

建築物省エネ法・建築基準法等
2024年度以降の法改正について

～4号特例廃止並びに省エネ住宅普及に向けた動き～

2024/4/18

ハウスプラス住宅保証株式会社

「ハウスプラス」、それは付加価値のついた住宅。

国土交通大臣登録住宅性能評価機関
国土交通大臣指定住宅瑕疵担保責任保険法人

ハウスプラス住宅保証株式会社
HOUSEPLUS CORPORATION

住宅性能表示
長期優良住宅
低炭素建築物

住宅瑕疵担保責任保険
フラット35適合証明検査
BELS（住宅）

国土交通大臣指定確認検査機関

ハウスプラス確認検査株式会社
HOUSEPLUS ARCHITECTURAL INSPECTION,inc.

建築確認検査 構造計算適合性判定
防耐火構造試験・評価 木質構造試験・評価
超高層建築構造評定 CASBEE評価認証
非住宅版BELS 省エネ適判

2020年4月 国土交通大臣認定

民間初
防耐火構造部材の
指定性能評価機関が
横浜に誕生



1. 2024年の法改正等について

- －① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度
 - －② 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
 - －③ 住宅関連税制と補助事業
-

2. 建築物省エネ法の改正について

- －① 省エネ基準適合義務の概要
 - －② 省エネ基準適合に求められる評価方法
 - －③ 2030年ZEH水準省エネ義務化を見据えて
-

3. 建築基準法の改正について

- －① 建築確認・検査対象の見直し
- －② 木造建築物の仕様の状況に応じた壁量基準等の見直し等について
- －③ ZEH水準住宅で105角の柱が使える境界線
- －④ 木造建築物等の構造計算の合理化

1. 2024年の法改正等について

- ① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度
- ② 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度
- ③ 住宅関連税制と補助事業

1. 2024年の法改正等について

省エネ関係の今後の主なスケジュール

●改正法関係 ○改正法以外

2022年度

- 住宅性能表示制度 ZEHレベルの等級を新設（4月）
- " より上位の等級を新設（10月、戸建住宅に係る断熱等性能）
- " 断熱等性能と一次エネ消費性能を必須要件化（10月）
- 低炭素建築物や長期優良住宅等の認定基準をZEHレベルに引上げ（10月）
- 誘導仕様基準の創設、共同住宅の外皮性能の評価の合理化（11月）

2023年度

- 住宅トッパー制度の拡充（分譲マンションの追加）（4月）
- 住宅性能表示制度 より上位の等級を新設（4月、共同住宅に係る断熱等性能）

2024年度

- 建築物の販売・賃貸時における省エネ性能表示
 - 再エネ利用促進区域制度
- 1-①、②で詳細説明
- 大規模非住宅の省エネ基準の引上げ（4月）

2025年度

- 原則全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け
- 2で詳細説明

1 - ① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

施行：2024年4月

国土交通省
2023年11月版

建築物(住宅・非住宅)の販売・賃貸に携わる事業者の皆様へ

2024年4月以降、建築物の販売・賃貸時に省エネ性能の表示が求められます

省エネ性能表示制度の3つのポイント

- 2024年4月から、新たな省エネ性能表示制度が始まります。
- 建築物の販売・賃貸事業者は、販売等の際に省エネ性能の表示が求められます*。*努力義務
- 新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。(既存建築物についても表示を推奨)

詳細は裏面をご覧ください

- 2024年4月から、新たな省エネ性能表示制度が始まります。
 - 改正建築物省エネ法(R4.6公布)に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が一部見直され、2024年4月から施行されます。

見直し内容

- ①省エネ性能の努力義務に関し表示ルールを新たに告示
- ②告示に従って表示しない事業者への勧告等の措置の追加

*勧告等は、当面は社会的な影響が大きい新築に対して実施する予定

- 建築物の販売・賃貸事業者は、販売等の際に省エネ性能の表示が求められます*。*努力義務
 - 販売・賃貸事業者は、売主・貸主となる事業者を指します。

<関係事業者(設計・仲介・賃貸管理等)の皆様へ>
ラベルの発行や伝達・広告掲載について、販売・賃貸事業者から依頼を受ける場合があります。
- 新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。(既存建築物についても表示を推奨)
 - 2024.4.1以降に確認申請を行った物件(新築建築物)の販売・賃貸を行う場合には、広告等へ所定のラベルを表示する必要があります。
 - 2024.4.1より前に確認申請を行った物件(既存建築物)についても、省エネ性能が判明している場合には新築と同様に表示することを推奨しています。

エネルギー消費性能
星の数が増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

断熱性能
家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

目安光熱費
年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

住宅(住戸)版の省エネ性能ラベル

ラベルの発行方法や表示にあたっての注意事項はこちら → 省エネ性能表示 検索

発行：国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当)付<省エネ班> Tel:03-5253-8111

2024年4月から、新たな省エネ性能表示制度が始まります。

●改正建築物省エネ法(R4.6公布)に基づき、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が一部見直され、2024年4月から施行されます。

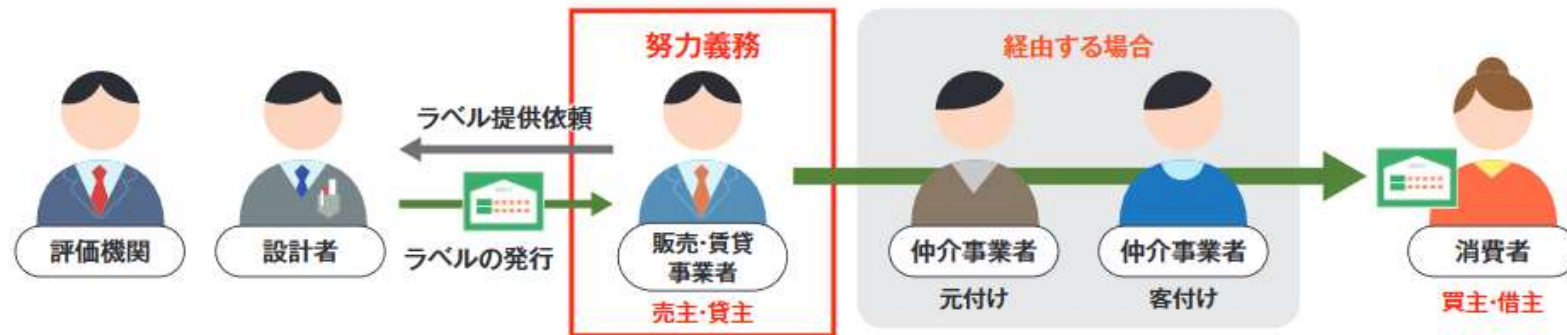
見直し内容

- ①省エネ性能の努力義務に関し表示ルールを新たに告示
- ②告示に従って表示しない事業者への勧告等の措置の追加

※勧告等は、当面は社会的な影響が大きい新築に対して実施する予定

建築物の販売・賃貸事業者は、販売等の際に省エネ性能の表示が求められます*。*努力義務

●販売・賃貸事業者は、売主・貸主となる事業者を指します。



<関係事業者(設計・仲介・賃貸管理等)の皆様へ>

ラベルの発行や伝達・広告掲載について、販売・賃貸事業者から依頼を受ける場合があります。

1 - ① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

施行：2024年4月



遵守すべき事項（一次エネルギー消費量の多段階評価）

建築物の種類：住宅

一次エネルギー消費量の削減率		一次エネルギー消費量に係る多段階評価	
再生可能エネルギーを考慮する	50%以上	6	☆☆☆☆☆☆
	40%以上50%未満	5	☆☆☆☆☆
	30%以上（再エネ考慮しない場合） 30%以上40%未満 （再エネ考慮する場合）	4	☆☆☆☆
	20%以上30%未満	3	☆☆☆
	10%以上20%未満	2	☆☆
	0%以上10%未満	1	☆
	0未満	0	
再生可能エネルギーを考慮しない	50%以上	6	☆☆☆☆☆☆
	40%以上50%未満	5	☆☆☆☆☆
	30%以上（再エネ考慮しない場合） 30%以上40%未満 （再エネ考慮する場合）	4	☆☆☆☆
	20%以上30%未満	3	☆☆☆
	10%以上20%未満	2	☆☆
	0%以上10%未満	1	☆
	0未満	0	

(参考) BELS 星 (現時点)	
一次エネルギー消費量の削減率	星の数
20%以上	☆☆☆☆☆ (誘導基準相当※1)
15%以上20%未満	☆☆☆☆
10%以上15%未満	☆☆☆
☆☆☆ (省エネ基準)	
☆☆ (既存の省エネ基準)	
☆ (既存の省エネ基準)	

※ 1 誘導基準は、エネルギー利用効率化設備のうちコージェネレーション設備のみ評価対象

💡 BELSについても2024年4月1日申請分より表示（☆）が変更されます

1-① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

施行：2024年4月



建築物省エネ法に基づく
建築物の省エネ性能の評価書
第三者評価
BELS
建築物省エネルギー性能表示制度

住宅（住戸）

物件概要

建物名称：○○○○○部 新築住宅
(不動産ID：000-0000-00-00000)

所在地：東京都○○区○○

地域の区分：6地域

構造：木造

階数：地上2階/地下1階

延べ面積：101.08㎡

申請者

氏名又は名称：株式会社 ○○○○○
一級建築士事務所
代表取締役社長○○○

所在地：東京都○○区○○

評価概要

評価対象：住宅

評価手法※1：
 ・一次エネルギー消費量
 非住宅・住宅計算法（性能基準）
 （平成28年基準）
 ・断熱性能（外皮性能）
 非住宅・住宅計算法（性能基準）
 （平成28年基準）

XMLID：000-0000-00-00000

※1 平成28年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準などを定める省令（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。

評価結果について

本評価結果は、BELS 評価業務方法書に従って評価を行ったものです。申請された図書により評価をしたものであり、評価年月日以降の計画変更や劣化等がないことを保証するものではありません。また、建築物に瑕疵がないことを保証するものではありません。

エネルギー消費性能

<段階表示の読み方> 国が定める省エネ基準は★1です。削減率が10%向上する毎に★が1つ増加します。★の数が多いほど高い省エネ性能を有します。

太陽光発電（自家消費）分

★★★★★

★再エネなしの一次エネルギー消費量削減率 ✨太陽光発電分の一次エネルギー消費量削減率

再エネなし		再エネあり (自家消費分)		再エネあり (自家消費分+売電分)	
削減率	BEI値	削減率	BEI値	削減率	BEI値
20%	0.80	70%	0.30	75%	-0.25

断熱性能

<段階表示の読み方> 国が定める省エネ基準は④です。断熱性能が向上する毎に①の段階が上がります。①の数が大きいほど高い断熱性能を有します。断熱の良さ（UA値）と日射の取得・遮蔽（ηAC値）を地域の区分毎に定められた基準値をもとに評価します。

1 2 3 4 5 6 7

6地域における評価の値

外皮平均熱貫流率 UA値	冷房期平均日射取得率 ηAC値	評価						
		1	2	3	4	5	6	7
0.60	0.5	—	1.67	1.54	0.87	0.60	0.46	0.26
		—	—	3.8	2.8	2.8	2.8	2.8

達成項目 ※達成した場合のみ、チェックマーク✓とZEHマークが表示されます。

ZEH水準 ネット・ゼロ・エネルギー

エネルギー消費性能で★3つ、かつ断熱性能④以上を達成 太陽光発電の売電分も含めてエネルギー収支がゼロ以下を達成

再エネ設備

種類	容量
太陽光発電設備	000kW

評価情報

評価年月日	2024年4月1日	評価書交付番号	000-0000-00-00000
評価機関名	○○○○○評価機関		
評価員氏名	○○○○○		

1/2

一次エネルギー消費性能

判定(算定)結果 [GJ/戸・年]

