
AMT/NEWSLETTER

Energy

2025 年 7 月

建築物に関わる省エネ制度の概観

改正建築物省エネ法の概要／データセンター事業に関する省エネ法改正の議論を踏まえて

弁護士 和田 博文 / 弁護士 重松 圭太

Contents

- I. はじめに
- II. 改正建築物省エネ法の概要
- III. データセンター事業に関わる省エネ法改正の動向
- IV. むすび

I. はじめに

我が国は重要な国際公約として、2050 年のカーボンニュートラルおよび 2030 年度の温室効果ガス 46%削減(2013 年度比)を掲げている。建築物分野は最終エネルギー消費量の約 3 割を占めており、かかる公約達成のために建築物分野において省エネ対策を加速させることが急務となっている。¹

このような背景から、建築物のエネルギー消費性能の向上等を図るために、2022 年 6 月 17 日に、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(以下、「建築物省エネ法」という。)の改正法(脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律(令和 4 年法律第 69 号))(以下、「改正法」という。)が公布された。改正法は、公布日から一定の期限までに段階的に施行され、2025 年 4 月 1 日までに全ての改正が施行されるに至っている。

また、データセンター(以下、「DC」という。)事業において消費されるエネルギーの効率化の在り方も議論されている。DC は運営にあたって非常に多くの電力を消費することから、エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律(以下、「省エネ法」という。)の改正により、DC 事業者に対してエネルギー効率に係る基準への適合等を求める法制度の議論が進んでいる。

¹ 令和 6 年 9 月 国土交通省 住宅局 建築指導課「建築基準法・建築物省エネ法 改正法制度説明資料」(以下、「本資料」という。)(<https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf#page=4>) 2 頁

本稿では、建築物省エネ法の改正内容について概観するとともに、DC 事業に適用される制度に関して進行している議論の状況を紹介する。

II. 改正建築物省エネ法の概要

1. 改正の経緯

建築物省エネ法は、建築物のエネルギー消費性能の向上を目的として、2015 年 7 月に制定された。改正法に基づく改正前の建築物省エネ法においては、新築時に一定の省エネルギー基準を満たすよう、主に中規模以上の非住宅建築物に対する当該基準への適合や、住宅に関する届出義務が課されていた。

本稿冒頭記載の国際公約を達成すべく、2021 年 10 月 22 日に閣議決定された「エネルギー基本計画」²において、建築物省エネ法を改正し、従来の省エネルギー基準適合義務の対象外である住宅及び小規模建築物の当該基準への適合を 2025 年度までに義務化するとともに、2030 年度以降新築される住宅及び建築物について、省エネルギー基準等の段階的な水準の引上げや、ZEH³や ZEB⁴の実証及び更なる普及拡大に向けた支援等を講じる等の方針が打ち出された。

省エネ対策の柱として、(i)省エネ性能の底上げ、(ii)より高い省エネ性能への誘導、(iii)ストックの省エネ改修⁵、(iv)再エネ利用設備の導入促進の 4 つの施策が掲げられており、これらを実現するための改正法が 2022 年に公布されるに至り、以降 2025 年 4 月まで段階的に施行されている。⁶以下、各施策に対応して導入された具体的な制度を概説する。

2. 改正法に基づく各制度の概要

(1) 省エネ基準への適合基準制度(2025 年 4 月施行)

改正法による改正前の建築物省エネ法においては、300 m²以上の非住宅建築物について後述する省エネ基準への適合が義務付けられており、それら以外の住宅を含む建築物に関しては、省エネ基準の適合性に関する届出義務が定められていた。2025 年 4 月 1 日施行の改正法により、上記(i)省エネ性能の底上げの観点から、省エネ基準への適合が義務付けられる対象が原則⁷全ての住宅及び非住宅建築物まで拡張された(建築物省エネ法第 10 条)。⁸建築基準法上の増改築を行う場合についても対象となり、増改築の場合には増改築を行う部分について省エネ基準に適合する必要がある。⁹かかる省エネ基準への適合性の確認のためには、エネルギー消費性能適合性判定(以下、「省エネ適判」という。)を受ける

2 2021 年 3 月経済産業省エネルギー庁「エネルギー基本計画」

(https://www.enecho.meti.go.jp/category/others/basic_plan/pdf/20211022_01.pdf)

3 ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス):外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅をいう。

4 ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル):先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物をいう。

5 住宅金融支援機構法に基づく省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事についての低利融資制度の創設を内容とする。

