



東京都
省エネ・再エネ住宅
推進プラットフォーム



令和 6 年度 第 3 回 分 科 会

令和 6 年 11 月 27 日（水） 13 : 30 ~ 15 : 00



次第

1－1 団体の活動紹介

1－2 建築物省エネ法改正に係る実務について

東京都防災・建築まちづくりセンター

2 東京都における建築士サポート体制について

東京都都市整備局・東京都建築士事務所協会

3－1 東京都既存住宅省エネ改修促進事業（省エネ診断・設計補助）の 活用方法について

3－2 省エネ性能表示制度の普及について

東京都住宅政策本部

4 事務局からの連絡



1 - 1 団体の活動紹介

東京都防災・建築まちづくりセンター



東京都防災・建築まちづくりセンターは、まち、住まい、建物の安全・安心を推進する防災・まちづくりに関する事業を通して、都民にとって快適で災害に強い地域社会の形成を目指すとともに、東京の生活文化・都市活動の永続的な発展と継承に貢献することを基本的使命とする公益財団法人です。

公益目的事業

防災まちづくり総合支援事業

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| 1 都市再生支援事業 | 8 構造計算適合性判定事業 |
| 2 防災都市づくり等協力事業 | 9 定期報告事業 |
| 3 東京都歴史的景観助成事業 | 10 建築材料試験事業(コンクリート、鉄筋継手の試験) |
| 4 住宅性能評価事業 | 11 耐震改修評定事業 |
| 5 東京都優良マンション登録表示事業 | 12 東京都木造住宅耐震診断事務所登録事業 |
| 6 高齢者等居住支援事業 | 13 建築物のエネルギー消費性能適合性判定事業 |
| 7 建築確認検査事業 | |

収益事業

住宅瑕疵担保責任保険等事業

住宅瑕疵担保履行法に基づく住宅瑕疵担保責任保険などの関連各種保険・保証に係る取扱事業

宅地建物取引士資格試験事業

宅地建物取引業法に定める宅地建物取引士資格試験の実施



東京都の施策と連携して様々な事業を実施

○ 耐震化総合相談窓口

住まいや建物の耐震化に役立つ情報を提供
建築士・税理士など様々な専門家をアドバイザーとして派遣し、個別の相談に対応
戸建住宅等への耐震診断アドバイザー派遣等も実施

○ マンション耐震化サポート事業

耐震化を検討しているマンションに対し、建築士などの専門家を派遣

○ 分譲マンション総合相談窓口

マンション管理士が、適正なマンション管理や建替え・改修に関する相談に対応
アドバイザーを派遣し、専門家が管理組合等に、良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供・アドバイス等を実施

○ リフォーム総合相談窓口 ※令和6年7月～

住宅のリフォームについての様々な問い合わせに各種案内を実施

東京都は建物の耐震化に取り組んでいます。

東京にも必ず来る大地震

東京都の耐震化総合相談窓口

お気軽にご相談ください。

電話相談、来所にて専門家が受け付けます。

相談は無料

窓口のご案内

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
TEL: 03-5989-1470

Mail: taishin@tokyo-machidukuri.jp
URL: https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/taishin_mainpage

相談時間: 月～金曜日(土日祝日、年末年始は休業)
午前9:00～午後5:00、水曜日は午後7:00(受付は、午後6:00)

所在地: 新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE 2F
アクセス: 新宿駅(JR)徒歩約10分、大久保駅(JR)徒歩5分

相談に際してはできるだけ電話予約の上お越しくださるようお願いいたします。

～あなたの大切な住宅を安心してリフォームするために～

東京都リフォーム総合相談窓口

リフォームの工事はどこに頼んだらいいのかな?

マンション(専有部)のリフォームってどの程度までできるのかな?

リフォームに補助金が出るの?

リフォーム工事の契約をしたけれど、事業者とトラブルになってしまった...

都民の方が、住宅のリフォームについて、分からないとき、困ったときなど、安心してリフォームが行えるように相談窓口を開設しています。

東京都リフォーム総合相談窓口
(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター内
TEL: 03-5989-1683

E-mail: reform-soudan@tokyo-machidukuri.jp
相談時間: 月曜日から金曜日まで 9:00～17:00(祝日及び年末年始は除く。)

東京都住宅政策本部

東京都の分譲マンション総合相談窓口

分譲マンションの管理や建替え、改修についてお気軽に御相談ください!

大規模修繕工事の準備はどのように進めればよい?

マンションに関する助成制度は?

災害時に備え、居住者名簿を作りたけれど注意すべき点は?

同意形成はどのように図っていけばよい?

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例の管理状況届出制度について知りたい

管理費を滞納している区分所有者への対応は?

オンライン会議システム「Zoom」によるWeb相談も実施しています!
Web相談までのステップは裏面を御覧ください

分譲マンション総合相談窓口の御案内

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
03-6427-4900

メール: mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp
所在地: 新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE 2階

相談日: 月曜日～金曜日、第1土曜日及び第3日曜日(祝日、年末年始を除く。)

相談時間: 午前9時～午後5時(水曜日は午後7時まで) ※受付は午後6時まで

相談日の詳細などはホームページから御確認ください。

ホームページはこちら

東京都住宅政策本部

～あなたのマンションに専門家が伺います～

マンションアドバイザーのご案内

管理

建替え改修

耐震

東京都では、専門家が管理組合等に、マンションの良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供・アドバイスを行う「マンション管理アドバイザー制度」、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を実施しています。

また、分譲マンションの耐震化を検討する管理組合等には、区市において専門家の派遣の支援を実施しているほか、東京都においても相談窓口を設置しています。

マンションの管理や、建替え・改修、耐震化の検討に当たっては是非活用ください。

東京都



- 詳しくは（公益財団法人）東京都防災・建築まちづくりセンターのHP（<https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>）をご覧ください。



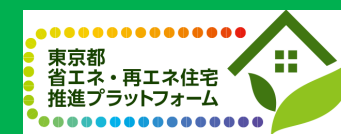


1－2 建築物省エネ法改正に係る実務について

東京都防災・建築まちづくりセンター

おことわり

本日の資料は2024年9月末の情報で作成されています。今後さらなる変更の可能性がありますので、最新の情報にご注意ください。



I 最近の建築物省エネ法関連の改正概要 (2024~2025)



【施行日 2024年4月1日】

現行法では、「建築物の販売又は賃貸を行う事業者に対し、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の表示に努めなければならない」という努力義務が課せられている。

改正概要



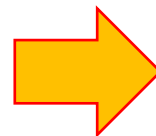
努力義務の強化（対象は2024年4月1日以降、確認申請を提出した建物）

国土交通大臣名で下記①～④を実施

- ① 建築物の省エネ性能に関して販売・賃貸業者が表示すべき事項および表示に際して遵守すべき事項を告示
- ② ①の告示に従って表示していない場合は、表示するよう勧告
- ③ ②の勧告を受けたものが、その勧告に従わなかったときはその旨公表
- ④ ②の勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に従わなかった場合、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は、審議会を意見を聞いて、勧告に従うよう命令

表示制度の概要

対象	すべての建築物
表示を行う者	建築物の販売・賃貸を行う事業者
表示に関するルール	表示事項・表示方法等を国土交通大臣が告示で定める



省エネ性能ラベル



【施行日 2024年4月1日】

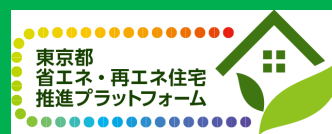
省エネ性能ラベル

建築主、事業主・設計者等が自ら行う「自己評価」と、審査機関がBELS等の評価を通じて行う「第三者評価」がある。自己評価の場合はZEB、ZEH等の記載ができない。





1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ基準適合義務、適合性判定



【施行日 2025年4月1日】

		省エネ法
大規模建築物 (2,000㎡以上)	非住宅	届出義務 【著しく不十分な場合、 指示命令等】
	住宅	
中規模建築物 (300㎡以上 2,000㎡未満)	非住宅	届出義務 【著しく不十分な場合、 勧告】
	住宅	
小規模建築物 (300㎡未満)	非住宅	努力義務
	住宅	



		建築物省エネ法 2016年4月施行
		適合義務 【建築確認手続きに連動】 (2017年4月1日以降)
		届出義務 【基準に適合せず、必要と 認める場合、指示・命令等】
		届出義務 【基準に適合せず、必要と 認める場合、指示・命令等】
		努力義務



		建築物省エネ法改正 (2019年5月公示)
		適合義務 【建築確認手続きに連動】
		届出義務 【基準に適合せず、必要と 認める場合、指示・命令等】
		適合義務 【建築確認手続きに連動】 2021年4月1日施行
		届出義務 【基準に適合せず、必要と 認める場合、指示・命令等】
		努力義務+説明義務 (建築士による基準適合 の可否の説明) 2021年4月1日施行



		今回の改正
		建築物省エネ法改正 (2022年6月公示)
		適合義務 【建築確認手続きに連動】
		適合義務 【建築確認手続きに連動】 2025年4月施行(予定)
		適合義務 【建築確認手続きに連動】 2025年4月施行(予定)
		適合義務 【建築確認手続きに連動】 2025年4月施行(予定)

原則すべての建築が省エネ基準適合義務となった際に

- 届出は廃止。
- 小規模建築で義務付けられていた建築主に対する説明義務は廃止。ただし、すべての建築に関して、**建築主に対する省エネ性能向上について説明努力義務**が課せられる。

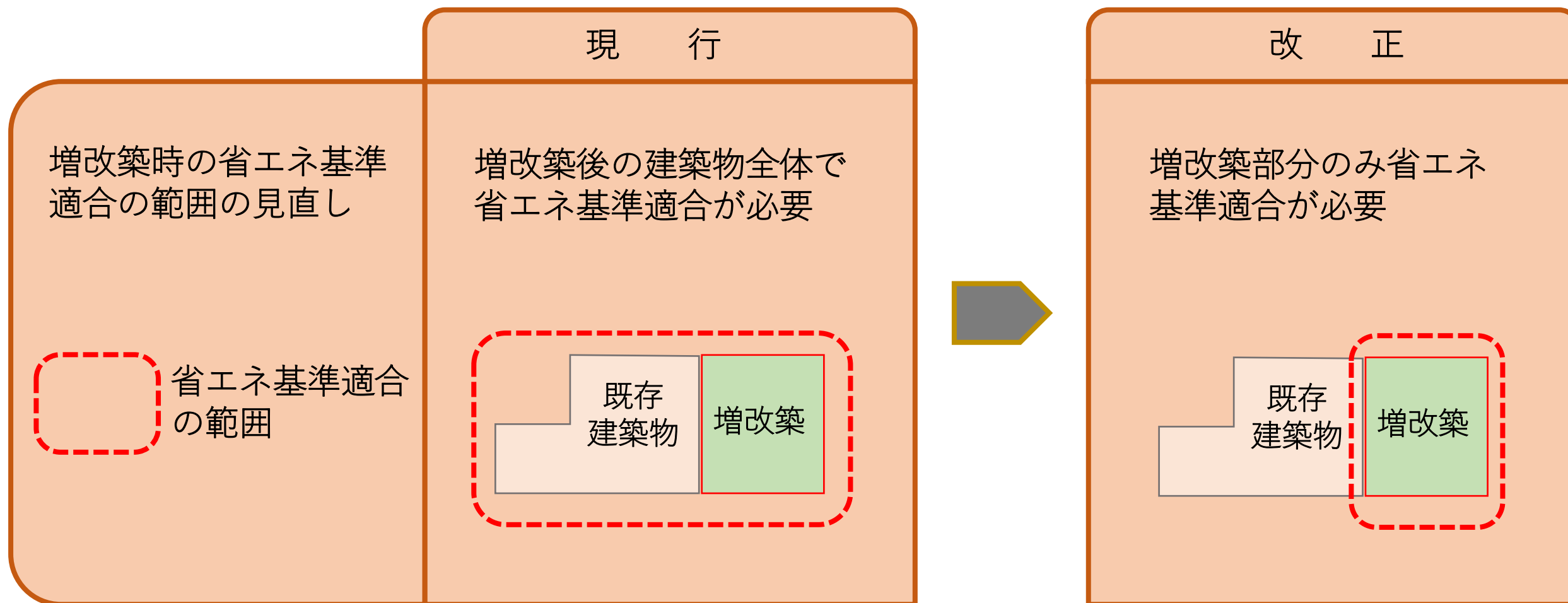


建築士の説明努力義務
建築物の省エネ性能の向上に
ついて建築主に説明すること



【施行日 2025年4月1日】

その他の変更点（増改築工事の省エネ適判の適合範囲）





【施行日 2025年4月1日】

建築主が省エネ性能の向上を図る上では、専門家である建築士が関与して、建築主の行動変容を促すことが引き続き重要

現行

	非住宅	住宅
大規模 2000㎡以上	適合義務 2017.4～	届出義務
中規模 300～2000㎡未満	適合義務 2021.4～	届出義務
小規模 300㎡未満	適合努力義務	

建築士の説明義務

小規模建築物の建築主に対し、基準適合性の評価結果等の説明を義務付け

説明義務はなくなる

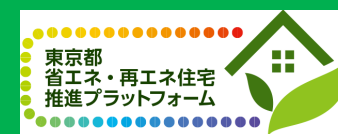
改正後

	非住宅	住宅
大規模 2000㎡以上	適合義務 2017.4～	適合義務 2025.4.1.～
中規模 300～2000㎡未満	適合義務 2021.4～	適合義務 2025.4.1.～
小規模 300㎡未満	適合義務 2025.4.1.～	適合義務 2025.4.1.～

建築士の説明努力義務

建築物の省エネ性能の向上について
建築主に説明

説明義務、説明努力義務の対象範囲



II 最近の省エネ適合性判定の状況



省エネ適合性判定（省エネ適判）の完了検査での指摘が多い

指摘に対する対応

確認申請の場合は是正写真等で報告するが、省エネ適判は通常下記3つのケースとなる。

変更申請が必要

ルート A

ルート B

ルート C

軽微変更説明書の提出

軽微変更該当証明書が必要

検査済証
交付

変更申請書・
省エネ計算書
の再提出

変更申請
の再審査

軽微変更該
当証明書の
再交付

ルート C は時間がかかる
⇒ 工期を守れない
可能性有り

ルート A、ルート B、ル
ート C の定義は後で説明



省エネ適判の完了検査でなぜ指摘が多いのか

■完了検査のポイント

省エネ適合性判定に要した**図書どおり**に施工されていることを、工事監理の実施状況の確認や現地検査により確認

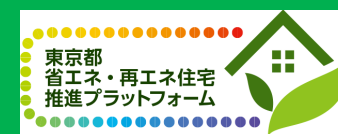
■「**図書どおり**」とは

文字のとおり。省エネ適判の申請書の図面の通りできていないと完了検査に通らない。

建築工事において設計変更は日常茶飯事、変更に対する認識が甘い。

窓や扉の大きさが変更
断熱材の仕様や範囲が変更
エアコンが変更
床暖房の範囲が変更
・
・
・

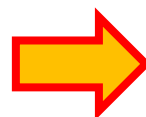
完了検査の前に
変更申請が必要



III 省エネ適合性判定と省エネ基準



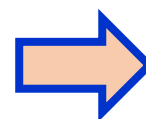
2025年4月1日より、住宅、非住宅用途
と規模を問わず、すべての建物が省エ
ネ基準適合義務化（**建築物エネルギー
消費性能確保計画書**の提出義務化）



- ①建築物は決められた省エネ基準を
クリアしなければならない。
- ②登録省エネ判定機関もしくは所轄
行政庁で省エネ基準適合を審査

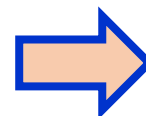
省エネ適合性判定（省エネ適判）は確認申請とリンク

省エネ基準に適合していないと
確認済証が交付されない



工事が着工できない

省エネ適判の**申請通り**にできてい
ないと検査済証が交付されない



建築主へ引き渡しができない



住宅の場合

一次エネルギー (BEI)	1.0※ ¹ 以下	参考 東京23区は地域区分6							
外皮基準	地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
	外皮平均熱貫流率の基準値 U_A [W/(m ² ・K)]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—
	冷房時の平均日射熱取得率の 基準値 η_{AC} [—]	—	—	—	—	3.0	2.8	2.7	6.7

非住宅の場合

用途・規模		一次エネルギー(BEI)
大規模 (2000m ² 以上)	工場等	0.75※ ¹ 以下
	事務所等、学校等、ホテル等、百貨店等	0.8 ※ ¹ 以下
	病院等、飲食店等、集会所等	0.85 ※ ¹ 以下
中・小規模 (2000m ² 未満)		1.0 ※ ¹ 以下

備考)

※1 太陽光発電及びコージェネレーション設備の発電量のうち、自家消費分を含む。



建築物エネルギー消費性能確保計画書

省エネ適合性判定の申請図書のこと。略して「**省エネ計画書**」という場合もある。

省エネ計画書の内容

- 1 計画書 ～ いわゆる申請書（第一面から第七面）
- 2 設計内容説明書
- 3 計算書
- 4 根拠資料（計算書に入力した数値についての根拠をまとめたもの）
- 5 設計図 ～ 別途説明資料参照。確認申請で添付する図書とは異なる
ので原則確認申請図書の設計図書と兼ねることはできない。

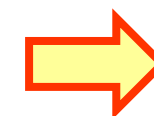


一次エネルギー

「一次エネルギー」とは、加工されない状態で供給されるエネルギーで、石油、石炭、原子力、天然ガス、水力、地熱、太陽熱など。（出典 J-NET21）

⇔ 二次エネルギー ～ 電気や都市ガス等の一次エネルギーを加工して供給されるエネルギー

- ・ 電気の場合、発電効率や送電効率を考慮
- ・ 都市ガスの場合、液化やLNGの運搬に必要なエネルギーを考慮



一次エネルギー
に換算

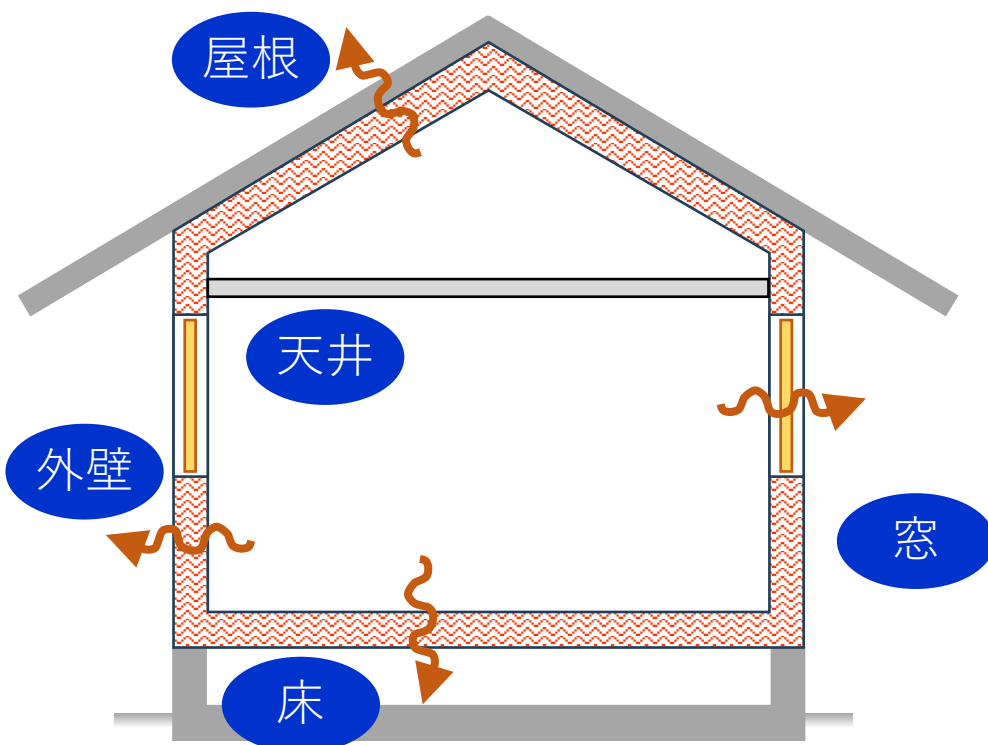
省エネ計算では、プログラム上で自動的に二次エネルギーを一次エネルギーに換算しているので、入力するデータは、電力量とか都市ガス等の使用量でよい。



