

東京都建築物再生可能エネルギー利用促進計画策定指針

東京都 都市整備局
令和5年12月

《目次》

第1章	はじめに	1
第2章	本指針策定の背景と目的	2
2-1	本指針策定の背景	2
2-1-1	脱炭素社会の必要性	2
2-1-2	国際的な動向	2
2-1-3	脱炭素社会の実現に向けた我が国の動向	3
2-1-4	脱炭素社会の実現に向けた東京都の動向	4
2-2	本指針策定の目的	5
第3章	本制度の概要	6
3-1	促進計画の策定により促進区域内で適用される措置	6
第4章	促進計画に関する区域の指定等	9
4-1	促進区域の基本的な考え方	9
4-1-1	太陽光発電設備	9
4-1-2	太陽熱利用設備	18
4-1-3	促進区域の範囲	23
第5章	再エネ利用設備の種類	28
5-1	改正建築物省エネ法規則における再エネ利用設備の定義	28
5-2	再エネ利用設備の種類の基本となる考え方	28
第6章	建築士から建築主への説明義務制度	30
6-1	説明義務制度の概要	30
6-2	説明義務制度の基本となる考え方	30
6-3	説明義務制度の対象となる建築物を定める条例	36
6-3-1	建築物の用途・規模	36
6-3-2	説明義務対象の条例（参考例）	38
第7章	特例適用要件及び許可基準	39
7-1	特例許可制度の概要	39
7-1-1	法における位置付け	39
7-1-2	ガイドラインにおける特例適用要件及び許可基準の考え方	40

7-1-3	ガイドラインにおけるモデルケースの考え方	44
7-2	指針における特例適用要件及び許可基準の基本的な考え方	50
7-3	特例適用要件及び許可基準の解説	55
7-3-1	ソーラーカーポート等を設置する場合の共通の考え方	55
7-3-2	絶対高さ制限に係る特例許可の考え方	58
7-3-3	高度地区による高さ制限に係る特例許可の考え方	59
7-3-4	建蔽率制限に係る特例許可の考え方	60
7-3-5	容積率制限に係る特例許可の考え方	65
7-4	都内における特例許可の活用イメージ	68
7-5	風致地区など景観に配慮が必要な地域における考え方	75
7-6	太陽光発電設備の光害対策の考え方	76
第8章	東京都における再エネ利用設備に係る促進策	77
8-1	基本的な考え方	77
8-2	促進計画における東京都の施策	77
第9章	促進計画策定の流れ	78
9-1	促進計画策定の流れと特定行政庁との役割・連携	78
9-2	地域住民等の意見反映	79
9-3	計画決定・公表方法	80
9-4	制度施行に向けた準備	80
9-4-1	建築士への啓発及び普及	80
9-4-2	住民への周知	80
9-4-3	情報提供資料・普及啓発ツール	80
9-4-4	相談対応	80
■資料編		81
資料1	促進計画（ひな形）	82
資料2	促進計画の策定に係る参考資料	108
資料3	東京都における既存の設置促進策及び啓発・普及促進策	111
資料4	区市町村における既存の設置促進策及び啓発・普及促進策	114
資料5	東京都建築物の脱炭素化に係る検討協議会	117

第1章 はじめに

令和4年6月に公布された「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）」による改正後の「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号）」（以下「改正建築物省エネ法」という。）において、「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度（以下「本制度」という。）」が新たに定められた。

本制度の活用には、区市町村において、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備（以下「再エネ利用設備」という。）の促進が必要と考えられる区域について、「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画（以下「促進計画」という。）」を定めることが必要とされている。

東京都建築物再生可能エネルギー利用促進計画策定指針（以下「本指針」という。）は、都内において広く本制度を活用し、建築物への再エネ利用設備の設置を促進するため、区市町村の促進計画策定に当たっての基本的な考え方などを整理し、取りまとめたものである。また、促進計画策定の手順等を解説する「建築物省エネ法に基づく「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」促進計画の作成ガイドライン（第1版）」（令和5年9月、国土交通省。以下「ガイドライン」という。）が公表されており、本指針もこれを踏まえ作成しているため、併せて参考とするものとする。

第2章 本指針策定の背景と目的

2-1 本指針策定の背景

2-1-1 脱炭素社会の必要性

(1) 気候変動の深刻化

2021年8月の世界気象機関(WMO)の報告によると、直近50年間で気候変動による災害の数は5倍に増加している。世界各国では、熱波、山火事、洪水、台風及び豪雨などの記録的な自然災害が毎年のように発生しており、気候変動の影響は人々の生活にも及んでいるとされている。

日本では過去100年間の平均気温が1.2°C上昇し、今世紀末には更に最大で3.4°C～5.4°C上昇すると予測されている。気候変動による影響は既に生じており、今後更に広範囲に渡る影響が懸念されている。

これに対応するため、現在、世界中で気候変動対策が行われているが、世界共通の目標である2050年までに脱炭素化を実現するためには、取組の更なる加速化が必要である。

(2) エネルギー危機

我が国はエネルギーの大半を海外からの化石燃料に依存しており、エネルギー安全保障上極めて脆弱であることが、今般の国際情勢から改めて明らかになった。将来の国際情勢を考慮すると、エネルギー危機の影響は長期化する可能性が懸念されている。

加えて、地震等の自然災害による大規模な発電所の一時的な停止等が、電力供給に影響を及ぼす事態が発生している。このような状況下においても市民の生命と財産を守り抜くことが都市の責務であり、強固なレジリエンスを備えることが非常に重要となっている。

この問題に対処するためには、省エネルギーの更なる徹底と再生可能エネルギーの利用の拡大により、化石燃料への依存から脱却する必要がある。

また、脱炭素化とエネルギー安全保障の確保を一体的に実現するために、抜本的な施策の強化と徹底が求められている。

2-1-2 国際的な動向

2015年12月の国際気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)で「パリ協定」が採択され、日本も2016年11月にパリ協定を批准した。パリ協定は2020年以降の地球温暖化対策の国際的な枠組みであり、先進国や開発途上国の区別なく全ての国が、温室効果ガスの削減に向けて自国の決定する目標を提出し、目標達成に向けた取組を実施すること等を規定した公平かつ実効的な枠組みである。

産業革命後の地球の平均気温上昇を2°Cより十分下方に抑えるとともに、1.5°Cに抑え

る努力を追求すること等を目的としており、この目的を達成するため、今世紀後半に「人為的な温室効果ガスの排出と吸収のバランスを達成すること（＝カーボンニュートラル）」を目指している。

また、2023年12月に開催されたCOP28のグローバル・ストックテイク決定文書には、再エネ発電容量を世界全体で3倍、エネルギー効率改善率を世界平均で2倍に向けた取り組みやエネルギーシステムにおける化石燃料からの移行などが盛り込まれた。

2-1-3 脱炭素社会の実現に向けた我が国の動向

(1) 脱炭素社会の実現に向けた道筋

我が国では、2020年10月の臨時国会で、菅義偉内閣総理大臣（当時）が「2050年カーボンニュートラル宣言」を行い、2050年までに温室効果ガスの排出量を全体としてゼロとする、脱炭素社会の実現を目指すことが宣言された。

また、2021年4月には、2030年度に温室効果ガス46%削減（2013年度比）の目標値を設定し、さらに、50%の高みに向けて挑戦を続けていくことを表明した。

その後、2021年10月22日には、「第6次エネルギー基本計画」及び「地球温暖化対策計画」が閣議決定され、2050年カーボンニュートラルや2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向けたエネルギー政策の道筋が示された。

この目標の実現に向けては、国内のエネルギー消費量の約3割、エネルギー起源CO₂排出量の約3分の1を占める建築物分野においても、省エネルギーの徹底を図ることが必要であり、2030年度の建築物のエネルギー消費量を2013年度と比較して原油換算で約889万kl削減する必要があるとされた。

そのため、「2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、（後略）」との具体的な目標を掲げ、これらを達成するために、建築物の省エネ性能の更なる向上を図ることを求めている。

(2) 本制度の創設

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の省エネ対策の徹底、再エネ利用設備の導入、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じて、脱炭素社会の実現に寄与することが重要である。

このような背景のもと、改正建築物省エネ法で創設された本制度は、地域の気候条件や周辺の地形・土地利用等の条件により、再エネ利用設備の効率性が大きく影響を受けることから、地域の実情を踏まえた再エネ利用設備の導入を促進することを目的としている。

促進計画で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。）等

を定めることで、促進区域内における再エネ利用設備の設置促進に向けた措置を講じることが可能となる。

なお、改正建築物省エネ法においては、促進計画の策定は市町村が行うこととされており、特別区もこれに含まれる。

2-1-4 脱炭素社会の実現に向けた東京都の動向

(1) 東京都における建築物の脱炭素化の必要性

気候変動の深刻化とエネルギー危機の長期化等により、都民の生活や事業活動に大きな影響が出る可能性があり、脱炭素化とエネルギー安全保障の確保の一体的実現が重要である。

そのため、エネルギーの大消費地である東京都の責務として、経済、健康及びレジリエンスの確保に向け、脱炭素社会の基盤を確立することが急務であり、建築物の省エネ化と再エネ利用促進により、持続可能なエネルギー供給を実現することが必要である。

特に、都内には多くの建築物があり、屋根があることから、これを最大限活用して再エネ利用設備の導入を促進することが期待できる。

これらの取組により、気候変動対策を加速度的に推進することで、よりレジリエントで豊かな住みよい都市東京の実現を目指す。

(2) 東京都における建築物の脱炭素化の取組

東京都は、令和3年3月に公表した「未来の東京」戦略及び「ゼロエミッション東京戦略 2020 Update & Report」において、2050年のゼロエミッション東京の実現や2030年のカーボンハーフ達成を目標に掲げている。この目標の実現には、あらゆる分野において脱炭素行動を加速させることが必要であり、特に都内CO₂排出量の約7割を占める建築物のエネルギー消費性能の向上のための対策が重要である。

また、令和4年9月に策定した「環境基本計画」では、2050年のあるべき姿の実現に向けて、2030年までの行動が極めて重要との認識の下、具体的な目標と施策のあり方を示している。

その上で、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「環境確保条例」という。）により、環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成を図ること等を目的とした「建築物環境計画書制度」等の複数の取組を通じて、建築物の脱炭素化に取り組んでいる。

令和4年12月に改正された環境確保条例では、延べ床面積2,000㎡未満の中小規模新築建築物を対象とする「建築物環境報告書制度」を創設し、中小規模新築建築物を年間で一定規模以上供給する事業者に対して、再エネ利用設備の設置等が義務化される予定である（令和7年4月施行）。



図1 建築物環境報告書制度の新設等、建築物等に関する制度強化の概要

2-2 本指針策定の目的

東京都は、建築物の脱炭素化に積極的に取り組んでおり、既存の施策と連携しながら、本制度を活用することで、再エネ利用設備設置の一層の促進が期待できる。

また、環境確保条例の改正にあたり令和4年8月24日に開催された「第3回東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会」において、業界団体等から本制度による特例許可を活用した形態規制の合理化を求める意見が寄せられた。

こうしたことを踏まえ、区市町村が円滑に促進計画を策定できるよう、本指針を策定する。

第3章 本制度の概要

3-1 促進計画の策定により促進区域内で適用される措置

促進計画に、促進区域の位置及び区域、設置を促進する再エネ利用設備の種類並びに再エネ利用設備を設ける場合の特例適用要件に関する事項等を定めることで、当該区域において、形態規制の合理化のための特例許可等の様々な措置を適用することが可能となる。

表1 改正建築物省エネ法と促進区域内で適用される措置

改正建築物省エネ法の条番号	促進区域内で適用される措置
第67条の3	自治体の努力義務（建築主への支援）
第67条の4	建築主の努力義務（再エネ利用設備の設置）
第67条の5	再エネ利用設備に係る建築士による説明義務
第67条の6	建築基準法の特例許可

本制度では、建築物への再エネ利用設備の設置に関して、自治体の努力義務（改正建築物省エネ法第67条の3）、建築主に対する努力義務（同法第67条の4）及び建築士による説明義務（同法第67条の5）が併せて規定される。

（1）自治体の努力義務（建築主等への支援）

改正建築物省エネ法第67条の3の規定では、計画作成区市町村は、建築主や建築士がこれらの義務を適切に履行することができるよう、促進区域内の建築物の建築主等に対して、情報提供、助言その他の必要な支援を行うよう努めなければならないとされている。

（2）建築主の努力義務（再エネ利用設備の設置）

改正建築物省エネ法第67条の4の規定では、促進区域内において建築物の建築又は修繕等（建築物の修繕若しくは模様替、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう。）を行おうとする建築主は、再エネ利用設備を設置するよう努めなければならないとされている。

（3）建築士から建築主への説明義務

改正建築物省エネ法第67条の5の規定では、建築士は、促進区域内において区市町村が条例で定める用途・規模の建築物について設計の委託を受けた場合には、建築物へ設置することができる再エネ利用設備について、本制度施行後の建築物のエネルギー

消費性能の向上等に関する法律施行規則（平成 28 年国土交通省令第 5 号。以下「改正建築物省エネ法規則」という。）で定める事項を、建築主に対して説明しなければならないとされている。

（４）特例許可制度

本制度における特例許可制度では、再エネ利用設備の設置により、容積率制限、建蔽率制限又は高さ制限を超える場合でも、その制限を超えることが可能となる。

改正建築物省エネ法第 67 条の 6 の規定では、特定行政庁は、促進区域内の建築物について、区市町村が促進計画に定めた特例適用要件を満たしていることが確認できるときは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の特例の対象となり許可することができる。ただし、市街地の環境を害するおそれがある場合などは、その限りでない。

<容積率関係（建築基準法第 52 条）>

○ 建築物の密度を規制することにより、都市のインフラ負荷とのバランスを保つことを目的としている。

<容積率の算定方法>

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<容積率のイメージ>

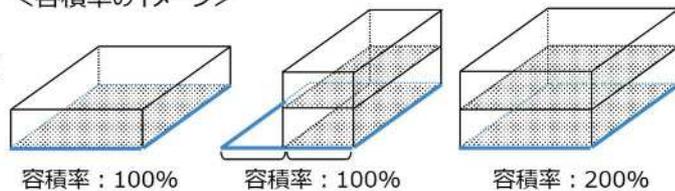


図 2 容積率制限のイメージ

<建蔽率関係（建築基準法第 53 条）>

○ 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの。

<建蔽率の算定方法>

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<建蔽率のイメージ>

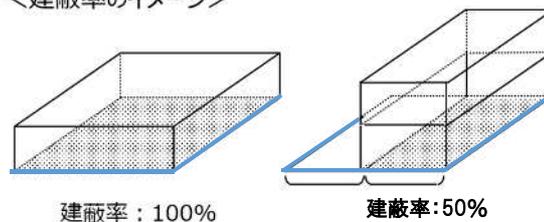


図 3 建蔽率制限のイメージ

< 高さ制限関係（建築基準法第 55 条・第 58 条） >

- 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画において10m又は12mの高さ制限を定める。

< 絶対高さ制限の適用イメージ（第55条） >

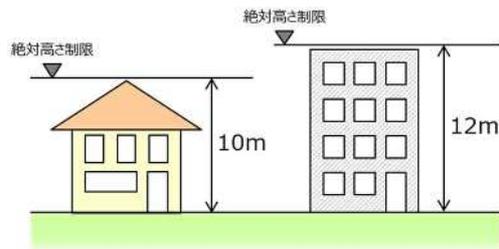


図4 第一種低層住居専用地域等内における高さ（絶対高さ）制限のイメージ

- 用途地域内において、特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等には、都市計画に高度地区を定め、高さ制限を行うことができる。

< 高度地区の指定イメージ（第58条） >

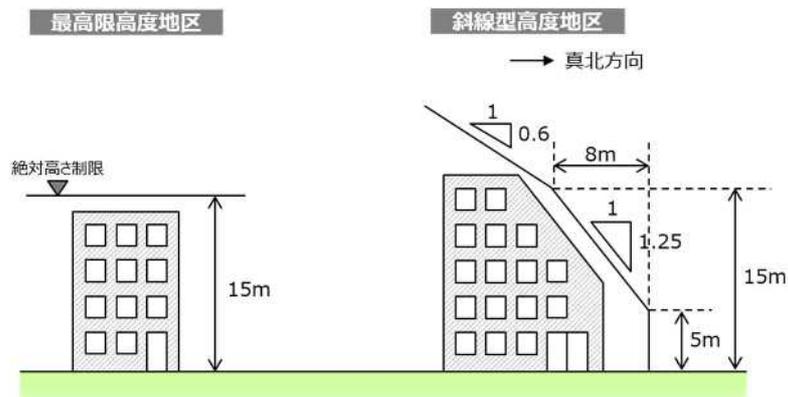


図5 高度地区による高さ制限のイメージ

〔出典〕 ガイドライン

第4章 促進計画に関する区域の指定等

4-1 促進区域の基本的な考え方

促進区域を設定するには、区域内で活用が見込まれる再エネ利用設備について、そのポテンシャルを確認する必要がある。そこで、本章では、都内で広く活用することが見込まれる太陽光発電設備と太陽熱利用設備について、そのポテンシャルを確認する。また、再エネ利用設備の種類は第5章で改めて整理する。

4-1-1 太陽光発電設備

(1) 太陽光発電設備の特徴

太陽光発電設備は、太陽の光を利用して電力を生成するシステムである。太陽電池モジュール、接続箱、パワーコンディショナ及びケーブルから構成され、これを分電盤につないで発電電力を供給する。

太陽エネルギーは半永久的に使用し続けることができ、太陽光発電設備は利用時にCO₂をほとんど排出しないという特長を持っているため、環境への負荷を軽減しながら、持続可能なエネルギーの供給を実現することができる。

また、再生可能エネルギーを有効活用するため、停電時の家庭の電力利用及び再生可能エネルギーの余剰が発生している時間帯の電気自動車等への充電等についても、太陽光発電設備の利用を検討することが望ましい。



図6 太陽光発電設備

(2) 太陽光発電設備のポテンシャル

① REPOS 等の活用による設置可能ポテンシャル

区市町村別の太陽光発電設備の導入ポテンシャルを、環境省が提供する「再生可能エネルギー情報提供システム (REPOS)」より抽出した。

また、既設置量については、経済産業省の「再生可能エネルギー電気の利用促進に関する特別措置法」に係る情報公表用ウェブサイトより、固定価格買取制度 (FIT) で認定された設備導入量を活用した。

これによると、都内全域における再エネポテンシャルのうち既設置量の割合は約 3.3% であり、地域性による差は大きいものの、都内全域で太陽光発電設備の設置可能ポテンシャルが大きいことが分かる。

表 2 都内の太陽光発電設備の導入ポテンシャル

■ 区部

自治体名	ポテンシャル A (kW)	既設置量 B (kW)	A-B	B ÷ A (%)
千代田区	195,895	406	195,489	0.21
中央区	160,534	347	160,187	0.22
港区	370,648	2,373	368,275	0.64
新宿区	439,084	6,556	432,528	1.49
文京区	253,182	4,996	248,186	1.97
台東区	206,489	1,779	204,710	0.86
墨田区	286,739	4,616	282,124	1.61
江東区	574,210	8,256	565,954	1.44
品川区	446,990	9,733	437,257	2.18
目黒区	360,352	9,285	351,068	2.58
大田区	1,013,393	28,766	984,627	2.84
世田谷区	1,242,347	40,451	1,201,896	3.26

渋谷区	319,364	5,045	314,319	1.58
中野区	396,169	10,203	385,966	2.58
杉並区	827,792	25,885	801,907	3.13
豊島区	316,637	8,043	308,594	2.54
北区	413,405	8,150	405,255	1.97
荒川区	224,536	4,109	220,427	1.83
板橋区	644,484	15,580	628,904	2.42
練馬区	1,035,922	34,736	1,001,186	3.35
足立区	909,023	33,291	875,732	3.66
葛飾区	603,295	21,167	582,128	3.51
江戸川区	769,788	19,394	750,394	2.52

■ 市部

自治体名	ポテンシャル A (kW)	既設置量 B (kW)	A-B	B ÷ A (%)
八王子市	1,167,167	59,750	1,107,417	5.12
立川市	323,646	12,804	310,842	3.96
武蔵野市	217,661	8,475	209,186	3.89
三鷹市	275,295	10,639	264,656	3.89
青梅市	350,872	19,250	331,623	5.49
府中市	442,378	16,248	426,130	3.67
昭島市	234,619	10,690	223,928	4.56
調布市	363,790	11,377	352,413	3.13
町田市	830,849	43,689	787,160	5.26

小金井市	189,752	7,078	182,673	3.73
小平市	354,634	12,932	341,702	3.65
日野市	356,538	18,460	338,078	5.18
東村山市	273,340	11,902	261,438	4.35
国分寺市	196,995	8,038	188,957	4.08
国立市	133,095	5,472	127,623	4.11
福生市	104,243	3,732	100,511	3.58
狛江市	111,875	4,127	107,748	3.69
東大和市	156,417	6,661	149,757	4.26
清瀬市	132,529	5,365	127,165	4.05
東久留米市	197,400	7,606	189,794	3.85
武蔵村山市	163,723	9,923	153,799	6.06
多摩市	207,188	7,019	200,169	3.39
稲城市	138,789	6,815	131,974	4.91
羽村市	143,715	6,169	137,546	4.29
あきる野市	237,504	13,227	224,278	5.57
西東京市	290,967	9,324	281,643	3.20

■町村部

自治体名	ポテンシャル A (kW)	既設置量 B (kW)	A-B	B÷A (%)
瑞穂町	124,257	7,080	117,177	5.70
日の出町	57,455	6,857	50,598	11.93
檜原村	18,095	72	18,023	0.40

奥多摩町	33,988	292	33,696	0.86
大島町	62,217	1,059	61,158	1.70
利島村	2,454	0	2,454	0.00
新島村	23,532	146	23,386	0.62
神津島村	10,450	21	10,429	0.20
三宅村	23,839	33	23,806	0.14
御蔵島村	1,580	6	1,574	0.38
八丈町	54,951	303	54,648	0.55
青ヶ島村	9	0	9	0.00
小笠原村	12,941	168	12,774	1.30

都内ポテンシャル合計	20,031,023 kW
都内既存設置容量	655,973 kW
都内の太陽光設置割合	3.3% (設備容量ベース)

<参考> REPOS による太陽光発電設備の導入ポテンシャル算定方法

環境省が提供する「再生可能エネルギー情報提供システム (REPOS)」では、建築物を公共系と住宅等に区分して設置可能面積を算出している。公共系建築物は用途別に、それ以外の建築物は 500m メッシュごとに用途別で、それぞれ算出した太陽光発電設備の設置可能面積に、設置容量原単位 (kW/m²) を乗じて導入ポテンシャルを算出している。

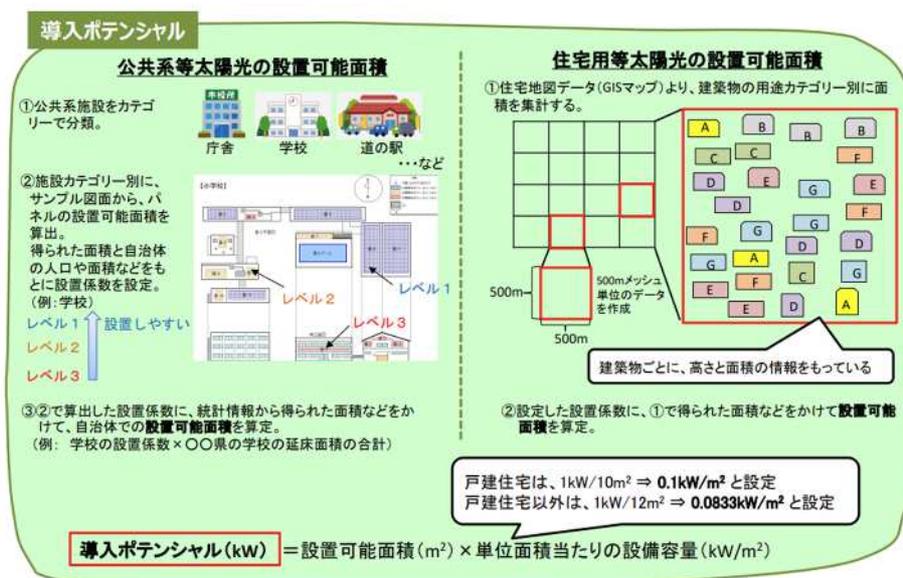


図7 REPOS における太陽光導入ポテンシャルの算定方法

〔出典〕環境省「令和元年度再生可能エネルギーに関するゾーニング基礎情報等の整備・公開等に関する委託業務報告書」(令和2年3月)

②東京都太陽光現況調査 (環境局 2021年6月)

東京都全域の建築物を対象に、一般に入手可能な航空写真 (区部:平成29年、多摩部:令和元年、島しょ部:平成29年) を基に人工知能 (AI) 技術を活用し、太陽光発電設備の設置状況を調査したもので、公益財団法人東京都環境公社が開設する「東京都地球温暖化防止活動推進センター (クール・ネット東京)」が作成している「東京ソーラー屋根台帳」の結果と合わせた評価を行った。

この調査によると、都内全域での全ての建築物に対する太陽光パネルの設置率は、3.75%であり、REPOS を基にした調査と近い結果であった。

また、「東京ソーラー屋根台帳」で「適」とされる 1,260 kWh/(m²・年)以上の日射量が見込まれる建築物への太陽光パネルの設置率は、全ての地域で低水準であり、今後の導入余地が大きいことが分かる。

さらに、日照条件に課題がある都心部や山間部でも、1,100 kWh/(m²・年)以上の日射量が見込める「条件付き適」の建築物は一定数存在しており、設置の促進が期待される。

表3 太陽光発電設備の導入状況

■区部

区部	ソーラー設置 「適」			ソーラー設置 「条件付き適」			ソーラー設置 「非表示」		
	総建物 数(棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)	総建物 数(棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)	総建物数 (棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)
千代田区	1,306	43	3.29%	2,578	41	1.59%	4,780	61	1.28%
中央区	1,387	23	1.66%	3,080	30	0.97%	6,851	59	0.86%
港区	5,892	164	2.78%	12,202	295	2.42%	5,057	63	1.25%
新宿区	17,109	514	3.00%	20,205	617	3.05%	8,985	89	0.99%
文京区	9,888	344	3.48%	15,817	520	3.29%	6,834	58	0.85%
台東区	5,668	99	1.75%	15,435	211	1.37%	8,101	47	0.58%
墨田区	13,801	308	2.23%	16,005	389	2.43%	9,130	73	0.80%
江東区	13,744	321	2.34%	20,346	493	2.42%	10,427	110	1.05%
品川区	20,714	511	2.47%	25,959	677	2.61%	9,336	92	0.99%
目黒区	23,595	770	3.26%	19,308	690	3.57%	6,153	53	0.86%
大田区	63,189	2,051	3.25%	43,353	1,730	3.99%	21,282	211	0.99%
世田谷区	43,784	1,645	3.76%	104,302	4,659	4.47%	22,769	322	1.41%
渋谷区	10,922	315	2.88%	17,311	535	3.09%	6,423	55	0.86%
中野区	12,782	377	2.95%	35,073	1,189	3.39%	12,740	147	1.15%
杉並区	27,431	1,060	3.86%	71,335	3,051	4.28%	19,805	299	1.51%
豊島区	20,645	591	2.86%	17,939	611	3.41%	8,984	85	0.95%
北区	27,838	710	2.55%	19,185	619	3.23%	10,772	89	0.83%
荒川区	13,259	306	2.31%	13,378	339	2.53%	7,589	66	0.87%
板橋区	12,785	326	2.55%	52,006	1,881	3.62%	22,153	293	1.32%
練馬区	30,607	1,240	4.05%	91,377	4,200	4.60%	23,642	455	1.92%
足立区	67,017	2,764	4.12%	44,756	2,615	5.84%	20,221	285	1.41%
葛飾区	42,813	1,564	3.65%	35,009	1,624	4.64%	17,129	206	1.20%
江戸川区	53,963	1,502	2.78%	41,360	1,556	3.76%	22,363	201	0.90%

