

新築建築物への太陽光発電導入・
高断熱化促進制度
中間案

令和7年9月
仙台市

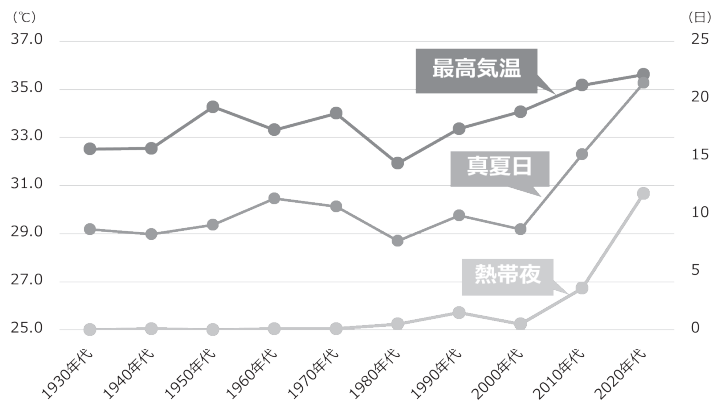
もくじ

1	制度導入の背景および目的	1
2	制度内容検討の視点	7
3	制度内容	
	（1）中小規模建築物向け制度	8
	（2）大規模建築物向け制度	22
4	今後の予定	35
5	（参考）各種シミュレーション結果	36
6	条例・規則に規定予定の内容について	42

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である
- 本市においても、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



