

Z E H ・ Z E H - M の普及促進に向けた今後の検討の方向性について

1. はじめに

2020 年 10 月 26 日に菅内閣総理大臣（当時）が所信表明演説において、2050 年のカーボンニュートラルの実現を目指すことを宣言したことを受け、2021 年 10 月 22 日に閣議決定された第 6 次エネルギー基本計画においては、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）やエネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）に基づく規制措置強化と支援措置の組み合わせを通じ、既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、「2050 年に住宅・建築物のストック平均で Z E H¹・Z E B²基準の水準³の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」、「2030 年度以降に新築される住宅・建築物について、Z E H・Z E B 基準の水準の省エネ性能の確保を目指す」ことが示された。2022 年度には、上記計画の達成に向け、建築物省エネ法の改正（2022 年 6 月 17 日公布）が行われ、省エネ基準への適合義務の対象拡大、誘導基準の引き上げ、住宅トップランナー制度の対象拡大、省エネ性能表示制度の導入、建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する基本的な方針の策定等、住宅・建築物の省エネ化を促進するための環境整備が進められた。

また、2023 年 2 月 10 日に閣議決定された G X⁴実現に向けた基本方針では、徹底した省エネの推進が掲げられており、「G X 実現に向けた専門家ワーキンググループ」や G X 実行会議における議論を経て、2023 年 12 月にくらし関連部門を含む 16 分野の分野別投資戦略が公表された。くらし関連部門における G X の加速化に向けては、住宅における断熱窓への改修及び高効率給湯器の導入支援、建築物における外皮の高断熱化（断熱窓・断熱材）及び高効率機器等の導入支援等の G X 先行投資支援策に加えて、建材トップランナー規制の対象拡大・目標値の強化、ガス温水機器の次期目標基準値の検討、住宅・建築物の省エネ性能表示制度の普及・拡大等の規制・制度等の方針が示された。

加えて、2023 年 4 月 16 日に採択された G 7 気候・エネルギー・環境大臣会合コミュニケ及び同年 5 月 20 日に採択された G 7 広島首脳コミュニケにおいて、2050 年の温室効果ガスのネット・ゼロ排出の実現に向けた「第一の燃料」として省エネルギーの重要性が強調された。さらに、C O P 28 で初めて行われたグローバル・ストックテイクでは、その成果として採択された決定文書に、2030 年までに再エネ発電容量を世界全体

¹ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス

²ネット・ゼロ・エネルギー・ビル

³Z E H 基準の水準は、住宅において強化外皮基準及び再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から 20%以上削減を満足することを指す。また、Z E B 基準の水準とは、建築物において再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から用途に応じて 30%または 40%以上削減、小規模建築物については、再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量を現行の省エネ基準値から 20%以上削減することを指す。

⁴グリーントランスフォーメーション

で3倍、省エネ改善率を世界平均で2倍にすることが盛り込まれ、国際的にも再エネ・省エネの推進が重要視されている。

2025年2月18日に閣議決定された第7次エネルギー基本計画においては、引き続き2050年にストック平均でのZEH（Net Zero Energy House）基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、これに至る2030年度以降に新築される住宅・建築物はZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとの目標が掲げられ、建築物省エネ法などの規制と支援措置を一体的に活用しながら、省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギーの導入拡大を進めていく旨が示されている。ZEHに関連する具体的な施策として、今後はZEHにおいても更なるゼロ・エネルギー化を進める観点から、省エネルギー性能の大幅な引上げを実施するとともに、自家消費型太陽光発電の促進を行うよう、その定義を見直すこととされている（【参考資料1】参照）。

また、同時に閣議決定された地球温暖化対策計画では、世界全体での1.5℃目標と整合的で2050年ネット・ゼロの実現に向けた直線的な経路にある野心的な目標として、2035年度、2040年度において、温室効果ガスを2013年度からそれぞれ60%、73%削減することを目指す、新たな「日本のNDC（Nationally Determined Contribution、国が決定する貢献）」が示された。次期NDC達成に向け、第7次エネルギー基本計画及びGX2040ビジョンと一体的に、エネルギー安定供給や経済成長、脱炭素の実現に取り組むこととしている。

このようにZEH・ZEH-Mを取り巻く状況が変化するなか、ZEH・ZEH-M委員会では、前述の2030年度及び2050年目標の達成に向けて、ZEH・ZEH-Mの普及促進に取り組んでいる。本資料においては、今後更なる取組強化が必要となるZEH・ZEH-Mについて、これまでの委員会における取組や現状等を整理するとともに、今後のZEH・ZEH-Mの更なる普及促進に向けた取組の検討に資する資料として公表することとした。

2. ZEH・ZEH-M委員会のこれまでの取組とZEH・ZEH-Mの関連施策の現状

1) ZEH委員会・ZEH-M委員会のこれまでの取組

我が国におけるZEHの始まりは、2010年に行われた「第3次エネルギー基本計画（2010年6月閣議決定）」の見直しに向けた検討にまで遡る。その後、ZEHの普及を促進するため2012年より経済産業省において支援事業が開始されたが、当初は年間400件程度の導入実績しかなかった。

そのような状況を打破するべく、「第4次エネルギー基本計画（2014年4月閣議決定）」において、2020年までに標準的な新築住宅でZEHの実現を目指すという目標⁵が掲げられ、これを実現するためのロードマップを策定するため、2015年に有識者等で構成されるZEHロードマップ検討委員会が設置された。その後、ロードマップに対

⁵第5次エネルギー基本計画（2018年7月閣議決定）においてZEH普及目標が見直され、「2020年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す」とされた。その後第6次エネルギー基本計画（2021年10月閣議決定）において再度ZEH普及目標が見直され、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」とされている。

するその後の取組状況や新たな施策を検討する場として、2017 年 7 月には後継会議体である ZEH ロードマップフォローアップ委員会が新たに設置された。同委員会ではこれまでに、① ZEH の普及促進に向けた ZEH シリーズの新たな定義策定や②見直しのほか、③ ZEH ビルダー／プランナー登録制度の創設やその見直しなど消費者における ZEH 認知度の向上に向けた ZEH マークの策定等に取り組んできた。

その後、2020 年に菅内閣総理大臣（当時）より 2050 年までにカーボンニュートラルを目指すことが宣言され、政府全体の方針として、「2030 年度以降に新築される住宅について ZEH 基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指す」ことが位置づけられる等、ZEH を取り巻く環境が大きく変化したことを受け、2022 年度からは「ZEH フォローアップ委員会」へと改称するとともに、委員会において取り組む内容として①これまでの取組のフォローアップのほか、② ZEH 化に資する情報の集約・発信等、③ ZEH の更なる普及拡大を目指すことへと見直しが行われた。2023 年度の ZEH フォローアップ委員会では、ZEH+ の「外皮性能の更なる強化」の暫定措置について、今後の取扱い等に関する検討が行われた。

我が国における ZEH-M は、2010 年 6 月に閣議決定された第 3 次エネルギー基本計画において、ZEB と ZEH の普及目標が掲げられたことに端を発する。「集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会」による ZEH-M の普及については、「第 4 次エネルギー基本計画」に掲げられた 2020 年までに標準的な新築住宅で ZEH の実現を目指すという目標の下⁶、2017 年 9 月に「集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会」が設置され、同委員会は設置以来これまで、ZEH-M の定義の明確化や、ZEH デベロッパー登録制度の創設・運用、集合住宅の ZEH マークの策定等を実施してきたところである。

2021 年度から 2023 年度にかけては、ZEH・ZEH-M の普及状況や技術的課題などの類似性に着目し、より効果的に取組を進めていくため、「ZEB ロードマップフォローアップ委員会」と「集合住宅における ZEH ロードマップ検討委員会」を統合し、「ZEB・ZEH-M 委員会」と改称して、2030 年度目標の達成に向けて更なる ZEB・ZEH-M の普及促進に向けた取組を行ってきたところである。

2) ZEH・ZEH-M の定義の創設と拡充

(1) ZEH の定義

ZEH の認知度向上に向けた取組としては、ZEH のブランド化を図るべく下図の ZEH マークを策定するとともに、2017 年度より、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS : Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）において ZEH マークの表示が可能となるよう措置している。

(2) ZEH+ の定義の見直し

再生可能エネルギーの導入の進展により、再生可能エネルギーによる発電量が系統に接続可能な量を上回る可能性があることから、将来的には再生可能エネルギーに

⁶第 5 次エネルギー基本計画において ZEH の普及目標が見直され、「2020 年までにハウスメーカー等が新築する注文戸建住宅の半数以上で ZEH の実現を目指す」とされた。

よる発電による電力の自家消費の拡大を図ったZEHの普及が重要になるとの考えの下、新たなZEHシリーズとして2018年5月に「i)省エネルギー性能の更なる向上」を必須要件にするとともに、「ii)外皮性能の更なる強化や高度エネルギーマネジメントシステムの導入等」を選択要件とするZEH+が創設された。

また、ZEH+の創設以降、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた「建築物省エネ法に基づく各種認定基準の引き上げ」や「住宅性能表示制度における更なる上位等級の新設」が行われた等、昨今住宅の省エネルギー性能をより一層向上させる動きが加速しているところ、こうした状況に鑑みて、2023年度にZEHよりも更なる省エネ性能を追求するZEH+について、省エネルギー性能及び外皮性能の必須要件化、選択要件である自家消費の拡大措置例の拡充等、定義要件の見直しが行われた。見直し後の要件は、2025年度より適用されている。

(3) ZEH-Mの定義

2018年5月、「集合住宅におけるZEHロードマップ検討委員会」は、集合ZEHの実現可能性に配慮して住棟単位の定義を定めるとともに、不動産の価値向上の観点から普及を後押しするため、住戸単位の定義を定めた。

住棟単位については、省エネと創エネで一次エネルギー消費量を基準値から100%削減可能なものを『ZEH-M』、75%削減可能なものを「Nearly ZEH-M」、50%削減可能なものを「ZEH-M Ready」、省エネのみで20%削減するものを「ZEH-M Oriented」として位置づけている。

また、住戸単位については、省エネと創エネで一次エネルギー消費量を基準値から100%削減可能なものを『ZEH』、75%削減可能なものを「Nearly ZEH」、50%削減可能なものを「ZEH Ready」、省エネのみで20%削減するものを「ZEH Oriented」として定義している（【参考資料2】参照）。

3) ZEH・ZEH-Mを取り巻く関連施策の現状と普及実績

(1) ZEHマーク・ZEH-Mマークの策定等

ZEH・ZEH-Mの認知度向上に向けた取組としては、ZEH・ZEH-Mのブランド化を図るべく下図のZEH・ZEH-Mマークを策定するとともに、2017年度より、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）においてZEH・ZEH-Mマークの表示が可能となるよう措置している。

また、当該マークについては、分かりやすさの観点から2024年4月から各種ランクの表示が可能となるよう措置しており、同時期に開始した建築物省エネ法に基づく「省エネ性能ラベル」への掲載ができるよう措置された。



図表 1 ZEH、ZEH-Mマーク



図表 2 建築物省エネ法に基づく省エネ性能ラベルの一例

(2) ZEHビルダー／プランナー登録制度、ZEHデベロッパー登録制度等

ZEH-Mについては、2017年度より「ZEHデベロッパー登録制度」を創設・運用しており、ZEH-Mの案件形成の中心的な役割を担う建築主（マンションデベロッパー、所有者等）や建築請負会社（ゼネコン、ハウスメーカー等建設会社）を「ZEHデベロッパー」として登録し、ZEH-Mの普及のための活動目標やその実績等を公表することとしている。

この結果、2025年2月末時点で合計260社が「ZEHデベロッパー」として登録されており、全ての都道府県において存在する状況となっている。

(3) 省エネ大賞の活用

ZEH・ZEH-Mの認知度を更に向上させるとともに、そのメリットを建物オーナーや投資家等に印象づけるため、経済産業省が後援している省エネ大賞では2021年度から「省エネルギー事例部門」及び「製品・ビジネスモデル部門」に「ZEB・ZEH分野」が図表3のとおり設置された。

図表3 省エネ大賞のZEH・ZEH-M分野の表彰対象等

	省エネ事例部門	製品・ビジネス部門
対象	・ ZEH・ZEB化により省エネを達成した活動で今後の普及につながる事が期待される案件 ・ 個々の住宅のZEH化取組みではなく、ZEH住宅を供給する事業者のZEH普及に対する取組みや活動が対象。 ・	・ ZEH・ZEB化を達成した製品で、周辺環境や顧客のニーズに配慮した優れた機能性・デザイン性等を有するなど、今後普及が期待できるもの ・ 標準化された製品シリーズとして販売する者であり、注文仕様の製品は対象としない
評価項目	ア. 先進性・独創性 <u>イ. 省エネルギー性</u> (※) <u>ウ. 汎用性・波及性</u> (※) エ. 改善持続性	ア. 開発プロセス イ. 先進性・独創性 <u>ウ. 省エネルギー性</u> (※) <u>エ. 環境保全性・省資源性・リサイクル性</u> (※) <u>オ. 市場性・経済性・安全性</u> (※)

(※) 太字に下線を付した項目は、重点評価項目。

(※) 省エネ大賞におけるZEHの対象は「Nearly ZEH」以上

出所) 省エネ大賞 HP より作成

2024 年度は、ZEH・ZEH-Mに関するテーマが5件表彰されている。同賞は新聞等で報道されることからZEH・ZEH-Mの認知度の向上につながるとともに、受賞した事業者も省エネへの取組が評価されていることを対外的に示すツールとして活用しており、今後も事業者による取組が促進されることが期待される。

図表 4 2024 年度省エネ大賞におけるZEH・ZEH-M関連の表彰結果

表彰種別	受賞者名	テーマ名
【製品・ビジネス部門】		
資源エネルギー庁長官賞	三菱電機株式会社	住宅内の温熱環境改善、省エネ、生活の質向上を実現するマルチエリア空調「Good Share！」
省エネルギーセンター 会長賞	大和ハウス工業株式会社	全棟 ZEH-M を実現する分譲マンション「プレミスト」
	東芝ライフスタイル株式会社	快適性と節電を両立するエアコン「大清快 U-DR シリーズ」
	ミサワホーム株式会社	高い環境性能と豊かな暮らしを実現する企画住宅「SMART STYLERoomie 大屋根タイプ」
	三菱電機株式会社	人の感情を推定し快適性と省エネ性を高めたルームエアコン「霧ヶ峰 Z シリーズ」

