

建物のエネルギー性能に関するEUの指令 —ゼロ・エネルギーをめざして—

海外立法情報調査室 萩原 愛一

【目次】

はじめに

I 2002年指令の施行と内容

II 2002年指令の改正とその要点

III 2010年指令の概要

おわりに

翻訳：建物のエネルギー性能に関する2010年5月19日
の欧州議会及び理事会指令 2010/31/EU (抄)

はじめに

欧州連合（以下「EU」という。）の地球温暖化対策の取組みは、先進的であり、広汎な分野で高い目標を掲げ、常に世界をリードしている。住宅や公共の建物におけるエネルギーの消費を抑制する政策は、フランス、ドイツ、英国等、先進的な西欧諸国で、それぞれ積極的な取組みが行われているが、EUは、2002年に、加盟国の27か国が全体として足並みを揃えてこの問題に対処するよう、建物のエネルギー性能向上の取組みについて規定し、それに合わせて各国の関係法規の制定や改正を指示する「建物のエネルギー性能に関する2002年12月16日の欧州議会及び理事会指令2002/91/EC⁽¹⁾」（以下「2002年指令」という。）を制定した。そして、2010年に、2002年指令の施行以降のEUの掲げる環境・エネルギー政策の深化にともない、2002年

指令を廃止して、より高い目標を達成すべく、それに則した要件に規定し直した「建物のエネルギー性能に関する2010年5月19日の欧州議会及び理事会指令2010/31/EU⁽²⁾」（以下「2010年指令」という。）を制定した。本稿では、2002年の指令との比較を織り込みつつ、2010年指令の概要を解説し、あわせて、その抄訳を紹介する。

I 2002年指令の施行と内容

2003年1月4日に施行された2002年指令は、京都議定書の温室効果ガス削減の目標を達成するための政策の1つとして策定されたものである。二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスとしては、工場からの排出ガスや自動車の排気ガスが真っ先に思い浮かぶように、地球温暖化に抗するための対策は、生産活動と交通におけるエネルギー消費を抑制することに主眼が置かれてきた。しかし、商業ビルを筆頭に、住宅を含む建築部門におけるエネルギー消費も無視し得ない量である。EUにおいては、建築部門がエネルギー消費の40%を占めるに至っている。こうした状況のなかで、EUは、温室効果ガス削減をより強力に推し進めるために、加盟各国に、建物のエネルギー消費抑制を担保する国内法の制定や既存の関連法の改正を要求する2002年指令を採択したのである。

(1) “Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings,” *Official Journal of the European Communities*, L1, 4.1.2003, pp.65-71. (<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2003:001:0065:0071:EN:PDF>)

(2) “Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings (recast),” *Official Journal of the European Union*, L153, 18.6.2010, pp.13-35. (<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:153:0013:0035:EN:PDF>)

2002年指令の目的は、「EU域内の建物のエネルギー性能を向上させること」(旧⁽³⁾第1条)であり、そのための要件として、次の5点が挙げられている。

- ① 建物のエネルギー性能の算定方法についての一般的枠組みの策定(旧第3条)
- ② 新規の建物に対するエネルギー性能最小要件の適用(旧第4条、旧第5条)
- ③ 大規模改修を行う既存の建物に対するエネルギー性能最小要件の適用(旧第6条)
- ④ 新規及び既存の建物のエネルギー性能の診断・認証制度の確立(旧第7条)
- ⑤ 建物内のボイラー及び空調システムの定期検査並びに設置後15年以上経過したボイラーを実装した暖房設備の評価(旧第8条・旧第9条)

これらの内容をもう少し詳しく説明する。

建物のエネルギー性能とは、端的に言えば、建物が消費する正味のエネルギー量である。建物は、照明、冷暖房、給湯、空調等、建物に付随した様々な設備により、エネルギーを消費している。しかし、断熱性や通風性を高めることで冷暖房に要するエネルギー消費を抑えることができる。自然光を大きくとり込む建物では、照明のための電力消費を少なくすることができる。建物の向きや立地による日照条件により、暖房や冷房の利用も左右される。積極的な対策としては、例えば建物に太陽光発電装置を取り付けて、太陽光という再生可能資源からエネルギーを生産することにより、必要なエネルギーを賄うこともできる。このような場合は、建物の正味のエネルギー消費量は自家生産した分だけ減じられることになり、それだけ、エネルギー性能は高いといえる。

①は、加盟各国が、建物のエネルギー性能の算定方法を決定するにあたって、一定の原則に

従うことを要求するものである。フィンランドやスウェーデンからギリシャ、ポルトガルまで、気候条件が著しく異なる国々を抱えるEUは、エネルギー性能を算定するうえですべての加盟国に同一の方法を用いることを命じるわけにはいかない。各国がそれぞれの気候等の実情に適した算定方法を定めればよいのである。しかし、算定方法を定めるに際して含めるべき事項や、算定方法を適用する際の建物の区分は、EU全体で同一の基準・原則に沿わなければならない。それらの詳細は、指令の附則において規定されている。

加盟各国は、①に基づいて、新規の建物及び大規模改修を行う既存建物が、それぞれ満たすべきエネルギー性能の最小要件を決定する(②及び③)。さらに、資格を有する独立した専門家が、それらの建物のエネルギー性能の診断及び認証を行い、その結果を証明書として発行する制度を確立することを加盟国に求めている(④)。この証明書は、建物の建設、売買や貸借の際に必要な不可欠のものとなる。そうすることにより、建物のエネルギー性能が、建物の価値の1つの指標になるのである。ボイラーや空調システムなど、建物に付随するエネルギー関連設備も、同じく資格を有する専門家により、定期的にその性能が検査されるように法制化しなくてはならない(⑤)。

この指令の国内法への転換の期限は、施行の日から3年後の2006年1月4日と決められていた(旧第15条第1項)。しかし、加盟国の多くは、この期限を遵守できなかった。その大きな理由の1つは、建物のエネルギー性能を計測することのできる専門家が不足していたことである⁽⁴⁾。2002年指令では、「資格を有する公認の専門家」が不足した場合に、それに関連した条項(旧第7条～第9条)の施行を最大3年まで

(3) 2002年指令の条項と2010年指令の条項とを区別するために、解説では、前者に「旧」を付した。

遅らせることができることになっていたのである（旧第15条第2項）。

専門家の不足という問題のほか、もう1つ、2002年指令の問題点として指摘されたのは、大規模改修を行う場合にエネルギー性能最小要件を満たさなければならないとされる既存の建物に、使用延床面積1,000㎡以上という制限を設けていたことである。その結果、既存建物の実に72%が適用を除外される結果となった⁽⁵⁾。そのうえ、新規の建物は、EUではきわめて少ないため、エネルギー性能の高い建物の増加は容易には見込めないことは明らかであった。

他方、この間、気候変動対策とエネルギー安全保障は、EUの様々な分野の政策のなかでも、最も優先度の高い重要なテーマの1つとなっていた。2007年3月に開かれた欧州理事会（EU首脳会議）では、EU域内における温室効果ガスの排出を、2020年までに、1990年比で20%削減するという目標が設定された⁽⁶⁾。次いで、2008年11月には、エネルギー安全保障に焦点をあてたエネルギー行動計画に関する政策文書「第2次戦略的エネルギーレビュー：EUのエネルギー安全保障と連帯に関する行動計画⁽⁷⁾」が発表される⁽⁸⁾など、EUの環境・エネルギー問題への取組みは一層強化された。この第2次戦略的エネルギーレビューの一環として、欧州委員会は、建物のエネルギー性能に関する指令

の改正を行うこととしたのである。言うまでもなく、その改正の目的は、一層の温室効果ガス削減を目指して、目標のハードルを上げ、内容の強化を図ることであった。

II 2002年指令の改正とその要点

2008年11月13日、欧州委員会は、2002年指令の改正案を提出した⁽⁹⁾。改正の主なポイントは、以下の諸点である。

- ・大規模改修を行う建物に対するエネルギー性能最小要件の適用を拡大すること。
- ・「エネルギー性能証明書」「暖房及び空調システムの検査」「エネルギー性能最小要件」「情報」「独立した専門家」に関する規定を強化すること。
- ・加盟各国の費用最適水準のエネルギー性能最小要件を比較できるようにするための基準算定方法を各国及び関係機関に提供すること。
- ・二酸化炭素の排出及び一次エネルギー消費が低い又はゼロに等しい建物の市場における普及を各加盟国に促すこと。
- ・公共部門の建物が先進的で主導的な役割を果たすよう奨励すること。

改正案はまず欧州議会の産業・研究・エネルギー委員会で議論された。同委員会では、特に、改正案が「二酸化炭素の排出及び一次エネ

(4) “Energy Performance of Buildings Directive,” *EurActiv*, 6 November 2009 (updated: 25 May 2010). <<http://www.euractiv.com/en/energy-efficiency/energy-performance-buildings-directive/article-187130>> 以後、インターネット情報はすべて2010年8月30日現在である。