外皮平均熱貫流率 U_A 値（ユー・エー値と呼んでいます。）

- ・ 室内と外気の間、**熱の伝わりやすさ**を示した指標
- ・ 建物内部と屋外の温度差が1度の場合、建物内部から屋外へ逃げる（もしくは室内に入ってくる）単位時間当たりの熱量
- ・ **値が小さいほど熱が伝わりにくく、断熱性能が高い**といえる。

$$U_A = \frac{\sum (\text{外皮の部位の面積} \times \text{熱貫流率} \times \text{温度差係数}) + \sum (\text{熱橋部の長さ} \times \text{線熱貫流率} \times \text{温度差係数})}{\text{外皮の面積の合計}}$$



U_A の基準値

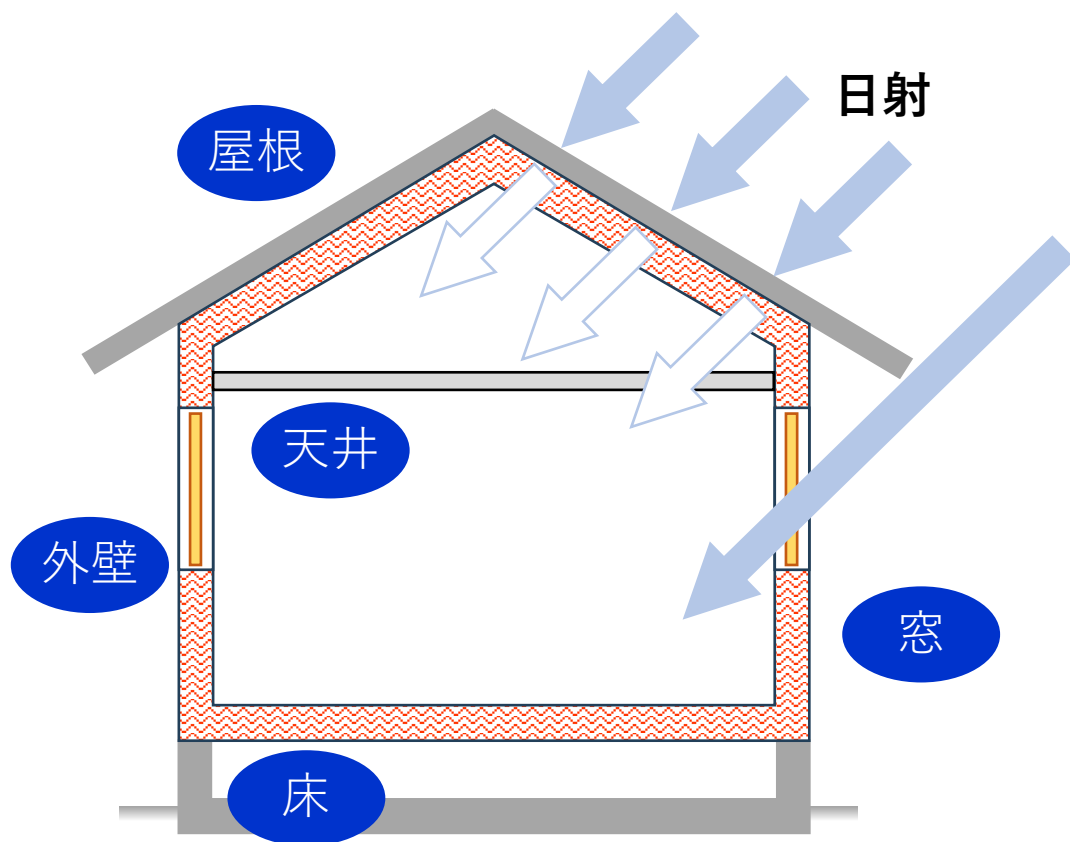
地域区分	1	2	3	4	5	6	7	8
外皮平均熱貫流率の基準値 U_A [W/($\text{m}^2 \cdot \text{K}$)]	0.46	0.46	0.56	0.75	0.87	0.87	0.87	—



冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} 値（イータ・エーシー値と呼んでいます。）

- ・ 太陽日射の室内への影響をあらわす指標
- ・ 単位日射強度あたりの日射により建物内部で取得する熱量を冷房期間で平均し、外皮面積で除したもの
- ・ 窓だけでなく日の当たる壁・屋根についても日射の影響を受ける。
- ・ 値が小さいほど、日射の影響が小さい。

$$\eta_{AC} = \frac{\Sigma (\text{外皮の部位[壁等もしくは開口部]の面積} \times \text{日射熱取得率} \times \text{冷房期の方位係数})}{\text{外皮の部位の面積の合計}}$$



η_{AC} の基準値

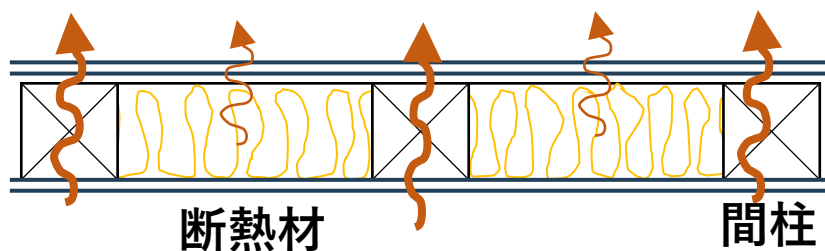
地域区分	1～4	5	6	7	8
冷房時の平均日射熱取得率の基準値 η_{AC} [-]	—	3.0	2.8	2.7	6.7



熱 橋

建築物の構成上、外皮の断熱材が途切れていたりして、**熱的に他の部分と比較し、熱が伝わりやすくなっている部分を熱橋（ヒートブリッジ）**と呼んでいます。代表的な事例は下図を参照してください。木造戸建て住宅の場合は下記の壁部分の他に基礎部分、玄関土間、浴室まわりに発生します。RC造の共同住宅では、柱や梁の周りに発生します。なお、**熱橋の評価は住宅のみ必要で、非住宅については熱橋を考慮する必要はありません。**

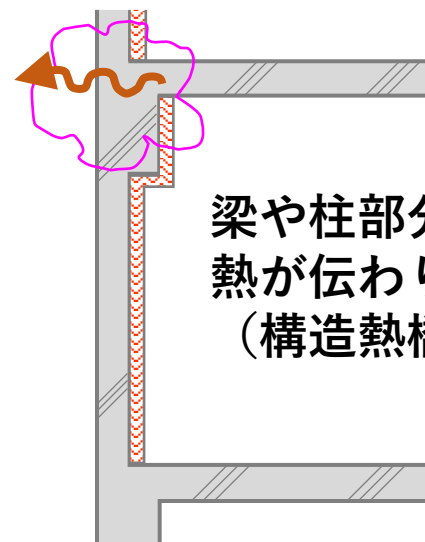
木造の壁部分



間柱部分は断熱材が切れるため、熱が伝わりやすくなります。

RC造の梁部分

梁の周囲で断熱材が切れる



梁や柱部分は断熱材が切れるため、熱が伝わりやすくなります。
（構造熱橋）

U_A 値を求める場合は、これら熱橋を評価する必要があります。

構造熱橋は各部位毎に熱橋の長さ × 線熱貫流率で求められます。

構造熱橋の長さは設計図から拾い、線熱貫流率は公開されている技術資料から数値を求めます。



地域区分

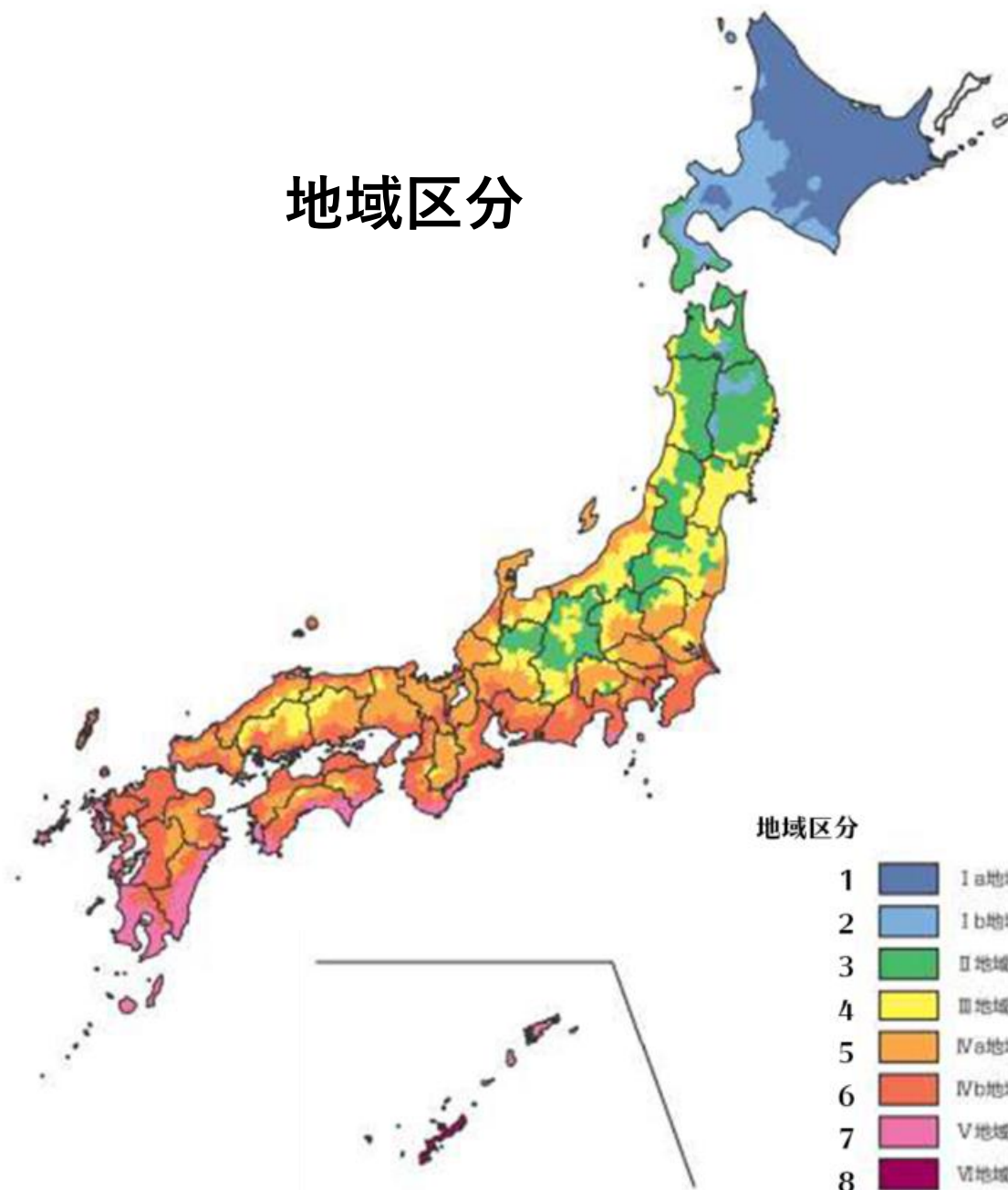
省エネ基準は各地域の外気温傾向や使用されている設備機器等の実態を踏まえ、**8つの地域区分毎に基準値を設定**しています。**地域区分は原則市町村単位**で設定されています。（東京23区は地域区分6）

年間日射地域区分

太陽光発電を省エネ計算に盛り込む場合には、年間日射地域区分の入力が必要です。東京23区はA3地域となります。

市町村名ごとの地域区分、年間日射地域区分の一覧は建築研究所ホームページからダウンロードできます。インターネットの検索画面で「**地域区分 年間日射地域区分**」で検索するとトップに表示されます。

地域区分





$$B E I = \text{設計一次エネルギー消費量} / \text{基準一次エネルギー消費量} \quad \left[\text{その他のエネルギー消費量は除く} \right]$$

基準一次エネルギー消費量

標準的な仕様を採用した場合の一次エネルギー消費量



空調/暖冷房エネルギー消費量



換気エネルギー消費量



照明エネルギー消費量



給湯エネルギー消費量



昇降機エネルギー消費量 (非住宅のみ)



その他のエネルギー消費量
(事務機器/家電等のエネルギー消費量)



基準一次エネルギー消費量

設計一次エネルギー消費量

省エネ手法を考慮した(=設計建物の)一次エネルギー消費量



空調/暖冷房エネルギー消費量



換気エネルギー消費量



照明エネルギー消費量



給湯エネルギー消費量



昇降機エネルギー消費量 (非住宅のみ)



その他のエネルギー消費量
(事務機器/家電等のエネルギー消費量)



エネルギー利用効率化設備による
エネルギー削減量※ (太陽光、コージェネ)

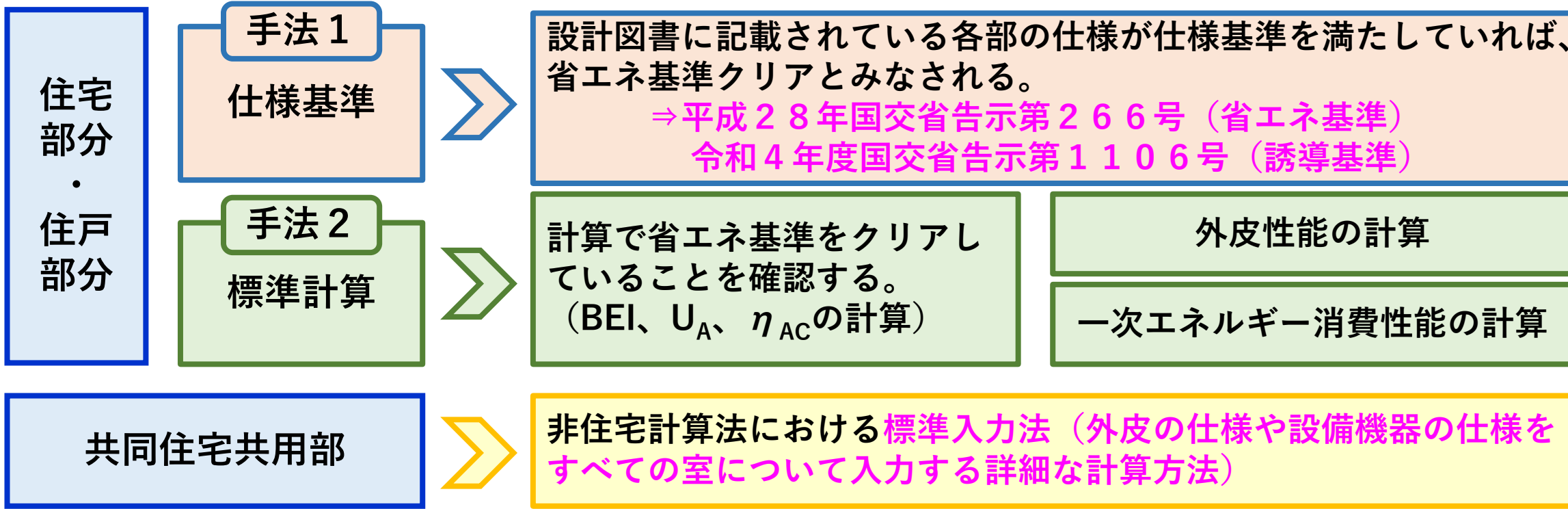
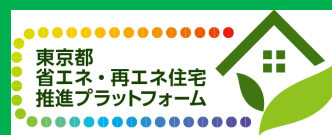


設計一次エネルギー消費量

※エネルギー削減量～自家消費分のみ、売電含まず



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ性能の評価方法－住宅の場合



注意）
仕様基準と標準計算とでは省エネ適判の審査フローが異なります。（後述）

仕様基準ガイドブックの現状

下記住宅については仕様基準のガイドブックが発行されています。

省エネ基準

- 戸建住宅（木造） 1～3地域
- 戸建住宅（木造） 4～7地域
- 戸建住宅（木造） 8地域
- 戸建住宅（RC造） 8地域

誘導基準

- 戸建住宅（木造） 1～3地域
- 戸建住宅（木造） 4～7地域
- 戸建住宅（木造） 8地域
- 戸建住宅（RC造） 8地域





外皮の
断熱性能

外皮の熱貫流率が基準を満たす + 構造熱橋の基準を満たす

もしくは

断熱材の熱抵抗が基準を満たす + 構造熱橋の基準を満たす

熱貫流率、熱抵抗については、壁・屋根・床・土間床といった部位別に基準が決まっている。（仕様基準と誘導仕様基準共、地域区分毎）

開口部の
断熱性能

窓の熱貫流率が基準を満たす（仕様基準と誘導仕様基準共、地域区分毎）

外皮の熱貫流率は計算が必要、断熱材の熱抵抗や窓の熱貫流率はカタログ等から拾うことができる。

用語の解説

熱貫流率～壁の両側の温度を 1°C としたとき、1時間あたり 1m^2 を通過する熱量」のことで、熱の通りやすさを示す指標。数値が小さいほど熱が通りにくい部材と判断できる。（単位 $\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ ）

熱抵抗 ～熱の伝わりにくさを表した数値。数値が大きい程熱が伝わりにくい。（単位 K/W ）



一次エネルギーの仕様基準

（住宅仕様基準のみ概要記載、住宅誘導仕様基準についてもあります。）

暖房機器	①住戸全体を暖房 ②居室のみ暖房	ダクト式のセントラル空調機であって熱源がヒートポンプ ・温水暖房用パネルラジエーター ・強制対流式の密閉式石油ストーブ ・ルームエアコン
冷房機器	①住戸全体を冷房 ②居室のみ冷房	ダクト式のセントラル空調機であって熱源がヒートポンプ ルームエアコン（性能に規定あり⇒（い）または（ろ））
全般換気	比消費電力0.3以下	内径75ミリ以上のダクト及び直流電動機を用いる第一種換気、第二種換気、第三種換気、壁付きの第二種又は第三種換気
照明		白熱灯又はこれと同等以下の性能の照明を採用しない
給湯		石油給湯機でモード熱効率77.8%以上 ガス給湯機でモード熱効率78.2%以上 エコキュート

上記以外の設備を設置している場合は仕様基準は適用できません。

⇒ 床暖房、太陽光発電がある場合は標準計算

（注 住宅誘導仕様基準でも床暖房や太陽光発電は対象外）



外皮

U_A 、 η_{AC} の計算

- ・手計算でも可能
- ・エクセルを使ったプログラムが公開（評価協等）
- ・市販のプログラムの利用も可能

一次エネルギー

BEIの計算

- ・基本的に建築研究所が公開しているWEBプログラムのみ



WEBプログラムの特徴

省エネ計算のプログラムの多くはWEBプログラムと称していますがその特徴は下記のとおりです。

- 1 プログラム自体はネット上にあるので**各自のパソコンにインストールする必要はない。**（動作を確認しているブラウザ有り）
- 2 データはエクセルの所定のフォーマットに入力し、ネット上でアップロードすることで計算結果がPDFファイルでメールされる。（データ入力用のエクセルファイルはネットからダウンロードする。）
- 3 プログラムの**使用料は無料**で、**だれでもいつでも利用**できる。再出力コードも付与される。
- 4 出力した結果には、出力した日時、ID等記載される。（耐震偽装事件の再発防止策のため。） この日時以前の日付で交付はできない。



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ性能の評価方法－住宅の場合の比較



評価方法	標準計算	仕様基準
概要	計算結果で基準適合を確認	仕様合致で基準適合とみなす。（若干の計算は必要） ⇒評価項目の内容は決まっていることが必要
労力 手間	△ ・計算が煩雑で時間がかかる。 ・申請図書作成に時間がかかる。	◎ 申請図書は設計図＋参考資料程度
知識	△ ・計算方法等知識が必要。 ・計算代行業者を使う場合が多い。（費用発生）	◎ 意匠図作成＋外皮についての知識があれば対応できる
融通性	◎ 各評価項目を部分的にクリアできなくても建物全体で基準をクリアすればよい。	△ 各評価項目を一カ所でもクリアできないと基準不適合となる。 例 断熱材の厚さが局所的に仕様基準をクリアできない ⇒基準不適合
設備仕様	◎ 床暖房、太陽光発電、コージェネについても評価できる。暖冷房機器を設置しなくても評価できる。	△ 床暖房設置不可、太陽光発電やコージェネの評価できない。暖冷房機器を設置しない場合は完了検査で設置されていないことを確認
ZEH対応	◎ ZEHの認定を受けることができる。	○ 誘導基準までは可能⇒ZEH水準、断熱等級5、一次エネルギー消費等級6のレベルにはある
B E L S 省エネラベル	◎ BEIの計算に基づき、星の数がきまる。（最大星6つ）	○ 星の数は仕様基準で1つ、誘導仕様基準で3つ
総括	・省エネ性能をアピールしたい住宅 共同住宅で省エネ性能を「うり」にする場合 ・仕様基準で評価できない住宅	・手間をかけずに確認申請を取得したい場合

