

法制勉強会 次第

日時・会場 令和7年11月20日(木)
東京たま未来メッセ3階 第一会議室
八王子市明神町3丁目19番2号

受付:13時30分 開会:14時00分 閉会:16時45分

主催 (一社)東京都建築士事務所協会 八王子支部

司会 八王子支部 副支部長 市 正彦

◇開会の辞 (14:00~14:10)

(一社)東京都建築士事務所協会 八王子支部 支部長 佐藤武文

◇第1部 (14:10~15:00) (50分)

1. 八王子市役所からの情報提供 八王子市まちなみ整備部開発審査課課長 妻鳥 仁 様
開発指導課主査 岡 祐太 様
八王子市環境部ゼロカーボン推進担当課長 井上 茂 様
環境政策課課長補佐 高橋和仁 様
2. 八王子消防署からの情報提供 八王子消防署予防課長補佐兼予防係長 秦 康友 様
3. BIMおよびBIM審査の解説 福井コンピュータアーキテクト(株) 関東営業所 金山晋也 様

◇休憩

◇第2部 (15:15~16:35) (80分)

建築基準法および建築物省エネ法の改正について

講師 日本ERI東京支店顧問 大木善幸 様

◇協力会員のPR資料の説明 (16:35~16:45) (10分)

◇閉会の辞 (16:45)

(一社)東京都建築士事務所協会 八王子支部 副支部長 前田 敦

この後、懇親会を予定しておりますので閉会次第懇親会場に御移動ください。(裏面参照)

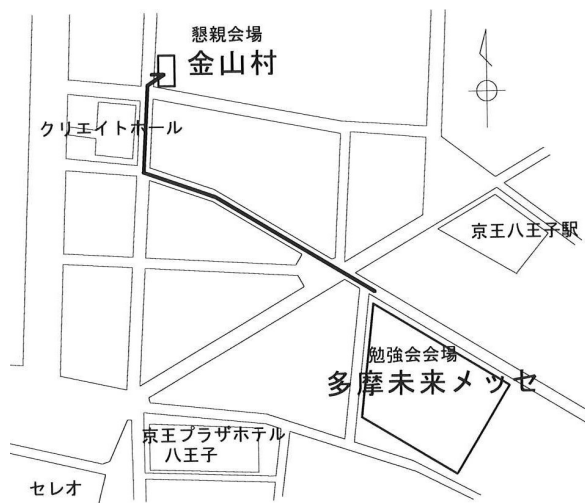
懇親会

会場：金山村 八王子駅北口店

八王子市明神町 4-10-9 J Nパティオ 1 F TEL.042-656-0969

時間：法制勉強会後 17時頃より

会費：¥1,000-



東京都建築士事務所協会八王子支部ホームページ



<https://taaf-hachioji.tokyo>

開発許可関連手続きのオンライン化の検討について

令和 7 年 11 月 20 日

まちなみ整備部 開発指導課・開発審査課

(1) 概要

市では、市民や市内事業者の皆様の利便性向上を目的に、都市計画法に基づく開発許可や宅地開発指導要綱などに係る諸手続きのオンライン化について検討しています。

この取組に対する皆様のご意見やご希望を伺う「アンケート調査」を、東京都建築士事務所協会八王子支部の参加事業者の皆様を対象に実施させていただきたく、その目的や概要について説明いたします。

(2) 現状と課題

- ・市内の宅地開発などにあたり、都市計画法・盛土規制法など法令に基づく許可や、宅地開発指導要綱・集合住宅等建築指導要綱などに基づく事前協議が必要です。
- ・現在では、申請書様式や図面等の紙をベースに、事前協議や許可手続きを実施しています。
- ・資料の修正・提出など、一連の手続きが事業者の皆様のご負担になっています（1 申請あたり 17 回来庁!?!）。
- ⇒ 市では、街づくり協議会の皆様のご要望を受け、令和 5 年度に「ワンストップ会議」を設置。事前協議に係る事務の工程及び時間の短縮を実現しています。
- ・庁内事務作業の効率化も必要となっています（関連所管間の情報共有、紙資源の節約、保管場所の圧縮など）。

(3) 市及び他自治体での取組の方向性

- ・八王子市デジタル・トランスフォーメーション（DX）推進計画（令和 4 年（2022 年）2 月）で、生活の質の向上のため「行政手続きのオンライン化」の推進を位置づけています。
- ・他自治体では開発許可関連手続きの一部についてオンライン申請を開始しています。
例）東京都（LoGo フォーム）、川崎市（LoGo フォーム）、横浜市・町田市（Grafer Platform）さいたま市（Nutanix（ニュータニックス）） ほか
- ・国土交通省が開発許可の新システム（DX v3.0）を開発しています（木更津市が実装済み）。

(4) アンケート調査の概要

- ① 実施目的 : 市内事業者の皆様へのオンライン化に対するニーズ及び要望等の把握すること
- ② 実施内容 : 開発登録簿に関すること 及び 手続きのオンライン化に関すること
- ③ 実施方法 : ネットアンケート方式（別紙 URL・QR コードからパソコン・スマホで回答）
- ④ 設問数 : 14 問（5～10 分程度で終了）
- ⑤ 実施期間 : 令和 7 年（2025 年）11 月 20 日（木） ～ 11 月 28 日（金）

(5) 今後の予定

- ・令和 7 年度内 アンケート結果及び庁内検討結果を踏まえ、オンライン化の方向性を決定
- ・令和 8 年度以降 庁内 DX の進捗に合わせ、オンライン化の導入を出来るところから実施

～東京都建築士事務所協会八王子支部の皆様へのお願い～ 開発許可関連手続きに関するアンケート調査について

平素より、本市のまちづくりにご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

本市では、令和4年2月に、『八王子市デジタル・トランスフォーメーション(DX)推進計画』を策定し、行政手続きのオンライン化など「行政のデジタル化」に取り組んでおります。

開発関連分野においては、国の研究事業として、開発相談から許可申請までの手続きをオンライン上で可能とするシステム開発・導入事業が、他の自治体において行われています。

このような状況を踏まえ、まちなみ整備部開発指導課・開発審査課では、市内事業者の皆様の利便性向上を目的に、都市計画法第29条の開発許可や八王子市宅地開発指導要綱等の手続きのオンライン化について、検討を進めています。

