

第4章 建築物省エネ法に基づく誘導措置

建築物省エネ法に基づく誘導措置には、法第34条に基づく性能向上計画認定及び法第41条に基づく認定表示の2つの認定制度がある。

1. 性能向上計画認定

法第34条では、省エネ性能の向上に資する建築物の新築又は増築、改築若しくは修繕等※（以下「新築等」という。）に係る計画について、誘導基準に適合している等、当該計画が認定基準に適合していると判断できる場合、所管行政庁は当該計画の認定を行うことができることとなっている。

※ 「修繕等」とは、以下に示す工事をいう。

「修繕」：既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事

「模様替え」：おおむね同様の形状、寸法によるが、材料、構造種別等は異なるような既存の建築物の部分に対する工事

「空気調和設備等の設置・改修」

：これまでなかった空気調和設備等を備え付けることを「設置」といい、これまであった空気調和設備等を取り替えることを「改修」という。

今回の法改正により、申請建築物に、申請建築物及び他の建築物に熱等を供給するための熱源機器（以下「自他供給型熱源機器等」（下記囲み参照。）という。）を設置することにより複数の建築物が連携して省エネに取り組む場合に、当該熱源機器等から熱等の供給を受ける他の建築物も含めた複数の建築物として認定を受けることができるようになった（以下「複数建築物認定」という。）。

● 自他供給型熱源機器等（規則第24条の2第1項）

自他供給型熱源機器等とは、申請建築物及び他の建築物に熱又は電気を供給するための、以下に該当する熱源機器等であって、空気調和設備等を構成するものをいう。

- ・ 熱源機器
- ・ 発電機
- ・ 太陽光、風力その他の再生可能エネルギー源から熱又は電気を得るために用いられる機器

これらの認定を取得した場合、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積には、性能向上計画認定に係る基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えること

となる場合における令第14条で定める床面積（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（建築物の延べ面積の10%を上限。）は算入しないことができる（以下「容積率特例」という。）。ただし、複数建築物認定の場合、容積率特例を受けられるのは自他供給型熱源機器等が設置された申請対象建築物に限定される。

ここで、省エネ性能向上のための設備とは、①太陽熱集熱設備、太陽光発電設備その他再生可能エネルギー源を利用する設備であってエネルギー消費性能の向上に資するもの、②燃料電池設備、③コージェネレーション設備、④地域熱供給設備、⑤蓄熱設備、⑥蓄電池（床に据え付けるものであって、再生可能エネルギー発電設備と連系するものに限る。）が対象となる。

なお、本認定の取得は任意であり、認定の取得を希望する建築主等は建設地の所管行政庁に申請を行う必要がある。

(1) 性能向上計画認定の対象

新築等に係る性能向上計画認定は、住宅及び非住宅のいずれの用途においても受けることができるが、認定を取得できるのは、性能向上計画認定の対象となる建築物の新築等に係る工事を行う場合に限定されているとともに、当該計画がエネルギー消費性能の向上に資する計画・工事であることが必要となる。また、容積率特例を受けるための複数建築物あるいは一の建築物全体としての認定の他に、融資や補助制度等の活用に資するため、共同住宅における特定住戸の部分認定や、非住宅部分のみの認定なども行うことが可能となっている。

なお、複数建築物認定は、申請対象建築物から熱等の供給を受ける他の建築物に、熱源機器等が設置されていない（設置予定含む。）ことが原則であるが、エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ない熱源機器等（下記囲み参照。）は設置することができる。

● エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ない熱源機器等（規則第24条の2第2項）

- ・ 熱源機器等のうち、一の居室のみに係る空気調和設備等を構成するもの
- ・ 熱源機器等のうち、申請建築物から他の建築物に供給される熱又は電気の供給量を超えない範囲内の供給量の熱又は電気を発生させ、これを供給するもの

