

新築建築物への太陽光発電導入・ 高断熱化促進制度

令和8年3月

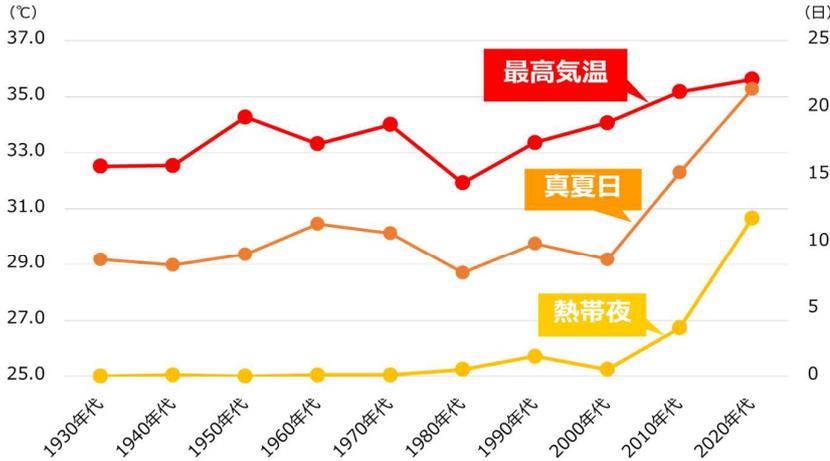
もくじ

1	制度導入の背景および目的	1
2	制度の検討経過	7
3	制度内容検討の視点	8
4	制度内容	
	（1）中小規模建築物向け制度	9
	（2）大規模建築物向け制度	25
	（3）両制度共通	39
5	条例・規則の規定内容について	41
6	（参考）各種シミュレーション結果	73

I 制度導入の背景および目的

(1) 気候変動の影響

- 近年の記録的な猛暑や全国各地で頻発する豪雨などから、気候変動対策は待ったなしの状況
- 仙台市においても、気温の上昇や豪雨による土砂災害など、気候変動の影響が表れており、被害が深刻化している



仙台市における夏（8月）の気温の推移



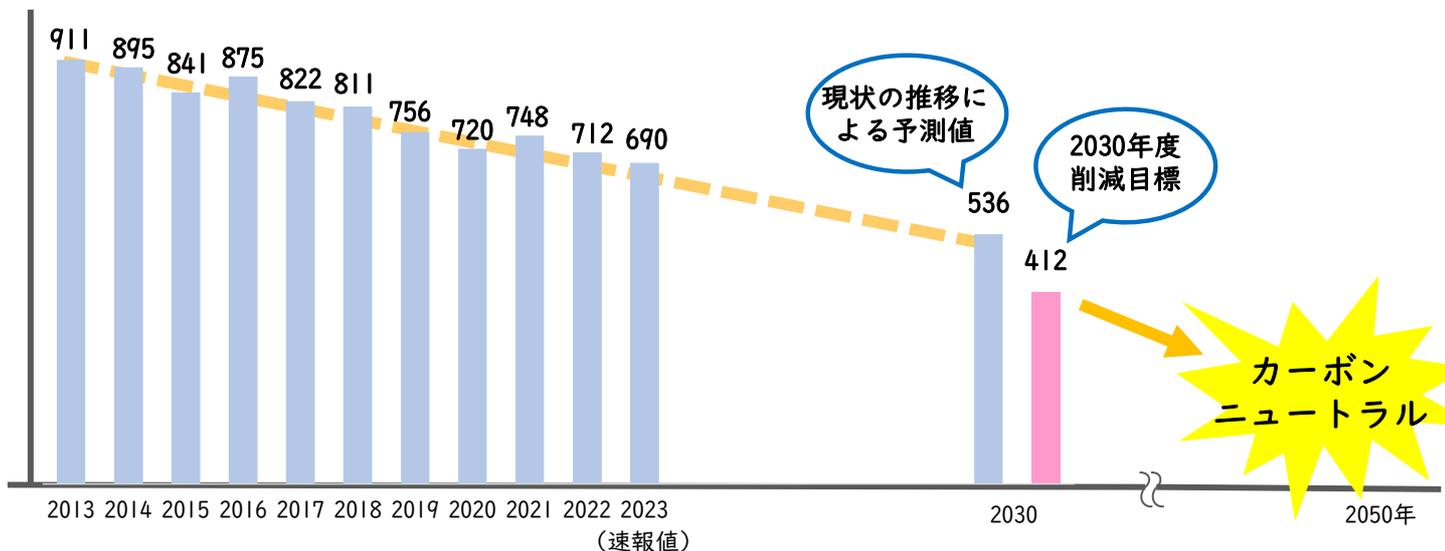
市内で発生した土砂災害（がけ崩れ）
（令和元年東日本台風）

I 制度導入の背景および目的

(2) 市域の温室効果ガス排出状況

- 市域の温室効果ガス排出量は、減少傾向にあるものの、2030年度温室効果ガス削減目標や、その先のカーボンニュートラルの実現に向け、再生可能エネルギーのさらなる普及など、様々な取り組みを加速させる必要がある

[万t-CO2]

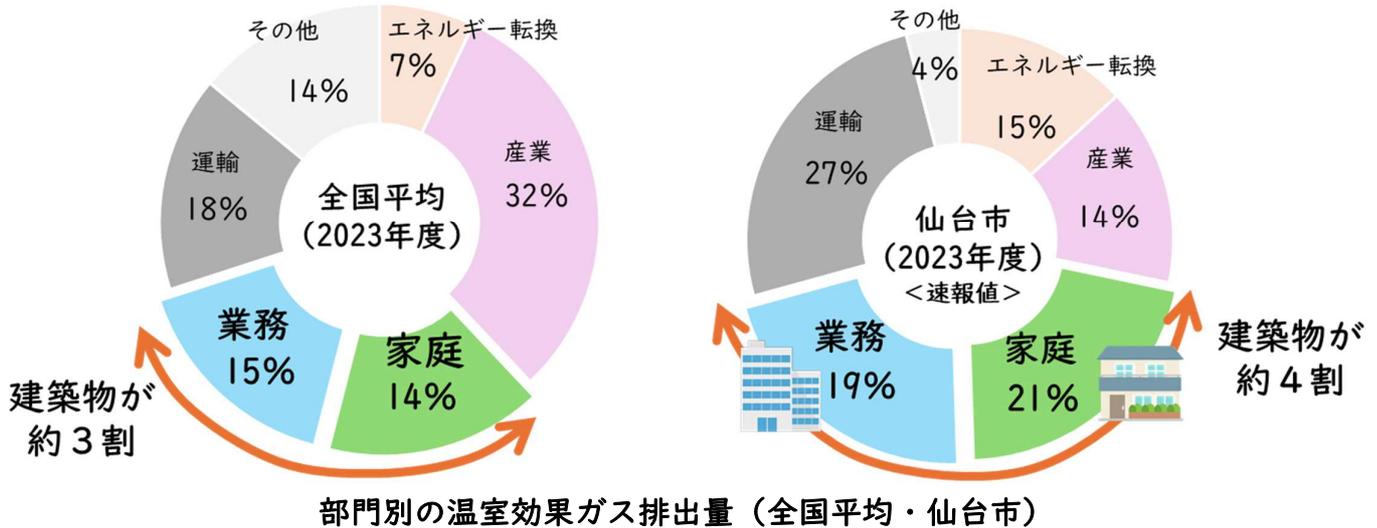


市域の温室効果ガス排出量

I 制度導入の背景および目的

(2) 市域の温室効果ガス排出状況

- 仙台市は、全国に比べて、建築物からの温室効果ガス排出割合が大きく、**建築物への対策が重要**である
- 市独自の断熱基準を満たすZEH住宅への補助などを行っているものの、支援件数に限りがあり、**普及を加速させるための新たな一手が必要**
- 太陽光発電の導入や断熱を効果的に進めるためには、**新築の機会を捉えた手法が有効**



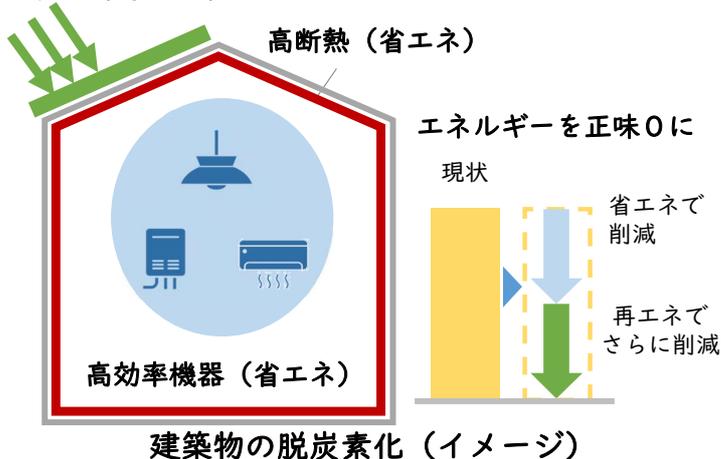
3

I 制度導入の背景および目的

(3) 建築物の脱炭素化

- 脱炭素社会の実現に向けては、**大規模な森林伐採を伴うメガソーラーではなく、建築物の屋根等を活用した太陽光発電の導入を推進していくことが必要**
- 併せて、建築物の**省エネ化・断熱化を推進**することが重要
- 住宅の断熱化は、**健康面や快適性などのメリットも期待できる**
- 国においても、令和7年4月から全ての新築住宅に省エネ基準適合を義務化するなど、取り組みを加速させている

太陽光 (再エネ)



	断熱性能低い家	断熱性能高い家
アレルギー性結膜炎	13.8%	9.3%
アレルギー性鼻炎	28.9%	21.0%
気管支喘息	6.7%	4.5%
アトピー性皮膚炎	7.0%	2.1%
高血圧性疾患	8.6%	3.6%

断熱性能と健康の関係

岩前篤 (2010) 「断熱性能と健康」、伊香賀俊治 (2017) 「健康住宅・建築最前線」を基に作成

4

I 制度導入の背景および目的

(4) 市内の新築建築物の状況

- 市内の新築建築物のうち、**中小規模の建築物が約98%を占め、その約9割が住宅**であり、重点的な取り組みが必要
- **大規模建築物**についても、棟数は少ないものの**エネルギー使用量が大きい**ため、削減の取り組みが必要

