

## 東京ゼロエミ住宅指針

制定	令和元年7月4日付31環地環第104号
改正	令和3年3月22日付2環地環第165号
改正	令和4年2月2日付3環地環第204号
改正	令和4年6月2日付4環地環第32号
改正	令和4年7月7日付4環気環第5号
改正	令和5年2月14日付4環気環第303号
改正	令和5年3月29日付4環気環第357号
改正	令和6年3月29日付5環気環第481号
改正	令和6年9月4日付6環気環第241号
改正	令和7年12月10日付7環気環第396号

### 第1 趣旨

この指針は、東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱（令和元年6月28日付31環地環第86号。以下「要綱」という。）第3条の規定に基づき、東京ゼロエミ住宅の認証事項、認証要件及びその他の環境性能について定めるものとする。

### 第2 用語の定義

この基準で使用する用語は、要綱で使用する用語の例によるほか、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 1 WEBプログラム 国立研究開発法人建築研究所が提供しているエネルギー消費性能計算プログラム（住宅版）Ver. 3以上をいう。
- 2 外皮平均熱貫流率 建築物エネルギー消費性能基準等を定める省令（平成28年経済産業省・国土交通省令第1号。以下「基準省令」という。）第1条第1項第2号イ（1）の外皮平均熱貫流率をいう。
- 3 技術情報（住宅） 国立研究開発法人建築研究所が提供している基準省令に準拠したエネルギー消費性能の評価に関する技術情報をいい、WEBプログラムVer. 3以上及び外皮性能の計算プログラムVer. 3以上に対応するものとする。
- 4 技術情報等の方法 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（平成28年国土交通省告示第265号）、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年国土交通省告示第266号）及び技術情報（住宅）に定められた算出方法をいう。
- 5 再生可能エネルギー利用設備 太陽光発電システム、太陽熱利用システム及び地中熱利用システムをいう。
- 6 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ー（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。）その他これらに付随する設備で構成されるものをいう。
- 7 蓄電池システム リチウムイオン蓄電池部（リチウムの酸化及び還元的作用により電気を供給する蓄電池をいう。）及びインバータ等の電力変換装置を備えたシステムであって、住宅用途に供する部分のエネルギー利用のために使用されるものをいう。
- 8 V2H 電気自動車及びプラグインハイブリッド車に搭載された電池から住宅に電力を給電するための直流／交流変換回路をもつ充電設備で、充電コネクタ、ケーブルその他の装備一式を備えたものをいう。

### 第3 認証事項及び認証要件

#### 1 認証事項

認証事項は、次の（1）及び（2）に定めるものとする。

- （1）当該住宅の単位住戸における断熱性能の水準及び設備の省エネルギー性能の水準
- （2）当該住宅における再生可能エネルギー利用設備の設置

#### 2 認証要件

認証事項について、次の（１）及び（２）に定める認証要件に適合していることを確認する。

（１）当該住宅の単位住戸における断熱性能の水準及び設備の省エネルギー性能の水準

次のアからウまでの各水準に定める認証要件に適合していることを確認する。

なお、新築等を行おうとする建築物が集合住宅等であるときは、当該建築物内の全ての単位住戸が、いずれかの水準における認証要件に適合していることを確認する。

ア 水準C

次の（ア）及び（イ）に掲げる基準を満たすものとする。

（ア）断熱性能

次の（i）の仕様規定の基準又は（ii）の性能規定の基準を満たすものとする。

なお、新築等を行おうとする建築物が集合住宅等であるときは、単位住戸ごとに（i）の仕様規定の基準又は（ii）の性能規定の基準を満たすものとする。

（i）仕様規定の基準

基準省令第十条第二号イ（２）に定める基準（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）に適合すること。

（ii）性能規定の基準

技術情報等の方法により求めた単位住戸の外皮平均熱貫流率が、 $0.60\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。

（イ）設備の省エネルギー性能

戸建住宅にあっては（i）の仕様規定の基準（（ア）断熱性能において（i）仕様規定の基準を選択した場合に限る）又は（ii）の性能規定の基準を満たすものとする。また、集合住宅等の単位住戸にあっては（ii）の性能規定の基準を満たすものとする。

（i）仕様規定の基準（戸建住宅に限る。）

別表1（仕様規定の設備に関する基準）の左欄に掲げる設備の種類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件を満たしていること。

