

全住協 第319号  
令和3年2月2日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会  
事務局長 米 山 篤 史

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する  
法律の施行について（技術的助言）

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）（令和3年1月29日 国住建環第24号）  
(2) （参考）外皮性能モデル住宅のイメージ  
(3) 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3年1月29日）  
(4) （別添）ITを活用した建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律に基づく説明義務制度に係る説明実施マニュアル（令和3年1月29日 国土交通省住宅局住宅生産課）  
※(2)～(4)は全住協HPに掲載  
[https://www.zenjukyo.jp/archives/new\\_info/gyosei/data/210129advice.pdf](https://www.zenjukyo.jp/archives/new_info/gyosei/data/210129advice.pdf)

2. 参 考 H P 建築物省エネ法のページ(国土交通省HP)  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000103.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutakukentiku_house_tk4_000103.html)

3. 問 合 せ 先 (一社)全国住宅産業協会 担当 米山  
TEL 03-3511-0611

以 上

国住建環第 24 号  
令和 3 年 1 月 29 日

各建築士関係団体等の長 殿

国土交通省住宅局住宅生産課長  
(公印省略)

**建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する  
法律の施行について（技術的助言）**

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第 4 号）が令和元年 5 月 17 日に、建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の一部を改正する省令（令和 2 年経済産業省令・国土交通省令第 2 号）及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律の一部の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和 2 年国土交通省令第 75 号）が令和 2 年 9 月 4 日に公布され、令和 3 年 4 月 1 日に施行されることとなった。

については、令和 3 年 4 月 1 日に施行される改正後の建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「法」という。）、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。以下「基準省令」という。）及び建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行規則（平成 28 年国土交通省令第 5 号。以下「施行規則」という。）の運用及びその他所要の措置について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として、下記のとおり通知するので、その運用に遺漏なきようお願いする。

なお、各都道府県住宅・建築主務部局長、各指定都市住宅・建築主務部局長及び各登録建築物エネルギー消費性能判定機関の長に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

**第 1 戸建住宅のモデルを用いた簡易な評価方法の運用開始**

戸建住宅のモデルを用いた簡易な評価方法（以下「モデル住宅法」という。）の追加については、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）（令和元年 11 月 15 日付け国住建環第 151 号）第 3 1. において示しているところである。評価・説明義務制度が令和 3 年 4 月 1 日に施行されることに伴いモデル住宅法の運用を開始するので、適切に運用されたい。

このモデル住宅法において用いる基準省令第1条第1項第2号イ(2)(i)に規定する外皮性能モデル住宅（国土交通大臣が構造に応じて外皮平均熱貫流率及び冷房期の平均日射熱取得率の算出に用いるべき標準的な住宅であると認めるもの）及び同号ロ(2)に規定する一次エネルギー消費量モデル住宅（国土交通大臣が設備に応じて住宅部分の一次エネルギー消費量の算出に用いるべき標準的な住宅であると認めるもの）は、次によるものとする。

**(1) 基準省令第1条第1項第2号イ(2)(i)に規定する外皮性能モデル住宅**

- ・モデル住宅の構造は、木造、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造等（鉄筋コンクリート造、組積造その他これらに類する構造をいう。）のいずれかとする。
- ・モデル住宅は、外皮を構成する床等（外気等（外気又は外気に通じる床裏、小屋裏、天井裏その他これらに類する建築物の部分を用いる。以下同じ。）に接する床又は土間床等（地盤面をコンクリートその他これに類する材料で覆ったもの又は床裏が外気に通じないものをいう。以下同じ。）の外周部分の基礎を用いる。以下同じ。）のうち玄関等（玄関及び勝手口その他これらに類する部分を用いる。以下同じ。）の部分が土間床等の外周部分の基礎であって、かつ、次の①から④までのいずれかに該当するものとする。
  - ① 床断熱住戸（外皮を構成する床等のうち玄関等及び浴室を除いた部分が外気等に接する床である住戸を用いる。以下同じ。）であって、外皮を構成する床等のうち浴室の部分が外気等に接する床であるもの
  - ② 床断熱住戸であって、外皮を構成する床等のうち浴室の部分が土間床等の外周部分の基礎であるもの
  - ③ 床断熱住戸であって、外皮を構成する床等に浴室の部分が存在しないもの
  - ④ 基礎断熱住戸（外皮を構成する床等のうち玄関等及び浴室を除いた部分が土間床等の外周部分の基礎である住戸を用いる。）であって、外皮を構成する床等のうち浴室の部分が土間床等の外周部分の基礎であるもの
- ・モデル住宅における部位の面積及び熱橋等の長さ等は、国土技術政策総合研究所（以下「国総研」という。）及び国立研究開発法人建築研究所（以下「建研」という。）が整備した住宅の外皮の面積、温度差係数及び方位係数等を入力せず、簡易に外皮性能を算出可能とする計算支援プログラムにおける標準住戸と同等とする。
- ・モデル住宅の各部位の熱貫流率、線熱貫流率及び日射熱取得率は、それぞれ、エネルギー消費性能を評価しようとする住宅（以下「評価対象住宅」という。）の各部位の熱貫流率、線熱貫流率及び日射熱取得率のうち最も低い性能となる値とする。

