

東京ゼロエミ住宅 令和6年度制度改正の概要



東京ゼロエミ住宅
TOKYO ZERO EMISSION HOUSE

令和6年3月29日

次第

- 1 基準の見直しについて【令和6年10月施行】
- 2 令和6年度助成制度について
- 3 その他の制度改革【令和6年4月施行】
- 4 令和6年度予算事業（助成制度以外）
- 5 適正かつ円滑な制度運営について

1 脱炭素に向けた都の目標

- 2030年カーボンハーフ、2050年ゼロエミッション東京の実現
- ➡ **制度を継続的に見直していくことで、新築住宅全体の環境性能の底上げ**

2 普及状況

- 住宅の環境性能向上を図るトップランナー・けん引役として水準3を定めたが、東京ゼロエミ住宅の5割超が水準3を取得
- ➡ **更なる環境性能の向上が可能**
- 令和4年度は4,600棟を超える設計確認が行われた。うち、集合住宅は400棟弱。また、地域工務店による建築棟数は2割を下回ると想定
- ➡ **集合住宅の拡大、地域工務店の制度参加を推進する必要**

3 他制度の状況

- 新築住宅等への太陽光発電設備の設置及び断熱・省エネ性能の確保等を義務付ける建築物環境報告書制度が、令和7年4月から施行
- ➡ **太陽光発電設備の取扱いや環境性能の基準が異なることへの対応を検討**
- 品確法の見直しや省エネ基準適合義務化など国における制度変更
- ➡ **基準のあり方や認証手続について適正化・簡素化に向けた検討が必要**

1 基準の見直し - 普及状況 -

- ・東京ゼロエミ住宅の建築件数は年々増加
- ・都内新築住宅に占める割合は、戸建住宅において1割超
- ・環境性能が最も高い**水準3**の住宅が**全体の半数超**、**太陽光設備（PV）設置割合は約7割**

設計確認件数の推移

(単位：件)

年度	戸建	集合	合計
R1	776	41	817
R2	1,691	164	1,855
R3	2,662	187	2,849
R4	4,214	387	4,601
合計	9,343	779	10,122

水準1～3の認証を取得した住宅の内訳

(助成金申請件数)

水準	戸建住宅		集合住宅		合計	
	件数	PV 設置割合	件数	PV 設置割合	件数	PV 設置割合
水準3	4,612	78%	530	47%	5,142	75%
水準2	2,856	62%	220	86%	3,076	64%
水準1	506	55%	422	88%	928	70%
総計	7,974	71%	1,172	69%	9,146	71%

(令和5年12月末時点)

1 基準の見直し 環境性能の全体像（1）

性能規定	戸建住宅	水準A	水準Aの戸建住宅全体でゼロエミッション化を図ることができるBEI _{ZE} を設定併せて、東京ゼロエミ住宅の上位1割程度が達成できているUA値
		水準B	現行の高位水準である 水準3の基準
		水準C	ZEHや建築物環境報告書制度を勘案し、 BEI_{ZE}は現行の水準1、UA値は水準2程度
	集合住宅等		BEI_{ZE}について、木造と非木造の基準を統一するとともに、認証の取得状況等を踏まえ、現行基準を基に設定
仕様規定	水準C		建築物環境報告書制度の促進 を図る観点とともに、 国の誘導仕様基準 を踏まえ見直し（設備の仕様規定については、戸建住宅に限り適用）

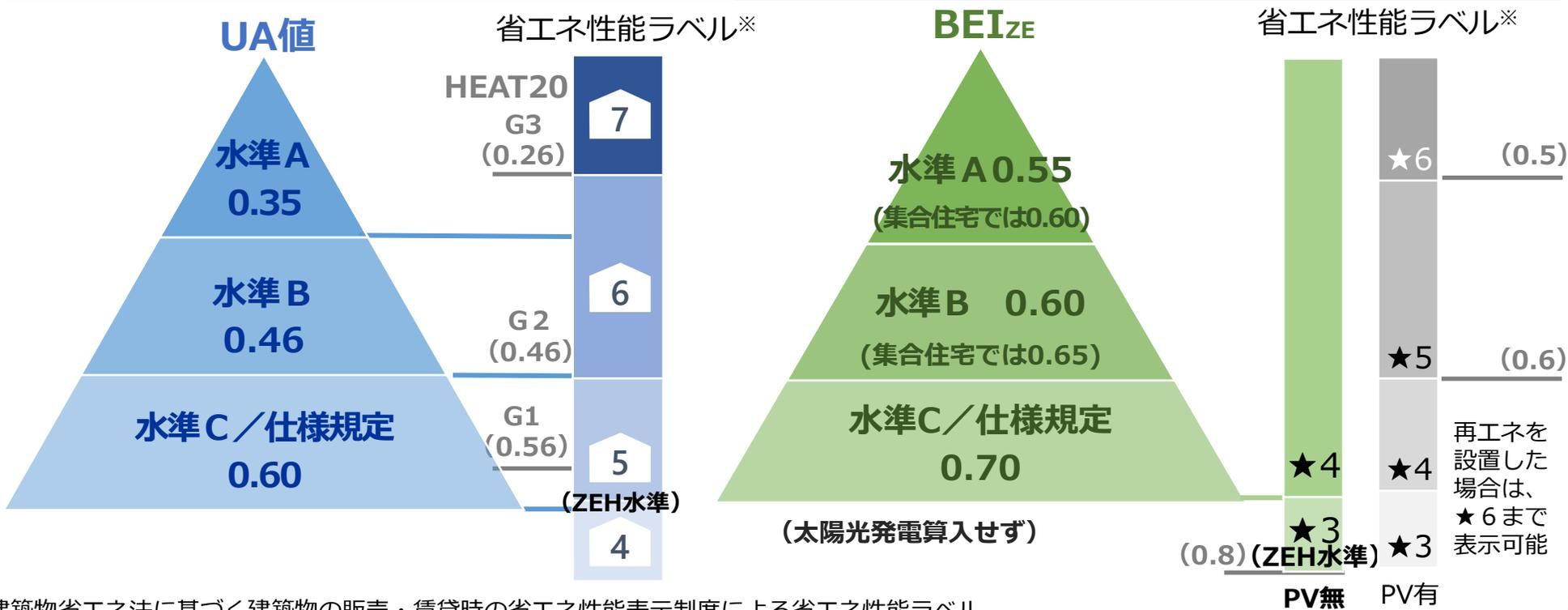
区分	仕様規定	性能規定（計算プログラム）		
		水準C	水準B	水準A
目的	地域工務店向け報告書制度の促進	現行水準1～2を統合	現行高位基準を中位化	より高い環境性能
UA値 (戸建住宅・集合住宅等) ^{※1}	0.60 等 (誘導仕様基準を準用)	0.60 以下 ZEH相当	0.46 以下 現行水準3	0.35 全体の上位10%
BEI _{ZE} ^{※2}	戸建住宅	0.70 現行水準1	0.60 現行水準3	0.55 水準A全体でゼロエミ化を達成
	集合住宅等 ^{※1}	—	0.70 現行水準1～2	0.60 現行水準3
再エネ設備		原則設置		

