

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度について

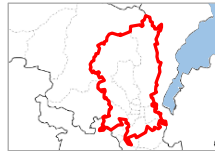
- 建築物省エネ法に基づく「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」促進計画の作成ガイドライン(案)

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要

- 建築物への再エネ利用設備の導入促進のため、改正建築物省エネ法（令和4年6月公布）により「**建築物再生可能エネルギー利用促進区域**」制度を創設。本制度は、令和6年度に施行予定。
- 市町村が促進計画を作成・公表することで、計画対象区域内において、**①建築士から建築主に対する再エネ利用設備についての説明義務**、**②建築基準法の形態規制の特例許可**等を措置。

制度の概要

- 市町村は、基本方針に基づき、建築物への再エネ利用設備の設置の促進を図ることが必要であると認められる区域について、**促進計画を作成することができる。**



行政区域全体を設定

又は



一定の街区等を設定

 計画
公表

※ 住民の意見を踏まえ、気候・立地等が再エネ設備の導入に適した区域を設定。

【促進計画に定める事項（法第67条の2第2項）】

- ・ 再エネ利用促進区域の位置、区域
- ・ 設置を促進する再エネ利用設備の種類
- ・ 建築基準法の特例適用要件に関する事項

- 再エネ利用設備の種類については、国土交通省令で定める再エネ利用設備（下表はその案）から、市町村が選択

次の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
次の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	太陽熱／地熱／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

計画区域内に適用される措置

建築士による再エネ導入効果の説明義務

- ・ 建築主に対し、設置可能な再エネ設備を書面で説明
- ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

市町村の努力義務（建築主等への支援）

- ・ 建築主に対し、情報提供、助言その他の必要な支援を行う
（例：再エネ利用設備の設置に関する基本的な情報や留意点）

建築主の努力義務（再エネ利用設備の設置）

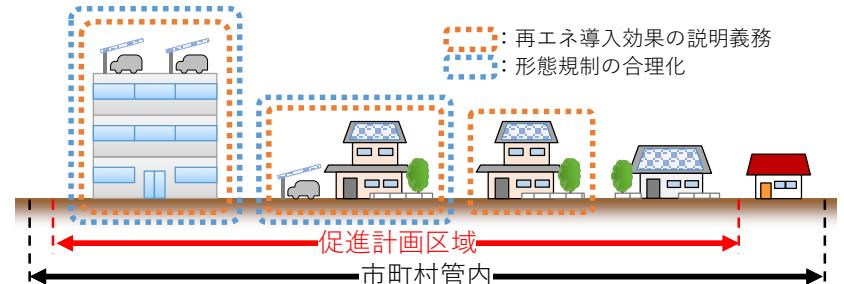
- ・ 区域内の建築主に対し、再エネ利用設備を設置する努力義務

形態規制の合理化

- ・ 促進計画に定める特例適用要件に適合して再エネ設備を設置する場合、建築基準法の形態規制について、特定行政庁の特例許可対象とする

【特例許可の対象規定（建築基準法）】

- ・ 容積率 ・ 建蔽率
- ・ 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さ
- ・ 高度地区内における建築物の高さ



「促進計画の作成ガイドライン」について

①ガイドラインの目的・位置づけ

- 市町村における制度の円滑な活用に向けて、市町村職員が促進計画の作成等の業務を円滑に実施できるよう、本制度の解説や促進計画の作成手順、関連する参考情報等を提供するもの。

※作成にあたっては、有識者や建築物への再エネ導入に先行的に取り組んでいる地方公共団体等との検討会、関係事業者団体等へのヒアリング、パブリックコメント（任意の意見募集 2023年6月29日～7月20日）等を実施。

②ガイドラインの構成

- 制度内容を解説する【解説編】、市町村における促進計画の作成手順等を示す【実務編】等により構成。
- 温対法に基づく施策や環境部局との連携、都道府県との連携等、市町村において関心が高いと考えられる内容については、コラムにより詳しく記載。

