

賃貸住宅における省エネ化・再エネ導入促進事業実施要綱

(制定) 令和6年3月11日付5環気家第415号

第1 要綱の目的

この要綱は、東京都（以下「都」という。）が、東京都内（以下「都内」という。）の賃貸住宅における断熱性能向上及び再エネ設備導入の促進のために行う「賃貸住宅における省エネ化・再エネ導入促進事業」（以下「本事業」という。）の実施に関する基本的な事項を定めることを目的とする。

第2 本事業の概要

- 1 都は、都内の賃貸住宅(既存住宅に限る。)に高断熱窓、高断熱ドア又は断熱材を設置する者に対し、当該設置に必要な経費の一部を助成する。
- 2 都は、1の設置と併せて外皮性能の計算又は断熱測定（以下「省エネ診断等」という。）を実施し、住宅の省エネ性能表示を行う者に対し、当該省エネ診断等に必要な経費の一部を助成する。
- 3 都は、2の実施と併せて省エネ診断等に用いる図面の作成を行う者に対し、当該図面設計に必要な経費の一部を助成する。
- 4 都は、都内の賃貸住宅に低圧一括受電にて全住戸に太陽光発電システムの発電電力を給電可能な太陽光発電システム及び附帯設備を設置する者に対し、当該設置に必要な経費の一部を助成する。

第3 用語

この要綱における用語の定義は、次のとおりとする。

- 1 賃貸住宅 賃貸借の契約に基づき他人に貸し出すことを目的とした人の居住の用に供する集合住宅における家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。
- 2 集合住宅 複数の住戸が、同一の建物に存在する建物（同一敷地内に複数の集合住宅が存在する団地を含む。）をいう。
- 3 新築住宅 本事業の助成金の交付申請の時点において住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）第2条に規定する新築住宅に該当する住宅をいう。
- 4 既存住宅 新築住宅に該当しない住宅をいう。
- 5 住戸 賃貸住宅における、各住居一戸のことをいう。
- 6 入居者 賃貸住宅の住戸に居住する者をいう。
- 7 高断熱窓 国の二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金（断熱リフォームに係る支援事業に限る。以下同じ。）又は脱炭素化産業成長促進対策費補助金（先進的窓リノベ事業に限る。）において、補助対象となる製品として登録されている窓及びガラスをいう。

- 8 高断熱ドア 熱貫流率が $3.5\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下であるドアをいう。
- 9 断熱材 国の二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金において、補助対象となる製品として登録されている断熱材をいう。
- 10 省エネ診断等 賃貸住宅(既存住宅に限る。)において計算又は実測によって住宅のエネルギー消費性能や外皮性能を評価するものであり、次の(1)又は(2)のいずれかに該当するものをいう。
 - (1) 次の全ての告示に準拠したエネルギー消費性能・外皮性能の計算を実施するもの
 - 一 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項等(平成28年国土交通省告示第265号)
 - 二 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基準及び一次エネルギー消費量に関する基準(平成28年1月29日国土交通省告示第266号)
 - 三 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令における算出方法等に係る事項の一部を改正する告示(令和元年11月15日国土交通省告示第783号)
 - 四 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基準及び一次エネルギー消費量に関する基準の一部を改正する告示(令和元年11月15日国土交通省告示第781号)
 - (2) 日本産業規格(規格番号: JIS A1495)に基づく測定が行われるもの
- 11 省エネ診断用現況図面 賃貸住宅(既存住宅に限る。)において、省エネ診断等を実施する際に用いる住宅の現況図面をいう。
- 12 省エネ性能表示 建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に際して販売事業者等が遵守すべき事項(令和5年9月25日国土交通省告示第970号)にて定められる、建築物のエネルギー消費性能に関し販売事業者等が表示すべき事項を表示することをいう。ただし、表示に当たっては、同告示に規定する遵守すべき事項を遵守すること。
- 13 太陽光発電システム 太陽光を電気に変換するシステムであって、太陽電池、パワーコンディショナ(太陽電池が発電した直流電力を住宅で使用できる交流電力に変換する設備をいう。)、太陽電池の架台その他これらに付随する設備で構成されるものをいう。
- 14 陸屋根 傾きのほとんどない、平面状の屋根をいう。
- 15 機能性PV 太陽光発電システムのうち、優れた機能性を有する太陽光発電システムの認定に係る実施要綱(令和4年12月27日付4都環公地温第2408号)第七条第二項の規定に基づき、公益財団法人東京都環境公社(以下「公社」という。)が認定したものをいう。
- 16 低圧一括受電 賃貸住宅の所有者又は事業者が、需要家として電気を一括で調達し、賃貸住宅の住戸各戸に入居する最終利用者へ受け渡す行為であって、一括で50kW未満の電力契約を結ぶものをいう。
- 17 電力量計 計量法(平成4年法律第51号)に基づく検定を受けた計量器で電力を積算し計量する電気計器であり、アナログメーター及びスマートメーターをいう。
- 18 データ収集装置 太陽光発電システムと連携して電力使用量等のデータ(以下「電力データ」という。)を計測し、収集することが可能であるものをいう。