市内の新築建築物の状況（令和5年度）

	棟数	内訳	
中小規模建築物 (延床面積2,000㎡未満)	4,225棟 (98%)	戸建住宅	3,245棟 (77%)
		共同住宅	686棟 (16%)
		非住宅	294棟 (7%)
大規模建築物 (延床面積2,000㎡以上)	84棟 (2%)	集合住宅	36棟 (43%)
		その他ビル等	48棟 (57%)

住宅が93%

5

I 制度導入の背景および目的

まとめ

- ✓ 気候変動の影響は深刻化しており、脱炭素社会の実現に向け、取り組みを一層加速させることが必要
- ✓ 仙台市は、建築物からの温室効果ガス排出割合が大きいこと等から、新築の建築物への対策が有効
- ✓ 具体的には、建築物の屋根等を活用した太陽光発電の導入や住宅の断熱化を推進していくことが重要



新築建築物への太陽光発電導入・高断熱化を促進する新たな制度の導入が必要である

6

2 制度の検討経過

令和6年 11月	環境審議会へ諮問
令和7年 1月～3月	環境審議会に設置した検討部会で集中的に審議 (制度素案をとりまとめ)
4月～6月	環境審議会で審議 ハウスメーカー等へヒアリング
8月	制度の中間案をとりまとめ
10月	パブリックコメント、説明会の開催
令和8年 1月	環境審議会より答申
2月	令和8年第1回定例会 (制度内容を規定した条例改正案を提出) →3/12議決
令和9年 4月	制度施行を予定

7

3 制度内容検討の視点

- 促進制度という趣旨を踏まえ、求める太陽光発電の導入量などは過度なものとはしないよう留意するとともに、罰則は設けずむしろ積極的な取り組みを評価・表彰するなど、事業者の取り組みを後押しする仕組みとする
- 幅広い事業者に取り組んでもらえるよう、制度の対象となる大手ハウスメーカー等以外も、任意での参加を可能とする
- 制度の対象となるハウスメーカー等に加え、住宅を建てる市民の理解が必要不可欠であり、太陽光発電や高断熱化によるコストメリットや、健康面・防災面などのメリットを分かりやすく周知することが重要である



4 制度内容

(1) 中小規模建築物向け制度

※延床面積2,000㎡未満の建築物（主に戸建住宅や共同住宅、店舗など）

9

①対象者等

中小規模

■対象事業者

中小規模建築物を市内で年間に延床面積の合計で5,000㎡以上新築する
建築事業者（ハウスメーカー等）

※建築確認申請上の工事施工者が対象

◆市内の建築事業者（約400社）のうち、約40社が対象

◆市内の新築建築物（約4,200棟）のうち、約6割が対象

※令和5年度実績

■対象外とする建築物等

- 増改築、大規模の修繕・模様替を行う建築物 ※対象は新築のみ
- 設計等を行わず、建設のみを請け負う建築物
- 延床面積が10㎡以下の建築物
- 建築物省エネ法第20条に該当する建築物
（駐車場等の開放性を有する建物、文化財等の重要建築物、仮設建築物）

■任意参加

対象事業者以外も、自社の取り組みをアピールできるように任意での参加（報告）が可能

10

(参考) 仙台市内の中小規模建築物の新築状況 (令和5年度実績)

	延床面積	棟数			
		合計	戸建住宅	共同住宅	非住宅
事業者 1	48,158	143	73	61	9
事業者 2	33,703	46	0	35	11
事業者 3	26,712	259	258	1	0
事業者 4	24,667	261	261	0	0
事業者 5	19,673	185	185	0	0
事業者 6	16,302	62	28	24	10
事業者 7	15,523	43	0	43	0
事業者 8	14,553	38	3	32	3
事業者 9	13,956	82	56	26	0
事業者 10	12,874	124	121	3	0
事業者 11	10,186	94	93	1	0
事業者 12	10,153	54	27	27	0
事業者 13	9,721	59	55	2	2
事業者 14	9,647	25	0	24	1
事業者 15	9,279	31	0	31	0
事業者 16	9,258	89	88	0	1
事業者 17	9,123	79	72	1	6
事業者 18	8,758	74	73	0	1
事業者 19	8,569	46	0	46	0
事業者 20	7,724	31	5	26	0
事業者 21	7,515	9	0	3	6

	延床面積	棟数			
		合計	戸建住宅	共同住宅	非住宅
事業者 22	7,482	62	61	0	1
事業者 23	7,343	29	5	19	5
事業者 24	7,042	21	0	21	0
事業者 25	6,964	54	52	0	2
事業者 26	6,737	61	61	0	0
事業者 27	6,511	58	58	0	0
事業者 28	6,370	19	2	14	3
事業者 29	6,248	46	41	5	0
事業者 30	6,158	36	31	2	3
事業者 31	5,729	43	40	1	2
事業者 32	5,560	55	53	2	0
事業者 33	5,292	48	46	0	2
事業者 34	5,247	6	0	2	4
事業者 35	5,216	49	49	0	0
事業者 36	5,010	37	36	0	1
事業者 37	5,003	42	41	1	0
事業者 38	4,983	40	34	4	2
事業者 39	4,666	44	42	1	1
事業者 40	4,568	9	0	8	1
その他	269,234	1,632	1,195	220	217
上位40者計	438,182	2,593	2,050	466	77
合計	707,416	4,225	3,245	686	294

※■：東京都・川崎市の制度対象 (予定)

||

②太陽光発電の導入

■設置基準量

対象事業者は、年間に新築する建築物において、以下の算定式で求めた**設置基準量以上**となるよう、**太陽光発電を導入する必要**

$$\text{設置基準量(kW)} = \text{設置可能棟数(棟)} \times \text{算定率(70\%)} \times \text{棟あたり基準量(2kW/棟)}$$

イメージ

$$\text{設置基準量} : 100\text{棟} \times 70\% \times 2\text{kW/棟} = 140\text{kW}$$

 4kWを 20棟に設置	⇒ 80kW	} 合計設置容量	> 設置基準量 (140kW)
 2kWを 40棟に設置	⇒ 80kW		
 設置しない住宅 40棟	⇒ 0kW		
			⇒ 基準適合

※新築する全ての建物に設置を
求めるものではない

※PPA・リース等による導入、ソーラーカーポート等による敷地内への設置も可能

※太陽光発電には、ペロブスカイトや壁面・窓面等に設置するような新しい技術を含む

■設置基準量

$$\text{設置基準量 (kW)} = \frac{\text{(a)設置可能棟数 (棟)}}{\text{(a)設置可能棟数 (棟)}} \times \frac{\text{(b)算定率}}{70\%} \times \frac{\text{(c)棟あたり基準量}}{2\text{kW/棟}}$$

(a)設置可能棟数

年間の新築棟数から、南面等の屋根の水平投影面積が一定未満の建物など、**太陽光発電の設置が困難な建物は除外可能**
※詳細は次ページ参照

(b)算定率

事業者に分かりやすい制度とするとともに、基準量が過大とならないよう配慮し、**市内一律の70%**に設定

(c)棟あたり基準量

一般的に戸建住宅には、4kW程度の太陽光パネルが設置されるものの、過度な負担とならないよう、**最小限の“2kW/棟”**に設定

※1棟ごとに2kWの設置を求めるものではない ※太陽光パネルの出力で算定する

■設置基準量

設置可能棟数の考え方

年間の新築棟数※1から、次のいずれかに該当する棟数を**除くことができる**※2

- ① 建築面積が20㎡未満の建築物
- ② 屋根のうち、南面等屋根（設置に支障があると認める部分を除く）の水平投影面積が20㎡未満の建築物
- ③ その他設置が困難であると市長が認める建築物
 - ・災害等で水没リスクがある住宅、
 - ・日照条件が悪く、十分な発電が見込めない住宅 など

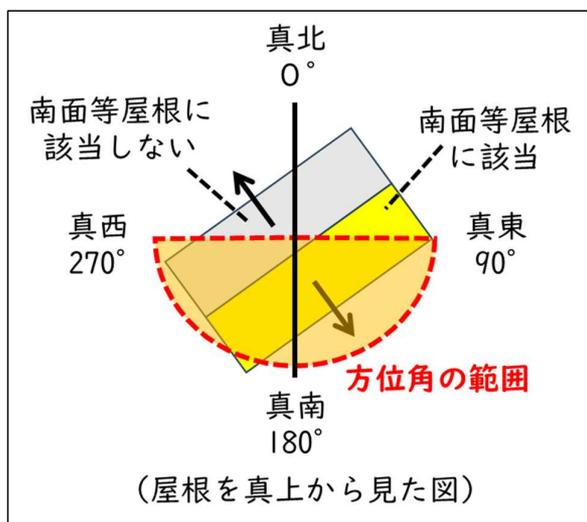
※1) 対象事業者に該当する年度において、確認済証が交付された建築物（22ページ参照）

※2) 除外可能な建築物であっても、太陽光発電設備を設置した場合は、設置実績に計上可能
設置基準から除外した建築物であっても、省エネ・断熱基準には適合する必要（20,21ページ参照）

■設置基準量

南面等屋根

屋根のうち、真方位90度以上270度以下の方向に面する部分及び水平な部分（太陽光発電設備の設置に支障があると認める部分を除く）



設置に支障があると認める部分

- 地階を除く階数が2の建築物における1階の屋根
- 地階を除く階数が3以上の建築物における2階以下の屋根
- バルコニー及び同じ階にある居室から出入りするルーフバルコニー（階段室から出入りする屋上部分を除く。）
- 傾斜角60度超えの屋根
- ひさし、ポーチの屋根
- 天窓及びその周囲30cm以内の部分
- 雨どい、パラペット、排水溝の部分 など

※詳細は、ガイドラインに規定予定

15

②太陽光発電の導入

■誘導基準量

棟あたり基準量を“4kW/棟”として算定した基準量を、**誘導基準量**とし、事業者の取り組みを後押しする

$$\text{設置基準量(kW)} = \text{設置可能棟数(棟)} \times \text{算定率(70\%)} \times \text{棟あたり基準量(4kW/棟)}$$

イメージ

$$\text{誘導基準量} : 100\text{棟} \times 70\% \times 4\text{kW/棟} = 280\text{kW}$$

5kWを 40棟に設置 ⇒ 200kW 4kWを 40棟に設置 ⇒ 160kW 設置しない住宅 20棟 ⇒ 0kW	}	合計設置容量 360kW > 誘導基準量 (280kW) ⇒ 誘導基準クリア
---	---	--