**(2) 基準省令第1条第1項第2号ロ(2)に規定する一次エネルギー消費量モデル住宅**

- ・モデル住宅の外皮性能は、(1)で規定した外皮性能モデル住宅における外皮性能と同一とする。
- ・モデル住宅に設置される設備は、評価対象住宅の属する地域の区分において使用される主要な設備の中から定まるものとし、その一次エネルギー消費性能は、外皮性能、設備の種類及びその仕様に応じて定まるものとする。
- ・モデル住宅には、太陽光発電設備、太陽熱利用設備、コージェネレーション設備等のエネルギー利用効率化設備は設置されないものとする。

なお、国総研及び建研が試行版として整備している簡易計算シートにより外皮性能及び一次エネルギー消費性能を評価する方法は当該モデル住宅を用いた評価方法に該当し、当該簡易計算シートの正式版を令和3年4月1日までに公開するので適切に運用されたい。また、モデル住宅法により評価した一次エネルギー消費性能を施行規則様式第22及び第37に記載する場合、「基準省令第1条第1項第2号ロ(2)の基準」の「BEI」を簡易計算シートにより算定される「一次エネルギー消費性能のポイント」と読み替えて差し支えない。

## 第2 小規模な複合建築物の評価について

小規模な複合建築物（非住宅部分及び住宅部分を有する建築物であって、延べ面積が300㎡未満のものをいう。）のうち、その住戸の数が1であるもの（ただし、住宅部分の床面積の合計の延べ面積に対する割合が2分の1以上であり、かつ、非住宅部分の床面積の合計が50㎡以下のものに限る。）の住宅部分にあつては、次の（1）及び（2）による外皮性能及び一次エネルギー消費性能の評価方法について、評価・説明義務制度が施行される令和3年4月1日以降、基準省令第1条第1項第2号に規定する「国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法と認める方法」に該当するものとして取り扱うこととするので、適切に運用されたい。

（1）非住宅部分を含む建築物全体の外皮を対象に評価した外皮平均熱貫流率等の外皮性能が基準省令第1条第1項第2号イに適合すること。

（2）（1）における外皮性能を用いて、住宅部分を対象に評価した一次エネルギー消費性能が基準省令第1条第1項第2号ロに適合すること。

なお、（1）における外皮性能の基準値及び（2）における基準一次エネルギー消費量の算出方法は、一戸建ての住宅に準じるものとするため、留意されたい。また、当該複合建築物の非住宅部分の評価については、従前の取扱いを変更するものではないため、留意されたい。

## 第3 エネルギー消費性能に係る計算支援プログラムについて

エネルギー消費性能に係る計算支援プログラムについては、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の施行について(技術的助言)(平成29年3月15日付け国住建環第215号、国住指第4190号)において、非住宅部分に係る計算支援プログラム（以下「非住宅版プログラム」という。）として「エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）Ver.2」及び「モデル建物法入力支援ツール Ver.2」を、住宅部分に係る計算支援プログラム（以下「住宅版プログラム」という。）として「住宅・住戸の外皮性能の計算プログラム（Ver.2）」及び「エネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）Ver.2」を示しているところである。今般の改正に伴い令和3年4月1日からこれらの計算支援プログラムが Ver.3 へと更新されることとなるが、本計算支援プログラムについても建築物エネルギー消費性能基準等への適合性を確認するために必要な外皮性能、基準一次エネルギー消費量及び設計一次エネルギー消費量を算定することができるため、執務の参考とされたい。なお、Ver.2の非住宅版プログラムについては令和3年10月1日以降、Ver.2の住宅版プログラムについては令和4年4月1日以降、特別な事情を除き使用できないため、留意されたい。

住宅の外皮の面積、温度差係数及び方位係数等を入力せず、簡易に外皮性能を算出可能とす

る計算支援プログラムについては、計算支援プログラムが Ver. 3 へと更新される令和 3 年 4 月 1 日以降も基準省令第 1 条第 1 項第 2 号及び第 10 条第 2 号に規定する「国土交通大臣がエネルギー消費性能を適切に評価できる方法と認める方法」並びに建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成 24 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 119 号）I 第 2 1-2 (1) に規定する「特別な調査又は研究」に引き続き該当する。また、本計算支援プログラムは、特定建築主の新築する分譲型一戸建て規格住宅及び特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅のうち一戸建ての住宅の評価にも使用できるため、執務の参考とされたい。

