



東京都
省エネ・再エネ住宅
推進プラットフォーム



令和7年度 第4回分科会

令和7年9月12日（金）13：30～15：00

（14:40頃～対面参加者のみの意見交換）



第4回分科会 改正建築物省エネ法の施行に伴う事業課題等について

1. 団体の活動紹介

(一社)全日本建築士会

2. 省エネ法改正施行後の状況

- (1)省エネ法改正の概要と申請状況（東京都都市整備局）
- (2)申請における傾向等（東京都防災・建築まちづくりセンター）
- (3)建築士サポートセンターの対応状況（東京都建築士事務所協会）

3. 住宅事業者・地域工務店の改正省エネ法への対応

- (1)住宅生産団体連合会
- (2)東京ビルダーズネットワーク

4. 事務連絡

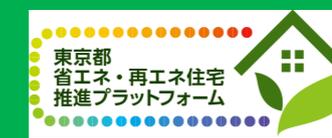
ホームページリニューアル

(対面参加者のみ)

5. 改正建築物省エネ法の施行に伴う事業課題等に関する意見交換

1. 団体の活動紹介

1. 団体の活動紹介 (一社)全日本建築士会



住み手とともに歩む建築士会を目指して

・発 足

昭和32年5月15日、建築士法の一部改正が行なわれ、新たにおよそ8万人の二級建築士が誕生しました。以前から、日本固有の風土に根ざした建築を守り、住み手と共に歩む魅力ある建築士会をつくりたいと考えていた有志は、この新制度発足を機に新しい建築士会設立の気運が高まり、初代会長に故今和次郎氏（早稲田大学教授）を迎えて、昭和33年9月6日、全日本建築士会設立総会が開かれました。

この総会には、建築に携わる文化人、学者、設計者をはじめ、全国建設労働組合連合会（全建総連）傘下の大工技能者や国鉄、自治体、日建協、住宅公団、建設省等の技術者も多数集まり、翌昭和34年3月6日には、建設省から一般社団法人の認可を受け、故竹内芳太郎氏（元東京教育大教授）を会長に、正式に一般社団法人全日本建築士会がスタートしました。その後も歴代会長のもと、一貫して在来工法の継承と新工法の開発に努め、木造建築文化の発展をめざしてさまざまな活動を進めてきました。

いうまでもなく木造建築文化は、日本が世界に誇る貴重な財産です。その継承と発展に向かって、多くの建築士の皆さんが全日本建築士会とともに歩まれることを期待しています。

・建築行政への提言

全日本建築士会では、その創設の趣旨を踏まえ、建築文化の進展に係わる様々な公益事業を実施し、また、建築行政への提言も積極的に行なっています。公益事業としては、法令改正、新技術開発に係わる啓蒙活動や良質な建築士を育成するという本会設立主旨に根ざした一級、二級建築士受験講座、一級、二級建築施工管理技士講座や住環境管理士会員講座を実施しています。また、伝統木造建築に係わる伝統的景観の保存、伝統的技術・技能の継承・育成、海外建築関係団体との交流を積極的に進めています。

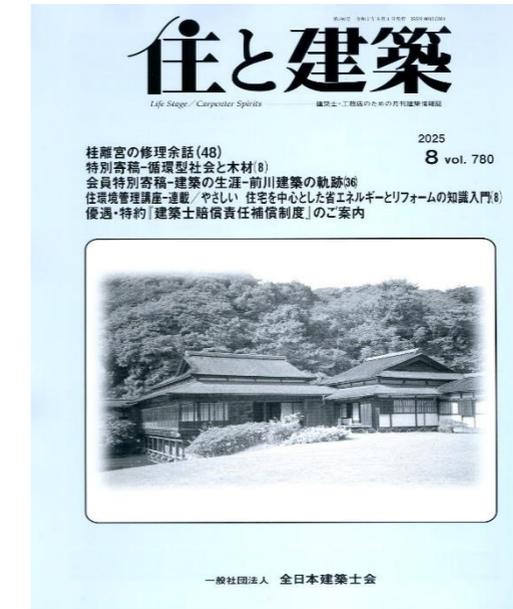
1. 団体の活動紹介 (一社)全日本建築士会



会誌 「住まいと建築」

一般社団法人全日本建築士会のスタートとともに発行されている月刊誌「住と建築」は、通巻発行721(2020年9月)を超えました。全国の会員を結ぶものとして、誌上では建築技術講座や工務店経営実務関連の情報、建築界のニュース、新たな法令の解説や行政の動き、さらに会員の作品紹介や各支部の活動報告などが網羅されています。

最近では、阪神大震災の現地レポートや、木造住宅の耐震性能向上を考慮した設計施工のポイントの解説をはじめ、住宅価格低減の動きや輸入住宅に関するレポート、地球環境問題と木材利用についての考察、さらに、高齢者にやさしい住まいづくりの解説、桂離宮の紹介、超長期200年住宅など、タイムリーな特集記事・連載記事を掲載しています。会員外の方からも購読の申し込みをいただくなど、木造建築関連の情報や文化にテーマを絞った編集が注目を集めています。



2025年 8月号 掲載記事

- ・ 桂離宮の修理余話(48)
- ・ 特別寄稿-循環型社会と木材(8)
- ・ 会員特別寄稿-建築の生涯-前川建築の軌跡(36)
- ・ 住環境管理講座-連載/住宅を中心とした省エネルギーとリフォームの知識入門(8)
- ・ 優遇・特約「建築士賠償責任補償制度」のご案内

1. 団体の活動紹介 (一社)全日本建築士会



タイとの交流

•令和4年

本会は、タイにおける伝統木造建築の保存・修復の交流を目的に、令和4年12月、北部タイの建築士会や大学建築学部等と、基本的な情報交換のミーティングを実施した。

タイには「サイアム建築士会 The Association of Siamese Architect (ASA)」という建築士の全国組織があり、タイ北部・東北部・南部の3地方に、それぞれ地方支部を有しており、北部タイの中心都市である古都チェンマイには北部支部である「ランナー建築士会」が存する。

バンコクの全国本部のサイアム建築士会が行う事業のほかに、各支部が行う独自の事業も展開されている。建築士会北部支部の運営は、建築実務者と大学教員が、ほぼ半数ずつ参画している。

また、北部タイには建築専攻を置く大学が5大学あり、教員は大学を超えて互いに密接に連絡する関係にある

サイアム建築士会のメンバーとの会議では、今後の全日本建築士会と北部タイの諸団体との連携の可能性について、「全日本建築士会のような海外の実績ある団体と連携できることはタイ側にとって光栄であり、日本のさまざまな知見が連携を通して導入できるとしたら、今後のタイの建築実務と教学の双方の発展にも極めて有益に違いない。ぜひ日の目を見るように期待したい」との意見が出された。

チェンマイを中心とする北部タイは、かつては「ランナー王国」と呼ばれる、バンコクとは別の王国があり、チェンマイはその都であったことから、古い寺院をはじめ伝統建築も多く点在している。その研究・保存や修復・街並みの維持なども地域の建築上の課題となっているが、様々な点でまだまだ十分ではなく、これらの点で全日本建築士会と連携できる部分は、多くあるのではないかとこのことで、また、今後の動向として、伝統建築の集積に富む古都チェンマイを世界遺産に申請しようとする動きもある。

チェンマイの外にも、北部タイで比較的木造建築物が残されている近隣のランパーン県とプレー県（チェンマイから200キロ）にも足を運び、伝統木造建築物を視察すると同時に、保存に志のある現地の建築士等とのヒアリングを兼ねた公式のミーティングが開催された。

1. 団体の活動紹介 (一社)全日本建築士会



令和5年

令和5年11月には、主に以下の伝統木造建築物を視察した。

- ・チェンマイ大学 ランナー・トラディショナルハウス・ミュージアム
(移築された伝統的古民家等を野外展示)
- ・市内の有名寺院の一つである、ケート寺院の伝統木造建築物
- ・建築士会との会合後に、チェンマイ旧市街のいくつかの寺院を視察した

その他、プレー県・ランパーン県における7か所の伝統木造建築物を視察した。特に、ランパーン県における、タイと西洋の折衷建築であるジンジャー・ブレッド様式と呼ばれる建築物は他に類例のない建築物として、世界遺産にも登録の機運が高まっている。なお、タイのコロニアル建築は、木造の建物に素焼きの屋根瓦、風の通気を確保するため窓の上部やドア・パネルに施された雷文細工、日陰をつくり出す屋根のついた長いバルコニー、雨期の雨よけ等が建築上の特徴となっている。

その後、国立チェンマイ大学建築学部を訪問し、更に北部タイ建築士会役員とのミーティングを行い、伝統木造建築の保存に係わる有益な意見交換をすることができた。なお、古都チェンマイでは、伝統木造建築を改修してホテルやレストランに活用している種々の優れた実例を見ることができ、非常に参考となる機会となった。今回の有益な成果を経て、今後、できる限り当地の関係機関の要望等を踏まえ、持続的に発展できることを目途として、伝統木造建築に係わる技術交流を発展させて行くことが望まれる。

日タイ伝統木造建築交流のための調査では、伝統木造建築の集積地でもあるタイ北部、特にプレーとランパーン、チェンマイにおける貴重な伝統建築を視察することができ、また、各地の関係者と貴重な意見交換をすることができ、今後に向けて大変意味のある機会となった。

1. 団体の活動紹介 (一社)全日本建築士会



本会と北部タイ建築士会との伝統木造建築に係わる情報交換会



ミーティング後の本会会長とチェンマイ大学建築学部長（ユネスコ委員）との記念品の交換会

1. 団体の活動紹介 (一社)全日本建築士会

ベトナムとの交流

・ 2012年11月12日に開かれた、本会とベトナムフエ遺跡保存センターとによる「日越伝統木造建築会議」は、本会の設立趣旨でもある伝統木造建築の継承・進行という視点に、近年関心の高まっている環境保全・東南アジアという視点を加え、伝統木造建築の集積地で世界遺産登録の地としても知られるフエで永らく保全修復工事の技術協力に携わってこられた中川武早稲田大学教授の協力を得て開催が始まった。

2016年（平成28年）9月に日越独仏韓5カ国による国際会議を開催し、本会の3人の理事が日本の伝統的建築郡、フエの貴族公邸「延福長公主祠」の調査報告、古都フエについて公演を行った。

2018年（平成30年）に、旧王朝の保存・管理などを行う同国公的機関「フエ遺跡保存センター」と新たな協定を結び、技術協力や人材育成に協力し、世界的に貴重な文化遺産である伝統木造建築の集積地であるフエの歴史的建築物の継承につなげていくことを目途としている。