⇒次スライド以降、ガイドライン（案）の記載内容を一部抜粋して紹介

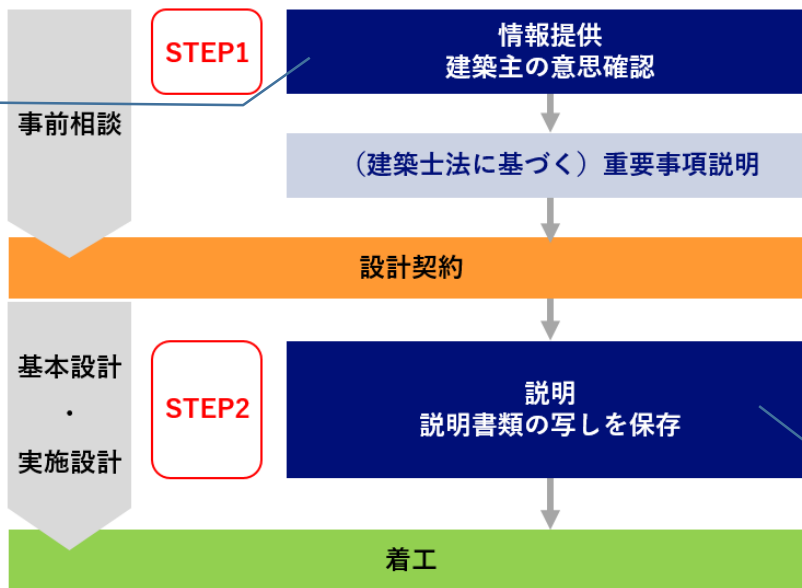
編	各編の使い方（想定される読み手のニーズ）	構成・内容	
解説編	<ul style="list-style-type: none"> 制度の概要を知りたい。 「促進計画」とはどのようなものか知りたい。 制度を活用することによるメリット（適用される措置）を知りたい。 説明義務制度、特例許可制度の概要について知りたい。 	1	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度とは
		1-1	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の趣旨・全体像 【コラム】温対法に基づく施策との連携等
		1-2	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度に基づく「促進計画」
		1-3	建築物再生可能エネルギー利用促進区域内で適用される措置
実務編	<ul style="list-style-type: none"> 制度の活用に向けた、全体の流れを知りたい。 促進計画作成の具体的な手順・検討内容を知りたい。 説明義務制度・特例許可制度の施行に向けて、事前に検討すべき事項について知りたい。 	2	建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の活用に係る手順
		2-1	制度の活用に向けた全体の流れ
		2-2	計画作成に向けた準備 【コラム】都道府県など他の地方公共団体との連携等
		2-3	計画案の検討・作成
		2-4	計画公表に向けた手続き
2-5	制度の施行に向けた準備等		
附属資料	<ul style="list-style-type: none"> 説明義務制度に関連する文書（説明に用いる書面、リーフレット）のひな形を知りたい。 	3	附属資料
		3-1	説明義務制度に用いるリーフレットのひな形
		3-2	説明義務制度に用いる説明書の参考様式
参考情報	<ul style="list-style-type: none"> 根拠条文を確認したい。 再エネ利用設備導入に関する先行自治体の事例を知りたい。 	4	参考情報
		4-1	関係法令
		4-2	再エネポテンシャル等の把握方法
		4-3	再エネ導入に係る地方公共団体の取組事例（建築物省エネ法以外の取組）

1 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度とは

- 制度概要を紹介するとともに、建築士による説明義務制度について、具体的な説明方法・時期について解説。
 - 建築士からの説明は、法令上、遅くとも着工までに、建築士が省令に定める説明義務事項を記載した書面を建築主に交付して説明することとしており、その具体的な方法・タイミングを例示。

- STEP1：市町村が提供するリーフレットを用いて本制度に関する情報提供を行い、設置する再エネ利用設備に関する説明の要否について建築主に確認するとともに、設計に係る建築物への再エネ利用設備の設置に関する建築主の意向を確認する。
- STEP2：省令事項を記載した書面を交付して、当該建築物に設置する再エネ利用設備の種類及び規模について説明する（※STEP1で建築主から説明不要の意思表示があった場合、STEP2は実施しない）。