（ii）性能規定の基準

別表2（性能規定の設備に関する基準）の左欄に掲げる種類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件を満たしており、かつ、技術情報等の方法によりWEBプログラムを介して求めた値を使用し、次の式により計算した設備機器に関する省エネルギー性能（以下「BEI<sub>ZE</sub>」という。）が0.70以下であること。

$$\text{BEI}_{ZE} = (E_H + E_C + E_V + E_L + E_W - E_{CGS}) / (E_{SH} + E_{SC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW})$$

この式において $E_{CGS}$ はコージェネレーション設備による発電量（自家消費分に限る。単位1年につきメガジュール）とし、その他の値は基準省令第4条及び第5条による。

また、居室のみを暖房する場合において、主たる居室にルームエアコンディショナーを含む複数の暖房設備機器が設置される場合は、当該居室については、ルームエアコンディショナーが設置されたものとする事ができるものとする。

イ 水準B

次の（ア）及び（イ）に掲げる基準を満たすものとする。

（ア）断熱性能

技術情報等の方法により求めた単位住戸の外皮平均熱貫流率が、 $0.46\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。

（イ）設備の省エネルギー性能

別表2（性能規定の設備に関する基準）の左欄に掲げる種類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件を満たしており、かつ、BEI<sub>ZE</sub>が0.60以下（集合住宅等にあっては0.65以下）であること。

ウ 水準A

次のア及びイに掲げる基準を満たすものとする。

（ア）断熱性能

技術情報等の方法により求めた単位住戸の外皮平均熱貫流率が、 $0.35\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。

（イ）設備の省エネルギー性能

別表2（性能規定の設備に関する基準）の左欄に掲げる種類に応じ、それぞれ同表の右欄

に掲げる要件を満たしており、かつ、BEIzeが0.55以下（集合住宅等にあつては0.60以下）であること。

(2) 当該住宅における再生可能エネルギー利用設備の設置

ア 新築する建築物又はその敷地において、次の表の左欄に掲げる種類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件を満たす再生可能エネルギー利用設備をいずれか1種類以上設置していることを確認する。

種類	要件
太陽光発電システム	(1) 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（認証の有効期限内の製品に限る。）又は同等以上のものであること。 (2) 太陽光発電システムから供給される電力が、住宅用途に供する部分のエネルギー利用のために使用されていること。 (3) 停電時においても電気供給を継続する機能を有していること。 (4) 地絡検知機能を有していること。 (5) 設置される太陽光発電システムの出力は、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ーの日本産業規格に基づく定格出力の合計値のうち、いずれか小さい値（単位 キロワット、小数点以下第3位を四捨五入する。）とし、当該出力値が50kW未満であること。
太陽熱利用システム	(1) 太陽熱を集熱器に集めて給湯、空調（輻射式の暖房を含む。以降同じ。）又は給湯及び空調に利用するシステムで、液体集熱式（強制循環式に限る。）又は空気集熱式によるものであること。 (2) 集熱器が、日本産業規格のJIS A 4112に規定する基準相当の性能を持つものとして都が認めるものであること。 (3) 太陽熱利用システムから供給される熱が、住宅用途に供する部分のエネルギー利用のために使用されていること。
地中熱利用システム	(1) 地中の熱を熱源として給湯、空調又は給湯及び空調に利用するシステムで、クローズドループ型で地中に埋設した地中熱交換器を使用するものであること。 (2) 暖房時エネルギー消費効率（定格COP値）が3.7以上であること。 (3) 地中熱利用システムから供給される熱が、住宅用途に供する部分のエネルギー利用のために使用されていること。

イ 次に掲げる建築物については、アの規定を適用しない。

(ア) 南面等屋根（水平屋根又は方位が南を含む東から西までに面する屋根をいう。以下同じ。）を有しない建築物

(イ) 傾斜又は方位が異なる南面等屋根が一である場合であつて当該南面等屋根の水平投影面積が20平方メートル未満の建築物

(ウ) 傾斜又は方位が異なる南面等屋根が二以上ある場合であつて、次の(i)及び(ii)のいずれにも該当する建築物

(i) 南面等屋根のうち、傾斜及び方位別に最も大きい水平投影面積が20平方メートル未満のもの

(ii) 南面等屋根のうち、傾斜及び方位別に2番目に大きい水平投影面積が10平方メートル未満のもの

(エ) 法令により再生可能エネルギー利用設備を設置できない建築物

(オ) その他知事が定める建築物

#### 第4 住宅の耐震性

建築主は、国が公表した「木造建築物における省エネ化等による建築物の重量化に対応するための必要な壁量等の基準（案）の概要（令和5年12月時点）」を踏まえ、当該住宅の構造安全性を確認することに努めるものとする。

