

***テキスト②〈ZEH-M(共同住宅)、RC造 ZEH化改修〉**

ZEHに求められる省エネ性能

新定義GX ZEHへの対応

～令和7年度 ZEHセミナー～

〈令和7年12月16日〉

主催:神奈川県 ZEHセミナー運営事務局

講師:adl 一級建築士事務所 沖田光平

**ZEH-M(共同住宅)
が満たすべき基準
について(RC造)**



* 共同住宅(分譲マンション)に係る、省エネ基準の厳格化

- ☑ 認定住宅(長期、低炭等)基準: **BEI 0.8** * 2022年10月
- ☑ フラット35S(Aプラン〈省エネ性〉): **BEI 0.8** * 2022年10月
- ☑ フラット35省エネ基準: **BEI 1.0** * 2023年4月
- ☑ 住宅ローン減税: **BEI 1.0** * 2024年1月

- ☑ 省エネ基準(適合義務): **BEI 1.0** * 2025年4月
- ☑ 住宅TR基準(分譲M): **BEI 0.8** * 目標年次 2026年度
- ☑ 省エネ基準(適合義務): **BEI 0.8** * 2030年までに

カーボンニュートラルへの対応⇒

“ZEH水準”への対応。

「断熱等級5」+「一次E消費量等級6」



*ZEH-M(共同住宅)が満たすべき基準

ZEH-Mとは？ 共同住宅 6地域版

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは

外皮の断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旨とした住宅。

高断熱で
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

高性能設備で
エネルギーを上手に使う

暖房	削減
冷房	暖房
換気	冷房
給湯	換気
照明	給湯
	照明

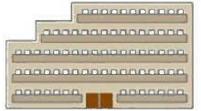
エネルギーを創る



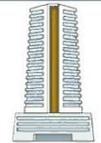
集合住宅におけるZEHの満たすべき基準



①『ZEH-M』
② Nearly ZEH-M



③ ZEH-M Ready



④ ZEH-M Oriented

住棟での評価				
	外皮断熱性能 ※全住戸で以下を達成	基準一次エネルギー消費量からの削減率 ※共用部を含む住棟全体で以下を達成		目指すべき水準
		再工ネ除く	再工ネ等含む	
① 『ZEH-M』	強化外皮基準 (ZEH基準)	20%以上	100%以上	3階建て以下
② Nearly ZEH-M			75%以上	
③ ZEH-M Ready			50%以上	4・5階建て
④ ZEH-M Oriented			(再工ネ不要)	

[6地域] 外皮平均熱貫流率 U_A [W/m²K]: 0.60以下
冷房期の平均日射熱取得率 η_{AC} : 2.8以下
※その他地域の U_A : 1・2地域は0.40以下、3地域は0.50以下、4~7地域は0.60以下
 その他地域の η_{AC} : 5地域は3.0以下、7地域は2.7以下、8地域は6.7以下

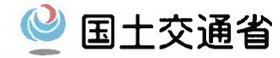
※詳しくは「令和元年度 ZEHロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」(2020年4月、ZEHロードマップフォローアップ委員会)をご確認ください。
https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/general/housing/index03.html



住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

* 共同住宅等の評価方法について

④ 住宅の誘導基準の水準の仕様基準(誘導仕様基準)の新設について



【参考】現行の共同住宅等の評価方法の概要

評価方法		性能基準		仕様基準
		標準計算	フロア入力法	
特徴		住戸毎に計算する 精緻な評価方法	フロア毎に単純化した 住戸モデルで計算する 簡易な評価方法	全住戸の仕様で 判断する評価方法
外皮性能	計算ツール	外皮計算用Excel等	共同住宅フロア入力法 計算プログラム	—
	部位毎の 面積・長さ	各住戸の部位毎に計算する	フロア毎の住戸部分の 外周長さ等を計算する	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	住戸毎に 仕様基準への適合確認
一次 エネルギー 性能	計算ツール	WEBプログラム + 集計プログラム (共用部は非住宅版で計算)	WEBプログラム + 集計プログラム (共用部は非住宅版で計算)	—
	設備毎の性能・仕様	各住戸に設置する設備の 性能・仕様を入力	フロア毎の代表的な設備の 性能・仕様を入力	住戸毎に 仕様基準への適合確認
留意点		—	<ul style="list-style-type: none"> 住棟評価専用 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・集合住宅における、誘導仕様基準の新設

住宅・建築物の省エネ性能の評価方法の分類

2022年11月7日現在

	計算方法・ツール等の通称	建築物省エネ法							エコまち法 低炭素認定	品確法 性能評価	
		適合義務	届出義務 説明義務	住宅 トップランナー	向上計画認定	表示認定	BELS				
							星算定	ZEH+ZEB等			
非住宅・住宅	条例附加事項(法第2条2項)	●※4	●※4	-	-	●※4	-	-	-	-	
非住宅建築物	外皮	標準計算									
		簡易計算									
	一次エネ	標準計算	●	●		●	●	●	●	●	
		簡易計算	●	●		●	●	●	●	●	
		標準計算	●	●		●	●	●	●	●	
		簡易計算	-	●		-	●	-	-	-	
戸建住宅	外皮	標準計算	△	●	●	●	●	●	●	●	
		仕様確認	△	●	-	-	●	-	-	●※5 (等級4のみ)	
		誘導仕様基準	△	●	-	●	●	●※8 (星5のみ)	●※3	●※5 (等級5のみ)	
	一次エネ	標準計算	△	●	●	●	●	●	●	●	
		仕様確認	△	●	-	-	●	-	-	●※6 (等級4のみ)	
		標準計算	△	●	●	●	●	●	●	●	
		仕様確認	△	●	-	-	●	●※8 (星5のみ)	●※3	●※7 (等級6のみ)	
	外皮・一次エネ	簡易計算	△	●	-	-	●	-	-	-	
	共同住宅等	外皮	標準計算	△	●	●	●	●	●	●	●
			仕様確認	△	●	-	-	●	-	-	●※5 (等級4のみ)
誘導仕様基準			△	●	-	●	●	●※8 (星5のみ)	●※2	●※5 (等級5のみ)	
一次エネ		標準計算	△※1	●※1	●※1	●※1	●※1	●※1	●	●	
		仕様確認	△※2	●※2	-	-	●※2	●※8 (星2のみ)	-	●※6 (等級4のみ)	
		誘導仕様基準	△※2	●※2	-	●	●※2	●※8 (星5のみ)	●※2	●※7 (等級6のみ)	
外皮・一次エネ		簡易計算	△※1	●※1	-	-	●※1	-	-	-	