■市部

市部	ソーラー設置 「適」			ソーラー設置 「条件付き適」			ソーラー設置 「非表示」		
	総建物 数(棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)	総建物 数(棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)	総建物 数 (棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)
八王子市	86,708	4,476	5.16%	59,520	4,029	6.77%	14,155	153	1.08%
立川市	20,280	736	3.63%	17,914	1,025	5.72%	4,102	48	1.17%
武蔵野市	2,086	102	4.89%	20,991	1,005	4.79%	5,001	69	1.38%
三鷹市	21,004	830	3.95%	15,626	724	4.63%	3,896	49	1.26%
青梅市	21,608	1,215	5.62%	23,042	1,317	5.72%	6,343	59	0.93%
府中市	29,574	1,156	3.91%	19,641	1,045	5.32%	4,792	57	1.19%
昭島市	15,492	676	4.36%	10,359	611	5.90%	2,754	23	0.84%
調布市	23,986	787	3.28%	18,675	773	4.14%	4,010	29	0.72%
町田市	64,191	3,383	5.27%	44,293	3,089	6.97%	9,747	165	1.69%
小金井市	15,700	575	3.66%	10,395	594	5.71%	2,515	28	1.11%
小平市	24,666	919	3.73%	18,821	1,202	6.39%	5,081	87	1.71%
日野市	27,088	1,294	4.78%	16,779	1,083	6.45%	3,979	52	1.31%
東村山市	20,716	908	4.38%	14,228	829	5.83%	4,227	56	1.32%
国分寺市	22,329	1,071	4.80%	5,955	117	1.96%	2,650	29	1.09%
国立市	8,951	338	3.78%	6,860	359	5.23%	1,662	16	0.96%
福生市	11,529	574	4.98%	2,881	85	2.95%	1,440	13	0.90%
狛江市	9,980	306	3.07%	7,009	284	4.05%	1,469	13	0.88%
東大和市	11,939	436	3.65%	7,968	488	6.12%	2,401	18	0.75%
清瀬市	3,817	161	4.22%	12,078	671	5.56%	2,646	33	1.25%
東久留米市	8,485	273	3.22%	18,031	859	4.76%	3,853	58	1.51%
武蔵村山市	12,356	598	4.84%	10,212	705	6.90%	2,394	30	1.25%
多摩市	10,828	462	4.27%	10,441	505	4.84%	1,904	16	0.84%
稲城市	8,419	416	4.94%	7,698	525	6.82%	1,773	23	1.30%
羽村市	8,522	423	4.96%	6,767	499	7.37%	1,811	20	1.10%
あきる野市	19,015	985	5.18%	14,404	1,058	7.35%	4,251	42	0.99%
西東京市	13,644	410	3.00%	25,201	899	3.57%	6,274	57	0.91%

■多摩部町村

多摩部 町村	ソーラー設置 「適」			ソーラー設置 「条件付き適」			ソーラー設置 「非表示」		
	総建 物数 (棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)	総建物数 (棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)	総建物数 (棟)	パネル 設置あ り(棟)	設置率 (%)
瑞穂町	8,032	452	5.63%	6,426	482	7.50%	1,605	25	1.56%
日の出町	3,539	224	6.33%	4,188	276	6.59%	1,276	8	0.63%
檜原村	231	2	0.87%	747	5	0.67%	1,191	5	0.42%
奥多摩町	18	1	5.56%	1,471	34	2.31%	2,827	31	1.10%

■島しょ部・その他

島しょ部	全体			その他	全体		
	総建物数 (棟)	パネル設置 あり(棟)	設置率 (%)		総建物数 (棟)	パネル設置 あり(棟)	設置率 (%)
利島村	255	0	0.00%	中央防波堤	473	5	1.06%
新島村	2,550	32	1.25%				
神津島村	1,426	8	0.56%				
三宅村	2,755	7	0.25%				
御蔵島村	225	2	0.89%				
八丈町	6,681	38	0.57%				
青ヶ島村	277	1	0.36%				
小笠原村	—	—	—				

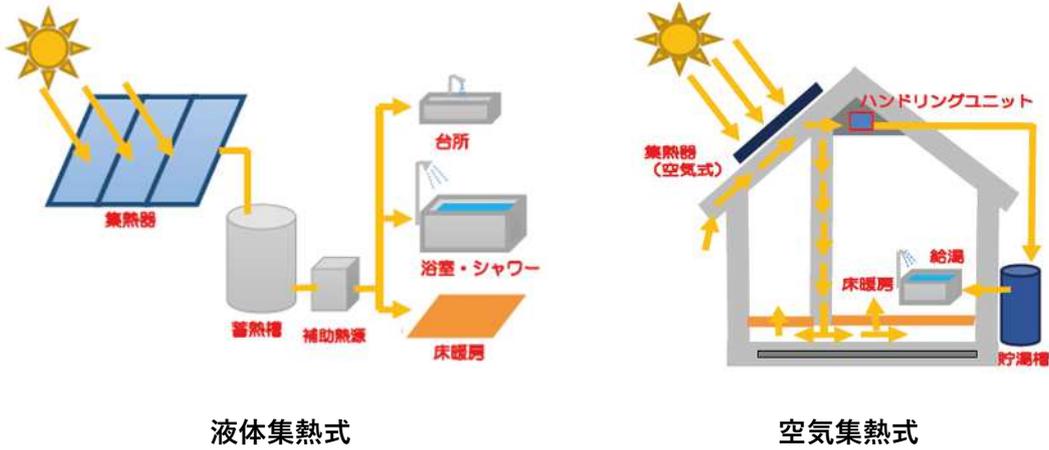
※島しょ部はソーラー屋根台帳対象

都内全域	全体		
	総建物数(棟)	パネル設置あり(棟)	設置率(%)
合計	2,676,124	100,397	3.75%

4-1-2 太陽熱利用設備

(1) 太陽熱利用設備の特徴

太陽熱利用設備は、屋根や屋上に集熱器を設置し、水や空気を温め、その熱エネルギーを活用する再エネ利用設備である。太陽光発電設備と同様に太陽をエネルギー源としており、都内広範囲での活用が見込まれる。



戸建て住宅への設置

集合住宅への設置



蓄熱槽 (1,000L)

図8 太陽熱利用設備の具体例

〔出典〕環境局「実例！太陽熱導入ガイドブック」（平成28年3月）

東京都における家庭部門のエネルギー消費量は、給湯用及び暖房用の熱の需要がおよそ半分を占めており、熱需要への対応は脱炭素化に向けて非常に効果的である。

また、太陽光から熱へのエネルギー変換効率は45～60%程度とされている。火力発電等の熱から変換した電気を熱源とする場合、熱から電気へ、電気から再度熱へと変換する間の無駄が大きく、活用できるエネルギーの効率が大きく低下することとなる。そのため、熱需要については、太陽光の熱エネルギーを直接利用の方が効率的である。

住宅であれば、熱需要に対して比較的小さな面積でも集熱器が設置可能なため、太陽光発電設備と併用することも効果的である。

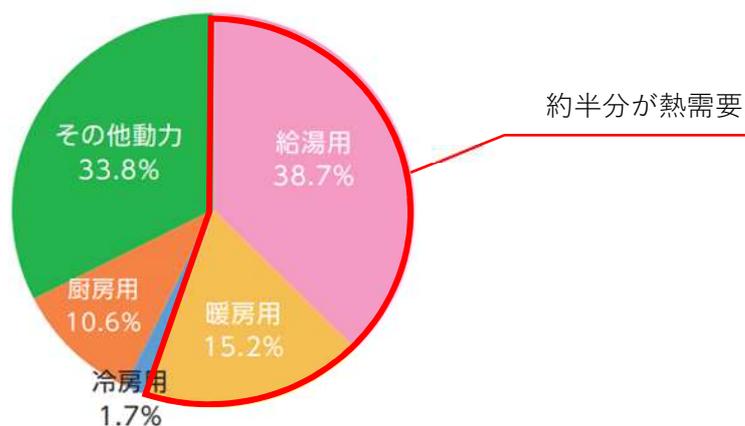
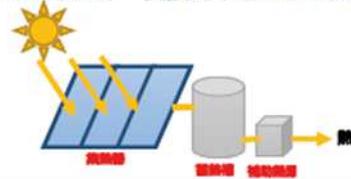
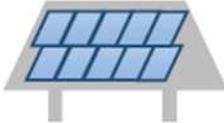


図9 東京都の家庭部門のエネルギー消費量用途別割合 (2020年)

〔出典〕環境局「家庭の省エネハンドブック 2023」(令和5年3月)

表4 太陽光発電設備と太陽熱利用設備の比較

	太陽光発電	太陽熱利用
エネルギー効率	電気へのエネルギー変換効率は15～20%程度 	熱へのエネルギー変換効率は45～60%程度 
設置面積	パネルの設置面積は24～30㎡(4kW) 	パネルの設置面積は4～6㎡ 

家電製品等に利用

給湯や暖房などの熱需要に利用

(2) 太陽熱利用設備のポテンシャル

区市町村別の太陽熱発電設備の導入ポテンシャルについて、太陽光と同様に REPOS で抽出したところ、東京都全域のポテンシャルは 576PJ/年であった。熱需要以上の供給はできないとの考え方から、住宅等の多いセンターコア周辺等の区部や規模の大きな市で比較的高いポテンシャルがあることを確認できる。

これによると、太陽光と同様に地域性による差は大きいものの、東京都全域で太陽熱利用設備のポテンシャルが大きいことが分かる。

表 5 都内の太陽熱ポテンシャル (REPOS 令和 3 年度)

■区部

自治体名	ポテンシャル (GJ/年)	自治体名	ポテンシャル (GJ/年)
千代田区	891,173	渋谷区	1,313,624
中央区	819,465	中野区	1,249,052
港区	1,439,945	杉並区	2,397,647
新宿区	1,651,532	豊島区	1,025,996
文京区	851,241	北区	1,192,608
台東区	767,140	荒川区	727,897
墨田区	945,708	板橋区	1,928,872
江東区	1,494,569	練馬区	2,937,164
品川区	1,397,622	足立区	2,685,895
目黒区	1,223,526	葛飾区	1,815,129
大田区	2,882,885	江戸川区	2,369,516
世田谷区	3,817,214		

■市部

自治体名	ポテンシャル (GJ/年)
八王子市	2,821,516
立川市	891,675
武蔵野市	625,307
三鷹市	750,522
青梅市	906,640
府中市	1,146,561
昭島市	573,237
調布市	941,340
町田市	1,921,923
小金井市	485,497
小平市	906,735
日野市	859,632
東村山市	749,835

自治体名	ポテンシャル (GJ/年)
国分寺市	462,074
国立市	347,735
福生市	344,185
狛江市	288,298
東大和市	367,311
清瀬市	380,298
東久留米市	450,991
武蔵村山市	449,770
多摩市	568,541
稲城市	328,911
羽村市	347,159
あきる野市	533,677
西東京市	732,454

■ 町村部

自治体名	ポテンシャル (GJ/年)
瑞穂町	327,607
日の出町	141,056
檜原村	34,758
奥多摩町	74,791
大島町	26,659
利島村	1,306
新島村	8,351

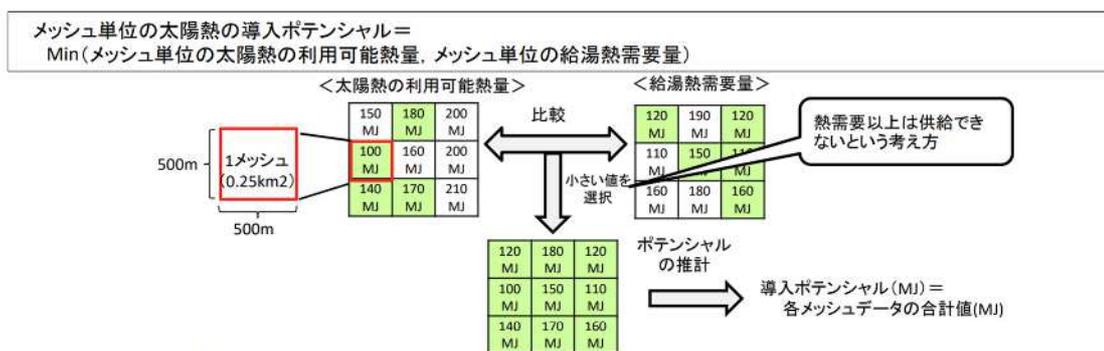
自治体名	ポテンシャル (GJ/年)
神津島村	5,503
三宅村	9,543
御蔵島村	1,126
八丈町	24,889
青ヶ島村	778
小笠原村	11,017

■ 合計

区域	ポテンシャル (GJ/年)
区部合計	37,825,420
市部合計	19,181,824
町村部合計	667,384
都内 合計	57,674,628

<参考 REPOS による太陽熱利用設備の導入ポテンシャル算定方法>

環境省が提供する「再生可能エネルギー情報提供システム (REPOS)」では、500m メッシュごとに太陽熱の利用可能熱量 (MJ) 及び熱需要 (MJ) をそれぞれ算出した上で、熱需要以上は供給できないという考えのもと、双方の小さい値を当該メッシュのポテンシャルとして算出している。



太陽熱利用の設置係数は表3-25のとおり設定した。

表3-25 太陽熱利用の設置係数

レイヤ区分	設置係数の対象	設置係数		
		レベル1	レベル2	レベル3
余暇・レジャー	建築面積	0.34	0.78	0.89
医療	建築面積	0.08	0.51	0.58
宿泊施設	延床面積	Min(2㎡/戸、中規模共同住宅レベル3)		
中規模共同住宅※	延床面積	Min(2㎡/戸、中規模共同住宅レベル3)		
戸建住宅等	建築面積	Min(4㎡/戸、戸建住宅レベル3)		

太陽熱の利用可能熱量は下式により推計した。

$$\text{太陽熱の利用可能熱量(利用可能熱量: MJ/年)} = \text{設置可能面積(㎡)} \times \text{平均日射量(kWh/㎡/日: 都道府県別)} \times \text{換算係数} 3.6\text{MJ/kWh} \times \text{集熱効率} 0.4 \times 365\text{日}$$

※H24～25報告書参照

37

図 10 REPOS における太陽熱導入ポテンシャルの算定方法

〔出典〕環境省「令和元年度再生可能エネルギーに関するゾーニング基礎情報等の整備・公開等に関する委託業務報告書」(令和2年3月)

4-1-3 促進区域の範囲

(1) 促進区域の考え方

広く活用が期待できる再エネ利用設備である太陽光発電設備及び太陽熱利用設備について、東京都全域でその導入の可能性が認められることから、本指針では、東京都全域を促進区域とすることを念頭に、区市町村の促進計画においても、行政区域全域を促進区域とすることを基本とする。

《本指針で位置付ける再エネ利用促進区域の範囲》

行政区域全域

(2) 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく施策との関係

地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）に基づく、地方公共団体実行計画・地域脱炭素化促進事業の促進計画や脱炭素先行地域などが、既に策定又は検討されている場合がある。

そのような場合は、制度内容の違いに留意した上で、その検討内容や調査結果を、検討や地域の合意形成に効果的に活用することが可能である。

(3) 島しょ部の考え方

島しょ部は、豊かな自然に恵まれた多様な再エネのポテンシャルを有しており、また、電力系統が独立しているなど、その状況は区部・多摩部とは大きく異なっている。

このため、島しょ部においては、本指針を参考に地域の実情に合わせた促進計画を策定し、再エネ利用設備の設置を促進することが望ましい。

(4) 再エネ利用設備の設置に留意が必要な地域等

都内には、再エネ利用設備の設置に当たって留意が必要な地域がある。本指針では、これらの地域も促進区域に位置付けることを基本に考えているが、促進計画を定める際には、地域の実情に合わせた判断が必要な場合も想定される。ここでは、その考え方の一例を整理する。

また、事例の地域以外でも、他の法令等で建築や再エネ利用設備の設置が規制されている場合があるため、十分に留意する必要がある。

①日射の確保が困難な地域

都心部や山間部では、周囲の建築物や山並みの影により、日射の確保が困難な場合があるが、そのような地域であっても、東京都太陽光発電設備現況調査では設置が見込める建築物が一定数あることが分かっている。

そのような建築物では、積極的に再エネ利用設備の設置を促進することが望まれることから、促進区域として指定することが望ましい。

また、極端に日射の確保が困難な場合、地中熱など他の再エネの利用を検討することも選択肢に挙げられる。

②特例許可が活用できない又は活用しにくい地域

都市計画区域外、建蔽率や容積率に余裕がある地域又は特例許可の対象となる高さ等の制限がない地域では、特例許可が活用できない又は活用しにくいことが想定される。

こうした地域においても、説明義務による再エネ利用設備の設置を促進することが重要であり、広く促進区域として指定することが望ましい。

③建築そのものが制限されている地域

本制度の有無にかかわらず、他の法令等により建築が規制されている場合は、促進区域の対象としないことも考えられるが、適切な手続により建築が可能となる場合は促進区域として指定することが望ましい。

④都市計画施設の区域・市街化調整区域等

建築に当たり、都市計画に係る手続が必要となるが、積極的に再エネ利用設備の設置を促進するため、促進区域として指定することが望ましい。

また、このような区域であっても、建蔽率、容積率及び高さ等の制限が定められている場合は、特例許可の対象とすることが可能である。

⑤地区計画等

地区計画が定められている地域では、建蔽率、容積率及び高さ等が地区整備計画で規定されており、これは本制度の特例許可の対象とはなっていない。そのため、促進区域の対象としないことも考えられるが、説明義務による再エネ利用設備の設置を促進することが重要であり、広く促進区域として指定することが望ましい。

⑥風致地区等

風致地区など景観への配慮が求められる地域では、屋根材の指定等により、太陽光パネルの設置を制限している場合があり、そのような場合には、促進区域の対象としないことも考えられる。

ガイドラインでは、景観に配慮しながら太陽光パネルの設置を促進している先行事例が紹介されており、これを参考に、区市町村の地域の実情に合わせて、区域内でも太陽光パネルの設置を促進するか、また、風致地区内の規制の見直しが可能か検討することが考えられる。

ガイドラインによれば、以下のように、パネルや配線等の色の指定、ルーバー等による修景などによって、景観と太陽光パネルの設置の促進を両立している。

表6 景観に配慮が必要な地区における太陽光発電設備の基準の先行事例

パネル	<ul style="list-style-type: none"> ・パネルの色は、黒、濃い灰色又は濃紺色とすること（青みの強いものは除く）。 ・配管及び配線等の色は、屋根や外壁の色と同等色にするなど、目立たないようにする。
勾配屋根に設置する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・パネルの最上部は、建築物の棟を超えず、屋根面に密着させること。 ・枠の色は、黒又は濃い灰色とすること。 ・屋根面とパネルに隙間ができる場合は、パネル下端部に黒色のカバーを設置すること。
陸屋根に設置する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・建物本体からの突出感をなくすため、公共用空地等から見えない高さや配置としたり、設置範囲の四周をルーバーで囲うなど、適切に修景すること。 ・パネルの最上部は、屋上床面から3m（31m高度地区又は25m高度地区では4m）以下とし、できるだけ低くすること。

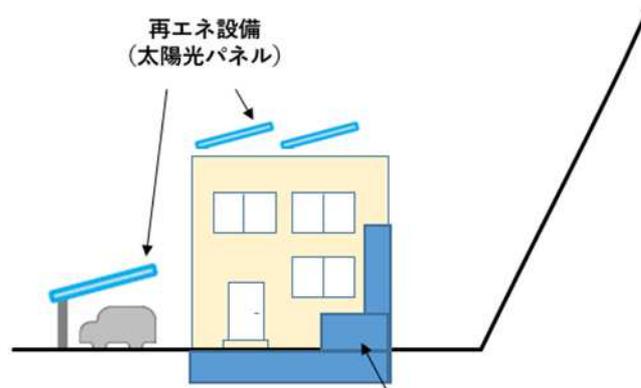
また、太陽光パネルの設置が制限されていない場合でも、風致地区で定められる建蔽率、容積率及び高さは、本制度の特例許可の対象ではない。この観点からも、促進区域の対象としないことも考えられるが、説明義務により再エネ利用設備の設置を促進することが重要であり、広く促進区域として指定することが望ましい。

⑦土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）

土砂災害特別警戒区域内に建築する際には、建築基準法に基づき土砂災害を防止・軽減する措置が必要である。

この基準に適合して、適法に建築された建築物については、再エネ利用設備の設置を促進することが重要であることから、促進区域として指定することが望ましい。

なお、既存不適格建築物については、改修等により、土砂災害を防止・軽減する措置が必要である。



土砂災害を防止・軽減する鉄筋コンクリートの高基礎

図 11 土砂災害特別警戒区域内における建築物への再生エネルギー利用設備の設置

第5章 再エネ利用設備の種類

5-1 改正建築物省エネ法規則における再エネ利用設備の定義

本制度では改正建築物省エネ法第67条の2第1項において、「再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成23年法律第108号）第2条第2項に規定する再生可能エネルギー発電設備その他の再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいう。）の利用に資する設備として国土交通省令で定める」再エネ利用設備を対象としている。

なお、同法の規定に基づく本制度施行後の改正建築物省エネ法規則では、表7のとおり、再エネ利用設備を定めている。

表7 改正建築物省エネ法規則に定める再エネ利用設備のイメージ

次に掲げる再生可能エネルギー源を電気に変換する設備及びその附属設備	太陽光
	風力
	水力
	地熱
	バイオマス
次に掲げる再生可能エネルギー源を熱源とする熱を利用するための設備	地熱
	太陽熱
	雪又は氷その他の自然界に存する熱（大気中の熱及び前出の地熱・太陽熱を除く）
	バイオマス

5-2 再エネ利用設備の種類の基本的事業方

再エネ利用設備の種類を検討する際の視点としては、以下の点がガイドラインで挙げられている。

- ①区市町村の目標・方針との整合
- ②再エネポテンシャル及び現状の導入量に照らした設置促進の可能性
- ③説明義務制度や特例許可制度による設置促進の可能性
- ④建築主や事業者側のニーズ

これらを踏まえ、本指針で対象とする再エネ利用設備の種類は、以下の状況を鑑みて太陽光発電設備及び太陽熱利用設備を対象とする。

- ・2030年カーボンハーフ及び2050年ゼロエミッション東京などの東京都の目標・方針と一致している。
- ・促進区域の範囲の検討に際して都内で一定のポテンシャルが見込めることが第4章で確認できる。
- ・本制度の特例許可により、屋上又は陸屋根への設置やカーポート等への設置の促進が見込まれる。
- ・事業者等のニーズがある。

これらの再エネ利用設備は、東京都において2025年から施行される建築物環境報告書制度による義務化対象に含まれており、本制度により、その円滑な履行を促進することが期待できる。

さらに、多摩部で高いポテンシャルが見込まれるバイオマス等、上記以外の再エネ利用設備についても、特例許可によるメリット等を考慮しながら、区市町村の実情に合わせて促進計画への位置付けを積極的に検討することが望ましい。

《本指針で位置付ける再エネ利用設備の種類》

- 1 太陽光発電設備
- 2 太陽熱利用設備

第6章 建築士から建築主への説明義務制度

6-1 説明義務制度の概要

改正建築物省エネ法第67条の5の規定に基づき、促進区域内において区市町村の条例で定める用途・規模の建築物について設計の委託を受けた建築士は、建築物へ設置することができる再エネ利用設備について、改正建築物省エネ法規則で定める事項を、建築主に対して説明しなければならないとされている。

改正建築物省エネ法第67条の5第1項の規定により国土交通省令で定める説明事項は、改正建築物省エネ法規則第80条の4において、設計に係る建築物に設置することができる再エネ利用設備の種類及び規模とされている。また、ガイドラインでは、この規模の例示として、太陽光発電設備のシステム容量(kw)が挙げられている。上記の説明事項に加え、設備導入の意義やメリット、設置により生じる費用等について、建築主が建築士から情報提供を受けることにより、再エネ利用設備の設置促進が期待できる。

なお、本制度による説明義務は、改正建築物省エネ法第67条の5第2項に基づき、建築主から建築士による説明を要しない旨の意思表示があった場合には、当該説明は不要とされている。この意思表示は、改正建築物省エネ法規則第80条の5に基づき、建築主から建築士に対し、必要事項を記載した書面を提出することによって行うこととされている。

6-2 説明義務制度の基本的な考え方

(1) 説明義務制度の意義

本制度の説明義務は、建築士が建築主に対して着工前に説明することに特徴がある。建築士は、建築士法（昭和25年法律第202号）により、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行うことが定められている。

公益性と技術力を持つ有資格者である建築士が建築主へ説明することで、建築物への再エネ利用設備の設置を効果的に促進することが期待できる。

(2) 説明のタイミング

建築主は書面で建築士の説明を要しない旨の意思表示が可能である。そのため、建築士は義務付けられた説明を行う前に、建築主の意思確認を行う必要があり、ガイドラインでは設計契約の前に行うことを想定している。

(3) 情報提供用のリーフレット等の作成

本制度による説明義務の実施に当たり、ガイドラインでは、説明に係る建築士の負担等を考慮して、あらかじめ区市町村が、一般的な情報を基に情報提供用のリーフレット

を作成・提供することとされている。区市町村は、ガイドラインに記載されているリーフレットのひな型及び説明書の参考様式を活用し、区市町村独自の情報を追加して、これを作成する。

このリーフレットのひな形には、太陽光発電設備に係る特徴や費用の試算、維持管理やリサイクル、太陽熱利用設備など他の再エネ利用設備についての一般的な情報が記載されており、建築主が建築士の説明の要否を判断する材料となる。

また、実際の資料作成や説明には、当該建築物の設備の設計に関与する建築設備士等へ、建築士から協力を求めることが想定されている。

(4) 他の説明義務制度との一体的な実施

①改正建築物省エネ法における説明努力義務制度

改正建築物省エネ法第6条第3項では、建築士から建築主への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ついて、説明の努力義務制度が位置付けられている。本制度の説明義務は、これと共通する考え方から、建築士が再エネ利用設備について説明するものであり、ガイドラインでは双方の説明を一体的に実施することが想定されている。

②建築物環境報告書制度における説明義務

東京都は、令和7年4月より施行する建築物環境報告書制度において、建物供給事業者に対し、住まい手等への新築建築物の環境性能を契約前に説明することを義務付けている。

建築物環境報告書制度の対象者となる建物供給事業者は、注文住宅の施主等^{※1}及び建売分譲住宅の購入者等^{※2}に対して、建築物の環境性能（断熱・省エネ、再エネ、ZEB充電設備の整備等）や建築物の周辺環境（当該建築物の用途地域・隣地の用途地域）などについて説明しなければならない。

注文住宅の施主等は、建物供給事業者からの説明を聞いた上で、建築物の環境配慮について必要な措置を講じ、環境への負荷低減に努め、また、建売分譲住宅の購入者等は、建物供給事業者からの説明を聞き、建築物の環境配慮について理解を深め、環境への負荷低減に努めることとしている。

なお、延べ床面積 2,000 m²未満の建築物を対象とする建築物環境報告書制度と同様に延べ床面積 2,000 m²以上の建築物を対象とする建築物環境計画書制度では、マンション環境性能表示の広告表示（住宅の用途）や環境性能評価書の交付（住宅以外の用途）が義務付けられるとともに、その内容の説明について努力義務を課している。