注）現在利用可能であるフロア入力法、モデル住宅法、簡易入力版WEBプログラム、特定建築主版WEBプログラム、気候風土適応住宅版は2025年4月1日以降廃止

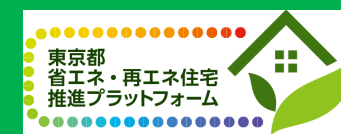


外皮と一次エネルギーの評価は仕様基準・標準計算どちらでも利用可能です。

外皮の計算	一次エネルギーの計算	省エネ適判の可否
仕様基準	仕様基準	不要（確認審査の過程で省エネを審査）
仕様基準	標準計算	必要
標準計算	仕様基準	必要
標準計算	標準計算	必要



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 各計算法の適用



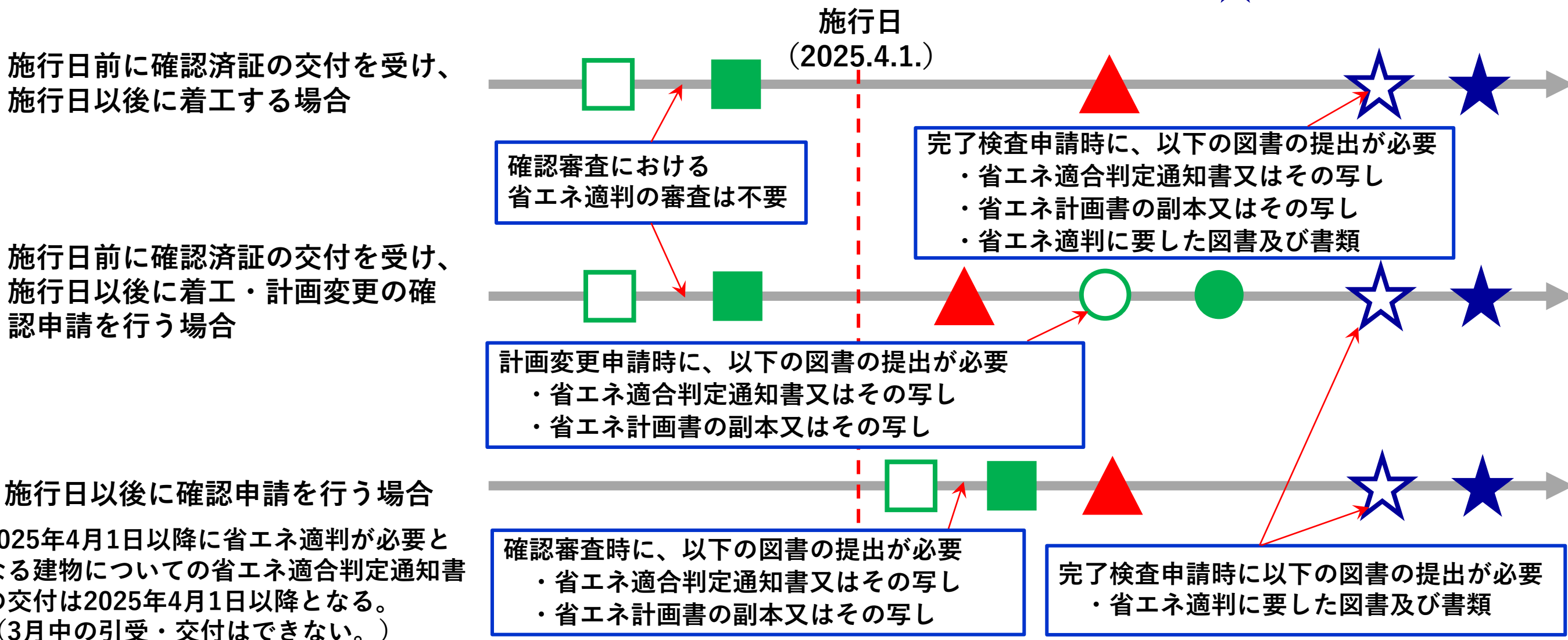
計算法・ツール等の通称 凡例 ● 評価可能 — 評価不可能又は規定なし				建築物省エネ法					エコまち法	品確法
				適合義務	住宅 トップランナー	向上計画 認定	表示認定（BELS）		低炭素認定	住宅性能 評価
							省エネ基準	ZEH・ZEB等		
非住宅・住宅 条例附加条項（法第2条2項）				●※1	—	—	●※1	—	—	—
非住宅	外皮	標準計算	標準入力法	—	—	●	—	●	●	—
		簡易計算	モデル建物法	—	—	●	—	●	●	—
	一次エネ	標準計算	標準入力法	●	—	●	●	●	●	—
		簡易計算	モデル建物法	●	—	●	●	●	●	—
			モデル建物法(小規模版)	●	—	—	—	—	—	—
戸建住宅	外皮	標準計算	外皮計算用Excel	●	●	●	●	●	●	●
		仕様確認	仕様基準	●	●	—	●	—	—	●※5 等級4のみ
			誘導仕様基準	●	●	●	●	●※8	●※4	●※5 等級5のみ
	一次エネ	標準計算	WEBプログラム	●	●	●	●	●	●	●
		仕様確認	仕様基準	●	●	—	●	—	—	●※6 等級4のみ
			誘導仕様基準	●	●	●	●	●※8	●※4	●※7 等級6のみ
共同住宅等	外皮	標準計算	外皮計算用Excel	●	●	●	●	●	●	●
		仕様確認	仕様基準	●	●	—	●	—	—	●※5 等級4のみ
			誘導仕様基準	●	●	●	●	●※8	●※3	●※5 等級5のみ
	一次エネ	標準計算	WEBプログラム	●※2	●※3	●※2	●※2	●	●	●
		仕様確認	仕様基準	●※3	●	—	●※3	—	—	●※6 等級4のみ
			誘導仕様基準	●※3	●	●	●※3	●※8	●※3	●※7 等級6のみ

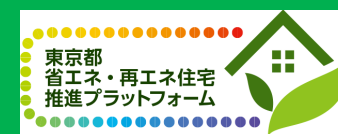
- ※1 地方公共団体の条例において、一定規模以上の建築物に省エネ基準の必要な事項をふかしている場合は、当該条例の定める建築物について対象となる。
- ※2 共同住宅等の一次エネの算出にあたっては住宅部分の設計一次エネ消費量、基準一次エネ消費量（又は誘導基準一次エネ消費量、特定建設工事業者基準一次エネ消費量）の算出において、共用部分（住宅部分のうち単位住戸以外の部分をいう。）を評価しない方法が可能（2019.11.施行）。ただし低炭素認定においては共用部分の評価を必須化（「2022.10施行」）
- ※3 共用部分を計算しない評価方法の場合のみ適用可能。低炭素認定においては共同住宅等の共用部がない場合のみ適用可能。
- ※4 省エネ性能の確認は可能だが、再エネを含んだ評価について別途標準計算での確認することが必要。
- ※5 別途結露防止策の基準に適合することが必要。
- ※6 断熱等性能等級4または外皮が仕様基準に適合することが必要。
- ※7 断熱等性能等級5または外皮が誘導仕様基準に適合することが必要。
- ※8 ZEH Oriented、ZEH-M Oriented（共用部分がない場合）のみ使用可能。
- 出典 建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度等に係る手続きマニュアル



- 施行日(2025.4.1.)前に確認済証の交付を受け、施行日以後に着工する場合は、完了検査申請時に省エネ適合判定通知書又はその写し、省エネ計画書の副本又はその写し及び添付図書等の提出が必要。
- 施行日(2025.4.1.)前に確認済証の交付を受け、施工日以後に着工し、計画変更の確認申請を行う場合は、計画変更申請時に省エネ適合判定通知書又はその写し、省エネ計画書の副本又はその写し及び添付図書等の提出が必要。

□ 確認申請 ■ 確認済証 ○ 計画変更 ● 計画変更の確認済証 ▲ 着工 ☆ 完了検査申請 ★ 検査済証





IV 省エネ適判の申請について



省エネ基準適合対象の問題点

対象件数の大幅な増加に伴い申請側・審査側の負担増大



対応策

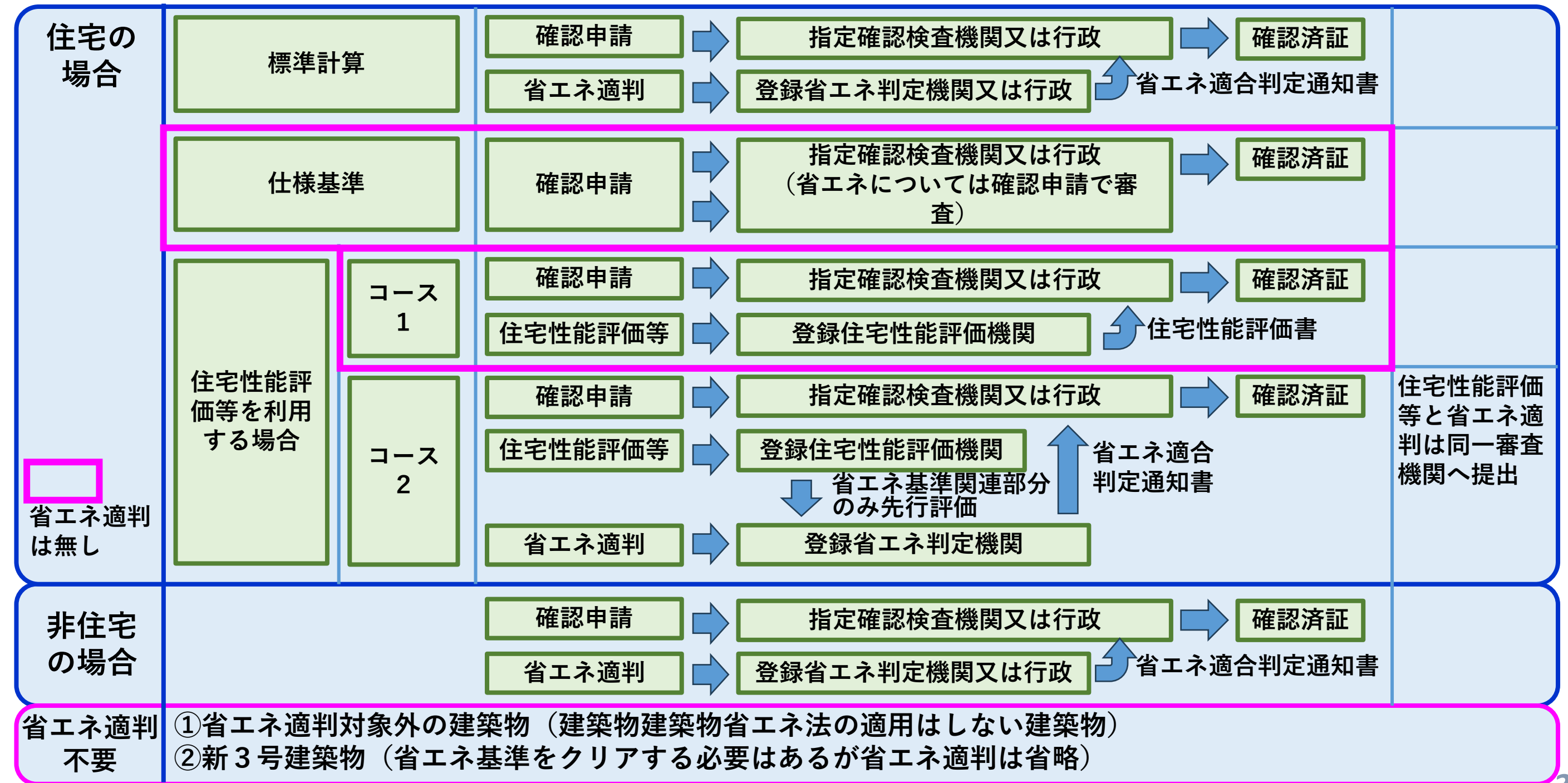
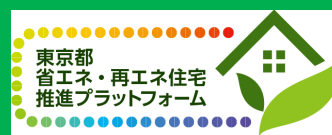
審査の簡素・合理化

簡素化	(1) 省エネ適判を不要とする建築物の限定（建築基準法の改正）⇒新3号建築物 ①建築確認の対象外建築物（第12条改正） ～都市計画区域・準都市計画区域の外の建築物で平屋かつ200㎡以下 ②建築基準法における審査・検査省略の対象である建築物（第11条第2項改正） ～都市計画区域・準都市計画区域の内の建築物で平屋かつ200㎡以下で、 建築士が設計・工事監理を行った建築物
合理化	(2) 省エネ適判の審査が容易な建築物の省エネ適判手続きの省略⇒仕様基準による場合 (3) 住宅性能評価を取得した住宅 (4) 長期優良建築等計画の認定又は長期使用構造等の確認を受けた住宅 コース1 又はコース2

	非住宅	住宅	
		審査が容易な場合 (仕様基準)	住宅性能 評価等を取得
300㎡以上	省エネ適判必要	省エネ適判省略	省エネ適判省略
300㎡未満			
平屋かつ 200㎡以下	【(1) ②】 省エネ基準への適合性審査・検査省略		
	【(1) ①】 建築確認・検査不要 (省エネ適判も不要)		