第5 住宅の環境性能のより良い品質の確保に向けた取組（オール電化、蓄電池システム及びV2H）

- 1 建築主は、住宅の新築等に当たって、東京ゼロエミ住宅の認証事項のほか、住宅の環境性能のより良い品質の確保のため、住宅をオール電化（住宅に用いる暖房設備、冷房設備及び給湯設備における二次エネルギー消費を電気にするをいう。）とすることとともに、蓄電池システム又はV2Hを設置することに積極的に努めるものとする。
- 2 建築主は、再エネ100%電力（環境省が行う「再エネ電力と電気自動車や燃料電池自動車等を活用したゼロカーボンライフ・ワークスタイル先行導入モデル事業」において審査された再エネ100%電力メニューをいう。）の調達に努めるものとする。

附 則（令和元年7月4日付31環地環第104号）

この指針は、令和元年7月4日から施行する。

附 則（令和3年3月22日付2環地環第165号）

- 1 この指針は、令和3年4月1日から施行する。
- 2 この指針の施行日前に要綱第9条の申請がなされた住宅に対する要綱第11条の審査（以下「設計確認審査」という。）又は要綱第14条の審査（以下「設計変更確認審査」という。）については、なお従前の例による。
- 3 建築主、手続代行者及び認証審査機関は、令和4年3月31日までの間は、認証等の一部又は全部について、なお従前の例によることができる。  
なお、認証審査機関は、建築主からの申請のうち、改正前の東京ゼロエミ住宅指針（以下「旧指針」という。）に基づく部分に対しては旧指針に、この指針に基づく部分に対してはこの指針に基づき設計確認審査又は設計変更確認審査を行わなければならない。
- 4 建築主及び手続代行者は、この指針の本則に基づき設計確認審査が実施された部分に対して設計変更確認申請を行おうとするときは、この指針の本則に基づくものとし、第3項の規定により旧指針に基づき設計確認審査が実施された部分に対して設計変更確認申請を行おうとするときは、旧指針に基づくものとする。

附 則（令和4年2月2日付3環地環第204号）

- 1 この指針は、令和4年4月1日から施行する。
- 2 この指針の施行日前に要綱第9条の申請がなされた住宅に対する要綱第11条の審査（設計確認審査）又は要綱第14条の審査（設計変更確認審査）については、なお従前の例による。

附 則（令和4年6月2日付4環地環第32号）

この指針は、令和4年6月2日から施行する。

附 則（令和4年7月7日付4環気環第5号）

- 1 この指針は、令和4年10月1日から施行する。
- 2 この指針の施行日前に要綱第9条の申請がなされた住宅に対する要綱第11条の審査（設計確認審査）又は要綱第14条の審査（設計変更確認審査）については、なお従前の例による。

附 則（令和5年2月14日付4環気環第303号）

この指針は、決定の日から施行する。

附 則（令和5年3月29日付4環気環第357号）

この指針は、令和5年4月1日から施行する。

附 則（令和6年3月29日付5環気環第481号）

- 第1 この指針は、第2に定めるものを除き、令和6年10月1日から施行する。
- 2 この指針の施行日前に要綱第9条の申請がなされた住宅に対する要綱第11条の審査（設計確認審査）又は要綱第14条の審査（設計変更確認審査）については、なお従前の例による。
- 第2 第5の規定を第6の規定とし、第5の規定として住宅の耐震性を追加した指針は、令和6年4

月 1 日から施行する。

附 則（令和 6 年 9 月 4 日付 6 環気環第 241 号）

- 1 この指針は、令和 6 年 10 月 1 日から施行する。
- 2 この指針の施行日前に要綱第 9 条の申請がなされた住宅に対する要綱第 11 条の審査（設計確認審査）又は要綱第 14 条の審査（設計変更確認審査）については、なお従前の例による。

附 則（令和 7 年 12 月 10 日付 7 環気環第 396 号）

- 1 この指針は、令和 8 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この指針の施行日前に要綱第 9 条の申請がなされた住宅に対する要綱第 11 条の審査（設計確認審査）又は要綱第 14 条の審査（設計変更確認審査）については、なお従前の例による。

