

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」における 適合性判定、届出、説明義務の対象建築物の考え方について

(令和3年4月1日以降)

以下のとおり、適合性判定が必要なもの、届出が必要なもの、説明義務が必要なものの判断事例を示しました。下記以外の特殊なケースにつきましては、建築指導課、小豆総合事務所及び各土木事務所（高松土木を除く。）の建築指導担当までお問い合わせください。

なお、下記模式図における「非住宅」とは「非住宅部分」を指し、一戸建て住宅、寄宿舍及び共同住宅等（政令第3条に規定するもの）以外の用途の部分を行います。

例1 新築の場合

適合性判定の要否については、住宅部分の床面積によらず非住宅部分の床面積により判断します。

	立面図	手続き	考え方
例1-1	<p style="text-align: center;">(新築)</p>	適合性判定	特定建築物（非住宅部分が300m ² 以上）の新築は適合性判定の対象となります。
例1-2	<p style="text-align: center;">(新築) (新築)</p> <p>基準適合努力義務 (基準不適合の場合は 所管行政庁の指示対象)</p>	適合性判定	特定建築物（非住宅部分が300m ² 以上）の新築は適合性判定の対象となります。また、床面積が300m ² 以上の住宅部分を含む特定建築物の省エネ適判を登録省エネ判定機関へ提出する場合は、正本の写し1部を追加提出する必要があります。
例1-3	<p style="text-align: center;">(新築) (新築)</p> <p style="text-align: center;">基準適合義務</p>	適合性判定	特定建築物（非住宅部分が300m ² 以上）の新築は適合性判定の対象となります。なお、この場合、住宅部分150m ² については、説明義務制度の対象とはなりません。
例1-4	<p style="text-align: center;">(新築) (新築)</p>	届出	非住宅部分が300m ² 未満のため、特定建築物とはなりません。住宅部分と非住宅部分を合わせて300m ² 以上となることから、届出の対象となります。

	立面図	手続き	考え方
例1-5	<p>住宅 1800m² 非住宅 200m² (新築) (新築)</p>	届出	建物全体で2000m ² となりますが、適合性判定の要否は非住宅部分の床面積のみで判断します。一方、届出の要否については、住宅、非住宅を合わせた建物全体の床面積で判断します。本ケースでは、非住宅部分が300m ² 未満のため、特定建築物とはなりません。住宅部分と非住宅部分を合わせ、300m ² 以上となることから、届出の対象となります。

	立面図	手続き	考え方
例1-6	<p>住宅 150m² 非住宅 50m² (新築) (新築)</p>	説明義務	住宅部分と非住宅部分の合計が10m ² 超300m ² 未満の場合は説明義務制度の対象となります。

例2 増築の場合（既存部分が特定建築物である場合）

既存部分の建築時期（H29.3.31以前かH29.4.1以降か）により適合性判定の要否が変わるので、既存部分の建築年代の確認が重要となります。

	立面図	手続き	考え方
例2-1	<p>H29.3.31以前の建築 非住宅 500m² 非住宅 600m² (既存) (増築)</p>	適合性判定	非住宅部分の増築面積が300m ² 以上の特定建築行為で、増築部分が既存部分の床面積を超えるため、適合性判定の対象となります。

	立面図	手続き	考え方
例2-2	<p>H29.3.31以前の建築 非住宅 500m² 非住宅300m² (既存) (増築) 開放性のある部分250m² (屋内的用途あり)</p>	適合性判定	非住宅部分（開放性のある部分を除く）の増築面積が300m ² 以上の特定建築行為で、開放性のある部分も含めた増築部分が既存部分の床面積を超えるため、適合性判定の対象となります。

	立面図	手続き	考え方
例2-3	<p>H29.4.1以降の建築 非住宅 500m² 非住宅 300m² (既存) (増築)</p>	適合性判定	非住宅部分の増築面積が300m ² 以上の特定建築行為で、既存の非住宅部分がH29.4.1以降に建築された建物である場合は、非住宅部分の増築割合に関わらず、適合性判定の対象となります。