	設計一次 エネルギー消費量	基準一次 エネルギー消費量	判定(※1)
省エネ基準	0000.0	0000.0	達成
誘導基準	0000.0	0000.0	達成

断熱性能

判定(算定)結果

	UA値	基準(UA値)	ηAC値	基準(ηAC値)	判定(※2)
省エネ基準	0.00	0.00	0.0	0.0	達成
誘導基準	0.00	0.00	0.0	0.0	達成

特記項目

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) 2%

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) 125%

「ZEHマーク」に関する事項 「ZEH」

参考情報 ※以下については、評価対象外の項目となります。

建築物の竣工・改修時期

竣工時期	○○○○年○○月○○日	改修時期	—
------	-------------	------	---

二次エネルギー消費量に関する項目

設計二次エネルギー消費量

太陽光発電による削減量(※6)：0.000kWh/年

コージェネレーションによる削減量(※7)：0.000kWh/年

電力(買電費)(※8)：ガス：0.000MJ/年 灯油：0.000MJ/年

0.000kWh/年

基準二次エネルギー消費量(※9)

電力：0.000kWh/年 ガス：0.000MJ/年 灯油：0.000MJ/年

目安光熱費

目安光熱費：約00万円/年

目安光熱費は、住宅の省エネ性能と全国一律の燃料等の単価を用いて算出したものです。実際の光熱費は、使用条件や設備、契約会社・方法などにより異なります。その為、目安光熱費と実際の光熱費が乖離が生じます。

<参考値>

・設計二次エネルギー消費量
 電気：0.000kWh/年 都市ガス：0.000m³/年(00m³(※10)/年)
 LPガス：—m³/年(—m³(※10)/年) 灯油：0.000ℓ/年

・燃料単価
 電気：27円/kWh 都市ガス：156円/m³ LPガス：706円/m³ 灯油：88円/ℓ

その他の項目

なし

総合判定

判定(算定)結果

	判定(※3)
省エネ基準	達成
誘導基準	達成

※1 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以下となる場合、「達成」となります。/※2 UA値及びηAC値が基準(UA値)及び基準(ηAC値)以下となる場合、「達成」となります。/※3 一次エネルギー消費性能及び断熱性能の判定が共に達成の場合に「達成」となります。

※4 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。また、再生可能エネルギーの対象は敷地内(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(ただし売電制限による)。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逆潮流によるエネルギーをいいます。/※5 1・2地域：0.40、3地域：0.50、4～7地域：0.60/※6 太陽光発電による発電量のうち、売電を除く自己消費量をいいます。/※7 コージェネレーションによる発電量をいいます。/※8 総電力から、(※6)及び(※7)を差し引いた電力をいいます。/※9 基準二次エネルギー消費量は、「レジット制度方法論 番号 EN-S-039 Ver.5.0「省エネルギー住宅の新築又は省エネルギー住宅への改修」に基づき算出しています。/※10 コージェネレーション設備の売電量に係る消費量で、設計二次エネルギー消費量の内数

<本評価書について> 本評価書は、「建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者が遵守すべき事項(令和5年国土交通省告示第970号)」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律などの法令への適合を証明するものではありません。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能評価書ではありません。基準の達成・未達成の判定は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や有効数値の扱いにより削減率等の数値と整合しない場合があります。

申請者情報（申請者が複数ある際に表示）

申請者 2

氏名又は名称：○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○

所在地：○○県○○市○○○

申請者 3

氏名又は名称：○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○

所在地：○○県○○市○○○

申請者 4

氏名又は名称：○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○

所在地：○○県○○市○○○

申請者 5

氏名又は名称：○○○○○○○株式会社 代表取締役社長○○○

所在地：○○県○○市○○○

2/2

📢 2024年1月24日に「第三者評価書の見本」が公表されました

1-① 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度

施行：2024年4月

家選びに、「省エネ性能」という視点を。

住宅(住戸) 再エネ設備あり

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能	★★★★★	太陽光発電(自家消費)分
断熱性能	1 2 3 4 5 6 7	

目安光熱費 **約〇〇.〇万円/年**

目録
 ZEH水準
 エネルギー消費性能で★3つ(太陽光発電は考慮しない)、かつ断熱性能で5を達成
 ネット・ゼロ・エネルギー[※]
 太陽光発電の発電量も含むエネルギー収支がゼロ以下を達成

第三者評価 BELS 〇〇〇〇〇マンション〇〇〇号室 評価日 2024年〇月〇日

2050年カーボンニュートラルに向けた取り組み

2030年 新築について、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

2050年 既存の物件も含め、ZEH・ZEB水準の省エネ性能の確保を目指す

国土交通省

家は、省エネ性能があたりまえ。そんな未来が、すぐそこまで。

日本では今後、住宅の省エネ対策の義務付け・段階的な基準引上げが予定されています。これに先立ち、2024年4月より、住宅の販売・賃貸広告に、「省エネ性能ラベル」が表示され、省エネ・断熱のレベルが一目で分かるようになります。

Q&A

Q. 住宅の省エネ性能が高いと、どんなメリットがあるの？

A. 「快適性向上」「光熱費削減」など多くのメリットが得られます！

一年中快適!

省エネ住宅は高断熱・高气密だから、室温が常に快適。夏は涼しく、冬は暖かく過ごすことができます。

光熱費削減に貢献

冷暖房効率アップし、光熱費削減に貢献します。太陽光パネルを設置すれば、さらなる削減も期待できます。

体への負担が低減

部屋ごとの温度差が少なくなるため、風邪や熱中症、ヒートショックなどのリスクが抑えられます。

掃除がラク!

結露が発生しにくくなるため、掃除がラクに。また、カビやダニの発生も抑えます。

睡眠の質がアップ

寝室内の温度がいつも快適になることで、睡眠の質の向上が期待できるようになります。

Q. 「省エネ性能ラベル」には何が書かれているの？

A. 住宅の省エネ性能や、省エネ水準の達成度が記されています。

① **エネルギー消費性能**
星のマークが増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

② **断熱性能**
家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

③ **目安光熱費***
年間にかかる光熱費の目安を記載しています。

※目安光熱費は任意項目です。

第三者評価 BELS (ベルス)
第三者機関が、その住宅のエネルギー消費性能や断熱性能を評価・表示する制度であり、第三者機関の審査を受けた後に評価書等が交付されます。

ZEH (ゼッチ) 水準
2020年以降の新築住宅がめざす省エネ性能の水準(予定)であり、エネルギー消費性能が★3つ、かつ断熱性能が5以上の場合に達成となり、チェックマークがつけます。

ネット・ゼロ・エネルギー[※]
ZEH水準を達成したうえで、太陽光発電の発電量も含めて、年間のエネルギー収支が一定の基準以下となる場合に達成となり、チェックマークがつけます。

※「ネット・ゼロ・エネルギー」は第三者評価に表示される項目です。

建築物の省エネ性能表示制度について「国土交通省」

BELSについて「(一社)住宅性能評価・表示協会」

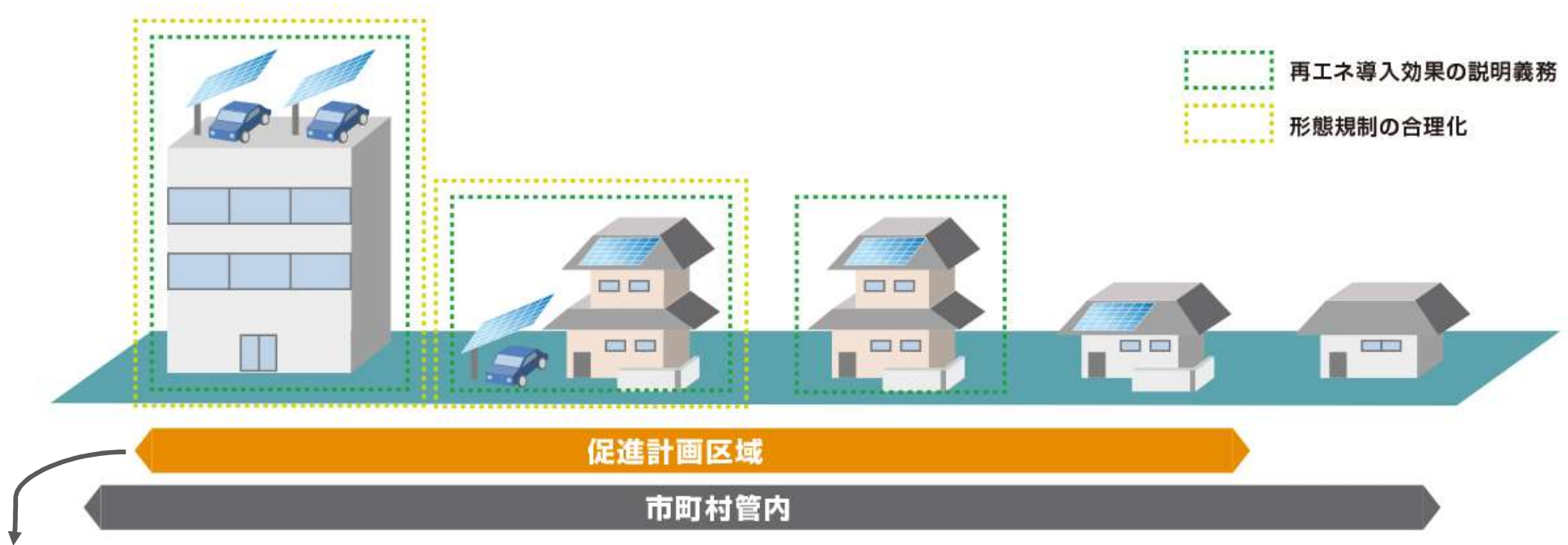
本チラシの掲載情報は2023年9月時点での情報です。記載内容は変更される場合がございます。最新の情報につきましては国土交通省のwebサイトをご確認ください。国土交通省 国土交通省住宅政策部(建設企画課) / 発行 一級建築士 住宅性能評価・表示協会

認知度UPのために消費者向けチラシも準備されている

1 -② 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

施行：2024年4月

令和4年の建築物省エネ法改正により、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区域について、市町村が促進計画を作成することができるようになります。行政区域全体、または一定の街区等を設定することが可能です。ただし、住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定することが求められます。



促進計画区域内

- a 再生可能エネルギー利用設備の設置に係る建築士の説明義務
- b 再エネ促進区域における形態規制に係る特例許可の創設

💡 建築地が促進計画区域であるか否かを市町村に確認しておく

建築士の皆様へ

●●市の建築物再生可能エネルギー利用促進区域における説明義務制度について

住宅・建築物に設置できる再生エネルギー設備

再生可能エネルギー利用設備(再生エネルギー設備)は、太陽光や風力などの自然の力を使って生活に必要なエネルギーを作る設備です。

住宅・建築物に設置できる再生エネルギー設備としては、太陽光発電設備、太陽熱利用設備、バイオマス設備等があります。

太陽光発電

太陽熱利用

バイオマス発電

再生エネルギー設備のメリット

メリット① CO2排出削減への貢献

日本は、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」を宣言し、2030年度の温室効果ガス排出量を46%削減(2013年度比)することを目標としています。

カーボンニュートラルの実現を図るためには、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、太陽光などの再生可能エネルギーを積極的に活用することが重要です。

建築物に再生エネルギー設備を設置することで、従来の化石燃料由来のエネルギー消費量を削減することができ、CO2排出量の削減に貢献することができます。

メリット② 家計に優しい

再生エネルギー設備の導入により、光熱費の節約が期待できます。

例えば、太陽光発電設備で生み出した電気を使うことで、年間約4万円*の電力購入費用の節約が可能です。

* 設置する設備容量を5kW、購入電力の削減量を約1.6kWh/年、自家消費分の便益を26.34円/kWhと仮定して算出(詳しい試算条件についてはp.5を参照)

