

「再エネ利用促進区域制度」を知る



 **Eco Works**
エコワークス株式会社
代表取締役社長 小山貴史

自己紹介

お やま たか し

小山 貴史 (エコワークス株式会社 代表取締役社長)

<略歴>

- 京都大学工学部卒
- 2004年（創業20年目）
エコワークス株式会社を創業
- 2017年
（一社）ZEH推進協議会を設立

<委員歴>

経産省「ZEHロードマップ検討委員会」委員
(2015～2019) など



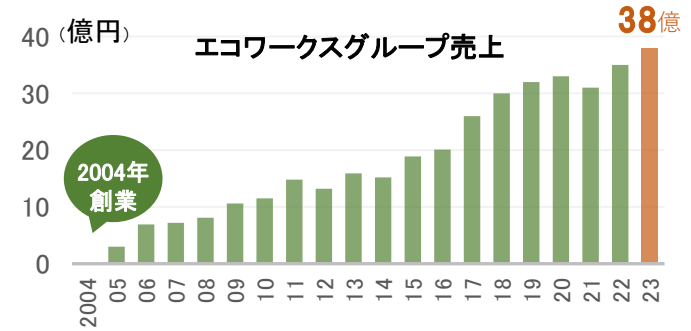
政府のGX実行会議にて
省エネ住宅の必要性について
プレゼン（2023/11）

エコワークス株式会社紹介

事業内容 エコハウス・エコ施設の設計、施工、販売、メンテナンス

社員数 80名

施工エリア 北部九州(福岡県・熊本県・佐賀県)
(今後→オール九州、関東(東京・神奈川)、関西(大阪・兵庫))



【新築部門】 ZEH×約80戸/年



【リフォーム部門】 省エネリフォーム×約30戸/年

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度再エネ促進区域 ができた背景

改正建築物省エネ法 2022年6月：建築物からのCO2排出は、全体の3分の1

背景：気候危機、住宅・建築物の省エネ対策強化・新築6割に太陽光パネル

- ・ 適合基準義務付け（断熱等級4）
- ・ 省エネ性能表示の推進（ラベル）
- ・ 住宅省エネ改修推進（低金利）
- ・ 再エネ促進区域（説明義務・規制緩和）

図：建築物省エネ法 説明資料 3 P
<https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf>

国土交通省

省エネ対策の加速

■ 省エネ性能の底上げ

建築物省エネ法

全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け

※ 建築確認の中で、構造安全規制等の適合性審査と一体的に実施
 ※ 中小工務店や審査側の体制整備等に配慮して十分な準備期間を確保しつつ、2025年度までに施行する

	現行		改正	
	非住宅	住宅	非住宅	住宅
大規模 2,000㎡以上	適合義務 2017.4~	届出義務	適合義務 2017.4~	適合義務
中規模	適合義務 2021.4~	届出義務	適合義務 2021.4~	適合義務
300㎡未満 小規模	説明義務	説明義務	適合義務	適合義務

■ より高い省エネ性能への誘導

建築物省エネ法

住宅トプランナー制度の対象拡充

【現行】 建売戸建
注文戸建
賃貸アパート

【改正】 分譲マンションを追加

省エネ性能表示の推進

販売・賃貸の広告等に省エネ性能を表示する方法等を国が告示

必要に応じ、勧告・公表・命令

(類似制度) 窓・エアコン等の省エネ性能表示

【参考】 誘導基準の強化

低炭素建築物認定・長期優良住宅認定等
 [省令・告示改正]
 一次エネルギー消費量基準等を強化

【現行】 非住宅 ▲20%
住宅 ▲10%

【改正】 非住宅 ▲30~40%
住宅 ▲20% (ZEH水準)

■ ストックの省エネ改修

住宅金融支援機構法

住宅の省エネ改修の低利融資制度の創設 (住宅金融支援機構)