本市における夏（８月）の気温の推移

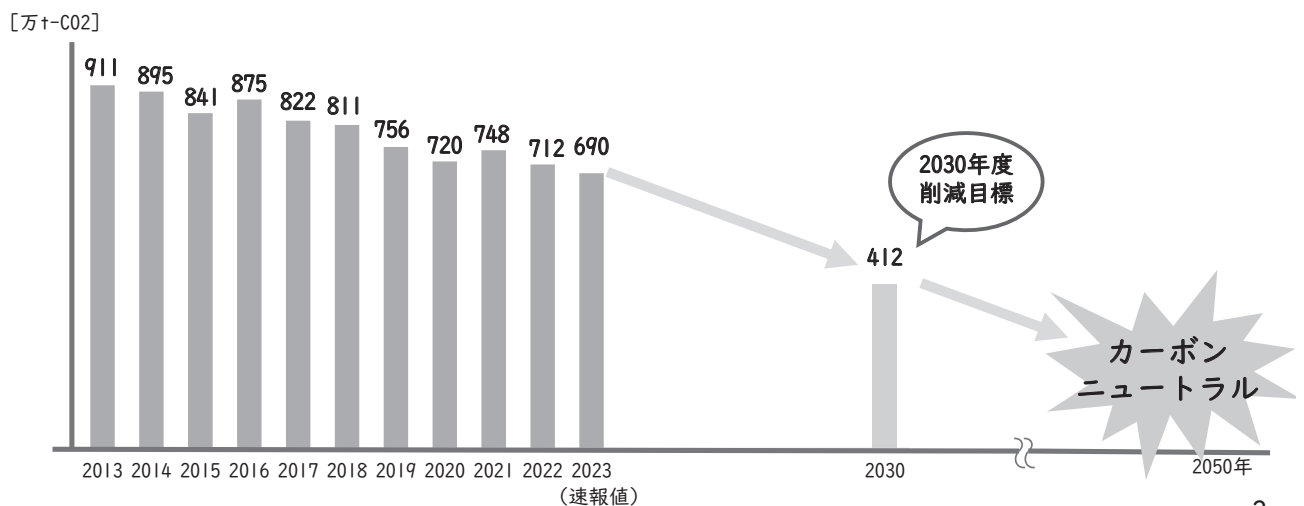


市内で発生した土砂災害（がけ崩れ）
（令和元年東日本台風）

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

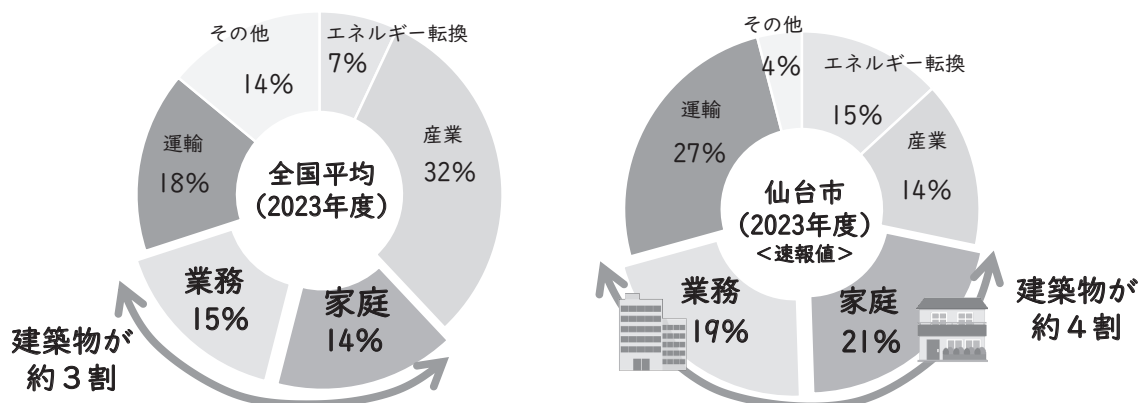


市域の温室効果ガス排出量

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

- 本市は、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**、市域からの排出の約4割を占めている
- 今後、新築される建築物は、2050年時点の住宅ストックにおいて、多くを占めることから、**新築の建築物への対策が重要である**



部門別の温室効果ガス排出量（全国平均・仙台市）

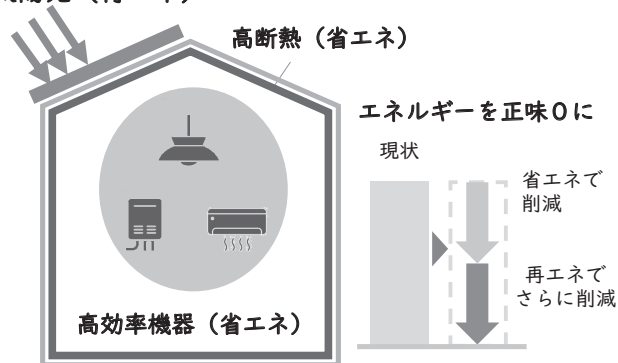
3

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5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）



建築物の脱炭素化（イメージ）

	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%)	住宅が 93%
		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%)	

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
- ✓ 本市は、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
新たな制度の導入に向け、制度内容を検討

6

2 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



3 制度内容

(1) 中小規模建築物向け制度

8

①対象者等

中小規模

■対象事業者

延床面積2,000㎡未満の建築物（非住宅を含む）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）を可能とする

9

①対象者等

中小規模

(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)

10

②求める太陽光発電の導入量

中小規模

■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

※新築する全ての建物に設置を求めるものではない

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

イメージ

設置可能棟数

100棟

× 70%

× 2kW/棟

=

設置基準量

140kW



4kWを 20棟に設置

⇒ 80kW



2kWを 40棟に設置

⇒ 80kW



設置しない住宅 40棟

⇒ 0kW

合計設置容量

160kW

> 設置基準量 (140kW)

⇒基準適合

※PPA・リース等による導入も可とする

※太陽光パネルの出力で算定する

※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

※ソーラーカーポート等、敷地内の設置も可とする

11

②求める太陽光発電の導入量

中小規模

■設置基準量

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

(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を除外可能とする

(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%に設定する

(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”に設定する

※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

12

②求める太陽光発電の導入量

中小規模

■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、事業者の取り組みの後押しとする

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

イメージ

設置可能棟数

100棟

×

70%

×

4kW/棟

=

誘導基準量

280kW



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

13

②求める太陽光発電の導入量

中小規模

■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とする

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、年間の導入量に計上可とする

- 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する
・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する