※1 注文住宅の施主及び賃貸住宅のオーナー

※2 建売分譲住宅の購入者及び賃貸住宅の賃借人

表8 本制度と環境確保条例における説明義務等の比較

	再エネ促進区域制度 (令和6年4月施行) 【説明義務】	(参考) 改正環境確保条例 (令和7年4月施行)	
		建築物環境報告書制度 【説明義務】	建築物環境計画書制度 【説明努力義務】
対象建築物	条例で定める 用途・規模の建築物	延床面積 2,000 m ² 未満	延床面積 2,000 m ² 以上 (300 m ² 以上の売買・賃貸・信託)
説明を行う者	建築士	延床面積 2 万 m ² /年以上 供給する事業者	建築主
説明を受ける者	建築主	注文住宅の施主等 建売分譲住宅の購入者等	建物使用者
説明内容	建築物に設置可能な 再エネ設備の種類及び規模	建築物に係る 省エネ・再エネ等の性能	建築物に係る 省エネ・再エネ等の性能

※ 建築物環境計画書制度では、マンション環境性能表示の広告表示や環境性能評価書の交付は義務、説明は努力義務

また、建築物環境報告書制度の対象は、延べ床面積 2,000 m²未満の建築物のうち、都内で年間に延べ床面積の合計で 20,000 m²以上供給する建物供給事業者による新築等であるが、これは棟数で見ると、都内の年間の新築建築物の約 6 割を占める。

本制度の説明義務を活用することで、残り 4 割の新築建築物についても、再エネ利用設備についての説明を行うことが可能となり、一層の再エネ利用設備の設置促進が期待できる。

なお、棟数で見える場合、毎年新築される建築物の 90%以上が住宅であり、この 4 割の新築建築物は、戸建て住宅など規模の小さな住宅が多いことが想定される。



図 12 本制度と環境確保条例の対象建築物

【注文住宅・自社ビル等】

注文住宅・自社ビル等の建築主がその建築物の使用者となる場合は、本制度と建築物環境報告書制度の説明義務により、建築主に対して、建物供給事業者及び建築士の双方から再エネについての説明がなされる。

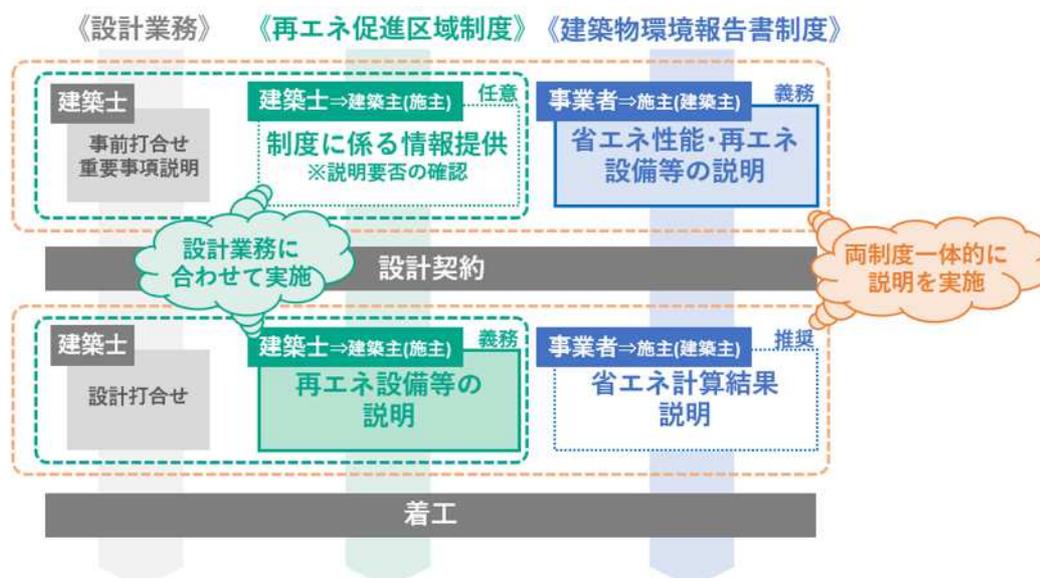
いずれの制度においても、設計契約の前後に説明の機会が想定されている。

また、本制度の説明内容は、情報提供用のリーフレット等による再エネ利用設備についての一般的な情報と、説明書による設置可能な再エネ利用設備の種類及び規模である。建築物環境計画書制度では、建築物の環境性能や建築物の周辺環境だが、設計契約前は建物供給事業者としての規格や仕様に基づいて想定される性能の説明、設計契約後には実際の設計に基づいた、建築物の省エネ・再エネ性能の説明が推奨されている。

それぞれ説明内容に特色があることから、建築士と建物供給事業者により、双方の制度説明がなされることで、説明内容が建築物の環境性能に係る幅広いものとなり、建築主のより深い理解が期待できる。

なお、注文住宅等は建築士の関与が多いため、設計に係る打合せ等の機会を活用することで、効率的に説明を行うことが想定される。改正建築物省エネ法の説明努力義務についても、同様に一体的に行うことが望ましい。

《注文住宅・自社ビル等》



- 建築士の関与が多く、打合せ等に合わせた説明が可能
- 建築士と建物供給事業者が連携することで、効率的に説明を実施
- 説明設計段階で、環境性能について幅広い説明ができ、建築主の更なる意欲向上と再エネ利用設備設置を効果的に促進

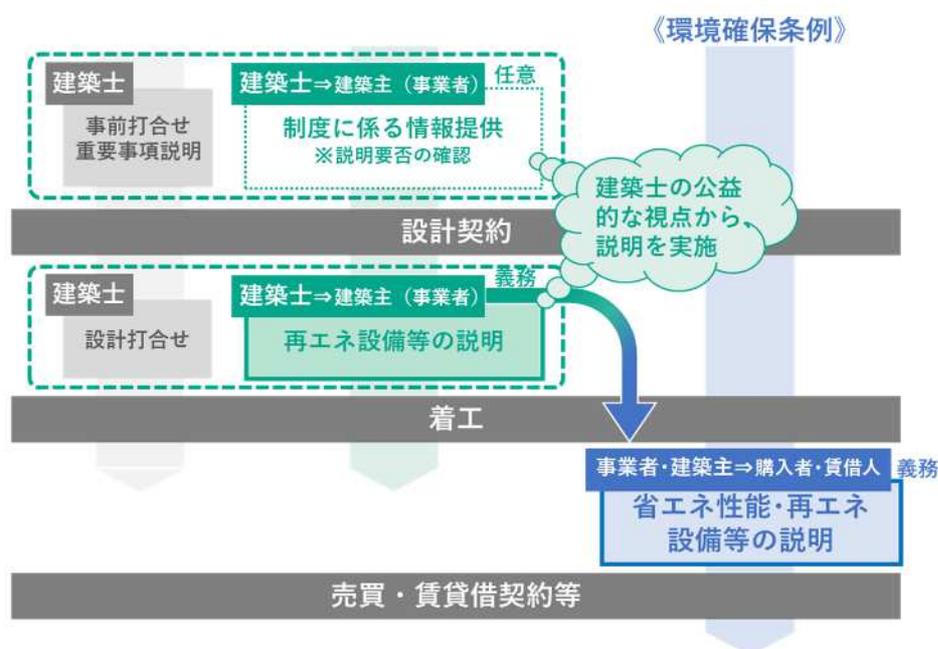
図 13 注文住宅等の場合における説明義務制度

【建売分譲住宅・賃貸住宅・テナントビル等】

建売分譲住宅や賃貸ビル等の建築主とその建築物の使用者が異なる場合は、本制度により建築士が建物供給事業者の説明し、建築物環境報告書制度により建物供給事業者が購入者や賃借人等に説明する。説明者と説明を受ける者が異なるため、注文住宅等の場合のように本制度と建築物環境報告書制度の説明を一体的に行うことはない。

この場合は、これまで再エネに係る説明を受ける機会がなかった建物供給事業者に対して建築士が公益的な視点から説明でき、これによる再エネ利用設備の設置が促進されることが期待される。

《建売分譲住宅・賃貸住宅・テナントビル等》



○これまで再エネ利用設備に係る説明を受ける機会がなかった建物供給事業者に対し、公益的な視点を持つ建築士が設計段階から説明を行うことで、建物供給事業者の意欲向上と建売住宅等への再エネ利用設備設置を効果的に促進

図 14 建売分譲住宅等における説明義務制度

6-3 説明義務制度の対象となる建築物を定める条例

6-3-1 建築物の用途・規模

説明義務の対象となる建築物の規模及び用途は、改正建築物省エネ法第 67 条の 5 第 1 項の規定により、促進計画を定める区市町村が別途条例で定めることとされている。本指針では、説明義務を促進する法の観点から、以下のとおり位置付ける。

用途は、現行の建築物省エネ法第 18 条で省エネ基準への適合義務の適用が除外される建築物のうち、再エネの設置に適さないものを除いたものとする。

また、規模は、現行の建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律施行令（平成 28 年政令第 8 号。以下「建築物省エネ法施行令」という。）第 8 条の規定を準用し、延べ床面積 10 m²以上とする。

なお、この条例は、新規の条例として制定する以外に、他の条例等に内容を規定することも可能である。

○建築物省エネ法

(適用除外)

第 18 条 この節の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 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として政令で定める用途に供する建築物
- 二 法令又は条例の定める現状変更の規制及び保存のための措置その他の措置がとられていることにより建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものとして政令で定める建築物
- 三 仮設の建築物であって政令で定めるもの

(略)

第 4 節 小規模建築物のエネルギー消費性能に係る評価及び説明

第 27 条 建築士は、小規模建築物(略)の建築(特定建築行為又は第 19 条第 1 項第二号に掲げる行為に該当するもの及びエネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模以下のものを除く。次項において同じ。)に係る設計を行うときは、(略)説明しなければならない。

(以下、略)

○建築物省エネ法施行令

(適用除外)

第6条 法第18条第一号の政令で定める用途は、次に掲げるものとする。

- 一 自動車車庫、自転車駐車場、畜舎、堆肥舎、公共用歩廊その他これらに類する用途
- 二 観覧場、スケート場、水泳場、スポーツの練習場、神社、寺院その他これらに類する用途（壁を有しないことその他の高い開放性を有するものとして国土交通大臣が定めるものに限る。）

2 法第18条第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 文化財保護法（昭和25年法律第214号）の規定により国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 文化財保護法第143条第1項又は第2項の伝統的建造物群保存地区内における同法第2条第1項第六号に規定する伝統的建造物群を構成している建築物
- 三 旧重要美術品等の保存に関する法律（昭和8年法律第43号）の規定により重要美術品等として認定された建築物
- 四 文化財保護法第182条第2項の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物であって、建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものとして所管行政庁が認めたもの
- 五 第一号、第三号又は前号に掲げる建築物であったものの原形を再現する建築物であって、建築物エネルギー消費性能基準に適合させることが困難なものとして所管行政庁が認めたもの
- 六 景観法（平成16年法律第110号）第19条第1項の規定により景観重要建造物として指定された建築物

3 法第18条第三号の政令で定める仮設の建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 建築基準法第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物であって、その建築物の工事を完了した後3月以内であるもの又は同条第3項の許可を受けたもの
- 二 建築基準法第85条第2項に規定する事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物
- 三 建築基準法第85条第6項又は第7項の規定による許可を受けた建築物

(略)

(エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ない小規模建築物の建築の規模)

第8条 法第27条第1項の政令で定める小規模建築物の建築の規模は、当該建築に係る部分の床面積の合計が10平方メートルであることとする。

(以下、略)

6-3-2 説明義務対象の条例（参考例）

ガイドラインでは、以下のとおり説明義務の対象建築物を定める条例のひな形を示している。

〇〇市 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度における説明義務制度の対象となる建築物の用途・規模を定める条例

本条例は、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、「法」という。）第 67 条の 5 第 1 項の規定に基づき、〇〇市が定める「〇〇市 建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画」の区域内における建築士から建築主に対する再生可能エネルギー利用設備に係る説明義務の対象となる建築物の用途及び規模を定めることを目的とする。

（建築士が説明を要する建築物の用途）

第 1 条 法第 67 条の 5 に規定する、建築士が説明を要する建築物の用途は、〇〇とする。

（建築士が説明を要する建築物の規模）

第 2 条 法第 67 条の 5 に規定する、建築士が説明を要する建築物の規模は、〇〇とする。

附 則

この条例は、〇年〇月〇日から施行する。

〔出典〕ガイドライン

このひな形を基本とする場合、6-3-1 を踏まえ、条例第 1 条の用途は「建築物省エネ法第 18 条第 2 号及び第 3 号の規定により政令で定めるものを除いたもの」、第 2 条の規模は「10 m²以上」等になると考えられる。

第7章 特例適用要件及び許可基準

7-1 特例許可制度の概要

7-1-1 法における位置付け

令和5年4月1日施行の改正建築基準法（以下「改正建築基準法」という。）では、容積率（同法第52条）、建蔽率（同法第53条）について、躯体の外側に断熱材を貼り付ける外断熱改修や外壁に太陽光パネルを設置するような再エネ利用設備の設置等により、容積率・建蔽率制限に抵触することが構造上やむを得ない場合、必要な最小限度の範囲において、この制限を超えてしまうものを特例許可の対象とする規定が設けられた。

また、絶対高さ制限（同法第55条）及び高度地区による高さ制限（同法第58条）についても、屋根の外断熱改修工事、屋上への省エネ設備の設置工事及び再エネ利用設備の設置工事等により、高さ制限に抵触することが構造上やむを得ない場合、必要な最小限度の範囲において、この制限を超えてしまうものを特例許可の対象とする規定が設けられた。

この「構造上やむを得ない」とは、既存建築物への設置を想定したものであり、あらかじめ計画することが可能な新築は対象とはならない。

本制度の特例許可は、令和6年4月1日施行の改正建築物省エネ法第67条の6に規定されており、促進計画が公表された日以後、この改正建築基準法で創設された特例許可に、促進計画に定められた事項（特例適用要件）に適合する建築物が追加される。

表9 改正建築基準法及び本制度の特例許可の比較

形態規制に係る特例許可の対象として想定しているもの		国土交通省
	建築基準法	建築物省エネ法
対象エリア	全国	再エネ利用促進区域
許可要件	市街地環境を害さない かつ 構造上やむを得ない場合	市街地環境を害さない かつ 特例適用要件に適合する場合
主なターゲット	既存建築物	新築建築物・既存建築物
工事のイメージ	再エネ利用設備の設置 断熱改修工事 省エネ設備の更新工事 	再エネ利用設備の設置

〔出典〕国土交通省「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）について」

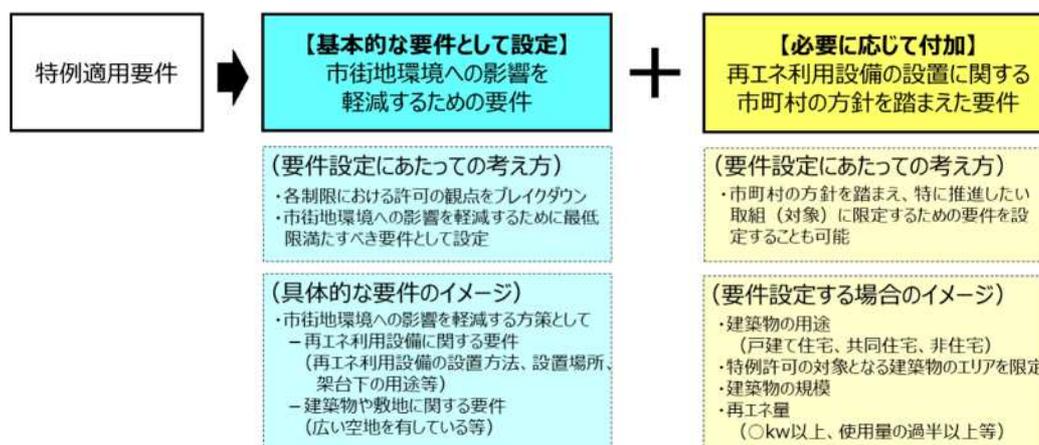
7-1-2 ガイドラインにおける特例適用要件及び許可基準の考え方

促進区域においては、促進計画に定められた特例適用要件に適合する建築物に対して、建築基準法における容積率制限、建蔽率制限及び高さ制限の特例許可が可能となる。

ガイドラインでは、この特例適用要件は、市街地環境への影響を軽減するための基本的な要件と、再エネ利用設備の設置に関する区市町村の方針を踏まえた必要に応じて付加される要件からなるとされている。

市街地環境への影響を軽減するための要件とは、各制限の目的に応じて建築基準法に位置付けられている許可の観点に沿い、これをブレイクダウンして設定される最低限満たすべき要件とされている。

また、区市町村の方針を踏まえた要件とは、特に推進したい取組（対象）などを限定することなどができるもので、対象となる建築物の用途・規模や設置する再エネ利用設備の容量などが想定されている。



〔出典〕ガイドライン

図 15 特例適用要件のイメージ

容積率 (建築基準法第52条)	特定行政庁が <u>交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない</u> と認めたもの
建蔽率 (建築基準法第53条)	特定行政庁が <u>安全上、防火上及び衛生上支障がない</u> と認めたもの
絶対高さ※ (建築基準法第55条)	特定行政庁が <u>低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがない</u> と認めたもの
高度地区 (建築基準法第58条)	特定行政庁が <u>市街地の環境を害するおそれがない</u> と認めたもの

※ 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さ 〔出典〕ガイドライン

図 16 各制限の目的に応じた許可の観点

ガイドラインでは、各制限の許可の観点に応じた特例適用要件が挙げられており、併せて、対応する許可基準として設定する事項の例が挙げられている。この特例適用要件は、想定される方策を幅広く例示したもので、実際に促進計画を定める際は、地域の実情に応じて取捨選択する必要があるとされている。

また、このうち、高度地区による高さ制限については、「景観、眺望に配慮した地域の場合、支障がないか」という許可の観点が記載されているが、これは区市町村が高度地区を指定する際の趣旨に配慮していることを求める要件である。そのため、本指針上は景観、眺望以外を指定趣旨とする高度地区にも対応するため、「高度地区の指定趣旨に支障ない」と読み替えている。

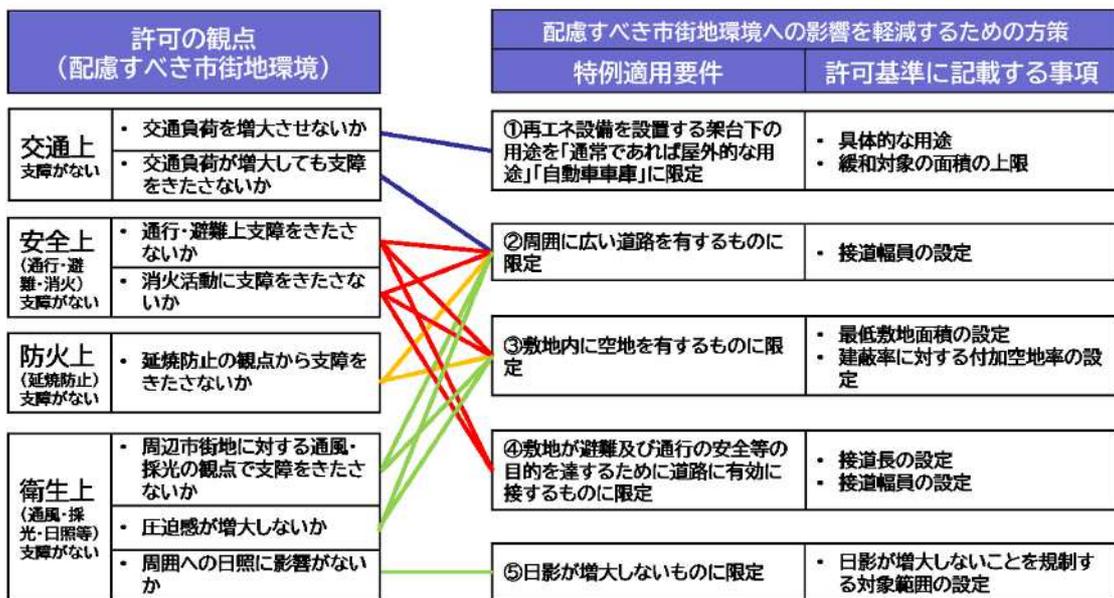


図 17 容積率制限における許可の観点と特例適用要件

〔出典〕 ガイドライン

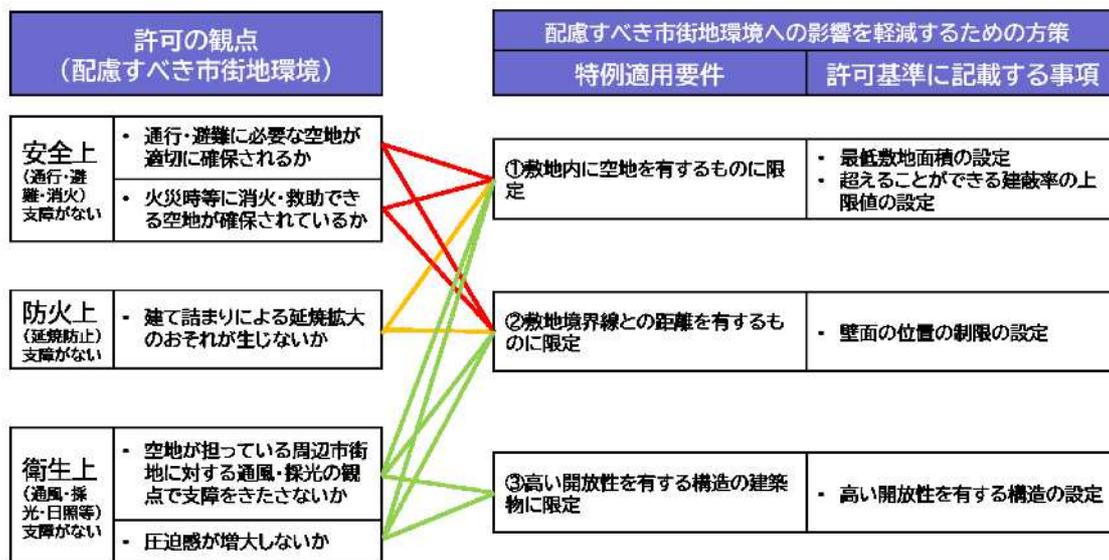


図 18 建蔽率制限における 許可の観点と特例適用要件

〔出典〕 ガイドライン

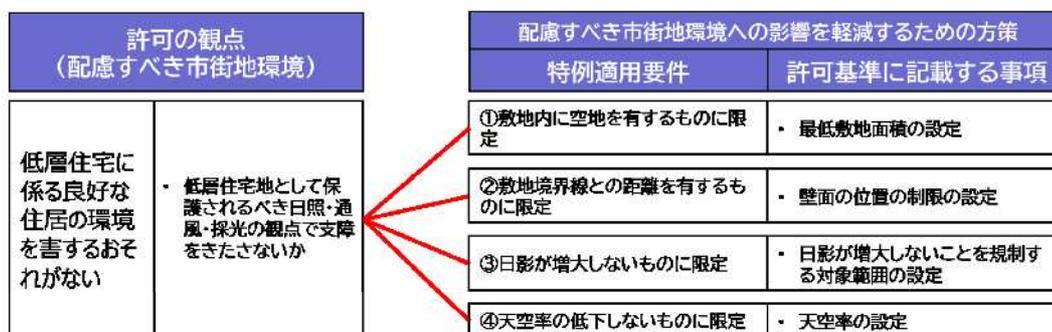


図 19 絶対高さ制限における 許可の観点と特例適用要件

〔出典〕 ガイドライン

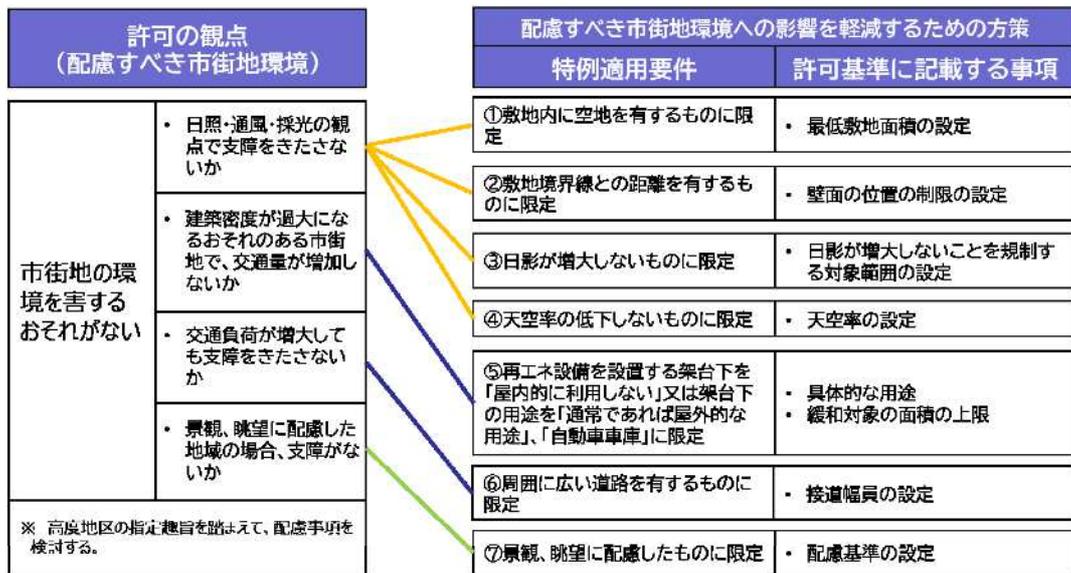


図 20 高度地区による高さ制限における許可の観点と特例適用要件

〔出典〕 ガイドライン

7-1-3 ガイドラインにおけるモデルケースの考え方

ガイドラインでは、特例適用要件について、具体的な対象を想定した4つのモデルケースが示されている。この中で、特例適用要件の取捨選択の考え方や許可基準の考え方が示され、本指針でもこれを参考に検討していることから、このガイドラインの考え方を整理する。

(1) 高さ制限に係る特例許可

ガイドラインでは第一種・第二種低層住居専用地域の戸建て住宅等の小規模建築物（図 21）と高度地区の大規模な倉庫・工場等（図 22）の屋上に太陽光パネルを設置するケースが示されている。

それぞれの許可の観点異なるが、特例適用要件としては、「太陽光パネルを陸屋根又は屋上に設置するものであること」と「太陽光パネルの設置により周囲に対する日影が増大しないこと」という点が挙げられている。

その他の、「敷地内に空地を有するものに限定」「敷地境界線との距離を有するものに限定」などの特例適用要件は、このケースでは日影が増大しないことを満たせば市街地環境を保護することが可能、若しくは市街地環境への悪影響が想定されないとして、選択されていない。

