

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 19 条各項
の規定による届出義務制度における指示等のガイドライン

令和 2 年 3 月

国土交通省

0. 目次

1. はじめに	2
2. 届出義務制度の概要	3
3. 指示等の実施状況	4
4. 指示等の対象とする建築物及び内容の考え方	5
5. 指示等に係る手続の事例	6
5-1. A市の事例	6
5-2. B県の事例	10
5-3. C市の事例	14
5-4. D市の事例	18

1. はじめに

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、その大半を海外からの輸入に頼る根本的脆弱性を抱えており、国民生活及び産業活動の基盤となるエネルギーの安定的確保は常に大きな課題であり、エネルギーの需給構造の早期安定化が不可欠である。また、エネルギーの安定的供給構造の確立とともに、徹底した省エネルギー社会の実現、再生可能エネルギーの導入加速化等を推進することが強く求められている。

エネルギー消費量については、産業部門・運輸部門が減少・微増する中、業務・家庭部門において著しく増加し、現在ではエネルギー消費量全体の約3割を占めるに至っており、省エネルギー社会を確立していく上では、業務・家庭部門のエネルギー消費量の削減が喫緊の課題となっている。業務・家庭部門において高い省エネルギー効果が期待されるのは、建築物の省エネルギー化であることから、建築物の新築や増改築等の建築行為の機会を捉えて、外壁、窓等の断熱性能等の確保や高効率設備の導入等の省エネルギー化のための措置を講じ、建築物のエネルギー消費性能（以下「省エネ性能」という。）の向上を図ることが必要である。

こうした背景等を踏まえ、大規模・中規模の住宅等に係る届出義務制度の手続の合理化等の措置を講じることとした「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律案」が第198回国会に提出され、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第4号。以下「改正法」という。）が令和元年5月17日に公布、同年11月16日にその一部が施行されることとなった。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律案の国会審議においては、大規模・中規模の住宅等に係る届出義務制度の実効性を向上させる取組等について、「届出制度の審査手続の合理化を踏まえ、制度を運用する地方公共団体に指針を示すこと等により、省エネ基準不適合物件への指示・命令等がよりの確に行われるよう促すこと。」が盛り込まれた附帯決議が付されたところである。

今般、届出義務制度における省エネ基準不適合の建築物に対する指示等の円滑な運用を図るため、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第19条各項の規定による届出義務制度における指示等のガイドライン」を作成し、指示等の対象とする建築物及び内容の考え方等について整理したので執務の参考とされたい。

2. 届出義務制度の概要

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「法」という。）第 19 条各項の規定による届出義務制度は、建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）への適合のための追加的コストや建築主の負担能力、省エネ基準適合率の実情から、法第 11 条第 1 項に規定する特定建築行為には該当せず、建築基準関係規定とみなすことによる着工禁止といった強い規制の対象とまではしないものの、我が国のエネルギー消費に与える影響の大きさに鑑みて一定程度の規制を及ぼした方がよい建築物の建築主に対して、建築物の省エネ性能の確保のための構造及び設備に関する計画（以下単に「計画」という。）の届出の義務を課すものである。

また、所管行政庁は、法第 19 条第 2 項の規定により、省エネ基準に適合せず建築物の省エネ性能の確保のため必要があると認めるときは、計画の変更その他必要な措置をとるべきことを指示することができることとされている。同項に規定する「その他必要な措置」としては、省エネ基準に適合させるための措置の検討・報告等が想定される。加えて、所管行政庁は、法第 19 条第 3 項の規定により、同条第 2 項の規定による指示を受けた者が正当な理由なく当該指示にかかる措置をとらなかった場合には、相当の期間を定めてその指示に係る措置をとるよう命令することができる。なお、所管行政庁は、法第 8 条の規定により、建築物の省エネ性能の確保のために必要があると認めるときは、建築主等に対し、省エネ基準を勘案して、建築物の設計等に係る事項について、必要な指導及び助言ができることとされている。

今般、法第 19 条第 4 項の規定により、建築主が届出に併せて、省エネ基準に適合していることを証明する登録住宅性能評価機関（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。以下「品確法」という。）第 5 条第 1 項に規定するものをいう。）及び登録建築物エネルギー消費性能判定機関（法第 15 条第 1 項に規定するものをいう。）による評価の結果を記載した書面を提出する場合には、届出期限を着工の 21 日前から 3 日前に短縮するとともに、届出に係る手続の簡素化を図ることとした。当該書面としては、BELS（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成 28 年国土交通省告示第 489 号）に基づき一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運用する建築物省エネルギー性能表示制度をいう。）による評価書等又は品確法第 6 条に規定する設計住宅性能評価書が該当する。

届出義務制度の合理化を通じて、所管行政庁の業務の効率化を進めることにより、所管行政庁の業務負担を軽減し、省エネ基準に適合しない建築物への対応の強化につなげることとしている。