- 19 リース等 契約の名称にかかわらず、貸主が設備を代わりに購入して借主に使用させ、借主は、当事者間で合意した当該設備の使用料を貸主に支払うものであって、契約期間中の中途解約が原則禁止されているものをいう。
- 20 リース事業者 リース等の契約に基づき、助成金の交付対象となる設備（以下「助成対象設備」という。）のリースを行う者をいう。
- 21 事前申込 事業の効果的な実施を図るため、公社が別に定める手続のことをいう。

第4 本事業の具体的な内容

1 助成対象者

助成金の交付対象となる者（以下「助成対象者」という。）は、次の（１）から（４）までのすべてに該当するものであって、別に定める要件を満たすものとする。ただし、国及び地方公共団体を除く。

（１） 次のアからウまでのいずれかに該当するもの

- ア ２（１）に規定する助成対象設備のいずれかを設置する賃貸住宅の所有者
- イ ２（２）に規定する助成対象設備のいずれかを設置する当該設備の所有者
- ウ ２に規定する助成対象設備のいずれかをリース等により賃貸住宅の所有者に対して貸与する者（当該助成対象設備を貸与され使用している者と共同で助成金の交付に係る申請を行うものに限る。）

（２） 助成対象設備を導入した住宅における当該設備導入後の省エネ効果又は電力使用量を検証するための情報を、都の求めに応じて提供すること。

（３） 助成対象設備を導入した住宅における当該設備導入後の健康、快適性等の効果を検証するための情報を、都の求めに応じて提供すること。

（４） 助成対象設備を導入した住宅における当該設備導入後の入居状況及び賃料に関する情報を、都の求めに応じて提供すること。

2 助成対象設備

助成対象設備は、次の（１）又は（２）に定める要件を満たすものとする。

（１） 省エネ改修

次の設備の種類ごとに定める全ての要件を満たすものとし、設置と併せて省エネ性能表示を実施するものとする。

ア 高断熱窓

- 一 未使用品であること。
- 二 都内の賃貸住宅（既存住宅に限る。）に新規に設置されたものであること。

イ 高断熱ドア

- 一 未使用品であること。
- 二 都内の賃貸住宅（既存住宅に限る。）に新規に設置されたものであること。
- 三 ア又はウの助成対象設備と併せて導入される場合に限る。

