

1. 説明義務制度について

1.1 説明義務制度のねらい

戸建住宅や小規模なオフィスビル・店舗等の建築主は、一般的に、建物の省エネ性能を高めることに関心があると考えられるものの、省エネに関する知識を十分に持っているとは限らないことから、専門的な知見を有する建築士から具体的な説明を聞いて初めて省エネに対する意識が高まるという特徴があります（図1）。また、竣工後は建築主自らがその建物を使用することが多いという特徴もあります。

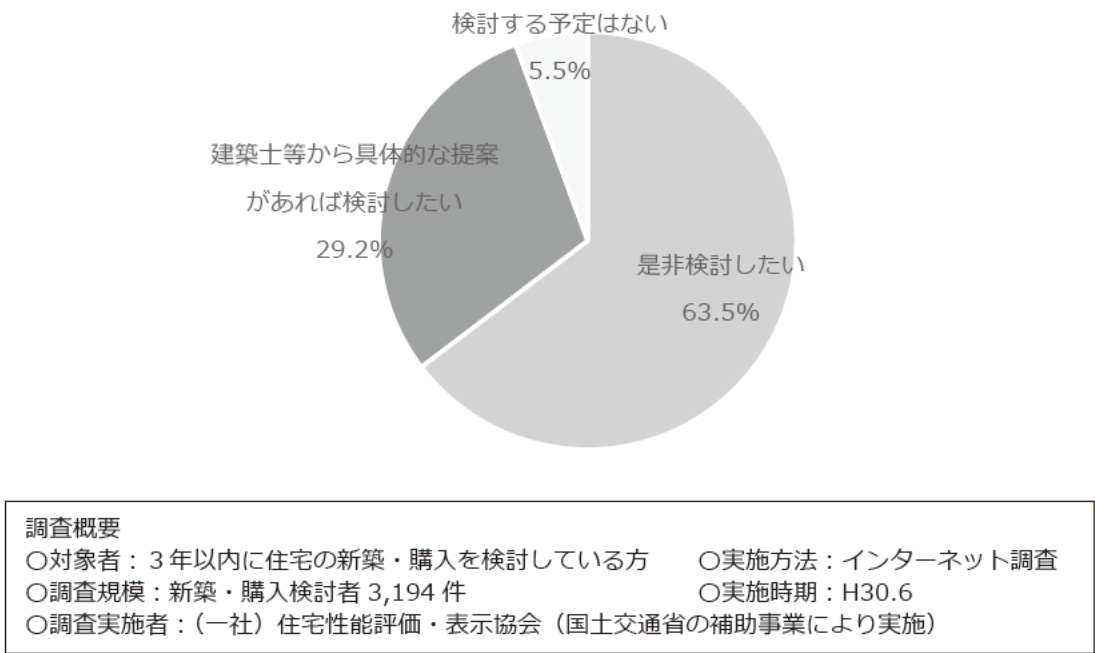


図1 住宅の新築・購入時の省エネ性能の検討の意向

説明義務制度は、建築士から建築主に対する説明を通じて、建築主の省エネに対する理解を促すとともに、自らが使用することとなる建物の省エネ性能を高めようという気持ちをもってもらうことに制度のねらいがあります。

このため、説明義務制度においては、単に建物の省エネ基準への適合性を確認し、その結果を建築主に伝えるだけでなく、あらかじめ省エネの必要性や効果について情報提供を行うことが重要となります。

1.2 説明義務制度の対象

説明義務制度は、床面積※の合計が 300 m²未満の建築物（住宅、非住宅建築物及び複合建築物のいずれも対象です）について行う新築及び増改築が対象となります。

※ 建築物省エネ法施行令第 4 条第 1 項で定義する開放性を有する部分を除いた床面積になります。

ただし、以下の建築物については適用除外とされています。（詳細については、法第 18 条、令第 7 条等をご確認下さい。）

- ・居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより、空気調和設備を設ける必要がないことが想定される用途に供する建築物（畜舎や自動車車庫など）
- ・保存のための措置等により省エネ基準に適合させることが困難な建築物（文化財指定された建築物など）
- ・仮設建築物（建築基準法第 85 条に規定する仮設建築物）

