

Q
4

今回の法律改正の概要について教えてください。

A

今回の法律改正では、

- ① 中規模のオフィスビル等の適合義務制度の対象への追加
- ② マンション等に係る届出義務制度の監督体制の強化
- ③ 注文戸建住宅及び賃貸アパートの住宅トップランナー制度の対象への追加
- ④ 戸建住宅等における建築士から建築主への説明義務制度の創設
- ⑤ 複数建築物連携型プロジェクトの容積率特例制度の対象への追加
- ⑥ 地方公共団体が条例で独自に建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」といいます。）を強化できる制度の創設

等の措置を総合的に講じることにより、省エネ性能の向上を進めることとしています。

Q
26

今回の改正により基準適合義務の対象となる建築行為はどのようなものですか。〈2年目施行〉

A

今回の改正後、基準適合義務及び適合性判定の対象となる建築行為は以下のとおりです。

- ① 特定建築物の新築
- ② 特定建築物の増改築（非住宅部分の増改築の床面積が300m²以上であるものに限ります。）
- ③ 特定建築物以外の建築物の増築（非住宅部分の増築の規模が300m²以上であるものであって、当該建築物が増築後において特定建築物となる場合に限ります。）

ここで、特定建築物とは、令和3年4月から、非住宅部分の面積が300m²以上（予定）のものとなります。

また、これらの床面積を算定する際には、高い開放性を有する部分の床面積を除きます。

なお、今回の改正による基準適合義務の対象拡大は令和3年4月から適用される予定です。

第6 届出制度（法律第3章第2節）

Q
42

届出制度の概要と今回の改正内容について教えてください。

A

建築主は、一定規模以上の新築、改築、増築をしようとするときは、その工事に着手する日の21日前までに、当該行為に係る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を所管行政庁に届け出なければなりません。

ただし、今回の改正により、届出に併せて、登録住宅性能評価機関又は登録省エネ判定機関が行う省エネ性能の評価の結果（省エネ基準に適合するものに限ります。）を記載した書面を提出することで、届出期限を3日前に短縮することができます。これは、省エネ性能の評価においては、民間の機関が、本法に基づく省エネ適合性判定に準じた形で、一定の基準に基づき建築物の省エネ性能を評価する仕組み（住宅性能評価やBELS等）が普及しつつあり、こうした評価制度の過程で行われる省エネ性能に関する技術的審査の結果を参考とすると、所管行政庁による届出内容の確認が容易となることから、

- ・届出者にとって、手続負担の軽減を図る
- ・所管行政庁にとって、届出内容の確認に係る負担を軽減し、省エネ基準に適合しない建築物への指導に注力できる環境を整備する

観点から、届出に併せてこれらの審査の結果を記載した書面が提出された場合には、届出期限を短縮することとしています。

第7 説明義務制度

Q
47

説明義務制度の概要について教えてください。
<2年目施行>

A

説明義務制度は、小規模建築物を設計する建築士に対し、

- ・設計に係る小規模建築物が省エネ基準に適合するか否か
- ・適合しない場合には、省エネ性能確保のための措置

を建築主に対して書面をもって説明することを義務付ける制度です。

小規模建築物の建築主の多くは個人であり、その多くは十分な専門的知見がないことから、その関心は専門家からの具体的な説明や提案を受けて初めて顕在化・具体化する可能性があります。しかしながら、現状、建築主は省エネ性能に関して十分な情報・理解を得ることができていないため、省エネ性能の向上に向けた具体的な行動につながっていないと考えられることから、専門家（建築士）が関与しながら建築主の行動変容を促し、省エネ基準への適合を推進する仕組みとして創設されたものです。

Q
55

住宅トップランナー基準はどのような内容ですか。

A 住宅トップランナー基準は、以下のとおり設定されています。

<分譲の戸建住宅>

2020年度以降に新築する住宅について、各年度に供給する全ての住宅が省エネ基準の外皮基準に適合すること、各年度に供給する全ての住宅の平均で一次エネルギー消費性能基準について省エネ基準の値から15%削減することとされています。

<注文の戸建住宅>

2024年度以降に新築する住宅について、各年度に供給する全ての住宅が省エネ基準の外皮基準に適合すること、各年度に供給する全ての住宅の平均で一次エネルギー消費性能基準について省エネ基準の値から25%削減することとされていますが、一次エネルギー消費性能基準については、当面の間、省エネ基準の値から20%削減することとされています。

<賃貸の共同住宅・長屋>

2020年度以降に新築する住宅について、各年度に供給する全ての住宅が省エネ基準の外皮基準に適合すること、各年度に供給する全ての住宅の平均で一次エネルギー消費性能基準について省エネ基準の値から10%削減することとされています。

第10 性能向上計画認定・容積率特例制度（法律第4章）

Q
57

性能向上計画認定の概要、今回の改正により対象となる建築物について教えてください。

A

建築物エネルギー消費性能向上計画の認定（以下「性能向上計画認定」といいます。）は、省エネ基準を上回る高い省エネ性能を有する建築物の計画について、所管行政庁の認定を受けることにより、容積率の特例等の優遇措置を受けることができる制度です。

認定の対象となる建築物、建築行為は、以下のとおりです。

・対象建築物

全ての建築物

・対象建築行為

新築、増築、改築、修繕・模様替え、空気調和設備等の設置・改修。ただし、省エネ性能の向上に資するものに限られます（省エネ性能に関係のない工事（クロスの張り替え等）は対象外となります。）。

・認定基準

誘導基準（省エネ基準を超える高い水準の基準）に適合すること等

今回の改正により、複数の住宅・非住宅建築物の連携による省エネ性能向上の取組により関係する建築物が、それぞれ誘導基準に適合する計画（複数棟の計画）についても認定の対象となります。