また、「景観、眺望に配慮したものに限定」という点については、このケースでは「景観等の配慮が必要なエリアは促進区域から除外する。」としている。

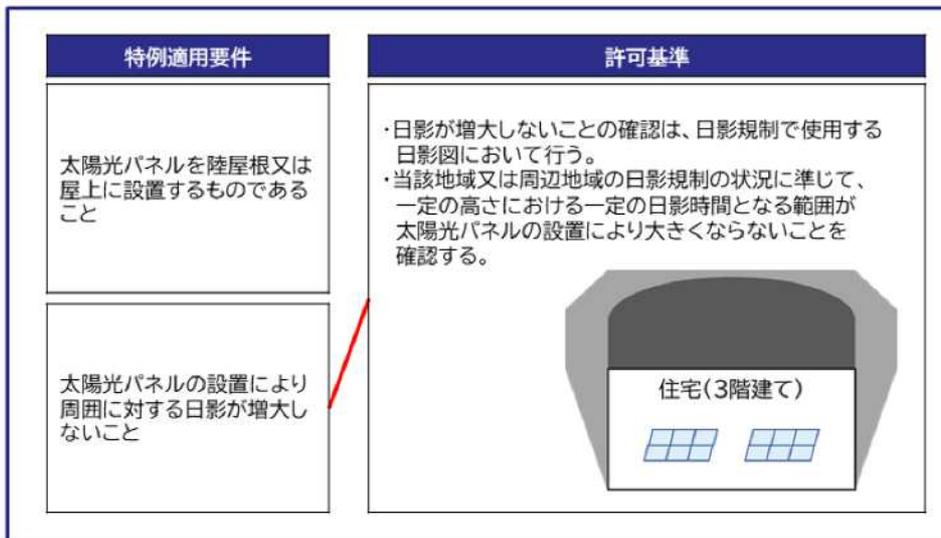
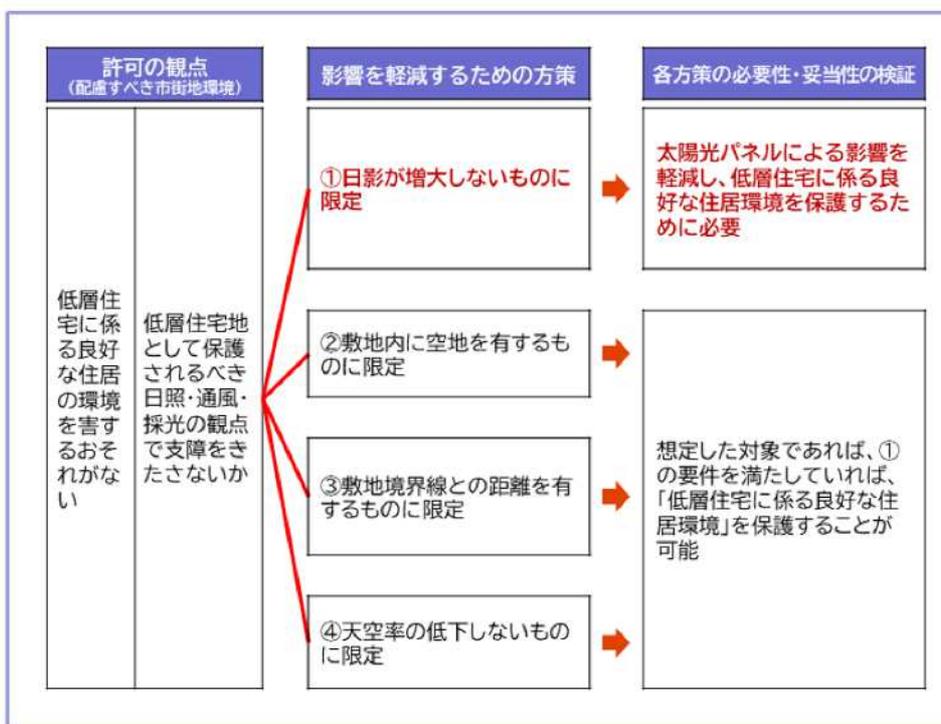


図 21 絶対高さ制限における特例適用要件・許可基準の考え方

〔出典〕 ガイドライン

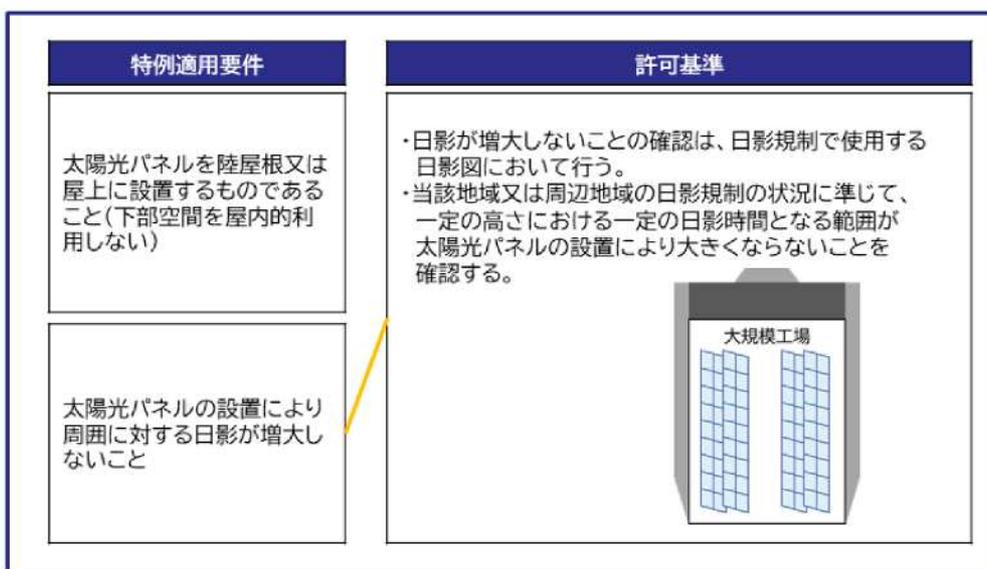


図 22 高度地区における高さ制限における特例適用要件・許可基準の考え方

〔出典〕 ガイドライン

(2) 建蔽率に係る特例許可

ガイドラインでは、準工業地域等の大規模な商業施設等の青空駐車場部分にソーラーカーポートを設置するケースが示されている。このソーラーカーポートとは、柱と屋根で構成された簡易な建築物に太陽光パネルを搭載したものである。

許可の観点としては、「安全上（通行・避難・消火）支障がない」、「防火上（延焼防止）支障がない」及び「衛生上（通風・採光・日照等）支障がない」という点が挙げられていることに対し、それぞれの特例適用要件として「敷地内に空地を有するものに限定」と「敷地境界線との距離を有するものに限定」という点を全ての許可対応策としており、衛生上支障がないことの対応策として「高い開放性を有する構造の建築物に限定」という点が挙げられている。

この特例適用要件は、このケースでは全て市街地環境を保護するために必要とされ、対応する具体的な許可基準が示されている。この中から、本指針における許可基準の考え方の多くを整理しているが、詳細は本指針上の許可基準と合わせて後述する。

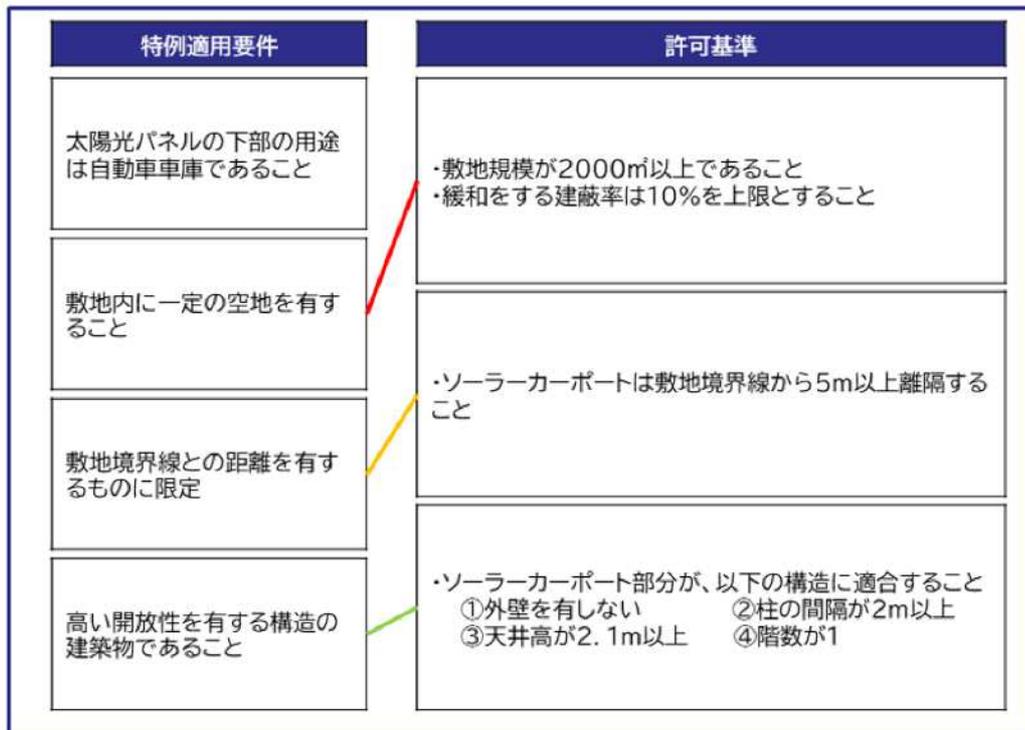
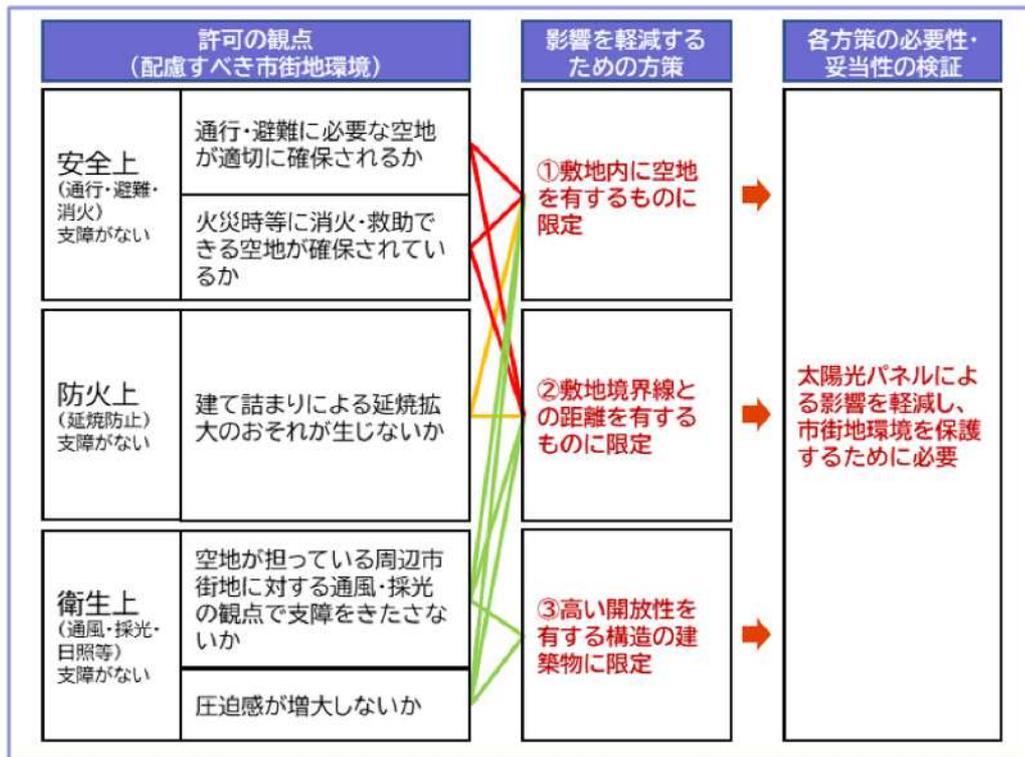


図 23 建蔽率制限における特例適用要件・許可基準の考え方

〔出典〕ガイドライン

(3) 容積率に係る特例許可

ガイドラインでは、近隣商業地域等の中高層の商用施設等の屋上庭園や屋上駐車場に太陽光パネルを設置するケースが示されている。

許可の観点としては、「交通上支障がない」、「安全上（通行・避難・消火）支障がない」、「防火上（延焼防止）支障がない」及び「衛生上（通風・採光・日照等）支障がない」という点が挙げられていることに対し、それぞれの特例適用要件として「敷地内に空地を有するものに限定」などの点に対応策として挙げられているが、このケースでは、「再エネ設備を設置する架台下の用途を「通常であれば屋外的な用途」「自動車車庫」に限定」と「日影が増大しないものに限定」という2点のみが市街地環境を保護するために必要とされている。

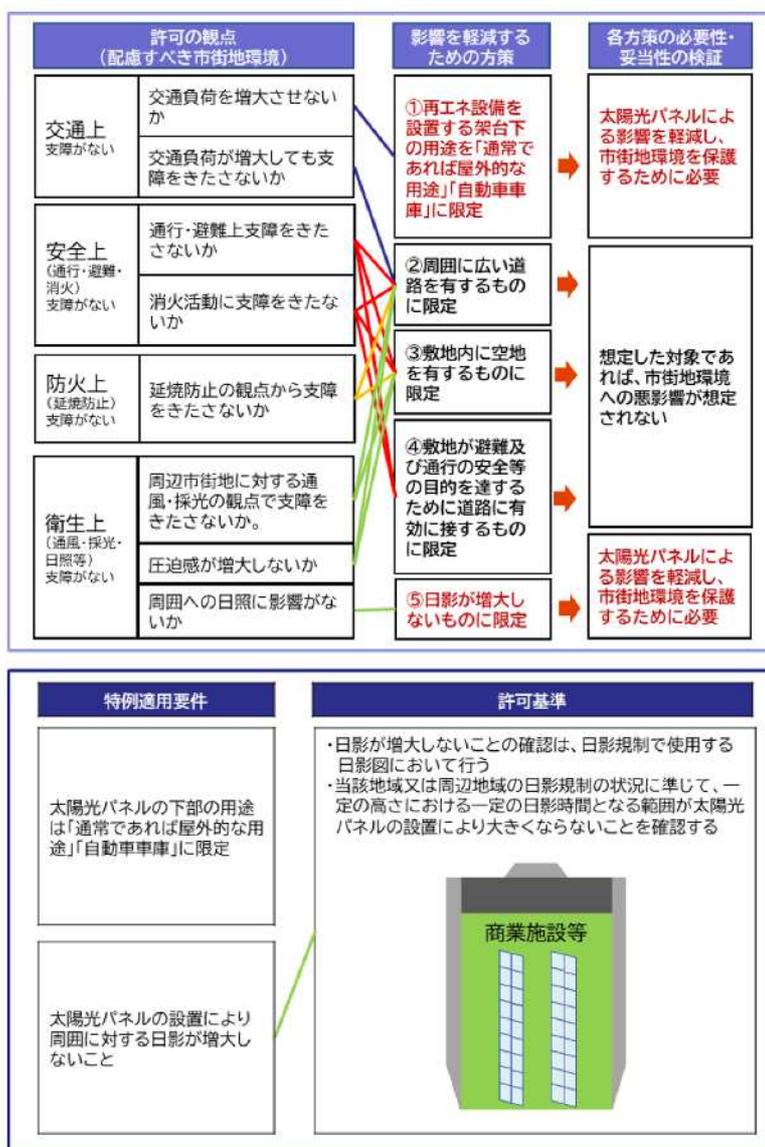


図 24 容積率制限における特例適用要件・許可基準の考え方

〔出典〕 ガイドライン

7-2 指針における特例適用要件及び許可基準の基本的な考え方

促進計画には、特例許可に係る特例適用要件を位置付ける必要がある一方で、許可基準は各特定行政庁が判断するための基準であり、基本的に促進計画には位置付けられない。

ここでは、ガイドラインに示された考え方に沿って、都内における特例適用要件及び許可基準の基本的な考え方を以下のとおり整理する。

促進計画の策定に当たっては、本指針に記載の内容を基に、この全ての特例適用要件を促進計画に位置付けることも考えられるが、地域の実情に合わせて修正・追加又は取捨選択などを行うことが考えられる。

また、特例適用要件は特定行政庁と協議することが改正建築物省エネ法に位置付けられているが、その検討及び協議と一体的に特定行政庁の許可基準についても検討が進められることが望ましい。

さらに、特定行政庁が特例許可を行う場合には、建築審査会の同意が必要となることから、特例適用要件及び許可基準について、あらかじめ各特定行政庁は建築審査会に情報共有しておくことが望ましい。

なお、建築主が実際に特例許可を受ける際は、敷地のある区市町村の促進計画の特例適用要件に適合する建築物について、建築審査会の同意を得た上で、特定行政庁の許可を受ける必要がある。そのため、本指針に記載の内容に適合していても、それを持って形態規制が緩和されるものではなく、あらかじめ区市町村及び特定行政庁に相談しながら計画を検討する必要がある。

(1) ソーラーカーポート等を設置する場合

ソーラーカーポート等とは、架台下を「自動車車庫」として使用するソーラーカーポートや、その架台下を「通常であれば屋外的な用途」として使用するもので、太陽光パネルや太陽熱利用設備を搭載したものを想定している。市街地環境への影響を軽減するため、交通負荷が増大しないものとするとともに、高い開放性のある構造であることを共通の特例適用要件及び許可基準として定める。

表 10 ソーラーカーポート等を設置する場合における共通の特例適用要件と許可基準

特例適用要件	許可基準
①ソーラーカーポート等を設置する場合、その架台下を「屋内的に利用しない」又は、架台下の用途が「自動車車庫」又は「通常であれば屋外的な用途」であり、交通負荷が増大しないこと	① ー
②ソーラーカーポート等を設置する場合、国土交通大臣が認める高い開放性を有する構造であること	②ソーラーカーポート等の構造が以下に適合すること ・ 外壁を有しない部分が連続して4 m以上であること ・ 柱の間隔が2 m以上であること ・ 天井の高さが2.1m以上であること ・ 地階を除く階数が1であること

(2) 建築基準法第 52 条 (容積率制限) に対する許可

屋上や地上にソーラーカーポート等を設置する場合や、太陽熱利用設備の蓄熱槽等の設備を建築物内に設置する場合を想定し、ガイドラインに沿って、交通上、安全上(通行・避難・消火)、防火上(延焼防止)及び衛生上(通風・採光・日照等)への影響を軽減するため、以下の特例適用要件及び許可基準を定める。

表 11 容積率制限における特例適用要件と許可基準

特例適用要件	許可基準
①屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置するもの、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置するものであること	① -
②屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置する場合、太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと	②日影規制で使用する日影図にて、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、一定の高さにおける一定の日影時間となる範囲が大きくなるならない。
③屋上若しくは陸屋根にソーラーカーポート等を設置する場合、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置する場合、圧迫感が増大しないこと	③緩和上限は基準容積率の 25%以下であること
④地上にソーラーカーポート等を設置する場合、敷地内に空地を有すること	④緩和上限は敷地面積の 10%以下であること

(3) 建築基準法第 53 条（建蔽率制限）に対する許可

地上にソーラーカーポート等を設置する場合を想定し、ガイドラインに沿って、安全上（通行・避難・消火）、防火上（延焼防止）及び衛生上（通風・採光・日照等）への影響を軽減するため、以下の特例適用要件及び許可基準を定める。

建て詰まりによる安全上（通行・避難・消火）及び防火上（延焼防止）への影響を抑えるため、緩和上限を定めるとともに、敷地境界線との間に離隔を有することを定める。また、戸建て住宅などでの利用も想定されることから、小規模敷地で敷地境界線との間に離隔を確保できない場合の措置として、不燃材料等により延焼防止のための措置を取り、加えて避難上有効な通路を確保する。

表 12 建蔽率制限における特例適用要件と許可基準

特例適用要件	許可基準
①地上にソーラーカーポート等を設置するものであること	① -
②敷地内に空地を有すること	②緩和上限は敷地面積の 10% 以下であること
③ソーラーカーポート等と敷地境界線との間に距離を有すること	③用途地域及び敷地面積に応じて、以下に適合すること 〔小規模敷地〕ソーラーカーポート等と敷地境界線との離隔が 5 m 未満の場合は不燃材料等によるもの 〔大規模敷地〕ソーラーカーポート等と敷地境界線との離隔が 5 m 以上であること
④避難上支障ないこと	④小規模敷地の場合、道路等に避難上有効に通じる幅 50cm 以上の通路が確保されていること

また、敷地の用途地域及び面積に応じた区分は以下の通りである。

表 13 建蔽率制限における面積の区分

区分	用途地域等	面積
小規模敷地	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、田園住居地域	1,000 m ² 未満
	その他の用途地域	500 m ² 未満
	用途地域の指定のない区域	2,000 m ² 未満
大規模敷地	小規模敷地以外	

(4) 建築基準法第 55 条（絶対高さ制限）に対する許可

屋上にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置する場合を想定し、ガイドラインに沿って、低層住宅地として保護されるべき日照への支障などの市街地環境への影響を軽減するため、以下の特例適用要件及び許可基準を定める。

表 14 絶対高さ制限における特例適用要件と許可基準

特例適用要件	許可基準
①屋上又は陸屋根にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置するものであること	① -
②太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと	②日影規制で使用する日影図にて、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、一定の高さにおける一定の日影時間となる範囲が大きくなるならない。

(5) 建築基準法第 58 条（高度地区による高さ制限）に対する許可

屋上にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置する場合を想定し、ガイドラインに沿って、日照の観点での支障などの市街地環境への影響を軽減する必要がある。また、高度地区は区市町村が都市計画で定めており、これを指定した際の趣旨に配慮する必要がある。そのため、以下の特例適用要件及び許可基準を定める。

高度地区の指定趣旨に配慮していることの特例適用要件に対する許可基準は、促進計画策定の際に、区市町村と特定行政庁が協議しながら定めることとする。

表 15 高度地区による高さ制限における特例適用要件と許可基準

特例適用要件	許可基準
①屋上又は陸屋根にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置するものであること	① -
②太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと	② 日影規制で使用する日影図にて、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、一定の高さにおける一定の日影時間となる範囲が大きくなるならない。
③高度地区の指定趣旨に配慮していること	③区市町村にて規定

7-3 特例適用要件及び許可基準の解説

7-3-1 ソーラーカーポート等を設置する場合の共通の考え方

ソーラーカーポート等を設置する場合、その架台下の用途や状況により、建築物として床面積に算入され、建蔽率や容積率に影響が出る可能性がある。

また、高さや床面積等を不算入とする規定等もあり、ソーラーカーポート等を設置する場合は、その状況を把握した上で、本制度の特例許可の活用を検討する必要がある。

(1) 架台下の考え方

①架台下を「屋内的に利用しない」ことの考え方

建築物の屋上に架台を設けて太陽光パネルを設置する場合、「建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて（令和5年3月13日付国住指第473号）」の技術的助言により、架台下の空間に人が立ち入らず、屋内的用途（居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納）に供しない場合は、通常屋外に設置されるキュービクルや室外機等の建築設備を設置しても、床面積・階数に不算入となるとされている。

このような太陽光パネルの設置においては、建蔽率及び容積率に係る特例許可は不要となり、高さ制限についてのみ特例許可が必要となることから、その場合を想定して、ソーラーカーポート等を設置する場合の特例適用要件に、このことを位置付けている。

なお、本技術的助言は太陽電池発電設備に限った取扱いであるため、同様に太陽熱利用設備を設置した架台下に建築設備を設置する場合は、床面積が発生することも考えられる。その場合は、必要に応じて本特例許可にて容積率の許可を検討することとなる。

○建築物の屋上に太陽電池発電設備を設置する際の建築基準法の取扱いについて

1 (略)

2 建築物の屋上に架台を取り付け、その上に設置する太陽電池発電設備のうち、建築物のメンテナンス等を除いて架台下の空間に人が立ち入らないものであって、かつ、架台下の空間を居住、執務、作業、集会、娯楽、物品の保管又は格納その他の屋内的用途に供しないものについては、法第2条第5号に規定する主要構造部に該当しない。また、当該架台下の空間は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に規定する床面積及び同項第8号に規定する階数に算入されない。

なお、太陽電池発電設備の架台下の空間に通常屋外に設置されるキュービクルや室外機等の建築設備が設置されることのみをもって、当該空間を屋内的用途に供するものと判断するものではないことに留意されたい。

(以下、略)

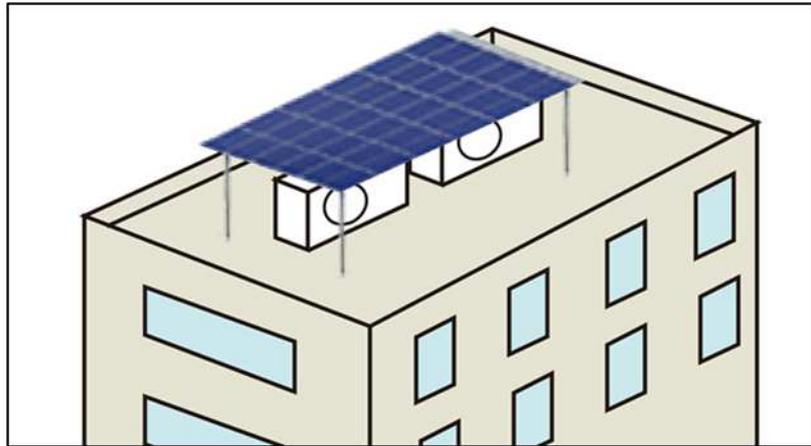


図 25 架台下に建築設備等を設置する場合のイメージ

②架台下の用途を「通常であれば屋外的用途」とする場合の考え方

ガイドラインでは、太陽光パネルの架台下を屋上庭園として利用する場合について、容積率の特例許可を行う場合のモデルケースが示されている。ここでは、架台下の用途が「自動車車庫」と「通常であれば屋外的用途」とされ、これを受けて本指針でも同様の内容を位置付けている。

この「通常であれば屋外的用途」とは、①の技術的助言にある「屋内的用途に供しない」とは異なり、人が立入り、床面積が発生する半屋外的な空間（長い庇の下にベンチを設置した休憩所、テーブル・イスを置いた飲食スペース等）を広く想定したものである。

ただし、市街地環境への影響を軽減するため、交通負荷が増大しないものとし、固定的なイベントスペース、物販店舗及び飲食店（その飲食店の一部として設けられる専用の飲食スペースを含む。）などは対象外とする。

この場合、建蔽率、容積率及び高さは特例許可の対象となるが、階数は緩和されずに算入されるため、建築物の耐火性能など他の規定への対応に注意が必要である。

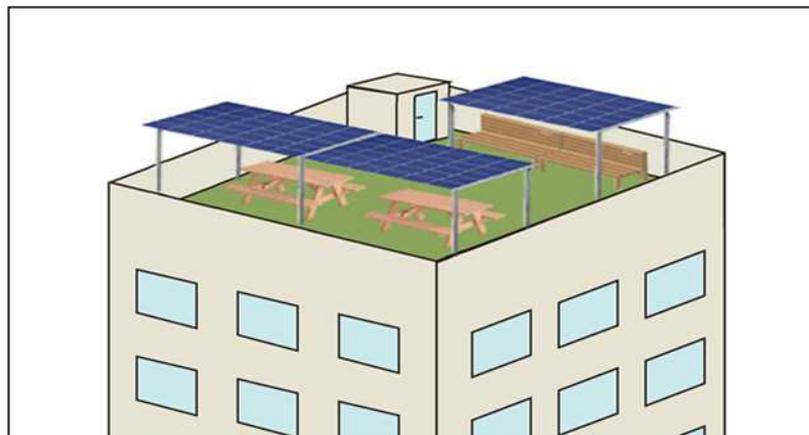


図 26 架台下を通常であれば屋外的用途とする場合のイメージ

③架台下が公共用歩廊となる場合の考え方

雨よけ等で設置する歩行者用通路は、十分に外気に開放され屋内的用途に供しない場合、「床面積の算定方法について（昭和 61 年 4 月 30 日建設省住指発第 115 号）」における公共用歩廊として、再エネ利用設備の設置に関わらず床面積に不算入となる。

ここで言われている十分に外気に開放された状態とは、道路又は空地と一体の空間となり、常時人の通行が可能な状態にあることなどが考えられ、この場合は容積率に係る特例許可は不要となる。

また、この規定は建築面積の算定には関わらないため、地上に設置される公共用歩廊で幅 2 m を超える場合は、建蔽率の許可が必要となることが考えられる。さらに、屋上へ設置される場合は、②と同様に階数についても算入されるため、他の規定への対応に注意が必要である。

○床面積の算定方法について

1 建築物の床面積の算定

（中略）

例えば、次の各号に掲げる建築物の部分の床面積の算定は、それぞれ当該各号に定めるところによるものとする。

(1) ピロティ

十分に外気に開放され、かつ、屋内的用途に供しない部分は、床面積に算入しない。

(2) （略）

(3) 公共用歩廊、傘型又は壁を有しない門型の建築物

ピロティに準じる。

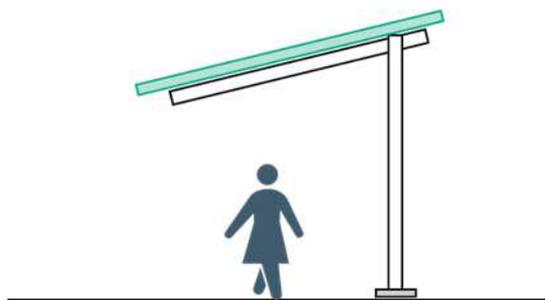


図 27 架台下を公共用歩廊とする場合のイメージ

(2) 高い開放性の考え方

建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第二号の規定に基づき、国土交通大臣が高い開放性を有すると認めて指定する構造は、「高い開放性を有すると認めて指定する構造」（平成 5 年 6 月 24 日付建設省告示第 1437 号）により、次に掲げるものとされている。