今後、更に検討を進めるに当たり、市窓口で実際に手続きを行われている皆様のご意見を参考とさせていただきたいため、以下のアンケートにご協力をお願いいたします。

アンケート調査概要

・ 調査内容(回答時間 5～10 分程度)

- 都市計画法に基づく開発登録簿に関すること
- 開発許可関連手続きのオンライン化に関すること

・ 回答方法

アンケートは、QRコード又はURLから回答フォーム(Logoフォーム)にアクセスし、回答をお願いします。

【URL】:<https://logoform.jp/f/8R4CB>

【QRコード】



・ 回答期間

令和7年(2025年)11月20日～令和7年(2025年)11月28日

【問合せ先】

八王子市役所	まちなみ整備部
開発指導課	TEL 042-620-7262
開発審査課	TEL 042-620-7468

アンケート項目案（10月8日時点）

Q 1 : 会社属性

1 : 不動産会社 2 : 建築事務所 3 : 測量事務所 4 : その他

Q 2 : 開発登録簿の写しの取得経験

1 : 経験あり 2 : 経験なし

Q 3 : 開発登録簿の写しの取得理由

1 : 当該地の開発履歴の確認 2 : 近隣開発状況の確認
3 : 施主への説明資料 4 : その他

Q 4 : 開発登録簿の写しの取得後の取扱

1 : 紙のまま利用・保存 2 : 電子化して保存（A 0・A 1 等原本サイズで保存）
3 : 電子化して保存（A 3・A 4 サイズに分割して保存） 4 : その他

Q 5 : 施主への説明資料として使用する開発登録簿の写しについて

1 : 施主ごとに新たに取得 2 : 過去に取得済みのものは再利用 3 : その他

Q 6 : 開発登録簿の写しの記載事項として必須なものは

1 : 事業者、許可日等が記載されている調書（開発登録簿右上の表）
2 : 土地利用計画図などの図面 3 : 写しであることを証明する市長印 4 : その他

Q 7 : 開発登録簿の写しの縮尺について

1 : 図面の縮尺があっていることは必須 2 : 図面で内容が確認できれば良い

Q 8 : 開発登録簿全般についての要望

Q 9 : 市では、都市計画法に基づく開発許可申請手続きのほか、下記の市の要綱に基づく事前協議を要請している。以下の手続きを行ったことがあるか

1 : 都市計画法に基づく開発許可申請
2 : 宅地開発指導要綱に基づく事前協議申請
3 : 集合住宅等建築指導要綱に基づく事前協議申請
4 : 中心市街地環境整備要綱に基づく事前協議申請

Q10：開発許可関連手続きの中で、不具合を感じたことがあるか。（複数回答可）

- 1：申請項目や提出書類が多い
- 2：提出部数が多く、紙資源の無駄である
- 3：協議期間が長い
- 4：関係部署が多く、各部署へ確認に回るのが大変
- 5：その他（ ）

Q11：関連手続きのオンライン化を希望するか。希望する場合、どの段階までのオンライン化を希望するか。

- 1：事前相談 2：事前協議（宅開・集合） 3：同意協議（宅開・集合）
- 4：許可申請 5：完了検査 6：完了公告 7：手続き全般 8：希望しない

Q12：関連手続きのオンライン化をなぜ希望するか。（オンライン化で期待できることはなにか。）
（複数回答可）

- 1：事業期間の短縮 2：設計等関係費用の圧縮 3：調査・設計の効率化
- 4：人手不足の緩和 5：紙資源の節約・執務スペースのペーパーレス化
- 6：その他（ ）

Q13：オンライン申請にはネットによる図面データ（pdf、dxf 等）の提出や、ネットによる協議（市担当者と WEB カメラ等を使用したオンライン協議）が必要となるが、対応できそうか。

- 1：pdf データ等の提出（現時点で可 現時点で不可 将来的に可 対応は不可）
- 2：dxf データ等の提出（現時点で可 現時点で不可 将来的に可 対応は不可）
- 3：オンライン協議（現時点で可 現時点で不可 将来的に可 対応は不可）
- 4：その他（ ）

Q14：開発許可関連手続きのオンライン化の推進についてどう思うか

- 1：オンライン化を早急に進めてもらいたい
- 2：オンライン化は必要だが、利用者が利用しやすいものを構築してほしい
- 3：オンライン化は必要ない
- 4：その他（ ）

建築物再生可能エネルギー利用 促進区域制度について

令和7年（2025年）11月20日

八王子市

環境部環境政策課

背景・概要

■背景

八王子市では、令和4年（2022年）2月に「八王子市ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、令和5年（2023年）3月に「八王子市地球温暖化対策地域推進計画」（計画期間：令和5年度（2023年度）～令和12年度（2030年度））を策定している。

「八王子市地球温暖化対策地域推進計画」では、令和12年度（2030年度）における温室効果ガス排出量46%削減（平成25年度（2013年度）比）、令和32年（2050年）における温室効果ガス排出量実質ゼロを目標とし、取組を推進している。

ゼロカーボンシティの実現に向けて、建築物における再生可能エネルギー利用設備の設置を促進し、再生可能エネルギーの更なる利用促進を図るため、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度を導入する。

■概要

（1）導入制度

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

（2）導入目的

建築物における再生可能エネルギー利用設備の設置を促進し、再生可能エネルギーの更なる利用促進を図る。

（3）導入時期（予定）

令和8年（2026年）4月1日

※市議会にて条例が可決された場合

建築物再エネ利用促進区域制度

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の概要

2024年4月施行 国土交通省

- 2024年4月から、太陽光発電設備などの再生可能エネルギー利用設備の導入促進のため、建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度が創設されました。
- 市町村が促進計画を作成・公表することで、当該計画の区域内には、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や建築基準法の形態規制の特例許可などが適用されます。

建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度

ポイント①

- 市町村が、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。（作成は任意）
- 促進計画が作成・公表された場合、以下の措置が適用。