(※) 受賞者における各社の公表ページについては、【参考資料3】参照。

出所) 省エネ大賞 HP より作成

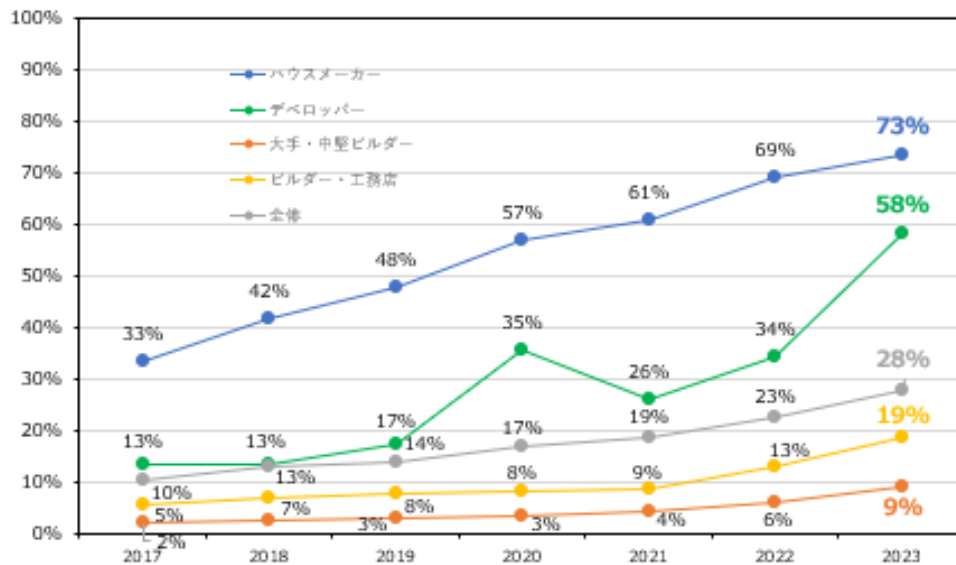
(4) 2024 年度のZEH・ZEH-Mの普及状況等

新築住宅に占めるZEH・ZEH-Mの普及状況について、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の事例データ一覧、及び一般社団法人 環境共創イニシアチブの公開情報より算出した。

① 新築住宅全体（注文戸建／建売戸建）におけるZEH化率

ハウスメーカーによる新築注文戸建/戸建建売の 2023 年度ZEH化率は7割を超える状況となった。また、大手・中堅ビルダー及びビルダー・工務店のZEH化率は2021年度からそれぞれ2倍程度に増加しているものの全体として少ない傾向が続いていることから、全体のZEH化率は3割程度の状況であった。

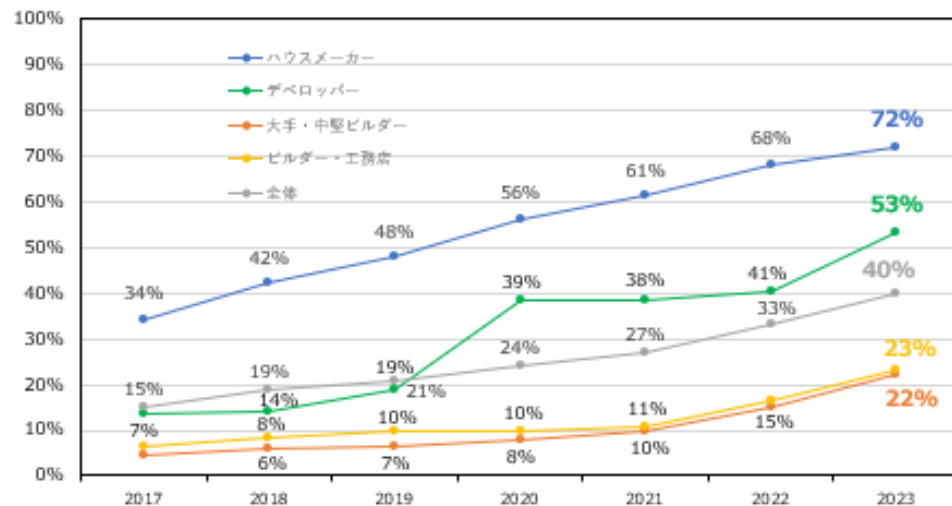
図表 5 事業者区分ごとの新築住宅全体におけるＺＥＨ化率



② 新築注文戸建住宅におけるＺＥＨ化率

ハウスメーカーによる新築注文戸建住宅のＺＥＨ化率は普及促進が続いており、７割を超える状況となった。大手・中堅ビルダー及びビルダー・工務店のＺＥＨ化率は、２割程度で、全体のＺＥＨ化率としては４割強程度の水準にある。

図表 6 事業者区分ごとの新築注文戸建住宅におけるＺＥＨ化率

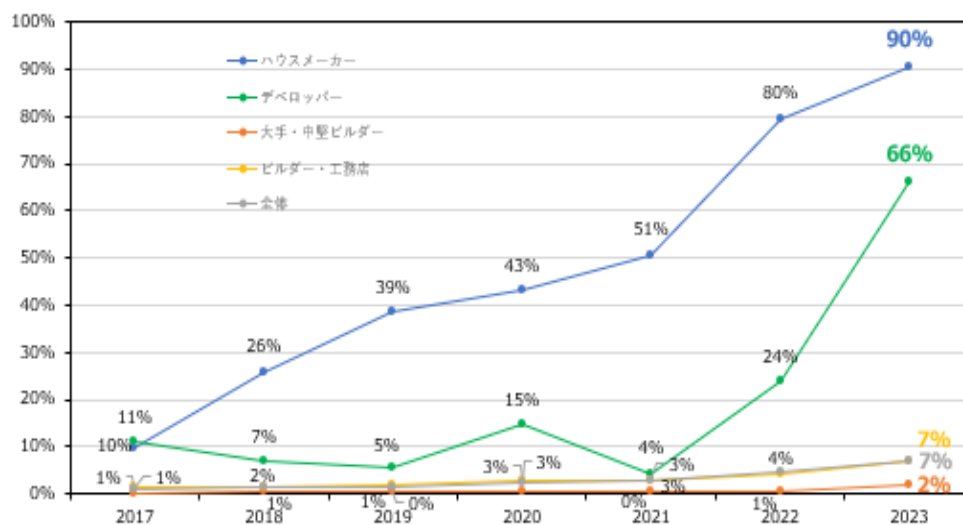


③ 新築建売戸建住宅におけるＺＥＨ化率

建売戸建の新築住宅は、ハウスメーカーにおけるＺＥＨ化率が９割であり、②の新築注文戸建住宅のＺＥＨ化率（７割）を大幅に上回っているものの、全体のＺＥＨ化率は７％と引き続き大きく低迷している。特にＺＥＨ化率が低い「大手・中堅ビルダー」及び「ビルダー・工務店」におけるＺＥＨ化を促進すること

が重要である。

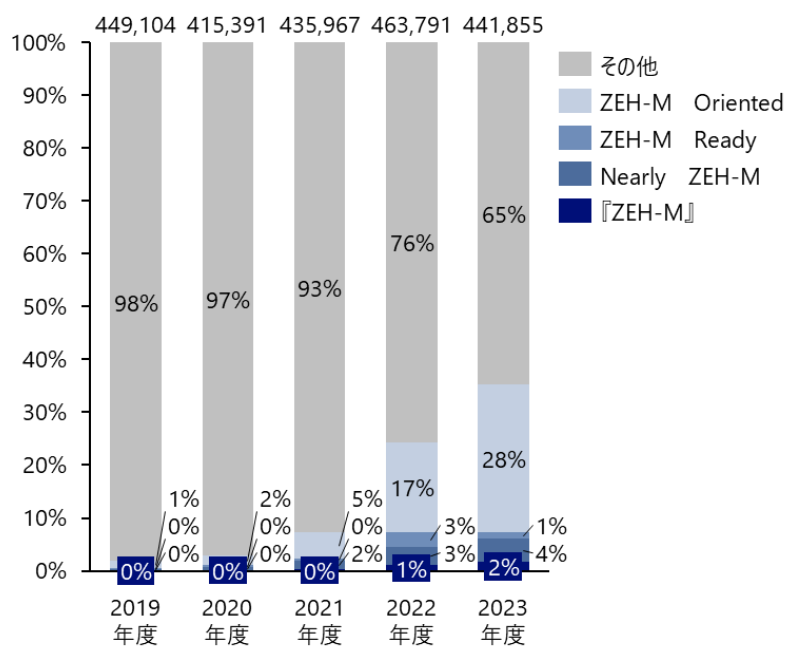
図表 7 事業者区分ごとの新築建売戸建住宅におけるZEH化率



④ 新築集合住宅全体におけるZEH-M化率

新築集合住宅に占めるZEH-M化率（戸数ベース）は2023年度で35%となっており、このうち『ZEH-M』が2%、Nearly ZEH-Mが4%、ZEH-M Readyが1%、ZEH-M Orientedが28%となっている。なお2023年度ZEH-Mシリーズ戸数はBELS事例データにおけるZEH-Mを取得した棟数データより推定している。

図表 8 新築集合住宅全体におけるZEH-M化率（戸数ベース）



3. ZEH・ZEH-M委員会における 2024 年度取組概要

1) ZEHビルダー／プランナー表彰制度の検討

(1) 背景及び経緯

「ZEHビルダー／プランナー登録制度」は、ZEHの担い手を確保するとともに、ZEHの自立的な普及を図るために2016年度に創設され、現在は、2025年までに自社が提供する住宅のZEH普及目標を宣言・公表した工務店やハウスメーカー等を「ZEHビルダー／プランナー」として登録をしている。登録事業者に対しては毎年度ZEH供給の実績報告を求めており、報告内容に基づいて各事業者のZEH供給実績を評価してきた（【参考資料4】参照）。

本委員会では先述の実績報告に基づき2023年度のZEH普及状況やそのZEHシリーズの内訳を分析しており、事業者区分として1)ハウスメーカーと2)一般工務店（ハウスメーカー以外の登録事業者）それぞれにおける普及状況などを分析してきた。

ハウスメーカー区分と比較すると一般工務店区分はZEH普及率が長年低迷している状況にあるが、後者には事業規模や業務特性について多種多様な事業者がまとめて含まれていることから、より細分化した上で、それぞれの細部化区分（図表9の「新事業者区分」）におけるZEHの普及状況や普及が進まない要因を特定し、必要な施策を行うことが重要と捉え、2024年度委員会では、2023年度委員会で策定した事業者区分の細分化を基に、図表9のとおり整理した。

図表 9 事業者区分ごとの定義・分類基準

（参考）旧 事業者区分	新事業者 区分	定義	分類基準
ハウス メーカー	ハウス メーカー	全国各地に営業拠点を有するものであって、規格住宅を提供している事業者	ZEHビルダー／プランナー制度において左記定義に基づきハウスメーカーとして登録されている事業者
一般 工務店	大手・中堅 ビルダー	年間供給量が一定以上の事業者	ZEHビルダー／プランナー制度に登録されているものであって、①建売の年間受託数が150件以上又は②注文の年間受託数が300件以上の事業者 ※住宅トップランナー制度の対象基準を基に設定（ただし、ハウスメーカーとデベロッパーを除く）
	デベロッパー	戸建住宅だけでなく、新築マンションの供給も行っている事業者	ZEHビルダー／プランナー制度に登録がされているものであって、ZEHデベロッパーにも登録のある事業者（ただし、ハウスメーカーを除く）※
	ビルダー・ 工務店	上記以外の事業者	上記以外のZEHビルダー／プランナー制度に登録がされている事業者

※ZEHデベロッパー登録事業者の中には、専ら戸建住宅の供給に従事する工務店等も含まれることから、ZEHビルダー／プランナー実績報告の際に「デベロッパー」または「大手・中堅ビルダーかビルダー・工務店のうち自社が該当するいずれか」のどちらかを選択可能な運用とする。

(2) 表彰制度の検討結果

2023 年度委員会で定めた表彰制度の検討方針を基に、年度毎のＺＥＨ供給数に基づいた事業者評価制度を整備し、ＺＥＨ供給実数の向上に向けたインセンティブとしてＺＥＨに意欲的に取り組む事業者について広く称揚する表彰制度について、2023 年度委員会で検討した、i) 事業者区分、ii) 事業者の表彰単位、iii) 評価指標等の基本方針、に沿って表彰制度の詳細検討を行った。

○ 基本方針

表彰制度は、2030 年度までの継続を目指し、2025 年度の実績を基に 2026 年度からの運用とする。中間年度にあたる 2027～2028 年度をメドにその時点におけるＺＥＨ普及状況等を考慮のうえ運用を見直す。

i) 事業者区分

ＺＥＨビルダー／プランナー登録制度には事業規模や事業特性が大きく異なる事業者が参加しているため、登録事業者全体を対象として評価・表彰を行うことは適切でないことから、図表 9 に記載をしている 4 つの事業者種別（「ハウスメーカー」、「大手・中堅ビルダー」、「デベロッパー」及び「ビルダー・工務店」）毎に評価を行う。また、ビルダー・工務店においては、事業規模の差があることから、年間総供給戸数 10 戸以上と 10 戸未満で区分する。

ii) 事業者の表彰単位

広範にわたり事業展開する事業者が多い「ハウスメーカー」、「大手・中堅ビルダー」及び「デベロッパー」については全国単位で、地域に根差した展開をする傾向のある「ビルダー・工務店」については都道府県単位で、それぞれを評価・表彰する。

また、住宅の種別について、ハウスメーカーは注文住宅と建売住宅を合わせて評価することとし、その他の事業者については注文住宅と建売住宅を区分して評価する。

iii) 評価指標等の基本方針

●総合賞について

ＺＥＨシリーズのフラッグシップである『ＺＥＨ』の供給戸数を対象として、『ＺＥＨ』供給戸数、『ＺＥＨ』普及率、前年度からの『ＺＥＨ』供給戸数の成長率などを総合的に判断して最も評価の高い事業者を最優秀賞とし、最優秀賞に続く高い評価の事業者を優秀賞とする。

●部門賞について

『ＺＥＨ』供給戸数が最も多い事業者、『ＺＥＨ』普及率が最も高い事業者、前年度からの『ＺＥＨ』供給戸数の成長率が最も高い事業者を部門賞として評価することで、ＺＥＨに取り組むインセンティブを新たに付与するとともに、所属事業者