(5) *ibid.*

(6) 萩原愛一「【EU】気候変動防止対策（2008年1月 欧州委員会の包括提案）」『外国の立法』No.235-2, 2008.5, pp.4-5. <<http://www.ndl.go.jp/jp/data/publication/legis/23502/02350202.pdf>>

(7) “EU Energy Security and Solidarity Action Plan: 2nd Strategic Energy Review,” COM(2008)781 final, 13.11.2008. <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2008:0781:FIN:EN:PDF>>

(8) JETRO. EUのエネルギー安全保障に対する取り組み～第2次戦略的エネルギーレビュー <<http://www.jetro.go.jp/jfile/report/07000061/0904R2.pdf>>

(9) “Proposal for a directive of the European Parliament and of the Council on the energy performance of buildings,” COM(2008)780 final, 13.11.2008. <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2008:0780:FIN:en:PDF>>

ルギー消費が低い又はゼロに等しい建物」(最終的には、「ゼロ・エネルギー建物」と規定されることになる)という概念を提起しながらも、その普及を図るための計画の作成を加盟国に求めているだけであることに不満が出て、ゼロ・エネルギー建物の普及を保証する、より厳しい要件を付すことを提案した⁽¹⁰⁾。それは、2018年12月31日までに新規の建物をすべてゼロ・エネルギー建物とするというものであった⁽¹¹⁾。それ以外の部分も含めた修正案は、2009年4月23日、欧州議会の第1読会で可決された。その後、欧州委員会との調整及び閣僚理事会による審議・修正があり、欧州議会が第2読会で閣僚理事会の修正を承認したことにより、2010年5月18日に新しい指令として成立した。

改正により、新指令は、全17か条から31か条へと、ボリュームが大幅に増大した⁽¹²⁾。新たに設けられた規定のほか、既存の規定も、複数の項に分割して、より仔細な内容に改められたものが多い。用語の定義なども厳密に規定されている。

改正の最大のポイントは、既に触れたように、「ゼロ・エネルギー建物⁽¹³⁾」という概念の導入である。ゼロ・エネルギー建物とは、エネルギー性能のきわめて高い建物で、建物における化石エネルギー消費量を、躯体及び設備の省エネルギー性能向上、オンサイト(敷地内)で

の再生可能エネルギーの活用等により削減し、年間での化石エネルギー消費量(二酸化炭素排出量)が正味でゼロとなる建物のことである⁽¹⁴⁾。新指令では、2020年末までに、すべての新規の建物がゼロ・エネルギー建物となることが求められ、新規の公的な建物に関しては、それに先だって、2018年末までにそれを実現しなければならないとした(第9条)。

大規模改修される既存の建物については、エネルギー性能最小要件の適用対象の条件であった「使用延床面積1,000㎡以上」という枠に代えて、新たな条件(改修費用又は改修部分の延床面積に係る条件)を設定したことも大きな改正点である(第2条第10項の「大規模改修」の定義)。つまり、建物そのものの規模ではなく、行われる改修の規模に着目した条件に代えたのである。

さらに、新しく導入された概念としては、費用最適水準がある。2002年指令に規定したエネルギー性能最小要件については、エネルギー性能の算定方法の枠組みが非常に柔軟性の高い解釈を許容するものであったため、国により要件の幅に大きな差異が出る結果となった⁽¹⁵⁾。そこで、新指令では、加盟国に、建物の寿命全体を通じて最低コストとなるようなエネルギー性能を算定することを要求している(第5条)。それは、費用対効果の高いエネルギー性能要件の

(10) “MEPs push back deadline for zero-energy buildings,” *EurActiv*, 1 April 2009. <<http://www.euroactiv.com/en/energy-efficiency/meps-push-back-deadline-zero-energy-buildings/article-180871>>

(11) “COD/2008/0223 : 31/03/2009 - EP: decision of the committee responsible, 1st reading/single reading,” <<http://www.europarl.europa.eu/oeil/resume.jsp?id=5716032&eventId=1068712&backToCaller=NO&language=en>>

(12) 指令の翻訳の「附則V 改正条項新旧対照表」参照。

(13) 新指令の原文では、**nearly zero-energy buildings** であるが、この解説及び指令の翻訳においては、訳の上では、**nearly**の語は省き、一般化している「ゼロ・エネルギー建物」の語に統一した。

(14) 第2条第2項。その他、以下の資料を参照。

茂野綾美・水石仁「ゼロ・エネルギー・ビルの実現と展開に向けて一低炭素社会の構築に向けて建築分野に期待される役割」『NRIパブリックマネジメントレビュー』Vol. 82, 2010.5, p.10.

<<http://www.nri.co.jp/opinion/region/2010/pdf/ck20100503.pdf>>

(15) *op.cit.* (4)

設定を目指すよう仕向けるためである。そして、費用最適水準のエネルギー性能要件を、現行のエネルギー性能要件と比較させて、その差が大きい場合には、各加盟国は見直しを行うことが義務付けられることになった。

建物のエネルギー性能向上やゼロ・エネルギー建物への転換を促す手段としての財政的インセンティブに関する規定も、新たに加えられたものである(第10条)。加盟国には、適切な財政的手段を用意することが求められている。それと同時に、欧州委員会も、様々なかたちで加盟国に対する支援を行うべきであるとされている。

Ⅲ 2010年指令の概要

次に、2002年指令との比較を中心に、改正された指令の主要部分について、その概要を列挙する。

第1条 (目的)

第1項に掲げられた指令の目的は、2002年指令と変わらないが、第2項に規定された目的達成のための要件には、「ゼロ・エネルギー建物を普及させるための国の計画の策定」「エネルギー性能証明書及び検査報告書の独立した管理制度」が新たに付加されている。

第2条 (定義)

指令に頻出する重要な概念の定義の数は、2002年指令の8件から19件へと大きく増えている。建物については、さらに建物外被や区分建物等、より細かな項目に分けて、それぞれ定義するなど、詳細化されている。

第3条 (建物のエネルギー性能算定方法の採用)

加盟各国は、指令の附則Iの枠組みに基づく算定方法を採択しなければならないと記された短い規定である。附則I「建物のエネルギー性能算定のための共通の一般的枠組み」において、算定の際に考慮しなければならない建物の熱特性や建築設備等が詳細に列挙され、加盟各

国は、それに従って、それぞれの実情にあった算定方法を編み出すことが要求される。

第4条 (エネルギー性能最小要件の設定)

加盟国は、第3条に規定する算定方法に基づき、建物におけるエネルギー性能の最小要件が設定されるよう必要な措置をとらなければならない。すでに述べたように、エネルギー性能最小要件の設定にあたって、2002年指令では規定のなかった「費用最適水準」(次の第5条に規定)を考慮しなくてはならない点が大きな改正点である。

第5条 (エネルギー性能最小要件の費用最適水準の算定)

第4条の規定の新設に伴って新たに加えられた条項で、欧州委員会は、2011年6月30日までに委任法規によりエネルギー性能最小要件の費用最適水準を算定するための比較方法の枠組みを決めることとされている。附則Ⅲ「建物及び建物要素に対するエネルギー性能要件の費用最適水準を特定するための比較方法の枠組み」はその指針となるべきものである。この概念の導入により、費用対効果を考慮した、より高いエネルギー効率を目指すことが求められることになった。

第6条 (新規の建物)

新規の建物をエネルギー性能最小要件に適合させるための措置を加盟国に要求している。基本的には2002年指令と変わらないが、建設前に省エネルギーや環境に配慮したシステムの利用可能性を検討させるにあたって、2002年指令にあった、対象となる新規建物の要件(使用延床面積1,000㎡以上)は取り払われた。すなわち、建物の規模の大小にかかわらず、新規の全部の建物がエネルギー性能最小要件に適合しなくてはならない。

第7条 (既存の建物)

既存の建物が大規模改修を行う場合に、エネルギー性能最小要件に適合させるための措置を

加盟国に要求している。2002年指令にあった、対象となる既存建物の要件（使用延床面積の1,000㎡以上）は取り払われた。すなわち、行おうとする改修が第2条第10項に規定されている大規模改修の定義に該当すれば、建物の規模の大小にかかわらず、要件に適合させなければならない。

第8条（技術的建物設備）

新規の条項で、第2条で定義された「技術的建物設備」、すなわち「建物又は区分建物の暖房、冷房、換気、温水、照明のための又はそれらを組み合わせた技術的な設備」について、それらのエネルギー性能等に関するシステム要件の設定を、加盟国に求めるものである。