王宮午門 2016年（上）・2012年（下）撮影

1. 団体の活動紹介 (一社)全日本建築士会



「日越伝統木造建築交流会議」



伝統木造建築の集積地であるフエの歴史的建築物の継承につなげていくことを目指して、新たな協定を結びました。

令和6年度 東京都省エネ再エネ住宅普及促進事業 実施内容

★本会東京地区会員、本会東京地区住環境管理士会員(主として建築士事務所、工務店の従事者等)等に対する省エネルギー・再エネルギー住宅の知識と実務に係わる普及啓発事業を行った。(対象者 約1,000名)

研修テーマ:「住宅を中心とした省エネルギーとリフォームの基礎知識」

★上記について、テキストに基づく講義を2回に分けてWEBにて実施し、実務従事者に対する普及啓発を図るものとした。

1回目講義:令和7年1月17日(金)配信

2回目講義:同 年2月 7日(金)配信

※テキスト執筆 及び 講義: 田中 毅弘 氏

全日本建築士会理事、工学博士、Ph.D.(人間行動学博士)

※講義時間は各回ともに2時間程度

※各回ともに、配信後は、同年2月28日迄繰り返し視聴できるものとした。

★尚、当会実施の本普及促進事業は、令和4年度より開始し、下記内容にて実施しております。

令和4年度:「総論」

令和5年度:「住宅の省エネルギー性能評価の考え方」

令和6年度:「住宅を中心とした省エネルギーとリフォームの基礎知識」

2. 省エネ法改正施行後の状況

2. 省エネ法改正施行後の状況 (1)省エネ法改正の概要と申請状況

● 省エネ基準適合義務の対象（新築・増築・改築）

	旧	
	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務	届出義務
中規模 300㎡以上	適合義務	届出義務
小規模 300㎡未満	説明義務	説明義務



新（令和7年4月1日～）	
非住宅	住宅
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務
適合義務	適合義務

適用除外

- ・ 10㎡以下の新築・増改築
- ・ 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もの
- ・ 歴史的建造物、文化財等
- ・ 応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等

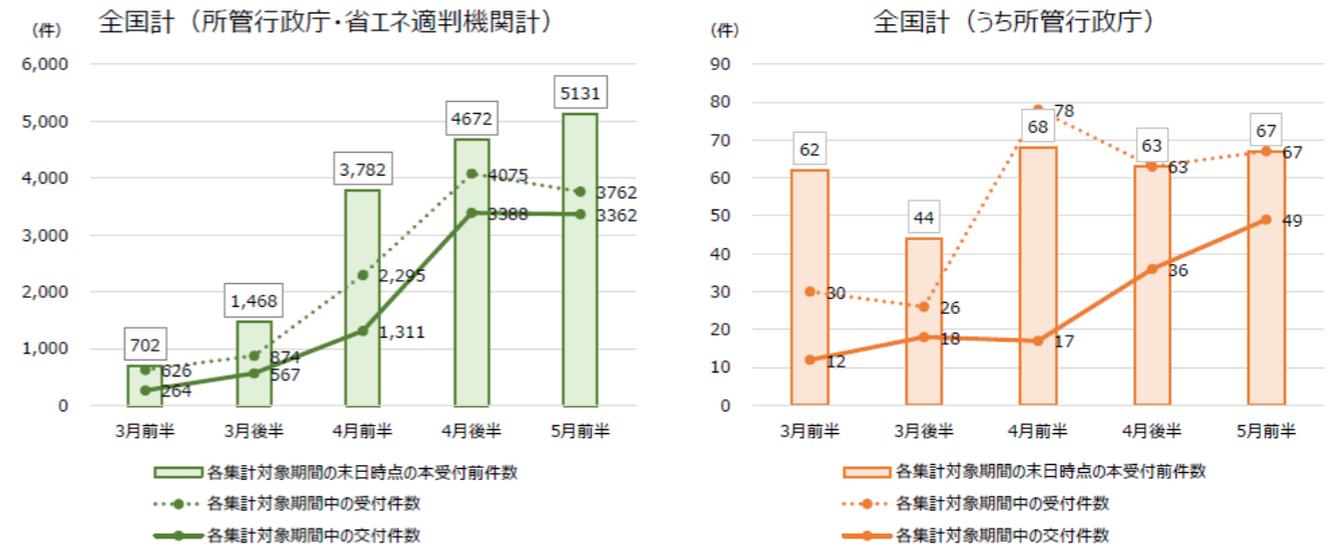
● 今後の改正

中大規模（300㎡以上）非住宅の省エネ基準引上げ

	旧 （～令和8年3月）	新 （令和8年4月～）
	BEI	BEI
工場等	1.0	0.75
事務所等、学校等、 ホテル等、百貨店等	1.0	0.80
病院等、飲食店等、集会所等	1.0	0.85

● 省エネ適判における受付件数・交付件数の推移

※第5回「改正建築物省エネ法・建築基準法の円滑施行に関する連絡会議」資料抜粋



省エネ適判の申請における傾向等

目次

- ① 4月1日以降の事例紹介
- ② 省エネ基準と評価方法(標準計算と仕様基準)
- ③ 省エネ適判の実績紹介
- ④ 今後予想される問題点

2. 建築物省エネ法改正施行後の状況 (2)申請における傾向等

2025年4月1日以降にあった省エネ適判関連のちょっと困った相談事例

その1

省エネ適判は確認済証取得後に出します。

確認済証の交付には省エネ適合判定通知書が必要です。
(省エネ基準をクリアしているかどうか審査を受けないといけない。)

その2

「省エネ基準を守る」という一筆書きますので省エネ適判は出しません。

新3号建築物以外は住宅の新築で省エネ適判の免除はありません。

新3号建築物とは

2025年4月の建築基準法改正で、従来の四号特例が廃止となり、新たに設定された区分

①建築確認の対象外建築物 (第12条改正)

～都市計画区域・準都市計画区域の外の建築物で平屋かつ200㎡以下

②建築基準法における審査・検査省略の対象である建築物 (第11条第2項改正)

～都市計画区域・準都市計画区域の内の建築物で平屋かつ200㎡以下で、
建築士が設計・工事監理を行った建築物

省エネ基準への
適合性審査
・検査省略

2. 建築物省エネ法改正施行後の状況 (2)申請における傾向等

省エネ適判が不要な場合

新3号建築物	省エネ基準への適合性審査・検査省略
その他	・10㎡以下の建築物(開放部分除く)

居室を有しないことにより空気調和設備を設ける必要がないもの	物品(機械等含む)を保管するもので、保管する物品の性質上、内部空間の気温・湿度等を調整する必要がないもの	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車車庫、自転車駐車場 ・常温倉庫、危険物の常温の貯蔵場 ・変電所、上下水道のためのポンプ場 ・ガス会社等のガバナステーション、等
	動物の活動のためのもの	<ul style="list-style-type: none"> ・畜舎、堆肥舎 ・水産物の養殖場等で空調の必要がないもの
	人が継続的に使用することの無い、移動のためのもの	<ul style="list-style-type: none"> ・公共用歩廊

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もの	・観覧場その他これらに類するもの
	・スケート場、水泳場、スポーツの練習場その他これらに類するもの
	・神社、寺院その他これらに類するもの

文化財等 仮設の建築物

東京都内の住宅の新築はすべて省エネの審査が必要(新3号建築物は除く)

留意事項

- 1 建物の用途は建築基準法で決まる用途となります。
- 2 例えば常温倉庫の一部に事務室がある場合、建築基準法での用途が「常温倉庫」のみであれば、省エネ適判は不要となります。用途が「常温倉庫+事務所」となった場合は、常温倉庫部分も含めて省エネ適判の対象となります。
- 3 省エネ適判の対象外の判断は単一用途の場合のみとなります。例えば常温倉庫と自動車車庫というように対象外同士の複数用途の場合は省エネ適判が必要となります。
- 4 「高い開放性」の定義は、壁を有しないこと、もしくは常時開放されている部分の面積が床面積の1/20以上ある場合のいずれかです。(シャッター等が設置されており、夜間シャッターを閉鎖するといった場合は「高い開放性」に該当しません。

住宅の省エネ基準と計算方法

省エネ基準は外皮と一次エネルギーの2本立て

基準(6地域の場合) 注) 省エネ基準の地域区分で、東京都では4~8地域が混在します。23区内は6地域となります。

外皮 外皮平均熱貫流率 $U_A \leq 0.87$
冷房時平均日射熱取得率 $\eta_{AC} \leq 2.8$

一次エネルギー $BEI \leq 1.0$

BEI: Building Energy Index

外皮と一次エネルギーの評価は仕様基準・標準計算(性能基準)どちらでも利用可能(4パターン有り)

	外皮の計算	一次エネルギーの計算	省エネ適判の要否
①	仕様基準	仕様基準	不要(確認審査の過程で省エネを審査)
②	仕様基準	標準計算	必要
③	標準計算	仕様基準	必要
④	標準計算	標準計算	必要

