

第1章 省エネルギー基準と届出の概要

第1章 省エネルギー基準と届出の概要

1-1 省エネルギー基準の概要

2008年度に改正された建築物に係る省エネルギー基準（告示）の改正の基本方針は、以下の通りである。

1-1-1 改正省エネ法の概要

省エネルギー法改正に伴い、これまで延べ面積2,000㎡以上の建築物に必要であった省エネ措置の所管行政庁への届出義務については、2,000㎡未満の中小規模の建築物についても同様の手続きが必要となり、省エネ措置の所管行政庁への届出義務の対象となる範囲が拡大される。

1-1-2 省エネ基準の見直しの方向性

今般、中小規模の建築物を届出等義務の対象に追加するにあたり、中小規模の建築物の建築主の能力・資力等や届出書等を受理する特定行政庁の事務の増加を勘案して、過度な負担を強いることにならないよう配慮が必要である。

このため、今般、建築物の建築主が適確に対応できるよう、また、届出等事務が円滑に実施されるよう、2,000㎡未満の中小規模の建築物について、要求性能をできる限り変えることなく、従来の省エネルギー基準よりも簡便な省エネルギー基準を設定する必要がある。

1-1-3 省エネルギーの基準（告示）改正の概要

(1) 現行制度

① 評価項目

現行制度の評価対象項目については、次の6つが設定されている。

- 1) 建築物の外皮、窓等を通しての熱の損失の防止
- 2) 空気調和設備
- 3) 空気調和設備以外の機械換気設備
- 4) 照明設備
- 5) 給湯設備
- 6) 昇降機

② 評価基準

現行制度の評価基準について、次の2つが設定されている。

1) PAL / CEC（性能基準）

PALとは、建築物の外壁、窓などからの熱損失の防止性能を評価するもの。

PAL = 屋内周囲空間の年間熱負荷 / 屋内周囲空間の床面積の合計

CEC とは、建築物に設ける建築設備に係るエネルギーの効率的利用性能を評価するもの。

空調・給湯：CEC = 年間消費エネルギー / 年間仮想負荷

機械換気・照明・昇降機：CEC = 年間消費エネルギー / 年間仮想消費エネルギー

2) ポイント法 (仕様基準)

延べ面積 5,000 m²以下の建築物を対象として、熱損失の防止及びそれぞれの設備において評価項目ごとに、省エネルギーに係る措置状況に応じて一定の点数を与え、点数の合計が 100 以上の場合は、省エネルギー措置の性能基準レベルを達成しているとしている。省エネルギー性能の評価精度は PAL / CEC に劣るが、評価方法が比較的簡単である。平成 14 年 6 月の省エネ法改正による 2,000 m²以上の建築物の省エネルギー措置に関する届出義務化に伴い平成 15 年 2 月に創設された。

(2) 改正の概要

① 簡易なポイント法

今回、届出義務の対象が拡大される 2,000 m²未満の中小規模の建築物を対象として、現行のポイント法よりもさらに簡易に評価できるポイント法を整備する。

② 簡易なポイント法の概要

1) 建築物の外皮、窓等を通しての熱の損失の防止

ポイント法においては、建築物の配置計画及び平面計画、外壁及び屋根の断熱性能、窓の断熱性能及び窓の日射遮蔽性能の観点から、省エネ性能を評価している。

簡易なポイント法においては、建築物の配置計画及び平面計画について、例えば、小規模な建築物の方位や形状等については、敷地の制約から決まる場合が多いこと等から基準の実効性の確保の観点から省略することとする。

さらに、窓の断熱性能及び窓の日射遮蔽性能については、例えば窓の断熱性能及び窓の日射遮蔽性能に係る省エネ措置状況を判断するために計算を要していたものについては計算をせずに判断できるように簡易化することとする。

2) 空気調和設備

ポイント法において、外気負荷軽減、室外機の設置場所及び当該室外機から室内機までの配管長さ及び熱源機器の効率の観点から、省エネ性能を評価している。

簡易なポイント法においては、これらの項目の細目のうち、例えば、外気負荷軽減の省エネ措置の状況に係る点数の把握のために全導入外気量の計算を要していたものについては空調対象面積で計算することにして計算を簡易化することとする。

また、例えば、室外機から室内機までの配管長さに係る細目について、中小規模の建築物においては配管が比較的短い場合が多いといった省エネ特性を踏まえ省略することとする。