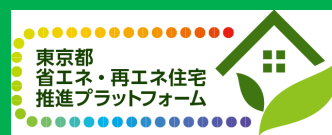


1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ適判の申請のパターン



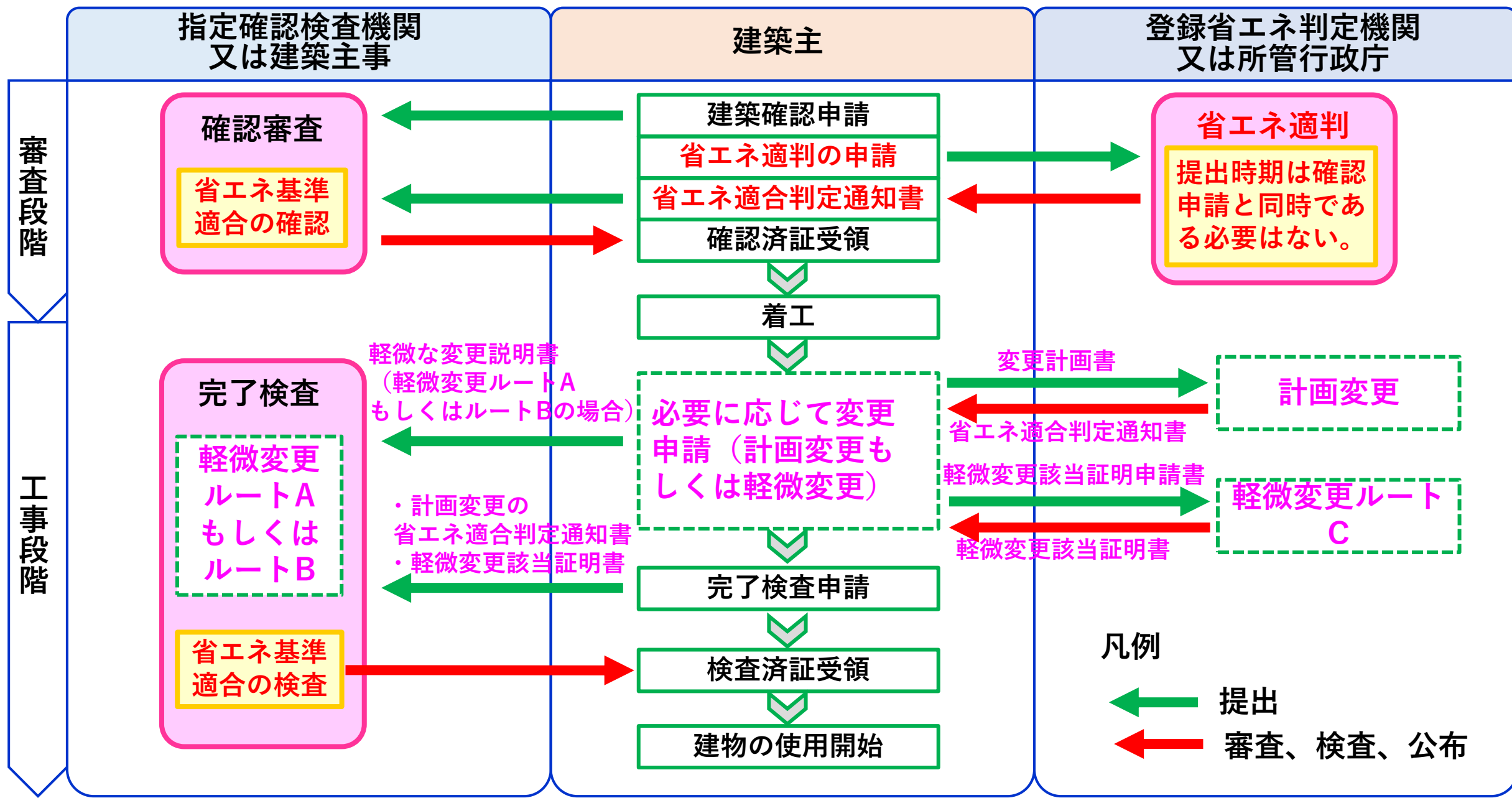


1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ適判の申請から竣工までの流れ①



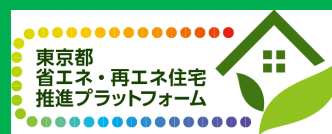
省エネ適合性判定が必要な場合

- ◇住宅の標準計算の場合
- ◇非住宅の場合

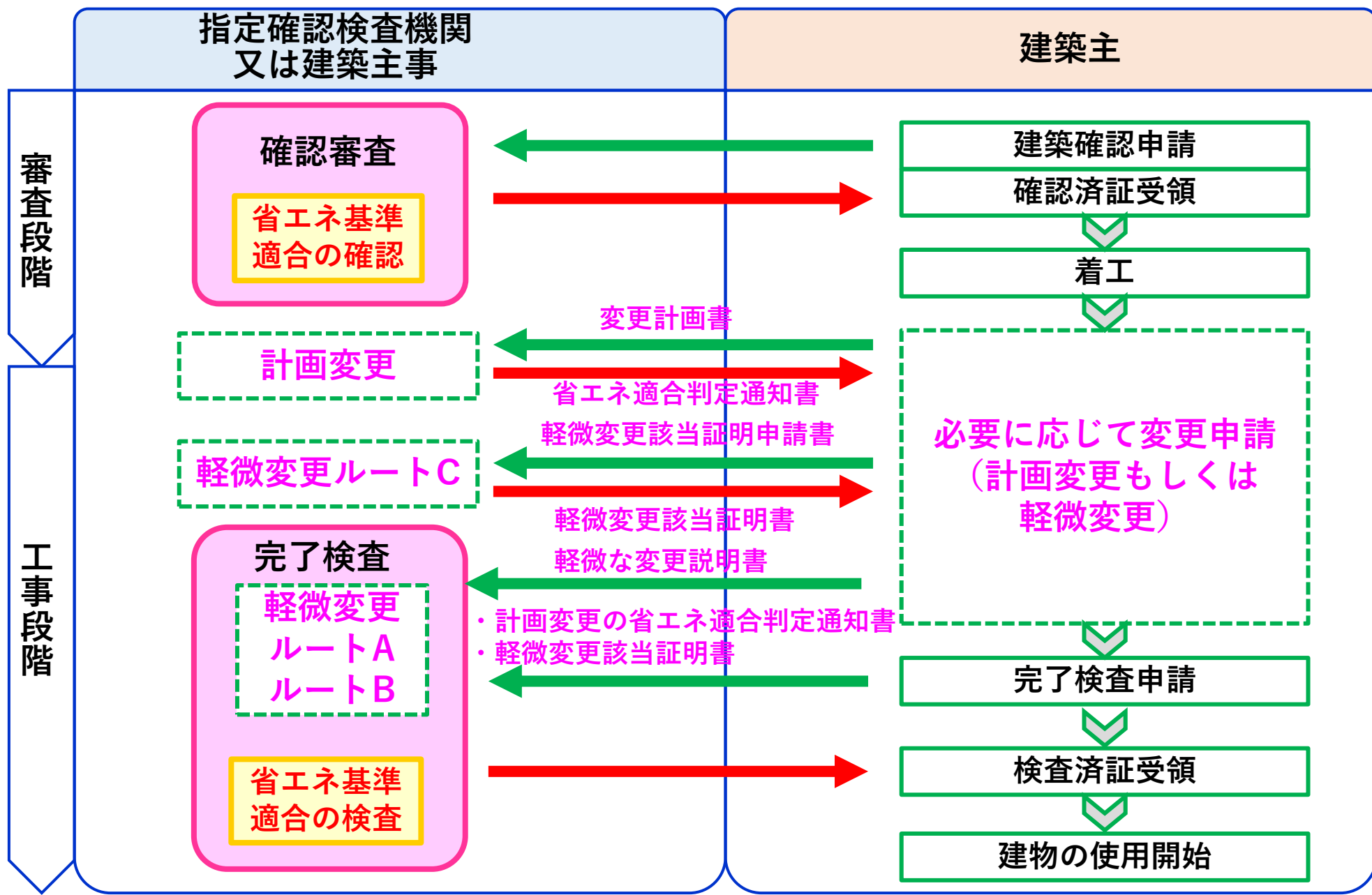




1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ適判の申請から竣工までの流れ②



省エネ適合性判定を要しない場合 ◇住宅の仕様基準の場合



省エネ適判は省略

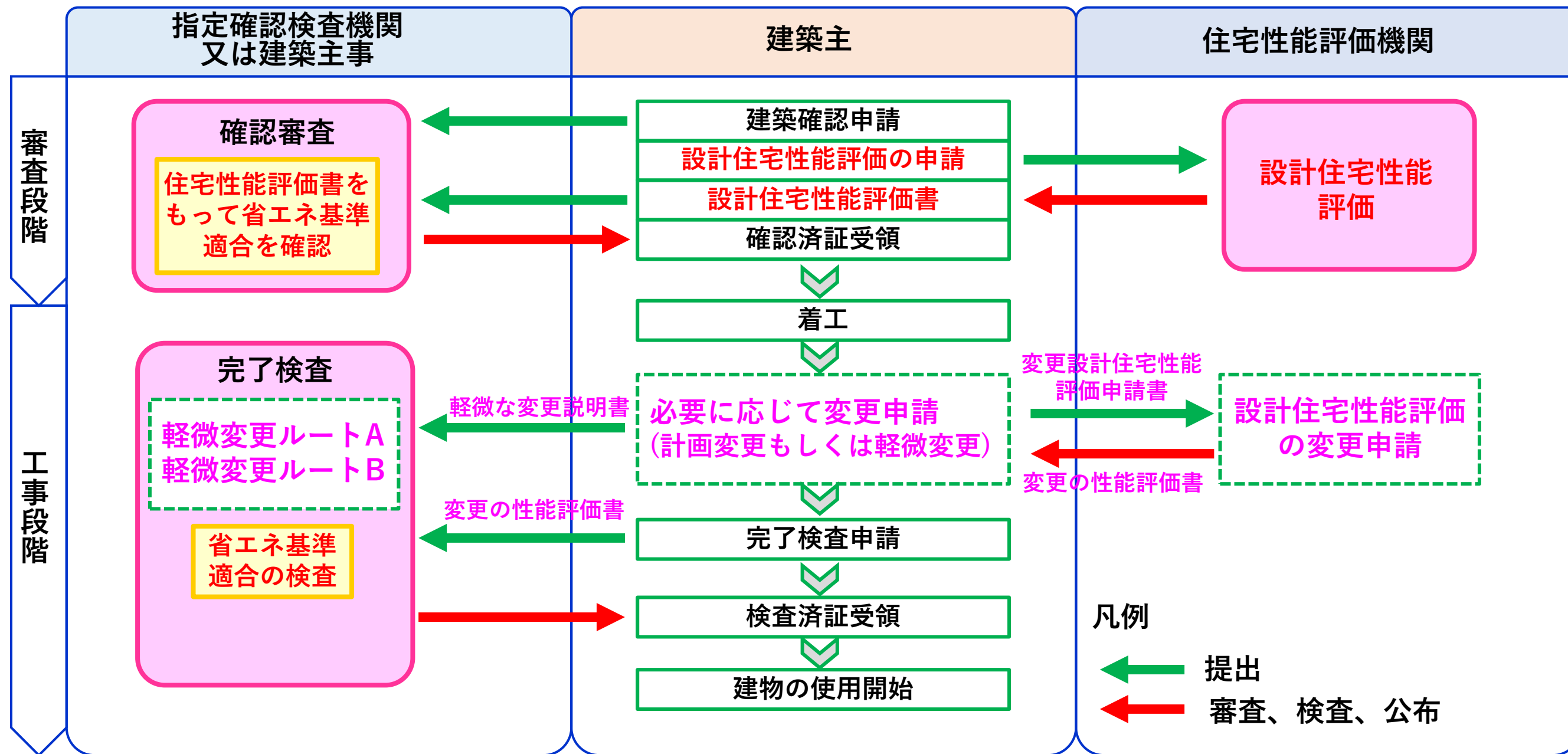
- ⇒ 確認申請の申請図書に省エネの仕様を確認できる資料を添付。
- ⇒ 確認検査の手続き過程で省エネ基準適合を確認

凡例

- ← 提出
- ← 審査、検査、公布



住宅性能評価を活用する場合（コース1）
⇒設計住宅性能評価書が省エネ適合判定通知書の代わり



42



	コース1	コース2
特徴	省エネ適判の省略 ⇒設計住宅性能評価書で代替	省エネ適判に必要な申請図書の合理化 ⇒設計住宅性能評価申請書の添付図書で代替
省エネ適判の申請	不要	必要（申請書程度）
適用条件	確認審査の末日の3日前※までに設計住宅性能評価書又はその写しが提出可能な場合 ※申請者と指摘確認検査機関とで事前に調整の上、住宅性能評価書又はその写しを提出する時期を確認申請の末日の前の任意の日に設計可能	設計住宅性能評価の申請時点で、確認審査の末日の3日前※までに設計住宅性能評価書又はその写しが提出が困難と見込まれる場合
申請先の要件	確認検査と設計住宅性能評価の申請先は異なってもよい。	省エネ適判と設計住宅性能評価を同一の機関に申請することが必要。（確認検査機関は同一である必要無し）
提出書類	確認申請時に宣言書※の提出が必要 ※評価書又はその写しを確認申請の末日の3日前までに確認申請書を提出した建築主事等に提出することとし、提出できない又は困難と見込まれる場合は、省エネ適判を受ける旨記載	設計住宅性能評価の申請の添付図書のうち、省エネ性能に係るものを省エネ適判の申請の添付図書とみなす。
注意事項	①今までの確認申請と設計住宅性能評価申請の手順が変わる可能性があるのでスケジュール管理に留意する。住宅性能評価の評価項目が多岐にわたると審査機関が確認申請より長くかかることも想定される。 ②特に面積が確定しないと省エネ計算も確定しないので早めに面積関連の審査を進める。	



①申請図書に添付する図面は確認申請とは異なる。省エネ適判の計算で入力された長さ、面積、機器仕様等が確認できる図面や資料を添付する。（詳細はマニュアル※¹参照）

- ・壁や屋根の構成がわかる図面（平面詳細図、矩計図、断熱範囲図、等）が必要。
- ・開口部の大きさや仕様のわかる図面（建具図、建具キープラン等）が必要
 - ⇒ **建具図の情報を省エネ計算に入力**
 - ⇒ **建具図が変更になれば変更申請が発生**
- ・設備機器の能力や仕様、系統がわかる図面が必要
（機器表、器具表、系統図、制御図、平面図、等）
 - ⇒ **例えば、エアコンの省エネ性能や給湯器の効率等を省エネ計算に入力しているので、これらが変更となれば、変更申請が発生**
- ・照明器具は一般照明のプロット、制御図、姿図が必要。非常照明は不要。
 - ⇒ **照明器具の仕様や制御を省エネ計算に入力しているので、これらが変更となれば、変更申請が発生**

設備機器の納入仕様書やカタログ等の添付は不要、原則設計図に機器仕様を記入する。
納入仕様書等添付する場合は、申請図書に「**メーカー・型番は参考**」という一文を入れること。



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ適判に必要な設計図①

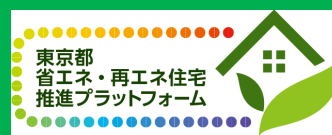


		省エネ適判	確認申請
意匠図	付近見取図	○ 確認申請と同一建物であることを確認	○
	配置図	○ 確認申請と同一建物であることを確認	○
	仕上げ表	○ 外皮各部の仕様（断熱仕様）を確認	○ 内装制限、耐火の確認、空気環境
	各階平面図	○ 用途の確認、開口部の位置の確認	○ 延焼線、防火区画、居室
	各階求積図	○ 用途毎面積の確認（CAD求積可）	○ 容積対象面積、建築面積
	立面図	○ 窓・開口部の位置・大きさの確認、	○ 斜線制限、採光
	断面図	○ 階高、庇の位置や大きさ、小屋裏の構造、等確認	○ 階高、小屋裏の構造、等確認
	矩計図	○ 外皮各部の仕様の確認	△ 外皮各部の仕様の確認
	建具図	○ 建具(サッシ・扉)の大きさ・仕様・位置、ガラスの仕様の確認	△ 防火戸としての仕様は通常平面図に記入
	断熱範囲図	○ 断熱範囲と断熱材の確認	× 不要
構造図		× 不要	○
昇降機 設備	EV仕様	○ 積載重量、速度、制御方式、回生の有無等確認	○
	昇降路平面	× 不要	○ 機械室面積
	昇降路断面	× 不要、ロビーの図面も不要	○ オーバーヘッド、ピット深さの確認
	エスカレーター	× エスカレーターは省エネ計算の対象外	○ エスカレーターは確認の審査対象

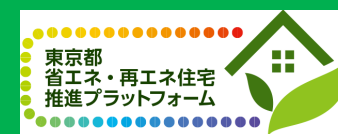
備考) 戸建住宅等では平面図に建具の情報や設備機器の情報を記載する場合がありますが、その場合は特に別図として建具図とか設備図を添付する必要はありません。



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 省エネ適判に必要な設計図②



		省エネ適判	確認申請
電気設備	受変電	× 不要	○ 非常電源の確認
	非常用発電機	× 不要	○ 非常電源の確認
	幹線・動力・コンセント	× 不要	○ 非常電源系統のケーブル種類、区画貫通部処理の確認
	照明器具姿図	○ 必要、各照明器具の消費電力を表示	△ 非常照明と誘導灯に関しては必要
	照明器具配置図	○ 必要	× 一般照明は必要
	照明制御図	○ 人感センサーや、昼光制御等あれば必要	× 不要
	非常照明・誘導灯	× 非常照明と誘導灯は省エネ計算対象外	○ 配置図は必要
	弱電	× 不要	○ 区画貫通処理の確認、消防設備の確認
	自火報	× 不要	○ 区画貫通処理の確認、消防設備の確認
	太陽光発電	○ アレイの容量、方位角、傾斜角のわかる資料	× 不要
	コージェネ	○ 型式、発電量、燃料消費量等わかる資料	× 不要
給排水設備	機器リスト・器具リスト	○ 給湯機器の仕様を確認	○ 燃焼器具のガス消費量の確認
	配管系統図	○ 給湯機器の設置場所と系統の確認	○ 区画貫通部の確認
	配管平面図	○ 給湯機器の設置場所と系統の確認	○ 区画貫通部の確認
空調設備	機器リスト	△ エアコン等の空調機器、換気機器の仕様確認	○ 換気機器の仕様確認
	配管・ダクト系統図	○ 空調系統、ダクト系統の確認	○ 換気系統の確認
	換気計算書	× 不要	○ 火気使用室、シックハウス等の確認
	ダクト平面図	○ 換気系統の確認	○ 防火区画貫通部の確認（FD、SFD等）
	配管平面図	○ 空調系統の確認	○ 防火区画貫通部の確認
	自動制御図	○ 空調の制御方式の確認	△ 防火区画貫通部の確認



V 省エネ適判の完了検査と変更申請



省エネ適判の完了検査のポイント

■検査の時期

確認申請の完了検査と同時に実施

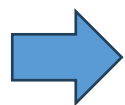
■誰が検査するのか

指定確認検査機関もしくは所管行政庁

⇒登録省エネ判定機関は省エネ適判の完了検査を実施しない。

■検査のポイント

省エネ適合性判定に要した図書どおりに施工されていることを、工事
監理の実施状況の確認や現地検査により確認



大部分の現場は何らかの変更が発生しているので、完了検査の前に省エネ適判の変更申請が必要

設計者も現場担当者も省エネ適判の変更申請が必要であることを認識していないケース多数



要注意

建築物建築物省エネ法と建築基準法では計画変更/軽微変更と定義・運用が異なる。

主に非住宅の場合

省エネ適判の計画変更

- 1 建築基準法上の用途の変更
- 2 モデル建物法を用いる場合のモデル建物の変更
- 3 評価方法の変更（標準入力法⇔モデル建物法）

省エネ適判の軽微変更

計画変更以外の変更工事すべて（ほとんどの変更は軽微変更）

運用例その1 省エネ適判の場合、計画変更を提出すれば、工事着工はできるが、確認申請の場合、計画変更の確認済証が交付されるまでは該当工事に着工できない。

運用例その2 当初の建物用途が店舗と飲食店であったが、設計変更で飲食店がなくなり店舗だけになった。この場合、省エネ適判上は軽微変更だが、確認申請上は計画変更となる。



省エネ適判と確認申請の変更申請の4つのパターン

省エネ適判	確認申請	対応
計画変更	計画変更	確認申請計画変更時の確認済証交付に際し、 省エネ適判の計画変更における省エネ適合判定通知書が必要
軽微変更	計画変更	確認申請の計画変更の確認済証交付に 当初の省エネ適判の省エネ適合判定通知書が必要
計画変更	軽微変更	確認申請と省エネ適判のそれぞれの変更申請は特にリンクしない
軽微変更	軽微変更	



省エネ適判の軽微変更の3つのルート

ルートA ～ 省エネ性能が向上する変更（条件有り）

ルートB ～ 設計変更前のBEIが基準より10%以上少ない場合で、省エネ性能の低下が10%以下の場合（条件有り）、住宅の場合はさらに U_A 値と η_{AC} 値が基準値の0.9倍以下の場合

ルートC ～ 再計算で省エネ基準クリアを確認する場合



住宅の場合のルートAの条件

- ・ 外皮の各部位のU値もしくは η 値が増加しない変更
又は開口部面積が増加しない変更
- ・ 通気等の利用によりエネルギー消費性能が低下しない変更
- ・ 空調設備等の効率が低下しない又は損失が増加しない変更（制御方法の変更含む）
- ・ エネルギーの効率的利用を図る設備の新設又は増設
例）太陽光発電設備の新設又は増設など

住宅の場合のルートBの条件

床面積	主たる居室、その他の居室又は非居室それぞれ10%を超えない増減
外皮	外皮合計面積に変更がなく、変更前の U_A 値、 η_{AC} 値が基準値の0.9倍以下の場合 ①開口部の面積増加分が外皮面積の合計の1/200を超えない変更 ②変更する開口部面積が外皮面積の合計の1/200を超えない断熱性能、日射遮蔽性能もしくはその両方が低下する又は日射遮蔽部材をなくす変更 ③変更する外皮の合計面積が、外皮面積の合計の1/100を超えない場合の開口部以外の外皮の断熱性能が低下する変更 ④基礎断熱の基礎形状等の変更

備考 省エネ計算を伴う省エネ性能の向上に関してはルートCとなります。



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 評価方法を変更した場合の取扱い（住宅の場合）その1

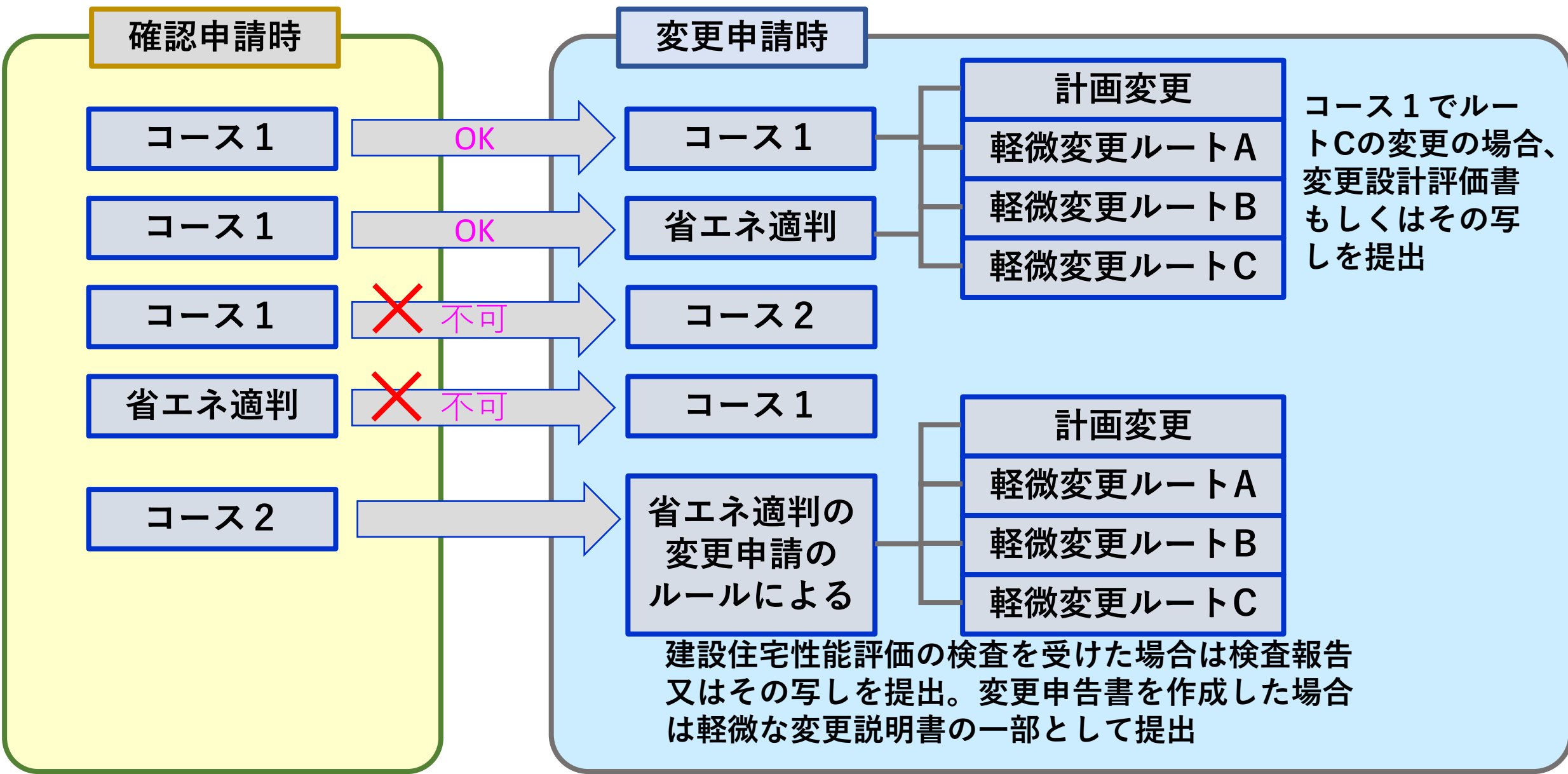


No.	当初（建築確認申請時）		変更申請時	
	評価方法	省エネ適判の要否	評価方法	省エネ適判の要否 （再適判含む）
1	仕様基準	不要	標準計算	新規の適判
2	仕様基準	不要	仕様・性能併用	新規の適判
3	標準計算	必要	仕様・性能併用	再適判
4	仕様・計算併用	必要	標準計算	再適判
5	仕様・計算併用	必要	仕様・計算併用 （外皮と一次エネの評価方法をそれぞれ変更）	再適判
6	仕様・計算併用	必要	仕様・計算併用 （外皮と一次エネの評価方法をそれぞれ変更）	不要（軽微な変更）
7	標準計算	必要	標準計算	不要（軽微な変更）
8	標準計算	必要	仕様基準	不要※
9	仕様・計算併用	必要	仕様基準	不要※
10	仕様基準	不要	仕様基準	不要