市町村の提供するリーフレット（国がひな形を提示）を用いて再エネ設備について情報提供（意義・メリット等）を行い、建築主の意向を確認



※STEP2の説明後、設計変更により説明内容に変更が生じた場合は、情報提供を行うことが望ましい。

設計内容に基づき、建築物に設置する予定の再エネ設備の種類・容量について、書面を交付して説明

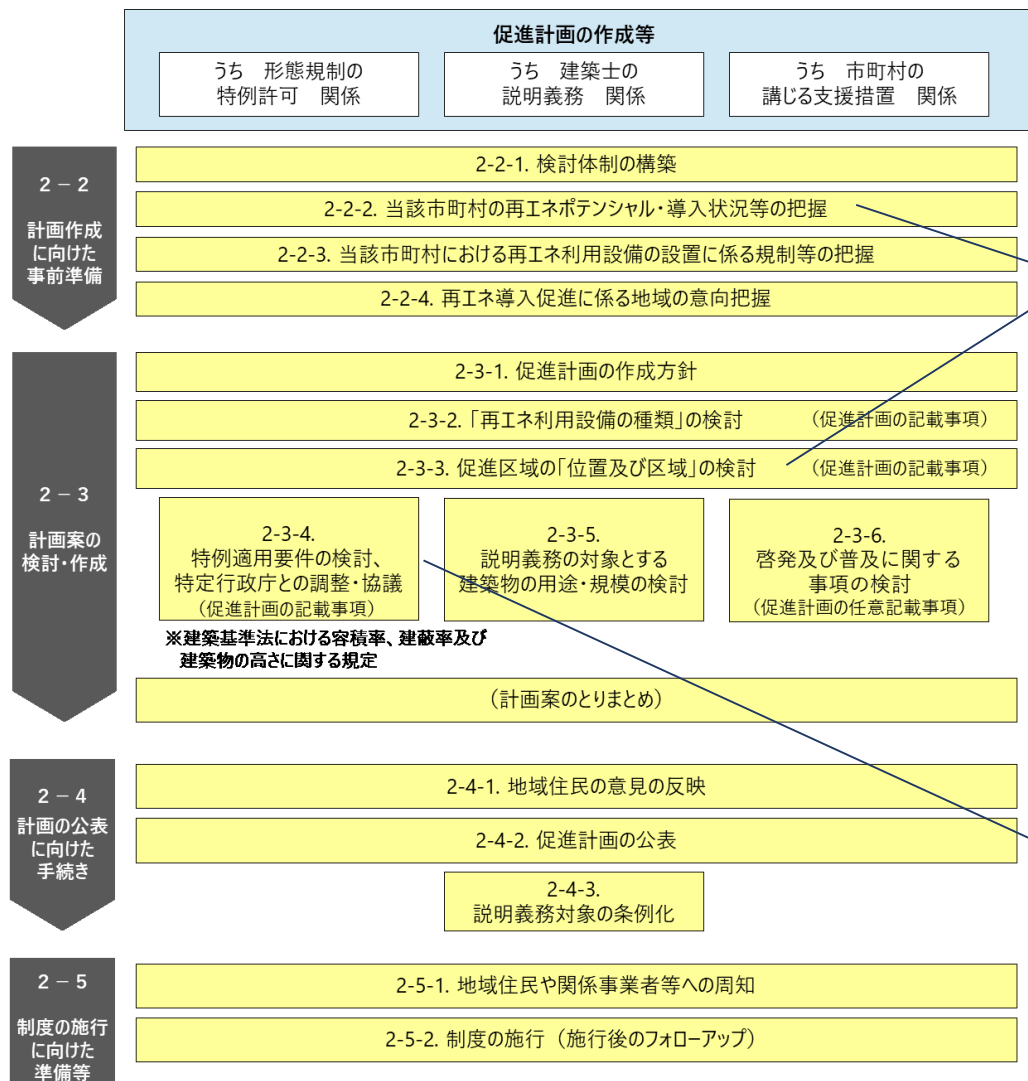


建築士等からの説明のタイミングの例

2-1 制度の活用に向けた全体の流れ

ガイドラインp21,p22

● ガイドライン（実務編）では、制度の活用に向けて市町村において実施することが想定される業務の全体の流れを示した上で、各ステップの詳細を解説。



- 市町村における①再エネの導入ポテンシャル、②再エネ利用設備にかかる法規制等（例：文化財・景観等の保護のための規制、災害ハザードエリアなど要配慮エリア）③再エネ導入に係る地域の意向（例：脱炭素先行地域など意識の高まり）を踏まえた区域設定の考え方を提示。