※1 集合住宅等は、全戸水準C以上の達成を条件として、住戸単位での水準の認証及び助成金の交付を実施

※2 B E Iとは異なり、一次エネルギー消費量の計算において太陽光発電設備の設置は不算入（継続）

1 基準の見直し 環境性能の全体像（2）

現 行		見直し案
—	新設	水準 A ZEHを大幅に上回る断熱性能と省エネ基準より45%削減（集合住宅では40%） ※水準Aの戸建住宅全体でゼロエミ化を達成
水準 3 北海道相当の断熱性能と省エネ基準より40%削減（より高い省エネ性能）	移行	水準 B ZEHを上回る断熱性能と省エネ基準より40%削減（集合住宅では35%）
水準 2 ZEH相当の断熱性能と省エネ基準より35%削減（高い省エネ性能）	統合	水準 C ZEH相当の断熱性能と省エネ基準より30%削減する省エネ性能
水準 1 わかりやすい仕様規定などにより省エネ基準より30%削減		



※建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度による省エネ性能ラベル

1 基準の見直し 集合住宅のBEI_{ZE}の基準値

【現行の性能規定の基準】

現行基準（集合住宅）	水準 1	水準 2	水準 3
UA値	0.70以下	0.60以下	0.46以下
BEI _{ZE}	木造：0.70以下 非木造：0.75以下	木造：0.65以下 非木造：0.70以下	木造：0.60以下 非木造：0.65以下

【制度開始時に非木造の集合住宅について要件を緩和した理由】

家族用集合住宅（非木造を前提）の省エネ試算の結果、基準（削減率30%）の達成が困難であった

集合住宅に求める省エネ性能値（BEI_{ZE}）について、 木造と非木造とで差を設定することについて検討

【検討結果】

- ✓ モデル住宅における木造集合住宅（ファミリー）とRC造集合住宅（ファミリー）においては、**共に水準AのUA値及びBEI_{ZE}の基準を達成可能**
- ✓ 木造集合住宅の大規模化が進んでいることを考慮すれば、ファミリー用の集合住宅が非木造のみであると想定した本措置は、見直すべき段階

▶ **木造と非木造との基準値を統一**

1 基準の見直し 集合住宅の認証単位

【現行規定】

集合住宅においては、**全ての住戸において達成された水準を集合住宅1棟の水準として住棟単位で認証**し、助成金額もその認証された水準の単価と全戸数とを乗じた額を支給

(例) 水準3住戸が1戸、水準1住戸が3戸、計4戸の集合住宅 → **水準1の認証**
助成金額：20万円×4戸＝80万円

（規定の目的）

賃貸併用住宅等において、オーナー住戸のみならず、賃貸住戸も含めた全体の環境性能を引き上げることが目的に規定

【課題】

集合住宅の一部住戸（上層階等）において省エネ性能の高い機器を設置するスペース等を確保することが困難な場合、集合住宅1棟としての水準の押し下げ要因となり、**他の住戸の省エネ性能の向上の阻害要因**となっている可能性

【検討結果】

▶ 水準Cでも国のZEHを上回る環境性能を求めるものであることから、**集合住宅の全戸が水準C以上を達成することを条件として、住戸単位で水準の認証**を行い、また、助成金の交付を行うことで、より環境性能の高い住宅の普及を図る。

1 基準の見直し 仕様規定（設備）

（検討の方向性）

東京ゼロエミ住宅の設計・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（設備に関する仕様規定）】

- ✓ 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・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)

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：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）

1 基準の見直し 仕様規定（設備）

【設備の省エネルギー性能に関する仕様規定（案）】

- ✓ 誘導仕様基準と異なる箇所を赤字で記載
- ✓ 現行の東京ゼロエミ住宅の仕様基準と異なる箇所を太字・下線で記載

種類	要件
照明設備	全館LED かつ 玄関等のうち1箇所以上に人感センサー付きLEDを設置
暖房設備※	主たる居室について、次のイ又はロのいずれかに該当するものを使用し、かつ当該単位住戸において電気ヒーター暖房器又は電気蓄熱暖房器を使用しないこと。 イ <u>温水暖房用パネルラジエーター（エコジョーズ等を熱源とし、かつ配管に断熱被覆があるもの）</u> ロ <u>ルームエアコンディショナー（エネルギー消費効率の区分が（イ）のもの）</u>
冷房設備※	主たる居室について、ルームエアコンディショナー（エネルギー消費効率の区分が（イ）のもの）を使用すること。
給湯設備（廃熱利用設備及び浴槽を含む。）	以下のいずれかの給湯設備で、ヘッダー方式、高断熱浴槽の省エネ対策をしているもの ■ 石油潜熱回収型給湯機【エコフィール】 <u>モード熱効率 84.9%以上</u> ■ ガス潜熱回収型給湯機【エコジョーズ】 <u>モード熱効率 86.6%以上</u> ■ 電気ヒートポンプ給湯機【エコキュート】 JIS効率 3.3 以上（貯湯缶が多缶の場合は3.0以上） ■ ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器 <u>WEBプログラム選択可能機種</u> ■ コージェネレーション設備 <u>WEBプログラム選択可能機種、かつ、停電時自立運転機能付</u>
節湯水栓	以下の水栓の種類に応じた機構を有していること ■ 浴室シャワー水栓 手元止水機構及び小流量吐水機構 ■ 台所水栓及び洗面水栓 水優先吐水機構
換気設備	熱交換型換気設備を採用しない場合、以下のいずれかの設備機器であること。 □ <u>ダクト式第一種換気設備で、ダクト内径が 75mm 以上で、かつ DC モーター（直流）のもの</u> □ <u>ダクト式第二種 又は 第三種換気設備で、ダクト内径が 75mm 以上のもの</u> □ <u>壁付け式第二種 又は 第三種換気設備のもの</u> 熱交換型換気設備を採用する場合、以下の全ての仕様に該当すること。 ■ <u>ダクト式第一種換気設備で、ダクト内径が 75mm 以上、有効換気量率が 0.8 以上で、かつ DC モーターのもの</u> ■ <u>温度交換効率 が 70% 以上のもの</u>

