

規制の事前評価書(要旨)

法律又は政令の名称	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案
規制の名称	<ul style="list-style-type: none"> (1) 基準適合義務の対象の拡大とそれに伴う規制の合理化(建築物省エネ法第11条第1項及び第2項、第12条第1項、第19条、第27条並びに第46条関係) (2) 特定建築主の新築する規格住宅に係る措置の対象拡大(建築物省エネ法第30条関係) (3) エネルギー消費性能に係る表示制度の強化(建築物省エネ法第33条の3関係) (4) 再生可能エネルギー利用設備の設置に係る建築士の説明制度(建築物省エネ法第67条の5関係) (5) 再生可能エネルギー利用設備を設置した場合における高さ規制等の緩和(建築物省エネ法第67条の6関係) (6) 大規模の木造建築物等の延焼防止性能に係る制限の合理化(建築基準法第21条第2項関係) (7) 部分的に木材を利用した建築物の主要構造部に係る防火規制の合理化(建築基準法第2条第9号の2、第21条第1項及び第27条第1項関係) (8) 防火壁等に関する規制の合理化(建築基準法第26条第2項関係) (9) 防火規制に係る別棟みなし規定の創設(建築基準法第21条第3項、第27条第4項及び第61条第2項関係) (10) 構造計算が必要な建築物の規模の見直し(建築基準法第20条第1項第2号及び第3号関係) (11) 構造計算適合性判定手続の合理化(建築基準法第6条の3第1項及び第18条第4項関係) (12) 建築確認を要する木造建築物の範囲の見直し(建築基準法第6条第1項関係) (13) 機械室等の容積率の緩和に係る手続の合理化(建築基準法第52条第6項関係) (14) 構造上やむを得ない建築物の容積率、建蔽率及び高さ制限の緩和(建築基準法第52条第14項、第53条第5項、第55条第3項及び第58条第2項関係) (15) 一団地の総合的設計制度及び連担建築物設計制度の対象行為の拡充(建築基準法第86条、第86条の2及び第86条の4関係) (16) 既存建築物に対する制限の緩和の合理化(建築基準法第86条の7第1項から第3項まで関係) (17) 住宅の居室に係る採光規定の合理化(建築基準法第28条第1項関係) (18) 一級建築士の業務独占区分の見直し(建築士法第3条第1項関係)
規制の区分	規制の新設、拡充、緩和、廃止
担当部局	国土交通省住宅局建築指導課、市街地建築課、参事官(建築企画担当)付
評価実施時期	令和4年4月21日