- ① 外壁を有しない部分が連続して4 m以上であること
- ② 柱の間隔が2 m以上であること
- ③ 天井の高さが2.1m以上であること
- ④ 地階を除く階数が1であること

なお、シャッター付きの壁で囲まれたガレージ等の閉鎖的なものは、市街地環境への影響が大きくなる可能性が高いことから、本指針ではこれを認めていない。



図 28 高い開放性を有するソーラーカーポートの例

7-3-2 絶対高さ制限に係る特例許可の考え方

(1) 建築基準法上の建築物の高さの取り扱い

「太陽光発電設備等にかかる建築基準法の取扱いについて（平成 23 年 3 月 25 日国住指第 4936 号）」の技術的助言より、太陽光発電設備等における建築物の高さの考え方が示されている。

太陽光発電設備等を建築物の屋上に設置する場合は、当該設備を建築物の高さに含めても、建築基準法の規定に適合している場合に限り、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号ロに規定する「階段室、昇降機など、装飾等、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分（以下「屋上部分」という。）」以外の部分として扱われ、建築物の高さに算入される。

なお、太陽光発電設備等のうち、屋上部分の水平投影面積の合計が 8 分の 1 以内の場合、当該設備を屋上部分として高さを算定しても建築基準法関係規定に適合するものは、太陽光発電設備等を「部分的かつ小規模な建築設備」に該当するものとして、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号ハに規定する「屋上突出物」として取り扱う。

(2) 日影が増大しないことの考え方

本特例適用要件は、高度地区による高さ制限や容積率についても定められている。特例許可の要件として定められたもののため、日影規制の対象ではない建築物であっても、当該要件を確認することが原則となる。なお、再エネ利用設備の設置方法によって

は、日影の確認が不要な場合も想定され、その場合は特例適用要件に位置付けないことも考えられる。

日影が増大しないことの確認は、以下の観点で行う。再エネ利用設備の影が、建築物の屋根面に収まるような場合が想定される。

- ①既存建築物では再エネ利用設備の設置前後の日影を、新築では再エネ利用設備を設置しない場合と設置する場合の日影を、それぞれ比較して確認する。
- ②日影規制の対象となる建築物の場合は、日影規制で使用する日影図において、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、敷地境界線からの距離に応じた範囲で、所定の測定面、規制時間において、太陽光パネルの設置により日影が増大しないことを確認する。
- ③日影規制の対象ではない建築物の場合は、日影規制の対象となる場合と同様の考え方で、測定面、規制時間を設定し、その上で日影が増大しないことを確認する。
- ④当該建築物の建築敷地内での日影の増大は問わない。

7-3-3 高度地区による高さ制限に係る特例許可の考え方

(1) 高度地区の指定趣旨に配慮することの考え方

ガイドラインでは、区市町村が都市計画で定める高度地区の指定趣旨を踏まえた配慮事項を検討し、それに合わせて特例適用要件及び許可基準を規定するよう記載されている。

区部で延べ床面積1万㎡を超える建築物又は建築主事を置く特定行政庁である11市以外の市町村は、東京都が特定行政庁となるが、区市町村が定める高度地区について、東京都が独自の判断で許可することは、高度地区の適切な運用の観点から懸念が生じる可能性がある。

そのため本指針では、高度地区の考え方を逸脱しないよう、特例適用要件としてその指定趣旨を踏まえることを定め、許可基準は促進計画を定める際に、区市町村と特定行政庁が協議しながら定めることとしている。

なお、高度地区の指定趣旨が、ガイドラインのモデルケース同様に景観、眺望に配慮したものの場合は、後述する風致地区等における場合の考え方を参考にすることも考えられる。

(2) 特例許可の対象とする高度地区の考え方

高さを制限する高度地区には、最高限高度地区と斜線型高度地区があるが、北側への影響に配慮する目的の斜線型高度地区は特例許可を行いやすく、太陽光パネルの設置に当たっても高さ制限を支障せずに設置できる場合が多いと考えられるため、本指針では特例許可の対象とはしない。

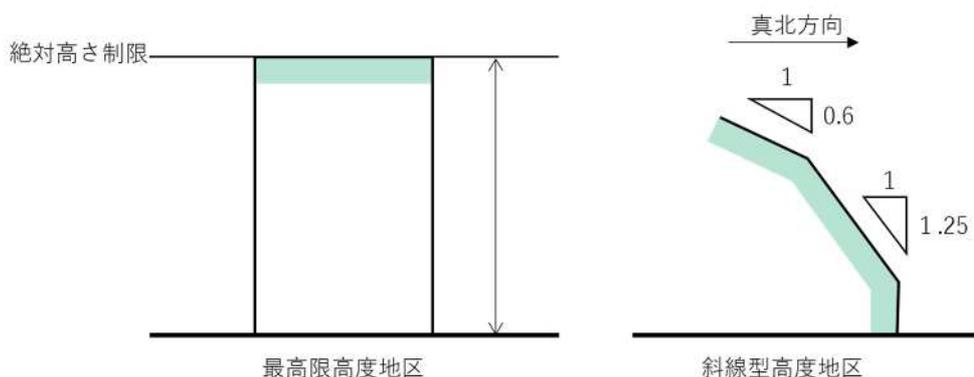


図 29 勾配屋根への再エネ利用設備の設置

7-3-4 建蔽率制限に係る特例許可の考え方

(1) 面積要件（小規模敷地・大規模敷地）の考え方

ガイドラインでは、建蔽率制限に係る特例許可のモデルケースについて、準工業地域等における建蔽率に係る特例適用要件の1つを「敷地内に一定の空地を有すること」とし、対応する許可基準の1つに「敷地規模が2,000 m²以上であること」を位置付けている。

この許可基準は、建築基準法第59条の2に定められている敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例の考え方を準用している。

○建築基準法

(敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例)

第59条の2 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が(略)許可したものの容積率又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、(略)限度を超えるものとすることができる。

この政令で定める敷地面積の規模は、建築基準法施行令第136条第3項に規定されており、準工業地域で適用される2,000 m²が根拠となる。

○建築基準法施行令

(敷地内の空地及び敷地面積の規模)

第 136 条

1・2 (略)

3 法第 59 条の 2 第 1 項の規定により政令で定める規模は、次の表の (い) 欄に掲げる区分に応じて、同表 (ろ) 欄に掲げる数値とする。ただし、特定行政庁は、(略) 規則で、同表 (は) 欄に掲げる数値の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

	(い)	(ろ)	(は)
	地域又は区域	敷地面積の規模	規則で定めることができる敷地面積の規模
(一)	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域	3,000 m ²	1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満
(二)	(略)、 準工業地域 、(略)	2,000 m²	500 m ² 以上 2,000 m ² 未満
(三)	近隣商業地域又は商業地域	1,000 m ²	500 m ² 以上 1,000 m ² 未満
(四)	用途地域の指定のない地域	2,000 m ²	1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満

東京都では、この建築基準法施行令第 136 条第 3 項で定める規模を、東京都建築基準法施行細則（昭和 25 年東京都規則第 194 号）第 22 条の 2 で別途規定しており、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域においては 1,000 m²、その他の用途地域においては 500 m²としている。

また、用途地域の指定のない地域は、東京都では定めていないため、建築基準法施行令で定められている 2,000 m²を用いる。

このことから、本指針では、用途地域に応じて、この面積未満の敷地を小規模敷地とし、それ以外を大規模敷地として、それぞれについて許可基準を整理している。

○東京都建築基準法施行細則

(敷地面積の規模)

第 22 条の 2

1 (略)

2 令第 136 条第 3 項ただし書の規定により知事が定める規模は、次の表の上〔左〕欄に掲げる区分に応じて、同表の下〔右〕欄に掲げる数値とする。

地域		敷地面積の規模
(一)	第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 田園住居地域	1,000 m ²
(二)	(一) に掲げる地域以外の用途地域	500 m ²

(2) 地上にソーラーカーポート等を設置する場合の緩和上限の考え方

ガイドラインに示された許可基準では、建蔽率の緩和上限を 10% とし、本指針でも同じ数値を用いている。

これは、建築基準法第 53 条第 3 項に規定されている街区の角にある敷地の建築物など、一般的に市街地で行われる緩和上限を準用したものである。

○建築基準法

(建蔽率)

第 53 条 1・2 (略)

3 (略) 第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあっては第 1 項各号に定める数値に 10 分の 1 を加えたものをもって当該各号に定める数値 (略) とする。

一 (略)

二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物

(3) 敷地境界線との間の距離の考え方

①大規模敷地における考え方

ガイドラインでは、準工業地域における大規模な商業施設等 (敷地面積 2,000 m²以上) における許可基準として、ソーラーカーポートを敷地境界線から 5 m 以上離隔することを規定し、本指針でも大規模敷地の許可基準として準用している。

これは、建築基準法施行令第 2 条で規定される倉庫等の大規模な庇に係る建蔽率不

算入の要件を準用したものである。

○建築基準法施行令

(面積、高さ等の算定方法)

第2条

1 (略)

一 (略)

二 建築面積 建築物(略)の外壁又はこれに代わる柱の中心線(略)(建築物の建蔽率の算定の基礎となる建築面積を算定する場合に限り、工場又は倉庫の用途に供する建築物(略)に設ける(略)国土交通大臣が定める軒等(略)のうち当該中心線から水平距離5メートル以上突き出たものにあつては、その端から水平距離5メートル以内で(略)国土交通大臣が定める距離後退した線)で囲まれた部分の水平投影面積による。(略)

(以下、略)

また、この国土交通大臣が定める距離は、国土交通省告示で5mと規定されている。

○安全上、防火上及び衛生上支障がない軒等を定める等の件(令和5年国土交通省告示第143号)

第一 (略)

第二 令第2条第1項第二号に規定する軒等の端からの後退距離は、水平距離5メートルとする。

(以下、略)

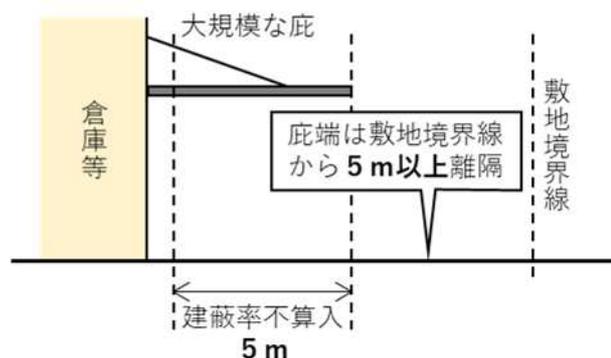


図30 倉庫等の大規模な庇として建築面積に不算入となる場合

②小規模敷地の考え方

①の規定は、本制度の特例許可の活用が見込まれる戸建て住宅等の小規模な敷地では、現実的ではない。このため、小規模敷地における基準を別途検討する必要がある。

建蔽率の特例許可における許可の観点、安全上（通行・避難・消火）支障がないこと、防火上（延焼防止）支障がないこと及び衛生上（通風・採光・日照等）支障がないこととされている。

衛生上支障がないことへの影響は、ソーラーカーポート等が高い開放性を有する構造の建築物であることで一定の軽減が図られると考えると、小規模敷地で敷地境界線との距離が5 m以上確保できない場合に影響が懸念される許可の観点は、安全上支障がないこと及び防火上支障がないことである。

安全上には、通常の通行に加え、有効に避難できることや消火活動が行えることが含まれており、敷地境界線との距離が短くなると、このことに支障が生じる懸念がある。

この避難に有効な通路の幅員については、東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）において50cm以上であることが示されている。これを準用し、小規模敷地においては特例適用要件として「避難上支障ないこと」を追加し、これに対応する許可基準として「小規模敷地の場合、道路等に避難上有効に通じる幅50cm以上の通路が確保されていること」を定める。

また、防火上は延焼防止の観点で定められており、敷地境界線との距離が短くなると、このことに支障が生じる懸念がある。そのため、許可基準として「ソーラーカーポート等と敷地境界線との離隔が5 m未満の場合、不燃材料等によること」を定める。

なお、小規模敷地であっても、敷地境界線との間に5 m以上の離隔を確保できる場合は、大規模敷地と同様に判断する。

○東京都建築安全条例

第5条

1 (略)

2 長屋の各戸の居住の用に供する居室のうち1以上は、次に定めるところによらなければならない。

一 道路又は道路に避難上有効に通ずる幅員50cm以上の通路に面する窓その他の避難上有効な開口部（略）を設けること。

(以下、略)

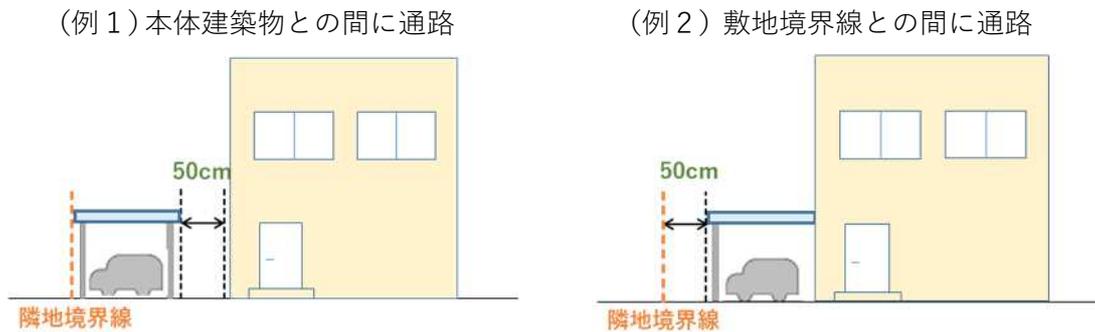


図 31 小規模敷地にソーラーカーポート等を設置する場合のイメージ

7-3-5 容積率制限に係る特例許可の考え方

ガイドラインのモデルケースでは、容積率制限に係る許可条件として、日影が増大しないことは定められているが、緩和上限が定められていない。

しかしながら、日影が増大しない範囲とはいえ、上限なく設置された場合、市街地環境への影響が大きくなることが懸念されることから、本指針では上限を設定している。

(1) 地上にソーラーカーポート等を設置する場合の緩和上限の考え方

地上にソーラーカーポート等を設置する場合は、建蔽率と同様の考え方となるため、建蔽率の緩和上限を準用して10%としている。

なお、自動車車庫の容積率は、延べ床面積の5分の1まで算定の基礎となる床面積に不算入とすることができる。

そのため、図32のように、建築物の前にソーラーカーポートを設置する場合、ソーラーカーポートの面積から建築物及びソーラーカーポートを合わせた延べ床面積の5分の1を引いた残りの部分について、容積率制限を超える部分が特例許可の対象となる。

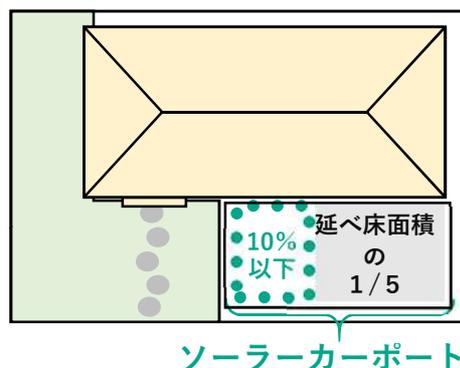


図 32 ソーラーカーポートにおける容積率不算入の考え方

○建築基準法施行令

(面積、高さ等の算定方法)

第2条

1 (略)

四 延べ面積 (略) ただし、法第52条第1項に規定する延べ面積(略)には、次に掲げる建築物の部分の床面積を算入しない。

イ 自動車車庫(略)の用途に供する部分(略)

2 (略)

3 第1項第四号ただし書の規定は、次の各号に掲げる(略)割合を乗じて得た面積を限度として適用するものとする。

一 自動車車庫等部分 5分の1 (以下、略)

(2) 屋上にソーラーカーポート等を設置する場合等の緩和上限の考え方

屋上にソーラーカーポート等を設置する場合に加えて、太陽熱利用設備の蓄熱槽等の設備を建築物内に設置する場合が想定されたため、これに係る緩和上限は以下のように整理する。

建築基準法では、特定行政庁の許可により、建築物の機械室等について、容積率の限度を超えることができると規定されている。

これについて、東京都では、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準を定め、その中で緩和される容積率の限度を基準容積率の0.25倍と定めており、これを準用する。

○建築基準法

(容積率)

第52条

1～13 (略)

14 次の各号のいずれかに該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの容積率は、(略)その許可の範囲内において、(略) 限度を超えるものとすることができる。

一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物

(以下、略)

○建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱い基準

I (略)

II 取扱基準

1 (略)

2 容積率の許可の対象となる建築物

法第 52 条第 14 項第 1 号の容積率の許可の対象となる建築物又はその部分は次に掲げるものとする。

(1) 機械室、変電施設その他これらに類する施設を有するもの

(2)～(4) (略)

3 容積率の許可の対象となる施設

法第 52 条第 14 項第 1 号の容積率の許可の対象となる施設は次に掲げるものとする。

(1) 2 (1) に掲げる建築物に設けられる次のいずれかに該当する施設その他これらに類するもの。

①～⑰ (略)

⑱ 太陽熱集熱設備、太陽光発電設備（屋上又は屋外に設ける駐車場、駐輪場、建築設備等の上空に設置する太陽光パネル等とそれを支える構造物で囲まれた部分を含む。）

⑲ 蓄熱槽

⑳ 蓄電池

(2)～(4) (略)

3 (略)

4 (略)

5 緩和の限度

(1) (略)

(2) 本基準により緩和される容積率の限度は、(略) 基準容積率の 0.25 倍とする。

(略)

(以下、略)

なお、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱い基準では、特例許可の対象となる施設に、太陽熱集熱設備と太陽光発電設備が含まれている。

東京都が特定行政庁となる建築物や、一部同様の基準を整備している自治体において、その取扱基準に適合する建築物を計画する場合は、本制度の特例許可ではなく、同基準で容積率の許可を受けることも考えられる。

7-4 都内における特例許可の活用イメージ

都内において、本制度の特例許可の活用により太陽光パネルを設置する場合のモデルケースを整理する。なお、本項では7-2表10のソーラーカーポート等を設置する場合における共通の特例適用要件は省略している。

【モデルケース1】

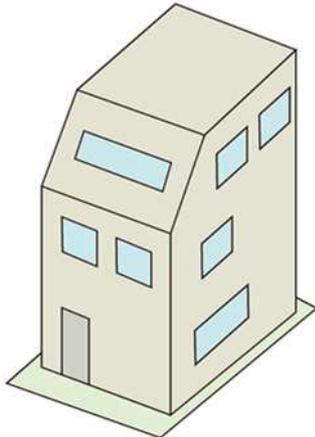
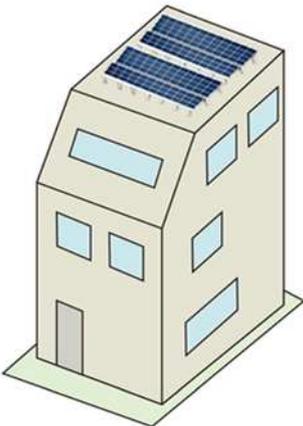
絶対高さ制限（建築基準法第55条）に係る特例許可			
用途	戸建て住宅		
敷地規模	小規模敷地		
想定される地域	第一種低層住居専用地域、戸建て住宅の多い地域		
諸元	敷地面積 70 m ² 、建築面積 40 m ² 、延べ床面積 100 m ²		
再エネ設置位置	屋根に太陽光パネル設置		
特例適用要件		許可基準	
①屋上又は陸屋根にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置するものであること		① -	
②太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと		②日影規制で使用する日影図にて、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、一定の高さにおける一定の日影時間となる範囲が大きくなるならない。	
許可なし		特例許可	
			
高さ制限により太陽光パネルは設置不可		高さ制限を超えて太陽光パネルが設置可能	
再エネの想定設置容量	0 kw	再エネの想定設置容量	4 kw

図 33 戸建て住宅における絶対高さ制限の特例許可

【モデルケース2】

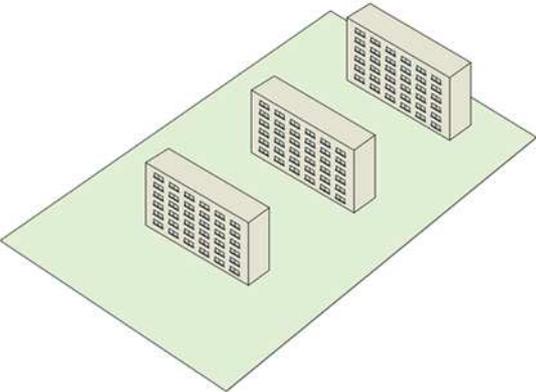
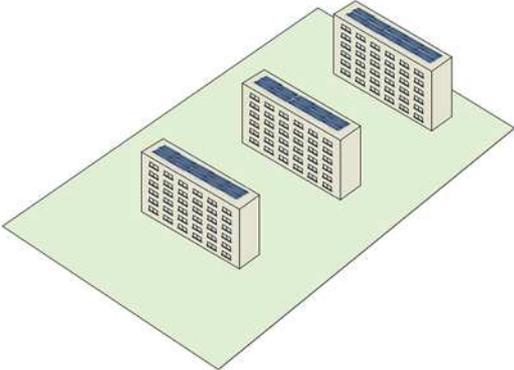
高度地区による高さ制限（建築基準法第58条）に係る特例許可			
用途	共同住宅		
敷地規模	大規模敷地		
想定される地域	高度地区、団地		
諸元	敷地面積 4,000 m ² 、建築面積 1,770 m ² 、延べ床面積 8,850 m ²		
再エネ設置位置	屋根に太陽光パネル設置		
特例適用要件		許可基準	
①屋上又は陸屋根にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置するものであること		① -	
②太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと		②日影規制で使用する日影図にて、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、一定の高さにおける一定の日影時間となる範囲が大きくなるしない。	
③高度地区の指定趣旨に配慮していること		③（区市町村で規定）	
許可なし		特例許可	
			
高さ制限により太陽光パネルは設置不可		高さ制限を超えて太陽光パネルが設置可能	
再エネの想定設置容量	0 kw	再エネの想定設置容量	177kw

図 34 共同住宅における高度地区による高さ制限の特例許可

【モデルケース3】

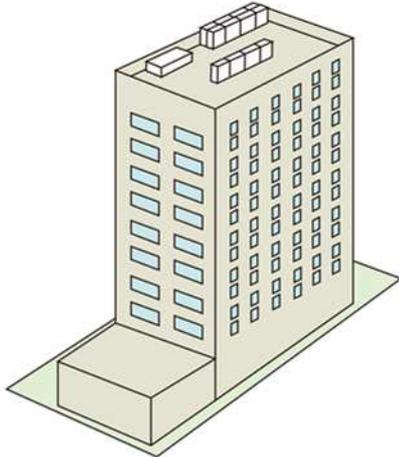
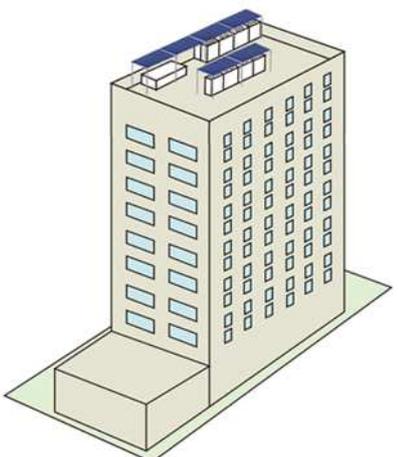
高度地区による高さ制限（建築基準法第58条）に係る特例許可			
用途	業務ビル		
敷地規模	小規模敷地		
想定される地域	高度地区、都心		
諸元	敷地面積 500 m ² 、建築面積 400 m ² 、延べ床面積 1,600 m ²		
再エネ設置位置	ビルの設備機器の上にパネル設置（※） ※架台下の空間に人が立ち入らず、かつ、屋内的用途に供しないため、床面積には含まれない。		
特例適用要件	許可基準		
①屋上又は陸屋根にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置するものであること	① -		
②太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと	②日影規制で使用する日影図にて、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、一定の高さにおける一定の日影時間となる範囲が大きくなるならない。		
③高度地区の指定趣旨に配慮していること	③（区市町村で規定）		
許可なし	特例許可		
			
高さ制限により太陽光パネルは設置不可	高さ制限を超えて太陽光パネルが設置可能		
再エネの想定設置容量	0 kw	再エネの想定設置容量	40kw

図 35 業務ビルにおける高度地区による高さ制限の特例許可

【モデルケース4】

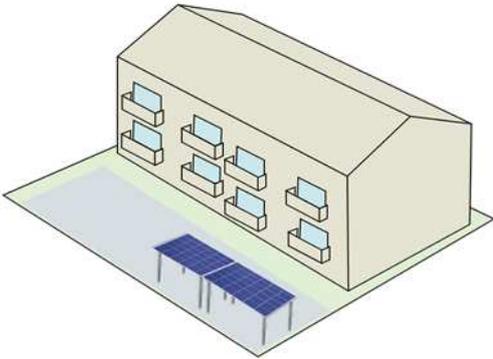
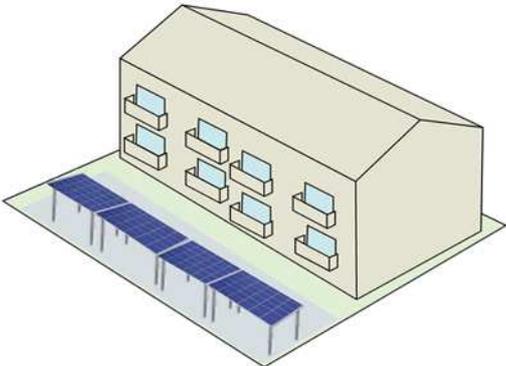
建蔽率制限（建築基準法第53条）に係る特例許可			
用途	共同住宅		
敷地規模	小規模敷地		
想定される地域	郊外		
諸元	敷地面積 490 m ² 、建築面積 240 m ² 、延べ床面積 470 m ²		
再エネ設置位置	敷地内にソーラーカーポート設置		
特例適用要件		許可基準	
①地上にソーラーカーポート等を設置するものであること		① ー	
②敷地内に空地を有すること		②緩和上限は敷地面積の10%以下	
③ソーラーカーポート等と敷地境界線との間に距離を有すること		③敷地境界線から5m未満の場合、不燃材料等とすること	
④避難上支障がないこと		④道路等に避難上有効に通じる幅50cm以上の通路が確保されていること	
許可なし		特例許可	
			
建蔽率の上限により、設置は一部のみ		より多くのソーラーカーポートの設置が可能	
再エネの想定設置容量	9.9kw	再エネの想定設置容量	19.8kw

図36 共同住宅における建蔽率制限の特例許可

【モデルケース5】

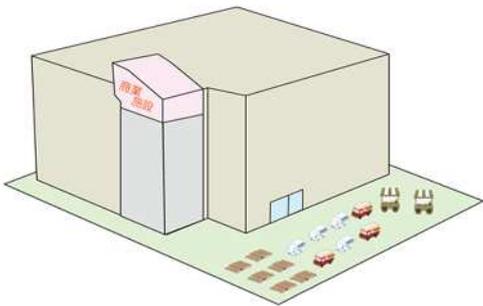
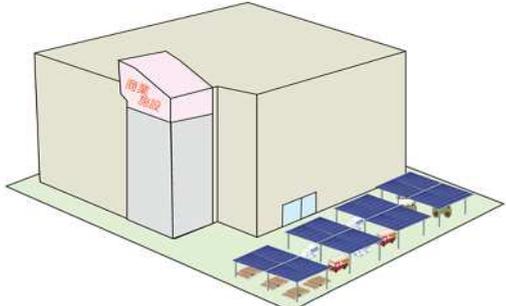
建蔽率制限（建築基準法第53条）に係る特例許可			
用途	商業施設		
敷地規模	大規模敷地		
想定される地域	郊外		
諸元	敷地面積 3,100 m ² 、建築面積 1,500 m ² 、延べ床面積 6,000 m ²		
再エネ設置位置	敷地内の飲食スペースの屋根		
特例適用要件		許可基準	
①地上にソーラーカーポート等を設置するものであること		① ー	
②敷地内に空地を有すること		②緩和上限は敷地面積の10%以下	
③ソーラーカーポート等と敷地境界線との間に距離を有すること		③隣地との離隔5m以上	
④避難上支障がないこと		④ ー	
許可なし		特例許可	
			