※住戸全体を暖冷房する場合の規定（ダクトセントラル空調）は設けない

1 基準の見直し 仕様規定（外皮）

（検討の方向性）

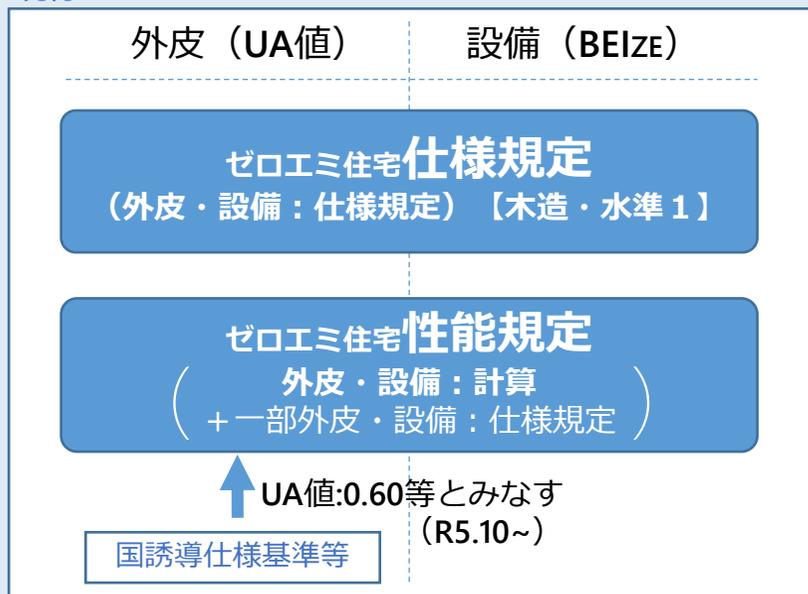
東京ゼロエミ住宅の設計・審査の簡便化・効率化の観点から、原則、**国の誘導仕様基準との整合を図りながら、水準Cが求める基準を満たす仕様を定める。**

【検討結果（外皮に関する仕様規定）】

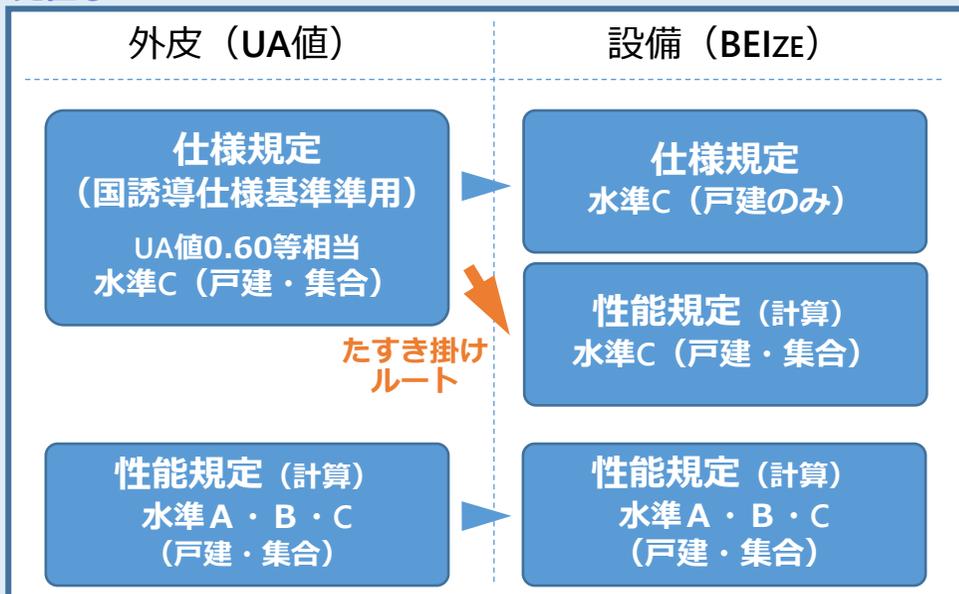
- ✓ **国の誘導仕様基準（外皮）を用いると、UA値=0.6程度となり、水準Cと整合**
- ✓ **令和5年10月より省エネ計算にあたって、外皮で誘導仕様基準を用い、設備で計算ルート※を用いることが可能（たすき掛けルート）**※エネルギー消費性能計算プログラムでの評価

▶ **外皮についての仕様規定は、国の誘導仕様基準を準用
また、外皮で仕様規定を用い、設備で性能規定を用いることを可能とする**

現行



見直し



1 基準の見直し 性能規定における必須要件

- 現行の性能規定においては、UA値・BEI_{ZE}の要件に加え、**開口部や設備の要件を規定**
- 設計・審査の双方から、開口部・設備要件の簡素化について要望

【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・設備の要件を見直し、設計の自由度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 2.33W/(m ² ・K)以下 面積が 0.5 m ² 以内： 3.49W/(m ² ・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 3.49W/(m ² ・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

1 基準の見直し 再エネ利用設備の要件化

(現状等)