公開情報（例：環境省 自治体排出量カルテ、REPOS）から市町村の再エネポテンシャル等を確認し、区域設定に反映

- 市町村職員が検討に着手しやすいよう、特例許可の対象として想定される具体のモデルケースを複数設定し、検討プロセスのイメージを提示。

	モデルケース (1)	モデルケース (2)	モデルケース (3)	モデルケース (4)
エリア	低層住居専用地域	準工業等	準工業等	商業等
建築物の用途・規模	戸建て住宅等の小規模建築物	大規模な倉庫・工場	大規模な商業施設等	中高層の商業施設等
再エネ設備の設置方法	陸屋根又は屋上に太陽光パネル設置	屋根又は屋上に太陽光パネル設置	青空駐車場部分にソーラーカーポート設置	屋上庭園に太陽光パネルを設置
特例対象規定	絶対高さ制限 (法第55条)	高度地区による20mの絶対高さ制限 (法第58条)	建蔽率制限 (法第53条)	容積率制限 (法第52条)

2-2 計画作成に向けた準備

ガイドラインp23~p30

① 検討体制の構築

- 複数市町村による促進計画の共同作成のほか、都道府県を含む他の地方公共団体に計画作成に係る事務を委任（地方自治法に基づく）することが可能であることを明記。
- 計画作成の検討体制の構築手順を提示
 - ・ 当該市町村における既存の検討体制（例：温対法の地方公共団体実行計画の作成時）を確認の上、活用することが有効。
 - ・ 先行自治体の体制構築の事例について、ヒアリングに基づき紹介。

② 再エネポテンシャル・導入状況等の把握

- 計画の作成検討にあたっての基礎データとして、市町村における再エネポテンシャルと導入量を簡易に把握する方法として、環境省が公開している「自治体排出量カルテ」や再生可能エネルギー情報システム（REPOS（リーポス））の利用が可能であること等を紹介。

③ 市町村における土地利用規制・建築行為の制限等の把握

- 区域設定にあたって、検討・配慮を要することが考えられる区域の例（※）を示し、関連する規制等について、予め情報収集・整理しておくことを提示。
※文化財保護や景観保全の観点から指定等された区域、災害ハザードエリア等を例示

④ 再エネ導入促進に係る地域の意向把握

- 本制度の活用検討にあたっては、再エネ導入に対する地域の意向・意識の高まりを把握することが必要。既往の調査・意見募集結果の活用を基本とし、必要に応じて、WEBアンケート、関連団体（建築士会、工務店協会等の建築関係団体）へのヒアリング等により補足することを提示。

2-3 計画案の検討・作成①

ガイドラインp31～p35

①促進計画の作成方針の検討

- 促進計画の構成例を提示（法定の記載事項に加え、当該市町村における計画策定の背景等を追加した構成とする等）。
- 温対法に基づく地方公共団体実行計画等、建築物への再生可能エネルギーの導入に関する別の計画を定めている場合、当該計画と 本制度の促進計画を一体的に策定することが可能であることを明示。

②設置を促進する「再エネ利用設備の種類」の検討

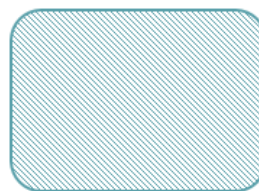
- 設備の種類を検討にあたって考慮することが必要と考えられる点を提示
 - 設備の種類に応じた再エネポテンシャルが認められるか。本制度により 設置促進の可能性が認められるか（導入実態、事業者ニーズの把握が必要）。

③促進区域の「位置及び区域」の検討

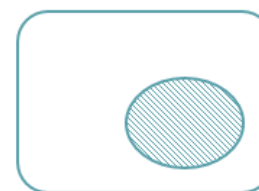
- 区域設定の検討にあたって、以下の3つの観点から基本的な考え方を提示。

①再生可能エネルギーのポテンシャル

- 区域の設定にあたっては、当該エリアに再エネポテンシャルが一定程度存在することが前提。
- その上で、どの程度再エネポテンシャルを考慮に入れて区域を設定するかは、再エネ利用設備の種類や導入目標により異なると考えられる（右図）。



①ポテンシャルにより
エリアを限定しない



②ポテンシャルが高いエリア
を促進区域として設定



③ポテンシャルが低いエリア
を促進区域から除外

②他法令の規制等

- 他法令に基づく規制等により、建築物への再エネ利用設備の設置が不可もしくは困難なエリアは、促進区域から除く等の配慮を検討することが必要と考えられる。
例:建築物の屋根等に現状変更の規制が課せられている場合（等）