3. 指示等の実施状況

所管行政庁に対するアンケート調査¹によると、省エネ基準不適合の建築物に対して指示を行っていないと回答した所管行政庁は約 8 割であった（図 1）。また、届出義務制度を適確に執行する上での課題として、約 7 割の所管行政庁が、省エネ基準への適否の判断等の事務に多くの時間を要すること、約 6 割の所管行政庁が、省エネ基準不適合の建築物のうち指示等の対象とするものの具体的な考え方を定めることが困難であることとの回答があった（図 2）。

図1 指示を行っている所管行政庁の割合

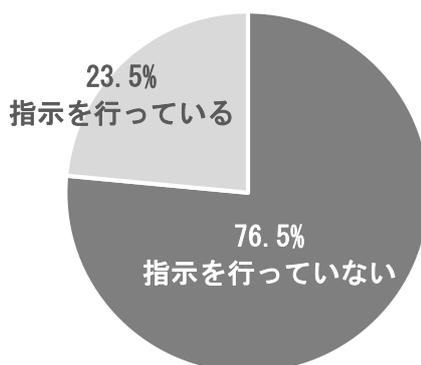
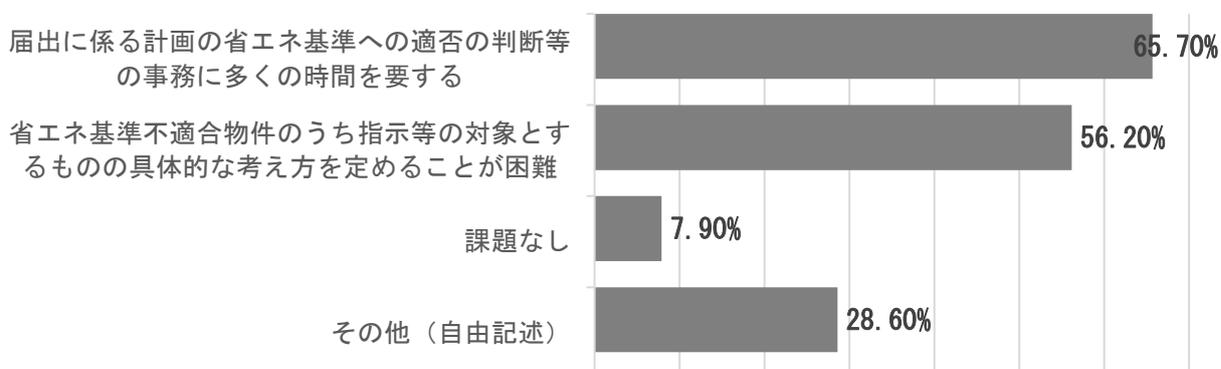


図2 届出義務制度を適確に施行する上での課題



（自由記述）

- ・無届出物件の把握に多くの時間を要している。（31 件）
- ・建築主や建築士の届出義務に対する意識が低く、届出書の不備などの対応に追われている。（20 件）等

¹ 調査対象：315 所管行政庁（限定特定行政庁を除く）、調査時期：平成 30 年 8 月、調査内容：届出された省エネ基準不適合物件への対応状況、届出義務制度を適確に執行する上での課題等

4. 指示等の対象とする建築物及び内容の考え方

届出義務制度における指示等の対象とする建築物及び内容については、①省エネ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、②著しく省エネ性能が低い建築物（原則として、省エネ基準に適合しない建築物であって、地域ごとに、当該地域における新築の建築物（届出義務制度の対象となるものに限る。）の約9割が満たす省エネ性能の水準（以下「指示対象基準」という。）に達していないものが該当すると考えられる。）の建築主を対象に、計画の変更の指示等を行うことが考えられる。所管行政庁は、指示等を通じて、省エネ基準の適合の推進に努める必要がある。

①については、省エネ基準への適合に向けた計画の再検討の結果（引き続き省エネ基準に適合しない場合にはその理由を含む。）を書面で報告するよう建築主に対して求めることで、より指導・助言等の効果が得られることが期待できる。指導・助言等としては、行政手続法（平成5年法律第88号）第2条第6号に規定する行政指導、法第8条に規定する指導及び助言又は法第19条第2項に規定する指示が該当する。

②については、所管行政庁において指示対象基準を設定の上、当該基準に適合しない建築物の建築主に対し、指示対象基準に適合するよう計画の変更の指示等を行う。この場合においても、建築主に対して、計画の変更の結果（引き続き指示対象基準に適合しない場合にはその理由を含む。）を書面で報告するよう求めることが考えられる。指示対象基準については、地域区分単位²で設定すること又は所管行政庁単位で設定することが考えられる。指示等としては、法第8条に規定する指導及び助言又は法第19条第2項に規定する指示が該当する。

①の指導・助言等及び②の指示等を行った場合における建築主からの報告については、法第19条第2項に規定する指示及び同条第3項に規定する命令の実施に必要なものとして、法第21条第1項に規定する報告として求めることができる。

なお、計画において、共同住宅等の共用部分の一次エネルギー消費量を計算しない評価方法³、モデルを用いた簡易な評価方法⁴又は共同住宅等の全住戸平均により外皮性能を求める評価方法⁵により省エネ性能を評価した場合であって、省エネ基準又は指示対象基準に適合しないものについては、それぞれ、共同住宅等の共用部分の一次エネルギー消費量を計算する評価方法⁶、標準的な評価方法⁷又は共同住宅等の住戸単位で外皮性能を求める評価方法⁸により省エネ性能を再度評価することも含めて指導・助言等又は指示等を行うことが考えられる。