また、10m²以下※の建築物の新築、増改築の規模が 300m²以上※又は 10m²以下※の増改築は対象とはなりません。

※ いずれも開放性のある部分を除いた床面積により判断します

なお、説明義務制度は、制度の施行予定日である令和 3 年 4 月 1 日以降に建築士が委託を受けた建築物の設計が対象となります。

2. 評価・説明の進め方

2.1 説明義務制度の4STEP

説明義務制度は、次の4つのステップで進めることが考えられます。

STEP 1 情報提供（省エネの必要性・効果の情報提供）

STEP 2 評価・説明の実施に関する建築主の意思確認

STEP 3 設計を行う住宅・建築物の省エネ性能の評価

STEP 4 設計を行う住宅・建築物の建築主への評価結果の説明

それぞれのステップの内容を詳しく解説します。

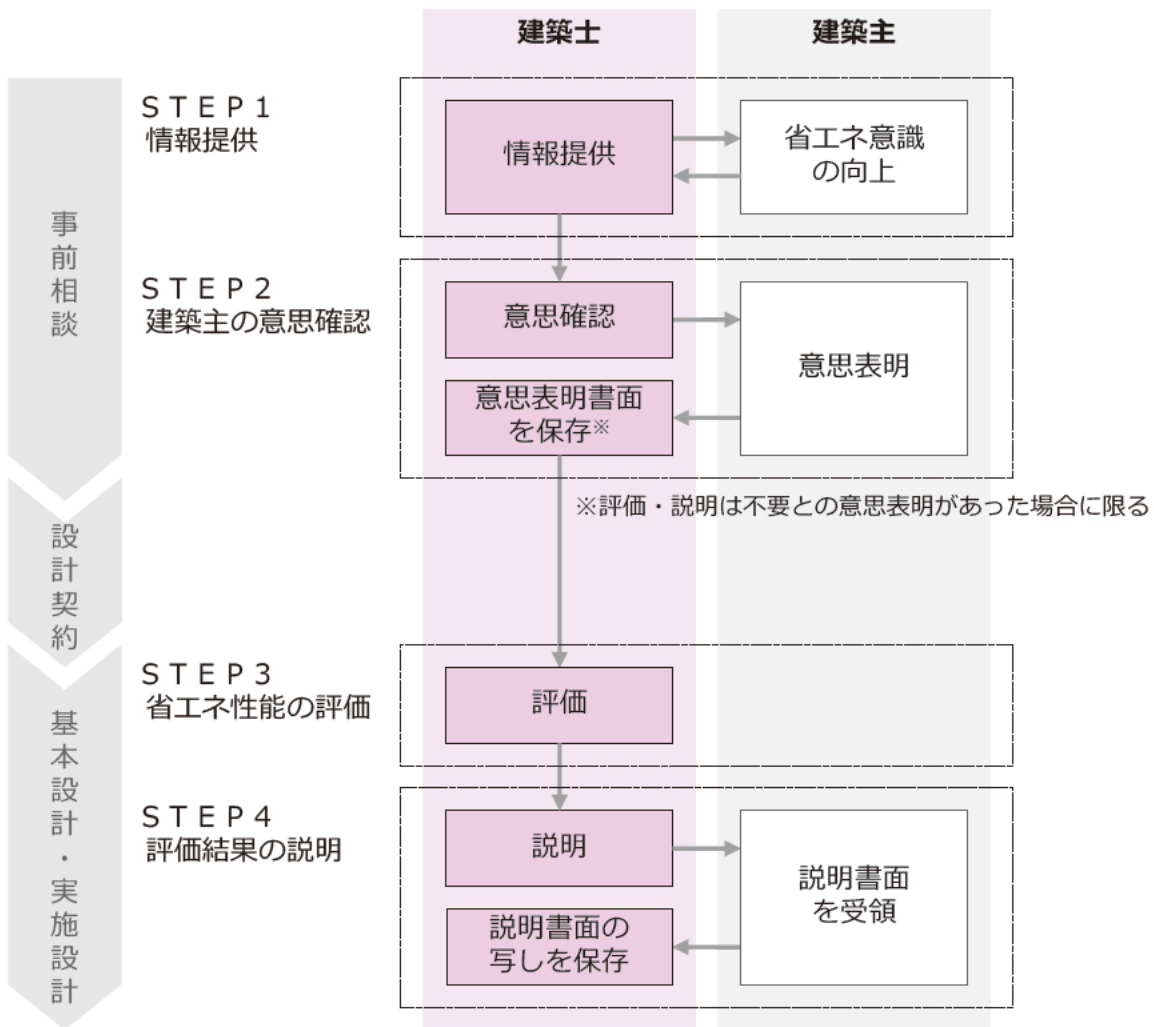


図 2.1.1 説明義務制度の4つのステップ

STEP 1 情報提供（省エネの必要性・効果の情報提供）

（基本的な考え方）

「1.1 説明義務制度のねらい」で説明したとおり、説明義務制度においては、建築士から建築主に対して省エネの必要性や効果について情報提供を行うことを通じて、建築主の省エネに対する意識の向上につなげることが重要となります。

このため、説明義務制度の内容のほか、省エネの必要性や効果について、当該建築物の設計に従事することとなる建築士（以下単に「建築士」という。）から建築主に対してあらかじめ情報提供することが重要です。

情報提供の具体的な内容については、「3. 建築主に対して情報提供することが考えられる内容の例」で具体的に例示します。また、情報提供を行うに当たっては、国土交通省等が作成したチラシやリーフレット（「4. 参考」を参照ください。）を活用することも考えられます。

なお、省エネの必要性等の情報提供に合わせて、

- ・評価や説明を実施する場合、省エネ性能の計算等に費用が必要となること
- ・省エネ性能の計算の際に採用する計算方法によって、計算の精度や必要となる費用が異なること
- ・省エネ性能向上のための工事等に係る費用や工期が必要となること
- ・省エネ性能を維持するためには建物の完成後も適切なメンテナンスやそのための費用が必要となること

等についても情報提供を行い、建築主の理解を得ておくことも重要です。

（情報提供を行う時期）

情報提供を行う時期については、いつまでに行わなければならないという決まりはありませんが、建築主が希望する省エネ性能等は設計内容に大きく関係するため、事前相談の段階など、できるだけ早い段階で行っておくことが重要です。また、後述するように、STEP 1 の情報提供とSTEP 2 の意思確認を一体的に行うことも考えられます。

STEP 2 評価・説明の実施に関する建築主の意思確認

(基本的な考え方)

説明義務制度においては、建築士は、設計の委託契約を結んだ建築主に対して、省エネ基準への適否について評価を行った上で、その結果を説明する必要があります。

その際、評価・説明の実施に関する建築主の意思に応じて、後述の書面の作成や保存が必要となります。このため、評価・説明の要否について、あらかじめ建築主の意思を確認しておく必要があります。また、この意思確認と併せて、省エネ計算の実施に当たり採用する計算方法、評価の時期や回数のほか、設計変更があった場合の評価・説明の扱いについても説明を行い、合意を得ておくことが重要です。

(意思確認を行う時期)

建築主の意思確認を行う時期については、いつまでに行わなければならないという決まりはありませんが、評価や説明を行うタイミングなど設計のプロセスのほか、評価等に要する費用等にも関係するため、設計契約前の事前相談の段階や建築士法に基づく重要事項説明を行う際にSTEP 1の省エネの必要性や効果の情報提供と併せて行うなど、できるだけ早い段階で行うことが重要です。

(評価・説明は不要であることを表明する書面の作成・保存)

建築主が評価・説明は不要であるとの意思を表明する場合には、建築主はその旨を記載した書面(以下「意思表示書面」という。)を作成し、建築士に提出する必要があります。また、建築士が受領した当該書面は、建築士法に基づく保存図書として、建築士事務所の開設者が建築士事務所に15年間保存する必要があります。

なお、建築主が評価・説明を希望する場合には、意思表示書面の作成の必要はありません(この場合、STEP 4において、建築士が説明に用いた書面の写しを建築士事務所に保存することとなります。)

また、建築主が評価・説明を希望しない場合であっても、トラブルを避ける観点から、STEP 1において、省エネの必要性や効果を十分に説明し、建築主の理解を得ておくことが重要です。

(参考様式) STEP 1の 情報提供とSTEP 2の 意思確認を併せて行うためのリーフレット
(表面)

※令和2年7月現在実施中のパブリックコメントの内容をもとに作成したものであり、今後、パブリックコメントの結果を踏まえて内容が変更になる可能性があります。

イメージ

快適・安心に暮らす 省エネ住宅のススメ


省エネ住宅とは

省エネ性能に関する2つの基準

1 住まいの熱を快適にコントロールできること!

屋根・外壁・窓などの断熱の性能に関する基準があります。
(外皮基準)


屋根や壁を断熱材や高断熱窓でくるんで、魔法瓶のような構造にするんですね



2 住まいのエネルギーを賢く使えること!

暖冷房、換気、給湯、照明など住宅で使うエネルギー消費量に関する基準があります。
(一次エネルギー消費量基準)


高効率のエアコンや給湯器、LED照明にして、エネルギーを上手に使うんですね!



