

トップランナー基準は分譲戸建・賃貸含め大手事業者に省エネ基準以上の省エネを要求

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（第二次報告案）（参考資料）

国土交通省

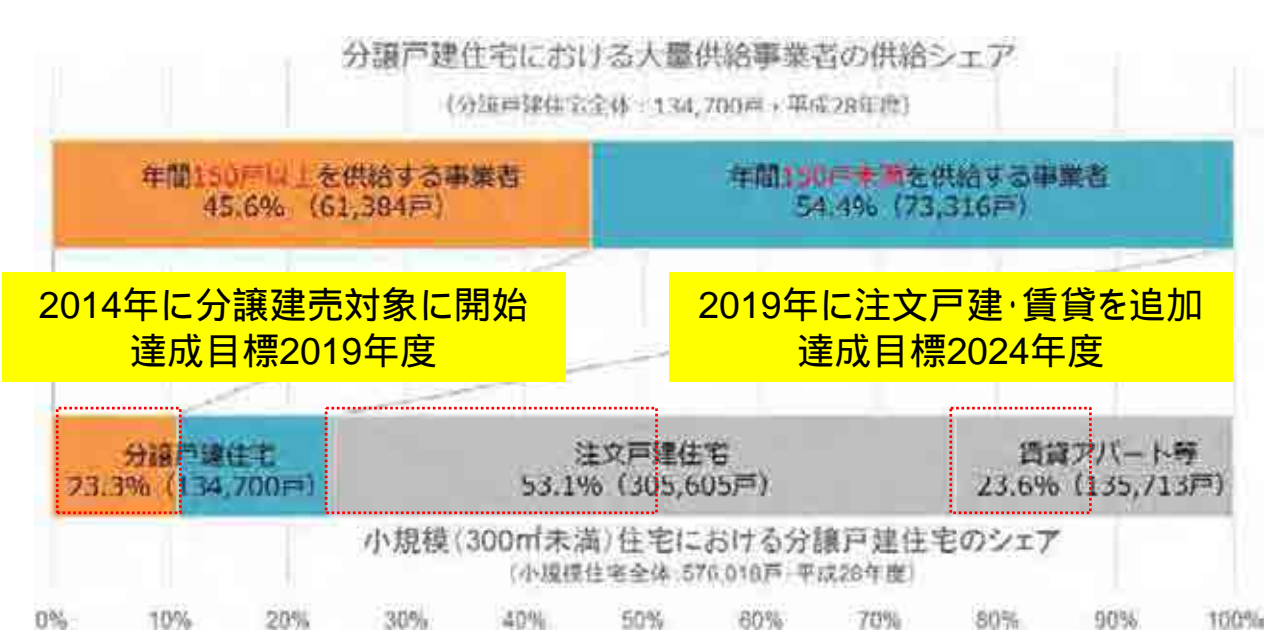
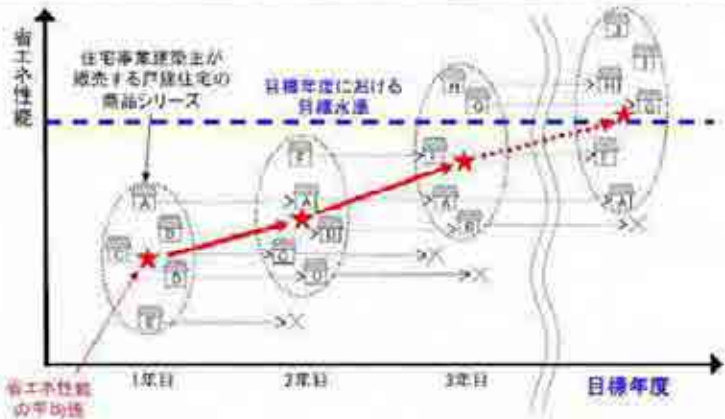
住宅トップランナー制度の概要(再掲)

<住宅事業建築主の供給する分譲戸建住宅の省エネ性能向上を促す措置>

- 住宅の建築を業として行う建築主（住宅事業建築主）に対して、その供給する分譲戸建住宅の省エネ性能の向上の目標（トップランナー基準）を定めるものとし、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、一層の省エネ性能の向上を誘導。
- 年間150戸以上供給する事業者に対しては、目標年度において、目標の達成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ときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令（罰則）することができる。

<トップランナー基準>

2019年度まで：一次エネルギー消費量基準（省エネ基準▲10%相当）
 2020年度以降：一次エネルギー消費量基準（省エネ基準▲15%相当）+外皮基準



大手供給事業者に限定して
 (棟数の半分程度)
 一次エネ等級4より高いレベルの
 省エネ性能を求めている

分譲戸建 10%減 15%減
 注文戸建 20%減
 賃貸 10%減

ZEH表示はじまります

平成29年4月から、ZEHの基準を満たした住宅には「ZEHマーク」を表示することができます。

ZEHの基準を満たした住宅であることを、シールやプレートなどでアピールできます。

●表示マーク(イメージ)

●広告等用(イメージ)

図1 BELS評価ラベル



表1 BELSにおける一次エネルギー消費量の評価

BELS評価	省エネ基準からの削減率 (再生可能エネルギーを含む)	一次エネルギー消費量等級	適合する住宅*
☆☆☆☆☆	20%	等級5	ZEH Nearly ZEH ゼロエネ相当
☆☆☆☆	15%		
☆☆☆	10% (誘導基準)	等級4	フラット35S(金利Aプラン) 認定低炭素住宅 性能向上計画認定住宅
☆☆	0% (省エネ基準)		2020年適合義務化水準
☆	-10% (既存省エネ基準)		等級1

*記載の住宅については一次エネルギー消費量のほかに満たすべき基準があります。

- ZEHは、快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味（ネット）で概ねゼロ以下となる住宅

年間で消費する住宅のエネルギー量が正味で概ねゼロ以下

エネルギーを極力
必要としない

(夏は涼しく、冬は暖かい住宅)



エネルギーを上手に使う

一般住宅



エネルギーを創る

Nearly ZEH

(正味で75%以上省エネ)

ZEH

(正味で100%以上省エネ)



地域区分	1地域 (夕張等)	2地域 (札幌等)	3地域 (曲間等)	4地域 (松本等)	5地域 (つくば等)	6地域 (東京等)	7地域 (鹿児島等)	8地域 (那覇等)
ZEH基準	0.40	0.40	0.50	0.60	0.60	0.60	0.60	-

断熱のみ任意基準

断熱 & 1次エネ規制の「省エネ基準」に移行



国交省主管の1次エネ計算WEBプログラムで
エネルギー消費量の
「基準値」と「設計値」を計算する！

建築物省エネ法の求める
断熱等級4と一次エネ等級4の両方を
満たしていれば「省エネ基準適合」

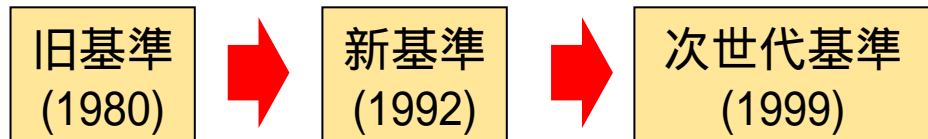
1999年制定の断熱等級4に
2012(?)年頃の標準設備を設置した場合の
1次エネルギー消費量が「基準値」

当該建物の「設計値」が基準値を下回れば
一次エネルギー消費量等級4

H21事業主基準で1次エネ規制が導入
H24低炭素基準・H25省エネ基準 2016年建築物省エネ法

1次エネ基準値

省エネ性能



断熱のみ規定・設備効率不問・任意

建物の断熱性能

断熱等級2

断熱等級3

断熱等級4

HEAT20 G1
断熱等級5?

HEAT20 G2
断熱等級6?

「低レベル・期限なし」の政策では脱炭素化と健康・快適な暮らしは実現できない

現状

注文戸建



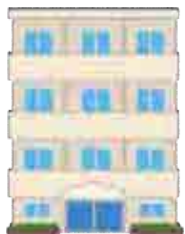
省エネ基準の説明義務化
トップランナー制度大手住宅事業者限定
1次エネ20%減
断熱等級4
ZEH普及率25%

分譲戸建



トップランナー制度大手限定 2024年目標
1次エネ15%減
断熱等級4
ZEH普及率1%以下

分譲共同



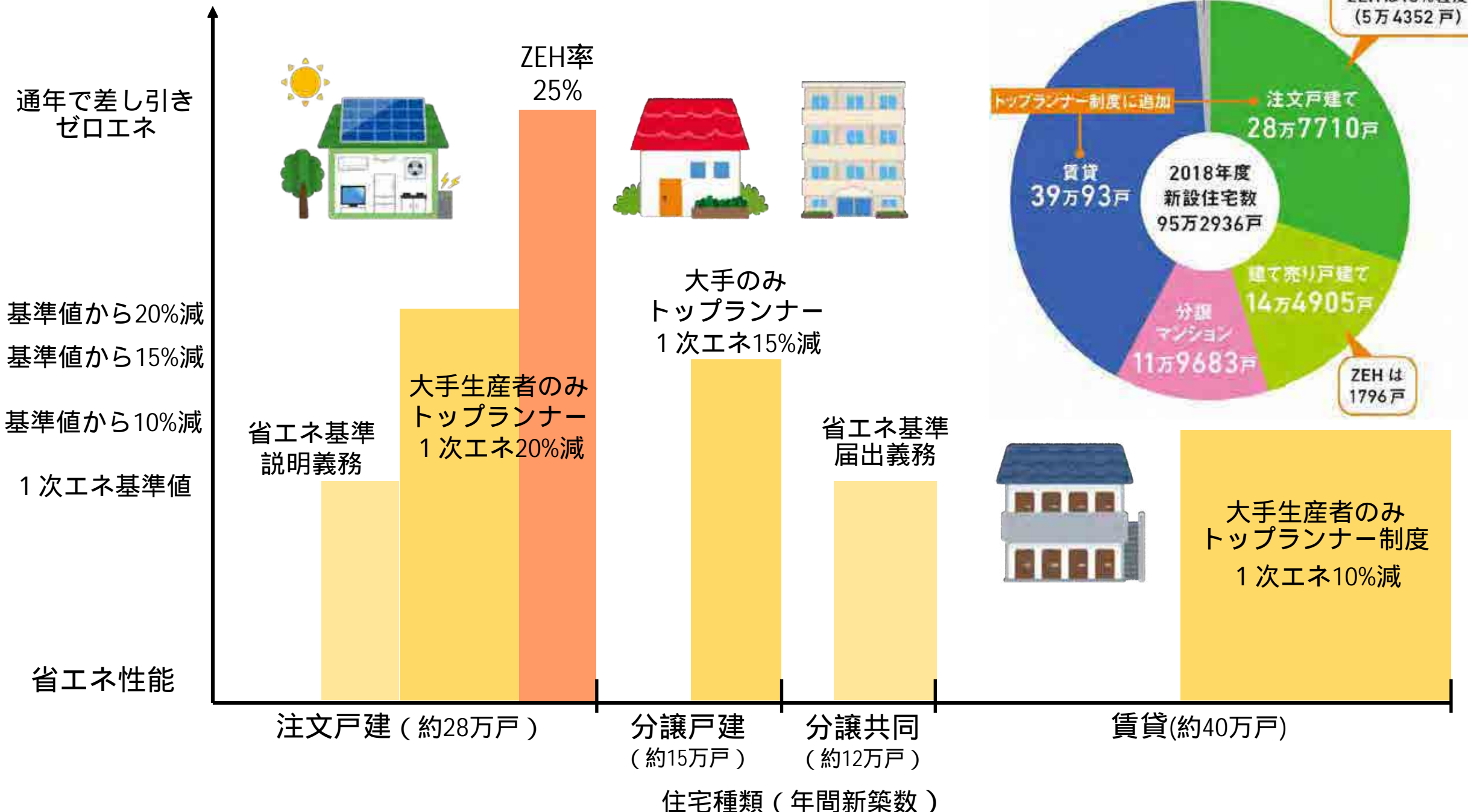
省エネ基準の届出義務化
ZEH-Mは始まったばかり

賃貸



トップランナー制度大手限定 2024年目標
1次エネ10%減
断熱等級4
ZEH普及率ほぼゼロ

現状の住宅種類別 省エネ規制は十分か？



注文戸建の省エネ基準 2020年度から適合義務化の予定→2021年度から説明義務化へ



省エネラベリング

2021年度から
建築士は省エネ計算をして
施主に省エネ基準適合を
すすめなければならない？



基準値から20%減
基準値から15%減
基準値から10%減
1次エネ基準値

BEI 0.8
BEI 0.85
BEI 0.9
BEI 1.0

1次エネ20%減
1次エネ15%減
1次エネ等級5
**建築物省エネ法
1次エネ等級4**

トップランナー制度（注文戸建）
トップランナー制度（分譲戸建）
誘導基準
トップランナー制度（賃貸）

一次エネ等級4と断熱等級4の両方をクリアすれば
省エネ基準適合！

1999年制定の断熱等級4に
2012(?)年頃の標準設備を設置した場合の
省エネ性能が一次エネ等級4

省エネ性能

旧基準 (1980) → 新基準 (1992) → 次世代基準 (1999)

断熱のみ規定・設備効率不問・任意

断熱等級2 断熱等級3 断熱等級4 ZEH標準外皮断熱等級5？ ZEHステップアップ外皮断熱等級6？

建物の断熱性能

省エネ規制の何が問題か？

問題1：目標のレベルが非常に低い

1999年の断熱等級4
単板ガラス・アルミ枠



2012年(?)頃の標準設備
(実質は2000年レベル)

従来型ガス給湯機



白熱灯あり照明



現行の
省エネ基準

現状の市場ではすでにマイナー！

問題2：適合義務化のタイムリミットなし

説明義務化では
基準未達の家が残る



トップランナーでは
中小業者は野放し



適合義務化の期限は未定！

適合義務

外皮性能・一次エネを計算して
省エネ基準に適合しなければ建てられない！



当初は2020年度に
全ての建築物で
適合義務化の予定

届出義務

外皮性能・一次エネを計算して届出までが義務
省エネ基準に適合する必要はない
(あまりひどいと指導が入るかも?)