凡例 ●:評価可能 △:複合建築物の住宅部分について評価可能 赤字:2022.11より新たに追加する評価方法

- ※1: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)。
- ※2: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無い場合のみ適用可能。 ※3: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確認する必要。
- ※4: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附加している場合は、当該条例の定める建築物について対象になる。
- ※5:別途、結露防止対策の基準に適合することが必要。 ※6:断熱等性能等級4又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又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(共用部分が無い場合)のみ使用可能

*戸建住宅・集合住宅における、誘導仕様基準の新設

建築物の種類	構造、構法又は工法	部位	断熱材の施工法	熱貫流率の基準値 *U値 [W/m ² K] (単位 1平方メートル1度につきワット)				
				地域の区分				
				1及び2	3	4、5、6及び7	8	
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	鉄筋コンクリート造等	屋根又は天井	内断熱	0.29	0.40	0.56	◆屋根又は天井 押出法ポリスチレンフォーム断熱材3種bA λ=0.028 ⇒ 45mm	
			外断熱又は両面断熱	0.31	0.42	0.58		
		壁	内断熱	0.43	0.62	0.70		◆壁 押出法ポリスチレンフォーム断熱材3種bA λ=0.028 ⇒ 35mm
			外断熱又は両面断熱	0.59	0.78	0.86		
	床	外気	内断熱	0.35	0.46	0.62		

共同住宅等
・RC造/内断熱

熱貫流率の基準値 [W/m²K]
・壁(内断熱):0.70 *U値



*出典:国土交通省「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準(令和四年十一月七日国土交通省告示第千六百号)」

*戸建住宅・集合住宅における、誘導仕様基準の新設

建築物の種類	構造、構法又は工法	部位	断熱材の施工法	熱貫流率の基準値 *U値 [W/m ² K] (単位 1平方メートル1度につきワット)				
				地域の区分				
				1及び2	3	4、5、6及び7	8	
共同住宅等 ・RC造 ／内断熱		に接する部分	又は両面断熱					
			外断熱	0.18	0.29	0.45		
		その他の部分	内断熱 又は両面断熱	0.50	0.67	0.90		
			外断熱	0.26	0.43	0.66		
		土間床等の外周部分の基礎壁	外気に接する部分	内断熱、 外断熱 又は両面断熱	0.52	0.52	1.22	
			その他の部分		1.26	1.26	2.54	

◆床(外気に接する床)
押出法ポリスチレンフォーム
断熱材3種bA
λ=0.028 ⇒ 55mm

◆床(その他床)
押出法ポリスチレンフォーム
断熱材3種bA
λ=0.028 ⇒ 35mm

◆土間床等～(外気～)
押出法ポリスチレンフォーム
断熱材3種bA
λ=0.028 ⇒ 20mm

◆土間床(その他床)
押出法ポリスチレンフォーム
断熱材3種bA
λ=0.028 ⇒ 5mm

*出典:国土交通省「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準(令和四年十一月七日国土交通省告示第千六百号)」

*戸建住宅・集合住宅における、誘導仕様基準の新設

*壁(内断熱)

ver2.2[H28]

部位U値計算シート <部位> の熱貫流率【RC造用】

部位熱貫流率計算-4

(誘導仕様基準 壁内断熱 $U \leq 0.70$) の実質熱貫流率 $W / (m^2K)$			
仕様番号	部分名	一般部	
W-1(XPS3bA t=35)	熱伝導率 λ W/(m・K)	厚さ d m	d / λ m ² ・K/W
表面熱伝達抵抗 Rsi	—	—	0.110
コンクリート	1.600	0.150	0.094
押出法ポリスチレンフォーム断熱材3種bA(XPS3bA) スタイロエースⅡ、カネライトフォームスーパーE-Ⅲ同等品	0.028	0.035	1.250
表面熱伝達抵抗 Rse	—	—	0.040
熱貫流抵抗 $\Sigma R = \Sigma (d_i / \lambda_i)$			1.494
熱貫流率 $U_n = 1 / \Sigma R$			0.669

押出法ポリスチレンフォーム断熱材3種bA
 $\lambda = 0.028 \Rightarrow 35mm$

熱貫流率の基準値 [W/m²K]
・壁(内断熱): 0.70 *U値



*出典:国土交通省「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準(令和四年十一月七日国土交通省告示第千百六号)」

*戸建住宅・集合住宅における、誘導仕様基準の新設

断熱材の施工法		地域の区分			
		1及び2	3及び4	5、6及び7	8
内断熱	断熱補強の範囲 (単位 ミリメートル)	900	600	450	
	断熱補強の熱抵抗の基準値 (単位 1ワットにつき平方メートル・度)	0.6	0.6	0.6	

◆構造熱橋部の基準
⇒ 450mm

◆断熱補強の熱抵抗値の基準
⇒ 0.6 [m²K/W] *R値

建築物の種類	熱貫流率の基準値 (単位 1平方メートル1度につきワット)			
	地域の区分			
	1及び2	3	4、5、6及び7	8
一戸建ての住宅	1.9	1.9	2.3	
共同住宅等又は複合建築物の住宅部分	1.9	2.3	2.9 ※	

◆開口部の基準
⇒ 2.9 [W/m²K]

◆開口部の日射遮蔽性能
⇒ 8地域以外、基準無し

※窓の合計面積が、住戸の床面積に、0.02を乗じた数値以下となるものを除く

*出典:国土交通省「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準(令和四年十一月七日国土交通省告示第千百六号)」

外皮性能の評価方法 「誘導仕様基準により 外皮性能を評価する」

通称：
たすき掛け！？



*住宅省エネ性能の評価方法

断熱性能計算は2通り

①性能基準

⇒詳細な計算が必要だが、
正確な数値が算出できる

②仕様基準

⇒簡易な計算で、基準の適否
が判定できる

一次E消費量計算は2通り

③Webプログラムでの計算

⇒性能が数値で算出される

④仕様基準

⇒簡易な確認で、基準の適否
が判定できる

評価方法は、①×③、①×④、②×③、②×④

の4通り、“たすき掛け”は、②×③

おすすめ!

