

東京都独自の住宅仕様について

～断熱性能と省エネ性能の向上を目指して～



東京都環境局

地球環境エネルギー部

1 東京都の政策目標

都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～

平成28年12月22日 策定



体系・コンセプト

新しい東京

- ① 誰もが安心して暮らし、**希望と活力を持てる東京**
- ② 成長を生き続ける**サステイナブルな東京**
- ③ 日本の成長エンジンとして**世界の中で輝く東京**

3つのシティ

セーフシティ もっと安心、もっと安全、もっと元気な首都・東京

ダイバーシティ 女性も、男性も、子供も、シニアも、障害者もいきいき生活できる、活躍できる都市・東京

スマートシティ 世界に開かれた、環境先進都市、国際金融・経済都市・東京

東京2020大会の成功

多摩・島しょの振興

スマートエネルギー都市の実現

目標

- 2030年までに、東京の温室効果ガス排出量を2000年比で30%削減
- 2030年までに、東京のエネルギー消費量を2000年比で38%削減

2 都内最終エネルギー消費量の推移

👉 家庭部門のエネルギー消費量の削減が必要

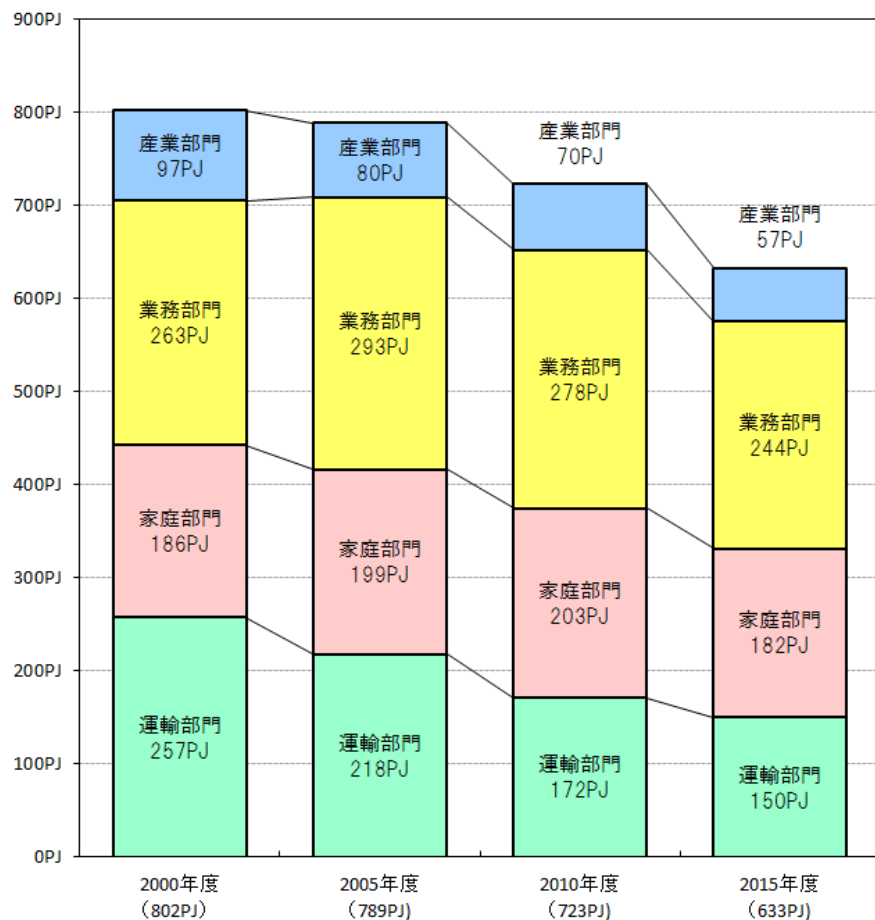


図1 東京都における最終エネルギー消費量（部門別）の推移

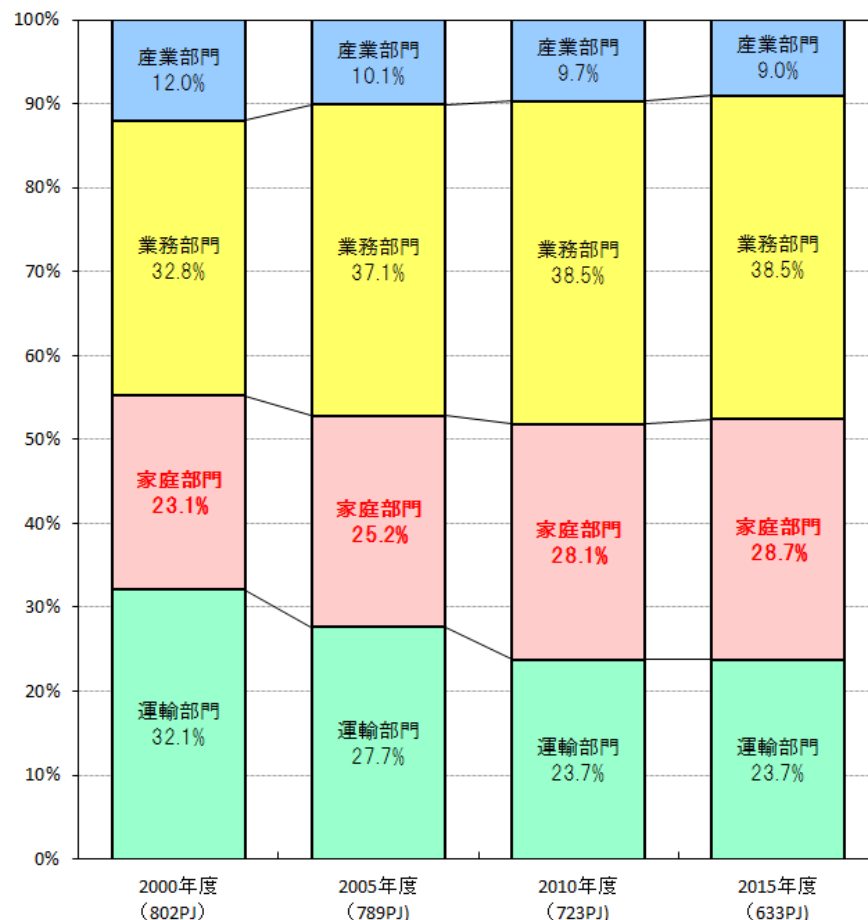


図2 東京都における最終エネルギー消費の構成比（部門別）の推移

3 家庭部門のエネルギー消費量の削減に向けて

「家庭部門の省エネ・CO₂削減」のためには

- 1. 家庭で使用している「設備」の
省エネ性能等**を高める
- 2. 設備等の「使い方」の工夫で
省エネを推進する**
- 3. 「住宅」そのものの省エネ性能等**を高める

都の地域特性を踏まえた、住宅の環境性能向上策を検討

4 都の地域特性(都内の新築住宅の特徴①)