➤ 報告書公表時（後述）に、**誘導基準をクリアした場合は評価**する

■代替措置

①太陽光発電以外の再エネ設備の設置

太陽光発電の導入に代えて、以下の再エネ設備の導入も可能

種類	基準に対する考え方
太陽熱を利用する設備	1件あたり2kWの太陽光発電の導入とみなす、 又は、年間想定熱利用量3,600MJ/年あたり1kWの 太陽光発電の導入とみなす
地中熱を利用する設備	
その他の再エネ利用設備※	個別に判断

※今後の技術革新の動向等を踏まえ、必要に応じて追加

②市内の既存建築物への設置

対象事業者が過去に供給した市内の既存建築物に、新たに太陽光発電設備等を設置する場合、年間の導入量へ計上可能

- 例) ・建設から1年以上が経過した引渡し前の建売住宅に設置
- ・過去に引渡した住宅等に、所有者からの依頼を受けて設置

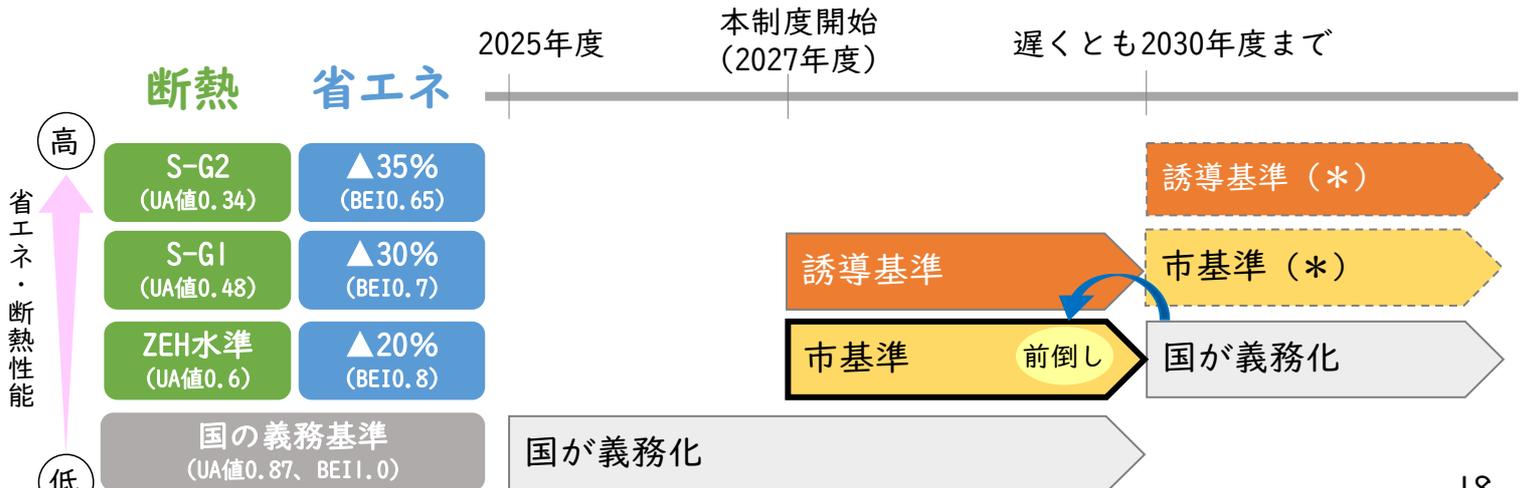
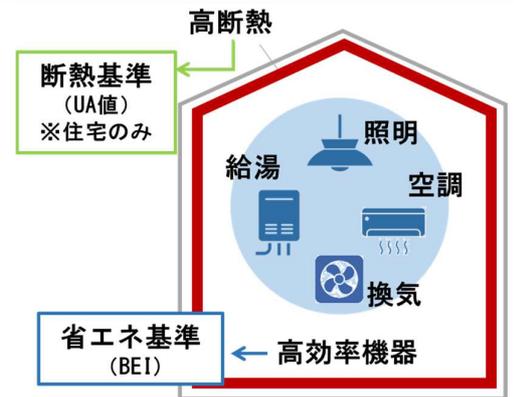
※当該年度の導入量として計上できるのは、同年度に新設したもののみであり、過去に導入済みものは計上不可

③省エネ・断熱基準

■省エネ・断熱性能の基準

【住宅】

- 対象事業者が**新築する全ての建築物**に対し、国が2030年度までに引き上げるとしている**基準を前倒し**
- 国の基準見直し後に、**市基準の引き上げ**を行う
- 仙台市独自の断熱基準 (S-GI)等を**誘導基準**とし、事業者の取り組みを後押し



※省エネ基準 (BEI) は、太陽光発電分を含めない

*国の動向等を踏まえて検討する

■省エネ・断熱性能の基準

【非住宅】

- 非住宅についても同様に、国が2030年度までに引き上げるとしている **基準を前倒し**

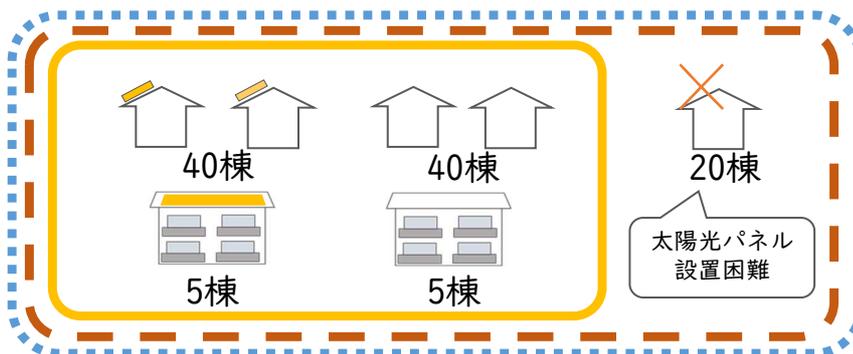


※国の基準引き上げ後の基準値は、今後の動向等を踏まえて検討する

※非住宅には、誘導基準は設定しない

(参考) 対象事業者の取り組みイメージ①

戸建住宅100棟、共同住宅10棟の計110棟を新築する場合



太陽光

$(110\text{棟} - 20\text{棟}) \times 70\% \times 2\text{kW/棟} = 126\text{kW}$
合計で**126kW**以上の導入が必要

ex) 戸建住宅40棟に4kW設置 = 160kW
共同住宅 5棟に5kW設置 = 25kW
合計185kW > 126kW ⇒ **基準適合**

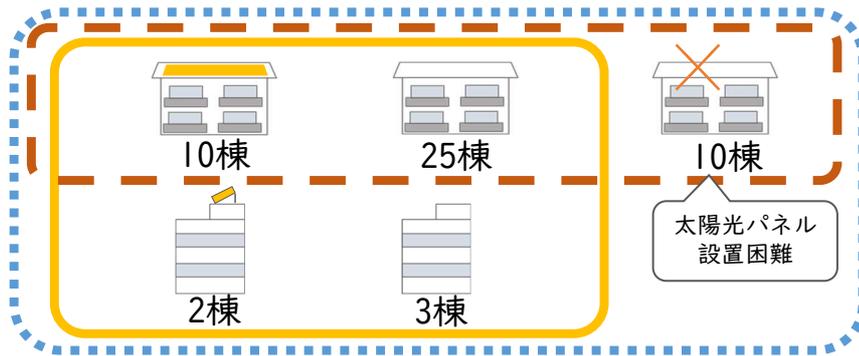
省エネ

全ての建物(110棟)で
▲20%を達成する必要
(BEI0.8以下)

断熱

全ての建物(110棟)で
ZEH水準を達成する必要
(UA値0.6以下)

共同住宅45棟、非住宅(事務所)5棟の計50棟を新築する場合



太陽光

$(50\text{棟}-10\text{棟}) \times 70\% \times 2\text{kW}/\text{棟} = 56\text{kW}$
合計で**56kW**以上の導入が必要

ex) 共同住宅10棟に5kW設置 = 50kW
事務所 2棟に10kW設置 = 20kW
合計70kW > 56kW ⇒ **基準適合**

省エネ

全ての建物(50棟)で
基準を達成する必要

共同住宅 : ▲20% (BEI0.8以下)
事務所 : ▲40% (BEI0.6以下)

断熱

全ての共同住宅(45棟)で
ZEH水準を達成する必要
(UA値0.6以下)

※非住宅は対象外

21

④報告・公表等

■報告書の提出

- 対象事業者は、前年度における以下の**取り組み結果(実績)**について、書面にて市に報告が必要
- 報告内容は、詳細な図面の提出を不要とするなど、**可能な限り簡素化**を図る

【主な報告内容】

- 1年間に新築した建築物の棟数、延床面積の合計
- 太陽光発電の導入状況(設置基準量や年間の導入量の合計など)
- 省エネ・断熱性能の状況
- その他の環境配慮に関する取組状況(気密の測定、地域材の利用など)

■報告の対象

- 前年度に、確認済証が交付された新築の建築物

対象事業者に該当する年度

対象事業者に該当する年度の翌年度

4/1

~

3/31

4/1

9月末

<確認済証が交付された新築建築物>



太陽光発電の設置や
省エネ・断熱の取
組みを実施

9月末まで
取組結果(実績)を
報告

■公表、評価・表彰等

- 対象事業者の取り組み結果を市ホームページで**公表**
- 誘導基準をクリアした項目については**評価**を行うとともに、特に優れた取り組みを行った事業者を**表彰**することで、さらなる取り組みの後押しをしていく
- 本制度は、事業者の取り組みの促進を目的とするため、**罰則の規定は設けない**

ただし、事業者の取り組み状況を把握するための資料提出や報告を求めたり、事業所等に立入調査ができるとともに、再三の要請にかかわらず改善しない場合には、勧告や事業者名等の公表ができる

<公表イメージ>

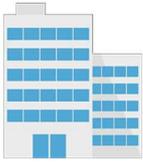
事業者名	対象区分	太陽光発電の導入状況		省エネ性能	断熱性能	その他
		導入量	基準量	平均値 (適合率) (基準値0.8以下)	平均値 (適合率) (基準値0.6以下)	
(株)●●●●●		★500kW	140kW	★0.7 (100/100棟)	★0.48 (100/100棟)	気密測定100%実施
●●●●●(株)		50kW	280kW	1.0 (50/200棟)	0.87 (50/200棟)	
▲▲工務店	任意	★100kW	42kW	0.8 (30/30棟)	0.6 (30/30棟)	地域材利用