*誘導仕様基準 + Webプログラム

エネルギー消費性能計算プログラム 住宅版 詳細入力画面 Ver.3.5.0 (2023.10) 計算

計算条件の入力 確認 保存 計算結果の確認

基本情報 外皮 暖房 冷房 換気 熱交換 給湯 照明 太陽光 太陽熱 コージェネ

外皮

1 外皮性能の評価方法を入力して下さい。

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
- 当該住戸の外皮面積を用いず外皮性能を評価する (別途計算)
- 当該住戸の外皮面積を用いず外皮性能を評価する (ここで計算)
- 仕様基準により外皮性能を評価する
- 誘導仕様基準により外皮性能を評価する

こちらを選択

外皮

3 通風の利用の評価方法を入力して下さい。

通風の利用

入力補助ツール 補足 主たる居室 評価しない

たすき掛け! ?

- 利用する
- 評価しない
- 利用する
- 利用する

外皮

4 蓄熱の利用の評価方法を入力して下さい。

蓄熱の利用 ?

- 評価しない

外皮

5 床下空間を経由して外気を導入する換気方式の評価方法を入力して下さい。

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
- 通年利用する

Webプログラムの外皮性能の評価方法: 誘導仕様基準により外皮性能を評価する (通称.たすき掛け?) *2023年10月以降
⇒BEIの値が良くなる! ?

誘導仕様基準 : 外皮性能計算
+
Webプログラム : 一次E消費量計算
*2023年10月以降

*誘導仕様基準 + Webプログラム ⇒「エコジョーズ+温水床暖房」の例

試算条件の概要

共同住宅版
“たすき掛け”

地域区分:6地域、プランA 床面積(省エネ法):65.41m²、

主たる居室:36.39m²、その他居室:8.76m²

誘導仕様基準(外皮):UA値 0.50 W/m²K、 $\eta_{AC}=1.1$ 、 $\eta_{AH}=1.7$ 、外皮面積 設定なし

■暖房設備 主たる居室:温水床暖房(敷設率:規定値、上面放熱率:91%)、その他居室:設置しない(③は温水床暖房)

■冷房設備 主たる居室:設置しない、その他居室:設置しない

■換気設備 ダクト式第二種換気設備、またはダクト式第三種換気設備(DCモーター)

■給湯設備 エコジョーズ(暖房部熱効率:87%、給湯部エネルギー消費効率:93%)

配管方式:評価しない、ふろ給湯機:追焚あり、高断熱浴槽:使用する、台所水栓:2バルブ水栓以外(水優先吐水機能)

浴室シャワー水栓:2バルブ水栓以外(手元止水機能・小流量吐水機能)、洗面水栓:2バルブ水栓以外(節湯方式を採用しない)

■照明設備 主たる居室:設置する(すべての機器がLED、多灯分散方式:採用しない、調光:採用しない)

その他居室:設置しない、非居室:設置する(すべての機器がLED、人感センサー:採用する)

	プランA (Ver 3.5.0)
① 床暖房	BEI 0.83
② 床暖房エアコン併用評価	BEI 0.78
③ 床暖房多室化	BEI 0.71
④ 床暖房無し	BEI 0.72

← ZEH水準
を満たす

*ZEH-M(共同住宅)のポイント

～カーボンニュートラルへの取組み ⇒省エネルギー性能の向上～

☑ **“ZEH水準”**への取組みにより、断熱や設備の性能が上がりますが、施工費用も上がります。

☑ 集合住宅の省エネルギー化は、入居者にとっても大きなメリット(**光熱費、快適性等**)があります。

☑ **温水床暖房**もZEH水準の達成が可能となる見込みです(計算の際、少しコツが要りますが)。

* 共同住宅等の住戸間の熱損失の取り扱いについて

共同住宅等の住戸間の熱損失の取り扱いについて

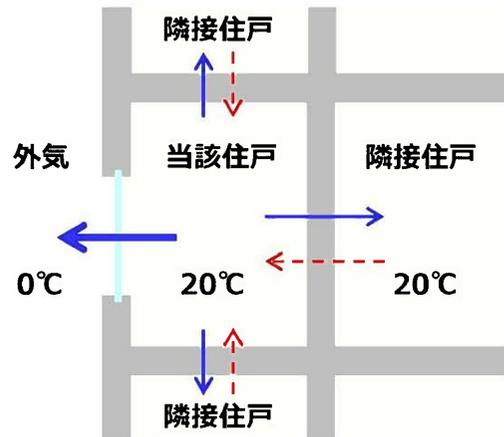
- 共同住宅等の外皮性能の評価において、現行の外皮平均熱貫流率(U_A)の評価方法では、住戸間でやり取りされる熱が単に失われる評価となっており、実態よりも断熱性能が低く評価されている。
- 熱損失の実態を踏まえ、一定の要件を満たしていれば、隣接空間が住戸の場合の熱損失が無いものとして取り扱う※1改正を行う。

※1 隣接空間が住戸の場合の温度差係数を『0』に見直す。(改正前は0.05又は0.15)

外皮平均熱貫流率 U_A

$$= \Sigma (\text{部位の面積} \times \text{部位の熱貫流率} \times \text{温度差係数})$$

÷ 外皮面積の合計



→ 現行の U_A 計算で見込んでいる熱損失
 ---> 現行の U_A 計算で見込んでいない熱流入

改正前の温度差係数

外気	隣接住戸	
	1～3地域	4～8地域
1.0	0.05	0.15

改正後の温度差係数

外気	隣接住戸	
	1～3地域	4～8地域
1.0	0※2	0※2

※2 【温度差係数『0』を適用できる要件】

住棟を構成する全ての住戸が以下の要件を満たす場合。
 当該住戸の熱的境界を構成する各部位において、施工上やむを得ない部分を除き、外気に接する壁及び開口部の熱貫流率は仕様基準で定める部位毎の熱貫流率の基準値以下とし、その他の外気等に接する部位は無断熱としないこと（8地域については問わない）。