👉 狭小で高度利用の住宅

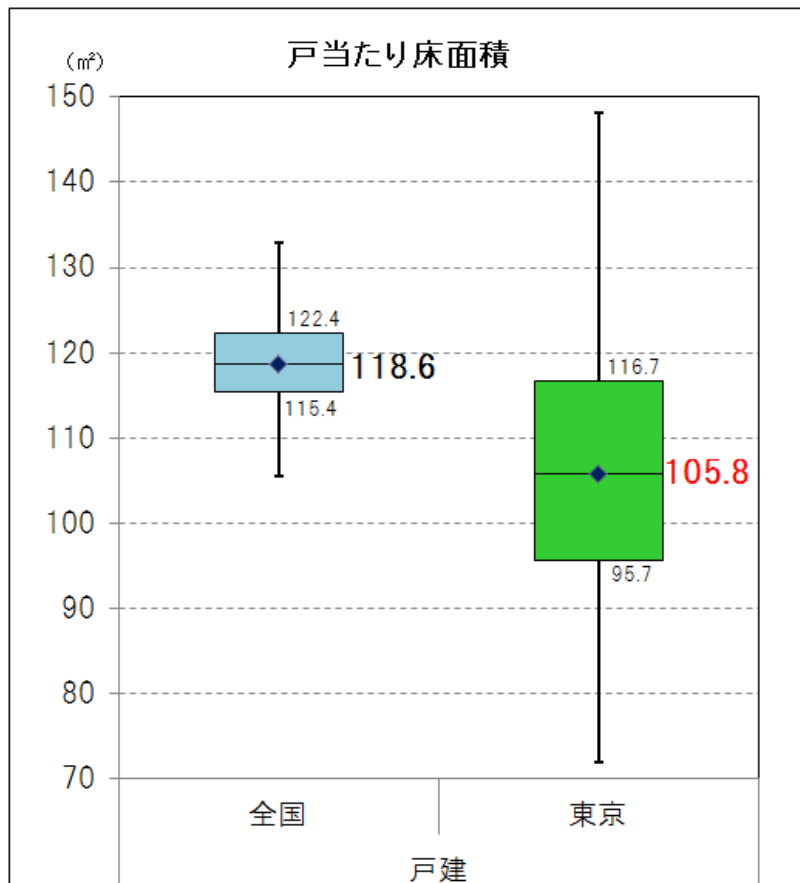


図 戸建住宅の全国と都の比較

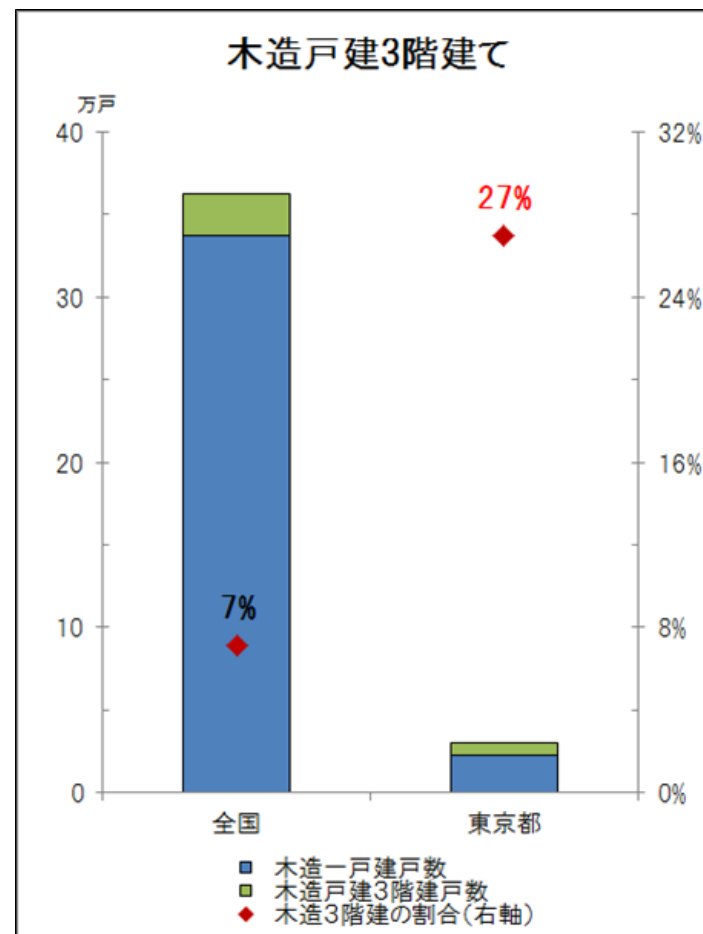


図 3階建て戸建住宅の割合

- ・面積は全国平均より約1割狭い
- ・3階建て住宅の割合が全国平均より高く、高度利用している

4 都の地域特性(都内の新築住宅の特徴②)