第9条（ゼロ・エネルギー建物）

すでに述べた通り、新たに加えられた条項である。新規の建物については2021年以降、公的機関の建物については、前倒しで2019年から、すべてゼロ・エネルギー建物とすること、ゼロ・エネルギー建物普及のための計画を立案することなどを加盟国に要求している。

第10条（財政上のインセンティブ及び市場参入障壁）

これも2002年指令にはなかった条項である。建物のエネルギー性能の向上やゼロ・エネルギー建物の普及を促進するために、加盟各国が、それぞれ適切な財政措置やそれ以外の手段を講じることを求めている。他方、欧州委員会も、EU レベルないし国際レベルでの融資や支援を検討している。

第11条（エネルギー性能証明書）

第12条（エネルギー性能証明書の発行）

第13条（エネルギー性能証明書の掲示）

以上の3か条は、2002年指令では、「エネルギー性能証明書」（旧第7条）として、1つの条に一括されていたものである。新たな指令では、それを分化させた分、それぞれ細部まで詰めた規定に改められている。第11条における建

物のエネルギー性能証明書の基本的な要件（建物のエネルギー性能を比較したり評価したりできるように、判断基準となり得る参考値を加えること、エネルギー性能改善のための勧告を明記すること等）は、2002年指令とほとんど変わらないが、勧告に含まれるべき事項が規定されたほか、より詳細な指示が行われている。エネルギー性能証明書は、建物やその構成単位（個々の住居やオフィス）の建設、売却、賃貸などの際に、買い手や借り手に渡されるものであり（第12条）、公的な建物の場合には、証明書は、公衆の見やすい場所に掲示されなければならない（第13条）。

第14条（暖房システムの検査）

2002年指令（旧第8条）では、検査対象は「ボイラー」であったが、新指令では、「定格出力の実効値が20kW以上のボイラーを実装された暖房システム」に置き換えられた。2年ごとの検査を行うことが要求され、エネルギー効率の高いシステムへの改修、交換等に誘導しようとするものである。

第15条（空調システムの検査）

2002年指令（旧第9条）と同様のシステム検査の規定であるが、前条の場合と同じく、より詳細化されている。

第16条（暖房及び空調システムの検査についての報告書）

新規の条項である。2002年指令では、システムの検査は義務付けても、検査報告書の作成・提出に関する規定はなかった。暖房システム、空調システムの検査報告書は、検査されたシステムのエネルギー性能の費用対効果改善についての勧告を含むものでなければならない。

第17条（独立の専門家）

建物エネルギー性能の認証、暖房システム、空調システムの検査も、すべて、自営の又は公的機関若しくは私企業に雇用されている資格を有する専門家によって行われるべきであると規

定している(旧第10条)。新指令では、さらに、専門家育成のための研修や認定に関する情報の広報や、専門家や専門家を抱える会社等のリストの入手等を保障することにも触れている。

第18条 (独立した管理制度)

新規の規定で、エネルギー性能証明書、暖房システム及び空調システムの検査の報告書を管理する制度を設けることを求めている。この制度の内容を規定している附則Ⅱによると、管理を委託された機関又は団体は、毎年発行されるすべてのエネルギー性能証明書や検査報告書を無作為抽出して、検査結果の有効性や記載された勧告の検証を行うこととされている。

第19条 (見直し)

この指令の評価を、2017年1月1日までにを行うことが規定されている。2002年指令では、期限を明記せずに言及されていた(旧第11条)。

第20条 (情報)

2002年指令におけるわずか数行の規定(旧第12条)から、4つの項に分れた詳細な規定に大きく改められている。2002年指令では、エネルギー性能向上のための方法や実施についての情報を建物の所有者や占有者に提供するための措置を加盟国が講じること、そして欧州委員会はそのための情報キャンペーンを行うことにより加盟国を支援することが謳われていたが、新指令では、指令の実施に責任のある者のガイダンスや研修の利用についての規定が加わり、さらに、建物のエネルギー性能に関する情報窓口となるウェブサイトに係る規定に多くを割いている。

第21条から第31条までは、主に、指令の施行に係る規定である。このうち、第28条(国内法による実施)において、指令の内容を、各加盟

国が、2012年7月9日までに、それぞれの法規に置き換えることを求めている。ただし、それら法規の適用に関しては、概ね、次のように規定している。

第4条～第8条、第14条～第16条は、公的機関に占有される建物に対しては、遅くとも2013年1月9日から、それ以外の建物に対しては、2013年7月9日から適用する。また、第12条第1項、第2項は、賃貸中の単独の区分建物に対しては、その適用を、2015年12月31日まで延期することができる。

2010年指令は5つの附則をともなっている。このうち附則Ⅰが、2002年指令においては唯一の附則であった「建物のエネルギー性能の算定のための共通の一般的枠組み」の改訂版である。附則Ⅲは、第5条において言及されている、欧州委員会が作成すべき「建物及び建物要素に対するエネルギー性能要件の費用最適水準を特定するための比較方法の枠組み」のための指針である。

おわりに

EUの環境・エネルギー問題の取組みに対する意欲と、それを計画として具体化したうえで目標を数値化し、その達成期限を設けて次々と実践に移していく行動力には、注目すべきものがある。ここで取り上げたゼロ・エネルギー建物についても、以上述べてきたように、2020年までの温室効果ガスの削減目標の達成に少しでも寄与できるよう、期限を定めて、その普及のための施策を具体的に規定している。2006年10月に策定され、その後のエネルギー政策の指針にもなっている「エネルギー効率化行動計画¹⁶⁾」の改定作業が近いうちに始まるが、ここでは、

¹⁶⁾ Energy Efficiency Action Plan (EEAP) エネルギー効率の改善を目標として、2006年10月に策定された2007年から2012年までの6か年計画。2010年指令のなかでも、しばしば言及されている。

建物におけるエネルギー節約が中心的な課題になると言われている⁽¹⁷⁾。2010年9月にEU加盟国のエネルギー担当閣僚が集まって開催された非公式の会議では「温室効果ガス削減にもっとも貢献できるのは建物」ということで意見が一致したとのことである。我が国も建物の省エネルギー基準を設けて、建築分野の温室効果ガス削減への寄与を図っている。しかし、政府が目標とする「2020年までに1990年比25%の温室効果ガス削減」を達成するためには、既存のもの

も含め、すべての建物が2020年時点で現行省エネ基準を達成していることが必要であるのに対し、現状での達成率は20%に過ぎない⁽¹⁸⁾。EUが、今後、建物におけるエネルギー消費削減策として、さらに、どのような工夫を行い、どのような思い切った手段を講じようとするのか、我が国の政策への示唆を得る上でも見守る必要がある。

(はぎわら あいいち)

⁽¹⁷⁾ “EU’s next energy savings plan to focus on buildings,” EuActiv, 9 September 2010. (<http://www.euroactiv.com/en/energy-efficiency/eus-next-energy-savings-plan-focus-buildings-news-497609>)

⁽¹⁸⁾ 「ゼロ・エネルギー・ビルって、どんな建物？」『電気とガス』60巻2号, 2010.2, p. 3.

建物のエネルギー性能に関する2010年5月19日の欧州議会及び理事会指令 2010/31/EU（抄）

Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the
energy performance of buildings

海外立法情報調査室 萩原 愛一訳

【目次】

前文

第1条 目的

第2条 定義

第3条 建物のエネルギー性能算定方法の採用

第4条 エネルギー性能最小要件の設定

第5条 エネルギー性能最小要件の費用最適水準の算
定

第6条 新規の建物

第7条 既存の建物

第8条 技術的建物設備

第9条 ゼロ・エネルギー建物

第10条 財政上のインセンティブ及び市場参入障壁

第11条 エネルギー性能証明書

第12条 エネルギー性能証明書の発行

第13条 エネルギー性能証明書の掲示

第14条 暖房システムの検査

第15条 空調システムの検査

第16条 暖房及び空調システムの検査についての報告
書

第17条 独立の専門家

第18条 独立した管理制度

第19条 見直し

第20条 情報

第21条 協議

第22条 技術進歩に対する附則 I の適応

第23条 委任行為

第24条 委任の無効

第25条 委任法規に対する異議

第26条 委員会の手続き

第27条 罰則

第28条 国内法による実施

第29条 廃止

第30条 公布

第31条 名宛人

附則 I 建物のエネルギー性能算定のための共通の一
般的枠組み（第3条に規定）

附則 II エネルギー性能証明書及び検査報告書の独立
した管理制度

附則 III 建物及び建物要素に対するエネルギー性能要
件の費用最適水準を特定するための比較方法の枠組
み

附則 IV A 改正後の指令の廃止（第29条に規定）

B 国内法への移行及び適用の期限（第29条
に規定）

附則 V 改正条項新旧対照表

前文

（略）

第1条 目的

1. この指令は、欧州連合（以下「EU」とい
う。）内の建物について、室内気候の要件及
び費用対効果とともに、屋外の気候及び地域
的条件を考慮しつつ、そのエネルギー性能の
改善の促進を図ることを目的とする。