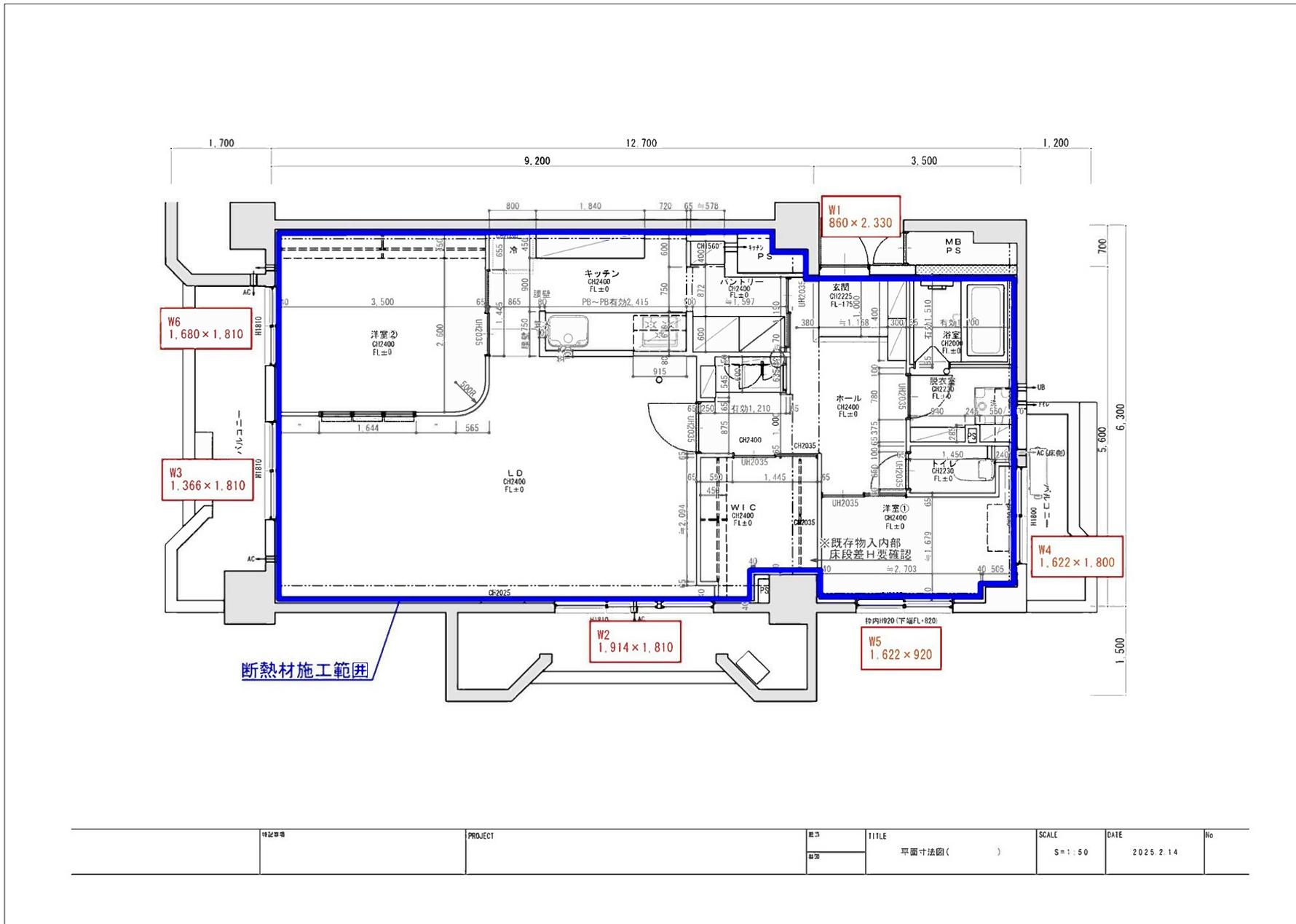
仕様基準で定める開口部の熱貫流率 [W/(m²·K)]

1～3地域	4地域	5～7地域	8地域
2.3	3.5	4.7	問わない

分譲マンションに おける断熱リフォーム



*分譲マンションにおける断熱リフォームのニーズ拡大！〈弊社事例〉



特記事項	PROJECT	図名	TITLE	SCALE	DATE	No
		断面	平面寸法図()	S=1:50	2025.2.14	

*分譲マンションにおける断熱リフォームのニーズ拡大！〈弊社事例〉

1. 住宅ローン減税（ZEH水準：ローン残高の上限額〈3千万円〉）を活用したい

2. 住戸内の温熱環境（寒い・暑い、結露・カビ防止等）を改善したい

◆ 壁の断熱施工＋内窓の設置 ＊中住戸

壁断熱材：ネオマフォーム50mm を壁に施工（界壁を含む）

床断熱材：施工なし

天井断熱材：施工なし

窓：既存窓（枠：金属製＋単板ガラス）＋ **内窓**（Low-E複層ガス層10mm以上）

⇒Uw値 **1.61**（W/m²K）

玄関ドア：既存玄関ドア 6.51（W/m²K）＊枠：金属製、戸の仕様：金属製またはその他

⇒外皮平均熱貫流率 UA値 **0.60** W/m²K ＊断熱等級5 に。



*分譲マンションにおける断熱リフォームのニーズ拡大！〈弊社事例〉

3. 住宅省エネ2025キャンペーンを活用する！

◆ 申請予定の補助金額

* 壁の断熱: ネオマフォーム(フェノールフォーム断熱材)
断熱材の区分 F ⇒ 1.9m³以上使用(事業要件) 補助額 16万9千円

- ・子育てグリーン住宅支援事業(壁の断熱、節水型トイレ、水栓3箇所等): **28万4千円**
- ・先進的窓リノベ2025事業(内窓の設置): **26万7千円**

⇒住宅省エネ2025キャンペーン 補助額合計: **55万1千円**

メニュー	補助要件	補助額 ^{※14}
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限: 60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限: 40万円/戸
補助対象工事		
必須工事 ^{※15}	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置	
附帯工事 ^{※16}	子育て対応改修、バリアフリー改修等	
<p>※12: 賃貸住宅や、買取再販事業者が扱う住宅も対象に含まれる。</p> <p>※13: 「断熱窓への改修促進等による住宅の省エネ・省CO₂加速化支援事業」(環境省)、「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び「既存賃貸集合住宅の省エネ化支援事業」(経済産業省)【以下「連携事業」という。】とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能。</p> <p>※14: 補助額はリフォーム工事の内容に応じて定める額を合算した額。</p> <p>※15: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。</p> <p>※16: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。</p>		

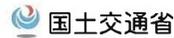


**省工ネ基準適合義務
〈2025年4月法施行〉**



*2025年4月の法改正について

国土交通省からのお知らせ



設計者・工務店の皆様へ

2024年5月版

もうすぐ始まります!