大規模・中規模の
住宅は
届出義務のままに

表示義務

省エネ計算して表示・購入に参考にしてもらう
省エネ基準の適合・届出は必要なし！



小規模住宅は
2021年度に
説明義務化止まり

説明義務

省エネ法を説明して基準適合を勧める(?)義務
省エネ計算は必要(?)だが適合義務なし



努力義務

計算・クリア・届出 一切必要なし！



←いままではこれ

省エネ基準の適合義務化が必要ない(とされる)理由のウソとホント

- 省エネすると家が高くなり、施主に負担となる？
 - →すでに高断熱な窓や断熱が普及しており、省エネ基準レベルの断熱は実質ゼロコスト
- 省エネ基準の適合率が6割程度と低いから適合義務化は不可能？
 - →すでに省エネ基準レベルは一般的であり、設計者が省エネ計算ができないのが主因
- 断熱・省エネ性能の計算が大変？
 - →モデル住宅法など簡易な評価方法が用意されているのでノープロブレム
- 「説明義務化」や「トップランナー制度」で住宅の省エネは十分？
 - →取り残される人が出ないため、適合義務化が必要
 - →現状でほぼクリアしている程度の低レベルなので実効性が低い
 - →省エネ効果の試算は根拠不十分 おそらく値は水増しされている
 - →ZEH対応が遅れている 国交省担当の工務店はZEH実績が目標の1/4！
- 一般消費者は断熱や省エネに興味がない？
 - →だからこそ住んだ後に後悔しないよう省エネ義務化が必要 新築時こそコスパ良！
- 戸建住宅は数が多く規制の効率が悪い？
 - →戸建の棟数が多いのは事実 規制手続き増大への対応は必要

省エネ基準で想定されている断熱・設備レベルと現状

1999年制定の断熱等級4 + 2012年(2000年)の標準設備

温暖地では
ペアガラス
+

低効率の
従来型ガス給湯機

白熱灯ありの
照明設備

中程度の
エアコン暖冷房

アルミサッシ想定



建築物省エネ法の
基準レベル



より高断熱な
Low-Eガラス + 複合サッシが
市場の主流に

エコジョーズやエコキュート
高効率給湯機が当たり前

LED照明が当たり前

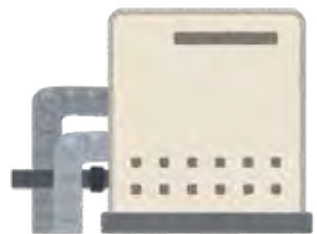


現状

省エネ基準の想定より市場の断熱・設備はレベルアップ

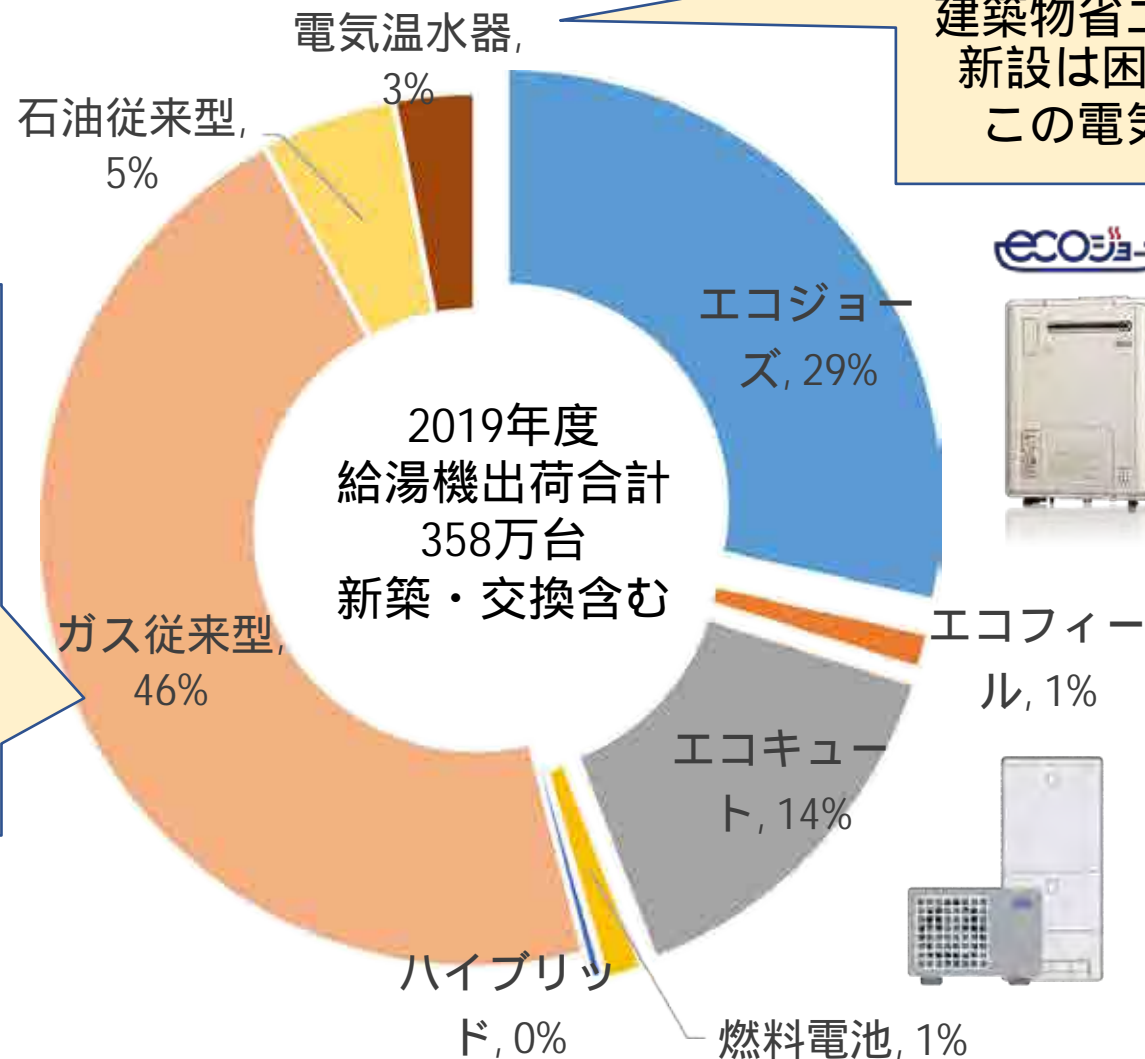
適合義務化はなんら問題なし

エネルギー消費が大きい給湯機も高効率機種がすでに主流



省エネ基準の想定は
潜熱回収ではない
従来型ガスの低効率機種

省エネ基準クリアは
問題ないので
未だに最大シェア
ただし交換需要が多いので
高効率への誘導は必要



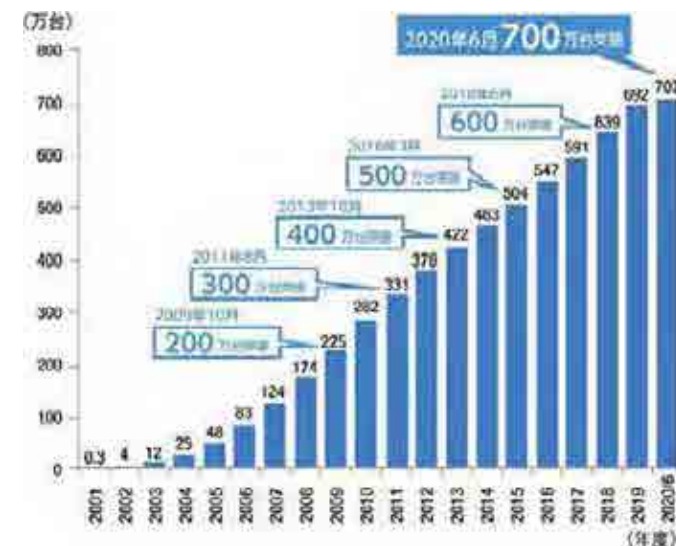
電気生焚で極めて低効率
建築物省エネ法義務化で
新設は困難になるのは
この電気温水器だけ

ECOジョーズ



新築ではエコジョーズや
エコキュートなど
高効率な機種が当たり前

↓
省エネ基準クリアは簡単
更なる省エネも容易に
エコキュートは累計700万台突破



出展：月刊スマートハウス別冊Otopia

高効率給湯機の普及で基準レベルの省エネは非常に容易である！

窓や壁の高性能化が進捗 省エネ基準の断熱はすでに時代遅れ

住宅ストックの
ほとんどは
実質無断熱

省エネ基準
説明義務化は
22年前の水準

現状ですでに
より高性能な
窓・壁が主流

断熱等級 2
1980年策定

断熱等級 3
1992年策定

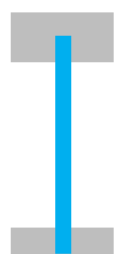
断熱等級 4
1999年策定

現状の主流

温暖地で
標準的な
窓



単板ガラス
アルミサッシ



単板ガラス
アルミサッシ



ペアガラス
アルミサッシ

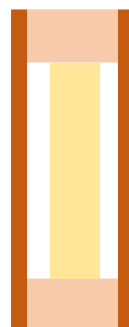


Low-eペア
アルミサッシ

温暖地で
標準的な
壁断熱



グラスウール
35mm



グラスウール
50mm



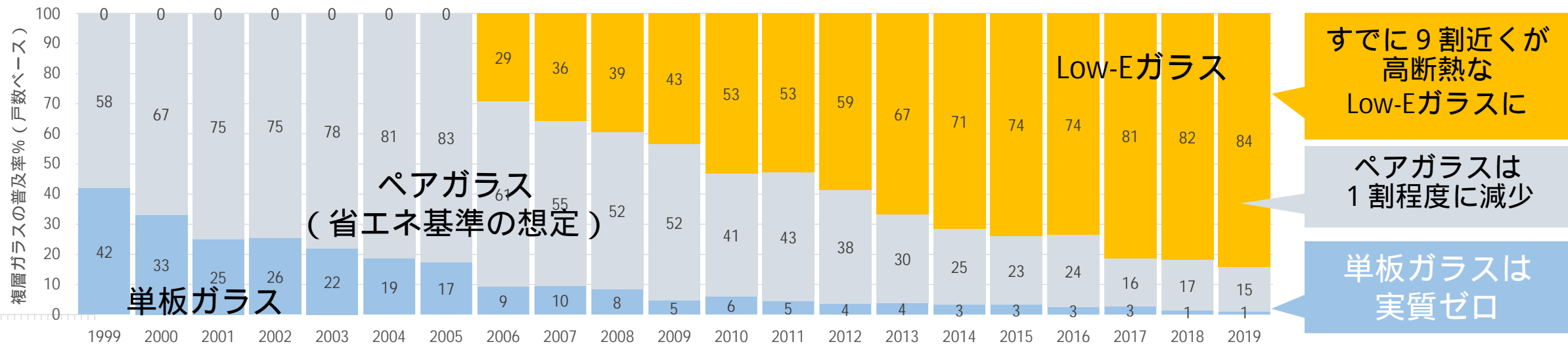
グラスウール
75mm



グラスウール
105mm

省エネ基準が想定する低断熱なペアガラスのシェアはすでに15%以下に減少

新築一戸建住宅用ガラスの出荷シェア（戸数ベース）



すでに9割近くが
高断熱な
Low-Eガラスに

ペアガラスは
1割程度に減少

単板ガラスは
実質ゼロ

出展：日本板硝子協会統計



開口部メーカー
営業

すでに窓は省エネ基準の求める断熱等級4をクリアしている

新築の開口部は樹脂窓+アルミ樹脂複合窓の出荷構成が現状約70%あり、また、新築のLOW-E化率が9割に達している点などから、省エネ基準 断熱等級4の義務化はまったく問題ないと考えます。

断熱改修も視野に、断熱性能の義務化が必要

省エネ基準義務化を回避した要因のひとつとされる断熱強化による追加費用ですが、開口部においては物理的な追加金額は、ほとんどの物件で発生しないと推測します。むしろ、課題であるストック住宅の断熱改修(特に第一歩となる開口部断熱改修)の機会を増加させる為にも、改めて義務化の必要性を感じます。

高断熱なLow-Eガラスが市場の8割以上 省エネ基準適合の追加コストは実質ゼロ！

「断熱はペイしない」という計算結果は本当か？

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 第二次報告案

【省エネ基準への適合のための追加コストを光熱費の低減により回収すると仮定した場合の期間】

一定のモデル¹³⁾のもと省エネ基準への適合のための追加コストを光熱費の低減により回収すると仮定した場合の期間は、表4のとおりとなっており、中規模建築物（住宅以外）は10年と比較的短期間である一方で、住宅及び小規模建築物（住宅以外）は比較的長期間となっている。

（表4）省エネ基準への適合のための追加コストを光熱費の低減により回収すると仮定した場合の期間¹⁴⁾

		大規模	中規模	小規模
住宅	単板ガラスを想定	20年～23年	17年～19年	35年～44年
	複層ガラスを想定	10年～11年	10年～12年	22年～30年
建築物（住宅以外）		8年	10年	14年



