

令和4年6月17日公布

脱炭素社会の実現に資するための建築物の
エネルギー消費性能の向上に関する法律等の
一部を改正する法律(令和4年法律第69号)について

※令和5年4月1日施行分

国土交通省 住宅局

【建築基準法第28条第1項】 住宅の採光規定の見直し

現状・改正主旨

- 窓等の開口部で採光に有効な部分の面積は、その居室の床面積に対して、住宅にあっては1/7以上、その他の学校等の建築物にあっては1/5～1/10において政令で定める割合以上にしなければならない。
- コロナ禍における業務形態の変化等により、採光規定が適用されない用途（事務所、ホテル等）から住宅に用途変更する既存ストックの活用ニーズがある一方、必要な採光面積を確保するための工事が負担となり、断念するケースが発生。
- 熱損失が生じやすい開口部について、住宅の採光規定の見直しによって、省エネ手法のバリエーションが広がり、2050年カーボンニュートラル実現に向けた省エネ対策を一層推進。

改正概要

- 住宅の居室に必要な採光に有効な開口部面積の合理化

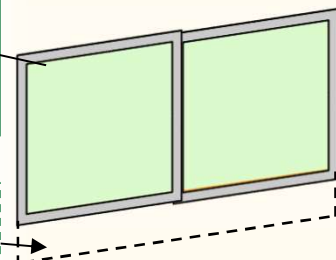
現行 住宅の居室にあっては、その床面積の1/7以上の大きさの採光に有効な開口部面積の確保が必要

改正 原則1/7以上としつつ、一定条件の下で1/10以上まで必要な開口部の大きさを緩和することを可能に

<合理化イメージ>

用途変更前の事務所に設置された窓の大きさ
(採光上居室の床面積の1/10以上のケースを想定)

住宅の場合に本来追加で必要となる窓の大きさ
(採光上、既存の窓と合計で床面積の1/7以上)



照明設備の設置

→ 開口部からの採光に期待していた明るさの代替措置
(床面において50lx以上の照度を確保)



確認・検査方法（技術的助言発出予定）

- 建築確認** 照明設備の設置位置等を図書に明示
- 完了検査** シーリングローゼット等を目視等で確認

現状・改正主旨

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置を行う場合、建築物の床面積や建築面積が増加することにより、容積率や建蔽率の制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 外壁の断熱改修や日射遮蔽のための庇の設置等の省エネ改修等を円滑化

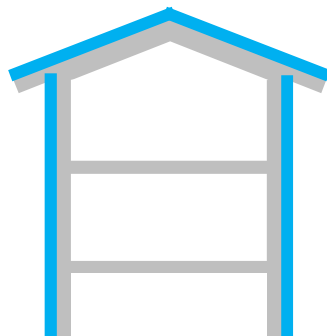
現行

都市計画区域等内においては、原則として、都市計画により定められた容積率や建蔽率の制限を超えてはならない（現行では、制限の例外は限定的）

改正後

屋外に面する部分の工事により容積率や建蔽率制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

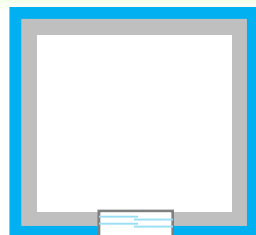
＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ やむを得ない工事を行う建築物は省令で規定



外壁の断熱改修
(断熱材+通気層分が増加)

