

第五章 建築物に係る措置等

第一節 建築物に係る措置

第一款 建築物の建築等に係る措置

（建築物の建築をしようとする者等の努力）

第七十二条 次に掲げる者は、基本方針の定めるところに留意して、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び建築物に設ける空気調和設備その他の政令で定める建築設備（以下「空気調和設備等」という。）に係るエネルギーの効率的利用のための措置を適確に実施することにより、建築物に係るエネルギーの使用の合理化に資するよう努めなければならない。

- 一 建築物の建築をしようとする者
- 二 建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合にあつては、管理者。以下同じ。）
- 三 建築物の直接外気に接する屋根、壁又は床（これらに設ける窓その他の開口部を含む。以下同じ。）の修繕又は模様替をしようとする者
- 四 建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修をしようとする者（建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準となるべき事項）

第七十三条 経済産業大臣及び国土交通大臣は、建築物に係るエネルギーの使用の合理化の適切かつ有効な実施を図るため、前条に規定する措置に関し建築主等（同条第一号、第三号及び第四号に掲げる者をいう。以下同じ。）及び建築物に係るエネルギーの使用の合理化を図る必要がある規模の建築物として政令で定める規模以上のもの（以下「特定建築物」という。）の所有者の判断の基準となるべき事項（住宅の建築を業として行う建築主（以下「住宅事業建築主」という。）が住宅であつて政令で定めるもの（以下「特定住宅」という。）を新築する場合に係るものを除く。）を定め、これを公表するものとする。

- 2 第五十二条第二項の規定は、前項に規定する判断の基準となるべき事項に準用する。（建築物に係る指導及び助言等）

第七十四条 所管行政庁（建築主事を置く市町村又は特別区の区域にあつては当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域にあつては都道府県知事をいう。ただし、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物にあつては、都道府県知事とする。以下同じ。）は、建築物（住宅を除く。以下この項において同じ。）について第七十二条に規定する措置の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、建築主等又は特定建築物（住宅を除く。）の所有者に対し、前条第一項に規定する判断の基準となるべき事項を勘案して、建築物の設計、施工及び維持保全に係る事項について必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 国土交通大臣は、住宅について第七十二条に規定する措置の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、前条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に準拠して、住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用について住宅の設計、施工及び維持保全に関する指針を定め、これを公表するものとする。（第一種特定建築物に係る届出、指示等）

第七十五条 次の各号のいずれかに掲げる行為をしようとする者（以下「第一種特定建築主等」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、当該各号に係る建築物の設計及び施工に係る事項のうちそれぞれ当該各号に定める措置に関するものを所管行政庁に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 一 特定建築物のうち建築物に係るエネルギーの使用の合理化を特に図る必要がある大規模なものとして政令で定める規模以上のもの（以下「第一種特定建築物」という。）の新築（住宅事業建築主が第一種特定建築物である特定住宅を新築する場合を除く。）若しくは政令で定める規模以上の改築又は建築物の政令で定める規模以上の増築 当該建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び当該建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置
- 二 第一種特定建築物の直接外気に接する屋根、壁又は床について行う政令で定める規模以上の修繕又は模様替 当該第一種特定建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置

- 三 第一種特定建築物への空気調和設備等の設置又は第一種特定建築物に設けた空気調和設備等についての政令で定める改修 当該空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置
- 2 所管行政庁は、前項の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る事項が第七十三条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該届出をした者に対し、その判断の根拠を示して、当該届出に係る事項を変更すべき旨を指示することができる。
 - 3 所管行政庁は、前項に規定する指示を受けた者がその指示に従わなかつたときは、その旨を公表することができる。
 - 4 所管行政庁は、第二項に規定する指示を受けた者が、正当な理由がなくてその指示に係る措置をとらなかつたときは、建築物に関し学識経験を有する者の意見を聴いて、当該指示を受けた者に対し、その指示に係る措置をとるべきことを命ずることができる。
 - 5 第一項の規定による届出をした者(届出をした者と当該届出に係る建築物の管理者が異なる場合にあつては管理者とし、当該建築物が譲り渡された場合にあつては譲り受けた者(譲り受けた者と当該建築物の管理者が異なる場合にあつては管理者)とする。)は、国土交通省令で定めるところにより、定期に、その届出に係る事項に関する当該建築物の維持保全の状況について、所管行政庁に報告しなければならない。
 - 6 所管行政庁は、前項の規定による報告があつた場合において、当該報告に係る事項が第七十三条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該報告をした者に対し、その判断の根拠を示して、エネルギーの効率的利用に資する維持保全をすべき旨の勧告をすることができる。
 - 7 前各項の規定は、法令若しくは条例の定める現状変更の規制及び保存のための措置その他の措置がとられていることにより第七十二条に規定する措置をとることが困難なものとして政令で定める建築物又は仮設の建築物であつて政令で定めるものには、適用しない。
(第二種特定建築物に係る届出、勧告等)

