



Newsletter

ATSUMI & SAKAI
www.aplawjapan.com

2024 年 6 月 21 日

No.FIN_014

令和 4 年建築物省エネ法改正の概要

執筆者：弁護士 [三澤 賢治](#)

令和 4 年建築物省エネ法改正の概要

第二次石油危機を契機として1979年に「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（現在は「エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律」）が制定されて以降、日本では時代の変化に伴い様々な省エネ対策が講じられてきました。2011年の東日本大震災以降エネルギー需給がより一層逼迫し、また建築物部門のエネルギー消費量が他部門と比較し著しく増加し、全体の約3分の1を占めるようになったため、建築物部門の省エネ対策の抜本的強化を図り、建築物の省エネ対策に特化した、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（以下「建築物省エネ法」といいます。）が、2015年に制定されました。

2022年6月17日には新たに改正された建築物省エネ法が公布され、以降段階的に施行されておりますので、以下ではその概要を記載しております。

1. 建築物省エネ法の改正経緯

(1) 改正の背景・必要性

従来の建築物省エネ法では、主に大規模の非住宅建築物の新築・増改築に係る省エネ基準適合義務等の規制及びエネルギー消費性能の表示や誘導基準に適合すること等につき認定を受けることでの建築物の容積率の緩和といった措置が講じられていたところ、2021年10月22日に閣議決定された「エネルギー基本計画」¹にて、2050年のカーボンニュートラル実現や2030年度の温室効果ガスの排出削減目標の実現に向けて、

- ・ 2025年までに、小規模建築物を含めた建築物に対する省エネルギー基準適合の義務化
- ・ 2030年度以降の新築建築物・住宅につき、ZEB²・ZEH³基準の水準の省エネルギー性能確保

¹ 経済産業省資源エネルギー庁「エネルギー基本計画」（令和3年10月）

<https://www.meti.go.jp/press/2021/10/20211022005/20211022005-1.pdf>

² 経済産業省資源エネルギー庁「ZEB ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（平成31年3月）では、ZEB（ネットゼロ・エネルギー・ビル）は、「先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物」と定義され、その省エネルギー削減量等に応じて「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」「ZEB Oriented」の4段階に分類されます。

³ 経済産業省資源エネルギー庁「ZEHの定義（改定版＜戸建住宅＞）」（平成31年2月）、「ZEH ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（令和2年4月）では、戸建住宅のZEH（ネットゼロ・エネルギー・ハウス）は、「外皮の断

- ・ 2050 年までに、住宅・建築物ストック平均での ZEB・ZEH 基準の水準の省エネルギー性能確保

が掲げられ、これらの実現のために2022年に建築物省エネ法が改正され、以降段階的に施行されております。⁴

(2) 2023 年 4 月 1 日施行分の主な改正内容

2023年4月1日の施行により、住宅トップランナー制度（建築物省エネ法第28条から第33条まで。規格化された住宅を大量に供給し性能を効率的に向上することが可能な大手住宅事業者に対して、省エネ水準を超える基準の水準の達成を努力義務として課す制度。）につき、従来は建売戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートが対象であったところ、分譲マンションも対象となり、適用対象が拡大されました。

2. 2024年4月1日施行分の主な改正内容

(1) 省エネ性能表示制度

改正前の建築物省エネ法においても、建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、エネルギー消費性能を表示しなければならない努力義務が定められておりましたが（改正前の建築物省エネ法第7条）、改正により、改正前の同内容の努力義務が定められるとともに、事業者が表示すべき事項及び表示にあたり遵守しなければならない事項が国土交通大臣により告示されました（建築物省エネ法第33条の2）。⁵

なお、かかる告示に関して、国土交通省より「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン」（以下「表示制度ガイドライン」といいます。）・「建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度事業者向け概要資料」が公表されております。

また、改正前は、事業者が努力義務を遵守しなかった場合に関する規定は存在していませんでしたが、改正により、

- ① 事業者が告示に従わない場合に国土交通大臣より当該事業者に勧告できる旨
- ② 勧告に従わない場合国土交通大臣が勧告に従わないことを公表できる旨
- ③ 勧告を受けた者が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、建築物の省エネ性能の向上を著しく害すると認めるときには、審議会の意見を聞いて、国土交通大臣が勧告に係る措置を命ずることができる旨

が定められました（同法第33条の3）。なお、表示制度ガイドラインでは、勧告につき、当面の間は社会的影響が大きい場合を対象に運用するとし、「社会的影響が大きい場合」に該当する場合・当面の間は勧告等の対象としない場合の具体例をそれぞれ記載しております（表示制度ガイドライン p.26）。

熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」と定義され、その省エネルギー削減量等に応じて「ZEH」「Nearly ZEH」「ZEH Oriented」の3段階に分類されます（集合住宅における定義については経済産業省資源エネルギー庁「ZEH ロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」（令和2年4月）p.44～50を参照）。

⁴ 国土交通省「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（令和4年法律第69号）について」（令和4年6月）（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001572929.pdf>）

⁵ 令和5年国土交通省告示第970号（<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/file.pdf>）

(2) 建築物再生可能エネルギー利用促進地域

法改正の背景には、2050年のカーボンニュートラル実現や2030年度の温室効果ガスの排出削減目標の実現といった目標があり、建築物分野におけるエネルギー消費量の削減を図るとともに、建築物において再生可能エネルギーの積極的な活用を推進するため、建築物再生可能エネルギー利用促進地域制度が導入されました。

同制度下では、市町村が、太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要であると認められる地域について、促進計画を作成することができます（同法第67条の2）。全国一律の規制措置としなかったのは、太陽光発電等の効率性が気候・立地条件に大きく影響されるため、地域の実情を踏まえることができる市町村が、気候・立地条件が適したエリアにおいて、導入促進を図ることが効果的であるとの考えによるものです。⁶