建蔽率の上限により、屋根の設置は不可		太陽光パネルを載せることで、飲食スペースに屋根の設置が可能に	
再エネの想定設置容量	0kw	再エネの想定設置容量	118.8kw

図 37 商業施設における建蔽率制限の特例許可

【モデルケース6】

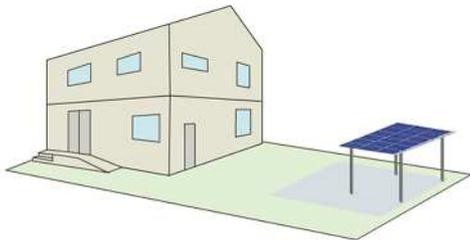
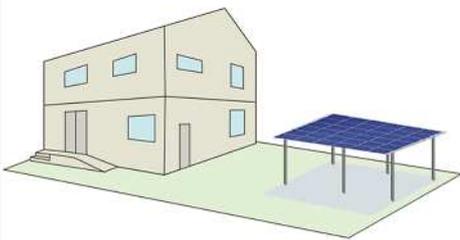
容積率制限（建築基準法第52条）に係る特例許可			
用途	戸建て住宅		
敷地規模	小規模敷地		
想定される地域	郊外		
諸元	敷地面積 270 m ² 、建築面積 120 m ² 、延べ床面積 240 m ²		
再エネ設置位置	敷地内にソーラーカーポート設置		
特例適用要件		許可基準	
①屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置するもの、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置するものであること		① ー	
②屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置する場合、太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと		②日影規制で使用する日影図にて、当該地域又は周辺地域の日影規制の状況に準じて、一定の高さにおける一定の日影時間となる範囲が大きくなるならない。	
③屋上若しくは陸屋根にソーラーカーポート等を設置する場合、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置する場合、圧迫感が増大しないこと		③ ー	
④地上にソーラーカーポート等を設置する場合、敷地内に空地を有すること		④緩和上限は基準容積率の10%以下	
許可なし		特例許可	
			
容積率の上限により、設置は1台のみ		2台分の設置が可能に	
再エネの想定設置容量	2.5kw	再エネの想定設置容量	5kw

図 38 戸建て住宅における容積率制限の特例許可

【モデルケース7】

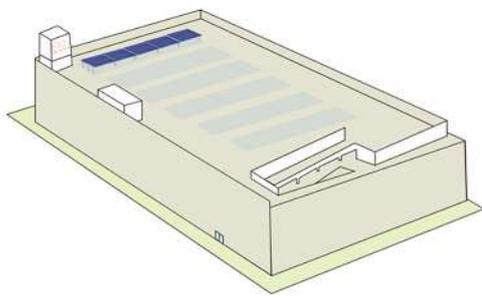
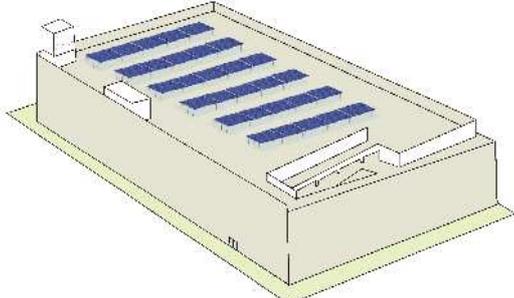
容積率制限（建築基準法第52条）に係る特例許可	
用途	商業施設
敷地規模	大規模敷地
想定される地域	郊外
諸元	敷地面積 15,000 m ² 、建築面積 12,000 m ² 、延べ床面積 59,000 m ²
再エネ設置位置	敷地内にソーラーカーポート設置
特例適用要件	許可基準
①屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置するもの、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置するものであること	①一
②屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置する場合、太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと	②日影が増大しないこと
③屋上若しくは陸屋根にソーラーカーポート等を設置する場合、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置する場合、圧迫感が増大しないこと	③緩和上限は基準容積率の25%以下
④地上にソーラーカーポート等を設置する場合、敷地内に空地を有すること	④一
許可なし	特例許可
	
容積率の上限により、設置は一部のみ	より多くのソーラーカーポートの設置が可能
再エネの想定設置容量	198kw
再エネの想定設置容量	1,343kw

図 39 戸建て住宅における容積率制限の特例許可

7-5 風致地区等の景観に配慮が必要な地域における考え方

風致地区等であっても、その中で太陽光パネルの設置や、建蔽率、容積率及び高さなどの制限が定められていない場合は、特例許可の対象となる。その場合は、7-3-3 高度地区による高さ制限に係る特例許可と同様に、特例適用要件として「風致地区等の場合は、その指定趣旨に配慮していること」を位置付け、具体的な許可基準を促進計画策定時に規定することが考えられる。

また、屋根に太陽光パネルやソーラーカーポート等を設置し、高さ制限に係る特例許可を受ける場合は、周囲をルーバーで囲うなどの修景を行うことが考えられる。その場合、建築物の最高高さはこのルーバーとなることが想定されるが、これは特例許可の対象を再エネ利用設備の設置に必要な最小限度の工事と定める令和5年4月1日施行の改正建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。）第10条の4の9及び第10条の4の15の規定により、特例許可の対象と判断されない可能性がある。

そのため、特例適用要件において、「風致地区等の景観への配慮が必要な地域の場合は、景観に配慮したものであること」と位置付けることで、このルーバーを再エネ利用設備の設置に必要なものであることを明確し、特例許可の対象とすることが考えられる。

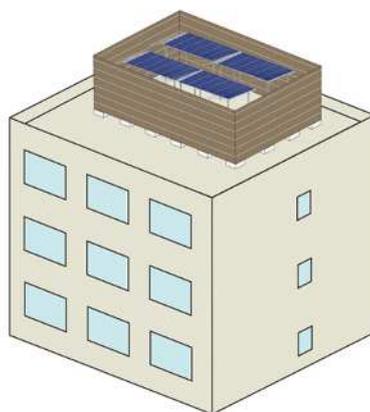


図40 太陽光パネルをルーバーで修景する場合のイメージ

7-6 太陽光発電設備の光害対策の考え方

ガイドラインでは、一般社団法人環境共生住宅推進協議会が作成した「戸建住宅の太陽光発電システム設置に関する Q&A」(編集協力：国土交通省住宅局)を紹介しており、その中で光害についての解説を行うとともに、対策の検討が必要であるとしている。

また、環境局においても、建築物環境報告書制度に係る「【新築・中小規模制度】太陽光パネル設置に関する Q&A」を公表しており、その中でも同様に光害の解説を行い、未然防止に努めることが重要としている。

そのため、設置に当たっては、建築主と建築士等が光害について理解し、特例許可の適用の有無にかかわらず、周囲への反射光に配慮することが必要である。

特に勾配屋根の北面へ設置された太陽光パネルは、反射光の問題を起こしやすく、慎重な検討が必要である。

また、太陽光発電設備の販売店や施工業者に依頼により、反射光の方向などを確認する専門的なシミュレーションを行うことも可能なため、その結果を踏まえながら、太陽光パネルの角度や高さを調整することなども考えられる。

表 16 ガイドラインで紹介されている Q&A における光害に係る記載

戸建住宅の太陽光発電システム設置に関する Q&A (抜粋・要約)	
想定するケース	住宅の屋根
対応策	<ul style="list-style-type: none">・東西面や北面の屋根に設置する場合、反射光の方向に問題となりそうな住宅がないことを確認・隣接する住宅に問題となりそうな大きな窓等がある場合、太陽高度と方位を考慮し、その窓に光が差し込む可能性を検討・検討の結果を踏まえ、施主と対処方法を検討・防眩仕様の太陽光パネルの採用も検討

第8章 東京都における再エネ利用設備に係る促進策

8-1 基本的な考え方

再エネ利用設備の設置促進に当たり、建築物への再エネ利用設備の設置の努力義務が課せられる建築主が、東京都の施策を積極的に活用できるよう区市町村で促進計画に位置付ける（具体的な施策は、「第10章資料編 資料3 東京都における既存の設置促進策及び啓発・普及促進策（令和5年度）」を参照）。

8-2 促進計画における東京都の施策

促進計画に位置付けた施策については、適宜見直しを図り、更新を行っていくことから、促進計画には、東京都 HP へのリンク掲載する区市町村の HP を参照するよう記載する。

なお、東京都の施策については、東京都都市整備局の再エネ利用促進区域制度に係る HP にて紹介するとともに、区市町村の HP 等に東京都 HP へのリンクを掲載することとする。

第9章 促進計画策定の流れ

9-1 促進計画策定の流れと特定行政庁との役割・連携

本制度を活用する区市町村においては、促進計画の作成にあたり、法令上定められた特例適用要件に係る特定行政庁への協議や地域の意見聴取などを行うほか、ガイドライン及び本指針を踏まえながら、必要に応じて調査・検討や普及啓発などを行う必要がある。

まず、区市町村において検討体制を構築し、次に①促進計画案と説明義務の対象建築物の用途・規模を定める条例案を合わせて検討を行う。

これと並行して、②特定行政庁に特例適用要件の協議を進める。この時点で、特定行政庁は許可基準について検討を進めることが望ましく、具体的な許可基準は建築審査会への情報提供を行う前までに整理されている必要がある。

続いて、③促進計画案に係る地域の意見聴取と条例案のパブリックコメントを行う。このとき、条例案のパブリックコメントには、促進計画案を合わせて提示する必要があると考えられることから、その場合は促進計画案に係る地域の意見聴取を先行して進める。

促進計画は確定後に速やかに公表することが改正建築物省エネ法第67条の2第6項に定められており、公表と同時に効力を持つ。また、条例はパブリックコメント後、議会での議決を経て、公布・施行される。

このため、促進計画の公表と同時に説明義務制度を適用する場合は、条例はその前に公布し、促進計画の公表に合わせて施行する必要がある。ガイドラインでは、条例の施行が促進計画の公表より遅くなる場合も想定されており、その場合は条例施行後に説明義務制度が適用されることとなる。



図 41 促進計画策定の流れ

9-2 地域住民等の意見反映

改正建築物省エネ法第 67 条の 2 第 4 項の規定では、促進計画を作成する区市町村は、促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずることを義務付けている。

具体的には、促進区域内の住民から意見を聴取する機会を設定し、得られた意見を促進計画案に反映する必要性を検討する。検討の結果は適宜住民へ情報提供を行う必要がある。

なお、ガイドラインでは、必要に応じて区域外の住民も含めて、意見の聴取と反映を行うことが考えられるとしている。

地域住民等の意見反映方法については、促進区域の範囲によって柔軟に対応することが効果的である。

行政区域全域とする場合は、幅広く意見集約が可能であり、日程等に制約がないパブリックコメントが効果的である。パブリックコメントは、オンラインでの意見提出も可能であり、多くの地域住民が参加しやすく、意見の多様性を確保することができる。

一方、促進区域が特定の区域に限定される場合は、住民説明会やアンケートが効果的である。住民説明会では、直接対話により地域の関心事や要望を把握することができる。

アンケートでは、回答者の区域を限定した上で、多くの地域住民の声を集めることができる。住民説明会は日程や場所の制約があることから、これらの制約がないアンケートを併用することが効果的である。

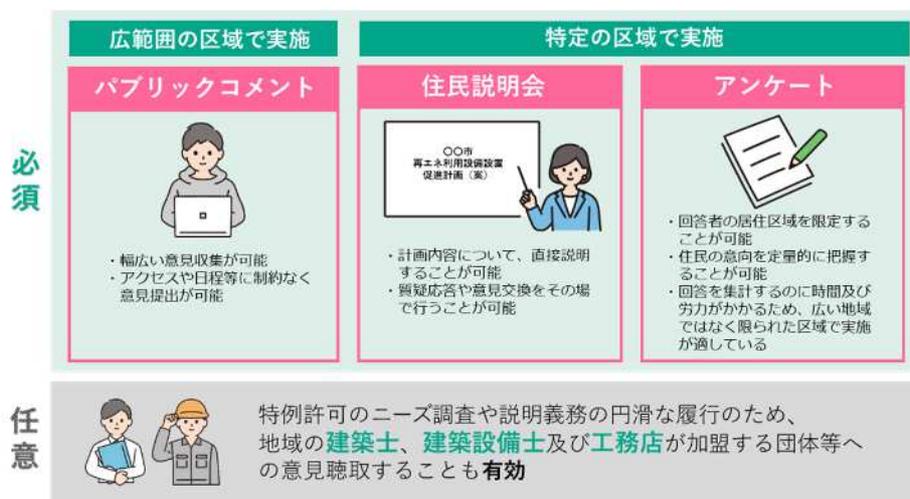


図 42 区域の範囲に合わせた意見収集方法の例

また、ガイドラインでは、促進計画の検討段階での地域の意向把握として意見募集、アンケート及び関連団体へのヒアリング・意見交換等を行うことや、本制度を円滑に運用するために、区市町村の建築士や工務店が加盟する団体等から意見を聴取することなども示されている。

9-3 計画決定・公表方法

促進計画に定める事項を検討し、特定行政庁との協議や地域住民等の意見聴取・反映などの手続を経て、促進計画の決定及び公表を行う。法令に基づく規定はないため、公表の方法としては、区市町村のHPへの掲載・窓口での配布・広報紙への掲載等が考えられる。

9-4 制度施行に向けた準備

9-4-1 建築士への啓発及び普及

建築士には、本制度の概要に加えて、促進区域の位置や説明義務の対象への理解と併せ、説明義務の適切な履行に向け、再エネ利用設備の重要性への理解の促進が必要である。

そのため、建築士の加盟する団体等を通じた周知や建築士向けのリーフレットの作成・配布及び制度説明会等の開催などを行うことが考えられる。

9-4-2 住民への周知

建築士からの説明義務の効果を高めるため、再エネ利用設備導入の意義、メリット、支援等の周知に加え、特例許可制度の適用には、市街地環境への影響軽減に配慮していること等についても、地域住民の理解を得ることが必要である。そのため、促進計画のリーフレットを作成し、配布することなどが考えられる。

9-4-3 情報提供資料・普及啓発ツール

建築士の説明の実施に当たり、建築主への情報提供資料の作成と周知が必要である。そのため、ガイドラインに掲載されている説明義務制度に用いるリーフレットのひな形を基に、説明義務用の再エネ利用設備に係るリーフレットを作成することなどが考えられる。

また、これと併せて、促進計画に位置付けられる設置促進策及び啓発・普及促進策の周知を行うこと等も考えられる。

9-4-4 相談対応

促進計画公表後の、地域住民、建築士及び事業者等からの相談・問合せに対して、区市町村内で体制を構築しておく必要がある。

資料編

資料 1 促進計画（ひな形）

改正建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第 67 条の 2 に基づく

〔自治体名〕 建築物再生可能エネルギー利用促進計画

（〔自治体名〕 建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画）

（ひな形）

令和 年 月

〔自治体名〕

《目次》

第1章 促進計画策定に関する基本的事項	85
1-1 促進計画策定の背景と目的	85
1-1-1 脱炭素社会の必要性	85
1-1-2 国際的な動向	85
1-1-3 脱炭素社会の実現に向けた我が国の動向	86
1-1-4 脱炭素社会の実現に向けた東京都の動向	87
1-1-5 〔自治体名〕建築物再生可能エネルギー利用促進計画の策定	88
1-2 促進計画の策定により促進区域内で適用される措置	89
第2章 促進計画に定める事項	92
2-1 促進区域の指定等	92
2-1-1 促進区域の基本的な考え方	92
2-1-2 促進区域で設置が期待できる再エネ利用設備	92
2-1-3 〔自治体名〕における促進区域の範囲	95
2-2 再エネ利用設備の種類	96
2-2-1 改正建築物省エネ法規則における再エネ利用設備の定義	96
2-2-2 再エネ利用設備設定の基本的な考え方	96
2-2-3 〔自治体名〕促進区域内において設置を促進する再エネ利用設備の種類	97
2-3 建築士から建築主への説明義務制度	98
2-3-1 説明義務制度の概要	98
2-3-2 説明義務制度の基本的な考え方	98
2-4 促進区域内において再エネ利用設備を設置する建築物について建築基準法の特例許可の適用を受けるための要件に関する事項	100
2-4-1 特例許可制度の概要	100
2-4-2 特例許可制度の基本的な考え方	100
2-4-3 〔自治体名〕促進区域内において再エネ利用設備を設置する建築物について特例許可の適用を受けるための要件	101
2-5 建築物への再エネ利用設備の設置促進に関する事項	106
2-5-1 再エネ利用設備の設置促進に関する基本的な考え方	106
2-5-2 〔自治体名〕における設置促進策	106
2-5-3 東京都と連携した設置促進策	106
2-6 建築物への再エネ利用設備の設置に関する啓発及び知識の普及に関する事項	107

2-6-1	啓発及び知識の普及に関する基本的な考え方	107
2-6-2	再エネ利用設備の啓発・普及促進策	107
2-6-3	東京都と連携した啓発・普及促進策	107

令和4年6月に公布された「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）」による改正後の「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成27年法律第53号。以下「改正建築物省エネ法」という。）」第67条の2の規定に基づき、「〔自治体名〕建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画」（以下、「促進計画」）を定める。

第1章 促進計画策定に関する基本的事項

1-1 促進計画策定の背景と目的

1-1-1 脱炭素社会の必要性

(1) 気候変動の深刻化

2021年8月の世界気象機関(WMO)の報告によると、直近50年間で気候変動による災害の数は5倍に増加している。世界各国では、熱波、山火事、洪水、台風及び豪雨などの記録的な自然災害が毎年のように発生しており、気候変動の影響は人々の生活にも及んでいるとされている。

日本では過去100年間の平均気温が1.2°C上昇し、今世紀末には更に最大で3.4°C～5.4°C上昇すると予測されている。気候変動による影響はすでに生じており、今後ますます広範囲に渡って影響が及ぶことが懸念されている。

これに対応するため、現在、世界中で気候変動対策が行われているが、世界共通の目標である2050年までに脱炭素化を実現するためには、取組の更なる加速化が必要である。

(2) エネルギー危機

我が国はエネルギーの大半を海外からの化石燃料に依存しており、エネルギー安全保障上極めて脆弱であることが、今般の国際情勢から改めて明らかになった。将来の国際情勢を考慮すると、エネルギー危機の影響は長期化する可能性が懸念されている。

加えて、地震等の自然災害による大規模な発電所の一時的な停止等が、電力供給に影響を及ぼす事態が発生している。このような状況下で市民の生命と財産を守り抜くことが都市の責務であり、強固なレジリエンスを備えることが非常に重要である。

この問題に対処するためには、省エネルギーの徹底と再生可能エネルギーの導入の拡大により、化石燃料への依存から脱却する必要がある。

また、脱炭素化とエネルギー安全保障の確保を一体的に実現するために、抜本的な施策の強化と徹底が求められている。

1-1-2 国際的な動向

2015年12月の国際気候変動枠組条約第21回締約国会議(COP21)で「パリ協定」が採択され、日本も2016年11月にパリ協定を批准した。パリ協定は2020年以降の地球温暖化対策の国際的な枠組みであり、先進国や開発途上国の区別なく全ての国が、温室効果ガスの削減に向けて自国の決定する目標を提出し、目標達成に向けた取組を実施すること等を規定した公平かつ実効的な枠組みである。

産業革命後の地球の平均気温上昇を2°Cより十分下方に抑えるとともに、1.5°Cに抑える努力を追求すること等を目的としており、この目的を達成するため、今世紀後半に「人為的な温室効果ガスの排出と吸収のバランスを達成すること(=カーボンニュートラル)」

を目指している。

また、2023年12月に開催されたCOP28のグローバル・ストックテイク決定文書には、再エネ発電容量を世界全体で3倍、エネルギー効率改善率を世界平均で2倍に向けた取り組みやエネルギーシステムにおける化石燃料からの移行などが盛り込まれた。

1-1-3 脱炭素社会の実現に向けた我が国の動向

(1) 脱炭素社会の実現に向けた道筋

我が国では、2020年10月の臨時国会にて、菅義偉内閣総理大臣（当時）が「2050年カーボンニュートラル宣言」を行い、2050年までに温室効果ガスの排出量を全体としてゼロとする、脱炭素社会の実現を目指すことが宣言された。

また、2021年4月には、2030年度に温室効果ガス46%削減（2013年度比）の目標値を設定し、さらに、50%の高みに向けて挑戦を続けていくことを表明した。

その後、2021年10月22日には、「第6次エネルギー基本計画」及び「地球温暖化対策計画」が閣議決定され、2050年カーボンニュートラルや2030年度の温室効果ガス削減目標の実現に向けたエネルギー政策の道筋が示された。

この目標の実現に向けては、国内のエネルギー消費量の約3割、エネルギー起源CO₂排出量の約3分の1を占める建築物分野においても、省エネルギーの徹底を図ることが必要であり、2030年度の建築物のエネルギー消費量を2013年度と比較して原油換算で約889万kl削減する必要があるとされている。

そのため「2050年に住宅・建築物のストック平均でZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、（後略）」との具体的な目標を掲げ、これらを達成するために、建築物の省エネ性能の更なる向上を図ることを求めている。

(2) 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅・建築物の省エネ対策の徹底、太陽光発電設備等の再生可能エネルギー利用設備（以下「再エネ利用設備」という。）の導入、吸収源対策としての木材利用拡大等を通じて、脱炭素社会の実現に寄与することが重要である。

このような背景のもと、令和4年6月に公布された「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）」による改正建築物省エネ法において、「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度（以下「本制度」という。）」が新たに定められた。

再エネ利用設備の効率性は、その建築物が立地する地域の気候条件や周辺の地形・土地利用等の条件に大きく影響を受けることから、本制度は地域の実情を踏まえた再エ

ネ利用設備の導入を促進することを目的としている。

促進計画を定めることで、促進計画で定める「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。）」内において、再エネ利用設備の設置促進につながる措置を講じることが可能となる。

なお、改正建築物省エネ法上、促進計画の策定は市町村が行うこととされ、特別区もこれに含まれる。

また、本制度による促進計画策定等に当たっては、その手順等を解説する「建築物省エネ法に基づく「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」促進計画の作成ガイドライン（第1版）」（令和5年9月国土交通省。以下「ガイドライン」という。）が公表されている。

1-1-4 脱炭素社会の実現に向けた東京都の動向

(1) 東京都における建築物の脱炭素化の必要性

気候変動の深刻化とエネルギー危機の長期化等により、都民の生活や事業活動に大きな影響が出る可能性があり、脱炭素化とエネルギー安全保障の確保の一体的実現が必要である。

そのため、エネルギーの大消費地である東京都の責務として、経済、健康及びレジリエンスの確保に向け、脱炭素社会の基盤を早急に確立することが急務であり、建築物の省エネ化と再エネ利用促進により、持続可能なエネルギー供給を実現することが重要であるとしている。

特に、都内には多くの建築物があり、屋根があることから、これを最大限活用して再エネ利用設備の導入を促進することが期待できる。

これらの取組により、気候変動対策を加速度的に推進することで、よりレジリエントで豊かな住みよい都市東京の実現を目指している。

(2) 東京都における建築物の脱炭素化の取組

東京都は、令和3年3月に公表した「未来の東京」戦略及び「ゼロエミッション東京戦略 2020 Update & Report」において、2050年のゼロエミッション東京の実現や2030年のカーボンハーフ達成を目標に掲げている。この目標の実現には、あらゆる分野において脱炭素行動を加速させることが必要であり、特に都内CO₂排出量の約7割を占める建築物のエネルギー消費性能の向上のための対策が重要であるとしている。

また、令和4年9月に策定した「環境基本計画」では、2050年のあるべき姿の実現に向けて、2030年までの行動が極めて重要との認識の下、具体的な目標と施策のあり方を示している。

その上で、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「環境確保条例」という。）により、環境に配慮した質の高い建築物が評

働される市場の形成を図ること等を目的とした「建築物環境計画書制度」等の複数の取組を通じて、建築物の脱炭素化に取り組んでいる。

令和4年12月に改正された環境確保条例では、延べ床面積2,000㎡未満の中小規模新築建築物を対象とする「建築物環境報告書制度」を創設し、中小規模新築建築物を年間で一定規模以上供給する事業者に対して、再エネ利用設備の設置等が義務化される（令和7年4月施行）。



図1 建築物環境報告書制度の新設等、建築物等に関する制度強化の概要

併せて、改正建築物省エネ法で本制度が創設されたことから、都内での本制度の活用による再エネ利用設備の設置の一層の促進を目的に、区市町村と共に「東京都建築物再生可能エネルギー利用促進計画策定指針」を作成し、公表した。区市町村は、これを基に地域の実情に合わせて促進計画を検討することで、早期の計画策定が可能となる。

1-1-5 〔自治体名〕建築物再生可能エネルギー利用促進計画の策定

1-2 促進計画の策定により促進区域内で適用される措置

促進計画に、促進区域の位置及び区域、設置を促進する再エネ利用設備の種類並びに再エネ利用設備を設ける場合の特例適用要件に関する事項等を定めることで、当該区域において、建築士による説明義務制度や形態規制の合理化のための特例許可等の様々な措置が適用される。

表1 改正建築物省エネ法と促進区域内で適用される措置

改正建築物省エネ法の条番号	促進区域内で適用される措置
第 67 条の 3	自治体の努力義務（建築主への支援）
第 67 条の 4	建築主の努力義務（再エネ利用設備の設置）
第 67 条の 5	再エネ利用設備に係る建築士による説明義務
第 67 条の 6	建築基準法の特例許可

本制度では、建築物への再エネ利用設備の設置に関して、自治体の努力義務（改正建築物省エネ法第 67 条の 3）、建築主に対する努力義務（同法第 67 条の 4）及び建築士による説明義務（同法第 67 条の 5）が併せて規定される。

（1）自治体の努力義務（建築主等への支援）

改正建築物省エネ法第 67 条の 3 の規定では、計画作成区市町村は、建築主や建築士がこれらの義務を適切に履行することができるよう、促進区域内の建築物の建築主等に対して、情報提供、助言その他の必要な支援を行うよう努めなければならないとされている。

（2）建築主の努力義務（再エネ利用設備の設置）

改正建築物省エネ法第 67 条の 4 の規定では、促進区域内において建築物の建築又は修繕等（建築物の修繕若しくは模様替、建築物への空気調和設備等の設置又は建築物に設けた空気調和設備等の改修をいう。）を行おうとする建築主は、再エネ利用設備を設置するよう努めなければならないとされている。

（3）建築士から建築主への説明義務

改正建築物省エネ法第 67 条の 5 の規定では、建築士は、促進区域内において区市町村が条例で定める用途・規模の建築物について設計の委託を受けた場合には、建築物へ設置することができる再エネ利用設備について、本制度施行後の建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行規則（平成 28 年国土交通省令第 5 号。以下「改正建築物省エネ法規則」という。）で定める事項を、建築主に対して説明しなければならない

ないとされている。

(4) 特例許可制度

本制度における特例許可制度では、再エネ利用設備の設置により、容積率制限、建蔽率制限又は高さ制限を超える場合があっても、許可を受けることにより特例的にその制限を超えることが可能となる。