2. 建築物省エネ法改正施行後の状況 (2)申請における傾向等



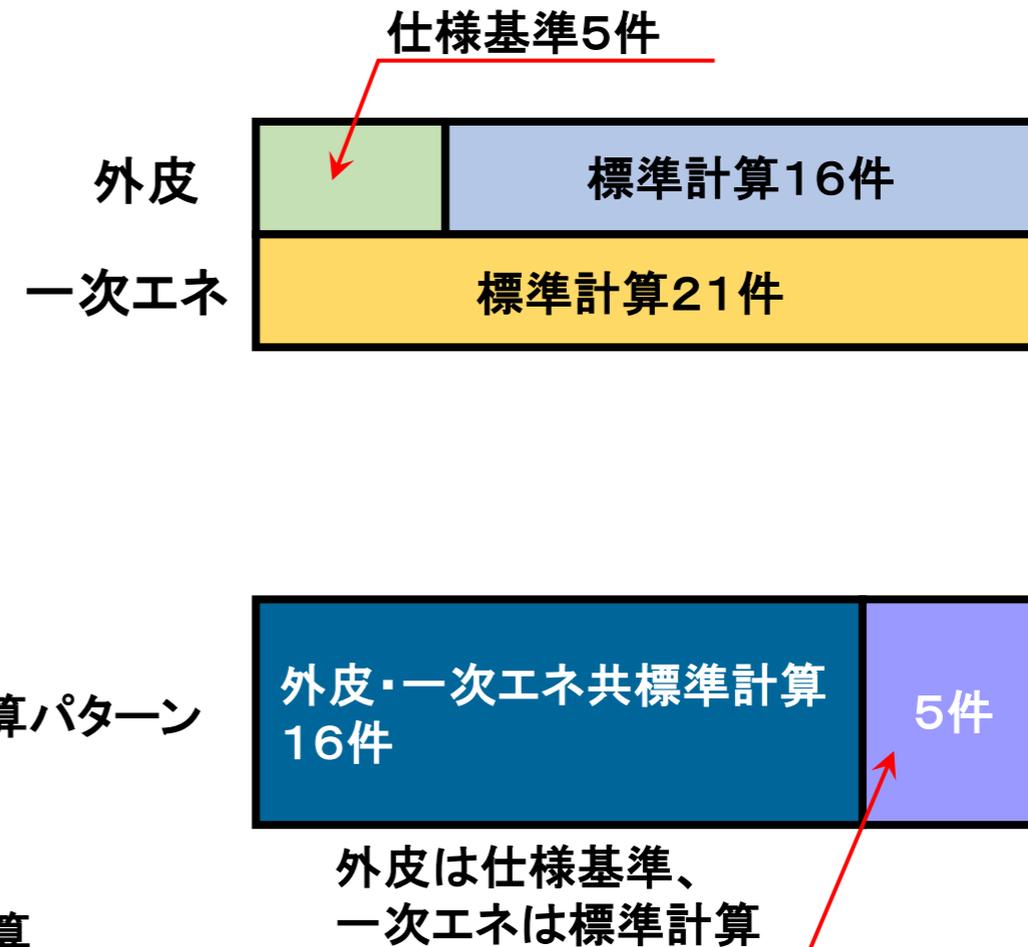
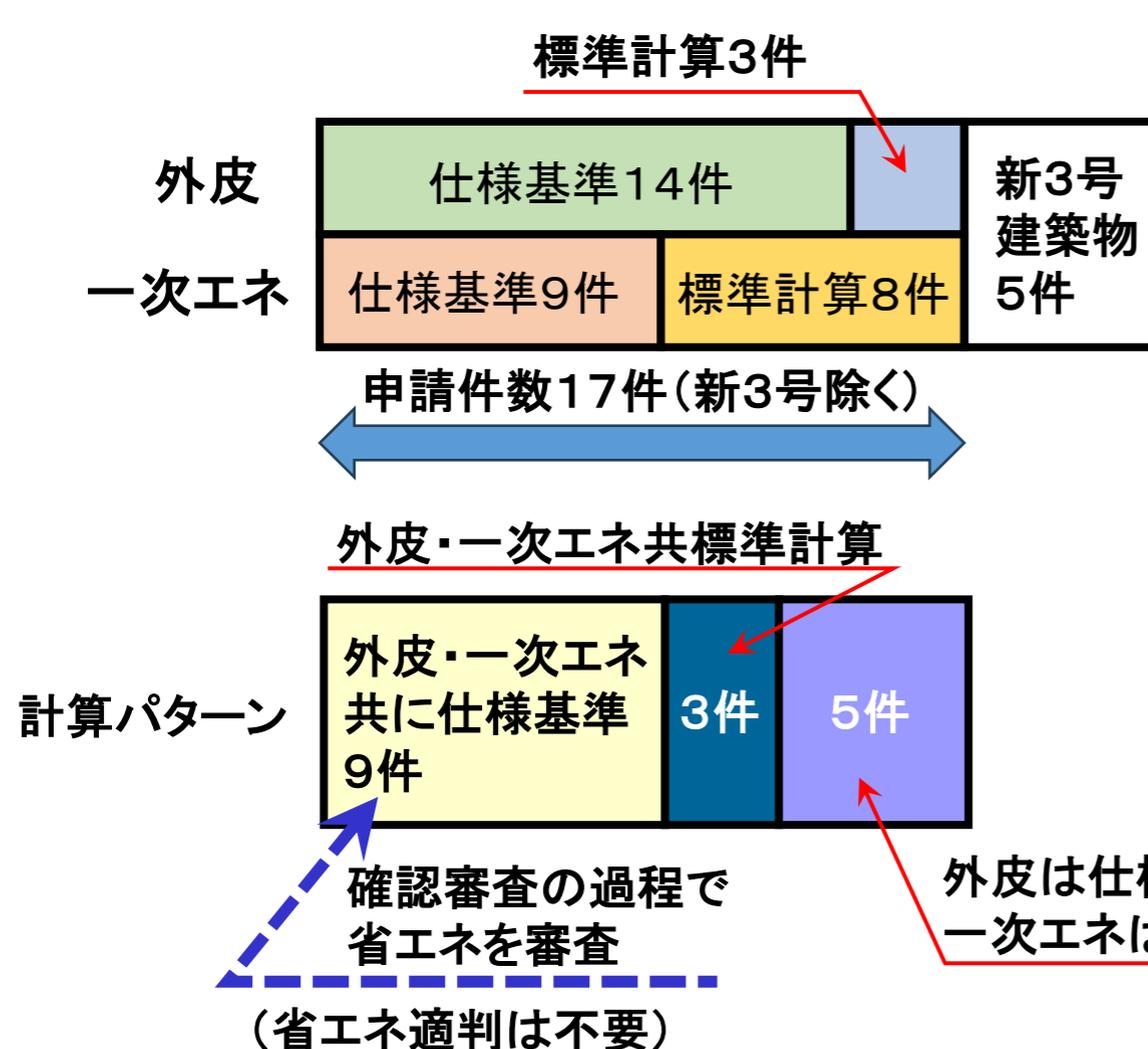
標準計算と仕様基準の比較

評価方法	標準計算	仕様基準・誘導仕様基準
概要	計算結果で基準適合を確認	仕様合致で基準適合とみなす。(若干の計算は必要) ⇒評価項目の内容は決まっていることが必要
労力手間	△ ・計算が煩雑で時間がかかる。 ・申請図書作成に時間がかかる。	◎ 申請図書は設計図+参考資料程度
知識	△ ・計算方法等知識が必要。 ・計算代行業者を使う場合が多い。(費用発生)	◎ 意匠図作成+外皮についての知識があれば対応できる
融通性	◎ 仕様基準で定められた各評価項目を部分的にクリアできなくても建物全体で基準をクリアすればよい。	△ 各評価項目を一カ所でもクリアできないと基準不適合となる。 例 断熱材の厚さが局所的に仕様基準をクリアできない ⇒基準不適合
建築主対応	◎ 適材適所の材料を選定できる。(建設費のアップを抑制)	△ 省エネの仕様がすべての部位に適用されるため、過剰な仕様となる場所が発生する。(⇒建設費アップ)
設備仕様	◎ 床暖房、太陽光発電、コージェネについても評価できる。 暖冷房機器を設置しなくても評価できる。	△ 床暖房設置不可、太陽光発電やコージェネの評価できない。暖冷房機器を設置しない場合は完了検査で設置されていないことを確認。エアコン設置の場合はエネルギー消費効率がいまたはろ。
ZEH対応	◎ ZEHの認定を受けることができる。	○ 誘導基準までは可能⇒ZEH水準、断熱等級5、一次エネルギー消費等級6のレベルにはある
BELS 省エネラベル	◎ BEIの計算に基づき、星の数がきまる。(最大星6つ)	○ 星の数は仕様基準で1つ、誘導仕様基準で3つ
総括	・省エネ性能をアピールしたい住宅 共同住宅で省エネ性能を「うり」にする場合 ・仕様基準で評価できない住宅	・手間をかけずに確認申請を取得したい場合

2. 建築物省エネ法改正施行後の状況 (2)申請における傾向等

一戸建て 22件 (内、コース2は3件、コース1は無)

共同住宅 21件 (内、コース2は1件、コース1は無)



外皮は標準計算、一次エネは仕様基準というケースは無

備考)

コース1 住宅性能評価で省エネ適判を代替

コース2 住宅性能評価の外皮と一次エネの図書で省エネ適判の審査を先行して実施

2. 建築物省エネ法改正施行後の状況 (2)申請における傾向等

一戸建て+共同住宅 43件

外皮	仕様基準19件	標準計算19件	新3号 建築物 5件
一次エネ	仕様基準9件	標準計算29件	
計算パターン	外皮・一次エネ 共に仕様基準 9件	外皮・一次エネ共標準計算19件	外皮は仕様基準、 一次エネは標準 計算 10件

(確認申請が他機関は7件)

まとめ

- 1 外皮の計算では、設計者、審査機関としては仕様基準がありがたいが、建設工事費が若干アップするため、建築主の理解が必要となる。(関西の審査機関からの情報では、関西では仕様基準での提出はほとんどないとのこと。)
- 2 一次エネルギーの計算では標準計算が多い。標準計算の方が、床暖房や太陽光発電の計算が可能である他に、一次エネルギーの標準計算はそれほど手間がかからないことも理由の1つかと思われる。(プルダウンメニューから必要な項目を入力するだけ)

今後予測される問題

従来では問題にならなかったことが完了検査で指摘を受ける。

⇒設計変更が完了検査前の変更申請で対応できているかどうか。

窓の大きさや仕様に変更はないか？
エアコンの能力や仕様に変更はないか？
太陽光パネルの面積や仕様に変更はないか？
・
・
・

省エネ適判の完了検査とは

■検査の時期

確認申請の完了検査と同時に実施



大部分の現場は何らかの変更が発生しているので、完了検査の前に省エネ適判の変更申請が必要

■誰が検査するのか

指定確認検査機関もしくは所管行政庁

⇒登録省エネ判定機関は省エネ適判の完了検査を実施しない。

■検査のポイント

・省エネ適合性判定に要した図書どおりに施工されていることを、工事監理の実施状況の確認や現地検査により確認。

・省エネ適判の申請図書と異なっていると完了検査に不合格となるケースがある。

⇒検査済証が交付されない ⇒ 不合格の場合は完了検査後にもう1回変更申請が必要

2. 建築物省エネ法改正施行後の状況 (2)申請における傾向等

戸建住宅の完了検査でのケーススタディ(その1)

仕様基準で確認申請を実施



トイレの窓を複層ガラスから単板ガラスに工事期間中に変更(コストダウンのため+トイレは空調しないので複層ガラスまでは不要)



完了検査で指摘を受ける。

⇒仕様基準の場合、すべての窓で複層ガラスが求められる。

⇒完了検査不合格、検査済証が出ない。
(完了検査前に変更申請で省エネ適判が必要)



考えられる対策は2つ

対策案1 窓を複層ガラスに交換する。

対策案2 標準計算で基準適合を確認する。

対策案1の場合、サッシの納期と工事が必要

対策案2の場合、省エネ適判の審査が必要。

(審査時間*と費用が発生)