3) 空気調和設備以外の機械換気設備

ポイント法においては、制御方法、高効率三相かご型誘導電動機を採用しているかどうか及び機械換気設備の種別の観点から省エネ性能を評価している。

中小建築物に設置された機械換気設備については、現行のポイント法が既に相当程度簡易であること等から、簡易なポイント法において本評価項目の判断基準を定めないこととする。

4) 照明設備

ポイント法においては、照明器具の照明効率、照明設備の制御方法、照明設備の配置、照度の設定並びに室等の形状及び内装仕上げの選定の観点から省エネ性能を評価している。

簡易なポイント法においては、照明設備の配置、照度の設定並びに室等の形状及び内装仕上げの選定の項目の細目のうち、例えば、中小規模の建築物の室等の形状等については、省エネ効果に与える影響が小さいことから省略することとする。

5) 給湯設備

ポイント法においては、配管設備計画、給湯設備の制御の方法、熱源機器の効率、太陽熱を熱源として利用した場合及び給水を予熱した場合の観点から省エネ性能を評価している。

簡易なポイント法においては、これらの項目の細目のうち、例えば、太陽熱を熱源として利用した場合及び給水を予熱した場合の省エネ措置の状況を判断するために計算を要していたものについては計算をせずに判断できるよう簡易化する。

また、例えば、中小規模の建築物の給湯設備の制御方法の各細目については、細目を設けるほど省エネ効果に差はないことから、これらの細目の一部を統合することとする。

6) 昇降機

ポイント法においては、制御方式の観点から、省エネ性能について評価をしている。

中小建築物に設置された昇降機については、現行のポイント法が既に相当程度簡易であること等から簡易なポイント法において本評価項目の判断基準を定めないこととする。

③ その他

1) 現行のPAL及びポイント法の見直し

簡易なポイント法の整備にあたり、新たな技術的知見を踏まえ、評価基準の適正化の観点から、現行制度の評価基準であるPAL及びポイント法の一部の係数等について見直しを行うこととする。

2) 機械換気設備等に係る評価項目の簡素化

機械換気設備、給湯設備及び昇降機の設備については、一般的に建築物全体に占めるエネルギー消費量が小さいことから、評価項目を省エネ効果に与える影響の大きい設備に限定し、一定の性能以下のもの（例えば、機械換気設備については定格出力の合計）は、評価基準外とすることとする。

エネルギーの使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律の概要 (住宅・建築物分野)

<改正概要>

①大規模な建築物の省エネ措置※1が著しく不十分である場合の命令の導入

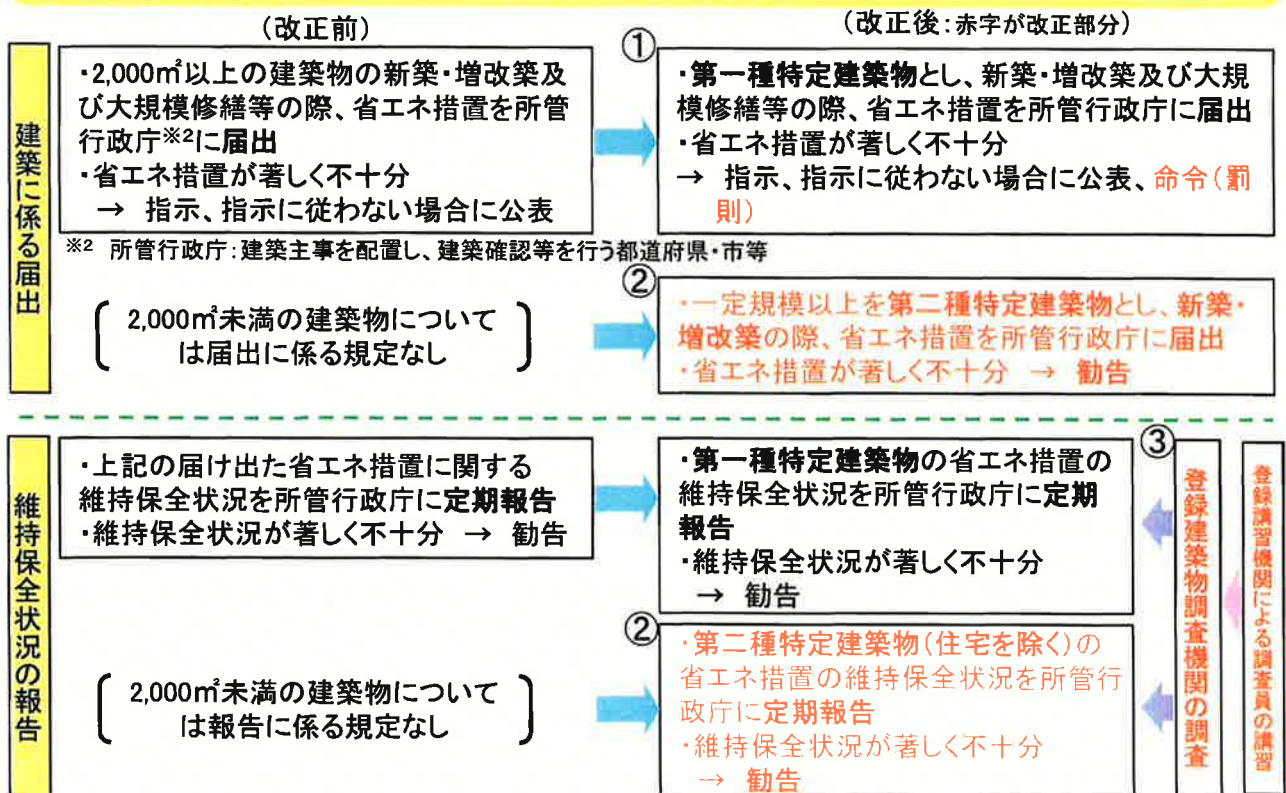
※1 省エネ措置:建築物の外壁、窓等の断熱化、空気調和設備等の効率的な利用のための措置