省エネ住宅のメリット


メリット① 環境&家計に優しい

省エネ性能の高い家電や照明、効率の良い給湯器など最新の機器・設備を導入することでエネルギーの使用を削減でき、環境も家計もプラスに。また、太陽光発電などでエネルギーを作り出せば、さらに省エネです。




メリット③ 毎日の健康な暮らしを

断熱性能が高く暖かい住宅は、ヒートショックの防止、高血圧症の防止など、住まい手の健康作りにつながります。




メリット② 一年中快適な空間に

断熱性能が高いと部屋の中が均一に同じ温度に保たれ、一年中、24時間快適に過ごすことができます。



メリット④ 災害時も頼りに

太陽光発電システムや家庭用蓄電池などを備えておけば、停電時や災害時など、もしもの時に頼りになります。



6

28

(裏面)

※令和2年7月現在実施中のパブリックコメントの内容をもとに作成したものであり、今後、パブリックコメントの結果を踏まえて内容が変更になる可能性があります。

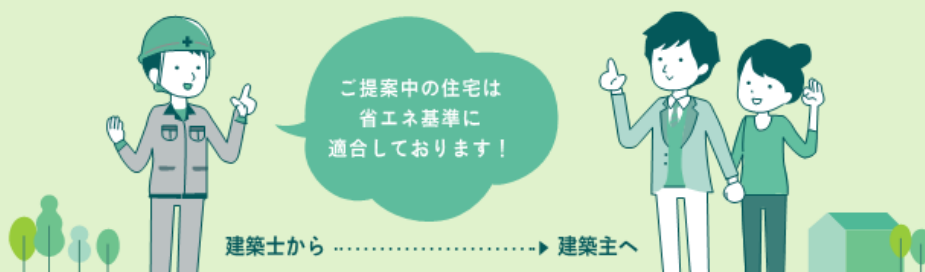
イメージ

説明義務制度とは

建築士は、300㎡未満の住宅を設計する際に、建築主に対して省エネ基準への適合性等について書面を交付して説明することが建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律で義務付けられています。

建築主は、建てようとする住宅について、省エネ基準に適合するよう努力義務が課せられています。建築士からの説明を聞いて、省エネ基準に適合する住宅を目指しましょう。

※建築主が説明を希望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。



説明内容

- ① 省エネ基準への適否
- ② (省エネ基準に適合していない場合)省エネ性能確保のための措置の内容

省エネ基準への適合を希望します 氏名

建築士からの評価及び説明を希望しない場合には、以下についてご記入下さい。

年 月 日

建築士の氏名 _____ 殿

_____ 建築士 _____ 登録 第 _____ 号

建築主の氏名 _____

建築物の地名及び地番 _____

評価及び説明を要しません

2

説明義務制度について

～コラム1～ 建築主が求める省エネ水準に関する意向確認

省エネに関する水準には、建築物省エネ法で定められた省エネ基準のほかに、省エネ基準より高い民間の水準として、住宅の水準である ZEH^{※1} (Net Zero Energy House) や HEAT20 の G1～G3 グレード^{※2} や非住宅建築物の水準である ZEB^{※3} (Net Zero Energy Building) などがあります。

説明義務制度に基づく意思確認の際には、省エネ基準への適合について建築主の意向を確認するほか、質の高いストックの形成に向け、これらの水準を満たすようなさらに高い省エネ性能の建築物とすることを希望するかなど、建築主の求める省エネ性能についても確認しておくことも考えられます。

※1 ZEHロードマップ検討委員会策定

※2 2020年を見据えた住宅の高断熱化技術開発委員会策定

※3 ZEBロードマップ検討委員会策定

～コラム2～ 設計段階における建築主とのコミュニケーション

建築士は、建築主が求める省エネ性能を踏まえて設計を進めることとなりますが、建物の省エネ性能は、建築主が希望するプラン・空間や住まい方・使い方、コスト等とも密接に関係します。建築主は、これらのバランスを踏まえて最終的にどの程度の省エネ水準の建物とするかを定めるため、建築主と設計内容の打ち合わせを行う際に、省エネ性能についても意識しながら打ち合わせを行うなど、設計の途中段階においても省エネに関して緊密にコミュニケーションを図ることが重要です。

STEP 3 省エネ性能の評価

(基本的な考え方)

STEP 2で建築主の意思を確認した上で、建築士は設計する建物について、省エネ性能を計算し、省エネ基準に適合しているかどうかについて評価(=省エネ性能を計算した結果が省エネ基準に適合しているか否かの確認)を行います。建物の具体的な省エネ性能の計算方法については、他の講習会テキスト等をご参照ください。

なお、増改築を行う場合の評価は、当該増改築に関する部分のみを評価するのではなく、建物全体について省エネ基準への適否を評価することに注意が必要です。

この際、既存部分の断熱材の使用状況や設備の性能が不明であるために、増改築後の建物全体の省エネ性能を計算することが困難である場合には、既存部分の建設時期や増改築の内容・規模等を総合的に勘案し、増改築後も省エネ基準に適合することが困難であるとして省エネ基準に不適合であると評価することも考えられます。また、住宅の場合、増改築を行う部分については説明できるよう、増改築を行った部分の仕様規定(H28国土交通省告示第265号)への適合性について整理しておくことも考えられます。

また、併用住宅や複合建築物の評価は、住宅部分と非住宅部分について個別に省エネ基準への適合性を判断するのではなく、1つの建物として省エネ基準への適合性を判断することに注意が必要です。

気候風土適応住宅の評価は、設計する住宅が気候風土適応住宅の要件に適合しているか否かを建築士が判断した上で、気候風土適応住宅の基準に基づき評価を行うことに注意が必要です。

(省エネ性能の評価を行う時期)

説明義務制度に基づく省エネ性能の評価については、実施設計がある程度進み、省エネ性能に影響する設計が概ねまとまった段階で行うことが考えられます。

その際の、省エネ性能の計算については、建築士自らが実施するほか、省エネ性能の計算を専門に行う外部の事業者へ委託することも考えられます。ただし、外部の事業者へ省エネ性能の計算を委託する場合であっても、評価については、委託業者による計算結果を踏まえて建築士の責任において行う必要があります。

～コラム3～ 省エネ基準に関する留意点

住宅や建築物の省エネ基準は地域の区分に応じて設定されていますが、地域の区分は2019年11月に見直しが行われています。このため、設計する建物の建設地の最新の地域の区分を確認しておくことが重要です。

そのほか、建築物省エネ法では、地方公共団体がその地域の気候・風土の特殊性を踏まえて独自に省エネ基準を強化することができることとされているため、設計する建物を建設する地域の省エネ基準が強化されていないかを確認する必要があります。

～コラム4～ 増改築を行う場合の基準

増改築を行う場合の評価は、増改築を行う部分だけではなく、当該建物全体について省エネ基準への適否を評価する必要があります。

その際、既存の住宅や建築物の増改築を行う場合に適用される省エネ基準は、新築する場合の基準と異なること、また、増改築を行う住宅や建築物が2016年4月1日時点で存在していたか否かによって異なることに注意が必要です。