※ 完了検査の申請までに省エネ適判を受けることも可能であり、その場合は、適合判定通知書又はその写し並びに当該省エネ適判に要した図書及び書類を完了検査時に建築主事等に提出する。

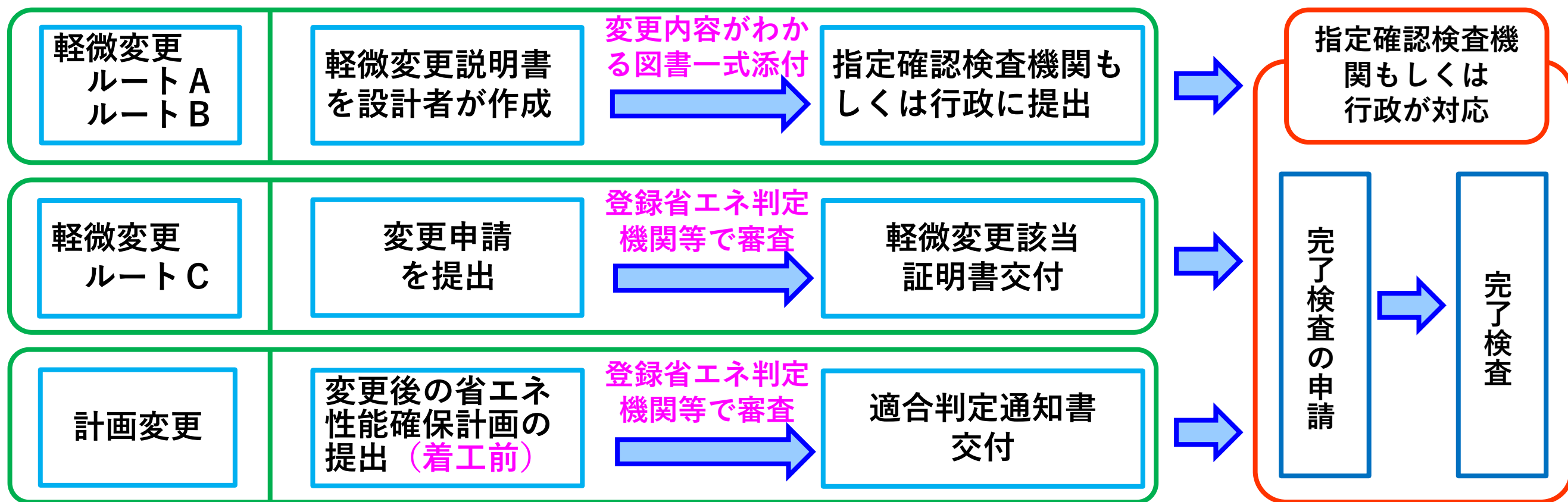


住宅性能評価を利用した場合の変更申請





- ◆完了検査の申請に先だち**変更申請**（計画変更もしくは軽微変更）を行うことが必要
- ◆軽微変更**ルートC**及び**計画変更**は、**登録省エネ判定機関等での審査が必要**なので審査日数等加味し、変更申請の提出を行うことが必要
- ・建物規模や内容にもよるが、審査に数週間かかるケースもあります。「今日提出した軽微変更の該当証明を明日下さい。」という訳にはいきません。
- ・変更申請については早めに登録省エネ判定機関に相談してください。
- ・変更申請の回数に制限はありませんが、完了検査前の軽微変更1回で済ませるケースが通常です。

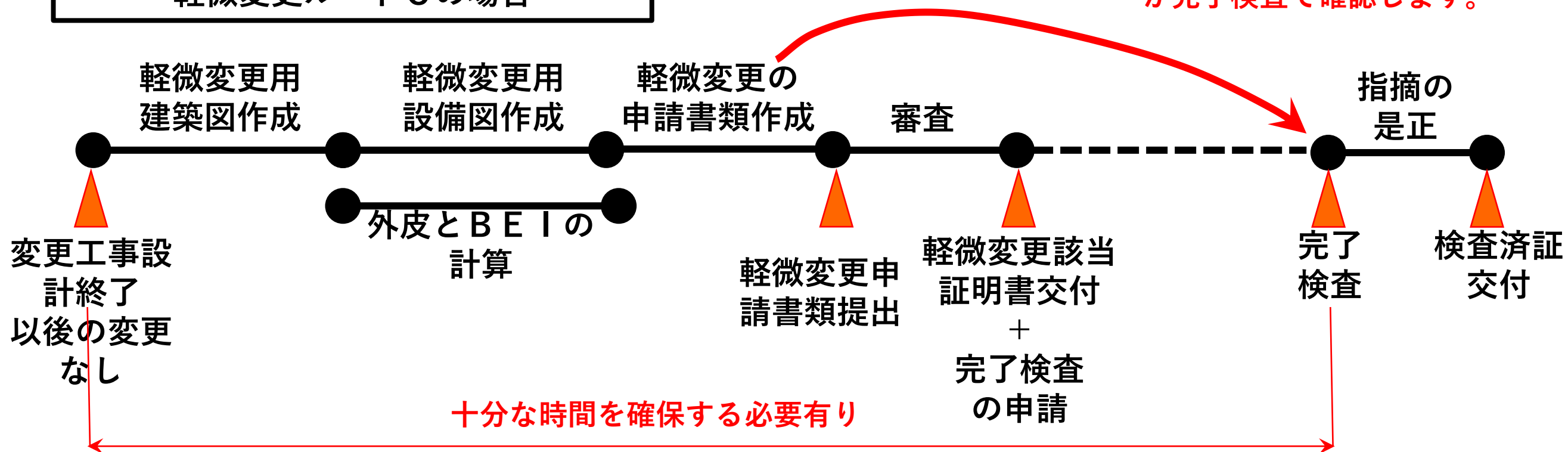




軽微変更ルート A 及びルート B の場合

①省エネ基準工事監理報告書及び軽微変更説明書を添付し、完了検査申請書を提出する。
②ルート B の場合はさらに、ルート B に該当することを証明する書類等提出する。
(この書類を作る時間および確認検査機関が確認する時間を確保)

軽微変更ルート C の場合



なお、ここで記載している軽微変更用の各種図面は竣工図に近いレベルの図面となるので、作成スケジュールについては十分検討して下さい。



完了検査申請に必要な書類

- 完了検査申請書（建築確認の完了検査申請書）←
 - 省エネ基準工事監理報告書
 - 省エネ以外の軽微な変更がある場合
 - ・軽微な変更説明書
 - 省エネの軽微な変更がある場合
 - ・建築物エネルギー消費性能確保計画に係る軽微な変更説明書
 - ・添付図書
 - ・軽微変更該当証明書（ルートCの場合）
- ⇒最終的に省エネ適合の判定をした図書一式
（省エネ計画書、住宅性能評価申請書、等）
この図書で現場と申請図書の整合を確認します。

省エネ適判の完了検査は、建築確認の完了検査時に省エネ計画書どおりに施工されているかを確認します。

⇒登録省エネ判定機関は省エネ適判の完了検査を実施しません。指定確認検査機関が実施します。

基本的に非住宅の場合のルールですが、住宅の場合もほぼ同様であることが予想されます。



完了検査における検査の内容

省エネ適合性判定に要した**図書どおり**に施工されていることを、工事監理の実施状況の確認や現地検査により確認を行います。工事監理の実施状況確認については、「省エネ基準工事監理報告書」により行います。必要に応じ、工事監理者が確認した書類の検査も行いますので、完了検査時に当該書類の準備をお願いします。

完了検査で用意する書類

省エネ基準工事監理報告書と**所定の性能を有していることを証明する書類**が省エネ適判で新たに求められる書類。施工計画書や工事写真は基本的に従来と同じでよい。

名 称	誰が作成する？ 誰が準備する？	備 考
省エネ基準工事監理報告書	工事監理者	建築物建築物省エネ法で新たに求められる書類（テナントエリアが同時竣工の場合はテナント分を含む）
工事監理者が 実際に確認した書類	作業所	従来からある書類
所定の性能を 有していることを 証明する書類	作業所 （納入業者やメーカー）	建築物建築物省エネ法で新たに求められる書類



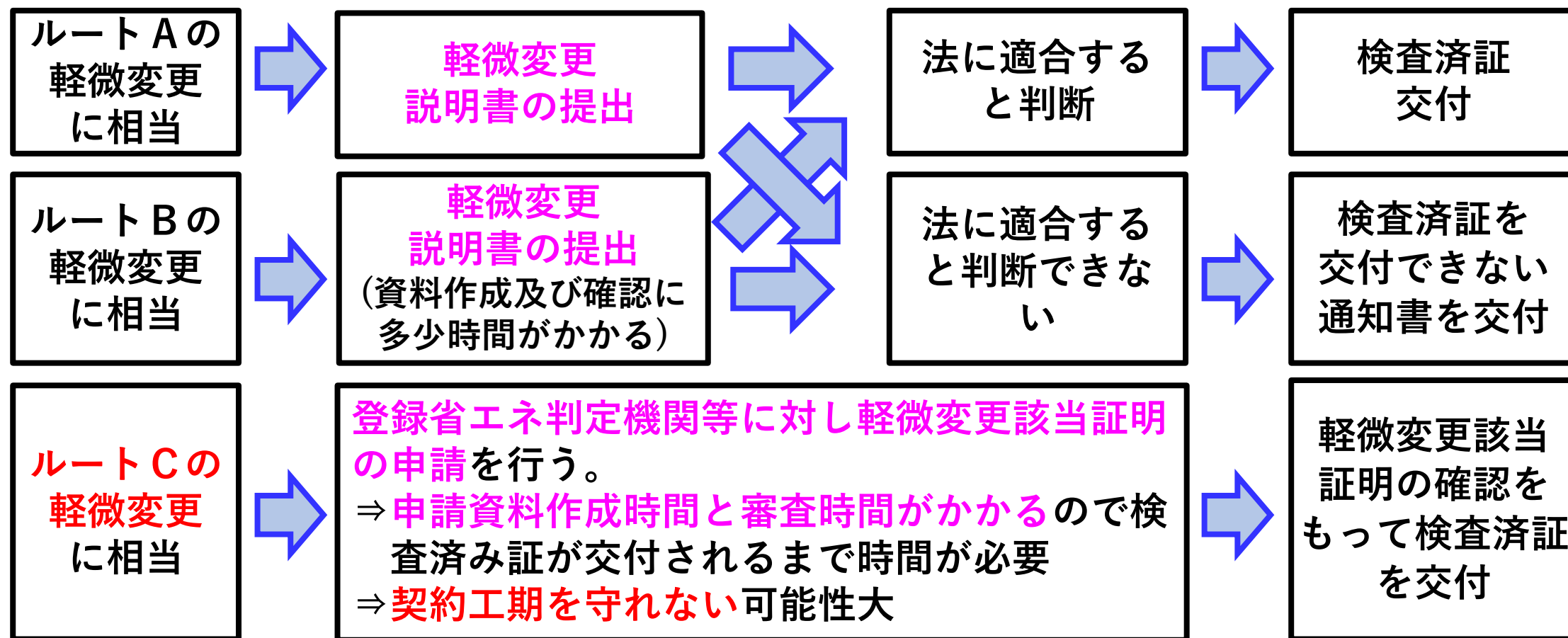
完了検査時に申請書類と異なる設備等を設置していた場合

下記2つのうちいずれかの対応が必要

◆現場を申請図書通りに手直しする。

◆再度、変更申請を行う。

再度の変更申請を行う場合の流れ



万一、完了検査の指摘で計画変更となった場合、上記ルートCの場合以上の時間がかかります。



1 - 2 建築物省エネ法改正に係る実務について 変更申請を検討するケース



標準計算における一次エネルギー計算書の2面と3面に外皮と設備の仕様が入力されている。
⇒この内容が変わったら変更申請を検討する。

4. 住宅タイプの仕様

(1) 暖冷房仕様

外皮／設備項目		外皮／設備の仕様
A.外皮	外皮性能の評価方法	当該住戸の外皮面積を用いて外皮性能を評価する
	外皮面積の合計	281.99 m ²
	外皮平均熱貫流率	0.47 W/ m ² K
	平均日射熱取得率	暖房期の平均日射熱取得率(ηAH): 0.5 冷房期の平均日射熱取得率(ηAC): 1
	通風の利用	主たる居室:評価しない、または利用しない その他の居室:評価しない、または利用しない
	蓄熱の利用	評価しない、または利用しない
	床下空間を経由して外気を導入する換気方式の利用	評価しない、または利用しない
B.暖房設備	暖房方式	居室のみを暖房する
	設備仕様	【主たる居室】温水床暖房(併用運転に対応) 敷設率:40% 上面放熱率(床の断熱):95% 【その他の居室】ルームエアコンディショナー 入力しない(規定値を用いる) 【熱源機】給湯・温水暖房一体型 断熱配管:評価しない、または採用しない 配管が通過する空間:全て断熱区画内である
C.冷房設備	冷房方式	居室のみを冷房する
	設備仕様	【主たる居室】ルームエアコンディショナー 入力しない(規定値を用いる) 【その他の居室】ルームエアコンディショナー 入力しない(規定値を用いる)

(2) 換気仕様

設備項目	設備の仕様
D.換気	ダクト式第一種換気設備 省エネルギー手法:径の太いダクトを使用し、かつDCモーターを採用する 換気回数:0.5回/h 第一種換気設備の有効換気量率の入力: 遠気が給気に混入することのない場合、もしくは熱交換型換気設備を評価しない、または設置しない場合(規定値を用いる)
E.熱交換	評価しない、または設置しない

(3) 給湯仕様

設備項目		設備の仕様
F.給湯設備	給湯設備・浴室等の有無	給湯設備がある(浴室等がある)
	熱源機	熱源機の種類: ガス潜熱回収型給湯温水暖房機 効率(暖房部熱効率): 87% 効率(給湯部エネルギー消費効率): 93% ふろ機能の種類: ふろ給湯機(追焚あり)
	配管	評価しない、または先分岐方式
	水栓	台所: 2バルブ水栓以外のその他の水栓(節湯方式を採用しない) 浴室シャワー: 2バルブ水栓以外のその他の水栓(手元止水機能・小流量吐水機能) 洗面: 2バルブ水栓以外のその他の水栓(水優先吐水機能)
	浴槽	高断熱浴槽を使用する

(4) 照明仕様

設備項目		設備の仕様
G.照明設備	主たる居室	すべての機器においてLEDを使用している 多灯分散照明方式:評価しない、または採用しない 調光が可能な制御:評価しない、または採用しない
	その他の居室	すべての機器においてLEDを使用している 調光が可能な制御:評価しない、または採用しない
	非居室	すべての機器においてLEDを使用している 人感センサー:採用する

(5) 発電仕様

設備項目		設備の仕様
H.太陽光発電設備	方位の異なるパネルの面数	評価しない、または設置しない
	その1	*****
	その2	*****
	その3	*****
	その4	*****
I.コージェネレーションシステム	パワコン	*****
		なし

(6) 太陽熱利用設備仕様

設備項目		設備の仕様
J.液体集熱式太陽熱利用給湯		評価しない、または設置しない
K.空気集熱式太陽熱利用設備	設備仕様	評価しない、または設置しない
	集熱器群の数・方位	*****
	集熱器群1	*****
	集熱器群2	*****
	集熱器群3	*****
	集熱器群4	*****



戸建住宅の完了検査でのケーススタディ

仕様基準で確認申請、変更申請を実施

完了検査でルームエアコンのエネルギー消費効率の区分が（は）であることが判明

仕様基準のルールはエネルギー消費効率が（い）又は（ろ）

仕様基準に適合しておらず、完了検査を通らないので、検査済証が出ない

考えられる対策は2つ

対策案1 ルームエアコンを基準に合った機種に交換

対策案2 標準計算で基準適合を確認する。
（基準適合してなければエアコンの交換）

対策案2の場合、外皮は仕様基準を使用して、一次エネのみ標準計算とするケースも考えられる。

仕様基準から抜粋



暖冷房設備

暖冷房する範囲を選択したのち、各々についていずれかの設備機器であることを確認し、■にチェックをしてください。



住戸全体を暖冷房



ダクト式セントラル空調機で、ヒートポンプを熱源とするもの



居室のみを暖冷房

暖房と冷房の両方について、以下のいずれかの設備機器であることを確認してください。
一部の居室に暖冷房設備機器を設置しない場合は、暖冷房設備機器を設置する居室だけで確認してください。



パネルラジエーターで、①～③のいずれかを熱源とし（選択してください）
かつ配管に断熱被覆があるもの → 「配管の断熱被覆」はP.23を参照



①石油潜熱回収型温水暖房機【エコフィール】



②ガス潜熱回収型温水暖房機【エコジョーズ】



③電気ヒートポンプ温水暖房機（フロン系冷媒に限る）



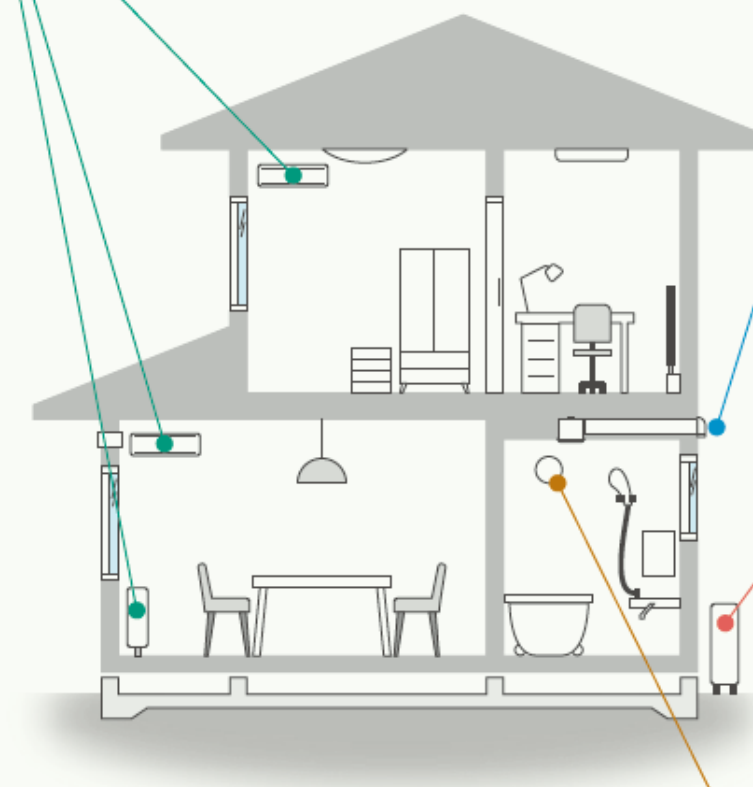
ルームエアコンディショナーで、
エネルギー消費効率の区分が（い）又は（ろ）のもの



FF暖房機（4地域に限る）



冷房
ルームエアコンディショナーで、
エネルギー消費効率の区分が（い）又は（ろ）のもの



備考 ルームエアコンのエネルギー消費効率が一番高い（省エネ）であるのが（い）、次いで（ろ）、一番省エネ性能が悪いのが（は）



最近の完了検査で実際にあった指摘（非住宅）

指摘の内容	対応（非住宅の場合）
省エネ適判において、場合によっては変更申請が必要なことを認識していない。（完了検査の申請で発覚、そんな申請あるのですかという発言有り）	至急変更申請を提出してもらった。 （⇒完了検査の日程も変更）
建具の大きさが申請図書と異なる。 ・計画通知案件で、窓の大きさが1cm違うとの指摘有り。 ・現場がサイズ変更したのを設計者がフォローしていない。 ・大きさが変更になった旨変更申請を行っていたが、現場は違う大きさとなっていた。	建具のサイズ変更は大きくなっても小さく なってもルートCの軽微変更
屋根の断熱範囲仕様を現場が変更していたのを設計者に報告が無かった。	5%以上の屋根の熱貫流率の増加はルートC
太陽光発電の設置面積が変更になった。	2%以上の容量減はルートC
全熱交換機の効率を安全サイドで省エネ計算に入力していたが、ルール上納入仕様書に基づく効率を入力する必要があり、計算の見直しを求められた。（計画通知案件）	全熱交換機の効率変更はルートC
照明器具の消費電力が微妙に異なるケース多数あり。（ボルトフリーの照明の場合、100Vと200Vで消費電力が違う場合有り）	消費電力の変更はルートAもしくはルートB
給湯配管の保温が申請書と現場が異なっていた。 （計画通知案件）	給湯管の保温性能の低下はルートC