メリット③ 災害時に強い

停電時や災害時などの、もしもの時に頼りになります。

例えば太陽光発電設備の場合、停電時にも発電した電気を利用することができるため、スマートフォンの充電等が可能になります。

再生エネルギー設備に関する説明義務制度

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に基づき、市町村が定めた「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」内において、建築士は、建築主に対して設置することができる再生エネルギー設備について書面を交付して説明することが義務付けられています。

また、区域内で、建築主は、再生エネルギー設備を設置するよう努めることとされています。

※建築主が説明を要しない旨の意思表示をした場合、建築士から説明は行われません。

法令上、建築士が建築主に説明することとされている項目は主に以下の2点です。

説明内容

- ① 設備の種類(例:太陽光発電設備)
- ② 設備の規模(例:太陽光発電設備のシステム容量(単位:キロワット))

※このほか、設備に関する関連情報についても説明を推奨しています

●●市にお住まいの皆様へ	
説明義務制度の対象となる区域	【記載例】市内全域 ※区域の一部とする場合は、対象区域を図示する等により分かりやすく示すこと。
区域設定の考え方	
補助制度の有無	【記載例】●●補助事業(〇〇市) ※事業のホームページ等を掲載すること。

再生エネルギー設備に関する説明を希望します 氏名

再生エネルギー設備の設置を 希望します 未定

※建築士からの再生エネルギー設備に関する説明を希望しない場合には、以下についてご記入ください。

建築士の氏名 殿 年 月 日

建築士 登録 第 号

建築主の氏名

建築物の所在地

再生エネルギー設備に関する説明を希望しません

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に基づき、

市町村が定めた「**建築物再生可能エネルギー利用促進区域**」内において、

建築士は、建築主に対して設置することができる再エネ利用設備について書面を交付して説明することが義務付けられています。

また、区域内で、**建築主は、再エネ利用設備を設置するよう努める**こととされています。

※建築主が説明を要しない旨の意思表示をした場合、建築士から説明は行われません。

法令上、建築士が建築主に説明することとされている項目は主に以下の2点です。

説明内容

- ① 設備の種類（例：太陽光発電設備）
- ② 設備の規模（例：太陽光発電設備のシステム容量（単位：キロワット））

※このほか、設備に関する関連情報についても説明を推奨しています

<電磁的方法による説明>

建築士が説明書面を作成し建築主に交付したうえで説明することは必須



資料の作成及び説明はメールによる資料送付と、オンライン通話等を組み合わせた電磁的方法でも可能

 再生可能エネルギー利用設備に関する説明書の写しは建築士法に基づき保管する必要がある

1 - ② - a 再生可能エネルギー利用設備の設置に係る建築士の説明義務

施行：2024年4月

再掲

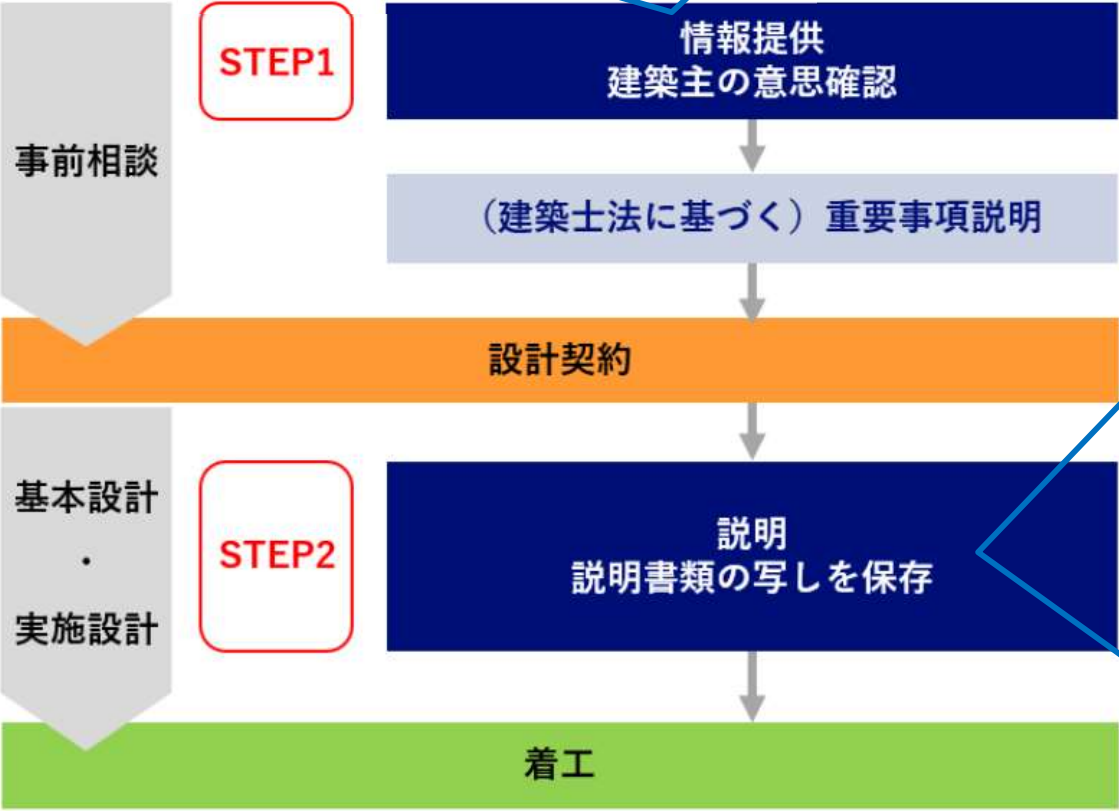
再生可能エネルギー利用設備に関する説明を希望します 氏名 _____

再生可能エネルギー利用設備の設置を 希望します
 未定

※建築士からの再生可能エネルギー利用設備に関する説明を希望しない場合は、以下についてご記入ください。

建築士の氏名 _____ 殿 _____ 年 ____ 月 ____ 日
 _____ 建築士 登録 第 _____ 号
 建築主の氏名 _____
 建築物の所在地 _____

再生可能エネルギー利用設備に関する説明を希望しません



再生可能エネルギー利用設備に関する説明書

_____ 年 ____ 月 ____ 日

_____ 様

建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第67条の5第1項の規定による説明をします。この説明書に記載の事項は、事実に相違ありません。

[建築物に関する事項]

所在地：_____

[再生可能エネルギー利用設備に関する事項]

設置することができる設備の種類	設置することができる設備の規模
<input type="checkbox"/> 太陽光発電設備	_____ [kW] (システム容量)
<input type="checkbox"/> 太陽熱利用設備	_____ [m ²] (集熱面積) _____ [L] (タンク容量)
<input type="checkbox"/> その他：_____	_____ [____]
<input type="checkbox"/> 該当無し 理由：_____	

※上記は、説明日時点で設置を予定する設備についての情報であり、今後の設計変更等による変更が生じないことを保証するものではありません。

[建築士に関する事項]

氏名：_____

資格：_____ 建築士 _____ 登録 第 _____ 号

※STEP 2 の説明後、設計変更により説明内容に変更が生じた場合は、情報提供を行うことが望ましい。

💡 建築士の再生可能エネルギー説明義務は促進計画区域内に限定されるが、区域外であっても説明できる準備→◎

建築基準法と建築物省エネ法の特例許可制度の比較

	建築基準法	建築物省エネ法
対象エリア	全国	再エネ利用促進区域
許可要件	市街地環境を害さない かつ <u>構造上やむを得ない場合</u>	市街地環境を害さない かつ 特例適用要件に適合する場合
主なターゲット	既存建築物	新築建築物・既存建築物
工事のイメージ	再エネ利用設備の設置 断熱改修工事 省エネ設備の更新工事 	再エネ利用設備の設置

1 - ③ 住宅関連税制と補助事業

住宅ローン減税の借入限度額及び床面積要件の維持(所得税・個人住民税) 別紙1

2024年入居等の場合の借入限度額及び床面積要件について、以下(※今回の改正内容は下線)のとおり措置する。

		<入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
控除率：0.7%						
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・低炭素住宅	5,000万円		4,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :5,000万円【今回改正内容】	4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,500万円【今回改正内容】	3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円 子育て世帯・若者夫婦世帯※ :4,000万円【今回改正内容】	3,000万円
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
	既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間	新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)				
	既存住宅	10年				
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合) 2024(R6)年までに建築確認：40㎡【今回改正内容】(所得要件：1,000万円)				

※「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

1-③ 住宅関連税制と補助事業

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の延長(贈与税・相続税)

住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減及び良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長する。

要望の結果

- 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、以下のとおり3年間(令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長する。

贈与税非課税限度額

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

床面積要件

50㎡以上

※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。

質の高い住宅の要件

以下のいずれかに該当すること。(変更点は赤字)

新築住宅	①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

(参考)改正前(令和4・5年受贈)

新築住宅	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上
既存住宅・増改築	①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上

- 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置についても、3年間延長する。



各事業のホームページはこちら



子育てエコホーム
支援事業 →



先進的窓リノベ2024事業 →



給湯省エネ2024事業 →



賃貸集合給湯省エネ
2024事業 →

1 - ③ 住宅関連税制と補助事業

こどもみらい住宅支援事業

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅※	補助額
①ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready、ZEH Oriented (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの)	100万円/戸
②高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅)	80万円/戸
③省エネ基準に適合する住宅 (断熱等級4かつ一次エネ等級4を満たす住宅)	60万円/戸

令和3年度補正予算：542億円

令和4年度予備費等：600億円とする。

こどもエコすまいる支援事業

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
OZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上とする。 ※土砂災害特別警戒区域における住宅は原則除外とする。 ※「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域)	100万円/戸

令和4年度補正予算：1,500億円

令和5年度当初予算：209.35億円

子育てエコホーム支援事業

子育て世帯・若者夫婦世帯による住宅の新築

対象住宅	補助額
①長期優良住宅	①100万円/戸
②ZEH住宅 (強化外皮基準かつ再エネを除く一次エネルギー消費量▲20%に適合するもの) ※ 対象となる住宅の延べ面積は、50㎡以上240㎡以下とする。 ※ 土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域(急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域と重複する区域に限る)に立地している住宅は原則除外とする。 ※ 「立地適正化計画区域内の居住誘導区域外」かつ「災害レッドゾーン(災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域)	② 80万円/戸 ただし、以下の(i)かつ(ii)に該当する区域に立地している住宅は原則半額 (i) 市街化調整区域 (ii) 土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域に限る)

令和5年度補正予算：2,100億円

令和6年度当初予算：400億円

こどもみらい住宅支援事業にあった省エネ基準適合での補助はもう無い



ZEH住宅の推進に向けた補助は予算が増額された!



ZEH水準に加え耐震性能等も要件に追加された!

