

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 を改正する法律の一部の施行に伴う関係政省令の整備について

1. 背景

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。以下「改正法」という。)が令和4年6月 17 日に公布されたところ、改正法附則第1条第3号に掲げる規定の施行等に伴い、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令(平成 28 年政令第8号。以下「建築物省エネ法施行令」という。)、建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「基準法施行令」という。)をはじめとした関係する政省令について、所要の改正を行う。

2. 改正の概要

I. 政令案関係

i. 建築物省エネ法施行令の改正

(1) 特定共同住宅等建築主等の新築する分譲型規格共同住宅等の住戸の数(建築物省エネ法施行令第9条関係)

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)第 28 条第2項の規定に基づき政令で定める住戸の数は、1,000 戸とする。

(2) その他所要の規定の整備を行う。

ii. 基準法施行令の改正

(1) 面積、高さ等の算定方法(基準法施行令第2条関係)

階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分について、建築物の高さに算入する場合(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。)として、改正後の建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。)第 58 条第2項に規定する高さを算定する場合を追加し、5メートルまでは建築物の高さに算入しない場合として、基準法第 55 条第3項に規定する高さを算定する場合を追加することとする。

(2) 居室の採光(基準法施行令第 19 条関係)

住宅の居住のための居室に関する基準法第 28 条第 1 項の政令で定める割合(居室の床面積に対する採光に有効な窓その他の開口部の面積の割合)は、原則として7分の1とするとともに、国土交通大臣が定める基準に従い、照明設備の設置等の措置が講じられているときは、7分の1から 10 分の1までの範囲内におい

て国土交通大臣が別に定める割合とすることとする。

(3) 容積率既存不適格建築物の増改築を許容する範囲(基準法施行令第137条の8関係)

既存不適格建築物について、下記の範囲内で増築又は改築を行う場合には、容積率規制を適用しないこととする。

- ① 増築又は改築に係る部分が増築又は改築後においてエレベーターの昇降路の部分(当該エレベーターの設置に付随して設けられる共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分を含む。)、改正法により新設された基準法第52条第6項第3号の規定による認定を受けた機械室等の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分又は宅配ボックス設置部分となること。
- ② 増築前におけるエレベーターの昇降路の部分、共同住宅又は老人ホーム等の共用の廊下又は階段の用に供する部分、改正法により新設された基準法第52条第6項第3号の規定による認定を受けた機械室等の部分、自動車車庫等部分、備蓄倉庫部分、蓄電池設置部分、自家発電設備設置部分、貯水槽設置部分及び宅配ボックス設置部分以外の部分の床面積の合計が基準時における当該部分の床面積の合計を超えないものであること。
- ③ 増築又は改築後における自動車車庫等部分の床面積の合計、備蓄倉庫部分の床面積の合計、蓄電池設置部分の床面積の合計、自家発電設備設置部分の床面積の合計、貯水槽設置部分の床面積の合計又は宅配ボックス設置部分の床面積の合計が、基準法施行令第2条第3項各号に掲げる建築物の部分の区分に応じ、増築又は改築後における当該建築物の床面積の合計に当該各号に定める割合を乗じて得た面積を超えないものであること。

※ 新たに緩和の対象となるのは下線部

(4) その他所要の規定の整備を行う。

iii. 宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)の改正

(1) 法令に基づく許可等の処分及び法令に基づく制限の追加(宅地建物取引業法施行令第2条の5・第3条関係)

宅地建物取引業法施行令第2条の5各号において列挙する法令に基づく許可等の処分及び同令第3条第1項各号において列挙する法令に基づく制限として、改正法による改正後の基準法第55条第3項及び第58条第2項に基づく許可並びに基準法第52条第6項第3号に基づく認定を追加することとする。

(2) その他所要の規定の整備を行う。

iv. 不動産特定共同事業法施行令(平成6年政令第 413 号)の改正

(1) 法令に基づく許可等の処分の追加(不動産特定共同事業法施行令第7条関係)

不動産特定共同事業法施行令第7条各号において列挙する法令に基づく許可等の処分として、改正法による改正後の基準法第 55 条第3項及び第 58 条第2項に基づく許可並びに基準法第 52 条第6項第3号に基づく認定を追加することとする。

(2) その他所要の規定の整備を行う。

II. 省令案関係

i. 建築基準法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「規則」という。)の改正

(1) 建築確認申請時の添付書類の追加(規則第1条の3関係)

- ① 建築確認申請時の提出書類について、改正法により新設された建築基準関係規定の審査に必要な書類の追加を行うこととする。
- ② 他法令に基づく基準法の特例制度の適用がある建築物の建築確認に際して建築主事が建築主に提出を求めることができる図書として、当該特例制度の適用があることを証する書面等を新たに位置づけることとする。

(2) 容積率の算定の基礎となる延べ面積に不算入となる機械室等について(新設)

- ① 基準法第 52 条第6項第3号の国土交通省令で定める建築設備は、一定の要件※に該当する機械室等に設ける給湯設備とする。

※ 当該給湯設備が設けられる機械室等の床面積の合計の同一敷地内の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きいこと。

- ② 基準法第 52 条第6項第3号の国土交通省令で定める機械室等に関する基準は、次に掲げるものとする。
 - ・その敷地が幅員8メートル以上の道路に接する建築物に設けられるものであること。
 - ・その敷地面積が 1,000 平方メートル以上の建築物に設けられるものであること。
 - ・当該機械室等の床面積の合計を居住部分(住宅にあつては住戸をいい、老人ホーム等にあつては入居者ごとの専用部分をいう。)の数の合計で除して得た面積が2平方メートル以下であること。
 - ・当該機械室等の床面積の合計が建築物の延べ面積の 50 分の1以下であること。

(3) 容積率制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物について(新設)

基準法第 52 条第 14 項第3号の国土交通省令で定める建築物は、次に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその容積率が基準法第 52 条第1項から第9項までの規定による限度を超えるものとする。

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な外壁に関する工事

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要なひさしを設ける工事
- ・再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な外壁に関する工事

(4) 建蔽率制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物について(新設)

基準法第 53 条第5項第4号の国土交通省令で定める建築物は、(3)に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその建蔽率が基準法第 53 条第1項から第3項までの規定による限度を超えるものとする。

(5) 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さ制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物について(新設)

基準法第 55 条第3項の国土交通省令で定める建築物は、次に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその高さが基準法第 55 条第1項及び第2項の規定による限度を超えるものとする。

- ・再生可能エネルギー源の利用に資する設備の設置のため必要な屋根に関する工事
- ・再生可能エネルギー源の利用に資する設備を建築物の屋上に設ける工事
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な屋根に関する工事
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上のため必要な空気調和設備その他の建築設備を建築物の屋上に設ける工事

(6) 高度地区内における建築物の高さ制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物について(新設)

基準法第 58 条第2項の国土交通省令で定める建築物は、(5)に掲げる工事を行う建築物で当該工事によりその高さが基準法第 58 条第1項の規定による限度を超えるものとする。

※ なお、(3)～(6)の工事は、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こととする。

(7) その他所要の規定の整備を行う。

ii. その他の国土交通省関係省令において、所要の規定の整備を行う。

3. 今後のスケジュール(予定)

公布:令和4年 11 月頃

施行:令和5年4月1日