★：誘導基準をクリアした項目

23

(参考) 先行都市との比較

	東京都	川崎市	仙台市
対象事業者	年間の供給延床面積が 2万㎡以上 の建築事業者 (50社程度) (新築建築物の 約6割 に相当)	年間の供給延床面積が 5千㎡以上 の建築事業者 (25社程度) (新築建築物の 約6割 に相当)	年間の供給延床面積が 5千㎡以上 の建築事業者 (40社程度) (新築建築物の 約6割 に相当)
太陽光	設置基準量 = 設置可能棟数 × 算定率 × 棟あたり基準量		
	【算定率】 地域にに応じて30%, 70%, 85% 【棟あたり基準量】 2kW/棟 (4~5kW/棟)	【算定率】 70% 【棟あたり基準量】 2kW/棟	【算定率】 70% 【棟あたり基準量】 2kW/棟 (4kW/棟)
省エネ 【住宅】	国の基準から平均▲10~20%* (国の基準から平均▲20~25%)	-	国の基準から全棟▲20% (国の基準から全棟▲30%)
断熱 【住宅】	国の基準と同じ* (ZEH水準)	-	ZEH水準 (S-GI)
評価/表彰	表彰のみ	-	評価・表彰
罰則	罰則の規定はなし ※勧告・公表のみ	罰則の規定はなし ※勧告・公表のみ	罰則の規定はなし ※勧告・公表のみ



4 制度内容

(2) 大規模建築物向け制度

※延床面積2,000㎡以上の建築物（主にマンションやオフィスビルなど）

25

①対象者等

大規模

■対象者

大規模建築物の**新增改築を行う建築主**

（増改築にあっては、増改築する部分の延床面積が2,000㎡以上となる場合に対象）

◆ 年間**100件**程度が対象の見込み

令和5年度実績	集合住宅	その他
新築	36件	48件
増改築	1件	11件

■対象外とする建築物等

- 大規模の修繕・模様替を行う建築物
- 建築物省エネ法第20条に該当する建築物
（駐車場等の開放性を有する建物、文化財等の重要建築物、仮設建築物）

■任意参加

対象者以外も、取り組みをアピールできるよう**任意で計画書の提出**が可能

- 延床面積が2,000㎡未満の建築物の建築主

※中小規模建築物向け制度の対象事業者等を除く

26

■設置基準量

対象とする建築物において、以下の算定式で求めた**設置基準量以上となるよう、太陽光発電を導入する必要**

$$\text{設置基準量 (kW)} = \frac{\text{(a)設置可能面積 (m}^2\text{)}}{\text{(b)面積あたり算定量 (0.15kW/m}^2\text{)}} \times \text{(b)面積あたり算定量}$$

(a)設置可能面積

大規模建築物の屋上には他の設備機器が設置されること等も考慮し、以下の**いずれか小さい方の面積**で算定

- ① 建築面積の5%
- ② 建築面積から**太陽光パネルの設置が困難な部分**を除外した面積

※詳細は次ページを参照

(b)面積あたり算定量

太陽光パネルの面積あたりの出力 (0.15kW/m²~0.25kW/m²程度) を踏まえ、最小限である**0.15kW/m²**に設定

※PPA・リース等による導入、ソーラーカーポート等による敷地内への設置も可能

※太陽光発電には、ペロブスカイトや壁面・窓面等に設置するような新しい技術を含む

27

■設置基準量

太陽光パネルの設置が困難な部分

- ヘリコプターの緊急離着陸場等を設置する部分
- 法令、条例等により緑化する部分
- 日影により十分な発電が見込めない部分
(冬至の日の9時~15時の間で日影となる部分その他日影の影響が大きいと認められる部分)
- 太陽光発電の設置により建築設備の機能に支障が生じる部分
- 建築設備の維持管理に支障が生じる部分 (屋上の外周部など設備の維持管理に必要な部分)
- 3kW以上の太陽光発電を設置するために必要な広さを有しない部分

など

※詳細は、ガイドラインに規定予定

28

<設置基準量の下限・上限値の設定>

- ・ 建築面積が大きい建物（小さい建物）は、算定式による設置基準量が過大（過小）になる恐れがあるため、**延床面積に応じた設置基準量の下限・上限値を設定**
- ・ 中小建築物向け制度の棟あたり基準量を2kW/棟としていることを踏まえ、**下限値の最小値は3kW**と設定
- ・ 上限値については、導入量を一定確保しつつ、建築主の負担や発電した電気の利用状況等を考慮し、**下限値の3倍**に設定

延床面積	2,000～5,000㎡未満	5,000～10,000㎡未満	10,000㎡～
設置基準量の下限値	3kW	6kW	12kW
設置基準量の上限値	9kW	18kW	36kW

■誘導基準量

さらなる取り組みの後押しとするため、計画書の公表時（後述）に、**誘導基準（設置基準量の2倍）をクリアした場合は評価する**

29

■代替措置

①太陽光発電以外の再エネ設備の設置

太陽光発電の導入に代えて、以下の再エネ設備の導入も可能

種類	基準に対する考え方
太陽熱を利用する設備	当該設備による年間想定発電量・熱利用量あたり、1kWの太陽光発電の導入とみなす 【発電量】1,000kWh/年 【熱利用量】3,600MJ/年
地中熱を利用する設備	
バイオマスを利用する設備	
風力発電設備	個別に判断
その他の再エネ利用設備※	

※今後の技術革新の動向等を踏まえ、必要に応じて追加

②市内の既存建築物への設置

対象建築主が過去に新築等した市内の既存建築物に、新たに太陽光発電設備等を設置する場合、導入量に計上可能

※過去に導入済みのものは計上不可

- 例）・ 敷地内の既存建築物（別棟）へ設置
・ 市内の自社所有の既存建築物へ設置

30

■代替措置

③再エネ電気・証書の調達

太陽光発電の設置等が困難（①、②を含む）である場合に限り、再エネ電気の購入等によって、設置に代えることができる

- 再エネ割合の高い電気の購入
- 再エネ証書（非化石証書、J-クレジット等）の購入
※調達期間は原則20年間とする

本代替措置は、市内の再エネ導入拡大に直接つながらないため、以下の要件に当てはまる場合のみを対象とする

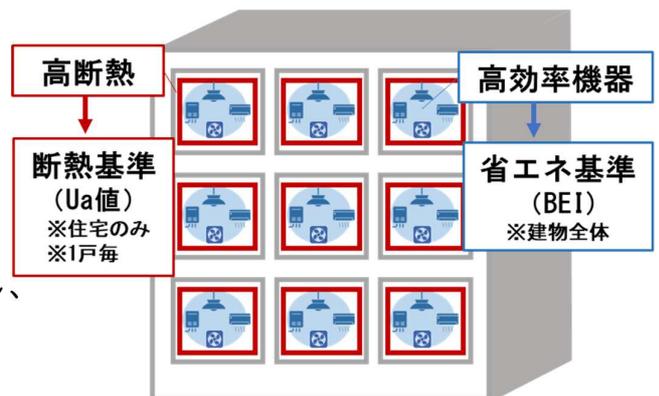
- 太陽光発電の設置が物理的に困難
建築物の高さが60m超、屋根勾配が60度を超える、設置可能面積が狭小で下限値の容量が確保できない など
- 系統への接続が困難
送配電事業者から系統連系を認められない、高額な工事負担金が必要 など
- 代替措置①、②による対応が困難、その他適当と認められるもの 31

③省エネ・断熱基準

■省エネ・断熱性能の基準

【住宅】

- 対象の建築物に対し、国が2030年度までに引き上げるとしている基準を前倒し
- 仙台市独自の断熱基準（S-GI）等を誘導基準とし、さらなる取り組みを後押し



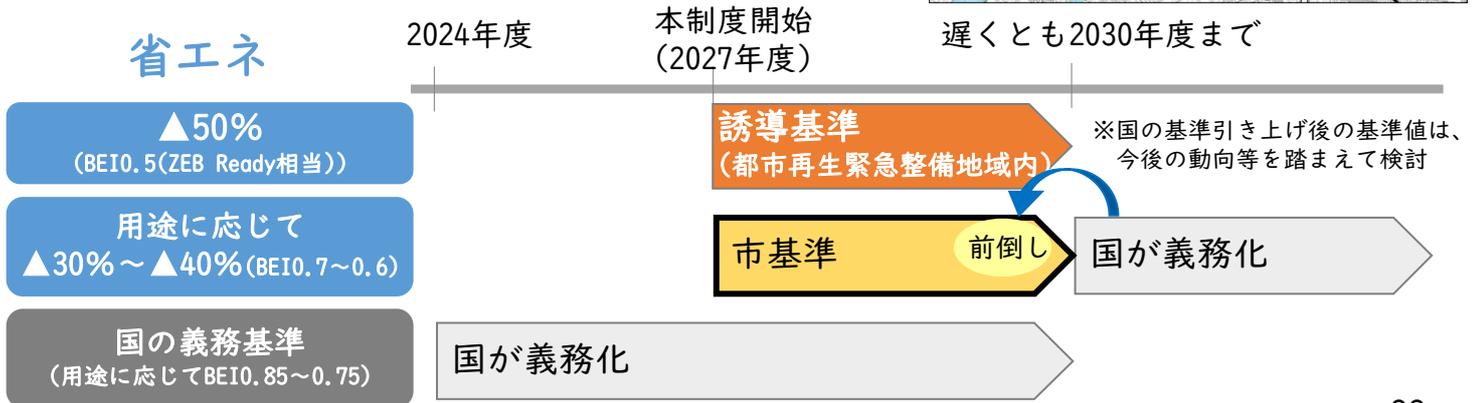
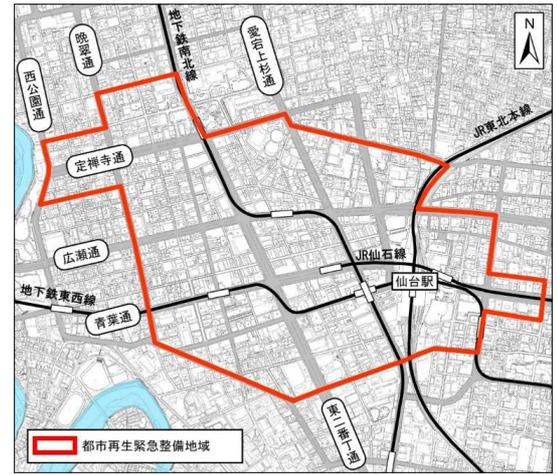
※省エネ基準（BEI）は、太陽光発電分を含めない