数が多い「ビルダー・工務店」については、更に別途「新人賞」を設置することにより、ＺＥＨに取り組むインセンティブを新たに付与する。

なお、本表彰制度は 2025 年度の実績を基に運用を開始するため、成長率賞は 2027 年度からの運用とする。

図表 10 表彰制度の種別・表彰単位と評価部門一覧詳細

事業者区分		表彰の単位	部門	【総合賞】		【部門賞】			
				最優秀賞	優秀賞	『ZEH』 最多賞	『ZEH』 普及率賞	『ZEH』 成長率賞	『ZEH』 新人賞
				総合評価点 が最も高い 登録事業者	総合評価 点が高い 登録事業者	『ZEH』供給 戸数が最も 多い登録事 業者	供給戸数に 対する『ZEH』 の普及率が 最も高い登 録事業者	前年度に対し 『ZEH』供給戸 数の成長率が 最も高い登録 事業者	前年度に『ZEH』供 給戸数 0 戸又は 新たに ZEH 普及 に取り組んだ登 録事業者のなか で『ZEH』供給戸 数が多い登録事 業者
ハウスメーカー		全国	注文住宅 ＋ 建売住宅	1 社	2 社	1 社	1 社 ※ 1	1 社 ※ 2	—
大手・中堅ビルダー		全国	注文住宅	1 社	2 社	1 社	1 社 ※ 3	1 社 ※ 4	—
			建売住宅	1 社	2 社	1 社	1 社 ※ 3	1 社 ※ 4	—
デベロッパー		全国	注文住宅	1 社	2 社	1 社	1 社 ※ 3	1 社 ※ 4	—
			建売住宅	1 社	2 社	1 社	1 社 ※ 3	1 社 ※ 4	—
ビルダー・ 工務店	年間総 供給戸 数 10 戸 以上	都道府県ごと	注文住宅	1 社	4 社	1 社	1 社 ※ 3	1 社 ※ 4	1 社
			建売住宅	1 社	4 社	1 社	1 社 ※ 3	1 社 ※ 4	1 社
	年間総 供給戸 数 10 戸 未満		注文住宅	1 社	4 社	1 社	1 社 ※ 5	1 社 ※ 6	1 社
			建売住宅	1 社	4 社	1 社	1 社 ※ 5	1 社 ※ 6	1 社

※ 1 年間『ＺＥＨ』供給戸数が 100 戸以上のものを対象とする

※ 2 前年度の年間『ＺＥＨ』供給戸数が 100 戸以上のものを対象とする

※ 3 年間『ＺＥＨ』供給戸数が 5 戸以上のものを対象とする

※ 4 前年度の年間『ＺＥＨ』供給戸数が 5 戸以上のものを対象とする

※ 5 年間『ＺＥＨ』供給戸数が 1 戸以上のものを対象とする

※ 6 前年度の年間『ＺＥＨ』供給戸数が 1 戸以上のものを対象とする

2) ZEH・ZEH-Mの定義の見直し

(1) 背景及び経緯

ZEH・ZEH-Mの制定趣旨は「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅コンセプト」であり、これまでにその普及を通じて、「住宅における省エネ性能の牽引や再エネの積極的な活用の普及」に大きく貢献してきたところである。

一方で、ZEH・ZEH-Mが制定された2010年代前半から10年程度が経過し、政府目標・指針等で「2030年度以降に新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を目指す」等が掲げられている現状に鑑みると、現在の実態に即し、省エネ基準を上回るトップランナー群の位置付けを目指した定義に見直す必要があるものと考えられる。足元の取組として、子育てグリーン住宅支援事業（令和6年度補正予算、環境省・国交省）では、ZEH基準の水準を大きく上回る省エネ性能を有する脱炭素志向型住宅（GX志向型住宅）の枠組みが設けられる等、省エネルギー性能をより一層向上させる動きが加速している。また、2050年カーボンニュートラルに向けて、2050年の政府目標である「ストック平均でのZEH基準の水準のエネルギー性能の確保」及び「カーボンニュートラル実現」に向けた取組として定義見直しを捉えると、ZEHにおいては更なる省エネルギー化に加えて、自家消費型太陽光発電に向けた取組も必要と考えられる。

そこで、2024年度の委員会においては、現行のZEH・ZEH-Mよりも更なる省エネ性能等を追求する定義要件の見直しを行うこととした。なお、前述のとおり、省エネ基準を上回るトップランナー群の位置付けを目指した定義とすべく、2030年代後半に広く普及することが望まれる住宅像を念頭に置き検討することとした。

なお、新ZEHの定性的な定義については、後述のとおり断熱性能、省エネ性能を従来のZEHよりも高めた住宅としているものではあるが、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅という観点では変わらないことから、表現の大きな変更は行わないこととした。

(2) 定義の見直しの方向性

ZEH・ZEH-Mの定義の見直しに際しては、以下の3つの観点で検討を行った。

- ① 断熱性能・省エネ性能に係る要件の見直し
- ② 設備要件の追加
- ③ ZEH Oriented、ZEH-M Orientedの適用要件の見直し

① 断熱性能・省エネ性能に係る要件の見直し

前述のとおり、第6次エネルギー基本計画や地球温暖化対策計画等で「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB水準の省エネルギー性能の確保を目指し、整合的な誘導基準・住宅トップランナー基準の引上げ、省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも2030年度までに実施する。」等が掲げられており、ZEH・ZEH-Mにおいては更なる省エネ性能の向上に資する基準であることが望まれる。そのため、定義制定趣旨である「住宅における省エネ性能の牽引」に立ち返り、2024年度の委員会において、ZEH・ZEH-Mの定義として以下の変更を検討した。

<見直し後の要件案>

- **断熱性能：戸建・集合住宅（住棟・住戸）ともに、断熱等性能等級6以上に基準変更する**

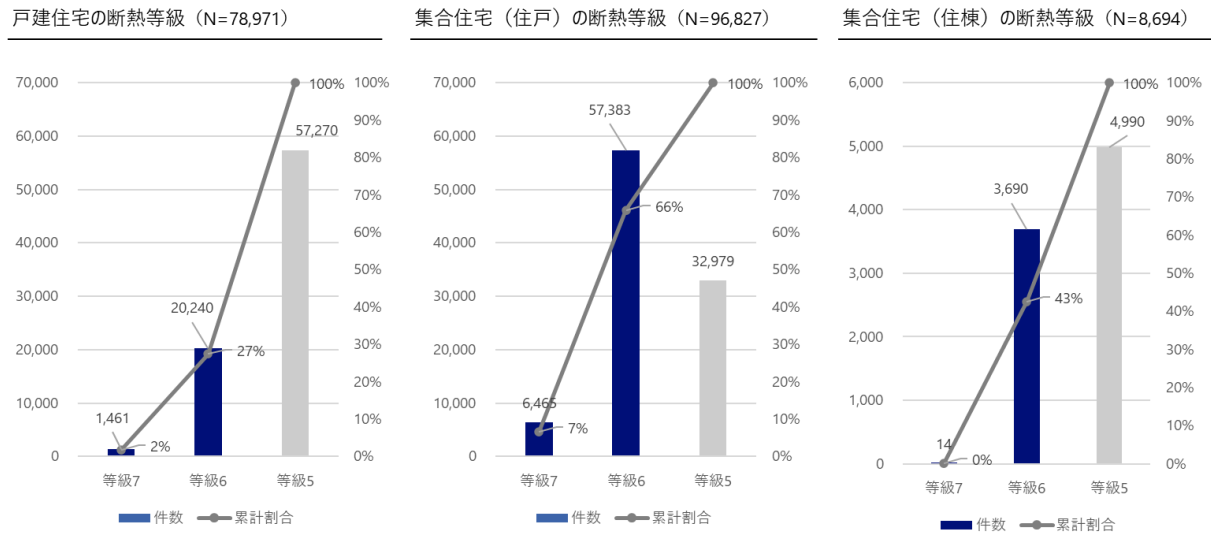
※例外規定：

集合住宅（住棟）において、最長2030年までの時限的な例外規定として、角住戸等（天井（屋根）・床・壁・開口部等の外皮が外気等（住戸専有部以外の用途を含む（駐輪場や駐車場等の温度差係数0.7の室））に3面（1面あたり2/3以上が外気等に面していること）以上面している住戸）に限り断熱等性能等級5以上とすることを認める。ただし、その場合にあっては、全住戸の外皮平均熱貫流率（UA値）の平均値が断熱等性能等級6の基準値を満たすことを条件とする。また、断熱等性能等級6以上を満たしていない住戸については、販売主から購入者に対してその旨を説明すること。

なお、全住戸の外皮平均熱貫流率（UA値）の平均値は各住戸の面積を考慮した加重平均値とする。

断熱性能について、新築住宅ではZEH基準の水準が目標として示されているところ、見直しに先立ち、足元のZEH・ZEH-Mの普及状況を整理すべく、一般社団法人住宅性能評価・表示協会のBELS事例データ一覧を用いて実績を分析した。2023年度の新築住宅では、戸建住宅の27%、集合住宅（住戸）の66%、集合住宅（住棟）の43%で断熱等性能等級6以上が達成されている。

図表 11 新築住宅における断熱等性能等級の分布状況（2023 年度）



出所）一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の事例データ一覧より作成

ただし、特に高層以上の集合住宅においては、①防火認定を取得している高性能なサッシ×ガラスの組み合わせの選択が限定的であるという課題や、②原則、同フロアの住戸においては一律同仕様のサッシ×ガラスの組み合わせが選択され、特定住戸だけ別仕様とすることが難しい、という商慣習的課題が存在しているため、現時点では一部住戸において断熱等性能等級6の達成が難しい状況であり、これらの課題解決には一定の期間を要する見込みである。

そのため、定義見直し後のZEH-Mにおける外皮性能基準については、最長 2030 年まで例外措置を構ることとする。なお、関連業界と上記の課題解決に向けた取組を進め、可能な限り早期に本例外規定適用を終了することを目指す。

同様に、省エネ性能についても、定義制定趣旨である「住宅における省エネ性能の牽引」に立ち返り、2024 年度の委員会において、ZEH・ZEH-Mの省エネ性能の定義として以下の変更を検討した。

<見直し後の要件案>

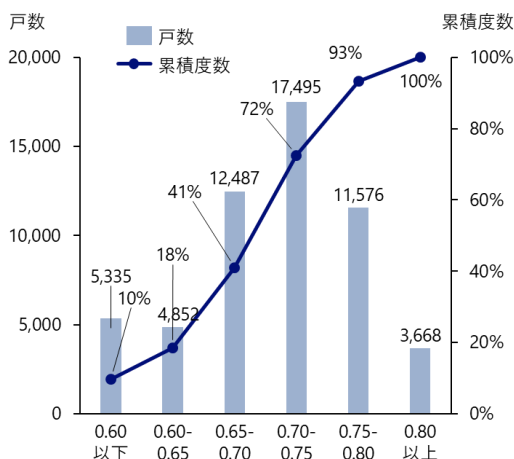
- 省エネ性能：戸建・集合住宅（住棟・住戸）ともに、再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率 35%以上に基準変更する
- 戸建・集合住宅（住棟・住戸）ともに、再生可能エネルギー等を含む一次エネルギー消費量の削減率 115%以上の新ランクを新設する

省エネ性能についても、新築住宅ではZEH基準の水準が目標として示されているところ、見直しに先立ち、足元のZEH・ZEH-Mの普及状況を整理すべく、一般社団法人 住宅性能評価・表示協会のBELS事例データ一覧を用いて実績を分析した。2023

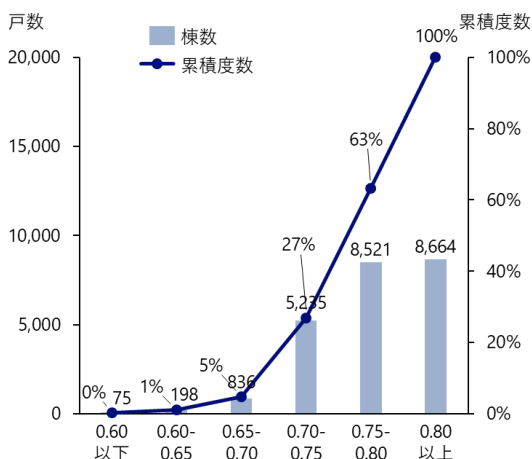
年度の新築住宅では、戸建住宅で一次エネルギー消費量削減率が 30%・BEI（省エネのみ）0.70 前後、集合住宅では一次エネルギー消費量削減率が 25%・BEI（省エネのみ）0.75 前後がボリュームゾーンとなっている。

図表 12 新築住宅における BEI の分布状況（2023 年度）

戸建住宅における BEI の分布状況（2023 年度）



集合住宅における BEI の分布状況（2023 年度）



出所）一般社団法人 住宅性能評価・表示協会の事例データ一覧より作成

本変更に伴う影響については、上記のデータが示すとおり、既に ZEH・ZEH-M とともに、断熱等性能等級 6 以上及び一次エネルギー消費量削減率が 25～30%・BEI（省エネのみ）0.70～0.75 前後を既に達成している住宅が一定数を占めている。

また、見直し後の定義については、「住宅に関する省エネルギー基準に準拠したプログラム」を用いたモデル住宅のシミュレーションや業界団体・事業者等へのヒアリングにより、実現可能な水準であることを確認したほか、見直し後の定義と同水準のものとして以下が整備されている状況も考慮した。

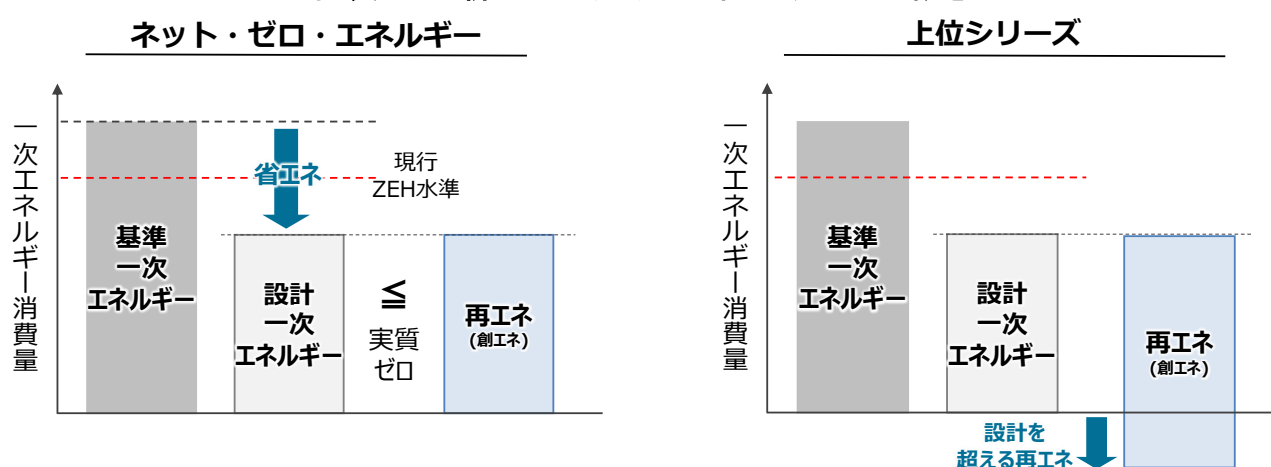
- ・ 2024 年 10 月に施行された東京ゼロエミ住宅の認証制度の見直しでは水準 A・B・C の 3 つがある中で真ん中の水準 Bにおいて、戸建・集合住宅ともに断熱等性能等級 6 以上かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量削減率 35%以上を要件としている。
- ・ 子育てグリーン住宅支援事業（令和 6 年度補正予算、環境省・国交省）では、ZEH基準の水準を大きく上回る省エネ性能を有する脱炭素志向型住宅（GX 志向型住宅）として、断熱等性能等級 6 以上かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量削減率 35%以上の新築住宅を対象に支援する補助制度が実施される。