2. この指令は、次の各号に掲げる要件を定め
る。

(a) 建物及び区分建物の統合されたエネルギ
ー性能を算定するための方法に係る共通の
一般的枠組み

(b) 新規の建物及び新規の区分建物のエネル
ギー性能に対する最小要件の適用

- (c) 次のエネルギー性能に対する最小要件の適用
- (i) 大規模改修の対象となる既存の建物、区分建物及び建物要素
 - (ii) 建物外被の一部をなし、かつ、改修又は交換が行われたときに建物外被のエネルギー性能に著しい影響を与える建物要素
 - (iii) 新規に設置され、交換され又は更新される技術的建物設備
- (d) ゼロ・エネルギー建物⁽¹⁾を普及させるための加盟国の計画
- (e) 建物又は区分建物のエネルギー性能認証
- (f) 建物内部の暖房システム及び空調システムの定期的検査
- (g) エネルギー性能証明書及び検査報告書に対する独立した管理制度
3. この指令に規定する要件は、最小要件であり、各加盟国がより厳しい措置を維持又は導入することを妨げるものではない。それらの措置は、EU運営条約に適合していなければならない。加盟国は、それらの措置を欧州委員会に通知しなければならない。

第2条 定義

この指令において、次の各項に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各項に定めるところによる。

1. 「建物」とは、壁面を有する、屋根に覆われた建造物で、そのためにエネルギーが室内気候を調節するのに使用されるものをいう。
2. 「ゼロ・エネルギー建物」とは、附則 I に従って定める非常に高いエネルギー性能を有

- する建物をいう。当該建物に必要なゼロに近い又はきわめて僅かな量のエネルギーは、その大部分を、オンサイト⁽²⁾又は近傍で生産されるものを含む再生可能エネルギーにより賄われるものとする。
3. 「技術的建物設備」とは、建物又は区分建物の暖房、冷房、換気、温水、照明のための又はそれらを組み合わせた技術的な設備をいう。
 4. 「建物のエネルギー性能」とは、特に暖房、冷房、換気、温水及び照明の使用等、建物の使用方法に固有のエネルギー需要を満たすために算定され又は計測されたエネルギーの量をいう。
 5. 「一次エネルギー」とは、変換又は転換を行わない再生可能及び非再生可能資源からのエネルギーをいう。
 6. 「再生可能エネルギー」とは、再生可能な非化石資源である風力、太陽、空熱力、地熱、水熱、海洋、水力、バイオマス、埋立地ガス、廃棄物処理施設ガス及びバイオガスによるエネルギーをいう。
 7. 「建物外被」とは、屋外環境からその内部を隔離する建物の要素の総体をいう。
 8. 「区分建物⁽³⁾」とは、個別に使用されるように設計又は改造された建物内の区画、階又は室をいう。
 9. 「建物要素」とは、技術的建物設備又は建物外被の要素をいう。
 10. 「大規模改修」とは、次の各号のいずれかに該当する建物の改修をいう。
 - (a) 建物外被又は技術的建物設備の改修の総費用が、建物の存する土地の価額を除く建

(1) 解説の脚注(13)でも述べたとおり、原文では、nearly zero-energy buildings。なお、この翻訳における脚注は、すべて訳者によるものである。

(2) オンサイトとは、建築物自体ないし敷地内のこと。

(3) 原語のbuilding unitを、我が国の不動産登記法における定義との相似性から「区分建物」と訳した。ただし、本来、我が国の不動産用語の「区分建物」に相当する英語は、condominium unit。

物の価値の25%以上の場合

- (b) 建物外被の表面積の25%以上を改修する場合
加盟国は、(a)又は(b)のいずれかを選択して適用することができる。
11. 「欧州標準規格」とは、欧州標準化委員会又は欧州電気通信標準化機構によって採用された標準規格で、公共の用のために利用可能であるものをいう。
12. 「エネルギー性能証明書」とは、第3条の規定に従って採用された方式により建物又は区分建物のエネルギー性能を算定して記載した文書で、加盟国又は加盟国が指定する法人により認証を受けたものをいう。
13. 「コージェネレーション」とは、1つの工程で熱エネルギー並びに電気エネルギー又は機械エネルギーを同時に発生させることをいう。
14. 「費用最適水準」とは、次の場合において、見積り耐用年数の期間を通じて、最低費用を導くエネルギー性能水準をいう。
(a) 最低費用、エネルギー関連投資費用、管理費及び運転費（エネルギー費及び節約分）、当該建物の種類並びに必要なに応じて、生産されたエネルギーからの収益分及び廃棄費用を考慮に入れて決められる場合
(b) 見積り耐用年数が各加盟国により決められている場合。見積り耐用年数とは、エネルギー性能要件が全体としての建物に対して設定されているときにあっては、当該建物の残存見積り耐用年数、エネルギー性能要件が建物要素に対して設定されているときにあっては、当該建物の見積り耐用年数をいう。
費用最適水準は、見積り耐用年数の期間にわたって計算された費用便益分析の結果が正である性能水準の範囲内になくはない。

15. 「空調システム」とは、温度を調節又は低下させるために屋内の空気の形態を処理するのに必要な構成要素を組み合わせたものをいう。
16. 「ボイラー」とは、燃焼による熱を液体に伝えるために考案された、バーナーと一体のボイラー本体をいう。
17. 「実効定格出力」とは、製造業者により継続運転中出力可能であると規定され、保証された、kWの単位で表示される最大熱出力で、製造業者が指示する実効値と合致しているものをいう。
18. 「ヒートポンプ」とは、熱の自然の流れを、低い温度から高い温度へと逆流させることにより、空気、水又は地面など周囲の自然環境から、建物又は工業設備へ熱を移動させる機械、装置又は設備をいう。可逆ヒートポンプとは、熱を、建物から周囲の自然環境に移動させることができるものをいう。
19. 「地域暖房」又は「地域冷房」とは、空間の暖房若しくは冷房又は工程の加熱若しくは冷却に利用するために、蒸気、熱水又は冷却された液体の形態の熱エネルギーを、中央の生産源からネットワークを通じて、複数の建物又はその敷地に分配することをいう。

第3条 建物のエネルギー性能算定方法の採用

加盟国は、附則Iに規定する共通の一般的枠組みに基づく建物のエネルギー性能算定のための方法を適用しなければならない。

この方法は、国又は州レベルで採用されるものとする。

第4条 エネルギー性能最小要件の設定

1. 加盟国は、費用最適水準の達成を目的として建物又は区分建物のエネルギー性能最小要件の設定の保障に必要な措置を講じなければならない。エネルギー性能は、第3条に規定

する方式に従って算定されなければならない。費用最適水準は、第5条に規定する比較方法の枠組みが整備された場合には、すみやかに、それに従って算定されるものとする。

加盟国は、建物外被の一部を構成し建物外被のエネルギー性能に重要な影響を与える建物要素が費用最適水準を達成する目的で交換され又は改造される時は、それらのエネルギー性能最小要件の設定の保障に必要な措置を講じなければならない。

加盟国は、要件の設定にあたって、新規の建物と既存の建物の間及び建物の種類の間で要件を差別化してもよい。

要件は、不十分な風通し等、考えられるマイナス効果を避けるための一般的な室内気候の条件のほか、地域的条件並びに建物の指定された機能及び築年数を考慮して定めなければならない。

加盟国は、見積り耐用年数の期間を通じて費用対効果が高くないエネルギー性能最小要件を設定しないようにしなければならない。

エネルギー性能最小要件は、5年を超えない間隔で定期的に見直し、必要に応じ、建築分野における技術進歩を反映させるために内容を変更しなければならない。

2. 加盟国は、第1項に規定する要件を、次の各号に該当する建物には設定又は適用しないことを定めることができる。

(a) 指定された環境の一部として又は建築的若しくは歴史的価値のために公的に保護された建物。ただし、エネルギー性能最小要件の遵守により、その建物の特徴及び外観が受忍限度を超えて変わる場合に限る。

(b) 礼拝の場として宗教的行為に使用される建物

(c) 2年以内に期間を限り使用する一時的な建物、エネルギー需要の小さい工場、作業場及び非居住の農場の建物並びにエネルギー性能に関する国の部門別合意により保護された部門により使用されている非居住の農場の建物

(d) 1年のうち4か月未満の期間に限り使用し若しくはその予定である居住用建物又は年間のエネルギー消費が1年を通して利用した場合におけるエネルギー消費の25%未満で、かつ、年間の使用期間が限られている居住用建物

(e) 利用延床面積が50㎡未満の独立の建物

第5条 エネルギー性能最小要件の費用最適水準の算定

1. 欧州委員会は、2011年6月30日までに、第23条、第24条及び第25条の規定に従って委任された法規により、建物及び建物要素のエネルギー性能最小要件の費用最適水準を算定するために比較方法の枠組みを設定しなければならない。

比較方法の枠組みは、附則IIIに基づいて設定され、新規の建物と既存の建物の間及び建物の種類の間で差別化を図るものとする。

2. 加盟国は、エネルギー性能最小要件の費用最適水準を、第1項に従って設定された比較方法の枠組み及び環境条件、エネルギー基盤の実質的な利用可能性等の適切な変数を使って算定し、その算定結果を、現行のエネルギー性能最小要件と比較しなければならない。

加盟国は、当該算定に使用されたすべての投入データ及び算定結果を欧州委員会に報告しなければならない。報告は、指令2006/32/EC⁽⁴⁾第14条第2項に規定するエネルギー効

(4) “Directive 2006/32/EC of the European Parliament and of the Council of 5 April 2006 on energy end-use efficiency and energy services and repealing Council Directive 93/76/EEC,” *Official Journal of European Union*, L114, 27.4.2006, pp.64-85.