建築物再生可能エネルギー利用促進区域内においては、建築主は、その建築等をしようとする建築物に再生可能エネルギー利用設備を設置する努力義務を負うとともに、市町村による建築主に対する支援の努力義務、設計委託を受けた建築士の建築物へ設置することができる再エネ設備に係る一定の事項の説明義務及び促進計画に適合する建築物に対する高さ制限・容積率制限・建ぺい率制限の緩和制度が定められ、再生可能エネルギー利用設備の設置を促進しております（同法第67条の3から第67条の6まで）。

なお、従来の省エネルギーの徹底に加え、再生可能エネルギーの利用拡大の取組の強化が不可欠として再生可能エネルギーの利用拡大に関する規定が導入されるとともに、2024年4月1日より、法目的に「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進」が追加され（同法第1条）、題名が「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に改称されました。

3. 2025年4月1日施行予定分の主な改正内容

(1) 省エネ基準適合義務の対象拡大

現行法では、中・大規模の非住宅建築物等のみを対象として省エネ基準への適合義務が、中・大規模の住宅を対象として省エネ基準への適合に係る届出義務が課されておりますが、改正により原則として住宅・非住宅を問わず、すべての建築物の新築・増改築（増改築の場合は増改築部分のみ）について省エネ基準への適合が義務付けられることとなります（改正後の建築物省エネ法第10条）。⁷

改正後に省エネ基準への適合が義務付けられないのは、

- ① 10 m²以下の新築・増改築
- ② 居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの
- ③ 歴史的建造物・文化財等
- ④ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

に限られます。

⁶ 国土交通省「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の解説 令和5年3月版」（<https://www.mlit.go.jp/common/001595289.pdf>）p13~14

⁷ なお、省エネ基準適合義務の対象拡大に先立ち、2024年4月1日より大規模（2000 m²以上）の非住宅建築物の省エネ基準が引き上げられております（国土交通省「建築基準法・建築物省エネ法 改正法制度説明資料」（令和5年11月）（<https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf>）p.83）。

また、建築確認の対象外である建築物（都市計画区域・準都市計画区域外の平屋かつ 200 ㎡以下のもの）、建築確認の対象であるが、建築基準法において構造規定等について審査や検査が省略される建築物（都市計画区域・準都市計画区域内の平屋かつ 200 ㎡以下で、建築士が設計・工事監理を行ったもの）及び省エネ基準への適合性の判定を行うことが比較的容易な建築物である場合は、省エネ適合性判定を要しないこととされております（改正後の同法第 11 条第 1 項）。なお、省エネ適合性判定を要しない場合であっても、前述した①～④の例外を除き、省エネ基準適合義務の対象となるため、省エネ基準を満たす必要があります。

なお、原則すべての建築物が省エネ基準適合義務の対象となったことに伴い、住宅に係る届出義務は廃止され（現行同法第 19 条）、小規模建築物の設計に係る建築士の建築主への説明の努力義務も廃止されることとなります（現行同法第 27 条）。もっとも、改正により建築士は、建築物の建築等に係る設計を行うとき、建築主に対して、当該建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項について説明する努力義務を負うこととなります（改正後の同法第 6 条第 3 項）。

4. 改正に係る留意点

対象拡大後の省エネ基準適合義務が適用されるのは、2025 年 4 月 1 日以降に着工した建築物ですので、2025 年 3 月までに確認申請を提出している場合でも、着工が 2025 年 4 月 1 日以降であれば、省エネ基準適合義務の対象となります。⁸

また、今後、省エネ基準の段階的な引き上げに加え、誘導基準・住宅トップランナー基準も引き上げられることが見込まれるため⁹、建築主は、各基準の引き上げについて確認・対応する必要があります。

以上

⁸ 国土交通省「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（令和 4 年法律第 69 号）に係る質疑応答集」（令和 5 年 12 月 26 日）

（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001520061.pdf>） p.3~4

⁹ 「第 19 回 総合資源エネルギー調査会 省エネルギー・新エネルギー分科会 省エネルギー小委員会 建築物エネルギー消費性能基準等ワーキンググループ及び社会資本整備審議会建築分科会建築環境部会建築物エネルギー消費性能基準等小委員会 合同会議 資料 4 中規模非住宅建築物の省エネ基準の見直しについて、資料 5 国土交通省住宅トップランナー基準の見直しについて」（2024 年 6 月 3 日）

（https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene_shinene/sho_energy/kenchikubutsu_energy/019.html）

執筆者

弁護士 [三澤 賢治](#)（アソシエイト、第二東京弁護士会）

Email: kenji.misawa@aplaw.jp

お問い合わせ先

本ニュースレターに関する一般的なお問い合わせは、下記までご連絡ください。

渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 ファイナンスプラクティスグループ

Email: fpg@aplaw.jp

当事務所のニュースレターをご希望の方は[ニュースレター配信申込フォーム](#)よりお手続きをお願いいたします。

また、バックナンバーは[こちら](#)よりご覧いただけます。

このニュースレターは、現行の又は予想される規制を網羅的に解説したものではなく、著者が重要だと考える部分に限って、その概要を記載したものです。このニュースレターに記載されている意見は著者個人の意見であり、渥美坂井法律事務所・外国法共同事業（「渥美坂井」）の見解を示すものではありません。著者は明白な誤りを避けるよう合理的な努力は行いましたが、著者も渥美坂井もこのニュースレターの正確性を保証するものではありません。著者も渥美坂井も読者がこのニュースレターに依拠することによって生じる損害を賠償する責任を負いません。取引を行う場合には、このニュースレターに依拠せずに渥美坂井の弁護士にご相談ください。