現行 ZEH では、再エネを含むエネルギー収支要件として設計一次エネルギーに対するネット・ゼロ・エネルギーの達成を求めており、業界・消費者ともにその概念は広く浸透している。

今般の定義改定にあたって、ネット・ゼロ・エネルギーについては連続性の観点や、業界から引き続き当該要件を残すよう強い要請を受けていることから、「省エネ＋創エネで100%以上」という、ネット・ゼロ・エネルギーの概念自体は見直さない。

一方で、カーボンニュートラルに向けて、住宅における太陽光発電の設置容量をより増やす観点から、定義改定にあたっては、ネット・ゼロ・エネルギーを軸としつつも、1戸あたりのPV搭載量の増加を促すことを企図して、再生可能エネルギー等を含む一次エネルギー消費量削減率を115%以上とした上位シリーズを設定することとした。

図表 13 新 ZEH における上位シリーズの概念



② 設備要件の新設

昨今のエネルギー価格の高騰等を鑑みると、系統電力からの買電量を減少させ、経済的メリットの増大につながる自給率の拡大や、電力需要ピーク時や夜間時に系統電力からの買電を減らし、海外へのエネルギー依存低減や脱炭素化に貢献することは非常に有効な取組である。また、ZEH・ZEH-Mの制定当時と比較し、製品・設備自体が様々なメーカーから複数のラインナップで販売されるなど、消費者は多様な選択肢のもと、自家消費措置拡大の実施に向けたハードルが相当低下した環境で取組を進めることができる状況になった。加えて、自家消費の拡大措置は、結果として有事に対するレジリエンス機能を高めることとなり、平時においても住宅におけるエネルギー自給率の向上に寄与することからあるべき住宅の将来像の一つといえる。

したがって、見直し後の定義においても、住戸・住棟単位でのエネルギー自給率の向上等を目指し、自家消費拡大措置等を講ずることが望ましい。なお、2025 年度に適用されたZEH+（『ZEH+』及びNearly ZEH+）では、選択要件として「高度エネルギーマネジメント」や「再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置」が追加されていることなどから、2024 年度の委員会において、ZEH・ZEH-Mの定義として以下の追加を検討した。

<見直し後の要件案>

● 高度エネルギーマネジメント

戸建住宅：必須

- ・ エネルギー計測装置（H E M S）により、太陽光発電設備等の発電量等を把握した上で、住宅内の冷暖房設備、給湯設備等を制御可能であること。
- ・ ※詳細な要件は今後整理予定。

● 蓄電池

戸建住宅：（N e a r l y Z E H 以上の場合）必須

- ・ 初期実効容量 5 kWh 以上

◇ （推奨事項）E V 充電／充放電設備

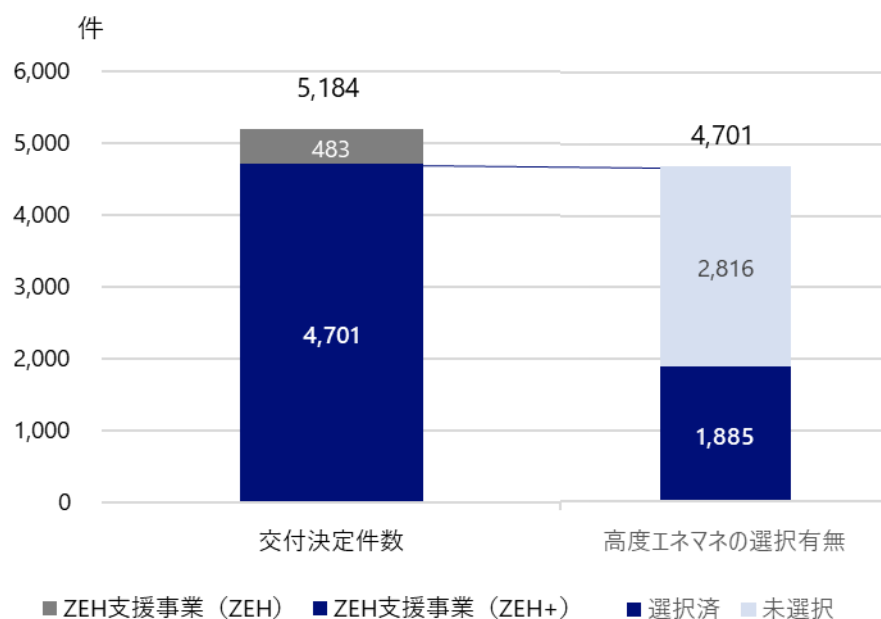
戸建住宅：（敷地内に駐車スペースを有する場合のみ）対象、

集合住宅住棟または住宅用途部分：（敷地内に駐車スペースを有する場合のみ）対象

- ・ 敷地内に駐車スペースを有する全ての戸建住宅または集合住宅においては、現に居住者がE Vを保有していない場合であっても、敷地内に充電インフラの設置が困難であることが将来的な保有を妨げる要因とならないように、当該住宅の建築士は建築主に対して、E V 充電設備/V 2 H 充電設備（充放電設備）の導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。
- ・ なお、建築士により上記説明が実施されたことを事後的に確認できる措置を講ずることを予定している。

高度エネルギーマネジメント及び蓄電池は、上記のとおりZ E H + の選択要件となっているほか、戸建住宅ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（Z E H）化等支援事業及び集合住宅の省C O 2 化促進事業等の交付要件にも含まれていることから、既に一定数の導入がなされている。例えば、2024 年度のZ E H 化等支援事業では、全体の交付決定件数の9割以上がZ E H +（『Z E H +』及びN e a r l y Z E H +）であり、Z E H + の選択要件のうち、40.0%が高度エネルギーマネジメントを選択している。

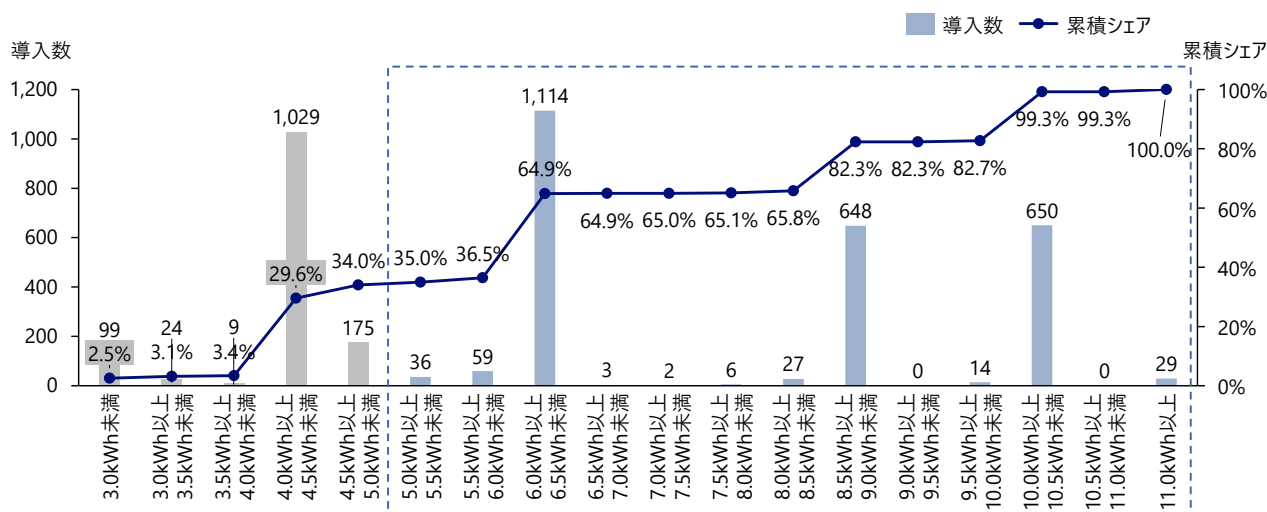
図表 14 2024 年度 Z E H 支援事業の内訳



出所) 一般社団法人 環境共創イニシアチブ公表資料より作成

また、蓄電池についても、2023 年度の同事業において Z E H + の 6 割近くで採用されており、その内訳を見ると、選択要件である初期実効容量 5 kWh 以上の採用割合は 6 割を超える状況である。

図表 15 2023 年度 Z E H 支援事業における導入蓄電池の初期実効容量分布



出所) 一般社団法人 環境共創イニシアチブ公表資料より作成

なお、集合住宅は太陽光発電設備の接続方式の違い等もあり一律の要件化が困難なため、必須要件の対象は戸建住宅のみとし、集合住宅（住戸・住棟または住宅用途部分）においては任意要件とする。

ＥＶ充電／充放電設備については、充電設備の出荷台数が年々増加しており、自家消費拡大への貢献や電動車への転換も見据えると整備推進が期待される。また、ＥＶと充放電設備とを組み合わせるＶ２Ｈ（Vehicle to Home）は、家庭におけるエネルギー自給率の更なる向上を可能とするほか、災害時等におけるレジリエンス対策としても有効である。また、類似事例として以下が整備されている状況も考慮した。

- ・ 脱炭素社会の実現に向けて創設された「建築物再エネ促進区域制度」では、建築士から建築主に対する再エネ利用設備の説明義務対象の一例として、ＥＶ充電器/充放電設備の設置が挙げられている。
- ・ 東京都は 2025 年度より建築物環境報告書制度において、義務もしくは努力義務として、特定供給事業者に充電設備や配管等の整備要件を課す電気自動車充電設備整備基準を設けている。

一方で、戸建住宅や賃貸集合住宅では敷地内に駐車スペースを有しない場合があることや、集合住宅においても機器使用に際してのＥＶユーザー負担の原則等の運用実態を考慮することが必要であるため、ＥＶ充電設備/Ｖ２Ｈ充電設備（充放電設備）の導入検討を推奨事項の扱いとして新設することとする。

また、今後、別途議論が行われているディマンドリスポンス（ＤＲ）に必要な要件が定まった場合は、当該要件を充足できる蓄電池の設置とするよう要件の見直しを行うこととする。

以上より、一定程度普及が進んでいる状況であることや対象を限定していることから、設備要件の新設については、比較的その混乱は小さいものと考えられ、要件新設が妥当であると結論づけた。

③ ZEH Oriented、ZEH-M Orientedの適用要件の見直し

ZEH／ZEH-M Orientedについては、気象条件や建築地特有の制約等を考慮しつつも、『ZEH』・『ZEH-M』等の実現が困難な場合において、当該前提条件の範囲内で可能な限り省エネルギー化を目指した取組へと誘導することが省エネルギー政策上望ましいという制定当時の背景から設けられたものである。制定当時から 10 年近くが経過しているところ、利用実態を踏まえた条件の見直しが必要と考えられる。

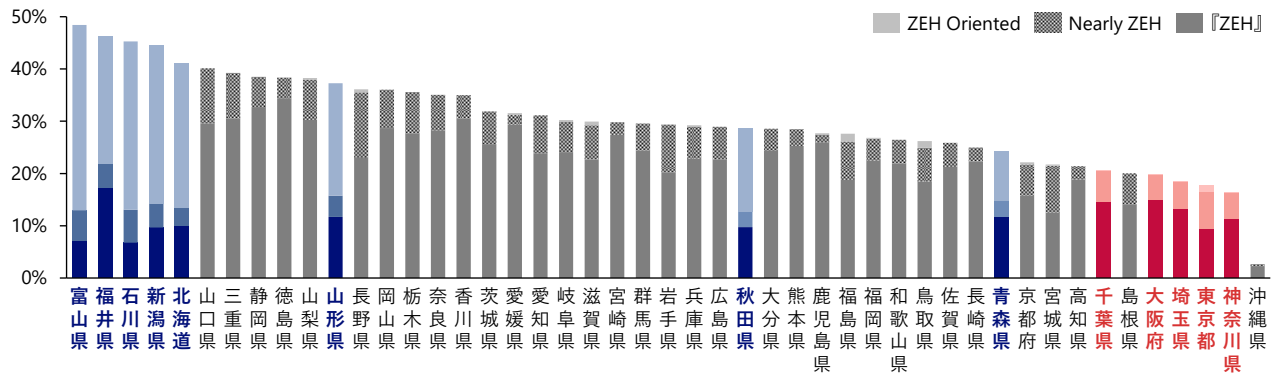
そのため、2024 年度の委員会において、足元の普及状況や業界団体・事業者からの意見聴取等を経て、ZEH・ZEH-Mの定義として以下の変更を検討した。

<見直し後の要件案>

- **新ZEH Oriented（戸建住宅）** **【変更なし】**
 - ・ 都市部狭小地等：北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域、田園住宅地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）であって、敷地面積が85㎡未満である土地。ただし住宅が平屋建ての場合は除く。
 - ・ 多雪地域に立地する戸建住宅：建築基準法で規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域
- **新ZEH-M Oriented（集合住宅住棟または住宅用途部分）** **【変更】**
 - ・ 多雪地域に立地する集合住宅住棟または住宅用途部分：建築基準法で規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域
 - ・ 高層（6階建）以上の集合住宅住棟または住宅用途部分
- ◇ **（推奨事項）再生可能エネルギー導入検討（新ZEH Oriented、新ZEH-M Orientedともに対象）**
【新設】
 - ・ 新ZEH Oriented、新ZEH-M Orientedの認定取得をする住宅において、個々の住宅における立地環境や屋根/建物形状等の諸条件を勘案のうえ、当該住宅の建築士は建築主に対し再生可能エネルギー導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。
 - ・ 具体的には以下に記載の内容が想定されるがこれらに限るものではない。
 - 1）再生可能エネルギー利用設備の「設備の種類（例：太陽光発電設備）」
 - 2）再生可能エネルギー利用設備の「設備の規模（例：太陽光発電設備のシステム容量[kW]）」
 - ・ なお、上記の説明が行われたことや、導入検討の結果、太陽光発電設備の設置を見送った理由等について、事後にその確認が行えるよう然るべき措置を講ずることが考えられる。