	立面図	手続き	考え方
例2-4	<p>H29.3.31以前の建築</p> <p>(既存) (増築)</p>	届出	非住宅部分の増築面積が300m ² 以上のため特定建築行為となりますが、既存がH29.3.31以前の建物で、増築後の非住宅部分全体に占める非住宅部分の増築割合が1/2以下となる特定増改築に該当するため、届出の対象となります。
例2-5	<p>H29.4.1以降の建築</p> <p>(既存) (増築)</p>	届出	非住宅部分と住宅部分の増築面積が合計で300m ² 以上となるため、届出の対象となります。
例2-6	<p>H29.4.1以降の建築</p> <p>(既存) (増築)</p>	説明義務	非住宅部分の増築面積が300m ² 未満で特定建築行為とならない場合は、特定建築物への増築であっても適合性判定の対象とならず、説明義務制度の対象となります。本ケースでは既存特定建築物の建築時期は問われません。
例2-7	<p>H29.3.13以前の建築</p> <p>(既存) (増築)</p>	説明義務	非住宅部分の増築面積が300m ² 未満で特定建築行為とならない場合は、特定建築物の増築であっても適合性判定の対象とならず、説明義務制度の対象となります。本ケースでは既存特定建築物の建築時期は問われません。
例2-8	<p>H29.3.31以前の建築</p> <p>(既存) (増築)</p>	届出	非住宅部分と住宅部分の増築面積が合計で300m ² 以上となるため、届出の対象となります。

	立面図	手続き	考え方
例2-9	<p>H29.3.31 以前の建築</p> <p>R1建築 (適判済)</p> <p>A 非住宅 500m²</p> <p>B 非住宅 1500m²</p> <p>C 非住宅 600m²</p> <p>(既存) (既存) (増築)</p>	届出	増築部分Cが300m ² 以上であるため特定建築行為に該当し、さらにH29.4.1時点で現に存する既存建築物について行う特定増改築となることから、届出の対象となります。
例2-10	<p>H29.3.31 以前の建築</p> <p>R1建築 (届出済)</p> <p>A 非住宅 500m²</p> <p>B 非住宅 300m²</p> <p>C 非住宅 900m²</p> <p>(既存) (既存) (増築)</p>	適合性判定	増築部分Cは、300m ² 以上で特定建築行為に該当し、さらにC(900m ²)はA+B(500m ² +300m ²)より大きいことから、特定増改築とはならず、適合性判定の対象となります。
例2-11	<p>H29.4.1 以降の建築 (適判済)</p> <p>R3.5建築 (適判済)</p> <p>A 非住宅 2500m²</p> <p>B 非住宅 300m²</p> <p>C 非住宅 200m²</p> <p>(既存) (既存) (増築)</p>	説明義務	H29.4.1以降に建築された建物に増築する場合には、法附則第3条第1項の特定増改築の考え方は適用されず、増築する度に増築面積に応じ適判、届出、説明義務等の判断をします。例のケースでは、非住宅部分が10m ² 超300m ² 未満であるため、説明義務制度の対象となります。

例3 増築の場合（増築後に特定建築物となる場合）

増築が特定建築行為となる場合は、適合性判定の対象となります。

	立面図	手続き	考え方
例3-1	<p>H29.3.31以前の建築</p>	適合性判定	非住宅部分の増築面積が300m ² 以上で、増築後に特定建築物（非住宅部分が300m ² 以上）となる特定建築行為であって、かつ特定増改築にも該当しないことから適合性判定の対象となります。
例3-2	<p>H29.4.1以降の建築</p>	適合性判定	非住宅部分の増築面積が300m ² 以上で、増築後に特定建築物（非住宅部分が300m ² 以上）となる特定建築行為であることから適合性判定の対象となります。

例4 増築の場合（特定建築行為に該当しない増築の場合）

	立面図	手続き	考え方
例4-1	<p>H29.4.1以降の建築</p>	届出	例4-1同様に特定建築行為に該当しないため適合性判定の対象とはなりません。増築部分の合計が300m ² 以上となるため届出の対象となります。
例4-2	<p>H29.4.1以降の建築</p>	説明義務	増築後に特定建築物（非住宅部分が300m ² 以上）となりますが、非住宅部分の増築面積が200m ² で特定建築行為に該当しないことから適合性判定の対象とはならず、説明義務の対象となります。
例4-3	<p>H29.4.1以降の建築</p>	説明義務	開放性のある部分は、適合性判定の要否、届出の要否を判断する際には、除いて考えます。そのため、例4-1と同様に特定建築行為に該当しないため、適合性判定の対象とはなりません。また、届出についても増築部分の床面積が300m ² 未満であるため、不要となり、説明義務の対象となります。