別表1 仕様規定の設備に関する基準

種類	要件							
照明設備	LED（台所に設置するレンジフード内の手元灯は除く。）であること、かつ、玄関、トイレ、洗面・脱衣所、廊下及び階段のうち1箇所以上に人感センサー付きLEDを設置すること。							
暖房設備	<p>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て暖房し、かつ、当該単位住戸において電気ヒーター床暖房、電気ヒーター温水暖房器及び電気ヒーター給湯温水暖房器並びに電気蓄熱暖房器を使用しないこと。</p> <p>イ 温水暖房用パネルラジエーターであって、次の（イ）から（ハ）までのいずれかの熱源機を用い、かつ、配管に断熱被覆があるもの</p> <p>（イ） 潜熱回収型の石油熱源機</p> <p>（ロ） 潜熱回収型のガス熱源機</p> <p>（ハ） フロン類が冷媒として使用された電気ヒートポンプ熱源機</p> <p>ロ ルームエアコンディショナーであって、日本産業規格 B8615-1 に規定する暖房能力を消費電力で除した数値が、以下の算出式により求められる基準値以上又は定格冷房エネルギー消費効率が技術情報（住宅）に定める区分（イ）であるもの</p> $-0.352 \times \text{暖房能力（単位 キロワット）} + 6.51$							
冷房設備	<p>主たる居室について日本産業規格 B8615-1 に規定する冷房能力を消費電力で除した数値が、以下の算出式により求められる基準値以上である又は定格冷房エネルギー消費効率が技術情報（住宅）に定める区分（イ）であるルームエアコンディショナーを使用して冷房すること。</p> $-0.553 \times \text{冷房能力（単位 キロワット）} + 6.34$							
給湯設備	<p>次の各号のいずれかの設備を設置し、かつ、設置された全ての設備が当該各号の要件を満たすものであること。</p> <p>イ 電気ヒートポンプ給湯器 二酸化炭素が冷媒として使用された機種であり、日本産業規格 C9220 に規定するふろ熱回収機能を使用しない場合の年間給湯保温効率又は年間給湯効率が 3.3 以上、貯湯缶が多缶の場合にあっては、3.0 以上であること。</p> <p>ロ 潜熱回収型ガス給湯器 日本産業規格 S2075 に規定するモード熱効率が 86.6%以上であること。</p> <p>ハ 潜熱回収型石油給湯器 日本産業規格 S2075 に規定するモード熱効率が 84.9%以上であること。</p> <p>ニ ヒートポンプ・ガス瞬間式併用給湯器 WEB プログラムで選択することができる機種であること。</p> <p>ホ コージェネレーション設備 WEB プログラムで選択することができる機種であり、かつ、停電時自立運転機能付きのものであること。</p>							
浴槽	給湯設備が追焚機能付きのものである場合に限り、日本産業規格 A5532 における高断熱浴槽の性能を満たしていること。ただし、当該単位住戸において浴槽が設置されていない場合は、この要件は適用しない。							
配管方式	ヘッダーにより台所水栓・シャワー水栓・洗面水栓に分岐されており、かつ、分岐後（分岐後の部分的な先分岐を含む。）の全ての配管の径が 13A 以下であること。							
水栓	2バルブ水栓以外の水栓であること。また、台所及び洗面水栓は水優先吐水機構付きのものであり、かつ、浴室シャワー水栓は手元止水機構及び小流量吐水機構付きのものであること。							
全般換気設備	<p>熱交換換気設備の有無に応じ、次の表に掲げる事項に該当するものであること。</p> <table border="1" data-bbox="255 1150 2069 1469"> <tr> <td data-bbox="255 1150 353 1326">熱交換換気設備の有無</td> <td data-bbox="353 1150 472 1326">なし</td> <td data-bbox="472 1150 2069 1326"> <p>次のイからニまでのいずれかに該当するもの</p> <p>イ 比消費電力が 0.3（単位 1 時間につき 1 立方メートル当たりのワット）以下の換気設備</p> <p>ロ 内径 75 ミリメートル以上のダクト及び直流電動機を用いるダクト式第一種換気設備</p> <p>ハ 内径 75 ミリメートル以上のダクトを用いるダクト式第二種換気設備又はダクト式第三種換気設備</p> <p>ニ 壁付式第二種換気設備又は壁付式第三種換気設備</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="255 1326 353 1469"></td> <td data-bbox="353 1326 472 1469">あり</td> <td data-bbox="472 1326 2069 1469"> <p>次のイ及びロのいずれにも該当するもの</p> <p>イ 内径 75 ミリメートル以上のダクト及び直流電動機を用いるダクト式第一種換気設備であって、有効換気量率が 0.8 以上であるもの</p> <p>ロ 熱交換換気設備が、日本産業規格 B8628 に規定する温度交換効率が 70%以上のものであるもの</p> </td> </tr> </table>		熱交換換気設備の有無	なし	<p>次のイからニまでのいずれかに該当するもの</p> <p>イ 比消費電力が 0.3（単位 1 時間につき 1 立方メートル当たりのワット）以下の換気設備</p> <p>ロ 内径 75 ミリメートル以上のダクト及び直流電動機を用いるダクト式第一種換気設備</p> <p>ハ 内径 75 ミリメートル以上のダクトを用いるダクト式第二種換気設備又はダクト式第三種換気設備</p> <p>ニ 壁付式第二種換気設備又は壁付式第三種換気設備</p>		あり	<p>次のイ及びロのいずれにも該当するもの</p> <p>イ 内径 75 ミリメートル以上のダクト及び直流電動機を用いるダクト式第一種換気設備であって、有効換気量率が 0.8 以上であるもの</p> <p>ロ 熱交換換気設備が、日本産業規格 B8628 に規定する温度交換効率が 70%以上のものであるもの</p>
熱交換換気設備の有無	なし	<p>次のイからニまでのいずれかに該当するもの</p> <p>イ 比消費電力が 0.3（単位 1 時間につき 1 立方メートル当たりのワット）以下の換気設備</p> <p>ロ 内径 75 ミリメートル以上のダクト及び直流電動機を用いるダクト式第一種換気設備</p> <p>ハ 内径 75 ミリメートル以上のダクトを用いるダクト式第二種換気設備又はダクト式第三種換気設備</p> <p>ニ 壁付式第二種換気設備又は壁付式第三種換気設備</p>						
	あり	<p>次のイ及びロのいずれにも該当するもの</p> <p>イ 内径 75 ミリメートル以上のダクト及び直流電動機を用いるダクト式第一種換気設備であって、有効換気量率が 0.8 以上であるもの</p> <p>ロ 熱交換換気設備が、日本産業規格 B8628 に規定する温度交換効率が 70%以上のものであるもの</p>						