*国の動向等を踏まえて検討する

■省エネ・断熱性能の基準

【非住宅】

- 非住宅についても同様に、国が2030年度までに引き上げるとしている**基準を前倒し**
- 杜の都の玄関口である都心部において環境配慮型建築物の整備を一層促進するため、**都市再生緊急整備地域内を対象に、誘導基準を設定**



※省エネ基準 (BEI) は、太陽光発電分を含めない

(参考) 対象建築主の取り組みイメージ①

■ 建築面積600㎡・延床面積4,500㎡のマンション (10階建・50戸程度) の場合

太陽光

設置可能面積

①建築面積の5% = $600\text{m}^2 \times 5\% = 30\text{m}^2$

②パネル設置が困難な部分を除外 = $600\text{m}^2 - 550\text{m}^2 = 50\text{m}^2$

①と②の小さい方

30㎡

設置可能面積 30m^2 × 面積あたり算定量 $0.15\text{kW}/\text{m}^2$ =

設置基準量 **4.5kW**

延床面積	2千~5千㎡未満	5千~1万㎡未満	1万㎡~
下限値	3kW	6kW	12kW
上限値	9kW	18kW	36kW

下限

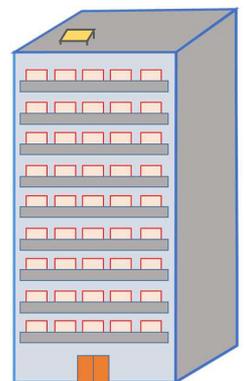
算定値

上限

$3\text{kW} < 4.5\text{kW} < 9\text{kW}$

設置基準量

4.5kW以上の導入が必要



省エネ

▲20%を達成する必要 (BEI0.8以下)

断熱

ZEH水準を達成する必要 (UA値0.6以下) ※1戸ごとに基準適用

■ 建築面積3,000㎡・延床面積8,500㎡の事業所（5階建）の場合

太陽光

設置可能面積

①建築面積の5% = $3,000\text{㎡} \times 5\% = 150\text{㎡}$

②パネル設置が困難な部分を除外 = $3,000\text{㎡} - 2,860\text{㎡} = 140\text{㎡}$

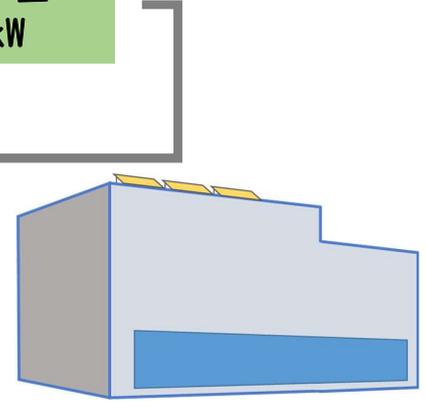
①と②の小さい方

140㎡

$$\begin{array}{|c|c|c|c|} \hline \text{設置可能面積} & \times & \text{面積あたり算定量} & = & \text{設置基準量} \\ \hline 140\text{㎡} & & 0.15\text{kW/㎡} & & 21\text{kW} \\ \hline \end{array}$$

延床面積	2千～5千㎡未満	5千～1万㎡未満	1万㎡～
下限値	3kW	6kW	12kW
上限値	9kW	18kW	36kW

上限 算定値
 $18\text{kW} < 21\text{kW}$ → **設置基準量 18kW以上の導入が必要**



省エネ

▲40%を達成する必要 (BEI0.6以下)

都市再生緊急整備地域内は
▲50%に誘導
(BEI0.5以下)

断熱

非住宅は
対象外

35

④報告・公表等

■ 計画書の提出

- 対象となる建築物の建築主は、**建築確認申請の21日前までに、計画書の提出が必要**

【主な報告内容】

- ① 建築物の概要（建築面積、延床面積、用途など）
- ② 太陽光発電の導入状況（設置基準量や導入量など）
- ③ 省エネ・断熱性能の状況
- ④ その他の環境配慮に関する取組状況（CASBEE Sランク、地域材の利用など）

※計画内容に変更がある場合には、変更届を提出

■ 完了届の提出

- 建物竣工後に本制度に係る**完了届を提出**していただき、**計画の履行状況を確認**する

36

■公表、評価・表彰等

- 計画書等の内容を市ホームページで**公表**
- 誘導基準をクリアした項目については**評価**を行うとともに、特に優れた取り組みを行った建築主を**表彰**することで、さらなる取り組みを後押し
- 基準に適合しない場合でも、建築を制限するなどの**罰則は設けない**

中小規模建築物向け制度と同様に、建築主の取り組み状況を把握するための立入調査等や、再三の要請にかかわらず改善しない場合の勧告・建築主の氏名等の公表ができる

<公表イメージ>

★：誘導基準をクリアした項目

分類	対象区分	建築主	建物名 (所在地)	延床面積	用途	太陽光発電の 導入量 (基準量)	省エネ性能 (基準値)	断熱性能 (基準値)
住宅		▲▲開発	▲▲マンション (泉区泉中央▲-□)	12,800㎡	住宅	15kW(12kW)	★0.6 (0.8)	★0.42 (0.6)
		●●不動産	●●マンション (太白区長町■-◆)	25,400㎡	住宅	5kW(15kW)	1.0 (0.8)	0.87 (0.6)
非住宅		株式会社○○	○○ビル (青葉区中央○-●)	3,400㎡	事務所	★9kW (4kW)	★0.4 (0.6)	—
	任意	医療法人□□	□□クリニック (若林区連坊×-○)	1,980㎡	病院	★24kW(5kW)	0.5 (0.7)	—

37

(参考) 先行都市との比較

		東京都	川崎市	仙台市
対象事業者		大規模建築物の建築主	大規模建築物の建築主	大規模建築物の建築主
太陽光		設置基準量 = 建築面積 × 設置基準率 (5%) × 面積あたり算定量 (0.15kW/㎡) ※延床面積に応じた上限・下限値を設定		
省エネ	住宅	国の基準と同じ* (国の基準以下～▲20%)	-	国の基準から▲20% (国の基準から▲30%)
	非住宅	国の基準と同じ* (国の基準以下～用途別に ▲30,40%)	-	用途別に▲30%, ▲40% (▲50%(都市再生緊急整備地域内))
断熱【住宅】		国の基準と同じ* (ZEH水準)	-	ZEH水準 (S-GI)
評価・表彰		評価のみ	-	評価・表彰
罰則		罰則の規定はなし ※勧告・公表のみ	罰則の規定はなし ※勧告・公表のみ	罰則の規定はなし ※勧告・公表のみ

*2028年度改正予定

※カッコ内は誘導基準

■太陽光パネルの安全性等の確保

市民が安心して太陽光発電設備を利用できるように、ハウスメーカー等に対し、設備の設置にあたり遵守を求める事項を指針として定める

また本制度を規定する「仙台市地球温暖化対策等推進条例」において、その旨を規定

<遵守を求める事項>

- ① 太陽光パネルの品質・安全性の確保
 - ・日本産業規格又はこれと同等以上の規格に適合すること。
 - ・太陽光発電協会のガイドラインに規定する有害物質の含有基準を満たすこと。
 - ・国等が求めるセキュリティ対策が講じられたものであること。
- ② 国のサプライチェーン等における人権配慮に関するガイドラインを遵守して調達されたものであること。
- ③ その他太陽光発電設備の安全安心な利用のための必要かつ合理的な措置が講じられたものであること。

■リサイクル等の推進

改正条例において、本制度で設置した太陽光パネルを撤去しようとする者は、リユース・リサイクルに努めなければならない旨を規定

また、市はリユース・リサイクル促進のために必要な施策を講じる旨を併せて規定

■浸水想定区域など災害リスクへの対応

本制度は、すべての新築建築物に設置を求めるものではないが、浸水想定区域など太陽光パネルの水没リスクがある住宅等への設置については、除外できることとする

■制度施行

令和9年4月施行を予定

ただし、施行日の前までに建築確認の申請又は計画の通知が行われた建築物については、適用しない

5 条例・規則の規定内容について

※詳細は条例および規則をご確認ください。

41

体系（イメージ）

（1）建築主等の一般的な責務

（2）中小規模建築物向け制度

- ① 太陽光発電設備の設置基準
- ② 太陽光発電設備の誘導基準
- ③ 代替措置
- ④ 省エネ・断熱基準
- ⑤ 省エネ・断熱に係る誘導基準
- ⑥ 報告書の提出
- ⑦ 報告書の公表・評価
- ⑧ 報告書の任意提出

（3）大規模建築物向け制度

- ① 太陽光発電設備の設置基準
- ② 太陽光発電設備の誘導基準
- ③ 代替措置
- ④ 省エネ・断熱基準
- ⑤ 省エネ・断熱に係る誘導基準
- ⑥ 計画書等の提出
- ⑦ 計画書等の公表・評価
- ⑧ 計画書の任意提出

（4）両制度共通

- ① 太陽光発電設備の設置の際の遵守事項等
- ② 表彰等
- ③ 施行期日等

42

(1) 建築主等の一般的な責務

(建築主等の責務)

条例

建築物を新築し、増築し、又は改築しようとする者（建築主）及び建築物を新たに建設する工事を業として請け負う者（建設請負事業者）は、当該建築物について、太陽光を電気に変換する設備（太陽光発電設備）の設置、エネルギーの使用の合理化その他の温室効果ガスの排出の抑制を図るために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

43

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

① 太陽光発電設備の設置基準

(中小規模特定建築物における太陽光発電設備の設置)

条例

特定建築事業者（※1）は、新築等する中小規模特定建築物（※2）又はその敷地において、出力の合計が市長が定める基準に適合するよう太陽光発電設備を設置しなければならない。