#### 第 4 住宅部分における所定の試験方法によらない熱損失防止建築材料等や空気調和設備等の性能値の取扱いについて

非住宅版プログラムに入力される、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止の用に供される建築材料（以下「熱損失防止建築材料」という。）等や空気調和設備等の性能値が所定の試験方法では測定できない場合、当該性能値を登録建築物エネルギー消費性能評価機関の評価に基づく数値とすることも可能であることを建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の施行について（技術的助言）（平成 29 年 3 月 15 日付け国住建環第 215 号、国住指第 4190 号）2. (1)④1) に示しているところである。現在の省エネルギー技術の多様化に鑑み、建築物のエネルギー消費性能を算出する際に用いる住宅版プログラム等に入力される熱損失防止建築材料等や空気調和設備等の性能値についても、所定の試験方法等に基づく数値とするほか、所定の試験方法では測定できない場合においては登録建築物エネルギー消費性能評価機関の評価に基づく数値とすることも可能であるため、適切に運用されたい。

なお、建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進その他の建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準（平成 24 年経済産業省・国土交通省・環境省告示第 119 号）I に規定する基準への適合性を確認するために必要な一次エネルギー消費量及び外皮性能を算出する際に用いる計算支援プログラムに入力される熱損失防止建築材料等や空気調和設備等の性能値についても同様の取扱いであるため、留意されたい。

#### 第 5 建築物エネルギー消費性能確保計画の軽微な変更について

建築物エネルギー消費性能確保計画の軽微な変更については、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の施行について（技術的助言）（平成 29 年 3 月 15 日付け国住建環第 215 号、国住指第 4190 号）2. (1)④において示しているところである。

非住宅部分に係る軽微な変更には、2. (1)④1) から 3) までの変更が該当するが、このうち 2) イ (イ) 及び 2) ホ (ロ) について、次のとおりとするため、適切に運用されたい。

- ・ 2) イ (イ) について

- 外壁、屋根、外気に接する床若しくは窓の平均熱貫流率若しくは窓の平均日射熱取得率の増加（5%を超えない場合に限る。）又は減少

- ・ 2) ホ (ロ) について

- 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

## 第6 ITを活用した評価・説明義務制度に係る説明の実施

令和3年4月1日から施行される評価・説明義務制度に係る説明については、別添の実施マニュアルに即した形で行われるテレビ会議等のITを活用した説明についても、法第27条第1項の規定に基づく説明として取り扱うため、適切に運用されたい。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の状況等を踏まえ、建築主において必要な環境を整備することが困難である場合など、やむを得ない事情がある場合には、説明を事前に録画したメディアを送付し、質疑に関しては電話等で対応するなどの対応についても、当面の間、同項に基づく説明として取り扱うこととする。

以上

# (参考)外皮性能モデル住宅のイメージ

(令和3年1月29日付け技術的助言 国住建環第24号 第1.(1) 関連)

①			<p><b>外気等に接する床</b></p>	
②	<p><b>床断熱住戸※1</b></p>	<p>外皮を構成する床等のうち浴室の部分が</p>	<p><b>土間床等の外周部分の基礎</b></p>	
③			<p><b>存在しない</b></p>	
④	<p><b>基礎断熱住戸※2</b></p>	<p>外皮を構成する床等のうち浴室の部分が<b>土間床等の外周部分の基礎</b></p>		