表 増改築を行う場合の省エネ基準

		増改築を行う住宅・建築物が 2016.4.1時点で	
		存在する場合	存在しない場合
建築物	BEI※	1.1	1.0
住宅	外皮基準	一次エネ基準に 適合する場合に 限り、適用され ない	適用される
	BEI※	1.1	1.0

$$\text{※BEI} = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）}}{\text{基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く）}}$$

～コラム5～ 併用住宅の場合の評価

併用住宅の場合、住宅部分と非住宅部分のそれぞれについて省エネ性能の計算を行った上で、次のいずれかに適合することを確認することになります。

- ・「非住宅部分が非住宅の省エネ基準に適合」かつ「住宅部分が住宅の省エネ基準に適合」
- ・「非住宅部分と住宅部分の設計一次エネルギー消費量の合計が非住宅部分と住宅部分の基準一次エネルギー消費量の合計を超えない」かつ「住宅部分が住宅の外皮基準に適合」

～コラム6～ 気候風土適応住宅の場合の基準

伝統的構法を採用している住宅については、断熱化が困難な両面真壁の土塗壁等の仕様を採用していることにより、一般的に、省エネ基準への適合が困難な場合があります。

一方で、こうした伝統的構法の住宅は、通風・日射の活用や制御、地域の建築材料の採用、地域で培われてきた住まい方への配慮といった、地域の気候・風土を踏まえた工夫の採用により、優れた居住環境を有しています。

こうした住まいづくりの重要性に配慮し、建築物省エネ法においては、地域の気候及び風土に応じた住宅（気候風土適応住宅）については、説明義務制度の適用にあたり、省エネ基準を一部合理化しています。

この気候風土適応住宅の要件については、建築物省エネ法において規定されているほか、所管行政庁がその地域の自然的社会的条件の特殊性に応じて要件を定める場合もあるため、住宅を建設する地域の要件がどのようなになっているかを確認する必要があります。

表 気候風土適応住宅の場合の省エネ基準

外皮基準	適用除外
一次エネルギー消費量	一般的な住宅で導入されている設備（標準設備）の採用により基準を満たせる水準に合理化

STEP 4 評価結果を建築主へ説明

(基本的な考え方)

建築士は、STEP 3で行った評価に基づき、

- ・省エネ基準への適否
- ・省エネ基準に適合していない場合、省エネ性能を確保するための措置

について、書面（以下「説明書面」という。）を交付して説明を行います。説明書面の例については、次ページを参照ください。

また、省エネ性能の計算を行った結果、省エネ基準に適合していない場合は、省エネ性能確保のための措置についても説明を行う必要があります。その際、建築主は省エネ基準へ適合させる努力義務があることから、その旨を説明するとともに、省エネ基準へ適合させるために必要な措置を説明し、省エネ基準に適合させることを促すことが考えられます。具体的な説明の例については、2.3を参照ください。

なお、これらの説明等については、テレビ電話等のITを活用して行うことも可能となる予定です。その場合の注意点については、コラム8を参照ください。

(説明の時期)

説明を行う時期については、建築士からの評価結果の説明を踏まえて建築主が設計内容の変更を希望する場合も考えられることなどから、当該設計の工事の着工までに余裕を持って行う必要があります。

(説明書面の保存)

説明書面は、建築士法に基づく保存図書として、建築士事務所の開設者が建築士事務所に15年間保存する必要があります。このため、建築主に対して書面を交付して説明を行った上で、説明書面の写しを保存することになります。なお、評価の根拠となる省エネ性能の計算書等については、保存図書の対象とはなっていません。

これらの書面は、都道府県等による建築士事務所への立ち入り検査の際に、意思表示書面や説明書面が保存されているかについても検査の対象となり、保存されていない場合には、建築士法に基づく処分の対象となる可能性があります。

(説明書面の例1) 省エネ基準に適合している場合

※ 令和2年7月現在実施中のパブリックコメントの内容をもとに作成したものであり、今後、パブリックコメントの結果等を踏まえて内容が変更になる可能性があります。

参考様式
イメージ

省エネ基準への適合性に関する説明書

年 月 日

_____ 様

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第27条第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、事実と相違ありません。

[建築物に関する事項]

地名・地番： ●●県●●市●●1丁目2番34

建築物エネルギー消費性能基準への適合性：

適合

不適合

建築物エネルギー消費性能の確保のためとるべき措置：

[建築士に関する事項]

氏名： _____

資格： _____ 建築士 _____ 登録第 _____ 号

[建築士事務所に関する事項]

名称： _____

所在地： _____

区分(一級、二級、木造)： _____ 建築士事務所

(備考)

2

説明義務制度について

(説明書面の例2) 省エネ基準に適合していない場合

※ 令和2年7月現在実施中のパブリックコメントの内容をもとに作成したものであり、今後、パブリックコメントの結果等を踏まえて内容が変更になる可能性があります。

参考様式
イメージ

省エネ基準への適合性に関する説明書

年 月 日

_____ 様

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第27条第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、事実と相違ありません。

[建築物に関する事項]

地名・地番： ●●県●●市●●1丁目2番34

建築物エネルギー消費性能基準への適合性：

適合

不適合

建築物エネルギー消費性能の確保のためとるべき措置：

1階居間の窓ガラスを〇〇に変えることが考えられます。

[建築士に関する事項]

氏名： _____

資格： _____ 建築士 _____ 登録第 _____ 号

[建築士事務所に関する事項]

名称： _____

所在地： _____

区分(一級、二級、木造)： _____ 建築士事務所

(備考)

(増改築を行う場合の説明)

STEP 3で説明したとおり、増改築を行う場合であっても、建物全体について省エネ基準への適否を評価した上で、その結果を説明する必要があります。

ただし、部分的な増改築を行う場合には、住宅・建築物全体を省エネ基準に適合させることが難しいケースもあるため、その場合には、増改築を行った部分は仕様規定に適合しているなど、増改築部分の改善状況などについても併せて説明を行うことが必要と考えられます。

(気候風土適応住宅に該当する場合の説明)

設計する戸建住宅等が気候風土適応住宅に該当する場合には、建築主への説明の際に、省エネ基準への適否等に加えて、当該住宅が気候風土適応住宅に該当することについても書面に記載し、説明を行うようにしましょう。