新ZEH Oriented（戸建住宅）の適用対象となる多雪地域及び都市部狭小地等について、足元の都道府県別のZEH化率と内訳を整理した。多雪地域（主に福井県・富山県等の日本海側の地域）はZEH化率が高い傾向にあるものの、その半数以上をZEH Orientedが占めている。また、都市部狭小地等（東京都・神奈川県等）ではZEH化率は低い一方、内訳を見るとNearly ZEH以上が大半を占めており、ZEH Orientedの実績はわずかである。ただし、ZEH・ZEH-M委員会において、「BELS 認証に基づくZEHシリーズの数自体が現状では少なく、ZEH Orientedのニーズが無いとは言えない」という意見が挙げられた。

図表 16 都道府県別の ZEH 化率と内訳（2023 年度）



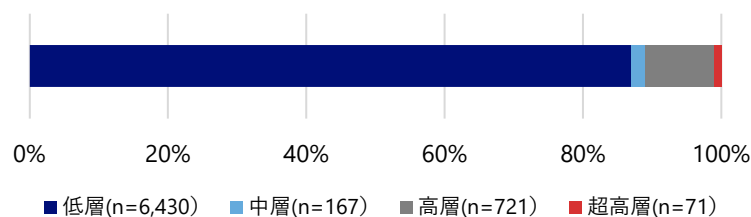
出所）一般社団法人 環境共創イニシアチブ公表資料及び国土交通省「住宅着工統計」の都道府県別データより作成

上記より、多雪地域及び都市部狭小地等のいずれでも一定の需要が存在することから、新定義においても継続して新 ZEH Oriented の適用対象とする。ただし、同地域であっても、年間の太陽光発電ポテンシャルが見込まれるため、一定の条件下で再生可能エネルギー導入検討を推奨事項とする。本項目については、現行定義からの継続であるほか、再生可能エネルギー導入検討は推奨事項であることから、大きな支障はないものと認識しており、基準変更が妥当であると結論づけた。

ZEH-M Oriented（集合住宅）の適用対象について、集合住宅では高層になるほど住戸が縦方向に増えエネルギー消費量が増える一方、太陽光パネルを設置する屋根・屋上面積が変わらない建物特性に鑑みて、制定当時に Oriented ランクを設けた経緯がある。

また、「目指すべき水準」として ZEH-M Oriented は 6 階建以上と示されているものの、BELS 認証においては 5 階建以下でも Oriented の適用が認められているため、ZEH-M Oriented の内訳は低中層が 9 割を占めており、目指すべき水準（中層：ZEH-M Ready 以上、低層：Nearly ZEH 以上）と乖離している状況となっている。

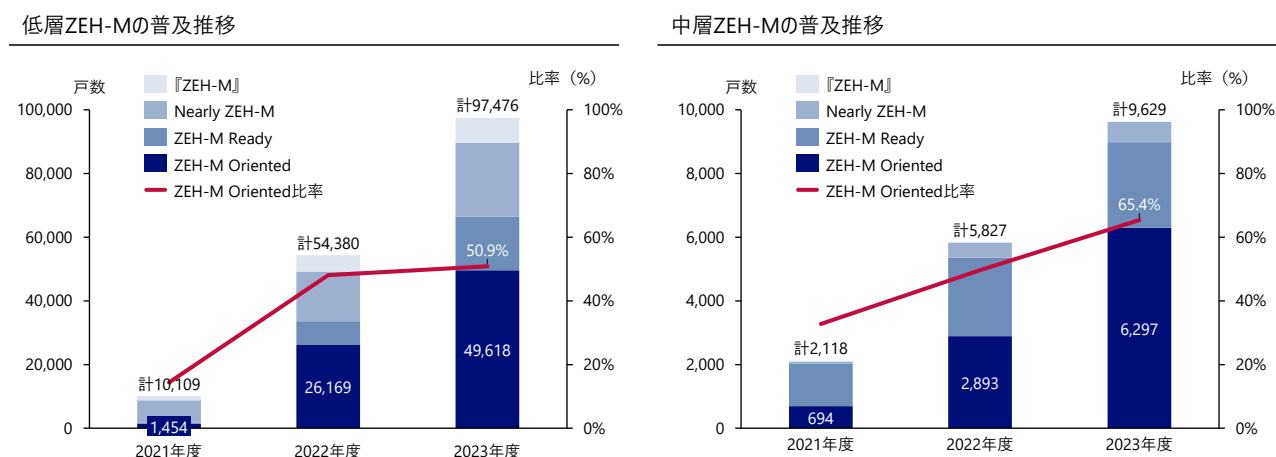
図表 17 2023 年度の ZEH-M Oriented の内訳 (N=7,389)



出所）一般社団法人 環境共創イニシアチブ公表資料より作成

また、低中層ZEH-Mの普及推移では、低層・中層ともに半数以上がZEH-M Orientedに留まっているため、目指すべき水準と整合するよう基準変更を行い、高層（6階建～）以上の集合住宅のみを新ZEH-M Orientedの適用対象とすることとした。

図表 18 低中層ZEH-Mの普及推移



出所）一般社団法人 環境共創イニシアチブ公表資料より作成

なお、業界団体や事業者へのヒアリング結果より、多雪地域の集合住宅については、気象条件上、低中層であってもZEH-M Ready以上を達成することが難しいとの意見が多く聴取されたため、現行定義から継続して、新ZEH-M Orientedの適用対象とすることとした。

また、戸建住宅同様に、新ZEH-M Orientedの適用対象となる場合であっても、自家消費拡大の促進や年間の太陽光発電ポテンシャルが見込まれることから、一定の条件下で再生可能エネルギー導入検討を推奨事項とする。

本項目については、新たに階数要件を追加したものの、現行のZEH-Mの方針から大幅な変更はないこと、また、再生可能エネルギー導入検討は推奨事項であることから、特段の支障はないものと認識しており、基準変更が妥当であると結論づけた。

なお、軽量・柔軟などの特徴を生かし、これまで太陽光発電設備の設置が困難であった場所への設置が期待されるペロブスカイト太陽電池等の今後の開発動向や社会実装の動向を踏まえ、今後適切なタイミングでOrientedが適用される要件を見直すこととする。

(3) ZEH・ZEH-Mの定義の見直し結果

(2)における検討を踏まえた、見直し後のZEH・ZEH-Mの定義は以下のとおり（【参考資料5・6】参照）。

図表 19 見直し後のZEH・ZEH-Mの定義

		戸建住宅				その他要件	
		断熱	省エネのみ	再エネ等含む	設備要件		
GX ZEH+		等級6	35%減	115%減	【必須】 ・高度エネルギー マネジメント ・蓄電池(初期実効容 量5kWh以上)※ ※Nearly GX ZEH以 上の場合のみ	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全量売電を除く）すること。	
GX ZEH		等級6	35%減	100%減			
Nearly GX ZEH		等級6	35%減	75%減			
GX ZEH Oriented		等級6	35%減		【推奨】 ・EV充電/ 充放電設備 ・再エネ導入 (Orientedのみ)	下表の対象地域に該当する。 再生可能エネルギー未導入も可	
GX ZEH Orientedの対象地域 (右記のいずれかの地域に該当する)		・ 多雪地域（建築基準法で規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域） ・ 都市部狭小地等（北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域、田園住居地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められる地域）であって、敷地面積が85㎡未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。）					
		要件				その他要件	目指すべき水準
		断熱	省エネのみ	再エネ等含む	設備要件		
① 住棟または 住宅用途部分 (複合建築物の場合)	GX ZEH-M+	等級6	35%減	115%減	【推奨】 ・EV充電/ 充放電設備 ・再エネ導入 (Orientedのみ)	(住棟の評価方法) ●UA値：全ての住戸 ●省エネルギー率(BEI)：共用部含む住棟全体 (Orientedの対象) 下表の条件に該当する。	低層 (～3階建)
	GX ZEH-M	等級6	35%減	100%減			
	Nearly GX ZEH-M	等級6	35%減	75%減			中層 (4～5階建)
	GX ZEH-M Ready	等級6	35%減	50%減			
	GX ZEH-M Oriented	等級6	35%減				多雪地域、 高層以上 (6階建～)
② 住戸	GX ZEH+	等級6	35%減	115%減	-	-	-
	GX ZEH	等級6	35%減	100%減			
	Nearly GX ZEH	等級6	35%減	75%減			
	GX ZEH Ready	等級6	35%減	50%減			
	GX ZEH Oriented	等級6	35%減				
GX ZEH-M Orientedの対象条件 (右記のいずれかの条件に該当する)		・ 多雪地域（建築基準法で規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域） ・ 住宅部分が6階建以上					

※住棟の評価方法として、断熱（UA 値）は全ての住戸、省エネ（BEI）は共用部含む住棟全体

※例外規定：

集合住宅（住棟）において、最長 2030 年までの時限的な例外規定として、角住戸等（天井（屋根）・床・壁・開口部等の外皮が外気等（住戸専有部以外の用途を含む（駐輪場や駐車場等の温度差係数 0.7 の室））に 3 面（1 面あたり 2/3 以上が外気等に面していること）以上面している住戸）に限り断熱等性能等級 5 以上とすることを認める。ただし、その場合にあっては、全住戸の外皮平均熱貫流率（UA 値）の平均値が断熱等性能等級 6 の基準値を満たすことを条件とする。また、断熱等性能等級 6 以上を満たしていない住戸については、販売主から購入者に対してその旨を説明すること。なお、全住戸の外皮平均熱貫流率（UA 値）の平均値は各住戸の面積を考慮した加重平均値とする。

【備考】

- ・ 寒冷地：地域区分 1 又は 2 地域
- ・ 低日射地域：日射区分 A1 又は A2 地域
- ・ 都市部狭小地等：北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域、田園住居地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）であって、敷地面積が 85 m²未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。
- ・ 多雪地域：建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域

(4) 新定義の適用期間及び現行の定義との移行期間の取り扱い、新定義の名称

新定義は、認証に必要な作業の準備期間を経た後に、2027 年 4 月より適用開始を想定している。なお、2030 年までに ZEH 基準が義務化されることを見据え、現行 ZEH・ZEH-M 定義は 2028 年 3 月までとして新規取得を停止する想定となる。ただし、2028 年 3 月までに建設された住宅を改修する場合は、2028 年度以降も現行定義での認証取得を可能とする。

現行 ZEH・ZEH-M 定義について、新規取得の停止後も認証取得済みの住宅は現行定義の利用は継続できることとする。

図表 20 定義見直しのスケジュールイメージ（新築住宅の場合）



※2027 年度は GX ZEH/GX ZEH-M シリーズ、現行 ZEH・ZEH-M いずれの認証も取得可能とする。

また、新定義の名称については、現行の ZEH・ZEH-M を踏襲しつつ、違いが分かるようにするという目的を元に選定した結果、「GX ZEH」とする。再生可能エネルギー等を含み一次エネルギー消費量削減率 115% の新ランクについては、「GX ZEH+」とする。なお、従来は狭義の「一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅」の意味で用いる場合、『ZEH』としていたが、新しい定義では、GX ZEH と表現し、GX ZEH+、Nearly GX ZEH や GX ZEH Oriented を含めた広い概念を表す場合は、GX ZEH シリーズ/GX ZEH-M シリーズと表記することで区別する。

	現行定義	新定義
一次エネルギー消費量が正味 ゼロまたはマイナスの住宅を 表す	『Z E H』 『Z E H－M』	G X Z E H G X Z E H－M
広い概念（＋、Nearly、 Ready、Oriented を含む）を 表す	Z E H Z E H－M	G X Z E Hシリーズ G X Z E H－Mシリーズ

4. Z E H・Z E H－M委員会の今後の取組

これまでのZ E Hフォローアップ委員会における普及促進策に加え、各種導入支援策などを通じて、これまでにZ E Hは一定程度普及が進みつつある状況である。

一方で、2030年度や2050年における政府目標の達成に向けては、引き続きZ E H・Z E H－Mの普及状況を注視の上、必要な普及促進策等を検討・実行していくことが重要となる。特に、「大手・中堅ビルダー」や「ビルダー・工務店」におけるZ E H化率の向上や、消費者に向けたZ E H導入による効用を訴求するための方策について今後より具体的な議論を行うなど、引き続きこれまでの取組をベースとした以下の取組等を進めていくことが必要である。また、2030年度や2050年の目標及びその間の2035年・2040年を見据えたZ E H・Z E H－Mの在り方、更なる省エネ推進や非化石化推進についても今後更に議論を重ねていくことが望ましいと考える。

- 1) G X Z E H－Mシリーズの定義見直しのフォローアップ
（取組状況を踏まえ、外皮性能基準の例外措置の前倒し廃止など）
- 2) Z E H・Z E H－Mの更なる普及拡大に向けた施策検討
- 3) Z E Hビルダー/プランナー登録制度のフォローアップ
- 4) Z E H・Z E H－Mの訴求に向けた消費者への周知活動のあり方の検討
（費用対効果の整理・分析及び情報発信等の取組など）

5. おわりに

Z E H・Z E H－Mについては、2010年頃に本格的な検討を開始して以降、情報発信、実証事業及び委員会の設置等を通じて、その数を着実に伸ばしてきた。2024年度の「Z E H・Z E H－M委員会」では、今後のZ E Hの普及促進に向けて、Z E Hビルダー／プランナー登録制度の見直しに加えて、Z E H・Z E H－Mの定義の見直しを行ったところである。

2050年カーボンニュートラルの実現を見据えて、2030年度及び2050年の住宅・建築物の目指すべき姿に向けて、今後は更に動きを加速させていく必要がある。「Z E H・Z E H－M委員会」という体制の下で関係者が協力をし、引き続きZ E Hの普及に資する取組・貢献をしていく。

