

# 改正建築物省エネ法の概要と 本検討委員会の目的

---

橙色は改正建築物省エネ法（令和元年5月17日公布）の改正内容

- 法律の目的** 社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務制度、エネルギー消費性能向上計画の認定制度等の措置を講ずる。

**■ 法律の概要**

規制措置

**● 適合義務制度**

 法公布後  
2年以内施行

**対象** 特定建築物：2,000m<sup>2</sup>以上の建築物（住宅を除く）  
 ⇒ **対象を300m<sup>2</sup>以上の建築物（住宅を除く）に拡大**  
**内容** 新築時等に、建築物のエネルギー消費性能基準（省エネ基準）への**適合義務**  
 基準適合について所管行政庁又は登録省エネ判定機関の**判定を受ける義務**

省エネ基準への適合が確認できない場合、  
 着工・開業ができない

**● 説明義務制度**

新規創設

 法公布後  
2年以内施行

**対象** 300m<sup>2</sup>未満の住宅・建築物  
**内容** 設計の際に、建築士から建築主に対して、**省エネ基準への適否等の説明を行う義務**

**● 届出義務制度**

**対象** 300m<sup>2</sup>以上の住宅・建築物（特定建築物を除く）  
**内容** 新築時等に、所管行政庁へ省エネ計画の**届出義務**（不適合の場合、必要に応じ、所管行政庁が指示・命令）  
 ⇒ **民間審査機関の活用により所管行政庁の審査（省エネ基準への適合確認）を合理化し、指示・命令等の監督体制を強化**

 令和元年  
11月16日施行

**● 住宅トップランナー制度**

**対象** 分譲戸建住宅を年間150戸以上供給する事業者  
**注文戸建住宅を年間300戸以上供給する事業者（追加）**  
**賃貸アパートを年間1,000戸以上供給する事業者（追加）**  
**内容** 供給する住宅に関する省エネ性能の基準（住宅トップランナー基準）を定め、省エネ性能の向上を誘導（必要に応じ、大臣が**勧告・命令・公表**）

 令和元年  
11月16日施行

誘導措置

**● 容積率特例に係る認定制度**

新築又は改修等の計画が**誘導基準に適合**すること等について所管行政庁の認定を受けると、**容積率の特例**※を受けることが可能  
 ⇒ **対象に複数の建築物の連携による取組を追加**

 令和元年  
11月16日施行

※ 省エネ性能向上のための設備について通常の建築物の床面積を超える部分を不算入（10%を上限）

**● 省エネ性能に係る表示制度**

**基準適合認定制度**（省エネ基準に適合することについて所管行政庁の認定を受けると、その旨を表示することが可能）  
**B E L S**（建築物省エネルギー性能表示制度、登録省エネ判定機関等による評価を受けると、省エネ性能に応じて5段階の★で表示することが可能）

 法公布後  
2年以内施行

- その他（基本方針の策定、建築主等の努力義務、建築主等に対する指導助言、新技術の評価のための大臣認定制度、**条例による基準強化**等）

	改正前			改正後	
	建築物	住宅		建築物	住宅
大規模 (2,000㎡以上)	<b>特定建築物</b> <b>適合義務</b> 【建築確認手続きに連動】	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】	→	<b>特定建築物</b> <b>適合義務</b> 【建築確認手続きに連動】	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】  <u>所管行政庁の審査手続を合理化</u> ⇒ 監督(指示・命令等)の実施に重点化
中規模 (300㎡以上、2,000㎡未満)	<b>届出義務</b> 【基準に適合せず、必要と認める場合、指示・命令等】			<u>適合義務</u> 【建築確認手続きに連動】	
小規模 (300㎡未満)	<b>努力義務</b> 【省エネ性能向上】	<b>努力義務</b> 【省エネ性能向上】  <b>トップランナー制度</b> ※ 【トップランナー基準適合】 対象住宅 持家    建売戸建	→	<b>努力義務</b> 【省エネ基準適合】  + <u>建築士から建築主への説明義務</u>	<b>努力義務</b> 【省エネ基準適合】  + <u>建築士から建築主への説明義務</u>  <b>トップランナー制度</b> ※ 【トップランナー基準適合】 <u>対象の拡大</u> 対象住宅 持家    建売戸建 <b>注文戸建</b> 貸家 <b>賃貸アパート</b>