² 令和元年度住宅・建築物省エネ担当者ブロック会議配付資料で提示

³ 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4条第3項第2号に規定する基準に基づく評価

⁴ 基準省令第1条第1項第2号イ(2)又はロ(2)に規定する基準に基づく評価

⁵ 基準省令第1条第1項第2号イ(1)(ii)に規定する基準に基づく評価

⁶ 基準省令第4条第3項第1号に規定する評価方法

⁷ 基準省令第1条第1項第2号イ(1)又はロ(1)に規定する基準に基づく評価

⁸ 基準省令第1条第1項第2号イ(1)(i)に規定する基準に基づく評価

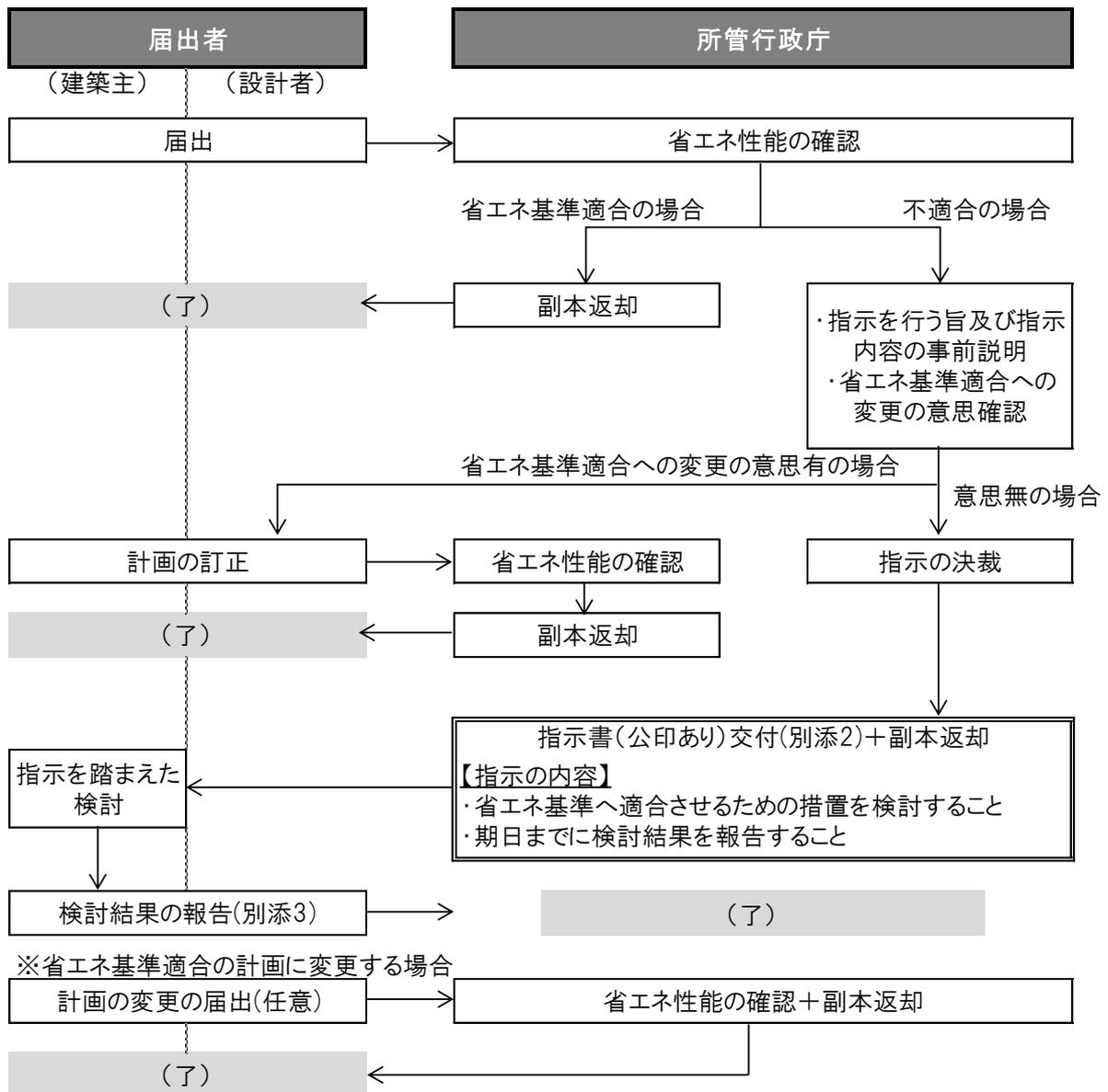
5. 指示等に係る手続の事例

届出義務制度における指示等を実施している四の所管行政庁に対してヒアリングを行い、各所管行政庁の指示等に係る一般的な手続を整理したので、事例⁹として掲載する。指示等の適切な運用のための参考とされたい。