率化行動計画に記載することができる。加盟国は、当該報告を、欧州委員会に、5年を超えない間隔で定期的に提出するものとする。最初の報告は、2012年6月30日までに提出しなければならない。

3. 第2項の規定による比較の結果、現行のエネルギー性能最小要件が、エネルギー性能最小要件の費用最適水準より、相当低いエネルギー効率であることが判明した場合には、当該加盟国は、その差について、欧州委員会に対して、第2項に規定する報告において説明し、説明することができないときには、第4条第1項に規定するエネルギー性能要件の次の見直しまでに差を相当程度減じるための適切な措置を講ずるための計画書を添付しなければならない。
4. 欧州委員会は、加盟国によるエネルギー性能最小要件の費用最適水準達成の進展状況に関する報告書を公表しなければならない。

第6条 新規の建物

1. 加盟国は、新規の建物が、第4条の規定に従って設定されたエネルギー性能最小要件に適合することを保障するために必要な措置を講じなければならない。

加盟国は、新規の建物の建設の開始前に、次の各号に掲げる高性能代替システムが利用可能な場合において、その技術的、環境的及び経済的な実現可能性が検討され、考慮されることを保障しなければならない。

- (a) 再生可能エネルギーによる分散型エネルギー供給システム
 - (b) コージェネレーション
 - (c) 特に全体的に又は部分的に再生可能エネルギーによる場合においては、地域別又はブロック別の冷暖房
 - (d) ヒートポンプ
2. 加盟国は、第1項に規定する代替システム

を分析した文書を作成し、検証の目的のためにこれを入手することができることを保障しなければならない。

3. 当該代替システムの分析は、個々の建物、一連の同種の建物又は同一地域における共通のタイプの建物に対して行ってもよいものとする。集团的暖房及び冷房システムに関する限り、分析は、同一地域のシステムに接続したすべての建物に対して行うものとする。

第7条 既存の建物

加盟国は、建物の大規模改修が行われるときは、技術的、機能的及び経済的に見て実行可能な範囲内で、当該建物又はその改修部分のエネルギー性能が、第4条の規定に従って設定したエネルギー性能最小要件に合致することを保障するために必要な措置を講じなければならない。

当該要件は、改修された建物又は区分建物全体に適用されなければならない。改修された建物要素に対しては、要件は、追加的に又は選択的に適用するものとする。

加盟国は、さらに、建物外被の部分であって、建物外被のエネルギー性能に重大な影響を与える建物要素が改造又は交換されるときは、技術的、機能的及び経済的に見て実行可能な範囲内で、当該建物要素のエネルギー性能が、エネルギー性能最小要件に適合することを保障するために必要な措置を講じなければならない。

加盟国は、これらのエネルギー性能最小要件を、第4条の規定に従って決定するものとする。

加盟国は、大規模改修を行う建物に関し、技術的、機能的及び経済的に見て実行可能な範囲内で、第6条第1項に規定する高性能代替システムの使用を考慮し、検討することを奨励しなければならない。

第8条 技術的建物設備

1. 加盟国は、技術的建物設備のエネルギー利用を最適化するために、既存の建物に設置される技術的建物設備の全体的なエネルギー性能、適正な設置並びに適切な規模の設定、調整及び管理に関するシステムの要件を設定しなければならない。また、加盟国は、当該システム要件を、新規の建物に適用することができる。

システム要件は、技術的建物設備の新規設置、交換及び更新に対して設定され、当該設備が、技術的、経済的及び機能的に見て適切である限り、これに適用しなければならない。

システム要件は、少なくとも次に掲げるシステム又はこれらを組み合わせたものに適用するものとする。

- (a) 熱供給システム
- (b) 温水供給システム
- (c) 空調システム
- (d) 大規模換気システム

2. 加盟国は、建物が建造され又は大規模改修が行われるときは、自動計測システムの導入を奨励するとともに、その域内電力市場の共通ルールに関する2009年7月13日の欧州議会及び欧州理事会指令2009/72/EC⁽⁵⁾の附則I第2項の規定との適合性を保障しなければならない。加盟国は、さらに、適切と思われる場合には、省エネルギーを目的とする自動制御監視システム等、常時稼働する管理システムの設置を奨励することができる。

第9条 ゼロ・エネルギー建物

1. 加盟国は、次に掲げる事項の実施を保障しなければならない。

(a) 2020年12月31日までに、すべての新規の建物は、ゼロ・エネルギーの建物であること。

(b) 2018年12月31日後は、公的機関が占有又は所有する新規の建物は、ゼロ・エネルギー建物であること。

加盟国は、ゼロ・エネルギー建物を普及させるための国の計画を立案しなければならない。その計画には、建物の種類別の目標を掲げることができる。

2. 加盟国は、さらに、公的部門の事例を先行させる施策を実施し、建物のゼロ・エネルギー建物への改修・転換を奨励するために目標を設定する等の措置を講じ、第1項に規定する国の計画の中に記載することによって、欧州委員会にその報告をしなければならない。

3. 国の計画には、特に次に掲げる要素を含まなければならない。

(a) ゼロ・エネルギー建物の定義については、その国、州及び地方の条件を反映し、かつ、年当たりkWh/m²で表される一次エネルギー消費の数値指標等、加盟国の適用方法の詳細。一次エネルギー消費の測定のために使用される一次エネルギー係数は、国又は州の年平均値に基づき、関連する欧州標準を考慮に入れるものとする。

(b) 第1項の施行を準備するため、新規の建物のエネルギー性能に関する2015年を期限とする中期目標を定めること。

(c) ゼロ・エネルギー建物の普及のために第1項及び第2項の規定に関連して講じられる施策並びに財政措置等に関する情報で、指令2009/28/EC⁽⁶⁾第13条第4項並びにこの指令の第6条及び第7条の新規の建物及び大規模改修を行う既存の建物における再生

(5) “Directive 2009/72/EC of the European Parliament and of the Council of 13 July 2009 concerning common rules for the internal market in electricity and repealing Directive 2003/54/EC,” *Official Journal of European Union*, L211, 14.8.2009, pp.55-93.

可能エネルギー使用について国が定めた要件及び措置の内容を有するもの

4. 欧州委員会は、第1項に規定する国の計画について、特に、この指令の目的との関係において、加盟国が企図する措置の適合性について評価を行わなければならない。欧州委員会は、補完性原則をしかるべく考慮して、第1項、第2項及び第3項に規定する要件に関し、より具体的な情報を要求することができる。その場合には、関係する加盟国は、欧州委員会の要求から9か月以内に、要求された情報を提出し又は要件の修正を提案しなければならない。欧州委員会は、その評価に従って勧告をすることができる。
5. 欧州委員会は、2012年12月31日までに、及びそれ以降は3年ごとに、ゼロ・エネルギー建物の増加について加盟国の進捗状況に関する報告を公表しなければならない。欧州委員会は、当該報告に基づいて行動計画を作成し、必要に応じ、当該建物の普及措置を提案し、既存の建物のゼロ・エネルギー建物への費用対効果の高い転換について、最善の実施ができるよう奨励しなければならない。
6. 加盟国は、ある建物について、その耐用年数の期間にわたる費用便益分析が負となる特別な場合において、それが正当と認められるときは、第1項(a)及び(b)に規定された要件を適用しない決定を行うことができる。加盟国は、欧州委員会に、その根拠となる法制度の原則を通知しなければならない。