改正建築物省エネ法第 67 条の 6 の規定では、特定行政庁は、促進区域内の建築物について、区市町村が促進計画に定めた特例適用要件を満たしていることが確認できるときは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の特例の対象となり許可することができる。ただし、市街地の環境を害するおそれがある場合などは、その限りでない。

<容積率関係（建築基準法第 52 条）>

○ 建築物の密度を規制することにより、都市のインフラ負荷とのバランスを保つことを目的としている。

<容積率の算定方法>

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<容積率のイメージ>

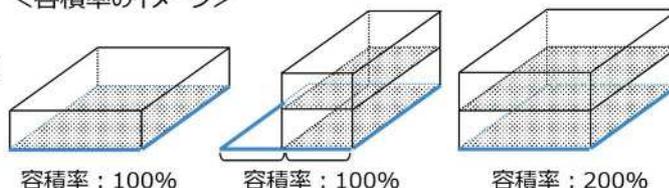


図 2 容積率制限のイメージ

<建蔽率関係（建築基準法第 53 条）>

○ 敷地内に一定の空地を確保し、いわゆる建て詰まりを防止し、建築物の採光、通風等を確保するとともに、良好な市街地環境の確保を図ろうとするもの。

<建蔽率の算定方法>

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (建て坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

<建蔽率のイメージ>

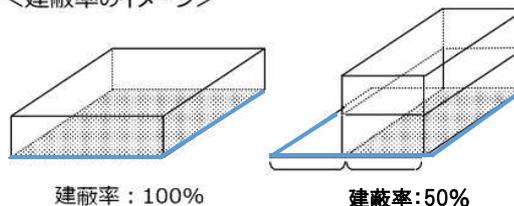


図 3 建蔽率制限のイメージ

< 高さ制限関係（建築基準法第 55 条・第 58 条） >

- 低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため、都市計画において10m又は12mの高さ制限を定める。

< 絶対高さ制限の適用イメージ（第55条） >

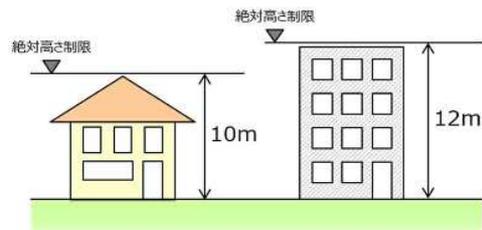


図4 第一種低層住居専用地域等内における高さ（絶対高さ）制限のイメージ

- 用途地域内において、特に良好な市街地の環境を維持することが必要な場合等には、都市計画に高度地区を定め、高さ制限を行うことができる。

< 高度地区の指定イメージ（第58条） >

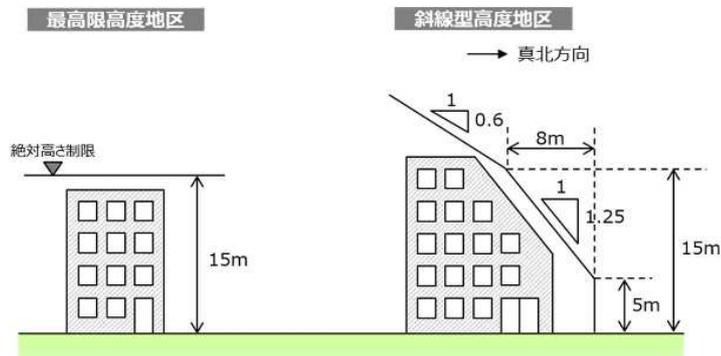


図5 高度地区による高さ制限のイメージ

〔出典〕 ガイドライン

第2章 促進計画に定める事項

2-1 促進区域の指定等

2-1-1 促進区域の基本的な考え方

促進区域を設定するためには、その区域内での活用が見込まれる再エネ利用設備について、ポテンシャルがあることを確認する必要がある。そのため、再エネ利用設備の種類については2-2で定めるものの、〔自治体名〕で広く活用することが見込まれる太陽光発電設備と太陽熱利用設備について、そのポテンシャルを確認する。

また、行政区域内には特例許可のメリットが想定しにくい地域も考えられるが、このような地域でも説明義務制度の活用などを通じて再エネ利用設備の設置促進を図ることが望ましいため、促進区域に含めて考える。

2-1-2 促進区域で設置が期待できる再エネ利用設備

(1) 太陽光発電設備

太陽光発電設備は、太陽の光を利用して電力を生成するシステムである。太陽電池モジュール、接続箱、パワーコンディショナ及びケーブルから構成され、これらを分電盤につないで発電電力を供給する。

太陽エネルギーは半永久的に使用し続けることができ、太陽光発電設備は利用時にCO₂をほとんど排出しないという特長を持っているため、環境への負荷を軽減しながら、持続可能なエネルギーの供給を実現することができる。

併せて、再生可能エネルギーの有効活用に資する設備として、停電時の家庭の電力利用及び再生可能エネルギーの余剰が発生している時間帯の電気自動車等への充電等についても、太陽光発電設備の利用を検討することが望ましい。

環境省では、各自治体における様々な再エネのポテンシャルなどを「再生可能エネルギー情報提供システム (REPOS)」にて公開している。

これによれば、〔自治体名〕で見込める太陽光発電ポテンシャルにおける既設置容量の割合は約〇〇%であり、〔自治体名〕全域で再エネ利用設備設置促進の可能性があると見える。

〔ポテンシャルの考え方〕

環境省が提供する「再生可能エネルギー情報提供システム (REPOS)」では、建築物を公共系と住宅等に区分して設置可能面積を算出している。公共系建築物は用途別に、それ以外の建築物は500mメッシュごとに用途別で、それぞれ算出した太陽光発電設備の設置可能面積に、設置容量原単位 (kW/m²) を乗じて導入ポテンシャルを算出している。

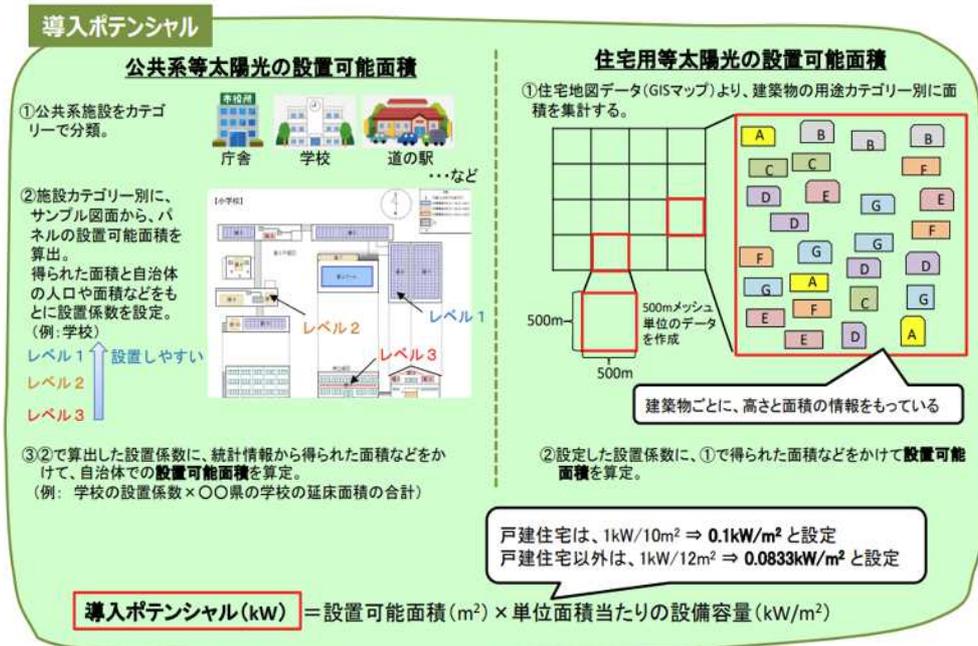


図6 REPOSにおける太陽光導入ポテンシャルの算定方法

〔出典〕環境省「令和元年度再生可能エネルギーに関するゾーニング基礎情報等の整備・公開等に関する委託業務報告書」（令和2年3月）

また、経済産業省の「再生可能エネルギー電気の利用促進に関する特別措置法」に係る情報公表用ウェブサイトでは、固定価格買取制度（FIT）で認定された設備導入量が公表されており、これを基に太陽光発電の既設置容量を把握することが可能である（なお、今後は太陽光発電を中心にFITに基づかない発電設備が増えてくると考えられることから、導入量を把握する方法は国において今後の検討課題としている。）。

この太陽光発電導入ポテンシャルから既設置容量を差し引いたものを設置可能ポテンシャルと捉えると、〔自治体名〕では〇〇kWのポテンシャルを有していると考えられる。

表2 〔自治体名〕の太陽光発電設備設置可能ポテンシャル（単位：kW）

太陽光ポテンシャル量 (A)	既設置容量 (B)	設置可能ポテンシャル (A-B)

(2) 太陽熱発電設備

太陽熱利用設備は、屋根や屋上に集熱器を設置し、水や空気を温め、その熱エネルギーを活用する再エネ利用設備である。太陽光発電設備と同様に太陽をエネルギー源としており、広く〔自治体名〕での活用が見込まれる。

東京都における家庭部門のエネルギー消費量は、給湯用及び暖房用の熱の需要がおよそ半分を占めている。また、太陽光から熱へのエネルギー変換効率は45～60%程度とされ、比較的小さな面積でも集熱器が設置可能なため、太陽光発電設備と併用することも効果的と考えられる。

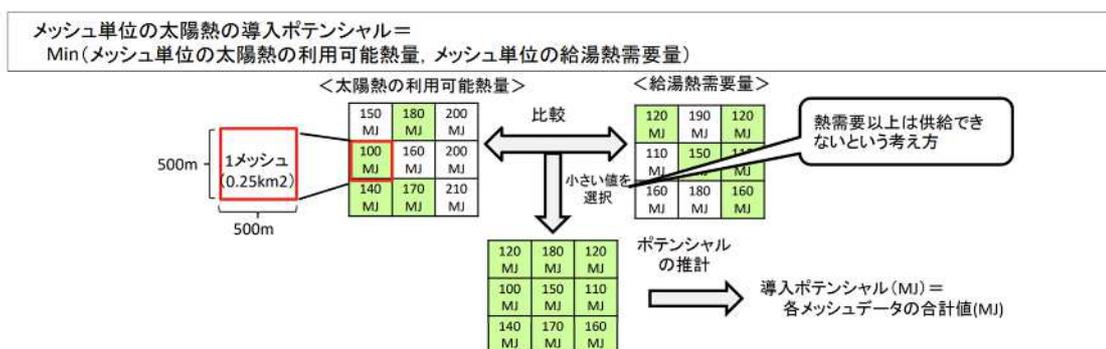
太陽熱発電設備の導入ポテンシャルについて、太陽光と同様に REPOS の推計によれば、〔自治体名〕では、○○G J /年のポテンシャルを有していると考えられる。

表3 〔自治体名〕の太陽熱利用設備ポテンシャル（単位：GJ/年）

太陽熱ポテンシャル量

〔ポテンシャルの考え方〕

環境省が提供する「再生可能エネルギー情報提供システム（REPOS）」では、500mメッシュごとに太陽熱の利用可能熱量（MJ）及び熱需要（MJ）をそれぞれ算出した上で、熱需要以上は供給できないという考えのもと、双方の小さい値を当該メッシュのポテンシャルとして算出している。



太陽熱利用の設置係数は表3-25のとおり設定した。

表3-25 太陽熱利用の設置係数

レイヤ区分	設置係数の対象	設置係数		
		レベル1	レベル2	レベル3
余暇・レジャー	建築面積	0.34	0.78	0.89
		0.08	0.51	0.58
医療	延床面積	Min(2㎡/戸、中規模共同住宅レベル3)		
宿泊施設	延床面積	Min(2㎡/戸、中規模共同住宅レベル3)		
中規模共同住宅※	延床面積	Min(2㎡/戸、中規模共同住宅レベル3)		
戸建住宅等	建築面積	Min(4㎡/戸、戸建住宅レベル3)		

太陽熱の利用可能熱量は下式により推計した。

$$\text{太陽熱の利用可能熱量(利用可能熱量: MJ/年)} = \text{設置可能面積(㎡)} \times \text{平均日射量(kWh/㎡/日: 都道府県別)} \times \text{換算係数} 3.6\text{MJ/kWh} \times \text{集熱効率} 0.4 \times 365\text{日}$$

※H24～25報告書参照

図7 REPOSにおける太陽熱導入ポテンシャルの算定方法

〔出典〕環境省「令和元年度再生可能エネルギーに関するゾーニング基礎情報等の整備・公開等に関する委託業務報告書」（令和2年3月）

2-1-3 〔自治体名〕における促進区域の範囲

〔自治体名〕では、以下の地域を促進区域として定める。ただし、他の法令等で建築や再エネ利用設備の設置が規制されている場合があるため、実際に再エネ利用設備を設置する際は、関連する法令等に十分に留意する。

- ・ 行政区域全域

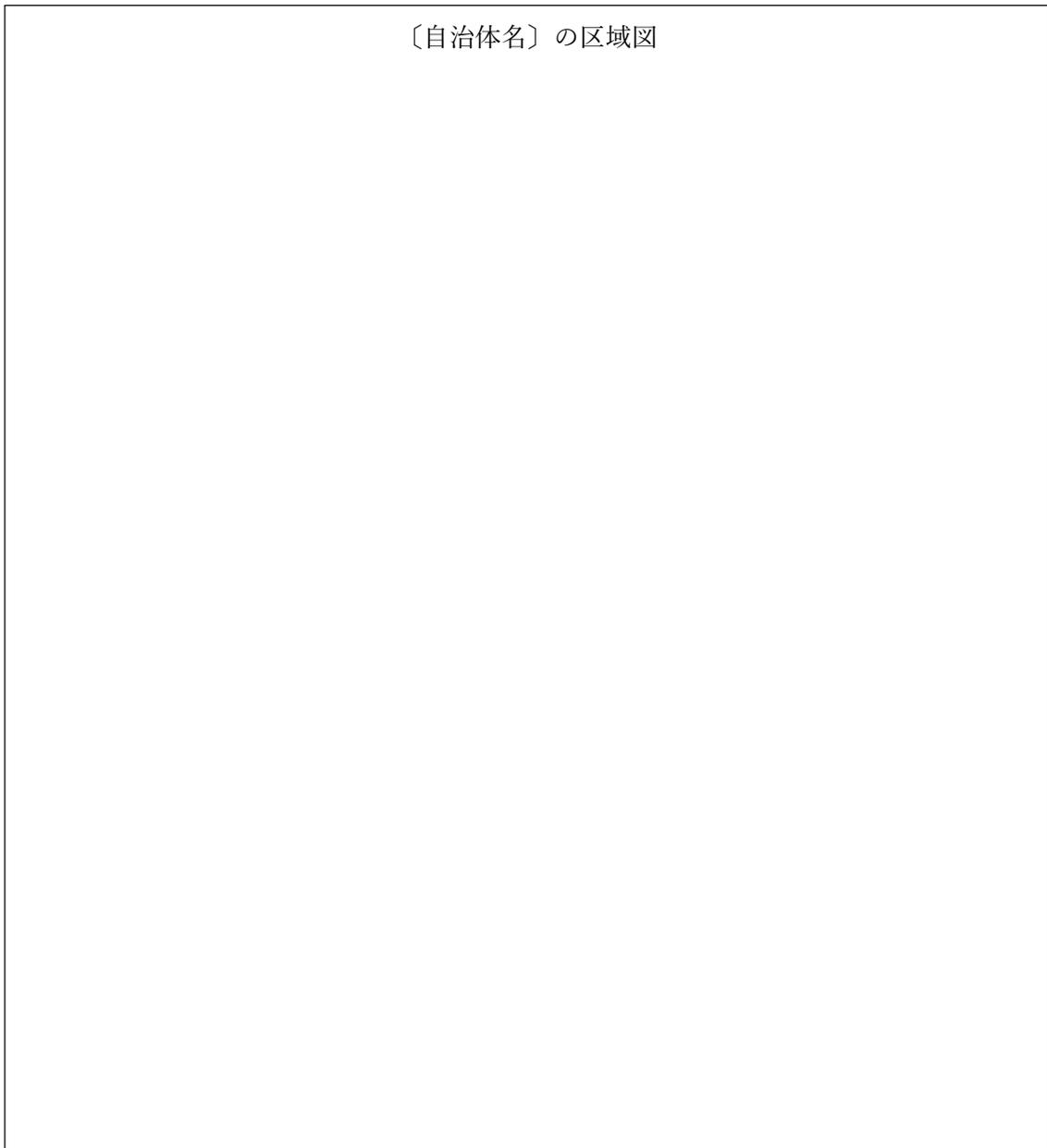


図8 〔自治体名〕の促進区域の範囲

2-2 再エネ利用設備の種類

2-2-1 改正建築物省エネ法規則における再エネ利用設備の定義

本制度が対象とする再エネ利用設備とは、改正建築物省エネ法第 67 条の 2 第 1 項において、「再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法（平成 23 年法律第 108 号）第 2 条第 2 項に規定する再生可能エネルギー発電設備その他の再生可能エネルギー源（太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができるものと認められるものをいう。）の利用に資する設備として国土交通省令で定めるもの」とされている。

同法の規定に基づき、本制度施行後の改正建築物省エネ法規則において、表 4 のとおり、再エネ利用設備を定めている。具体的には、太陽光発電設備・太陽熱利用設備・バイオマス熱利用設備・地中熱利用設備等が該当する。

また、いずれも建築物に設置する再エネ利用設備が対象であり、いわゆる野立ての太陽光発電設備などは含まない。

表 4 改正建築物省エネ法規則に定める再エネ利用設備

次に掲げる再生可能エネルギー源を電気に変換する設備及びその附属設備	太陽光
	風力
	水力
	地熱
	バイオマス
次に掲げる再生可能エネルギー源を熱源とする熱を利用するための設備	地熱
	太陽熱
	雪又は氷その他の自然界に存する熱（大気中の熱及び前出の地熱・太陽熱を除く）
	バイオマス

2-2-2 再エネ利用設備設定の基本的な考え方

〔自治体名〕における本制度で対象とする再エネ利用設備の種類は、〔自治体名〕内で一定のポテンシャルが見込めること、本制度の特例許可制度により屋上及びカーポート等への設置促進が見込まれること、東京都の建築物環境報告書制度により事業者へ設置の義務化がなされることなどを鑑み、太陽光発電設備及び太陽熱利用設備とする。

2-2-3 〔自治体名〕 促進区域内において設置を促進する再エネ利用設備の種類

〔自治体名〕では、広く利用が見込まれる以下の種類の再エネ利用設備を、促進区域内において建築物への設置を促進するものとして定める。

- ・ 太陽光発電設備
- ・ 太陽熱利用設備

2-3 建築士から建築主への説明義務制度

〔自治体名〕では、本制度による説明義務制度を適切に履行することで、再エネ利用設備のより一層の促進を図る。

また、本制度の説明義務制度の効力を生じさせるために必要な条例の制定も合わせて行う。

2-3-1 説明義務制度の概要

改正建築物省エネ法第 67 条の 5 第 1 項の規定に基づき、促進区域内において区市町村の条例で定める用途・規模の建築物について設計の委託を受けた建築士は、建築物へ設置することができる再エネ利用設備について、改正建築物省エネ法規則で定める事項を、着工前に書面を交付して、建築主に対して説明しなければならないとされている。

また、同条第 3 項の規定に基づき、国土交通省令で定めるところにより、当該建築主の承諾を得て、電磁的方法により提供することが認められている。

改正建築物省エネ法規則で定める説明事項は、設計に係る建築物に設置することができる再エネ利用設備の種類及び規模とされている。この説明事項に加え、設備導入の意義やメリット、設置により生じる費用等について、建築主が建築士から情報提供を受けることにより、再エネ利用設備の設置促進が期待できる。

なお、本制度による説明義務は、同条第 2 項に基づき、建築主から建築士による説明を要しない旨の意思表示があった場合には、当該説明は不要とされている。この意思表示は、改正建築物省エネ法規則第 80 条の 5 に基づき、建築主から建築士に対し、必要事項を記載した書面を提出することによって行うこととされている。

2-3-2 説明義務制度の基本的な考え方

(1) 説明義務制度の意義

本制度の説明義務は、建築士が建築主に対して着工前に説明することに特徴がある。建築士は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）により、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行うことが定められている。

公益性と技術力を持つ有資格者である建築士が建築主へ説明することで、建築物への再エネ利用設備の設置を効果的に促進することが期待できる。

(2) 説明の実施

本制度による説明義務の実施に当たっては、ガイドラインにて、説明資料のひな型及び参考様式を公表しており、これを活用する。

また、同ガイドラインでは、資料作成や説明にあたり、当該建築物の設備の設計に関与する建築設備士等へ、建築士から協力を求めることを想定している。

(3) 他の説明義務制度との一体的な実施

改正建築物省エネ法第6条第3項では、建築士から建築主への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ついて、説明の努力義務制度（2025年施行予定）が位置付けられている。本制度の説明義務は、これと共通する考え方から、建築士が再エネ利用設備について説明するものであり、実際の運用に当たっては双方の説明を一体的に実施することが想定される。

また、東京都は、令和7年4月より施行する建築物環境報告書制度において、建物供給事業者に対し、住まい手等への新築建築物の環境性能を説明することを義務付ける。建築物環境報告書制度の対象となる建物供給事業者は、注文住宅の施主等^{※1}及び建売分譲住宅の購入者等^{※2}に対して、契約を行う前までに断熱・省エネ、再エネ等の環境性能に関する説明を行わなければならない。

注文住宅の施主等は、建物供給事業者からの説明を聞いた上で、建築物の環境配慮について必要な措置を講じ、環境への負荷低減に努め、また、建売分譲住宅の購入者等は、建物供給事業者からの説明を聞き、建築物の環境配慮について理解を深め、環境への負荷低減に努めることとしている。

特に建築物環境報告書制度の対象となる注文住宅等の場合は、建築士と建物供給事業者により、本制度と建築物環境報告書制度の双方の制度説明がなされることで、説明内容が建築物の環境性能に係る幅広いものとなり、建築主のより深い理解が期待できる。

※1 注文住宅の施主及び賃貸住宅のオーナー

※2 建売分譲住宅の購入者及び賃貸住宅の賃借人



図9 建築物環境報告書制度の対象となる注文住宅等における説明

2-4 促進区域内において再エネ利用設備を設置する建築物について建築基準法の特例許可の適用を受けるための要件に関する事項

2-4-1 特例許可制度の概要

促進区域では、促進計画に定められた特例適用要件に適合する建築物に対して、建築基準法における容積率制限、建蔽率制限及び高さ制限に係る特定行政庁の特例許可を受けることが可能となる。

これにより、容積率や建蔽率の制限を超える場合や高さ制限を超える場合であっても、特例許可を受けることで、ソーラーカーポートや太陽光パネル等の再エネ利用設備の設置が可能となる。

なお、再エネ利用設備の設置に係る必要最小限の工事であることが条件である。

2-4-2 特例許可制度の基本的な考え方

ガイドラインによると、特例許可に当たっては、〔自治体名〕内の建築物を網羅的に捉えた上で、下表のとおり、各制限の目的に応じた観点で、市街地環境への影響が軽減されていることが必要となり、そのための適用要件（特例適用要件）を、促進計画に定める必要があるとされている。この他、再エネ利用設備の設置に関する区市町村の方針を踏まえた要件を必要に応じて付加することができるとされている。

表5 各制限の目的に応じた許可の観点

容積率 (建築基準法第52条)	特定行政庁が <u>交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない</u> と認めたもの
建蔽率 (建築基準法第53条)	特定行政庁が <u>安全上、防火上及び衛生上支障がない</u> と認めたもの
絶対高さ※ (建築基準法第55条)	特定行政庁が <u>低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがない</u> と認めたもの
高度地区 (建築基準法第58条)	特定行政庁が <u>市街地の環境を害するおそれがない</u> と認めたもの

※ 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さ

〔出典〕ガイドライン

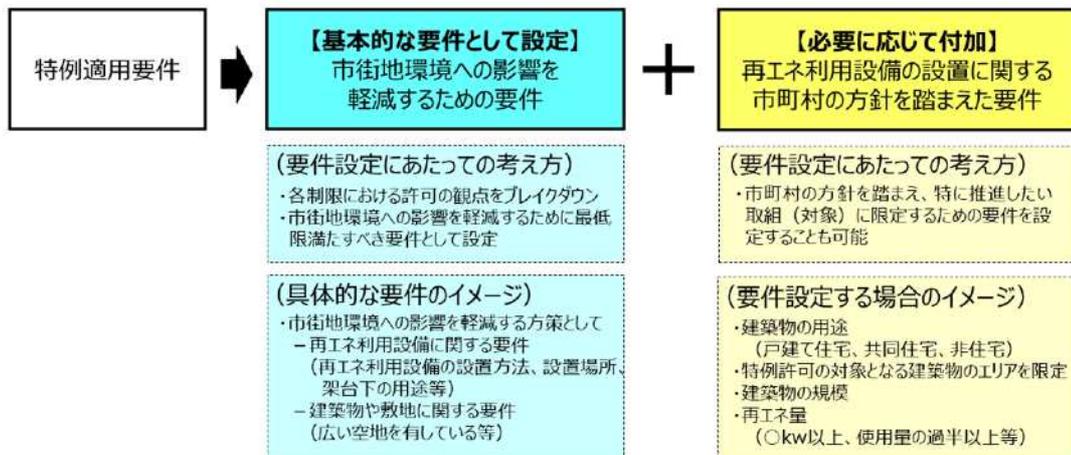


図 10 特例適用要件のイメージ

〔出典〕ガイドライン

2-4-3 〔自治体名〕促進区域内において再エネ利用設備を設置する建築物について特例許可の適用を受けるための要件

〔自治体名〕では、市街地環境への影響を軽減するため、建築基準法の特例許可を受けるための特例適用要件を以下のとおり定める。許可の申請に当たっては、この要件に十分配慮して設計を行うとともに、具体的な考え方などについて、事前に特定行政庁へ相談するものとする。

(1) ソーラーカーポート等を設置する場合の共通の考え方

再エネ利用設備の設置に当たっては、カーポートなど、太陽光パネルや太陽熱利用設備を設置する架台下を自動車車庫等に利用することが想定される。その場合、高い開放性を有しない構造の建築物が設置されると、衛生上(通風・採光・日照)、市街地環境への影響が生じる可能性があることから、この影響を軽減するため、以下の特例適用要件を定める。

- ソーラーカーポート等を設置する場合、その架台下を「屋内的に利用しない」又は、架台下の用途が「自動車車庫」又は「通常であれば屋外的な用途」であり、交通負荷が増大しないこと
- ソーラーカーポート等を設置する場合、国土交通大臣が認める高い開放性を有する構造であること

- ・ソーラーカーポート等
柱と屋根で構成された簡易的な建築物に太陽光パネルや太陽熱利用設備を搭載したもの
- ・通常であれば屋外的な用途
人が立ち入る空間として床面積が発生する半屋外的な空間
(例：長い庇の下にベンチを設置した休憩所等)

(2) 建築基準法第 52 条 (容積率制限) に対する許可

ソーラーカーポート等を建築物の屋上若しくは陸屋根又は地上に設置する際は、基本的には建築物として床面積に算入されるため、その設置により建築基準法第 52 条に定める容積率制限を超えることが考えられる。

また、太陽熱利用設備においては、その規模により蓄熱槽など大型の設備を建築物内に設置する場合があります、その設置により同様に容積率制限を超えることが考えられる。

これを許可するにあたり、日影の増大、圧迫感の増大、安全上 (通行・避難・消火・救助) 必要な空地の喪失などの市街地環境への影響が生じる可能性があることから、この影響を軽減するため、以下の特例適用要件を定める。