その際、気候風土適応住宅の趣旨や合理化される省エネ基準の内容、気候風土適応住宅の要件のうちどれに該当するのかについても合わせて説明するようにしましょう。

～コラム7～ 備考欄の活用

説明書面には、次のような項目などについても記載して説明を行い、建築主の理解を深めることが考えられます。

- ・外皮平均熱貫流率 (U_A 値)、冷房期の平均日射熱取得率 (η_{AC} 値)、BEIなどの省エネルギー性能値の意味や計算結果
- ・省エネ計算の実施に当たり採用した計算方法
- ・省エネ計算の結果について、住宅性能表示制度の設計性能評価やBELSなどの第三者機関による審査のほか、低炭素建築物新築等認定、省エネ性能向上計画認定を受けている場合又は受ける予定がある場合はその旨 (評価書や認定書等を添付する)
- ・省エネ基準に適合していない場合は、適合させるために必要な措置とそのコスト

(説明書面の例3) 増改築を行う場合

※ 令和2年7月現在実施中のパブリックコメントの内容をもとに作成したものであり、今後、パブリックコメントの結果等を踏まえて内容が変更になる可能性があります。

参考様式
イメージ

省エネ基準への適合性に関する説明書

年 月 日

_____ 様

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第27条第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、事実と相違ありません。

[建築物に関する事項]

地名・地番： ●●県●●市●●1丁目2番34

建築物エネルギー消費性能基準への適合性：

適合

不適合

建築物エネルギー消費性能の確保のためとるべき措置：
既存部分の外壁や設備の改修が必要です。

[建築士に関する事項]

氏名： _____

資格： _____ 建築士 _____ 登録第 _____ 号

[建築士事務所に関する事項]

名称： _____

所在地： _____

区分(一級、二級、木造)： _____ 建築士事務所

(備考)

増築部分の外壁及び窓は仕様基準に適合しています。

(説明書面の例4) 気候風土適応住宅の場合

※ 令和2年7月現在実施中のパブリックコメントの内容をもとに作成したものであり、今後、パブリックコメントの結果等を踏まえて内容が変更になる可能性があります。

参考様式
イメージ

省エネ基準への適合性に関する説明書

年 月 日

_____ 様

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第27条第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、事実と相違ありません。

[建築物に関する事項]

地名・地番： ●●県●●市●●1丁目2番34

建築物エネルギー消費性能基準への適合性：

適合

不適合

建築物エネルギー消費性能の確保のためとるべき措置：

[建築士に関する事項]

氏名： _____

資格： _____ 建築士 _____ 登録第 _____ 号

[建築士事務所に関する事項]

名称： _____

所在地： _____

区分(一級、二級、木造)： _____ 建築士事務所

(備考)

気候風土適応住宅に該当しています。(該当している要件は別紙参照)

2

説明義務制度について

～コラム8～ ITを活用する場合の注意点

※具体的な実施方法については、今後改めてお示しする予定です。

テレビ電話や Web 会議システム等の IT を活用して説明を行う場合は、建築主との合意形成が適切に行われるよう、次の条件が遵守されている環境下で行う必要があります。

なお、IT を活用した説明を開始した後、映像が見えない、音声を聞き取ることができない状況が生じた場合には、直ちに説明を中断し、その状況が解消された後に説明を再開する必要があります。

- ①建築士及び建築主が、説明書面及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認でき、かつ、双方が発する音声を十分に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。
- ②建築士が作成した説明書面を、建築主に対してあらかじめ郵送していること。
- ③建築主が、説明書面を確認しながら説明を受けられる状態にあること、また、映像及び音声の状況について、建築士が説明を開始する前に確認していること。
- ④建築士は、テレビ会議等の開始前に、画面上で建築主が本人であることを確認すること。
また、建築士は、テレビ会議の開始前に、画面上で建築主に建築士免許証明書等を提示すること。

～コラム9～ 評価結果の説明時に併せて説明することが考えられる内容

評価結果の説明時には、省エネ基準への適否等だけでなく、以下の内容についても説明することが考えられます。

- ・新築する建物が省エネ基準に適合していない場合、適合させるために必要な措置とそのコスト
- ・オーニング、植栽等を利用した日射遮蔽など現行の省エネ基準では評価対象となっていないものの、省エネ性能向上に資する取組

～コラム 10～ 竣工・引き渡し段階の情報提供

建物の使用段階におけるエネルギー消費量を削減するためには、省エネ性能の高い建物を建築するだけでなく、その使用段階においてもエネルギー消費量削減に配慮した使い方が重要となります。

このため、建物の竣工・引き渡しの段階において、自然風を用いた温度管理、設備の省エネにつながる使い方の工夫など、建物の使い方や住まい方についてアドバイスすることも重要です。

また、将来の増改築や建物の売買の際に設計仕様や省エネ基準への適合状況が分かるよう、竣工時の設計図書や説明書面を適切に保存しておくよう促すことも重要です。

～コラム 11～ 使用開始後のエネルギーの使用状況の点検

建物を建築主に引き渡し、実際に建物が使われ始めた後も、建築士が建築主に建物の使い方や住まい方について聞き取りを行い、改善策をアドバイスすることは、建築主の気づきにつながるため、建物のエネルギー消費量を削減する上で有効です。また、点検を通じて得られた建築主の使い方や住まい方は、その後の設計において省エネを考える上でヒントにもなります。

2.2 説明を行った後に計画変更が生じた場合の対応

説明義務制度は、建築士から建築主に対して、設計する建物の省エネ性能等について説明を行うことを通じて、建築主の行動変容を促すことをねらいとした制度であるため、建築主に対して説明を行った後、設計変更が生じるたびに改めて評価・説明を行う必要はありません。

ただし、当初の説明において省エネ基準に適合していると説明していたものの、設計変更により省エネ基準に適合しなくなる場合には、省エネ基準に適合させたいという建築主の意向に沿わない設計となる可能性があるため、再度説明を行うようにしましょう。

2.3 省エネ性能を高めるための措置の例

設計した建物が省エネ基準に適合していない場合に、建築主に対して説明を行う省エネ性能を確保するための措置の例をお示しします。ここでお示ししている措置はあくまで一例であるため、実際の評価・説明のプロセスにおいては計画内容に応じた措置を検討し、説明を行うことになります。

2.3.1 建材や設備の変更による措置

(断熱性能を高める措置)

- ・ 同じ種類の断熱材を使用して性能が高くなるように変更する
(例) 外壁に使用している断熱材の厚さを〇〇から●●に大きくする。
- ・ 断熱性能の高い別の種類の断熱材に変更する
(例) 外壁に使用している断熱材を〇〇から●●に変更する。
- ・ 断熱性能の高い窓に変更する
(例) 1階のリビングに設置された窓を〇〇から●●に変更する。

(日射遮蔽性能を高める措置)

- ・ 日射遮蔽性能の高い窓に変更する
(例) 1階のリビングに設置された窓を〇〇から●●に変更する。
- ・ ひさしを設置する
(例) 1階のリビングに設置された窓にひさしを設置する。

(一次エネルギー消費性能を高める措置)