5-1. A市の事例

A市の届出義務制度の指示等に係る一般的なフロー

- ・ 施行細則（公開情報）^{別添1}により、届出義務制度の運用について規定。
- ・ 省エネ基準不適合の全ての建築物に対して、省エネ基準に適合させるための措置の検討等について、法第19条第2項等に規定する指示を実施。



⁹ 各事例の別添については、国土交通省において内容を一部加工

A 市建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（抄）

（指示に係る措置の報告）

第①条 法第 16 条第 1 項、法第 19 条第 2 項及び法附則第 3 条第 3 項の規定による指示を受けた者は、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ための措置を検討し、措置内容報告書（第①号様式）に当該措置の内容及びその時期を記載した書類を添えて市長に報告しなければならない。

(参考様式)

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第 19 条第 2 項の規定による指示書

第 号
年 月 日

建築主 様

市長

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づき届け出された、下記建築物のエネルギー消費性能の確保のための構造及び設備に関する計画は、同法に定められた建築物エネルギー消費性能基準に適合せず、当該建築物のエネルギー消費性能の確保のため必要があると認められますので、同法第19条第2項の規定により下記の通り指示します。

記

1. 届出年月日

年 月 日

2. 建築物の概要

地名地番 :

建築物の用途 :

工事種別 :

延べ面積 :

3. 指示の内容

【例】

適合しない項目（住宅の外皮性能）と（住宅全体の一次エネルギー消費量）について、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ための措置を検討し、その結果を下記期日までに市長に報告すること。

報告期日 年 月 日

<担当>
局 課
Tel

第①号様式（第①条）

措置内容報告書

年 月 日

(報告先)

市長

報告書の住所又は

主たる事務所の所在地

報告者の氏名又は名称

印

代表者の氏名

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第16条第1項、第19条第2項及び附則第3条第3項の規定に基づく指示に対し、建築物エネルギー消費性能基準に適合するための措置の内容及びその時期について、次のとおり報告します。

1	指示書の番号 指示書の交付年月日	第 号 年 月 日
2	届出年月日 (又は計画書の提出年月日)	年 月 日
3	届出書(又は計画書)の受付番号	第 号
4	建築主の住所又は 主たる事務所の所在地 建築主の氏名又は名称 代表者の氏名	
5	建築物の名称	
6	建築物の敷地の地名地番	
7	備考	