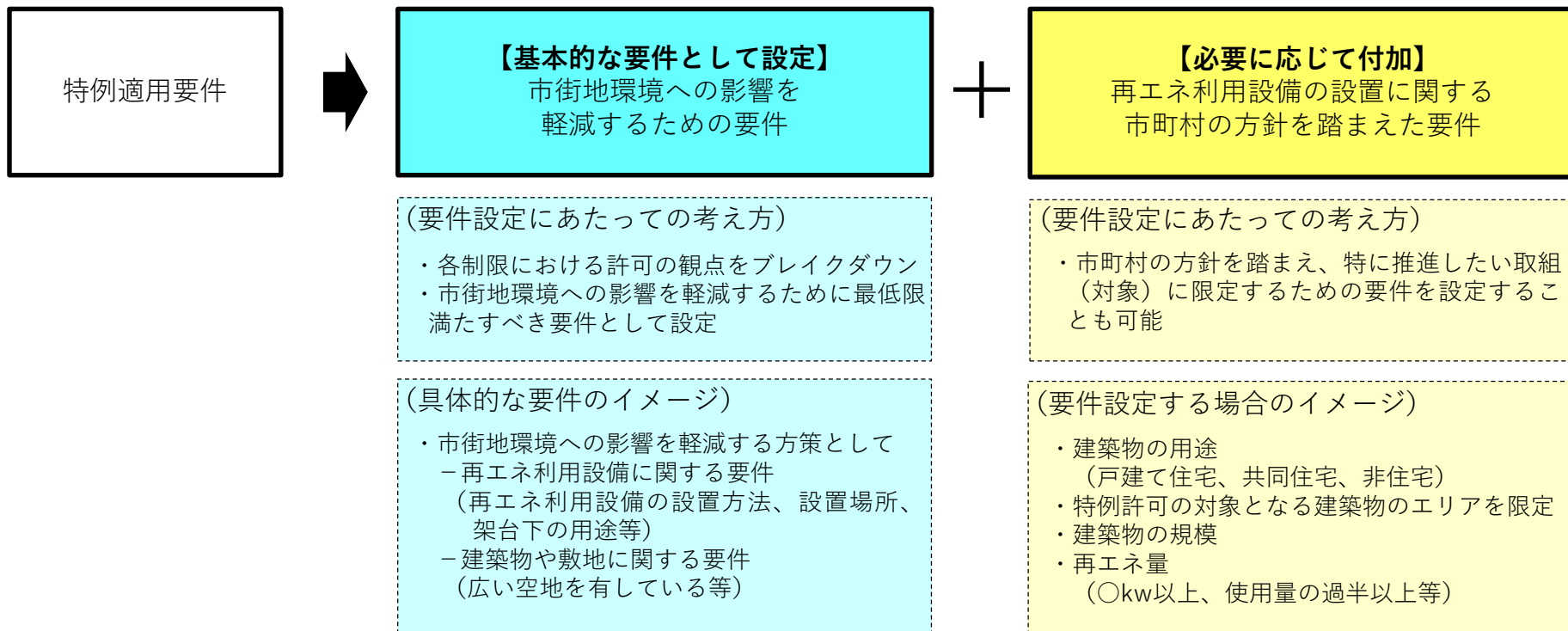
③地域の意向

- 促進区域の設定にあたって、地域の一定の理解を得ることが必要（計画作成にあたって、地域住民の意見を反映する必要）となることから、既に、脱炭素先行地域のような取組が進められている場合や、地域住民や関係事業者等から区域設定の要望がある地域については、優先的・先行的な取組が可能なエリアとして考えられる。

④特例対象規定の適用要件の検討及び特定行政庁との調整・協議

- 特例適用要件については、制限（容積率、建蔽率及び高さ制限）ごとに検討する必要がある。また、実態・ニーズを踏まえて、どの制限に対して特例を認めるか選択することが可能。
- 特例適用要件の設定にあたっては、各特例許可の観点を細分化し、市街地環境への影響を軽減するために最低限満たすべき要件を設定することで、許可の条件が事前に明示され、申請者の予見可能性を高めることにつながる。この点を踏まえ、その要件を、特例適用要件として設定することが基本。
- 市街地環境への影響を軽減するための要件に加え、再エネ利用設備の設置促進に関する市町村の方針を踏まえた要件を追加することも可能。