以上

【参考資料１】第７次エネルギー基本計画における住宅・建築分野の取組

■業務・家庭部門に求められる省エネルギー・非化石転換の取組

- ・ 業務・家庭部門においては、住宅・建築物は一度建築されると長期ストックとなる性質上、速やかに省エネルギー性能の向上を進めるとともに、非化石転換やＤＲも推進していく必要がある。
- ・ 政府としては、２０５０年にストック平均でのＺＥＨ（Net Zero Energy House）・ＺＥＢ（Net Zero Energy Building）基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指し、これに至る２０３０年度以降に新築される住宅・建築物はＺＥＨ・ＺＥＢ基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すとの目標を掲げており、建築物省エネ法などの規制と支援措置を一体的に活用しながら、省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギーの導入拡大を進めていく。
- ・ 規制・制度の在り方については、こうした目標と整合するよう、住宅・建築物における省エネルギー基準の段階的な水準の引上げを遅くとも２０３０年度までに実施する。エネルギー収支が正味ゼロとなることを目指す「ＺＥＨ」についても、今後は更なるゼロ・エネルギー化を進める観点から、省エネルギー性能の大幅な引上げを実施するとともに、自家消費型太陽光発電の促進を行うよう、その定義を見直す。また、より高い省エネルギー水準の住宅の供給を促す枠組みを創設するとともに、住宅性能表示制度における基準を充実させる。さらに、こうした省エネルギー性能の向上を建材や設備の観点から支えるべく、トップランナー制度において、窓などの目標基準値の改訂や対象拡大に取り組む。
- ・ これらに加え、家庭部門の非化石転換やＤＲも併せて進めていく観点から、家庭部門のエネルギー消費の約３割を占める給湯器の省エネルギーや非化石転換の加速、ＤＲに必要な機能の具備の促進、開示を通じたエネルギー供給事業者の取組強化などの制度面での対応を進める。
- ・ 支援措置については、これらの規制や制度による手法と併せて、ＺＥＨ基準の水準を大きく上回る省エネルギー性能等を有する住宅などの導入に対する支援を行う。さらに、既存住宅・建築物の省エネルギーを進めるため、断熱窓への改修や高効率給湯器の導入も含めた住宅の省エネルギー改修、建築物の省エネルギー改修を支援する。
- ・ また、ヒートポンプ給湯機やハイブリッド給湯機、家庭用燃料電池といった高効率給湯器の導入や、設置スペース等の都合から高効率給湯器の導入が難しい賃貸集合住宅向けには、潜熱回収型給湯器の導入を支援する。

■太陽光発電の住宅・建築物への更なる導入拡大

- ・ 今後の太陽光発電の導入拡大にあたっては、まずは、比較的地域共生がしやすく、自家消費型で導入されることで系統負荷の低い屋根設置太陽光発電のポテンシャルを更に積極的に活用していく。
- ・ 公共部門については、国が率先して、２０３０年に設置可能な建築物等の約５０％、更には、２０４０年に設置可能な建築物等の１００％に太陽光発電設備を設置することを目指す。この実現に向け、政府の新築建築物への太陽光発電

設備の最大限設置を徹底するとともに、既存ストックや公有地等への設置も推進する。さらに、工場・オフィス等の民間部門については、ZEBや自家消費型事業の普及拡大、省エネ法に基づく定期報告制度の活用、既存ストック対策の充実、建材一体型設備の導入等を進める。また、投資回収の早期化や設置者の与信補完の観点から、FIT・FIP制度の調達期間・交付期間の在り方を検討するとともに、関係省庁が連携して必要な支援を検討する。

- ・ また、住宅用太陽光発電については、2050年において設置が合理的な住宅・建築物には太陽光発電設備が設置されていることが一般的となることを目指し、これに至る2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す。この確実な達成に向けて、建売戸建及び注文戸建住宅に係る住宅トプランナー基準として、一定割合の太陽光発電設備の設置を求め、住宅への太陽光発電設備の設置を促進する。
- ・ 太陽光発電の適地が限られる中、従来設置が進んでいなかった耐荷重性の低い建築物の屋根や建物の壁面等への設置を進める観点から、2024年11月に次世代型太陽電池の導入拡大及び産業競争力強化に向けた官民協議会において策定した「次世代型太陽電池戦略」に基づき、軽量・柔軟等の特徴を兼ね備えるペロブスカイト太陽電池の早期の社会実装を進めていく。具体的には、2025年までに20円/kWh、2030年までに14円/kWh、2040年までに10円～14円/kWh以下の水準を目指して技術開発を進める。また、国内において強靱な生産体制を確立させることが重要であり、2030年を待たずにGW級の構築を目指す。官民関係者が総力を挙げて、世界に引けを取らない規模とスピードで、量産技術の確立、生産体制整備、需要の創出に三位一体で取り組み、2040年には約20GWの導入を目標とする。また、海外市場にも本格的な展開を図るとともに、国立研究開発法人産業技術総合研究所（産総研）等の専門機関とも連携し、信頼性評価等に関する国際標準の策定を目指す。

■系統・需給運用の高度化に向けたデマンドリスポンス（DR）の活用促進

- ・ 蓄電池やヒートポンプ給湯機、コージェネレーション等の分散型エネルギーリソース（DER）の普及等に伴い、これらを活用したDRも進展している。今後、製造事業者等に対して目標年度までにDR ready機能を具備した製品の導入を求める仕組みの導入、スマートメーターのIoTルートを利用したDR実証、蓄電・蓄熱等を活用した電力貯蔵システムやコージェネレーション、負荷設備、蓄熱槽等のDERを活用したアグリゲーションビジネスの促進等を行い、DRの更なる普及を図ることが必要である。また、DERの活用にあたっては、地産地消による効率的なエネルギー利用や災害時のレジリエンス強化等にも資する地域マイクログリッドが重要である。今後は、一部の地域で見込まれる系統混雑の緩和等に向けて、技術的な実現可能性を追求していく。

【参考資料 2】戸建住宅における Z E H 定義・基準について

分類・通称		要 件					目指すべき水準 (気象条件や建築地特有の制約等に応じて、 特定の地域に目指すべき水準を設定している。)	
		外皮基準 (U _A 値)			一次エネルギー消費量			その他要件・備考
		地域区分			削減率※6			
		1・2	3	4～7	省エネのみ※4	再エネ等含む		
『ZEH』 ゼッチ		≦0.40	≦0.50	≦0.60	≧20%	≧100%	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全量売電を除く。）すること。	—
	『ZEH+』	断熱等性能等級 6 以上			≧30%	〃	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全量売電を除く。）することに加え、※5のうち 1 項目以上を満たす。	—
Nearly ZEH ニアリー・ゼッチ		〃	〃	〃	≧20%	≧75% ＜100%	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全量売電を除く。）すること。	・寒冷地（地域区分 1 又は 2 地域） ・低日射地域（日射区分 A1 又は A2 地域） ・多雪地域
	Nearly ZEH+	断熱等性能等級 6 以上			≧30%	〃	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全量売電を除く。）することに加え、※5のうち 1 項目以上を満たす。	—
ZEH Oriented ゼッチ・オリエンテッド		〃	〃	〃	≧20%	—	下表の対象地域に該当する。 再生可能エネルギー未導入も可。	下表の対象地域が該当する。

Z E H O r i e n t e d 対象地域 (右記のいずれかの地域に該当する。)	・都市部狭小地等（北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）であって、敷地面積が 85 m²未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。） ・多雪地域（建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域）
--	--

- ※1 強化外皮基準は、1～8 地域の平成 28 年省エネルギー基準（ η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、U_A 値 1・2 地域：0.4 W/m²K 以下、3 地域：0.5 W/m²K 以下、4～7 地域：0.6 W/m²K 以下とする。
- ※2 再生可能エネルギーの対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。（ただし余剰売電分に限る。）
- ※3 一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明（その他の一次エネルギー消費量は除く））、共用部は非住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機（その他の一次エネルギー消費量は除く））とする。
- ※4 「太陽光発電設備による発電量」、「コージェネレーション設備の発電量のうち売電分」を除く。
- ※5 Z E H + の追加要件は、次の 2 要素のうち 1 つ以上。
- ①再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置：太陽光発電設備等により発電した電力の蓄電を可能とする設備又は日中に余剰電力を活用する機器を設置することや、太陽熱を活用した機器を設置することにより、再生可能エネルギーの自家消費の拡大措置を講じていること。具体的な措置例は以下のとおり。
- ・ おひさまエコキュート
 - ・ 蓄電池（ただし、初期実効容量 5 kWh 以上のものに限る）
 - ・ 電気自動車（プラグインハイブリッド車を含む）の充電設備（住宅との間において充放電が可能な設備を含む。また、分電盤において所要の容量を確保し、及び漏電ブレーカーの設置等の所要の措置を講じることを含むこと）
 - ・ 太陽熱利用システム又は PVT システム（ただし、いずれも強制循環式であって一定の機能要件を満たすものに限る）
- ②高度エネルギーマネジメント：HEMS により、太陽光発電設備等の発電量等を把握した上で、住宅内の暖冷房、給湯設備等を制御可能であること。将来的には、上記に加えて、蓄電池やディマンドレスポンス (DR: Demand Response) 機能を搭載した家電製品等と連携することにより、DR やバーチャルパワープラント (Virtual Power Plant) に参加可能することが期待される。
- ※6 エネルギーに係る設備については、所有者を問わず当該住宅の敷地内に設置されるものとする。

集合住宅におけるZEHの定義一覧表

分類・通称		要 件※1					目指すべき水準 (建物の階数に応じて、 目指すべき水準を設定してい る。)	
		強化外皮基準 (U _A 値)			一次エネルギー消費量 削減率			その他要件・備考
		地域区分						
		1・2	3	4～7	省エネのみ※5	再エネ等含む		
① 住棟または 住宅用途部分 (複合建築物の 場合) ※2, 3, 4	『ZEH-M』 ゼッチ・マンション	≦0.40	≦0.50	≦0.60	≧20%	≧100%	(住棟の評価方法) ●U _A 値：全ての住戸 ●省エネルギー率 (BEI)：共用部含む 住棟全体	3 階建以下
	Nearly ZEH-M 準ゼッチ・マンション	〃	〃	〃	〃	≧75% <100%		4 階建以上 5 階建以下
	ZEH-M Ready ゼッチ・マンション・レディ	〃	〃	〃	〃	≧50% <75%		6 階建以上
	ZEH-M Oriented ゼッチ指向型マンション	〃	〃	〃	〃	—		
② 住戸 ※2, 3, 4	『ZEH』 ゼッチ	〃	〃	〃	〃	≧100%	—	—
	Nearly ZEH ニアリー・ゼッチ	〃	〃	〃	〃	≧75% <100%	—	—
	ZEH Ready ゼッチ・レディ	〃	〃	〃	〃	≧50% <75%	—	—
	ZEH Oriented ゼッチ・オリエンテッド	〃	〃	〃	〃	—	—	—

※1 ①住棟または住宅用途部分と②住戸のZEH評価は、独立して行うものとする

※2 強化外皮基準は、1～8地域の平成28年省エネルギー基準(ηAC 値、気密・防露性能の確保等の留意事項)を満たした上で、U_A 値1・2地域：0.4W/m²K以下、3地域：0.5W/m²K以下、4～7地域：0.6W/m²K以下とする。

※3 一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法(暖冷房、換気、給湯、照明(その他の一次エネルギー消費量は除く))、共用部は非住宅計算法(暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機(その他の一次エネルギー消費量は除く))とする。

※4 再生可能エネルギーの対象は敷地内(オンサイト)に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。(ただし余剰売電分に限る。)

※5 「太陽光発電設備による発電量」、「コージェネレーション設備の発電量のうち売電分」を除く。

出所) 令和元年度ZEHロードマップフォローアップ委員会とりまとめ資料(2020年4月、経済産業省資源エネルギー庁)より

【参考資料 3】2024 年度省エネ大賞における ZEH・ZEH-M 関連の表彰結果

表彰種別	受賞者名	テーマ名	各社の公表ページ
【製品・ビジネス部門】			
資源エネルギー 庁長官賞	三菱電機株式会社	住宅内の温熱環境改善、省 エネ、生活の質向上を実現 するマルチエリア空調 「Good Share！」	https://www.mitsubishielectric.co.jp/home/goodshare/
省エネルギーセ ンター 会長賞	大和ハウス工業株 式会社	全棟 ZEH-M を実現する分譲 マンション「プレミスト」	https://www.daiwahouse.co.jp/about/release/house/20230203102541.html
	東芝ライフスタイル 株式会社	快適性と節電を両立するエ アコン「大清快 U-DR シリー ズ」	https://www.toshiba-lifestyle.com/jp/press/2024/09/03/2995/
	ミサワホーム株式 会社	高い環境性能と豊かな暮ら しを実現する企画住宅 「SMART STYLERoomie 大屋 根タイプ」	https://www.misawa.co.jp/corporate/news_release/2024/1217_2/?ban=inshi10000077
	三菱電機株式会社	人の感情を推定し快適性と 省エネ性を高めたルームエ アコン「霧ヶ峰 Z シリー ズ」	https://www.mitsubishielectric.co.jp/home/kirigamine/product/2024_z/

【参考資料４】ＺＥＨビルダー／プランナー登録制度概要及び現行の評価制度

■ＺＥＨビルダー／プランナー登録制度概要

- ・ ＺＥＨの担い手を確保するとともにＺＥＨの自立的な普及を図るため、2016 年 4 月に「ＺＥＨビルダー／プランナー登録制度」が創設された。
- ・ ＺＥＨビルダー／プランナー登録制度は、住宅の建設や設計を担う事業者をＺＥＨビルダー及びＺＥＨプランナーとして登録を行うとともに、登録事業者に対してはＺＥＨの普及目標の設定や年次報告を求めている。
- ・ 事業者ごとのＺＥＨ普及目標として、当初は 2020 年のＺＥＨ普及目標を設定していたが、2021 年度から「フェーズ２」として 2025 年度のＺＥＨ普及目標が設定されている。

【2025 年までのＺＥＨ普及目標】

- ✓ 2020 年度のＺＥＨ普及実績 50%以上の事業者は、2025 年までにＺＥＨ普及目標 75%以上とする。
- ✓ 2020 年度のＺＥＨ普及実績 50%未満の事業者は、2025 年までにＺＥＨ普及目標 50%以上とする。

■現行の評価制度

- ・ ＺＥＨビルダー／プランナー登録を受けて、公表されたＺＥＨビルダー／プランナーは、ＺＥＨの供給実績を報告する必要がある。現行の評価制度では、そのＺＥＨの供給実績を基に、各事業者への評価を実施している。
- ・ 下記の①～⑥までの項目について、順番に評価し、該当数に応じて★を付与している（最大６つ★）。
- ・ ★４つ以上のＺＥＨビルダー／プランナーについては、ＺＥＨ補助事業執行団体のＨＰにおいてその旨を公表

【現行の評価項目】

- ① 前年度のＺＥＨビルダー／プランナー実績報告を行っていること。
- ② 前年度のＺＥＨ普及実績及び各年度のＺＥＨ普及目標・実績を自社ホームページにおいて表示していること（トップページまたはトップページから直接リンクしている場合に限る）。
- ③ 前年度において、ＺＥＨビルダー／プランナーとしてＺＥＨの建築実績を有していること。
- ④ 前年度に受注した住宅の 25%以上がＺＥＨとなっていること。
- ⑤ 前年度に受注した住宅の 50%以上がＺＥＨとなっていること。
- ⑥ 前年度に受注した住宅の 75%以上がＺＥＨとなっていること。