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 代表的な変更事例と軽微な変更のルート一覧①



【軽微な変更の対象範囲について（各ルート判定一覧表）】

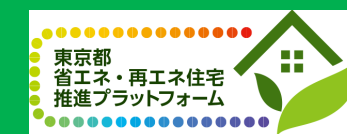
令和5年10月11日更新

モデル建築物の入力項目 (詳細方法の変更(標準入力以外)やモデル建築物等は不可)		ルートAの条件	ルートBの条件 (変更前20%以上であることが前提)	ルートCの条件 (所計算による基準適合が必要)	備考
基本情報	C1 建物名称	変更可			
	C2 省エネルギー基準地域区分	変更不可			
	C3 計算対象建物用途	変更不可			
	C4 計算対象家用途(集会所等のみ)	変更不可			
	C5 計算対象面積	変更不可			
空調設備(外気)	建物形状	PAL1 階数	変更不可		
		PAL2 各階の階高の合計	減少		ルートA-イ
		PAL3 建物の外周長さ	減少		ルートA-イ
		PAL4 非空調コア部の外周長さ	変更不可		
		PAL5 非空調コア部の方位	変更不可		
	外壁性能	PAL6 外壁面積-北	減少		ルートA-ロ
		PAL7 外壁面積-東	減少		ルートA-ロ
		PAL8 外壁面積-南	減少		ルートA-ロ
		PAL9 外壁面積-西	減少		ルートA-ロ
		PAL10 屋根面積	減少		ルートA-ロ
		PAL11 外気に接する床の面積	減少		ルートA-ロ
		PAL12 外壁の平均熱貫流率	変更不可	減少又は5%を超えない増加	ルートB-イ(イ) (ルートB-イ(ロ)と両立不可)
		PAL13 屋根の平均熱貫流率	変更不可	減少又は5%を超えない増加	ルートB-イ(イ) (ルートB-イ(ロ)と両立不可)
		PAL14 外気に接する床の平均熱貫流率	変更不可	減少又は5%を超えない増加	ルートB-イ(イ) (ルートB-イ(ロ)と両立不可)
	窓性能	PAL15 窓面積-外壁面(北)	変更不可		
		PAL16 窓面積-外壁面(東)	変更不可		
		PAL17 窓面積-外壁面(南)	変更不可		
		PAL18 窓面積-外壁面(西)	変更不可		
		PAL19 窓面積-屋根面	変更不可		
		PAL20 外壁面に設置される窓の平均熱貫流率	変更不可	減少又は5%を超えない増加	ルートB-イ(イ) (ルートB-イ(ロ)と両立不可)
		PAL21 外壁面に設置される窓の平均日射熱取得率	変更不可	減少又は5%を超えない増加	ルートB-イ(イ) (ルートB-イ(ロ)と両立不可)
		PAL22 屋根面に設置される窓の平均熱貫流率	変更不可	減少又は5%を超えない増加	ルートB-イ(イ) (ルートB-イ(ロ)と両立不可)
		PAL23 屋根面に設置される窓の平均日射熱取得率	変更不可	減少又は5%を超えない増加	ルートB-イ(イ) (ルートB-イ(ロ)と両立不可)
空調設備(空調)	熱源	AC0 空調設備の評価	変更不可		
		AC1 主たる熱源機種(冷房)	変更不可		
		AC2 個別熱源比率(冷房)	変更不可		
		AC3 熱源容量(冷房)の入力方法	変更不可		
		AC4 床面積あたりの熱源容量(冷房)	変更不可		
		AC5 熱源効率(冷房)の入力方法	変更不可		
		AC6 熱源効率(冷房、一次エネルギー換算)	向上	10%を超えない低下	ルートA-ハ ルートB-イ(ロ) (ルートB-イ(イ)と両立不可)
		AC7 主たる熱源機種(暖房)	変更不可		
		AC8 個別熱源比率(暖房)	変更不可		
		AC9 熱源容量(暖房)の入力方法	変更不可		
		AC10 床面積あたりの熱源容量(暖房)	変更不可		
		AC11 熱源効率(暖房)の入力方法	変更不可		
		AC12 熱源効率(暖房、一次エネルギー換算)	向上	10%を超えない低下	ルートA-ハ ルートB-イ(ロ) (ルートB-イ(イ)と両立不可)
	外気処理	AC13 全熱交換器の有無	変更不可		
		AC14 全熱交換効率	変更不可		
		AC15 自動換気切替機能	「無」から「有」への変更		ルートA-ハ
		AC16 予熱時外気取入れ停止の有無	変更不可		
	搬送制御	AC17 二次ポンプの流量制御	変更不可		
		AC18 室流量最小流量比	変更不可		
		AC19 空調機の室流量制御	変更不可		
		AC20 室流量最小流量比	変更不可		

左表及び次ページの一覧表は
国交省の令和6年4月23日
付き技術的助言に記載されて
いるものです。
変更の内容と、変更申請のど
れに該当するか一覧になって
います。ダウンロードしてご
活用ください。
住宅用の同様な一覧も公開さ
れることが予想されます。



1-2 建築物省エネ法改正に係る実務について 代表的な変更事例と軽微な変更のルート一覧②



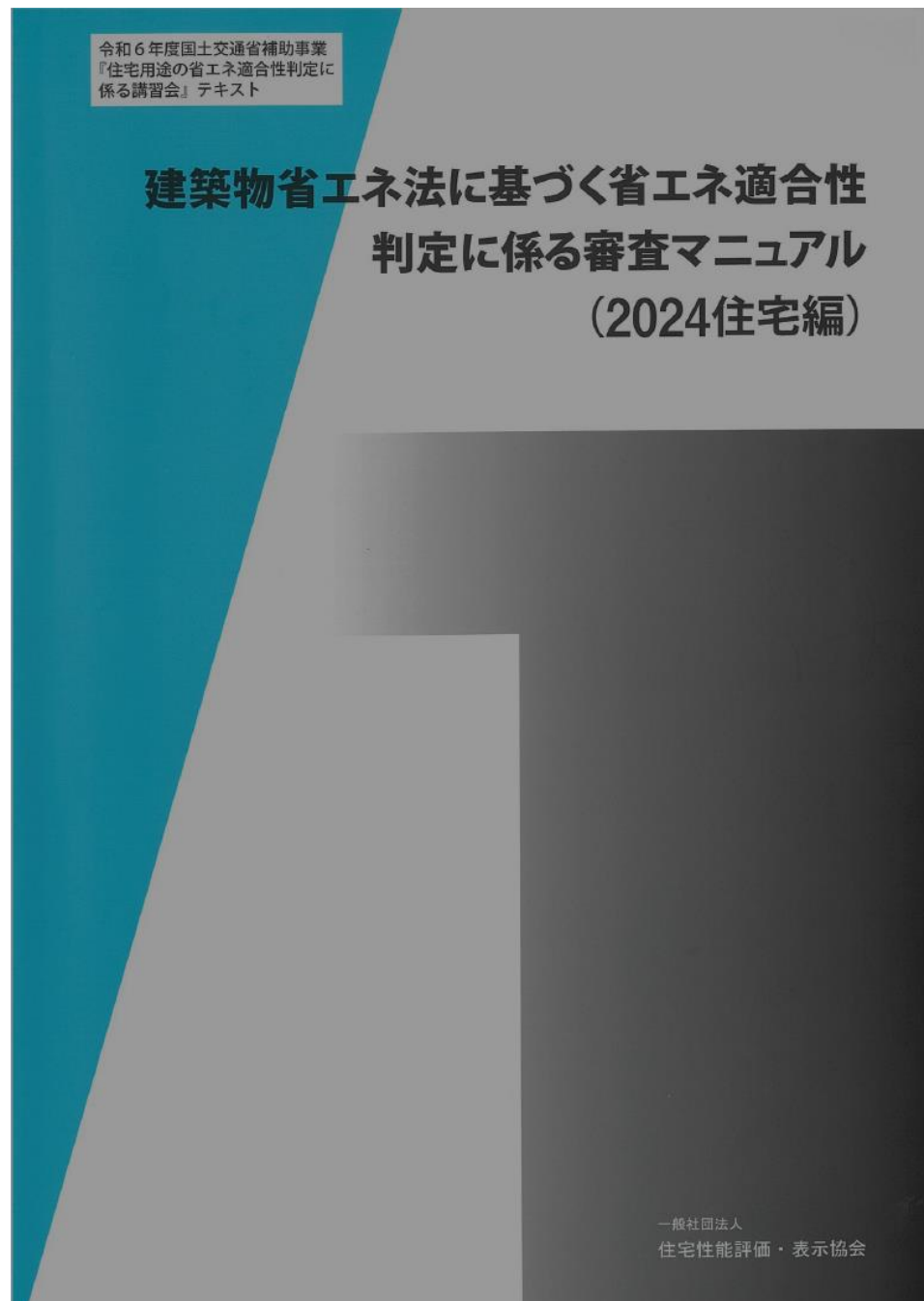
【軽微な変更の対象範囲について（各ルート判定一覧表）】

令和5年10月11日更新

モデル建築物の入力項目 (評価方法の変更(標準入力法やモデル建築物等)は不可)			ルートAの条件	ルートBの条件 (変更前B2が一定以上*であることが前提)	ルートCの条件 (所計算による基準適合が必須)	備考
機械換気設備	全体	V0 機械換気設備の評価		変更不可	変更可	
	機械室 便所	V1 機械換気設備の有無		変更不可	変更可	
		V2 換気方式		変更不可	変更可	
		V3 電動機出力の入力方法		変更不可	変更可	
		V4 単位送風量あたりの電動機出力	減少	10%を超えない増加	変更可	ルートA-ハ ルートB-ロ(イ)
		V5 高効率電動機の有無		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		V6 インバータの有無		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		V7 送風量制御の有無		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
	駐車場 厨房	V1 機械換気設備の有無		変更不可	変更可	
		V2 換気方式		変更不可	変更可	
		V3 電動機出力の入力方法		変更不可	変更可	
		V4 単位送風量あたりの電動機出力	減少	10%を超えない増加	変更可	ルートA-ハ ルートB-ロ(イ) (別用途のルートB-ロ(ロ)と両立不可)
		V5 高効率電動機の有無		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		V6 インバータの有無		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		V7 送風量制御の有無		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
照明設備	全体	L0 照明設備の評価		変更不可	変更可	
	用途1 用途2 用途3	L1 照明設備の有無		変更不可	変更可	
		L2 照明器具の消費電力の入力方法		変更不可	変更可	
		L3 照明器具の単位床面積あたりの消費電力	減少	10%を超えない増加	変更可	ルートA-ハ ルートB-ハ
		L4 在室検知制御		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		L5 明るさ検知制御		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		L6 タイムスケジュール制御		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		L7 初期照度補正機能		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ
		L8 重指数		重指数が小さくなる変更	変更可	ルートA-ハ
	全体	L9 照明器具の消費電力		変更不可	変更可	
給湯設備	全体	HW0 給湯設備の評価		変更不可	変更可	
	洗面・ 手洗い、 浴室、 厨房	HW1 給湯設備の有無		変更不可	変更可	
		HW2 熱源効率の入力方法		変更不可	変更可	
		HW3 熱源効率（一次エネルギー換算）	向上	10%を超えない低下	変更可	ルートA-ハ ルートB-ロ
		HW4 配管保温仕様	保温仕様の良くなる変更（「裸管→保温仕様2または3→保温仕様1」又は「裸管→保温仕様D→保温仕様C→保温仕様B→保温仕様A」）変更		変更可	ルートA-ハ
		HW5 給湯器具		「無」から「給湯B1」または「無」から「自動給水栓」への変更	変更可	ルートA-ハ
昇降機	全体	EV1 昇降機の有無		変更不可	変更可	
	全体	EV2 速度制御方式	速度方式により定められる係数が小さくなる変更（備考参照）		変更可	ルートA-ハ 1. 交流機制御方式 1/20 2. 可変電圧可変周波数制御方式(同左なし) 1/40 3. 可変電圧可変周波数制御方式(同左あり) 1/45
太陽光発電設備	全体	PV1 太陽光発電設備の有無		「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ロ
		PV2 年間日射地域区分		変更不可	変更可	
		PV3 方位の異なるパネルの数	増加		変更可	ルートA-ロ
	パネル毎	PV4 太陽電池アレイシステムの容量	増加	2%を超えない減少	変更可	ルートA-ロ ルートB-ロ(イ) (別パネルのルートB-ロ(ロ)と両立不可)
		PV5 太陽電池アレイの種類		変更不可	変更可	
		PV6 太陽電池アレイの設置方式		変更不可	変更可	
		PV7 パネルの設置方位角		30度を超えない変更	変更可	ルートB-ロ(ロ) (別パネルのルートB-ロ(イ)と両立不可)
		PV8 パネルの設置傾斜角		10度を超えない変更	変更可	ルートB-ロ(ロ) (別パネルのルートB-ロ(イ)と両立不可)



機関名	提供情報・URL	検索ワード例
国土交通省	令和4年改正 建築基準法について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kenchikukijunhou.html	「改正建築基準法」
	建築物省エネ法について（法令、制度全般、表示制度ガイドライン、様式） https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html	「建築物省エネ法」
	資料ライブラリー（仕様基準ガイドブック、広報ツール等） https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html	「仕様基準ガイドブック」
	法改正等について学べるオンライン講座 https://shoenehou-online.jp/	「建築物省エネ法 オンライン講座」
建築研究所	住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム https://house.lowenergy.jp/	「住宅 Webプログラム」
	非住宅建築物に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム https://building.lowenergy.jp/	「非住宅建築物 計算」
	建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報 https://www.kenken.go.jp/becc/index.html	「省エネ 技術情報」
住宅性能評価・表示協会	省エネ適合性判定・届出について（省エネ適判機関の検索） https://www.hyoukakyokai.or.jp/shouene_tekihan/	「省エネ適合性判定届出」
	自己評価ラベルの出力ページ（省エネ性能表示制度のラベル出力システム） https://bels.hyoukakyokai.or.jp/self/calc	「自己評価ラベル」



省エネ適判に関する住宅用のマニュアルが発売されました。
今回説明しました仕様基準や標準計算、住宅性能評価を活用した場合等の詳細が記載されています。

(発売元 一般社団法人住宅性能評価・表示協会)



2 東京都における建築士サポート体制について

東京都都市整備局・東京都建築士事務所協会

2 東京都における建築士サポート体制について

改正建築物省エネ法におけるサポート

都市整備局

- 情報提供サイト
改正情報、ガイドブック、オンライン講座 など
- サポートセンター及びアシストセンター
省エネ基準や設計・工事監理に関する相談・質問

- 建築士サポートセンター（東京都建築士事務所協会）
個別計画に係る申請図書作成や手続きのサポート

令和7年1月開設予定

2 東京都における建築士サポート体制について

情報提供サイトの整理

Point

- 国土交通省、国立研究開発法人建築研究所及び一般社団法人住宅性能評価・表示協会では、それぞれ改正建築基準法・改正建築物省エネ法に関連する情報をホームページで提供中。

機関名	提供情報・URL	検索ワード例
国土交通省	令和4年改正 建築基準法について https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kenchikukijunhou.html	「改正建築基準法」
	建築物省エネ法について（法令、制度全般、表示制度ガイドライン、様式） https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html	「建築物省エネ法」
	資料ライブラリー（仕様基準ガイドブック、広報ツール等） https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html	「仕様基準ガイドブック」
	法改正等について学べるオンライン講座 https://shoenehou-online.jp/	「建築物省エネ法 オンライン講座」
建築研究所	住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム https://house.lowenergy.jp/	「住宅 Webプログラム」
	非住宅建築物に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム https://building.lowenergy.jp/	「非住宅建築物 計算」
	建築物のエネルギー消費性能に関する技術情報 https://www.kenken.go.jp/becc/index.html	「省エネ 技術情報」
住宅性能評価・表示協会	省エネ適合性判定・届出について（省エネ適判機関の検索） https://www.hyoukakyukai.or.jp/shouene_tekihan/	「省エネ適合性判定届出」
	自己評価ラベルの出力ページ（省エネ性能表示制度のラベル出力システム） https://bels.hyoukakyukai.or.jp/self/calc	「自己評価ラベル」

2 東京都における建築士サポート体制について

国交省HPより

都市整備局

R7年度省エネ基準適合義務制度対応

省エネ基準適合義務制度の解説 〔第二版〕

目次

ページ 番号	
1. 改正建築物省エネ法について	P. 1
1-1. 省エネ対策の強化に向けた道筋・対応	P. 1
1-2. 省エネ基準適合（義務化・基準引上げ）	P. 5
2. 省エネ基準適合義務履行後の手続き等について	P. 12
2-1. 省エネ適判が必要な場合	P. 14
2-2. 住宅設計性能評価等の活用による省エネ適判手続きの合理化	P. 19
2-3. 省エネ適判が不要な場合	P. 20
2-4. 省エネ適判に係る補足事項	P. 24
2-5. 省エネ適判申請図書作成上のポイント	P. 25
3. 省エネ計算表の編成 概要解説	P. 33
3-1. 省エネ基準の概要と規制水準	P. 33
3-2. 非住宅の計算方法	P. 37
3-3. 住宅の計算方法	P. 44
4. 参考情報とお知らせ	P. 53
4-1. 住宅の評価法に関する変更点等	P. 53
4-2. お問合せ先等	P. 57
5. 【参考 1】様式記載例	P. 60
6. 【参考 2】設計図書の作成例の解説	P. 97

- ・ 改正内容
 - ・ 手続き
 - ・ 省エネ計算方法
 - ・ 様式例
- など

建築物省エネ法 木造戸建住宅の 仕様基準ガイドブック 省エネ基準編

2025年
省エネ基準
適合義務化
対応版

4～7
地域版

省エネ基準適合 チェックリスト

地域区分 ☐ 4地域 ☐ 5～7地域

1 断熱材の敷設状況

2 開口部(窓、ドア)の断熱性能

3 気密性能

4 床下断熱

5 屋根断熱

6 壁断熱

7 天井断熱

8 床断熱

9 浴室・トイレ等の断熱

10 給湯・暖房設備の省エネ性能

11 省エネ設備の設置状況

12 省エネ設備の性能

13 省エネ設備の設置場所

14 省エネ設備の設置方法

15 省エネ設備の設置時期

16 省エネ設備の設置者

- ・ 仕様基準の概要説明
 - ・ チェックリスト
- など

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6年10月9日時点)

<目次>

1. 建築物省エネ法関係	2
1-1. 省エネ基準適合の義務化	2
1-1-1. 制度全般・義務付対象	2
1-1-2. 増改築の扱い	4
1-1-3. 全面義務化の施行日関係	5
1-1-4. 省エネ性能の評価（全般）	7
1-1-5. 仕様基準	12
1-1-6. 省エネ計算（外皮計算・WEBプログラム）	19
1-1-7. 省エネ適判	20
1-1-8. 気候風土適応住宅	15
1-1-9. 大規模非住宅	21
1-1-10. その他	22
2. 表示制度	26
3. 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度	29
4. 住宅トップランナー制度の拡充	34
2. 建築基準法関係	35
1. 建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し	35
2. 建築確認手続きが必要となる大規模の修繕・大規模の模様替等について	42
3. 木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準等の見直し	45
4. 階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化	54
5. 中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化	55
5-1. 耐火建築物に係る主要構造部規制の合理化	55
5-2. 大規模木造建築物の主要構造部規制の合理化	56
5-3. 避難時例焼防止構造の合理化	56
5-4. 階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化	56
6. 部分的な木造化を促進する防火規定の合理化	57
7. 既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化	59
8. 既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化	62
3. 建築士法関係	65
4. その他	66