建築物省エネ法が想定する暖冷房使用は「超控えめ」！

「居室間欠」の空調設備を選択した場合に想定されている暖冷房スケジュール



比較対象が悪すぎる
いまどき単板ガラスの新築は
ほとんどない

断熱の追加コストを過大評価
高性能建材の
低廉化を無視している

暖房の使用をごく控えめに想定
断熱による暖房費削減効果が過少評価
健康・快適な室内環境を
確保するには全く不十分

健康・快適な暖冷房を前提とすれば、高断熱化は短期間にペイする賢い投資である！

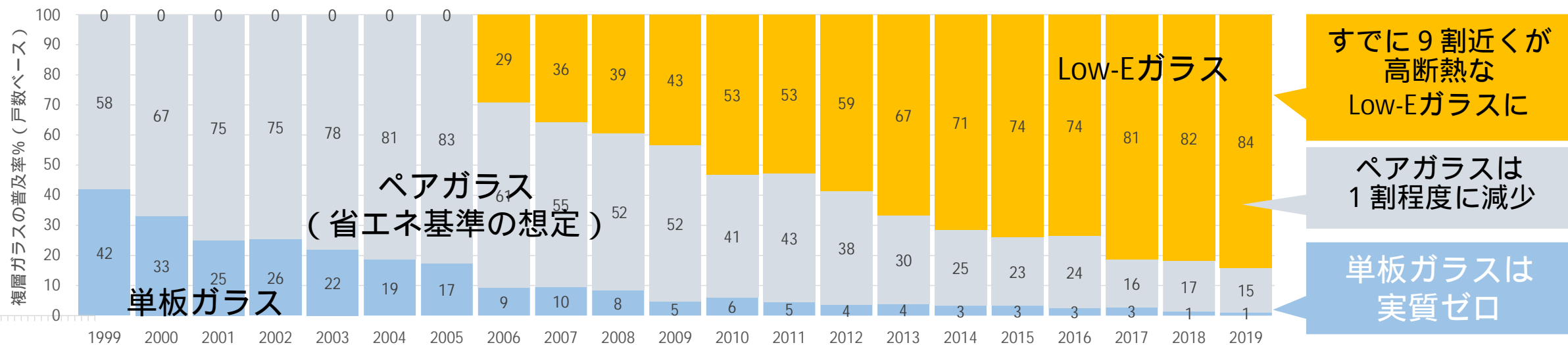


暖房、冷房、給湯、熱交換換気を1台で

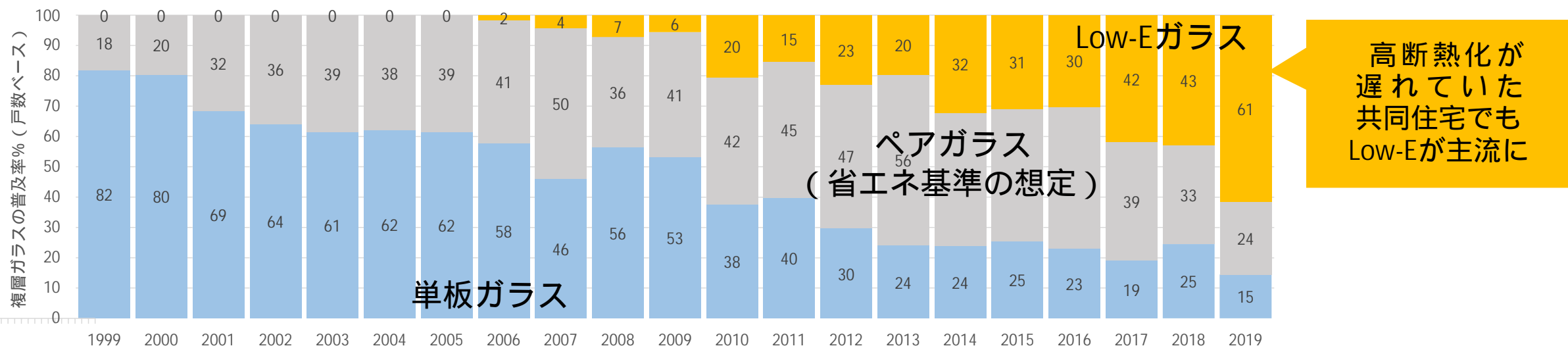


住宅用の窓ガラスは急速に高断熱化が進んでいる

新築一戸建住宅用ガラスの出荷シェア（戸数ベース）



新築共同住宅用ガラスの出荷シェア（棟数ベース）集合住宅



省エネ基準レベルの断熱にかかる追加コストは実質ゼロ！ 適合義務化は問題なし！



開口部メーカー
営業

すでに窓は省エネ基準の求める断熱等級4をクリアしている

新築の開口部は樹脂窓+アルミ樹脂複合窓の出荷構成が現状約70%あり、また、新築のLOW-E化率が9割に達している点などから、省エネ基準 断熱等級4の義務化はまったく問題ないと考えます。

断熱改修も視野に、断熱性能の義務化が必要

省エネ基準義務化を回避した要因のひとつとされる断熱強化による追加費用ですが、開口部においては物理的な追加金額は、ほとんどの物件で発生しないと推測します。むしろ、課題であるストック住宅の断熱改修(特に第一歩となる開口部断熱改修)の機会を増加させる為にも、改めて義務化の必要性を感じます。



断熱材メーカー
営業

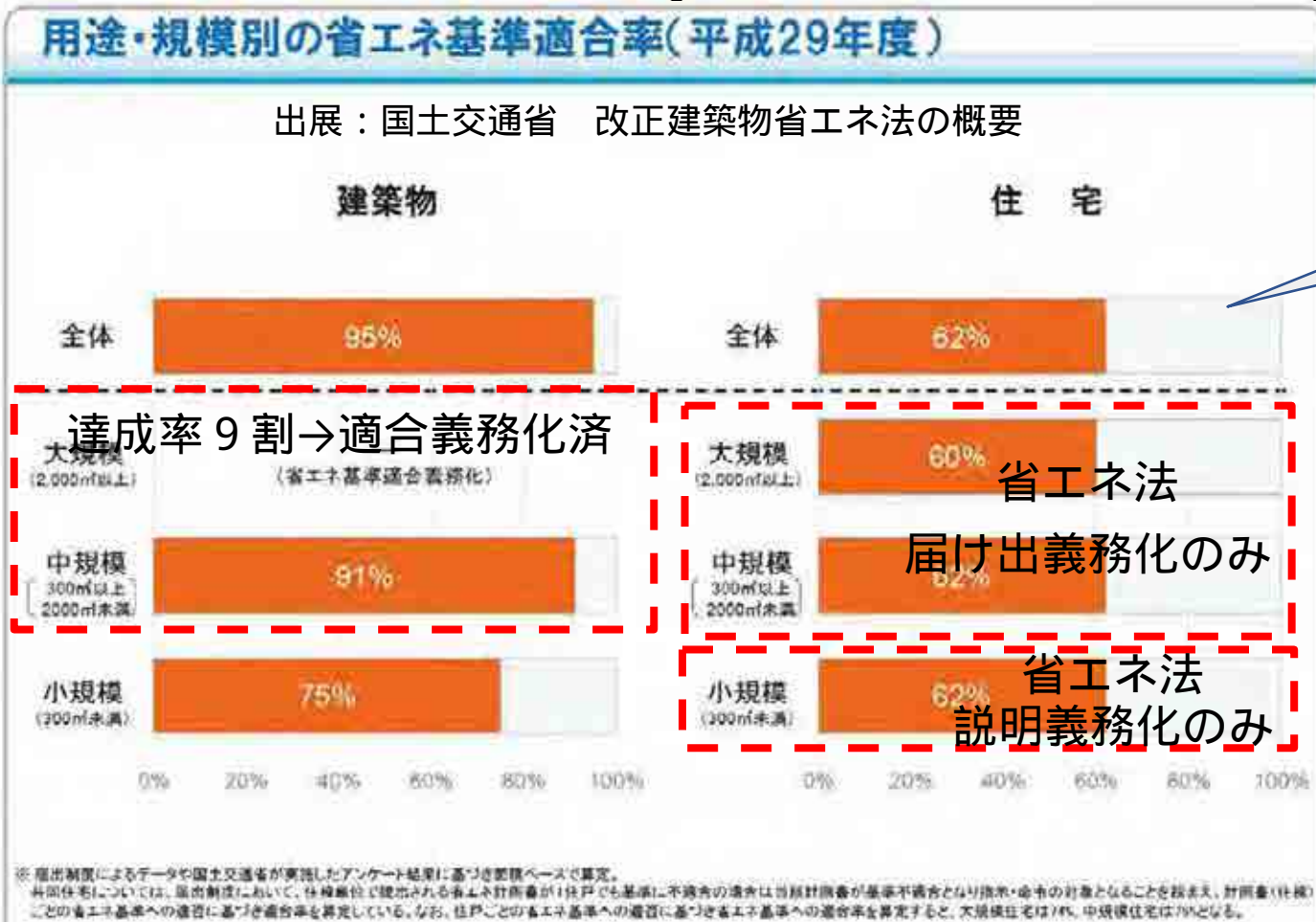
説明義務化では不十分 適合義務化が必要

施主の断熱化の意識・興味の問題で、断熱レベルは建てる側が主導権を握っている。意識の低い工務店は売値が上がらないよう工夫をするときに断熱にお金をかけない。説明義務化でこのような現象が無くなることを期待するが、やはり省エネ基準レベルは適合義務化するしかないのではないのでしょうか？

工法の進歩で気密の確保は容易になっている

開口部の気密性が良くなっていること、剛床(根太レス)が増えていること、躯体の外側に合板などの面材を張る方が増えていることで気密性は上昇しています。H11基準がかつて要求していた気密性能C値5のレベルは今では大半の住宅が達しているレベルではないかと思えます。まあ今ではこのレベルを気密とは呼ばないかもしれませんが…。

住宅の基準達成率が低い（→適合義務化できない）とされるわけ



「省エネ未達」の相当割合は省エネの計算ができないため



建築物（非住宅）の省エネ基準達成率が高い理由
 元々の要求レベルが低い（基準エネが大きい）
 専門の設計者がいるので省エネ計算が可能
 →達成率が高いので適合義務化した実効性は低い

住宅の省エネ基準達成率が低い理由
 省エネ計算ができない設計者が多い
 高断熱建材・高効率設備がすでに普及済
 →計算すれば省エネ計算を達成している可能性大

住宅でも省エネ計算すれば大概達成のはず 低レベルを義務化しても効果は限定的

断熱・省エネ計算の簡易的な方法が様々に用意されている

国交省 省エネ性能に係る基準と計算方法

省エネ基準に基づく評価方法の概要（戸建住宅）

評価方法	標準計算ルート	簡易計算ルート	モデル住宅法	仕様ルート
特徴	パソコン等で行う 精緻な評価方法	パソコン等で行う 簡易な評価方法	手計算で行う 簡易な評価方法	仕様で判断する 評価方法
計算ツール	外皮計算用Excel等	外皮計算用Excel等	簡易計算シート	—
外皮性能	部位毎の 面積・長さ	計算する	計算しない (固定値を使用)	計算しない (計算する方法も有)
	部位毎の 外皮性能	各部材の熱伝導率等より 部位の外皮性能を計算	各部材の熱伝導率等より 部位の外皮性能を計算	カタログ等より 部位の外皮性能を転記
一次エネ性能	計算ツール	WEBプログラム（住宅版）		簡易計算シート
	設備毎の 性能・仕様	設置する各設備の 性能・仕様を入力	設備設置の有無と 設備の種類を入力	設置する設備を選択
	太陽光発電 設備等	設備の性能・仕様を入力可能		考慮できない
留意点	—	—	住宅トップランナー制度、 性能向上計画認定制度、 住宅性能表示制度、 BELS等には使用不可	—
	精緻／ 作業量大 ←			おおまか／ 作業量小 →

戸建住宅の簡易な省エネ性能計算方法(モデル住宅法)

外皮性能

市販に流通している戸建住宅の形態を踏まえ、部位毎の固定値について安全割とは異なる基準を設定。
 仕様、計算の部材ごとの熱伝導率等を新築時の2次元のカタログから転記した上で、
 簡易の計算値により耐力基準への適合を判断

外皮性能計算シート

部位	面積	外皮性能	外皮性能	外皮性能
壁	10.00	0.30	0.30	0.30
窓	15.00	0.80	0.80	0.80
床	10.00	0.10	0.10	0.10
天井	10.00	0.10	0.10	0.10
合計	45.00	0.30	0.30	0.30

仕様基準への適合確認

外皮性能計算シート

項目	仕様	計算値	適合
外皮性能	0.30	0.30	○
一次エネルギー消費量	10.00	10.00	○
CO2排出量	10.00	10.00	○

戸建住宅の簡易な省エネ性能計算方法(モデル住宅法)

一次エネ性能

市販に流通している戸建住宅の形態を踏まえ、設備毎の固定値について、安全割とは異なる基準を設定。
 仕様、計算の設備ごとの性能・仕様を新築時のカタログから転記した上で、
 簡易の計算値により耐力基準への適合を判断

一次エネ性能計算シート

設備	設置	性能・仕様	一次エネ性能	一次エネ性能
エアコン	○	標準	1.00	1.00
給湯機	○	標準	1.00	1.00
照明	○	標準	1.00	1.00
合計	○	標準	3.00	3.00