2025年4月から ルールを改正します!



3つの改正するルール

<1つめ>
全ての新築で省エネ基準適合を義務化!

<2つめ>
木造戸建住宅[※]の建築確認手続き等を見直し!

※階数2以上又は延べ面積200㎡超

<3つめ>
木造戸建住宅の壁量計算等を見直し!

詳細は裏面をご覧ください

3つの改正するルール

2025年4月以降に工事に着手するものが対象です。

<1つめ> 全ての新築で省エネ基準適合を義務化!

- ① 省エネ適判手続きが必要になります。
- ② 仕様基準で評価する場合は省エネ適判は不要です。

<2つめ> 木造戸建住宅[※]の建築確認手続き等を見直し!

※階数2以上又は延べ面積200㎡超

- ① 「建築確認」が必要な対象範囲を拡大します。
- ② 「審査省略」の対象範囲を限定します。
- ③ 構造・省エネ関連の図書等の提出が必要になります。



<3つめ> 木造戸建住宅の壁量計算等を見直し!

➡ 重い屋根・軽い屋根等の区分を廃止

- ・算定式に基づき、壁量および柱の小径を算定
- ・表計算ツール・早見表(試算例)を使用可能

わかりやすい解説動画やテキストはこちら

■解説動画

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



建築物省エネ法 オンライン講座

■テキスト

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/04.html>



建築物省エネ法 資料ライブラリー

発行：国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当)付 TEL:03-5253-8111

*省エネ基準適合義務〈省エネ基準への適合性審査について〉

1 原則※ 全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合が義務付けられます

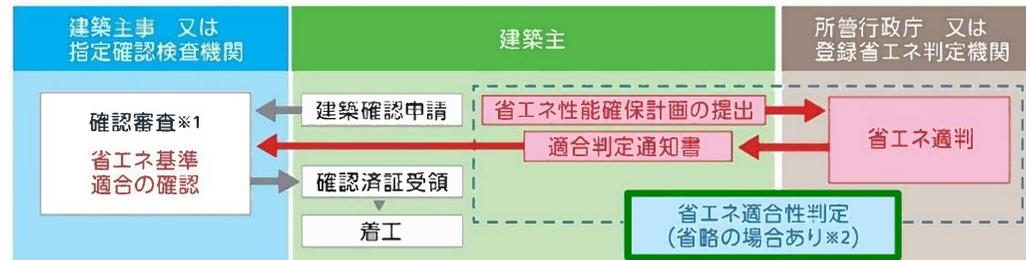
	非住宅	住宅		非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4~)	届出義務	➔	適合義務 (2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4~)	届出義務		適合義務 (2021.4~)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10㎡を想定)以下のもの及び、現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除く

2 建築確認手続きの中で省エネ基準への適合性審査を行います

- 省エネ基準へ適合しない場合や、必要な手続き・書面の整備等を怠った場合は、確認済証や検査済証が発行されず、着工・使用開始が遅延する恐れがあります。
- 新たに義務化対象となる建築物については、現行省エネ基準(気候風土適応住宅についての合理化措置を含む)が適用されます。

*完了検査時において省エネ基準適合の検査が行われる



仕様基準を用いる場合は、適合性判定は省略される！！

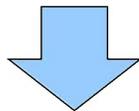
- ※1 完了検査時においても省エネ基準適合の検査が行われます。
- ※2 仕様基準を用いるなど審査が比較的容易な場合は、適合性判定は省略されます。