ポイント③

計画区域内に適用される措置

ポイント②

建築士による再エネ導入効果の説明義務

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

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）

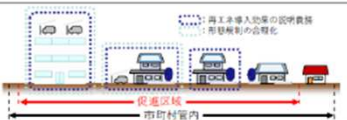
- 区域内の建築主に対し、再エネ利用設備を設置する努力義務

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や高度地区内における建築物の高さ



3

ポイント①促進計画

■促進計画で定める内容

(1)促進区域の区域・位置

「八王子市全域」とする。

(2)建築物への設置を促進する再エネ利用設備の種類

「太陽光発電設備」及び「太陽熱利用設備」とする。

(3)特例適用要件

下表のとおりとする。

区分	特例適用要件
共通の考え方	- ソーラーカーポート等を設置する場合、その架台下を「屋内的に利用しない」又は、架台下の用途が「自動車庫」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
建築基準法第52条（容積率制限）に対する許可	- 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
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
建築基準法第55条（絶対高さ制限）に対する許可	- 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
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	- 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

ポイント②適用措置（建築士の説明義務）

■促進区域内で適用される措置

●再エネ利用設備に係る建築士による説明義務

建築士は、促進区域内において八王子市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、建築主に対して説明しなければならない。

項目	条例で定める内容
建築物の用途	以下の①・②以外の建築物 ①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（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、史跡名勝天然記念物、伝統的建造物群を構成している建築物、重要美術品等として認定された建築物、景観重要建造物など） ②仮設の建築物であって政令で定めるもの
建築の規模	当該建築に係る部分の床面積の合計が10平方メートルを超えるもの

【今までと何が変わる？】

八王子市の建築物において新築・改築の設計委託を受けた建築士は、太陽光発電設備・太陽熱利用設備の説明をすることが義務となり、建築主は設置できる再エネ設備について知ることができるようになる。

【想定される効果】

元々、再エネ利用設備を設置するつもりでなかった建築主が、建築士から設備導入の意義やメリット、設置により生じる費用や消費電力量削減による経済効果等について、情報提供を受けることにより、設備の設置が促進される。

5

ポイント②適用措置（建築士の説明義務）

○説明書参考様式(案)及び説明用リーフレット(案)

本制度における再生可能エネルギー利用設備に関する説明書参考様式(案)・説明用リーフレット(案)はそれぞれ参考資料1及び参考資料2のとおり。

本資料をもとに建築士から建築主へ再エネ利用設備の説明を行う。

○建築士の説明義務・再エネ利用設備設置の実績把握

再エネ促進区域制度における建築士の説明義務・再エネ利用設備設置の実績把握については、建築計画概要書(第二面)建築物及びその敷地に関する事項の「その他必要な事項」欄を活用する。

①建築士の説明義務

- 下記のいずれかを記入(建築士の立場で)
- ・再エネ利用設備に関する説明を受けた
- ・再エネ利用設備に関する説明を要しない

②再エネ利用設備設置

- 再エネ利用設備の発電容量等を記入
- ・太陽光発電設備 OkW
- ・太陽熱利用設備 OGJ/年 など

※ホームページでの周知を予定

建築計画概要書（第二面）
建築物及びその敷地に関する事項

【再エネ設備の導入計画】	1	2	3
【再エネ設備の導入計画】	4	5	6
【再エネ設備の導入計画】	7	8	9
【再エネ設備の導入計画】	10	11	12

【再エネ設備の導入計画】
再エネ設備の導入計画に関する事項を記入する欄です。

下記のいずれかを記入（建築士の立場で）

- ・再エネ利用設備に関する説明を受けた
- ・再エネ利用設備に関する説明を要しない

再エネ利用設備の発電容量等を記入

- ・太陽光発電設備 OkW
- ・太陽熱利用設備 OGJ/年 など

【再エネ設備の導入計画】
再エネ設備の導入計画に関する事項を記入する欄です。

【再エネ設備の導入計画】
再エネ設備の導入計画に関する事項を記入する欄です。

6

ポイント③適用措置（特例許可制度）

●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(べい)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。
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。

※促進区域において認められる例は右図のとおり



【今までと何が変わる？】

ソーラーカーポートは建築面積・床面積・高さに算入されるが、特例許可を活用することで制限を超えることが可能となる。
例えば...

今まで、容積率や建蔽(べい)率の制限により、ソーラーカーポートを設置できなかった建築物(戸建住宅など)において、建築基準法の特例許可を受けることで、新たに設置することができるようになる。

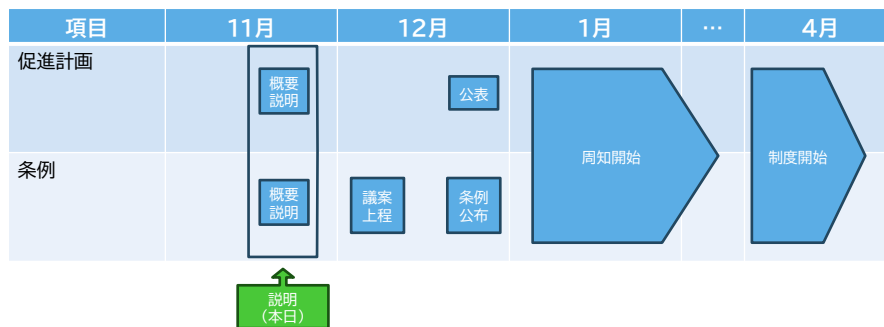
【想定される効果】

形態規制の制約により再エネ利用設備の設置を断念・あるいは設置規模を縮小していた建築物について、再エネ利用設備を設置しやすくなる。

7

スケジュール

■今後のスケジュール



8

八王子市の 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(案)

住宅・建築物に設置できる再エネ利用設備

住宅・建築物に設置できる再生可能エネルギー利用設備(再エネ利用設備)としては、太陽光発電設備、太陽熱利用設備等があります。

※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。

太陽光発電



太陽熱利用



再エネ利用設備のメリット・デメリット

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おり、八王子市においても「ゼロカーボンシティ宣言」を表明し、取組を進めています。

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5.4万円※の電力購入費用の節約が可能です。

※ 設置する設備容量を4kW、購入電力の削減量を約1.6kWh/年、自家消費分の便益を34.0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。

デメリット 維持管理・処分が必要

設備設置後に、維持管理(保守点検・機器の更新)や廃棄の際には処分・リサイクルが必要となります。詳細はP.7を参照してください。

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:kW))