ウ 断熱材

- 一 未使用品であること。
- 二 都内の賃貸住宅（既存住宅に限る。）の壁、屋根、天井、床等に新規に設置されたものであること。

(2) 再エネ導入

次の設備の種類ごとに定める全ての要件を満たすものとし、設置と併せて低圧一括受電を導入するものとする。

ア 太陽光発電システム（陸屋根の集合住宅以外に設置する場合の架台を含む。）

- 一 未使用品であること。
- 二 太陽光発電システムを構成するモジュールが、一般財団法人電気安全環境研究所（JET）が定めるJETPVM認証のうち、モジュール認証を受けたものであること若しくは同等以上であること又は国際電気標準会議（IEC）のIECEE-PV-FCS制度に加盟する認証機関による太陽電池モジュール認証を受けたものであること（認証の有効期限内の製品に限る。）。
- 三 当該太陽光発電システムにより供給される電気が、当該太陽光発電システムを設置する賃貸住宅の全住戸で使用可能であること。
- 四 都内の賃貸住宅又はその敷地内に新規に設置されたものであること。
- 五 太陽光発電システムの発電出力（kWを単位とし、太陽光発電システムを構成する太陽電池モジュールの日本産業規格若しくは国際電気標準会議（IEC）の国際規格に規定されている公称最大出力の合計値又はパワーコンディショナの日本産業規格に基づく定格出力の合計値の小数点以下第3位を四捨五入した値のうち、いずれか小さい値とする。以下同じ。）が50kW未満であること。

イ 陸屋根の集合住宅に太陽電池を設置するための架台

- 一 未使用品であること。
- 二 陸屋根の賃貸住宅へのアで定める太陽光発電システムの設置に伴い、新規に設置するものであること。

ウ 電力量計

- 一 未使用品であること。
- 二 都内の賃貸住宅に新規に設置されるものであること。
- 三 計量法（平成4年法律第51号）に基づく検定を受けた電力量計であること。

エ データ収集装置

- 一 未使用品であること。
- 二 都内の賃貸住宅に新規に設置されるものであること。
- 三 電力データを都及び公社に提供可能なものであること。

3 助成対象経費

本事業の助成金の交付対象となる経費（以下「助成対象経費」という。）は、助成対象経費の種別ごとに、次の各号に掲げる経費（消費税及び地方消費税を除く。）とする。

(1) 省エネ改修

ア 高断熱窓、高断熱ドア及び断熱材

高断熱窓、高断熱ドア及び断熱材の設置に係る材料費及び工事費

イ 省エネ診断等

2(1)に掲げる助成対象設備が設置される予定の住宅又は設置された住宅において実施される、省エネ診断等に係る経費

ウ 省エネ診断用現況図面

イの省エネ診断等の実施に際し作成する省エネ診断用現況図面の作成に係る経費

(2) 再エネ導入

ア 太陽光発電システム（陸屋根の集合住宅以外に設置する場合の架台を含む。）

2(2)アで定める太陽光発電システム及び太陽光発電システムの架台の設置に係る機器費、材料費及び工事費とする。ただし、イに定める経費を除く。

イ 陸屋根の集合住宅に太陽電池を設置するための架台

2(2)イで定める陸屋根への太陽光発電システムの架台の設置に係る材料費及び工事費

ウ 防水工事

2(2)イで定める陸屋根への太陽光発電システムの架台の設置に伴う防水工事に係る材料費及び工事費（既存住宅の陸屋根への施工に限る。）

エ 電力量計及びデータ収集装置

電力量計及びデータ収集装置の設置に係る機器費及び工事費

4 助成金額

本事業の助成金の交付額は、助成対象の種別ごとに次のとおりとする。ただし、助成対象経費について国及び他の地方公共団体による補助金の交付を受ける場合にあつては、助成金の交付額と当該補助金の額の合計額が助成対象経費を超えない範囲において交付するものとする。なお、それぞれの助成対象に対する助成金額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。