※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、過去に導入済みのものは計上不可

14

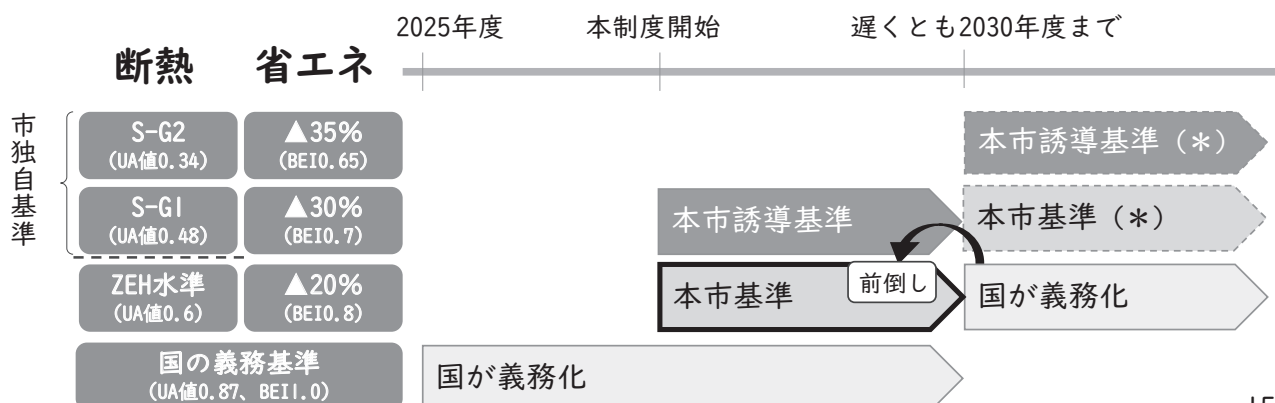
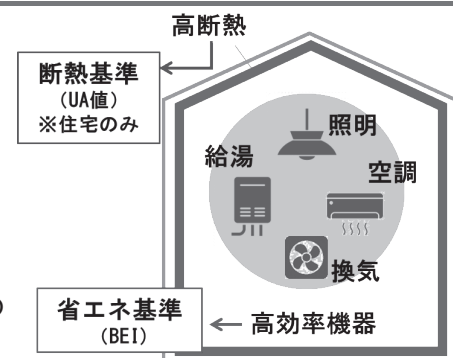
③求める省エネ・断熱性能

中小規模

■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する
- 国の基準見直し後に、本市基準の引き上げを行う
- 本市独自の断熱基準（S-GI）等を誘導基準とし、事業者の取り組みの後押しとする



※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こととする

15

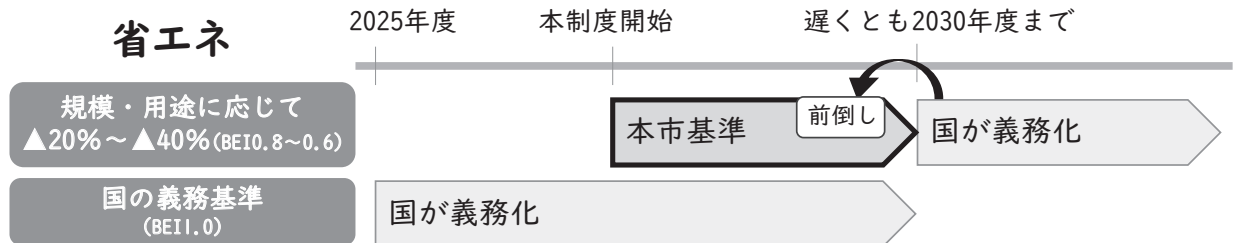
③求める省エネ・断熱性能

中小規模

■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する



※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こととする

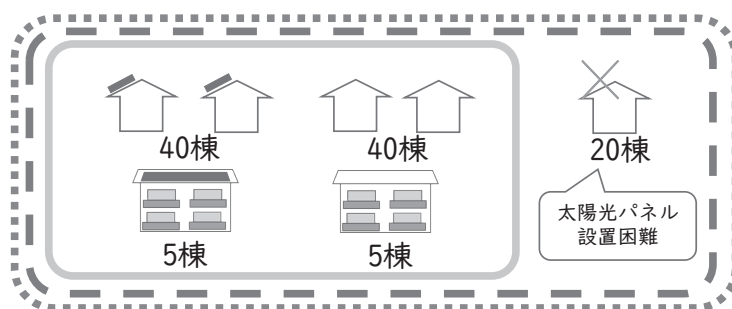
※非住宅には、誘導基準は設定しない

16

(参考) 対象事業者の取り組みイメージ①

中小規模

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
(BEI 0.8以下)

