

○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

[令和五年九月二十五日国土交通省告示第九百七十一号]

[令和元年一一月一八日国土交通省告示第七九三号（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）を全文改正]

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（令和四年法律第六十九号）の一部の施行に伴い、及び建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成二十七年法律第五十三号）第三条第一項の規定に基づき、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（令和元年国土交通省告示第七百九十三号）の全部を次のように改正したので、同条第六項において準用する同条第五項の規定により公表する。

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

第1 建築物のエネルギー消費性能の向上等の意義及び目標に関する事項

1. 意義

我が国はエネルギー源の中心となっている化石燃料に乏しく、その大宗を海外からの輸入に頼る根本的脆弱性を抱えており、エネルギーの安定供給の確保のためには、需要側の省エネルギーの取組が不可欠である。

また、我が国のエネルギー消費量については、業務・家庭部門において、現在では最終エネルギー消費量全体の約3割を占めるに至っており、カーボンニュートラルの実現に向けて、業務・家庭部門における建築物分野のエネルギー消費量の削減等が重要となっている。

カーボンニュートラルに向けた対応が世界的な潮流となっている中、我が国は、令和32年（2050年）カーボンニュートラルの実現や令和12年度（2030年度）の温室効果ガス46%削減（平成25年度（2013年度）比）という目標の実現に向けて、第6次エネルギー基本計画（令和3年10月22日閣議決定）に基づき、省エネルギーの徹底や再生可能エネルギーの導入拡大を行うこととしている。

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。）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「本法」という。）は、建築物のエネルギー消費性能の向上等を図るための措置を定めたものであり、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和54年法律第49号）と相まって、建築物のエネルギー消費性能の向上等を図り、もって国民経済の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としている。

2. 目標

第6次エネルギー基本計画等を踏まえ、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する目標として、令和32年（2050年）に住宅・建築物のストック平均でZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）・ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すこととするとともに、令和12年度（2030年度）以降新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すこととする。

また、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する目標として、令和12年（2030年）において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されていることを目指すこととする。

第2 建築物のエネルギー消費性能の向上等のための施策に関する基本的な事項

1. 国及び地方公共団体の役割

(1) 国は、地方公共団体が建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する施策を円滑に実施することができるよう、地方公共団体に対し、助言その他の必要な援助を行うよう努めなければならない。

(2) 国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の向上等を図るために必要な財政上、金融上及び税制上の措置を講ずるよう努めなければならない。

(3) 国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する研究、技術の開発及び普及、人材の育成その他の建築物のエネルギー消費性能の向上等を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(4) 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する国民の理解を深めるとともに、その実施に関する国民の協力を求めるよう努めなければならない。

(5) 国及び地方公共団体は、エネルギー消費性能の向上及び再生可能エネルギー利用設備の設置の促進（以下この(5)において「エネルギー消費性能の向上等」という。）が図られた建築物の普及及び啓発の観点からも、自らが新築等（新築、増築、改築又は修繕等をいう。以下同じ。）を行う建築物について、エネルギー消費性能の向上等を図るよう努めなければならない。

2. 本法に定める建築物のエネルギー消費性能の向上等のための措置に関する基本的な考え方

建築物のエネルギー消費性能の向上等を図るためには、建築物の特性を踏まえつつ、規制措置と誘導措置とを一体的に講ずることが有効である。

そこで、本法では、建築物の建築時において、建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合の確保を図るための規制措置として、(1)基準適合義務制度、(2)届出義務制度及び(3)評価・説明義務制度を設けるとともに、住宅のエネルギー消費性能の一層の向上を図るため、(4)住宅トップラン

ナー制度を設けている。

また、誘導的措置としては、再生可能エネルギー利用設備が設置された建築物を含めたエネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価される環境を整備するための(5)建築物の販売等における建築物のエネルギー消費性能の表示制度等を設けるとともに、エネルギー消費性能の一層の向上を図られた建築物の新築等を誘導するための(6)誘導基準適合認定及び容積率の特例制度を設けている。

さらに、地域の実情に応じて建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進を図るため、(7)建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度を設けている。

なお、改正法による本法の改正（以下「令和4年改正」という。）により、(2)届出義務制度及び(3)評価・説明義務制度は、(1)基準適合義務制度の改正に伴い、改正法の公布の日（令和4年（2022年）6月17日）から3年を超えない範囲内において政令で定める日に廃止される。

#### (1) 基準適合義務制度

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るに当たっては、建築の機会を捉えることが効果的である。これを踏まえ、本法では、建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合の確保によるエネルギー消費性能の底上げを図るため、令和4年改正により、原則全ての建築物の建築を行う場合に、建築主に対して、当該建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合義務を課すこととしている。