規制の目的、内容及び必要性等

- (1) 省エネ基準の適合義務の対象を、現行の中大規模非住宅から、小規模非住宅及び住宅にも拡大し、あわせて手続・審査の合理化等を行う。
- (2) 分譲型共同住宅を一定数以上供給する事業者に対し、トップランナー基準に照らして必要と認めるとき等は、国土交通大臣が勧告、命令等を行うことができることとする。
- (3) 建築物の販売・賃貸事業者に対し、その販売等を行う建築物について告示で定められた事項に従って省エネ性能の表示をしていないと認めるとき等は、国土交通大臣が勧告、命令等を行うことができることとする。
- (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(以下「促進計画」という。)に定め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、条例で定める一定の建築物について、設計の委託を受けた建築士は、設置可能な再生可能エネルギー利用設備について建築主へ説明しなければならないこととする。
- (5) 建築基準法における建築物の高さ等に関する制限の特例許可規定の対象として、市町村が促進計画で定めた要件に適合する建築物を追加する。
- (6) 木造建築物を木の質感を活かして設計したいといったニーズに対応するため、大規模の木造建築物等の延焼防止のための規定について、技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ、性能規定化することとする。
- (7) 建築物への部分的な木材使用に係るニーズに対応するため、技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、倒壊及び延焼の防止を目的とする「主要構造部」に係る防火規制について、防火上及び避難上支障がないものとして政令で定める部分は、「主要構造部」には含まれないこととする。
- (8) 建築物への部分的な木材使用に係るニーズに対応するため、技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、主要構造部を耐火構造等とした部分で、他の部分と防火上有効に区画した部分について、防火壁等による区画を不要とする。
- (9) 複数棟のうち特定の棟のみを木造とするなどのニーズに対応するため、技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、別の建築物とみなすことができる部分として政令で定める部分が二以上ある建築物については、一部の防火規制の適用について、当該各部分をそれぞれ別の建築物とみなすこととする。
- (10①) 3階建ての木造建築物について、省エネ性能を高めるために各階の階高が高くなる傾向にあるため、技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、高度な構造計算を求める木造建築物の高さについて「地階を除く階数4以上又は高さ16メートル超」に見直すこととする。
- (10②) 豪雪被害等により木造建築物について構造耐力の安全性確保の要請が高まっていることを踏まえ、技術的検証に基づき、構造計算を求める木造建築物の広さについて「延べ面積300㎡超」に見直すこととする。
- (11) 伝統的な構法を用いる古民家風の新築等について、構造計算適合性判定に係る負担を軽減するため、技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、一定の要件を備える建築主事等が高度な構造計算の確認を行う場合には、構造計算適合性判定を不要とする。
- (12) 省エネ性能の向上の取組等に伴い、重量化した木造建築物の増加が見込まれる中、構造安全性を確実に担保する必要性が高まっているため、建築確認を要する木造建築物の規模について「階数2以上又は延べ面積200㎡を超えるもの」に見直すこととする。
- (13) 機械室等の容積率に係る特例許可の実績が蓄積していることを踏まえ、これらの実績を基に作成した基準を満たす一定の機械室等については、規制緩和に係る手続を合理化することとする。
- (14) 省エネ改修等を促進するため、必要な外壁・屋根に関する工事等を行う構造上やむを得ない建築物について、特定行政庁の許可により容積率、建蔽率及び高さの制限を緩和することができることとする。
- (15) 省エネ改修等を促進するため、一団地の総合的設計制度等の対象について、大規模の修繕又は大規模の模様替をする建築物を追加する。
- (16) 省エネ性能等が確保されていない多数の既存建築ストックの改修促進を一層強化するため、技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、既存不適格建築物の増築等に当たって、防火・避難関係規定等に係る制限を合理化する。
- (17) 既存建築ストックについて、多様な用途での長期活用を推進するため、住宅の居室の開口部に係る採光に有効な部分の面積の基準を緩和する。
- (18) 一級建築士でなければ設計等することのできない木造建築物又は鉄筋コンクリート造等の建築物の高さについて、構造規制が合理化されることを踏まえて、「地階を除く階数4以上又は高さ16m超」に見直すこととする。

直接的な費用の把握	
(遵守費用)	<p>(1) 省エネ基準に適合させるための費用及び建築物エネルギー消費性能適合性判定を受けるための費用が発生すると考えられる。</p> <p>(2) トップランナー基準に適合させるための費用が発生すると考えられる。</p> <p>(3) 告示で定められた表示内容及び表示方法に従うための費用が発生すると考えられる。</p> <p>(4) 建築士による再生可能エネルギー利用設備についての説明に係る費用が発生すると考えられる。</p> <p>(5) 建築基準法の特例許可の申請に要する費用が発生すると考えられる。</p> <p>(6)～(10①)発生しない。</p> <p>(10②)構造計算の実施に係る費用が発生する。</p> <p>(11)発生しない。</p> <p>(12)建築確認等に係る費用が発生する。</p> <p>(13)発生しない。</p> <p>(14)許可の申請に係る費用が発生する。</p> <p>(15)許認可の申請に係る費用が発生する。</p> <p>(16)～(18)発生しない。</p>
(行政費用)	<p>(1) 建築物エネルギー消費性能適合性判定及び建築確認における省エネ基準への適合性審査に係る費用が発生すると考えられる。</p> <p>(2) 国土交通大臣による勧告、命令等の検討に要する事務に要する費用が発生すると考えられる。</p> <p>(3) 国土交通大臣による勧告、命令等の検討に要する事務に要する費用が発生すると考えられる。</p> <p>(4)発生しない。</p> <p>(5) 建築基準法の特例許可を行うための費用が発生すると考えられる。</p> <p>(6)～(10①)発生しない。</p> <p>(10②)建築確認等に係る費用が発生する。</p> <p>(11)発生しない。</p> <p>(12)建築確認等に係る費用が発生する。</p> <p>(13)発生しない。</p> <p>(14) 特定行政庁において許可を行うための費用が発生する。</p> <p>(15) 特定行政庁において許認可を行うための費用が発生する。</p> <p>(16)～(18)発生しない。</p>