第10条 財政上のインセンティブ及び市場参入障壁

1. 加盟国は、建物のエネルギー性能の向上及びゼロ・エネルギー建物への転換を飛躍的に

促進するための適切な資金供給及びその他の手段を用意する重要性に鑑み、国の状況に照らして、最も妥当と認められる適切な措置を講じなければならない。

2. 加盟国は、2011年6月30日までに、財政的性格の措置その他この指令が要求する措置及び手段以外で、この指令の目標を促進する既存の及び事情に応じて新たに提案する措置及び手段の一覧表を作成しなければならない。

加盟国は、当該一覧表を3年ごとに更新するものとする。加盟国は、当該一覧表を欧州委員会に報告しなければならないが、指令2006/32/EC第14条第2項に規定するエネルギー効率化行動計画に記載することによって、これに代えることができる。

3. 欧州委員会は、この指令の実施を支援するにあたって、第2項に規定する一覧表に掲載された既存の及び提案された措置並びに関連のEUの手段の効果を検証しなければならない。欧州委員会は、当該検証に基づき、かつ、補完性原則をしかるべく考慮して、特定の国の計画並びにEU及び国際金融機関との協調に関して、助言及び勧告を行うことができる。欧州委員会は、指令2006/32/EC第14条第5項に規定するエネルギー効率化行動計画についての報告書に、検証結果及び可能な助言又は勧告を記載することができる。
4. 必要に応じ、欧州委員会は、建物、特に既存の建物のエネルギー効率を高める目的で、加盟国の要求に応じて全国的又は地域の所轄機関と法人との最適な実践に関する情報交換を援助することによって、加盟国の全国的又は地域的な融資支援プログラムの立上げを支援しなければならない。
5. 欧州委員会は、この指令の施行を援助する

(6) “Directive 2009/28/EC of the European Parliament and of the Council of 23 April 2009 on the promotion of the use of energy from renewable sources and amending and subsequently repealing directives 2001/77/EC and 2003/30/EC,” *Official Journal of European Union*, L140, 5.6.2009, pp.16-59.

ための資金調達を高めるため、補完性原則をしかるべく考慮して、できるだけ2011年までに、特に次に掲げる事項についての分析を提出しなければならない。

- (a) 建物、特に住宅におけるエネルギー消費効率の向上のために利用される構造基金及び枠組計画のレベルの有効性及び適切性並びに実際の利用額
 - (b) 欧州投資銀行その他の公的金融機関からの資金調達の有効性
 - (c) エネルギー消費効率の向上への投資を刺激する梃子として機能する資金提供その他の形態の支援に係るEUと加盟国との協調並びにEUの目標を達成するために用いられる当該資金の適切性
- 欧州委員会は、適切と見なした場合には、当該分析に基づき、かつ、複数年にわたる融資の枠組みに従って、EUの手段に関する提案を、欧州議会及び理事会に対して行うことができる。
6. 加盟国は、建物の建設又は大規模改修に対するインセンティブを与える場合には、エネルギー性能の費用最適水準を考慮しなければならない。
 7. この指令の規定は、加盟国が、費用最適水準以上の新規の建物、改修又は建物要素に対してインセンティブを与えることを妨げるものではない。

第11条 エネルギー性能証明書

1. 加盟国は、建物のエネルギー性能認証制度を確立するのに必要な措置を策定しなければならない。エネルギー性能証明書は、建物及び区分建物の所有者及び占有者がそれらのエネルギー性能を比較及び判断ができるように、建物のエネルギー性能及びエネルギー性能最小要件などの評価基準を含むものとする。

エネルギー性能証明書には、非住宅用建物の年間エネルギー消費量、全エネルギー消費量に占める再生可能エネルギーの割合等、追加的情報を記載することもできる。

2. エネルギー性能証明書は、建物又は区分建物の費用最適又は費用対効果の改善に対する勧告を記載しなければならない。ただし、現行のエネルギー性能要件と比較して、合理的に見て改善の可能性がない場合はこの限りではない。

エネルギー性能証明書には、次に掲げる勧告事項の全部を記載する。

- (a) 建物外被又は技術的建物設備の大規模改修に関連して行われるべき措置
 - (b) 建物外被又は技術的建物設備の大規模改修にかかわらず個々の建物要素に対して行われるべき措置
3. エネルギー性能証明書に含まれる勧告は、個々の建物について、技術的に実現可能なものでなければならず、また、減価償却期間の見積り又は当該建物の耐用年数の期間の費用便益を記載することができる。
 4. エネルギー性能証明書は、建物の所有者又は占有者が、エネルギー性能証明書に記載されている勧告の費用対効果に関する情報等の詳細な情報の入手先を表示しなければならない。費用対効果の評価は、エネルギー節約額及び基本的なエネルギー価格の査定並びに予備的な費用予測等、一連の基準に適合したものでなければならない。さらに、勧告に則して講じられる措置に関する情報を記載するものとする。エネルギー監査又は金融上の若しくは他の種類のインセンティブ及び資金調達の可能性等の関連の項目に関する情報も、所有者又は占有者に提供することができる。
 5. 国内法に反しない限り、加盟国は、公的機関の所有する建物のエネルギー性能証明書に記載された勧告事項を有効期間内に実施させ

ることにより、特に建物のエネルギー性能の分野において公的機関の果たすべき主導的な役割の自覚を促さなければならない。

6. 区分建物の認証は、次のものに基づいて行うことができる。
 - (a) 建物全体に共通の認証
 - (b) 同じ建物内にある同一のエネルギー関連の特性を有する同じ種類の他の区分建物の査定
7. 一家族居住用住宅の認証は、類似のエネルギー性能の質を有する類似のデザイン及び大きさの同じ種類の建物との対応関係がエネルギー性能証明書を発行する専門家によって保証された場合には、当該建物の査定に基づいて行うことができる。
8. エネルギー性能証明書の有効期間は、10年未満とする。
9. 欧州委員会は、2011年までに、関連する部門と協議のうえ、非居住用建物の任意のEU共通認証書式を採択しなければならない。この措置は、第26条第2項に規定する諮問手続きに従って採択される。加盟国は、当該書式を承認し若しくは使用し、又はその一部を国の状況に適用して使用することに努めるものとする。

第12条 エネルギー性能証明書の発行

1. 加盟国は、次に掲げるものに関するエネルギー性能証明書の発行を保障しなければならない。
 - (a) 建設され、売却され又は新たな占有者に賃貸される建物又は区分建物
 - (b) 利用延床面積中500㎡以上を公的機関が占有し、かつ、公衆が頻繁に来訪する建物。当該下限は、2015年7月9日に、250㎡に引き下げられるものとする。
エネルギー性能証明書を発行する要件は、指令2002/91/EC又はこの指令に従って建物又

は関連の区分建物に対して発行された証明書が利用可能で効力を有する場合には、適用されない。

2. 建物又は区分建物が建設、売却又は賃貸される場合には、加盟国は、エネルギー性能証明書又はその写しが予定されている新たな占有者又は購入者に対し提示及び交付されることを命じなければならない。
3. 建物が建設に先立って売却又は賃貸される場合には、第1項及び第2項の規定にかかわらず、加盟国は、売主に対し、将来のエネルギー性能の査定を提供するよう要求することができる。この場合には、エネルギー性能証明書は、建物が完成した時までに発行されなければならない。
4. 次に掲げる建物又は区分建物が売却又は賃貸に付されるときは、加盟国は、商業広告にそのエネルギー性能証明書のエネルギー性能指標を、場合に応じて、記載することを命じなければならない。

エネルギー性能証明書を有する建物

エネルギー性能証明書を有する建物内にある区分建物

エネルギー性能証明書を有する区分建物

5. この条の規定は、共有又は共有財産に関する国の適用可能な法規に従って施行する。
6. 加盟国は、第4条第2項に規定する建物の区分について、この条の第1項、第2項及び第5項を適用しないことができる。
7. 訴訟が提起された場合においてエネルギー性能証明書の有効性は、加盟国の国内法規に従って定めるものとする。

第13条 エネルギー性能証明書の掲示

1. 加盟国は、第12条第1項の規定に従ってエネルギー性能証明書が発行された建物で、利用延床面積の500㎡以上が公的機関によって占有され、かつ、公衆が頻繁に来訪するもの

は、エネルギー性能証明書を、公衆の見やすい場所に掲示することを保障する措置を講じなければならない。

2015年7月9日に、利用延床面積の下限は500㎡を、250㎡に引き下げるものとする。

2. 加盟国は、第12条第1項の規定に従ってエネルギー性能証明書が発行された利用延床面積500㎡以上の建物で、公衆が頻繁に来訪するものは、そのエネルギー性能証明書を、公衆の見やすい場所に掲示することを命じなければならない。
3. この条の規定は、エネルギー性能証明書に記載された勧告を掲示する義務を定めるものではない。