※1 外皮を構成する床等のうち玄関等及び浴室を除いた部分が**外気等に接する床**である住戸のことをいう。

※2 外皮を構成する床等のうち玄関等及び浴室を除いた部分が**土間床等の外周部分の基礎**である住戸のことをいう。

※3 外皮を構成する床等のうち玄関等の部分は**土間床等の外周部分の基礎**であることを前提とする。

# 【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3年1月29日

モデル建物法の入力項目 (評価方法の変更(標準入力法やモデル建物法等)は不可)		ルートAの条件	ルートBの条件 (変更前BEIが一定以上 <sup>※</sup> であることが前提)	ルートCの条件 (再計算による基準適合が必須)	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	変更可		
	C3 計算対象建物用途		変更不可	変更不可		
	C4 計算対象室用途(集会所等のみ)		変更不可	変更不可		
	C5 計算対象面積		変更不可	変更可		
空気調和設備(外皮)	建物形状	PAL1 階数	変更不可	変更可		
		PAL2 各階の階高の合計	減少	変更可	ルートA-イ	
		PAL3 建物の外周長さ	減少	変更可	ルートA-イ	
		PAL4 非空調コア部の外周長さ	変更不可	変更可		
		PAL5 非空調コア部の方位	変更不可	変更可		
	外壁性能	PAL6 外壁面積-北	減少	変更可	ルートA-ロ	
		PAL7 外壁面積-東	減少	変更可	ルートA-ロ	
		PAL8 外壁面積-南	減少	変更可	ルートA-ロ	
		PAL9 外壁面積-西	減少	変更可	ルートA-ロ	
		PAL10 屋根面積	減少	変更可	ルートA-ロ	
		PAL11 外気に接する床の面積	減少	変更可	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	変更可	ルートB-イ(イ)(ルートB-イ(ロ)と両立不可)
	窓性能	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	変更可	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	変更可	ルートB-イ(イ)(ルートB-イ(ロ)と両立不可)
		PAL15 窓面積-外壁面(北)	変更不可		変更可	
		PAL16 窓面積-外壁面(東)	変更不可		変更可	
		PAL17 窓面積-外壁面(南)	変更不可		変更可	
		PAL18 窓面積-外壁面(西)	変更不可		変更可	
		PAL19 窓面積-屋根面	変更不可		変更可	
		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	変更可	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	変更可	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	変更可	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	変更可	ルートB-イ(イ)(ルートB-イ(ロ)と両立不可)
空気調和設備(空調)	熱源	全体 AC0 空気調和設備の評価	変更不可	変更可		
		AC1 主たる熱源機種(冷房)	変更不可	変更可		
		AC2 個別熱源比率(冷房)	変更不可	変更可		
		AC3 熱源容量(冷房)の入力方法	変更不可	変更可		
		AC4 床面積あたりの熱源容量(冷房)	変更不可	変更可		
		AC5 熱源効率(冷房)の入力方法	変更不可	変更可		
		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	変更可	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	変更可		
		AC8 個別熱源比率(暖房)	変更不可	変更可		
		AC9 熱源容量(暖房)の入力方法	変更不可	変更可		
		AC10 床面積あたりの熱源容量(暖房)	変更不可	変更可		
		AC11 熱源効率(暖房)の入力方法	変更不可	変更可		
	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	変更可	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	変更可		
		AC14 全熱交換効率	変更不可	変更可		
		AC15 自動換気切替機能	「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ	
		AC16 予熱時外気取入れ停止の有無	変更不可	変更可		
搬送制御		AC17 二次ポンプの変流量制御	変更不可	変更可		
	AC18 空調機の変風量制御	変更不可	変更可			
機械換気設備	機械室 便所	全体 V0 機械換気設備の評価	変更不可	変更可		
		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 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)(同用途のルート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 送風量制御の有無	「無」から「有」への変更	変更可	ルートA-ハ	
V7 計算対象床面積	変更不可	5%を超えない増加	変更可	ルートB-ロ(ロ)(同用途のルートB-ロ(イ)と両立不可)		
照明設備	用途1 用途2 用途3	全体 L0 照明設備の評価	変更不可	変更可		
		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			
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-ニ	
	HW4 配管保温仕様	保温仕様の良くなる(探管→保温仕様または3→保温仕様1)変更	変更可	ルートA-ハ		
HW5 節湯器具	「無」から「節湯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			
	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. 交流増速制御等 1/20 2. 可変電圧可変周波数制御方式(回生なし) 1/40 3. 可変電圧可変周波数制御方式(回生あり) 1/45		
太陽光発電設備	パネル毎	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-ニ	
		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-ニ	
		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-ニ ルートB-ホ(イ)(同パネルのルートB-ホ(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	変更不可	30度を超えない変更	変更可	ルートB-ホ(ロ)(同パネルのルートB-ホ(イ)と両立不可)
		PV8 パネルの設置傾斜角	変更不可	10度を超えない変更	変更可	ルートB-ホ(ロ)(同パネルのルートB-ホ(イ)と両立不可)

※ 変更前の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を除く。)が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を除く。)に比較し10%以上少ないこと  
 注意) コージェネレーション設備に係る変更については、ルートA及びルートBの適用は不可(ルートCのみ適用可能)



## 【参考 軽微な変更の各ルートについて】

黒字部分：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の施行について（技術的助言）（平成29年3月15日付け国住建環第215号） 2. (1) ④の抜粋

下線部分：建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令の一部を改正する省令の規定による共同住宅のモデルを用いた簡易な評価方法の運用等について（技術的助言）（令和2年3月31日付け国住建環第274号） 第4の抜粋

赤字部分：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）（令和3年1月29日付け国住建環第24号） 第5の抜粋