※このほか、設備に関する関連情報(費用や耐用年数等)についても説明を推奨しています

八王子市にお住まいの皆様へ	
説明義務制度の対象となる区域	市内全域
設置を促進する再エネ利用設備	太陽光発電設備(太陽光パネル) 太陽熱利用設備(太陽の熱を活用した給湯システム等)
補助制度の有無 ※補助制度の情報は こちらから	【八王子市】 再生可能エネルギー利用機器等設置費補助制度 https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/004/a546973/a871645/p007132.html 【東京都】 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東京ゼロエミ住宅普及促進事業 住宅用太陽光発電初期費用ゼロ促進の増強事業など



☐ 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

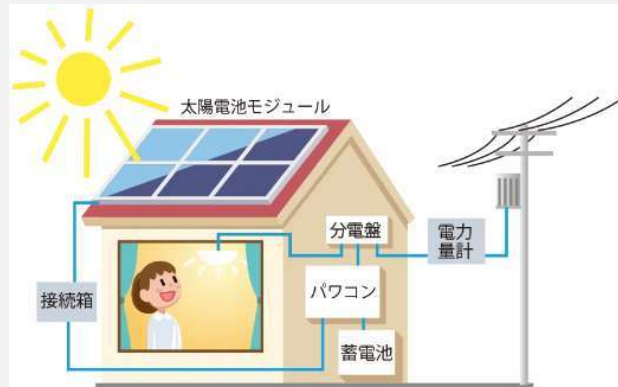
☐ 再エネ利用設備に関する説明を希望しません

再エネ利用設備について(設備の種類毎の詳細)

① 太陽光発電設備

太陽光発電設備の特徴

太陽光発電システムは、基本的に太陽電池モジュール、接続箱、パワーコンディショナー、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します。これらにHEMSや蓄電池、電気自動車等を組み合わせることで、発電した電力を住宅でより多く効率的・効果的に利用することができます。



出所)一般社団法人太陽光発電協会ホームページ、「太陽光発電システム PV施工技術者研修テキスト」

太陽光発電設備の使い方

太陽光発電システムは、太陽光が得られる時間帯に発電します。一般的に晴れた日の日中に最も多く発電し、夜間は発電しません。曇りの日は晴れた日の40%~60%、雨の日は25%程度の発電量になるといわれています。

●発電する時間帯は

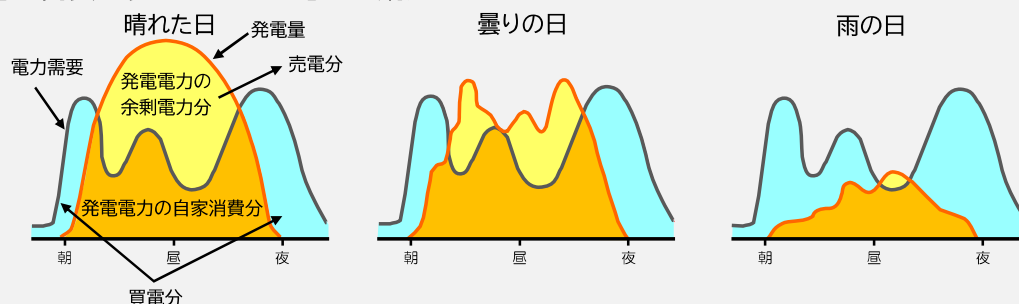
住宅に太陽光発電システムを設置する場合、一般的に発電した電力はまず設置した住宅で使います(自家消費といいます)。標準的な住宅では、朝方と夕方から夜にかけての時間帯で電力が多く使われ、外出しがちな日中は使われる電力は少なくなります(住宅で使われる電力量のことを電力需要といいます)。

一定規模以上の太陽光発電システムを設置した場合、晴れた日の日中は自家消費しても発電電力が余ります(余剰電力といいます)。余剰電力はそのままではためておけないので、電力会社の電力網(商用電力系統)に流して(逆潮流)、他の場所で使ってもらいます。この際に電力会社に流した電力は売ることができます(売電)。

自家消費率を高める方法として、昼間湧き上げのヒートポンプ給湯機の設置や蓄電池の設置といった方法があります。

●発電しない時間帯は

逆に、早朝や夜間は電力需要が多くなりますが、太陽光発電システムは発電しません。このような時間帯は電力会社から電力を購入します(買電といいます)。曇りや雨の日など発電量が少なく電力需要が多いときにも電力を購入します。

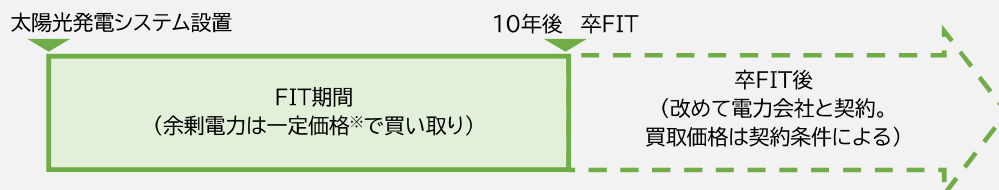


●余剰電力を売電する ～FITと卒FIT～

発電電力を自家消費したうえで余った余剰電力を電力会社に売電する制度として、FIT（Feed-in Tariff 再生可能エネルギーの固定価格買取制度）が整備されています。FITは、太陽エネルギーなど再生可能エネルギーからつくられた電力を、電力会社が一定期間、一定価格で買い取ることを国が保証する制度です。住宅に設置されることの多い容量10kW未満の太陽光発電システムの場合、買取期間は10年です。買取価格は毎年改定されており、2024年度は1kWあたり16円※となっています。

10年間のFIT期間の終了後（卒FIT後）は、太陽光発電システム設置者は新たに売電先の電力会社と契約することになります。その際の買取価格は各電力会社が設定したものとなります。

※FIT制度を利用するにあたり経済産業省から事業計画認定を受けた認定日が属する期間の価格が適用されます。



太陽光発電設備の導入方法

住宅に太陽光発電システムを導入する方法には、住宅所有者が自分で設備を購入し、設置し、発電電力を使用する「自己所有型」のほかに、住宅の屋根に第三者が太陽光発電システムを設置する「オンサイトPPA型(第三者所有モデル)」や機器をリースして設置する「リース型」があります。オンサイトPPA型やリース型では、住宅所有者の初期投資なしで太陽光発電システムを設置することができます。

