# 渋谷支部報

発　行
(一社) 東京都建築士事務所協会 渋谷支部
支部長　塚部 彰
編　集
渋谷支部 編集委員会
会 員 数
正 会 員 120 社
協 力 会 員 22 社
令和 7年11月 現 在

支部ＨＰ ＱＲｺｰﾄﾞ
(令和7年8月改定)

## 一般社団法人　東京都建築士事務所協会第三ブロックは、技術研修会「改正建築物省エネ法の概要と注意点について」を令和七年十月二二日に行いました。

去る十月二十二日に第三ブロック役員会後に渋谷支部協力会員でもある、㈱エネ・グリーンさんによる技術研修会が行われました。

今回のテーマは「改正建築物省エネ法の概要と注意点について」で、講師の諏訪田氏による「令和七年四月一日より施行された、省エネ法改正の概要と申請にあたっての注意点」の解説があり活発な質疑応答で充実した研修会となりました。

会場の様子

講師を務めた㈱エネ・グリーンさんは、一九九九年に設立以来「環境や人に優しい建物をプロデュース」をコンセプトに、建築設備設計に特化した設計事務所です。総合建設コンサルタントとしても全国に七拠点を展開しておりり、建築物の新築、改修、改築設計をすることはもちろん、省エネルギー化により環境にも配慮した建築設備設計を手がけているのが特長です。

良質な建物造り、長期的な建物メンテナンスやライフサイクルコストを考慮し、お客様が安心して働き、生活できる建物造りを設計を通してサポートをする企業で、現在設備設計者が不足する中で頼もしい存在となっています。

省エネ支援業務についても、設計事務所ならではの経験を活かした、スピーディーで丁寧な省エネ計算代行サービスを実施しており、豊富な知識を持ったスタッフがコストや工期・納期を考慮し、資料作成から評価機関とのやりとりまで、日々の業務に追われるクライアントの皆さまに代わり、一貫してサポートを行っています。

今回の技術研究会で二〇二五年四月以降の省エネ基準適合義務の対象拡大について説明がありました。

内容としては二〇二五年四月以降に着工する、原則すべての新築・増改築（延べ床面積１０㎡以上）に、省エネ基準への適合が義務付けられます。

増改築については、二〇二五年三月末までは既存部分を含めた増改築後の建築物全体で省エネ基準適合を求めていましたが、法改正によって範囲が見直され、既存部分は含まず、増改築を行う部分のみが適合義務の対象となります。

その他に

・新三号物件

・ＢＥＩ新基準

・軽微変更

の説明がなされました。

今後の留意点としては、省エネ基準適合義務の対象拡大に伴い、民間検査機関における審査業務が大変混雑している状況がありますのため、多くの機関では申請から一ヶ月から二ヶ月程度を要するケースが一般的となっており、審査期間の長期化が避けられない状態です。

すでに確認申請を他の機関へ提出済みの案件については、受付を一時停止している検査機関も一部見受けられるなど、実務上の制約も生じています。

（裏面へ続く）

㈱エネグリーンの省エネ計算支援業務

- 省エネルギー措置届出書作成支援業務
- ZEB(ZEH)作成支援業務
- CASBEE評価認証支援業務
- CASBEE環境計画書支援業務
- 東京都建築物環境計画書支援業務
- 建築物省エネルギー性能表示制度支援業務(BELS)

（表面から続く）

こうした状況を踏まえ、設計・施工工程への影響を最小限に抑えるためにも、申請時期については十分な余裕を持ってご対応いただくことが望まれます。

また、計算上のポイントとしては、高効率な空調機や全熱交換器、エコキュートの使用、適切な能力の照明器具の選定と配置が肝心となります。住宅では特に、熱橋部分への十分な断熱材の使用、複層・断熱ガラスの使用、共用部分（ロビー・廊下など）への空調機の設置がポイントとなります。太陽光パネルの設置も効果的ですが、先ずは前記のポイントを抑えることが重要となります。

二〇二六年以降四月から基準値が大規模非住宅建築物同等に引上げられ、二〇三〇年を目途にZEB/ZEH基準まで引きあがる見込みとなっております。基準値引き上げに向け、先程上げたポイントに加えて省エネ計算の仕組みへの理解が重要となってきます。

空調機・給湯機のエネルギー消費量は（熱負荷・運転効率）×台数で求められ、換気・照明・昇降機は、消費電力×省エネ制御の効果×台数×運転時間で求めています。

省エネ制御の効果とは、センサー等で運転を自動制御することで、エネルギー効率を高め、消費エネルギーを減らすことですが、照明を例に出すと、在室検知・明るさ制御・タイムスケジュール制御・初期照度補正機能が、省エネ制御の効果に値する機能となります。

皆様十分な期間を確保の上進めてまいりましょう。

国土交通省　中規模非住宅建物の築物の省エネ設計かんたんガイド　の一部

## 新基準への適合に向けて

### 省エネ基準の引上げ

省エネ基準適合が義務付けられている建築物のうち、中規模の非住宅建築物について、2026 年 4 月から基準が引上げられます。なお、省エネ基準については、遅くとも 2030 年までに ZEH・ZEB 基準まで引上げられることとされておりますので、ご留意ください。

＜省エネ基準引上の概要＞

| | |
|---|---|
| 対象規模 | 中規模非住宅建築物（300 ㎡以上 2000 ㎡未満） |
| 適用開始 | 2026 年 4 月 1 日以降に省エネ適判を申請する建築物 |
| 引上げ後の基準 | 建物用途ごとに基準値が異なるのでご注意ください（引上げ後の基準は大規模非住宅建築物と同じ水準です。） |