- ◆ 住宅やビル等の建築物が密集する東京は、太陽光発電設備を設置する高いポテンシャルを有する一方、現状、その設置割合は4%にとどまる。
- ◆ 令和7年4月から施行する建築物環境報告書制度では、大手ハウスメーカー等に対して、供給する住宅等に、原則として太陽光発電設備等の再エネ利用設備の設置を義務付ける。

▶ 東京ゼロエミ住宅においても、再エネ利用設備の設置を要件化し、太陽光発電設備等を設置するムーブメントを醸成

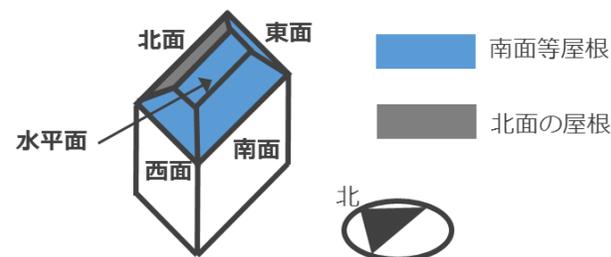
留意事項等

- 屋根が狭小である等、物理的に太陽光発電設備の設置が困難な住宅は、設置を要件化しない。

【屋根が狭小であることの基準】

- ①・②を共に満たすこと
- ① 水平面又は南を含む東から西向きまでの屋根（南面等屋根）のうち、最も大きい屋根の水平投影面積が 20m^2 未満
 - ② 方位又は傾斜の異なる南面等屋根が2以上ある場合であって、2番目に大きい屋根の水平投影面積が 10m^2 未満

【南面等屋根のイメージ】



※屋根等の定義については、建築物環境報告書制度と同様

- 0kW 以上といった設置容量の制限は設けない。
ただし、ポータブルのような簡易なものは不可（パワコンの設置が必須）
- 集合住宅では、全住戸ではなく共用部又はいずれかの住戸で、発電した電力を利用すれば足りる。
- 太陽熱及び地中熱の利用設備も東京ゼロエミ住宅の要件を満たす設備とする。

建築物環境報告書制度

新制度（建築物環境報告書制度）に関する説明会

※HP 環境局トップ> 地球環境・エネルギー> 太陽光ポータル> 制度改正に関する情報

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/program/

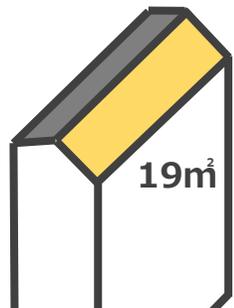
算定除外可能建物の判定例

【除外の判定例】

- 南面等屋根
⇒水平投影面積の
算定対象
- 北面屋根
(南面等屋根以外)
⇒水平投影面積の
算定対象外

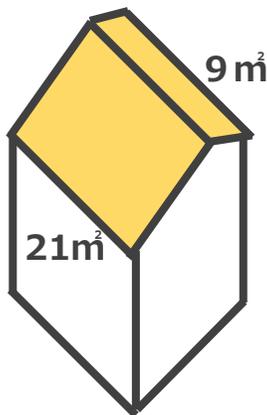
南面等屋根の 大きさ順	南面等屋根の水平投影面積			
	【ケースA】	【ケースB】	【ケースC】	【ケースD】
1 番目	19m ²	21m ²	15m ²	15m ²
2 番目	— (北面)	9 m ²	11m ²	9 m ²
算定除外	除外可能	除外不可	除外不可	除外可能

【ケースA】

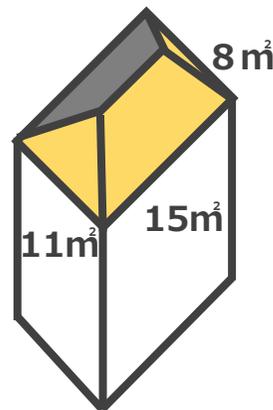


除外可能

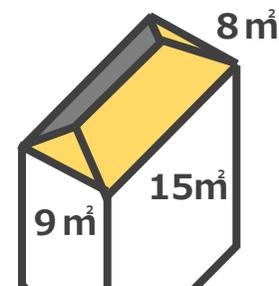
【ケースB】



【ケースC】



【ケースD】



除外可能



南面等屋根の考え方

- 設置する太陽光発電設備への日影の影響等を考慮し、水平投影面積の算定対象とする南面等屋根を定義※1

① 算定除外可能建物の要件における「屋根」の範囲

屋根に 含むもの

- ・ 平屋建ての建物における **1階の屋根**
- ・ 2階建（地階を除く階数※2が2）の建物の **2階の屋根**
- ・ 3階建以上（地階を除く階数※2が3以上）の建物の **3階以上の階の屋根**
- ・ 階段室から出入りする **屋上部分**

屋根に 含まないもの

- ・ 2階建の建物の **1階の屋根**
- ・ 3階建以上の建物の **2階以下の階の屋根**
- ・ **バルコニー** 及び同じ階にある居室から連続する **ルーフバルコニー**
- ・ **庇、ポーチ、水平屋根（陸屋根）等の立ち上がり部**（パラペット、笠木）

※1 本制度の再エネ設置基準における算定除外可能建物の要件において定義したものであり、太陽光発電設備の設置の適否を一律に定義するものではないことに留意。個々の建物において太陽光発電設備の設置が可能であるかについては、個々の建物の敷地や隣地等の状況により、検討、判断することが必要