- ・ エネルギー効率の高い設備に変更する
(例) 従来型給湯器を潜熱回収型給湯器に変更する。
電気ヒーター給湯機を電気ヒートポンプ給湯機に変更する。
白熱灯をLEDに変更する。
- ・ 再生可能エネルギーを利用する
(例) 太陽光発電設備を設置する。

(既存の住宅・建築物を増改築する際の措置)

- ・ 既存部分の外皮や設備の省エネ改修
(例) 既存部分の外壁の断熱改修を行う。
既存部分の空調設備を入れ替える。

2.3.2 精度の高い計算の実施

- ・精度の高い計算方法に変更する

(例) モデル住宅法ではなく、標準計算ルートや簡易計算ルート（住戸の外皮の面積等を用いずに外皮性能を評価する方法）で計算する。

～コラム 12～ 外皮性能と一次エネルギー消費量

建物の省エネ性能を高める上で、外皮性能を高めることは有効な方法の一つです。

その一方で、寒冷地において日射熱取得率の小さな窓を使用することにより日射の取得量が減り、暖房負荷が大きくなる場合があるほか、蒸暑地において断熱性能の高い断熱材を使用することにより建物内に入った熱が建物外へ逃げづらくなり、冷房負荷が大きくなる場合もあります。

このため、建物の省エネ性能を高める上では、単に断熱性能や日射遮蔽性能の高い建材を使用するだけでなく、それによる一次エネルギー消費量への影響も踏まえて、総合的に計画することが重要です。

2.4 進め方の具体的な例

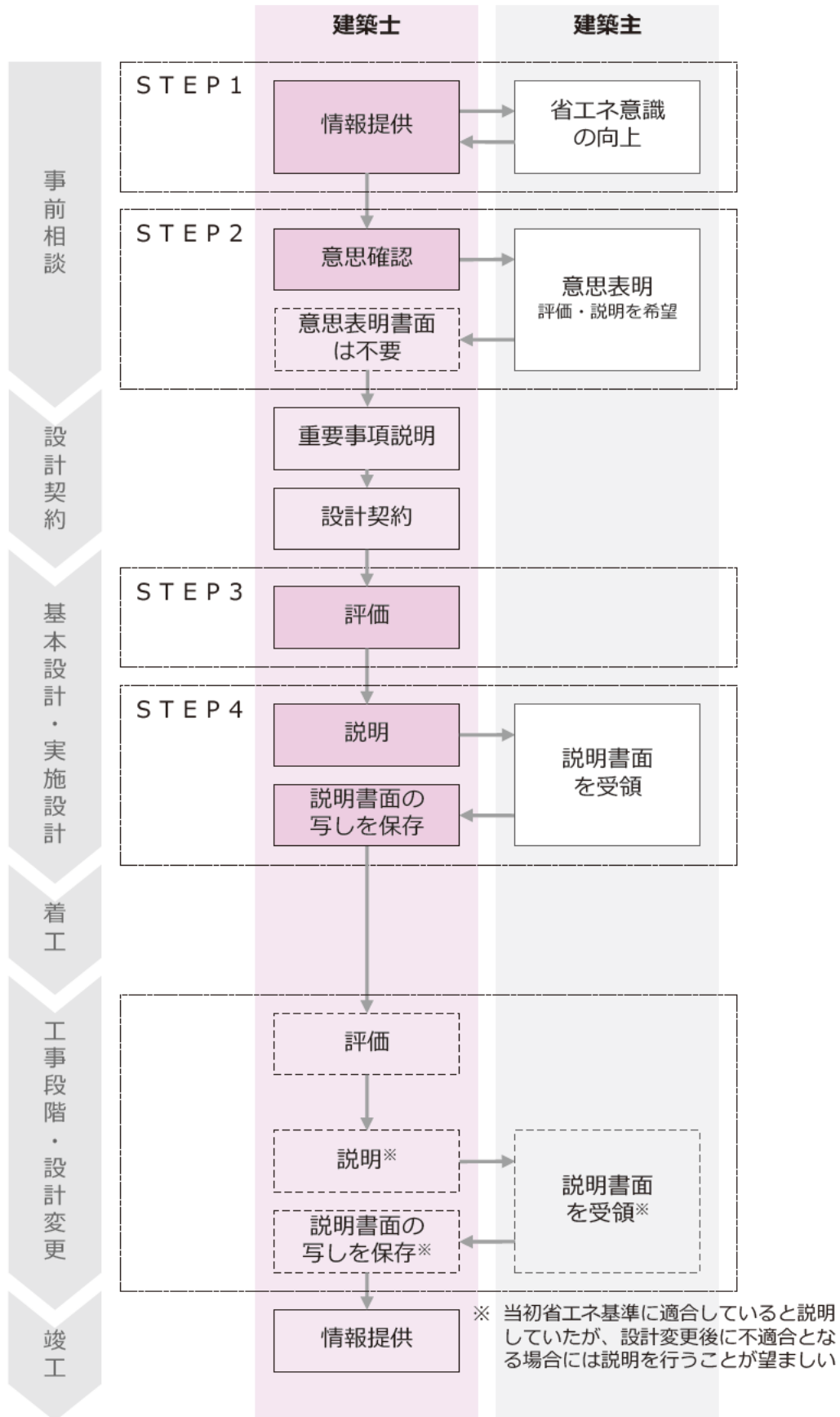
説明義務制度に基づいて、情報提供や評価・説明を行う場合の進め方の具体的な例を示します。必ずしもここに示した例の通りに進める必要はありませんが、説明義務制度を実施する際の参考にしてください。