この際、居室を有しないこと等により空気調和設備を設ける必要がないものとして政令で定める用途に供する建築物等や、エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模以下の建築物の建築については、基準適合義務制度の対象外とするほか、増築又は改築をする場合については、基準適合義務制度が過度な負担となって増築又は改築を停滞させることのないよう、増築又は改築をする部分のみに建築物エネルギー消費性能基準への適合義務を課すこととしている。

また、建築主は、所管行政庁又は登録建築物エネルギー消費性能判定機関による建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けなければならないこととしているが、建築物エネルギー消費性能適合性判定を行うことが比較的容易なものとして国土交通省令で定める特定建築行為である場合は、建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けることを要しないこととしている。

さらに、地方公共団体は、各地域の自然的社会的条件の特殊性により、建築物エネルギー消費性能基準のみによっては建築物のエネルギー消費性能を確保することが困難であると認める場合においては、条例で、建築物エネルギー消費性能基準に必要な事項を付加することができることとしている。

加えて、伝統的構法による住宅については、断熱が困難な構法を採用していることや比較的大きな開口部を有していること等により、一般的に、建築物エネルギー消費性能基準への適合が困難な場合がある。このため、本法では、通風の確保等の地域の気候・風土・文化を踏まえた工夫により優れた居住環境の確保を図る伝統的構法による住まいづくりの重要性に配慮し、地域の気候及び風土に応じた住宅（以下この(1)において「気候風土適応住宅」という。）については、基準適合義務制度の適用に当たり、建築物エネルギー消費性能基準を一部合理化する措置を講じている。気候風土適応住宅の要件については、国が全国一律に定めることに加えて、地方公共団体が地域の実情を踏まえて独自の要件を定めることができることとしている。これらを踏まえ、所管行政庁は、積極的に、各地域の自然的社会的条件の特殊性を踏まえた気候風土適応住宅の要件の設定に努めることとする。

なお、令和12年度（2030年度）の建築物のエネルギー消費性能の向上に関する目標の実現に向けて、建築物エネルギー消費性能基準を段階的に引き上げることとし、遅くとも令和12年度（2030年度）までには、建築物エネルギー消費性能基準をZEH・ZEB基準の水準に引き上げることとする。その際、当該引上げの2年前を目途に、引上げ後の建築物エネルギー消費性能基準の内容を周知することとする。

#### (2) 届出義務制度

本法では、令和4年改正の施行まで(1)基準適合義務制度の対象とならない建築物であっても、一定規模以上のものの建築の際には、建築主に対して所管行政庁への届出を義務付けている。

本制度については、令和4年改正により、原則全ての建築物の建築に(1)基準適合義務制度が適用されることに伴い、廃止することとされている。廃止されるまでの間、所管行政庁は、建築物エネルギー消費性能基準に適合しない全ての建築物の建築主を対象に、当該基準への適合に向けた計画の再検討の指導・助言等を行うとともに、著しく建築物エネルギー消費性能が低い建築物の建築主を対象に、計画の変更の指示等を行うこと等を通じて、建築物エネルギー消費性能基準への適合率の向上による令和4年改正の円滑な施行を図ることとする。

#### (3) 評価・説明義務制度

本法では、令和4年改正の施行まで(1)基準適合義務制度及び(2)届出義務制度の対象とならない小規模建築物であっても、評価・説明義務制度を通じて建築士が関与しながら小規模建築物の建築主の行動変容を促し、建築物エネルギー消費性能基準への適合を推進することとしている。

具体的には、建築主が建築しようとする小規模建築物について建築物エネルギー消費性能基準に適合させるための措置を適切に検討できるよう、建築士は、設計した小規模建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合性について評価を行うとともに、当該設計の委託をした建築主に対し、当該小規模建築物が建築物エネルギー消費性能基準に適合するか否か及び適合していない場合には建築物エネルギー消費性能の確保のためにとるべき措置について、説明することとしている。ただし、建築主から評価・説明を要しない旨の意思の表明があった場合には、評価・説明は要しないこととしている。

本制度については、令和4年改正により、原則全ての建築物の建築に(1)基準適合義務制度が適用されることに伴い廃止されるが、廃止までの間、本制度に基づく建築士による評価・説明を通じて、建築物エネルギー消費性能基準への適合率の向上による令和4年改正の円滑な施行を図ることとする。

なお、本制度の廃止後は、建築士に対して、全ての建築物の建築又は修繕等の設計を行う際に、当該設計の委託をした建築主に対し、当該設計に係る建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項についての説明の努力義務を課すこととしており、建築士からの説明によって建築主の適切な措置の検討を促すことにより、建築物のエネルギー消費性能の向上を推進することとする。

#### (4) 住宅トップランナー制度

一定戸数以上の住宅を供給する事業者においては、建築物のエネルギー消費性能に係る標準仕様の整備、建築材料の一括発注等の生産体制を整備することが主流であり、その供給する住宅の大部分が、自らが定めた住宅の構造及び設備に関する規格に基づいていることから、当該規格を見直すことによって、これらの事業者が供給する住宅の性能を効率的に向上させることが可能である。また、これらの事業者は市場全体の建材の品質・価格形成や施工技術の水準等に与える影響が大きいことから、これらの事業者に対してエネルギー消費性能の高い建築物の開発・供給を促すことにより、市場全体への波及効果も期待される。

