東日本保証がお届けする
ニュースレター

VOICE

Vol. 029
2022年
11月

建築物省エネ法の改正によって省エネルギー基準への適合がいよいよすべての新築住宅・建築物で義務化されます。中小工務店や審査側の体制整備に配慮し十分な準備期間を確保しつつ2025年度までに施行の見通しです。以降、省エネ基準への適合性は建築確認の中で構造安全基準への適合性と一体的に審査されることになります。適合義務化の背景や概要を、国土交通省　住宅局　参事官（建築企画担当）付課長補佐の池田 亘氏にお聞きしました。

霞が関から

2025年度からの省エネ基準適合義務化に備え、いまの段階から法改正の内容にご関心を持っていただければ幸いです。

国土交通省
住宅局
参事官（建築企画担当）付 課長補佐
池田 亘（いけだ わたる）

2050年にはZEH・ZEB基準を標準に

建築物省エネ法改正の背景には、2050年カーボンニュートラル、2030年度温室効果ガス2013年度比46％削減という目標の実現に向け、地球温暖化対策における温室効果ガス排出削減目標の強化を図る必要性が挙げられます。2021年10月に閣議決定された「エネルギー基本計画」では、2050年には住宅・建築物のストック平均で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と目標を掲げています。

「ZEH」「ZEB」とは、住宅・建築物の外皮性能を高めるとともに高効率な設備システムを導入し一定の省エネ性能を確保する一方、太陽光や太陽熱などを利用して再生可能エネルギーを生み出すことで、年間の１次エネルギー消費量を実質ゼロに抑える住宅・建築物のことを指しますが、そのうち省エネ性能の水準を、2050年にはストックの平均に位置付けるということです。

その目標の実現に向けてまず取り組む必要があるのが、建築物省エネ法の改正による省エネルギー基準への適合義務化です。

新築には省エネ基準への適合を義務化

現行法では、適合義務の対象は床面積300㎡以上の中大規模建築物に限られています。住宅や床面積300㎡未満の小規模建築物は適合義務の対象から外れているのです。改正法ではそれを見直し、すべての新築住宅・建築物に省エネ基準への適合を義務付けます。

さらに2030年度以降は、すべての新築住宅・建築物に対してZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を求めていく必要があります。「エネルギー基本計画」ではその実現に向け、誘導基準・住宅トップランナー基準の整合的な引き上げや省エネ基準の水準の段階的な引き上げを、遅くとも2030年度までに実施する、と位置付けられています。

例えば住宅トップランナー制度では、対象を分譲マンションにまで広げます。この制度は、１年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対して、国が目標年次と省エネ基準を超える水準のトップランナー基準を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課すものです。それによって、住宅市場全体の省エネ性能の引き上げを図ります。現行法では、建売戸建て住宅、注文戸建て住宅、賃貸アパートの３種類が、制度の対象です。分譲マンションについては、規格化が進展し、効率的な

図１：建築物省エネ法の改正ですべての新築住宅・建築物で省エネ基準への適合が義務化される

すべての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000m²以上	適合義務 2017.4～	届出義務	適合義務 2017.4～	適合義務
中規模	適合義務 2021.4～	届出義務	適合義務 2021.4～	適合義務
300m²未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

東日本建設業保証株式会社
〒104-8438 東京都中央区八丁堀2-27-10
TEL.(03)3552-7525
https://www.ejcs.co.jp/

2022年10月25日発行
発行：東日本建設業保証株式会社 経営企画部
編著：株式会社 建設経営サービス

※本紙記事の無断転載を固く禁じます。
※本紙に関するご意見・ご要望などをお待ちしております。

性能向上が可能な状況であることから、対象に新たに加えます。新しい制度の運用は、改正法の公布日から１年以内、2023年度に開始の予定です。年間供給戸数としては1,000戸以上を想定しています。

省エネ性能の表示制度には勧告・公表・命令を追加

建築物省エネ法で定める「表示制度」も改めます。現行法では、建築物の販売・賃貸を行う事業者に対しては、販売・賃貸の対象になる建築物について、エネルギー消費性能の表示を努力義務として課していますが、省エネ性能の一層の向上を図るには、消費者の省エネ性能への関心を高め、より性能が高い建築物が選ばれる市場環境を整備する必要があることから、この表示制度を一層推進するように仕組みを見直します。新しい制度の運用は、改正法の公布日から２年以内、2024年６月までに開始の予定です。

