

第3回 東京ゼロエミ住宅のあり方検討会

事務局資料

(令和6年1月29日)

第2回「東京ゼロエミ住宅のあり方検討会」における 委員等の主なご意見と都の考え

ご意見の概要	都の考え
国が実施する 建築物の省エネ性能表示制度との連携 を図ることで、東京ゼロエミ住宅の一層の認知度向上に繋がるのではないかと考える。	省エネ性能表示制度開始の期を捉えた東京ゼロエミ住宅の表示について、検討を進める。
賃貸住宅への普及を図るため、オーナーの意識を高める取組を行うべきではないかと考える。	東京ゼロエミ住宅の認証を取得した 集合賃貸住宅について都のホームページで紹介 するなどの取組を検討する。
参考となる東京ゼロエミ住宅の 建築事例を豊富 に揃えれば、取り組める事業者が増えると考えます。	令和6年度に作成する手引きにおいて、 多くの事例の収集・掲載に取り組むとともに、「住み方」も含めた実データの収集と好事例の公表に向けた検討を進める。
エネルギーを下げるだけでなく、 住んでいる人が快適に感じる住まい方を広げていく 観点での広報が重要ではないかと考える。	
他制度の評価も活用し、審査や必要図書の一部省略が行える仕組みづくりや、 審査内容の統一化を進めることで、審査の簡素化が可能 。また、審査の簡素化は、申請手続きの簡素化にもつながる。	国の誘導仕様基準の準用や性能規定の選択時の必須仕様の簡素化を行うことで、審査等の簡素化を推進する。

【検討事項】

- 1 仕様規定のあり方
- 2 性能規定における必須仕様の簡素化
- 3 広告等への表示について（案）

東京ゼロエミ住宅のあり方 とりまとめ（案）

【参考】 令和6年度予算案（助成制度等）

（第2回検討会における検討状況）

国の誘導仕様基準を用いた場合、水準Cの基準である $BEI_{ZE} \leq 0.7$ を満たさない機器の組み合わせが存在。更に精査し、国仕様と異なる仕様の設定について慎重に判断。

【検討結果（設備に関する仕様規定）】

- ✓ 省エネ計算にあたり、誘導仕様基準の外皮の数値を使用※
 ➡ 戸建住宅は η_{AH} の増加に伴い、 BEI_{ZE} が低下（向上）
 ※第2回検討会時は、モデル住宅における試算結果の数値を使用
- ✓ R5.10のエネルギー消費性能計算プログラムの更新を反映
 ➡ ダクト式セントラル空調機の場合、 BEI_{ZE} が上昇（悪化）
- ✓ 戸建住宅は、各モデルにおいて、ダクト式セントラル空調機を除き、全ての機器の組合せでほぼ $BEI_{ZE}=0.70$ を達成
- ✓ 集合住宅等は、住戸あたりの面積が小さい集合・単身用モデル住宅を中心に、 $BEI_{ZE}=0.70$ を達成できない機器の組合せが多く存在

モデル	BEI_{ZE}	UA値	η_{AC}	η_{AH}	暖冷房設備
戸建・3階建	0.73	0.6	1.7	3.0	ダクト式セントラル
	0.71 (0.701)	0.6	1.7	3.0	ルームエアコン(い)
戸建・2階建	0.73	0.6	1.7	3.0	ダクト式セントラル
	0.69	0.6	1.7	3.0	ルームエアコン(い)
集合・単身	0.82	0.5	1.1	1.7	ルームエアコン(い)

（詳細は次スライド）

設備に関する仕様規定（水準C相当）は、以下のとおりとする。

戸建住宅：原則、国の誘導仕様基準に定める仕様とする。ただし、単位住戸全体を暖冷房する方式（ダクト式セントラル空調）は除く（現行の仕様規定と同様）。

集合住宅等：基準を満たさない設備仕様の組合せがあり、各住宅の形態も幅広いため、設備に関する仕様規定は設けない。（外皮については国誘導仕様基準を適用可）

検討事項 1 仕様規定のあり方（設備）

国の誘導仕様基準（外皮）の数値をモデル住宅に適用した場合の水準Cへの適合状況（再検討）

・国誘導仕様基準（6地域・戸建）

BEI : 0.8 UA値 : 0.6, η_{AC} : 1.7, η_{AH} : 3.0

・東京ゼロエミ住宅・水準C BEI_{ZE} ≤ 0.7 UA値 ≤ 0.6

モデル	概要	BEI _{ZE}	UA値	η_{AC}	η_{AH}	暖房設備	冷房設備	換気／ 熱交換器	給湯設備	節湯・ 高断熱浴槽	照明
戸建・ 3階建 (木造)	最不利値 (ダクト式)	0.73	0.6	1.7	3.0	ダクト式 セントラル	ダクト式 セントラル	ダクト式 一種／あり	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED
	最不利値 (エアコン)	<u>0.71</u> (0.701)	0.6	1.7	3.0	ルームエア コン(い)	ルームエア コン(い)	壁付二種or 三種／なし	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED
戸建・ 2階建 (木造)	最不利値 (ダクト式)	0.73	0.6	1.7	3.0	ダクト式 セントラル	ダクト式 セントラル	ダクト式 一種／あり	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED
	最不利値 (エアコン)	<u>0.69</u>	0.6	1.7	3.0	ルームエア コン(い)	ルームエア コン(い)	壁付二種or 三種／なし	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED
集合・ 単身 (S造)	最不利値 (エアコン)	0.82	0.5	1.1	1.7	ルームエア コン(い)	ルームエア コン(い)	壁付二種or 三種／なし	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED

（第2回検討会で提示した試算例）

モデル	概要	BEI _{ZE}	UA値	η_{AC}	η_{AH}	暖房設備	冷房設備	換気／ 熱交換器	給湯設備	節湯・ 高断熱浴槽	照明
戸建・ 3階建(木造)	モデル住宅に 誘導仕様基準 の建材を用い た場合の η_{AC} 等の値で、 BEI _{ZE} を算出 (最不利値)	0.76	0.6	1.5	1.7	ダクト式 セントラル	ダクト式 セントラル	ダクト式 一種／あり	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED
戸建・ 2階建(木造)		0.77	0.6	1.5	1.6	ルームエア コン(い)	ルームエア コン(い)	壁付二種or 三種／なし	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED
集合・ 単身 (S造)		0.83	0.5	1.7	2.2	ルームエア コン(い)	ルームエア コン(い)	壁付二種or 三種／なし	潜熱回収型 石油給湯器	一部	LED

検討事項 1 仕様規定のあり方（外皮）

（第1回検討会で示した方向性）

住宅の設計・審査の簡便化・効率化の観点から、原則、**国の誘導仕様基準との整合を図りながら、水準Cが求める基準を満たす仕様を定める。**

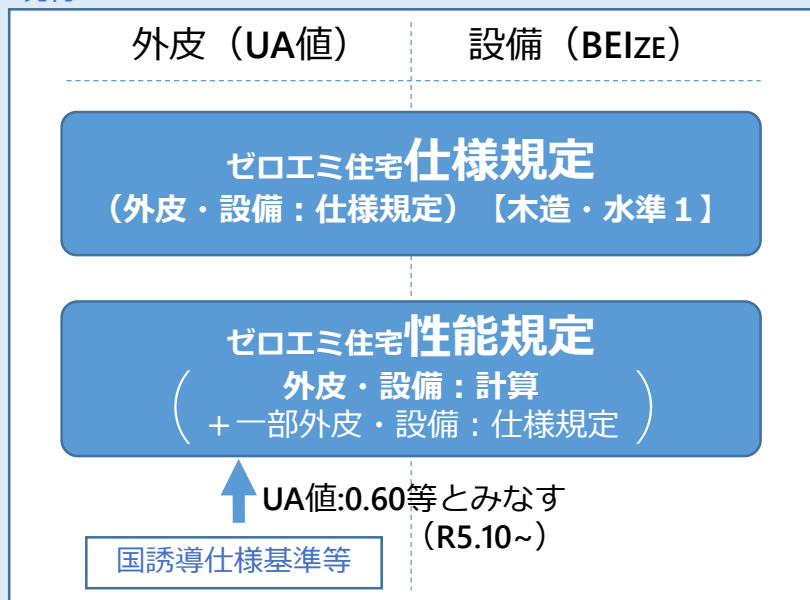
【検討結果（外皮に関する仕様規定）】

- ✓ **国の誘導仕様基準（外皮）を用いると、UA値=0.6程度となり、水準Cと整合**
- ✓ 令和5年10月より省エネ計算にあたって、外皮で誘導仕様基準を用い、設備で計算ルート※を用いることが可能（たすき掛けルート）