第七十五条の二 第一種特定建築物以外の特定建築物(以下「第二種特定建築物」という。)の新築(住宅事業建築主が第二種特定建築物である特定住宅を新築する場合を除く。)若しくは政令で定める規模以上の改築又は建築物の政令で定める規模以上の増築(前条第一項第一号に規定する増築を除く。)をしようとする者(以下「第二種特定建築主」という。)は、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の設計及び施工に係る事項のうち当該建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び当該建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置に関するものを所管行政庁に届け出なければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 所管行政庁は、前項の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る事項が第七十三条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に照らして著しく不十分であると認めるときは、当該届出をした者に対し、その判断の根拠を示して、当該届出に係る事項に関し必要な措置をとるべき旨の勧告をすることができる。
- 3 第一項の規定による届出をした者(届出をした者と当該届出に係る建築物の管理者が異なる場合にあつては管理者とし、当該建築物が譲り渡された場合にあつては譲り受けた者(譲り受けた者と当該建築物の管理者が異なる場合にあつては管理者)とする。)は、国土交通省令で定めるところにより、定期に、その届出に係る事項(当該建築物の設計及び施工に係る事項のうち当該建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のための措置に関するものに限る。)に関する当該建築物の維持保全の状況について、所管行政庁に報告しなければならない。ただし、同項の届出に係る建築物が住宅である場合は、この限りでない。
- 4 前条第六項の規定は、前項の報告に準用する。
- 5 前各項の規定は、法令若しくは条例の定める現状変更の規制及び保存のための措置その他の措置がとられていることにより第七十二条に規定する措置をとることが困難なものとして前条第七項の政令で定める建築物又は仮設の建築物であつて同項の政令で定めるものには、適用しない。
(登録建築物調査機関の調査を受けた場合の特例)

第七十六条 第七十五条第五項又は前条第三項の規定による報告をすべき者は、国土交通省令で定めるところにより、その報告に係る建築物の維持保全の状況について、国土交通大臣の登録を受けた者(以下「登録建築物調査機関」という。)が行う調査(以下「建築物調査」という。)を受けることができる。ただし、第七十五条第六項(前条第四項において準用する場合を含む。)の規定による勧告を受けた者は、当該勧告を受けた日から国土交通省令で定める期間を経過した後でなければ、当該建築物調査を受けることができない。

- 2 登録建築物調査機関は、建築物調査をした建築物における維持保全の状況が、国土交通省令で定めるところにより、第七十三条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に適合していると認めるときは、その旨を示す書面を交付しなければならない。

3 登録建築物調査機関は、前項の書面を交付したときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、その交付をした書面に係る建築物調査の結果を所管行政庁に報告しなければならない。

4 第二項の書面の交付を受けた次の各号に掲げる者については、当該書面の交付を受けた日の属する期においては、それぞれ当該各号に定める規定は、適用しない。

一 第七十五条第五項の規定による報告をすべき者 同項及び同条第六項

二 前条第三項の規定による報告をすべき者 同項及び同条第四項において準用する第七十五条第六項（建築物の設計等に係る指導及び助言）

第七十六条の二 国土交通大臣は、第七十三条第一項に規定する判断の基準となるべき事項又は第七十四条第二項に規定する指針に適合する建築物が建築されることを確保するため特に必要があると認めるときは、建築物の設計又は施工を行う者に対し、当該判断の基準となるべき事項又は当該指針を勘案して、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために建築物に必要とされる性能の向上及び当該性能の表示に関し必要な指導及び助言をすることができる。

