このため、まず本法では、住宅以外の大規模な建築物について、新築時に建築物エネルギー消費性能基準への適合を義務付けるとともに、建築物エネルギー消費性能基準への適合義務（以下「基準適合義務」という。）の対象となっていない建築物についても、一定規模以上のものの新築については届出を義務付けているところである。また、これら基準適合義務及び届出義務に係る建築物以外の建築物についても、建築主等のエネルギー消費性能の向上に係る努力義務を踏まえ、関係者が協力して、当該建築物の建築物エネルギー消費性能基準への適合率の向上を図ることとする。

⑵　既存ストックの省エネルギー改修の促進

膨大な建築ストックのエネルギー消費性能を向上させるためには、建築物の新築時のエネルギー消費性能の確保に加えて、既存建築物のエネルギー消費性能の向上も重要である。一方で、増改築以外の改修による建築物のエネルギー消費性能の向上については、新築や増改築に比べてコストや構造上の制約が大きい。そこで、本法では、増改築の場合については、建築物エネルギー消費性能適合性判定の制度（以下「適合性判定制度」という。）及び届出制度によって、その他の改修の場合については、エネルギー消費性能の認定・表示制度等によってエネルギー消費性能の向上を推進し、支援措置と相まって、建築ストック全体のエネルギー消費性能の底上げを図ることとしている。

⑶　エネルギー消費性能に優れた建築物の整備及び普及促進

国全体のエネルギー消費量を削減するに当たっては、エネルギー消費性能が建築物エネルギー消費性能基準を超える優れた建築物の普及を図ることが不可欠である。

このため、新築建築物について、外壁、窓等の断熱性能等の確保及び設備の大幅な効率化を図るとともに、再生可能エネルギーの利用を推進し、年間の一次エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロ又は概ねゼロとなるＺＥＨ（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）やＺＥＢ（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の実現及び普及を目指す。

また、消費者が建築物の購入や賃借に当たり建築物のエネルギー消費性能に関する情報を容易に取得できるよう、建築物のエネルギー消費性能の表示制度の充実及び定着により環境性能の見える化を図ることで、エネルギー消費性能の優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択される環境の整備を進める。

第２　建築物のエネルギー消費性能の向上のための施策に関する基本的な事項

１．国、地方公共団体等の各主体の役割

建築ストックのエネルギー消費性能の向上を図るためには、建築主等が、その意義及び目標を十分認識して自発的に取り組むことが重要である。

このため、国及び地方公共団体は、建築物のエネルギー消費性能の向上の意義及び目標に関し、建築主等に対する啓発に努めるとともに、建築主等の取組をできる限り支援する観点から、エネルギー消費性能に優れた建築物の建築等（建築物の新築、増築若しくは改築（以下「建築」という。）、建築物の修繕若しくは模様替又は建築物への空気調和設備等の設置若しくは建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう。）を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築等、必要な施策を講ずるよう努めることとする。

具体的には、国は、地方公共団体及び関係する団体・機関等と協力して、建築主等、設計者、施工者、建築物の販売又は賃貸を行う事業者（以下「販売・賃貸事業者」という。）等に対して、本法の基準及び手続並びに支援制度の周知に取り組むとともに、建築物の設計及び施工、建築物エネルギー消費性能適合性判定等を担う技術者の育成を含め、当該判定等に係る執行体制の充実及び強化に努めるものとする。

また、エネルギー消費性能に優れた建築物の普及及び啓発の観点からも、国や地方公共団体の公共建築物については、積極的にエネルギー消費性能の向上を図る必要がある。特に、不特定多数の者が利用する公共建築物については、当該建築物のエネルギー消費性能を積極的に表示することにより、建築物のエネルギー消費性能に係る表示の普及に努めるものとする。

建築物のエネルギー消費量を削減するためには、本法に定める建築物のエネルギー消費性能の向上に関する措置に加え、建築物の使用者による自主的な省エネルギーのための行動を促すことが重要である。そこで、国は、地方公共団体や関係する団体・機関等と協力して、一般消費者向けに省エネルギー化に資する事項に関する情報の提供に努めるものとする。

２．本法に定める建築物のエネルギー消費性能の向上のための措置に関する基本的な考え方

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るためには、建築物の特性を踏まえつつ、規制的措置と誘導的措置とを一体的に講ずることが有効である。

そこで、本法では、建築物の新築時等において、一定のエネルギー消費性能の確保を図るための規制的措置として、⑴基準適合義務及び適合性判定制度を創設するとともに、⑵届出制度を設けている。なお、規制的措置の運用に当たっては、合理的な基準や手続を整備するとともに、地域の気候及び風土に応じた伝統的木造住宅等の継承が図られるよう配慮する必要がある。

また、誘導的措置としては、エネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価される環境を整備するため、⑶基準適合認定建築物に係る表示制度を創設するとともに、エネルギー消費性能に優れた建築物の建築等を誘導するため、⑷建築物エネルギー消費性能基準を超え、かつ、建築物のエネルギー消費性能の向上の一層の促進のために誘導すべき基準（以下「誘導基準」という。）等に適合する場合の適合認定による容積率の特例を設けている。

⑴　基準適合義務及び適合性判定制度

建築物の建築の機会を捉えて、省エネルギー化のための措置を講ずることが効果的であることから、本法では、住宅以外の大規模な建築物の建築をしようとする場合に、建築主に対して基準適合義務を課している。

所管行政庁は、登録建築物エネルギー消費性能判定機関、建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第35号に規定する特定行政庁及び同法第77条の21に規定する指定確認検査機関とともに、建築をしようとする建築主に対して、建築確認と併せて建築物エネルギー消費性能適合性判定等の手続が必要となる旨を十分に周知し、確実な実施と建築物エネルギー消費性能基準への適合の確保に努めるものとする。

⑵　届出制度

基準適合義務の対象となっていない建築物のエネルギー消費量についても、新築建築物全体のエネルギー消費量に占める割合は少なくないことから、本法では、一定規模以上の建築物に係る建築の際には、建築主による所管行政庁への届出を義務付けている。

本法では、所管行政庁は、届出に係る建築物の計画が、建築物エネルギー消費性能基準に適合せず、必要と認めるときは、建築主に対して計画の変更の指示をすることができることから、この適確な運用を通じて、建築物エネルギー消費性能基準の適合率の向上を図るよう努めるものとする。

⑶　表示制度

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るためには、建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、エネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択されるような環境整備を図ることが重要である。具体的には、信頼性の高い評価指標や第三者の評価による建築物のエネルギー消費性能の表示制度の充実及び普及が有効である。

こうした表示制度の普及により、建築主等に対してインセンティブが付与され、建築物のエネルギー消費性能の向上につながることが期待される。