1-③ 住宅関連税制と補助事業（横浜市）

横浜市 令和6年度 省エネ住宅住替え補助制度

企画・事業主体：横浜市建築局住宅政策課

補助金 最大 **150**万円

新築型
断熱等級6、7

対象住宅への
住替え
70万円

さらに
横浜市外から
転入の場合
30万円

さらに
再エネ設備
設置の場合
50万円

令和6年3月作成

いま家を選ぶなら、 最高レベルの断熱性能。



2. 建築物省エネ法の改正について

- ① 省エネ基準適合義務の概要
- ② 省エネ基準適合に求められる評価手法
- ③ 2030年ZEH水準省エネ義務化を見据えて

施行予定：2025年4月

国土交通省
2022年10月版

設計者・工務店の皆様へ

2025年4月(予定)から 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

建築物省エネ法が改正されました(令和4年6月17日公布)

省エネ基準適合見直し3つのポイント

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

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

3

2025年4月
に施行予定
です

※住宅・建築物の「省エネ基準」について
省エネ基準とは、建築物が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなります。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。

詳細は裏面をご覧ください

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

2022(令和4)年6月に公布された「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)により、建築物省エネ法が改正され、原則全ての建築物について、**省エネ基準への適合が義務付けられます**。
併せて、建築基準法の改正により、**建築確認・検査対象の見直し**や**審査省略制度(いわゆる「4号特例」)**の縮小が措置され、建築主・設計者の皆さまが行う建築確認の申請手続き等も変更されます。

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

	〈現行〉			〈改正〉	
	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。

建築主事 又は 指定施設検査機関 (建築確認申請) → 建築確認申請 → 省エネ性能確保計画の提出 → 省エネ適合性判定 (省略の場合あり※2) → 省エネ適合判定通知書 → 省エネ適合性判定 (省略の場合あり※2)

※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。

3 2025(令和7)年4月に施行予定です

- 申請側、審査側の十分な準備期間を確保しつつ、**2025(令和7)年4月に施行予定**です。
※4号特例の見直しについても、同じく2025年4月に施行予定
- 施行日以後に工事に着手する建築物の建築が適合義務の対象**となります。
- 今般の法改正に関する法令(政令、省令、告示)に関する情報、マニュアル・ガイドライン、説明会・講習会の開催情報、説明資料・動画など、改正に関する最新情報については、国土交通省のホームページでご確認いただけます。

発行：国土交通省 住宅局 建築指導課・参事官(建築企画担当)付(省エネ班) TEL: 03-5253-8111

2-① 省エネ基準適合義務の概要

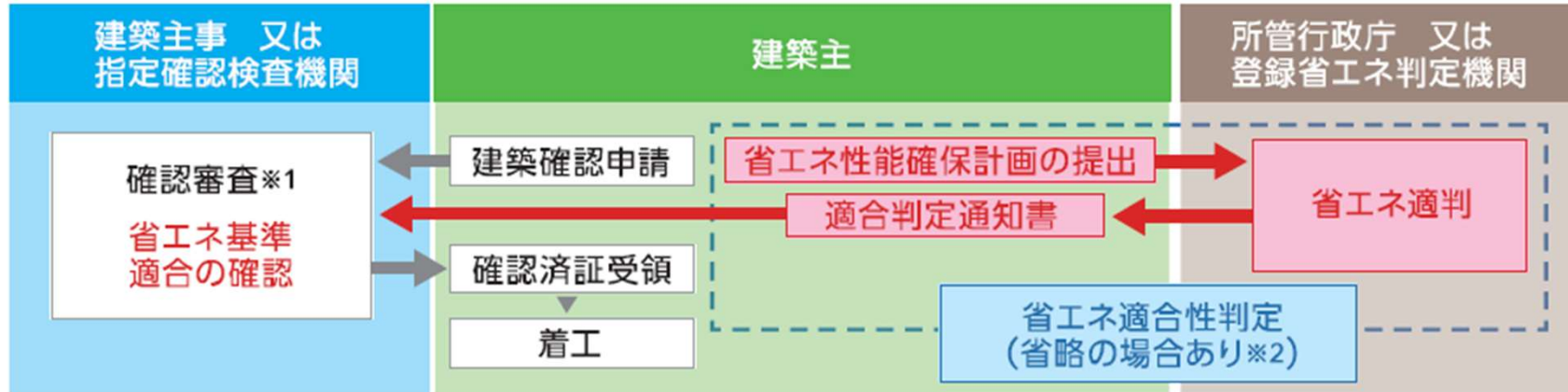
施行予定：2025年4月

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

	〈現行〉			〈改正〉	
	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

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



- ※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。

- 申請側、審査側の十分な準備期間を確保しつつ、**2025(令和7)年4月に施行予定**です。
- 施行日以後に工事に着手する建築物の建築が適合義務の対象**となります。

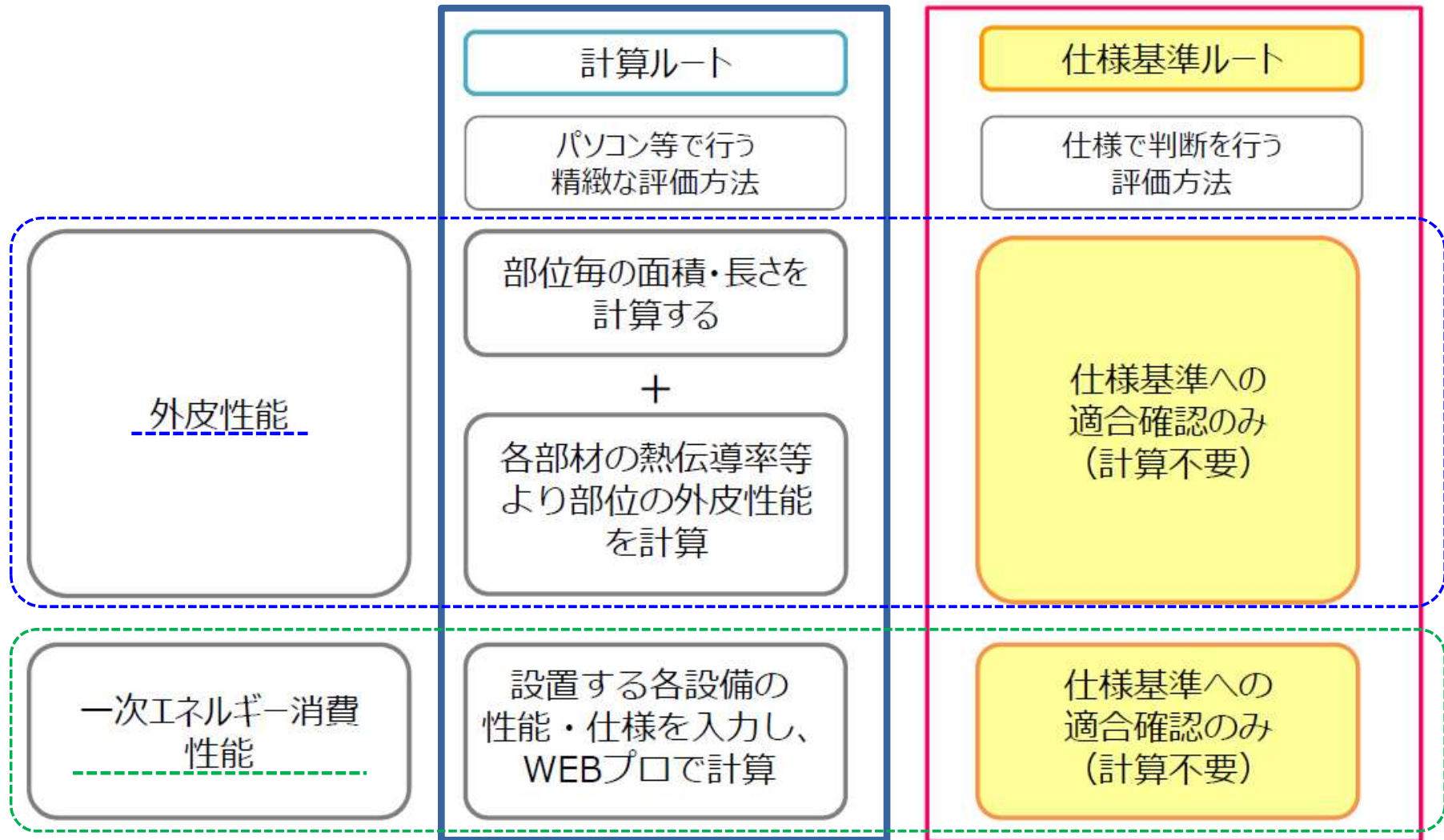


2-① 建築物省エネ法の改正について Q & A 抜粋

問	答
<p>2025 年 4 月以降に着工する場合に基準適合が求められるが、<u>着工はどの時点が基準になるのか</u>。</p>	<p>「工事に着手」とは、「杭打ち工事」、「<u>地盤改良工事</u>」、「山留め工事」又は「<u>根切り工事</u>」に係る工事が開始された時点を指します。</p>
<p><u>2025 年 3 月までに確認済証の交付を受け、2025 年 4 月以降に着工する場合</u>、省エネ適判は必要か。</p>	<p>2025 年 3 月までに確認済証の交付を受けたものであっても、<u>2025 年 4 月以降に着工する場合は省エネ基準適合義務制度の対象</u>となります。この場合、省エネ基準への適合は完了検査までに確認することとなりますが、具体的手続き等については今後お示しする予定です。</p> <p>このように、確認申請の審査においては省エネ基準適合を確認しない場合でも、基準適合が必要となるため、余裕をもって省エネ基準へ適合するよう準備してください。</p>
<p><u>2025 年 3 月までに建築確認の申請を行い、2025 年 4 月以降に確認済証の交付を受ける場合</u>、省エネ適判は必要か。</p>	<p>必要です。<u>省エネ適判を受け適合判定通知書の交付を受けない限り、確認済証は交付されません</u>のでご注意ください。</p>

2-② 省エネ基準適合に求められる評価方法

施行予定：2025年4月



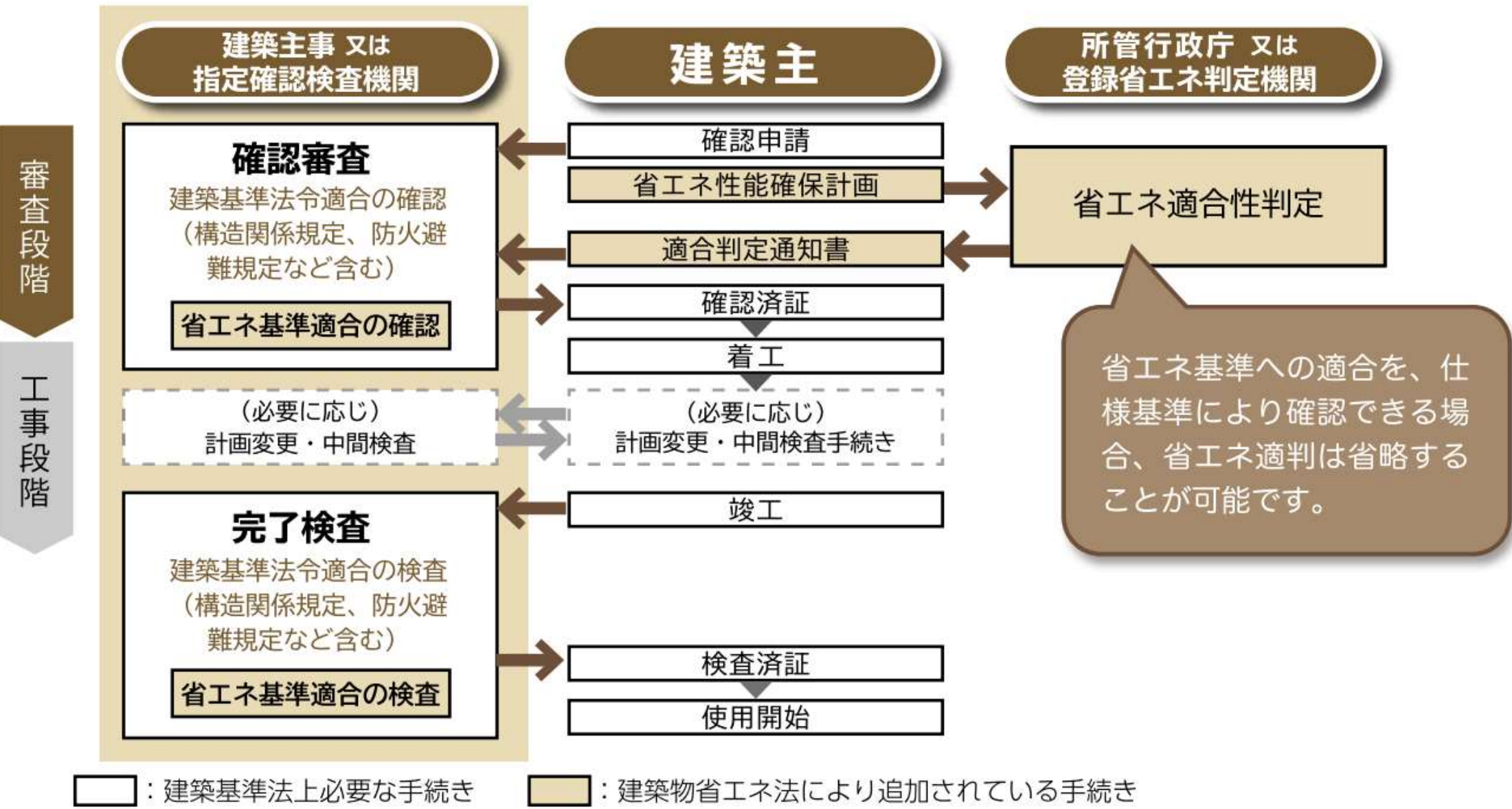
ZEH水準住宅対応は計算ルートがお勧め（経済設計のために）

各種評価制度にも活用可能
（性能評価・BELS・長期優良等）

💡 評価（性能・長期）は計算ルートで、建築確認（基準適合）は仕様基準ルートにすることも可能

2-② 省エネ基準適合に求められる評価方法 (仕様基準)