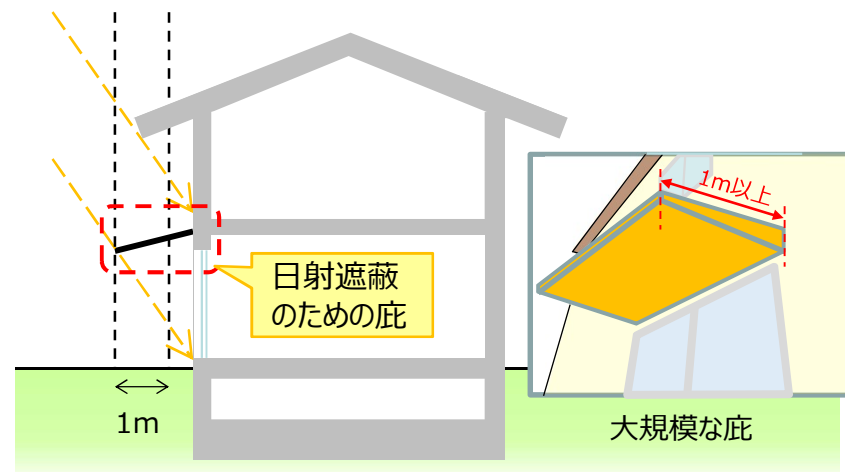


外壁の断熱化工事



・外断熱改修を行う場合、外壁の厚さが外側に大きくなり、建築面積や床面積が増加し、建蔽率や容積率制限に抵触することがある。

増加する部分



・日射遮蔽により省エネ効果を高めるために庇を大きく張り出す場合、建築面積に算入され、建蔽率制限に抵触することがある。

※庇の先端から1m以内は、建築面積に不算入

現状・改正主旨

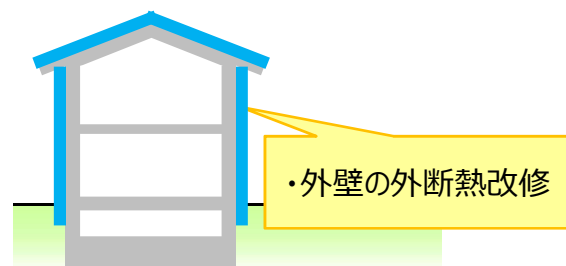
- 建築物の構造上やむを得ない場合における容積率・建蔽率に係る特例許可（法第52条第14項第3号・法第58条第5項第4号）の拡充にあたり、**対象となる建築物**を国土交通省令で定めることが必要。

改正概要

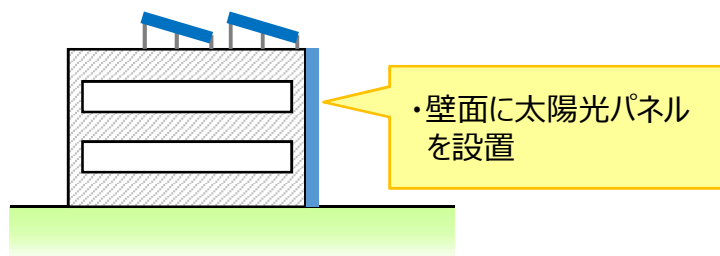
【施行日：令和5年4月1日】

- 対象となる建築物は、**①～③の工事を行う建築物**で当該工事により容積率や建蔽率の限度を超えるものとする。（いずれの工事も、その目的を達成するために**必要な最小限度のもの**でなければならない。）