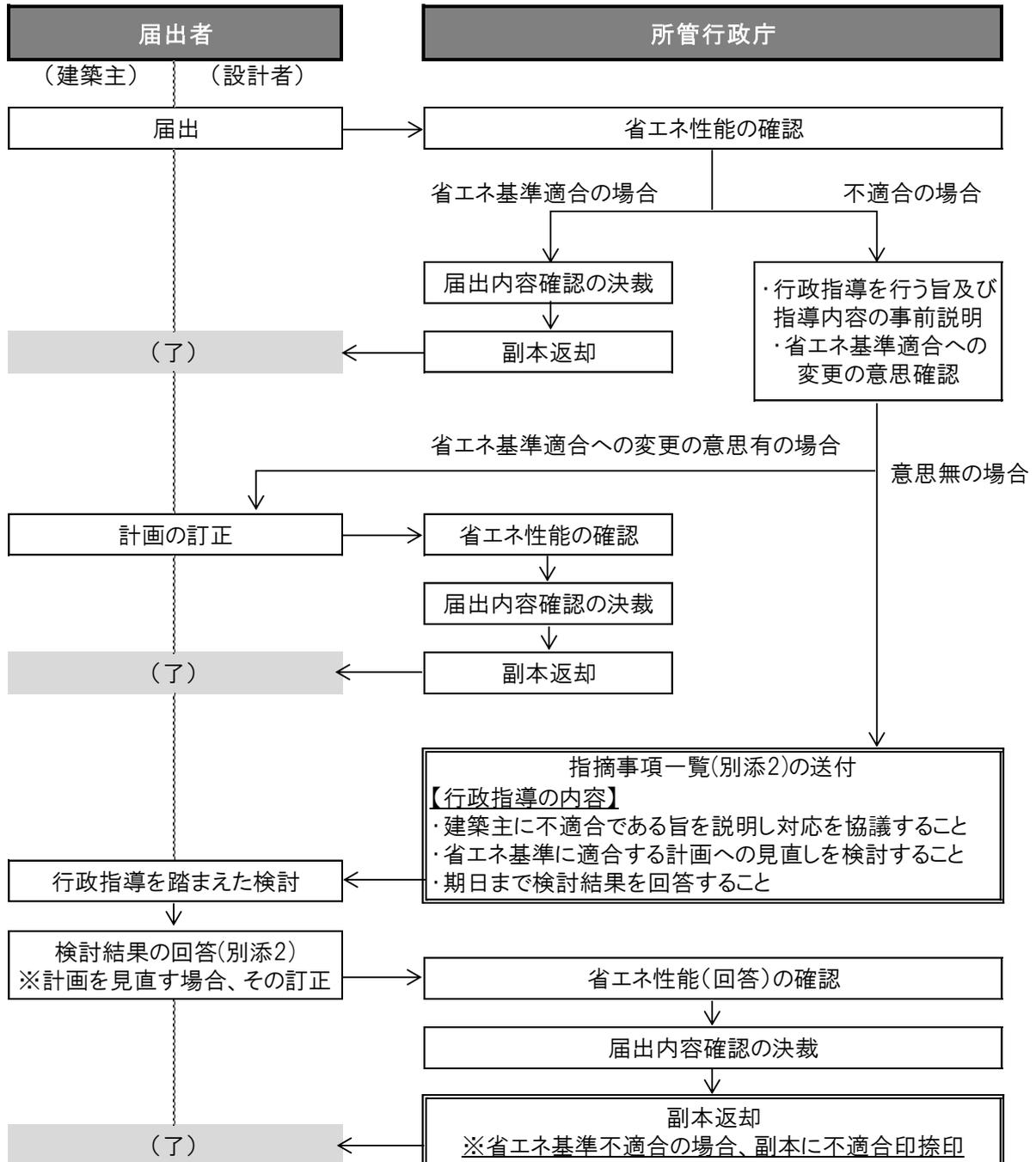
※ 受付欄	
----------	--

- (注意)
- 1 報告者は、建築主となります。
 - 2 報告者の印は、届出書(又は計画書)と同一のものを押印してください。
 - 3 措置の内容及びその時期を記載した書類を添えてください。
 - 4 ※印のある欄は、記入しないでください。
 - 5 2通作成してください。

5-2. B県の事例

B県の届出義務制度の指示等に係る一般的なフロー

- ・事務処理要領（非公開情報）^{別添1}により、届出義務制度の運用について規定。
- ・省エネ基準不適合の全ての建築物に対して、省エネ基準に適合させるための措置を検討することや建築主と協議すること等について行政指導を実施。
- ・最終的に省エネ基準不適合の建築物に対して、副本に不適合印を捺印して返却。



B 県建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律事務処理要領（抄）

（届出書等の受付）

第①条 担当者は、届出書、変更届出書、通知書、変更通知書（以下「届出書等」という。）が提出された場合は、次の各号について確認するものとする。

- 一 届出書等の正本及び副本が提出されていること。
- 二 届出書等に必要な事項が適切に記載されていること。
- 三 届出書等に施行規則及び要綱に規定する図書が添付されていること。

2 担当者は、前項の確認において届出書等及びその添付図書に不備があると認めた場合は、当該提出者に対し、その整備を求めるものとする。

3 担当者は、第 1 項の確認において届出書等及びその添付図書が適切であると認めた場合、又は前項の求めに対し適切に整備された場合は、次の各号の処理を行うものとする。

- 一 届出書等の所定欄に受付印を押印する。
- 二 台帳に必要事項を入力し、届出書等の台帳登録を行う。
- 三 届出書等の所定の欄に受付番号を記入する。

（届出書等の審査、副本の返却）

第②条 担当者は、法令等により、届出書等及びその添付図書で示された計画が省エネ基準に適合するかどうか審査を行うものとする。

2 担当者は、前項の審査の結果、届出書等及びその添付図書の内容に不適切な箇所が認められる場合は、当該提出者に対し、その是正を求めるものとする。

3 担当者は、第 1 項の審査の結果、計画が省エネ基準に適合するかどうか決定した場合は、その適否を記入のうえ、届出書等及びその添付図書の正本一式により決裁を受けるものとする。

4 担当者は、前項に規定する決裁が終了したときは、次の各号の処理を行うものとする。

- 一 台帳に必要事項を入力し、台帳更新を行う。
- 二 届出書等及びその添付図書の副本一式を提出者に返却する。
- 三 届出書等及びその添付図書の正本一式を整理・保管する。

(参考様式)

建築主 様

建築物省エネ法の届出書の訂正事項について

受付番号 :
建築主 :
工事名称 :