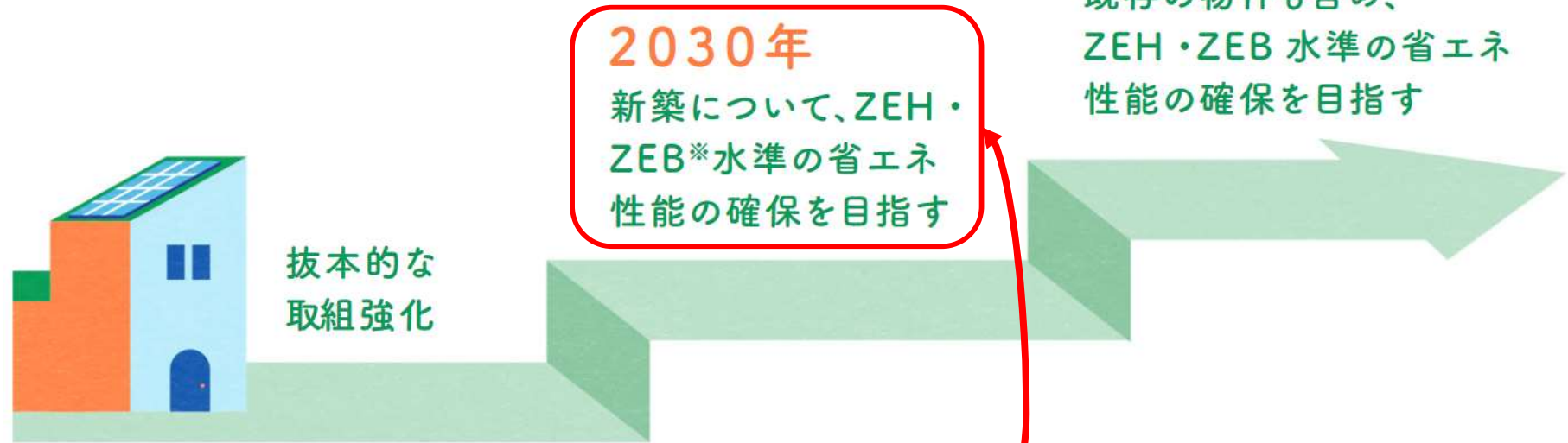
施行予定：2025年4月



💡 省エネ基準適合を仕様基準で確認する場合には、建築確認の中で省エネ基準への適合性を審査する

2-③ 2030年ZEH水準省エネ義務化を見据えて

2050年カーボンニュートラルに向けた取り組み



※ZEH・ZEB（ネットゼロ・エネルギー・ハウス/ビル）

💡 次章（3）の早見表・表計算ツールはZEH水準を想定し作成されている

家は、省エネ性能があたりまえ。そんな未来が、すぐそこまで。

日本では今後、住宅の省エネ対策の義務付け・段階的な基準上げが予定されています。これに先立ち、2024年4月より、住宅の販売・賃貸広告に、「省エネ性能ラベル」が表示され、省エネ・断熱のレベルが一目で分かるようになります。

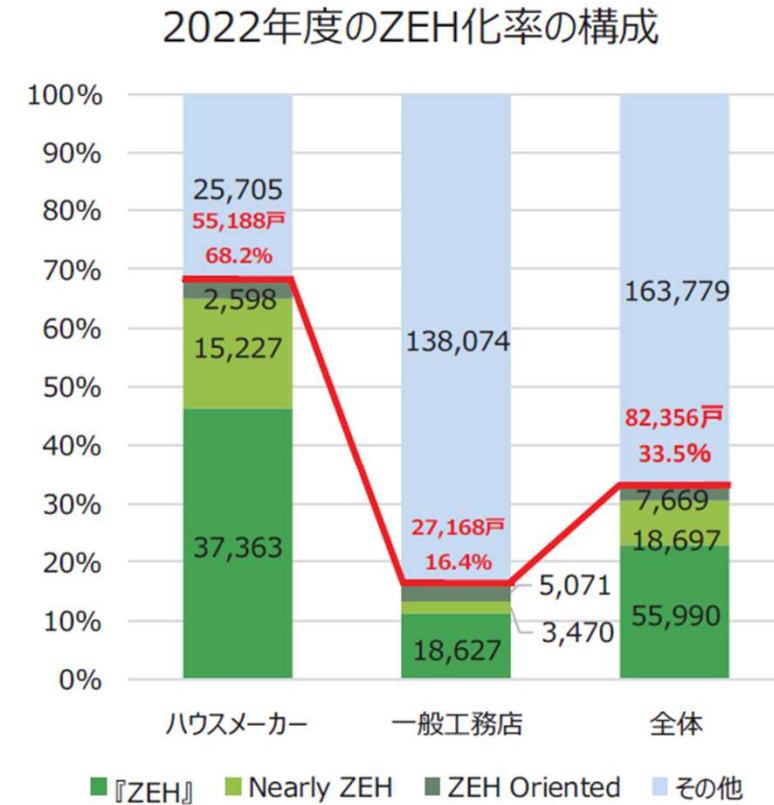
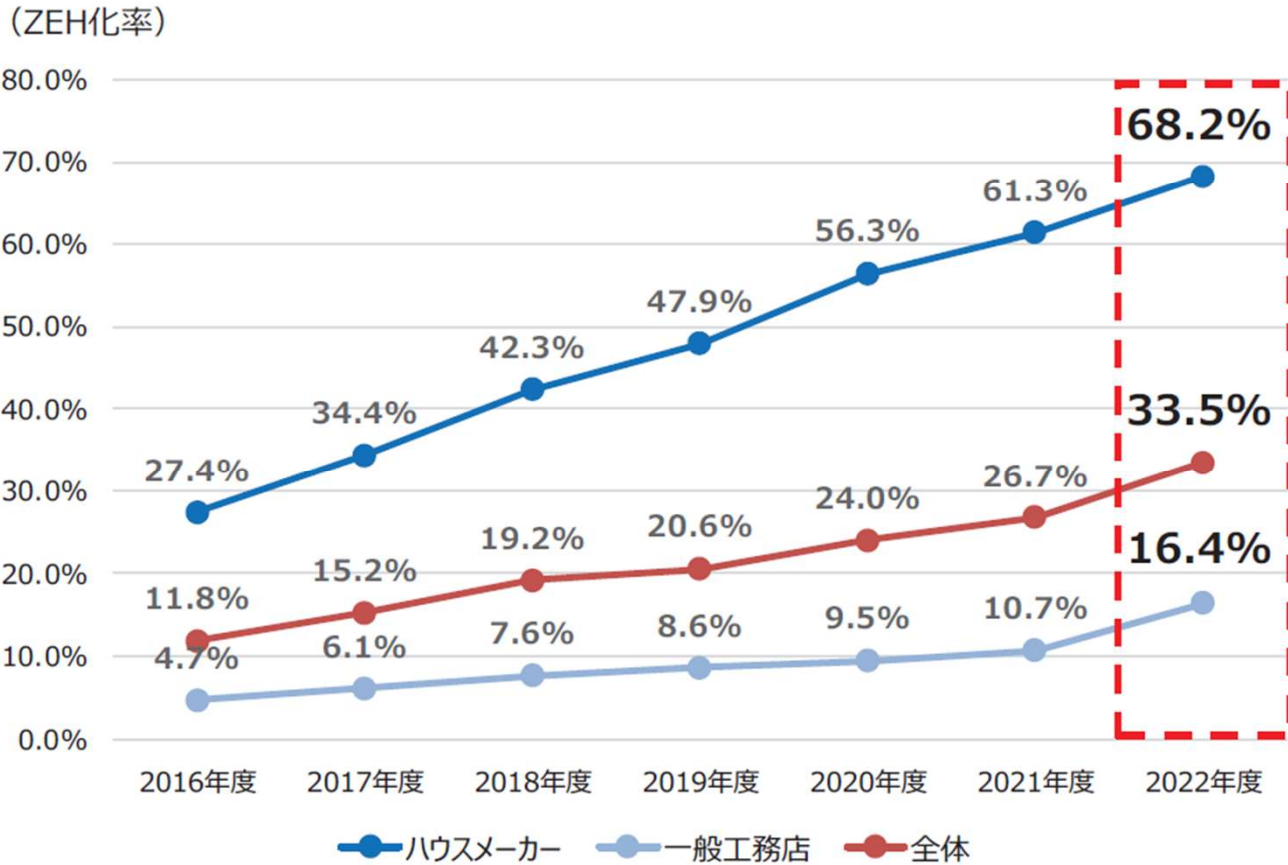


💡 省エネ性能表示制度の消費者向けチラシにも2030年ZEH水準の省エネ性能について記載されている...