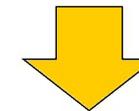
*2025年度の法改正〈事前に決めておきたいこと〉

建築確認申請の際に 省エネ適合性判定(省エネ適判) を受けるか？

受ける



標準計算ルート
⇒外皮性能計算＋
一次E消費量計算の実施
*精緻な値が求められる



受けない

仕様ルート
⇒外皮:仕様確認＋
一次E消費量計算
:仕様確認

〈建築物エネルギー消費性能判定機関〉

登録適判機関で審査後、

⇒「**省エネ適合判定通知書**」交付・提出

⇒「**確認済証**」交付

*省エネ適判の審査期間確認

*省エネ適判の審査料が必要

仕様基準を用いる
(仕様ルート)は、
計算(仕様確認)が
とても簡単です！



＊省エネ基準適合義務〈省エネ適合性判定が必要な場合〉

省エネ基準への適合審査の流れ

省エネ適合性判定が必要な場合と、判定を要しない場合で、審査の流れが異なる

省エネ適判が必要な場合

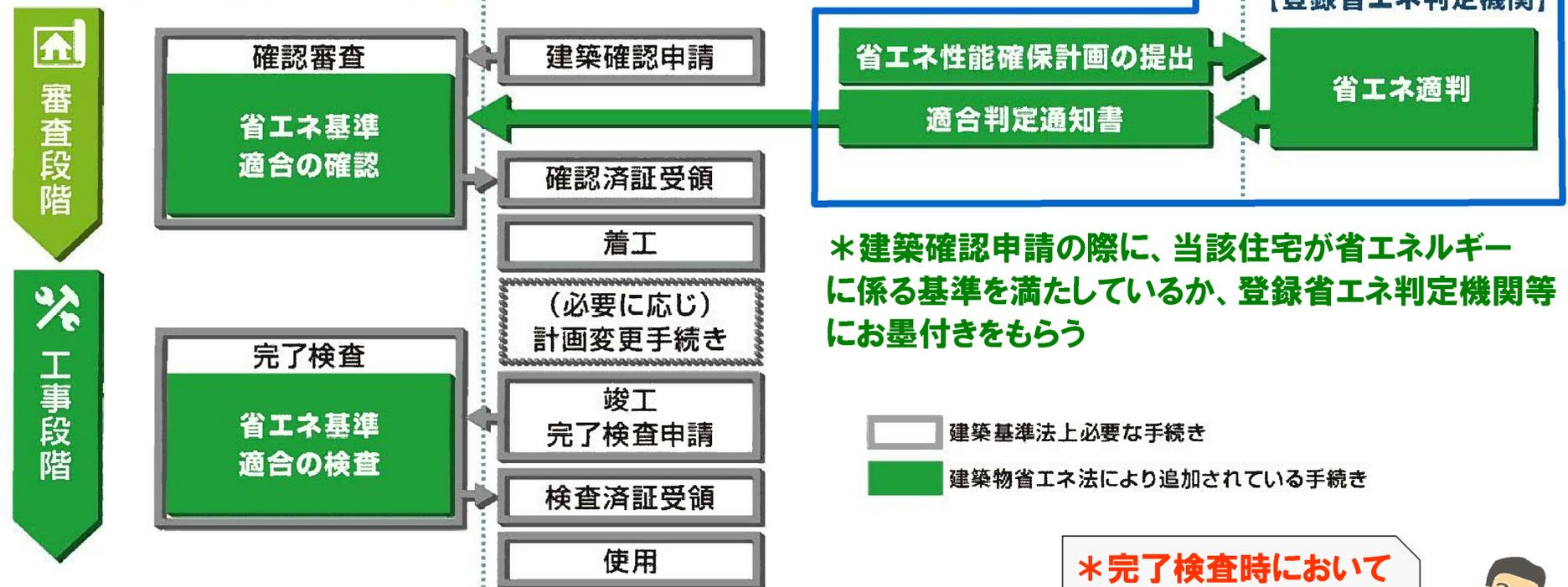
省エネ判定機関が、指定確認検査機関を兼ねている場合は、同時に申請する事も可能

〈省エネ適合性判定が必要な場合〉

【建築主事】又は【指定確認検査機関】

【建築主】

【所管行政庁】又は【登録省エネ判定機関】



＊建築確認申請の際に、当該住宅が省エネルギーに係る基準を満たしているか、登録省エネ判定機関等にお墨付きをもらう

＊完了検査時において省エネ基準適合の検査があります！



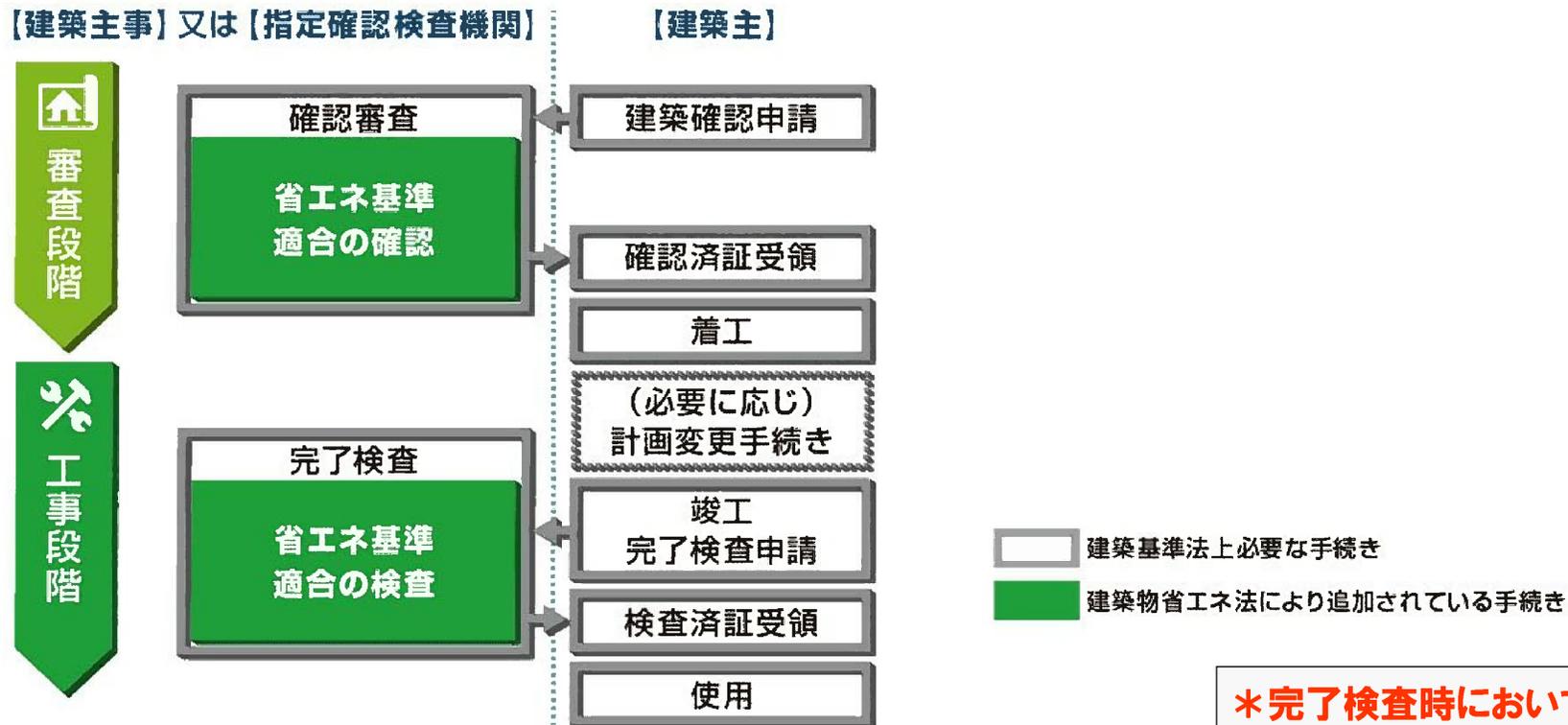
＊省エネ基準適合義務〈省エネ適合性判定を要しない場合〉

省エネ基準への適合審査の流れ

省エネ適合性判定が必要な場合と、判定を要しない場合で、審査の流れが異なる

省エネ適判を
要しない場合

〈省エネ適合性判定を要しない場合〉 ※仕様基準を用いるなど、審査が比較的容易な場合（省令で規定予定）



＊完了検査時において
省エネ基準適合の検査
があります！



* 住宅の省エネ適合に係る手続き判断

2. 省エネ基準適合義務制度に係る手続きについて

非住宅

住宅