断熱

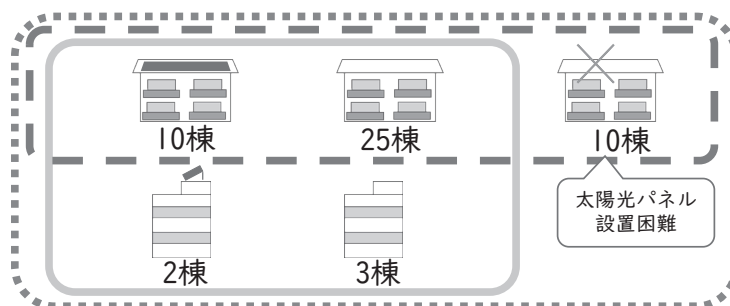
全ての建物(110棟)で
ZEH水準を達成する必要
(UA値0.6以下)

17

(参考) 対象事業者の取り組みイメージ②

中小規模

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

$(50\text{棟} - 10\text{棟}) \times 70\% \times 2\text{kW/棟} = 56\text{kW}$
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

18

④報告・公表等

中小規模

■報告書の提出

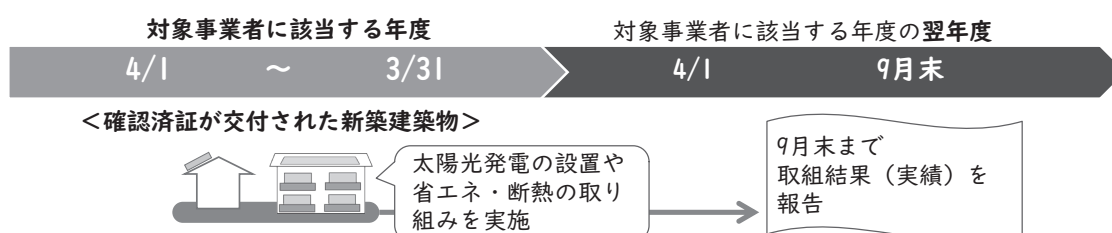
- 対象事業者は、前年度における以下の取り組み結果(実績)について、書面にて市に報告する
- 報告内容は、詳細な図面の提出を不要とするなど、可能な限り簡素化を図る

【主な報告内容】

- ① 1年間に新築した建築物の棟数、延床面積の合計
- ② 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)
- 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(気密の測定、県産材の利用など)

■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とする



19

■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する
- 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ものとする

<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）	
A社		★500kW	140kW	★0.7（100/100棟）	★0.48（100/100棟）	気密測定100%実施
B社		50kW	280kW	1.0（50/200棟）	0.87（50/200棟）	
C社	任意	★100kW	42kW	0.8（30/30棟）	0.6（30/30棟）	県産材利用

★：誘導基準をクリアした項目

20

（参考）先行都市との比較

	東京都	川崎市	仙台市（案）
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

※カッコ内は誘導基準

21



3 制度内容

(2) 大規模建築物向け制度

22

①対象者等

大規模

■対象者

延床面積2,000㎡以上の建築物の**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)

◆ 年間約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**を可能とする

- 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

23

②求める太陽光発電の導入量

大規模

■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**

$$\text{設置基準量 (kW)} = \frac{\text{(a)設置可能面積 (㎡)}}{\text{(㎡)}} \times \frac{\text{(b)面積あたり算定量}}{0.15\text{kW/㎡}}$$

(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する

- ① 建築面積の5%
- ② 建築面積から、設備機器の設置に必要な面積や緑化・日陰など太陽光パネルの設置が困難な部分の面積を除外した面積

(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/㎡～0.25kW/㎡程度)を踏まえ、最小限である“**0.15kW/㎡**”に設定する