2-③ 2030年ZEH水準省エネ義務化を見据えて

戸建住宅におけるZEHの普及状況

① 注文住宅



※国交省統計とZEHビルダー/プランナー実績報告をもとに集計

※全国各地に営業拠点を有し、規格住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを便宜上、「ハウスメーカー」とする

※「ハウスメーカー」を除くZEHビルダー/プランナーと未登録事業者を便宜上、「一般工務店」とする

3. 建築基準法の改正について

- ① 建築確認・検査対象の見直し
- ② 木造建築物等の構造計算の合理化
- ③ 木造建築物の仕様の状況に応じた壁量基準等の見直し等について

3-① 建築確認・検査対象の見直し

施行予定：2025年4月

国土交通省
2022年10月版

設計者・工務店の皆様へ

2025年4月(予定)から 4号特例が変わります

省エネ基準の適合義務化に併せて
木造戸建住宅を建築する場合の建築確認手続きが見直されます

「4号特例」見直し3つのポイント

1

「建築確認・検査」
「審査省略制度」の
対象範囲が
変わります

2

確認申請の際に
構造・省エネ関連の
図書の提出が
必要になります

3

2025年
4月に
施行予定です

※「審査省略制度(いわゆる「4号特例」)」とは・・・
建築基準法第6条の4に基づき、建築確認の対象となる木造住宅等の小規模建築物(建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物)において、建築士が設計を行う場合には、構造関係規定等の審査が省略される制度です

詳細は裏面をご覧ください

木造建築物を建築する場合の 建築確認手続きが見直されます

2022(令和4)年6月に公布された「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)により、原則として、住宅を含む全ての建築物について、**省エネ基準への適合が義務付けられます**。
同法では、**建築確認・検査対象の見直しや審査省略制度(いわゆる「4号特例」)の縮小が措置され、建築主・設計者の皆さまが行う建築確認の申請手続き等も変更されます**

1 「建築確認・検査」「審査省略制度」の 対象範囲が変わります

改正前	改正後	
<p>4号建築物 建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> 木造 2階建て </div> <div style="text-align: center;"> 木造 平屋建て等 </div> </div> <p>・都市計画区域等内に建築する際には建築確認・検査が必要 ・審査省略制度の対象</p>	<p>新2号建築物 改正法第6条第1項第2号に該当する建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> 木造 2階建て </div> <div style="text-align: center;"> 木造平屋建て (延べ面積 200㎡超) </div> </div> <p>・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様替を含む)が必要 ・審査省略制度の対象外</p>	}
<p>新3号建築物 改正法第6条第1項第3号に該当する建築物</p> <div style="text-align: center;"> 木造平屋建て (延べ面積200㎡以下) </div> <p>・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要 ・審査省略制度の対象</p>		

2 確認申請の際に構造・省エネ関連の 図書の提出が必要になります

改正前	改正後	
<p>4号建築物</p> <div style="text-align: center;"> 確認申請書・図書 (一部図書省略) </div>	<p>新2号建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> 確認申請書・図書 (新たに提出が必要) </div> <div style="font-size: 2em;">+</div> <div style="text-align: center;"> 構造関係規定等の図書 (新たに提出が必要) </div> <div style="font-size: 2em;">+</div> <div style="text-align: center;"> 省エネ関連の図書 (新たに提出が必要) </div> </div>	}
<p>新3号建築物</p> <div style="text-align: center;"> 確認申請書・図書(現行と同様に一部図書省略を継続) </div>		

●今後、建築基準法施行規則において、申請に必要な図書の種類と明示すべき事項を規定する予定(2023(令和5)年秋頃)です。

3 2025(令和7)年4月に施行予定です

●「省エネ基準への適合義務化」及び「建築確認・検査や審査省略制度の対象範囲の見直し」に係る改正は、**2025(令和7)年4月に施行予定です**。

●今般の法改正に関する法令(政令、省令、告示)に関する情報、マニュアル・ガイドライン、説明会・講習会の開催情報、説明資料・動画など、改正に関する最新情報については、国土交通省のホームページでご確認いただけます。

発行：国土交通省 住宅局 建築指導課・参事官(建築企画担当)付(総則班) TEL:03-5253-8111

3-① 建築確認・検査対象の見直し

施行予定：2025年4月

「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わります

改正前

4号建築物 建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物



木造 2階建て 木造 平屋建て等

- ・都市計画区域等内に建築する際には建築確認・検査が必要
- ・審査省略制度の対象

改正後

新2号建築物 改正法第6条第1項第2号に該当する建築物



木造 2階建て 木造平屋建て (延べ面積 200㎡超)

- ・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様替を含む)が必要
- ・審査省略制度の**対象外**

新3号建築物 改正法第6条第1項第3号に該当する建築物




木造平屋建て (延べ面積200㎡以下)

- ・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要
- ・審査省略制度の**対象**

確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要になります

改正前


4号建築物



確認申請書・図書 (一部図書省略)


改正後

新2号建築物




確認申請書・図書

+




構造関係規定等の図書 (新たに提出が必要)

+



省エネ関連の図書 (新たに提出が必要)

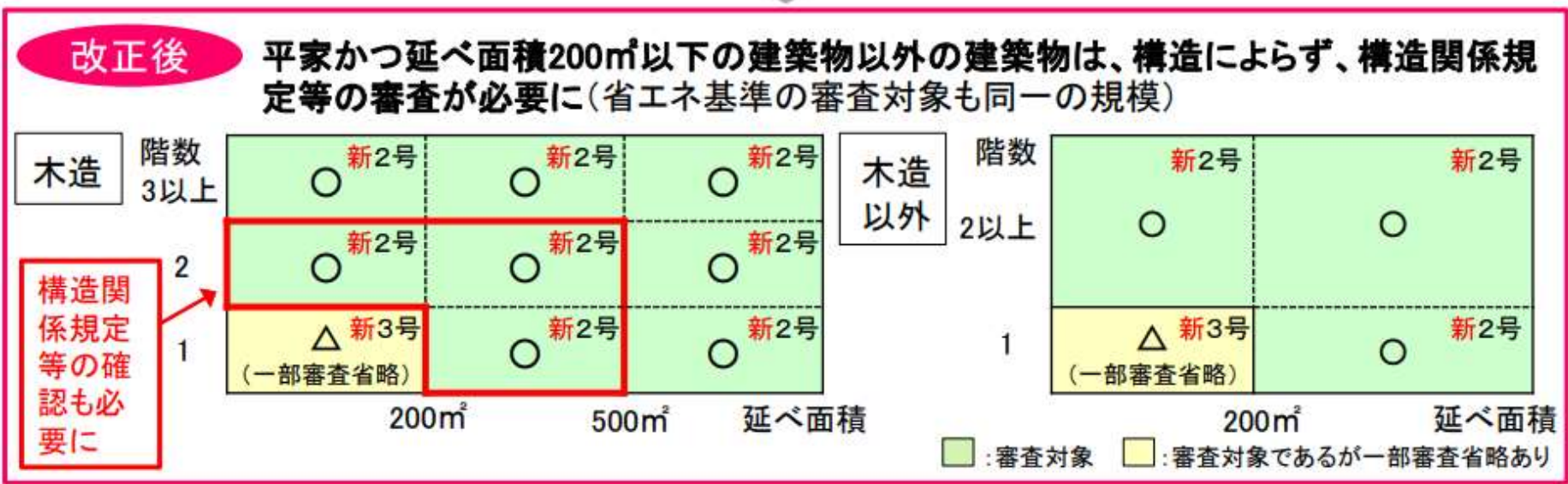
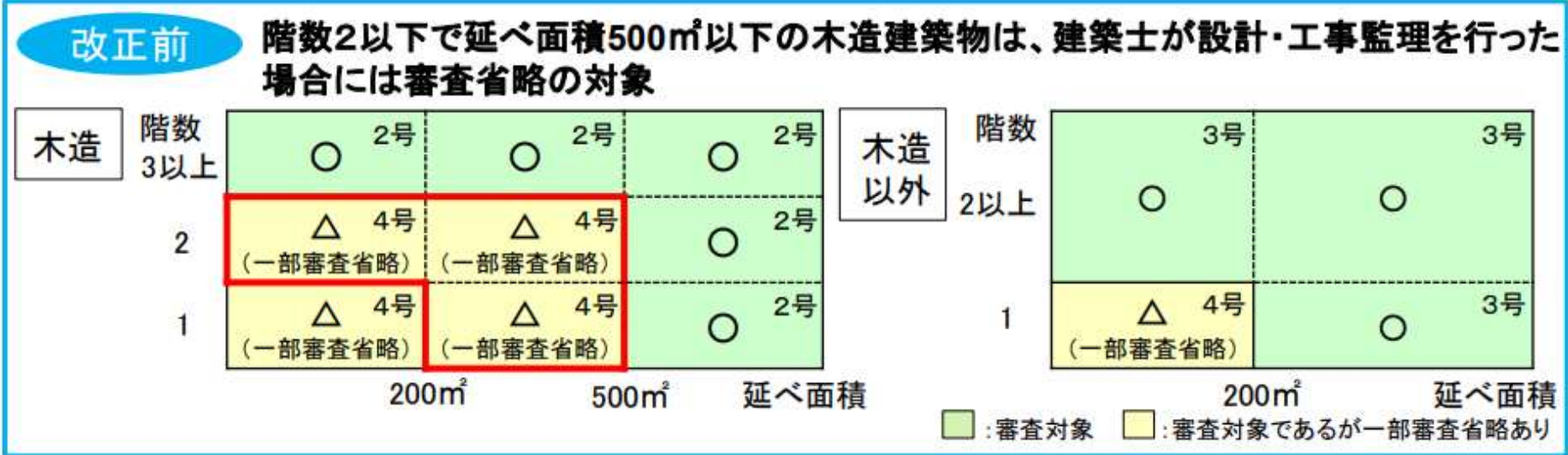
新3号建築物



確認申請書・図書(現行と同様に一部図書省略を継続)

3-① 建築確認・検査対象の見直し

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等内



3-① 建築確認・検査対象の見直し

新2号建築物は、建築基準法令の全ての規定が審査・検査の対象となるため、建築確認・検査において、構造関係規定等についても審査・検査の対象となります。そのため、確認申請の際には、構造関係規定、省エネ関連の図書等の提出が必要となります。

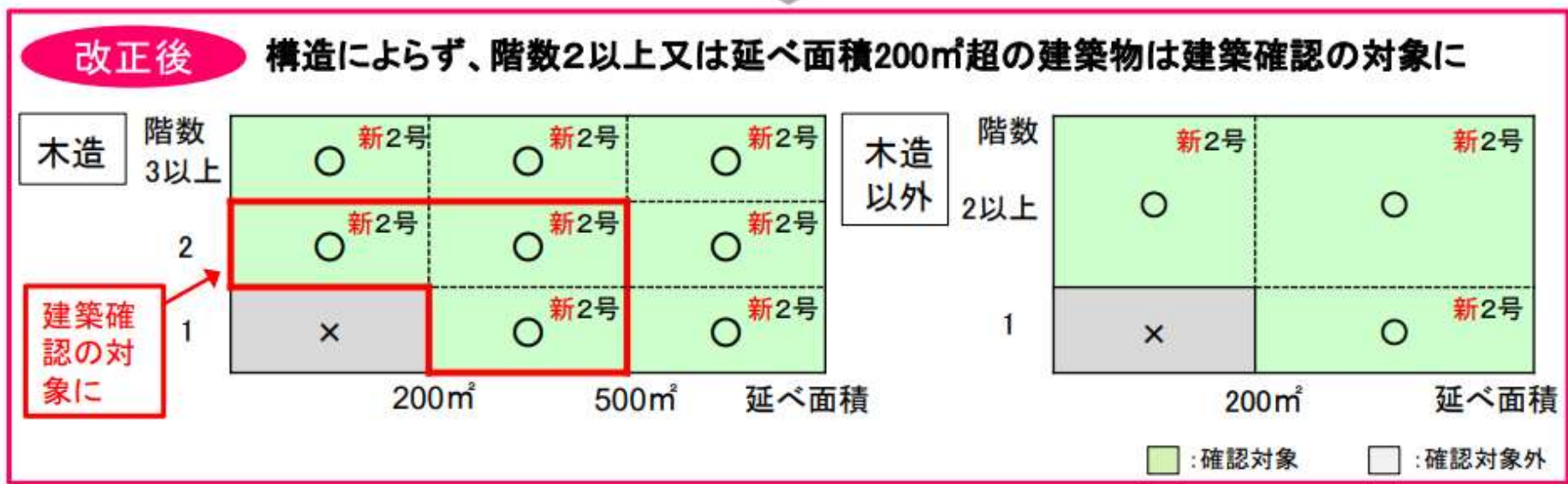
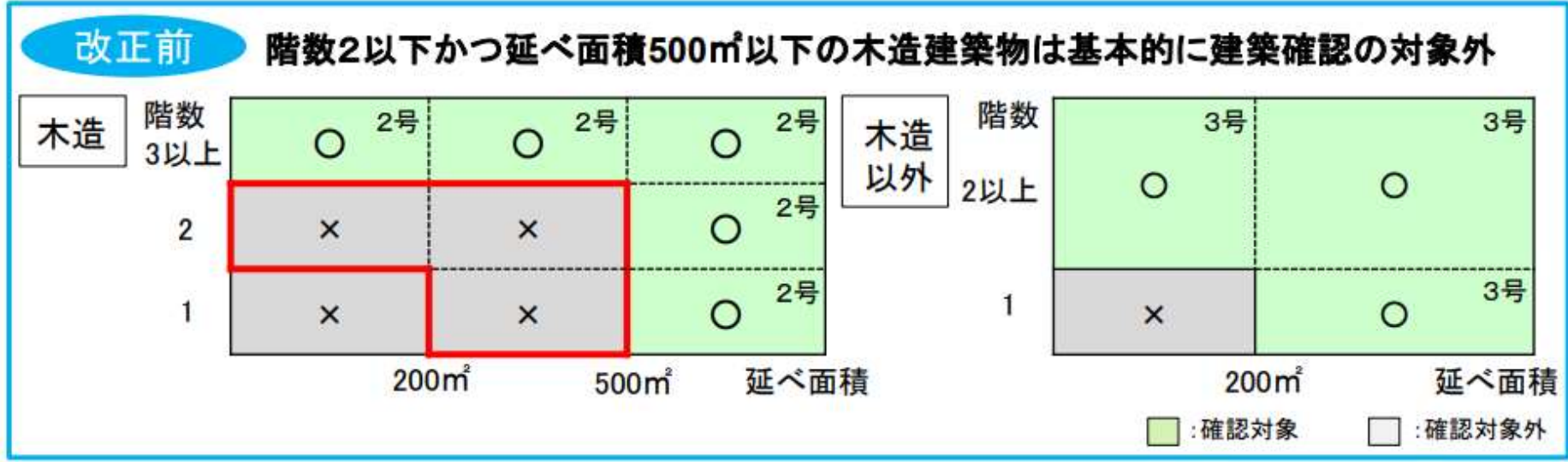
	改正前 旧4号建築物※	改正後	
		新2号建築物	新3号建築物※
敷地関係規定	○ 審査する	○ 審査する	○ 審査する
構造関係規定	× 審査しない ※ただし、仕様規定以外の構造計算を行った場合は審査する	○ 審査する	× 審査しない
防火避難規定	× 審査しない	○ 審査する	× 審査しない
設備その他 単体規定	△ 一部審査する ※シックハウス、昇降機及び浄化槽は審査する	○ 審査する	△ 一部審査する
集団規定	○ 審査する	○ 審査する	○ 審査する
省エネ基準 (建築物省エネ法)	－ (適合義務の対象外)	○ 審査する	× 審査しない