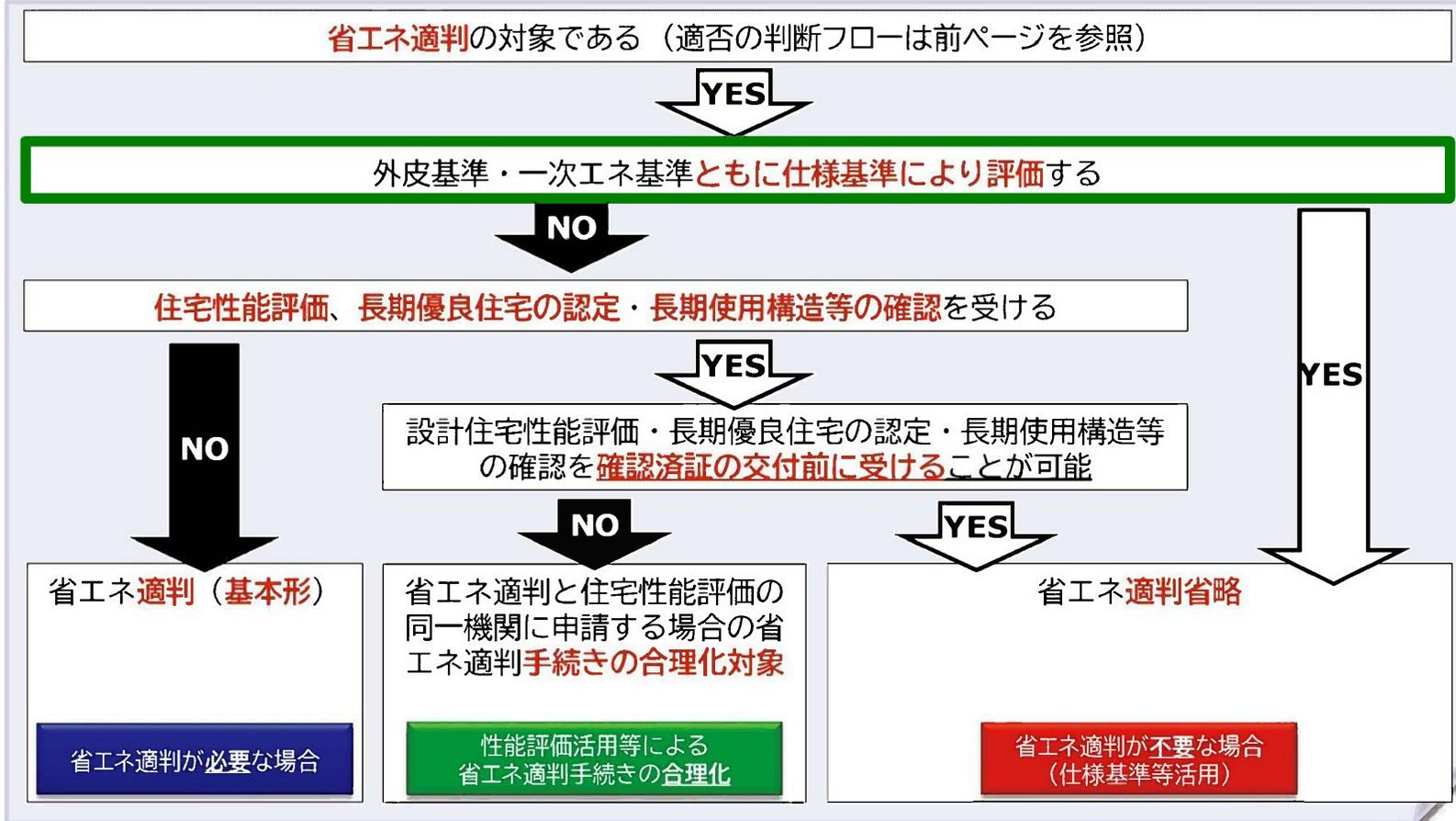


国土交通省

住宅の省エネ基準適合に係る手続き判断チャート

Point

- 住宅に係る省エネ基準適合確認の手続きについては、**評価方法の種類**と**活用書類**によっては、**省エネ適判の省略**や、**手続きや添付図書を合理化**することができ、次の判断チャートを利用して該当する手続き等を判断することが可能。



* 各種手続きの必要図書のついて

各手続きの必要図書(まとめ)

省エネ適判が必要な場合

省エネ適判が不要な場合(仕様基準活用を想定)

Point

- **省エネ適判を受けている場合**は、省エネ適判機関から発行される**省エネ適判通知書**を建築確認申請を行っている**建築主事等に提出**してください。
- **仕様基準により省エネ性能を評価している場合**は、**外皮の仕様や省エネに係る設備機器等の情報**を記載した**設計図書を建築確認申請図書に含めて**ください。

必要図書の整理(省エネ関係)

必要図書の整理(省エネ関係)	省エネ適判を受ける場合			省エネ適判を受けない場合	
	省エネ適判	確認申請	完了検査	確認申請	完了検査
● : 申請時に提出 ○ : 必ずしも申請時の提出は不要					
省エネ適判通知書 ※省エネ適判機関が発行		○※	●		
計画書(書式) <small>注: 建築物エネルギー消費性能確保計画</small>	●	○※	●		
設計内容説明書	●		●	●	●
各種図面	●		●	●	●
各種計算書	●		●		
機器表等	●		●	●	●
省エネ工事監理報告書			●		●
納入仕様書・品質証明書・施工記録書等			●(現場備付)		●(現場備付)

※ 確認申請図書等の留意点

省エネ適判機関から発行される**省エネ適判通知書**が建築確認申請を行っている**建築確認の確認済証**が発行されず、着工できませんのでご注意ください。

完了検査の際に、工事写真、納入仕様書(出荷証明書?)も現地で確認!?

* 計画変更手続きについて(省エネ)

工事中の変更にもどのように対応するか
*できれば軽微な変更で!

