

## 大規模非住宅建築物に係る省エネ基準の引上げ 及び 分譲マンションに係る住宅トップランナー基準の設定について

---

# 大規模非住宅建築物に係る省エネ基準の引上げ

- 2030年度以降新築される建築物についてZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能を確保するとの政府目標を踏まえ、適合義務化が先行している大規模非住宅建築物（床面積2,000㎡以上）の省エネ基準について、各用途の適合状況を踏まえ、**2024年度以降、用途に応じてBEI=0.75~0.85に引き上げる**こととする。
- 増改築については、増改築後の床面積の合計が2,000㎡以上となる建築物を対象とする。

**【改正前（～2024.3）】**

	用途・規模	一次エネ (BEI) の水準
省エネ基準	—	1.0
	事務所等、学校等、工場等	0.6 ※4
誘導基準※5	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	0.7 ※4

**【改正後（2024.4～）】**

	用途・規模	一次エネ (BEI) の水準※1	
省エネ基準	大規模 (2,000㎡以上) ※2	工場等	<b>0.75</b> ※3
		事務所等、学校等、ホテル等、百貨店等	<b>0.8</b> ※3
		病院等、飲食店等、集会所等	<b>0.85</b> ※3
	中・小規模 (2,000㎡未満)	1.0 ※3	
誘導基準※5	事務所等、学校等、工場等	0.6 ※4	
	ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等	0.7 ※4	

※1 増改築時の取り扱いは、現行の基準に準ずる。

※3 太陽光発電設備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。

※5 一次エネ (BEI) の水準の他、外皮 (BPI: PAL\*の達成) の水準あり。

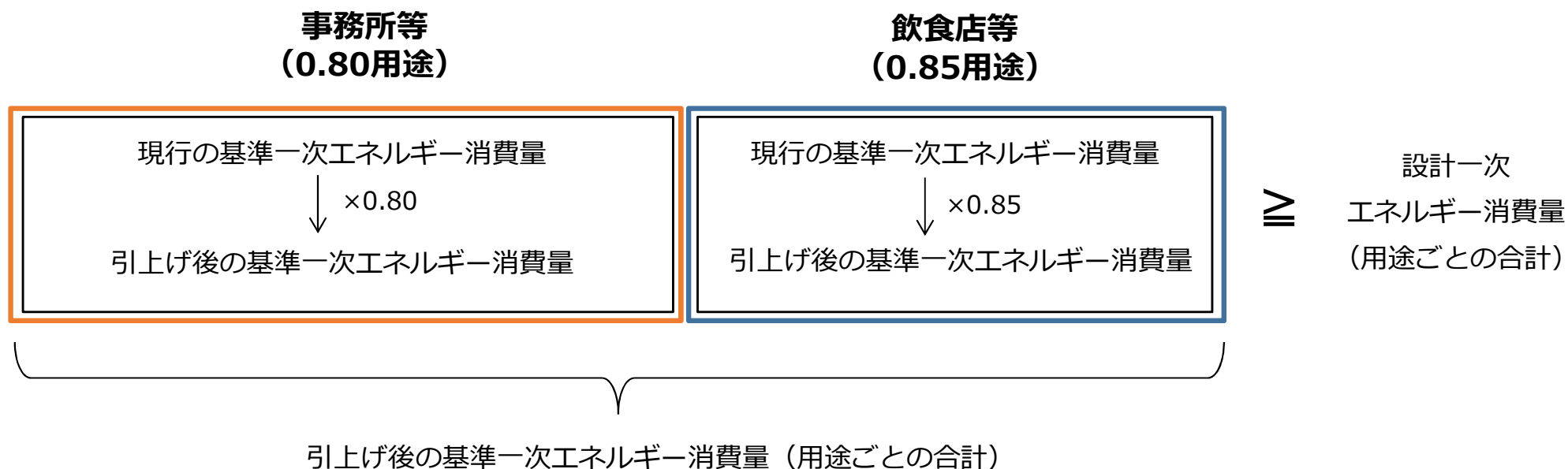
※2 増改築時については、増改築後に非住宅部分の面積が2,000㎡以上となるものが対象。