※建築士が設計・工事監理を行った防火・準防火地域外の一戸建て住宅の場合

💡 新2号建築物は構造・省エネに加え「防火避難規定」と「設備その他、単体規定」も審査の対象となります

3-① 建築確認・検査対象の見直し

○都市計画区域、準都市計画区域、準景観地区等外



3-② 木造建築物等の構造計算の合理化

施行予定：2025年4月

現状・改正主旨

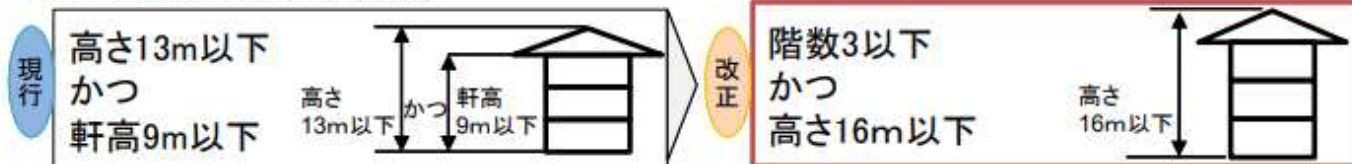
- 高さ13m又は軒高9mを超える木造建築物を建築する場合、高度な構造計算(許容応力度等計算等)により、構造安全性を確認する必要があり、一級建築士でなければ設計又は工事監理をしてはならない。(法第20条第1項第2号)
- 近年の建築物の断熱性向上等のために、階高を高くした建築物のニーズが高まっている。
- 一定の耐火性能が求められる木造建築物の規模(第21条第1項)については、安全性の検証の結果、高さ13m超又は軒高9m超から、4階建て以上又は高さ16m超に見直されている(H30法改正)。

		～13m※ ※軒高9m	13m※～60m ※軒高9m	60m～
1階建	～500㎡	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析
	500㎡～	簡易な構造計算(許容応力度計算)		
2階建	～500㎡	仕様規定		
	500㎡～	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
3階建				
4階建～				

改正概要

- 高度な構造計算までは求めず、二級建築士においても設計できる簡易な構造計算(許容応力度計算)で建築できる範囲を拡大

【簡易な構造計算の規模】



【施行日：公布の日から3年以内】

3-② 木造建築物等の構造計算の合理化

施行予定：2025年4月

現行

規模 \ 高さ		高さ13m以下※ ※軒高9m以下	高さ13m※超 60m以下 ※軒高9m超	高さ60m超
1階建	500㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析
	500㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
2階建	500㎡以下	仕様規定		
	500㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
3階建				
4階建～				

改正

規模 \ 高さ		高さ16m以下	高さ16m超 60m以下	高さ60m超
1階建	300㎡以下	仕様規定	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)	時刻歴 応答解析
	300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
2階建	300㎡以下	仕様規定		
	300㎡超	簡易な構造計算 (許容応力度計算)		
3階建				
4階建～	高度な構造計算 (許容応力度等計算、 保有水平耐力計算)			

【施行日：公布の日から3年以内】

3-⑤ 枠組み壁工法について

施行予定：2025年4月

表2 枠組壁工法を用いた ZEH 水準等の建築物における必要な壁量に関する基準（案）の追加
 <平成 13 年国土交通省告示第 1540 号第 5 第五号関係>

	階の床面積に乗ずる数値 (単位 一平方メートルにつきセンチメートル)					
	階数が一 の 建築物	階数が二 の建築物 の一階	階数が二 の建築物 の二階	階数が三 の建築物 の一階	階数が三 の建築物 の二階	階数が三 の建築物 の三階
屋根を金属板、石版、木板その他これらに類する軽い材料でふいたもの	11	29	15	46	34	18
屋根をその他の材料でふいたもの	15	33	21	50	39	24
多雪区域における建築物 (垂直積雪量が 1 m の区域)	25	43	33	60	51	35
多雪区域における建築物 (垂直積雪量が 2 m の区域)	39	57	51	74	68	55
この表において、屋根に雪止めがなく、かつ、その勾(こう)配が三十度を超える建築物又は雪下ろしを行う慣習のある地方における建築物については、垂直積雪量をそれぞれ次のイ又はロに定める数値とみなすることができる。この場合において、垂直積雪量が 1 m 未満の区域における建築物とみなされるものについては、平屋建て建築物にあっては 25 と 39 とを、二階建ての建築物の一階にあっては 43 と 57 とを、二階建ての建築物の二階にあっては 33 と 51 とを、三階建ての建築物の一階にあっては 60 と 74 とを、三階建ての建築物の二階にあっては 51 と 68 とを、三階建ての建築物の三階にあっては 35 と 55 とをそれぞれ直線的に延長した数値とする。 イ 令第八十六条第四項に規定する屋根形状係数を垂直積雪量に乗じた数値(屋根の勾(こう)配が六十度を超える場合は、0) ロ 令第八十六条第六項の規定により積雪荷重の計算に用いられる垂直積雪量の数値						
ZEH 水準等の建築物 (案)	25	53	31	81	62	36
ZEH 水準等の建築物 (案) 多雪区域における建築物 (垂直積雪量が 1 m の区域)	39	67	46	95	76	52
ZEH 水準等の建築物 (案) 多雪区域における建築物 (垂直積雪量が 2 m の区域)	53	81	60	109	91	68

※この表における階数の算定については、地階の部分の階数は、算入しないものとする。

※垂直積雪量が 1 m を超え 2 m 未満の地域、3 階建ての小屋裏利用建築物については記載を省略している。

※ZEH 水準等の建築物 (案) について、現行の規定にある表 2 下部の多雪区域に関する規定の記載を省略している。

【出典：国土交通省 木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための 必要な壁量等の基準 (案) の概要】

3-⑤ 枠組み壁工法について

施行予定：2025年4月

木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための 必要な壁量等の基準の見直し（案）等の概要（令和5年12月版）

2. 壁量に関する基準の見直し（令第46条第4項等関連）

（1）必要壁量の基準の見直し

以下の算定式により、木造軸組構法による木造建築物の地震力に関する必要な壁量を算定する。

<算定式（床面積あたりの必要壁量）>

$$L_w = (A_i \cdot C_o \cdot \Sigma w_i) / (0.0196 \cdot A_{fi})$$

枠組壁工法による木造建築物についても、上記の算定式により、地震力に関する必要な壁量を算定する。この際、令第86条第2項ただし書きの規定により特定行政庁が指定する多雪区域においては、 Σw_i に積雪荷重を加える必要がある。

また、上記に伴い、現行の令第46条第4項表2によるいわゆる「軽い屋根」「重い屋根」の区分により必要な壁量を算定する基準は廃止する。枠組壁工法についても同様とする。

3-⑤ 仕様の実況に応じた必要壁量の算定方法への見直し

施行予定：2025年4月

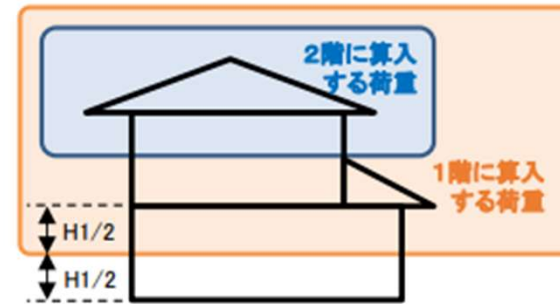
- 建築物の荷重の実況に応じて、算定式により、必要壁量を算定（いわゆる「軽い屋根」、「重い屋根」は廃止）
- 特定の仕様等の組合せを確認することで、必要壁量を容易に把握できる試算例（早見表）を整備（P.3参照）
- 諸元を入力することで、必要壁量を容易に算定できる表計算ツールを整備（P.4参照）

<算定式（床面積あたりの必要な壁量）>

$$L_w = (A_i \cdot C_0 \cdot \Sigma w_i) / (0.0196 \cdot A_{f_i})$$

- L_w : 床面積あたりの必要な壁量 (cm/m²)
 A_i : 層せん断力分布係数
 $A_i = 1 + \{ (1/\sqrt{\alpha_i}) - \alpha_i \} \times 2T / (1+3T)$
 固有周期 $T = 0.03h$ (秒)
 α_i : 建築物の A_i を算出しようとする高さの部分が支える部分の固定荷重と積載荷重との和を当該建築物の地上部分の固定荷重と積載荷重との和で除した数値
 h : 建築物の高さ (m)
 C_0 : 標準せん断力係数 0.2とする。
 ※令第88条第2項の規定により指定した区域の場合は0.3
 Σw_i : 当該階が地震時に負担する固定荷重と積載荷重の和 (kN)
 A_{f_i} : 当該階の床面積 (m²)

<荷重 (Wi) 算定のイメージ>



$$(W_{2-2}) = (G_1 + D_1 + D_2) \times A_{f2} + 0.5 \times (G_2 + G_3 + D_3 + D_4) \times A_{f2}$$

$$(W_{2-1}) = (A_{f1} - A_{f2}) \times (G_1 + D_1 + D_2) + 0.5 \times (G_2 + G_3 + D_3 + D_4) \times A_{f2} + 0.5 \times (G_2 + G_3 + D_3 + D_4) \times A_{f1} + (G_4 + P_1) \times A_{f2} + (W_{2-2})$$

