

国住指第 533 号  
国住街第 240 号  
令和 5 年 3 月 24 日

各都道府県  
建築行政主務部長 殿

国土交通省 住宅局 建築指導課長  
(公印省略)  
市街地建築課長  
(公印省略)

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等の施行について

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。）、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令の整備に関する政令（令和 4 年政令第 351 号）及び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国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和 4 年国土交通省令第 92 号）の施行については、「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等の施行について」（令和 5 年 3 月 24 日付け国住指第 532 号、国住街第 239 号）により、国土交通省住宅局長から各都道府県知事あて通知されたところである。

今回施行される改正法等による改正後の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。）、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。）及び関連する告示の運用に係る細目について、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、その運用に遺憾なきようお願いする。

貴職におかれては、貴管内特定行政庁及び貴都道府県知事指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知方をお願いする。

なお、国土交通大臣指定又は地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨周知していることを申し添える。

記

## 第1 住宅の採光規定の見直し（法第28条関係）

法第28条第1項の規定に基づき、従来、住宅の居室における窓その他の開口部の採光に有効な面積は、その居室の床面積に対して1/7以上としなければならないとしていたところ、原則として1/7以上としつつ、床面において50ルクス以上の照度を確保することができる照明設備を設置する居室にあつては、1/10以上で良いこととした。

当該緩和規定が適用される建築物の確認申請においては、規則第1条の3表2第(9)項を改正し、確認申請書に「令第19条第3項ただし書に規定する国土交通大臣が定める基準に適合することの確認に必要な図書」を添付し、当該図書に「令第19条第3項ただし書に規定する国土交通大臣が定める基準に適合する居室に該当することを確認するために必要な事項」を明示しなければならないこととした。具体的には、各階平面図等に、照明設備の設置位置及び50ルクス以上の照明設備を設置する旨を明示させること等が考えられる。

また、完了検査においては、所要の照明設備の設置が可能であることを確認するため、照明設備を設置するためのシーリングローゼット等が、確認申請図書と同様の位置に設置されていることを目視等により確認する検査方法等が考えられる。

## 第2 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（法第52条第6項関係）

### 1 認定制度について

特定行政庁が、認定をするに当たっては、以下の(1)～(3)の観点に留意しつつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する際の判断については、これまで行ってきた法第52条第14項第1号の規定に基づく許可（第2において「許可」という。）における判断も踏まえて行うこと。

#### (1) 対象となる建築設備について

規則第10条の4の4の規定に基づき定める令和5年国土交通省告示第209号（以下「告示」という。）に規定する給湯設備（各給湯設備の貯湯部分を含む。）を設置する機械室等が認定の対象となる。

#### (2) 機械室等の基準について

規則第10条の4の5各号に規定する全ての基準に適合するものが認定の対象となる。同条第3号及び第4号の基準については、同一敷地内に建築物が複数ある場合、全ての建築物をまとめて計算すること。

#### (3) 対象となる機械室等の範囲について

容積率の算定の基礎となる延べ面積に床面積を算入しない機械室等の範囲に

については、告示に規定する給湯設備を設置するための機械室等のうち、建築物の他の部分から独立していることが明確である部分とする。

## 2 許可制度について

今般の改正により、新たに認定制度を創設したが、従来の許可制度については、規定の内容を変更していないことから、認定制度の機械室等の基準等に適合しないものであっても、許可制度の対象の建築物として、特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可することにより容積率の特例を受けることが可能である。

なお、改正法の施行前に許可の申請があり、施行日をまたいでその審査が行われている場合等にあつては、認定制度の機械室等の基準等に適合するものであっても、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得た場合には、許可して差し支えない。

## 3 違反建築物の現出防止について

規則を改正し、認定制度による認定を受けた機械室等の部分の床面積を建築確認申請書等の記載事項として加えた。特定行政庁にあつては、認定制度による認定を受け建築される建築物について、台帳等の整備により当該認定の適用実態を適切に把握するとともに、給湯設備の撤去等を含む建築後の用途転用による法不適合を防止するため、必要に応じ、報告を求め、又は立入検査等により実態の把握を行うとともに、法不適合が生じている場合の是正に努めること。