②一定の中小規模の建築物について、省エネ措置の届出等を義務付け

・新築・増改築時の省エネ措置の届出・維持保全状況の報告を義務付け、著しく不十分な場合は勧告

③登録建築物調査機関による省エネ措置の維持保全状況に係る調査の制度化

・当該機関が省エネ措置の維持保全状況が判断基準に適合すると認めた特定建築物の維持保全状況の報告を免除等



④住宅を建築し販売する住宅供給事業者(住宅事業建築主)に対し、その新築する特定住宅の省エネ性能の向上を促す措置の導入

・住宅事業建築主の判断基準の策定
・一定戸数以上を供給する住宅事業建築主について、特定住宅の性能の向上に係る国土交通大臣の勧告、公表、命令(罰則)の導入

⑤建築物の設計、施工を行う者に対し、省エネ性能の向上及び当該性能の表示に関する国土交通大臣の指導・助言

⑥建築物の販売又は賃貸の事業を行う者に対し、省エネ性能の表示による一般消費者への情報提供の努力義務を明示

○施行日:平成21年4月1日(②については平成22年4月1日)

1-2 省エネルギー措置の届出対象

これまでは、床面積の合計が 2,000m² 以上の建築物の新築、増築、改築、修繕等を行う場合に省エネルギー措置の所管行政庁への届出が義務付けられていたが、平成 22 年 4 月より届出の対象が広がり、床面積の合計が 300m² 以上 2000 m²未満の建築物の新築、改築、増築を行う場合についても届出が必要となる。特定建築物（床面積の合計が 300m² 以上）のうち床面積の合計が 2,000m² 以上の建築物を「第一種特定建築物」、それ以外の建築物（床面積の合計が 300m² 以上 2,000m² 未満）を「第二種特定建築物」と区分して規定しており、建築物の用途や規模により、届出対象行為、届出内容、判断基準、担保措置、定期報告内容等が異なる。

表 1-1 省エネ法における第一種特定建築物と第二種特定建築物の比較

	第一種特定建築物 (床面積 2000m ² 以上)	第二種特定建築物※ (床面積 300m ² 以上 2000m ² 未満)
省エネ措置の届出 対象となる行為	新築、一定規模以上の増改築	新築、一定規模以上の増改築
	屋根、壁又は床の一定規模以上の修繕又は模様替	—
	空気調和設備等の設置 又は一定の改修	—
届出義務違反	50 万円以下の罰金	
届出に係る省エネ措置が 判断基準に照らして著しく 不十分であるときの 措置	指示	勧告
	(指示に従わなかったとき) 公表	—
	(正当な理由なく、指示に係る 措置をとらなかったとき) 命令	—
	命令違反 → 100 万円以下の罰金	—
定期報告の対象	省エネ措置の届出をした者	省エネ措置の届出をした者 (住宅を除く)
	届出事項に係る維持保全の状況	届出事項に係る維持保全の状況 (空気調和設備等の省エネ措置に限る)
報告義務違反	50 万円以下の罰金	
報告事項が著しく不十分 であるときの措置	勧告	勧告