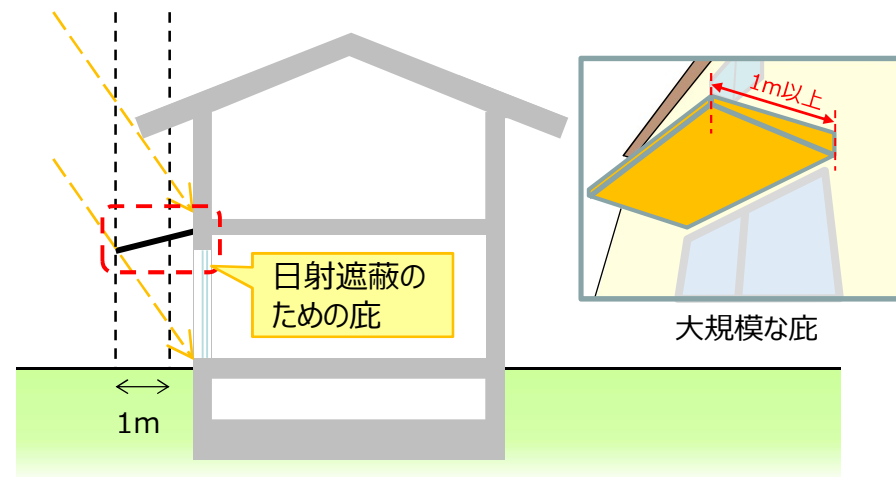
①省エネ性能向上のため必要な外壁に関する工事



③再エネ設備を外壁に設ける工事



②省エネ性能向上のため必要なひさし等を設ける工事



現状・改正主旨

- 屋根の断熱改修や屋上への再エネ設備の設置を行う場合、建築物の高さが増加することにより、高さの制限に抵触し、改修が困難となる場合がある。

改正概要

- 屋根の断熱改修や屋上への省エネ設備の設置等の省エネ改修等を円滑化

現行

第一種低層住居専用地域等※や高度地区においては、原則として、都市計画により定められた高さの制限を超えてはならない

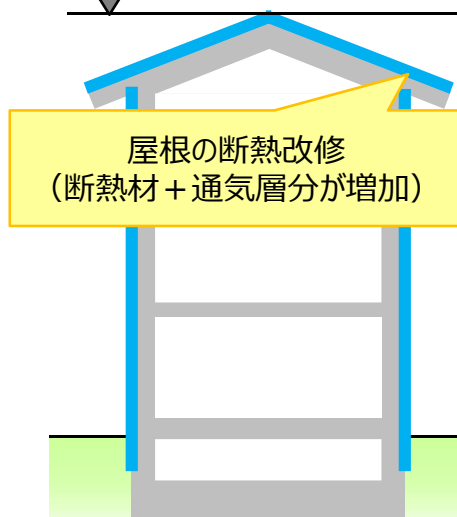
改正後

第一種低層住居専用地域等※や高度地区における高さ制限について、屋外に面する部分の工事により高さ制限を超えることが構造上やむを得ない建築物に対する特例許可制度を創設

※ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域

＜構造上やむを得ないものの例＞ ※ 省令で規定予定

絶対高さ制限



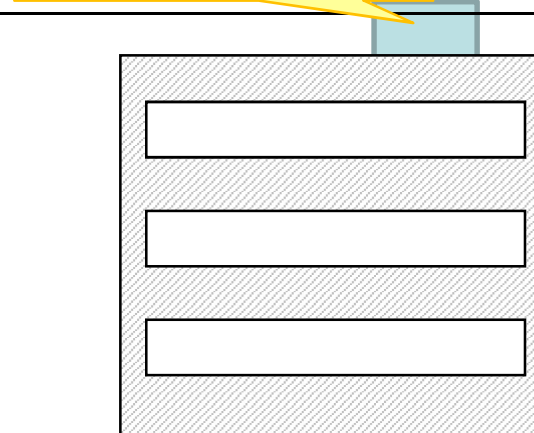
- ・外断熱改修を行う場合、屋根自体の厚さが増加することにより、高さ制限に抵触する可能性がある。



屋根の断熱化工事

省エネ設備の設置
(高効率の熱源設備等)

※絶対高さ制限の適用上は、建築面積の1/8以内の屋上部分は建築物の高さに不算入



屋上の省エネ設備

- ・新たに屋上に省エネ設備や再生可能エネルギーを設ける場合に、高さの制限に抵触する可能性がある。

現状・改正主旨

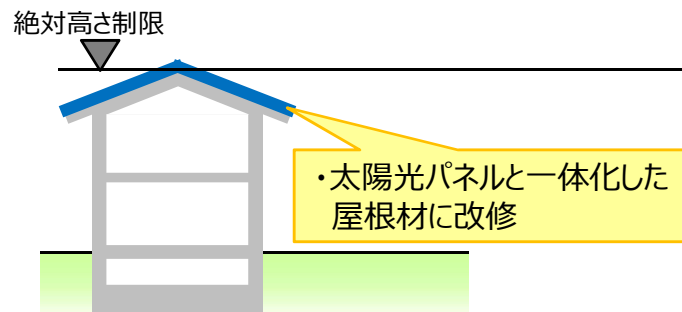
- 建築物の構造上やむを得ない場合における高さ制限に係る特例許可（法第55条第3項・法第58条第2項）の拡充にあたり、**対象となる建築物**を国土交通省令で定めることが必要。