【参考資料5】現行ZEH・ZEH-MとGX ZEH・GX ZEH-Mの新旧定義比較（赤太字部：2024年度改正部分）

＜戸建住宅＞

現行定義（2028年3月まで適用。ただし、2028年3月までに建設された住宅を改修する場合は、2028年度以降も現行定義での認証取得を可能。）	GX ZEHの定義（2027年4月以降適用）
○ 戸建住宅のZEHを以下のとおり定義する。 1）ZEHとは（定性的な定義） ○ ZEHとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」とする。 『ZEH』 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅 Nearly ZEH 『ZEH』を見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量をゼロに近づけた住宅 ZEH Oriented 『ZEH』を指向した先進的な住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅（多雪地域・都市部狭小地※に建築され	○ 戸建住宅のGX ZEHシリーズを以下のとおり定義する。 1）GX ZEHシリーズとは（定性的な定義） ○ GX ZEHシリーズとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」とする。 GX ZEH+ 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量がマイナスの住宅 GX ZEH 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅 Nearly GX ZEH GX ZEHを見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量をゼロに近づけた住宅 GX ZEH Oriented GX ZEHを指向した先進的な住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅（多雪地域・都市部狭小地※に建築さ

た住宅に限る) ※ 多雪地域とは、建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域。 ※ 都市部狭小地とは、北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）であって、敷地面積が 85 ㎡未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。 なお、以降では、特に断りがない場合、「ZEH」は Nearly ZEH、ZEH Oriented も含めた広い概念を表すものとし、Nearly ZEH、ZEH Oriented を含めず狭義の「一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅」の意味で用いる場合には『ZEH』と『』で囲って表現する。 2) ZEH の判断基準（定量的な定義） ○ ZEH は、以下の定量的要件を満たす住宅とする。 『ZEH』 以下の①～④のすべてに適合した住宅	れた住宅に限る) ※ 多雪地域とは、建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域。 ※ 都市部狭小地とは、北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域、田園住居地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）であって、敷地面積が 85 ㎡未満である土地。ただし、住宅が平屋建ての場合は除く。 なお、以降では、特に断りがない場合、「GX ZEH シリーズ」は GX ZEH+、Nearly GX ZEH、GX ZEH Oriented も含めた広い概念を表すものとし、GX ZEH+、Nearly GX ZEH、GX ZEH Oriented を含めず狭義の「一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅」の意味で用いる場合には GX ZEH と表現する。 2) GX ZEH シリーズ の判断基準（定量的な定義） ○ GX ZEH シリーズ は、以下の定量的要件を満たす住宅とする。 GX ZEH+ 以下の①～④のすべてに適合した住宅 ①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35% 以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 115% 以上の一次エネルギー消費量削減 GX ZEH 以下の①～④のすべてに適合した住宅
--	--

① ZEH強化外皮基準（地域区分1～8地域の平成28年省エネルギー基準（η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] 1・2地域：0.40 以下、3地域：0.50 以下、4～7地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量削減 Nearly ZEH 以下の①～④のすべてに適合した住宅 ① ZEH強化外皮基準（地域区分1～8地域の平成28年省エネルギー基準（η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] 1・2地域：0.40 以下、3地域：0.50 以下、4～7地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 ZEH Oriented 以下の①及び②のいずれにも適合した住宅 ① ZEH強化外皮基準（地域区分1～8地域の平成28年省エネルギー基準（η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] 1・2地域：0.40 以下、3地域：0.50 以下、4～7地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ○ ただし、基準一次エネルギー消費量、設計一	①住宅性能表示制度における断熱等性能等級6の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上 115%未満の一次エネルギー消費量削減 Nearly GX ZEH 以下の①～④のすべてに適合した住宅 ①住宅性能表示制度における断熱等性能等級6の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 GX ZEH Oriented 以下の①及び②のいずれにも適合した住宅 ① 住宅性能表示制度における断熱等性能等級6の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ○ ただし、基準一次エネルギー消費量、設計一
--	--

次エネルギー消費量の対象は暖冷房、換気、給湯、照明とする。また、計算方法は、平成 28 年省エネルギー基準で定められている計算方法に従うものとする。なお、法改正等に伴い計算方法の見直しが行われた場合には、最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法に従うこととする。 ○ また、再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。ただし、エネルギー自立の観点から、再生可能エネルギーは全量買取ではなく、余剰電力の買取とすべきである。また、再生可能エネルギーを貯めて発電時間以外にも使えるよう、蓄電池の活用が望まれる。	次エネルギー消費量の対象は暖冷房、換気、給湯、照明とする。また、計算方法は、平成 28 年省エネルギー基準で定められている計算方法に従うものとする。なお、法改正等に伴い計算方法の見直しが行われた場合には、最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法に従うこととする。 ○ また、再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。ただし、エネルギー自立の観点から、再生可能エネルギーは全量買取ではなく、余剰電力の買取とすべきである。また、再生可能エネルギーを貯めて発電時間以外にも使えるよう、蓄電池の活用が望まれる。 3) 設備要件 ○高度エネルギーマネジメント 戸建住宅を対象に、高度エネルギーマネジメントの導入を必須要件とする。 ・エネルギー計測装置（HEMS）により、太陽光発電設備等の発電量等を把握した上で、住宅内の冷暖房設備、給湯設備等を制御可能であること。 ○蓄電池 GX ZEH+、GX ZEH、Nearly GX ZEHとなる戸建住宅を対象に、初期実効容量 5 kWh 以上の蓄電池の導入を必須要件とする。 4) 推奨事項 ○EV充電／充放電設備 敷地内に駐車スペースを有する全ての戸建住宅においては、現に居住者がEVを保有していない場合であっても、敷地内に充電インフラの設置が困難であることが将来的な保有を妨げる要因とならないように、当該住宅の建築士は建築主に対して、EV充電設備/V2H充電設備（充放電設備）
--	--

	の導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。 ○再生可能エネルギー導入検討 G X Z E H O r i e n t e d の認定取得をする住宅において、個々の住宅における立地環境や屋根/建物形状等の諸条件を勘案のうえ、当該住宅の建築士は建築主に対し再生可能エネルギー導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。 具体的には以下に記載の内容が想定されるがこれらに限るものではない。 ・再生可能エネルギー利用設備の「設備の種類（例：太陽光発電設備）」 ・再生可能エネルギー利用設備の「設備の規模（例：太陽光発電設備のシステム容量[kW]）」
--	---

<集合住宅>

現行定義（2028年3月まで適用。ただし、2028年3月までに建設された住宅を改修する場合は、2028年度以降も現行定義での認証取得を可能）	G X Z E H—Mの定義（2027年4月以降適用）
○ 集合住宅のZ E Hを以下のとおり定義する。 1）定性的な定義 ○定性的な定義については、以下の通り、集合Z E Hにおいても、戸建住宅の定義を踏襲することとする。 ●Z E Hとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」とする。 ●この場合において、今後数十年～半世紀に渡り住宅分野における省エネを確保し、優良な住宅ストックを形成するためには、竣工後に抜本的な改善が困難である躯体や外皮については、新築時に高性能なモノが導入されることが必要である。 ●また、住宅で実際に使用されるエネルギーについては、居住者の家族構成、年齢、気候等にも大きく影響され、設計段階では全てを予測し対応することは困難である。したがって、運用時ではなく設計時に評価することとする。	○ 集合住宅のG X Z E H—Mを以下のとおり定義する。 1）G X Z E H—Mシリーズとは（定性的な定義） ○ G X Z E H—Mシリーズとは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」とする。 ●この場合において、今後数十年～半世紀に渡り住宅分野における省エネを確保し、優良な住宅ストックを形成するためには、竣工後に抜本的な改善が困難である躯体や外皮については、新築時に高性能なモノが導入されることが必要である。 ●また、住宅で実際に使用されるエネルギーについては、居住者の家族構成、年齢、気候等にも大きく影響され、設計段階では全てを予測し対応することは困難である。したがって、運用時ではなく設計時に評価することとする。 G X Z E H—M+ 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量がマイナスの住宅

2) 評価方法 ○前述の通り、政策的な意義と入居者の参考に	G X Z E H - M 外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅 N e a r l y G X Z E H - M G X Z E H - Mを見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量をゼロに近づけた住宅 G X Z E H - M R e a d y G X Z E H - Mを見据えた先進住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備え、再生可能エネルギー等により年間の一次エネルギー消費量を半分以下とした住宅 G X Z E H - M O r i e n t e d G X Z E H - Mを指向した先進的な住宅として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた住宅（多雪地域※に建築された住宅または高層（6階建）以上の住宅に限る） ※ 多雪地域とは、建築基準法で規定する垂直積雪量が100cm以上に該当する地域。 なお、以降では、特に断りがない場合、G X Z E H - MシリーズはG X Z E H - M +、N e a r l y G X Z E H - M、G X Z E H - M R e a d y、G X Z E H - M O r i e n t e dも含めた広い概念を表すものとし、G X Z E H - M +、N e a r l y G X Z E H - M、G X Z E H - M R e a d y、G X Z E H - M O r i e n t e dを含めず狭義の「一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの住宅」の意味で用いる場合にはG X Z E H - Mと表現する。 2) 評価方法 ○前述の通り、政策的な意義と入居者の参考に
---	---

資する観点での重要性に鑑み、住棟単位（専有部及び共用部の両方を考慮）と住戸単位（各々の専有部のみを考慮）の両方について、それぞれ以下の通り集合ZEHの評価方法を定める。

住棟※単位（専有部と共用部の両方を考慮）

- ・ 外皮性能：当該住棟に含まれる各住戸の評価を行い、全ての住戸で、下記判断基準を達成。
- ・ 省エネ性能：共用部を含む当該住棟全体で、下記判断基準を達成

※複合建築物については、建築物省エネ法における住宅用途部分を対象範囲とする。

住戸単位（各々の専有部のみを考慮）

- ・ 外皮性能：評価対象とする当該住戸で、下記判断基準を達成
- ・ 省エネ性能：評価対象とする当該住戸で、下記判断基準を達成

○基準一次エネルギー消費量、設計一次エネルギー消費量の評価対象は、暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機とし、「その他一次エネルギー消費量」は除く。計算方法は、平成28年省エネルギー基準で定められている計算方法に従うものとする^{※1}。なお、法改正等に伴い計算方法の見直しが行われた場合には、最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法に従うこととする。

○また、再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める^{※2}。ただし、エネルギー自立の観点から、再生可能エネルギーは全量買取ではなく、余剰電力の買取とすべきである。また、再生可能エネルギーを貯めて発電時間以外にも使えるよう、蓄電池の活用が望まれる。

○一括受電契約の場合、各住戸・共用部への再生可能エネルギー量の配分方法は建築物省エネ法第7条に基づく省エネ性能表示（BELS等）に

資する観点での重要性に鑑み、住棟単位（専有部及び共用部の両方を考慮）と住戸単位（各々の専有部のみを考慮）の両方について、それぞれ以下の通り集合ZEHの評価方法を定める。

住棟※単位（専有部と共用部の両方を考慮）

- ・ 外皮性能：当該住棟に含まれる各住戸の評価を行い、全ての住戸で、下記判断基準を達成。
- ・ 省エネ性能：共用部を含む当該住棟全体で、下記判断基準を達成

※複合建築物については、建築物省エネ法における住宅用途部分を対象範囲とする。

住戸単位（各々の専有部のみを考慮）

- ・ 外皮性能：評価対象とする当該住戸で、下記判断基準を達成
- ・ 省エネ性能：評価対象とする当該住戸で、下記判断基準を達成

○基準一次エネルギー消費量、設計一次エネルギー消費量の評価対象は、暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機とし、「その他一次エネルギー消費量」は除く。計算方法は、平成28年省エネルギー基準で定められている計算方法に従うものとする^{※1}。なお、法改正等に伴い計算方法の見直しが行われた場合には、最新の省エネルギー基準に準拠した計算方法に従うこととする。

○また、再生可能エネルギー等によるエネルギー供給量の対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める^{※2}。ただし、エネルギー自立の観点から、再生可能エネルギーは全量買取ではなく、余剰電力の買取とすべきである。また、再生可能エネルギーを貯めて発電時間以外にも使えるよう、蓄電池の活用が望まれる。

○一括受電契約の場合、各住戸・共用部への再生可能エネルギー量の配分方法は建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示（BELS等）における方

おける方法に準ずるものとする^{※3}。 ※1 一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明（その他の一次エネルギー消費量は除く））、共用部は非住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機（その他の一次エネルギー消費量は除く））とする。 ※2 将来的にはコージェネレーションシステムからの排熱を敷地外で利用する可能性もあるものの、エネルギー消費性能計算プログラムで計算方法が定められていないこと等を踏まえ、今回の定義見直しに伴う検討の対象外とした。 ※3 太陽光発電設備が、住戸のみに接続されている場合、系統連係図等により、「①住戸ごとに専用の太陽光発電が接続されている場合」と「②複数の住戸に太陽光発電設備が接続されている場合」の別を判断した上で評価を行う。②の場合、太陽電池システムアレイ容量を住戸面積で按分し算定する。太陽光発電設備が、共用部のみに接続されている場合、非住宅建築物における太陽光発電設備の計算の考え方を引用して評価を行う。また、太陽光発電設備が、住戸と共用部に接続されている場合、まず各住戸での自家消費を優先し、余剰分があれば共用部で消費されるものとして計算を行う。 ○ なお、8地域については、他地域と異なる気象条件にあることから、集合ZEHのあり方に関する検討が別途必要である。 3）ZEH-Mの判断基準（定量的な定義） ○ ZEH-Mは、以下の定量的要件を満たす集合住宅とする。 <住棟単位>	法に準ずるものとする^{※3}。 ※1 一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明（その他の一次エネルギー消費量は除く））、共用部は非住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機（その他の一次エネルギー消費量は除く））とする。 ※2 将来的にはコージェネレーションシステムからの排熱を敷地外で利用する可能性もあるものの、エネルギー消費性能計算プログラムで計算方法が定められていないこと等を踏まえ、今回の定義見直しに伴う検討の対象外とした。 ※3 太陽光発電設備が、住戸のみに接続されている場合、系統連係図等により、「①住戸ごとに専用の太陽光発電が接続されている場合」と「②複数の住戸に太陽光発電設備が接続されている場合」の別を判断した上で評価を行う。②の場合、太陽電池システムアレイ容量を住戸面積で按分し算定する。太陽光発電設備が、共用部のみに接続されている場合、非住宅建築物における太陽光発電設備の計算の考え方を引用して評価を行う。また、太陽光発電設備が、住戸と共用部に接続されている場合、まず各住戸での自家消費を優先し、余剰分があれば共用部で消費されるものとして計算を行う。 3）GX ZEH-Mシリーズの判断基準（定量的な定義） ○ GX ZEH-Mシリーズは、以下の定量的要件を満たす集合住宅とする。 <住棟単位> GX ZEH-M+ 以下の①～④のすべてに適合した集合住宅（住棟）
--	---