※平成 22 年 4 月 1 日施行

<届出>

第一種特定建築物（床面積 2000m² 以上）については、①新築、②一定規模以上の改築又は増築、③屋根、壁又は床に係る一定規模以上の修繕又は模様替え、④空気調和設備等の設置・改修を行う場合に、第二種特定建築物（床面積 300 m²以上 2000 m²未満）については、①新築、②一

定規模以上の改築又は増築を行う場合に、建築主等は、これらの行為の着手の予定の日の21日前までに、躯体や設備等に関する省エネルギーの措置の内容を所管行政庁に届け出る必要がある（法第75条第1項、法第75条の2第1項）。

届け出なければならない省エネルギー措置は、

- ① 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置（躯体等の断熱措置）
- ② 空気設備機器等に関するエネルギーの効率的利用のための措置（空気調和設備、機械換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機が対象）

である。届出に要する書類等は、省令にて規定されており、所定の届出書（第一号様式）に省エネルギー措置の内容等を記入し、以下の書類及び図面を添えて所管行政庁に提出しなければならない。

- a) 外壁、窓等を通しての熱の損失の防止のための措置の内容を示した各階平面図及び断面図
- b) 空気設備機器等のエネルギーの効率的利用のための措置の内容を示した機器表（昇降機は仕様書）、系統図及び各階平面図

また、届出の内容を変更しようとする時は、所定の変更届出書（第二号様式）を所管行政庁に提出しなければならない。

第一種特定建築物については、届出に係る省エネルギー措置が、判断基準[※]に比べて著しく不十分である場合は、所管行政庁が、変更すべき旨の指示を、また、当該指示に従わなかった場合はその旨を公表することができる。さらに、指示を受けた者が、正当な理由なく指示に係る措置をとらなかった場合は、所管行政庁が命令を行うことができる。第二種特定建築物については、届出に係る省エネルギー措置が、判断基準に比べて著しく不十分である場合は、所管行政庁が、必要な措置をとるよう勧告できる。

※ 建築物及び住宅に関する判断の基準は、経済産業大臣及び国土交通大臣が「建築物に係るエネルギー使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」及び「住宅に係るエネルギー使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」として定めている。