・ 質疑応答集

・ 解説動画

2025年4月19日
省エネ基準への適合が義務化されます
法改正等について学べる
オンライン講座

最新の動画

法改正等に関する説明会や省エネ計算等についての
オンライン講座のご案内

オンライン講座動画一覧はこちら

2 東京都における建築士サポート体制について

講習会・オンライン講座

Point

- 2023年度に改正法の概要、2階建て木造一戸建て住宅等に係る手続き、構造基準（壁量計算等）・省エネ基準の解説及び申請図書の作成方法などについて **全都道府県で講習会を開催**。2024年度はR6年度公布 省令/告示の概要、建築確認申請/省エネ適判申請時における注意点などについて開催予定。
- 同様の内容について **オンライン講座**を受けられるサイトを **開設** 予定（現在のオンライン講習サイトを更新）

講習会（2024年度）：建築基準法・建築物省エネ法 設計等実務講習会

対象者	設計等の実務を行う建築士、建設事業者など
講習内容	・ R6年度公布 省令/告示の概要 ・ 建築確認申請/省エネ適判申請時における注意点 ※筆記用具をご用意ください
開催時期・場所	2024年10月21日～2024年12月25日 全国47都道府県で開催 会場・時間については専用HP (https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/s/r6_kentiku-jitsumu) でご確認ください。
参加申込方法	① 専用HP (https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/s/r6_kentiku-jitsumu) からの申込み。 ② 9月初旬ごろに発送予定のダイレクトメールのFAX申込用紙を利用

東京都開催日・場所
12月25日（水） 砂防会館別館

※ お席に限りがあります。満席となり次第、受付を終了することがあります。

オンライン講座

上記講習会について、オンライン講座として配信予定です。

法改正等について学べるオンライン講座

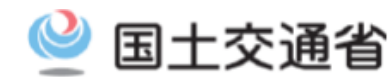
<https://shoenehou-online.jp/>

検索

建築物省エネ法 オンライン講座

2 東京都における建築士サポート体制について

サポートセンター及びアシストセンター



都市整備局

Point

- 省エネ基準に関するご相談・ご質問は、省エネサポートセンターで受付中。
- 設計・工事監理に関するご相談・ご質問は建築物省エネアシストセンターで受付中。

省エネ基準に関する問合せは

省エネサポートセンター

(一財) 住宅・建築SDGs推進センターで受付けています。

主に省エネ適合性判定の申請者及び省エネ措置の届出者を対象として以下の質問を受け付けています。

- 1) 住宅及び建築物に関する省エネルギー基準・計算支援プログラムの操作等
- 2) 省エネ適合性判定、省エネ措置届出に関する一般的な事項

受付時間：平日 9:30～12:00 / 13:00～17:30

URL：https://www.ibecs.or.jp/ee_standard/faq.html

メール：(住宅) hsupport@ibecs.or.jp
(非住宅) bsupport@ibecs.or.jp

T E L：0120-882-177

※ご質問の前に上記URLのよくある質問と回答をご確認ください。
※電話は混み合う事がありますので、なるべくメールをご利用ください。

設計・工事監理に関する問合せは

建築物省エネアシストセンター

(一社) 日本設備設計事務所協会連合会で受付けています。

受付時間：平日 10:00～12:00 / 13:00～16:00

URL：<https://www.jafmec.or.jp/eco/#eco2>

メール：assist_center01@jafmec.or.jp

F A X：03-5276-3537

T E L：03-5276-3535

※ご質問の前に上記URLのよくある質問と回答をご確認ください。
※電話は混み合う事がありますので、なるべくメール、FAXをご利用ください。
※上記サイトにて、省エネ計算を引受可能な設備設計事務所リストを公開しています。

2 東京都における建築士サポート体制について

建築士サポート体制確保・運営マニュアル(v.2.0)

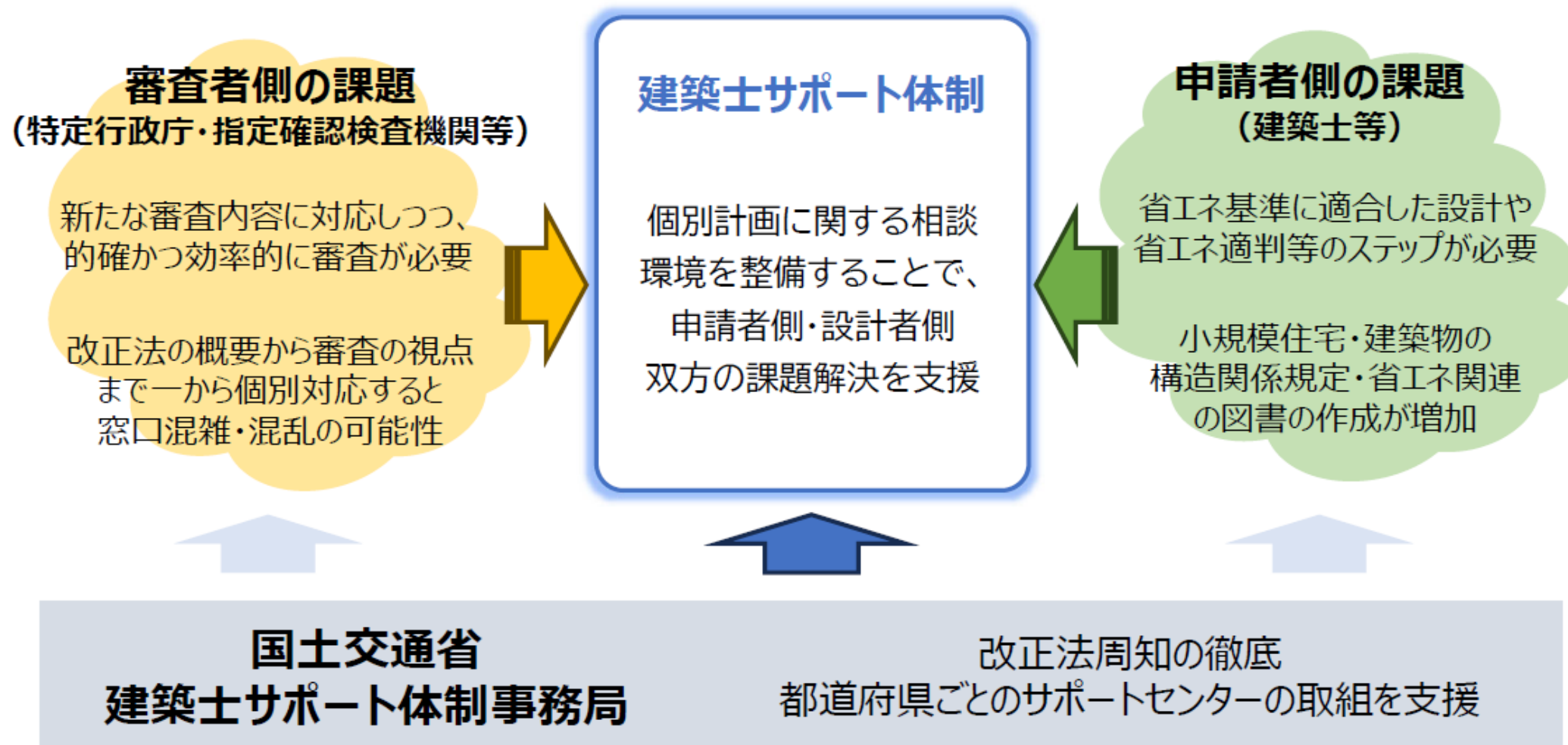
国土交通省

都市整備局

1. (1) サポート体制確保の目的

- 改正法周知のため、国においても講習会等の開催、解説動画の配信を行っているが、なお特定行政庁や指定確認検査機関等の窓口でフォローしきれない申請者（建築士等）の困りごとを相談できる体制（サポート体制）を全都道府県で構築し、建築確認手続き等が滞ることのないようにすることが目的。

<サポート体制確保による効果>

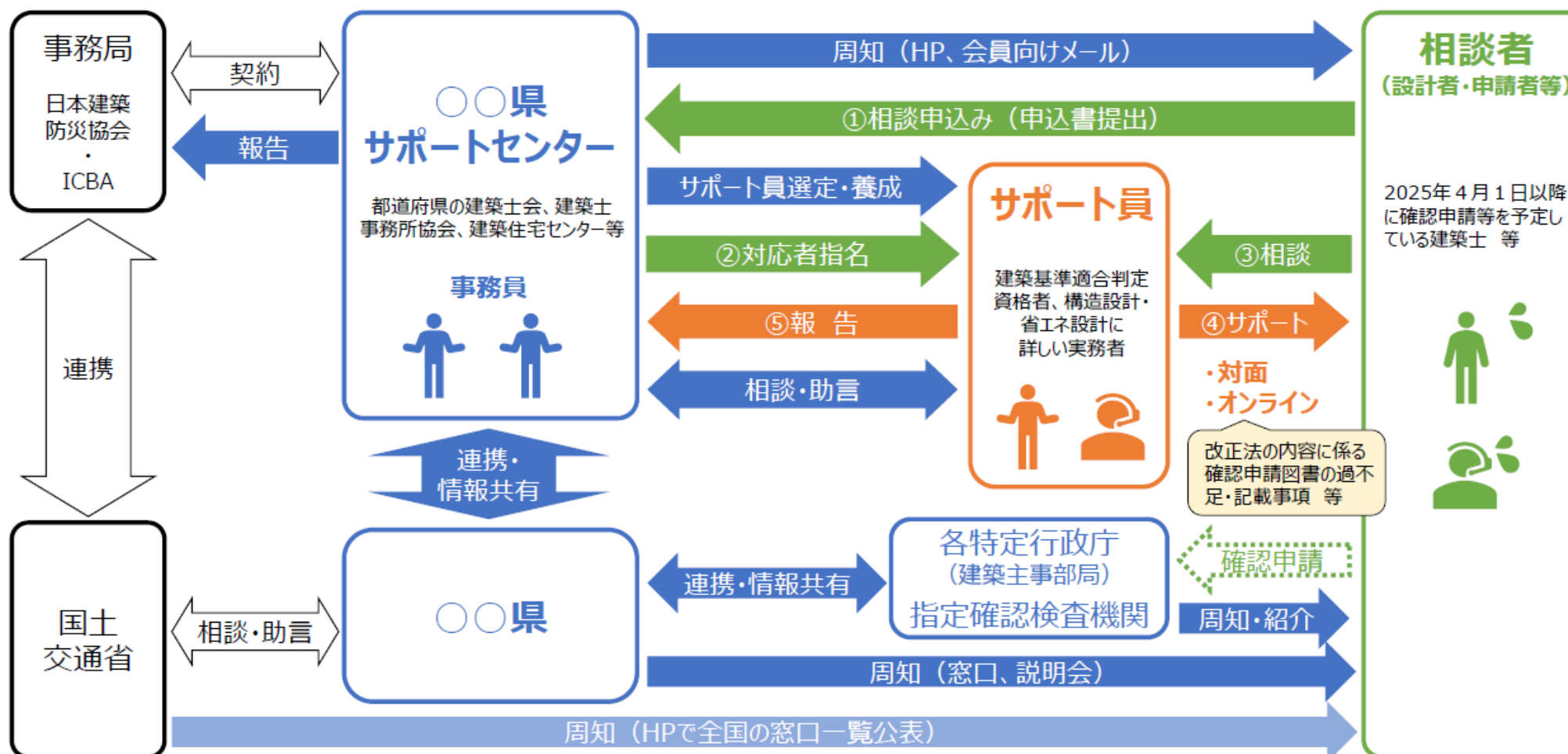


2 東京都における建築士サポート体制について

建築士サポート体制について

- 改正法の全面施行の際、事前周知活動のみでは十分に情報が行き届かない申請者が一定数生じる可能性を踏まえ、これらの申請者に対し、**申請図書の作成や申請手続きについて個別にサポートする体制を全都道府県において構築**する。
- 各都道府県単位でのサポート体制の構築を依頼し、**遅くとも2025年1月からのサポート実施**を目指す。
- 詳細は2025年1月までに順次HP（一般財団法人日本建築防災協会：https://www.kenchiku-bosai.or.jp/support/）に掲載予定。

<サポート体制図（例）>



2 東京都における建築士サポート体制について

東京都建築士事務所協会

建築士サポートセンターを開設

◆サポート期間・実施日

令和7年1月14日(火)開始～令和7年6月30日(月)まで(※予定)
なお、事前電話サポートは令和6年12月20日より開始。

週に2日程度、サポート実施日を設けてサポート実施を予定。

◆サポート実施方法

(一社)東京都建築士事務所協会の本部会議室にて面談サポートを実施。
申込者の希望により、随時WEBサポートも実施予定。

◆周知予定

令和6年12月20日(金)にHP公開予定。
12月中に、都内特定行政庁及び指定確認検査機関、関連団体窓口等へリーフレットを配布。

2 東京都における建築士サポート体制について

■サポート対象

東京都建築士事務所協会

①東京都内で計画されている具体的案件
かつ

②令和7年4月に施行される、建築基準法・建築物省エネ法の改正範囲の建築物

【構造審査等】
木造で階数が2
又は
木造で延べ面積
200㎡超500㎡以下

【省エネ基準適合義務化】
住宅(規模に関わらず)
又は
300㎡未満の非住宅

(平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物は、省エネ適判・書類審査不要のため対象外。)

※所属団体の有無を問わず、すべての建築士が申込可能。

2 東京都における建築士サポート体制について

■具体的なサポート内容

東京都建築士事務所協会

1. 申請図書関係

①新たに添付が必要となる図書等の種類及び記載方法についてアドバイス

- ・建築基準法関係 : 「申請・審査マニュアル」(R6版)に記載されている図書 記載事項を参照
- ・建築物省エネ法関係: 「省エネ基準適合義務制度の解説」や「設計・監理資料集」を参照

②完了検査時に提出が必要となる監理状況書類等の準備方法

必要な図書等を案内

「設計・監理資料集」を参照



国交省HPより

■具体的なサポート内容

東京都建築士事務所協会

2. 構造関係(経過措置あり)

①壁量計算等の改正概要に関するアドバイス

「申請・審査マニュアル」(R6版)を参照

②設計支援ツールの参照方法・使用方法

方法A早見表と方法B表計算ツールの使い分け等についてアドバイス

「申請・審査マニュアル」(R6版)を参照

③経過措置

設計の変更に時間を要するなど、新基準により難しい場合に限り、経過措置を案内



国交省HPより

2 東京都における建築士サポート体制について

■具体的なサポート内容

3. 省エネ関係

①省エネ適判の手続き方法についてアドバイス

「省エネ基準適合義務制度の解説」及び「建築物省エネ法に基づく省エネ基準適合義務制度に係る手続きマニュアル」を参照



国交省HPより

②仕様基準によるチェック方法・記載方法

地域基準の水準等についてアドバイス 「仕様基準ガイドブック」を参照

③省エネ計算の種類と特徴

計画に応じた評価方法等についてアドバイス 「省エネ基準適合義務制度の解説」を参照

2 東京都における建築士サポート体制について

■具体的なサポート内容

東京都建築士事務所協会

3. 省エネ関係(続)

④外皮計算シート・WEBプロの参照先など

計算プログラムのバージョン等についてアドバイス

「省エネ基準適合義務制度の解説」および、建築研究所HP技術情報、住宅性能、評価・表示協会のHPを参照

⑤省エネ住宅ローン減税の申請書の記載方法

借入限度額の上乗せ措置対象住宅の適合基準や、手続き方法をアドバイス

サポートの注意事項

- ・ 構造や省エネに関する基準への適合の確認や、具体的な設計提案などを行わない。
- ・ 個別サポートは1案件につき1回1時間まで。

2 東京都における建築士サポート体制について

■サポートの流れ

東京都建築士事務所協会



事前電話サポート

「サポートの対象となるのか事前に確認したい」

「サポートを受けるにはどのような準備が必要か」など、

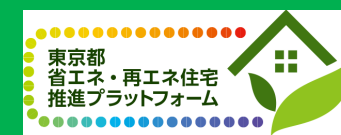
確認申請図書作成前や、サポート申込前のお問い合わせについて、事前電話サポート窓口で対応。



3 - 1 東京都既存住宅省エネ改修促進事業 (省エネ診断・設計補助) の活用方法について

東京都住宅政策本部

3 - 1 東京都既存住宅省エネ改修促進事業の活用方法について



1 事業概要

都内既存の集合住宅及び戸建住宅において**省エネ診断**、**省エネ設計**に補助（診断、設計の**片方のみ**でも申請可）

※ 他の補助制度では対象となりにくい**導入検討段階への支援**

2 事業内容

○補助対象者：住宅の所有者、マンション管理組合等

申請受付：令和7年1月17日まで
次年度も継続拡充に向け予算要求中

○補助対象事業：

内容		補助率
省エネ診断	■ 省エネ診断に必要な調査費用 ■ BELSの評価・認証取得に必要な費用 等	2/3（補助上限額17万円/戸）
省エネ設計	■ 省エネ改修に必要な調査・設計・計画に係る費用 ■ 改修設計についてBELSの評価・認証取得に必要な費用 ■ 省エネ改修工事の工事監理に係る費用 等	省エネ基準適合 2/5（補助上限額18万円/戸）
		ZEH水準適合 4/5（補助上限額36万円/戸）

【ポイント】

- **BELSの評価・認証費用**も補助対象。**将来の賃貸借や売買時に、省エネ性能をより客観的に提示**することが可能に
- BELS取得の有無に関わらず、住宅性能表示で**新築時と同様の省エネ性能ラベルの表示**が可能に
- 省エネ診断・省エネ設計により、**省エネ性能を把握した上での効果的な省エネ改修につなげる**ことが可能に
- 省エネ改修を実施する際には、国・都等の他の改修補助制度の活用を

3-1 東京都既存住宅省エネ改修促進事業の活用方法について

3 おすすめ活用例（マンション大規模改修に合わせた省エネ改修）

現状の把握

省エネ改修の必要性検討のために、現状の省エネ性能を算定 等 ⇒ 「省エネ診断」補助を活用

実際に行う省エネ改修の検討

・必要となる省エネ改修や費用の算定、総会での決議に必要な資料の作成 等
⇒ 「省エネ設計」補助を活用（※省エネ基準又はZEH水準に適合する設計の場合に限る）

予算確保されて
いないことの
多い合意形
成に係る費用
を手厚く助成

改修実施

管理組合の総会での決議を経て、大規模修繕時に合わせて省エネ改修実施
⇒国・都等が実施する「省エネ改修」補助を活用（例：住宅省エネ2024キャンペーン、長期優良住宅化リフォーム推進事業、災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業 等）

※「省エネ改修」は**本事業の補助対象外**であるため、他の補助制度をご活用ください

「参考」

NHK
クローズ
アップ現代



2024年9月2日(月)

家が暑い!どうする?地球沸騰化
時代の住まい“断熱”の効果は

今年9月2日放送 NHK総合「クローズアップ現代」
大規模改修時に外断熱改修を行なった団地の事例紹介あり

出典：<https://www.nhk.or.jp/gendai/articles/4934/>

3 これまでの申請の類型

【事例 1】 築40年弱年団地 診断

- ✓ 数棟、計100戸以上の旧公団分譲団地
- ✓ 大規模修繕に合わせ、外断熱により等級4 確保を目指す
- ✓ 診断の結果（現状と目指すレベルとの差、概ねのコスト、活用可能な補助制度等）を、管理組合に提示
- ✓ 昨今の工事費高騰の影響を受け、今回の大規模改修での断熱改修工事を断念

【事例 3】 築約40年マンション住戸 診断/設計

- ✓ 中古マンション購入後のZEH水準リノベ
- ✓ 省エネ診断・設計（BELS費用込）・工事監理

【事例 2】 築40年弱 兼用住宅 診断/設計/監理

- ✓ 耐震性を含め、全般的な性能向上リノベを目指す
- ✓ 「省エネ基準」での断熱補強・設備検討、BELS費用
- ✓ 非住宅部分については、東京都既存非住宅省エネ改修促進事業補助金の診断・設計・監理補助を活用
- ✓ フルリノベのため、省エネ改修にかかる工事監理費用についても本補助金を活用