例えば、図4-1-1は、建築物Cに他の熱源が設置されておらず、かつ、建築物Bには自他供給型熱源機から建築物Bに供給される熱等を超えない範囲内の熱等を発生させ、供給する熱源機器しか設置されておらず、建築物Bと建築物Cで使用するその他の熱等は、新築等を行う建築物Aに設置された自他供給型熱源機等から熱媒供給等を受けるケースの事例である。この場合、建築主aが申請者となり、建築物Aから建築物Cまでを含めた3棟の認定を受けることができる。

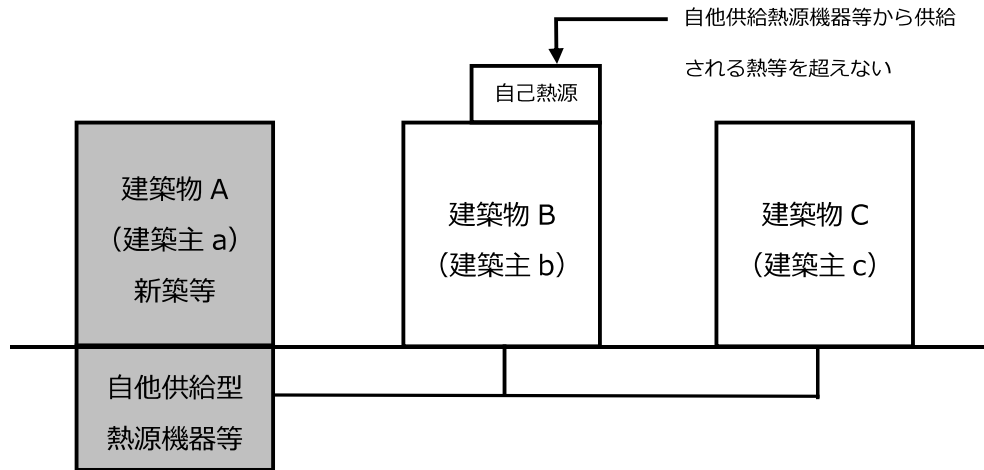


図 4-1-1 複数建築物の性能向上計画認定 1

複数建築物認定では、図 4-1-2 で示すように、申請建築物の自他供給型熱源機器等から熱・電気を供給している建築物のうち、任意の建築物（図 4-1-2 の例では建築物 C）を除いて計画の認定申請を行うことも可能である。ただし、その場合、認定申請から除かれた建築物はないものとして省エネ計算を行うことになり、過大な熱源機器等を有する計画として計算を行うため、誘導基準への適合が難しくなる可能性があることに注意する必要がある。