※2 建築基準法上の階数をいう。

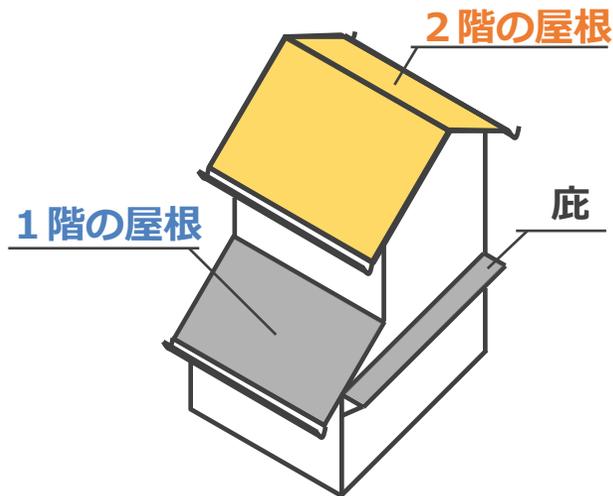
南面等屋根の考え方

① 算定除外可能建物の要件における「屋根」の範囲（続き）

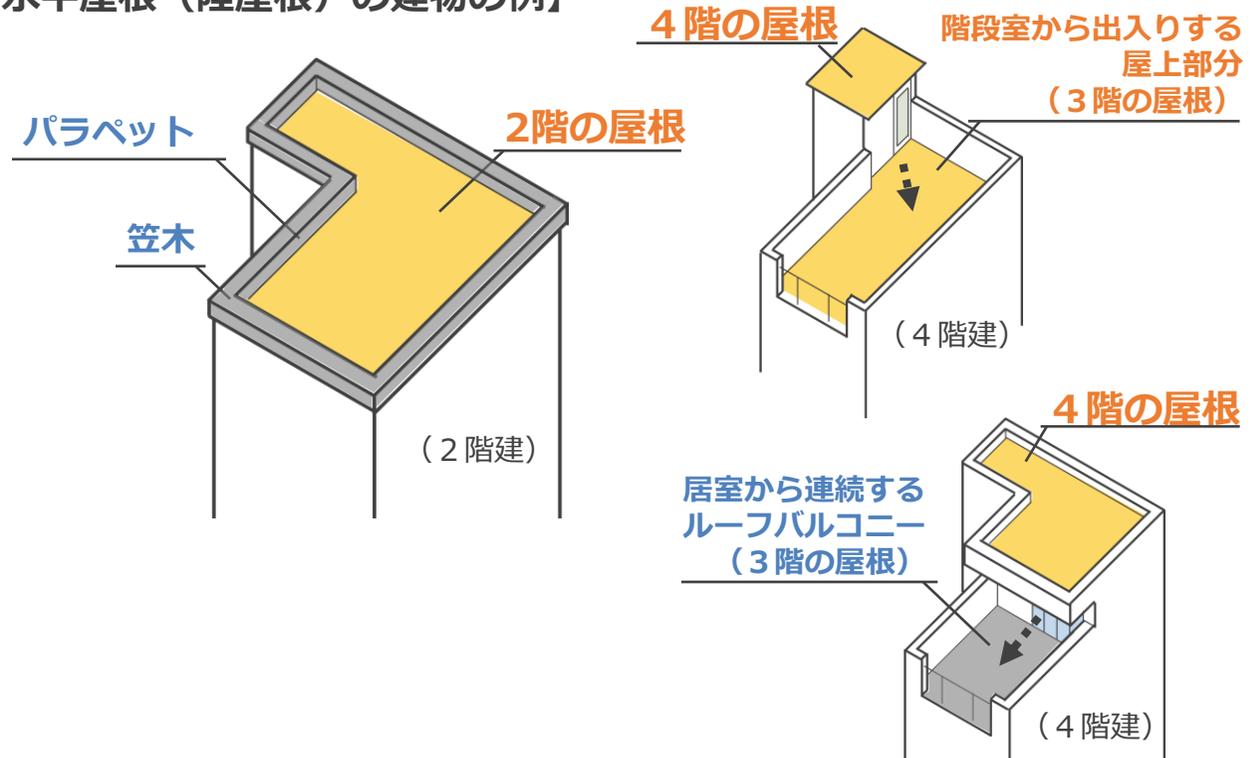
■ 「屋根」に含む部分

■ 「屋根」に含まない部分

【2階建の建物の例】



【水平屋根（陸屋根）の建物の例】



南面等屋根の考え方

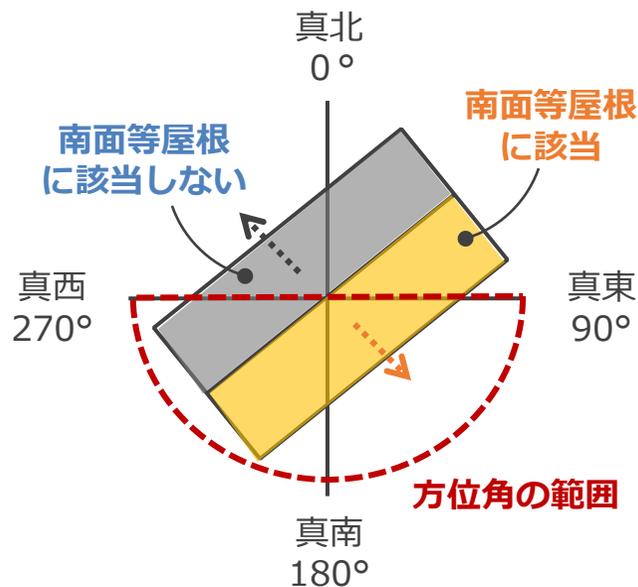
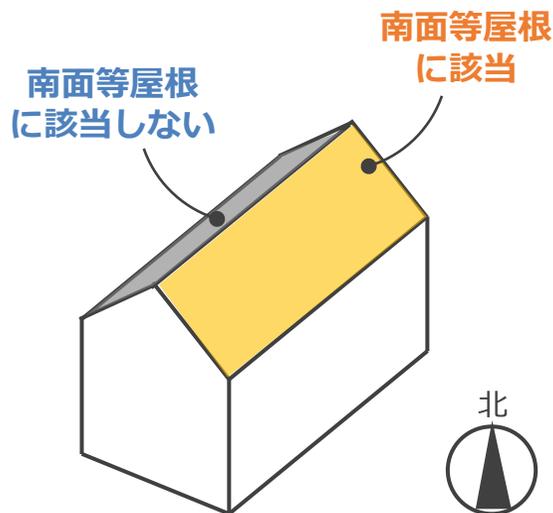
② 南面等屋根の「方位角」及び「傾斜角」の範囲