- ※1 建設請負事業者又は建築物を新築し、これを分譲し、若しくは賃貸することを業として行う者であって、年度において本市の区域内に、新たに建設し、又は新築する中小規模特定建築物の延べ面積の合計が市長が定める値以上であるもの
- ※2 市長が定める規模未達の建築物（当該年度において、建築基準法の規定による確認済証（建築物の計画の変更に係るものを除く）の交付を受けたものであって、建築事業者が自ら当該工事を行うもの）に限り、市長が定める種類のもの（除く）

44

① 太陽光発電設備の設置基準

(中小規模特定建築物の規模等)

規則

- 中小規模特定建築物の規模は、建築物の延べ面積二千平方メートル未満とする。
- 中小規模特定建築物から除く建築物の種類は、次のいずれかに該当する建築物とする。
 - ・ 延べ面積が十平方メートル以下の建築物
 - ・ 建築物省エネ法第二十条各号のいずれかに該当する建築物
 - ・ 特定建築事業者が工事を請け負う建築物であって、当該特定建築事業者がその構造及び設備に関する規格を定めず、又は設計を行わないもの

45

① 太陽光発電設備の設置基準

(中小規模特定建築物における太陽光発電設備の設置基準)

規則

太陽光発電設備の出力の合計が、特定建築事業者が年度において新たに建設し、又は新築する中小規模特定建築物の棟数に〇・七を乗じて得た値に二キロワットを乗じて得た出力以上であることとする。ただし、その算定にあつては、次のいずれかに該当する中小規模特定建築物の棟数を除くことができるものとする。

- ・ 建築面積が二十平方メートル未満の中小規模特定建築物
- ・ 屋根のうち、真方位九十度以上二百七十度以下の方向に面する部分及び水平な部分から市長が太陽光発電設備の設置に支障があると認める部分を除いた部分の水平投影面積が二十平方メートル未満の中小規模特定建築物
- ・ その他太陽光発電設備を設置することが困難であると市長が認める中小規模特定建築物

46

② 太陽光発電設備の誘導基準

(中小規模特定建築物における太陽光発電設備の設置)

条例

特定建築事業者は、当該中小規模特定建築物又はその敷地において、出力の合計が市長が定める誘導基準（太陽光発電設備の設置の促進のために誘導すべき基準をいう）に適合するよう太陽光発電設備の設置に努めるものとする。

(中小規模特定建築物における太陽光発電設備の誘導基準)

規則

誘導基準は、太陽光発電設備の出力の合計が、特定建築事業者が年度において新たに建設し、又は新築する中小規模特定建築物の棟数に〇・七を乗じて得た値に四キロワットを乗じて得た出力以上であることとする。

③ 代替措置

(中小規模特定建築物における太陽光発電設備の設置に代わる措置)

条例

特定建築事業者は、太陽光発電設備の設置に代えて、これと同等の措置として市長が定めるものを講ずることができる。
この場合において、当該措置を講じた特定建築事業者については、前述の基準に適合しているものとみなす。

③代替措置

(中小規模特定建築物における太陽光発電設備の設置に代わる措置)

規則

代替措置は、次に掲げる措置とする。

- ① 当該中小規模特定建築物又はその敷地において、次に掲げる設備を設置すること
 - ・ 太陽熱を利用する熱供給設備
 - ・ 地中熱を利用する熱供給設備
 - ・ その他市長が認める再生可能エネルギーを利用する設備
- ② 当該特定建築事業者が市内において建設し、若しくは新築した建築物（当該中小規模特定建築物及び大規模特定建築物を除く）又はその敷地に太陽光発電設備又は①の設備を設置すること
- ③ その他市長が認める措置

49

③代替措置

(中小規模特定建築物における太陽光発電設備の設置に代わる措置)

規則

代替措置を講じた場合においては、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれに定める出力の量の太陽光発電設備を設置したものとする。

- ・ 太陽熱又は地中熱を利用する熱供給設備を設置する場合：当該設備の年間熱供給量三千六百メガジュール当たり一キロワット又は当該設備を設置した中小規模特定建築物若しくはその敷地一件当たり二キロワット
- ・ その他市長が認める再生可能エネルギーを利用する設備を設置する場合：市長が適当と認める出力
- ・ 市内において新築等した建築物等に太陽光発電設備を設置する場合：当該太陽光発電設備の出力
- ・ 市内において新築等した建築物等に太陽熱又は地中熱を利用する熱供給設備を設置する場合：当該設備の年間熱供給量三千六百メガジュール当たり一キロワット又は当該設備を設置した建築物若しくはその敷地一件当たり二キロワット
- ・ 市内において新築等した建築物等にその他市長が認める再生可能エネルギーを利用する設備を設置する場合：市長が適当と認める出力
- ・ その他の措置を講ずる場合：市長が適当と認める出力

50

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

④ 省エネ・断熱基準

(中小規模特定建築物における省エネルギー性能基準の遵守)

条例

特定建築事業者は、当該中小規模特定建築物について、市長が定める省エネルギー性能基準に適合するよう措置を講じなければならない。

(中小規模特定建築物における省エネルギー性能基準)

規則

省エネルギー性能基準は、次の表に掲げる値とする。

区分		省エネルギー性能基準
住宅		次のいずれかに適合すること。 一 住宅BEIが0.8以下で、かつ、外皮平均熱貫流率が0.6以下 二 住宅仕様基準(※)
非住宅建築物	非住宅部分の延べ面積の合計が三百平方メートル以上であって、事務所等、学校等又は工場等の用に供するもの	非住宅BEIが0.6以下であること。
	非住宅部分の延べ面積の合計が三百平方メートル以上であって、病院等、集会所等、ホテル等、百貨店等又は飲食店等の用に供するもの	非住宅BEIが0.7以下であること。
	非住宅部分の延べ面積の合計が三百平方メートル未満であるもの	非住宅BEIが0.8以下であること。

※住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準(令和四年十一月七日号外国土交通省告示第千百六号)に規定する基準(第一項(3)ロを除く)

51

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

⑤ 省エネ・断熱に係る誘導基準

(中小規模特定建築物における省エネルギー性能基準の遵守)

条例

特定建築事業者は、当該中小規模特定建築物について、市長が定める省エネルギー性能誘導基準(省エネルギー性能の向上の促進のために誘導すべき基準をいう)に適合するための措置を講ずるよう努めるものとする。

(中小規模特定建築物における省エネルギー性能誘導基準)

規則

省エネルギー性能誘導基準は、次の表に掲げる値とする。

区分	省エネルギー性能誘導基準
住宅	住宅BEIが0.7以下で、かつ、外皮平均熱貫流率が0.48以下であること。

⑥報告書の提出

(太陽光発電設備設置等報告書の提出)

条例

特定建築事業者は、年度ごとに、次に掲げる事項を記載した報告書（太陽光発電設備設置等報告書）を作成し、市長が定める期日までに市長に提出しなければならない。

- ・ 特定建築事業者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- ・ 本市の区域内に新たに建設し、又は新築しようとした中小規模特定建築物の棟数及び延べ面積の合計
- ・ 太陽光発電設備の設置基準に対する適合状況
- ・ 代替措置を講ずる場合にあっては、当該措置の実施状況
- ・ 省エネルギー性能基準に対する適合状況
- ・ その他市長が必要と認める事項

(太陽光発電設備設置等報告書の提出の期日)

規則

太陽光発電設備設置等報告書の提出期日は、建築事業者が特定建築事業者となった年度の翌年度の九月末日とする。

53

(2) 中小規模建築物向け制度

⑦報告書の公表・評価

(太陽光発電設備設置等報告書の公表)

条例

市長は、太陽光発電設備設置等報告書が提出されたときは、評価を行った上で、速やかに、その概要を公表するものとする。

(太陽光発電設備設置等報告書の評価)

条例

市長は、太陽光発電設備設置等報告書が提出されたときは、市長が定めるところにより、当該報告書について評価を行うものとする。

(太陽光発電設備設置等報告書の評価)

規則

評価は、太陽光発電設備設置等報告書の内容について、次のいずれかに該当した場合に、優良なものとして認定することにより行うものとする。

- ・ 中小規模特定建築物又はその敷地に設置した太陽光発電設備の出力の合計が、誘導基準を満たす場合
- ・ 中小規模特定建築物（住宅の用に供するものに限る）について、省エネルギー性能誘導基準を満たす場合

54

⑧報告書の任意提出

(一般建築事業者等の太陽光発電設備設置等報告書の提出等)

条例

特定建築事業者以外の建築事業者その他市長が認める者（一般建築事業者等）は、太陽光発電設備設置等報告書を作成し、市長が定める期日までに市長に提出することができる。

(太陽光発電設備設置等報告書の提出の期日)

規則

太陽光発電設備設置等報告書の提出期日は、一般建築事業者等が、太陽光発電設備の設置等に取り組む年度の翌年度の九月末日とする。

55

(3) 大規模模建築物向け制度

①太陽光発電設備の設置基準

(大規模特定建築物における太陽光発電設備の設置)

条例

大規模特定建築物（※）の建築主（特定建築主）は、当該大規模特定建築物又はその敷地において、市長が定める基準に適合するよう太陽光発電設備を設置しなければならない。

※ 市長が定める規模以上の建築物（市長が定める種類の建築物を除く）

(大規模特定建築物の規模等)

規則

- 大規模特定建築物の規模は、建築物の延べ面積（増築又は改築の場合にあっては、当該増築又は改築に係る部分の延べ面積）二千平方メートル以上とする。
- 大規模特定建築物から除く建築物の種類は、建築物省エネ法第二十条各号のいずれかに該当する建築物とする。

56

① 太陽光発電設備の設置基準

(大規模特定建築物における太陽光発電設備の設置基準)

規則

太陽光発電設備の設置基準は、太陽光発電設備の出力の合計が、大規模特定建築物の建築面積（増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築に係る部分の建築面積）に〇・〇五を乗じて得た面積又は当該大規模特定建築物の建築面積から市長が別に定める太陽光発電設備の設置が困難な屋上の部分を除いた面積のいずれか小さい方の面積に、一平方メートル当たり〇・一五キロワットを乗じて得た出力以上であることとする。

ただし、当該出力が、次表の延べ面積の区分に応じ、基準の下限に満たない場合にあっては下限に掲げる出力、同表の基準の上限を超える場合にあっては上限に掲げる出力とする。

延べ面積の区分	出力の下限	出力の上限
二千平方メートル以上 五千平方メートル未満	三キロワット	九キロワット
五千平方メートル以上 一万平方メートル未満	六キロワット	十八キロワット
一万平方メートル以上	十二キロワット	三十六キロワット