こうした点に着目し、住宅トップランナー制度においては、特定一戸建て住宅建築主等の新築する分譲型一戸建て規格住宅等（建売戸建て住宅・分譲マンション）及び特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建築する請負型一戸建て規格住宅等（注文戸建住宅・賃貸アパート）について、エネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準に適合させるよう求めることとしている。当該基準については、令和12年度（2030年度）以降新築される住宅についてZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指すとの目標を念頭に、これらの事業者が供給する住宅のエネルギー消費性能の実態等を踏まえつつ、建築物エネルギー消費性能基準に先行して当該水準に引き上げることとし、これらの住宅のエネルギー消費性能の一層の向上を図るものとする。

また、国土交通大臣は、目標年度において当該基準への適合状況が不十分であるなど、当該基準に照らしてエネルギー消費性能の一層の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、特定一戸建て住宅建築主等又は特定一戸建て住宅建設工事業者等に対して勧告・命令等を行うことができることから、勧告・命令等の実施等を通じて、本制度の効果的な運用に努めるものとする。なお、その際、特定一戸建て住宅建設工事業者等の新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等の最終的なエネルギー消費性能は、建築主が決定することに留意するものとする。

#### (5) 表示制度

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るためには、建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、エネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択されるような環境整備を図ることが重要である。具体的には、信頼性の高い評価指標や第三者による評価を通じた建築物のエネルギー消費性能の表示制度の充実及び普及が有効である。

本法では、建築物の販売事業者等は、その販売等を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示するよう努めなければならないこととしている。国土交通大臣は、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を告示し、販売事業者等が告示されたところに従ってその販売等を行う建築物についてエネルギー消費性能の表示をしていないと認めるときは、当該販売事業者等に対して勧告・命令等の措置をとることができることとしている。

当該告示（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）をいう。以下「表示告示」という。）においては、建築物の販売等について様々な取引形態がある中で共通して必要な表示事項及び遵守事項を定めている。表示事項としては、一次エネルギー消費量（建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。）第1条第1項第1号イに規定する一次エネルギー消費量をいう。以下この(5)において同じ。）の性能や外皮性能（断熱性能）の多段階評価及びこれらの評価年月日としており、表示告示に定めるラベルを用いて、販売等の広告等に表示することとしている。ラベルには、これらの表示事項に加え、再生可能エネルギー利用設備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、目安光熱費（表示告示2(2)ニに規定する目安光熱費をいう。以下この(5)において同じ。）を付加できることとしている。

また、本制度の円滑・適正な施行の確保及び普及拡大の観点から、国が公表するガイドラインにおいて、関係主体における留意事項や消費者等に対する追加的な情報提供の具体的な内容等を示している。消費者等に対する追加的な情報提供については、具体的には、各種の建築物のエネルギー消費性能の性能値、建築物エネルギー消費性能基準等の各基準への適合性、目安光熱費等を評価書（表示告示に定めるラベル及び追加情報を一覧にした書面）に表示すること等としている。

建築時にエネルギー消費性能を評価していない既存建築物（表示告示1に規定する既存建築物をいう。以下この(5)において同じ。）については、表示告示に定める表示事項を表示できない場合が想定されることから、既存建築物の特性を踏まえ、ガイドラインにおいてその対応を示している。

さらに、本制度は、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から、当面の間は、表示告示に従った表示をしていない販売事業者等への勧告は、社会的影響が大きい場合に行うこととする。

本法においては、建築物の販売等の際における建築物のエネルギー消費性能の表示制度のほか、建築物エネルギー消費性能基準に適合している旨の認定を受けた場合に、その旨の表示を付することができる制度（基準適合認定表示制度）が措置されているが、これについては、令和4年改正における(1)基準適合義務制度の改正に伴い廃止される。

なお、建築物のエネルギー消費性能に関する表示に係る制度としては、本法に基づく表示制度のほか、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度において、同法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関は、日本住宅性能表示基準（平成13年国土

交通省告示第1346号)に従って表示すべき事項に関し、評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)に基づき同項に規定する住宅性能評価を行い、住宅の温熱環境・エネルギー消費量に関する性能を含む同項に規定する住宅性能評価書を交付することができることとされている。日本住宅性能表示基準及び評価方法基準においては、令和4年(2022年)4月に、ZEH基準の水準に相当する断熱等性能等級5及び一次エネルギー消費量等級6を新設し、さらに、令和4年(2022年)10月に一戸建ての住宅について、令和5年(2023年)4月に共同住宅等について、ZEH基準の水準を上回る断熱等性能等級6及び7を新設している。

