所属している設計事務所の8割は設計者5人以下であり、その様な小規模の事務所の大半は、省エネについての知識や経験が不足している。
- ・小規模な設計事務所においては、省エネに精通している者が1割程度いる一方で、省エネに関心のない者も半数程度いる。
- ・小規模な工務店において省エネ基準に適合する住宅を設計・施工可能な者は、感覚として全体の3割程度である。
- ・小規模な工務店では設計を外部に依頼する者が多い。設計を自ら行う工務店でも省エネ計算の経験がない者が大半である。

(3) 消費者の住宅・建築物の省エネ性能向上等への理解の現状

- ・住宅・建築物の省エネ性能向上のメリットが建築主や居住者等に理解されていない。特に、省エネ性能が低い既存住宅が競争相手であり交通の利便性等から賃料相場が決定される賃貸住宅や、在宅時間の少ない単身者が居住するいわゆるワンルームマンションについて、建築主や居住者等の理解が進んでいない。
- ・寒い住宅で生活することが当たり前の状況で育った50～60歳以上の世代は断熱化のメリットを意識しにくい一方で、温かい環境で育った方の多い若い世代は断熱化のメリットを意識しやすい状況と思われる。
- ・(株)リクルート住まいカンパニーが実施した調査³によると、住宅購入を考えている消費者の64%は、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)について認識しているとのことである。
- ・特にテナントとなる国内企業では、主に耐震性やBCPを基準に事務所を選定しており、省エネ性能については関心が低い状況にある。

¹ 関東ブロック(10都県)の建築士会の役員・委員を対象に、2017年11月に実施されたアンケート(1020名中346名が回答)

² (一社)日本建築士事務所協会連合会に所属している全建築士事務所を対象に、2016年9月に実施されたアンケート(249の事務所が回答)

³ 今後2年以内に戸建住宅の建築を検討している消費者(住宅関係の企業に勤めている者やその家族を除外)等を対象に、2017年9月に実施されたインターネット調査(3,695名が回答)

3. 住宅・建築物の省エネ基準への適合率の向上等に係る課題等

(省エネ基準適合義務関連)

- ・省エネ基準への適合を義務化すると、義務付けられた水準が必ず達成されるというメリットがある。
- ・今後、エネルギー価格が高くなったり、生活水準の向上に伴い暖房の水準が上がったりすると、断熱性能が不十分な住宅に居住する貧困者がエネルギー価格の負担増に耐えられなくなるおそれがある。初期コストは別として、省エネ基準への適合を義務付けておけば、誰でも一定水準の温熱環境が保持できる住宅に住めるようになるという点からも、基準適合の義務化を検討する必要がある。
- ・小規模の住宅・建築物の設計・施工を担う中小の工務店や設計事務所等には省エネ基準や省エネ計算等に習熟していない者が相当程度いる状況であり、その中で省エネ基準への適合が義務化されると、省エネ基準や省エネ計算等に習熟していない事業者の業務に大きな支障が発生するおそれがあり、現時点での義務化は一足飛びで拙速である。
- ・新築件数の多い小規模の住宅・建築物について省エネ基準への適合義務や届出義務の対象とすると、審査件数の大幅な増加により業務量が大幅に増大し、審査側の体制が不足するおそれがある。また、省エネ性能に係る完了検査の対象を拡大すると、完了検査に係る業務量の増大が懸念される。
- ・省エネ計算すら義務付けられていない小規模の住宅・建築物について省エネ基準への適合を義務化すると、省エネ計算に不慣れな申請者への指導対応等により審査側の業務量が大幅に増大するおそれがある。
- ・省エネ基準への適合率が低い状況で義務化すると、着工が滞るなど市場に大きな混乱を招くことが懸念されることから、義務化については慎重に考える必要がある。
- ・建築主や居住者等が住宅・建築物の省エネ性能向上の必要性やメリットについて理解していない中で、事業者から建築主・居住者等に対して、高断熱化や設備の効率化に伴うコスト増について説明することが困難である。
- ・省エネ基準への適合を義務化すると、地域の文化等に根ざしたデザインの多様性が損なわれるおそれがある。
- ・伝統的構法の木造建築物やコンクリート打ち放しの建築物など構造上断熱化がしにくい建築物への配慮が必要である。
- ・住宅については、消費者のデザインや快適性に対するニーズにより、広い開口部や広いリビングの確保、床暖房の設置等が求められ、省エネ基準に適合しにくくなる場合があることに配慮が必要である。

(省エネ性能の情報提供関連)