## 4 他の容積率の特例制度との関係について

容積率に関する既存の特例制度等と認定制度による容積率の不算入措置との関係については、以下のとおりとなる。

- ①令第2条第1項第4号イからへまでに規定する部分の床面積を延べ面積に不算入とする措置及び法第52条第3項、第6項第1号及び第2号に基づく容積率の不算入措置は、認定制度による容積率の不算入措置と併せて適用されること。
- ②特例容積率適用地区（法第57条の2）、高度利用地区（法第59条）、総合設計制度（法第59条の2）、特定街区（法第60条）、都市再生特別地区（法第60条の2）、地区計画等（法第68条の3から第68条の5の5まで及び第68条の8）、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限（法第68条の9）、一団地型総合設計制度等（法第86条及び第86条の2）並びに一団地の住宅施設に関する都市計画（法第86条の6）において、容積率の最高限度が適用される場合、認定制度による容積率の不算入措置を適用した上でそれぞれの規定に基づく制限が適用されること。
- ③認定制度による容積率の不算入措置は、容積率の最高限度を適用する場合において延べ面積を算定する際に限るものであること。すなわち、高度利用地区（法第59条）、都市再生特別地区（法第60条の2）、特定用途誘導地区（法第60条の3）、地区計画等（法第68条の5から第68条の5の4まで）及び都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域内の建築物に係る制限（法第68条の9）において、容積率の最低限度を適用する場合の延べ面積の算定に当たっては、認定制度による容積率の不算入措置は適用せず、その延べ面積には、認定制度による容積率の不算入措置の対象となる機械室等の床面積も含めて算定すること。

### 第3 建築物の構造上やむを得ない場合における形態規制の特例許可の拡充(法第52条第14項、第53条第5項、第55条第3項及び第58条第2項関係)

#### 1 対象となる建築物について

規則を改正し、形態規制の各規定の制限の緩和を受ける構造上やむを得ない建築物を規定した。具体的には、以下の工事を行う建築物とした。

##### (1) 容積率・建蔽率制限の特例許可の対象となる工事（規則第10条の4の6及び第10条の4の8関係）

①断熱材を外壁等の躯体の外側に貼り付けることによる改修（外断熱改修）を行う場合など建築物エネルギー消費性能の向上（以下「省エネ性能向上」という。）のために必要な外壁を通しての熱の損失の防止のための工事

※なお、断熱材を外壁等の躯体の外側に貼り付けた場合における床面積の算定方法については、「床面積の算定方法について」（昭和61年建設省住指発第115号）のとおりであり、今般の改正法等により、この解釈や運用を変更するものではない。

②日射遮蔽のために建築物の外壁にひさしを設ける場合など省エネ性能向上のために必要な軒又はひさしを外壁等に設ける工事

③建築物の外壁に太陽光パネルを設置する場合など再生可能エネルギー源の利用に資する設備（以下「再エネ利用設備」という。）を外壁に設ける工事

##### (2) 高さ制限の特例許可の対象となる工事（規則第10条の4の9及び第10条の4の15関係）

①従来の屋根材よりも厚みのある太陽光パネルと一体化した屋根材に改修を行う場合など屋根を再エネ利用設備として使用するための工事

②建築物の屋根に直接太陽光パネルを設置する場合や建築物の屋根に架台を設けて太陽光パネルを設置する場合など再エネ利用設備を屋根に設ける工事

③断熱材を屋根の外側に施工する場合など省エネ性能向上のため必要な屋根を通しての熱の損失の防止のための工事

④建築物の屋根に省エネ性能向上のために必要な空気調和設備その他の建築設備を屋根に設ける工事のうち、②に該当するものを除いた工事

なお、(1)及び(2)いずれの場合においても、規則ではこれらの工事が必要最小限のものでなければならないことを規定した。これは、省エネ性能向上や再生可能エネルギー源の利用という目的を達成するために必要な最小限度の工事であることが条件となる。このため、例えば、再エネ利用設備を必要以上の高さに設け、その下を屋内的に利用する場合等、これらの目的のための必要最小限の工事にあたらない場合は、構造上やむを得ない場合に該当しないことに留意すること。