6 国土交通省住宅局「改正建築物省エネ法について」(https://www.shoenehou-online.mlit.go.jp/doc/1_R4_shoenehou.pdf)

7 ①10 m²以下の新築・増改築、②居室を有しないこと又は高い開放性を有することにより空気調和設備を設ける必要がないもの、③歴史的建造物、文化財等、④応急仮設建築物、仮設建築物、仮設興行場等については適用されない。

8 2025 年 4 月以降に工事に着手するものから適用対象となる。2025 年 3 月までに建築確認申請を行い、確認済証の交付を受けていても、着工が 4 月以降であれば適用対象となり、完了検査において省エネ基準への適合確認が必要となる。本資料 62 頁参照。

9 改正法施行前の制度では、増改築部分を含む建築物全体で省エネ基準へ適合することが必要だったが、施行後以降は増改築を行った部分のみについて、基準に適合することが求められる。本資料 61 頁参照。

こととされている。¹⁰

省エネ基準とは、①外皮性能基準¹¹及び②一次エネルギー消費量基準¹²を指し、住宅については①と②の両者が、非住宅建築物については②の数値が一定の基準値以下となることが求められる。¹³

2025 年 4 月の改正法の施行によって、改正前の省エネ基準の適合性に関する届出義務は廃止となったが、建築物の建築等に係る設計を行う建築士に対して、当該建築物のエネルギー消費性能その他建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項に関する説明を行う努力義務が課されることとなった(建築物省エネ法第 6 条第 3 項)。

なお、今後、2030 年までの 5 年の間に省エネ基準を ZEH・ZEB 水準まで引き上げることが予定されている。¹⁴

(2) エネルギー消費性能等の表示制度

改正法による改正前の建築物省エネ法においては、建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸する建築物に関して、エネルギー消費性能の表示に係る努力義務を負っていた。上記(ii)より高い省エネ性能への誘導の観点から、2024 年 4 月 1 日に施行された改正法により、国土交通大臣の告示¹⁵(以下、「告示」という。)によってかかる表示事項や表示方法が定められることとなった(建築物省エネ法 27 条)。

改正法に基づく表示制度の運用については、国土交通省が制定したガイドライン¹⁶(以下、「表示制度ガイドライン」という。)に詳細が定められているが、告示に基づく表示方法として、所定の様式に基づく省エネ性能ラベルを使用することが指定されている。省エネ性能ラベルには、主にエネルギー消費性能¹⁷、断熱性能、目安光熱費、ZEH・ZEB¹⁸水準の達成状況等を記載するものとされている。

また、告示に従った表示をしていない場合には勧告等の対象となるが、告示に従った表示を行っていない事業者への勧告は、社会的影響が大きい場合に行われるものとされている(建築物省エネ法 28 条)。¹⁹

(3) 住宅トップランナー制度

本制度は、一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対し、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準を定め、新たに供給する住宅について、その基準を平均的に満たすことを努力義務として課すものである(建築物省エネ法第 21 条乃至第 26 条)。

10 省エネ適判を行うことが比較的容易な特定建築行為に該当する場合は、省エネ適判を省略し、建築確認審査と一体的に省エネ基準への適合を確認することで足りるとされている。

11 建築物の断熱性能を評価するための基準であり、外皮(壁紙、窓等)の熱の損失量の総量を外皮の総面積で除すことによって求められる。

12 空調設備(暖冷房設備)、換気設備、照明設備、給湯設備、昇降機(非住宅のみ)における一次エネルギー消費量(太陽光発電設備等による自家利用分は控除される)をいう。

13 2025 年 4 月の改正法施行に先立ち、2024 年 4 月から、大規模(2,000 m²以上)非住宅建築物の省エネ基準が引き上げられた。本資料 63 頁参照。

14 本資料 56 頁参照。

15 建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項(令和5年国土交通省告示 第 970 号)

16 2024 年 8 月 国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付「建築物省エネ法に基づく 建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン (第 2 版 改定)」(https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/guideline_honpen.pdf)

17 建築物の一定の条件での使用において消費されるエネルギーの量を基礎として評価される性能をいう(建築物省エネ法第 2 条第 1 項第 2 号)。省エネ性能の評価方法は、基準省令等により定められている。

18 本制度においては、以下の水準を満たすことで達成したものと扱われる。表示制度ガイドライン 7 頁参照。

- i. 住宅について、強化外皮基準に適合し、かつ一次エネルギー消費量(再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加味しない。)を現行の省エネ基準から 20%削減。
- ii. 非住宅建築物について、一次エネルギー消費量(再生可能エネルギーによる自家発電・自家消費を加味しない。)を現行の省エネ基準から用途に応じて 40%又は 30%削減。