※大手住宅事業者について、トップランナー基準への適合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場合、国土交通大臣の勧告・命令等の対象とする。

## ■ 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について（二次答申） 平成31年1月 社会資本整備審議会 &lt;関連部分抜粋&gt;

## IV. 既存住宅・建築物の省エネルギー性能向上

## 2. 講ずべき施策の方向

## (2) 住宅・建築物の流通段階における省エネ性能の表示の促進

(前略)

このため、住宅トップランナー制度とも連携しながら、住宅事業者に対し、高い省エネ性能の分譲戸建住宅・賃貸アパート等の供給を促すこととあわせて、売 買や賃貸に係る広告等における個別物件の省エネ性能の情報開示を促す方策の検討が必要である。

また、消費者が物件選択の際に省エネ性能の表示に係る情報を容易に把握できるようにするため、住宅事業者に対し、住宅情報提供サイト等への省エネ性能の表示を促す方策の検討が必要である。

さらに、住宅のみならずオフィスビル等においても、省エネ改修等の効果を分かり易く把握できるようにするため、省エネ改修等による光熱費の削減効果等の表示方法について検討する必要がある。

## ■ 平成31年4月2日 衆議院本会議 &lt;議事録抜粋&gt;

(小宮山泰子君)

「(前略) EUのようなスマートパス制度の導入が省エネ住宅普及に有効な手段だと考えますが、国土交通大臣の御所見をお聞かせください。(後略)」

(石井前大臣)

「(前略) 住宅の省エネ性能の向上に向けて、住宅の流通段階においても、当該住宅の省エネ性能に係る情報の提供を通じて、高い省エネ性能を有する住宅が市場で高く評価されるような環境整備を図ることは重要と考えております。(後略)」

## ■ 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の一部を改正する告示 令和元年11月 &lt;関連部分抜粋&gt;

## 第2 建築物のエネルギー消費性能の向上のための施策に関する基本的な事項

1. 国、地方公共団体等の各主体の役割

(前略)

建築物のエネルギー消費量を削減するためには、本法に定める建築物のエネルギー消費性能の向上に関する措置とあわせて、建築物の利用者による自主的な省エネルギーのための行動を促すことが重要である。そこで、国は、地方公共団体や設計者、施工者、販売・賃貸事業者等と連携し、建築物のエネルギー消費性能の向上による温室効果ガス排出量の削減の必要性や光熱費の削減の効果などについて、建築物の建築主や買主及び借主等の消費者に対して情報発信を行うよう努めるものとする。この際、建築物のエネルギー消費性能の向上は、光熱費等の削減だけでなく、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、理解を促すことが必要である。こうした情報発信を進めるため、住宅の断熱性能向上に伴う多様な効果についての検証を進める。あわせて、消費者が物件選択の際に住宅の省エネ性能を容易に把握できるようにするため、住宅情報提供サイト等において、消費者にとってわかりやすい想定光熱費情報を含めた省エネ性能の表示を促す方策の検討を進める。

(後略)

- 改正建築物省エネ法（令和元年5月公布）に盛り込まれた説明義務制度やトップランナー制度等が十分な効果を発揮し、パリ協定のCO2削減目標を達成するには、消費者の省エネ性能に対する関心を高めていくことが必要不可欠。
- このためには、住まい探しにおいて多くの消費者がアクセスする住宅情報提供サイト等において、省エネ性能を実費換算した「光熱費換算表示」の導入を検討し、効果的・効率的に省エネ誘導を図る。