<算入する荷重>

A_{f1} : 1階面積 (m ²)	$D1$: 天井 (屋根) 断熱材荷重 (kN/m ²)
A_{f2} : 2階面積 (m ²)	$D2$: 太陽光発電設備等荷重 (kN/m ²)
$G1$: 屋根荷重 (kN/m ²)	$D3$: 外壁断熱材荷重 (kN/m ²)
$G2$: 外壁荷重 (kN/m ²)	$D4$: 高断熱窓荷重 (kN/m ²)
$G3$: 内壁荷重 (kN/m ²)	
$G4$: 床荷重 (kN/m ²)	W_{2-1} : 2階建の1階の荷重 (kN)
$P1$: 積載荷重 (kN/m ²)	W_{2-2} : 2階建の2階の荷重 (kN)

※在来軸組構法の場合

【出典：国土交通省 「木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化 に対応するための必要な壁量等の基準（案）の概要」（令和5年12月時点）に関する補足資料】

問	答
枠組壁工法を用いた建築物について、必要な壁量に関する基準の見直し以外に、関連する見直しはあるか。	枠組壁工法を用いた建築物の高さの合理化等についても、別途措置することとし、今後公布される告示で規定することとしています。

3-②【参考資料】建築基準法の改正について Q & A 抜粋

問	答
<p>壁量基準や柱の小径の見直しについて、令和4年10月に公表された資料では、「<u>軽い屋根」「重い屋根」の建築物に「ZEH水準等の建築物」の基準を新たに追加する案とされていたが、改正の対象となる建築物が変更になるのか。</u></p>	<p><u>2階建て以下の木造建築物</u>であって、高さ16m以下かつ、延べ面積300㎡以下のものを対象とします。そのため、<u>ZEH水準等以外の建築物についても対象</u>となります。</p>
<p>なぜ今、<u>ZEH水準等建築物以外の小規模木造建築物も対象として、壁量基準等の見直しを行うのか。</u></p>	<p>木造建築物の仕様が多様化しており、特に、今後増加が見込まれる、<u>省エネ化等による建築物の重量化に適切に対応するため、壁量・柱の小径の基準の見直しを行う</u>ものです。</p>
<p><u>必要壁量は従前の「軽い屋根」「重い屋根」に比べて、どの程度増えるのか。</u></p>	<p>算定式により必要壁量の算定に用いる床面積に乗ずる値を算出すると、特に荷重の大きい建築物を除き、多くの場合、<u>2割から3割程度増加する傾向</u>にあります。 一方、存在壁量に算定することが可能となる準耐力壁等の壁量は、耐力壁の壁量の3割程度存在するとされており、構造安全上の余裕が見込まれる場合には、見直し後</p>

3-① 建築確認・検査対象の見直し



💡 伏図等を作成せずに仕様書に記載する例も紹介されている

💡 「軽い屋根」「重い屋根」といわれる区分に応じた壁量の算定は廃止



A) 早見表

B) 表計算ツール

C) 許容応力度計算

のいずれかで算定

※柱の小径についても算定可能 (在来軸組構法)

国交省「資料ライブラリー」よりダウンロードできます
 (「省エネ仕様基準ガイドブック」等もあります)

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

施行予定：2025年4月

(1) 壁量基準の改正

① 仕様の実態に応じて必要壁量を算定します

建築物の荷重の実態に応じて、算定式により地震力に対する必要壁量を算定します。太陽光発電設備等を設置する場合は、その荷重を考慮します。

※「軽い屋根」「重い屋根」といわれる区分に応じた必要壁量の算定は廃止

② 地震力に対する床面積あたりの必要壁量を算定する2つの支援ツールを活用できます

方法	概要
A 早見表	住宅の仕様等に対応した早見表の中から、計画している住宅の条件に適合する早見表を選択し、その表から床面積あたりの必要壁量を選択します。
B 表計算ツール	表計算プログラム上で、A 早見表よりも詳細な情報を、入力または選択することで、床面積あたりの必要壁量が自動計算されます。A 早見表よりも精緻な算定が可能です。

③ 準耐力壁等を存在壁量に算入することができます

準耐力壁等（耐力壁としての仕様を満たしていないが、一定の耐力を期待できる壁）を存在壁量に算入することができます。

施行予定：2025年4月

(2) 柱の小径の基準の改正

① 仕様の実態に応じて柱の小径を算定します

壁量基準と同様に、建築物の荷重の実態に応じて、算定式により、柱の小径の最小寸法や柱の負担可能な床面積を算定します。

② 柱の小径を算定する2つの支援ツールを活用できます

方法	概要
A 早見表	住宅の仕様等に対応した早見表の中から、計画している住宅の条件に適合する早見表を選択し、その表から柱の小径を選択します。
B 表計算ツール	表計算プログラム上で、A 早見表よりも詳細な情報を、入力または選択することで、柱の小径の最小寸法が自動計算されます。 A 早見表よりも精緻な算定が可能です。また、柱の小径に応じて柱の負担可能な床面積についても、自動計算が可能です。

3-②-A 早見表

施行予定：2025年4月

以下手順で選択

Step 1 太陽光発電設備等

「あり」「なし」

Step 2 階高

「2F：3.2m以下、1F：3.2m以下」
 「2F：2.9m以下、1F：3.0m以下」
 「2F：2.8m以下、1F：2.9m以下」

Step 3 2階と1階の床面積比

「0/100超え、20/100未満」
 「20/100以上、40/100未満」
 「40/100以上、60/100未満」
 「60/100以上、80/100未満」
 「80/100以上、100/100未満」
 「100/100」
 「100/100超え、120/100以下」

1. 太陽光発電設備等「あり」

■ 試算No.1~21

仕様	2階の床面積/1階の床面積						
	No.1 0/100超え 20/100未満	No.2 20/100以上 40/100未満	No.3 40/100以上 60/100未満	No.4 60/100以上 80/100未満	No.5 80/100以上 100/100未満	No.6 100/100	No.7 100/100超え 120/100以下
仕様① 2F:3.2m以下 1F:3.2m以下							
仕様② 2F:2.9m以下 1F:3.0m以下							
仕様③ 2F:2.8m以下 1F:2.9m以下							

※ 2F階高：小屋梁・桁上端～2階床梁上端までの距離
 1F階高：2階床梁上端～1階土台上端までの距離

※ 2階と1階の床面積比 = $\frac{\text{2階の床面積}}{\text{1階の床面積}}$
 小屋裏面積は含めなくても構いません





3-② 準耐力壁の取り扱いについて ■ 2 x 4 確認中 ■

○準耐力壁等については、基本的に、存在壁量に「算入できる」ものとして取り扱う

○準耐力壁等の壁量が少なく、かつ準耐力壁等の壁倍率が小さい場合は、壁配置のバランスの確認（四分割法）、柱頭・柱脚の接合方法の確認（N値計算法等）において 準耐力壁等の影響は考慮しない

【準耐力壁等の存在壁量への算入】

準耐力壁等の壁量	壁量に算入しない場合	壁量に算入する場合	
		必要壁量の <u>1/2以下</u> (注1)	必要壁量の <u>1/2超</u> (注1)
			
存在壁量の算定		準耐力壁等を <u>算入できる</u>	準耐力壁等を <u>算入できる</u> ※柱の折損等の脆性的な破壊の生じないことが確認された場合に限る。
四分割法	耐力壁のみで検証	<u>耐力壁のみで検証</u> (準耐力壁等は算入せずに検証)	<u>準耐力壁等を含めて検証</u> ※存在壁量に算入した準耐力壁等が対象
柱頭・柱脚の接合部		<u>耐力壁のみで検証</u> (準耐力壁等は壁倍率0として検証) ※存在壁量に算入した準耐力壁等のうち、壁倍率1.5倍超(注2)のものは当該準耐力壁等の壁倍率で検証	<u>準耐力壁等を含めて検証</u> ※存在壁量に算入した準耐力壁等が対象 (準耐力壁等の壁倍率1.5倍以下も対象)

(注1) 準耐力壁等と必要壁量の比較は、各階、各方向別に行う。いずれかで必要壁量の1/2を超える場合には、各階、各方向ともに1/2を超えるものとして検証。

(注2) 複数の準耐力壁等を併用する場合は壁倍率の合計で判断し、耐力壁と準耐力壁等を併用する場合は準耐力壁等の壁倍率で判断。

1. 2024年の法改正等について

- ① 省エネ表示制度のために**B E L S**を標準化→◎
- ② 促進計画区域外の場合も再エネ設置について説明する準備→◎
- ③ ローン減税と補助事業のために**長期優良住宅**を標準化→◎

2. 建築物省エネ法の改正について

- ① **施行日**（2025年4月予定）**以後に着工**する建築物は**適合義務**の対象
- ② 建築確認は仕様基準ルートを活用
- ③ 2030年を見据えて**Z E H水準住宅**を標準化→◎

3. 建築基準法の改正について

- ① 新2号建築物は構造・省エネに加え防火と**L V S**も**審査**の対象
- ② 早見表と表計算ツールは**Z E H水準住宅**をベースに**荷重検討**している
- ③ 壁量基準（平13国告1540号）の改正については今後の国交省発表次第

【まとめ】 長期優良住宅のメリット

	住宅ローン減税 借入限度額		登録免許税 税率 (所有権保存)	固定資産税 減額期間	贈与税 非課税措置 限度額	フラット35 金利引下げ制度	子育て エコホーム 支援事業	地震保険割引
	子育て世帯 若者夫婦世帯							
長期優良住宅	4500万円	5000万円	0.1% (軽減税率)	1/2 戸建5年間 マンション7年間	1000万円	フラット35S 金利Aプラン フラット35 維持保全型	100万円	50% 耐震等級3 30% 耐震等級2
認定低炭素住宅	4500万円	5000万円	0.1% (軽減税率)	-	1000万円	フラット35S 金利Aプラン	80万円	-
性能向上計画認定	3500万円 ※2	4500万円 ※2	-	-	1000万円 ※2	フラット35S 金利Aプラン	80万円	-
住宅性能評価	3500万円 3000万円 ※1	4500万円 4000万円 ※1	-	-	1000万円 ※4	フラット35S 金利Aプラン (等級による)	80万円 ※3	50% 耐震等級3 30% 耐震等級2
BELS (建築物省エネルギー 性能表示制度)	3500万円 3000万円 ※2	4500万円 4000万円 ※1	-	-	1000万円 ※2	フラット35S (ZEH)	80万円 ※3	-
その他の住宅	0円	0円	0.15%	1/2 戸建3年間 マンション5年間	500万円	-	-	10%

※1 ZEH水準または、省エネ基準を満たしている建設性能評価に限る（建設性能評価未取得の場合は住宅省エネルギー性能証明書の取得に活用可能） ※2 住宅省エネルギー性能証明書取得の場合に限る（BELSはZEH水準または、省エネ基準を満たしている場合に限る） ※3 ZEH水準を満たしている場合に限る ※4 省エネ基準または、耐震等級2以上または、高齢者配慮対策等級（専用部分）3以上を満たしている建設性能評価に限る（建設性能評価未取得の場合で省エネ基準、耐震等級2以上を満たしている場合、住宅省エネルギー性能証明書または、住宅性能証明書の取得に活用可能）

【まとめ】 リスクヘッジのご提案

ハウスプラスすまい保険（新築瑕疵保険）に付帯できる特約であり、建築基準法レベルの耐震性能（耐震等級1）を超える高品質の住宅を建築・販売される場合に、当該性能を満たさない契約不適合責任を履行したことにより生じた損害（修補費用や調査費用の負担等）に対して保険金をお支払いする特約です。



住宅取得者様の関心が高い耐震性能の長期保証で、他社との差別化！

高性能をうたう住宅が多数販売されている中で、国土交通大臣認可による本特約をご利用いただくことで、10年間の長期にわたる高い品質保証を実現することができます。

 法改正に伴うリスクヘッジはハウスプラスにご相談ください！

2024年度以降の法改正について



ハウスプラス住宅保証株式会社