19 表示制度ガイドライン 27 頁参照。

従来は建売戸建住宅・注文戸建住宅・賃貸アパートが対象だったが、上記(ii)より高い省エネ性能への誘導の観点から、2023 年 4 月 1 日施行の改正法により、対象を分譲アパートにも拡大することとなった。

(4) 建築物再生可能エネルギー利用設備促進区域制度

上記(iv)再生エネルギー利用設備の導入促進の観点から、2024 年 4 月 1 日に施行された改正法により、建築物再生可能エネルギー利用設備促進区域制度が創設された。当該制度に基づき、市町村は、自らの区域内で、かつ再生可能エネルギー利用設備の設置の促進を図ることが必要であると認められる区域を「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」(以下、「促進区域」という。)として設定し、促進計画を作成することができる(建築物省エネ法第 60 条)。

促進区域内では、建築物の建築等を行う建築主は、当該建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置に努めることが求められ、自治体は建築主に対して、再生可能エネルギー利用設備の設置について、情報提供や助言、その他の支援に努めることとされる。また、建築士には、建築物へ設置可能な再生可能エネルギー利用設備に係る一定の事項(設備の種類、容量等)について、建築主に対する説明義務が課せられる(建築物省エネ法第 61 条乃至第 63 条)。

また、促進区域においては、建築基準法の形態規制(容積率、建蔽率、高さ制限等)について特例許可の対象とされ、促進計画に適合する再生可能エネルギー利用設備を設置する建築物については当該規制の適用が緩和される(建築物省エネ法第 64 条)。

III. データセンター事業に関わる省エネ法改正の動向

1. はじめに

近年、日本における DC 市場は、クラウドサービスの普及、デジタルトランスフォーメーションの推進による需要増、政府による交付金等を背景に拡大傾向にある。

他方で、DC の特徴としてデータ通信や設備維持のために非常に多くの電力を使用することが挙げられる。AI や GPU 等、高消費電力の普及により DC における消費電力は増加傾向にあり、2022 年度に 8,000GWh であった年間消費電力量は 2030 年には 17,000GWh、2050 年度には 41,200GWh と今後も拡大が見込まれている。²⁰ GX(グリーントランスフォーメーション)と DC 事業の国際競争力強化とを同時に実現するためには、国内の DC の建設を促進するとともに、DC 設備の更なる省エネ化を進めることが肝要となる。

このような状況を踏まえて、資源エネルギー庁が開催する工場等判断基準ワーキンググループ(以下、「WG」という。)において、DC 事業に対して一定のエネルギー効率基準への適合や報告義務を課すための制度設計の議論が進行しており、去る 2025 年 5 月 14 日の WG において、詳細な制度案が示された。²¹ 本稿では、かかる制度案についてその主たる論点を概説する。²²

2. 現行のベンチマーク制度

現行の省エネ法上、対象となる事業者(特定事業者²³)には、エネルギーの使用量、省エネに関する具体的な取り組み内容、ベンチマーク制度に係る指標の値等、一定の事項に関して経済産業大臣に対する定期報告義務が課せられている

²⁰ 株式会社富士キメラ総研「国内データセンター市場における AI 需要/地方分散/再生エネルギー」

(https://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/joho/conference/digital_infrastructure/0007/005_fujichimera.pdf)

²¹ 2025 年 5 月 14 日資源エネルギー庁「令和7年度第2回工場等判断基準 WG 省エネ法に関する措置について」(以下、「本 WG 資料」という。)(https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene/shinene/sho_energy/kojo_handan/pdf/2025_002_03.pdf)

²² 実際の法整備の過程で、制度内容に変更等が生じる可能性がある点につき留意されたい。

²³ 年間エネルギー使用量(原油換算)が 1,500kl 以上である事業者をいう。

(省エネ法第 16 条)。

ベンチマーク制度とは、事業者の省エネ状況を業種共通の指標(ベンチマーク指標)を用いて評価したうえで、各事業者が目標の達成を目指し、省エネの取組を進める制度をいう。²⁴対象となる業種に属する事業者は、本制度に基づき、エネルギー使用量等とは別に、当該指標の値を経済産業大臣に対して報告する必要がある。