仕様基準への適合確認

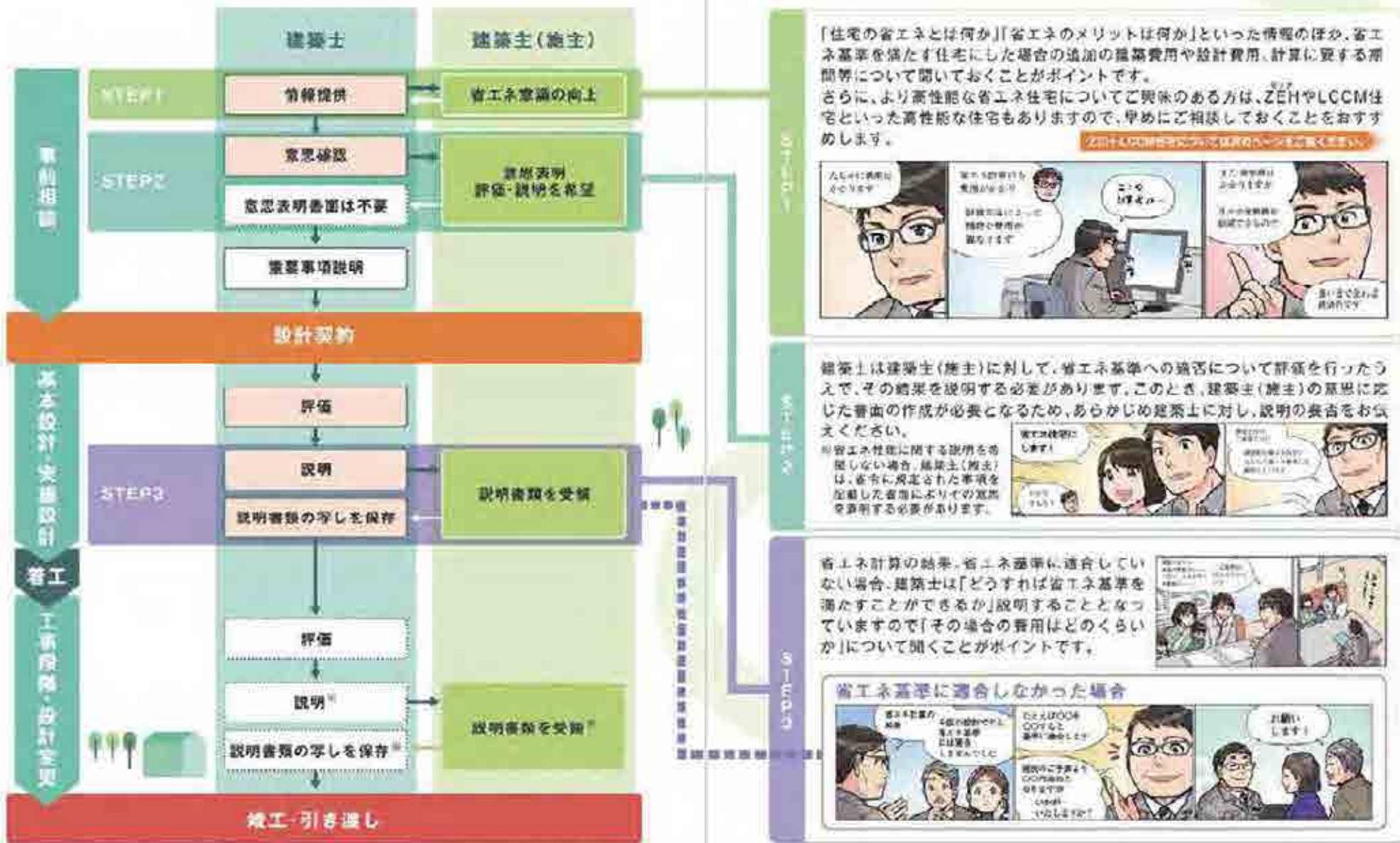
一次エネ性能計算シート

項目	仕様	計算値	適合
外皮性能	0.30	0.30	○
一次エネルギー消費量	10.00	10.00	○
CO2排出量	10.00	10.00	○

モデル住宅法であれば計算の手間はごくわずか 誰でも断熱・省エネ評価が容易に

説明義務化で省エネ住宅は増えるのか？

出展：国土交通省 説明義務化解説まんが「ご注文は省エネ住宅ですか？」



めんどくさいだけの省エネ説明とか計算なんて誰が真面目にやるかよ！



マンガのように一般の建築士がお施主さんに省エネを熱心に勧める保証はどこにもない！

省エネの説明・評価はパスできる！ 基準を満たさない家も建てられる！

令和3年4月から始まります！

建築士から建築主への省エネ性能の説明義務制度



〈説明義務制度の概要〉

- 対象 : 300m未満の原則全ての住宅・非住宅（戸建住宅や小規模店舗等が対象）
- 説明者 : 建築士が建築主に説明
- 説明内容 : ①省エネ基準への適否
②(省エネ基準に適合しない場合) 省エネ性能確保のための措置
※1 建築主が省エネ性能に関する説明を希望しない旨の意思を表明した場合、説明不要です。
※2 マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の賃借時において、売り主や貸主業者に対して適用されるものではありません。
- 説明方法 : 書面
※3 説明に用いる書面については、建築士事務所が保存図書に追加される予定です。



Q&A 建築主(施主)の皆さま向けよくあるご質問

- いつから建築士に設計を委託したものが説明義務制度の対象ですか？
説明義務制度は、制度の施行日である令和3年4月1日以降に建築士に設計を委託したものが対象です。
- 説明義務があると聞きましたが、誰が誰に何を説明するものですか？
設計の委託を受けた建築士が建築主(施主)に対して、省エネ基準への適否、適合していない場合は省エネ性能確保のための措置を説明する制度です。
- 省エネ基準を満たしていなければ建てられないのですか？
必ずしも省エネ基準を満たしている必要はありませんが、建築主(施主)は建てようとする住宅について省エネ基準に適合するよう努力義務が課せられているため、建築士からの説明を聞いて省エネ基準へ適合するようご検討いただきたいです。
- 建築士に設計を依頼した場合、建築主(施主)は必ず説明を受けなければならないのでしょうか？説明を受けない場合、建築主(施主)には罰則等はありますか？
建築主(施主)が建築士からの省エネ評価・説明を必要としない場合は、その旨を書面により意思表示していたく必要はありません。なお、省エネ性能を高めることによるメリットもありますので、建築士から省エネの必要性や効果を聞いたうえで、ご判断されることをおすすめします。
- 建売の戸建てやマンションの購入を検討していますが、今回の説明義務制度に関する建築士からの説明は必要ですか？
必要ありません。建築士に対して設計を委託する場合に必要となります。
- 省エネ性能の計算に費用がかかるのですか？
計算には費用がかかります。なお、採用する計算方法によって、計算の精度や費用が異なります。
- 省エネ性能の「説明義務制度」では、省エネ基準への適合・不適合以外に建築士の方から教えていただけることはあるのでしょうか？
省エネ基準に適合していない場合、省エネ性能確保のための措置について説明を行うことが義務付けられています。

説明義務化なんて名ばかりさ！
お施主さんに希望しないって一筆書いてもらえばいいんだからな！



説明義務化の説明パンフレットに「評価・説明を希望しない」サインをもらえばバッチリ！？

出展：省エネ性能の説明に用いる様式

国が余計な制度を作りまして…
時間がムダになる説明とか
お金がムダになる省エネ評価とか
まさか希望されませんか？



どうでもいい説明とか
余計なお金がかかる評価なら
やってもらわなくていいわ

お施主さんを丸め込んで
「評価も説明もいらない」
ってサインさせちゃえば
省エネ基準なんて
守らなくていいのさ！



快適・安心に暮らす
省エネ住宅のススメ

省エネ住宅とは

省エネ性能に関する2つの基準

- 住まいの熱を快適にコントロールできること！
断熱・気密・気体との調和の性能に頼る必要がありません。
(気密基準)
- 住まいのエネルギーを賢く使えること！
暖房・冷房・給湯・換気と住宅で使うエネルギー消費量に関する基準があります。
(一次エネルギー消費量基準)

省エネ住宅のメリット

- メリット① 環境と設計に優しい
省エネ性能の高い家電や設備、自然に良い照明など最新の技術・設備も導入することでエネルギーの効率的消費でき、環境も思いやりがプラスに。また、太陽光発電などでエネルギーを貯蓄でき、さらに省エネです。
- メリット② 毎日の健康な暮らしを
調湿性能が高く空気が清潔で、クーラーの設置・高天井の形成など、住まいの健康づくりにつながります。
- メリット③ 一年中快適な空間に
断熱性能が高いと季節の寒暑などで同じ室温に保たれ、一年中、快適な環境に過ごせることができます。
- メリット④ 災害時の備えに
太陽光発電システムや蓄電池設置なども併せておけば、停電時の非常時などにも役に立つことができます。

省エネ住宅のメリットや省エネ住宅の選び方情報はこちら

省エネ住宅のススメ <http://shoene-jutaku.jp>

説明義務化とは

建築士は、2007年7月の建築基準法改正に伴い、建築士に対して省エネ基準への適合性について調査を交付して説明することが、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律で義務付けられています。また、建築士は、建てようとする住宅について、省エネ基準に適合するよう努力義務が建築士法で課せられています。建築士から積極的に説明を求めて、省エネ基準に適合する住宅を目指しましょう。

説明の場

- 省エネ基準への適合
- 省エネ基準に適合していない場合の省エネ性能確保のための措置の内容

建築士から → 建築主へ

「建築士の皆さん、省エネ基準に適合して頂きます！」

建築士からの省エネ基準に関するお問い合わせ先

- 関東・甲信越・北陸・東海・近畿・中国・四国・沖縄
一般財団法人建築基準・省エネセンター
省エネサポートセンター
882アリアーダイヤル0120-882-122
受付時間：平日 9:30～12:00 / 13:00～17:30
- 関西・中部
一般社団法人日本建築設計事務所協会連合会
建築省エネ・アシストセンター
TEL: 03-5276-3535
受付時間：平日 10:00～17:00 / 11:00～16:00
- 北海道
建設省エネルギー推進センター
TEL: 011-832-1231 / URL: <http://www.nippon-jp/>
- その他、住宅に関するあらゆる情報は、
公益財団法人住宅リフォーム・推進事業支援センター
お問い合わせダイヤル: 0570-016-100
サービスデスク: 03-3556-5147
受付時間：平日 10:00～17:00

省エネ基準への適合を希望します 氏名

建築士からの評価及び説明を希望しない場合は、以下についてご記入下さい。

建築士の氏名 姓 名
 〒 市 区 丁目 番 号
 建築士 職種 所属 事務所
 建築主の氏名
 建築主の住所
 評価及び説明を希望しません

国交省も説明義務化で適合率が大きく改善するとは考えていない！

国土交通省 第二次報告案に盛り込まれた対策を踏まえた
新築の住宅・建築物において実現すべきエネルギー削減量の達成見込みについて

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
(第二次報告案) (参考資料)

ii 2017年度～2030年度

- 2013年度から2016年度における各基準適合率の平均の上昇率で推移。
- 加えて、第二次報告案に盛り込まれた対策を適確に推進することにより、2020年度・2021年度より、以下のとおり、対策の効果が発現すると想定。

(1) 省エネ基準適合率の向上

(大規模・中規模 (300㎡以上) の住宅) 別紙1参照

- ・所管行政庁による計画の審査(省エネ基準への適合確認)を合理化(民間審査機関の活用)し、省エネ基準に不適合な物件に対する監督体制を強化することで、不適合物件に対して所管行政庁が届出制度に基づく指示等を行うことにより、不適合物件のうち43%^{*}が省エネ基準に適合。

* 不適合物件に対して積極的に指示を行っている所管行政庁と、全く指示を行っていない所管行政庁における適合率の差をもとに算定。対策の実施から5年で全ての所管行政庁が指示を行うようになることを想定

(小規模 (300㎡未満) の住宅) 別紙2参照

- ・建築士に対して建築主に省エネ基準への適否等の説明を義務付ける制度を創設し、建築士の行動変容を促すことにより、省エネ基準に不適合な物件のうち29%^{*}が省エネ基準に適合。

* 住宅購入を検討している者等に対するアンケート調査 (H30 国土交通省) の結果をもとに算定

(2) トップランナー基準適合率の向上 別紙3参照

- ・注文戸建や賃貸アパートを大量に供給する大手事業者を住宅トップランナー制度の対象に追加することにより、対策の実施から5年で大手事業者の供給する注文戸建住宅や賃貸アパートの96%^{*}がトップランナー基準に適合。

* 現行の住宅トップランナー制度(注文戸建住宅を大量に供給する大手住宅事業者を対象)の実績値

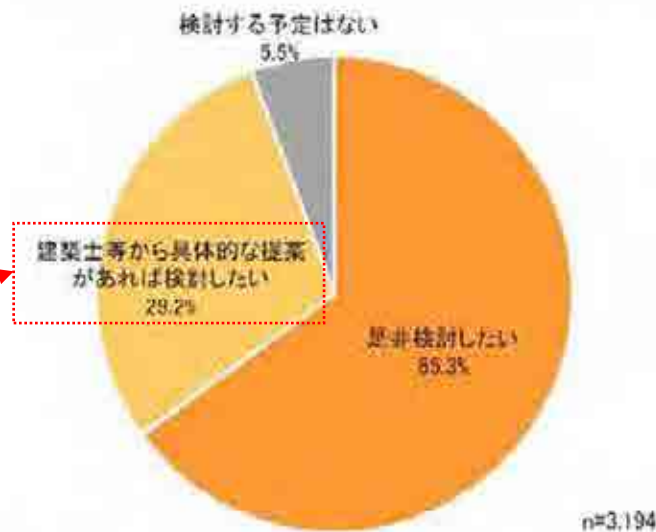
省エネルギー性能の提供等

住宅の新築・購入時の省エネ性能の検討の意向

国土交通省

- 今後3年以内に住宅の新築・購入を検討している方の
- ・約9割以上が、住宅の新築・購入時に省エネ性能について検討したいとの意向。
- ・約3割が、住宅の省エネ性能について建築士等から具体的な提案があれば検討したいとの意向。