### 1) 建築物のエネルギー消費性能を向上させる変更（ルートA）

次のイからニまでの変更が該当する。

- イ 建築物の高さ又は外周長の減少
- ロ 外壁、屋根又は外気に接する床の面積の減少
- ハ 空調設備等の効率の向上又は損失の低下となる変更（制御方法等の変更を含む。）
- ニ エネルギーの効率的利用を図ることのでき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（ルートB）

変更前の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を除く。）が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を除く。）に比較し10%以上少ない建築物エネルギー消費性能確保計画に係る変更のうち、次のイからホまでの変更が該当する。

#### イ 空調設備

次の（イ）又は（ロ）のいずれかに該当し、これ以外の事項についてエネルギー消費性能が低下しない変更。

（イ）外壁、屋根、外気に接する床若しくは窓の平均熱貫流率若しくは窓の平均日射熱取得率の増加（5%を超えない場合に限る。）又は減少

（ロ）熱源機器の平均効率の10%を超えない低下

#### ロ 機械換気設備

一次エネルギー消費量の算定対象となる室用途毎に、（イ）又は（ロ）のいずれかに該当し、これ以外の事項についてエネルギー消費性能が低下しない変更。

（イ）送風機の電動機出力の10%を超えない増加

（ロ）一次エネルギー消費量の算定対象となる床面積の5%を超えない増加（室用途が駐車場又は厨房である場合に限る。）

#### ハ 照明設備

一次エネルギー消費量の算定対象となる室用途毎に、単位床面積あたりの照明設備の消費電力の10%を超えない増加に該当し、これ以外の事項についてエネルギー消費性能が低下しない変更。

#### ニ 給湯設備

一次エネルギー消費量の算定対象となる湯の使用用途毎に、給湯設備の平均効率の10%を超えない低下に該当し、これ以外の事項についてエネルギー消費性能が低下しない変更。

#### ホ 太陽光発電設備

次の（イ）又は（ロ）のいずれかに該当し、これ以外の事項についてエネルギー消費性能が低下しない変更。

（イ）太陽電池アレイのシステム容量の2%を超えない減少

（ロ）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

### 3) 建築物のエネルギー消費性能に係る計算により、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（次のイからハマまでのいずれかに該当する変更を除く。）（ルートC）

#### イ 建築物の用途の変更

ロ 基準省令第1条第1項第1号の基準を適用する場合における同号イの基準からロの基準への変更又はロの基準からイの基準への変更

ハ 基準省令第1条第1項第1号ロの基準を適用する場合における一次エネルギー消費量モデル建築物の変更

ニ 基準省令第1条第1項第1号イ又はロの規定による省エネ基準への適合の確認からBEST省エネツール（誘導基準認定ツール）を活用した省エネ性能を有することの確認への変更及び同ツールを活用した省エネ性能を有することの確認から同号イ又はロの規定による省エネ基準への適合の確認への変更

別添

I Tを活用した  
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く  
説明義務制度に係る説明実施マニュアル

令和3年1月29日

国土交通省住宅局住宅生産課

## I Tを活用した

### 建築物のエネルギー消費性能の向上のための法律に基づく

### 説明義務制度に係る説明実施マニュアル

## 目次

1. I Tを活用した説明の概要.....	2
2. I Tを活用した説明において建築士が行うべきこと.....	3
(1) I Tを活用した説明の実施において遵守すべき事項 .....	3
(2) I Tを活用した説明の実施において留意すべき事項 .....	8
(3) 個人情報保護法・情報管理に関する対応.....	9
3. I Tを活用した説明で必要とされる I T環境.....	10
(1) 機器について .....	10
(2) インターネット回線について .....	10
(3) ソフトウェア等について .....	11

## 1. I Tを活用した説明の概要

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）第 27 条において、建築士は、小規模建築物の建築に係る設計を行うときは、当該小規模建築物の建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）への適合性について評価を行うとともに、当該設計の委託をした建築主に対し、評価の結果について、書面を交付して説明しなければならない旨規定されています。

本規定については、対面により説明を実施することのほか、テレビ会議等の I Tを活用して説明を実施することも可能です。ただし、I Tを活用して説明を実施する場合であっても、説明にかかる紛争等を事前に防止するためには、対面により説明を実施する場合と同様に、省エネ基準への適否等が的確に示されることが必要です。

このため、本実施マニュアルでは、I Tを活用して実施する説明を、対面による説明と同様に、建築物省エネ法第 27 条に定める説明として取り扱うために必要となる要件として、以下の 6 つの要件について解説します。また、I Tを活用して説明を実施する上での留意点や必要と考えられる I T環境について解説します。