屋根の方位角

傾斜屋根において、屋根（受光面）の法線が**南を含む真東から真西**までの範囲とする。 * 水平屋根（陸屋根）は全面が南面等屋根に該当

■ 「南面等屋根」に該当 ■ 「南面等屋根」に非該当

【切妻屋根の例】



(屋根を真上から見た図)

南面等屋根の考え方

② 南面等屋根の「方位角」及び「傾斜角」の範囲（続き）

屋根の傾斜角

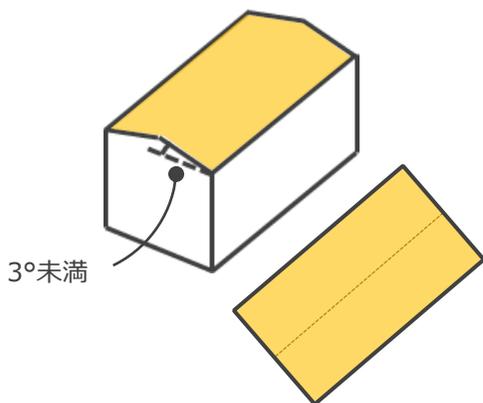
水平屋根（陸屋根） | 傾斜角 **3°未満**

傾斜屋根 | 傾斜角 **3°以上60°未満**（60°以上は対象外）

■ 「南面等屋根」に該当 ■ 「南面等屋根」に非該当

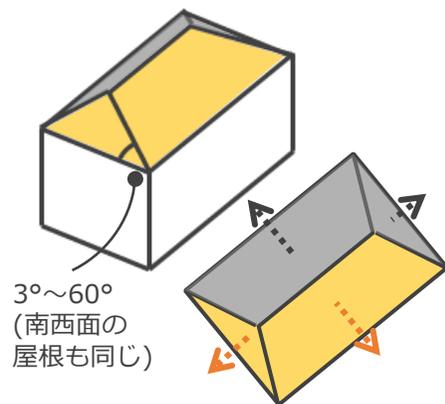
【水平屋根の例】

水平屋根のため、屋根全面が該当



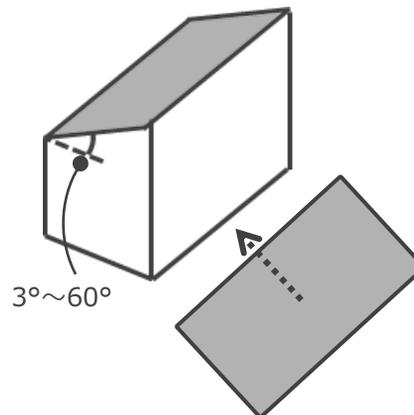
【寄棟屋根の例】

方位角が南東及び南西の屋根が該当



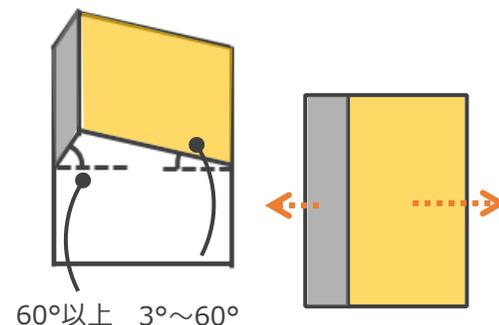
【片流れ屋根の例】

方位角が北西のため非該当



【切妻屋根の例】

方位角が東の屋根が該当（西の屋根は傾斜角60°以上のため非該当）

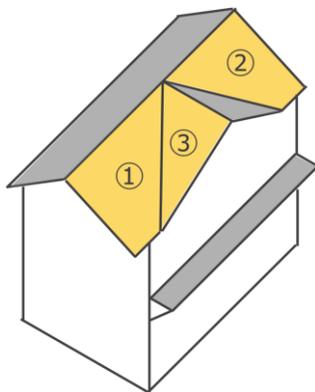


一つの屋根の範囲

方位角及び傾斜角が同一であり、かつ、物理的に一体の屋根をそれぞれ一つの屋根として、屋根の数を数える。 * 水平投影面積も一つの屋根ごとに算定する。

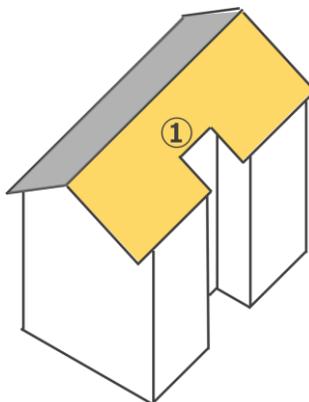
■ 「南面等屋根」に該当 ■ 「南面等屋根」に非該当

【南面等屋根の数え方の例】



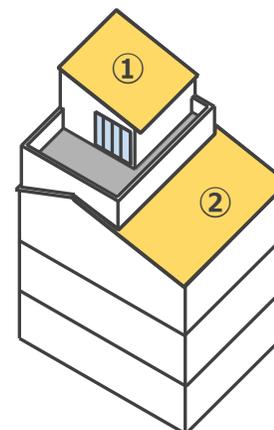
- ①②・③ …方位角又は傾斜角が異なる
- ①・② …方位角及び方位角が同一だが物理的に一体でない

➡①～③をそれぞれ1つの屋根とする
(屋根の数：3)



- ① …切り欠きはあるが、方位角及び傾斜角が同一であり、物理的にも一体

➡①を1つの屋根とする
(屋根の数：1)



- ①・② …方位角及び傾斜角が同一だが物理的に一体でない

➡①・②をそれぞれ1つの屋根とする
(屋根の数：2)

2 令和6年度助成制度

【現行基準の助成額】 (戸当たり)

	水準1	水準2	水準3
戸建住宅	30万円	50万円	210万円
集合住宅等	20万円	40万円	170万円

※水準1の注文戸建住宅については、年間供給戸数が300戸未満の事業者が建築する住宅に限定

【新基準の助成額】 (戸当たり)