また、本特例は、形態規制の各規定の制限を超えることが構造上やむを得ない場合について規定されたものであることから、設計上の工夫により当該制限に対応できる建築物を新築する場合を対象とすることは想定していない。さらに、新築され

た建築物について竣工後期間を置かず改修工事を行う場合等、新築時に一体的に設計上の工夫を行うことで当該制限に対応できる場合も同様である。

## 2 許可の範囲について

許可する際には、対象となる工事範囲を明確化した上で行うこと。また、当該工事範囲以外の工事が各規定に抵触する場合には、再度許可が必要なため、留意すること。

## 3 違反建築物の現出防止について

特定行政庁にあっては、本規定の適用を受け改修等される建築物について、台帳等の整備により本規定の適用実態を適切に把握するとともに、該当箇所の工事後に、追加の工事等による法不適合を防止するため、必要に応じ、報告を求め、又は立入検査等により実態の把握を行うとともに、法不適合が生じている場合の是正に努めること。

# 第4 一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充（法第86条、第86条の2及び第86条の4関係）

## 1 一団地の総合的設計制度及び連坦建築物設計制度の対象について

法第86条第1項の改正により一団地内の全ての建築物に対して、建築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「建築等」という。）をする場合が一団地の総合的設計制度の対象となることとした。また、同条第2項の改正により、一定の一団地の土地の区域内に存する建築等を行わない既存建築物の存在を前提として、当該建築物以外の建築物に対して建築等をする場合が連坦建築物設計制度の対象となることとした。

## 2 公告認定対象区域内における認定等の対象を建築物の位置又は構造の変更を伴うものに限る趣旨について

法第86条の2第1項の改正により、公告認定対象区域内における建築物に対して大規模の修繕又は大規模の模様替のみを行う場合であっても、認定等を受けることが可能となった。

ただし、壁材や開口部の仕様及び位置を変更しない断熱改修等のように、認定等の際に支障ないと判断された建築物の位置又は構造に変更を及ぼさない範囲内で行われる大規模の修繕又は大規模の模様替については、市街地環境を害するおそれがないことから手続きの合理化の観点で再認定等を不要とする。

## 3 外壁の開口部に対する制限の特例について

法第86条の4の改正により、第86条等の規定に基づく認定等を受けて、大規模の修繕又は大規模の模様替をする建築物についても、主要構造部が耐火構造等に該当するものについては、法第27条第2項若しくは第3項又は第67条第1項の規定

を適用する場合において、耐火建築物等とみなすことができることとした。

## 第5 他法令における集団規定の特例制度の適用がある場合の添付図書の明確化（規則第1条の3第1項表2関係）

集団規定のうち一部の規定（法第43条、第44条及び第52条）については、下表のとおり、建築基準関係規定以外の他法令において特例制度を有している。確認申請書に添付する図書として、当該特例制度の適用があることを確認するための図書等を求めることができる旨を明確化するため、今般、規則第1条の3第1項の表2に、他法令における特例制度の適用を受けていることを証する書面等を追加した。なお、法第48条第1項から第13項までのただし書に係る特例制度等、下表に掲げる特例制度以外の特例制度については、従来から適用関係を確認できたため、本改正では措置していない。

表 他法令における特例制度一覧

法令名	条項	特例対象
密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号）	第116条第1項	法第43条第1項
都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）	第36条の3第2項	法第44条第1項第3号
	第19条の19	法第52条第1項、第2項、第7項、第12項及び第14項
マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）	第105条第1項	法第52条第1項から第9項まで
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）	第19条及び第22条の2第5項	法第52条第1項、第2項、第7項、第12項及び第14項
長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）	第18条第1項	法第52条第1項から第9項まで
津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号）	第15条	法第52条第1項、第2項、第7項、第12項及び第14項
都市の低炭素化の促進に関する法律（平成24年法律第84号）	第60条	法第52条第1項、第2項、第7項、第12項及び第14項
首都直下地震対策特別措置法（平成25年法律第88号）	第20条	法第52条第1項、第2項、第7項、第12

		項及び第 14 項
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 40 条第 1 項	法第 52 条第 1 項、第 2 項、第 7 項、第 12 項及び第 14 項