- ①建築主の意向確認・事前同意
- ②建築主の I T環境の事前確認
- ③説明書の事前送付
- ④ I Tを活用した説明の開始前の建築主の準備の確認
- ⑤建築主の本人確認
- ⑥建築士免許証等の確認

## 2. ITを活用した説明において建築士が行うべきこと

### (1) ITを活用した説明の実施において遵守すべき事項

#### ① 建築主の意向確認・事前同意

建築士又はその補助者は、省エネ基準への適合性等の説明は、対面による方法か、ITを活用した方法か、建築主がその希望・ニーズに応じて適切に選択できるよう、建築主の意向を事前に確認し、ITを活用した方法により実施することの同意を得る必要があります。

意向の確認の手法についての定めはありませんが、トラブル防止の観点から、書面やメール等の記録として残る方法で事前同意を得る必要があります。

#### ② 建築主のIT環境の事前確認

ITを活用した説明では、「その内容を十分に理解できる程度に、映像を視認でき、かつ、音声を聞き取ることができるとともに、双方向でやりとりできる環境において実施していること」が重要となります。

そのため、建築士又はその補助者は、ITを活用した説明の実施に当たっては、ITを活用した説明で求められるやり取りが十分可能なIT環境を、建築主が用意できることを確認する必要があります。なお、具体的なIT機器やサービスに関する仕様等は定めていません。

また、あわせてITを活用した説明を実施する日時を確認します。

表1 建築主のIT環境についての確認項目・内容(例)

確認項目	確認内容
・建築主のIT環境が、建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に対応可能であること。	・建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等に建築主のIT環境が対応していない場合には、ITを活用した説明が実施できないため、建築主が利用を予定する端末やインターネット回線等について確認する。
・建築士が利用を予定するテレビ会議等のソフトウェア等の	・ITを活用した説明で使用するテレビ会議等のソフトウェア等によっては、アカウント等の取得が必要となる場合もあるため、建築士は、

利用に必要なアカウント等 <sup>1</sup> を建築主が有していること（建築士が利用者のアカウントを用意する場合には、確認不要）。	建築主のアカウント等の有無について確認する。
・建築主が「3. ITを活用した説明で必要とされるIT環境」で示す要件を満たす機器等を利用すること。	・建築主の情報ツールが「3. ITを活用した説明で必要とされるIT環境」で示す要件を満たすことを、建築士は確認する。

### ③ 説明書の事前送付

ITを活用した説明は、建築主の手元に、説明を実施する際に交付する書面（建築物省エネ法第27条第1項に規定する書面。以下「説明書」という。）がある状態で行われることが必要です。そのため、建築士又はその補助者は、説明の実施に先立ち、建築主に説明書を書面で事前に送付している必要があります。（電子メール等によりPDF<sup>2</sup>ファイル等による説明書の交付を別途行うことは可能ですが、書面での事前送付が必要です。なお、書面での事前送付は郵送に限りません。）

### ④ ITを活用した説明の開始前の建築主の準備の確認

ITを活用した説明を実施する日時において、建築士又はその補助者は、ITを活用した説明の開始前に、今から建築主が説明書を確認しながら説明を受けることができる状態にあること及びITを活用した説明を実施するためのIT環境が整っているかを確認することが必要です。確認後、建築士は適切なIT環境の下、建築主とテレビ会議等を開始します。

具体的には、建築士又はその補助者はITを活用した説明の実施に際して、以下の確認を行います。

- ・ 建築主の映像や音声を、建築士側の端末等で確認できること
- ・ 建築士側の映像や音声を、建築主の端末で確認できること

<sup>1</sup> 例えば、Skype（米Microsoft社の登録商標）やLINE（LINE株式会社の登録商標）のビデオ通話サービス等を利用する場合が該当。

<sup>2</sup> PDFとは、Adobe Systems社によって開発された、電子文書のためのフォーマットのことを指します。

・ 建築主に事前に送付している説明書が、建築主の手元に書面であること

なお、双方の端末が接続していることを確認するためには、あらかじめ、準備の確認・接続の時間を事前に協議して決めておくほか、映像の視認又は音声の聞き取りができない状況が生じた場合の連絡手段として、ITを活用した説明に用いるソフトウェア以外での連絡手段も確保しておくことが考えられます。

表2 端末における表示等に関して建築主に確認する内容（例）

表示内容	確認する内容
建築士又はその補助者が、建築主に確認する内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築士側の映像が明瞭に視認できること (例えば、建築士の表情が判別できる等)</li><li>・ 建築士側の映像が動画として視認できること (例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)</li><li>・ 建築士側の音声は明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例えば、建築士の発する音声の意味が判別できる等)</li></ul>
建築士又はその補助者が、自らのIT環境について確認する内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 建築主側の映像が明瞭に視認できること (例えば、建築主の表情が判別できる等)</li><li>・ 建築主側の映像が、動画として視認できること (例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等)</li><li>・ 建築主側の音声は明瞭に聞き取れ、内容が判別できること (例えば、建築主の発する音声の意味が判別できる等)</li></ul>