（建築材料に係る指導及び助言）

第七十六条の三 経済産業大臣は、第七十三条第一項に規定する判断の基準となるべき事項又は第七十四条第二項に規定する指針に適合する建築物が建築されることを確保するため特に必要があると認めるときは、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止の用に供される建築材料を製造し、加工し、又は輸入する事業を行う者に対し、当該判断の基準となるべき事項又は当該指針を勘案して、当該建築材料の断熱性に係る品質の向上及び当該品質の表示に関し必要な指導及び助言をすることができる。

第二款 住宅事業建築主の新築する特定住宅に係る特別の措置

（住宅事業建築主の努力）

第七十六条の四 住宅事業建築主は、基本方針の定めるところに留意して、その新築する特定住宅につき、住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要とされる性能の向上を図ることにより、その新築する特定住宅に係るエネルギーの使用の合理化に資するよう努めなければならない。

（住宅事業建築主の判断の基準となるべき事項）

第七十六条の五 経済産業大臣及び国土交通大臣は、住宅事業建築主の新築する特定住宅の前条に規定する性能の向上に関し住宅事業建築主の判断の基準となるべき事項を定め、これを公表するものとする。

2 前項に規定する判断の基準となるべき事項は、住宅事業建築主の新築する特定住宅のうち前条に規定する性能が最も優れているものの当該性能、特定住宅に関する技術開発の将来の見通しその他の事情を勘案して、第七十三条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に必要な事項を付加して定めるものとし、これらの事情の変動に応じて必要な改定をするものとする。

（性能の向上に関する勧告及び命令）

第七十六条の六 国土交通大臣は、住宅事業建築主であつてその新築する特定住宅の戸数が政令で定める数以上であるものが新築する特定住宅につき、前条第一項に規定する判断の基準となるべき事項に照らして第七十六条の四に規定する性能の向上を相当程度行う必要があると認めるときは、当該住宅事業建築主に対し、その目標を示して、その新築する特定住宅の当該性能の向上を図るべき旨の勧告をすることができる。

2 国土交通大臣は、前項に規定する勧告を受けた住宅事業建築主がその勧告に従わなかつたときは、その旨を公表することができる。

3 国土交通大臣は、第一項に規定する勧告を受けた住宅事業建築主が、正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、住宅事業建築主の新築する特定住宅に係るエネルギーの使用の合理化を著しく害すると認めるときは、審議会等で政令で定めるものの意見を聴いて、当該住宅事業建築主に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

第二節 登録建築物調査機関

（登録）

第七十六条の七 第七十六条第一項の登録（以下この節において「登録」という。）は、国土交通省令で定めるところにより、建築物調査を行おうとする者の申請により行う。

（登録の基準）

第七十六条の八 国土交通大臣は、前条の規定により登録を申請した者が次に掲げる要件のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。この場合において、登録に関して必要な手続は、**国土交通省令**で定める。

- 一 次条の調査員が建築物調査を実施し、その人数が二名以上であること。
 - 二 次に掲げる建築物調査の信頼性の確保のための措置がとられていること。
 - イ 建築物調査を行う部門に専任の管理者を置くこと。
 - ロ 建築物調査の業務の管理及び精度の確保に関する文書が作成されていること。
 - ハ ロに掲げる文書に記載されたところに従い建築物調査の業務の管理及び精度の確保を行う専任の部門を置くこと。
- 2 登録は、登録建築物調査機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。
- 一 登録年月日及び登録番号
 - 二 登録を受けた者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名
 - 三 登録建築物調査機関が建築物調査の業務を行う事業所の所在地

(調査員)