<p>直接的な効果(便益)の把握</p>	<p>以下により脱炭素社会の実現に寄与することが期待される。</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 現状において基準適合義務の対象となっている中大規模非住宅に加え、小規模非住宅及び住宅について省エネ基準への適合が確実なものとなる。 (2) 一定の事業者の新築する分譲マンションの省エネ性能が向上する。 (3) 省エネ性能の高い建築物が選好される環境が整備され、建築主や所有者の省エネ性能向上に対するインセンティブが働く。 (4) 建築主による適切な判断・選択が促され、建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置が促進される。 (5) 建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置が容易になることで、再生可能エネルギーの利用が促進される。 (6) 木の質感を活かした設計などが可能となることで、建築物における木材の利用が促進される。 (7) 建築物の特に意匠上の工夫を凝らしたい部分のみへの木材の利用が可能となることで、建築物における木材の利用が促進される。 (8) 建築物の一部分のみへの木材の利用が可能となることで、建築物における木材の利用が促進される。 (9) 混構造建築物の建築がしやすくなることで、建築物における木材の利用が促進される。 (10①) 一定の規模の木造建築物の建築がしやすくなることで、建築物における木材の利用が促進される。 (10②) 従来より小規模の木造建築物の構造耐力の安全性確保が可能となる。 (11) 伝統的な構法を用いる古民家風の新築等がしやすくなることで、建築物における木材の利用が促進される。 (12) 小規模の木造建築物に係る構造安全性のより一層の確保が可能となる。 (13) 機械室等の容積率に係る特例許可のうち一定のものについて手続を合理化することで、より迅速に特例を受けることが可能になる。これにより、省エネ性能の高い高効率設備等の設置が進展する。 (14) 一定の場合において容積率、建蔽率及び高さの制限を緩和することにより、既存ストックの省エネ改修等が促進される。 (15) 大規模の修繕又は大規模の模様替を行う建築物についても、一団地の総合的設計制度等の対象とすることにより、既存ストックの省エネ改修等が促進される。 (16) 防火・避難関係規定等に係る既存不適格建築物の省エネ改修等がしやすくなる。 (17) 既存建築ストックの住宅への用途変更がしやすくなる。 (18) 二級建築士でも設計又は工事監理をすることができる建築物が拡大する。
<p>副次的な影響と波及的な費用の把握</p>	<p>当該規制による副次的な影響及び波及的な影響は想定されない。</p>

費用と効果(便益)の関係

以下のとおり、当該規制案は妥当である。

- (1)一定の費用は発生するものの、手続・審査の合理化も相まって発生する行政費用は限定的であると想定される上、建築物の省エネ対策が一層進むこととなり、効果(便益)が費用を上回ると考えられる。
- (2)一定の費用は発生するものの、勧告、命令等の対象となる事業者は一定数に限られることから発生する行政費用は軽微であると想定される上、大手の事業者の新築する住宅の性能が一層向上することとなり、効果(便益)が費用を上回ると考えられる。
- (3)一定の費用は発生するものの、勧告、命令等の対象となる事業者は一定数に限られることから発生する行政費用は軽微であると想定される上、より省エネ性能の高い建築物が選好されることで建築物の省エネ性能がより一層向上することとなり、効果(便益)が費用を上回ると考えられる。
- (4)・(5)一定の費用は発生するものの、建築物の再生可能エネルギーの利用が促進されることとなり、効果(便益)が費用を上回ると考えられる。
- (6)～(10①)費用は発生せず、建築物における木材の利用が促進され、脱炭素社会の実現に寄与することが期待できるため、効果(便益)のみが発生する。
- (10②)一定の費用は発生するものの、いずれも軽微な範囲にとどまると考えられ、今後木造建築物の安全性をより一層確保することが可能となり、効果(便益)が費用を上回ると考えられる。
- (11)費用は発生せず、建築物における木材の利用が促進され、脱炭素社会の実現に寄与することが期待できるため、効果(便益)のみが発生する。
- (12)一定の費用は発生するものの、いずれも軽微な範囲にとどまると考えられ、今後、木造建築物の安全性をより一層確保することが可能となり、効果(便益)が費用を上回ると考えられる。
- (13)費用は発生せず、規制の適用除外に係る手続が合理化されることでより迅速に特例を受けることが可能になるという効果(便益)のみが発生する。
- (14)・(15)一定の費用は発生するものの、既存ストックの省エネ改修等が進み、脱炭素社会の実現に寄与することが期待できるため、効果(便益)が費用を上回ると考えられる。
- (16)費用は発生せず、既存不適格建築物の省エネ改修等が容易となり、脱炭素社会の実現に寄与することが期待できるため、効果(便益)のみが発生する。
- (17)費用は発生せず、既存ストックの省エネ改修等が容易となり、脱炭素社会の実現に寄与することが期待できるため、効果(便益)のみが発生する。
- (18)費用は発生せず、二級建築士でも設計または工事監理することができる建築物が拡大するため、効果(便益)のみが発生する。