【事例 4】 築30年超 戸建住宅 診断/設計

- ✓ 赤外線センサーを使った測定システムで診断
- ✓ 「省エネ基準」での断熱補強・設備検討、BELS費用

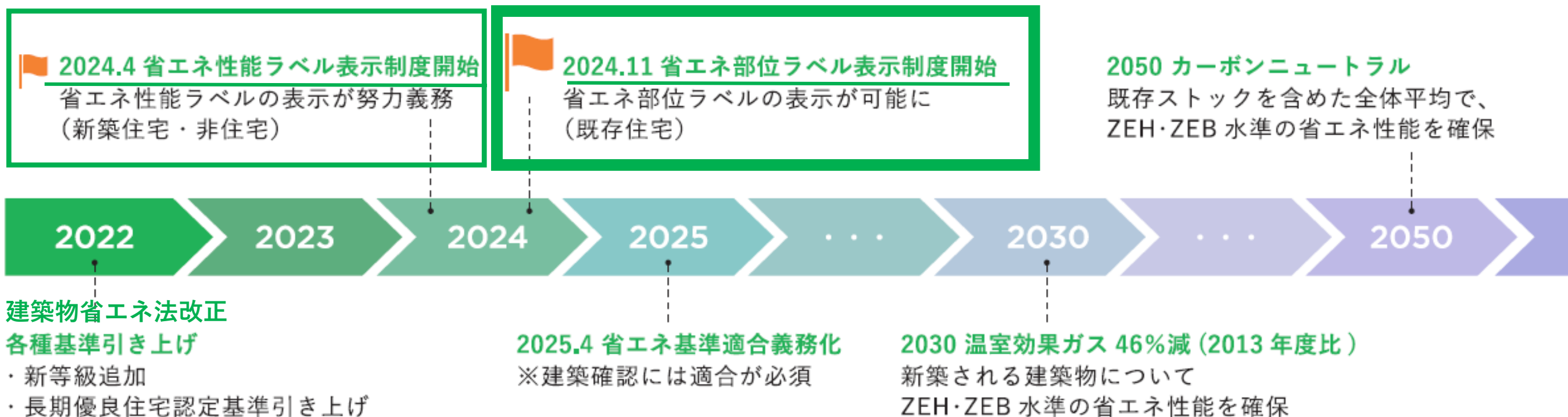


3 - 2 省エネ性能表示制度の普及について

東京都住宅政策本部

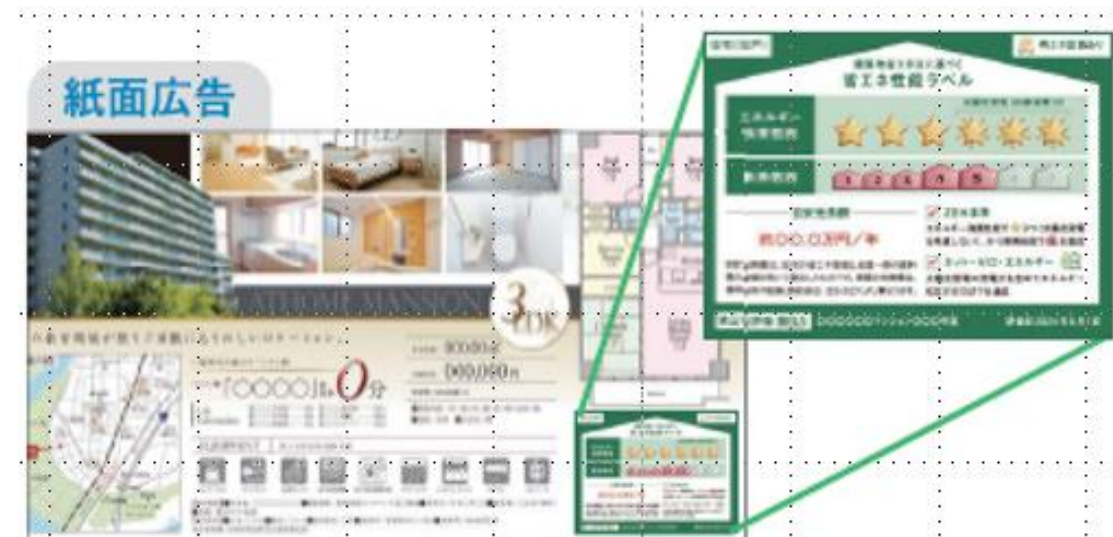
3-2 省エネ性能表示制度の普及について

最近の省エネ規制・誘導等（住宅）の動き



3-2 省エネ性能表示制度の普及について

省エネ性能ラベル



3-2 省エネ性能表示制度の普及について

省エネ部位ラベル

既存住宅

建築物省エネ法に基づく
省エネ部位ラベル

再エネ設備あり

☒ 窓 リビング・ダイニング その他居室 アルミ樹脂製サッシ 二層複層ガラス (Low-E) (2024年3月)	☒ 給湯器 ハイブリッド給湯器 (2024年3月)
☒ 外壁 (2004年3月)	☒ 玄関ドア (2024年3月)
☒ 空調設備 (2024年3月)	☒ 太陽光発電 (2024年3月)
☒ 節湯水栓 (2024年3月)	☒ 太陽熱利用 (2024年3月)
☒ 高断熱浴槽 (2024年3月)	

※各部位が省エネについて一定の要件を満たす場合に ☒ を表示
※各部位の設置・改修時期を () 内に表示 (把握している場合)

自己評価 ○○○○○○マンション○○○号室 評価日2024年6月1日
このラベルは○○○○の講習を受けた者が現況確認を行って発行しています。

必須項目
(窓 or/and 給湯器)

任意項目



既存住宅等であっても、設計図書や省エネ性能の計算書などが残っている場合は、「省エネ性能ラベル」の活用を推奨

3-2 省エネ性能表示制度の普及について

省エネ部位ラベルの作成 1



以下のいずれかの方法で、省エネ性能の向上に関わる設備・建材を確認します
詳細は ▶▶▶ 5 章へ

仕様がわかる図書等で確認



設計図面や設備の取扱説明書のほか
設備や建材の仕様が把握できる図書等で確認を行う。

現況を確認



実際に住宅に赴き、
該当設備・建材について現況確認を行う。

3-2 省エネ性能表示制度の普及について

省エネ部位ラベルの作成 2



把握した内容を基に、省エネ部位ラベルを発行します

住宅性能評価・表示協会の
HP にアクセス



HP にアクセスし、部位ラベルを
作成するボタンを選択します。
<https://www.hyoukakyoukai.or.jp/>



現況確認した結果を入力



確認した各部位の仕様を入力します
(窓もしくは給湯器は必須項目)。

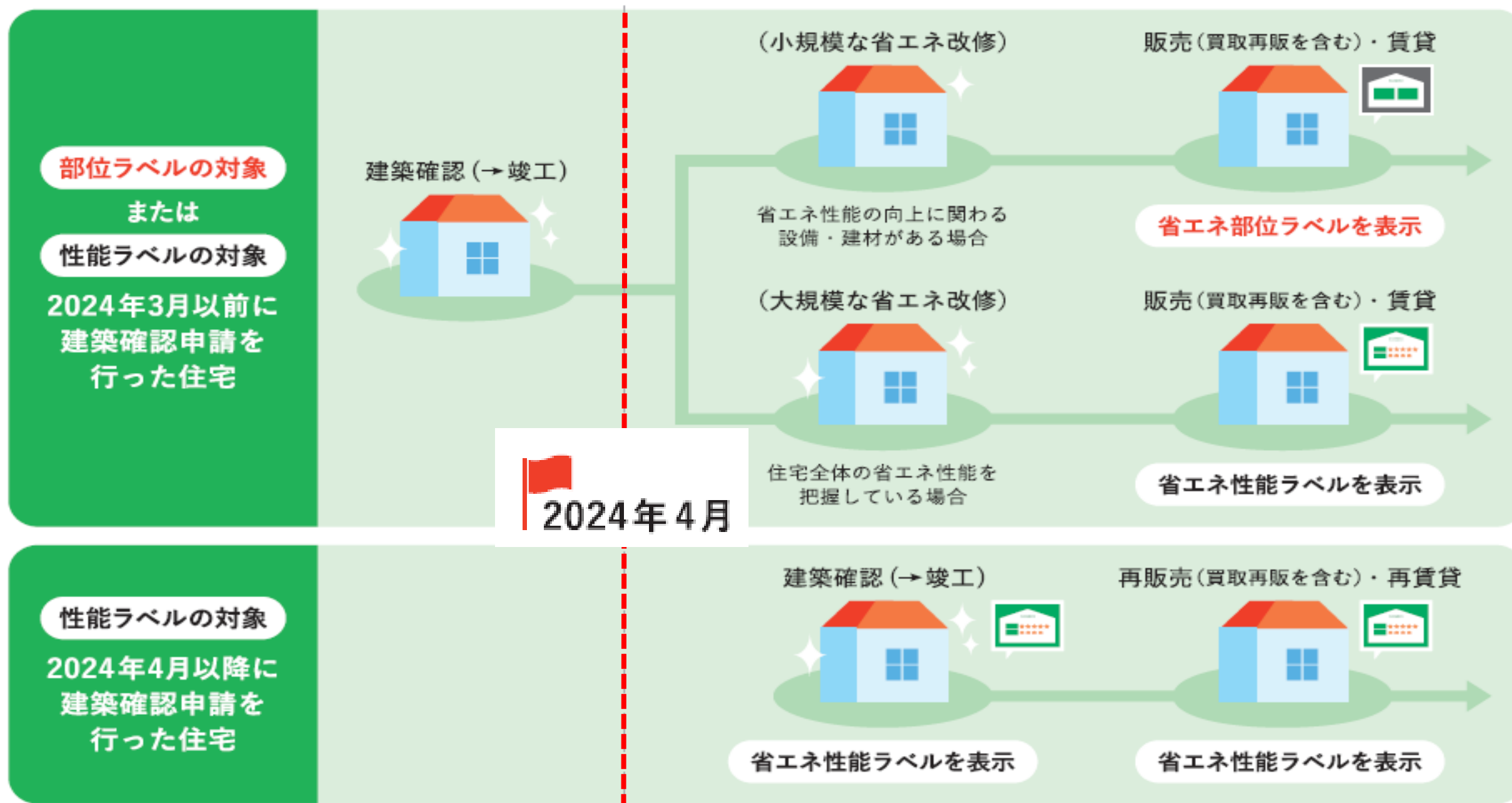
ラベルの発行・保存



発行されたラベルを保存します。

3-2 省エネ性能表示制度の普及について

建築・改修のタイミングごとの使用ラベル



3-2 住宅省エネ性能表示制度の普及について

参考資料



https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/guideline_gaiyou.pdf



https://www.hyoukakyokai.or.jp/shouene_hyouji/pdf/pl_guideline_pdf_nohin_1023.pdf



3-2 住宅省エネ性能表示制度の普及について

BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)の活用について

住宅(住戸)

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

再エネ設備あり

エネルギー消費性能

断熱性能

太陽光発電(自家消費)分

目安光熱費

約〇〇.〇万円/年

ZEH水準

ネット・ゼロ・エネルギー

第三者評価 BELS

〇〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室

評価日 2024年6月1日

第三者評価がなされていることを表示

出典：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
(第1版 2023年9月)

(別記参考様式第1号)

BELS 評価書

申請者の連絡先

東京都〇〇区〇〇丁目〇〇番〇〇号

申請者の氏名又は名称

〇〇〇〇株式会社

下記の建築物に関して、BELS 評価業務方法書に従って評価を行った結果について証します。
なお、評価結果については、提出を受けた図書にて評価したものであり、それ以降の計画の変更や時間経過などによる変化がないことを保証するものではありません。

建築物の所在地

東京都〇〇区〇〇丁目〇〇番〇〇号

地域区分

6

名称

〇〇〇〇新築住宅

建築物に関する基本的事項

階数

地上2階

構造

木造

延べ面積

180.00㎡

新築竣工時期(計画中の場合は予定時期)

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

申請対象部分に関する基本的事項

用途

一戸建ての住宅

改修の竣工時期(※1)

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

(※1) 申請対象部分を改修する場合のみ記載されます。

評価結果

■一次エネルギー消費量基準

評価手法(※2)	非住宅部分	対象外	住戸部分(共用除く)	非住宅・住宅計算方法(性能基準)(平成28年基準)
BEIの値(削減率)(※3)	新築(改修後等)	0.44 (56%削減)	改修前	
単位面積当たりの一次エネルギー消費量(MJ/㎡・年)	設計値(その他除く)	216	設計値(その他含む)	393
	基準値(その他除く)	496	基準値(その他含む)	673

■外皮性能基準

評価手法(※2)	非住宅部分	対象外	住戸部分(共用除く)	非住宅・住宅計算方法(仕様基準)(平成28年基準)
外皮性能	非住宅部分	—	住戸部分	適合 UA=0.60

(※2) 平成28年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令(平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号)に基づく基準をいいます。
(※3) 削減率とは、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除く)の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除く)からの削減率をいいます。

特記事項

■「ZEBマーク」又は「ZEHマーク」、「ゼロエネ相当」、「ZEH-Mマーク」に関する事項

再生可能エネルギーを除いた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)

29%削減

再生可能エネルギーを加えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※4)

127%削減

(※4) 設計・基準一次エネルギー消費量は、「その他一次エネルギー消費量」を除きます。また、再生可能エネルギー量の対象は敷地内(オンサイト)に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含まれます。住宅の場合、再生可能エネルギーは再生可能エネルギー等とし、太陽光発電システム、コージェネレーションシステムの運転制によるエネルギーをいいます。

評価書交付年月日

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日

評価書交付番号

〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇〇〇

評価機関名

〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇

評価員氏名

〇〇〇〇〇〇〇〇

印

Ver.〇〇〇〇



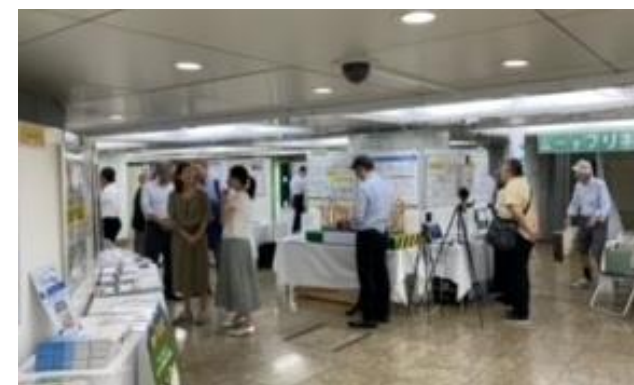
4 事務局からの連絡

4 事務局からの連絡

(1) 住まいに役立つ情報展2024 開催報告案内

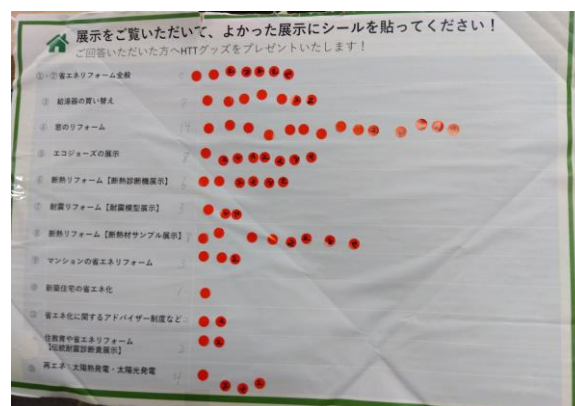
パネル・模型等展示
9 団体

チラシの配布
11団体

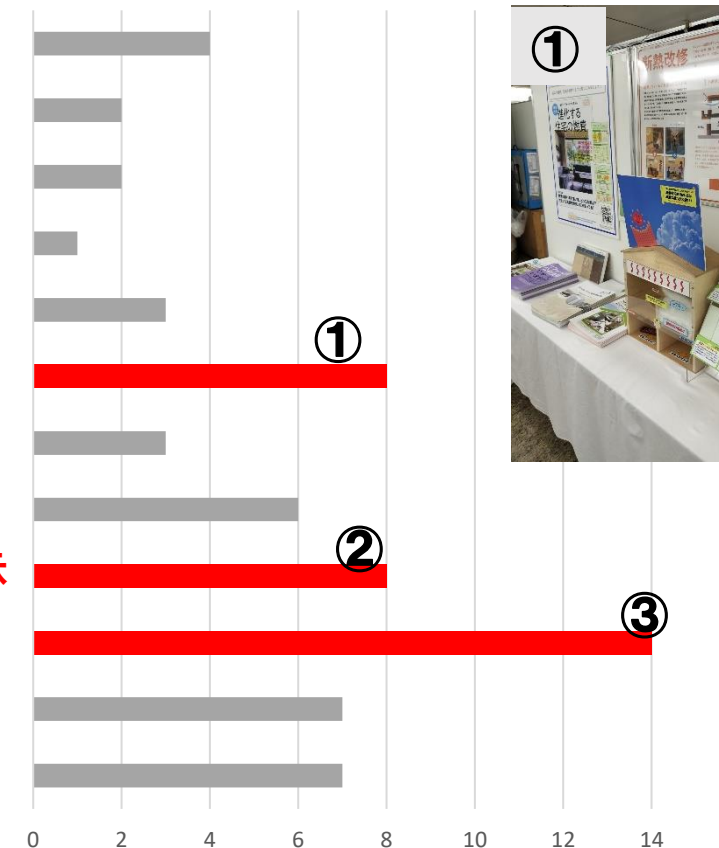


アンケート票回収
約150件

アンケートシール
65件



再エネ：太陽熱発電・太陽光発電
住教育や省エネリフォーム
省エネ化に関するアドバイザー制度など
新築住宅の省エネ化
マンションの省エネリフォーム
断熱リフォーム（断熱材サンプル展示）
耐震リフォーム【耐震模型展示】
断熱リフォーム【断熱診断機展示】
エコジョーズの展示
窓のリフォーム
給湯器の買い替え
省エネリフォーム全般



4 事務局からの連絡

(2) 知っていますか？エコ住宅体験会 開催案内

日時：令和7年1月17日（金）12～17時
18日（土）10～17時

場所：中野区広町みらい公園及び体験学習センター

屋内 1F：パネル・模型・動画等展示
2F：説明会、個別相談



屋外 トレーラーハウスによる高断熱性能模擬体感
体験学習・スタンプラリー・抽選会等



下記についてPF団体様の出展のご協力をお願いします。

模型・機器等展示

チラシ配布

パネル展示

集客イベント

抽選会景品提供

説明会・個別相談

エントリーの締切を11/29（金）まで延長します。
まだまだ出展団体様が少ない状況ですので、ご検討いただけますと幸いです。

その他

- ・地元中野区、隣接杉並区による広報協力
- ・物販・キッチンカーの出店と連携協議中

4. 事務局からの連絡

(3) 東京都省エネ再エネ普及促進事業補助金

補助率：2/3（補助上限額：3,500千円）
申請期限：令和7年1月31日まで

交付決定状況（R6.11現在）

予算額に対し約 **34%**

補助対象	対象事業（例）	対象経費（例）
普及啓発	・セミナー開催 ・パンフレット作成 ・HP作成	・セミナー開催に要する費用 （講師謝礼・会場借上げ、資料印刷費） ・パンフレット作成に要する費用 ・HP作成に要する費用
相談窓口 等設置	・相談窓口の設置 ・研修会開催	・相談窓口の設置に要する初期費用 （備品の購入費） ・研修会開催に要する費用
技術力 向上	・技術支援講習会 （施工技術、省エネ計算）	・技術支援講習会に要する費用 （講師謝礼・会場借上げ、資料印刷費）

都主催イベント参加では
・パネル、チラシの印刷
・模型やパネル等大型展示物の搬入、設営費
・体験学習に必要な工作キット等の製作費 等に活用できます。

⇒ 今年度の申請について

今年度の申請の受付は、**令和7年1月31日（金）**までです。

補助対象事業は、**令和7年2月28日（金）**までに事業を完了する計画としてください。

申請から交付決定までの期間を踏まえ、**早めに事前相談**くださいますようお願いいたします。

対象事業の可否、申請書類の書き方等、不明な点があれば、**お気軽にご相談**ください。