備考 暖房設備、冷房設備、給湯設備及び全般換気設備については、要件の欄に掲げる事項に該当するもの又は技術情報等の方法においてこれと同等以上の評価となるものであること。

別表2 性能規定の設備に関する基準

種類	要件
照明設備	LED（台所に設置するレンジフード内の手元灯は除く。）であること、かつ、玄関、トイレ、洗面・脱衣所、廊下及び階段のうち1箇所以上に人感センサー付きLEDを設置すること。
暖房設備	<p>イ 当該単位住戸において電気ヒーター床暖房、電気ヒーター温水暖房器及び電気ヒーター給湯温水暖房器並びに電気蓄熱暖房器を使用しないこと。</p> <p>ロ 主たる居室について温水暖房用パネルラジエーターで暖房する場合にあっては、次の（イ）から（ハ）までのいずれかの熱源機を用い、かつ、配管に断熱被覆をすること。</p> <p>（イ） 潜熱回収型の石油熱源機</p> <p>（ロ） 潜熱回収型のガス熱源機</p> <p>（ハ） フロン類が冷媒として使用された電気ヒートポンプ熱源機</p> <p>ハ 主たる居室についてルームエアコンディショナーで暖房する場合にあっては、日本産業規格 B8615-1 に規定する暖房能力を消費電力で除した数値が、以下の算出式により求められる基準値以上又は定格冷房エネルギー消費効率が技術情報（住宅）に定める区分（イ）であること。</p> <p>－0.352×暖房能力（単位 キロワット）＋6.51</p> <p>ニ 単位住戸全体をダクト式セントラル空調機で暖房する場合にあっては、単位住戸に熱交換換気設備を採用し、ヒートポンプを熱源とするものを使用すること。</p>
冷房設備	<p>イ 主たる居室についてルームエアコンディショナーで冷房する場合にあっては、日本産業規格 B8615-1 に規定する冷房能力を消費電力で除した数値が、以下の算出式により求められる基準値以上又は定格冷房エネルギー消費効率が技術情報（住宅）に定める区分（イ）であること。</p> <p>－0.553×冷房能力（単位 キロワット）＋6.34</p> <p>ロ 単位住戸全体をダクト式セントラル空調機で冷房する場合にあっては、単位住戸に熱交換換気設備を採用し、ヒートポンプを熱源とするものを使用すること。</p>

備考 暖房設備及び冷房設備については、要件の欄に掲げる事項に該当するもの又は技術情報等の方法においてこれと同等以上の評価となるものであること。