表3 住宅への太陽光発電設備の導入方法

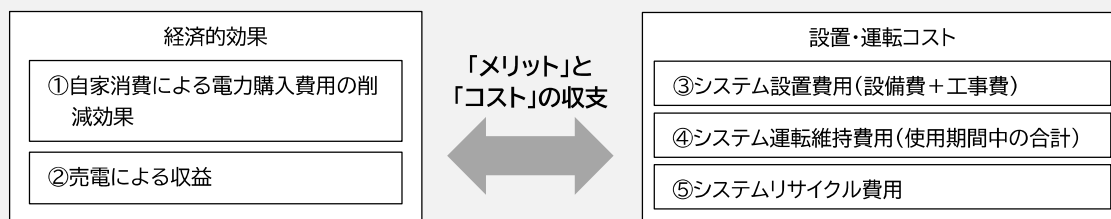
導入方法	概要
自己所有	① 住宅所有者が自身の費用負担で住宅に太陽光発電システムを設置する。 ② 住宅所有者が所有し、自身の費用負担で維持管理する。 ③ 住宅所有者が発電電力を消費、余剰電力は系統へ売電し、売電収入を得る。
オンサイトPPA※ (第三者所有モデル)	① 発電事業者の費用負担で、個人住宅に太陽光発電システムを設置する。 ② 発電事業者が所有し、事業者負担で維持管理する。 ③ 発電事業者が住宅所有者に電力を販売、余剰電力は系統へ売電し、事業者が売電収入を得る。
リース	① リース事業者が住宅に太陽光発電システムを設置・所有し維持管理する。 ② 住宅所有者はリース事業者からリース料金(設置・維持管理費用)を支払う。 ③ 住宅所有者が発電電力を消費、余剰電力は系統へ売電し、売電収入を得る。

※設置から10年間は事業者が所有し、それ以降は住宅所有者に無償譲渡される形態が一般的です。
 ※発電事業者が住宅の屋根を賃借して太陽光発電設備を設置する場合、その賃借権には対抗要件を備えることができず、貸主が住宅を第三者に売却した場合などには賃借権をその第三者に対抗できないため、住宅の売却などの際には注意が必要です。

「初期投資0での自家消費型太陽光発電設備の導入について～オンサイトPPAとリース」(環境省)より作成

太陽光発電設備の設置により生じる費用とメリット

太陽光発電システムを設置した場合の経済性は、経済的効果の側面として「①太陽光発電電力を自家消費することによる電力購入費用の削減効果」、「②太陽光発電電力の余剰電力を売電することによる収益」と、設置・運転に要する費用として「③システムの設置費用」、「④システムの運転維持費用」、「⑤システムのリサイクル費用」との収支と考えることができます。



試算条件

①電力購入費用の削減効果

発電電力を自家消費すると、その分電力会社から購入する電力量を減らすことができ、購入費用を削減できます。購入電力の削減効果は、大手電力会社の令和6年8月時点の家庭用電気料金単価から、概ね34円/kWhとしています。

②売電による収益

自家消費したうえで余剰電力を電力会社に売電する価格は、FIT期間中の10年間は16円/kWh(2024年度に発電を開始する場合)です。FIT終了後に電力会社に売電する価格は、会社によって価格は異なりますが、8.5円/kWhとしています。

③太陽光発電システムの設置費用(設備費、工事費)

太陽光発電システムの設置に要する費用には、太陽電池モジュールやパワーコンディショナーなどの機器費用、太陽電池モジュールを屋根に固定する架台費用などの設備費と、実際に屋根に取り付け配線する工事費があります。

新築住宅に太陽光発電システムを導入する場合の平均的な費用は、約29.3万円/kW(税込み)とされています。

④太陽光発電システムの運転維持費用

太陽光発電システムが適正に発電し続けるためには、定期的な保守点検や周辺機器の更新が欠かせません。4kWの設備を30年間使用すると想定した場合、運転維持費用は以下のようになります。

・パワーコンディショナーの交換費用 15年間で一度の交換 27万円/台

※パワーコンディショナーは15年程度で一度交換が必要となり、本試算ではシステム全体を30年間使用し、期間中にパワーコンディショナーを一度交換するものと仮定しています。

なお、日常的には、ごみやほこり等が太陽光パネルの表面につくと、発電量が減ることもありますが、雨風で洗い流されてほぼ元の能力に回復すると言われており、一般的な住宅地では、定期的に屋根に登って掃除をする必要は殆どありません。

⑤将来のリサイクル費用

リサイクルの際には別途費用が発生します。

出所(①～⑤))東京都環境局「太陽光パネル設置に関するQ&A」(令和7年4月1日)

試算例4kWの太陽光発電システムを設置した場合の経済性シミュレーション

住宅に4kW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。初期費用117万円が13年(東京都の現行の補助金を活用した場合8年)程度で回収可能です。また、30年間の支出と収入を比較すると、最大138万円のメリットを得られる計算となっています。

注)購入する電気料金が試算条件よりも高くなる場合や太陽光発電システムの導入に対する地方公共団体補助の受給可否等によって変わることがあります

表1 太陽光発電システム4kWを設置することによる1年当りの経済的効果

	電力量※1	経済的効果※1
自家消費による 電力購入量の削減効果	削減量 1,600kWh/年	購入電力価格34円/kWh※1の場合 約5.4万円/年の削減
売電による効果	売電量 2,400kWh/年	FIT期間中 売電価格16円/kWh※1 約3.8万円/年の収益
		卒FIT後 売電価格8.5円/kWh※1 約2.0万円/年の収益

表2 太陽光発電システム4kWを設置・運転するための費用

	費用
システム設置費用※1	約117万円(設置費用29.3万円/kW×4kW)
運転維持費用※1	パワーコンディショナーの交換費用 約27万円/台

計算条件

※1 出所:東京都環境局「太陽光パネル設置に関するQ&A」(令和7年4月1日)

太陽光発電設備の維持管理

太陽光発電システムの能力を発揮させ、安全に利用するためには、適切な維持管理や点検が必要となります。

●日々、気を付けたいこと

一般的な住宅では、日常的に居住者が屋根に上ってメンテナンスする必要はありません。太陽電池パネルの表面に、ごみやほこり等がつくと発電量は減りますが、雨風によってほぼ洗い流されます。