住宅の新築・購入時の省エネ性能の検討の意向



<調査概要>

- 対象者 今後3年以内に住宅の新築・購入を検討している方
- 調査規模 新築・購入検討者 3,194件
- 調査実施者 (一社) 住宅性能評価・改善協会 (国土交通省の補助事業により実施)
- 実施方法 インターネット調査
- 実施期間 平成30年6月21日～平成30年6月27日

説明義務化で不適合物件のうち、たった29%が省エネ適合になると予想

「民間丸投げ」「施主の自己責任」「キリの供給者保護」では住宅の省エネは絶対進まない

省エネはうちの重要テーマじゃないんで
民間事業者の方々よろしく～



家を買うときに省エネ考えなかった
お施主さんの自己責任ですよ～



うちの組合に
対応できないってのが
1人いるんだよ！
そいつが食えなくなる
規制なんて
絶対やるんじゃないぞ！



新建ハウジング 三浦様
(工務店向けメディアの立場から)
一般的な住宅供給者に対して
現行の誘導施策では力不足
省エネ基準から長期優良・ZEH
まで適合義務化を行うべき
日本の職人はやればできる



愛知県建設組合 横井様
(施工者の立場から)
断熱・気密の義務化で
優秀な施工が評価される
地域でしっかり施工できる
職人は育てている
彼らが主役になるべき



円昭 前田様
(不動産業者の立場から)
お施主さんは住宅購入時に
省エネに興味がない
省エネ適合義務化とともに
高性能住宅の価値を
査定する仕組みが必要



明和地所 今泉様
(不動産業者の立場から)
建売・賃貸事業者は
規制対応に慣れている
適合義務化されれば
すぐに対応でき
コストダウンにつながる

省エネ基準の適合義務化は不可欠 供給者の対応もなんら問題なし！

有識者からのご提言（工務店向けメディアの立場から、新築注文住宅の省エネについて）



三浦祐成様
 新建新聞社社長
 工務店向け業界紙
 「新建ハウジング」
 発行人

- 法的根拠のある規制がない限り、住宅事業者の省エネ・気候変動対応は「ビジネスベース」の判断となる
- このため、省エネ・気候変動対策を差異化（もしくは事業の基本姿勢）と位置付けて取り組む事業者の対応は進んだが、それ以外の事業者はコストと顧客の要望、自社の技術レベル、仕様・施工のスイッチングコスト、そして自社エリアの気候・需要とのバランスをビジネスベースで押し量って落とし所を見つけるため、省エネ・気候変動対策へのモチベーションは概して低く、現行の誘導施策ではそれを覆すには力不足に見える
- 住宅産業は現場のある事業。この現場を担う職人は、高齢化もあり、新しい技術習得のモチベーションは総じて低い。このため住宅産業では現場の技術革新が進まず、低生産性の一因となっている。そして省エネ化に伴う現場の変化への抵抗も大きい。そうした抵抗の声が省庁のヒアリング時に反映されがちで、省庁も規制に踏み切りにくい面がある
- これらの課題の解決 = 省エネ・気候変動対策を加速すると同時に、それによる生活者のベネフィット向上と健康リスク低減を図り、さらに業界・現場の体質改善を進め生産性向上と働き方改革を実現するには、法的根拠のある規制化が必要だと考える。一時的な混乱や痛み（対応できない事業者・職人の退場等）は生じるが、規制強化による業界活性化やビジネス機会の広がり、現場の技術革新によってこれらは吸収できると考える。日本の職人はやればできる
- 規制については、省エネ基準適合義務化から行うのがスムーズだが、長期優良住宅とZEHの義務化までは視野に入れて検討したい。個人的には、この両者の義務化もロードマップに載せて段階的強化を図るのが適切だと考える
- 規制強化を打ち出すタイミングとしては、欧米が「グリーンリカバリー」を掲げ、菅首相が「グリーン」重視を施政方針演説で打ち出しトップダウンで規制強化しやすい空気であり、生活者がステイホームと「住宅系YouTuber」の発信によって住宅の温熱環境性能の重要性に気づき生活者側からの改善ニーズも高まっている2021年度中が最適だと考える
- 省エネ・気候変動対策だけでなく、四号特例廃止や耐震基準の引き上げについても同様に規制強化が必要ではないか

省エネ基準の適合義務化は必須 長期優良やZEHの義務化も視野に段階的強化を！

「説明義務化」ではなく「適合義務化」が必要な理由

説明義務化では
省エネ基準を満たさない家を
建てられてしまう



家を買うときには気づかない
けど後で後悔する人が
いないように



断熱や太陽光発電は
後から載せようとする
余計なお金がかかる



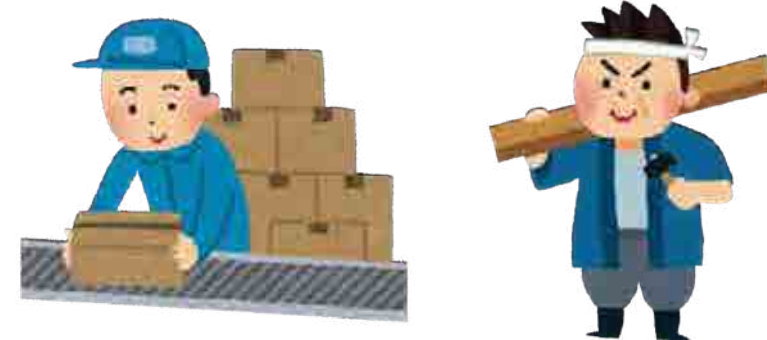
断熱や太陽光発電は
新築時の方が
はるかに安い



適合義務化がないと
メーカーは低～高性能対応で大変
施工も現場ごとに違う仕様で混乱

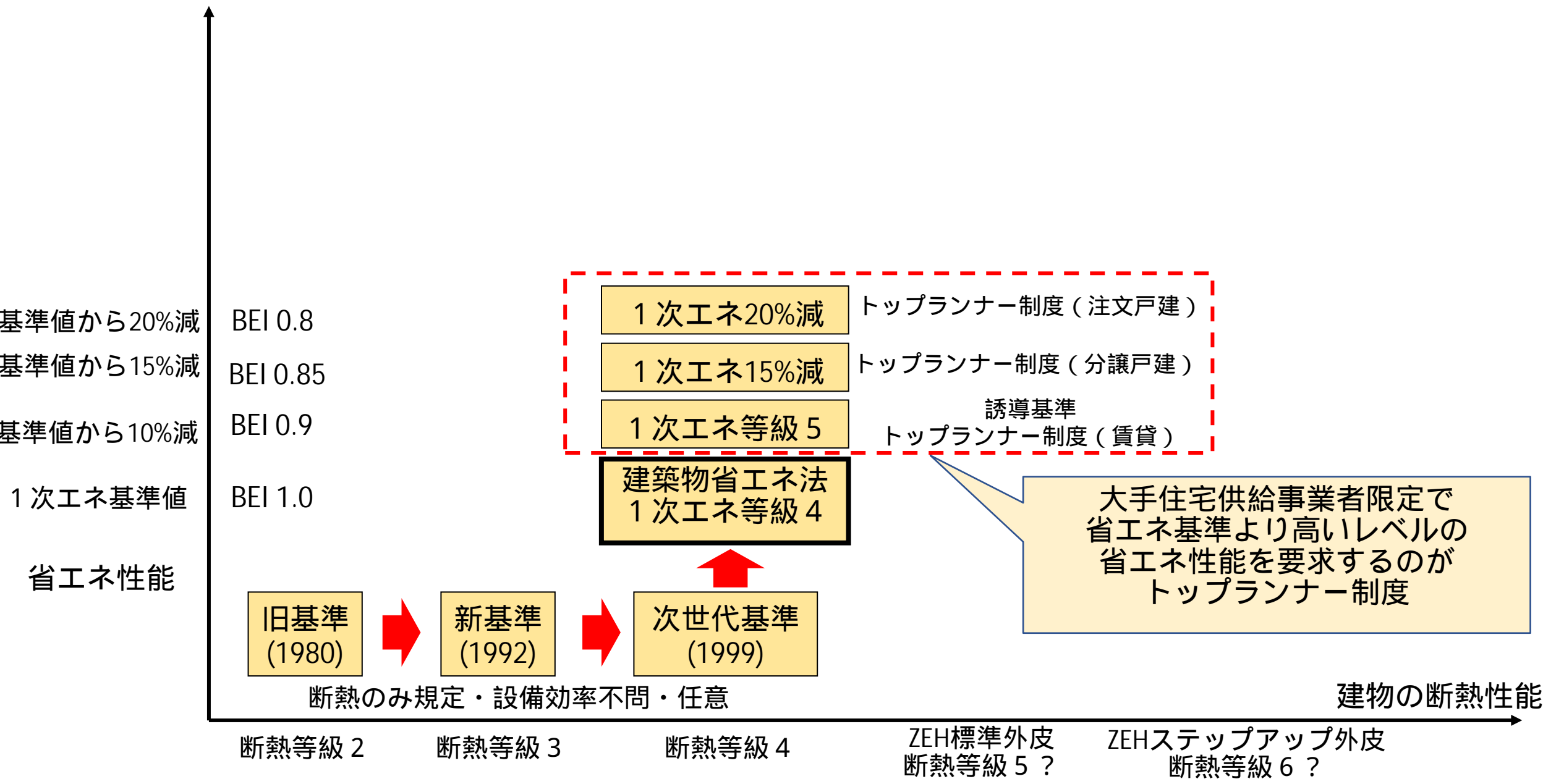


高性能を標準化し
生産流通の簡素化・施工効率化で
コストダウンを促進



寒さと高い電気代に苦しむ生活に「取り残される人を出さない」ために適合義務化は必須！

トップランナー基準で分譲戸建・注文戸建・賃貸の省エネは進むか？



大手事業者専用のトップランナー基準は有効か？

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 (第二次報告案) (参考資料)

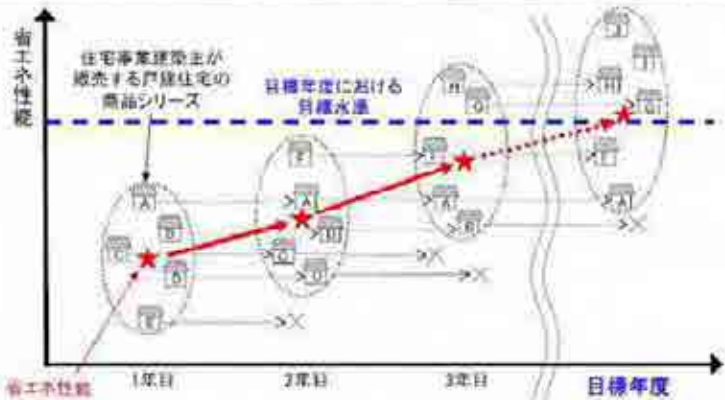
国土交通省 住宅トップランナー制度の概要(再掲)

<住宅事業建築主の供給する分譲戸建住宅の省エネ性能向上を促す措置>

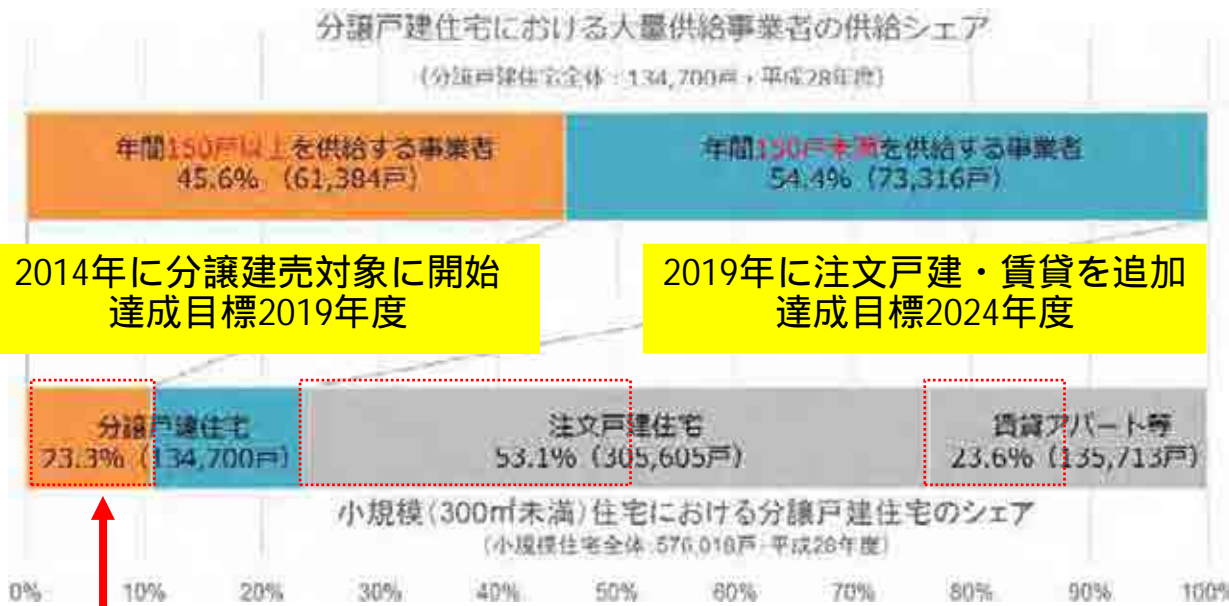
- 住宅の建築を業として行う建築主(住宅事業建築主)に対して、その供給する分譲戸建住宅の省エネ性能の向上の目標(トップランナー基準)を定めるものとし、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、一層の省エネ性能の向上を誘導。
- 年間150戸以上供給する事業者に対しては、目標年度において、目標の達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令(罰則)することができる。