例5 居室を有しない建築物や開放性のある建築物の考え方

	立面図	手続き	考え方
例5-1	<p>駐車場 500m²</p> <p>(新築)</p>	対象外	<p>駐車場、堆肥舎、畜舎、公共用歩廊など政令第7条第1項第1号で規定する居室を有しないことにより空調が不要な用途については、建築物省エネ法が適用除外となりますので、一切の手続きが不要です。</p>
例5-2	<p>駐車場 500m²</p> <p>公共用歩廊 100m²</p> <p>(新築) (新築)</p>	対象外	<p>政令第7条第1項第1号の複数の用途のみで構成される建築物については、建築物省エネ法が適用除外となりますので、一切の手続きが不要です。</p>
例5-3	<p>スポーツの練習場500m²</p> <p>(新築)</p> <p>令7条1項2号の高い開放性のある建築物に該当</p>	対象外	<p>観覧場、スポーツの練習場、神社などで、政令第7条第1項第2号で規定する高い開放性を有することにより空調が不要な用途については、建築物省エネ法が適用除外となりますので、一切の手続きが不要です。</p>
例5-4	<p>スポーツの練習場500m²</p> <p>観覧場 200m²</p> <p>(新築) (新築)</p> <p>令7条1項2号の高い開放性のある建築物に該当</p>	対象外	<p>政令第7条第1項第2号の複数の用途のみで構成される建築物については、建築物省エネ法が適用除外となりますので、一切の手続きが不要です。</p>

例6 複合建築物の新築の場合（共用部の考え方）

	立面図	手続き	考え方
例6-1	<p>共用部分100m²</p> <p>住宅 1120m²</p> <p>非住宅 280m²</p> <p>4F 3F 2F 1F</p> <p>(新築) (新築) (新築)</p>	届出	<p>住宅、非住宅両用途の共用となるエレベーターや階段などは住宅用途、非住宅用途の部分のうち、大部分を占める用途の床面積に加算します。</p> <p>※例のケースでは、住宅部分1120m²に共用部分100m²を加算し、住宅部分1220m²、非住宅部分280m²として手続きの可否を判断します。</p>
例6-2	<p>住宅の共用部分50m²</p> <p>住宅 1500m²</p> <p>非住宅 100m²</p> <p>非住宅 150m²</p> <p>4F 3F 2F 1F</p> <p>(新築) (新築) (新築)</p> <p>共用部分50m²</p>	届出	<p>住宅、非住宅両用途の共用となるエレベーターや階段などは住宅用途、非住宅用途の部分のうち、大部分を占める用途の床面積に加算します。ただし、住宅、非住宅部分いずれかの専用の共用部にあつては、専用用途の床面積に加算します。</p> <p>※例のケースでは、住宅部分1500m²+住宅の共用部分50m²>非住宅部分250m²であるため、住宅・非住宅両用途の共用部分50m²は住宅部分に加算します。</p>
例6-3	<p>住宅の共用部分10m²</p> <p>住宅 140m²</p> <p>非住宅 280m²</p> <p>3F 2F 1F</p> <p>(新築) (新築)</p> <p>共用部分20m²</p>	適合性判定	<p>住宅、非住宅両用途の共用となるエレベーターや階段などは住宅用途、非住宅用途の部分のうち、大部分を占める用途の床面積に加算します。ただし、住宅、非住宅部分いずれかの専用の共用部にあつては、専用用途の床面積に加算します。</p> <p>※例のケースでは、住宅部分140m²+住宅の共用部分10m²<非住宅部分280m²であるため、住宅・非住宅両用途の共用部分20m²は非住宅部分に加算します。</p>

■用語の解説

「特定建築物」とは・・・（法11条1項、令4条1項）

非住宅部分の床面積（※1）の合計が300m²以上である建築物のことを言います。

「特定建築行為」とは・・・（法11条1項）

以下のいずれかの行為を指します。

- 1 特定建築物の新築
- 2 特定建築物の増築又は改築（ただし増築又は改築する部分のうち非住宅部分の床面積（※1）が300m²以上であるもの）
- 3 特定建築物以外の建築物の増築で増築後に特定建築物となるもの（ただし、増築する部分のうち非住宅部分の床面積（※1）が300m²以上であるもの）

「特定増改築」とは・・・（法附則3条1項）

特定建築行為となる増築又は改築のうち、増改築後の延べ面積（非住宅部分に限る）に対する増改築部分の床面積（非住宅部分に限る）の割合が1/2以内であるもの。

（※1） ここでいう床面積には、高い開放性を有する部分を除きます。