👉 高価な地価と建設費

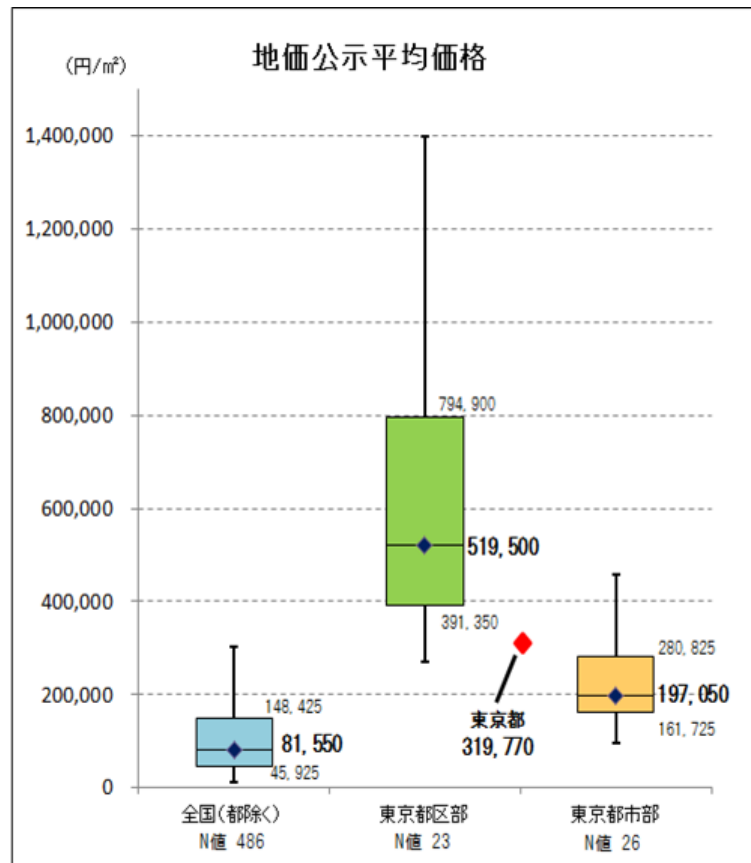


図 地価公示価格の都(23区、市部別)の比較

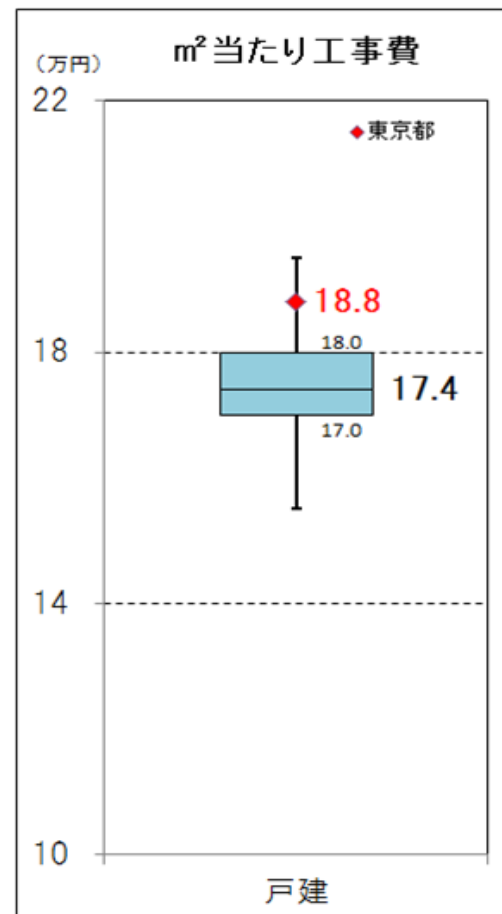


図 戸建住宅の1㎡あたり建設費

- ・都内地価は全国平均より約4倍高い
- ・建設費も全国平均より、1万円/㎡以上高い

5 都独自の住宅環境向上策について

※ 家庭のエネルギー消費量削減のため、住宅の省エネ性能のより一層の向上が必要

- ・ 都内の住宅の特徴
⇒ 高地価による狭小な土地利用や高い建設費等で、環境性能向上への取組が進みにくい
- ・ 国が進めるZEH
⇒ 断熱性能と省エネ性能を WEBプログラムで計算した「性能値」算出が必要
(省エネ計算に馴染みが薄い中小工務店には、取り組みやすさの点でハードルが高い状況)

中小工務店や都民にわかりやすい都独自の「東京ゼロエミ住宅」仕様

「東京ゼロエミ住宅」仕様の特徴

- 断熱性能と省エネ性能を「仕様」で分かりやすくしました
- 省エネルギー基準より「3割程度削減」できる水準です
- 再生可能エネルギー設備（太陽光発電設備等）は「設置が望ましい」としました

【参考】「東京ゼロエミ住宅」仕様の概要

▶ 仕様規定の概要(木造住宅のみ)

部位		主な仕様	
断熱	開口部	窓 省エネ建材等級(窓ラベル)4★ (熱貫流率(U 値)2.33W/m ² ・K 以下の性能) (例:アルミ樹脂複合サッシ + Low-e 複層ガラス)	