<トップランナー基準>

2019年度まで：一次エネルギー消費量基準(省エネ基準▲10%相当)
 2020年度以降：一次エネルギー消費量基準(省エネ基準▲15%相当)＋外皮基準



分譲戸建は
 目標を
 とくにクリア
 済!
 目標引き上げも
 ごくわずか



大手供給事業者に限定して
 (棟数の半分程度)
 一次エネ等級4より高いレベルの
 省エネ性能を求めている

ただし要求レベルは低く
 トップランナーは名ばかり
 実質はボトムアップ

「トップランナー」基準はすでに6割以上がクリア済のレベルに設定されている

注文戸建の1次エネ性能（2024年度目標0.80以下）

賃貸アパートの1次エネ性能（2024年目標0.90以下）

BEI※の分布状況(戸数ベース) 2016年調査

BEI※	年間新築戸数		累計戸数	
	[戸]	[%]	[戸]	[%]
0.65以下	17,866	14.9%	17,866	14.9%
0.65超 0.70以下	14,183	11.9%	32,049	26.8%
0.70超 0.75以下	23,729	19.9%	55,778	46.7%
0.75超 0.80以下	18,773	15.7%	74,551	62.4%
0.80超 0.85以下	22,579	18.9%	97,130	81.3%
0.85超 0.90以下	13,065	10.9%	110,195	92.2%
0.90超 0.95以下	4,132	3.5%	114,327	95.6%
0.95超 1.00以下	4,693	3.9%	119,020	99.6%
1.00超	511	0.4%	119,531	100.0%
計	119,531			

すでに62.4%が目標達成済



BEI※(代表住戸)の分布状況(戸数ベース) 2016/17年調査

代表住戸のBEI※	年間で新築した賃貸アパートの代表住戸(1戸/棟)の数		累積戸数(1戸/棟)	
	[戸]	[%]	[戸]	[%]
0.65以下	0	0.0%	0	0.0%
0.65超 0.70以下	6	0.0%	6	0.0%
0.70超 0.75以下	26	0.1%	32	0.1%
0.75超 0.80以下	781	3.6%	813	3.8%
0.80超 0.85以下	3,266	15.1%	4,079	18.9%
0.85超 0.90以下	10,134	47.0%	14,213	65.9%
0.90超 0.95以下	5,147	23.9%	19,360	89.8%
0.95超 1.00以下	1,580	7.3%	20,940	97.1%
1.00超	620	2.9%	21,560	100.0%
計	21,560			

すでに65.9%が目標達成済



2024年の目標なんてとっくにクリア済さ!



建築物エネルギー消費性能基準等ワーキンググループ
建築物エネルギー消費性能基準等小委員会

合同会議 配布資料(19/10/24)

2019年度から追加された注文・戸建の「トップランナー基準」は2024年度目標をすでに6割以上が達成しており、実態は「ボトムアップ」さらなる省エネ性能を求めるべし

トップランナー制度にかかるとはシェア半分以上の大手住宅生産者だけ

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 (第二次報告案) (参考資料)

国土交通省

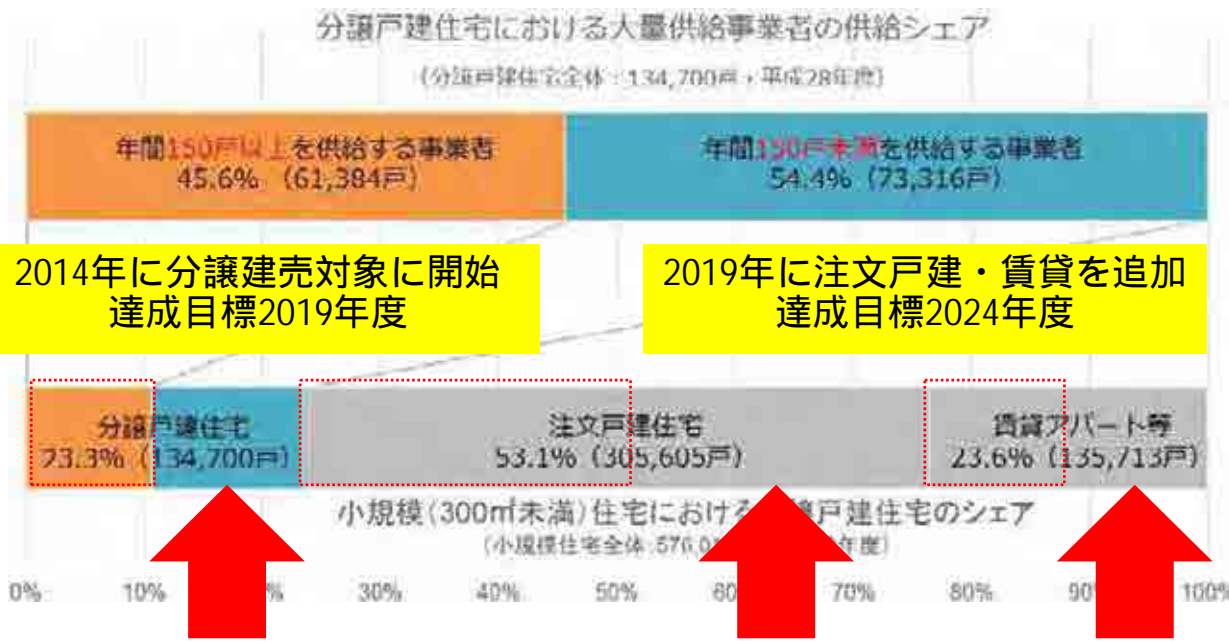
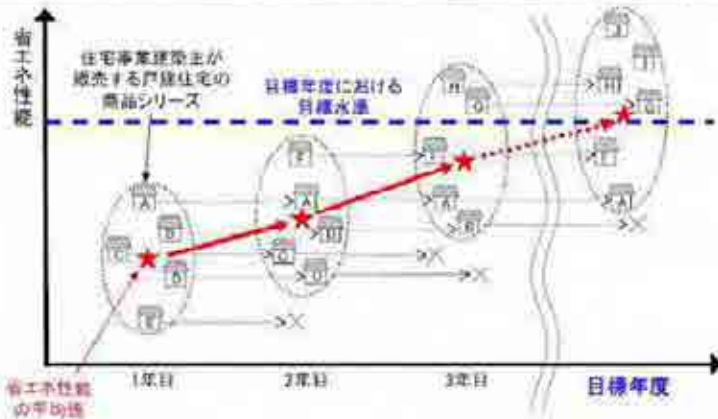
住宅トップランナー制度の概要(再掲)

<住宅事業建築主の供給する分譲戸建住宅の省エネ性能向上を促す措置>

- 住宅の建築を業として行う建築主(住宅事業建築主)に対して、その供給する分譲戸建住宅の省エネ性能の向上の目標(トップランナー基準)を定めるものとし、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、一層の省エネ性能の向上を誘導。
- 年間150戸以上供給する事業者に対しては、目標年度において、目標の達成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ときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の向上を図るべき旨の勧告、その勧告に従わなかったときは公表、命令(罰則)することができる。

<トップランナー基準>

2019年度まで : 一次エネルギー消費量基準(省エネ基準▲10%相当)
 2020年度以降 : 一次エネルギー消費量基準(省エネ基準▲15%相当) + 外皮基準



残り半分の中小住宅業者は野放し!
 ハズレの家をひく可能性は
 なくなるない!





今泉太爾様

株式会社明和地所
代表取締役

一般社団法人
日本エネルギーパス協会
代表理事

建売住宅について(注文は主体が個人 建売は主体が事業者)

注文は施主が主体的に性能を選択できるが、建売は事業者が主体であり、事業者が性能を主体的に決定する。注文住宅では説明義務化は一定の効果が期待できるが、建売の場合は確認済証が無いと販売できない為、市場に流通する段階ではすでに事業者が仕様決定している。

ゆえに建売事業者への法規制の強化は非常に有効な手段である。なお、建売事業者は土地開発が主たる事業利益手段であり建物で大きな利益を取る商習慣では無く、省エネ性能を段階的規制されることに大きな抵抗はない。また、自治体の条例などの制限も多いため、法規制に柔軟に対応する事にも長けている。

そして、建物の価格も市場価値も「注文 > 建売」という一般認知があるので、建売住宅の性能向上によって注文住宅はそれ以上となる市場の底上げ効果が強く期待できる。

賃貸住宅について(所有と使用の分離による弊害)

注文と建売は所有者 = 居住者であり、賃貸は所有者 居住者である。所有者 = 居住者の場合は、居住快適性などのメリットを所有者が得られるので、説明義務化などにより高品質の商品を選択する余地があるが、賃貸の様所有者 居住者が異なる場合には、居住快適性や光熱費削減効果は所有者メリットとはならず、建設時の所有者に性能向上インセンティブ効果が無い為、賃貸住宅は建設段階での法規制を中心に進めないと効果的な性能向上は望めない。

なお、賃貸住宅も自治体条例などの規制が多い為、賃貸の建設事業者も法規制に柔軟に対応することに長けている。そして、「注文 > 賃貸」という一般認知に関しても同様の底上げ効果が強く期待できる。

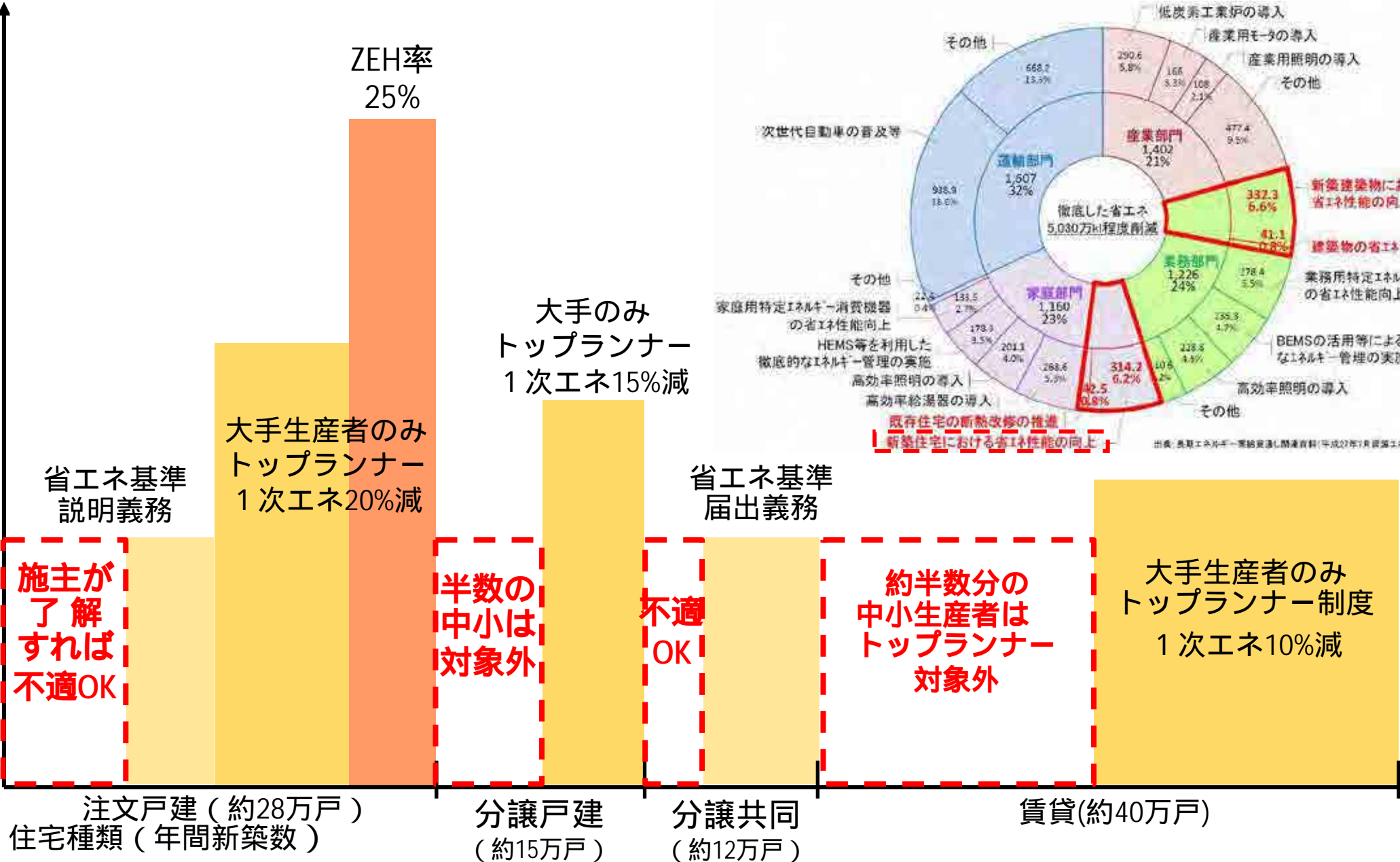
建売・賃貸業者は規制にすぐ対応できる より高いレベルを早期に適合義務化せよ

現状の規制は穴だらけでハズレを引く人はいるけど、省エネ省CO2は達成できるからOK?

オールシーズン
ゼロエネ
通年で差し引き
ゼロエネ

基準値から20%減
基準値から15%減
基準値から10%減
1次エネ基準値

省エネ性能



今の省エネ規制で目標が達成できる根拠は極めて不明確!