#### ⑤ 建築主の本人確認

建築主本人であることは説明における前提であるため、建築士はITを活用した説明に際し、テレビ会議等の画面上で建築主が本人であることを確認することが必要です。

具体的には、建築士はITを活用した説明の開始前に、テレビ会議等の画面上で公的な身分証明書（運転免許証等）や第三者が発行した身分証（社員証等）で、建築主が本人であることを確認することが考えられます。

#### ⑥ 建築士免許証等の提示

建築士は、I Tを活用した説明の開始前に、テレビ会議等の画面上で建築士免許証等を提示し、建築主が建築士免許証等を視認し、その資格を確認することが必要です。これは、建築士ではない者が説明をすることや、建築士の名義貸しをすることを防止する観点で重要です。

建築士は、建築主のテレビ会議等の画面上に表示されている建築士免許証等の氏名を、建築主に読み上げてもらうこと等により、建築主が視認できていることを確認します。

また、建築士免許証の場合には、建築士は建築主に、建築士の画面上の顔と建築士免許証の写真の顔と比べ、同一人物であることを確認してもらいます。写真付きの建築士免許証を持っていない場合は、例えば、公的な身分証明書（運転免許証等）や、第三者が発行した身分証（社員証等）を併せて提示します。

なお、画面に表示させる建築士免許証等については、顔写真、氏名及び登録番号等で足り、生年月日、本籍地欄については、建築士の個人情報保護の観点から、シールを貼ることも差し支えありません。

#### ⑦ I Tを活用した説明の実施について（省エネ基準への適合性等の説明）

建築士はテレビ会議等を利用してI Tを活用した説明を実施する際には、以下に沿って実施する必要があります。

##### a) 説明を項目ごとに分けて実施

建築士は、説明を項目ごとに分け、その都度建築主の理解度等を確認し、質問の時間を設けるなど配慮することが必要です。また、その際必要に応じて資料の画面共有を中断し、双方で表情を確認しつつ行う必要があります。

##### b) 説明を中断した場合

I Tを活用した説明を実施している途中で、何らかの理由で映像の視認や音声の聞き取りに支障が生じた場合には、建築士はI Tを活用した説明を中断し、その支障となっている原因を把握して、支障がない状況にしてから、I Tを活用した説明を再開してください。

なお、I Tを活用した説明を中断した場合、建築主の希望・ニーズによって、残りの部分を対面による説明に切り替える対応も可能です。

##### c) 説明終了後

建築士は、説明が終わった際に、説明内容に理解できない部分はなかったか、説明



に問題はなかったか、音声や映像が途切れることがなかったか等について、必ず建築主に確認を行い、建築主が適切に理解できるまで説明を行う必要があります。

なお、b)と同様に、建築主の希望・ニーズによって、対面による説明に切り替える対応も可能です。

## (2) ITを活用した説明の実施において留意すべき事項

### ○録画・録音への対応

ITを活用した説明の実施状況について、録画・録音により記録を残すことは、トラブルが発生したときの解決手段として有効と考えられますが、説明には、建築士や建築主の個人情報が含まれている場合がありますので、プライバシーに十分に配慮することが必要です。また、ITを活用した説明の実施の記録については、断片的に記録されたり、編集されたりすることによって、本来実施された内容と異なる記録が残るケースも想定されます。

そのため、建築士は、録画・録音を行う場合には、以下のような対応が適切であると考えられます。

- ・ITを活用した説明の実施中の状況について、録画・録音をする場合には、事前に利用目的を可能な限り明らかにして、建築士と建築主の双方了解のもとで必要な範囲で行う。

なお、建築主側の映像・音声の録画・録音については、建築主のプライバシーに最大限配慮し、原則として避けることとする。

- ・説明の実施途中で、録画・録音をすることが不適切であると判断される情報が含まれる場合（例えば、説明の関係者の機微情報等が含まれる場合等）については、適宜、録画・録音を中断する旨を建築主にも伝え、必要に応じて録画・録音の再開を行う。
- ・建築士が録画・録音により記録を残す場合、建築主の求めに応じて、その複製を提供する。

なお、建築士が取得した録画・録音記録については、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に則った管理が必要となり、ITを活用した説明以外で取得した個人情報と併せて、適切な管理を行うことが求められます。