#### (6) 誘導基準適合認定及び容積率の特例制度

建築物のエネルギー消費性能の一層の向上を図るため、本法では、建築物のエネルギー消費性能が建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合すること等を認定基準とする建築物エネルギー消費性能向上計画の認定(以下この(6)において「誘導基準適合認定」という。)及び容積率の特例制度を設けている。なお、複数の建築物の連携により高いエネルギー消費性能を実現しようとする取組も誘導基準適合認定の対象とされている。

所管行政庁は、認定建築主に対し、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に基づくエネルギー消費性能の一層の向上のための建築物の新築等の状況について報告を求められることとしており、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に従って建築物のエネルギー消費性能の一層の向上のための建築物の新築等がされることを確保するため、新築等の工事が完了した旨の報告を求め等、適切な措置を講ずることが必要である。具体的には、認定建築主に対し、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に従ってエネルギー消費性能の一層の向上のための建築物の新築等の工事が行われた旨について、建築士等が確認した書類により、報告することを求めることとする。

また、国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の表示制度や支援措置等を通じて、認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物のより一層の普及に努めることとする。

建築物エネルギー消費性能誘導基準は、令和12年度(2030年度)以降新築される住宅・建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとの目標を踏まえ、令和4年(2022年)10月に当該水準に引き上げられているが、エネルギー需給の実態や目標、建築物のエネルギー消費性能の実態等を踏まえ、建築物エネルギー消費性能誘導基準の水準の見直しを検討することとする。

なお、建築物エネルギー消費性能誘導基準のほか、令和4年(2022年)10月には、長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号)に基づく長期優良住宅の認定制度及び都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年法律第84号)に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度においても、その認定基準のうち建築物エネルギー消費性能に関する基準が、ZEH・ZEB基準の水準に引き上げられている。

#### (7) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

令和32年(2050年)カーボンニュートラル、令和12年度(2030年度)の温室効果ガス削減目標の実現に向けて、建築物分野においても再生可能エネルギーの利用促進を図ることが必要である。

太陽光等の再生可能エネルギーによる発電等の効率性は、地域の気候条件や建築物の立地条件に大きく影響されるものであること等から、再生可能エネルギーの利用促進に当たっては、地域の実情に応じて取組を進めていくことが適切である。これを踏まえ、本法では、市町村は、建築物再生可能エネルギー利用促進区域について、促進計画を作成することができることとしている。なお、本制度の対象となる再生可能エネルギー利用設備の種類は、建築物への設置を促進する観点から、現在の技術水準等を踏まえ建築物への設置が一般的に行われていると認められるものについて、我が国のエネルギー政策との整合性を確保した上で、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)において定められている。

建築物再生可能エネルギー利用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、再生可能エネルギー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。なお、再生可能エネルギー利用設備の設置に当たっては、併せて、再生可能エネルギーの有効活用(停電時の家庭の電力利用及び再生可能エネルギーの余剰が発生している時間帯の電気自動車等への充電を含む。第3の1.(1)において同じ。)に資する設備の設置を検討することが望ましい。

また、建築士に対しては、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において、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に係る設計を行う場合に、当該建築物に設置することのできる再生可能エネルギー利用設備について、建築主に説明する義務(第4の3.において「建築主への再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務」という。)が規定されている。

さらに、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において再生可能エネルギー利用設備を設置する建築物については、同区域内において特例対象規定(建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第14項、第53条第5項、第55条第3項又は第58条第2項の規定)に基づく容積率制限、建蔽率制限又は高さ制限の特例許可を受けるために促進計画において定めることとされている特例適用要件に適合する場合、当該特例許可の対象となる。

なお、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に係る制度としては、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度のほか、令和4年(2022年)10月に、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定制度において、その認定基準に、再生可能エネルギー利用設備が設けられていることが追加されている。

### 3. 建築物のエネルギー消費性能の向上等のために国及び地方公共団体が講ずべき措置

2. に定めるもののほか、国及び地方公共団体が講ずべき措置は以下のとおりとする。

#### (1) 建築物のエネルギー消費性能の向上等を図るために必要な財政上、金融上及び税制上の措置

国及び地方公共団体は、エネルギー消費性能の一層の向上が図られた建築物の新築、既存建築物の省エネルギー改修及び建築物への再生可能エネルギー

ギー利用設備の設置について、支援の充実に努めるものとする。

- (2) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する研究、技術の開発及び普及、人材の育成その他の建築物のエネルギー消費性能の向上等を図るために必要な措置

国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の向上等に資する研究、技術の開発及びエネルギー消費性能の評価手法の整備を支援するため、財政上の措置等の必要な措置を講ずるよう努めるとともに、これらの措置に係る十分な情報の提供を行うものとする。

また、現行の建築物エネルギー消費性能基準ではその効果が十分に評価できていない技術について、そのエネルギー消費性能等に係る調査研究及びデータの収集・蓄積の推進やその成果の普及等に努めるものとする。