届出対象となる住宅・建築物の規模の考え方

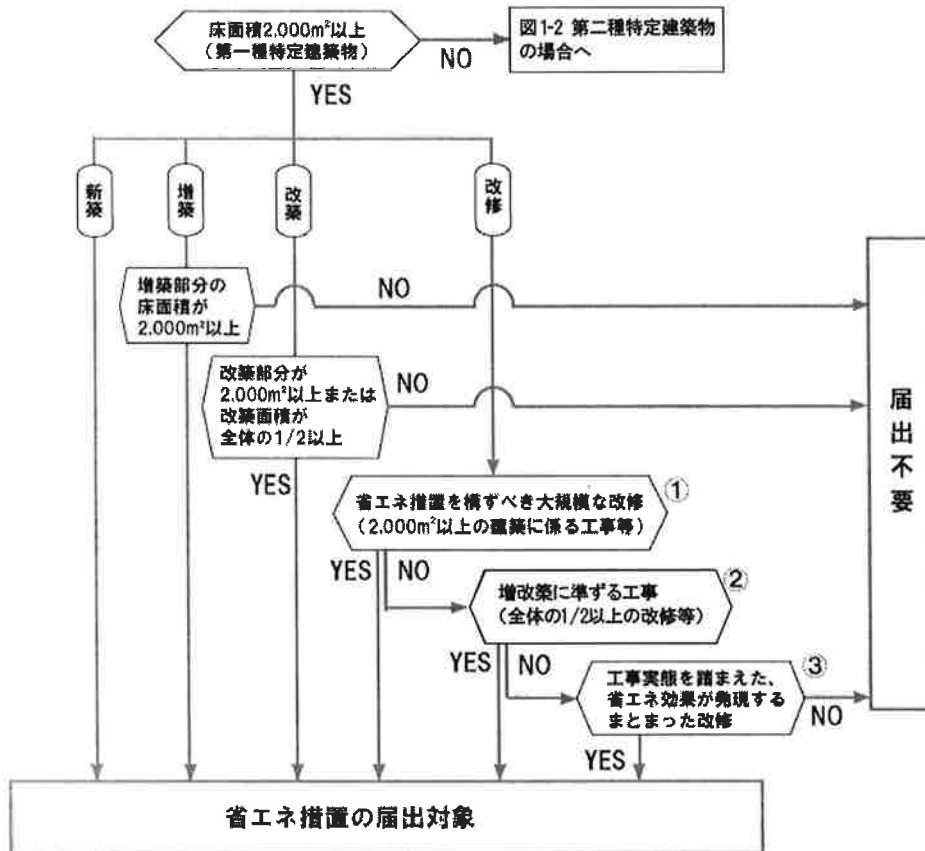
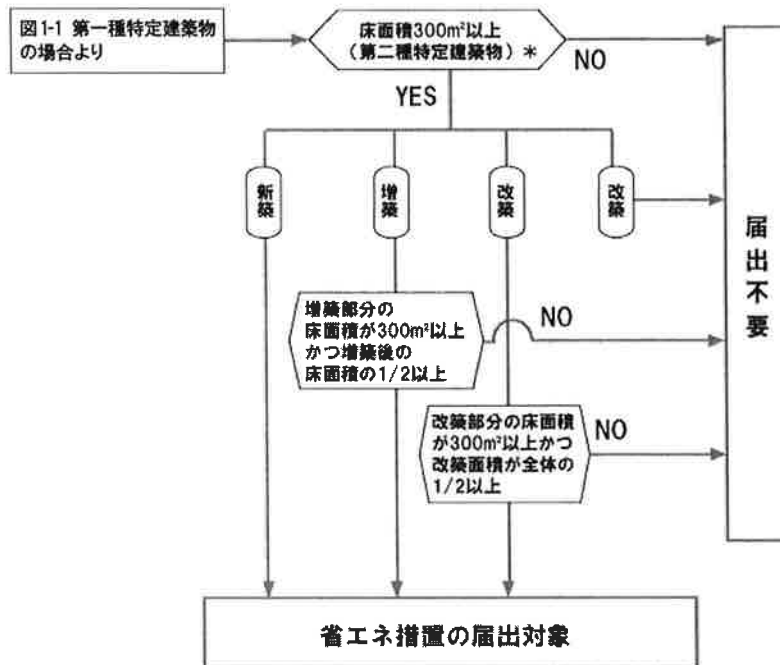


図 1-1 第一種特定建築物の場合



*平成22年4月より施行

図 1-2 第二種特定建築物の場合

表 1-2 届出対象となる特定建築物の修繕・模様替，設備改修の規模一覧

	①2000m ² 相当の規模以上にあたる工事	②全体の 1/2 以上の改修	③工事実態を踏まえた規模の改修
屋根、壁、または床			
屋根	修繕・模様替を行う屋根・壁・床の面積の合計が 2,000m ² 以上	修繕・模様替を行う屋根の面積が屋根全体の 1/2 以上	—
床		修繕・模様替を行う床の面積が床全体の 1/2 以上	—
壁		下記（※）を参照	—
空気調和設備			
熱源機器（暖房用）	交換する熱源機器の定格出力の合計が 300kW 以上	交換する熱源機器の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	—
熱源機器（冷房用）	交換する熱源機器の定格出力の合計が 300kW 以上	交換する熱源機器の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	—
ポンプ（暖房用）	交換するポンプの定格流量の合計が 900L/min 以上	交換するポンプの定格流量の合計が全体の 1/2 以上	—
ポンプ（冷房用）	交換するポンプの定格流量の合計が 900L/min 以上	交換するポンプの定格流量の合計が全体の 1/2 以上	—
空気調和機	交換する空気調和機の定格風量の合計が 60,000m ³ /h 以上	交換する空気調和機の定格風量の合計が全体の 1/2 以上	1 つの階に設置されている全ての空気調和機を交換する場合
空気調和設備以外の換気設備	交換する送風機の電動機の定格出力の合計が 5.5kW 以上	交換する送風機の電動機の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	—
照明設備	交換する部分の床面積の合計が 2,000m ² 以上	交換する部分の床面積の合計が全体の 1/2 以上	1 つの階の居室に設置されている全ての照明設備を交換する場合
給湯設備			
熱源機器	交換する熱源機器の定格出力の合計が 200kW 以上	交換する熱源機器の定格出力の合計が全体の 1/2 以上	—
配管設備	交換する配管の長さが 500m 以上	交換する配管の長さが全体の 1/2 以上	—
昇降機	二以上の昇降機を交換する場合	—	—