(1) 高断熱窓

助成金の交付額は、助成対象経費の3分の2以内であつて、上限は1住戸当たり300,000円とする。

(2) 高断熱ドア

助成金の交付額は、助成対象経費の3分の2以内であつて、上限は1住戸当たり270,000円とする。

(3) 断熱材

助成金の交付額は、助成対象経費の3分の2以内であつて、上限は1住戸当たり600,000円とする。

(4) 省エネ診断等

助成金の交付額は、助成対象経費の額であつて、上限は1棟当たり1,200,000円とする。

(5) 省エネ診断用現況図面

助成金の交付額は、助成対象経費の額であつて、上限は1住戸当たり100,000円とする。

(6) 太陽光発電システム

ア 新築単価（住宅建築と同時に設置する場合の助成金額の単価をいう。）

(ア) 太陽光発電システムの発電出力が3.6kW以下の場合

次の a 又は b のいずれか小さい額とする。ただし、太陽光発電システムの助成対象経費の合計金額を上限とする。

a 1棟当たり540,000円

b 太陽光発電システムの発電出力に180,000円を乗じて得た額

(イ) 太陽光発電システムの発電出力が3.6kWを超える場合

太陽光発電システムの発電出力に150,000円を乗じて得た額。ただし、太陽光発電システムの助成対象経費の合計金額を上限とする。

イ 既存単価（住宅建築後に設置する場合の助成金額の単価をいう。）

(ア) 太陽光発電システムの発電出力が3.75kW以下の場合

次の a 又は b のいずれか小さい額とする。ただし、太陽光発電システムの助成対象経費の合計金額を上限とする。

a 1棟当たり900,000円

b 太陽光発電システムの発電出力に300,000円を乗じて得た額

(イ) 太陽光発電システムの発電出力が3.75kWを超える場合

太陽光発電システムの発電出力に240,000円を乗じて得た額。ただし、太陽光発電システムの助成対象経費の合計金額を上限とする。

(7) 太陽電池を設置するための架台

陸屋根の集合住宅に太陽光発電システムの設置に伴い架台を設置する場合において、(6)ア又はイで定める単価に加えて交付するものとし、太陽光発電システムの発電出力に200,000円を乗じて得た額。ただし、架台の材料費及び工事費の合計金額を上限とする。

(8) 防水工事

陸屋根の集合住宅への太陽光発電システムの設置に伴い架台を設置し、及び防水工事を施工する場合において、(6)イで定める単価に加えて交付するものとし、太陽光発電システムの発電出力に180,000円を乗じて得た額。ただし、防水工事の材料費及び工事費の合計金額を上限とする。

(9) 機能性P V

(6)ア又はイで定める額に加えて交付するものとし、優れた機能性を有する太陽光発電システムに関する基準（令和5年2月28日付4環気環第318号。以下「機能性P V基準」という。）に定める機能性の区分に応じ、次に掲げる金額を当該機能性P Vの発電出力

（当該機能性P Vが太陽電池モジュールである場合にあっては当該機能性P Vを含む太陽光発電システムの発電出力に当該太陽光発電システムの太陽電池モジュールの公称最大出力の合計に占める当該機能性P Vの公称最大出力の割合を乗じたものとし、機能性P V基準に定める周辺機器である場合にあっては当該周辺機器に係る太陽光発電システムの発電出力とする。）に乗じて得た額とする。

- (ア) 機能性P V基準別表 2 に定める機能性の区分 50,000円
- (イ) 機能性P V基準別表 3 に定める機能性の区分 20,000円
- (ウ) 機能性P V基準別表 4 に定める機能性の区分 20,000円
- (エ) 機能性P V基準別表 5 に定める機能性の区分 10,000円

ただし、太陽光発電システムの機器費、材料費及び工事費の合計金額を上限とする。

(10) 電力量計

助成金の交付額は、助成対象経費の額であって、上限は1住戸当たり70,000円とする。

(11) データ収集装置

助成金の交付額は、助成対象経費の額であって、上限は1棟当たり100,000円とする。

第5 本事業の実施体制

- 1 都は、公社と連携し、本事業を効率的かつ効果的に実施する。
- 2 都は、本事業において次に掲げる業務を行う。
 - (1) 公社が補助対象者に対して助成金の交付をするために造成する基金への出えん
 - (2) 前号に掲げるもののほか、公社が本事業を実施するために必要な業務に係る経費として別に定める経費の補助
 - (3) 前2号に掲げるもののほか、本事業を円滑に遂行していくために必要な業務
- 3 都は、公社に対し、前項(1)による出えん金を基にした基金の造成や、都と公社との間で別途締結する出えん契約に基づく基金の適正な管理のほか、本事業の実施に当たり必要な業務の実施を求める。

第6 本事業の実施期間

- 1 第4による助成金の交付申請の募集は、令和6年度に行う。
- 2 第4による助成金の交付は、令和6年度から令和8年度まで行う。

第7 その他必要な事項

この要綱に定めるもののほか、本事業の実施について必要な事項は、別に定める。

附 則 (令和6年3月11日付5環気家第415号)

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。