『ZEH-M』 以下の①～④のすべてに適合した集合住宅（住棟） ①当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（１～８地域の平成 28 年省エネルギー基準（ηAC 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] １・２地域：0.40 以下、３地域：0.50 以下、４～７地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量削減 Nearly ZEH-M 以下の①～④のすべてに適合した集合住宅（住棟） ①当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（１～８地域の平成 28 年省エネルギー基準（ηAC 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] １・２地域：0.40 以下、３地域：0.50 以下、４～７地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減	①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 115%以上の一次エネルギー消費量削減 GX ZEH-M 以下の①～④のすべてに適合した集合住宅（住棟） ①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 100%以上 115%未満の一次エネルギー消費量削減 Nearly GX ZEH-M 以下の①～④のすべてに適合した集合住宅（住棟） ①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減
---	--

③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 ZEH-M Ready 以下の①～④のすべてに適合した集合住宅（住棟） ① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、強化外皮基準（1～8地域の平成 28 年省エネルギー基準（ηAC 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] 1・2 地域：0.40 以下、3 地域：0.50 以下、4～7 地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減 ZEH-M Oriented 以下の①及び②のいずれにも適合した集合住宅（住棟） ① 強化外皮基準（1～8地域の平成 28 年省エネルギー基準（ηAC 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] 1・2 地域：0.40 以下、3 地域：0.50 以下、4～7 地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 <住戸単位>	③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 GX ZEH-M Ready 以下の①～④のすべてに適合した集合住宅（住棟） ① 住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減 GX ZEH-M Oriented 以下の①及び②のいずれにも適合した集合住宅（住棟） ① 住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、共用部を含む当該住棟全体で、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 <住戸単位> GX ZEH+ 以下の①～④のすべてに適合した住戸 ① 住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす
--	--

Z E H 以下の①～④のすべてに適合した住戸 ①強化外皮基準（1～8地域の平成 28 年省エネルギー基準（η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、 UA 値 [W/m²K] 1・2地域：0.40 以下、3地域：0.50 以下、4～7地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上の一次エネルギー消費量削減 N e a r l y Z E H 以下の①～④のすべてに適合した住戸 ① 強化外皮基準（1～8地域の平成 28 年省エネルギー基準（η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] 1・2地域：0.40 以下、3地域：0.50 以下、4～7地域：0.60 以下） ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 Z E H R e a d y 以下の①～④のすべてに適合した住戸	② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 115%以上の一次エネルギー消費量削減 G X Z E H 以下の①～④のすべてに適合した住戸 ①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 100%以上 115%未満の一次エネルギー消費量削減 N e a r l y G X Z E H 以下の①～④のすべてに適合した住戸 ①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 75%以上 100%未満の一次エネルギー消費量削減 G X Z E H R e a d y 以下の①～④のすべてに適合した住戸
--	--

① 強化外皮基準（１～８地域の平成 28 年省エネルギー基準（η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] １・２地域：0.40 以下、３地域：0.50 以下、４～７地域：0.60 以下) ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減 Z E H O r i e n t e d 以下の①及び②のいずれにも適合した住戸 ① 強化外皮基準（１～８地域の平成 28 年省エネルギー基準（η_{AC} 値、気密・防露性能の確保等の留意事項）を満たした上で、UA 値 [W/m²K] １・２地域：0.40 以下、３地域：0.50 以下、４～７地域：0.60 以下) ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 20%以上の一次エネルギー消費量削減	①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 ③ 再生可能エネルギーを導入（容量不問） ④ 再生可能エネルギー等を加えて、基準一次エネルギー消費量から 50%以上 75%未満の一次エネルギー消費量削減 G X Z E H O r i e n t e d 以下の①及び②のいずれにも適合した住戸 ①住宅性能表示制度における断熱等性能等級 6 の基準を満たす ② 再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から 35%以上の一次エネルギー消費量削減 4) 推奨事項 ○EV充電／充放電設備 敷地内に駐車スペースを有する全ての集合住宅においては、現に居住者がEVを保有していない場合であっても、敷地内に充電インフラの設置が困難であることが将来的な保有を妨げる要因とならないように、当該住宅の建築士は建築主に対して、EV充電設備/V2H充電設備（充放電設備）の導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。 ○再生可能エネルギー導入検討 G X Z E H—M O r i e n t e dの認定取得をする住宅において、個々の住宅における立地環境や屋根/建物形状等の諸条件を勘案のうえ、当該
--	--

	住宅の建築士は建築主に対し再生可能エネルギー導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。 具体的には以下に記載の内容が想定されるがこれらに限るものではない。 ・再生可能エネルギー利用設備の「設備の種類 （例：太陽光発電設備）」 ・再生可能エネルギー利用設備の「設備の規模 （例：太陽光発電設備のシステム容量[kW]）」
--	--

【参考資料6】GX ZEH・GX ZEH-Mの定義・基準について

分類・通称	要 件					目指すべき水準 (気象条件や建築地特有の制約等に 応じて、特定の地域に目指すべき水準 を設定している。)	
	外皮基準			一次エネルギー消費量 削減率※2、※4			その他要件・備考
	地域区分						
	1～3	4	5～7	省エネのみ※3	再エネ等含む※1		
GX ZEH+ ジーエックス・ゼッチ・プラス	断熱等性能等級6以上 U _A 値 ≤0.28	U _A 値 ≤0.34	U _A 値 ≤0.46	≥35%	≥115%	再生可能エネルギーを導入（容量不問。全 量売電を除く。）することに加え、高度エネ ルギーマネジメント※5及び蓄電池※6を導入 すること。	—
GX ZEH ジーエックス・ゼッチ				≥35%	≥100% ＜115%		—
Nearly GX ZEH ニアリー・ジーエックス・ゼッチ				≥35%	≥75% ＜100%		・寒冷地（地域区分1または2地域） ・低日射地域（日射区分A1またはA2地域） ・多雪地域
GX ZEH Oriented ジーエックス・ゼッチ・オリエンテッド				≥35%	—		下表の対象地域に該当する。 再生可能エネルギー未導入も可。高度エネ ルギーマネジメントを導入すること。

GX ZEH Oriented対象地域 (右記のいずれかの地域に該当する。)	・都市部狭小地等（北側斜線制限の対象となる用途地域等（第一種及び第二種低層住居専用地域、第一種及び第二種中高層住居専用地域、 田園住居地域並びに地方自治体の条例において北側斜線規制が定められている地域）であって、敷地面積が 85㎡未満である土地。た だし、住宅が平屋建ての場合は除く。） ・多雪地域（建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域）
---	--

※1 再生可能エネルギーの対象は敷地内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。（ただし余剰売電分に限る。）

※2 一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明（その他の一次エネルギー消費量は除く））、共用部は非住宅計算法（暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機（その他の一次エネルギー消費量は除く））とする。

※3 「太陽光発電設備による発電量」、「コージェネレーション設備の発電量のうち売電分」を除く。

※4 エネルギーに係る設備については、所有者を問わず当該住宅の敷地内に設置されるものとする。

※5 高度エネルギーマネジメント：

・エネルギー計測装置（HEMS）により、太陽光発電設備等の発電量を把握した上で、住宅内の冷暖房設備、給湯設備等を制御可能であること。

・一般社団法人エコネットコンソーシアムが定める「ECHONET Lite」規格の認証登録番号を取得しているコントローラかつ、導入する計測対象の機器要件となる ECHONET Lite AIF 認証を全て取得していること。また、冷暖房設備及び給湯設備等（蓄電システム、燃料電池、充電設備または充放電設備を設置する場合には、これらの設備を含む）について、「APPENDIX ECHONET 詳細規定の Release バージョン」に記載の Release バージョン以上の機器を設置すること。

・HEMS について、以下の要件を全て満たすこと。

①HEMSの機器要件 ②HEMSコントローラの設定要件 ③計測ポイントの要件 ④計測データの要件 ⑤相互接続性における制御の要件

⑥A I F 認証の要件と、これに代わる相互接続性自己確認の要件

※6 蓄電池

・初期実効容量 5kWh 以上のもの

【推奨要件】

●EV充電／充放電設備

・敷地内に駐車スペースを有する全ての戸建住宅においては、現に居住者がEVを保有していない場合であっても、敷地内に充電インフラの設置が困難であることが将来的な保有を妨げる要因とならないように、当該住宅の建築士は建築主に対して、EV充電設備／V2H充電設備（充放電設備）の導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。

●再生可能エネルギー導入検討

・GX ZEH Orientedの認定取得をする住宅において、個々の住宅における立地環境や屋根/建物形状等の諸条件を勘案のうえ、当該住宅の建築士は建築主に対し再生可能エネルギー導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。

分類・通称		要 件※1						目指すべき水準 (建物の階数に応じて、目指すべき水準を設定している。)
		外皮基準			一次エネルギー消費量 削減率		その他要件・備考	
		地域区分						
		1～3	4	5～7	省エネのみ※5	再エネ等含む		
① 住棟または 住宅用途部分 (複合建築物の 場合) ※3, 4	GX ZEH-M+ ジーエックス・ゼッチエム・プラス	断熱等性能等級6以上 U _A 値 ≤0.28	U _A 値 ≤0.34	U _A 値 ≤0.46	≥35%	≥115%	(住棟の評価方法) ● U _A 値：全ての住戸 ● 省エネルギー率 (BEI) : 共用部含む住棟全体 (Oriented の対象条件) 下表の対象条件に該当する。	3 階建以下 4 階建以上 5 階建以下 下表の対象地域が該当する。
	GX ZEH-M ジーエックス・ゼッチエム				"	≥100% <115%		
	Nearly GX ZEH-M ニアリー・ジーエックス・ゼッチエム				"	≥75% <100%		
	GX ZEH-M Ready ジーエックス・ゼッチエム・レディ				"	≥50% <75%		
	GX ZEH-M Oriented ジーエックス・ゼッチエム・オリエンテッド				"	—		
②住戸 ※3, 4	GX ZEH+ ジーエックス・ゼッチ・プラス	断熱等性能等級6以上 U _A 値 ≤0.28	U _A 値 ≤0.34	U _A 値 ≤0.46	"	≥115%	—	—
	GX ZEH ジーエックス・ゼッチ				"	≥100% <115%	—	—
	Nearly GX ZEH ニアリー・ジーエックス・ゼッチ				"	≥75% <100%	—	—
	GX ZEH Ready ジーエックス・ゼッチ・レディ				"	≥50% <75%	—	—
	GX ZEH Oriented ジーエックス・ゼッチ・オリエンテッド				"	—	—	—
GX ZEH—M Oriented 対象条件 (右記のいずれかの条件に該当する。)		・ 多雪地域 (建築基準法で規定する垂直積雪量が 100cm 以上に該当する地域) ・ 6 階建以上 (住宅用途部分)						

※1 ①住棟または住宅用途部分と②住戸のZEH評価は、独立して行うものとする。

※2 一次エネルギー消費量の計算は、住戸部分は住宅計算法 (暖冷房、換気、給湯、照明 (その他の一次エネルギー消費量は除く))、共用部は非住宅計算法 (暖冷房、換気、給湯、照明、昇降機 (その他の一次エネルギー消費量は除く)) とする。

※3 再生可能エネルギーの対象は敷地内 (オンサイト) に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含める。 (ただし余剰売電分に限る。)

※4 「太陽光発電設備による発電量」、「コージェネレーション設備の発電量のうち売電分」を除く。

【例外規定】

住棟または住宅用途部分において、最長 2030 年までの時限的な例外規定として、角住戸等 (天井 (屋根)・床・壁・開口部等の外皮が外気等 (住戸専有部以外の用途を含む (駐輪場や駐車場の温度差係数 0.7 の室)) に 3 面 (1 面あたり 2/3 以上が外気等に面していること) 以上面している住戸) に限り断熱等性能等級 5 以上とすることを認める。ただし、その場合にあっては、全住戸の外皮平均熱貫流率 (U_A 値) の平均値が断熱等性能等級 6 の基準値を満たすことを条件とする。また、断熱等性能等級 6 以上を満たしていない住戸については、販売主から購入者に対してその旨を説明すること。なお、全住戸の外皮平均熱貫流率 (U_A 値) の平均値は各住戸の面積を考慮した加重平均値とする。

【推奨要件】

●EV 充電／充放電設備

・敷地内に駐車スペースを有する全ての戸建住宅においては、現に居住者が EV を保有していない場合であっても、敷地内に充電インフラの設置が困難であることが将来的な保有を妨げる要因とならないように、当該住宅の建築士は建築主に対して、EV 充電設備／V2H 充電設備 (充放電設備) の導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。

●再生可能エネルギー導入検討

・GX ZEH Oriented の認定取得をする住宅において、個々の住宅における立地環境や屋根/建物形状等の諸条件を勘案のうえ、当該住宅の建築士は建築主に対し再生可能エネルギー導入検討にあたり必要な情報の説明を行うこと。

【参考資料 7】2024 年度 ZEH・ZEH-M委員会 委員名簿

(敬称略・五十音順)

- ＜委員長＞ 秋元 孝之 芝浦工業大学 建築学部学部長・教授
- ＜委員＞ 池本 洋一 株式会社 リクルート SUUMO 編集長 兼 SUUMO リサーチセンター長
- 河村 郷志 一般社団法人 ZEH 推進協議会 理事
- 久原 英司 一般社団法人 JBN・全国工務店協会 副会長
- 小泉 雅生 東京都立大学 都市環境学部 建築学科 教授
- 齋藤 卓三 一般財団法人 ベターリビング 住宅・建築評価センター 副センター長
- 寺家 克昌 一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会 専務理事
- 田辺 新一 早稲田大学 創造理工学部建築学科 教授
- 中上 晴奈 一般社団法人 不動産協会 事務局長代理
- 中西 英雄 一般社団法人 太陽光発電協会 住宅事業推進部 部長
- 西澤 哲郎 一般社団法人 住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員 SWG1 リーダー
- 野村 仁志 一般社団法人 日本電機工業会
IoT・スマートエネルギー専門委員会 委員長
- ＜オブザーバー＞ 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部 省エネルギー課
- 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部 新エネルギー課
- 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部
新エネルギー・システム課
- 国土交通省 住宅局 参事官（建築企画担当）付
- 環境省 地球環境局 地球温暖化対策課
- 一般社団法人 環境共創イニシアチブ