※4 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。

# 大規模非住宅に係る複数用途の場合の評価の考え方

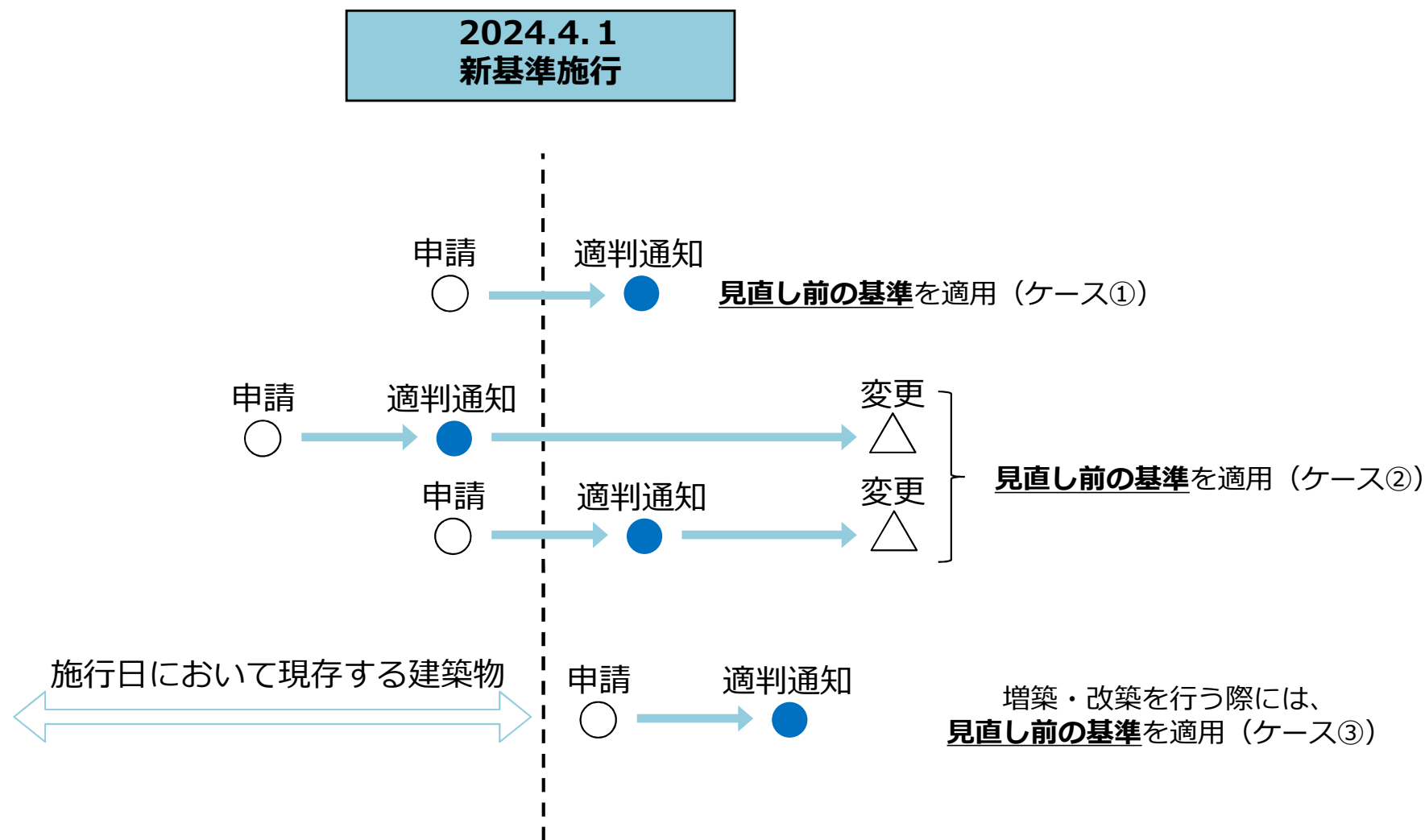
- 非住宅建築物の基準への適否については、非住宅部分の設計一次エネルギー消費量（用途ごとの合計）が、非住宅部分の基準一次エネルギー消費量（用途ごとの合計）を超えないこととしている。（用途ごとの達成は求めない）
- 引上げ後の大規模非住宅建築物の基準一次エネルギー消費量は、現行の省エネ基準の基準一次エネルギー消費量に、用途ごとの基準値の水準（0.75 or 0.80 or 0.85）を乗じた値の合計値とする。

【評価の考え方】



# 大規模非住宅の基準引上げに伴う経過措置

- 大規模非住宅の基準の見直し等に伴い、以下の通り経過措置を設ける。
  - ・ 施行日前に新築又は増築・改築に係る適合性判定の申請を行った場合は、改正前の基準を適用する。（ケース①）
  - ・ 当該計画に関する変更申請の場合も、改正前の基準を適用する。（ケース②）
  - ・ 施行日において現存する建築物について、施行日以後に増築・改築に係る適合性判定の申請を行った場合は、改正前の基準を適用する。（ケース③）



