

国住参建第 2086 号
国住市建第 80 号
令和 5 年 9 月 26 日

各都道府県住宅・建築主務部局長 殿
各指定都市住宅・建築主務部局長 殿

国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）
国土交通省住宅局市街地建築課長
（公印省略）

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の
一部を改正する法律の一部の施行の準備について（技術的助言）

脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律（令和 4 年法律第 69 号。以下「改正法」という。）が令和 4 年 6 月 17 日に公布され、改正法の一部については、公布の日から起算して 2 年を超えない範囲内において施行することとされている。

また、令和 5 年 9 月 13 日には脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行期日を定める政令（令和 5 年政令第 279 号）及び脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（令和 5 年政令第 280 号）、令和 5 年 9 月 25 日には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一部を改正する省令（令和 5 年国土交通省令第 75 号）、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する基本的な方針を改正する件（令和 5 年国土交通省告示第 971 号）、建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項（令和 5 年国土交通省告示第 970 号。以下「表示告示」という。）等がそれぞれ公布されたところである。さらに、省令及び告示の公布に併せ、建築物省エネ法に基づく「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」促進計画の作成ガイドライン（以下「再エネ促進区域ガイドライン」という。別添 1 参照。）及び建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン（以下「省エネ性能表示ガイドライン」という。別添 2 参照）を公表している。

改正法の公布後 2 年以内に施行される事項として、改正法による改正後の建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「法」という。）においては、建築物再生可能エネルギー促進区域制度の創設、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度の強化

等が規定されており、これらは令和6年4月1日から施行されることとなった。

については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知する。貴職におかれては、両制度の運用及び準備に遺漏なきようお願いするとともに、貴管内の市町村（特別区を含み指定都市を除く。）に対してもこの旨周知方をお願いする。

記

第1 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度について

本制度においては、市町村が建築物への再エネ利用設備の設置の促進に関する計画（以下「促進計画」という。）を公表した場合、促進計画の対象区域内において、建築士から建築主に対する再エネ利用設備についての説明義務、促進計画に即して建築物に再エネ利用設備を設置する際の建築基準法（昭和25年法律第201号）の形態規制（建築物の高さ・容積率・建蔽率）の特例許可等が措置される。

促進計画に係る基本的な事項については建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する基本的な方針（令和5年国土交通省告示第971号。以下「基本方針」という。）において定められているところ、本制度の運用に当たっては、以下に示す事項に留意するとともに、本制度の詳細や市町村における促進計画作成に当たっての具体的な手順や留意事項等を再エネ促進区域ガイドラインにおいて示しているの、執務の参考とされたい。また、各市町村においては、建築行政担当部局や地域脱炭素に係る施策を推進する環境行政担当部局等の連携のもと、本制度の活用を積極的に検討されたい。

1. 促進計画の作成

(1) 促進計画の作成主体

法第67条の2第1項において、市町村は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域（以下「促進区域」という。）について、促進計画を作成することができることとされており、市町村の区域を越えて促進区域を設定する場合には、複数の市町村で共同して促進計画を作成することも可能である。また、地方自治法第252条の14第1項の規定により、市町村から委任を受けた都道府県が促進計画の作成に係る事務を実施することが可能である。

(2) 促進計画の規定事項

法第67条の2第2項各号の促進計画の規定事項については、以下に留意されたい。

同項第1号の促進区域の位置及び区域については、促進区域は、市町村の区域の全部又は一部とできるほか、(1)のとおり、市町村の区域を越えて促進区域を設定することも可能である。

同項第2号の促進区域で設置を促進する再エネ利用設備の種類に関する事項については、改正後の建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則（平成28年国土交通省令第5号。以下「規則」という。）第80条の2のとおり、太陽光発電設備、風力発電設備等及び太陽熱・地中熱・雪氷熱等を利用するための設備、薪・ペレットストーブ等を幅広く対象とする。

ただし、大気中の熱を利用するための設備については、既に広く普及した省エネ技術であることから対象としないこととする。

同項第3号の特例対象規定の適用を受けるための適用に関する事項（以下「特例適用要件」という。）については、2.（3）の特例を適用する特例対象規定ごとに各制限の趣旨を踏まえるとともに、促進区域の実情に応じて、再エネ利用設備並びに建築物及びその敷地等に関し、特例の適用による市街地環境への影響を軽減するために必要な要件を定めるものとする。その際、促進区域において導入の促進を図る必要がある再エネ利用設備の種類等を踏まえ、建築物の規模及び用途の要件等を定めることも可能である。

さらに、法第67条の2第3項の規定に基づき、市町村が行う再エネ利用設備の設置に関する啓発及び知識の普及の内容、方法等を定めるよう努められたい。

なお、基本方針において、促進計画の作成に当たっては、地球温暖化対策推進法（平成10年法律第117号）第21条に基づく地方公共団体実行計画との整合性に配慮することが必要とされているため、留意されたい。また、同法に基づく地方公共団体実行計画や地域脱炭素化促進事業の促進区域等との連携については、再エネ促進区域ガイドラインに具体的な方法等を示しているため、これを参考に積極的に検討されたい。

（3）促進計画の作成手続

法第67条の2第4項の規定により、市町村は、促進計画の作成に当たり、住民への説明会やパブリックコメント等による意見聴取を行うなど、あらかじめ、促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずる必要がある。また、同条第5項において、特例適用要件については、特定行政庁（建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。）と協議しなければならないこととされている。