※修繕・模様替を行う外壁の面積（道路以外の敷地境界線からの水平距離が 1.5m 以下の部分を除く。）の 1/2 以上

< 定期報告 >

第一種特定建築物及び第二種特定建築物については、届出をした者（届出をした者と管理者が異なる場合にあつては管理者，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（譲り受けた者と管理者と異なる場合にあつては管理者））は，3 年毎に（届出をした日の属する年度の末日から起算して 3 年毎に区分した各期間毎に，当該各期間の最終年度内に），省エネルギー措置の維持保全状況について所定の定期報告書（第三号様式）に記入し，所管行政庁に報告しなければならない（「定期報告」）。ただし，第二種特定建築物に係る定期報告は，空気調和設備等に関す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っており，また，建築物の用途が住宅である場合には定期報告を行う必要はない。（法第 75 条第 5 項，法第 75 条の 2 第 3 項）

また，定期報告の内容が，判断基準^{*4}に比べて著しく不十分である場合は，所管行政庁が勧告

できる。(法第75条第6項，法第75条の2第4項)

定期報告については，これまで建築物の所有者等が行うことになっていたが，今回の省エネ法改正により，中小規模の建築物にまで届出対象が拡大したことを受け，建築物の所有者等の利便性を増進させる目的で，「登録建築物調査機関」が実施する省エネルギー措置に係る維持保全状況に関する建築物調査を受けることができるようになった。つまり，建築物の所有者は，①自ら所管行政庁へ定期報告を行うか，②登録建築物調査機関の建築物調査を受けるかのいずれかを選択することができる。(法第76条)

(1) 性能基準における評価概要と判断基準値

既述のように、省エネルギー法が国民に要求していることは、エネルギー消費の絶対値を削減することではなく、エネルギーを効率的に使用することである。この趣旨に従い、建築物の省エネルギー基準では、建築物におけるエネルギー消費そのものではなく、建築物の省エネルギー性能を評価対象として捉え、規制している。建築物の省エネルギー性能評価という場合、評価対象は建築の躯体が有する性能と設備が有する性能に分けると、明快であり、評価も行いやすい。すなわち、前者を評価する指標がPALであり、後者のそれがCECである。PALは、空調負荷の観点から見た場合の建築外皮の省エネルギー性能を評価する指標である。他方、CECは各設備ごとに分かれているが、それぞれの設備の省エネルギー性能（つまり、エネルギー効率）を評価する指標である。

ところで、建物や設備の使用時間や使用方法は建築のエネルギー消費に大きな影響を及ぼしており、使用時間が長ければ、当然のことながらエネルギー消費量も増大する。しかし、だからといって、実際の建物の使用時間や使用状況をPALやCECの計算に当てはめてしまうと、使用時間・方法は建物により値が異なるので、計算されるPALとCECの値もその影響を大きく受けてしまう。その結果、PALやCECの数値は建物の省エネルギー性能が原因で変化したのか、使用時間や使用状況によって変化したのか、分からなくなってしまう、省エネルギー性能の判断のしようがなくなってしまう。このような混乱を避けるために、PALやCECの計算においては、建築用途別に標準的な使用時間・使用状況が定められている。PALやCECを算出する場合は、この定められた使用時間と使用状況を、たとえそれが実際とは異なっても、使用しなければならない。

省エネルギー基準において定められているPALとCECの判断基準値も、当然、上記の定められた使用時間・使用状況の下で提示された数値である。これらの判断基準値は、様々な建物及び設備に対して、様々な省エネルギー手法を採用した場合のシミュレーションを行い、十分検討した後に定められたものである。当然のことだが、建築の技術も設備の技術も、日々進歩し革新されるの

表 1-3 性能規定における省エネ性能指標の定義式

PAL	=	$\frac{\text{ペリメータゾーンの年間熱負荷 (MJ/年)}}{\text{ペリメータゾーンの床面積 (m}^2\text{)}}$
CEC/AC	=	$\frac{\text{年間空調消費エネルギー量}}{\text{年間仮想空調負荷}}$
CEC/V	=	$\frac{\text{年間換気消費エネルギー量}}{\text{年間仮想換気消費エネルギー量}}$
CEC/L	=	$\frac{\text{年間照明消費エネルギー量}}{\text{年間仮想照明消費エネルギー量}}$
CEC/HW	=	$\frac{\text{年間給湯消費エネルギー量}}{\text{年間仮想給湯負荷}}$
CEC/EV	=	$\frac{\text{年間エレベータ消費エネルギー量}}{\text{年間仮想エレベータ消費エネルギー量}}$