# 大規模非住宅の基準引上げに伴う経過措置 (既存建築物の増築・改築を行う際の適用基準)

- 大規模非住宅の基準の見直しに伴い、施行日時点で現存する建築物の増築・改築を行う際の基準を設ける。
- 水準については、改正前の水準を踏襲することとする。
- 2025年度（予定）の改正建築物省エネ法の施行後は、増改築部分のみに基準適合を求めることとなっているが、本経過措置においては建物全体で基準達成を求める考え方を維持（改正法の施行までの措置とする予定）。
- 誘導基準については、2022年10月改正の内容から変更なし。

非住宅		【改正前（～2024.3）】 ※3、※4	
当初建築時期	一次工ネ基準※2	外皮基準	
省 工 ネ 基 準	～ 2016.4※1	(建築物全体) BEI=1.1以下	—
	2016.4～ 2024.4※1	(建築物全体) BEI=1.0以下	—
	2024.4～	—	—
(参考) 誘 導 基 準	～ 2022.10	(建築物全体) BEI=1.0未満  (増改築等を行う部分) BEI=0.6/0.7以下※5	—
	2022.10～	(建築物全体) BEI=0.6/0.7以下※5	(建築物全体) BPI=1.0以下 (PAL*)

【改正後（2024.4～）】	
一次工ネ基準※2 ※3	外皮基準
(建築物全体) BEI=1.1以下	—
(建築物全体) BEI=1.0以下	—
(建築物全体) ・大規模 BEI=0.75/0.8/0.85以下 ・中小規模 BEI=1.0以下	—
(建築物全体) BEI=1.0未満  (増改築等を行う部分) BEI=0.6/0.7以下※5	—
(建築物全体) BEI=0.6/0.7以下※5	(建築物全体) BPI=1.0以下 (PAL*)

※1 それぞれ基準省令（2016年）、改正省令（2024年）の施行の日においてに現に存する建築物が対象。

※2 表にBEIの記載がある場合、標準入力法による評価も可能。

※3 施行日前に適判を申請している場合は改正前の基準を適用する（前頁のケース①）。

※4 施行日前に既に適判を受けた計画又は認定申請している計画に関する変更申請の場合は、改正前の基準を適用する（前頁のケース②）。

※5 再工ネを除いた省エネ性能

# 分譲マンションに係る住宅トッパーナー基準の設定

- 構造・設備に関する規格に基づき住宅を建築し分譲することを業として行う建築主（特定建築主）や、構造・設備に関する規格に基づき住宅を建設する工事を業として請け負う者（特定建設事業者）に対して、その供給する**建売戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートの省エネ性能の向上の目標（トッパーナー基準）を定め**、断熱性能の確保、効率性の高い建築設備の導入等により、一層の省エネ性能の向上を誘導。
- 制度の対象となる大手住宅事業者に対しては、**目標年度**において、目標の達成状況が不十分であるなど、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、国土交通大臣は、当該事業者に対し、その目標を示して性能の**向上を図るべき旨の勧告**、その**勧告に従わなかったときは公表、命令（罰則）**をすることができる。
- 制度の対象は注文戸建住宅・賃貸アパート・建売戸建住宅となっていたが、改正建築物省エネ法の施行により、2023（令和5）年度から、**分譲マンションを対象に追加する。**

目標年度：2026（令和8）年度

目標水準：ZEH水準（外皮：住戸ごとに $U_a = 0.60$ 以下（6地域）等、一次エネ：平均で $BEI = 0.8$ 以下）

※ 分譲マンションに係るトッパーナー事業者の2023年度からの報告方法等については、今後説明会を開催予定。

住宅区分	対象事業者	目標年度	外皮基準※1	一次エネルギー消費量基準※2 ※3
建売戸建住宅	年間150戸以上供給	2020年度 (2017年4月施行)	省エネ基準	省エネ基準比 15%削減
注文戸建住宅	年間300戸以上供給	2024年度 (2019年11月追加)		省エネ基準比 25%削減 (当面の間20%)
賃貸アパート	年間1,000戸以上供給	2024年度 (2019年11月追加)		省エネ基準比 10%削減
分譲 マンション	年間1,000戸以上供給	2026年度 (2023年4月追加)	強化外皮基準	省エネ基準比 20%削減

※1 目標年度に供給する全ての住宅に対して求める水準      ※2 目標年度に供給する全ての住宅の平均に対して求める水準

※3 太陽光発電設備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

2023年度  
追加