なお、以下のような説明方法は、法令に反するおそれがあります。

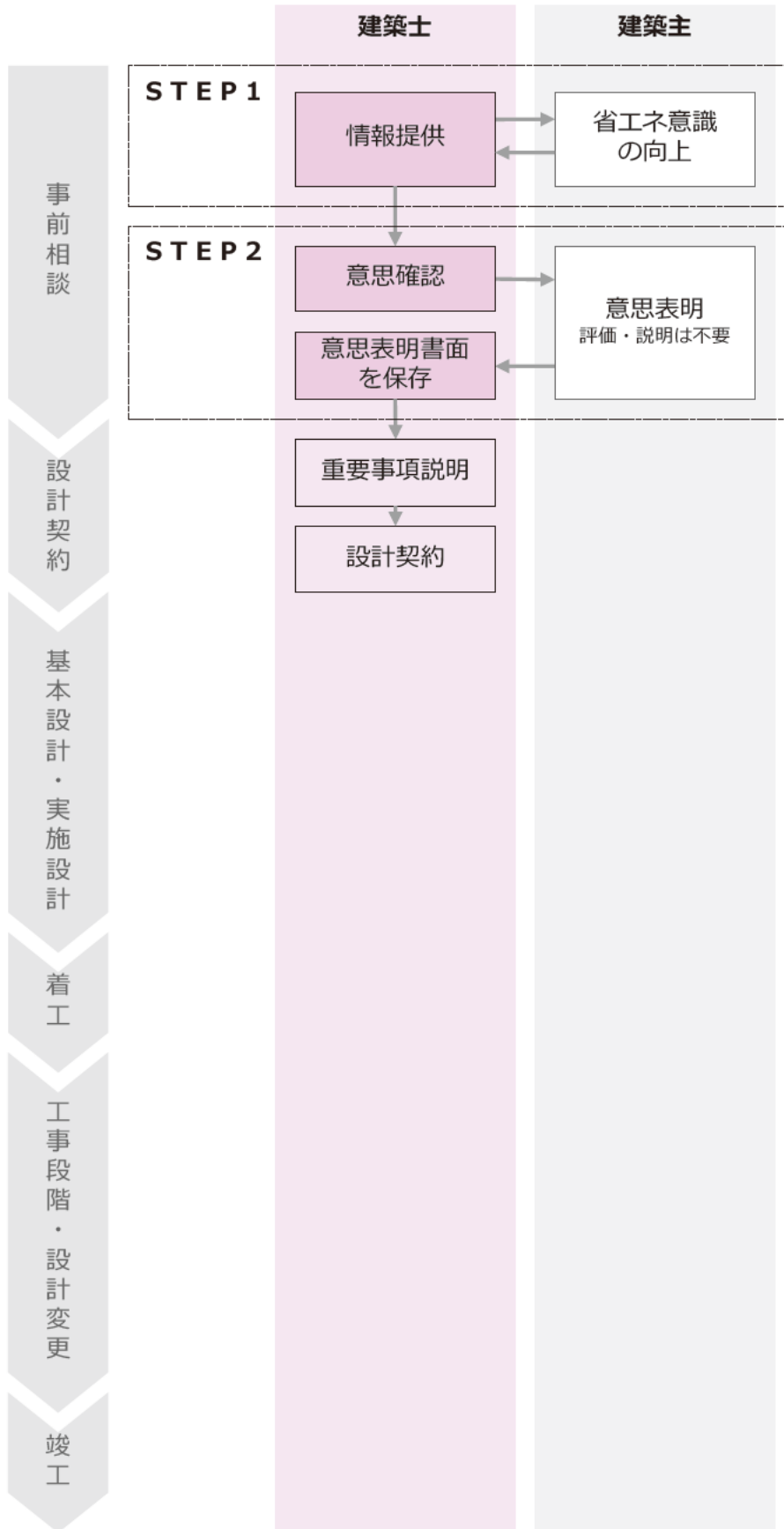
- ・評価・説明を行わない。
- ・評価・説明の要否の意思確認において、一般的には希望しない方が多いと説明するなど、恣意的に評価や説明を実施しない方向に誘導する。
- ・建築士の責任において評価を行わない（建築士以外の主体が評価を行っている）。
- ・設計・施工・契約等に関する多様な他の書面とあわせて説明書面を交付するのみで、特筆して説明を行わない。
- ・省エネ基準に不適合の場合に、省エネ性能を高めるための措置について、具体的な説明がない。

上記のほかにも、例えば、建築士が省エネの必要性や効果に関する情報提供を行わず、省エネ性能を向上させることでコストが増加するとだけ説明していたため、建築主は省エネ基準に適合しなくてもよいとしていたものの、もし建築士から省エネの必要性や効果の情報提供が行われていれば適合させることを検討していたなど、後にトラブルにつながることも想定されますので、十分にご注意ください。

(例1) 評価・説明を実施する場合



(例2) 建築主から評価・説明は不要との意思表示があった場合



2

説明義務制度について

3. 建築主に対して情報提供することが考えられる内容の例

建築士から建築主に対して情報提供することが考えられる省エネの必要性やその効果の内容としては、次のような内容が考えられます。

情報提供に当たっては、建築主の省エネに対する理解の向上のため、できるだけ丁寧にきめ細かく説明するよう心がけましょう。

その際、円滑な情報提供のため、国土交通省が作成したパンフレット等も必要に応じてご活用ください（4.1をご参照ください）。

※【】内に“住宅”とある項目は住宅に深く関連する内容、“非住宅”とある項目は非住宅に深く関連する内容であることを示しています。

(1) パリ協定を踏まえた我が国の温室効果ガス排出削減量の目標【住宅・非住宅】

日本は石油やガスを輸入に頼っているため、エネルギーの安定供給が海外の情勢に大きく左右されること、世界で地球温暖化対策を進めるために各国で温室効果ガス排出量削減の目標を設定していることから、省エネ対策が重要になっています。

建築物省エネ法は、建物についても省エネ対策を進める観点から制定された法律であり、今般、建物の省エネ性能を説明することとなったのも、この法律で義務づけられたためです。

(2) 建築主の努力義務【住宅・非住宅】

建築物省エネ法では、建物を新築や増改築するときは、建築主に省エネ基準に適合させる努力義務を課しています。また、修繕や模様替えのときは、建築主にできる限り省エネ性能を向上させる努力義務を課しています。

(3) 快適性の向上【住宅・非住宅】

断熱性能が不十分な建物では、屋内と屋外で熱が出入りしやすいため、冬の暖房や夏の冷房が効きにくく、日射遮蔽性能が不十分な建物では夏の冷房が効きにくいいため、エネルギーを使っている割に部屋の快適性が得られにくくなります。

少ないエネルギーで暖房や冷房を効かせ、部屋を快適にするためには、高い断熱性能をもつ窓の設置や、外気に接する壁や床、屋根（天井）等に十分な断熱材を入れることによって建物の断熱性能を高めることや、日射を遮るひさしの設置などによって建物の日射遮蔽性能を高めることが有効です。

(4) 光熱費の削減効果【住宅・非住宅】

効率的な暖冷房を行えるよう、断熱性能や日射遮蔽性能を確保し、効率の良い設備を採用した省エネ性能を有する建物は、使用開始後の電気やガス等の消費量を小さく抑えることができます。

省エネ性能を高めるためには、新築の段階でコストがかかりますが、使用段階で光熱費の削減にもつながることから、建物の一生で必要なコストを見据えて検討することが重要です。

(5) 室内の温熱環境と健康への影響【住宅】

最近の調査によると、室内の温熱環境が住まい手の健康づくりにもつながることが分かってきました。住宅等の快適な温熱環境を確保する上で、一定の断熱性能を有する住宅とすることは有効です。

これらの内容の説明に当たっては、これまで得られた知見をまとめたリーフレット『「省エネ住宅」と「健康」の関係をご存じですか?』（4.1.4 を参照ください。）が参考となります。