第14条 暖房システムの検査

1. 加盟国は、空間暖房用の実効定格出力20kW以上のボイラーを実装された熱発生装置、制御装置及び循環ポンプ等、建物を暖房するために使用されるシステムの点検可能な部分を定期的に検査するのに必要な措置を規定しなければならない。当該検査は、建物の暖房要件との比較によるボイラーの効率及び規模の査定を含む。ボイラーの規模の査定は、暖房システム又はその間の当該建物の暖房要件に変更がない限り、再度行う必要はない。

加盟国は、電子的な監視及び制御システムが設置されている場所において、検査についてその頻度を減少し又は必要に応じてその程度を軽減することができる。

2. 加盟国は、暖房システムの検査費用及び検査によって得られると見積もられるエネルギー費用の節約分を検討したうえで、暖房システムのタイプ及び実効定格出力により異なった検査頻度を設定することができる。
3. 100kW以上の実効定格出力のボイラーを有する暖房システムは、少なくとも2年ごと

に検査するものとする。

ガス・ボイラーについては、検査の間隔を延長し、4年ごととすることができる。

4. 加盟国は、第1項、第2項及び第3項に規定する措置の代わりに、ボイラーの交換、暖房システムに加えるその他の変更並びにボイラーの効率及び適切な大きさを査定するための代替的な解決策に関する利用者への助言の規定の実施を保障するための措置を講じることができる。この方式を選択した場合の全体的な効果は、第1項、第2項及び第3項の規定による効果と等価となるものでなければならない。

加盟国は、第1段落に規定する措置の実施を選択した場合には、遅くとも2011年6月30日までに、当該措置がこの条の第1項、第2項及び第3項に規定する措置と等価であるとする報告書を、欧州委員会に提出しなければならない。加盟国は、当該報告書を3年ごとに欧州委員会に提出するものとする。当該報告書は、指令2006/32/ECの第14条第2項に規定するエネルギー効率化行動計画に記載することができる。

5. 欧州委員会は、加盟国から第4項に規定する選択の実施についての報告を受理した後に、同項で規定された当該措置の要件及び等価性に関するより具体的な情報を要求することができる。この場合には、当該加盟国は、9か月以内に、要求された情報を提出するか又は要件の修正を提案しなければならない。

第15条 空調システムの検査

1. 加盟国は、実効定格出力12kW以上の空調システムの点検可能な部分の定期検査に必要な措置を規定しなければならない。当該検査は、建物の冷房要件との比較による空調の効率及び規模の査定を含むものとする。規模の評価は、空調システム又はその間の当該建物

の冷房要件に変更がない限り、再度行うことを必要としない。

加盟国は、電子的な監視及び制御システムが設置されているところでは、検査についてその頻度を少なくするか又は必要に応じてその程度を軽減することができる。

2. 加盟国は、空調システムの検査費用及び検査によって得られると見積もられるエネルギー・コストの節約分を検討したうえで、空調システムのタイプ及び実効定格出力により異なった検査頻度を設定することができる。
3. この条の第1項及び第2項に規定する措置を規定する場合には、加盟国は、経済的及び技術的に可能な範囲内で、検査がこの指令の第14条に規定する暖房システム及びその他の技術的システムの検査並びにフッ素系温室効果ガスに関する2006年5月17日の欧州議会及び理事会規則（EC）No 842/2006⁽⁷⁾に規定するガス漏出検査に準じて行われることを保障しなければならない。
4. 加盟国は、第1項、第2項及び第3項に規定する措置の代わりに、空調システムの交換又は空調システムの効率及び適正規模を査定する検査を含むそれ以外の空調システムの改変に関する、利用者への助言の規定を保証するための措置を講じることもできる。この方式を選択した場合の全体的な効果は、第1項、第2項及び第3項の規定による効果と等価となるものでなければならない。

加盟国は、第1段落に規定する措置の実施を選択した場合には、遅くとも2011年6月30日までに、当該措置がこの条の第1項、第2項及び第3項に規定する措置と等価であるとする報告書を、欧州委員会に提出しなければならない。加盟国は、当該報告書を、3年ご

とに欧州委員会に提出するものとする。当該報告書は、指令2006/32/EC第14条第2項に規定するエネルギー効率化行動計画に記載することができる。

5. 欧州委員会は、加盟国から第4項に規定する選択の実施についての報告書を受理した後に、同項に規定する措置の要件及び等価性に関するより具体的な情報を要求することができる。その場合には、当該加盟国は、9か月以内に、要求された情報を提出し又は要件の修正を提案しなければならない。

第16条 暖房及び空調システムの検査についての報告書

1. 検査報告書は、暖房及び空調システムの検査毎に出さなければならない。検査報告書は、第14条及び第15条に従って行われた検査結果を内容とし、検査されたシステムのエネルギー性能の費用対効果改善についての勧告を含むものとする。

勧告は、検査されたシステムのエネルギー性能と、利用可能な最適のシステムのエネルギー性能及びすべての関連する構成要素に適用される法規の要件に適合する同種のシステムのエネルギー性能との比較によることを妨げない。

2. 検査報告書は、建物の所有者又は占有者に交付しなければならない。

第17条 独立の専門家

加盟国は、建物のエネルギー性能認証並びに暖房システム及び空調システムの検査が、自営であるか公的機関又は私企業に雇用されているかを問わず、資格を有し又はその認定を受けた専門家により、自主的な方法で実施されること

(7) “Regulation (EC) No 842/2006 of the European Parliament and of the Council of 17 May 2006 on certain fluorinated greenhouse gases,” *Official Journal of European Union*, L161, 14.6.2006, pp.1-11.

を保障しなければならない。

専門家は、その能力を考慮して認定されなければならない。

加盟国は、研修及び認定に関する情報を公衆が入手できるようにしなければならない。加盟国は、資格を有し又は認定された専門家の一覧表又はそれら専門家のサービスを提供する資格の認定を受けた会社の一覧表で、定期的に更新されたものを公衆が入手できることを保障しなければならない。

第18条 独立した管理制度

1. 加盟国は、エネルギー性能証明書並びに暖房及び空調システムの検査に関する報告書の独立した管理制度を附則Ⅱに従って設けることを保障しなければならない。加盟国は、エネルギー性能証明書の管理制度と暖房及び空調システムの検査に関する報告書の管理制度とを別に設けることができる。
2. 加盟国は、独立した管理制度を実施する責任を委任することができる。
加盟国がそのように決めた場合には、独立した管理制度が附則Ⅱに従って実施されることを保障しなければならない。
3. 加盟国は、第1項に規定するエネルギー性能証明書及び検査報告書を管轄の公的機関又は法人が要求に応じて入手できることを保障しなければならない。

第19条 見直し

欧州委員会は、第26条の規定によって設置される委員会による助力を得て、遅くとも2017年1月1日までに、適用期間に得られた経験及び進展に照らして、この指令について評価をし、必要に応じ、提案を行わなければならない。

第20条 情報

1. 加盟国は、建物又は区分建物の所有者又は

占有者に、エネルギー性能の強化に資する様々な方法及び実施について情報を提供するために必要な措置を講じなければならない。

2. 加盟国は、建物の所有者又は占有者に、特にエネルギー性能証明書、検査報告書、それらの目的及び目標、当該建物のエネルギー性能の改善の費用対効果の高い方法並びに必要に応じ当該建物のエネルギー性能の改善に利用可能な融資についての情報を提供しなければならない。

欧州委員会は、加盟国の要求があれば、第1項及びこの項の第1段落に規定する目的のために情報キャンペーンを行うことで、加盟国を支援しなければならない。当該キャンペーンは、EUのプログラムにおいて対処することができる。

3. 加盟国は、この指令を実施する責任のある者がガイダンス及び研修を利用できることを保障しなければならない。このようなガイダンス及び研修は、エネルギー性能の改善の重要性を扱うものとし、エネルギー効率の改善、再生可能エネルギーの利用並びに工業地域又は住宅地域を計画し、建設し及び改善する場合には、地域暖房及び冷房の利用の最適な組合せを考慮できるようにするものでなければならない。
4. 欧州委員会は、加盟国の情報及び意識向上の努力を支援するために、情報サービス、特に、市民、関係業者及び官庁により発信される、建物のエネルギー性能のための欧州のポータルとして開設されたウェブサイトや常時改善することを求められる。当該ウェブサイトに掲載される情報は、関連のEU、国、州及び地方自治体の法規へのリンク、国のエネルギー効率化行動計画を掲載するEUのウェブサイトへのリンク、利用可能な融資手段のウェブサイトへのリンク並びに国、州及び地方自治体レベルの最良の実践事例を内容とする。

ることができる。欧州委員会は、欧州地域開発基金に関し、規則の枠組みの直近の変更を考慮して、国、州及び地方自治体を含む利害関係者に、資金提供の可能性について、援助及び情報を提供することにより、利用可能な基金の使用を促進する目的で、情報提供サービスを継続し、かつ、一層強化するものとする。