○ 対象：自ら居住するための住宅等について、省エネ・再エネに資する所定のリフォームを含む工事
 ○ 限度額：500万円、返済期間：10年以内、担保・保証：なし

■ 形態規制の合理化

建築物省エネ法

省エネ改修で設置 高効率の熱源設備

絶対高さ制限

高さ制限等を満たさないことが、構造上やむを得ない場合
 (市街地環境を害さない範囲で)
 形態規制の特例許可

■ 再エネ設備の導入促進

建築物省エネ法

促進計画 市町村が、地域の実情に応じて、太陽光発電等の再エネ設備の設置を促進する区域*を設定

※ 区域は、住民の意見を聴いて設定。行政区域全体や一定の街区等

* 太陽光発電 太陽熱利用 地中熱利用 バイオマス発電 等

再エネ導入効果の説明義務

・ 建築士から建築主へ、再エネ設備の導入効果等を書面で説明
 ・ 条例で定める用途・規模の建築物が対象

形態規制の合理化 ※新築も対象

促進計画に即して、再エネ設備を設置する場合
 形態規制の特例許可

太陽光パネル等で屋根をかけたと建蔽率(建て坪)が増加

「建築物再エネ利用促進区域制度」について

1.国土交通省の関連ポータルサイト

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/03.html>

The screenshot shows the MLIT website's portal for building energy efficiency. At the top, there are navigation links for home, MLIT information, news, policy, and inquiries. The main content area is titled "住宅・建築" (Housing/Construction) and features a breadcrumb trail: 住宅 > 政策・仕事 > 住宅・建築 > 住宅 > 建築物省エネ法のページ > 建築物省エネ法第67条の2～第67条の6 建築物再生可能エネルギー利用促進区域および関連情報. The main heading is "【建築物省エネ法第67条の2～第67条の6】建築物再生可能エネルギー利用促進区域および関連情報". Below this, there is a paragraph explaining the 2022 amendments to the Building Energy Efficiency Act, followed by a link to a related law. A horizontal menu contains links for "ガイドライン関連" (Guidelines), "説明動画" (Explanatory Video), "建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度" (Building Energy Efficiency Promotion Area System), "再生可能エネルギー利用設備の設置に係る建築士の説明義務" (Obligation of explanation by architects regarding renewable energy equipment), and "再エネ促進区域における形態規制に係る特別許可の創設" (Creation of special permission regarding form regulations in renewable energy promotion areas). A "ガイドライン関連" (Guidelines) section follows, stating that guidelines were published for municipalities. Below this are three thumbnail images representing the guidelines: 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" (Guidelines for creating promotion plans for the Building Energy Efficiency Promotion Area System based on the Building Energy Efficiency Act); 2. "(別紙1) 説明義務用リーフレットひな形" (Form for explanatory leaflets regarding the obligation of explanation); 3. "(別紙2) 再生可能エネルギー利用設備に関する説明書の様式" (Form for explanatory documents regarding renewable energy equipment). A note at the bottom states that the materials are for planning or municipal use and should be adapted to local circumstances.

建築物省エネ法メニュー

- 建築物省エネ法のページ
- 消費者のみなさまへ
 - 家選びの基準変わります (マナカ) (PDF形式:9.7MB)
 - 家選びの基準変わります (サイト)
 - ZEH、LCCM 住宅関連事業
- 事業者のみなさまへ
 - 令和4年度改正建築物省エネ法
 - 支援事業
 - 法令・制度、省エネ基準等 (適合性判定等の様式はこちら)

最終更新日：令和5年10月16日

令和4年の建築物省エネ法改正における、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度、再生可能エネルギー利用設備の設置に係る建築士の説明義務、再エネ促進区域における形態規制に係る特別許可の創設について説明しています。施行日は、公布の日から2年以内です。条文等は以下ページを確認ください。

- 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

ガイドライン関連 ● 説明動画 ● 建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度 ● 再生可能エネルギー利用設備の設置に係る建築士の説明義務 ● 再エネ促進区域における形態規制に係る特別許可の創設