さらに、本法に基づく国土交通大臣による特殊の構造又は設備を用いる建築物の認定制度について、適確な運用を図り、エネルギー消費性能の向上に資する新技術の普及・促進を図るものとする。

加えて、建築物のエネルギー消費性能の向上等を担う設計・施工等を行う事業者が建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する技術を十分修得できるよう、必要な措置を講じること努めるものとする。

- (3) 建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する国民の理解を深めるための措置等

国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の向上等の意義及び目標に関し、建築主等に対する啓発に努めることとする。その際、建築物のエネルギー消費性能の向上は、光熱費の削減のみならず、断熱化による室内の温熱環境の改善、ヒートショックの防止及び壁の表面結露・カビ発生による室内空気質の汚染防止等につながり、ひいては居住者の健康維持や快適性の向上等に資することについても、理解を促すことが重要である。

- (4) 国及び地方公共団体が新築等を行う建築物に係る措置

国が新築する建築物については、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）に基づく、政府がその事務及び事業に関し温室効果ガスの排出の削減等のため実行すべき措置について定める計画（政府実行計画）（令和3年10月22日閣議決定）において、「今後予定する新築事業については、原則ZEB Oriented相当以上とし、2030年度までに新築建築物の平均でZEB Ready相当となることを目指す」とされていることや、政府が保有する建築物（敷地を含む。）の約50%以上に太陽光発電設備を設置するという目標達成に向けて、「政府が新築する庁舎等の建築物について、太陽光発電設備を最大限設置することを徹底する」とされていること、地方公共団体が新築する建築物については、地球温暖化対策計画（令和3年10月22日閣議決定）において、「国が政府実行計画に基づき実施する取組に準じて、率先的な取組を実施する」とされていることを踏まえて、取組を進めるものとする。

### 第3 建築物のエネルギー消費性能の向上等のために建築主等が講ずべき措置に関する基本的な事項

#### 1. 建築物の建築主が講ずべき措置

- (1) 令和4年改正により、建築主は、基準適合義務制度において、建築物の建築をしようとするときは、当該建築物を建築物エネルギー消費性能基準に適合させなければならないこととされるとともに、当該建築物のエネルギー消費性能の一層の向上を図るよう努めなければならないこととされている。具体的には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止、エネルギー消費効率に優れた空調設備等の採用、再生可能エネルギー利用設備の設置等に努めるものとする。なお、再生可能エネルギー利用設備の設置に当たっては、併せて、再生可能エネルギーの有効活用を促進する設備の設置を検討することが望ましい。

外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るための措置については、次の措置を講ずるよう努めるものとする。

- ① 外壁の方位、室の配置等に配慮して建築物の配置計画及び平面計画を策定すること。
- ② 外壁、屋根、天井、床及び窓等の開口部を断熱性の高いものとする。
- ③ 窓からの日射の適切な制御が可能なブラインドや庇等により、日射による熱負荷の低減を図ること。
- ④ 気密性の確保、防露性能の確保、室内空気汚染の防止等に十分配慮すること。
- ⑤ 非住宅建築物については、建築物エネルギー消費性能誘導基準を満たすよう措置を講ずること。
- ⑥ 住宅については、建築物エネルギー消費性能誘導基準並びに別表第1の気密性の確保及び結露の防止等の措置の基準を満たす措置を講ずること。

また、建築物に設けた設備等の性能を適確に発揮できるよう、必要に応じ、当該設備等の性能の検証（コミッションング）を実施するよう努めるものとする。

- (2) 建築主は、建築物の修繕等を行うときは、当該建築物のエネルギー消費性能の向上を図るよう努めなければならない。

具体的には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び当該建築物に設ける空調設備等に係るエネルギーの効率的利用を図るため、適確な修繕又は模様替を行うとともに、エネルギー消費効率が優れ、かつ、効率的な使用が可能となる空調設備等の設置又は適確な改修に努めるものとする。

また、建築物に設けた設備等の性能を適確に発揮できるよう、必要に応じ、当該設備等の性能の検証を実施するよう努めるものとする。

#### 2. 建築物の所有者等が講ずべき措置

- (1) 建築物の所有者は、当該建築物のエネルギー消費性能の向上を図るとともに、当該建築物が建築物エネルギー消費性能基準に適合する状態が維持されるよう努めなければならない。

具体的には、当該建築物の状況、投資効果等を総合的に勘案しつつ、次の事項を実施するよう努めるものとする。

- ① 空調設備等のエネルギー消費効率の向上及び効率的な使用の観点から、空調設備等の改修並びに当該設備に係るエネルギーの使用の制御

等の用に供する付加設備を導入すること。

② 建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び当該建築物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観点から、当該建築物の適正な維持保全を行うとともに、当該建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、当該建築物の修繕又は模様替についても検討すること。