提出いただいた届出書について確認をしたところ、訂正等がありました。
別紙「訂正事項一覧」にて内容をご確認ください。

訂正が終わりましたら、Eメールで訂正版をお送りください。
副本返却時に差し替えていただきます。

訂正事項一覧の回答欄へどのように訂正された記載したものを一緒に送付ください。

<担当>
局 課
Tel

(参考様式)
訂正事項一覧

別紙

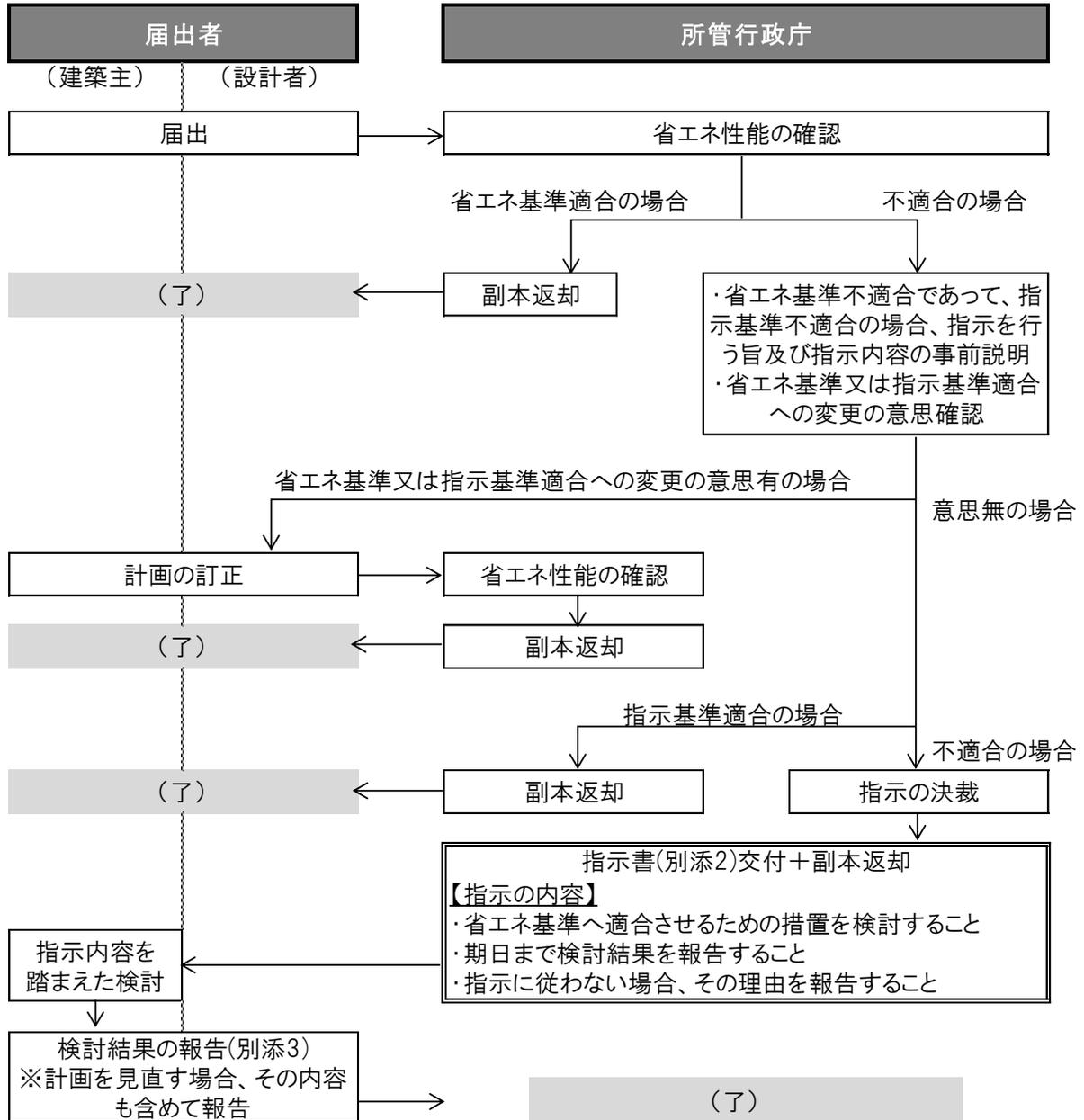
受付番号〇〇

添付図書等	訂正・確認事項	回答
	<p>【例】 ※省エネ基準不適合となっています。適合させることはできませんか。 また、建築主に不適合である旨説明し、対応について協議済みでしょうか。</p>	

5-3. C市の事例

C市の届出義務制度の指示等に係る一般的なフロー

- ・ 施行細則（公開情報）及び指導要綱（公開情報）^{別添1}により、届出義務制度の運用について規定。
- ・ 指示基準^{※1}不適合の全ての建築物に対して、省エネ基準に適合させるための措置を検討すること等について、法第19条第2項等に規定する指示を実施。



※1 指示基準
 ・ 建築物全体の一次エネルギー消費量の設計値が基準値に比して、原則として1割程度高い場合
 ・ 住宅(住戸毎)の外皮については、住宅性能表示制度における断熱等級性能等級4のUA値及びηAC値に比して、原則として1割程度高い場合

C市建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則（抄）

（指示、命令及び協議）

第①条 市長は、特定建築物に係る次の各号に掲げる指示、命令又は協議をするときは、それぞれ当該各号に定める書類を提示してこれを行うものとする。

- (1) 法第 16 条第 1 項、第 19 条第 2 項又は附則第 3 条第 3 項の規定による指示 省エネ措置の届出に係る指示書
- (2) 法第 16 条第 2 項、第 19 条第 3 項又は附則第 3 条第 4 項の規定による命令 省エネ措置の届出に係る命令書
- (3) 法第 16 条第 3 項、第 20 条第 3 項又は附則第 3 条第 8 項の規定による協議 省エネ措置の届出に係る協議書

（指示に係る措置の報告）

第②条 法第 16 条第 1 項、第 19 条第 2 項又は附則第 3 条第 3 項の規定による指示を受けた者は、建築物エネルギー消費性能基準に適合するための措置を検討し、実施しようとする措置の内容等に係る報告書を市長に提出しなければならない。