⇒どちらの場合も工期遅延の可能性大

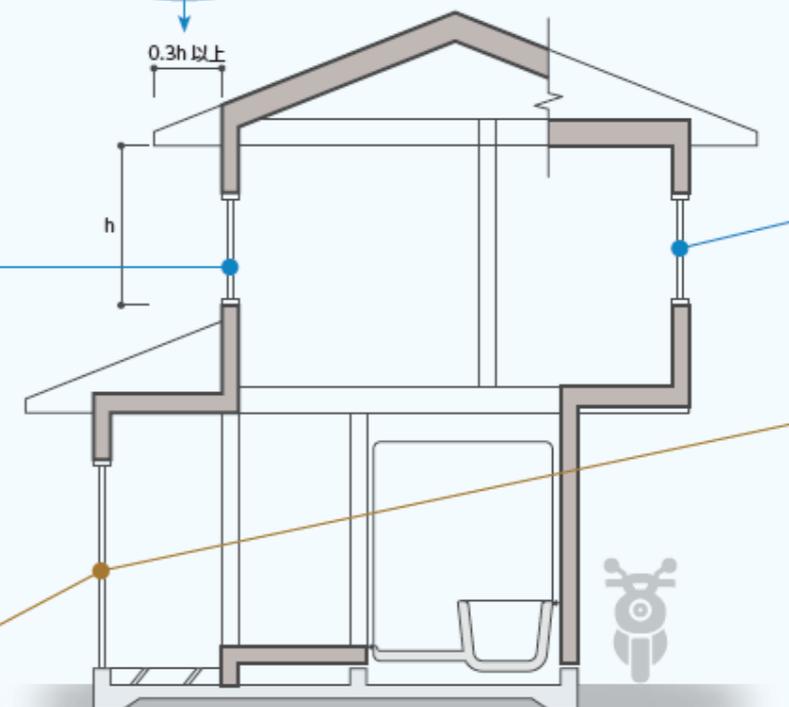
仕様基準から抜粋

5~7 地域

赤字が
日射遮蔽対策を
示しています。

窓	$U \leq 4.7 +$ 日射遮蔽対策		
有効なひさし、軒等がある所に設置する窓			
仕様例	【建具】金属製建具 【ガラス】二層複層ガラスA6	U = 4.7	
製品名 (又は建具とガラスの種類)	U		
有効なひさし、軒等がない所に設置する窓 窓の日射熱取得率 $\eta \leq 0.59$			
仕様例	【建具】金属製建具 【ガラス】Low-E 二層複層ガラスA6 日射取得型 又は 日射遮蔽型	U = 4.1	窓の $\eta = 0.51$ (日射取得型) $\eta = 0.32$ (日射遮蔽型)
製品名 (又は建具とガラスの種類)	U	η	
ドア	$U \leq 4.7$		
仕様例	【枠】金属製 【戸】金属製フラッシュ構造 二層複層ガラス	U = 2.9	
製品名 (又は枠と戸の種類)	U		

有効なひさし、軒等とは
外壁からの出寸法が、
その下端から窓下端までの
高さ(h)の0.3倍以上の
ものをいいます。



※ 最近、審査業務が逼迫している審査機関が増えていますのでご注意ください。

2. 建築物省エネ法改正施行後の状況 (2)申請における傾向等

戸建住宅の完了検査でのケーススタディ(その2)

仕様基準で確認申請を実施

完了検査でルームエアコンのエネルギー消費効率の区分が(は)であることが判明

仕様基準のルールはエネルギー消費効率が(い)又は(ろ)

仕様基準に適合しておらず、完了検査は不合格となり、検査済証が出ない。
⇒完了検査前に変更申請が必要であった。

考えられる対策は2つ

対策案1 ルームエアコンを基準に合った機種に交換

対策案2 標準計算で基準適合を確認

(基準適合してなければエアコンの交換)

対策案2の場合、外皮は仕様基準を使用して、一次エネのみ標準計算としてもよいが、いずれの場合も省エネ適判の変更申請と審査が必要。(審査時間と費用が発生。工期遅延の可能性大)

仕様基準から抜粋

景 暖冷房設備 暖冷房する範囲を選択したのち、各々についていずれかの設備機器であることを確認し、■にチェックをしてください。

住戸全体を暖冷房
→ ダクト式セントラル空調機で、ヒートポンプを熱源とするもの

居室のみを暖冷房
暖房と冷房の両方について、以下のいずれかの設備機器であることを確認してください。一部の居室に暖冷房設備機器を設置しない場合は、暖冷房設備機器を設置する居室だけで確認してください。

暖房

パネルラジエーターで、①～③のいずれかを熱源とし(選択してください)かつ配管に断熱被覆があるもの → 「配管の断熱被覆」はP.23を参照

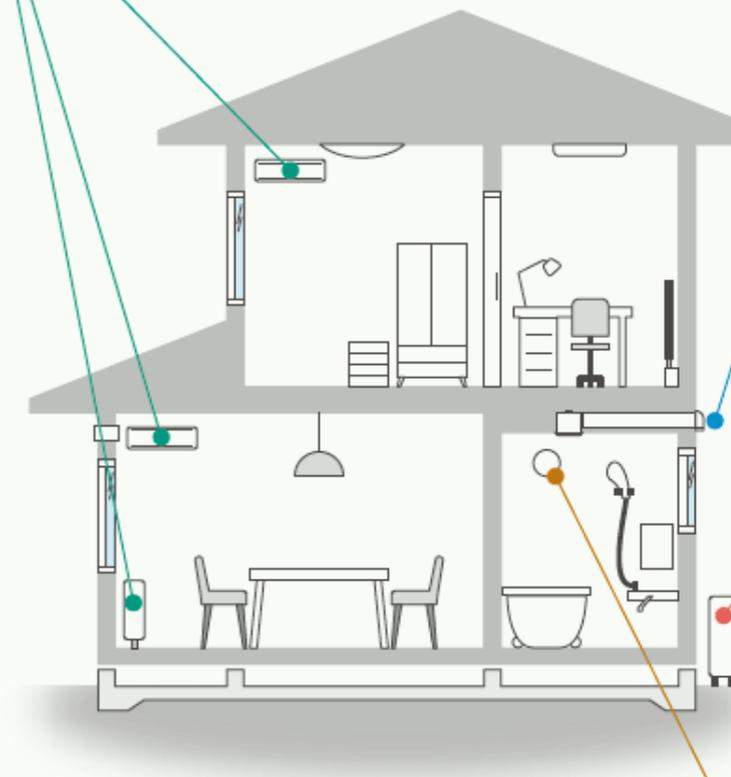
- ①石油潜熱回収型温水暖房機【エコフィール】
- ②ガス潜熱回収型温水暖房機【エコジョーズ】
- ③電気ヒートポンプ温水暖房機(フロン系冷媒に限る)

ルームエアコンディショナーで、エネルギー消費効率の区分が(い)又は(ろ)のもの

FF暖房機(4地域に限る)

冷房

ルームエアコンディショナーで、エネルギー消費効率の区分が(い)又は(ろ)のもの



備考 ルームエアコンのエネルギー消費効率が一番高い(省エネ)であるのが(い)、次いで(ろ)、一番省エネ性能が悪いのが(は)