## ＜これまでの経緯と今後の予定＞

- ・不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)が住宅局の補助事業を活用して、住宅情報提供サイト上の「光熱費換算表示」に関する調査検討を実施
- ・令和1年11月 改正建築物省エネ法の基本的方針において、「想定光熱費情報を含めた省エネ性能の表示を促す方策の検討を進める」旨位置づけ
- ・令和2年3月 検討結果とりまとめ
- ・令和2年6月～（予定） 住宅局において「光熱費換算表示」の検討委員会を実施

## ＜検討のスコープ＞

- ・住宅事業者等の意見を踏まえ、「光熱費換算表示」のあり方を検討するとともに、流通段階を含めた導入・普及課題を整理
- ・検討対象は、共同・分譲戸建・賃貸の新築領域（既存住宅については今後の継続課題）
  - \* 1 住宅情報提供サイト以外の物件広告や注文住宅の施主説明時等においても、本検討内容に準じた表示を推奨することを想定
  - \* 2 新築時に算出した「光熱費換算値」は、1年以上の未入居となり既存住宅扱いとなった場合や、2次流通時についても、継続して表示可能とする方向
  - \* 3 省エネ性能に影響する仕様情報が保存されている築浅物件等については、今般の検討で対象とする方向

## ＜R1年度の調査検討結果＞

計算方法	<u>建築物省エネ法に基づく省エネ計算結果</u> に、統計に基づく <u>燃料単価を乗じて換算</u>
表示方法	○ 事業者ヒアリング・消費者インタビューをもとに検討（右図） ○ <u>光熱費換算値の表示は任意</u> とする（表示を必須化するものではない）
導入・普及課題	○ 誤った計算結果の表示を防止し、住宅事業者・流通事業者の負担を軽減するため、 <u>国の省エネ計算プログラムの出カシートに、光熱費換算値を自動表示</u> させる必要 ○ <u>REINS</u> を含めた関連システム上、 <u>表示項目の追加</u> を検討できないか

**表示イメージ**

中央区 他の新築一戸建て購入情報

盛岡市 変更 >

価格未定含む | 建築条件付き土地を含む | 変更 >

条件保存
物件新着メール

指定なし

(1～3件目/3件)

← チェックした物件をまとめて資料請求(無料)

**不動産の新築一戸建て / 全5棟**

**2710万円**

**4LDK**

盛岡市青山

いわて銀河鉄道「青山」歩10分

土地 145.1平米（登記）

建物 107.73平米（登記）

光熱費換算値 7万6500円/年

お気に入り

価格更新

接客評価点 ★★★★★ 5.0 ● 9

※具体的な表示位置、表示フォントなど、画面体裁については、各広告媒体で異なります

# 導入に向けたスケジュール（最短の場合）

- ✓ 本検討が順調に進んだ場合、最短スケジュールは以下の通り。
- ✓ 「光熱費換算値」の実装には、制度の周知徹底のほか、WEBプログラム及び各ステークホルダーのシステム開発等に一定期間を要するため、本委員会の結果を踏まえ、速やかに進行していくことが望まれる。

## 最短スケジュール

	令和2年度				令和3年度				令和4年度		
	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
省工ネ法					★建築士から建築主への説明義務化（2021.4）						
委員会 (予定)	★第1回検討委員会（2020.6下旬）				★第2回検討委員会（2020.8下旬）				★第3回検討委員会（2020.10月上旬）		
			★とりまとめ/プレスリリース（2020.10中旬頃）								
導入準備			業界啓発活動								
			各種情報伝達システム開発（広告コンバートシステム、各社の社内システム等）								
			売買ポータルサイトの改修						賃貸ポータルサイトの改修		
表示導入								★新築マンション導入			★賃貸導入
								★新築戸建導入			

\* 既存住宅の取扱いについては、令和2年度以降、継続課題として検討予定