(2) 建築物の所有者、管理者又は占有者（以下「所有者等」という。）は、当該建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のため、別表第2の建築物の所有者等の維持保全に関する措置の基準を満たすよう努めるものとする。

### 3. 建築物の設計者等が講ずべき措置

建築物の設計又は施工を行う者は、適確な設計又は施工を行うことを通じて、建築物のエネルギー消費性能の向上等に努めるものとする。

建築物の設計又は施工に当たっては、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止措置に関して適切に設計又は施工を行うとともに、より高効率な空気調和設備等や再生可能エネルギー利用設備の設置・改修が図られるよう努めるものとする。また、エネルギーの効率的利用の観点からより適切な運転を実現できるよう、当該設備等の性能の検証や最適化等を適確に実施し、適切な施工を行うよう努めるものとする。特に、住宅の断熱材の施工に当たっては、別表第3の住宅の断熱材の施工に係る留意事項に配慮することとする。

また、令和4年改正の施行後は、建築士は、建築物の建築又は修繕等に係る設計を行うときは、当該設計を委託した建築主に対し、当該設計に係る建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項を説明するよう努めなければならないこととされている。この際、併せて、建築物の使用及び維持保全に係る留意点等についても説明することが望ましい。

### 4. 特定一戸建て住宅建築主等及び特定一戸建て住宅建設工事業者等が講ずべき措置

特定一戸建て住宅建築主等は、その新築する分譲型一戸建て規格住宅等について、特定一戸建て住宅建設工事業者等は、その新たに建設する請負型一戸建て規格住宅等について、エネルギー消費性能の一層の向上のために必要な住宅の構造及び設備に関する基準に適合させるよう努める等、住宅のエネルギー消費性能の一層の向上を図るよう努めなければならない。

具体的には、当該住宅の外壁、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等により当該住宅のエネルギー消費性能の一層の向上を図るため、適確な建築を行い、より高効率な空気調和設備等や再生可能エネルギー利用設備の設置に努め、及びエネルギー消費性能の一層の向上に資する住宅に関する技術の開発及び導入に努めるものとする。

### 5. 販売事業者等が講ずべき措置

販売事業者等は、消費者がエネルギー消費性能に優れた建築物の選択をより行いやすくなるよう、表示告示に従った建築物のエネルギー消費性能の表示に努めなければならない。さらに、これに加えて消費者等に対して追加的な情報提供を行う際には、国が公表するガイドラインに従って、評価書を用いた説明等を実施することが望ましい。

### 6. 熱損失防止建築材料の製造事業者等が講ずべき措置

熱損失防止建築材料（建築物の直接外気に接する屋根、壁又は床（これらに設ける窓その他の開口部を含む。）を通しての熱の損失の防止の用に供される建築材料をいう。以下この6.において同じ。）の製造を行う者は、その製造に係る熱損失防止建築材料について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する目標の実現に向けて重要な役割を果たし得ることに鑑み、製品開発、設計、試作及び量産の各段階において熱の損失の防止に関する性能の向上に力点を置いた事業活動を展開するよう努めるものとする。

熱損失防止建築材料の製造、加工、輸入又は販売の事業を行う者は、熱の損失の防止に関する性能の優れた建築材料が普及するよう、当該性能に関する規格の設定や施工の容易性の向上に努めるとともに、建築主、設計事務所、ハウスメーカー、工務店、建築材料製造事業者等に対する熱損失防止建築材料の適正な選択に資する情報の提供その他所要の措置を講ずるよう努めるものとする。

## 第4 建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画に関する基本的な事項

### 1. 促進計画の作成主体

促進計画の作成に当たっては、計画の作成主体は次の要件を満たすことが必要であるため、地域の実情を最もよく把握している市町村がこれを行うこととされている。

① 建築物再生可能エネルギー利用促進区域に設定しようとする区域が、再生可能エネルギー利用設備の設置に適しているかどうかを判断する必要があることから、日照・風量など地域の気候について精通していること。

② 再生可能エネルギー利用設備の設置を促進することにより住環境の悪化等が生じないよう、建築物再生可能エネルギー利用促進区域に設定しようとする区域の建築物を取り巻く環境を把握していること。

③ 本制度を導入するに当たって地域住民等の関係者の十分な理解・協力を得ること。

市町村の区域を超える建築物再生可能エネルギー利用促進区域の設定を行う場合には、複数の市町村が共同で促進計画を作成することとなる。また、地方自治法（昭和22年法律第67号）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も可能である。

### 2. 促進計画に定める事項

#### (1) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域の位置及び区域

建築物再生可能エネルギー利用促進区域は、市町村の区域の全部又は一部とすることができる。市町村において、再生可能エネルギーのポテンシャル

ル、土地利用規制等による制約及び地域住民の意向等の地域の実情を踏まえ、再生可能エネルギー利用設備の設置の促進が必要と認められる区域について設定することとする。

(2) 建築物への設置を促進する再生可能エネルギー利用設備の種類に関する事項

建築物再生可能エネルギー利用促進区域内において建築物への設置を促進する再生可能エネルギー利用設備は、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で定める再生可能エネルギー利用設備の種類から市町村が選択することとする。