建築士サポートセンターについて

～省エネ法改正後の状況～



一般社団法人

東京都建築士事務所協会

Tokyo Association of Architectural Firms

令和7年9月12日

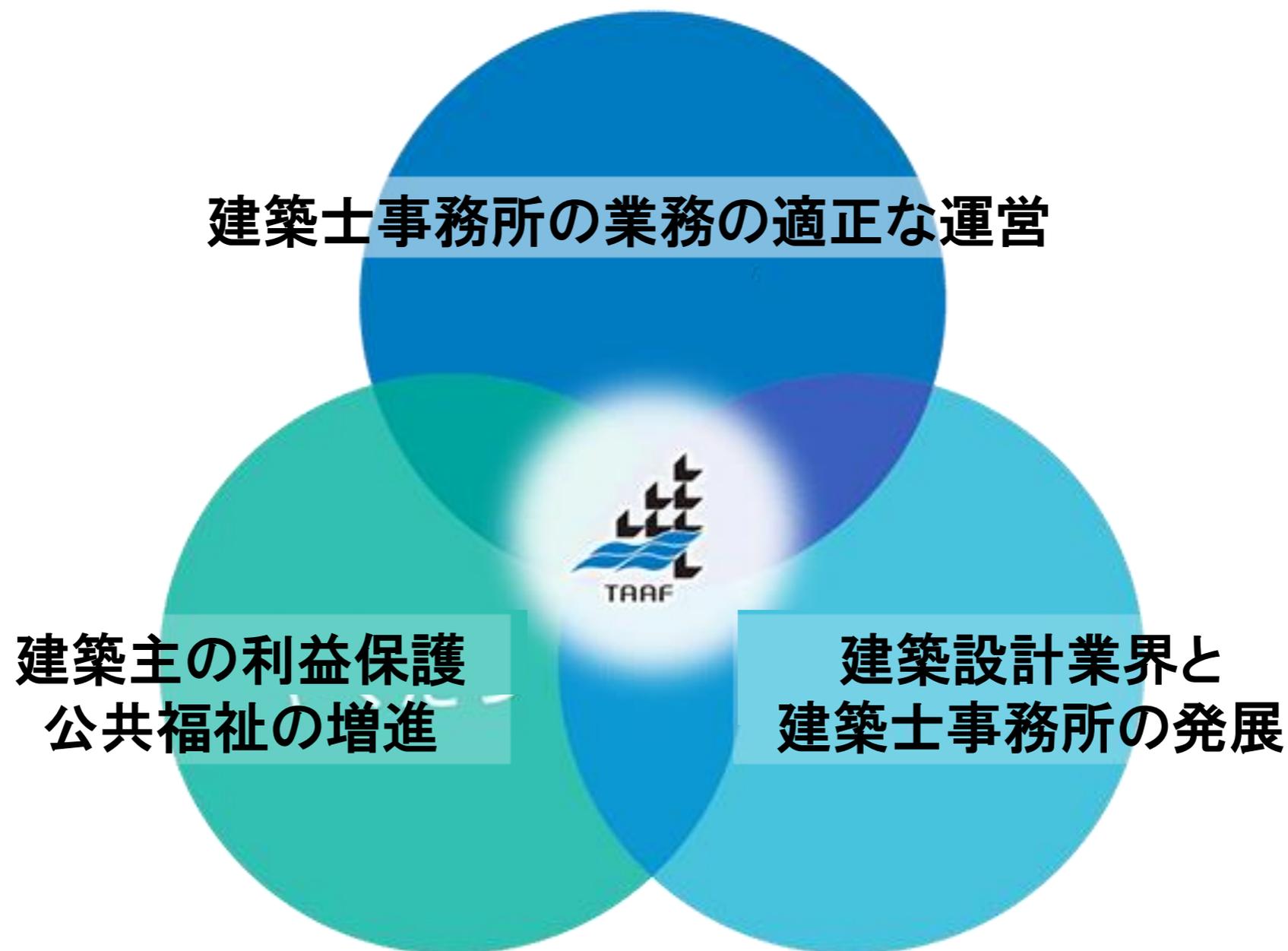
1 東京都建築士事務所協会(TAAF)について

建築の設計・監理を業務として行っている**事業者**の集まり
建築士法で定められた建築士事務所の唯一の**法定団体**

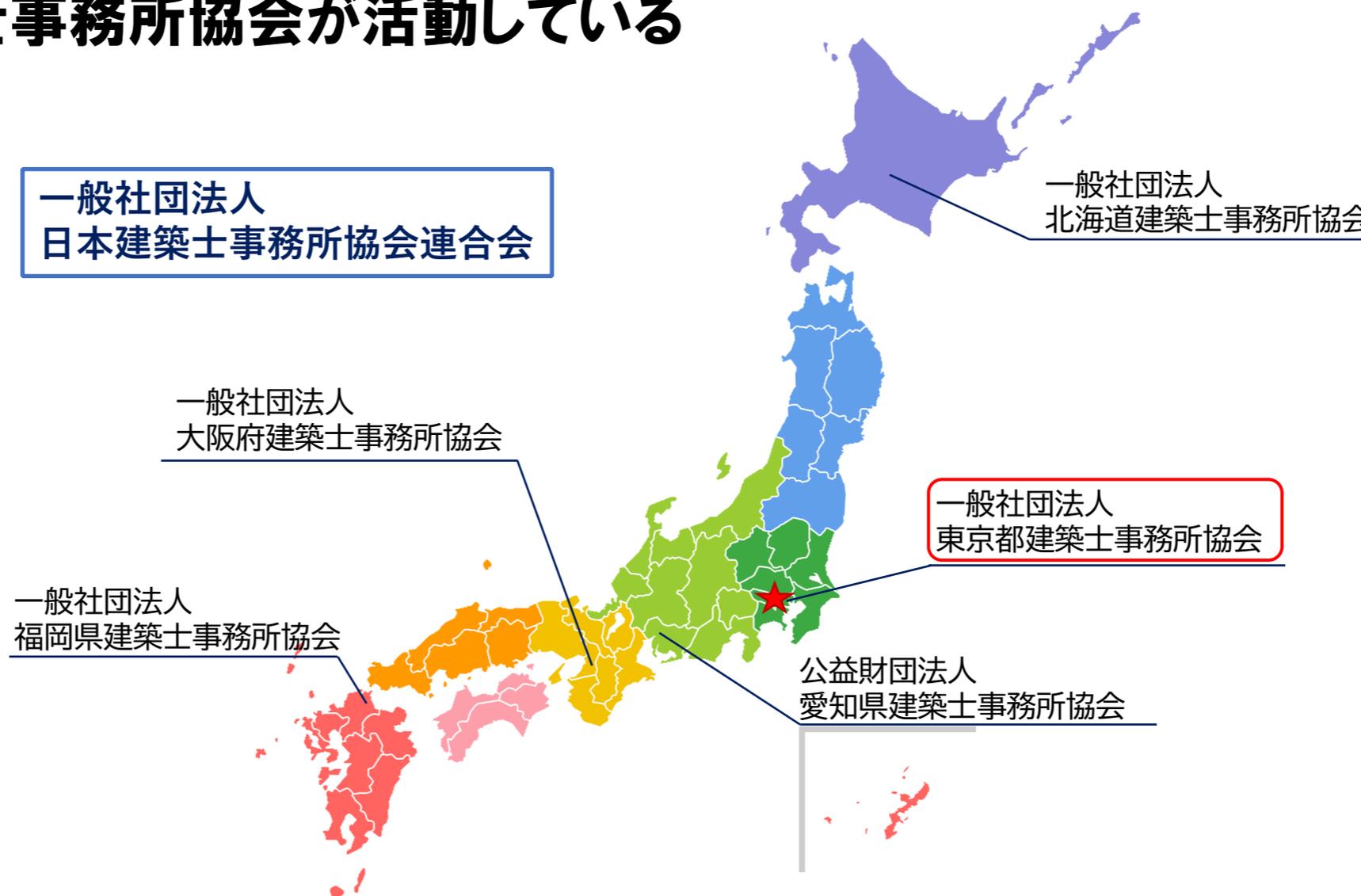
建築士事務所協会は、複雑化する今日の建築界において、建築士事務所の経営サポート・業務に必要な情報の提供など、多様な事業を行っています。



Tokyo
Association of
Architectural
Firms



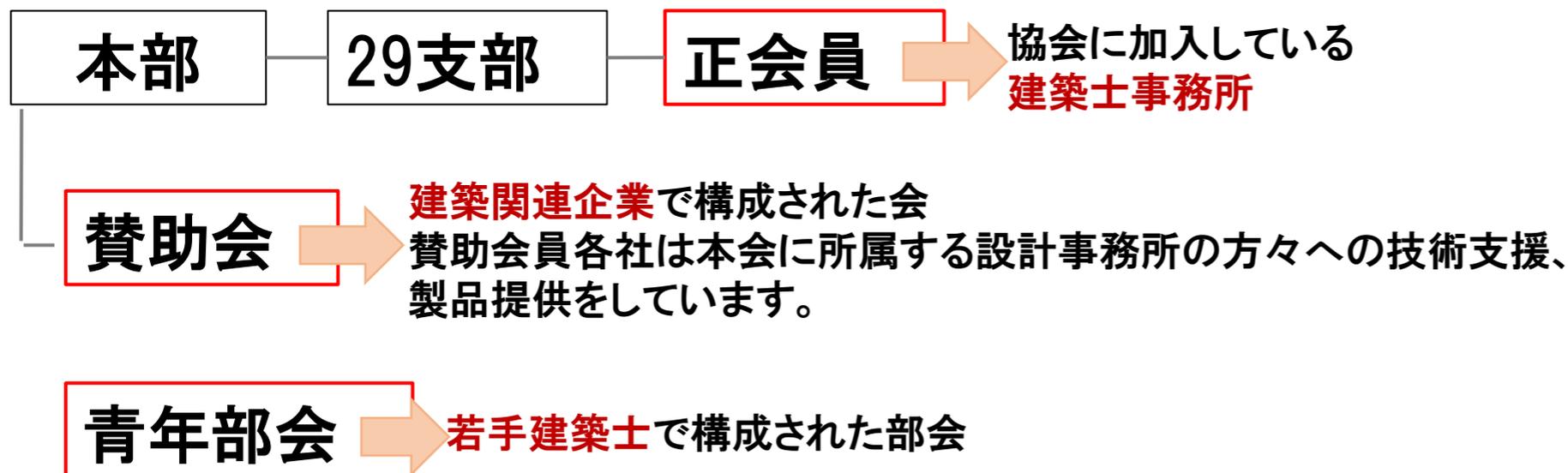
47都道府県すべてにおいて それぞれの建築士事務所協会が活動している



東京都建築士事務所協会は本部の下に6つのブロックに分かれ都内
29支部があり、それぞれ地域に密着した独自の活動をしています。



東京都建築士事務所協会を構成する会員



令和7年7月1日現在

正会員数 : 1,669社

賛助会員数: 144社

青年部会員数: 141名



青年部会BBQ大会



青年部会賛助会共催
懇親ゴルフ大会

2 建築士サポートセンターとは

① 概要

令和4年6月17日に公布された改正建築基準法・改正建築物省エネ法により、令和7年4月から、旧4号建築物の構造審査等が始まり、また、原則すべての建築物の新築・増改築時における省エネ基準への適合が義務化されます。

東京都においては、**(一社)東京都建築士事務所協会に「建築士サポートセンター」を開設し**、法改正の円滑な施行に向け、申請図書作成や申請手続きについて個別サポートを行います。

② 実施体制

令和6年9月

2025年法改正建築士サポート体制**プロジェクトチームを当会内に設置**



主査(理事)1名、委員5名、オブザーバー2名で構成
全員が当会会員 かつ 建築士

③ 対応方法

■ サポート対象

東京都内で計画されている具体的案件で、
令和7年4月に施行される、建築基準法・建築物省エネ法の改正範囲の建築物

構造審査等：木造で階数が2又は木造で延べ面積200㎡超500㎡以下
省エネ基準適合義務化：「住宅」（規模に関わらず）、300㎡未満の「非住宅」
（平屋かつ延べ面積200㎡以下の建築物は省エネ適判・書類審査不要のため対象外となります。）

※所属団体の有無を問わず、**すべての建築士が申込可能**です。

■ サポート内容

※以下のアドバイスを行いますが、これらは**基準への適合性を確認するものではありません。**

- ・確認申請図書の作成アドバイス（壁量計算、省エネ仕様基準適合）
- ・構造計算適合性判定（構造適判）の手続きアドバイス
- ・建築物エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）手続きアドバイス
- ・省エネ住宅ローン減税の申請書作成アドバイス

■サポート実施方法

A)対面相談・・・(一社)東京都建築士事務所協会の本部会議室
(新宿区新宿5-17-17渡菱ビル3階)

