

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

(一部未施行)

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 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。
- 5 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。
- 6 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、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とする。

2 認証要件

認証事項について、次の（1）から（3）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、同一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。

（1）水準1

木造住宅の単位住戸にあつてはアの仕様規定の基準又はイの性能規定の基準を満たすもの、木造以外の構造の住宅の単位住戸にあつてはイ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、単位住戸ごとにアの仕様規定の基準又はイの性能規定の基準を満たすものとする。

ア 仕様規定の基準（木造住宅の単位住戸に限る。）

次の表1の左欄に掲げる分類及び中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いること。

表1 仕様規定の基準

分類	種類	要件	
基準省令における外気等（以下単に「外気等」という。）に接する開口部の断熱性能	窓	技術情報（住宅）の方法により求めた熱貫流率（以下単に「熱貫流率」という。）が $2.33\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。 面積が 0.5m^2 以内のものにあつては、熱貫流率が $3.49\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。	
	ドア	熱貫流率が $3.49\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。	
外気等に接する躯体等の断熱材の断熱性能	壁	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）の方法（以下これらを「技術情報等の方法」という。）により求めた熱抵抗値（以下単に「熱抵抗値」という。）が $2.3\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 以上であること。	
	屋根又は天井	屋根	熱抵抗値が $4.6\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 以上であること。
		天井	熱抵抗値が $4.0\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 以上であること。
	床	外気に接する部分	熱抵抗値が $3.3\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 以上であること。
		その他の部分	熱抵抗値が $2.2\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 以上であること。
	土間床等の外周部	外気に接する部分	熱抵抗値が $1.7\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 以上であること。
		その他の部分	熱抵抗値が $0.5\text{m}^2 \cdot \text{K}/\text{W}$ 以上であること。
設備の省エネルギー性能	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	主たる居室において日本産業規格C9901に基づく省エネルギー基準達成率（当該省エネルギー基準達成率の算出における目標年度は2010年度とする。以下同じ。）が114パーセント以上であるルームエアコンディショナー又は同程度以上であると都が認めるものを1台以上使用し、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、電気ヒーター給湯温水暖房器（以下「電気ヒーター暖房器」という。）又は電気蓄熱暖房器を使用しないこと。	
	冷房設備	主たる居室において日本産業規格C9901に基づく省エネルギー基準達成率が114パーセント以上であるルームエアコンディショナー又は同程度以上であると都が認めるものを1台以上使用すること。	

	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>ア 電気ヒートポンプ給湯器 電気温水機器のエネルギー消費性能の向上に関するエネルギー消費機器等製造事業者等の判断の基準等（平成25年経済産業省告示第38号）におけるエネルギー消費効率が、貯湯缶が一缶の場合にあっては、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>イ 潜熱回収型ガス給湯器 ガス温水機器のエネルギー消費性能の向上に関するエネルギー消費機器等製造事業者等の判断の基準等（平成14年経済産業省告示第434号）におけるエネルギー消費効率が93パーセント以上であること。</p> <p>ウ 潜熱回収型石油給湯器 石油温水機器のエネルギー消費性能の向上に関するエネルギー消費機器等製造事業者等の判断の基準等（平成14年経済産業省告示第435号）におけるエネルギー消費効率が93パーセント以上であること。</p> <p>エ 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>オ 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	<p>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。</p>
	配管方式	<p>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。</p>
	水栓	<p>2バルブ水栓以外の水栓であること。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付きのものであること。</p>
	機械換気設備	<p>第二種換気設備（熱交換器なしに限る。）又は第三種換気設備（熱交換器なしに限る。）の場合にあっては、技術情報（住宅）の方法により求めた当該住宅における比消費電力の値が0.1以下であること。</p> <p>設置している機械換気設備が第二種換気設備及び第三種換気設備以外の場合にあっては、この要件は適用しない。</p>

備考1 外気等に接する開口部又は躯体等のうち、次の（ア）から（カ）までのいずれかに該当するもの又はこれらに類するものについては、各部位において認証事項が認証要件に適合していることは要しない。

- （ア） 居室に面する部位の認証事項が認証要件に適合している物置、車庫又はこれらと同様の空間における居室に面する部位以外の部位
- （イ） 外気に通じる床裏、小屋裏又は天井裏に接する外壁
- （ウ） 認証事項が認証要件に適合している外壁から突き出した軒、袖壁又はベランダ
- （エ） 玄関、勝手口その他これらに類する部分における土間床部分
- （オ） 断熱措置がとられている浴室下部における土間床部分
- （カ） 基準省令が定める住宅の外皮が、当該住宅と同様の熱的環境の空間に接している場合における当該外皮

2 一の部位において技術情報等の方法における充填断熱工法と外張断熱工法を併用している場合にあっては、充填部分の断熱材の熱抵抗値と外張部分の断熱材の熱抵抗値の合計値により認証要件の適合状況を判断する。

- 3 土間床等の外周部にあっては、基礎の外側若しくは内側のいずれか又はその両方において、断熱材が地盤面に対して垂直であり、かつ、基礎底盤上端から基礎天端まで連続して施工されたもの又はこれと同等以上の断熱性能を確保できるものとしなければならない。
- 4 一戸建ての住宅にあっては、表1の床の種類において、「外気に接する部分」のうち当該一戸建ての住宅の床面積の合計に0.05を乗じた面積以下の部分については、同表の床の「その他の部分」とみなすことができる。