2-1. 省エネ適判が必要な場合

計画変更手続きと必要書類(省エネ適判関係)

Point

- 省エネ適判申請を行った後、完了検査までの間に計画に**変更があった場合は、省エネ適判の再実施又は軽微変更手続きを行うことが必要**です。

計画変更があった場合の手続きと書類(省エネ適判)

	変更の分類	変更内容	省エネ適判の再実施	完了検査で必要な書類※2
ルートA	1. 建築物の省エネ性能を向上させる変更又は省エネ性能に影響しないことが明らかな変更【ルートA】	非住宅：建築物の高さ又は外周長の減少、外壁・屋根又は外気に接する床の面積の減少 等 住宅：外皮の各部位の熱貫流率等が増加しない変更※1、空気調和設備等の効率が低下しない変更等	不要	軽微な変更説明書※3
ルートB	2. 一定の範囲内で省エネ性能を低下させる変更【ルートB】	非住宅：設備種類毎に定められた割合等以下の変更 住宅：床面積、外皮について、定められた割合等以下の変更	不要	軽微な変更説明書※3
ルートC	3. 再計算により、建築物エネルギー消費性能基準に適合することが明らかな変更【ルートC】	省エネ基準適合が確認できる場合は、下記の「省エネ適判の再実施が必要な変更」を除き、あらゆる変更が該当	不要	軽微な変更説明書※3 軽微な変更該当証明書※4
	省エネ適判の再実施が必要な変更	・用途の変更 ・計算方法の変更 (例) 標準入力法⇄モデル建物法	必要	再実施した省エネ適判通知書

「軽微な変更説明書」
*建築士が発行

「軽微な変更該当証明書」
*登録適判機関等が発行
(費用が掛かります)

※1 外皮各部位の面積が変わらない場合に限る。 ※2 完了検査では、建築確認や省エネ適判に要した
※3 変更内容の概要を記載し、根拠資料を添付。
※4 再計算後も引き続き省エネ基準に適合することを確認した証明書。所管行政庁又は登録省エネ判定機

* 軽微な変更について(省エネ)

軽微な変更(全体像)

非住宅

1. 省エネ性能を向上させる変更+省エネ性能に影響しないことが明らかな変更

- ・建築物の高さ又は外周長の減少
- ・外壁、屋根又は外気に接する床の面積の減少
- ・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 (制御方法等の変更含む)
- ・エネルギーの効率的利用を図る設備の新設又は増設

2. 一定以上のエネルギー消費性能を有する建築物について一定の範囲内でエネルギー消費性能を低下させる変更

対象建築物：BEI0.9以下の建築物が対象 (設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量に比べ10%以上少ないもの)

空調設備：次のいずれかに該当。

- ① 外壁、屋根、外気に接する床若しくは窓の平均熱貫流率の5%を超えない範囲で増加若しくは窓の平均日射熱取得率の5%を超えない範囲で増加
- ② 熱源機器の平均効率の10%を超えない低下

換気設備：次のいずれかに該当。

- ① 送風機の電動機出力の10%を超えない増加
- ② 駐車場又は厨房である場合の床面積の5%を超えない増加 (駐車場又は厨房がある場合に限る。)

照明設備：照明設備の消費電力の10%を超えない増加 (室用途毎、単位床面積あたり)

給湯設備：平均効率の10%を超えない低下

太陽光発電設備：次のいずれかに該当。

- ① 太陽電池アレイのシステム容量の2%を超えない減少
- ② パネルの方位角の30度を超えない変更又は傾斜角の10度を超えない変更

住宅

- ・外皮の各部位のU値若しくは 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

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倍以下の場合の次のいずれかに該当。

- 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を超えない場合の断熱性能、日射遮蔽能若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

**設備機器に係る変更があった場合は
【ルートC】に該当!?**

3. 再計算により、建築物エネルギー消費性能基準に適合することが明らかな変更：「用途の変更」「計算方法の変更」を除く変更が該当

＊増改築を実施する場合の考え方

増改築の場合は、増改築を行う部分が省エネ基準(仕様基準?)に適合する必要がある

増改築の場合の対象

Point

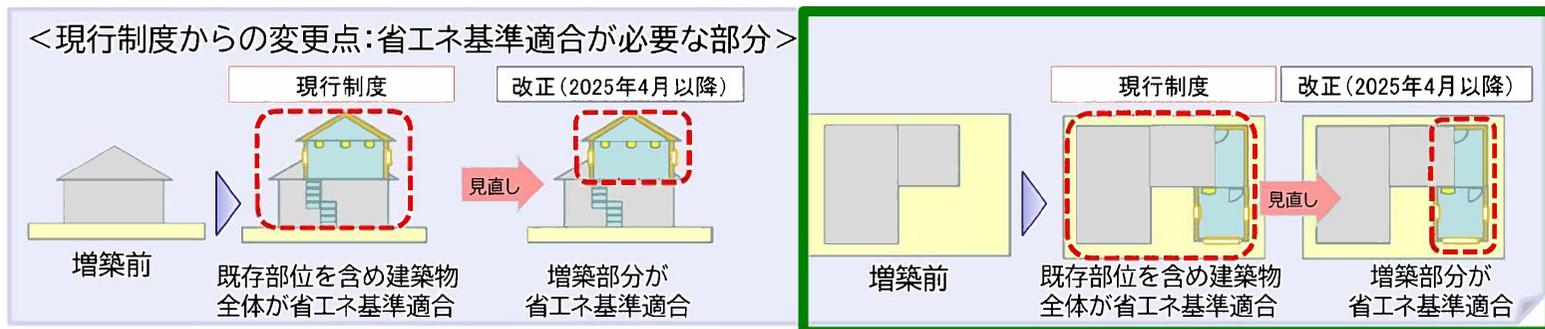
- 省エネ基準適合義務制度は、**増改築を行う場合にも対象**となります。「増改築」には、修繕・模様替え(いわゆるリフォーム)は含まれません。
- 増改築の場合は、**増改築を行う部分が省エネ基準に適合**する必要があります。

増改築の場合の基準適合義務制度の対象となる部分について

現行制度とは異なり、増改築を行う場合は、**増改築を行った部分が省エネ基準に適合する必要がある**。

※ 増改築部分を含めた建築物全体ではないので要注意。

※ 修繕・模様替え(いわゆるリフォーム・改修)は省エネ基準適合義務制度の対象ではありません。



増改築の場合の留意事項

- ✓ 2025年3月以前に行われる増改築であって、現行制度で義務付け対象となる場合は、既存部分を含めた建築物全体で省エネ基準適合が必要です。
- ✓ 増改築部分の床面積が10㎡を超え、増改築後の建築物の規模が建築基準法第6条第1項第1号又は第2号に該当する場合には、増改築に係る省エネ適判が必要。

＊本日、お伝えしたいこと。

☑ 今後、ZEH水準が義務付けられ、高性能を売りにする工務店等は“GX ZEH”を標準仕様にします。現時点では、当該基準が省エネ基準適合義務制度の基準になることはなさそうですが、補助事業も続く見通しですので、上位仕様として、準備しておくことをおすすめします。また、太陽光発電＋蓄電池の需要も高まりそうです。提案方法を検討しておきましょう。