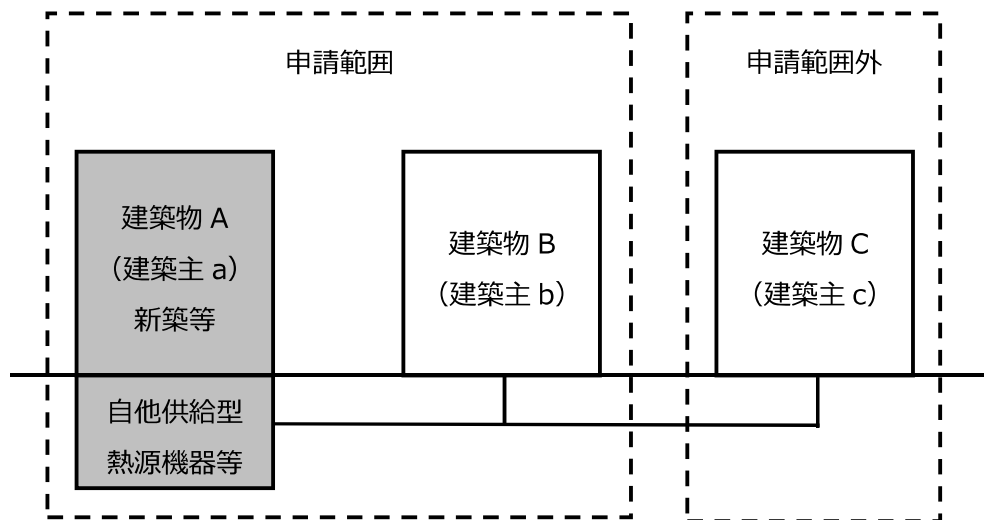


図 4-1-2 複数建築物の性能向上計画認定 2

また、図 4-1-3 に示すケースについて、建築物 A は自他供給型熱源機器等が設置されているが、既存建築物であり、新築等を伴わない場合には、建築物 D の新築等を行ったとしても、建築物 A から建築物 D までを含めた複数建築物認定の申請を行うことは出来ない。一方、既存建

建築物である建築物 A について新築等を伴う場合には、建築物 A から建築物 D までを含めた複数建築物認定の申請を行うことが可能である。なお、その際の認定の申請者は建築主 a となる。

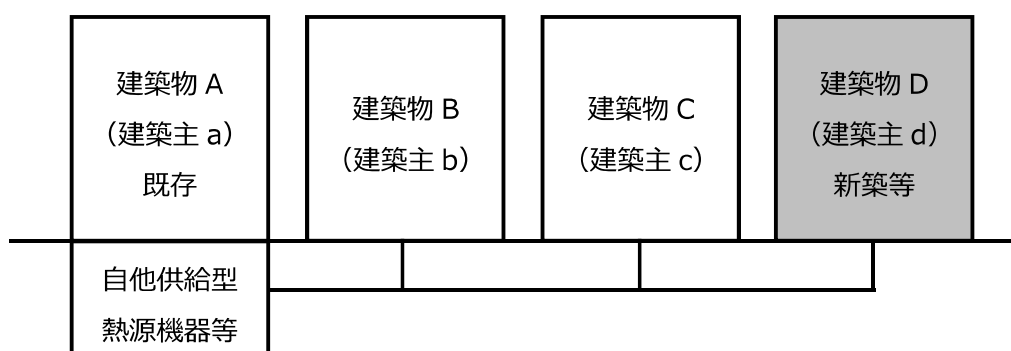


図 4-1-3 複数建築物の性能向上計画認定 3

(2) 性能向上計画認定の基準

性能向上計画認定に係る基準では、住宅あるいは非住宅の用途に関わらず、一次エネルギー消費量及び外皮性能について誘導基準への適合が求められるほか、国土交通大臣が定める「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」（平成 28 年国土交通省告示第 609 号）の内容に照らし適切であることや、資金計画が適切さ等の確認が行われる。

適用される具体的な基準は、基準省令及び算出告示に定める内容による。

詳細な基準の内容は、第 6 章 2(1)の 2)② ii に記載する。

(3) 性能向上計画認定の取得

性能向上計画認定は所管行政庁が行うため、建築主は上記基準に適合していることが確認できる図書等を、正副 2 部所管行政庁に提出する。ただし、法第 35 条第 2 項に基づき、性能向上計画認定に併せて確認申請を行う申し出を行った場合は、確認申請書及び確認審査に必要な図書等も併せて提出を行う必要がある。

申請は、性能向上計画認定を受けた建築物が法第 12 条第 1 項の省エネ適合性判定を受けなければならないものであった場合には、省エネ適合性判定通知書の交付を受けたものとみなすことができる（建築物の部分として認定を受けた場合は適用されない場合もあるため注意が必要である。また、複数建築物認定を受けた場合、当該認定に含まれるその他の建築物に本みなしを適用することはできない。）。また、性能向上計画認定を受けた建築物が法第 19 条第 1 項の届出をしなければならないものであった場合にも、届出をしたものとみなすことができる（ただし、複数建築物の認定を受けた場合、当該認定に含まれるその他の建築物に本みなしを適用することはできない。）。これらのみなし適用や併せての確認申請を行わない場合、性能向上計画認定の申請は、当該工事に着手するまでに所管行政庁に提出することが必要となる。