**現行（2025年度時点）の水準**

| 用途・規模 | | 一次エネ（BEI）の水準 |
|---|---|---|
| 大規模（2,000㎡以上） | 工場等 | 0.75※1 |
| | 事務所等 学校等 | 0.80※1 |
| | ホテル等 百貨店等 | |
| | 病院等 飲食店等 集会所等 | 0.85※1 |
| 中規模（300㎡以上2,000㎡未満） | | 1.00※1 |
| 小規模（300㎡未満） | | 1.00※1 |

※1 太陽光発電設備及びコージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。
※3 増改築については、改正法の全面施工以降（R7 4～）、増改築部分の面積に応じて該当する規模の水準を使用。

**2026年度の水準（赤字部分）**

| 用途・規模 | | 一次エネ（BEI）の水準 |
|---|---|---|
| 大規模※3（2,000㎡以上） | 工場等 | 0.75※1 |
| | 事務所等 学校等 | 0.80※1 |
| | ホテル等 百貨店等 | |
| | 病院等 飲食店等 集会所等 | 0.85※1 |
| 中規模（300㎡以上2,000㎡未満） | 工場等 | 0.75※1 |
| | 事務所等 学校等 | 0.80※1 |
| | ホテル等 百貨店等 | |
| | 病院等 飲食店等 集会所等 | 0.85※1 |
| 小規模（300㎡未満） | | 1.00※1 |

**遅くとも2030年度までに目指す水準（エネルギー基本計画等）**

| 用途・規模 | | 一次エネ（BEI）の水準 |
|---|---|---|
| 大規模（2,000㎡以上） | 事務所等、学校等、工事等 | 0.60※2 |
| | 病院等、集会所等、ホテル等、百貨店等 飲食店等 | 0.70※2 |
| 中規模（300㎡以上2,000㎡未満） | 事務所等、学校等、工事等 | 0.60※2 |
| | 病院等、集会所等、ホテル等、百貨店等 飲食店等 | 0.70※2 |
| 小規模（300㎡未満） | | 0.80※2 |

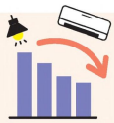
※2 コージェネレーション設備の発電量のうち自家消費分を含む。

## 省エネ設計の基本的な考え方

建物用途別のエネルギー消費特性や建設地の気候特性などをよく理解して、効果的に省エネルギー性能を向上させることが重要です。

### Point 1　建物用途別の消費特性を押さえる

エネルギー消費量の大きい設備をメインターゲットとして省エネ化を図ることで、効果的に省エネルギー性能を向上させることができます。



### Point 2　地域別の気候特性を押さえる

省エネルギー性能は、各地域の気候特性とも密接な関係があります。
主に空調（外皮の断熱含む）、給湯が中心となりますが、各地域の気候特性を考慮して省エネルギー性能を向上させることが効果的です。

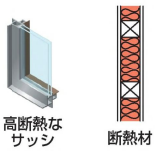
### Point 3　省エネ計算の仕組み踏まえて設計

建築物全体の省エネルギー性能を向上させるためには、それぞれの設備のエネルギー計算の考え方を踏まえて、適切な対策を講じながら設計を進めることが効果的です。

## 効果的な対策の例

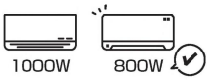
### 対策１　熱負荷の軽減
空調・給湯設備など

空調設備の省エネルギー化にあたっては、外気や日射などによる室内の温度変化を軽減することが有効です。具体的には、外皮（屋根・外壁・窓など）の 断熱対策や日射遮蔽などが挙げられます。また、寒冷地では、給湯負荷を小さくするために配管保温の強化も有効です。




### 対策２　設備機器の容量適正化
空調・換気・照明設備など

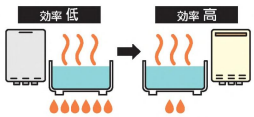
定格容量（冷房能力など）が必要以上に大きい機器の設置や過剰な台数の配置は、エネルギーの浪費を引き起こす場合があります。省エネルギー化に向けては、設置する機器の容量や設置台数の適正化が有効な場合があります。




想定した熱負荷を処理可能な
最低限の容量の機器を選択

### 対策３　設備機器の高効率化（効率UP）
空調・給湯・照明設備など

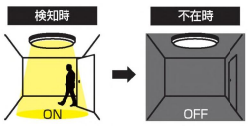
空調（空調機、ポンプ、熱源機器）や給湯（熱源機器）、照明（照明器具）の機器選定をする際に、高効率型の機器を採用することで省エネ化が期待できます。




少ないエネルギーで効率的に沸かせる

### 対策４　設備機器の省エネ制御
空調・換気・照明など

空調や換気、照明設備については、室内の熱負荷や稼働状況などに応じて機器の出力等を自動で調整する省エネ制御を採用すると、効果的に省エネ化を図ることができます。




人の不在を検知して自動で省エネ

## 協力会員コーナー

協力会員の皆様の紹介欄です。ＰＤＦ又はＪＰＥＧでお送りいただきましたらこの欄に載せます。

ENEGREEN
engineering lab
一級建築士事務所
株式会社エネ・グリーン
お問合せ　平日 9:30～18:00
082-506-1263
info@enegreen.co.jp
建築設備設計
省エネ関連届出作成（ZEB/ZEH/CASBEE）
建築設計・建築設備定期点検
上下水道申請サポート
より詳しい情報につきましては、QRコードから弊社ホームページをご覧ください。
●本店・広島本社：〒732-0827 広島県広島市南区稲荷町4-1 広島稲荷町NKビル10F　TEL.082-506-1260　FAX.082-506-1270
●東　京　本　社：〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台2丁目9-13 合人社御茶ノ水ビル5F　TEL.03-4464-0403　FAX.03-4464-0404
●支　　社：仙台支社・東京支社・名古屋支社・大阪支社・広島支社・呉支社・九州支社