※PPA・リース等による導入も可とする

※ソーラーカーポート等、敷地内の設置も可とする

※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

24

②求める太陽光発電の導入量

大規模

<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・上限値を設定する**
- ・ 中小建築物向け制度の棟あたり基準量を2kW/棟で検討していることを踏まえ、**下限値の最小値は3kWと設定する**
- ・ 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倍に設定する**

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）をクリアした場合に評価を行う**

25

②求める太陽光発電の導入量

大規模

■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とする

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	
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、導入量に計上可とする

※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)へ設置する
・市内の自社所有の既存建築物へ設置する

26

②求める太陽光発電の導入量

大規模

■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ものとする

- ・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

27

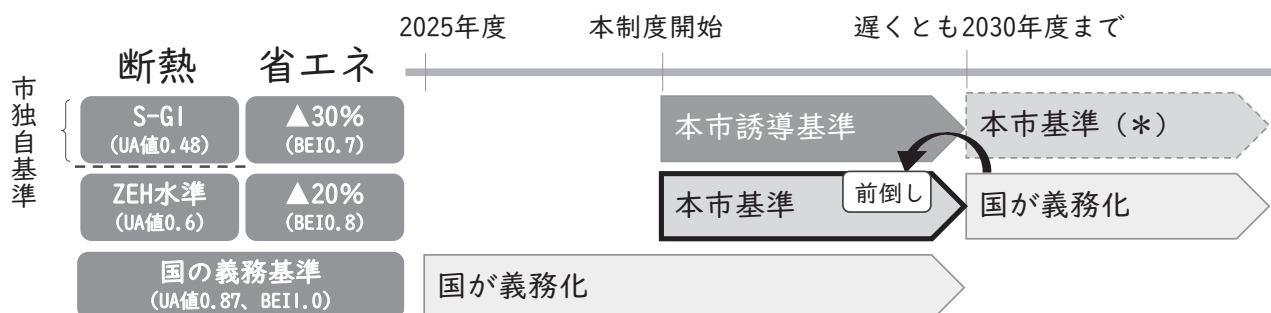
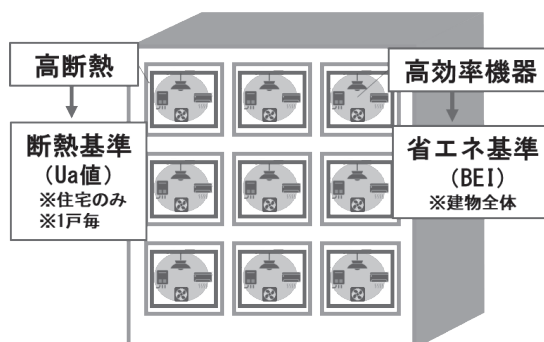
③求める省エネ・断熱性能

大規模

■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する
- 本市独自の断熱基準（S-GI）等を誘導基準とし、さらなる取り組みの後押しとする



28

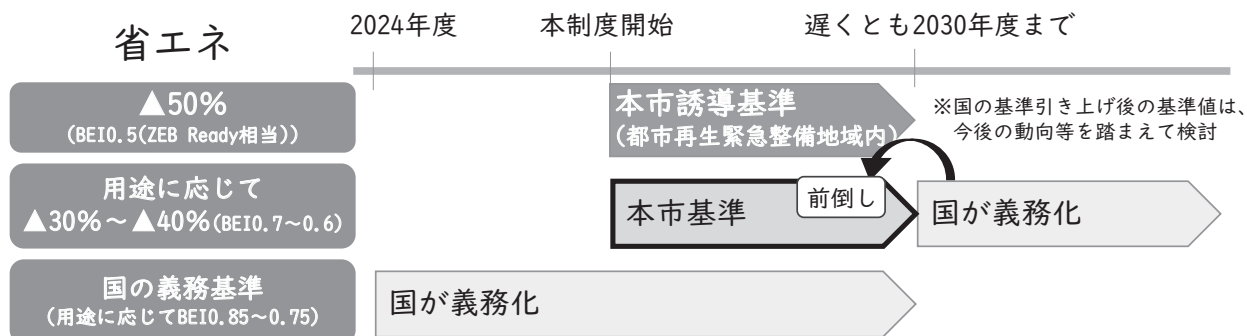
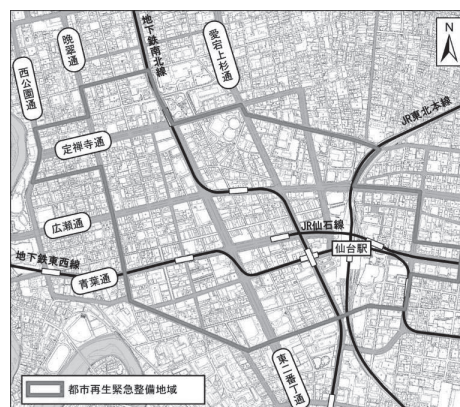
③求める省エネ・断熱性能