なお、技術的な基準である誘導基準への適合確認については、登録省エネ判定機関等（住宅にあっては品確法に基づく登録住宅性能評価機関。以下同じ。）が交付する性能向上計画認定に係る技術的審査適合証などを活用することも考えられるが、申請を行う際には、事前に建設地の所管行政庁で上記適合証の活用の可否について確認を行うことが必要である。

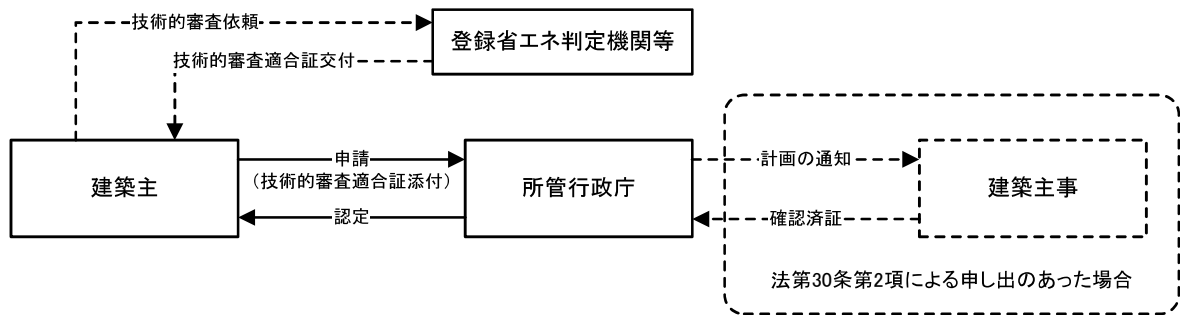


図 4-1-4 性能向上計画認定に係る手続きのフロー

1) 性能向上計画認定申請に必要な書類

性能向上計画認定申請に必要な書類は、施行規則第 23 条において、性能向上計画認定申請書の施行規則別記様式第 33 とその根拠を示す図書（正副 2 通を提出）が定められている。具体的に必要となる図書等については、届出義務において提出が必要な図書と同様の図書類となっている。また、複数建築物認定の申請を行う場合は、上記図書のほか、施行規則第 24 条の 3 第 2 項に定められる図書も併せて提出する必要がある。

なお、複数建築物認定の申請を行う場合、申請建築物及び他の建築物のいずれも誘導基準に適合していることが必要となるため、当該確認に必要なとなる図書の提出も必要となる。

2) 性能向上計画認定された内容に変更が生じた場合

性能向上計画認定後に建築物エネルギー消費性能向上計画の内容に変更が生じた場合（施行規則第 26 条で定める建築物省エネ法上の軽微な変更を除く。）、当該変更計画について法第 36 条に基づき所管行政庁の認定を受けることが必要となる。

その場合、施行規則別記様式第 35 に定める変更認定申請書と、当該変更に係る図面及び計算書等を正・副 2 部提出する。

なお、複数建築物認定を受けた計画において、他の建築物に係る変更が生じた場合（軽微な変更を除く）にも、上記と同様に、当該変更計画について所管行政庁の認定を受けることが必要となる。

3) 建築物エネルギー消費性能向上計画の軽微な変更について

施行規則第 26 条では、建築物エネルギー消費性能向上計画に係る軽微な変更を、以下のとおり定めている。

(建築物エネルギー消費性能向上計画の軽微な変更)

第 26 条 法第 36 条第 1 項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 エネルギー消費性能の向上のための建築物の新築等に関する工事の着手予定時期又は完了予定時期の 6 ヶ月以内の変更
- 二 前号に掲げるもののほか、建築物のエネルギー消費性能を向上させる変更その他の変更後も建築物エネルギー消費性能向上計画が法第 35 条第 1 項各号に掲げる基準に適合することが明らかな変更(同条第 2 項の規定により建築基準関係規定に適合するかどうかの審査を受けるよう申し出た場合には、建築基準法第 6 条第 1 項(同法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。)に規定する軽微な変更であるものに限る。)