ガイドライン関連

市町村における制度の円滑な活用に向けて、制度の解説や促進計画の策定等の手順、関連する参考情報を提供したガイドラインを公表しました。

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

(別紙1) 説明義務用リーフレットひな形

(別紙2) 再生可能エネルギー利用設備に関する説明書の様式

※本資料は、計画作成市町村において、各地域の実情に応じた内容に変更の上（対象とする区域や設備の詳細、経済性の試算等）、ご活用下さい。

「建築物再エネ利用促進区域制度」について

2.制度の概要

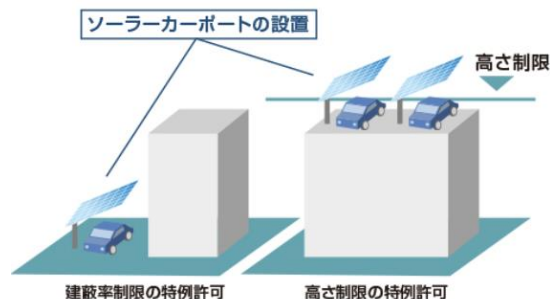
1) 令和4年の建築物省エネ法改正において本制度は成立し、令和5年4月施行。

2) 制度の内容

① 太陽光パネル等の再エネ設備の設置の促進を図ることが必要である区域について、市町村が促進計画を作成することができるようになります。

② 同区域において一定の建築物を新築する際に、建築士に対して再エネ導入効果についての説明義務を課すことができます。

③ 同地域において一定の建築物を新築する際に、形態規制の合理化のため特例許可が可能となります。



「建築物再エネ利用促進区域制度」について

2.制度の概要(補足)

1)条令の必要性

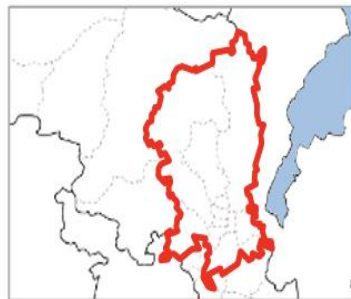
- ①建築士による再エネ導入効果の説明義務が生じる(条例つくる必要あり)
- ②再エネ設備設置に関し、規制緩和が受けられる(条例必要なし)

2)市町村および特別区単位に設定

- ①市町村の全体でも一部でもOK
- ②東京都/横浜市は全域めざす！

3)その他

- ①策定事務は市町村から都道府県に委託可能



行政区域全体を設定

又は



一定の街区等を設定

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度 説明義務制度<実演ドラマ>



再エネ利用設備についての説明義務

①建築士の説明義務とは？

②説明の方法とタイミング

③説明の内容



0:17 / 22:06



HD



建築主に説明しなければいけない事項

1. 設備の種類

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（太陽光発電設備など）

2. 設備の規模

太陽光発電設備のシステム容量など

事前相談

STEP1

情報提供
建築主の意思確認

(建築士法に基づく)重要事項説明

設計契約


基本設計
・
実施設計

STEP2

説明
説明書類の写しを保存

着工

説明項目	概要
設備導入の意義	必要性や社会的役割など
設備の概要	代表的な設備の種類
設備設置のメリット	CO2や光熱費削減など
支援制度	設置・運用に活用可能な補助制度
設置する設備	設備の特徴・得られるエネルギー量
設備の関連情報	設置などに生じる費用や点検 耐久年数・廃棄の際の手続きなど

A woman with dark hair, wearing a grey blazer over a white blouse, is speaking in an office environment. In the background, there is a whiteboard and a brick pillar.


メリット①CO2排出削減への貢献

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ができ



メリット②家計に優しい

化石燃料由来のエネルギー消費量を削減することで**光熱費の節約**にも期待ができる

A woman with dark hair and bangs, wearing a grey blazer over a white top, is shown in a medium shot. She is looking slightly to her left with a neutral expression. The background is an office environment with a white brick wall and a whiteboard.

メリット③災害時に強い

**停電時にも発電した電気を利用することができ
スマートフォンの充電等ができる**

A photograph of an office meeting. A man in a dark blue shirt and a woman in a light-colored top are standing and talking to a woman in a grey blazer who is sitting at a desk with a laptop. The office has fluorescent lights and wooden lockers in the background.