<特例適用要件のイメージ>



※ 特定行政庁が定める特例許可基準について、市町村はあらかじめ特定行政庁と調整しておくことが望ましい。

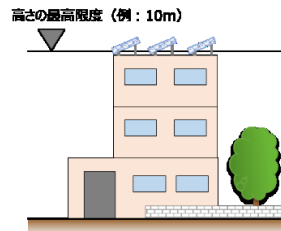
※ 特定行政庁は特例許可基準策定の際に、有識者から意見聴取を行うことも考えられる。

検討の進め方例(モデルケース)

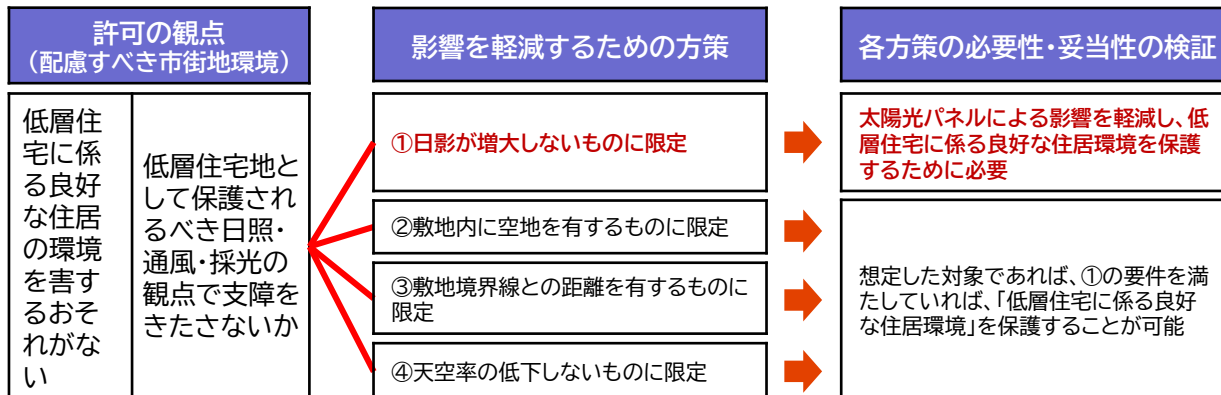
①対象の検討

(特例対象の想定例)

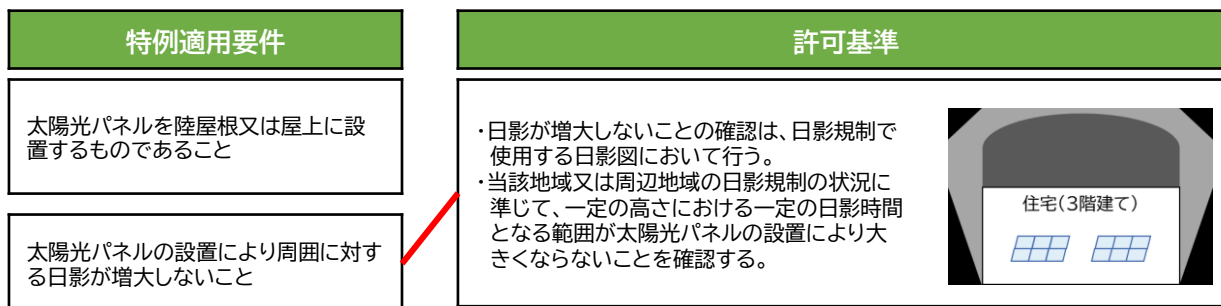
エリア：第一種・第二種低層住居専用地域
 建築物の用途・規模：戸建て住宅等の小規模建築物
 再エネ設備の設置方法：太陽光パネルを陸屋根又は屋上に設置
 特例対象規定：建築基準法第55条（絶対高さ）



②市街地環境への影響及び軽減策の検証



③特例適用要件及び許可基準の検討



2-3 計画案の検討・作成④

ガイドラインp48,p49

⑤説明義務の対象とする建築物の用途・規模の検討

- 説明義務の対象は市町村の条例で定める用途・規模の建築物とされていることから、ガイドラインでは、用途・規模の設定にあたっての考え方を提示するとともに、検討にあたって参考となるよう、先行自治体（地方公共団体の条例により説明義務を制度化）の事例等を紹介。