(3) 特例適用要件に関する事項

特例適用要件は、特例対象規定に基づく容積率制限、建蔽率制限又は高さ制限の特例許可の対象とすることができる要件を定めるものである。

当該要件としては、特例対象規定に基づく各制限の趣旨を踏まえ、市街地環境への影響を軽減するためのものとして、再生可能エネルギー利用設備の設置方法及び設置場所に関する要件、再生可能エネルギー利用設備を設置する建築物の敷地に関する要件等を、建築物再生可能エネルギー利用促進区域の実情に応じて定めるものとする。また、市町村による建築物再生可能エネルギー利用促進区域における再生可能エネルギー利用設備の導入の方針を踏まえ、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。

(4) 啓発及び知識の普及に関する事項等

促進計画に定めるよう努めることとされている再生可能エネルギー利用設備の設置に関する啓発及び知識の普及に関する事項その他建築物再生可能エネルギー利用促進区域内における建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関し必要な事項については、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の住民等の関係者が、本制度の趣旨、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の意義やメリット、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内における努力義務や義務等を正しく理解できるよう、市町村が行う啓発及び知識の普及の内容、方法等を定めるものとする。

(5) 地方公共団体実行計画との整合性

促進計画の作成に当たっては、地球温暖化対策の推進に関する法律第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である。

3. 促進計画の作成の手続

市町村が促進計画を作成するときは、あらかじめ、建築物再生可能エネルギー利用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ものとされており、具体的には、住民への説明会、パブリックコメント等により意見を聴取し、その結果を踏まえて促進計画への意見の反映を検討することが考えられる。なお、これらの措置は、必要に応じ、建築物再生可能エネルギー利用促進区域外の住民も対象に含めて広く実施して差し支えない。また、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内においては、建築士に対して建築主への再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務が課されていることから、当該義務が適切に履行されるよう、建築物再生可能エネルギー利用促進区域内の建築士団体等に対しても、促進計画の作成に当たり意見聴取を行うことが考えられる。

さらに、特例適用要件に適合する建築物は特例対象規定に基づく容積率制限、建蔽率制限又は高さ制限の特例許可の対象としているため、促進計画の作成に当たっては、特例適用要件に関する事項について、当該特例許可の権限を有する特定行政庁（建築基準法第2条第35号の特定行政庁をいう。）と協議を行わなければならないこととしている。

別表第1 住宅の気密性の確保及び結露の防止等の措置の基準

1 気密性の確保

室内に直接侵入する隙間風の防止による暖冷房負荷の削減、壁体内気流の防止措置による断熱材の断熱効果の補完及び適確な計画換気の実現のため、気密性を確保するための措置を講ずるものとする。

2 防露性能の確保

次の事項に留意し、単位住戸（住宅の一の住戸をいう。以下同じ。）の断熱性能及び耐久性を損なうおそれのある結露の発生を防止するための措置を講ずるものとする。

(1) 表面結露の防止

単位住戸の断熱性能が基準省令第1条第1項第2号イの外気平均熱貫流率の基準に適合する場合であっても、断熱構造化すべき部位において、表面結露が発生するおそれのある著しく断熱構造を欠く部分（開口部を除く。）を設けないこと。

(2) 内部結露の防止

断熱材の内部又は断熱材よりも屋外にあって外気に開放されていない部分においては、内部結露の発生を防止するため、水蒸気の侵入及び排出について考慮し、当該部分に多量の水蒸気が滞留しないよう適切な措置を講ずること。

3 暖房機器等による室内空気汚染の防止

単位住戸に開放燃焼式の暖房機器又は給湯機器を設置する場合にあっては、室内空気汚染を可能な限り防止するための措置を講ずるものとする。

4 防暑のための通風経路の確保

夏期の防暑のために通風が有効な地域における単位住戸について、防犯及び騒音防止の観点から日常生活に支障のない範囲で通風経路の確保に努めるものとする。

別表第2 建築物の所有者等の維持保全に関する措置の基準

建築物の所有者等は、次に掲げる措置を適確に講ずるよう努めるものとする。

## 1 建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止

次に掲げる事項に配慮し、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止を図るものとする。

- (1) 外壁、屋根、床及び窓等の開口部の清掃、補修等により、これらの断熱性能の維持保全をすること。
- (2) 窓からの日射の制御の状態の点検、緑化施設の保全等により、日射による熱負荷の低減措置の維持保全をすること。
- (3) 室の配置等を変更する際は、熱の損失が増大しないようにすること。

なお、(1)及び(2)に係る外壁、屋根、床及び窓等の開口部の断熱性能等に係る維持保全については、その断熱性能等の低下を抑制するため、次に掲げる事項について定期的に点検し、必要に応じて適切に補修すること。

