

規制の事前評価書

法令案の名称：建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令の一部を改正する政令案

規制の名称：上位住宅トップランナー事業者の指定に係る基準となる住宅の戸数の設定（令第6条、第8条）

規制の区分：☒新設 ☐拡充 ☐緩和 ☐廃止

担当部局：国土交通省住宅局参事官（建築企画担当）付

評価実施時期：令和8年8月7日

1 規制の必要性・有効性

【新設】

<政令案の要旨>

- ・建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律（令和8年法律第75号）が本年7月に成立、公布されたところ、同法による改正後の建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号。以下「改正法」という。）に基づく上位住宅トップランナー制度の運用のため、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成28年政令第8号。以下「令」という。）を改正し、上位住宅トップランナー事業者の指定の基準となる戸数を定める。

<規制を新設・拡充する背景、発生している課題とその原因>

- ・改正前の住宅トップランナー制度においては、自らが定めた規格に基づく住宅を一定数以上供給する事業者（以下「住宅トップランナー事業者」という。）に対し、供給する住宅を省エネ基準よりも高い基準である住宅トップランナー基準に適合させることについて努力義務を課すことで、市場に供給される住宅の省エネ水準の引き上げを図っていたところ、改正法においては、より高い省エネ性能を有する住宅の供給を促進する観点から、住宅の供給量が特に多い事業者として、前年度に供給した住宅の戸数が基準戸数以上である事業者を国土交通大臣が指定（改正法第22条の2第1項及び第5項並びに第25条の2第1項及び第5項）し、指定を受けた事業者（上位住宅トップランナー事業者）について、中長期的な計画の作成（改正法第22条の4、第25条の4）及び中長期的な計画の取組状況の報告（改正法第22条の5、第25条の5）を義務付けることとした。また、改正法第22条の2第2項及び第6項並びに第25条の2第2項及び第6項において、住宅トップランナー事業者は、前年度に供給した住宅の戸数が基準戸数以上となった場合には、供給した戸数を国土交通大臣に届け出なければならないこととされた。

<必要となる規制新設・拡充の内容>

- ・上位住宅トップランナー事業者を指定するための基準となる戸数を定める。
- ・具体的には、2021～2024年度の4年間における住宅トップランナー事業者による供給実績を踏まえ、住宅市場全体の累積供給量の上位4分の1を占める事業者が上位住宅トップランナーとして指定されるよう、当該指定の基準となる事業者の前年度の供給戸数を以下のとおり定める。
 - ・特別特定一戸建て住宅建築主（建売戸建て住宅）・・・2,000戸（令第6条第1項）
 - ・特別特定共同住宅等建築主（分譲マンション）・・・2,000戸（同条第2項）
 - ・特別特定一戸建て住宅建設工事業者（注文戸建て住宅）・・・2,000戸（令第8条第1項）

2 規制の妥当性（その他の手段との比較検証）

【新設】

＜その他非規制手段の検討状況＞

☐ 検討した ☒ 検討しなかった

（検討しなかった理由）

☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため

☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため

☐ 既存規制の拡充を検討しており、非規制手段を検討する余地がないため

☒ 既に非規制手段を導入しており、その他の非規制手段案もないため

☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため

☐ その他

＜その他の規制手段の検討状況＞

☐ 検討した ☒ 検討しなかった

（検討しなかった理由）

☐ 具体の規制内容は、下位の法令等で検討されることになるため

☐ 規制を共管する他の府省で、別途、比較検証を行っているため

☐ 既存規制の拡充を検討しており、既存規制と本規制案との間に他の規制手段案がないため

☐ 既存規制の緩和・廃止に伴って付随的に発生する規制であり、全体的には遵守費用が軽減するため

☒ その他

（「その他」の具体的理由）

- ・改正法において、上位住宅トップランナー事業者の指定に係る戸数を政令で定めることとしているため。（改正法第 22 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 5 項及び第 6 項並びに第 25 条の 2 第 1 項、第 2 項、第 5 項及び第 6 項）

3 効果（課題の解消・予防）の把握

【新設】

- ・上位住宅トップランナー事業者を指定するための基準となる戸数を定めることにより、上位住宅トップランナー制度の対象とする事業者の基準を明確にし、定量的な判定が可能となる。

4 負担の把握

【新設】

＜遵守費用＞

- ・本規制案は、改正法に基づく上位住宅トップランナー事業者の指定に係る具体的な基準戸数を定めるものであり、新たな遵守費用は想定されない。

<行政費用>

- ・本規制案は、改正法に基づく上位住宅トップランナー事業者の指定に係る具体的な基準戸数を定めるものであり、新たな行政費用は想定されない。

<その他の負担>

- ・現時点で想定されるその他の負担はない。

5 利害関係者からの意見聴取

【新設】

■意見聴取した □意見聴取しなかった

<主な意見内容と今後調整を要する論点>

- ・今後の住宅の省エネ性能向上のためには、市場への影響力が大きい大手事業者が牽引していくべきとの意見があった。
- ・今後調整を要する論点はない。

出典：

社会資本整備審議会建築環境部会：https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house05_sg_000294.html

<関連する会合の名称、開催日>

- ・社会資本整備審議会建築環境部会（令和6年11月11日、12月12日、令和7年1月20日）において検討が行われ、その検討結果を踏まえた社会資本整備審議会から国土交通大臣への答申として「今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第四次答申）」が公表（令和7年1月29日）された。

<関連する会合の議事録の公表>

- ・今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方（第四次答申）について
～社会資本整備審議会 答申～

出典：

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001327.html

6 事後評価の実施時期

【新設】

<見直し条項がある法令案>

- ・なし

<上記以外の法令案>

- ・本規制案については、本政令案の施行から5年を経過した時点において、事後評価を実施する。

※本政令案と同時に施行される建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律の事後評価において、本規制案に係る内容を含めて、事後評価を実施する。