改正概要

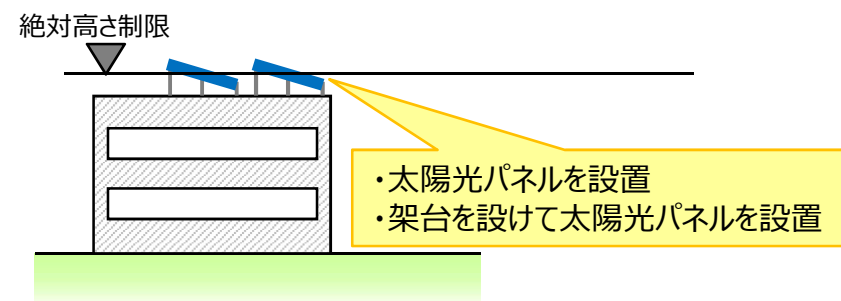
【施行日：令和5年4月1日】

- 対象となる建築物は、**①～④の工事を行う建築物**で当該工事によりその高さが法第55条第1項及び第2項（法第58条第1項）の規定による限度を超えるものとする。（いずれの工事も、その目的を達成するために**必要な最小限度のもの**でなければならない。）

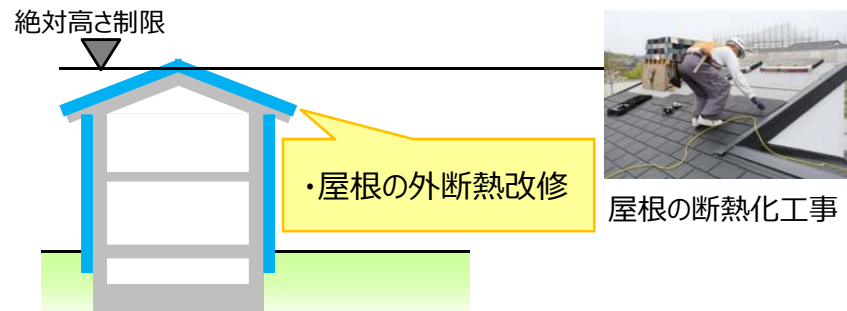
①屋根を再エネ設備として使用するための工事



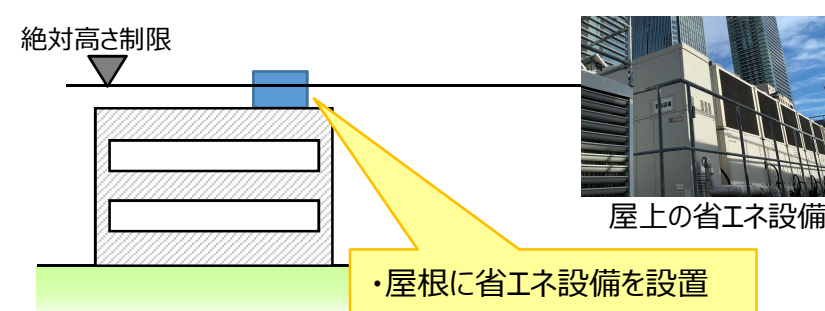
②再エネ設備を建築物の屋根に設ける工事



③省エネ性能向上のため必要な屋根に関する工事



④省エネ性能向上のため必要な設備を屋根に設ける工事



現状・改正主旨

- 機械室等に対する容積率の特例許可は、共同住宅等において高効率給湯設備等を設置する場合の活用実績が多いが、建築審査会の同意に一定の期間を要しており、手続きの円滑化が求められている。