### (3) 個人情報保護法・情報管理に関する対応

I Tを活用した説明の実施によって得た情報の中には建築主等の個人情報が含まれるため、建築士は適切に管理する必要があります。なお、個人情報の取扱いは、

- ・個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）

等に基づく必要があります。

建築士が、建築主から、個人情報の利用目的等に関する同意の取得、またはこれに関連する通知・公表等を行っている場合、その効果は建築主のみに生じます。そこで、I Tを活用した説明を実施している際に、例えば建築主以外の方が参加した場合には、その方についても同様に、利用目的等に関する同意の取得や公表等の内容の確認をしてもらうことが求められます。

建築士が取得した録画・録音記録については、建築士が行う個人情報の管理と同様に扱うこととなります。したがって、保存期間についても、原則として他の建築主の情報と同様に対応することとなります。ただし、録画・録音記録を取得する趣旨が、建築主とのトラブル回避が目的である場合には、録画・録音記録を廃棄することで、建築主が不測の損害を被らないよう、留意する必要があります。

なお、録画・録音に関しては、建築主が録画・録音記録の取得を希望する場合があります。また、建築士の承諾を得ないで、建築主が一方的に録画・録音するケースもあります。そのため、事前に建築士から建築主に対し、建築士や建築主等の個人情報が含まれている場合があることから、同意を得ないで録画・録音することは適切ではない旨の説明をすることが望ましいと考えられます。

### 3. I Tを活用した説明で必要とされるI T環境

I Tを活用した説明で必要とされるI T環境については、一定の機能を有していることが求められています。ここではその具体的な考え方について紹介します。

#### (1) 機器について

I Tを活用した説明で用いられるテレビ会議等については、建築士事務所等に設置されたテレビ会議システム、パソコン、タブレット端末等を利用したテレビ会議等、様々な方法によることが想定されます。求められる機能を満たすため、I Tを活用した説明に使用する機器は少なくとも以下の点に留意する必要があります。

##### ① 端末

I Tを活用した説明を実施する端末（パソコン、タブレット端末、スマートフォン）や使用するOSの種類については、特定のものである必要はありません。

また、I Tを活用した説明においては、インターネットに接続して端末を利用する機会が多いため、セキュリティを確保する必要があります。

##### ② 画面・カメラ

I Tを活用した説明において使用するディスプレイ等の画面については、大きさや機能、解像度等について一定の性能が必要となります。特に建築主の画面については、建築士免許証等を確認できることが必要ですので、建築士免許証等に記載されている文字が確認できる程度の大きさや、拡大機能、解像度等が必要です。また、カメラの性能についても同様です。

##### ③ マイク・音響機器

I Tを活用した説明において使用するマイクについては、建築士及び建築主の音声の内容を判別するのに十分な性能を有する必要があります。また、音響機器についても、説明や質問等の内容が判別できる十分な性能を有する必要があります。

#### (2) インターネット回線について

I Tを活用した説明において使用するインターネット回線については、ブロードバンド回線が想定されますが、以下の要件が必要です。

- ・ 建築士及び建築主が動画及び音声を一体的な一連のものとして送受信できること  
（例えば、静止画の状態が数秒続くことが連続することが生じない等）。
- ・ 説明の開始から終了の間、継続して維持できること

### (3) ソフトウェア等について

ITを活用した説明を実施する場合に、テレビ会議等の機能を持つソフトウェアやサービスを利用することが必要となります。いずれのサービスを利用する場合でも双方向でやりとりできるIT環境において実施する必要があります。

表3 ITを活用した説明で利用されるテレビ会議等のサービス（例）

種類	サービスの概要
テレビ会議サービス型 (メッセージングアプリを含む)	テレビ会議の機能を提供するもの。メッセージングアプリの機能として、動画通信サービスが含まれているものも含む。利用に当たっては、アカウント取得や設定等を行う必要がある場合がある。 例： Webex Meetings、Microsoft Teams、Zoom、Skype、Google Meet、LINE、Slack、Chatwork
テレビ電話サービス型	電話の機能として、ビデオ通話サービスを提供するもの。利用者側で行う設定はほとんどない。同じキャリアやサービスを利用する必要がある。最も簡単に利用できる反面、機能も最も限定される。 例： 各キャリア提供テレビ電話サービス、Facetime

- ※ Webex Meetings は米シスコシステムズ社の登録商標
- ※ Microsoft Teams は米 Microsoft 社の登録商標
- ※ Zoom は米 Zoom ビデオコミュニケーションズ社の登録商標
- ※ Skype は米 Microsoft 社の登録商標
- ※ Google Meet は米 Google LLC 社の登録商標
- ※ LINE は LINE 株式会社の登録商標
- ※ Slack は米 Slack 社の登録商標
- ※ Chatwork は Chatwork 株式会社の登録商標
- ※ Facetime は米 Apple 社の登録商標