表 1-4 性能指標 (PAL と CEC) の判断基準値

建築用途 性能指標	ホテル等	病院等	物品販売 店舗等	事務所等	学校等	飲食店等	集会所等	工場等
PAL [MJ/ m ² 年]	420 <small>ただし、寒冷地にあつては470。</small>	340 <small>ただし、寒冷地にあつては370。</small>	380	300	320	550	550	—
CEC/AC	2.5	2.5	1.7	1.5	1.5	2.2	2.2	—
CEC/V	1.0	1.0	0.9	1.0	0.8	1.5	1.0	—
CEC/L	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
CEC/HW	配管長／給湯量の値に応じて、1.5～1.9の間で定める。							
CEC/EV	1.0	—	—	1.0	—	—	—	—

で、一般論として、新築される建築物の省エネルギー性能は日々高まる傾向にあるものと想像される。そして、それに伴い、判断基準値も時機を見はからってレベルアップしていくことが妥当と思われる。また、環境問題やエネルギー資源問題に対する対応策として、人為的に強化する場合もある。PALとCECの計算は、シミュレーションプログラム使ってCEC/ACを計算する場合を除けば、手計算や表計算ソフトを使って計算できる。

PALとCECの判断基準値は表1-4のように、建築用途に区分して定められているので、省エネルギー措置の届出をする者は、表1-4の用途区分にそつて、当該の建築用途を具体的に分類しなければならない。

この用途区分の具体例は表1-5に列挙されているので、建築用途を分類するときの参考にしていただきたい。たとえ、該当する用途がこの具体例に記載されていなくても、建物のエネルギー使用状況を勘案して、類似する用途を探し出し、それに当てはめなければならない。とくに、空調設備のエネルギー消費においては、空調運転時間、内部発熱量、外気取入れ量、設定温湿度が決定因子であるので、これらに対する該当建物の条件が類似している用途に当てはめる。例えば、研究所は、室内の使用条件としてはさまざまなものが存在する。事務所的な使われ方をする研究所は、「事務所等」として評価するが、クリーンルーム、実験室、動物舎等の建物若しくは室は「工場等」に当てはめるのが妥当と考えられる。

(2) 仕様基準における評価概要と判断基準値

一口に仕様基準（通称「ポイント法」と称される）といっても様々なものが考えられるが、評価の大項目などの骨子については性能基準と同じであると考えてよい。すなわち、対象建物の省エネルギー性は、①外壁・窓等を通しての熱損失の防止、②空調設備の省エネルギー（エネルギーの効率的利用）、③機械換気設備の省エネルギー、④照明設備の省エネルギー、⑤給湯設備の省エネルギー、⑥昇降機の省エネルギー、の6大項目について個々に評価され、個々に省エネルギー基準に対する適否が判断される。換言すれば、仕様基準は上記の6大項目のそれぞれに対応する6つの仕様基準に分かれており、各仕様基準を対象建築物に当てはめていく手法は性能基準の場合と変わらない。

表 1-5 建築の用途区分と具体例

項	用途区分	具体例
(1)	ホテル等	ホテル等とは、ホテル、旅館その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。
(2)	病院等	病院等とは、病院、老人ホーム、身体障害者福祉ホームその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。
(3)	物品販売業を営む店舗等	物品販売業を営む店舗等とは、百貨店、マーケットその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。
(4)	事務所等	事務所等とは、事務所、税務署、警察署、地方公共団体の支庁、図書館、博物館、郵便局その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。
(5)	学校等	学校等とは、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。
(6)	飲食店等	飲食店等とは、飲食店、食堂、喫茶店、キャバレーその他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。
(7)	集会所等	集会所等とは、公会堂、集会場、ボーリング場、体育館、劇場、映画館、パチンコ屋その他エネルギーの使用の状況に関してこれらにこれらに類するものをいう。
(8)	工場等	工場等とは、工場、畜舎、自動車車庫、自動車駐車場、倉庫、観覧場、卸売市場、火葬場その他エネルギーの使用の状況に関してこれらにこれらに類するものをいう。