第七十六条の九 登録建築物調査機関は、建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第二項に規定する一級建築士若しくは建築基準法第五条第一項の建築基準適合判定資格者検定に合格した者又は国土交通大臣がこれらの者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者（以下「一級建築士等」という。）であつて、国土交通大臣の登録を受けた者（以下「登録講習機関」という。）が行う講習（次節及び第九十三条第二号において「建築物調査講習」という。）の課程を修了したもののうちから、調査員を選任しなければならない。

(準用規定)

第七十六条の十 第三十条第一項、第三十一条第一項、第三十三条、第四十条及び第四十二条から第五十条までの規定は、登録建築物調査機関に準用する。この場合において、第三十条第一項中「（試験員を含む。次項において同じ。）」とあるのは「（調査員を含む。）」と、同項及び第三十三条第一項中「試験事務」とあるのは「建築物調査の業務」と、第三十一条第一項、第四十四条、第四十五条第一項、第四十六条及び第四十八条から第五十条までの規定中「経済産業大臣」とあるのは「国土交通大臣」と、第三十一条第一項中「第二十三条各号（第三号を除く。以下この項において同じ。）」とあるのは「第七十六条の八第一項各号」と、第三十三条、第四十三条第二項及び第三項、第四十五条第二項、第四十六条並びに第四十七条第二項第三号及び第四号中「経済産業省令」とあるのは「**国土交通省令**」と、第四十条第二号中「第四十九条」とあるのは「第七十六条の十において準用する第四十九条」と、第四十二条第二項中「前三条」とあるのは「第七十六条の七、第七十六条の八及び第七十六条の十において準用する第四十条」と、第四十三条から第四十六条まで、第四十八条、第四十九条及び第五十条第三号中「確認調査」とあるのは「建築物調査」と、第四十三条第三項中「が設置している工場等」とあるのは「に係る建築物」と、第四十五条（見出しを含む。）中「調査業務規程」とあるのは「建築物調査業務規程」と、第四十七条第二項中「特定事業者又は特定連鎖化事業者」とあるのは「第七十五条第一項又は第七十五条の二第一項の規定による届出をした者」と、第四十八条中「第四十三条第一項又は第二項」とあるのは「第七十六条の十において準用する第四十三条第一項又は第二項」と、第四十九条第一号中「第四十条第一号又は第三号」とあるのは「第七十六条の十において準用する第四十条第一号又は第三号」と、同条第二号中「第四十三条第三項、第四十四条、第四十五条第一項、第四十六条、第四十七条第一項又は第五十一条において準用する第三十三条」とあるのは「第七十六条の十において準用する第三十三条、第四十三条第三項、第四十四条、第四十五条第一項、第四十六条又は第四十七条第一項」と、同条第三号中「第四十七条第二項各号」とあるのは「第七十六条の十において準用する第四十七条第二項各号」と、同条第四号中「前条又は第五十一条において準用する第三十一条第一項」とあるのは「第七十六条の十において準用する第三十一条第一項又は前条」と、第五十条第二号中「第四十四条又は第四十六条」とあるのは「第七十六条の十において準用する第四十四条又は第四十六条」と、同条第三号中「前条」とあるのは「第七十六条の十において準用する前条」と読み替えるものとする。

第三節 登録講習機関

(登録)

第七十六条の十一 第七十六条の九の登録（以下この節において「登録」という。）は、**国土交通省令**で定めるところにより、建築物調査講習を行おうとする者の申請により行う。

(登録の基準)

第七十六条の十二 国土交通大臣は、前条の規定により登録を申請した者が次に掲げる要件のすべてに適合しているときは、その登録をしなければならない。この場合において、登録に関して必要な手続は、**国土交通省令**で定める。

一 建築物に係るエネルギーの使用の合理化に関する法律制度及び実務に関する科目について建築物調査講習の業務を実施するものであること。

二 前号の建築物に係るエネルギーの使用の合理化に関する実務に関する科目にあつては、次の各号のいずれかに該当する者が講師として建築物調査講習の業務に従事するものであること。

イ 第七十六条の九の調査員として三年以上の実務の経験を有する者

ロ 国土交通大臣がイに掲げる者と同等以上の知識及び経験を有すると認める者

2 登録は、登録講習機関登録簿に次に掲げる事項を記載してするものとする。

一 登録年月日及び登録番号

二 登録を受けた者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあつては、その代表者の氏名

三 登録講習機関が建築物調査講習の業務を行う事業所の所在地

(建築物調査講習の実施に係る義務)