C市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に係る
建築物エネルギー消費性能基準に関する指導要綱（抄）

（届出等の措置対象の判断）

第①条 措置対象に該当するものは以下に示すものとする。

- (1) 建築物全体の一次エネルギー消費量の設計値が基準値に比して、原則として1割程度高い場合
- (2) 住宅（住戸毎）の外皮については、住宅性能表示制度における断熱等級性能等級4のUA値及び η AC値に比して、原則として1割程度高い場合

（基準不適合の場合の指示等）

第②条 前条の基準を満たさない場合に市長が必要と認めるときは、C市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行細則第①条により指示等を行うものとする。

様式第①号（第①条関係）（日本産業規格 A 列 4 番）

省エネ措置の届出に係る指示書

第 号
年 月 日

建築主 様

市長

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の規定に基づく建築物エネルギー消費性能基準に、下記建築物の省エネ措置の届出事項を照らした結果、下記のとおり省エネ措置の変更をす
るよう指示します。

このことについて、下記の期限までに省エネ措置の届出に係る報告書等（様式第②号）により
報告してください。

記

1. 報告者の住所又は主たる事務所の所在地

報告者の氏名又は名称

代表者の氏名

2. 建築物の名称

3. 建築物の敷地の地名地番

4. 指示の内容

【例】

外皮性能基準及び一次エネルギー消費量基準を満たすよう変更

5. 判断の基準

C 市建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に係る建築物エネルギー消費性能基準に関する指導要綱第①条(1)及び(2)

6. 判断の根拠

計画建築物の外皮性能（UA 値、 η AC 値）が、断熱等級性能等級 4 で定める値より 1 割程度高く、上記 5 に示す指示措置対象の判断基準に抵触する為。

計画建築物における設計一次エネルギー消費量が、基準一次エネルギー消費量より 1 割程度高く、上記 5 に示す指示措置対象の判断基準に抵触する為。

7. 変更の期限

年 月 日

様式第②号（第②条関係）（日本産業規格 A 列 4 番）
報告書

年 月 日

市長 宛

報告書の住所又は
主たる事務所の所在地
報告者の氏名又は名称 印
代表者の氏名

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第16条第1項、第19条第2項及び同法附則第3条第3項の規定に基づく指示に対し、建築物消費性能基準に適合するための措置の内容等について、次のとおり報告します。

1. 指示書の番号 第 号
指示書の交付年月日 年 月 日
2. 届出年月日 年 月 日
3. 届出書（又は通知書）の交付番号 第 号
4. 建築物の名称
5. 建築物の敷地の地名地番
6. 措置の内容

