

本区におけるZEB・ZEH化の取組について

☞ 中央区基本計画2023に掲げる建物建築におけるZEB・ZEH化(別紙参照)を目指し、以下の取組を行っていく。

- 民間建物のZEB・ZEH化の促進に向け、事業者による新築等の手続きにおける制度関連情報の周知策を強化するとともに、まちづくり基本条例(指針)及び市街地開発事業指導要綱の改正を行う。
- 区有施設については、ZEB化を推進する。

1 取組内容

(1) 民間建物のZEB・ZEH化の促進に向けた取組

- ①周知策の強化
 - ・事業者等に対し、建物の企画段階からZEB・ZEH化の取組を誘導していくため、区独自のZEB紹介チラシの作成、多様な広報媒体による情報発信、地元組織等との連携、開発計画の事前協議の場の活用などにより、周知策を強化する。
- ②まちづくり基本条例(指針)及び市街地開発事業指導要綱の改正
 - ・条例指針において、開発計画への反映事項にZEB・ZEH化の達成を追加
 - ※敷地面積3,000㎡以上の建築、都市開発諸制度の活用による建築が対象
 - ・指導要綱において、開発事業への配慮事項にZEB・ZEH化に向けた取組を追加
 - ※敷地面積100㎡以上の建築が対象

(2) 区有施設におけるZEB化の取組

- ・施設を新築、又は改築する際は、原則BEI0.5以下(ZEB Ready相当)を目指す。
- ・既存施設を改修する際は、可能な範囲で建物における消費エネルギーの削減を図る。
(令和7年1月 総合スポーツセンター(大規模改修)「ZEB Ready」認証申請済み)

2 今後のスケジュール

令和7年3月	日本橋中学校(改築)「ZEB Ready」認証取得(予定)
〃 4月1日	周知策の強化実施、まちづくり基本条例(指針)の改正及び施行、市街地開発事業指導要綱の改正
〃 7月1日	市街地開発事業指導要綱の施行
令和8年1月	晴海西小学校第二校舎(新築)「ZEB Ready」認証取得(予定)

中央区基本計画2023に掲げる建物建築におけるZEB・ZEH化(※1)について

別紙

達成度の目安となる指標	令和9(2027) 年度末の目標値	令和14(2032) 年度末の目標値
新たに建設する区有施設(※2)におけるZEB化率	100.0%	100.0%
まちづくり基本条例における開発事業の新築建物(※3)のZEB・ZEH化率	100.0%	100.0%

※1 ZEB・ZEH化は、「ZEB・ZEH Ready」または「ZEB・ZEH Oriented」の水準相当を指す。

※2 令和5（2023）年度以降に設計を開始する新築建物

※3 ZEB・ZEH化に向けた制度改正後にまちづくり基本条例に基づく協議申出書が提出された計画上の建物

用語説明（「中央区基本計画2023」「ZEB PORTAL(環境省)」「省エネポータルサイト(経済産業省)」を基に加工）

用語	説明
BEI	エネルギー消費性能計算プログラムに基づく、基準建築物と比較した時の設計建築物の一次エネルギー消費量の比率のこと 【定義式】 $BEI = \text{設計一次エネルギー消費量} / \text{基準一次エネルギー消費量}$
強化外皮基準	平成28年の省エネルギー基準を満たした上で、地域ごとに定められた外皮平均熱貫流率(UA値[$W/m^2 \cdot K$]) に適合すること 中央区では、UA値 ≤ 0.6
ZEB Ready	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物 ($BEI \leq 0.5$)
ZEB Oriented	以下①・②の定量的要件を満たす建築物 ① 該当する用途ごとに、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から規定する一次エネルギー消費量を削減（事務所等、学校等は40%以上($BEI \leq 0.6$)、ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等は30%以上($BEI \leq 0.7$)) ② 「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術（WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術）を導入
ZEH Ready	以下①～④のすべてに適合する住宅 ① 強化外皮基準（高断熱基準）に適合 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($BEI \leq 0.8$) ③ 再生可能エネルギーを導入 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
ZEH Oriented	以下①・②に適合する住宅 ① 強化外皮基準（高断熱基準）に適合 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($BEI \leq 0.8$)