

# 増改築のご案内

## 建築物省エネ法に基づく適合義務(適合性判定)・届出対象建築物の規模・基準について

平成29年4月より建築物省エネ法による適合義務(適合性判定)・届出義務制度が始まりました。また、令和3年4月1日より適合義務(適合性判定)の対象が拡大されました。**増改築**の適合義務(適合性判定)対象建築物、届出対象建築物の規模については以下の内容を確認してください。

非住宅部分の増改築の床面積	増改築を行う床面積	2017年4月以後に新築された建築物の増改築	2017年4月時点で現に存する建築物の増改築	
			増改築面積が増改築後全体面積の1/2超(特定増改築外)	増改築面積が増改築後全体面積の1/2以下(特定増改築)
300m <sup>2</sup> 未満	10m <sup>2</sup> 以下	手続きなし		
	10m <sup>2</sup> 超	説明義務(本則27条) ※1		
	300m <sup>2</sup> 以上	届出義務(本則19条)		
300m <sup>2</sup> 以上		適合義務(本則12条)	適合義務(本則12条)	届出義務(附則3条)

出典) 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構 建築物省エネ法に基づく規制措置・誘導措置に係る手続きマニュアル

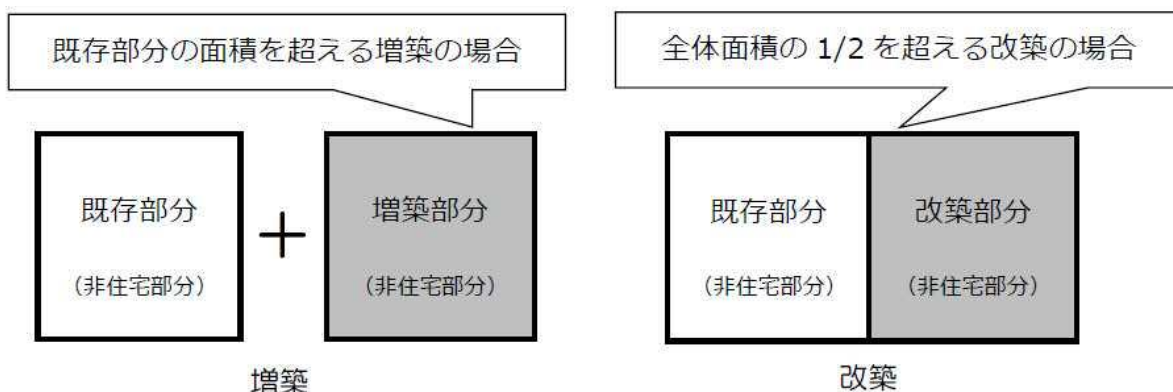
※1 説明義務については、増改築の場合で、既存部分の床面積が300 m<sup>2</sup>以上の場合は対象外となります。

### 適合義務(適合性判定)

・非住宅部分の増改築が300 m<sup>2</sup>以上の場合

※増改築部分の床面積が増改築後の延べ面積の1/2以下の場合(特定増改築)は届出対象

(適合義務の対象となる場合の基本的な考え方)



### 届出義務

- ・300 m<sup>2</sup>以上の増改築を行う場合で、増改築部分の床面積が増改築後の延べ面積の1/2以下の場合。  
※住宅については、300 m<sup>2</sup>以上の増改築を行う場合、届出が必要となります。

### 説明義務

- ・既存の住宅・非住宅建築物について10 m<sup>2</sup>を超える増改築（適合義務又は届出義務の対象となる増改築を除く。）を行う場合は、省エネ基準への適合性等について説明義務の対象となります。例えば下図のような場合、既存部分も含めた建築物全体について説明義務の対象として評価・説明を行う必要があるため、注意してください。ただし、増改築の場合で、既存部分の床面積が300 m<sup>2</sup>以上の場合は対象外となります。

既存部分  (非住宅部分)  250m <sup>2</sup>	改築部分  (非住宅部分)  15m <sup>2</sup>
--	---

出典) 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構 建築物省エネ法に基づく規制措置・誘導措置等に係る手続きマニュアル

### 既存建築物の増改築時の基準について

適合義務（適合性判定）もしくは届出の対象となる建築物の増築又は改築を行う場合、当該増築又は改築の対象とならない**既存建築物の部分も含めた建物全体**での省エネ計画を提出することが必要です。

		エネルギー消費性能基準 (適合性判定、届出、基準適合認定)		誘導基準 (性能向上計画認定)		住宅事業建築主基準 (住宅トップランナー基準)
		建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築された建築物	建築物省エネ法施行 の際に現に存する建築物	建築物省エネ法施行 (H28.4.1)後に新築された建築物	建築物省エネ法施行 の際に現に存する建築物	分譲戸建て住宅
非住宅	一次エネルギー基準 (BEI)	1.0	1.1	0.8	1.0	—
	外皮基準 (PAL*)	—		1.0	—	—
住宅	一次エネルギー基準 (BEI)	1.0	1.1	0.9	1.0	0.9
	外皮基準 (UA、ηA) (6地域)	住戸単位 UA:0.87、ηA:2.8 全住戸平均 UA:0.75、ηA:1.4	—	住戸単位 UA:0.87、ηA:2.8 全住戸平均 UA:0.75、ηA:1.4	—	住戸単位 UA:0.87、ηA:2.8