① 説明義務の対象とする建築物の「規模」の設定の例

- 規模を限定しない
- 対象とする建築物の規模について、一律で設定又は用途別に設定
- 対象としない建築物の規模について、一律で設定又は用途別に設定

※規模については、

- 延べ面積で規定する（例：「延べ面積が2000㎡以上のものを対象とする」）
- 高さで規定する（例：「低層・中層の建築物を対象とする」）等

② 説明義務の対象とする建築物の「用途」の設定の例

- 用途を限定しない
- 再エネ利用設備の導入を促進する用途を規定する
- 再エネ利用設備の導入が困難な用途を除外する

※建築物省エネ法の規制措置の適用除外用途（居室を有しないものや高い開放性を有するもの等）についても、促進対象とするか否かを定めることが可能。

⑥啓発及び普及に関する事項の検討

- 促進計画の任意記載事項として、市町村は、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その他必要な事項について定めるよう努めることとされていることから、計画に記載する普及啓発に関する事項を例示。

- 再エネを導入することについてのメリットや政策的意義についての地域に対する普及啓発をどのように行っていくのか
- 設備の導入に対する費用面の支援をどのように講じていくのか
- 建築士や工務店などの関係事業者の制度理解や習熟度の向上にどのように取り組んでいくのか

2-4 計画公表に向けた手続き

ガイドラインp50～p55

①地域住民の意見の反映

- 促進計画を作成する市町村は、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が必要であることを踏まえ、具体的な措置の例や留意点等を提示。
 - 措置の例：パブリックコメントによる意見公募、住民説明会、アンケート
 - 得られた意見については、計画案への反映の必要性を検討の結果、どのような対応を行うことにしたか（反映しない場合は、その理由・考え方）について、適宜住民への情報提供を行う必要
 - 区域内の住民に加え、必要に応じて、区域外の住民や関係団体から意見を聴取することも有効

②促進計画の公表

- 公表の方法や留意事項を提示（市町村ホームページへの掲載、窓口での配布、広報誌への掲載等）
 - 公表とともに、区域内の建築主への努力義務等が適用されるため、地域住民や関係事業者等に対し、予め周知しておくことが必要。
 - 国・都道府県など関係行政機関への情報共有が必要。

③説明義務対象の条例化

- 建築士の説明義務制度が効力を生ずるためには、説明義務の対象となる建築物の用途・規模を市町村の条例で定める必要があることから、条例のひな形を提示。
 - 条例については、新規制定に限らず、既存条例の改正によることも可能である旨を明示。

2-5 制度の施行に向けた準備等

- 本制度の施行に向けた準備として、住民や関係事業者等への周知や相談体制等の整備が必要と考えられることから、具体的な方法を提示すると共に、先行自治体の取組を紹介。
- 制度の施行後のフォローアップについても、把握すべき情報等を例示。

建築主への情報提供用リーフレット(市町村向けのひな形)

ガイドラインp57~p65

○建築士が建築主に対して、再エネ利用設備に関する一般的な情報提供（設置によるメリットや留意事項等）を円滑に実施できるよう、ガイドライン附属編に、情報提供用のリーフレットのひな形を提示（市町村において、具体的情報を追加等して活用可能）。

建築主の皆様へ

●●市の建築物再生可能エネルギー利用促進区域における説明義務制度について

住宅・建築物に設置できる再エネ利用設備

再生可能エネルギー利用設備(再エネ利用設備)は、太陽光や風力などの自然の力を使って生活に必要なエネルギーを作る設備です。

住宅・建築物に設置できる再エネ利用設備としては、太陽光発電設備、太陽熱利用設備、バイオマス設備等があります。

太陽光発電 太陽熱利用 バイオマス発電



再エネ利用設備のメリット

メリット① CO2排出削減への貢献

日本は、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」を宣言し、2030年度の温室効果ガス排出量を46%削減(2013年度比)することを目標としています。
カーボンニュートラルの実現を図るためには、建築物分野におけるエネルギー消費量の削減を図るとともに、太陽光などの再生可能エネルギーを積極的に活用することが重要です。
建築物に再エネ利用設備を設置することで、従来の化石燃料由来のエネルギー消費量を削減することができ、CO2排出量の削減に貢献することができます。

メリット② 家計に優しい

再エネ利用設備の導入により、光熱費の節約が期待できます。
例えば、太陽光発電設備で生み出した電気を使うことで、年間約4万円*の電力購入費用の節約が可能です。
※ 設置する設備容量を5kW、購入電力の削減量を約1.6千kWh/年、自家消費分の便益を26.34円/kWhと仮定して算出(詳しい試算条件についてはp.5を参照)