イ 性能規定の基準（全ての構造の単位住戸（木造住宅の単位住戸を含む。））

表2の左欄に掲げる分類及び中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、表3の左欄に掲げる分類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件を満たしていること。

表2 性能規定の基準（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 $2.33\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。 面積が 0.5m^2 以内のものにあっては、熱貫流率が $3.49\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。 当該窓が建築基準法（昭和25年法律第201号）における高さ13メートルを超える部分にあり、かつ、同法が定める防火設備に該当する場合にあっては、熱貫流率が $4.07\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。
	ドア	熱貫流率が $3.49\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。
設備の省エネルギー性能	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	居室のみを暖房する場合にあっては、主たる居室において日本産業規格C9901に基づく省エネルギー基準達成率が114パーセント以上であるルームエアコンディショナー又は同程度以上であると都が認めるものを1台以上使用し、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。 単位住戸全体を暖房する場合にあっては、技術情報（住宅）の方法により求めた定格暖房エネルギー消費効率の値が3.7以上であるダクト式セントラル空調機を使用すること。
	冷房設備	居室のみを冷房する場合にあっては、主たる居室において日本産業規格C9901に基づく省エネルギー基準達成率が114パーセント以上であるルームエアコンディショナー又は同程度以上であると都が認めるものを1台以上使用すること。 単位住戸全体を冷房する場合にあっては、技術情報（住宅）の方法により求めた定格冷房エネルギー消費効率の値が3.3以上であるダクト式セントラル空調機を使用すること。
	給湯設備	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。 ア 電気ヒートポンプ給湯器 電気温水機器のエネルギー消費性能の向上に関するエネルギー消費機器等製造事業者等の判断の基準等（平成25年経済産業省告示第38号）におけるエネルギー消費効率が、貯湯缶が一缶の場合にあっては、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。 イ 潜熱回収型ガス給湯器 ガス温水機器のエネルギー消費性能の向上に関するエネルギー消費機器等製造事業者等の判断の基準等（平成14年経済産業省告示第434号）にお

		<p>るエネルギー消費効率が93パーセント以上であること。</p> <p>ウ 潜熱回収型石油給湯器 石油温水機器のエネルギー消費性能の向上に関するエネルギー消費機器等製造事業者等の判断の基準等（平成14年経済産業省告示第435号）におけるエネルギー消費効率が93パーセント以上であること。</p> <p>エ 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>オ 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>
--	--	--

備考 外気等に接する開口部のうち、次の（ア）若しくは（イ）のいずれかに該当するもの又はこれらに類するものについては、各部位において認証事項が認証要件に適合していることは要しない。

- （ア） 居室に面する部位の認証事項が認証要件に適合している物置、車庫又はこれらと同様の空間における居室に面する部位以外の部位
- （イ） 基準省令が定める住宅の外皮が、当該住宅と同様の熱的環境の空間に接している場合における当該外皮

表3 性能規定の基準（その2）

分類	要件
断熱性能	技術情報等の方法により求めた外皮平均熱貫流率が $0.70\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 以下であること。
設備の省エネルギー性能	<p>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が0.70（木造以外の集合住宅等にあつては0.75）以下であること。</p> $BEI_{ZE} = (E_H + E_C + E_V + E_L + E_W - E_{CGS}) / (E_{SH} + E_{SC} + E_{SV} + E_{SL} + E_{SW})$ <p>(1) この式において BEI_{ZE} は設備機器に関する省エネルギー性能とし、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。</p> <p>(2) 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ときは、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。</p>

(2) 水準2

表2の左欄に掲げる分類及び中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、表3の左欄に掲げる分類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件を満たしていること。この場合において、表3の断熱性能の分類における要件中「 $0.70\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 」とあるのは「 $0.60\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 」と、設備の省エネルギー性能の分類における要件中「0.70（木造以外の構造の集合住宅等にあつては0.75）」とあるのは「0.65（木造以外の構造の集合住宅等にあつては0.70）」とする。

(3) 水準3

表2の左欄に掲げる分類及び中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、表3の左欄に掲げる分類に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる要件を満たしていること。この場合において、表3の断熱性能の分類における要件中「 $0.70\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 」とあるのは「 $0.46\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 」と、設備の省エネルギー性能の分類における要件中「0.70（木造以外の構造の集合住宅等にあつては0.75）」とあるのは「0.60（木造以外の構造の集合住宅等にあつては0.65）」とする。

第4 住宅の環境性能向上に向けた取組に係る太陽光発電システム等

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、住宅の環境性能のうち、

創エネルギー性能の向上のため、次の1から5までの基準に適合する太陽光発電システムを設置することに積極的に努めるものとする。加えて、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こと（東京ゼロエミ住宅においてオール電化という。）に努めるものとする。

- 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。）又はこれと同等以上であること。
- 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（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。））が50kW未満であること。

第5 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6 住宅の環境性能のより良い品質の確保に向けた取組に係る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、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、前号の蓄電池システム又はV2Hを設置する場合は、太陽光発電システムの設置若しくは再エネ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。）の調達又はその両方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

令和6年4月1日施行

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。