2. 促進区域内における措置

（1）建築主の再エネ設備設置の努力義務等

法第67条の4において、促進区域内においては、建築主は、その建築又は修繕等をしようとする建築物について、再エネ利用設備を設置するよう努めなければならないこととされている。法第67条の3において、促進計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）は、促進区域内の建築物の建築主等に対し、情報の提供、助言その他の必要な支援を行うよう努めるものと規定されているところ、建築主が努力義務を適切に履行できるよう、支援等に努められたい。

（2）建築士の建築物に設置することができる再エネ利用設備に係る説明義務

法第67条の5第1項に基づく、促進区域内における、建築士から建築主に対する建築物に設置することができる再エネ利用設備についての説明の義務については、市町村の条例で定める用途に供する建築物の建築で当該条例で定める規模以上のものが対象とされており、当該義務規定が効力を生ずるためには、計画作成市町村は当該条例を定める必要があるため留意されたい。

建築士による説明は、当該建築物の工事が着手される前に、建築主に対し、当該建築物に設置することができる再エネ利用設備の種類及び規模等を記載した書面を交付して行わなければ

ならないこととする（規則第 80 条の 3 及び第 80 条の 4）。説明書面の様式については、参考様式を再エネ促進区域ガイドラインに示しているため、活用されたい。また、法第 67 条の 5 第 2 項に基づき、建築主より建築士による説明を要しない旨の意思表示があった場合には、当該説明は不要とされているところ、当該意思表示は、建築主から建築士に対し、意思表示の年月日、建築主の氏名等を記載した書面を提出することによって行うこととする（規則第 80 条の 5）。なお、説明書面及び意思表示の書面の記載事項は、電磁的方法により提供することも可能である。

当該説明と併せて、再エネ利用設備導入の意義やメリット、設置費用等についても建築士が建築主に対して円滑に情報提供ができるよう、計画作成市町村においては、再エネ促進区域ガイドラインに示すひな形等を活用して、促進計画の規定事項等に応じた情報提供用のリーフレットを作成するよう努められたい。

（3）建築基準法の形態規制に関する特例

促進計画の公表により、促進区域において、特例適用要件に適合する建築物であれば、特例対象規定に基づく特定行政庁の許可を受けることができる。

これにより、太陽光パネルなど再エネ利用設備の設置に伴い、容積率制限（建築基準法第 52 条）、建蔽率制限（同法第 53 条）又は高さ制限（同法第 55 条又は第 58 条）の限度を超える建築物について、特例的にその限度を超えることが可能となる。

3. 建築主及び建築士等に対する周知について

促進計画の公表及び 2.（2）の条例の制定により、2.（1）の建築主の努力義務及び 2.

（2）の建築士の説明義務が効力を有することとなるため、計画作成市町村においては、促進計画の公表及び条例の制定を予定する場合は、建築主及び建築士等の関係者に対し、十分に事前の周知を行うよう努められたい。

第 2 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度について

改正前の建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 7 条において、建築物の販売又は賃貸を行う事業者（以下「販売事業者等」という。）による、その販売・賃貸を行う建築物のエネルギー消費性能の表示の努力義務について規定していたところ、改正法により、当該努力義務規定は法第 33 条の 2 第 1 項に新たに規定され、同条第 2 項に基づき、販売事業者等がエネルギー消費性能に関して表示すべき事項及び遵守すべき事項を国土交通大臣が告示することとされている。また、法第 33 条の 3 の規定に基づき、国土交通大臣は、販売事業者等が表示告示に従って表示をしていないと認めるときは、販売事業者等に対し、告示に従って表示すべき旨の勧告等を行うことができることとされている。

表示告示において、販売事業者等が表示すべき事項は、一次エネルギー消費量及び住宅の外皮性能に係る多段階評価等、表示の方法その他遵守すべき事項は、広告等において表示すべき事項を所定のラベルにより表示すること等としている。また、再エネ利用設備の設置の有無やその削減効果を含む一次エネルギー消費量の多段階評価、第三者による評価の有無、住宅の目安光熱費

についても任意でラベルに表示できることとしている。なお、表示告示の施行前に建築確認申請等がされた既存建築物については、表示告示に定める表示すべき事項を表示できない場合が想定されることを踏まえ、当該表示すべき事項は表示告示に示す限りではないこととしている。

省エネ性能表示ガイドラインにおいては、販売事業者等が表示告示に従った表示を的確に実施できるよう、表示告示の解説及び表示に当たっての留意点等を示すとともに、消費者等の理解をより深めるための追加的な情報提供の方法等を示しており、既存建築物の表示について、性能が明らかであり表示すべき事項を表示できる場合には、告示に従った表示を行うことが望ましいこととしている。また、勧告等の措置について、本制度が、中小事業者・個人事業者も含む販売事業者等を広く対象としていることを踏まえ、当面の間は、勧告は、社会的影響が大きい場合に行うこととする等の具体的な運用方針を示している。

各地方公共団体においては、地域住民や関係事業者等への周知や、支援措置等の各施策との連携など、本制度の普及・活用の促進等に積極的に取り組まれない。また、地方公共団体、地方住宅供給公社等が建築物の賃貸等を行うに当たっては、表示告示及び省エネ性能表示ガイドラインを参考の上、率先して当該建築物に係る省エネ性能の表示に取り組まれない。