メリット③ 災害時に強い

停電時や災害時などの、もしもの時に頼りになります。
例えば太陽光発電設備の場合、停電時にも発電した電気を利用することができるため、スマートフォンの充電等が可能になります。

再エネ利用設備に関する説明義務制度

「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律」に基づき、市町村が定めた「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」内において、建築士は、建築主に対して設置することができる再エネ利用設備について書面を交付して説明することが義務付けられています。また、区域内で、建築主は、再エネ利用設備を設置するよう努めることとされています。
※建築主が説明を要しない旨の意思表示をした場合、建築士から説明は行われません。

法令上、建築士が建築主に説明することとされている項目は主に以下の2点です。

説明内容

- ① 設備の種類(例:太陽光発電設備)
- ② 設備の規模(例:太陽光発電設備のシステム容量(単位:キロワット))

※このほか、設備に関する関連情報についても説明を推奨しています

●●市にお住まいの皆様へ

説明義務制度の対象となる区域	【記載例】 市内全域 ※区域の一部とする場合は、対象区域を図示する等により分かりやすく示すこと。
区域設定の考え方	
補助制度の有無	【記載例】 ●●補助事業(○市) ※事業のホームページ等を掲載すること。

再エネ利用設備に関する説明を希望します 氏名

再エネ利用設備の設置を 希望します 未定

※建築士からの再エネ利用設備に関する説明を希望しない場合には、以下についてご記入ください。

建築士の氏名 殿 年 月 日

建築士 登録 第 号

建築主の氏名

建築物の所在地

再エネ利用設備に関する説明を希望しません

説明義務制度に用いる説明書の参考様式

ガイドラインp66

○リーフレットとあわせて、設計内容に基づく説明書（省令で定める事項を書面で説明）の参考様式を提示。

参考様式

再生可能エネルギー利用設備に関する説明書

年 月 日

_____ 様

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 5 第 1 項の規定による説明をします。
この説明書に記載の事項は、事実と相違ありません。

[建築物に関する事項]

所在地： _____

[再生可能エネルギー利用設備に関する事項]

設置することができる設備の種類	設置することができる設備の規模
<input type="checkbox"/> 太陽光発電設備	_____ [kW] (システム容量)
<input type="checkbox"/> 太陽熱利用設備	_____ [m ²] (集熱面積) _____ [L] (タンク容量)
<input type="checkbox"/> その他： _____	_____ [_____]

該当無し 理由： _____

※上記は、説明日時点で設置を予定する設備についての情報であり、今後の設計変更等による変更が生じないことを保証するものではありません。

[建築士に関する事項]

氏名： _____
資格： _____ 建築士 _____ 登録 第 _____ 号

[建築士事務所に関する事項]

名称： _____
所在地： _____
区分（一級、二級、未造）： _____ 建築士事務所

(備考)

パブリックコメントでいただいたご意見等について

パブリックコメントにおける意見と対応

- 促進計画の作成ガイドライン案について、令和5年6月29日～7月20日にかけてパブリックコメントを実施し、15の個人・団体から合計47件の意見をいただいたところ(主な意見とその対応を以下に紹介)。
- ご意見を踏まえ、ガイドライン案を一部修正し、資料3-2のとおりとなっている。

- 本ガイドライン案は、温対法との関係も含め分かりやすく解説され、実務編では、関連部署との調整事項、条例化の必要性なども含め、自治体が現場で遭遇するであろう課題をしっかりと想定して解説されている。
- 対象となる省令で定める再エネ利用設備については、ガイドライン案にあるように、具体的に記載されることを期待。
- 建築主の努力義務、建築士の説明義務が果たせられるために、十分周知期間を持つよう、地方自治体に促してほしい。
- ⇒ (意見を踏まえた対応) ガイドラインにおいて、周知の必要性について記載しているところ、施行に向けた説明会等においても市町村等に対して呼びかけていく。
- 再エネ利用設備に関する建築士から建築主に対する説明にあたり、建築設備に関する豊富な専門的知見を有する建築設備士の活用が、極めて効果的かつ重要性を持つと考える。そのため、本文中に「必要であれば、建築設備士の意見を聞く」などの建築設備士に関する表現があると良い。
- ⇒ (意見を踏まえた対応) ガイドラインに建築設備士に関する記載(再エネ利用設備に関する資料作成や説明にあたり、建築設備士が協力することが有効と考える旨)を追加。