		玄関ドア JIS グレードH-3等級または K3仕様以上 (熱貫流率(U 値)3.49W/m ² ・K 以下の性能)	
	外皮	壁 断熱材の熱抵抗値(R 値)2.3 m ² ・K/W 以上	
		屋根または天井	屋根 断熱材の熱抵抗値(R 値)4.6 m ² ・K/W 以上
			天井 断熱材の熱抵抗値(R 値)4.0 m ² ・K/W 以上
		床	外気に接する部分 断熱材の熱抵抗値(R 値)3.3 m ² ・K/W 以上
			その他の部分 断熱材の熱抵抗値(R 値)2.2 m ² ・K/W 以上
		土間床等の外周部	外気に接する部分 断熱材の熱抵抗値(R 値)1.7 m ² ・K/W 以上
	その他の部分 断熱材の熱抵抗値(R 値)0.5 m ² ・K/W 以上		
	設備	照明 全室LED (玄関・トイレ、洗面・脱衣所、廊下、階段のうち1箇所以上は人感センサー付)	
空調機 高効率エアコン設置(省エネラベル4★または5★) (リビングなど住宅で一番使用する部屋に必ず設置)			
換気設備 仕様は定めない (2種換気又は3種換気(熱交換器なし)の場合、比消費電力0.1W/(m ³ /h)以下)			
給湯器 高効率給湯器 (潜熱回収型ガス給湯器、電気ヒートポンプ給湯器など) (潜熱回収型はエネルギー消費効率93%以上、電気ヒートポンプはJIS効率3.3以上)			
水栓 湯水混合水栓は節湯型水栓 (浴室シャワーは手元止水機構付き、浴室以外はシングルレバー水優先吐水機構付き)			
浴槽 高断熱浴槽 (追い焚き機能付きの場合のみ)			
配管方式 ヘッダー方式			
再エネ	再エネ設備 容量を問わず、可能な限り設置が望ましい		

