

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について（概要）

1. 背景

建築物の使用段階における省エネ性能の向上の取組をさらに進めるとともに、新たに建築物の建設から解体までのライフサイクル全体の脱炭素化を促進するため、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律の一部を改正する法律（令和 8 年法律第 75 号。以下「改正法」という。）が本年 7 月に成立、公布されたところ。

改正法附則第 1 条第 2 号に掲げる規定の施行に伴い、改正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「新法」という。）において政令に委任している事項等を定めるため、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。）について所要の改正を行う必要がある。

2. 改正の概要

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を国土交通大臣が指定（新法第 22 条の 2、第 25 条の 2）し、指定を受けた事業者（上位住宅トップランナー）※について、中長期的な計画の作成（新法第 22 条の 4、第 25 条の 4）及び当該計画の取組状況の報告（新法第 22 条の 5、第 25 条の 5）を義務付けることとしている。

※ 供給する住宅の区分に応じて、以下の 4 類型を規定。

- ・ 特別特定一戸建て住宅建築主（建売戸建て住宅）（新法第 22 条の 2 第 2 項）
- ・ 特別特定共同住宅等建築主（分譲マンション）（新法第 22 条の 2 第 6 項）
- ・ 特別特定一戸建て住宅建設工事業者（注文戸建て住宅）（新法第 25 条の 2 第 2 項）
- ・ 特別特定共同住宅等建設工事業者（賃貸アパート）（新法第 25 条の 2 第 6 項）

上位住宅トップランナーの指定に係る基準については、前年度の住宅の供給量が「住宅市場に占める割合が特に大きいものとして政令で定める戸数以上である」こと（新法第 22 条の 2 第 1 項及び第 5 項、第 25 条の 2 第 1 項及び第 5 項）としているところ、当該戸数について、供給する住宅の区分に応じて、令において以下のとおり定めることとする。

- ・ 特別特定一戸建て住宅建築主（建売戸建て住宅）・・・・・・・・・2,000 戸（新第 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（新第 8 条第 1 項）
- ・ 特別特定共同住宅等建設工事業者（賃貸アパート）・・・・・15,000 戸（同条第 2 項）

3. 今後のスケジュール（予定）

公布 令和 8 年 9 月

施行 令和 9 年 4 月 1 日（改正法附則第 1 条第 2 号に掲げる規定の施行の日）