57

② 太陽光発電設備の誘導基準

(大規模特定建築物における太陽光発電設備の設置)

条例

特定建築主は、当該大規模特定建築物又はその敷地において、市長が定める誘導基準に適合するよう太陽光発電設備の設置に努めるものとする。

(大規模特定建築物における太陽光発電設備の誘導基準)

規則

誘導基準は、太陽光発電設備の出力の合計が、設置基準の二倍以上であることとする。

③代替措置

(大規模特定建築物における太陽光発電設備の設置に代わる措置)

条例

特定建築主は、太陽光発電設備の設置に代えて、これと同等の措置として市長が定めるものを講ずることができる。
この場合において、当該措置を講じた特定建築主については、前述の基準に適合しているものとみなす。

③代替措置

(大規模特定建築物における太陽光発電設備の設置に代わる措置)

規則

代替措置は、次に掲げる措置とする。

- ① 当該大規模特定建築物又はその敷地において、次に掲げる設備を設置すること
 - ・ 風力を利用する発電設備
 - ・ バイオマスを利用する発電設備又は熱供給設備
 - ・ 太陽熱を利用する熱供給設備
 - ・ 地中熱を利用する熱供給設備
 - ・ その他市長が認める再生可能エネルギーを利用する設備
- ② 特定建築主が、市内において新築し、増築し、若しくは改築した若しくは所有する建築物（当該大規模特定建築物及び中小規模特定建築物を除く）又はその敷地に太陽光発電設備又は①の設備を設置すること
- ③ 当該大規模特定建築物若しくはその敷地に太陽光発電設備を設置する措置、①又は②の措置を講じることが困難であると市長が認める場合にあっては、再生可能エネルギーを利用する発電設備で発電された電気の調達その他の措置

③代替措置

(大規模特定建築物における太陽光発電設備の設置に代わる措置)

規則

代替措置を講じた場合においては、次に掲げる場合の区分に応じ、それぞれに定める出力の量の太陽光発電設備を設置したものとする。

- 風力又はバイオマスを利用する発電設備を設置する場合：当該設備の年間発電電力量千キロワット時当たり一キロワット
- バイオマス、太陽熱又は地中熱を利用する熱供給設備を設置する場合：当該設備の年間熱供給量三千六百メガジュール当たり一キロワット
- その他市長が認める再生可能エネルギーを利用する設備を設置する場合：市長が適当と認める出力
- 市内において新築等した建築物等に太陽光発電設備を設置する場合：当該太陽光発電設備の出力
- 市内において新築等した建築物等に風力等を利用する発電設備又は太陽熱等を利用する熱供給設備を設置する場合：当該設備の年間発電電力量千キロワット時当たり又は年間熱供給量三千六百メガジュール当たり一キロワット
- 市内において新築等した建築物等にその他市長が認める再生可能エネルギーを利用する設備を設置する場合：市長が適当と認める出力
- 再生可能エネルギー源を利用する発電設備で発電された電気の調達その他の措置：市長が適当と認める出力

61

(3) 大規模模建築物向け制度

④省エネ・断熱基準

(大規模特定建築物における省エネルギー性能基準の遵守)

条例

特定建築主は、当該大規模特定建築物について、市長が定める省エネルギー性能基準に適合するよう措置を講じなければならない。

(大規模特定建築物における省エネルギー性能基準)

規則

省エネルギー性能基準は、次の表に掲げる値とする。

区分		省エネルギー性能基準
住宅（増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築をする部分に限る。次表において同じ。）		次のいずれかに適合すること。 一 住宅BEIが〇・八以下で、かつ、外皮平均熱貫流率が〇・六以下 二 住宅仕様基準（※）
非住宅建築物（増築又は改築をする場合にあっては、当該増築又は改築をする部分に限る。次表において同じ。）	事務所等、学校等又は工場等の用に供するもの	非住宅BEIが〇・六以下であること。
	病院等、集会所等、ホテル等、百貨店等又は飲食店等の用に供するもの	非住宅BEIが〇・七以下であること。

※住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する誘導基準及び一次エネルギー消費量に関する誘導基準（令和四年十一月七日号外国土交通省告示第千六百号）に規定する基準（第一項（3）ロを除く）

62

⑤省エネ・断熱に係る誘導基準

(大規模特定建築物における省エネルギー性能基準の遵守)

条例

特定建築主は、当該大規模特定建築物について、市長が定める省エネルギー性能誘導基準に適合するための措置を講ずるよう努めるものとする。

(大規模特定建築物における省エネルギー性能誘導基準)

規則

省エネルギー性能誘導基準は、次の表に掲げる値とする。

区分	省エネルギー性能誘導基準
住宅	住宅BEIが0・七以下で、かつ、外皮平均熱還流率が0・四八以下であること。
非住宅建築物であって、都市再生特別措置法第二条第三項に規定する都市再生緊急整備地域内のもの	非住宅BEIが0・五以下であること。

63

(3) 大規模模建築物向け制度

⑥計画書等の提出

(太陽光発電設備設置等計画書の提出)

条例

特定建築主は、次に掲げる事項を記載した計画書（太陽光発電設備設置等計画書）を作成し、市長が定める期日までに市長に提出しなければならない。

- ① 特定建築主の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- ② 大規模特定建築物の名称及び所在地
- ③ 大規模特定建築物の概要
- ④ 太陽光発電設備の設置基準に対する適合状況
- ⑤ 代替措置を講ずる場合にあっては、当該措置の内容
- ⑥ 省エネルギー性能基準に対する適合状況
- ⑦ その他市長が必要と認める事項

(太陽光発電設備設置等計画書の提出の期日)

規則

太陽光発電設備設置等計画書の提出期日は、大規模特定建築物の新築、増築又は改築に係る建築基準法に規定する確認申請又は計画通知を行おうとする日の二十一日前とする。

64

⑥ 計画書等の提出

(太陽光発電設備設置等計画書に係る変更の届出等)

条例

- 太陽光発電設備設置等計画書を提出した特定建築主（計画書提出特定建築主）は、当該大規模特定建築物に係る工事が完了するまでの間、当該計画書に記載した③から⑥までに掲げる事項について変更しようとするときは、その旨を記載した届出書（計画変更届）により、市長が定める期日までに市長に届け出なければならない。
- 計画書提出特定建築主は、当該大規模特定建築物に係る工事が完了するまでの間、当該計画書に記載した①、②又は⑦に掲げる事項について変更したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 計画書提出特定建築主は、当該大規模特定建築物に係る工事が完了したとき又は工事を中止したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

(計画変更届の提出の期日)

規則

計画変更届の提出期日は、変更に係る確認申請若しくは計画通知をしようとする日又は工事に着手しようとする日の十五日前の日のいずれか早い日とする。

65

(3) 大規模模建築物向け制度

⑦ 計画書等の公表・評価

(太陽光発電設備設置等計画書の公表)

条例

市長は、太陽光発電設備設置等計画書が提出されたときは、評価を行った上で、速やかに、その概要を公表するものとする。

(太陽光発電設備設置等計画書の評価)

条例

- 市長は、次に掲げる区分に応じ、それぞれに掲げるものについて、市長が定めるところにより、評価を行うものとする。
- 太陽光発電設備設置等計画書が提出されたとき：当該太陽光発電設備設置等計画書
 - 計画変更届の届出があったとき：当該計画変更届出

(太陽光発電設備設置等計画書の評価)

規則

- 評価は、太陽光発電設備設置等計画書又は計画変更届の内容について、次のいずれかに該当した場合に、優良なものとして認定することにより行うものとする。
- 大規模特定建築物又はその敷地に設置する太陽光発電設備の出力の合計が誘導基準を満たす場合
 - 大規模特定建築物について、省エネルギー性能誘導基準を満たす場合

66

⑧ 計画書の任意提出

(一般建築主等の太陽光発電設備設置等計画書の提出等)

条例

特定建築主以外の建築主その他市長が認める者（一般建築主等）は、太陽光発電設備設置等計画書を作成し、市長が定める期日までに市長に提出することができる。

(太陽光発電設備設置等計画書の提出の期日)

規則

一般建築主等の太陽光発電設備設置等計画書の提出期日は、建築物の新築、増築又は改築に係る建築基準法に規定する確認申請又は計画通知をしようとする日の二十一日前とする。

(4) 両制度共通

中小規模

大規模

① 太陽光発電設備の設置の際の遵守事項等

(太陽光発電設備の設置の際の遵守事項)

条例

市長は、太陽光発電設備を設置しようとする特定建築事業者及び特定建築主に対し、市民及び事業者が安全に、かつ、安心して太陽光発電設備を利用できるよう、市長が定める事項を遵守するよう求めるものとする。

(太陽光発電設備の再使用及び再生利用)

条例

- 中小規模特定建築物若しくはその敷地又は大規模特定建築物若しくはその敷地に設置した太陽光発電設備を撤去しようとする者は、使用済みとなる太陽光発電設備について、再使用及び再生利用に努めなければならない。
- 市は、再使用及び再生利用を促進するために必要な措置を講ずるものとする。

②表彰等

(表彰)

条例

市長は、次に掲げる者がそれぞれに定める場合に該当するときは、その者を表彰することができる。

- ・ 太陽光発電設備設置等報告書を提出した特定建築事業者（報告書提出特定建築事業者）：評価の結果が特に優良であると認められる場合
- ・ 計画書提出特定建築主又は計画変更届の届出をした計画書提出特定建築主（計画変更届出特定建築主）：評価の結果が特に優良であると認められる場合

(指導及び助言)

条例

市長は、太陽光発電設備の設置、エネルギーの使用の合理化その他の温室効果ガスの排出の抑制を図るために必要な措置が講じられるよう、報告書提出特定建築事業者、計画書提出特定建築主及び計画変更届出特定建築主（報告書提出特定建築事業者等）に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

(報告の徴収等)

条例

市長は、この条例の施行に必要な限度において、報告書提出特定建築事業者等その他の関係者に対し、この条例に基づく必要な措置の実施状況その他の必要な事項に関し報告又は資料の提出を求めることができる。

69

②表彰等

(勧告)