※1 標準的な仕様として示すもので、この仕様以上とすることは可能

※2 全ての仕様を満たすことが必要

※3 集合集宅及び長屋は全住戸が仕様を満たすことが必要

▶ 性能規定の概要(木造住宅を含めた全ての構造の住宅)

以下の必須仕様を全て満たしたうえで、性能値計算で性能値を満たすこと

《必須仕様》

部位		主な仕様
断熱	開口部	窓 省エネ建材等級(窓ラベル)4★(熱貫流率(U 値)2.33W/m ² ・K 以下の性能) (例:アルミ樹脂複合サッシ + Low-e 複層ガラス)
	照明	全室LED (玄関・トイレ、洗面・脱衣所、廊下、階段のうち1箇所以上は人感センサー付)
設備	空調機	高効率エアコン設置(省エネラベル4★または5★) (リビングなど住宅で一番使用する部屋に必ず設置)
	給湯器	高効率給湯器(潜熱回収型ガス給湯器、電気ヒートポンプ給湯器など) (潜熱回収型はエネルギー消費効率93%以上、電気ヒートポンプはJIS効率3.3以上)
	浴槽	高断熱浴槽 (追い焚き機能付きの場合のみ)
	配管方式	ヘッダー方式
再エネ	再エネ設備	容量を問わず、可能な限り設置が望ましい

《性能値》

性能値	
断熱	外皮平均熱貫流率(U _A 値)が0.7以下
設備	基準一次エネルギー消費量から30%以上削減(BEI = 0.7以下) 木造以外の集合住宅にあっては、基準一次エネルギー消費量から25%以上削減(BEI=0.75以下) ※再生可能エネルギーを除く

※1 全ての必須仕様を満たすことが必要

※2 必須仕様は、標準的な仕様として示すもので、この仕様以上とすることは可能

※3 木造住宅は仕様規定と性能規定のどちらでも可能

※4 集合集宅及び長屋は全住戸が必須仕様・性能値を満たすことが必要

※5 性能値計算は「建築物のエネルギーの消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)」に基づく「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)」に準拠する。

※6 エネルギー計算は空調(暖房・冷房)、給湯、換気、照明に係る各設備に関する一次エネルギー消費量に限定し、「その他一次エネルギー消費量」は除く。

【参考】「東京ゼロエミ住宅」仕様の報道発表(1月29日)

[トップページ](#) > [都政情報](#) > [報道発表](#) > [これまでの報道発表](#) > [報道発表/平成31年\(2019年\)](#) > [1月](#) > 「東京ゼロエミ住宅」について

 [ツイート](#)

報道発表資料

2019年01月29日 環境局

「東京ゼロエミ住宅」について 断熱性能と省エネ性能の向上を目指して

東京都環境基本計画で掲げた2030年までの家庭部門におけるエネルギー消費量削減目標（2000年比30%削減）を達成するためには、断熱性能を高めるなど住宅そのものの省エネ化を進めることが重要です。

都内の住宅は、狭小な土地利用が多く、地価も高いといったこと等から、住宅の環境性能向上が進みにくいため、専門家等の意見を踏まえた検討を進めてきました。

このたび、住宅の省エネ性能等をより一層向上させることを目的に、東京都独自の「東京ゼロエミ住宅」仕様をとりまとめました。この「東京ゼロエミ住宅」の普及を図ることで、家庭部門のエネルギー消費量削減を進めていきます。

記

URL : <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/01/29/10.html>