ポイント法では、省エネルギー性に関係する項目や要素ごとに評価対象建築の仕様をチェックし、省エネルギー的な仕様であれば評価基準に従って評価点を与えていく。そのチェックが終わった段階で、全部の評価点を合計し、補正点が加算され、「ポイント（総合得点）」が求められる。これを式で示せば、

$$\text{ポイント} = \Sigma (\text{項目別の評価点}) + \text{補正点}$$



である。そして、こうして得られたポイントが100点以上になれば、当該の大項目については省エネルギー基準に適合するものと判断する（性能基準において判断基準値を満足することと同等）。したがって、基準適合の判定に要する作業量は、性能基準に比べれば格段に少なく、簡便な評価法であることが理解できる。なお、上式において、補正点とは、ポイントの100点を省エネルギー基準値に相当させるための得点であり、ポイント法における誤差を補正するというような意味合いは、全く含まれていない。

ポイント法は、上述に示すように、簡便であるという利点は確かに有している。だが、その策定にあたっては非常に単純な建物や設備のモデルが想定されており、そうした単純なモデルにおいて得られた計算結果を用いて構成されている。このような単純なモデルについて代表的な省エネルギー手法や要素の効果を計算し、それをポイント化してチェックリストにしたものがポイント法といえる。であるから、実際のやや複雑な建物や設備に対してポイント法を適用すると、当然のことながら、誤差が生じる。つまり、性能基準と比較すれば、ポイント法は評価の精度がやや劣ることは否定できない。こうした誤差が生じることを勘案して、ポイント法では、ポイント100点を得たものは、性能基準では精度が高く計算して省エネルギー基準値をクリアーするように調整されている。であるので、同じ建物を、性能基準と仕様基準の両方に照らし合わせてみても、両者の判定結果は必ずしも同じとはならない。上記のことから分かるように、仕様基準は性能基準より少し厳し

い目に策定されているので、仕様基準では「否」と判定されても性能基準では「適」と判断されることが起こりうる。その場合は性能基準を採用して「適」と判定しても全く構わない。

さらに、ポイント法では、評価の方法が複雑化してしまう、あるいは、評価の精度が保証されないなどの理由から、評価項目から除外した省エネルギー手法や要素があることも明言しておかねばならない。太陽電池、コージェネレーションシステムなどの有力な省エネルギー手法や中央熱源の空調システムなど、仕様基準では評価できない手法や要素はかなりの数に達する。しかし、このことは、なにもこれらの手法や要素の省エネルギー効果を認めないということではない。ただ単に、ポイント法では評価が困難であったから、評価項目から除外されているにすぎない。

以上のことから分かるように、精度の高い正確な評価と判断を行おうとする場合は、仕様基準ではなく、従来から使用されている性能基準を採用しなければならない。ポイント法はあくまで簡便法であるので、多くを期待することは酷である。

仕様基準は、 1-3 に示すように、性能基準（PALとCECを判断指標とした基準）と並列する関係にある。省エネルギー措置の判断においては、 1-3 の6項目のそれぞれにおいて「性能基準」か「仕様基準」のどちらか一つを選択して行ってよい。ただし、仕様基準は延べ面積が5,000㎡以下の建築物に対してだけ適用できることに注意しなければならない。この制限は、今後、ポイント法の実績や精度などがあがれば、取り外される可能性は十分にある。

1-4 定期報告

省エネ措置の届出を行った建築物は、省エネ措置に関わる維持保全の状況を所管行政庁へ定期報告することになる。これは、設計・施工された省エネ性能が長期にわたって維持され、実際に省エネルギーに寄与することを目的として行われる措置であるといえる。

省エネ性能は実際に建物が運用された後になって発揮される性能である。であるから、省エネルギーのために採用されたり設計されたりした手法や機器は、その性能や効果を長く保ち続けることが肝要である。そのような手法や機器が、設計通りに作動しなかったり、保守や維持管理が適切でないために劣化してしまい機能を発揮できなかつたりすれば、せっかくの手法や機器も設置した意義が失われてしまう。こうした事態を防ぐために、平成18年の改正では、省エネに関わる手法や機器などの維持保全の状況を所管行政庁に定期的に報告してもらい、省エネ性能の劣化を少しでも抑制しようというわけである。

なお、この定期報告は、省エネルギーに特化して行われるものである。したがって、その報告においては、一般的な維持保全の状況は対象とならず、省エネルギーに関連する項目の状況だけが対象となる。また、報告の間隔は3年に一回である。

定期報告の報告対象者は、省エネ計画書の届出を行った者（当該建築物が譲渡された場合はその譲渡された者）となるが、届出を行った者又は譲渡された者と、当該建築物の管理者が異なる場合は、当該管理者が、報告対象者となる。