2023 年 4 月に施行された改正省エネ法により、一定規模以上の DC を営む事業者が当該制度の対象となった。具体的には、以下の 3 つの要件を全て満たす DC 事業者については、定期報告においてベンチマーク指標²⁵を報告し、2030 年度のベンチマーク目標達成に向けて取り組むことが必要とされている。²⁶

- (i) データセンター業(データセンターを運営し、又は利用し、情報処理に係る設備又は機能の一部を提供している事業)の事業者であること
- (ii) データセンター業のみで年度のエネルギー使用量(原油換算)が 1500kl 以上であること
- (iii) データセンターの「建物・付帯設備」に関するエネルギー管理権原の一部又は全部を有していること²⁷

3. 新制度案の概観

(1) 新制度制定の背景

DC は我が国の AI やデジタル技術を支える重要なインフラであり、経済社会の成長等に不可欠とされる。その一方で、最大の立地のためには、DC 自身の更なる効率化もまた不可欠であり、利用可能な効率化に資する技術を着実に実装するとともに、最先端技術の開発・社会実装の加速を図る必要がある。かかる目的達成のため、新たな措置として、①導入すべき技術水準(満たさなければならないエネルギー効率)の基準の設定、及び②DC 業に関する追加の中長期計画(目標・取組方針)・定期報告(実績)の提出義務の導入等を含む新制度の制定が、現在 WG にて議論されている。²⁸

(2) 満たさなければならないエネルギー効率の基準の設定

WG において、一定の要件を満たす DC について、エネルギー効率の基準を設けたうえで、その遵守を義務付ける案が示された。

対象は、年度のエネルギー使用量(原油換算)が 1,500kl 以上である事業者が営む DC で、かつ、サーバ室面積が 300 m² 以上若しくは年度のエネルギー使用量(原油換算)が 1,500kl 以上の①ハウジング型 DC、②ホスティング・クラウド(オーナー)型 DC 及び③ホスティング・クラウド(テナント)型 DC とされており、いずれも 2029 年度以降新設されたものとされている(各 DC 事業の形態に関しては下図を参照)。

²⁴ 平成 28 年 11 月資源エネルギー庁省エネルギー課「ベンチマーク制度の概要について」

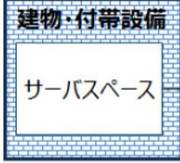
(https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shoene/shinene/sho_energy/kojo_handan/pdf/2016_001_03_00.pdf) 6 頁

²⁵ DC 業においてはデータセンターにおけるエネルギー使用量をデータセンターにおける IT 機器のエネルギー使用量で除した値(PUE)が用いられる。令和 5 年 5 月資源エネルギー庁「データセンター業のベンチマーク制度 制度の概要」(以下、「制度概要」という。)(https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/factory/support-tools/data/2023_01benchmark.pdf) 3 頁

²⁶ 現時点での目標値は、目標年度(2030 年)における PUE 値 1.4 以下とされている。制度概要 3 頁参照。

²⁷ DC の建物・付帯設備を保有せず、保有する IT 機器(サーバー等)の機能を提供するのみの事業(ホスティング・クラウド(テナント)型)については対象外とされている。

²⁸ 本 WG 資料 13 頁参照。

	ハウジング事業	ホスティング事業（・クラウド事業）	
		オーナー型	テナント型
事業形態	IT機器（サーバ等）を保有せず、機能（データセンター内のサーバスペース）を顧客に貸し出すサービス	データセンターの建物・付帯設備を保有し、かつ保有するIT機器（サーバ等）の機能を顧客に提供するサービス（自社利用を含む）	データセンターの建物・付帯設備を保有せず、保有するIT機器（サーバ等）の機能を顧客に提供するサービス（自社利用を含む）
エネルギー管理権原	  : ハウジング事業者にエネルギー管理権原あり	   : ホスティング事業者にエネルギー管理権原あり	  : ホスティング事業者にエネルギー管理権原あり

省エネ小委「工場等ワーキンググループ中間とりまとめ(令和4年3月)」より抜粋

稼働開始後2年が経過した時点の翌年度以降の実績からPUEが1.3以下であるか否かの達成判定を行い²⁹、基準を満たさないDCがある場合には、国はDC事業者に対して、当該DCが基準を達成するための合理化計画の作成を求め、必要に応じて、計画の変更や適切な計画の実施の指示を行う。