適合義務化しなくてもパリ協定の目標は達成できるから問題ないのか？

国土交通省 第二次報告案に盛り込まれた対策を踏まえた
新築の住宅・建築物において 実現すべきエネルギー削減量の達成見込みについて

(民生部門、業務部門のうち国土交通省の施策対象となる分野)

(単位：万kL)

	建築物	住宅	合計
新築	332.3	314.2	646.5
既存ストックの改修	41.1	42.5	83.6
合計	373.4	356.7	730.1

〈無対策ベースにおける基準別の新築総数に占めるシェアに係る試算の前提〉

○ 2010年度時点の基準別の新築総数に占めるシェアのまま推移。

	2013年度	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度
S55年基準 ^{*1}	18%	18%	18%	18%	18%
H4年基準 ^{*2}	39%	39%	39%	39%	39%
省エネ基準 ^{*3}	33%	33%	33%	33%	33%
誘導基準 ^{*4}	4%	4%	4%	4%	4%
トップランナー基準 ^{*5} 以上	6%	6%	6%	6%	6%
合計	100%	100%	100%	100%	100%

②第二次報告案に盛り込まれた対策を踏まえた対策ベースにおける基準別の新築総数に占めるシェアに係る試算の前提

○ これまでの実績や第二次報告案に盛り込まれた対策の効果を踏まえ、下表のとおり想定。

	2013年度	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度
S55年基準	7%	1%	0%	0%	0%
H4年基準	48%	53%	24%	7%	7%
省エネ基準	18%	22%	22%	23%	7%
誘導基準	11%	10%	18%	10%	21%
トップランナー基準以上	16%	14%	36%	61%	65%
合計	100%	100%	100%	100%	100%



無対策ケースではすでに現状でごく少ない低性能住宅の比率を将来にわたって極端に大きく見積もっている

対策ケースでは強制力のない説明義務化と大手限定のトップランナー制度でほとんどの家が誘導基準以上になると予想

バックデータ・計算過程のほとんどは未公開
開示部分も無対策・対策ケースともに不自然で
対策効果の水増しの疑いが濃厚
すべての根拠データと表計算シートを即時公開し
妥当性検証と改善をオープンに行うべし

【委員】今の先生のお話ともかぶるんですけども、パリ協定へ向けた資料3 - 2のエネルギー削減量の達成見込みについて申し上げたいと思います。

パブリックコメントにも散見されましたけど、今回の報告案で、本当にパリ協定での約束が達成できるのかどうかということ、やはり、十分な根拠と検証が必要だと思います。資料3 - 2で試算の根拠はある程度出していただいているんですが、今、先生からご指摘がありましたけど、それ以外にも、住宅のレベルが昭和55年と平成4年という断熱の基準になっていたところと、それ以降の省エネ基準以降でエネルギー基準になっているところが錯綜しているように見えますし、BELSとか、ZEHとか、そういったほかの施策とどうリンクしているのかが、この資料ではわからないわけですね。あと、新築とか建てかえをメインにした試算に見えるんですけど、今、口頭では住宅着工と回答いただきましたけど、それにしても、一番上の表の既存ストックの回収での削減、こんな少なくてほんとに大丈夫なのかと。あと、ほんとにこれで住宅分野において314.2万キロリットル、今どき原油換算というのはどんなものかとも思いますけど、削減目標は達成されるのか、ちょっと不安に思ったりします。

省エネは家づくりの一部でしかないというのは重々承知しているのですが、エネルギーの視点から考えることで、住宅政策全体を未来につなげていくことは非常に有意義だと思いますので、できるだけ、こういうところでの試算の根拠や仮説を明確にしていただいて、できるだけオープンに、理想的には、この元になっている表計算データを公開していただくといいと思います。それで施策に関する議論が盛り上がって、住宅生産者だけでなく住宅購入者、さらに不動産や金融、先ほど、住宅ローンについて非常にいいお知恵の話がありましたけど、そういった各分野での知恵が結集して、住宅の省エネ、質の向上につながることを期待していますので、とにかく、データの根拠のオープン化を強くお願いしたいと思います。

【部会長】ありがとうございます。この部会は、今日で一旦閉じることになるかと思いますが、国土交通省におかれましては、これからも不断の努力をしていただいて、今、先生が言われたような情報公開とか、いろいろな試算も、例えば新築着戸数がぐっと減った場合にはどうなのか、逆にぐっと増えた場合にはどういうふうになるのかということも、今後、いろいろ検討していただければよろしいのではないかと思います。

結局、今日までデータは開示されず 目標見直しにあたっては根拠データ開示が不可欠

そういえば京都議定書の目標はどうなったのか？

CO2排出量換算(億トン/年)



産業

運輸

業務ビル

住宅

1990実績

4.82

2.17

1.64

1.27

2008~2012
実績

4.13

2.31

2.38

1.79

2008~2012
目標

4.26

2.42

2.09

1.40



業務ビルと住宅は目標大幅未達 失敗した監督省庁はどのように責任をとったのか？
なぜ未達だったのか？ パリ協定で同じ間違いをしないのか？ 当然検証して公開すべき

究極のエコハウス？

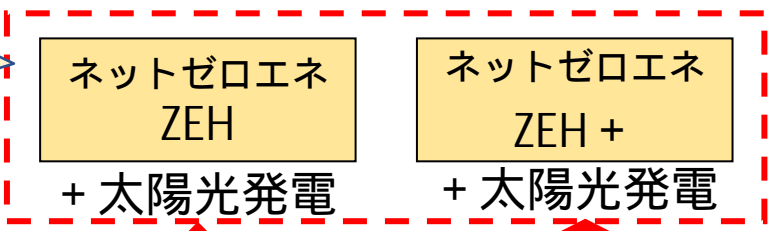
ゼロエネルギー住宅

オールシーズン
ゼロエネ
通年で差し引き
ゼロエネ

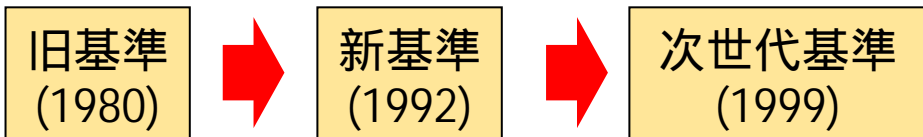
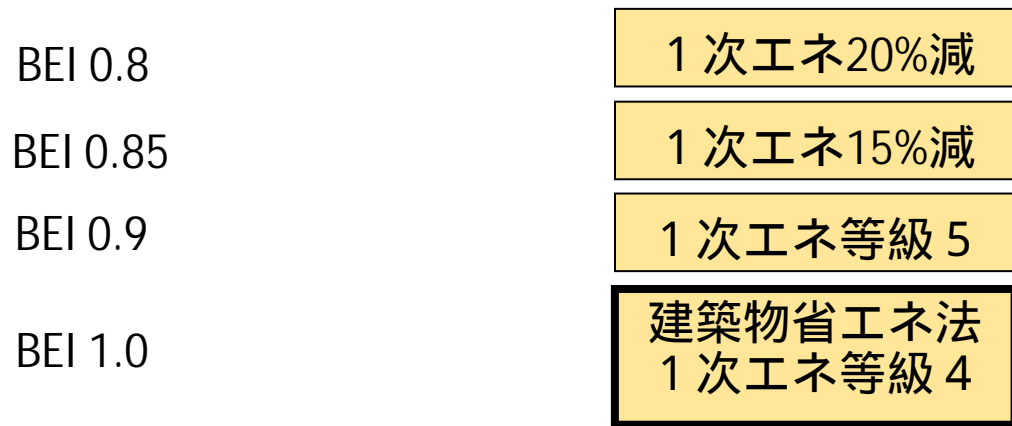


省エネ
ラベリング

省エネ基準より高い
断熱性能 × 省エネ性能
そして太陽光発電により
ゼロエネを達成するのがZEH



基準値から25%減
基準値から20%減
基準値から15%減
基準値から10%減
1次エネ基準値
省エネ性能



断熱のみ規定・設備効率不問・任意



建物の断熱性能

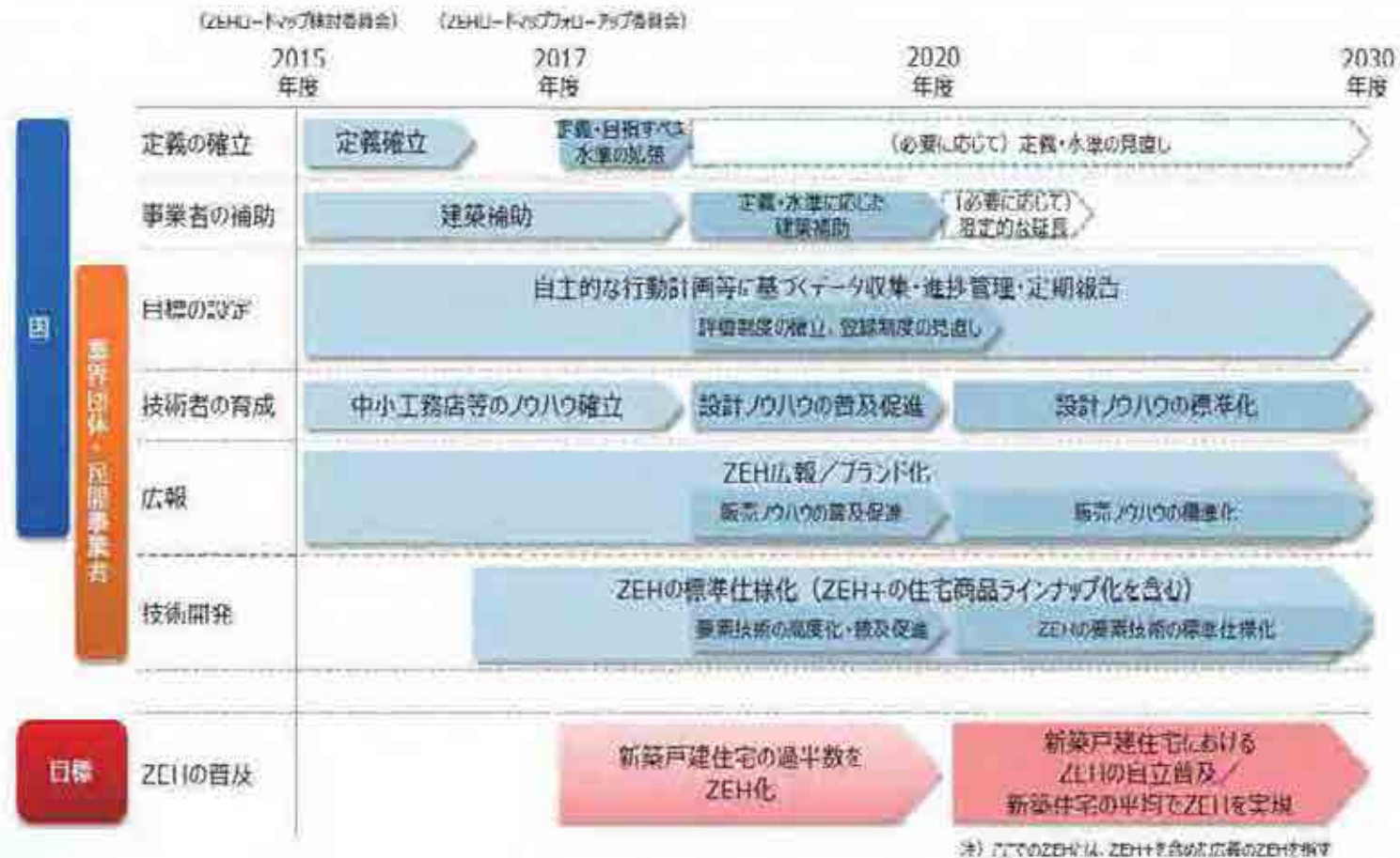
ZEHの普及は予定より遅れている (特に国交省管轄の工務店)

ZEHは経産省・環境省・国交省の3省合同の取り組みとされている

戸建住宅におけるZEHロードマップ

出展: ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2020

- エネルギー基本計画（平成30年7月閣議決定）において、「**2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す。**」としており、この目標達成に向けてZEHロードマップを策定している。