(6) 省エネ性能が高い住宅・建築物への支援措置【住宅・非住宅】

省エネ性能が高い住宅や建築物に対しては、国等による補助金のほか、税制上の優遇や住宅金融支援機構の融資などの支援措置があります。

省エネ性能を高める上で必要となる追加的なコストの負担軽減につながり、省エネ性能の高い住宅・建築物の整備に取り組みやすくなりますので、これらの支援措置についても積極的に情報提供することが考えられます。

(7) 災害時等の継続利用可能性【住宅・非住宅】

災害等により電力やガス等のエネルギー供給が制限された場合、断熱性能を有する住宅や建築物は、建物内の室温の変化を緩やかに抑えることができます。また、エネルギー効率の高い設備を使用している場合には、少ないエネルギーでこれらの設備を使用することが可能です。

その他、太陽光発電設備等の発電機能を有する設備とともに蓄電池を設置している場合には、例えば停電中であっても、電気を作り出し、使用することが可能となるため、災害時等に建物を継続して使用する際に役に立つ場合があります。

(8) 地域の気候及び風土に応じた住宅【住宅】

伝統的な構法を用いた住宅については、断熱が困難な構法を採用していることや比較的大きな開口部を有していること等により、一般的に省エネ基準への適合が困難な場合があります。

このため、建築物省エネ法では、通風の確保など地域の気候・風土・文化を踏まえた工夫の活用により優れた居住環境の確保を図る伝統的構法による住まいづくりの重要性に配慮し、地域の気候及び風土に応じた住宅（気候風土適応住宅）については、省エネ基準を一部合理化する措置を講じています。

(9) 住まい方、使い方の工夫【住宅・非住宅】

住宅や建築物の省エネ性能を高めることは、エネルギー消費量を削減する上で有効な方法ですが、省エネを意識した住まい方や使い方を工夫することも重要です。

例えば、すだれやブラインドを積極的に活用して建物内に入ってくる日射量を調整したり、冷房設備の使用に代えて風を積極的に取り入れることにより室内の温度環境を調節したりすることなどが考えられます。

(10) 省エネにも資する緑化【住宅・非住宅】

建物そのものの省エネ化による取組の他に、樹木等を省エネにも資するように活用する方法もあります。

例えば、緑のカーテンや屋上緑化等により躯体への太陽光の入射を遮ったり、蒸散作用により建物周辺の温度上昇を緩和したりすることが期待できるほか、落葉樹を植えることにより夏場は日射を遮って冷房負荷を軽減（部屋を暖めにくく）し、冬場は日射を取り入れて暖房負荷を軽減（部屋を暖めやすく）することなどが考えられます。

4. 参考

4.1 チラシ・パンフレット

ここに掲載されているチラシ・パンフレットは国土交通省「改正建築物省エネ法」ホームページからダウンロードできます。(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/shoenehou.html ⇒「ライブラリ」の項目を参照ください。)

4.1.1 建築士から建築主への省エネ性能の説明義務制度（作成：国土交通省）

令和3年4月から始まります！

建築士から建築主への 省エネ性能の説明義務制度



建築士から **建築主へ**

ご提案中の住宅は省エネ基準に適合しております！

〈説明義務制度の概要〉

対象 : 300㎡未満の原則全ての住宅・非住宅（戸建住宅や小規模店舗等が対象）
説明者 : 建築士が建築主に説明
説明内容 : ①省エネ基準への適否
②(省エネ基準に適合しない場合)省エネ性能確保のための措置
※1 建築主が省エネ性能に関する説明を希望しない旨の意思を表明した場合は、説明不要です。
※2 マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の賃借時において、売り主や仲介業者に対して適用されるものではありません。
説明方法 : 書面
※3 説明に用いる書面については、建築士事務所の保存図書に追加される予定です。

まず、建築士をはじめとする関連事業者のみなさまは

**全国で開催されている
制度説明会にご参加ください**

**制度や誰でも簡単にできる
省エネ計算について、
ご説明いたします**



旅行までに
確實にご準備を
お願いいたします

詳しくは、裏面をご覧ください

 **国土交通省**

4.1.2 「省エネ住宅」と「健康」の関係をご存じですか？

(作成：一般社団法人日本サステナブル建築協会)

省エネで健康・快適な住まいづくりを!

「省エネ住宅」と「健康」の関係をご存じですか？

住宅を新築する方
住宅をリフォームする方



冬暖かく、夏涼しい! 省エネ住宅は **経済的** + **健康的**

断熱性を高める住宅設備は数多くありますが、普及はまだ充分とは言えません。
このためヒートショックや高血圧症など深刻な健康被害になることもあります。
リフォームや新築の際には、経済面だけでなく、より健康で快適な暮らしのために
省エネルギー住宅について考えてみませんか。

～断熱性能が高く、暖かい「省エネ住宅」は、住まい手の健康づくりにつながります～

ヒートショックの防止 高血圧症の防止 循環器疾患の予防

熱中症の予防 身体活動の活性化

 **国土交通省** 高齢者が自立して暮らせる住生活の実現や、安全で質の高い住宅ストックを推進する観点から、ヒートショック防止等の健康増進リフォームを推進。(住生活基本計画)

 **厚生労働省** ◎循環器疾患の対策として、40～80歳代の国民の収縮期血圧を平均で4mmHg低下させる目標。※1(健康日本21(第二次))
◎糖尿病・循環器疾患等の予防の観点から、現在の身体活動量を少しでも増やすことを世代共通の方向性とし、活動指針として「+10(プラステン):今より10分多く体を動かそう」を推進。(健康づくりのための身体活動基準2013)
※1 これにより、脳卒中死亡数が年間約1万人、冠動脈疾患死亡数が年間約5千人減少すると推計されています。

改正建築物省エネ法 令和3年4月スタート(予定)
建築士は住宅を新築する施主に対し、省エネ性能の説明をすることが義務づけられます。
令和元年5月に公布された改正建築物省エネ法により、住宅を新築する際※2に、建築士から建て主に対して、省エネ性能を説明することが義務づけられます(令和3年4月スタート予定)。住まいを新築される際は、建築士からの説明を参考に、賢く省エネルギーな住まいを検討しましょう!
※2 300㎡未満の注文住宅や賃貸住宅等の設計契約時に、建築士に対して適用される説明義務制度です。
マンションや分譲戸建住宅の購入時や賃貸住宅の賃借時において、売り主や仲介業者に対して適用されるものではありません。

 一般社団法人 日本サステナブル建築協会 Japan Sustainable Building Consortium | 協力  国土交通省  厚生労働省

4.1.3 なるほど快適・安心なすまい省エネ住宅（作成：一般社団法人住宅生産団体連合会）



4.1.4 あたたか住まいガイド（作成：一般財団法人ベターリビング）