第21条～第31条

略

附則 I

建物のエネルギー性能算定のための共通の一般的枠組み（第3条に規定）

1. 建物のエネルギー性能は、建物特有のエネルギー利用に特有の多様な需要に合わせるために消費される計算上の又は実際上の年間エネルギー量に基づいて決定し、建物の想定される温度条件を維持するための暖房用エネルギー需要、冷却用エネルギー（過熱を回避するために必要なエネルギー）需要及び家庭用温水需要を反映したものでなければならない。
2. 建物のエネルギー性能は、わかりやすい方法で表示され、エネルギー性能の指標及びエネルギー媒体ごとの一次エネルギー換算係数に基づく一次エネルギー消費の数値指標を含むものでなければならない。当該係数は、国又は州の年間加重平均又はオンサイト生産に用いる特定値に基づくものでもよい。

建物のエネルギー性能の算定方法は、欧州基準を考慮し、指令2009/28/ECを含むEUの

関連法令の規定に適合しなければならない。

3. 算定方法は、少なくとも、次の側面を考慮して定めなければならない。
 - (a) 内部の区画を含む建物の次の実際の熱特性
 - (i) 熱容量
 - (ii) 断熱性
 - (iii) パッシブ・ヒーティング⁽⁸⁾
 - (iv) 冷却要素
 - (v) ヒート・ブリッジ⁽⁹⁾
 - (b) 断熱性を含む暖房設備及び給湯設備
 - (c) 空気調節設備
 - (d) 気密性を含む自然の通風及び機器による換気
 - (e) 埋め込み式照明設備（主として、非住宅部門）
 - (f) 建物の設計、屋外気候を含む立地条件及び立地方位
 - (g) パッシブ・ソーラー・システム⁽¹⁰⁾及び太陽光の遮蔽
 - (h) 室内気候条件。計画された室内気候も含む。
 - (i) 室内熱負荷
4. 次の事項の長所は、算定の結果が妥当な場合には、考慮に入れなければならない。
 - (a) 地域の日照条件、アクティブ・ソーラー・システム⁽¹¹⁾並びに再生可能エネルギーに基づく他の暖房及び電力供給システム
 - (b) コージェネレーションにより生産される電力
 - (c) 地域又はブロックの暖房及び冷房のシステム
 - (d) 自然採光
5. 算定する上で、建物は、次のカテゴリーに

(8) 太陽や地熱等の自然エネルギーを、特別な機械装置を使用せずに、熱として取り入れること。

(9) 外壁と内壁の間にある柱などが熱を伝える現象のこと。

(10) 太陽エネルギーを、機械力や電気エネルギーに頼らずに建築に取り込む暖房システム。

(11) 太陽エネルギーを、外部動力を使用して熱媒（水、不凍液、空気など）に集め循環させて行う暖房システム。

適切に分類されるものとする。

- (a) 様々な種類の一世帯用住居
- (b) 集合住宅
- (c) 事務所
- (d) 教育施設
- (e) 病院
- (f) ホテル及びレストラン
- (g) スポーツ施設
- (h) 卸売及び小売店舗
- (i) その他のエネルギー消費型建物

附則Ⅱ

エネルギー性能証明書及び検査報告書の独立した管理制度

1. 独立した管理制度を実施する権限を有する機関又はその責任を当該機関より委任された団体は、毎年発行されるすべてのエネルギー性能証明書から統計的に有意な割合を無作為に抽出し、それらを検証に付さなければならない。

検証は、下記に示した選択肢のいずれか又はそれと同等の措置に基づかななくてはならない。

- (a) エネルギー性能証明書を発行するために使用される建物の投入データ及び証書に記載された検査結果の有効性チェック
- (b) 投入データのチェック及び勧告を含むエネルギー性能証明書の結果の検証
- (c) エネルギー性能証明書を発行するために使用される建物の投入データの完全チェック、勧告を含むエネルギー性能証明書に記載された検査結果の完全検証及び可能であればエネルギー性能証明書に記載された詳細と認証を受けた建物との対応関係をチェックするための当該建物の実地検証

2. 独立した管理制度を実施する権限を有する機関又はその責任を当該機関より委任された

団体は、毎年公開されるすべての検査報告書から統計的に有意な割合を無作為に抽出し、それらを検証に付さなければならない。

附則Ⅲ

建物及び建物要素に対するエネルギー性能要件の費用最適水準を特定するための比較方法の枠組み

比較方法の枠組みは、加盟国が、建物及び建物要素のエネルギー性能並びにエネルギー性能に関連する措置の経済的側面を決定し、それらを、費用最適水準を特定する目的で結びつけることを可能にするものでなければならない。

比較方法の枠組みは、費用最適水準算定への当該枠組みの適用の仕方を述べたガイドラインを伴うものでなければならない。

比較方法の枠組みは、利用の傾向、屋外気候条件、投資費用、建物の種類、管理費及び運転費用（エネルギー費用及び節約分を含む）並びに、該当する場合には、生産されたエネルギーからの収益分、同じく該当する場合には、廃棄費用を考慮する余地のあるものでなければならない。当該枠組みは、この指令に関係する適切な欧州標準規格に基づくものでなければならない。

欧州委員会は、また、次のものを提供しなければならない。

- ・比較方法の枠組みに添付するガイドライン。これらのガイドラインは、加盟国が、以下列挙する手段を行使することを助けるものである。
- ・長期のエネルギー価格動向の見積りについての情報

加盟国による比較方法の枠組みの適用にあたって、パラメータにより表される一般的条件は、各加盟国のレベルで取り決めなければならない。

加盟国は、比較方法の枠組みに従って、次に掲げる事項を行わなければならない。

- ・機能性並びに屋内及び屋外気候条件を含む地理的位置により特徴づけられ、かつ、その典型であるような、比較基準の建物を定めること。比較基準の建物は、居住用及び非居住用の建物で、ともに、新規及び既存のものを含まなければならない。
- ・比較基準の建物に対して査定されるべきエネルギー効率化措置を定めること。これらの措置は、全体としての個々の建物、個々の建物要素又は建物要素の組み合わせに対してなされるものである。
- ・比較基準の建物及び定められたエネルギー効率化措置を適用した場合の比較基準の建物が必要とする最終及び一次エネルギーを査定すること。
- ・比較方法の枠組みの原則を適用することによって、（第1項目に規定した）比較基準

の建物に適用された、見積り耐用年数の期間の（第2項目に規定した）エネルギー効率化措置のコスト（すなわち、正味の現在値）を算定すること。

加盟国は、見積り耐用年数の期間のエネルギー効率化措置のコストを算定することにより、エネルギー性能最小要件の様々なレベルの費用対効果を査定する。これにより、エネルギー性能要件の費用最適水準が決定される。

附則IV

A 改正後の指令の廃止（第29条に規定）

（略）

B 国内法への移行及び適用の期限（第29条に規定）

（略）

附則V

改正条項新旧対照表

2002年指令	2010年指令
第1条	第1条
第2条第1項	第2条第1項
—	第2条第2, 3項
第2条第2項	第2条第4項及び附則I
—	第2条第5, 6, 7, 8, 9, 10, 11項
第2条第3項	第2条第12項
第2条第4項	第2条第13項
—	第2条第14項
第2条第5項	第2条第15項
第2条第6項	第2条第16項
第2条第7項	第2条第17項
第2条第8項	第2条第18項
—	第2条第19項
第3条	第3条及び附則I
第4条第1項	第4条第1項
第4条第2項	—

第4条第3項	第4条第2項
—	第5条
第5条	第6条第1項
—	第6条第2, 3項
第6条	第7条
—	第8, 9, 10条
第7条第1項第1副段落	第11条第8項, 第12条第2項
第7条第1項第2副段落	第11条第6項
第7条第1項第3副段落	第12条第6項
第7条第2項	第11条第1, 2項
—	第11条第3, 4, 5, 7, 9項
—	第12条第1, 3, 4, 5, 7項
第7条第3項	第13条第1, 3項
—	第13条第2項
第8条(a)	第14条第1, 3項
—	第14条第2項
第8条(b)	第14条第4項
—	第14条第5項
第9条	第15条第1項
—	第15条第2, 3, 4, 5項
—	第16条
第10条	第17条
—	第18条
第11条 導入部	第19条
第11条(a)(b)	—
第12条	第20条第1項, 第2項第2副段落
—	第20条第2項第1副段落, 第20条第3, 4項
—	第21条
第13条	第22条
—	第23, 24, 25条
第14条第1項	第26条第1項
第14条第2, 3項	—
—	第26条第2項
—	第27条
第15条第1項	第28条
第15条第2項	—
—	第29条

第16条 第17条 附則 —	第30条 第31条 附則 I 附則 II～V
-------------------------	---------------------------------

（はぎわら あいいち）