B)WEB相談・・・ZOOMミーティング
※事前にマイク・カメラ等の設定をお願い致します。



■サポート費用

無料

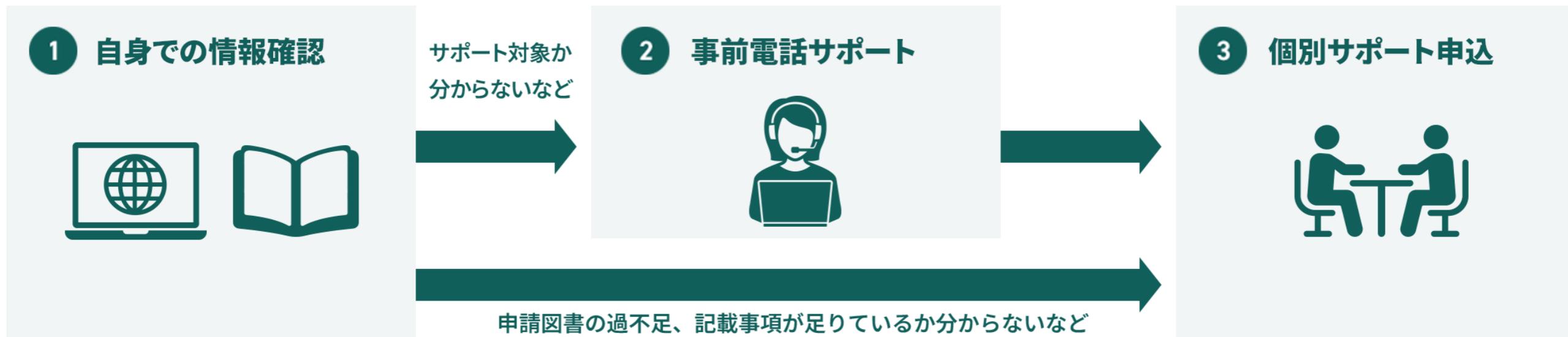
■サポート期間・開催日

令和7年1月14日(火)～令和7年9月30日(火)まで
(申込は令和6年12月20日より開始)
毎週2日程度開催

※令和7年10月以降は未定

3 サポートの流れ

サポート全体の流れ



① 自身での情報確認

サポートセンターHP(表面URL)に、参考リンク集を掲載しております。
法改正や講習情報、解説テキストの閲覧等にご活用ください。

法改正全般に関して 知りたい方	<p>法改正の概要・詳しい情報を知りたい</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 改正概要HP (国土交通省) <p>法改正に関する解説テキストが欲しい</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 資料ライブラリー無料配布申込 (国土交通省) <small>※配布の申し込みは2025年2月末まで</small> <p>法改正に関する講習を受けたい</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 法改正オンライン講座 (国土交通省) ▶ 本会が開催する講習会情報 (一社) 東京都建築士事務所協会 <p>改正内容について質問したい</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 法改正質疑応答集 (国土交通省) ▶ よくある質問 (国土交通省)
--------------------	--

建築物省エネルギー法に 関して詳細な業務を 知りたい方	<p>省エネ基準・計算方法について 性能計算プログラム、入力方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 省エネサポートセンター(一財)住宅・建築SDGs推進センター <small>※HP上にFAQの掲載がございます</small> <p>対象建築物の設計、省エネの仕様・数値、工事監理方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建築物省エネアシストセンター(一社)日本設備設計事務所協会連合会 <small>※HP上にFAQの掲載がございます</small> <p>省エネ適合性判定・届出について</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ (一社)住宅性能評価・表示協会 <p>エネルギー消費性能に関する技術情報</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 国立研究開発法人建築研究所
-----------------------------------	---

その他の参考リンク先	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 手続きの対象となる大規模修繕・模様替について (国土交通省) ▶ 法改正前後の適用に関する留意事項 (国土交通省) ▶ 改正に伴う告示・技術的助言 (国土交通省) ▶ 他道府県のサポートセンター (一社) 日本建築防災協会
------------	--

② 事前電話サポート

「サポートの対象となるのか事前に確認したい」「サポートを受けるにはどのような準備が必要か」など、確認申請図書作成前や、サポート申込前のお問い合わせについて、**事前電話サポート窓口**でお受けします。

[TEL:03-6228-0681](tel:03-6228-0681) (祝祭日を除く月～金10:00～17:00)

無料サポートを受けたいが、
対象になるのか分からない…
申込に必要な事項は何?



法改正の情報や講習会を
調べたいが、どこを参照したら
良いか分からない…

③ 個別サポート申込

1. 事務局にサポートを申込み

申込フォームに必要事項のご記入・送信をお願いいたします。
受信後、受付内容確認・申請書類・図面等一式の提出依頼のご連絡をします。



2. 事務局に申請書類、図面等一式を提出

ご不明の申請手続きについて、申請書類・図面等一式を事務局にご提出ください。

- ・ 確認申請図書の作成（壁量計算、省エネ仕様基準適合）
- ・ 構造計算適合性判定（構造適判）の手続き
- ・ 建築物エネルギー消費性能適合性判定（省エネ適判）の手続き
- ・ 省エネ住宅ローン減税に必要な適合証明書作成

提出方法:メール(データはPDF形式としてください。)

※提出された資料・個人情報、サポート業務以外の目的では一切使用しません。



サポート員を決定し、アドバイスをを行う日程の調整をいたします。

③ 個別サポート申込



3.サポート員によるアドバイス

提出された申請書類・図面等一式について、サポート員がアドバイスを行います。
アドバイスは原則対面方式で行います。(WEBサポートをご希望の場合、申込時にその旨入力ください。)

対面の会場:(一社)東京都建築士事務所協会の本部会議室

WEB会場:ZOOMミーティング(サポート実施日の調整後に、参加URLをお送りします。)

注意事項

サポート件数が月上限に達した場合は、お待ちいただくか、お断りさせていただく場合があります。

サポートは、提出された確認申請図書の作成アドバイスであり、構造や省エネに関する基準への適合の確認や具体的な設計提案などを行いません。

サポートは、1案件につき1回(1時間)までといたします。要点をおまとめの上、サポート申込をいただくようお願いいたします。

4 相談対応状況

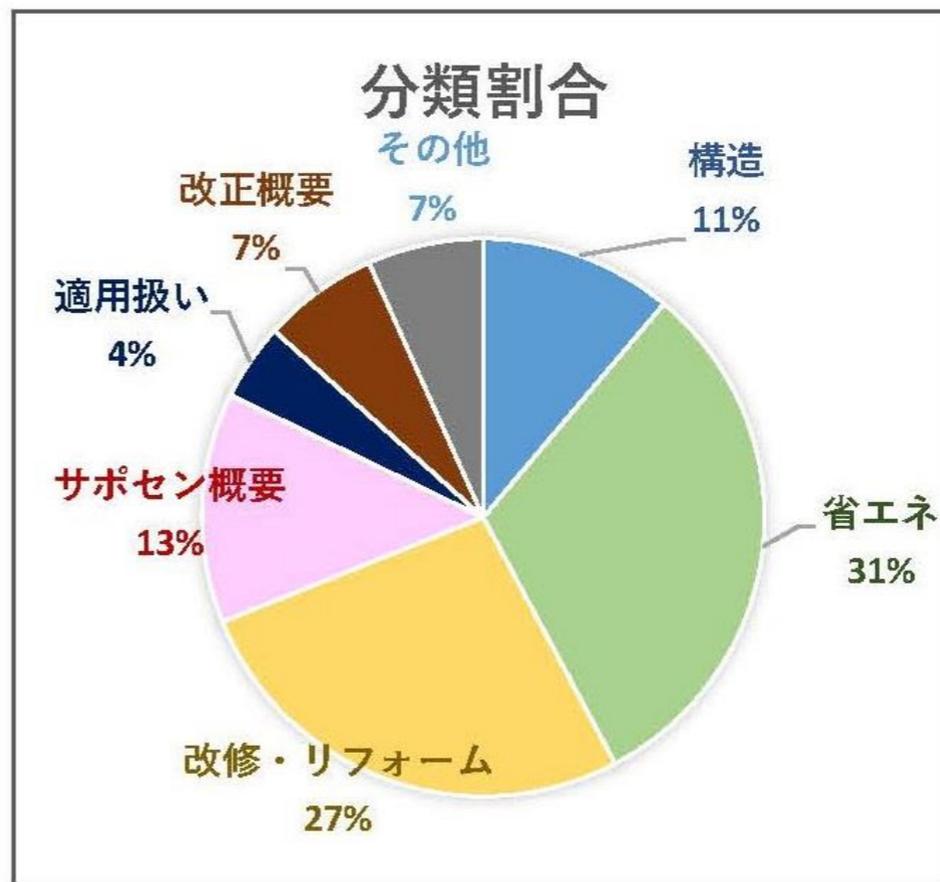
【事前サポート お問い合わせ件数】

R6年度 (2024.12~2025.03) 23件

R7年度 (2025.04~) 22件

問合せの分類

構造関係	5
省エネ関係	14
(内) 長屋・共同住宅	3
説明義務制度関係	3
改修・リフォーム	12
サポートセンターの概要	6
改正日前後の適用扱い	2
改正概要	3
その他 (改正に関係なし)	3



個別サポート件数

【個別サポート 実績件数】

実施済案件 8件

相談分類	申請図書関係	7
	構造関係	1
	省エネ関係	7

※複数分野への相談は、それぞれ計上しているため実施済合計との差異があります。

相談の傾向・特徴

- ・共同住宅・長屋等について、また8地域以外のRC造については、テキスト類が充実しておらず、書類作成に苦慮されているようである。
- ・都内では、狭小・傾斜地において、地下車庫&木造の戸建計画となることがあり、混構造の場合や地下車庫RC造部分に玄関や居室を設けた場合の基準値・計算方法について相談されるケースもあった。
- ・リフォーム業者の方や、耐震診断・補強を主にやっておられる方からは、予定している工事が、新2号建築物(特に2階木造戸建)の大規模な修繕に該当・確認申請が必要なのかといった、お問合せが多かった。
国土交通省が公開している資料・指針以上のことは判断できないため、特定行政庁を案内することとなるが、特定行政庁により判断が異なる、又は判断してくれないといった相談者もいた。

3. 住宅事業者・地域工務店の改正省エネ法への対応

3. 住宅事業者・地域工務店の改正省エネ法への対応

(一社) 住宅生産団体連合会



1. 改正省エネ法への対応について

施行前

建築確認申請や省エネ適判申請の円滑な運用を目的として、国土交通省の支援のもと、住団連の各会員団体が主催する形で、改正法の内容について説明会および講習会を開催し、会員企業への周知を図った。併せて、各団体はそれぞれの会員企業に向けて、改正法に関する情報提供や広報活動を積極的に実施した。

施行後

本年3月以降、月2回の頻度で建築確認および省エネ適判の進捗状況や着工状況について、国土交通省へ報告を行うとともに、会員団体および会員企業との間で、相互に情報の共有を図った。