- 屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置するもの、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置するものであること
- 屋上、陸屋根若しくは地上にソーラーカーポート等を設置する場合、太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと
- 屋上若しくは陸屋根にソーラーカーポート等を設置する場合、又は、建築物内に太陽熱利用設備に係る蓄熱槽、貯湯槽、補助熱源等を設置する場合、圧迫感が増大しないこと
- 地上にソーラーカーポート等を設置する場合、敷地内に空地を有すること

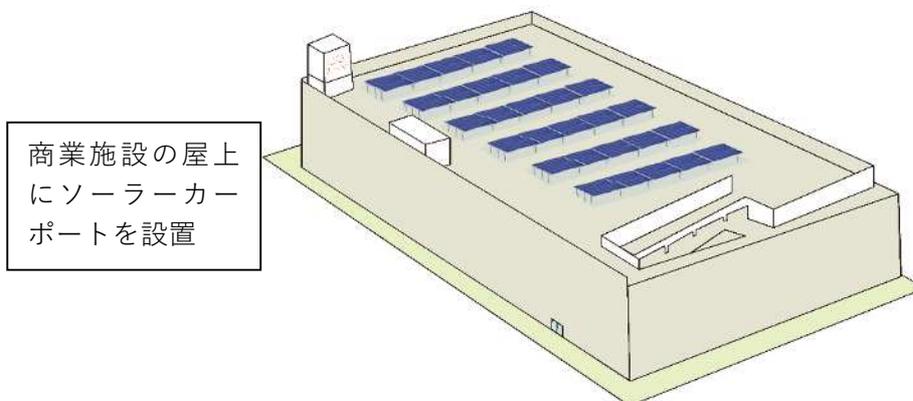


図 11 容積率制限に対する特例許可の活用イメージ

(3) 建築基準法第 53 条 (建蔽率制限) に対する許可

ソーラーカーポート等を地上に設置する際は、基本的には建築物として建築面積に算入されるため、その設置により建築基準法第 53 条に定める建蔽率制限を超えることが考えられる。

これを許可するにあたり、建て詰まりによる延焼のおそれ、安全上 (通行・避難・消火・救助) に必要な空地の喪失などの市街地環境への影響が生じる可能性があることから、この影響を軽減するため、以下の特例適用要件を定める。

- 地上にソーラーカーポート等を設置するものであること
- 敷地内に空地を有すること
- ソーラーカーポート等と敷地境界線との間に距離を有すること
- 避難上支障ないこと

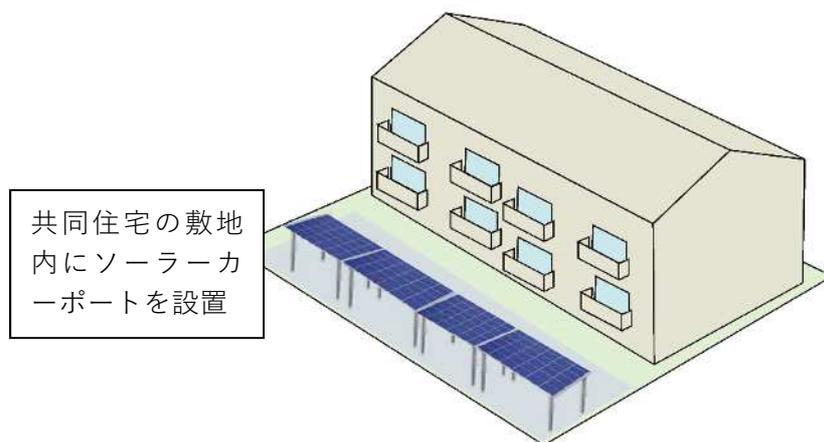


図 12 建蔽率制限に対する特例許可の活用イメージ

(4) 建築基準法第 55 条 (絶対高さ制限) に対する許可

ソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を、建築物の屋上又は陸屋根に設置する際は、基本的には建築設備として建築物の高さに算入されるため、その設置により、建築基準法第 55 条に定める第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域で定められる絶対高さ制限を超えることが考えられる。

これを許可するにあたり、低層住宅地として保護されるべき日照への支障などの市街地環境への影響が生じる可能性があることから、この影響を軽減するため、以下の特例適用要件を定める。

- 屋上又は陸屋根にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置するものであること
- 太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと

戸建て住宅の屋上に太陽光パネルを設置

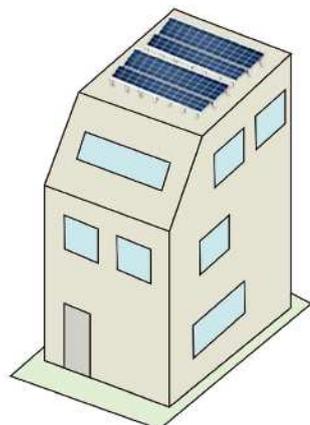


図 13 絶対高さ制限に対する特例許可の活用イメージ

(5) 建築基準法第 58 条（高度地区における高さ制限）に対する許可

ソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を、建築物の屋上又は陸屋根に設置する際は、基本的には建築設備として建築物の高さに算入されるため、その設置により、建築基準法第 58 条に定める高度地区における高さ制限を超えることが考えられる。

これを許可するにあたり、日照への支障などの市街地環境への影響が生じる可能性があることから、この影響を軽減する必要がある。

また、高度地区は〔自治体名〕が都市計画で定めており、これを指定した際の趣旨に配慮する必要がある。

については、以下の特例適用要件を定める。

- 屋上又は陸屋根にソーラーカーポート等、太陽光パネル又は太陽熱利用設備を設置するものであること
- 太陽光パネルや太陽熱利用設備の設置により周囲に対する日影が増大しないこと
- 高度地区の指定趣旨に配慮していること

共同住宅の屋上に太陽光パネルを設置

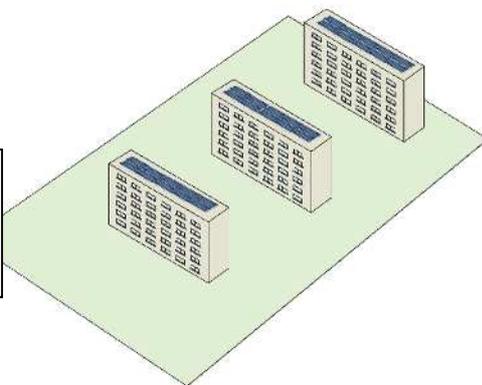


図 14 高度地区における高さ制限に対する特例許可の活用イメージ 1

業務ビル屋上の
室外機等の上に
太陽光パネルを
設置

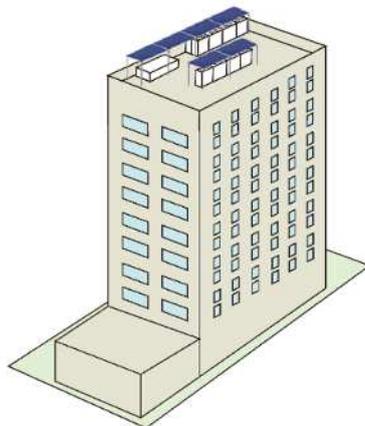


図 15 高度地区における高さ制限に対する特例許可の活用イメージ 2

2-5 建築物への再エネ利用設備の設置促進に関する事項

2-5-1 再エネ利用設備の設置促進に関する基本的な考え方

再エネ利用設備の設置促進に向けて、〔自治体名〕や東京都では再エネ利用設備の導入に係る設置促進策を実施しており、促進区域内においてもこれらを効果的に組み合わせる活用する。

2-5-2 〔自治体名〕における設置促進策

〔自治体名〕では、再エネ利用設備の設置促進に向けて、以下の取組を実施する。

2-5-3 東京都と連携した設置促進策

東京都では再エネ利用設備導入に対する支援の実施を実施しており、各事業の要件等に適合する場合は、〔自治体名〕の促進区域においても、積極的に活用する。

※詳細は〔自治体名〕HP 再エネ利用促進計画のページより東京都 HP を参照

2-6 建築物への再エネ利用設備の設置に関する啓発及び知識の普及に関する事項

2-6-1 啓発及び知識の普及に関する基本的な考え方

再エネ利用設備の設置促進に向けて、〔自治体名〕や東京都では、再エネ利用設備に係る啓発・普及促進策を実施しており、促進区域内においてもこれらを効果的に組み合わせる活用する。

2-6-2 再エネ利用設備の啓発・普及促進策

〔自治体名〕では、再エネ利用設備の啓発・普及促進に向けて、以下の取組を実施する。

2-6-3 東京都と連携した啓発・普及促進策

東京都では再エネ利用設備導入のメリットや意義の周知等を実施しており、〔自治体名〕の促進区域においても、積極的に活用する。

※詳細は〔自治体名〕HP 再エネ利用促進計画のページより東京都 HP を参照

資料2 促進計画の策定に係る参考資料

- (1) 建築物省エネ法に基づく「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」促進計画の作成ガイドライン (第1版) (国土交通省)

<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001622609.pdf>



- (2) 再生可能エネルギー情報提供システム REPOS (環境省)

<https://www.renewable-energy-potential.env.go.jp/RenewableEnergy/>

The screenshot shows the REPOS website interface. At the top, there is a navigation bar with the title "REPOS 再生可能エネルギー情報提供システム [REPOS(リポス)]". Below the navigation bar, there is a search bar and a map of Japan. The map is color-coded to show renewable energy potential. On the right side, there is a sidebar with various options and filters. The sidebar includes sections for "地域別" (Regional) and "市町村別" (Municipality-level), with a legend for "再生可能エネルギーポテンシャル" (Renewable Energy Potential) ranging from 1,000 kWh/m2 to 10,000 kWh/m2 and above. There are also buttons for "お問い合わせ" (Contact Us) and "アンケート" (Survey).

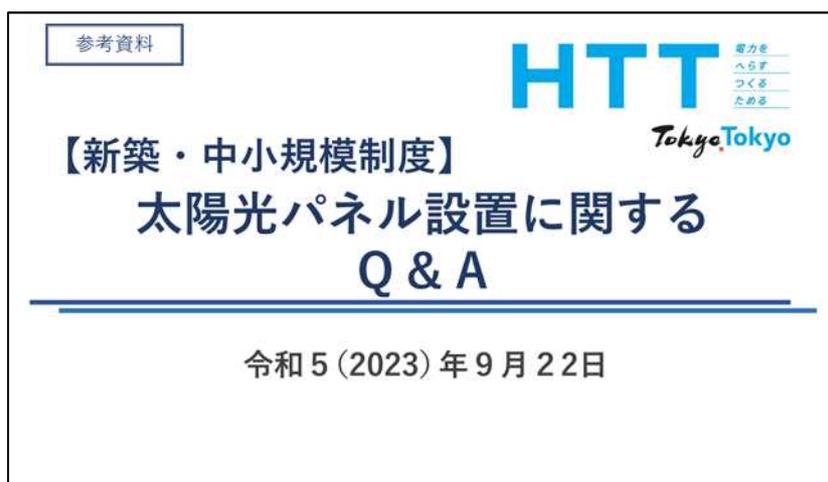
(3) 太陽光ポータル（東京都環境局）

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/index.html



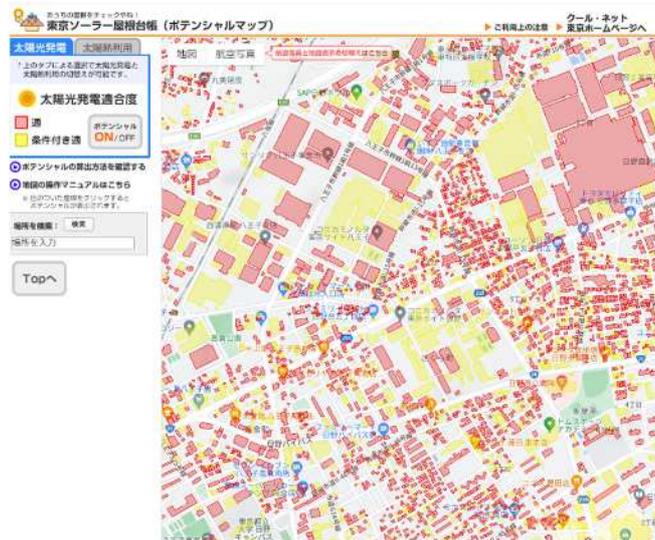
(4) 【新築・中小規模制度】太陽光パネル設置に関する Q&A（東京都環境局）

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/program.files/230922_QA.pdf



(5) 東京ソーラー屋根台帳 (クール・ネット東京)

<https://tokyosolar.netmap.jp/map/>



資料3 東京都における既存の設置促進策及び啓発・普及促進策（令和5年度）

（1）東京都の設置促進策（各事業は新設や終了など適宜変更される可能性がある。）

名称	概要	URL	備考
環境性能向上支援事業	建築物環境報告書制度に対応した高い環境性能を有する住宅規格の開発及び改良等に関する取組に必要な経費の一部を助成	https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/seinou-kouzyou	①特定供給事業者として令和7年度から建築物環境報告書制度（以下「本制度」という。）に参加することを助成金申請時に誓約するハウスメーカー・ビルダー等 ②上記の事業者のうち、①を活用しない中小企業者等
東京ゼロエミ住宅導入促進事業	都内において東京ゼロエミ住宅※を新築する方に対して、その経費の一部を助成することにより、家庭におけるエネルギー消費量の低減を推進する。 ※「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づき、都に登録された認証審査機関から東京ゼロエミ住宅認証書の交付を受けた住宅	https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/initial-cost0-zokyo	新築住宅の建築主（個人・事業者）
住宅用太陽光発電初期費用ゼロ促進の増強事業	住宅所有者の初期費用無しで太陽光発電を設置するサービスを提供する事業者に対し、設置費用の一部を助成する。住宅所有者の初期費用負担のハードルを下げることで、東京都内における太陽光発電の更なる設置促進を目指す	https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/initial-cost0-zokyo	リース・電力販売・屋根借り・自己所有モデル等、初期費用ゼロで太陽光発電設備等を設置する事業者
災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業	省エネ性に優れ、災害にも強く、健康にも資する断熱・太陽光住宅の普及拡大を促進するため、高断熱窓・ドアへの改修や、蓄電池、太陽光発電設備等の設置などに対して補助	https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/family_tikudenchi-r05	・個人または法人 ・リース事業者 ・管理組合 等
建築物環境報告諸制度推進事業（特定供給事業者再エネ設備等設置支援事業）	建築物環境報告書制度に参加する事業者（特定供給事業者等）を対象に、都内の延べ面積が2千平方メートル未満の新築住宅及びその敷地に再生可能エネルギー利用設備等を設置する経費の一部を助成	https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/tokutei-saiene	・次の①及び②に該当するもの ①助成金の交付対象となる機器を設置する特定供給事業者等 ②本助成金の交付を申請する際に、建築物環境報告書制度を踏まえた事業計画を提出し、令和7年度以降に建築物環境報告書制度に参加することを誓約する者

名称	概要	URL	備考
東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業	既存マンションの管理組合等を対象に、省エネ改修・再エネ導入による費用対効果の検討に要する費用を補助	https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/okusin-jigyo.html	東京都内の既存マンションの管理組合または賃貸マンション所有者
太陽光パネル付きゼロエミ住宅導入促進税制（不動産取得税の減免）	一定の要件を満たす新築の東京ゼロエミ住宅について、不動産取得税を最大で全額減免	https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/info/zero_emi.html	新築後最初の不動産取得税の課税対象となる者
中小企業者向け省エネ促進税制	都内の中小規模事業所等において、特定の省エネルギー設備等を取得した場合に、法人事業税・個人事業税を減免	https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/kazei/info/kangen-tokyo.html	中小企業者（資本金1億円以下の法人等、個人事業者）
地産地消型再エネ増強プロジェクト（都内設置）	都内に地産地消型再生可能エネルギー発電等設備又は再生可能エネルギー熱利用設備を設置する事業者に対して、当該設備の設置に係る経費の一部を助成。	https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/chisan-zokyo	民間事業者（民間企業、学校法人、公益財団法人、医療法人、社会福祉法人等）及び都内区市町村

(2) 東京都の啓発・普及促進策（各事業は新設や終了など適宜変更される可能性がある。）

名称	概要	URL	備考
カーボンレポート制度	中小テナントビルのオーナーが、東京都に提出した地球温暖化対策報告書の内容に基づいて作成し、低炭素ベンチマークや温暖化対策の実施状況をカーボンレポートに示すことで、テナント入居者や入居希望者等に保有ビルの省エネ性能をアピールして、入居を促す。	https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/business/lowcarbon/index.html	・中小テナントビルのオーナー
屋根貸しビジネスモデルのガイドライン作成	発電事業者と貸し付けを希望する屋根との円滑な契約に向けたガイドラインや契約モデルを整備	https://www.tokyo-co2down.jp/renewable/yanegashi_gideline	
太陽光ポータル	2030年カーボンハーフ、2050年ゼロエミッションの実現に向けて、再生可能エネルギーの利用拡大を推進するために、太陽光発電に関する様々な情報を紹介	https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/index.html	
マンション管理適正化に向けた普及啓発事業	マンションの共用部分についても、省エネルギー化等を進めていただくため、個別に省エネルギー化等をご提案する「省エネ・再エネアドバイザー」を派遣	https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/syouenesaiene/02advisor.html	・マンション管理組合 ・区分所有者 ・賃貸マンションの所有者等

資料4 区市町村における既存の設置促進策及び啓発・普及促進策（令和5年度）

（1）区市町村の設置促進策（各事業は新設や終了など適宜変更される可能性がある。）

自治体名	事業・取組	概要	URL	備考
文京区	文京区新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成事業 ※上記のうち「住宅用太陽光発電システム」のメニューが再生エネルギーに該当	文京区民などが住宅用太陽光発電システムを設置した際に設置経費の一部を助成（上限70万円）。	https://www.city.bunkyo.lg.jp/bosai/kankyo/hozen/energy.html	
台東区	我が家の省エネ・創エネアクション支援制度（住宅向けエコ助成制度）	区内の戸建、共同住宅に太陽光発電システム等を導入する者に対し経費の一部を助成	https://www.city.taito.lg.jp/benri/download/kankyo/kateimukeshinsei.html	
	我が社の環境経営推進助成制度（事業所向けエコ助成制度）	区内の事業所等に太陽光発電システム等の導入に要する費用の一部を助成	https://www.city.taito.lg.jp/benri/download/kankyo/energykikidonyujosei.html	
墨田区	墨田区地球温暖化防止設備導入助成制度	家庭用蓄電システムとHEMSについて、工事費用を一部助成	https://www.city.sumida.lg.jp/kurashi/kankyohozen/jyoseikin/ecojoyoseiseido.html	
江東区	江東区地球温暖化防止設備導入助成事業	太陽光発電システム等を区内住宅や事業所への設置に要する経費の一部を助成	(住宅用) https://www.city.koto.lg.jp/380201/machizukuri/kankyo/sedo/30jyosei.html	
			(事業所用) https://www.city.koto.lg.jp/380201/machizukuri/kankyo/sedo/30jigyousho.html	
世田谷区	エコ住宅補助金	住宅を対象に、太陽光発電システムおよび太陽熱ソーラーシステム他への補助金を支給	https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/suimai/011/003/d00190129.html	
中野区	中野区省エネルギー設備等設置補助金	省エネルギー設備設置費の一部を補助している。 補助対象設備：太陽光発電システム、蓄電システム、高断熱窓（改修）、高断熱ドア（改修）	https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/472000/d034130.html	
北区	再生可能エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成	温室効果ガスの排出を削減するため、個人又は事業者の方等を対象に、再生可能エネルギー及び省エネルギー機器導入費用の一部を予算の範囲内で助成	https://www.city.kita.tokyo.jp/kankyo/jutaku/kankyo/hojo/energy/jose-info.html	

自治体名	事業・取組	概要	URL	備考
小平市	小平市省・創・蓄エネルギー機器等設置モニター助成制度	地球温暖化防止を目的として、「Web・アプリ版小平市環境家計簿」に登録することを条件に、太陽光発電システム、蓄電池、V2H 充放電設備、断熱窓、燃料電池（エネファーム）及び LED 照明を設置した方に設置費用の一部を助成	https://www.city.kodaira.tokyo.jp/kurashi/105/105043.html	

(2) 区市町村の啓発・普及促進策（各事業は新設や終了など適宜変更される可能性がある。）

自治体名	事業・取組	概要	URL	備考
文京区	クールアースフェア	地球環境保全の取組の一つである「地球温暖化対策」の啓発を目的として、毎年、夏に「クールアースフェア」を開催している。 区内の NPO 団体や事業者などに出席してもらい、環境に関するゲームやクイズ、工作、環境パネル展示などを行う。	https://www.city.bunkyo.lg.jp/bosai/kankyo/hozen/keihatsu/coolearth.html	文京区環境政策課では、文京区新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成事業を紹介しています。
台東区	省エネ専門家派遣制度（①省エネルギー診断②ソーラー診断）	①区内の事業所等へ専門家を派遣し、それぞれの業種に合った省エネ方法の提案を行う。 ②台東区内の住宅・事業所等へ専門家を派遣し、太陽光発電システムの導入等に関する提案を行います。	https://www.city.taito.lg.jp/benri/download/kankyo/energykikidonyujosei.html	
墨田区	すみだ環境フェア	環境啓発イベントのなかで太陽光発電設備の設置や助成制度について普及啓発を行っている。	https://www.city.sumida.lg.jp/kurashi/kankyo/hozen/event/kankyofoea.html	
江東区	ゼロカーボンアクション30	アクションリスト項目をHPや区報にて紹介（今後、新しい国民運動「デコ活」にリニューアル予定）することにより普及啓発を図っている。		
世田谷区	省エネ・再エネポイントアクション	参加登録をして、電気やガスの使用量削減や、環境性の高い再生可能エネルギー電力への切り替えに取り組むことで、省エネ・再エネポイントを獲得できます。獲得したポイント数に応じて、せたがや Pay ポイントが付与され、区内での買い物等に利用できる。	https://www.city.setagaya.lg.jp/mokuji/suimai/011/002/001/d00203592.html	

自治体名	事業・取組	概要	URL	備考
中野区	地球温暖化防止出前講座	地球温暖化や省エネライフなどについて、職員がわかりやすく説明する出前講座	https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/472000/d029385.html	
	なかのエコフェア	持続可能なまち「なかの」を次世代に引き継いでいくため、区民団体や企業・学校・公共団体等が一丸となり、「地球にやさしいエコライフ」を提案するイベント。	https://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/472000/d034908.html	
北区	「脱炭素ノススメ」(パンフレット)の作成	区民や事業者の方に向けて、日常生活・業務の中で脱炭素(二酸化炭素の排出削減)に取り組むことができることなどをまとめたパンフレット	(家庭の取組み) https://www.city.kita.tokyo.jp/kankyo/2050zerocarbon/documents/bp-katei2_1.pdf (事業所の取組み編) https://www.city.kita.tokyo.jp/kankyo/2050zerocarbon/documents/bp-jigyuu.pdf	

資料5 東京都建築物の脱炭素化に係る検討協議会

■委員構成

《学識経験者》			
早稲田大学	理工学術院創造理工学部建築学科	教授	田辺 新一
お茶の水女子大学	基幹研究院自然科学系	教授	長澤 夏子
《行政委員》			
千代田区	環境まちづくり部	建築指導課	
中央区	都市整備部	建築課	
中央区	環境土木部	環境課	
港区	街づくり支援部	建築課	
港区	環境リサイクル支援部	地球温暖化対策担当	
新宿区	都市計画部	建築指導課	
新宿区	環境対策部	環境対策課	
文京区	都市計画部	建築指導課	
台東区	都市づくり部	建築課	
台東区	環境清掃部	環境課	
墨田区	都市計画部	住宅課	
墨田区	資源環境部	環境保全課	
江東区	都市整備部	建築課	
江東区	環境清掃部	温暖化対策課	
品川区	都市環境部	建築課	
品川区	都市環境部	環境課	
目黒区	都市整備部	建築課	
目黒区	環境清掃部	環境保全課	
大田区	まちづくり推進部	都市計画課	
大田区	まちづくり推進部	建築審査課	
世田谷区	都市整備政策部	建築調整課	
世田谷区	環境政策部	環境計画課	
世田谷区	環境政策部	環境・エネルギー施策推進課	
渋谷区	都市整備部	建築課	
中野区	都市基盤部	建築課	
杉並区	都市整備部	建築課	
豊島区	環境清掃部	環境政策課	

豊島区	都市整備部	建築課
北区	まちづくり部	建築課
北区	生活環境部	環境課
荒川区	防災都市づくり部	建築指導課
板橋区	都市整備部	建築指導課
板橋区	資源環境部	環境政策課
練馬区	都市整備部・建築・開発担当部	建築審査課
練馬区	環境部	環境課
足立区	都市建設部	建築室 建築審査課
足立区	環境部	環境政策課
葛飾区	都市整備部	建築課
葛飾区	環境部	環境課
江戸川区	都市開発部	建築指導課
江戸川区	環境部	気候変動適応課
八王子市	まちなみ整備部	建築指導課
八王子市	環境部	環境政策課
立川市	まちづくり部	建築指導課
立川市	環境下水道部	環境対策課
武蔵野市	都市整備部	建築指導課
武蔵野市	環境部	環境政策課
三鷹市	都市整備部	建築指導課
三鷹市	生活環境部	環境政策課
青梅市	環境部	環境政策課
府中市	都市整備部	建築指導課
府中市	生活環境部	環境政策課
昭島市	環境部	環境課
調布市	都市整備部	建築指導課
調布市	環境部	環境政策課
町田市	都市づくり部	建築開発審査課
町田市	環境資源部	環境政策課
小金井市	都市整備部	建築営繕課
小金井市	環境部	環境政策課
小平市	都市開発部	建築指導課
小平市	環境部	環境政策課
日野市	まちづくり部	建築指導課

日野市	環境共生部	環境保全課
東村山市	環境資源循環部	環境保全課
国分寺市	まちづくり部	まちづくり計画課
国分寺市	まちづくり部	建築指導課
国立市	生活環境部	環境政策課
福生市	生活環境部	環境政策課
狛江市	環境部	環境政策課
狛江市	都市建設部	まちづくり推進課
東大和市	市民環境部	環境対策課
東大和市	まちづくり部	都市づくり課
清瀬市	市民環境部	環境課
清瀬市	都市整備部	都市計画課
東久留米市	環境安全部	環境政策課
武蔵村山市	環境部	環境課
多摩市	環境部	環境政策課
多摩市	都市整備部	都市計画課
稲城市	都市環境整備部	緑と環境課
稲城市	都市建設部	まちづくり計画課
羽村市	産業環境部	環境保全課
あきる野市	環境農林部	環境政策課
あきる野市	都市整備部	都市計画課
西東京市	みどり環境部	環境保全課
西東京市	まちづくり部	建築指導課
日の出町		生活安全安心課
奥多摩町		環境整備課
大島町		水道環境課
三宅村		地域整備課
八丈町		企画財政課
青ヶ島村		総務課
小笠原村		環境課
《幹事》		
都市整備局	市街地建築部	建築企画課長（事務局）
環境局	気候変動対策部	事業支援担当課長

■東京都建築物の脱炭素化に係る検討協議会

第1回 東京都建築物の脱炭素化に係る検討協議会

日 時 令和5年8月1日（火）

- 議 題
- （1）建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要及び都の取り組み
 - （2）検討協議会（第1回～第3回）の流れ
 - （3）なぜ、東京都で太陽光発電が必要なのでしょう（早稲田大学田辺教授）
 - （4）策定指針における基本的な考え方

第2回 東京都建築物の脱炭素化に係る検討協議会

日 時 令和5年9月5日（火）

- 議 題
- （1）生活と再生可能エネルギーについて（お茶の水女子大学長澤教授）
 - （2）策定指針（素案）に向けた検討
 - （3）アンケート結果（抜粋）

第3回 東京都建築物の脱炭素化に係る検討協議会

日 時 令和5年11月10日（金）

- 議 題
- （1）再エネ促進区域制度に係る都の考え方
 - （2）策定指針（案）に向けた検討
 - （3）今後の予定等について