- ① 屋根及び外壁の表面のひび割れ、剥がれ等の有無
- ② 開口部の建具の破損、隙間等の有無
- ③ ひさし、軒その他日射の侵入を防止する部分の破損の有無

## 2 空気調和設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、空気調和設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 熱源機器、ポンプ、空気調和機等の点検等により、採用したシステムのエネルギーの利用効率を維持すること。
- (2) 風道、配管等の点検、補修等により、エネルギーの損失を抑制するために採用した熱搬送設備の維持保全をすること。
- (3) 熱源機器、ポンプ、空気調和機等の作動状況の点検等により、採用した空気調和設備の制御機能の維持保全をすること。
- (4) 熱源システムの点検等により、採用した熱源システムのエネルギーの利用効率を維持すること。
- (5) 空調対象室の使用方法を変更する際は、空気調和設備によるエネルギー消費量が増大しないよう、システムの制御方法の調整や必要に応じたシステムの更新等を行うこと。

## 3 空気調和設備以外の機械換気設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、空気調和設備以外の機械換気設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 送風機等の機器の点検、清掃等により、採用した機器のエネルギーの利用効率を維持すること。
- (2) 風道等の点検、補修等により、エネルギーの損失を抑制するために採用した空気搬送設備の維持保全をすること。
- (3) 送風機等の作動状況の点検等により、採用した機械換気設備の制御機能の維持保全をすること。

## 4 照明設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、照明設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 照明設備の点検、清掃等により、採用した照明設備のエネルギーの利用効率を維持すること。
- (2) 照明設備の作動状況の点検等により、採用した照明設備の制御機能の維持保全をすること。
- (3) 照明設備の配置、照度、室等の形状、内装仕上げ等を変更する際は、エネルギー消費量が増大しないようにすること。

## 5 給湯設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、給湯設備に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 熱源機器、ポンプ等の点検等により、採用したシステムのエネルギーの利用効率を維持すること。
- (2) 配管の点検、補修等により、エネルギーの損失を抑制するために採用した配管設備の維持保全をすること。
- (3) 熱源機器、ポンプ等の作動状態の点検等により、採用した給湯設備の制御機能の維持保全をすること。

## 6 昇降機に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、昇降機に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) 昇降機の駆動装置の点検等により、採用した昇降機のエネルギーの利用効率を維持すること。
- (2) 昇降機の作動状況の点検等により、採用した昇降機の制御機能の維持保全をすること。

## 7 エネルギー利用効率化設備に係るエネルギーの効率的利用

次に掲げる事項に配慮し、エネルギー利用効率化設備（基準省令第2条第1項に規定するエネルギー利用効率化設備をいう。以下この7において同じ。）に係るエネルギーの効率的利用を図るものとする。

- (1) エネルギー利用効率化設備の点検、清掃等により、採用したエネルギー利用効率化設備の効率を維持すること。
- (2) エネルギー利用効率化設備の作動状況の点検等により、採用したエネルギー利用効率化設備の制御機能の維持保全をすること。

## 別表第3 住宅の断熱材の施工に係る留意事項

断熱材の施工に当たっては、次に掲げる事項に配慮すること。

- (1) 断熱材は、必要な部分に隙間が生じないよう施工すること。
- (2) 外壁の内部の空間が外気に通じる天井裏又は外気に通じる床裏に対し開放されている住宅の当該外壁に充填断熱によって断熱施工する場合にあっては、当該外壁の上下端部、床、天井又は屋根との取合部に気流止めを設けること。
- (3) 間仕切壁と天井又は床との取合部において、間仕切壁の内部の空間が外気に通じる天井裏又は外気に通じる床裏に対し開放されている場合にあって



は、当該取合部に気流止めを設けること。

- (4) グラスウール、ロックウール、セルローズファイバー等の繊維系断熱材、プラスチック系断熱材（産業標準化法（昭和24年法律第185号）に基づく日本産業規格（以下この(4)において単に「日本産業規格」という。）A9521（建築用断熱材）に規定するもの、日本産業規格A9526（建築物断熱用吹付け硬質ウレタンフォーム）に規定する吹付け硬質ウレタンフォームA種1、A種1H、A種2又はA種2Hに適合するもの及びこれらと同等以上の透湿抵抗を有するものを除く。）その他これらに類するものであって透湿抵抗の小さい断熱材を使用する場合にあっては、防湿層（断熱層（断熱材で構成される層をいう。以下この(4)において同じ。）の室内側に設けられ、防湿性が高い材料で構成される層であって、断熱層への漏気及び水蒸気の侵入を防止するものをいう。）を設けること。ただし、結露の発生の防止に有効な措置が講じられていることが確かめられた場合にあっては、この限りでない。

#### 附 則

この告示は、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附則第一条第四号に掲げる規定の施行の日（令和六年四月一日）から施行する。