大規模

■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する
- 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、誘導基準を設定する



※省エネ基準 (BEI) は、太陽光発電分を含めない

29

(参考) 対象建築主の取り組みイメージ①

大規模

■ 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% = $600\text{㎡} \times 5\% = 30\text{㎡}$

②パネル設置が困難な部分を除外 = $600\text{㎡} - 550\text{㎡} = 50\text{㎡}$

①と②の小さい方

30㎡

設置可能面積 × 面積あたり算定量
30㎡ × 0.15kW/㎡

= 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

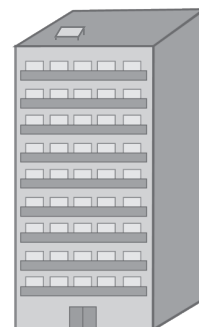
算定値

上限

設置基準量

3kW < 4.5kW < 9kW

➡ 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

30

(参考) 対象建築主の取り組みイメージ②

大規模

■ 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㎡

設置可能面積 × 面積あたり算定量
140㎡ × 0.15kW/㎡

= 設置基準量
21kW

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

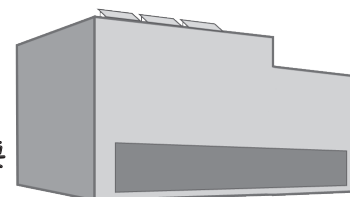
上限

算定値

設置基準量

18kW < 21kW

➡ 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

31

■計画書の提出

- 対象となる建築物（建築主）に対し、**建築確認の申請前に、計画書を提出**していただき、計画段階から環境配慮への取り組みを後押しする

【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、県産材の利用など）

※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

32

■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**する
- 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、さらなる取り組みの後押しをしていく
- 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ものとする

<公表イメージ>

分類	対象区分	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		▲▲マンション	泉区泉中央▲-□	12,800㎡	住宅	15kW(12kW)	★0.6 (0.8)	★0.42 (0.6)
		●●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		○○ビル	青葉区中央○-●	3,400㎡	事務所	★9kW (4kW)	★0.4 (0.6)	—
	任意	□□クリニック	若林区連坊×-○	1,980㎡	病院	★24kW(5kW)	0.5 (0.7)	—

★：誘導基準をクリアした項目

33

(参考) 先行都市との比較

大規模

		東京都	川崎市	仙台市（案）
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

※カッコ内は誘導基準

34

4 今後の予定

本制度は、事業者等に一定の取り組みを義務付けるものであるため、以下のスケジュールにより条例化を行う

※条例化の詳細は「6 条例・規則に規定予定の内容について」を参照

令和7年12月	環境審議会において、パブリックコメントの結果を踏まえた答申案を審議
令和8年1月	環境審議会会長から市長へ答申
令和8年2月	令和8年 第1回定例会 （仙台市地球温暖化対策等推進条例の改正案を提案）