指示に従わない場合には、その旨の公表や指示に従うべき旨の命令を行い、従わなければ罰金が課されることとなる（省エネ法第174条）。

（3）追加の中長期計画書及び定期報告書の提出及び一部公表の措置

① 追加の中長期計画書の提出・公表の措置

WGにおいて、DC業に係る事業のエネルギー使用量の合計が1,500kl以上の事業者について、2026年度以降、特定事業者として中長期計画書を提出する際に、国が指定する指標(PUE)に係る目標及びその実現のための取組方針を含む追加の中長期計画書(DC業中長期計画書)についても併せて提出を義務づける案が示された。

以下はDC業中長期計画書に記載すべき指標及び提出義務の対象となるDCを示すものであるが、①及び③の内容は、当該中長期計画の提出年度中に自らHP等のインターネット上でその内容を公表することが求められる。

²⁹ X年に稼働開始のケースだと、X+2年以降にPUEが1.3以下となる必要がある。その達成判定は、X+2年の翌年度であるX+3年度以降の実績を評価する。

指標	概要	計画の対象となるDC
①新設DCのPUEの目標値	2025年度以降に新設したDCを運用するに当たって、達成を目指すPUEの数値（事業形態毎）	2025年度以降に新設するサーバ室面積が300㎡以上若しくは年度のエネルギー使用量（原油換算）が1,500kl以上のDC
②2030年度を目標年度とした事業者平均のPUEの目標値	2030年度を目標年度としてDCの運用に当たって、達成を目指す全DCの平均PUEの数値	既存のDCも含め、サーバ室面積が300㎡以上若しくは年度のエネルギー使用量（原油換算）が1,500kl以上となる全DC
③エネルギー消費原単位の中長期的な改善率の目標値	DCの運用に当たって、事業形態毎に自ら設定したエネルギー消費原単位※ ³ の評価指標の中長期的な改善率（原単位の前年度比改善率の5年度間平均値）として、達成を目指す数値	

資源エネルギー庁「令和7年度第2回工場等判断基準WG 省エネ法に関する措置について」21頁より抜粋

② 追加の定期報告の提出・公表の措置

また、WGでは、DC業に係る事業のエネルギー使用量の合計が1,500kl以上の事業者に対し、特定事業者として定期報告書を提出する際に、DC毎のエネルギー使用状況等の定期報告（DC業定期報告書）の提出を求めることも提案された。

対象となるDCは、サーバ室面積が300㎡以上若しくは年度のエネルギー使用量が1,500kl以上の全てのDCである（新設・既設を問わない。）。また、DC業定期報告書の内容のうち2025年度以降に新設するDCに関する一部の事項は、当該定期報告書の提出年度中に自らHP等のインターネット上でその内容を公表することが求められる見通しである。

（4）ベンチマーク制度の今後

目標年度（2030年度）、目標水準（PUE＝1.4以下）は変更せず、現行のベンチマーク制度の大枠は維持される見通しである。ただし、従前は対象外であったホスティング・クラウド（テナント）型DCについても本制度の対象となるほか、対象となるDCの要件について、全事業形態に共通して、サーバ室面積が300㎡以上若しくは年度のエネルギー使用量（原油換算）が1,500kl以上のものに拡張される見込みである。

IV. むすび

以上に述べたとおり、近年の法改正により、政府の掲げるカーボンニュートラルの促進や温室効果ガスの削減にかかる目標達成に向けて、建築物の販売等を行う事業者や、DCをはじめとする建築物においてエネルギーを多く使用する事業者は、一定の環境指標への適合等が義務付けられ、環境に配慮した事業運営を行うことが求められている。このような制度は、事業運営への負荷等、マイナスな側面のみ強調されがちではあるものの、適切に制度を理解し実践することは、ESG投資を考える投資家等からの需要獲得に直結するとともに、環境配慮型の企業としてのイメージ向上につながるものと言える。

省エネに関わる法制度の改正動向は流動的であることから、今後も社会状況や世情に応じて様々な法改正や制度変更が行われることが予想されることに留意されたい。

以上

-
- 本ニュースレターの内容は、一般的な情報提供であり、具体的な法的アドバイスではありません。お問い合わせ等ございましたら、下記弁護士までご遠慮なくご連絡下さいますよう、お願いいたします。
 - 本ニュースレターの執筆者は、以下のとおりです。
弁護士 和田 博文 (hirofumi.wada@amt-law.com)
弁護士 重松 圭太 (keita.shigematsu@amt-law.com)
 - ニュースレターの配信停止をご希望の場合には、お手数ですが、[お問い合わせ](#)にてお手続き下さいますようお願いいたします。
 - ニュースレターのバックナンバーは、[こちら](#)にてご覧いただけます。