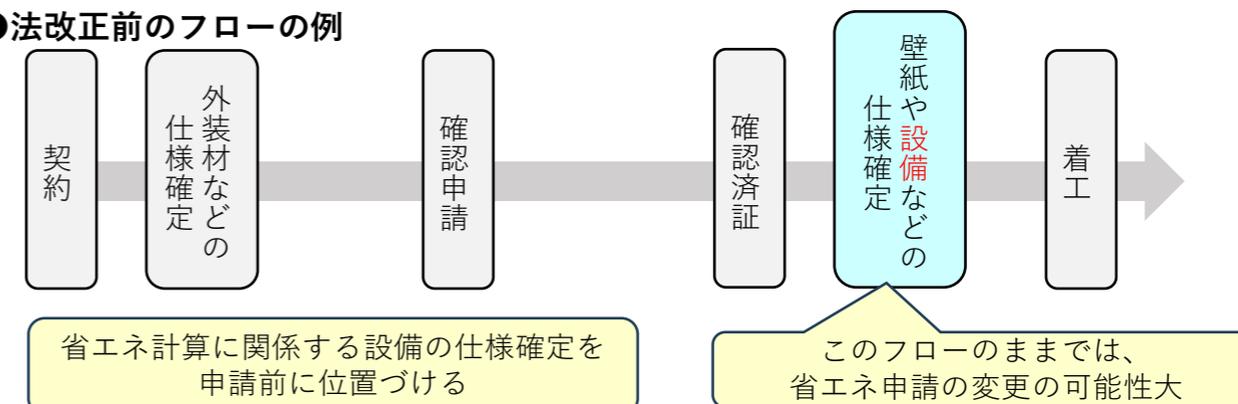
＜国土交通省への主な報告内容＞

- ▶新2号建築物の確認済証交付について、一部ハウスメーカーから若干の遅れが報告されているものの、申請に関する混乱は概ね発生していない
- ▶着工棟数の状況については、大幅な変化はないとするハウスメーカーもある中、反動減を懸念するハウスメーカーもあった

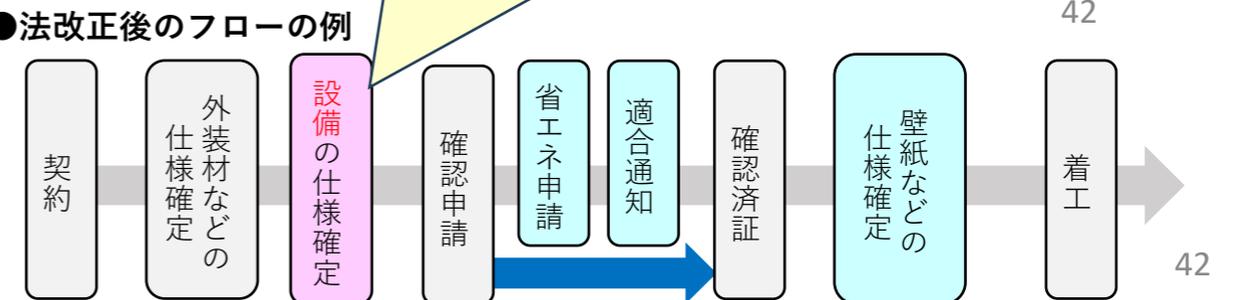
2. 個別の取組みについて

- 省エネ基準に関しては、標準仕様で対応可能なハウスメーカーが大半であり、改正省エネ法への対応に際して特段の仕様変更は行っていない状況。
- ただし、建築確認申請後や着工後に対象の仕様に変更が生じた場合、再計算などにより業務負荷が増加し工事の遅延につながるため、お客様へ丁寧な説明を行い理解を得るとともに、打ち合わせの仕組みを変えているハウスメーカーもある。

●法改正前のフローの例



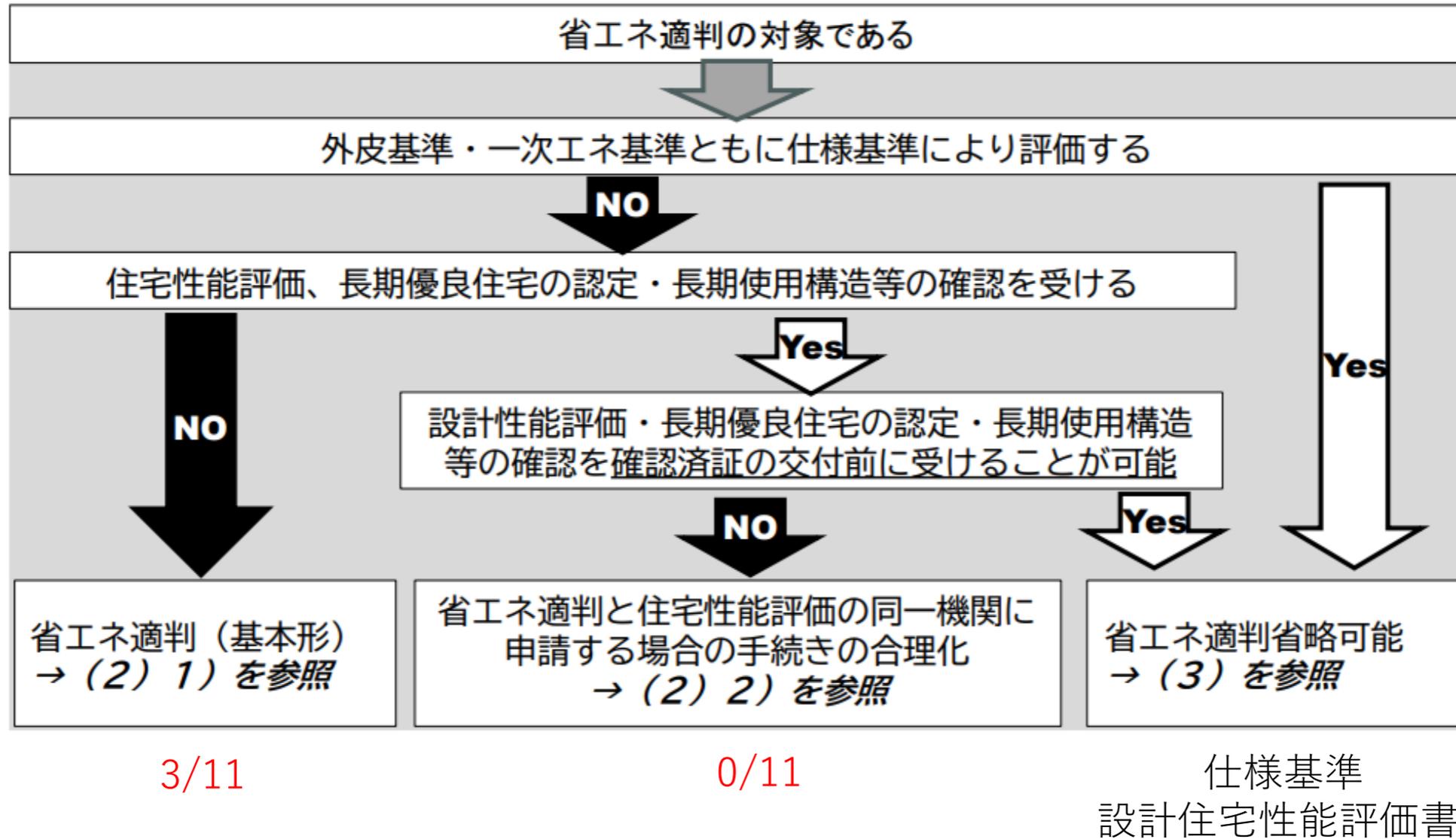
●法改正後のフローの例



3. 住宅事業者・地域工務店の改正省エネ法への対応 東京ビルダーズネットワーク



(2) 建築物エネルギー消費性能適合性判定を受ける場合



3/11

0/11

8/11

省エネ適判

利用する理由

- 設計の自由度が高いから（3件）
- コストを抑えられるから
- 施主からの要望があるから

意見や要望

- 建築確認申請後、確認済証までの日数がかかっており、着工日が読めず困ってます。
- 省エネ適判の申請がおりにとても時間がかかった。
- 改正後の状況把握をして、手続きの簡素化を進めてほしい。

仕様基準

利用する理由

- 手続きが簡潔だから（3件）
- 社内の標準仕様と合っているから（3件）
- 審査期間が短いから
- 施主からの要望があるから

意見や要望

- 仕様基準にした場合に、エアコン性能が指定されてしまいますが、それによって不必要な機能のついた価格の高いエアコンを設置しないといけなくなる場合もあります。寝室や書斎などの小さな個室では使用時間や必要な機能も限られるので、高効率エアコンから外れてしまう価格を抑えたシンプルな商品も使用できるようにしてほしい。
- 建物躯体の断熱性能を上げるのはいいが、省エネ設備は分けて検討してほしい
- 確認検査機関と特定行政庁で認識が一致していないと思う。

設計住宅性能評価書

利用する理由

- 設計の自由度が高いから
- 手続きが簡潔だから（2件）
- 社内の標準仕様と合っているから
- 審査期間が短いから

意見や要望

- 住宅は特にお施主様により変更等が多いので、変更時の運用方法等、審査や検査の円滑化をお願いしたい
- 審査に時間がかかるので対応を急いでほしい
- 審査に2か月要した。早く対応してほしい

4. 事務連絡

プラットフォームHPのリニューアルについて ⇒ポータルサイト化（9月16日オープン）

- 参加団体がHP運用事業者へ直接更新依頼を可能とすることで、タイムリーな更新
- 補助ページの検索機能、情報交換を行う掲示板機能等の特殊機能を強化

▶HPの新URL→<https://www.syoenesaiene-pf.metro.tokyo.lg.jp/>（9月16日12:00よりアクセス可能）

（1）直接更新依頼

団体等によりタイムリーな更新が可能な手続きフローを導入

東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム
会員団体の活動等紹介

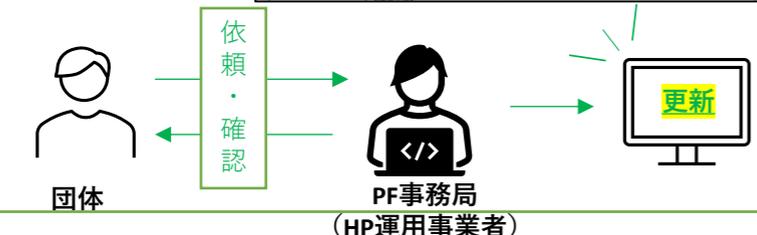
住宅事業者団体

- (一社) 住宅生産団体連合会
[2024.06.20] 技術資料 省エネシステム誌本
[2024.06.20] 技術資料 住宅用太陽光発電システム チェックリスト
- (一社) ZEH推進協議会
[2023.06.30] 活動報告 一般社団法人ZEH推進協議会のご紹介 (PDF 4MB)
- (一社) 日本ソーハイフォー建築協会
[2024.06.25] 活動紹介 御禮対策
- (一社) 日本木造分譲住宅協会 (休会中)
- [2023.12.01] 活動報告 持続可能な社会の実現 (4.54MB)
- (一社) プレハブ建築協会
[2024.06.17] 活動紹介 住宅部会の取り組み
[2024.06.17] 技術資料 プレハブ住宅の基本性
[2023.11.20] セミナー 住宅部会セミナー