上記施行規則第 26 条第一号においては、施行規則別記様式第 1 第四面において記入する工事の着手予定時期又は完了予定時期について、6 ヶ月以内の変更であれば建築物エネルギー消費性能向上計画の軽微な変更として取り扱う旨を定めている。

また、第二号では省エネ性能を向上させる変更は建築物エネルギー消費性能向上計画の軽微な変更として取り扱う旨を定めているが、建築確認申請を併せて行った場合においては、建築基準法施行規則第 3 条の 2 に定める「軽微な変更」に該当していることが前提となっている。

2. 認定表示

法第 41 条では、認定申請された建築物が省エネ基準に適合していると判断できる場合、当該建築物を認定し表示する（以下「認定表示」という。）ことができることとなっている。認定を取得した場合、施行規則第 32 条で定めるとおり、当該建築物に係る広告や契約書類等において認定を受けている旨の表示を行うことができる。

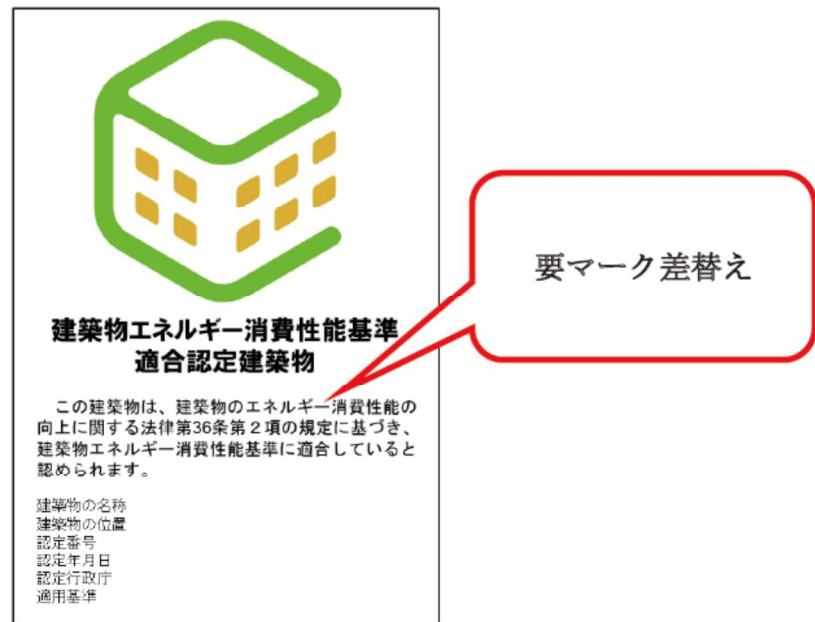


図 4-2-1 施行規則別記様式第 39 で定める 41 条適合認定マーク

なお、当該認定の取得は任意であり、認定表示を希望する建築物の所有者（申請者は建築主ではないことに注意）は所在地の所管行政庁に申請を行う必要がある。

（1）認定表示の対象

認定表示は、住宅及び非住宅のいずれの用途においてもできる。また、認定対象は、新築、増改築等の建築計画ではなく、既存建築物であることに注意が必要である。なお、認定表示は建築物全体で行うものであるため、例えば共同住宅の中の特定の住戸の部分のみや、テナント部分のみなどで認定表示をすることはできない。

※法第 7 条等に基づく第三者認証の表示例として BELS があるが、BELS については、住戸単位やテナント部分のみでの評価も可能となっている。

(2) 認定表示の基準

認定表示は、既存建築物を対象としており、その基準は省エネ基準と同一の基準となっている。（性能向上計画認定のような高い水準への適合を求める制度とはなっていない。）

認定の対象となる建築物の用途あるいは新築された時期により、適用される基準が異なっており、具体的には、表 4-2-1 に記載のとおりである。

表 4-2-1 認定表示の適用基準

対象 用途	適用基準	省エネ基準に対する適合基準の水準 ^{※1}	
		2016年4月以後に 新築された建築物	2016年4月時点で 現に存する建築物
非住宅	一次エネルギー消費量基準 ^{※2}	1.0	1.1
	外皮基準 (PAL*)	-	
住宅	一次エネルギー消費量基準 ^{※2※3}	1.0	1.1
	外皮基準 (U _A , η _{AC})	1.0	-