2030年に新築平均でZEH実現が目標だが・・・

ZEHに住んだ人は「暖かさ」「光熱費の安さ」に満足している！

実証調査アンケート調査分析

3-9-75. ZEHに住んでからの実感(外皮性能別) ※1年目(H30年度事業者)のみに聴取

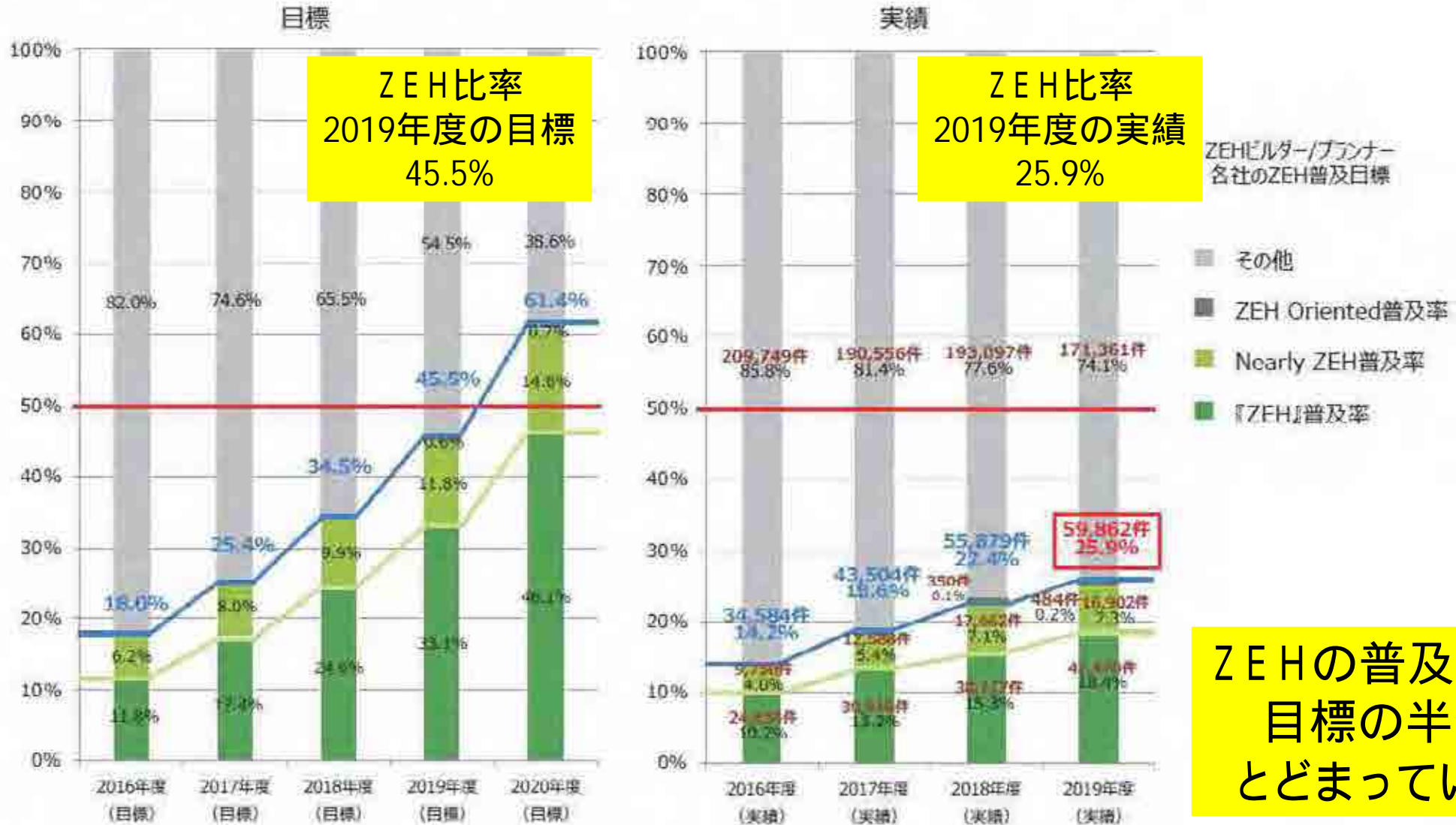
➤ 外皮性能が高いほど、ZEHに住んでからのベネフィットが多く挙げられている。

※Ua値:0.60超はサンプル数僅少のため、参考値。



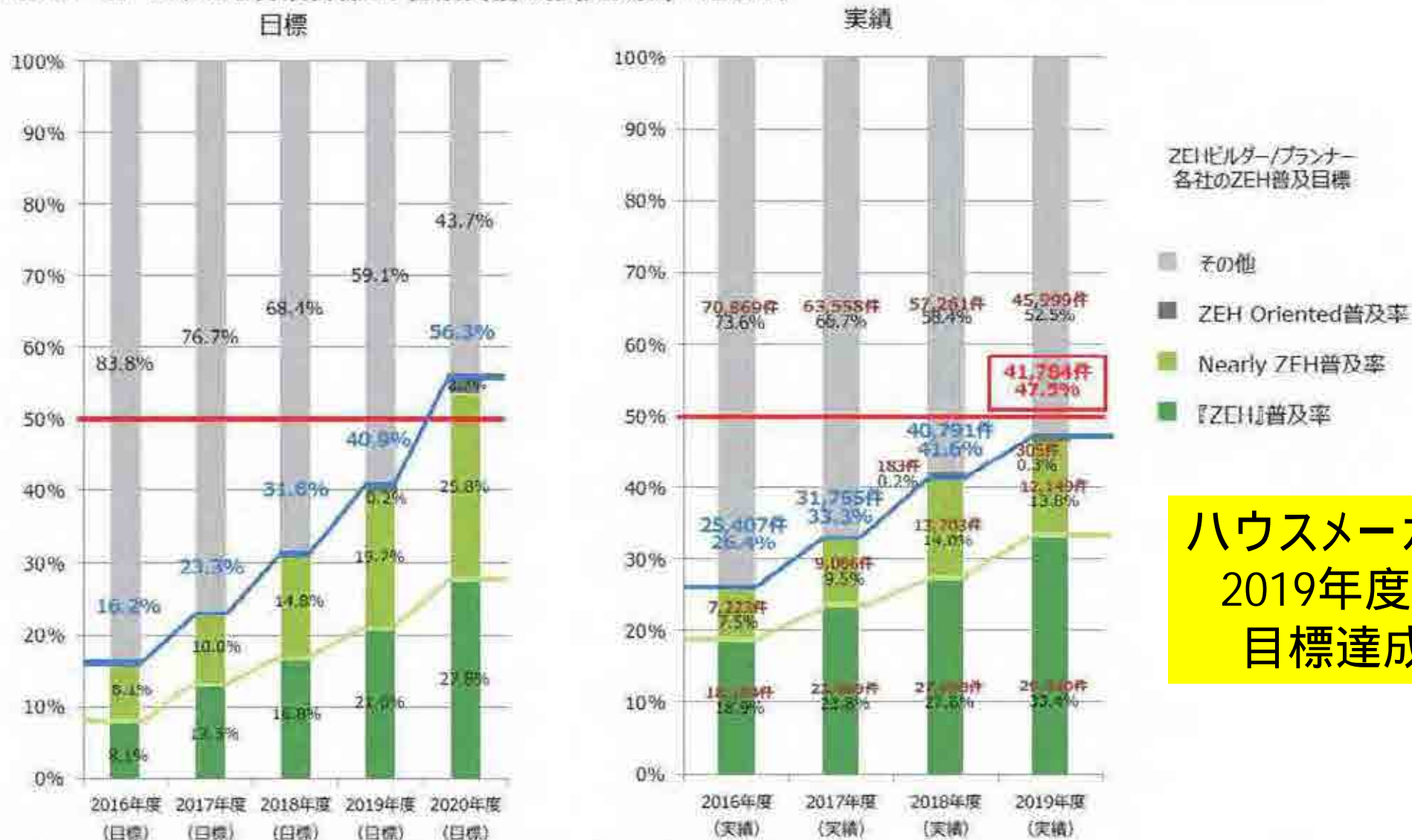
2-3-9. ZEHビルダー/プランナーのZEH普及の目標と実績(全体)

➤ ZEHビルダー/プランナー全体における普及目標と、普及実績の推移は以下のとおり。



2-3-12. ZEHビルダー/プランナー-ZEH普及の目標と実績（ハウスメーカー）

➤ ハウスメーカーにおける普及目標と、普及実績の推移は以下のとおり。



ハウスメーカーは
2019年度まで
目標達成済

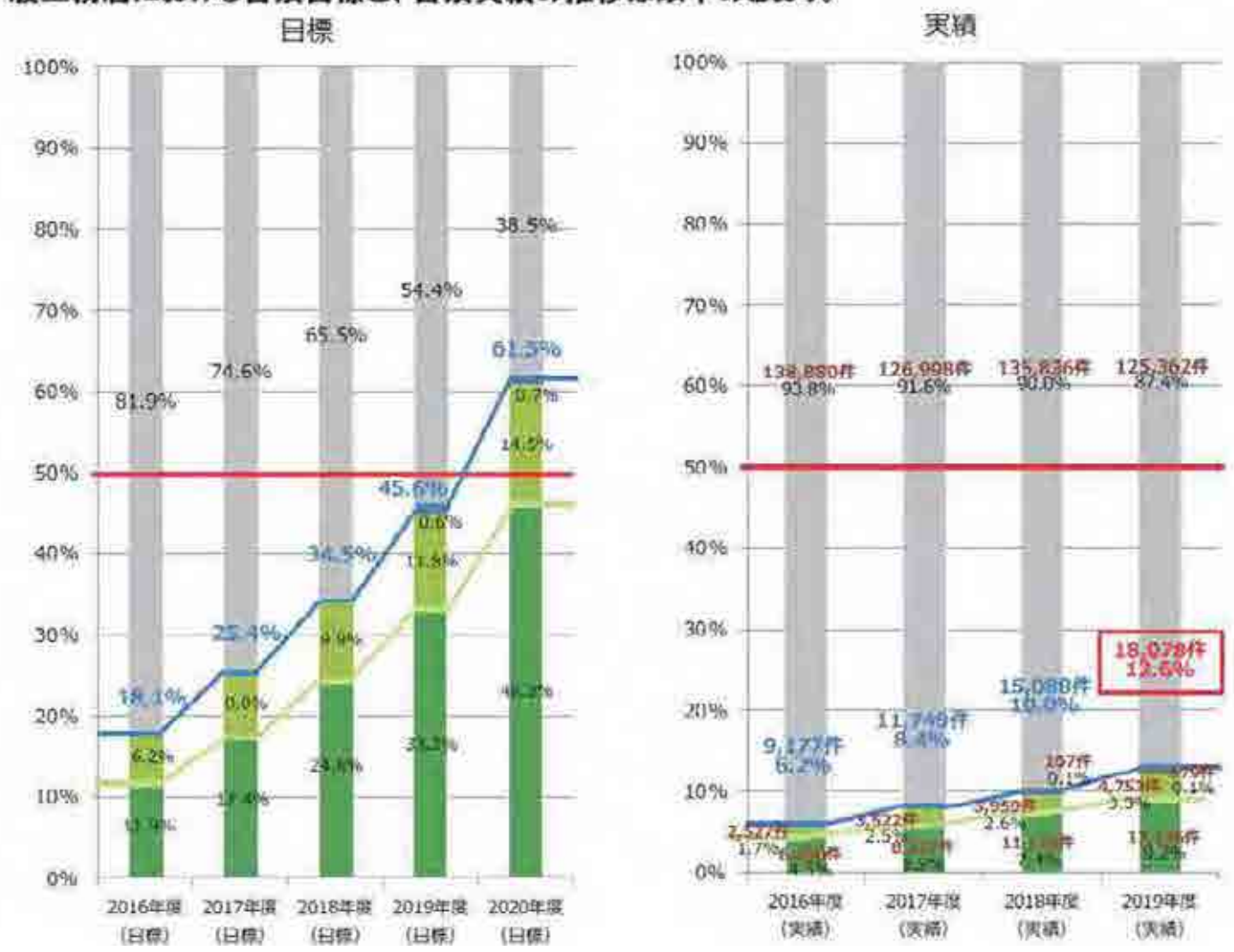
※全国各地に営業拠点を有し、規格住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを便宜上、「ハウスメーカー」としています

ZEHビルダー/プランナー

2-3-13. ZEHビルダー/プランナー-ZEH普及の目標と実績（一般工務店）

➤ 一般工務店における普及目標と、普及実績の推移は以下のとおり。

出展：ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス
支援事業調査発表会2020



ZEHビルダー/プランナー
各社のZEH普及目標

- その他
- ZEH Oriented普及率
- Nearly ZEH普及率
- 『ZEH』普及率

**工務店のZEH実績は
目標の1/4！**

工務店を監督する国交省の責任は？ 真面目にZEHに取り組んでいると言えるのか？

住宅の省エネ・ゼロエネは3点セット

断熱による
暖冷房の負荷削減

×

高効率設備による
省エネ

+

太陽光発電による
創エネ



様々な施策が実施済

しかし真っ二つに割れていて連携していない

建築物省エネ法
報告・説明義務化

トップランナー基準
大手生産者のみ対象
(分譲戸建・注文戸建・賃貸)

ゼロエネルギー住宅ZEH
断熱 + 高効率設備 + 太陽光発電



国交省



経産省



住宅省エネ施策でもお約束の「縦割り行政」と「縄張り争い」の噂

国交省の住宅施策ではZEHがほとんど無視されている

経産省は独自に住宅生産者向けにZEHビルダー登録制度を新設

改正建築物省エネ法の概要

特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

出展：国土交通省 改正建築物省エネ法の概要

規制措置

●適合義務制度

法公布後
2年以内施行

内容 新築時における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省エネ適合性判定を受ける必要

※ 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

対象 2,000㎡以上の非住宅建築物

⇒ 対象を300㎡以上の非住宅建築物に拡大

●説明義務制度（新規創設）

法公布後
2年以内施行

内容 設計の際に、建築士から建築主に対して、

省エネ基準への適合性の説明を行う義務

対象 300㎡未満の住宅・建築物

誘導措置

●容積率特例に係る認定制度

誘導基準に適合すること等についての所管行政庁の認定により、容積率の特例を受けることが可能

⇒ 対象に損壊の建築物の建替による取組を追加

※ 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算入（10%を上限）

●届出義務制度

内容 新築時における所管行政庁への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）

⇒ 住宅性能評価やBELS等の取得により、届出期限を着工の21日前から3日前に短縮

⇒ あわせて、指示・命令等の実施を強化

対象 300㎡以上の住宅

●住宅トップランナー制度

内容 住宅トップランナー基準（省エネ基準よりも高い水準）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）

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
賃貸アパートを年間1,000戸以上供給する事業者

●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）

BELS（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。省エネ性能に応じて5段階の★を表示することが可能）

●その他（基本方針の策定、建築主等の努力義務、建築士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）



省庁間の一貫しない施策に振り回されて、真面目な住宅生産者は混乱