改正概要

- 住宅及び老人ホーム等に設ける給湯設備の機械室等について容積率緩和の手続きを合理化

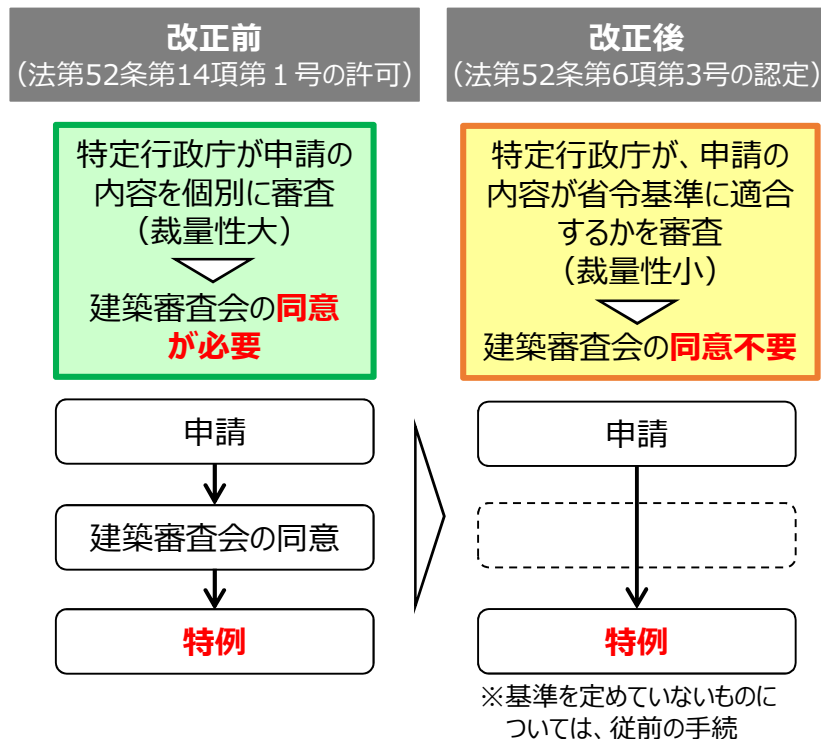
現行

建築審査会の同意を得て
特定行政庁が許可

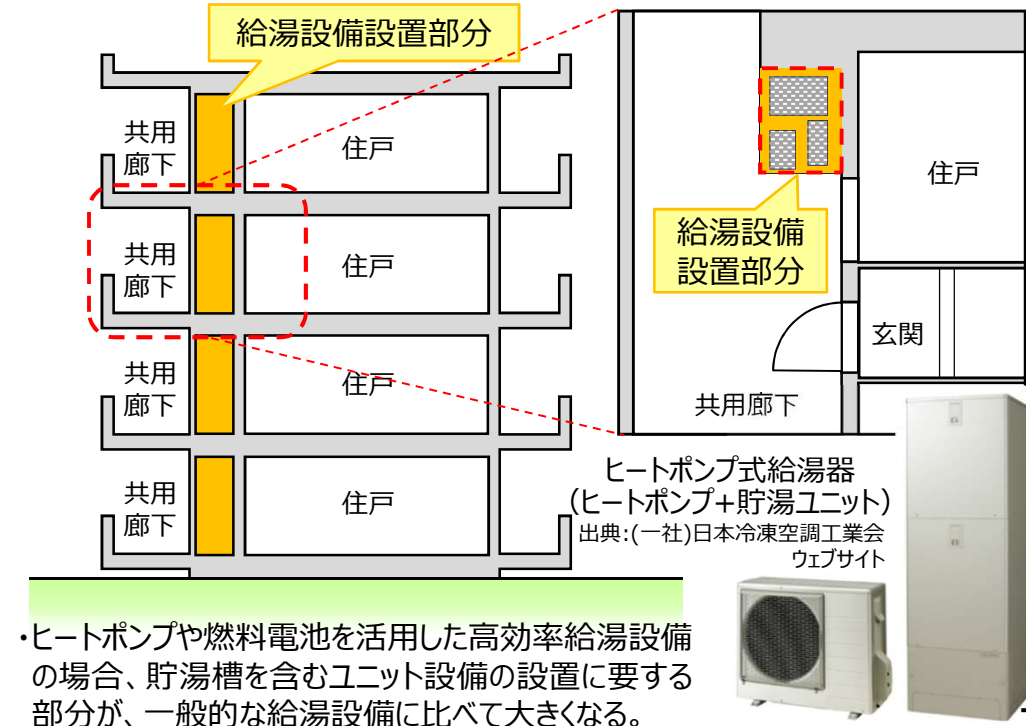
改正後

省令に定める基準に適合していれば、建築審査会の
同意なく特定行政庁が認定

<制度概要>



<認定の対象となる機械室等の部分> ※ 省令で規定予定



【建築基準法施行規則 第10条の4の4、第10条の4の5(新設)】 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設

現状・改正主旨

- 住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度（法第52条第6項第3号）の創設にあたり、**対象となる建築設備**と**認定基準**を国土交通省令で定めることが必要。