※1 表中の数字は設計値を基準値で除した数値を表している。

※2 一次エネルギー消費量基準については、「設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）」 / 「基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）」 (BEI) が表中の値以下になること。

※3 住宅の一次エネルギー消費量基準については、全住戸もしくは住棟全体（全住戸 + 共用部）の合計が表中の値以下になること。

(3) 認定表示の取得

認定表示に係る認定は所管行政庁が行うため、建築物所有者は内容が確認できる図書等を、所管行政庁に提出する必要がある。

また認定表示は、省エネ適合性判定あるいは届出と同じ水準のエネルギー消費性能であることを認定する制度であるため、①に示す登録省エネ判定機関等による技術的審査適合証などが活用できるほか、②から⑤に示す書類などを活用して認定することも考えられる。申請を行う際には、事前に所在地の所管行政庁で上記適合証の活用の可否について確認を行う必要がある。

- ① 登録省エネ判定機関等による技術的審査適合証
- ② 法第 12 条第 3 項に規定する省エネ適判通知書及び建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項に規定する検査済証の写し
- ③ 法第 34 条に基づく性能向上計画認定の通知書の写し及び建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項に規定する検査済証の写し

- ④ 都市の低炭素化の促進に関する法律第 53 条に基づく認定の通知書の写し及び建築基準法第 7 条第 5 項又は第 7 条の 2 第 5 項に規定する検査済証の写し
- ⑤ 住宅の品確確保の促進等に関する法律第 6 条第 3 項に基づく建設住宅性能評価書（日本住宅性能表示基準別表 1 の断熱等性能等級 4 及び一次エネルギー消費量等級 4 もしくは等級 5 ※に適合していること）の写し

※2016 年 4 月時点で現に存する建築物については、等級 3 も可。

なお、上記②は、非住宅部分のみの建築物において活用可能であり、⑤は住宅部分のみの建築物において活用可能である。また、それ以外の書面についても、共同住宅の共用部が含まれているか否かについては注意する必要がある。

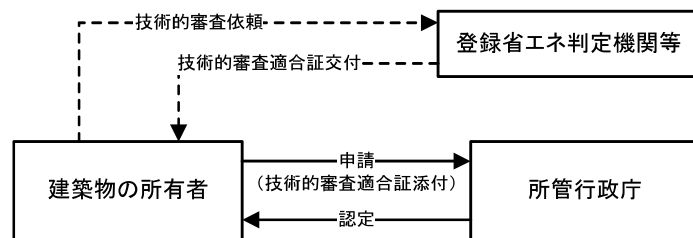


図 1-5-3 適合認定に係る手続きのフロー

なお、本認定は、基準適合認定建築物が省エネ基準に適合しなくなったと所管行政庁が認められた場合に取り消されることとなるほか、令第 14 条に定めるところにより、所管行政庁が報告の徴収や立入検査などを行うことも可能となっている。

1) 認定申請に必要な書類

認定申請に必要な書類は、施行規則第 30 条において施行規則別記様式第 37 による申請書とその根拠を示す図書（正副 2 通を提出）が定められている。具体的に必要となる図書等については、基準等への適合が確認できる計算書や図面など、申請書等の法定様式を除き、届出に必要な図書と同様となっている。

2) 認定表示された建築物に係る認定の取消し、報告及び検査等

所管行政庁は、認定表示建築物が建築物エネルギー消費性能基準に適合しなくなったと認めるときは、当該認定の取消しを行うことができる。また、取り消しに際し、必要な限度において報告を求めるあるいは検査することも可能となっている。