※一定の周知期間を経て、令和9年度に制度施行を予定

35

5（参考）各種シミュレーション結果

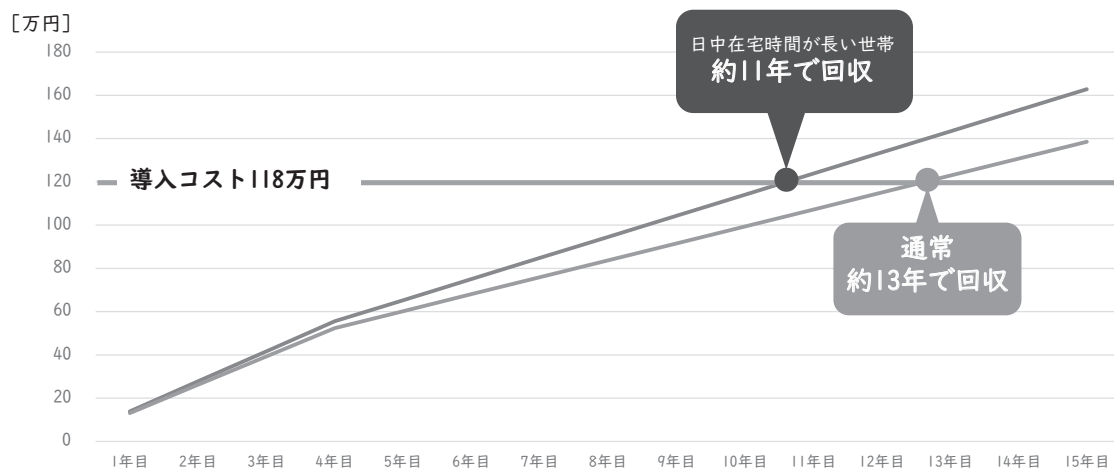
36

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13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（FITⅠ～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118万円 出典：経済産業省令和7年度調達価格等算定委員会による単価(29.5万円/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）

37

制度導入によるメリット

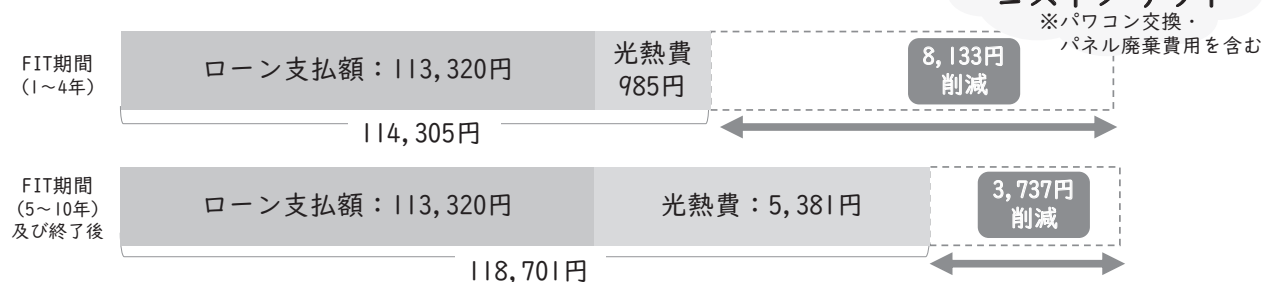
■太陽光発電導入・高断熱化による月々のコストメリット試算

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0.8%、35年で返済（省エネ基準の住宅4,000万円、ZEH住宅（太陽光発電4kW）4,150万円）
光熱費：ZEH住宅では光熱費削減額、売電収入額（FIT 24円/kW[～4年]、8.3円/kW[5年～]）、電気代単価35円/kW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：パワコン交換費用25万円、太陽光パネル廃棄費用20万円を加味（各費用は事業者への聞き取りによる）

38

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

39

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

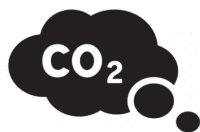
※令和5年度の大規模建築物の実績（建築面積等）を踏まえて算定

40

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

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

（※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）

41

6 条例・規則に規定予定の内容について

42

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 表彰等
 - ② 施行期日等

43

(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りません。

44

(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りません。

- ※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満の建築物（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を除く）

45

(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します。
- 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します。
 - ・ 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

46

(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します。ただし、その算定にあっては、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します。