ただし、日々、発電量の表示器などで発電量に異常が見られないかを確認しましょう。また、地震や台風などの後には、目視によって異常がないかを確認しましょう。極端に発電量が少ない、機器が破損しているなど異常に気付いたときには、住宅を供給した住宅メーカーや工務店や、太陽光発電システムメーカーに連絡します。

●定期的な保守点検

太陽光発電システムには、FIT法(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)により設備の適切な保守点検の実施が義務付けられています。一般家庭に設置される50kw未満の小出力の太陽光発電システムの場合には、法的には定期点検を求められていませんが、4年に一回程度の頻度で自主的に点検することが望ましい、とされています。

また、一般社団法人住宅生産団体連合会では、会員企業が設置した住宅用太陽光発電システムの保守点検を実施するためのチェックリストを定めており、これを参考にすることができます。当該チェックリストでは、住宅の定期点検時(屋根については、築後10年目以降に、5年おきに実施)に併せて太陽光発電システムの点検を行うこととしています。なお、住宅供給事業者の点検者が不具合を確認した場合、別途、太陽光発電システムメーカーや専門業者による点検を依頼する必要があるとしています。

点検費用は、専門業者に依頼すると1回当たり4.1万円程度とされています。

●機器の更新

太陽光発電システムも、他の設備機器と同様に経年劣化しますので、更新が必要となります。一般的に、太陽電池パネルの寿命は25～30年程度、パワーコンディショナーなどは15年程度とされています。

太陽光発電設備の処分・リサイクル

太陽光パネルによっては、鉛などの有害物質が使用されていることもあり、廃棄する際には専門業者を通じて適切な処理が必要です。廃棄する際には設置時の住宅メーカーや工務店、太陽光発電システムメーカーに相談します。

現在事業用の太陽光発電設備についてはリサイクル処理や太陽光パネルのリユースの取り組みが始まっています。住宅用の設備についてもリサイクルやリユースを実施する体制整備が進められています。将来のリサイクルやリユースをスムーズにするために、設置する太陽光パネルに使われている原材料について、メーカーから提供された情報を保存しておきましょう。

参考資料:「戸建住宅の太陽光発電システム設置に関するQ&A」(P.3～8の引用元)

戸建住宅を対象として、太陽光発電システムを

・新築時に設置する場合

・新築時には設置しないが将来的な後載せを想定して計画・設計する場合

・太陽光発電システムの設置を前提としない既存住宅に設置する場合

の3ケースに分け、住宅メーカー、工務店、設計事務所、太陽光発電システム事業者、消費者を対象として、住宅側の留意事項を整理し、Q&A形式でわかりやすく解説しています。



資料URL

https://www.kkj.or.jp/contents/build_hojoyoigyo/index.html

② 太陽熱利用設備

設備の特徴

太陽の熱を使って温水や温風を作り、給湯や冷暖房に利用するシステムです。代表的な太陽熱利用システムは、太陽の熱を集める集熱器、温水を貯める貯湯槽、追い焚きを行うボイラから構成されます。

集熱器とお湯を貯める部分が完全に分離しているものは「ソーラーシステム」、集熱器とお湯を貯める部分が一体となっているものは「太陽熱温水器」と呼ばれています。

出所)資源エネルギー庁ホームページ



設備の容量

家庭用設備の平均的な容量はそれぞれ下記のとおりです。

- ・ 太陽熱温水器：貯湯量200～300L、集熱面積3～4m²
- ・ ソーラーシステム：貯湯量100～300L、集熱面積4～6m²

※ 例えば、奥行き50cm×横80cm×高さ60cmの浴槽には、240Lのお湯が必要

また、標準的な太陽熱利用設備において、屋根に搭載する集熱器は2～3枚で4～6m²であるため、太陽光発電には対応できない小さな屋根にも設置することができます。

出所)一般社団法人ソーラーシステム振興協会ホームページ

設置コストおよび光熱費の年間節約金額の試算例

例えば東京都の4人家族が太陽熱利用設備を導入した場合において、1台あたりの年間節約金額と設置コストの目安は以下の通りです。

表5 太陽熱利用システム1台当たりの設置コストおよび年間節約金額の試算

		ソーラーシステム		太陽熱温水器
		集熱面積:6m ² タンク:300L 設置コスト:90万円	集熱面積:4m ² タンク:200L 設置コスト:55万円	集熱面積:3m ² タンク:200L 設置コスト:30万円
燃料	LPガス	64,427円	41,601円	39,059円
	都市ガス	31,779円	19,881円	20,371円
	灯油	24,519円	15,051円	16,216円

出所)一般社団法人ソーラーシステム振興協会ホームページ (<https://www.ssda.or.jp/service/page6211/>)
※各都道府県の県庁所在地における太陽熱利用設備導入効果の目安が公表されています

設備の点検

ユーザーが日常的に行う点検項目としては、下記のようなものがあります。

- | | |
|---|---|
| ☐ ボイラー周囲に可燃物はないか | ☐ 減圧弁のストレーナは洗浄され、正常に使用できる状態か |
| ☐ 配管等からの水漏れ、熱媒体の漏れが無い | ☐ 集熱器固定線などにゆるみや錆は無い |
| ☐ 安全弁は正常に作動するか | ☐ 集熱器に汚れや破損は無い |
| ☐ 蓄熱槽は洗浄され、正常に使用できる状態か | |

出所)資源エネルギー庁ホームページ

再生可能エネルギー利用設備に関する説明書（案）

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 63 条第 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
☐ 太陽光発電設備	_____ [kW]（システム容量）
☐ 太陽熱利用設備	_____ [m ²]（集熱面積） _____ [L]（タンク容量）
☐ 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、木造）： _____ 建築士事務所