- ・消費者に適切な選択を促すため、着工前等に設計者から建築主や居住者に省エネ性能を説明することが必要である。
- ・省エネ性能の表示制度は複数存在し、消費者がどの表示制度で判断すれば良いか分か

らない。BELS や建築環境総合性能評価システム (CASBEE) を中心にデファクトスタンダード的に集約されていくよう普及啓発を進めることが必要である。

- ・事務所については、省エネ性能のほか、働く人の健康性や快適性の促進も含めた総合的な表示制度とすることで、テナントに訴求していくことも必要である。
- ・既存建築物について設計値に基づく評価を行おうとする場合、再度設計行為に近いことを行うことが必要。省エネ性能の高い建築物ほど使用時間が長くなること等によりエネルギー消費量が多くなる傾向もあり、ベンチマーク化が極めて難しいという実態もあるが、現行の設計値に基づく評価の他に、実績値に基づく評価の導入についても検討が必要である。

(省エネ基準・省エネ計算関連)

- ・申請側・審査側双方の負担の軽減に向け、省エネ基準への適合の判断を容易なものとするため、省エネ基準・省エネ計算の大幅な簡素化が必要である。
- ・省エネ計算を簡素化すると、設計者が形式的に手続を通せば良いという方向となり、設計者の省エネへの理解がおろそかになるおそれがある。
- ・共同住宅については、住戸毎の省エネ計算が煩雑であること、最上階妻側の住戸等で省エネ基準への適合が困難な場合があることなどから、住戸単位ではなく住棟単位での省エネ基準の適用が必要である。
- ・中規模建築物については、大規模建築物と比較して建設コストがかげられず、設計や工事監理の行程が圧迫されるケースが多いことから、省エネ計算や工事監理・完了検査に係る手続の簡素化が必要である。
- ・建築物の外皮仕様に係る入力が煩雑であり、簡素化が必要である。
- ・省エネ計算の簡素化にあたっては、計算結果である設計値のみでなく実際の運用結果である実績値を参照しながら検討を進めることが望ましい。

(省エネ性能向上の必要性等に係る普及啓発関連)

- ・設計者や施工者等において省エネ基準・省エネ計算等への習熟や、住宅・建築物の省エネ性能向上の必要性等への理解が進むよう、国等において、引き続き、設計者や施工者等を対象とした省エネ基準や省エネ計算等に係る講習会等を実施することが必要である。
- ・住宅・建築物の省エネ性能向上の必要性や快適性等のメリットについて、建築主・居住者等の理解の状況を把握しつつ、国等において普及啓発を推進することが必要である。
- ・賃貸住宅のオーナー等に対して、断熱性能が低い住宅を建てると寒さや結露・カビ等により退去される事業上のリスクがあることを普及啓発することが必要である。
- ・いわゆるテナントビルについては、テナント側が省エネ性能の高い建築物を積極的に選ばない限りは供給側としては省エネ性能の高い建築物を供給する需要がないことから、省エネ性能の向上に向けて、テナント側の意識改革が必要である。

(高い省エネ性能を有する住宅・建築物の普及関連)

- ・住宅の省エネ性能の向上は、全体の底上げとあわせて、より性能の高いグループの更なる引上げの両面の取組が大切である。
- ・ZEH等のより高い省エネ性能を有する住宅・建築物の普及に向け、関係省庁の連携の下、支援策の充実を図ることが必要である。
- ・現行の省エネ基準では評価できない新たな技術や設備機器等の評価手法の検討を進めることが必要である。

(その他)

- ・断熱材が現場で正しく施工されるよう、正しい技術を普及させることが必要である。
- ・現場において、設計図書どおりに省エネ基準に適合する住宅が建設されることを担保することも検討が必要である。
- ・今後、新築の件数が減少する中で、既存住宅のリフォームの件数増加が見込まれるが、設計図書の残っていない既存住宅について現地検査により省エネ性能を把握することは困難であり、対応策の検討が必要である。

4. 引き続き把握・検証すべき事項

(住宅・建築物の省エネ性能に関する実態等の把握・検証)

- ・省エネ基準への適合率等について、継続的に最新の状況を把握していくことが必要である。
- ・全国レベルでの分析に加え、地域の建築士会等へのヒアリング等により、地域や構造等の別で不適合物件の要因等をさらに詳しく調査することが必要である。
- ・アンケート調査に回答していない事業者等における省エネ住宅への対応状況や省エネ基準への適合義務化が与える影響等を把握することが必要である。
- ・設計者・施工者等の省エネ基準や省エネ計算等への習熟状況を年齢層別等で把握するとともに、実際の省エネ計算の担い手等を把握することが必要である。