省エネ性能の算定（既存建築物が H28. 4. 1 時点で現に存する建築物である場合）

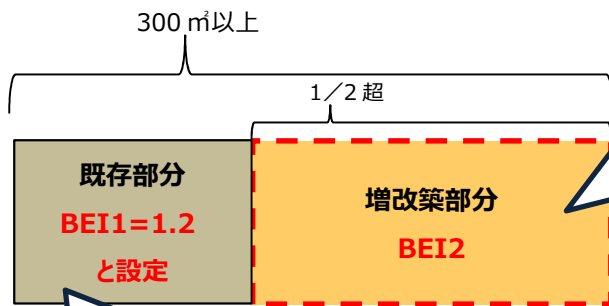
①既存部分の BEI は、当分の間デフォルト値として 1.2 と設定。

②建築物全体の BEI は、既存部分の BEI と増改築部分の BEI との面積按分で算出。

※適合義務対象となる増改築に関し上記算定方法を用いた場合、完了検査時において既存部分の確認は不要。

※届出対象となる増改築に関し上記算定方法を用いた場合、増改築部分の BEI は 1.0 以下であり、既存部分、増改築部分の面積按分の結果 BEI が 1.1 を超えるときは、エネルギー消費性能は不適合となりますが指示・命令の対象にはなりません。

$$\text{建築物全体の BEI} = 1.2 \times \frac{\text{既存部分の面積}}{\text{建築物全体の面積}} + \text{増改築部分の BEI} \times \frac{\text{増改築部分の面積}}{\text{建築物全体の面積}}$$



仕様を精査し 1.2 以下とすることも可だが、既存部分に係る完了検査の対象となる。

平成 28 年 4 月時点※で現に存する建築物の増改築については、建物全体で  $BEI \leq 1.1$  となればよいので、適合義務対象となる非住宅部分の増改築面積が増改築後の非住宅部分の全体面積の 1/2 超の増改築の場合、**結果として、増改築部分の BEI が 1.0 以下（新築と同等の基準）であれば基準に適合する。**

※平成 29 年 4 月時点ではないことに注意。

省エネ性能の算定（既存建築物が H28. 4. 1 より後に新築された建築物（住宅）である場合）

①既存部分の BEI は、当分の間デフォルト値として 1.2 と設定。

②建築物全体の BEI は、既存部分の BEI と増改築部分の BEI との面積按分で算出。

※届出対象となる増改築に関し上記算定方法を用いた場合、増改築部分の BEI は 1.0 以下であり、既存部分、増改築部分の面積按分の結果 BEI が 1.0 を超えるときは、エネルギー消費性能は不適合となりますが指示・命令の対象にはなりません。

省エネ性能の算定（既存建築物が H28. 4. 1 より後に新築された建築物（非住宅）である場合）

①既存部分の BEI

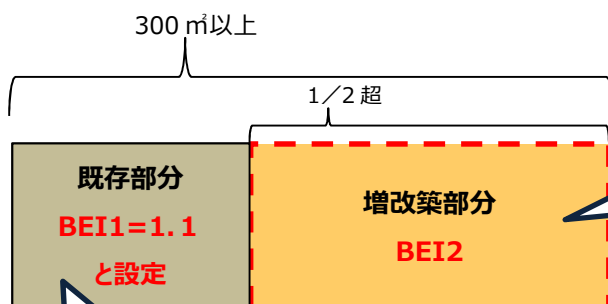
- (1) 当分の間デフォルト値として **1.1** と設定することができます。
- (2) 下記に掲げる図書のいずれかを提出する場合には、**提出する図書に記載された BEI** と設定することができます。

- 1) 建築物エネルギー消費性能確保計画の副本及び適合性判定通知書又はそれらの写し
- 2) 届出書又は通知書の副本又はその写し
- 3) 建築物エネルギー消費性能向上計画に係る認定申請書の副本及び認定通知書又はそれらの写し
- 4) 基準適合認定建築物に係る認定申請書の副本及び認定通知書又はそれらの写し
- 5) 低炭素建築物新築等計画に係る認定申請書の副本及び認定通知書又はそれらの写し
- 6) BELS に基づく評価書及び当該評価に係る申請図書又はそれらの写し

※「副本」とは、各法定様式の部分とし、添付されている図面や計算書等は含まないが、必要に応じてその他の図書を求めることがあります。

②建築物全体の BEI は、既存部分の BEI と増改築部分の BEI との面積按分で算出。

$$\text{建築物全体の BEI} = 1.1 \times \frac{\text{既存部分の面積}}{\text{建築物全体の面積}} + \text{増改築部分の BEI} \times \frac{\text{増改築部分の面積}}{\text{建築物全体の面積}}$$



平成 28 年 4 月より後※に新築された建築物の増改築については、建物全体で BEI ≤ 1.0 としなければならない。

※平成 29 年 4 月時点ではないことに注意。

上記①(2)に掲げる図書を提出する場合には、提出する図書に記載された BEI と設定することができる。  
仕様を精査し 1.1 以下とすることも可だが、既存部分に係る完了検査の対象となる。

建築物省エネ法に関するお問合せ

川崎市まちづくり局指導部建築管理課

電話 044-200-3026 電子メール 50kekan@city.kawasaki.jp

ウェブサイト <https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/26-3-1-2-15-0-0-0-0-0-0.html>

または川崎市 建築物省エネ法 で検索