- ・ 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

47

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

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します。

(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します。

48

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

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ます。
この場合において、当該特定建築事業者については、当該中小規模特定建築物又はその敷地に、市長が定める出力の量の太陽光発電設備を設置したものとみなします。

49

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

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、次に掲げる措置であって、中小規模特定建築物又はその敷地における太陽光発電設備の設置に代わる措置として市長が適当と認めるものとします。

- 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 その他の措置

50

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

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

太陽光発電設備の設置とみなす出力の量は、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める出力を合計した量とします。

- ・ 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

51

(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りません。

規則

(中小規模特定建築物における省エネルギー性能基準)

省エネルギー性能基準は、次の表に掲げる値とします。

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	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が〇・六以下であること。
	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が〇・七以下であること。
	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が〇・八以下であること。

※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)

52

(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します。

規則

(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)

省エネルギー性能誘導基準は、次の表に掲げる値とします。

区分	省エネルギー性能誘導基準
住宅	住宅BEIが〇・七以下で、かつ、外皮平均熱貫流率が〇・四八以下であること。

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

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、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りません。

- ・ 特定建築事業者の氏名及び住所（法人にあっては、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します。

54

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

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、その概要を公表します。

(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います。

(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して行います。

- ・ 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）の省エネルギー性能が、省エネルギー性能誘導基準を満たす場合

55

(2) 中小規模建築物向け制度

中小規模

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ものとします。

(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します。

56

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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りません。

※ 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します。
- 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します。

57

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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します。

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します。

延べ面積の区分	基準の下限	基準の上限
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

58

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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し、

(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します。

59

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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ます。

この場合において、当該特定建築主については、当該大規模特定建築物又はその敷地に、市長が定める出力の量の太陽光発電設備を設置したものとみなします。

60

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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、次に掲げる措置であって、大規模特定建築物又はその敷地における太陽光発電設備の設置に代わる措置として市長が適当と認めるものとします。

- 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又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

61

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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

太陽光発電設備の設置とみなす出力の量は、次に掲げる区分に応じ、それぞれに定める出力を合計した量とします。

- ・ 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

62

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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りません。

(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します。

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千四百六号）に規定する基準（第一項（3）ロを除く）

63

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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します。

(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します。

区分	省エネルギー性能誘導基準
住宅	住宅BEIが〇・七以下で、かつ、外皮平均熱還流率が〇・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が〇・五以下であること。

64

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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りません。

- ① 特定建築主の氏名及び住所（法人にあっては、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しようとする日の二十一日前とします。

65

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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りません。
- 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りません。
- 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りません。

(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します。

66

(3) 大規模模建築物向け制度

大規模

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、その概要を公表します。

(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、評価を行います。
- 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：太陽光発電設備設置等計画書（当該届出による変更後の内容のもの）

(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して行います。

- 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
- 大規模特定建築物の省エネルギー性能が、省エネルギー性能誘導基準を満たす場合

67

(3) 大規模模建建築物向け制度

大規模

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ものとします。

(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します。

68

(4) 両制度共通

中小規模

大規模

①表彰等

(表彰)

条例

市長は、次に掲げる者がそれぞれに掲げる場合に該当するときは、表彰することができるものとします。

- ・ 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ものとします。

(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ものとします。

69

(4) 両制度共通

中小規模

大規模

①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ものとします。

- ・ 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及び助言に従わない者
- ・ 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ものとします。

70

(4) 両制度共通

中小規模

大規模

②施行期日等

(施行期日)

条例

令和九年四月一日から施行します。

(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、適用しません。

(検討)

条例

市長は、条例の規定の施行の状況について、国の施策の動向、本市における施策の実施の状況等を勘案しつつ検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとします。

71

お問い合わせ先

仙台市環境局脱炭素経営推進課

〒980-8671 仙台市青葉区二日町6-12 MSビル二日町5階

電話：022-214-8057 ／ファクス：022-214-5378

Eメール：kan007150@city.sendai.jp

※ この冊子はリサイクルできます。「雑誌・雑がみ」に分別しましょう。