第七十六条の十三 登録講習機関は、公正に、かつ、前条第一項各号の規定及び**国土交通省令**で定める基準に適合する方法により建築物調査講習を行わなければならない。

(国土交通大臣による建築物調査講習の業務の実施)

第七十六条の十四 国土交通大臣は、次の各号のいずれかに該当するときその他必要があると認めるときは、建築物調査講習の業務の全部又は一部を自ら行うことができる。

一 登録を受ける者がいないとき。

二 第七十六条の十六において準用する第四十六条の規定による建築物調査講習の業務の全部若しくは一部の休止又は廃止の届出があつたとき。

三 第七十六条の十六において準用する第四十九条の規定により登録を取り消し、又は建築物調査講習の業務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。

四 登録講習機関が天災その他の事由により建築物調査講習の業務の全部又は一部を実施することが困難となつたとき。

2 国土交通大臣が、前項の規定により建築物調査講習の業務の全部又は一部を自ら行う場合における建築物調査講習の業務の引継ぎその他の必要な事項については、**国土交通省令**で定める。

(公示)

第七十六条の十五 国土交通大臣は、次の場合には、その旨を官報に公示しなければならない。

一 登録をしたとき。

二 次条において準用する第四十四条又は第四十六条の規定による届出があつたとき。

三 次条において準用する第四十九条の規定により登録を取り消し、又は建築物調査講習の業務の全部若しくは一部の停止を命じたとき。

四 前条第一項の規定により建築物調査講習の業務の全部若しくは一部を自ら行うこととするとき、又は自ら行つていた建築物調査講習の業務の全部若しくは一部を行わないこととするとき。

(準用規定)

第七十六条の十六 第三十一条第一項、第三十三条、第四十条、第四十二条及び第四十四条から第四十九条までの規定は、登録講習機関に準用する。この場合において、第三十一条第一項、第四十四条、第四十五条第一項、第四十六条、第四十八条及び第四十九条中「経済産業大臣」とあるのは「国土交通大臣」と、第三十一条第一項中「第二十三条各号(第三号を除く。以下この項において同じ。)」とあるのは「第七十六条の十二第一項各号」と、第三十三条第一項中「試験事務」とあるのは「建築物調査講習の業務」と、同条、第四十五条第二項、第四十六条並びに第四十七条第二項第三号及び第四号中「経済産業省令」とあるのは「**国土交通省令**」と、第四十条第二号中「第四十九条」とあるのは「第七十六条の十六において準用する第四十九条」と、第四十二条第二項中「前三条」とあるのは「第七十六条の十一、第七十六条の十二及び第七十六条の十六において準用する第四十条」と、第四十四条から第四十六条まで、第四十八条及び第四十九条中「確認調査」とあるのは「建築物調査講習」と、第四十五条(見出しを含む。)中「調査業務規程」とあるのは「建築物調査講習業務規程」と、第四十六条の見出し中「調査」とあるのは「建築物調査講習」と、第四十七条第二項中「特定事業者又は特定連鎖化事業者」とあるのは「一級建築士等」と、第四十八条中「第四十三条第一項又は第二項」とあるのは「第七十六条の十三」と、第四十九条第一号中「第四十条第一号又は第三号」とあるのは「第七十六条の十六において準用する第四十条第一号又は第三号」と、同条第二号中「第四十三条第三項、第四十四条、第四十五条第一項、第四十六条、第四十七条第一項又は第五十一条において準用する第三十三条」とあるのは「第七十六条の十六において準用する第三十三条、第四十四条、第四十五条第

一、第四十六条又は第四十七条第一項」と、同条第三号中「第四十七条第二項各号」とあるのは「第七十六条の十六において準用する第四十七条第二項各号」と、同条第四号中「前条又は第五十一条において準用する第三十一条第一項」とあるのは「第七十六条の十六において準用する第三十一条第一項又は前条」と読み替えるものとする。