セミナー・講習会

●【終了】令和6年度「省エネ・再エネ住宅推進セミナー」
プラットフォーム会員団体・各協会等が主催

主催者	東京都住宅政策本部
対象	東京都省エネ・再エネプラットフォームに参加する団体役員
概要	本セミナーでは、東京都省エネ・再エネプラットフォームに参加する団体役員を対象に、省エネや快適な住まいについて都民に普及啓発するための知識の共有や取組みの紹介をしています。今回は、省エネ・再エネ住宅の導入につながる、光熱費等の削減だけでなく、快適性、健康性、気象情報向上等のポイントについて、サステナブルな視点からお話しいたします。



（2）特殊機能の強化

①補助金検索機能

- 新築/リフォーム、マンション/戸建、分譲/賃貸等
 - 診断/設計/窓等
- での絞り込み検索ができる機能を導入

補助金検索【東京都の補助金】

住宅の種別や、補助対象・支援の方法で東京都の補助金が検索できます。

物件種別 新築 リフォーム
 戸建 集合住宅 共用部
 分譲 賃貸

対象 断熱材 窓・ドア 給湯器 節電
 太陽光発電等・蓄電池 EV充電器・V2H
 開発・技術支援

助成 補助金・ポイント アドバイザー派遣

該当する事業 (32件)

東京ゼロエミ住宅普及促進事業 補助金
東京ゼロエミ住宅の建設費用の一部を補助します。
新築 戸建 集合住宅 断熱材/窓・ドア/給湯器/節電水栓/浴槽/冷蔵庫/LED/太陽光・蓄電池/EV充電器・V2H
詳しくはこちら

建築物環境報告書制度促進事業「環境性能向上支援事業」 補助金
建築物環境報告書制度に対応した環境性能の高い住宅モデルの開発及び改良等に関する取組に必要な経費の一部を助成します。
新築 戸建 集合住宅 開発・技術
詳しくはこちら

建築物環境報告書制度促進事業「設計・施工技術向上支援事業」 補助金
地域工務店・太陽光発電システム施工事業者に対して、環境性能の高い住宅の設計・施工技術向上に資する取組に要する経費の一部を助成します。
新築 戸建 集合住宅 開発・技術

②掲示板機能

情報交換等を活性化するために、会員団体の取組・課題・その他を投稿できる機能を導入

会員団体掲示板

2025/08/25 団体名A 東京都テスト

東京都テスト
テストです

Re1 2025/08/25 団体名A テスト運用業者
コメントです。コメントです。

団体・会員事業者が投稿

投稿へのコメント

ご注意

- 本プラットフォームの会員団体様、及びその会員事業者様からの投稿のみ受け付けます。
- 投稿には、あらかじめ通知されている“投稿キー”が必要です。

コメントを投稿する

(1) 直接更新依頼

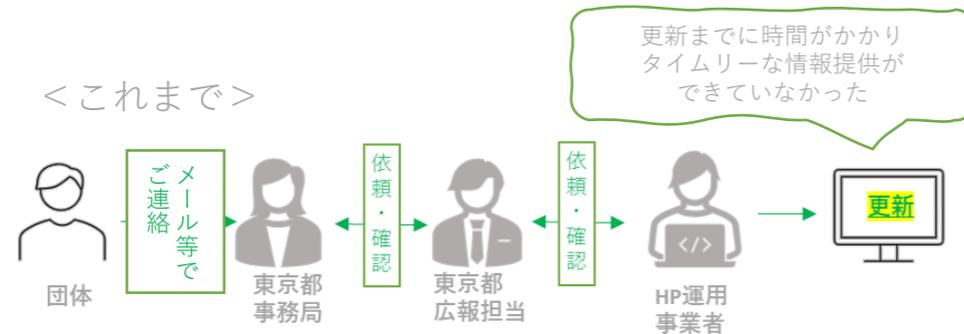
<団体の皆様に直接更新していただけるページ>

- 「イベント・セミナーへ行こう！」…イベント・セミナー情報のご案内
- 「会員団体の活動紹介等」…省エネ・再エネに係る技術資料、HP、リーフレット等の活動のご紹介
- 「会員団体」…ロゴの変更、団体名の変更など
- そのほか団体に係る記載のページ

<更新フロー>

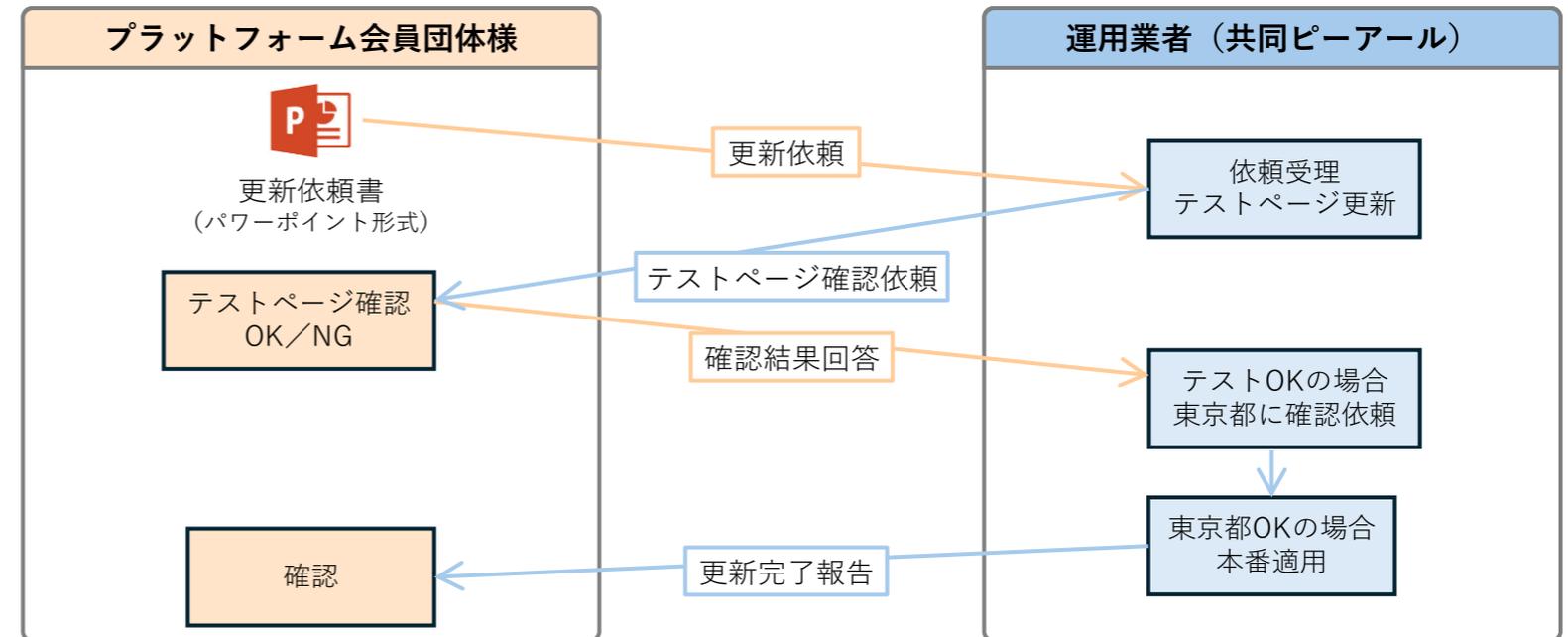


<これまで>



<更新の依頼方法>

「更新依頼書」に更新内容・指示を記載し、下記運用業者メールアドレス宛にご提出ください。
 件名「ホームページ更新依頼」/メールアドレス：tokyo-iutaku-web-pr@kyodo-pr.co.jp



(2) 特殊機能の強化 ①補助金検索

プラットフォームでご案内している東京都の事業（32事業）について、

- ・ 物件種別
- ・ 対象
- ・ 助成の内容 で絞り込み検索にて検索が可能

補助金検索【東京都の補助金】

住宅の種別や、補助対象・支援の方法で東京都の補助金が検索できます。

物件種別	<input type="checkbox"/> 新築	<input type="checkbox"/> リフォーム					
	<input type="checkbox"/> 戸建	<input type="checkbox"/> 集合住宅 <input type="checkbox"/> 共用部 <input type="checkbox"/> 専用部					
	<input type="checkbox"/> 分譲	<input type="checkbox"/> 賃貸					
対象	<input type="checkbox"/> 断熱材	<input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドア	<input type="checkbox"/> 給湯器	<input type="checkbox"/> 節湯水栓	<input type="checkbox"/> 浴槽	<input type="checkbox"/> 冷暖房	<input type="checkbox"/> LED照明
	<input type="checkbox"/> 太陽光発電等・蓄電池	<input type="checkbox"/> EV充電器・V2H	<input type="checkbox"/> 木材の利用	<input type="checkbox"/> 診断・設計等			
	<input type="checkbox"/> 開発・技術支援						
助成	<input type="checkbox"/> 補助金・ポイント	<input type="checkbox"/> アドバイザー派遣	<input type="checkbox"/> 税制	<input type="checkbox"/> その他			

全チェックをクリア

「窓・ドア」を選択すると...

該当する事業 (32件)

絞り込み

該当する事業 (4件)

東京ゼロエミ住宅普及促進事業 補助金

東京ゼロエミ住宅の建設費用の一部を補助します。

新築 戸建 集合住宅 断熱材/窓・ドア/給湯器/節湯水栓/浴槽/冷暖房/LED/太陽光・蓄電池/EV充電器・V2H

詳しくはこちら

既存住宅における省エネ改修促進事業【災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業】

補助金

既存住宅の高断熱窓・ドア・断熱材・高断熱浴槽への省エネ改修に係る経費の一部を補助します。

対象の住宅: リフォーム 戸建 集合住宅 断熱材/窓・ドア/浴槽

対象の設備などの要件

※国補助と併給可

補足や注意事項

詳しくはこちら

賃貸住宅の断熱・再エネ集中促進事業 補助金

(2) 特殊機能の強化 ② 掲示板

<投稿例>

- ・ 団体の取組のご紹介（技術資料の公開や成功事例など）
- ・ イベント開催時の出展者や講演者の募集
- ・ 会員事業者から寄せられた他分野にわたる課題や疑問など
- ・ 省エネ再エネに係る勉強会の募集など