	水準C	水準B	水準A
戸建住宅	40万円	160万円	240万円
集合住宅等	30万円	130万円	200万円

※現行基準のような事業者を限定する措置は設けない。

【基準と助成金の適用関係】

- ✓ **現行基準**：令和6年9月30日までに設計確認申請 ⇒ 現行の助成額
 - ・令和6年4月から助成金の申請受付を開始。受付期限は令和6年12月末まで
 - ✓ **新基準**：令和6年10月1日以降に設計確認申請 ⇒ 新たな助成額
 - ・新たな助成金の申請受付は、令和6年10月から開始
- ※新基準に係る**東京ゼロエミ住宅指針等**は令和6年3月に改正・公表（10月施行）



2 令和6年度助成制度

太陽光発電設備：発電出力に応じて下表のとおり助成

発電出力	助成額	備考
太陽光発電システム（3.6kWまで）	12万円/kW	上限額：36万円/戸
太陽光発電システム（3.6kW超50kW未満）	10万円/kW	50kW以上は対象外

- ・**オール電化住宅**に設置する場合、**1万円/kW**を加算
- ・小型であるなどの東京の地域特性に対応した機能を有する製品（**機能性PV**）を対象に次のとおり加算
太陽電池モジュール（小型（多角形、建材型）、建材一体型、防眩型） **5万円/kW**
太陽光モジュール（小型（方形））・周辺機器（マイクロインバータ） **2万円/kW**
周辺機器（オプティマイザ） 1万円/kW 令和6年度から単価見直し
- ・集合住宅において、各戸で発電電力を自家消費する場合は、戸単位での発電出力に応じた助成単価を適用（令和6年度改正）
- ・陸屋根形状の集合住宅等に架台を用いて設置する場合は、**架台の設置経費**を対象に、**20万円/kW**を上限として加算

蓄電池：機器費、材料費及び工事費の3/4を助成

（上限額）蓄電池の合計蓄電容量に応じ、以下のとおり。

- ・6.34kWh未満：19万円/kWhかつ95万円/戸
- ・6.34kWh以上：15万円/kWh

V2H：機器費等の1/2を助成（上限額50万円）

- ・電気自動車等を所有し、太陽光発電設備を設置している場合は**10/10**を助成（上限額100万円）

※令和6年10月の東京ゼロエミ住宅の基準見直し以後も、これら機器に対する助成額に原則変更はありません。

【他の補助金の受給制限】（助成金交付要綱第12条）

国、都、東京都環境公社又は都の補助金の交付を受け補助金交付事業を行う者から、
本事業と事業目的及び対象を同一とする助成金等を受給しないこと

⇒ **事業目的が異なる助成金や区市町村の助成金（都が補助していないもの）は併給可**

併給可

- 子育てエコホーム支援事業
- 地域型住宅グリーン化事業
- こどもエコすまい支援事業
- 子育て支援型共同住宅推進事業
- 東京ゼロエミポイント
（冷蔵庫の買替のみ）
- 東京こどもすくすく住宅供給促進事業
ただし、こどもすくすく住宅のうち、東京ゼロエミ住宅の助成金を受ける住戸以外の住戸及び共用部分等が対象。

併給不可

- 戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギーハウス（ZEH）化支援事業
- 次世代ZEH+実証事業
- 集合住宅のCO2化促進事業（ZEH-M）
- LCCM住宅整備推進事業
- 給湯省エネ事業（高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金）
- 東京ゼロエミポイント
（エアコン、給湯器及びLEDの買替）
- その他東京都環境公社（クールネット東京）が実施している太陽光発電設備、蓄電池、エコキュート、エネファーム、V2H等に対する助成事業

(参考) 新築の東京ゼロエミ住宅に対する不動産取得税の減免

令和6年10月1日以降に「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づく設計確認申請が行われる新築の東京ゼロエミ住宅の取得に対する不動産取得税の減免措置を、新たな東京ゼロエミ住宅の基準に応じたものに見直します。

(制度概要)

設計確認申請日	令和4年4月1日から令和6年9月30日まで	令和6年10月1日から令和11年3月31日まで
減免対象	「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づく設計確認申請が行われた新築の東京ゼロエミ住宅 (※)のうち、次のいずれかの要件を満たす住宅の取得 ①太陽光発電システム(※)を設置していること ②水準2又は水準3の基準を満たしていること (※)助成対象のものに限る。	「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づく設計確認申請が行われた新築の東京ゼロエミ住宅の取得
減免割合	5割 (①及び②のいずれにも該当する場合は10割)	水準A : 10割 水準B : 8割 水準C : 5割

(注1) 設計確認申請日により、減免対象や減免割合が異なります。

(注2) 減免を受けるには、都が登録する認証審査機関が発行する東京ゼロエミ住宅認証書等を添付の上、住宅の所在地を所管する都税事務所・支庁に減免の申請を行っていただく必要があります。

(その他)

- 東京ゼロエミ住宅の助成金の確定通知書に、本減免制度の案内も同封しています。
- 本減免の適用には納税者ご本人からの申請が必要となります。
- 減免の手続きについては、住宅の所在地を所管する都税事務所・支庁にお問い合わせください。

3 その他の制度改革【令和6年4月施行】

(1) 広告等でのロゴマークの利用

現在、東京ゼロエミ住宅のロゴマークの利用にあたっては、**制度の普及啓発という目的**に限って可能であり、また、**都への利用申請・許諾という手続きが必要**

- ✓ **販売や賃貸の広告等**に、その住宅が東京ゼロエミ住宅であることを示す目的で、**ロゴマークの利用を可能**とする。
- ✓ **東京都環境公社への助成金申請の中に、ロゴマークの利用申請・許諾の手続きを組み込み、事務を効率化**

※ 1 実際に東京ゼロエミ住宅の**認証等**を取得した住宅に限り表示可能

※ 2 利用許諾を受けた者は、**自らが行う広告等**にロゴマークを利用可能
(チラシ、不動産ポータルサイト、現地表示等)

※ 3 **不動産仲介業者等も、建築主の同意の下、公社に申請**を行えばロゴマークの利用が可能



◀ 東京ゼロエミ住宅ロゴマーク

3 その他の制度改革【令和6年4月施行】

(2) 分譲住宅の助成条件

現在、東京ゼロエミ住宅を分譲・販売する場合には、東京ゼロエミ住宅の助成金を受領していることを広告等にテキスト表示することが助成の条件

- ✓ 現行同様のテキスト表示に加え、東京ゼロエミ住宅のロゴマークやラベルの表示によることも可能とする。
- ✓ 加えて、住宅を販売した場合、東京都環境公社に届け出ることを要件化
- ✓ 賃貸を目的とする場合、ゼロエミ住宅であることの表示を努力義務化

