

住宅性能評価における変更設計と変更申告の判断方法

(5.温熱環境・エネルギー消費量に関すること)

2025 年 3 月
日本 ERI 株式会社

住宅性能評価における変更手続きについては、評価方法基準において「部分的な工事の変更で容易に評価基準（新築住宅）との照合を行うことができる場合」を除いて、変更設計住宅性能評価の申請が必要となっております。

今般 2025 年 4 月からの住宅の省エネ適判の開始に伴い、変更の判断及び手続きを分かりやすくスムーズとするために、住宅性能評価における変更手続きを省エネ適判後の変更手続きに応じて、以下で運用いたします。

省エネ適判後の変更の手続き	住宅性能評価の変更 手続き ※1※2※4
■軽微変更 ルート A 1) エネルギー消費性能を向上させる変更又は当該性能に影響しないことが明らかな変更 次のイから二までの変更が該当する。 イ 外皮の各部位の熱貫流率若しくは線熱貫流率又は日射熱取得率が増加しない変更（外皮面積が変わらない場合に限る。）、又は開口部面積が増加しない変更 ロ 通風等の利用によりエネルギー消費性能が低下しない変更 ハ 空気調和設備等の効率が低下しない又は損失が増加しない変更（制御方法等の変更を含む。） ニ エネルギーの効率的利用を図る設備の新設又は増設	変更申告
■軽微変更 ルート B 2) 一定以上のエネルギー消費性能を有する建築物について、一定の範囲内でエネルギー消費性能を低下させる変更 変更前の設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く。）が基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量を除く。）に比較し 10%以上少ない建築物エネルギー消費性能確保計画に係る変更が該当する。 次のイ又はロの変更が該当する（イとロの変更を同時に行う場合を除く）。 イ 床面積 主たる居室、その他の居室又は非居室の床面積について、それぞれ 10%を超えない増減。 ロ 外皮 外皮面積の合計に変更がなく、変更前の外皮平均熱貫流率、冷房期の平均日射熱取得率が基準値の 0.9 倍以下の場合に、次の（イ）から（二）のいずれか（同時に二以上の変更を行う場合を除く。）に該当し、これ以外の事項についてエネルギー消費性能が低下しない変更。 （イ）開口部の面積増加分が外皮面積の合計の 1/200 を超えない変更	変更申告 ※ 3

(ロ) 変更する開口部面積が外皮面積の合計の 1/200 を超えない場合の開口部の断熱性能、日射遮蔽性能若しくはその両方が低下する変更又は日射遮蔽部材をなくす変更 (ハ) 変更する外皮の面積の合計が外皮面積の合計の 1/100 を超えない場合の開口部以外の外皮の断熱性能が低下する変更 (二) 基礎断熱の基礎形状等の変更	
■軽微変更 ルート C 3) 建築物のエネルギー消費性能に係る計算により、省エネ基準に適合することが明らかな変更 次のイからハのいずれかに該当する変更を除く。 イ 建築物の用途の変更 ロ 基準省令第 1 条第 1 項第 2 号イの基準を適用する場合における同号イ (1) の基準から (2) の基準への変更又は (2) の基準から (1) の基準への変更 ハ 基準省令第 1 条第 1 項第 2 号ロの基準を適用する場合における同号ロ (1) の基準から (2) の基準への変更又は (2) の基準から (1) の基準への変更	変更設計
■計画変更 (省エネ適判) 上記イからハに該当する変更	変更設計

- ※ 1 共同住宅、複合建築物においては、省エネ適判は住棟全体での評価、住宅性能評価は住戸ごとの評価 のため、省エネ適判と手続きが異なる場合があります。
- ※ 2 変更申告は建設住宅性能評価の申請がある時のみの手続きとなります。
(現状と同じく住宅性能評価の手続きにおいては、安全側の変更の場合等については変更申告書の提出は任意です)
- ※ 3 基準一次エネルギー消費量からの 10%以上の余裕について、住宅の省エネ適判では $1.0 \times 0.9 = \text{BEI } 0.9$ 以下となるが、等級 5 $\rightarrow 0.9 \times 0.9 = \text{BEI } 0.81$ 以下、等級 6 $\rightarrow 0.8 \times 0.9 = \text{BEI } 0.72$ 以下となるため、省エネ適判はルート B となるが住宅性能評価は変更設計 と手続きが異なる場合があります。
- ※ 4 住宅性能評価書に UA 値、 η_{AC} 値、床面積当たりの一次エネルギー消費量を表示している場合で、表示値を変更する際には変更設計が必要となります。

【運用開始日】

2025 年 4 月 1 日設計評価申請分より
(先行して運用することも可能です)

【その他】

- ・長期優良住宅認定制度における長期使用構造等 (温熱) に係る変更手続きについても準用します。
(ルート A, ルート B $\Rightarrow$ 軽微、ルート C $\Rightarrow$ 変更確認申請)

以上