（備考）

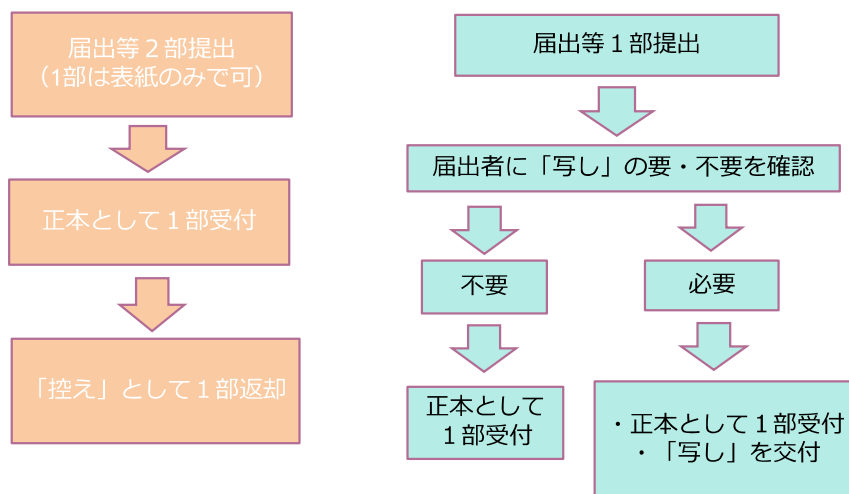
八王子消防署から情報提供

令和7年11月20日（木）
法制勉強会

東京都火災予防条例施行規則等に係る届出等の提出部数の一部変更

- ▶ 現状複数提出を求めている122手続きのうち、対象となる108手続きについて副本等の提出が廃止されたもの
- ▶ 改正の目的
電子申請（1部提出）と窓口申請（2部提出）の整合を図ること
都民等の届出負担を軽減すること
- ▶ 運用開始年月日
令和7年10月1日

届出のパターンによる処理フロー



東京消防庁へ届出される皆様へ

令和 7 年 10 月 1 日から

窓口の届出部数が

1 部

になります。

※ 危険物に関する許可申請等は従前とおり法令に定められた部数の提出となります。

ますます便利に！

電子申請もぜひご利用ください。



受付の証明が必要な場合は、
電子申請をご利用ください。
電子メールで受付の証明が
送付されます。

パソコンやスマートフォン
から申請できます。



東京消防庁 電子申請

検索

副本を廃止する手続き一覧はこちら



消防機関へ通報する火災報知設備の特例 について（令和7年4月25日～）

▶ 消防機関へ通報する火災報知設備とは？

火災が発生した場合、手動起動装置を操作すること又は自動火災報知設備の感知器の作動と連動することにより、電話回線を使用して消防機関を呼び出し、蓄積音声情報により通報するとともに、通話をおこなうことができる装置

設置が必要な対象物

- ・ ホテルや病院、老人ホーム等は必ず必要
- ・ 共同住宅や事務所ビルでは、延面積1,000
- ・ 以上で必要⇒常時通報できる固定電話で緩和するのが通例



特例基準

- ▶ 消防法施行令別表第一（５）項イ並びに（６）項イ、ロ及びハに掲げる防火対象物（ホテル、病院、老人ホーム等）以外の防火対象物で以下のいずれかの要件を満たすものについては、火災通報装置の設置を要しない。

- (1) 防火対象物の所在地が自社で通信設備を整備するいずれかの携帯電話事業者（以下「MNO」という。）のサービスエリアの範囲内であること。
- (2) (1)以外の場合において、携帯電話での通報が可能であること。

確認方法

八王子消防署、青梅消防署、秋川消防署、奥多摩消防署の管轄エリアはサービスエリア外の部分があるので、携帯電話で当該防火対象物から管轄消防署の加入電話等に電話をかけて、通話が可能であるかを確認する。

※ MNOとは「Mobile Network Operator」の略で、日本では、NTTドコモ、KDD I（a u）、ソフトバンク、楽天モバイルの４社が該当

用途変更の特例について

▶ 消防法第17条の3

第一項 第17条第一項の防火対象物の用途が変更されたことにより、当該用途が変更された後の当該防火対象物における消防用設備等がこれに係る同条同項の消防用設備等の技術上の基準に関する政令若しくはこれに基づく命令又は同条第二項に基づく条例の規定に適合しないこととなるときは、当該消防用設備等については、当該規定は、適用しない。この場合においては、当該用途が変更される前の当該防火対象物における消防用設備等の技術上の基準に関する規定を適用する。

※消防法第17条第一項：建物の用途に応じて、消防用設備を設置必要

※消防法第17条第二項：市町村で定める火災予防条例

原則以外で特例的扱いとなるもの

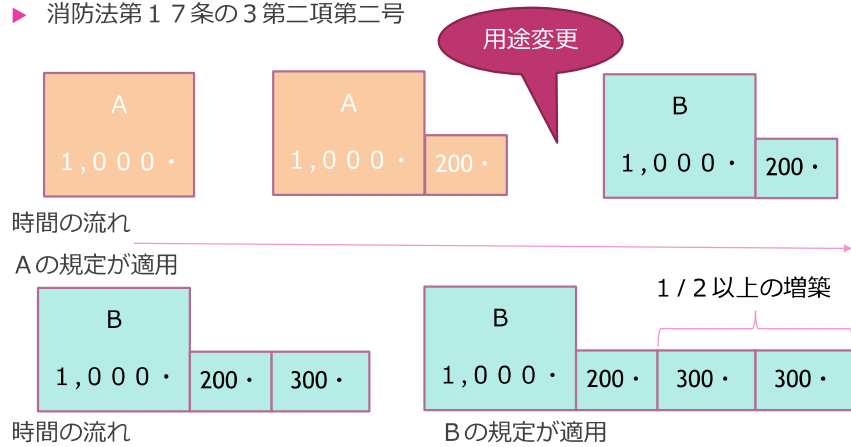
▶ 消防法第17条の3第二項 前項の規定は、消防用設備等で次の各号に該当するものについては、適用しない。

- 一号 用途変更前から、従前の消防用設備等の基準法令に違反している場合
- 二号 用途変更後に増改築（工事の規模が1,000平方メートル以上又は延べ面積の2分の1以上にわたるもの）又は主要構造部である壁について行う過半の修繕若しくは模様替えが行われた場合
- 三号 用途変更後の消防用設備等が、基準法令に適合するに至った場合
- 四号 用途変更により、特定防火対象物になった場合