改正概要

- これまでの特例許可の実績を踏まえ、以下のように基準を設定。

【施行日：令和5年4月1日】

【対象となる建築設備】

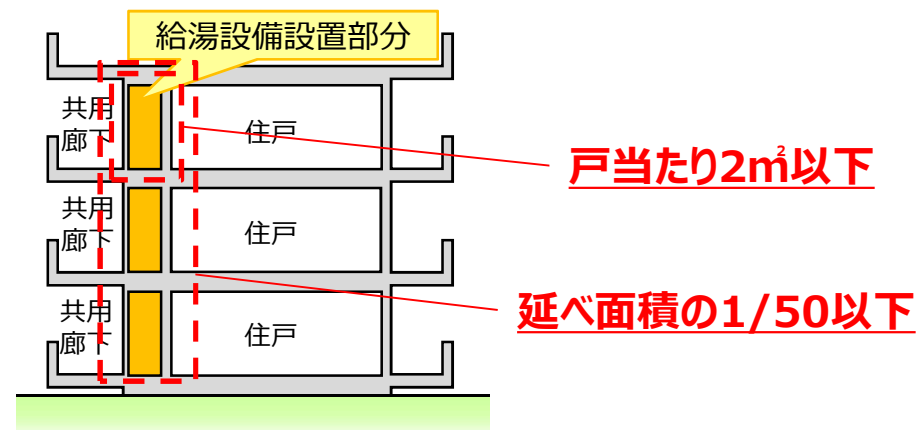
省エネ性能向上に資するものとして国土交通大臣が定める給湯設備

電気ヒートポンプ給湯機	潜熱回収型給湯機	ハイブリッド給湯機
 ヒートポンプ 貯湯槽		 潜熱回収型給湯機 ヒートポンプ 貯湯槽
燃料電池設備	コージェネレーション設備	
 発電機（燃料電池式） 貯湯槽	 発電機（ガスエンジン式） 貯湯槽	

※告示において規定。写真は各給湯設備のイメージ（メーカーHPより）

【認定基準】

- ①～④のすべてに適合すること
- ①敷地が幅員8 m以上の道路に接する
- ②敷地面積が1,000㎡以上
- ③機械室等の戸当たり床面積が2㎡以下
- ④機械室等の床面積の合計が延べ面積の1/50以下