具体的には、①建築物の販売・賃貸時の省エネ性能の表示方法や表示事項を、国土交通大臣が告示で定める仕組みとする②販売・賃貸事業者が告示で定める事項に従って省エネ性能を表示していないと認められるときは、告示に従って表示するよう、国土交通大臣が勧告等を行うことができることとする――というものです。住宅の購入や賃貸を検討する際に、消費者が物件の省エネ性能を比較できるような環境整備を進めていきたいと考えています。

四号特例の見直しにより、省エネも構造も審査

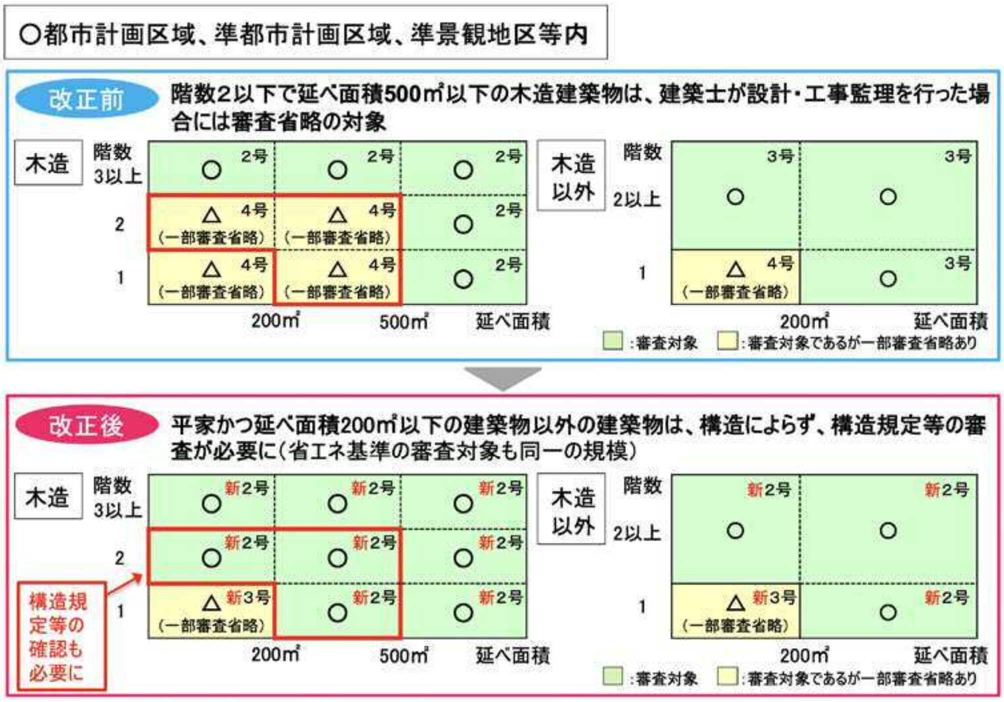
省エネ基準への適合性は現行の中大規模非住宅と同様に、建築確認の中で審査することになります。一方で、簡易に基準適合を判断できる「仕様基準」を用いる場合には、適合性判定手続きを不要にするなど、手続き面の負担軽減も図る予定です。

なお、今回の法改正では、あわせて建築基準法を改正し、都市計画区域内における木造建築物に対する確認審査の仕組みを見直します。現状、階数２以下で延べ面積500㎡以下の木造建築物については、建築士が設計・工事監理した場合には構造安全基準への適合性など一部の審査を省略する特例制度、いわゆる「四号特例」を設けていますが、それを改めます。平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外の建築物については構造を問わず、構造安全基準への適合性も審査対象に加えます。審査対象にはさらに、省エネ基準への適合性が新たに加わることになります。

具体の手続きについては、今後、施行時期に合わせて政省令等において定めていきます。内容が定まり次第、速やかに国土交通省のホームページや説明会等を通じてお知らせするように努めてまいります。

本日お話したように、2030年度目標の達成に向け、建築物の省エネ性能の向上を図るためのさまざまな制度改正が予定されています。今回の改正では、数の多い戸建住宅やマンションが対象に含まれることもあり、供給から流通に至るまで、多くの事業者の皆様に関わってくる内容となっております。特に、2025年度からの省エネ基準適合義務化に備え、いまの段階から法改正の内容にご関心を持っていただければ幸いです。（談）

図２：平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物以外はすべて、構造安全基準や省エネ基準への適合性が建築確認の中で審査されることになる



資料提供：国土交通省　　関連ウェブサイト：https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000163.html