※特定防火対象物 多数の者が出入りする防火対象物（劇場、遊技場、飲食店、物販店舗、ホテル、病院、老人ホーム、公衆浴場等、またはこれらの複合防火対象物）

用途変更後の増改築

▶ 消防法第17条の3第二項第二号



GLGLOBE
Architect 2025

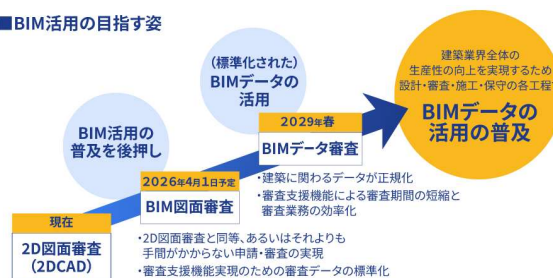
2025.7.23 New Release

BIM図面審査への対応と 現場のデジタル化を実現！

BIM確認申請とは？

BIMを活用した新しい建築確認申請のしくみです。PDF図面とIFCデータをBIMモデルから出力することで、整合性の高い図書を容易に作成でき、**審査の効率化・業務の省力化が期待**されています。まず**2026年4月**に「**BIM図面審査**」が導入され、将来的には「**BIMデータ審査**」へと段階的に移行する予定です。今まさに、対応が急務となっています。

■BIM活用の目指す姿



出典：国土交通省「建築BIMの最新動向資料」

申請の際に作成・提出するデータ



その他の機能も強化! 詳細はウラ面へ ▶

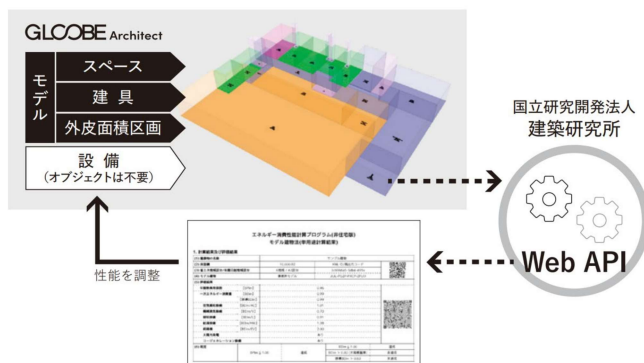
省エネ計算

省エネ計算追加！

■省エネ計算（モデル建物法）に対応！ ※法規チェックプログラムが必要です

モデル建物法に準拠した省エネ計算シミュレーションを行います。
必要な入力項目はBIMモデルから自動読み取り、スペース、建具、外皮面積、設備の設定をするだけで、建築研究所のWebプログラムを利用した計算が完了。

届出等に利用できる計算結果レポートを取得できます。



BIM図面審査対応強化

作図をサポート！

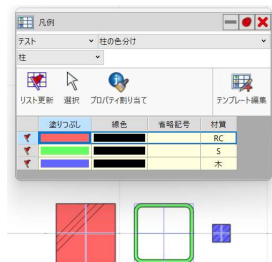
■法改正に対応 ※法規チェックプログラムが必要です

「防火規制の合理化 等（令和6年4月1日施行）」の法改正に対応。建具における「防火設備種別」に「戸」の追加と「性能時間」に「45分」を追加。

防火設備種別	戸
閉鎖方式	なし
防火設備性能	不燃
性能時間	防火設備
連動装置	特定防火設備

■凡例機能がさらに進化！

ボタンを大型化し見やすいインターフェースに。色分けがテンプレート編集時にも適用できるようになるなど、より便利に凡例機能をお使いいただけます。

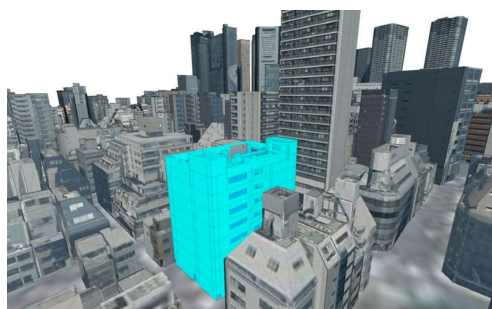


連携強化

都市モデルとつながる！

■3D都市モデル「PLATEAU」との連携

誰でも利用可能な「PLATEAU（プラトー）」の3D都市モデルを読み込んで、よりリアルな検討が可能。



日照ボリューム検討や隣接確認に活用可能

BIM確認申請特設サイトを新しくオープン！

最新版リリースに合わせて弊社公式ホームページに「BIM確認申請特設サイト」を開設しました。

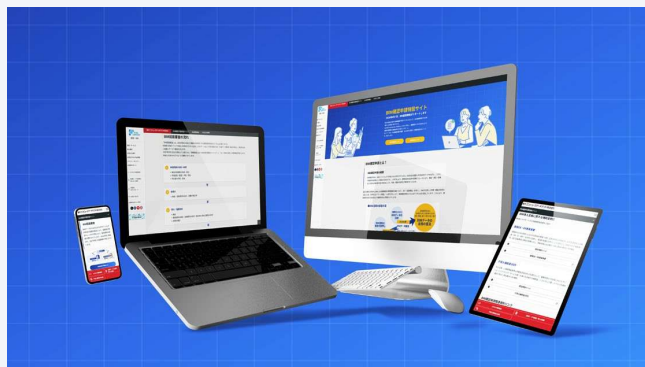
2026年4月1日に迫るBIM図面審査開始に向け、国産BIM「GLOOBE」ならではの対応機能をはじめ、各種セミナー情報やお役立ちコンテンツなどを掲載しています。

BIM図面審査への準備を進める皆さまをサポートする情報を、今後も随時発信してまいります。



【サイトURL】

<https://archi.fukuicompu.co.jp/feature/bim-shinsei/>



体験版DL／製品詳細／イベント情報／お問合せはWEBでお気軽に！

<https://archi.fukuicompu.co.jp/products/gloobe/index.html>

GLOOBE Architect

30日間無料体験版 お試ください。

GLOOBE Architect



建設業の思いを創る。
INNOVATION for ALL.

福井コンピュータアーキテクト株式会社

本社／福井県坂井市丸岡町磯部福庄5-6

札幌・盛岡・仙台・水戸・宇都宮・高崎・新潟・長野・さいたま・千葉・東京・静岡・名古屋・岐阜・福井・京都・大阪・神戸・岡山・高松・松山・広島・福岡・別府・宮崎・鹿児島・那覇

[福井コンピュータグループ総合案内]

0570-039-291

福井コンピュータアーキテクト

検索

<https://archi.fukuicompu.co.jp>

202507