【建築基準法第86条】 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充

現状・改正主旨

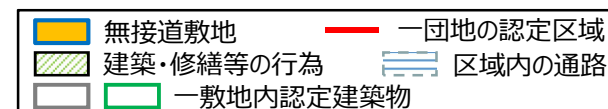
- 特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合に、一団の土地の区域を一の敷地とみなして集団規定等を適用する「一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度」は、一又は二以上の建築物の建築（新築、増築、改築、移転）が対象であるが、現行制度では、大規模修繕等は対象外。
- このため、無接道の敷地を含む一団の土地において、既存建築物の修繕等により省エネ性能の向上を図ろうとしても、制度を利用できない。

改正概要

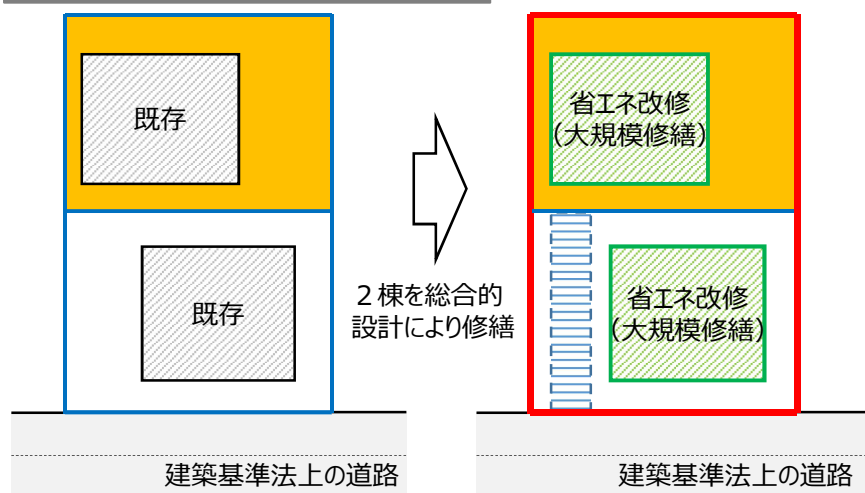
- 一団地の総合的設計制度・連担建築物設計制度における対象行為を拡充

現行 建築（新築、増築、改築、移転）
 改正後 建築（新築、増築、改築、移転）、大規模の修繕・大規模の模様替（追加）

＜大規模修繕等において安全上、防火上又は衛生上支障がない例＞

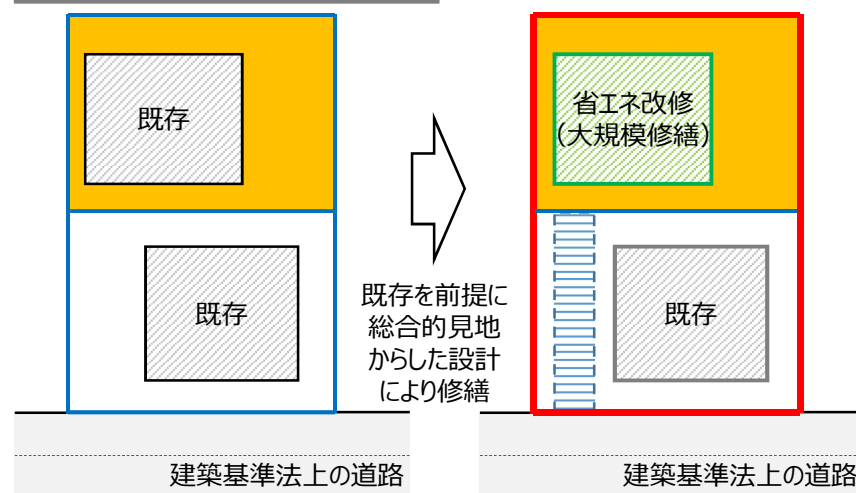


一団地の総合的設計制度の場合



・道路より奥側の建築物を含む複数の建築物を改修する際、一団地の総合的設計の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。

連担建築物設計制度の場合



・道路側の既存建築物を前提として、道路より奥側の建築物を改修する際、連担建築物の認定を受けることができれば、省エネ改修が可能。