（本欄には記入しないでください。）

受付欄	決裁欄	
年 月 日		年 月 日
第 号		第 号
係員印		係員印

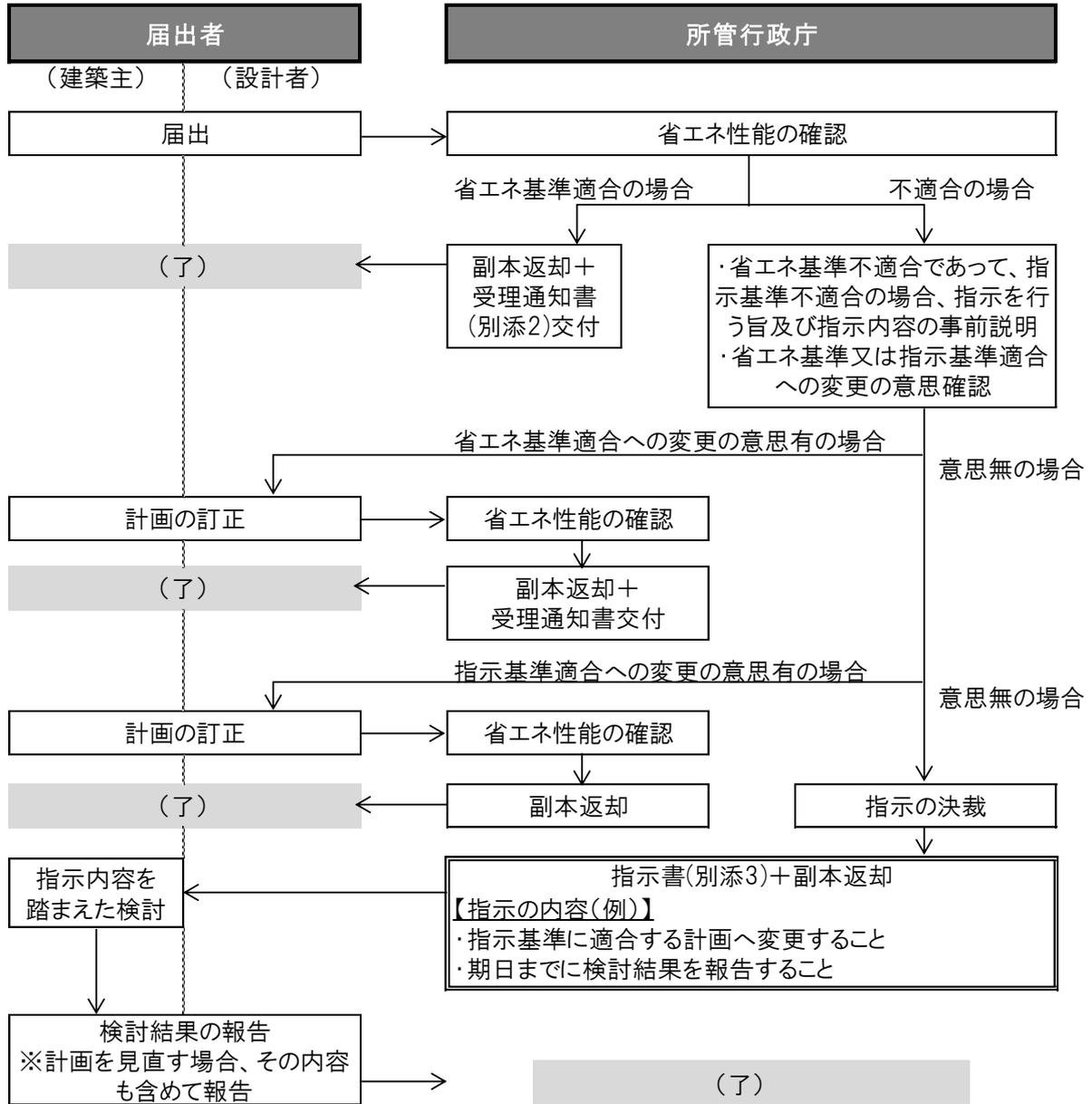
（注意）

1. 報告者が法人である場合には、代表者の氏名を併せて記載してください。
2. 報告者の氏名（法人にあっては、その代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができます。

5-4. D市の事例

D市の届出義務制度の指示等に係る一般的なフロー

- ・事務処理要領（非公開情報）^{別添1}により、届出義務制度の運用について規定。
- ・指示基準^{※1}不適合の全ての建築物に対して、指示基準に適合する計画へ変更すること等について、法第19条第2項等に規定する指示を実施。



※1 指示基準
 ・非住宅：一次エネルギー消費量の設計値が基準値に対して、原則として1割程度高い場合
 ・住宅：一次エネルギー消費量の設計値が基準値に対して、原則として1割程度高い場合又は日本住宅性能表示基準に規定する断熱等級3のUA値を満たさない場合

建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく事務処理要領（抄）

（建築物の建築に関する届出における審査等）

第①条 〇〇課長は、法第 19 条第 1 項の規定による届出、法第 20 条第 2 項の規定による通知及び法附則第 3 条第 2 項の届出があった場合において、その計画が建築物エネルギー消費性能基準に適合すると認めるときは、受理通知（様式第①号）に届出書及び通知書の副本を添えて届出者に通知するものとする。

2 〇〇課長は、法第 19 条第 1 項の規定による届出に係る事項が第②条第 2 項の各号の一に該当する場合は、届出者に対して当該建築物エネルギー消費性能確保計画の変更、書類の訂正等を促すものとする。

（第②条第 2 項各号）

- 一 一次エネルギー消費量の設計値が基準値に比して、原則として一割程度高い場合
- 二 住宅においては、日本住宅性能表示基準（平成 13 年国土交通省告示第 1346 号）に規定する断熱等級 3 の UA 値を満たさない場合
- 三 記載事項に不備又は不明な事項がある場合

3 〇〇課長は、前項の規定により建築物エネルギー消費性能確保計画の変更、書類の訂正等に係る連絡を受けた届出者が、その届出に係る計画の変更について対応しない場合は、法第 19 条第 2 項の規定に基づき、指示書（様式第②号）により届出者に対し、その判断の根拠を示して、その届出に係る計画の変更その他の必要な措置を取るべき旨を指示するものとする。

様式第①号

事務連絡
年 月 日

建築主 様

市長

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
の受理について（通知）

第 19 条第 1 項の規定に基づく届け出書
第 20 条第 2 項の規定に基づく通知書
附則第 3 条第 2 項の規定に基づく届出

表記については、 年 月 日付けで受理しましたので、副本を添えて通知します。

<担当>
局 課
Tel

様式第②号

事務連絡
年 月 日

建築主 様

市長

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 $\left(\begin{array}{l} \text{第 16 条第 1 項} \\ \text{第 19 条第 2 項} \\ \text{附則第 3 条第 3 項} \end{array} \right)$ の規定による

指示書

下記による届出に係る計画は、建築物エネルギー消費性能基準に適合せず、下記の理由により当該建築物のエネルギー消費性能の確保のため必要があると認められますので、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 $\left(\begin{array}{l} \text{第 16 条第 1 項} \\ \text{第 19 条第 2 項} \\ \text{附則第 3 条第 3 項} \end{array} \right)$ の規定により下記のとおり指示します。

記

7. 届出年月日 年 月 日

8. 建築場所

9. 建築物の概要

(理由)

(指示の内容)

(備考)

<担当>

局 課

Tel