【分譲住宅の場合、下記のいずれかの方法で広告等に表示】

① 本物件は東京ゼロエミ住宅です（テキスト表示）〈現行〉

② （ロゴマーク表示）〈新規〉

③ ラベル表示（右図・下段分）〈新規〉

- R6.4開始の国の省エネ性能ラベルと一体的に表示可能
- ロゴマークと併せて利用申請・許諾



3 その他の制度改革【令和6年4月施行】

(3) 環境局HPでの賃貸住宅の紹介

- **民間賃貸住宅は都内住宅ストックの4割を占め、CO₂の排出削減や都民の健康確保等の観点から、その環境性能の向上が重要**
- 一方で、初期費用の増加という投資面でのデメリットや、光熱費の削減という経済的効果が賃借人に帰属することといった**賃貸住宅特有の阻害要因**が存在

▶ 東京ゼロエミ住宅である**賃貸住宅**について、**環境局ホームページで紹介**することにより、その**認知度の向上と普及促進**を図る。

※局HPへの掲載を希望する建築主は、申請フォーマットに必要情報を入力
(フォーマットは、4月中に整備し、環境局HPにおいて公開予定)

(4) 調査への協力

- 有識者からゼロエミ住宅の効果把握や普及促進のための発信等の観点から、居住した際のデータの把握が重要との指摘
- 国のZEH補助においては、エネルギー消費量のデータの提供を助成の条件化

▶ 東京ゼロエミ住宅においても、都が実施するエネルギー消費量等の**調査への協力を助成の条件化**（令和6年4月申請分から）

※全棟ではなく、サンプル調査を想定。詳細な調査手法・項目については検討中

3 その他の制度改正【令和6年4月施行】

(5) 助成金交付申請時の必要書類の見直し

- ・ 現在、**助成金の交付申請**には東京ゼロエミ住宅の**設計確認書又は設計変更確認書のいずれかを添付する必要**（いずれも発行から60日以内の申請が要件）
- ・ 助成金の申請を行うため、**むやみに設計変更を行おうとする事例があり、制度が混乱**

▶ 助成金申請に添付する書類を**設計確認書に一本化**（設計確認書を用いて助成金の申請を行っていない場合、設計変更確認書があっても**交付申請は不可**）

- ・ 4月1日以降に設計確認申請を行った住宅から適用
- ・ 助成金が申請できる期間を設計確認書の**発行日から90日以内とする措置も実施**

(6) 事業者登録制度の導入

- 手続代行者又は建築主となる住宅供給事業者等の**法人に1つのユーザーIDを付与**
各法人は付与されたIDを用いて申請を実施
※対象 年間申請件数10件以上の法人を予定（10件未満の法人も登録可能）
- **法人単位に統括者を置き、同法人が行った全ての申請内容についてオンラインで確認**
できる仕組みを構築することで、**申請手続きや書類の不備の縮減等**を推進
- **導入時期** 令和6年3月 事業者/代行ユーザー登録開始
令和6年10月から 統括者ユーザーによる申請一覧確認機能を追加予定
※詳細は、[東京都環境公社HP](#)をご確認ください。

（1）「東京ゼロエミ住宅の手引き」の作成

【目的】

東京ゼロエミ住宅の建築や居住にあたって参考となる手引きを作成し、より高性能な住宅の建築や快適かつ省エネルギーな居住を促進

【内容】

- 新水準に適合する住宅の仕様例や建築にあたっての留意事項等をまとめた手引書
- 実際に建築された住宅の特徴や仕様、建築コンセプト等をまとめた事例集
- 居住に係る実データの分析結果や実際に住むにあたっての注意点

（2）CADソフトの改修支援

【目的】

CADソフトを活用して東京ゼロエミ住宅の設計等を容易に実施できる環境を整備

【支援対象】

東京ゼロエミ住宅の設計等を容易にする機能を追加するCADソフト開発事業者に対し、ソフトの改修費用を支援

（機能例）

- 断熱材や省エネ設備の例をプルダウン形式で選択
- 認証審査機関への提出書類等を自動で作成

5 適正かつ円滑な制度運営について

事故事例

- ✓ 断熱等の工事の着工後に設計確認申請を行い、認証（後に、認証取消）
- ✓ 太陽光発電の出力について、パワーコンディショナーが2台あるところ1台と誤り、実際よりも小さい値を認証（本来より少ない助成金交付）
- ✓ 太陽光発電システムの設置やオール電化について、設計確認申請書に記載せず、設置等されているにもかかわらず、認証されず（本来より少ない助成金交付）
- ✓ 分譲住宅において、照明（LED）を設置せずに販売（後に照明を設置）

その他注意事項

- ① 申請金額及び書類の確認を徹底してください。
 - ・蓄電池や太陽光架台に係る申請金額の根拠資料を整理・確認し、適正な金額での申請を
 - ・蓄電器やリース契約に係る実績報告時に必要な書類を事前に確認し、準備を
 - ・フラット35の提出書類の確認を（返信用封筒の宛先等）
- ② 書類の受付を含む窓口対応は実施していません。
- ③ 電子申請を行った場合、審査状況についてWEB上で確認が可能です。是非ご活用ください。
- ④ 手続代行者は、申請者（建築主）に説明の上、助成金申請を行ってください。
- ⑤ 建売住宅の蓄電池の機器費は仕入価格であり、購入者への販売価格ではありません。
- ⑥ 問合せ等に係る言動にご注意ください。

- ◆ 問合せ等の前に、ホームページのQ&Aや助成金申請の手引きを必ずご確認ください。
- ◆ 社内での情報共有、チェック体制の構築を進めてください。
- ◆ 住宅供給事業者や設計事務所、認証審査機関等全ての関係者が、制度内容について理解を深め、適正かつ円滑な制度運営にご協力ください。