代替案との比較	<p>以下のとおり、代替案よりも当該規制案が妥当である。</p> <p>(1)省エネ計画の届出義務の対象を小規模な住宅及び非住宅にまで拡大することが考えられるが、規制案に比して行政費用が多くなる上、建築物の省エネ性能の向上という効果(便益)が限定的であると考えられる。</p> <p>(2)分譲型共同住宅を供給する全ての事業者を住宅トップランナー制度の対象とすることが考えられるが、建築物の省エネ性能の確保という効果(便益)に対して、事業者の負担が過大に生じると考えられる。</p> <p>(3)新築される建築物のみを表示制度の対象とすることが考えられるが、規制案に比して費用は減少するものの、建築物の省エネ性能がより一層向上するという効果(便益)が限定的であると考えられる。</p> <p>(4)建築物再生可能エネルギー利用促進区域における全ての建築物について、建築士の説明義務の対象とすることが考えられるが、規制案に比して遵守費用が多くなる反面、行動変容を求めることが必要な建築物は地域の実情によって異なり、効果(便益)は限定的であることから、必ずしも代替案の効果(便益)が規制案の効果(便益)を上回ると言うことはできない。</p> <p>(5)特例適用要件に適合する建築物については、再生可能エネルギー利用設備の設置に当たり、建築物の高さ等の制限を超える部分については、特定行政庁の許可を要せずとも各制限の適用除外とすることが考えられるが、本来の規制の趣旨に適さない建築物が建築されることで、街区全体の環境が悪化し、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。</p> <p>(6)～(10①)技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ、規制を合理化するものであることから、代替案は想定されない。</p> <p>(10②)すべての木造建築物について構造計算を求めることも考えられるが、延べ面積300㎡以下の木造建築物のほぼ全てが戸建て住宅であり、その構造が画一化しているところ、構造計算を行わなくても構造耐力の安全性を確保することが可能であることから、代替案の採用は非現実的である。</p> <p>(11)今回、構造計算適合性判定手続の合理化の対象となる建築物について、構造計算適合性判定を不要とするところも考えられるところ、一定の要件を備えた建築主事等が確認審査を行わない場合は、当該建築物の安全性を確保することができない。</p> <p>(12)すべての木造建築物を建築確認の対象とすることが考えられるが、発生する遵守費用が増加する一方、延べ面積の小さい木造建築物の違反発生 の蓋然性や正コストが低いことを踏まえると、構造安全性の一層の確保という効果(便益)は限定的なものにとどまると考えられる。</p> <p>(13)一定の基準を満たす機械室等については、特定行政庁の認定を得ることなく規制の適用除外とすることが考えられるが、個別判断を得ることなく一律に定型的な基準への適合性のみをもって容積率の緩和がなされるため、規制の趣旨に適さない建築物が建築され、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。</p> <p>(14)建築物のエネルギー消費性能の向上等のため必要な外壁・屋根に関する工事等を行う構造上やむを得ない建築物で一定の基準を満たすものについては、特定行政庁の許認可を得ることなく各制限の適用除外とすることが考えられるが、個別判断を得ることなく一律に定型的な基準への適合性のみをもって各制限の緩和がなされるため、規制の趣旨に適さない建築物が建築され、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。</p> <p>(15)一定の基準を満たす建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合に、特定行政庁の許認可を得ることなく一団地の総合的設計制度等を利用することができるようにすることが考えられるが、個別判断を得ることなく一律に定型的な基準への適合性のみをもって各制限の緩和がなされるため、規制の趣旨に適さない建築物が建築され、本来守られるべき市街地環境を確保できないおそれがある。</p> <p>(16)・(17)技術的検証による新たな知見の蓄積を踏まえ、建築物の安全性を確保しつつ、規制を合理化するものであることから、代替案は想定されない。</p> <p>(18)技術的検証の結果を踏まえた規制緩和に伴って行われるものであり、代替案は想定されない。</p>
その他関連事項	<p>社会資本整備審議会建築分科会において、規制(緩和)内容について検討が行われた(令和4年2月1日今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方(第三次答申)及び建築基準制度のあり方(第四次答申))。</p>
事後評価の実施時期等	<p>施行から5年後に事後評価を実施する。</p>
備考	