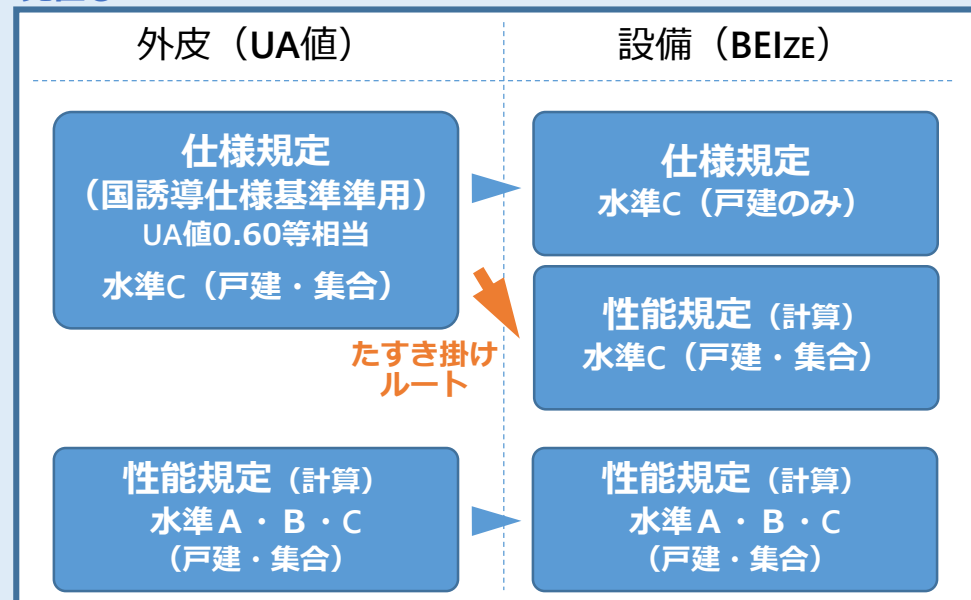
※エネルギー消費性能計算プログラムでの評価

▶ 東京ゼロエミ住宅の認証にあっても、**外皮について国の誘導仕様基準を準用する仕様規定を用い、設備で性能規定（計算ルート）の選択を可能とする（たすき掛けルート）**

現行



見直し



検討事項 2 性能規定における必須要件の簡素化

（第2回検討会までの主な意見と都の考え）

住宅供給事業者及び認証審査機関からの「UA値とBEI_{ZE}値で水準を定めているため、開口部や設備の要件は不要ではないか」というご意見を踏まえ、制度設計を検討

【検討結果】

- ✓ 今回の基準見直しに伴い、水準Cであっても国のZEH水準以上の性能を担保
- ✓ 通風・採光上の小窓の採用等にあたり、現行規定が足枷となっているという意見

▶ 性能規定の開口部・設備要件を見直し、設計の自由度の向上及び認証手続きの簡素化を図る。

分類	種類	要件（現行）	要件（見直し）	備考
開口部の断熱性能	窓	熱貫流率 $2.33\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下 面積が 0.5 m^2 以内： $3.49\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下等	廃止	計算にて性能の担保が可能のため
	ドア	熱貫流率が $3.49\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下	廃止	
設備の省エネルギー性能	照明設備	LEDであること 等	現行要件を引き続き規定	—
	冷暖房設備	主たる居室におけるルームエアコン 又はダクト式セントラル空調機（性能要件等あり）	現行要件を引き続き規定（性能要件について一部見直し）	要件は国の誘導仕様基準を準用し設計等の負担を軽減
	給湯設備	電気ヒートポンプ、潜熱回収型ガス給湯器、潜熱回収型石油給湯器、ハイブリッド給湯器又はコジェネレーション設備（性能要件あり）	廃止	計算にて性能の担保が可能のため

(現行) 東京ゼロエミ住宅の環境性能【性能規定】

基準（その1）の全てに適合した上で、基準（その2）の各性能を満たす必要

基準（その1）	分類		種類	要件
	外気等に接する開口部の断熱性能		窓	熱貫流率が $2.33\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下（面積が 0.5m^2 以内： $3.49\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下）
			ドア	熱貫流率が $3.49\text{W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ 以下
			種類	要件
	設備の省エネ性能	照明	全館LED（玄関等のうち1箇所以上に人感センサー付きLEDを設置）	
		暖房	主たる居室におけるルームエアコン又はダクト式セントラル空調機（性能要件等あり）	
		冷房	主たる居室におけるルームエアコン又はダクト式セントラル空調機（性能要件あり）	
		給湯	- 電気ヒートポンプ給湯器 エネルギー消費効率が一定以上 - 潜熱回収型ガス（石油）給湯器 エネルギー消費効率が93%以上 - ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器 WEBプログラム選択可能 - コージェネレーション設備 WEBプログラム選択可能、かつ、停電時自立運転	

基準（その2）	分類	水準 1	水準 2	水準 3
	UA値（外皮平均熱貫流率） （単位 $\text{W}/\text{m}^2\cdot\text{K}$ ）	0.70以下	0.60以下 （断熱等級 5）	0.46以下 （断熱等級 6）
	BEIze （国の省エネ基準からの削減率（再エネ除く）） ※右表（）内は木造以外の構造の集合住宅等に適用	0.7(0.75) 以下	0.65(0.7) 以下	0.6(0.65) 以下

検討事項3 広告等への表示について（案）

【東京ゼロエミ住宅に関する広告等への表示について（案）】

- 現在、助成金を受ける東京ゼロエミ住宅を分譲する際、広告等に助成金を受けていることの表示を原則義務付け
- 国の省エネ性能表示制度の運用開始により、住宅の省エネに関する意識の向上が期待されることから、この機を捉え、文字表記だけでなく、**ロゴマークの活用など、より訴求力の高い手法**について検討
- **賃貸住宅についても広告への表示を可能とすることを検討**

「東京ゼロエミ住宅」ロゴマーク



東京ゼロエミ住宅
TOKYO ZERO EMISSION HOUSE

「建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」
における省エネ性能ラベル



国の省エネ性能表示制度の概要

- 建築物の**販売又は賃貸**を行う事業者が対象
- R6.4.1以降に建築確認申請を行う新築建築物について、省エネ性能ラベルの広告等への表示が**努力義務化**