**再エネ利用設備の
要否については建築主に確認**



**建築士から建築主に対して設計に係る建築物に
設置予定の再エネ利用設備の種類及び規模の説明を行う**



政府の目標

**2030年新築戸建て住宅の約6割に
太陽光発電設備を設置**

「建築物再エネ利用促進区域制度」にかかる現状の問題点について

3. 制度の現状と問題点(小山私見)

1) 自治体(市町村等)の取組の低調

現状で東京都、神奈川県横浜市・藤沢市等において制度の導入が検討されているが、全国的に殆どの自治体において様子見の状況である。

(本制度の所管の国交省→自治体の住宅部局は、
再エネ普及を主務としていないために関心が低調と思われる)

2) 国土交通省のひな形における経済メリット説明が保守的過ぎることの懸念

【共同要望書】太陽光発電設備設置にかかる費用回収期間の記載についての
国土交通大臣あて要望書(2024年02月07日)

※出典<https://kiconet.org/content/33715>

リーフレットひな型の👉に注意！

試算結果

ZEH水準の省エネルギー性能※の住宅に5kWの太陽光発電システムを導入した場合を試算すると、「設置することによる1年当りの経済的効果」と「設置・運転するための費用」は表1、表2のようになりました。設置後22年ほどで、電力購入量の削減と売電による効果の合計が、システム設置費用と毎年の運転維持費用、廃棄費用の合計と同程度となり、以降は経済的効果の合計が上回ると予想されます(図1)。

※強化外皮基準を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減

出典:「説明義務制度に用いるリーフレットのひな形」国土交通省

国土交通省のリーフレットひな型では、古い年間の発電量データをもとに試算)

実際には、10年と少し(地域や補助金の有無により異なる)

グリーンピースなど5NGOが国交大臣へ修正を要請(2024年2月7日)

【要望の主旨】 太陽光発電の投資回収が22年というミスリードな試算を是正して欲しい。

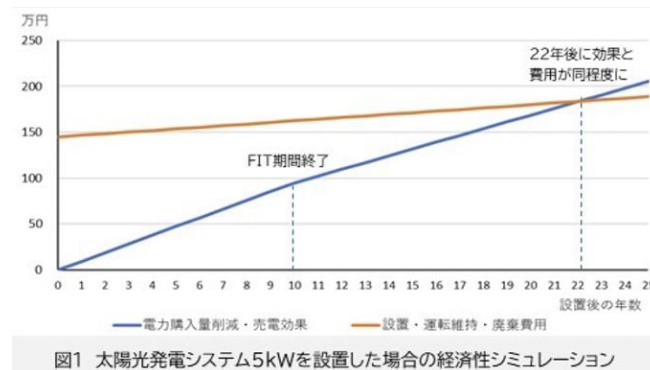
【回答の概要】 グラフについては一定条件のもと試算した数値ではありますが、昨今の電気代価格の高騰等を踏まえ、**最新データにて計算した資料を追補版として公開を予定**しております。

国土交通大臣 齊藤 鉄夫 殿

太陽光発電設備設置にかかる費用回収期間の記載についての要望書

2024年2月7日

国際環境NGO グリーンピース・ジャパン
特定非営利活動法人 気候ネットワーク
公益財団法人 世界自然保護基金ジャパン
特定非営利活動法人 環境エネルギー政策研究所
国際環境NGO 350.org Japan



「建築物再エネ利用促進区域制度」の展望について

4. 制度の展望(小山私見)

1) ホップ＝新築時の説明義務化

既存住宅は規制・誘導のハードルが高いので、新築時に規制・誘導するのが現実的かつ効率的であるので新築時を対象とした本制度の条令化の全国展開は極めて有意義。

2) ステップ＝新築時の設置義務化

同制度ではまずは再エネの便益についての建築士に対する説明義務化が課せられる。次のステップとして、太陽光発電の新築時設置の原則義務化まで条令化されるとベスト。
(東京都、川崎市に続こう！)

3) ジャンプ＝既築改修時の設置義務化

一定の既築改修時には、耐震性について現行法令への適合が義務化されている。同様に、将来においては一定の既築改修時には、省エネ基準適合や太陽光発電の搭載などを原則義務化することが野心的な目標と考える。