条例

市長は、次のいずれかに該当する者に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

- ・ 太陽光発電設備設置等報告書、太陽光発電設備設置等計画書、計画変更届を提出せず、又は虚偽の記載をして提出した者
- ・ 中小規模特定建築物又は大規模特定建築物における太陽光発電設備の設置状況又は省エネルギー性能の状況が、基準に照らして著しく不十分であると認められ、かつ、正当な理由なく指導又は助言に従わない者
- ・ 正当な理由なく太陽光発電設備の設置の際の遵守の求めに応じない者
- ・ 市長の求めに対し、報告若しくは資料の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者

(公表)

条例

市長は、勧告に従わなかった者について、当該勧告を受けた者の氏名及び住所等を公表することができる。

③ 施行期日等

(施行期日)

条例

令和九年四月一日から施行する。

(経過措置)

条例

施行の日前に建築基準法に規定する確認の申請又は計画の通知が行われた建築物については、適用しない。

(検討)

条例

市長は、建築物における太陽光発電設備の設置等の推進に係る国の施策の動向、本市における施策の実施状況等を勘案し、改正後の条例の規定の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

6 (参考) 各種シミュレーション結果

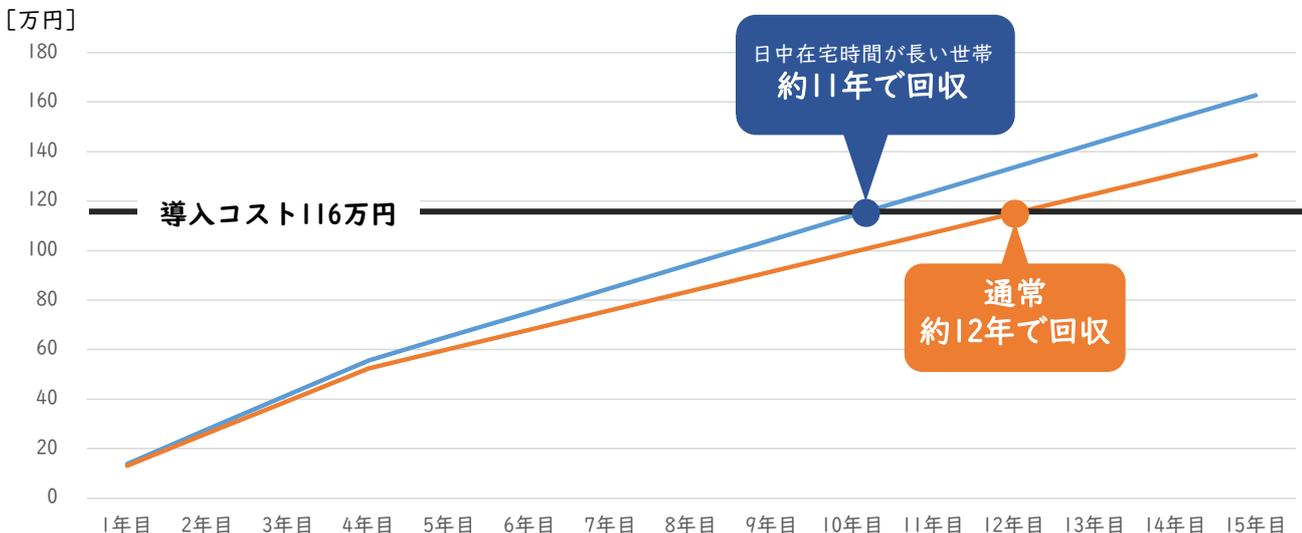
73

制度導入によるメリット

■太陽光発電設備導入のコスト回収シミュレーション

太陽光発電設備の導入費用は光熱費削減効果と売電収入により約12年で回収が可能
日中の在宅時間が長い世帯では11年程度での回収も可能

太陽光4kWのコスト回収試算



コスト削減効果：太陽光発電による光熱費削減効果及び売電収入 (FIT1~4年目24円/kW、5年目以降8.3円/kW)
導入コスト：太陽光発電設備(4kW)導入費用116万円 出典：経済産業省令和8年度調達価格等算定委員会による単価(29万円/kW)
自家消費率：30% (通常((一社)太陽光発電協会による一般的な消費率)、40% (日中在宅時間が長い世帯))

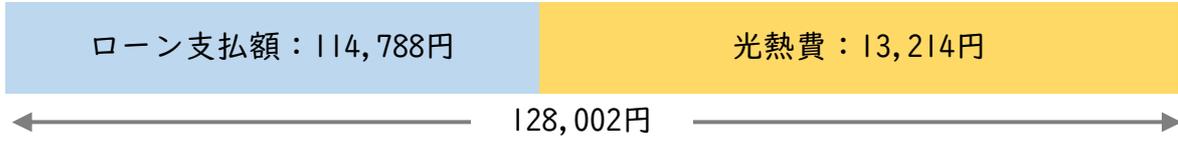
74

制度導入によるメリット

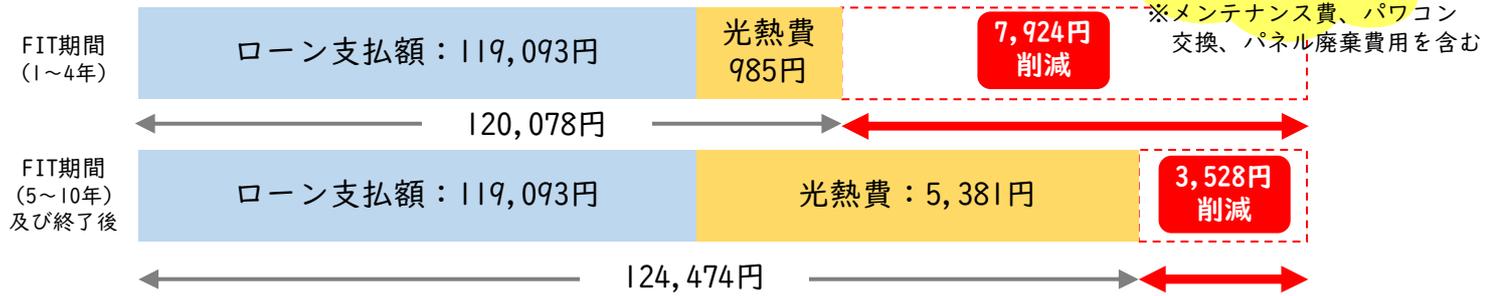
■太陽光発電導入・高断熱化による月々のコストメリット試算

太陽光発電を導入したZEH住宅は、省エネ基準の住宅より初期投資（ローン総額）は増加するが、光熱費の削減効果や売電収入により月々のコストは削減可能

省エネ基準の住宅（月額）



ZEH住宅（太陽光4kW、自家消費率30%）（月額）



ローン支払額：住宅取得費用を変動金利1.1%、35年で返済（省エネ基準住宅4,000万円、ZEH住宅（太陽光発電4kW）4,146万円）
光熱費：ZEH住宅では光熱費削減額、売電収入額(FIT 24円/kWh[~4年], 8.3円/kWh[5年~])、電気代単価35円/kWhを加味

※出典：(一財)建築環境省エネルギー機構
30年のコストメリット：メンテナンス費21万円、パワコン交換25万円、パネル廃棄費用20万円を加味（各費用は事業者への聞き取りによる）

75

制度導入によるメリット

■太陽光発電導入・高断熱化によるコスト以外のメリット

高断熱住宅での快適で健康的な暮らし

- 温度変化が少なく、年中快適に過ごせる
- 快適な室温で睡眠の質が向上する
- 寒暖差によるヒートショックなどのリスクを低減させることができる
- 結露が少なく、アレルギー性疾患の原因となる、カビやダニの発生を抑制できる

参考：国土交通省「待って！家選びの基準変わります」

太陽光発電が万が一の備えに

- 災害等により電気が使えない状況でも、日中はスマートフォンの充電や家電等の使用が可能

参考：宮城県「電気は自分で作って使う時代です！」より

制度導入による効果

太陽光発電の導入量（試算）

※1
34メガワット



<2030年度太陽光発電導入目標>

市の施策による導入見込量（66MW）※2の
5割に相当し、目標の確実な進捗に
寄与することが見込まれる

※1) 仮に2030年度までの4年間の効果とした場合の試算

※2) 仙台市地球温暖化対策推進計画では、国の施策による導入見込量に、仙台市独自の施策による導入見込量を積み上げて2030年度再エネ目標を設定している

【試算条件】

◆中小規模建築物

- ・戸建住宅：2,000棟/年（*1）× 70% × 4kW/棟（*2）× 4年 = 22.4MW
- ・共同住宅：450棟/年（*1）× 70% × 5kW/棟（*2）× 4年 = 6.3MW

（*1）対象事業者による年間の新築棟数

（*2）一般的な導入量による

※非住宅は新築建築物に占める割合が少ない（7%）ため、効果の試算に見込まない

◆大規模建築物

- ・1.2MW/年 × 4年 = 4.8MW

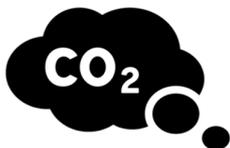
※令和5年度の大規模建築物の実績（建築面積等）を踏まえて算定

77

制度導入による効果

温室効果ガス削減量（試算）

※1
4.2万t-CO₂



<2030年度削減目標（家庭部門）>

市の施策による削減見込量（18万t-CO₂）※2の
2割に相当し、目標の確実な進捗に寄与する
ことが見込まれる

※1) 仮に2030年度までの4年間の効果とした場合の試算

※2) 仙台市地球温暖化対策推進計画では、国の施策による削減見込量に、仙台市独自の施策による削減見込量を積み上げて2030年度温室効果ガス削減目標を設定している

【試算条件】

◆太陽光発電による削減量

$$34\text{MW} \times 1,140\text{kWh/kW}(*1) \times 0.474\text{kg-CO}_2/\text{kWh}(*2) = 18,372 \text{ t-CO}_2$$

（*1）太陽光発電による年間平均発電量（出典：都道府県ごとの平均年間一次エネルギー消費量及び太陽光発電による平均年間創エネルギー量 実績データ（一般社団法人環境共創イニシアチブ））

（*2）東北電力（株）排出係数（2023年度）

◆省エネ・断熱による削減量

$$2.9\text{t-CO}_2/\text{棟} \times 2,000\text{棟/年} \times 4\text{年} = 23,200\text{t-CO}_2$$

※エネルギー消費性能計算プログラムによりZEH住宅による削減効果を試算（試算可能な戸建住宅のみ算定）

78