



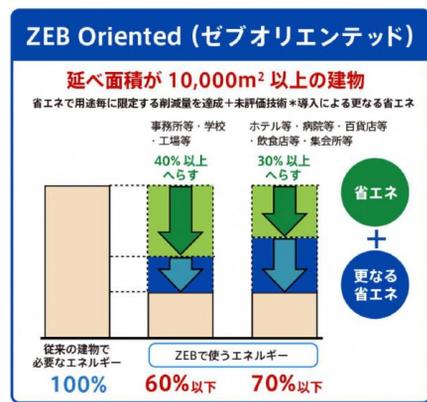
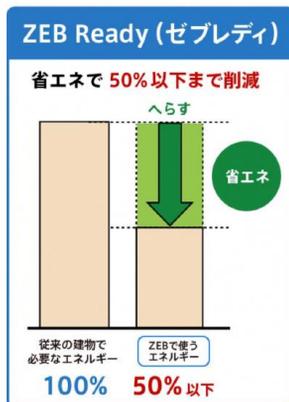
中央区内のビルオーナーの皆さまへ

ZEB のごあんない

- ◆ **中央区内のCO2排出量の7割以上**は、事務所ビルや商業施設などの**建物から発生**しており「**建物の脱炭素化**」が**ゼロカーボンシティ実現の鍵**を握ります。
- ◆ **ZEBは省エネの徹底等**により**CO2排出量の大幅削減を可能**にする、これからの時代の建物です。
- ◆ 本リーフレットでは、ZEBの制度やメリット、実現に向けた**相談先や支援・補助制度**などをご紹介します。未来への投資として、**ぜひZEBをご検討ください**。

ZEBとは (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)

- ◆ 省エネと創エネにより、年間エネルギー消費量を実質ゼロにすることを目指した建築物で、その達成度合いにより「ZEB」「Nearly ZEB」「ZEB Ready」「ZEB Oriented」の4段階に分けられます。
- ◆ 区では基本計画2023において、**ZEB Ready**や**ZEB Oriented**の普及を目標に掲げています。



*WEBPROにおいて現時点で評価されていない技術

※ ZEBの種類や要件は、「環境省 ZEB PORTAL」をご参照ください。

ZEB化のメリット

- ◆ 地球温暖化防止に貢献するとともに、次の**4つのメリット**があります。

- 1 光熱費の削減** ▶▶▶ 室内環境の質を維持しつつ、光熱費を削減できます。
- 2 不動産価値の向上** ▶▶▶ 環境に配慮した建築物を求めるテナントが増えています。
- 3 災害時の事業継続** ▶▶▶ 創エネ設備の設置により事業継続性が向上します。
※ 創エネ設備の設置は、ZEB、Nearly ZEBの要件です。
- 4 快適性・生産性の向上** ▶▶▶ 心地よい室内環境を実現し、生産性向上が期待できます。

ZEBの検討と相談先

- ZEB化は、**改修でも実現することができます。**
- ZEB化実現に向けては、**建築計画の段階から適切な技術の導入を検討することが重要**となります。
- まずは、**専門家であるZEBプランナーにご相談ください。**

< ZEBプランナーとは >

ZEB化実現に向けた相談窓口を有し、業務支援（建築設計、その他設計、コンサルティング等）を行う事業者です。「ZEBプランナー」として登録・公表がされています。

一般社団法人 環境共創イニシアチブ	URL等	
ZEBプランナー（フェーズ2）一覧検索	https://sii.or.jp/zeb/planner/search	

ZEB関連の支援・補助制度

- ◆ ZEB化に関する支援・補助制度をご紹介します。以下を参考に最新の情報をご確認ください。

国	概要	環境省等のZEB関連支援事業について掲載しています。	
	リンク先・URL	【環境省 ZEB PORTAL「支援制度」】 https://www.env.go.jp/earth/zeb/hojo/?id=moe 	
東京都	概要	都が実施する省エネ・再エネ設備の導入助成等、各種支援制度などのご相談を受け付けています。	
	リンク先・URL	【クールネット東京 「省エネ・再エネ等に係るワンストップ相談窓口」】 https://www.tokyo-co2down.jp/learn/one-stop (※) ZEB専門の相談窓口ではありませんのでご注意ください。 	
中央区	1	概要	◆ <u>事業所用自然エネルギー・省エネルギー機器等導入費助成</u> ・ 中小企業者等を対象に、ZEB化の実現に資する設備（太陽光発電システム、家庭用燃料電池システム、エアコンディショナー、高反射率塗料等、LEDランプ）の導入費用の助成を行っています。
		リンク先・URL	https://www.city.chuo.lg.jp/a0036/machizukuri/bika/taisaku/kikijosei/ecojosei_jigyosho.html 
	2	概要	◆ <u>中央エコアクト事業所用</u> ・ 事業所のできる省エネ活動に取り組みランクを上げることで、各種の特典を受けることができます。 ・ 「建物のZEB化（改修・改築）」等の取組でゴールドランクになると「区HPバナー広告料金1ヶ月免除」の特典があります。 
		リンク先・URL	https://www.city.chuo.lg.jp/a0036/machizukuri/bika/taisaku/eco/chuoecoact_jigyosho.html 

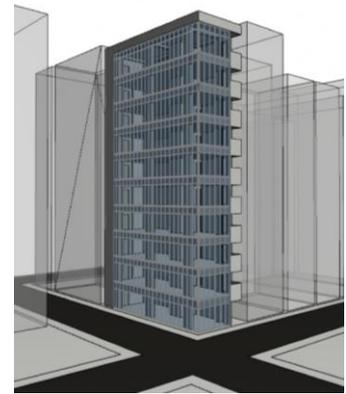
参考・ZEB実施のシミュレーション結果

概要

- 令和5年度に「新築建築物の省エネルギー化促進に向けた基礎調査」を実施し、区内によくみられる延べ面積1,000㎡前後のペンシルビルをモデルに、平成28年の省エネ基準とZEB基準の比較シミュレーションを行いました。
- シミュレーションの結果、外壁の断熱材、窓（Low-E複層ガラス）、LED照明などの現在普及している建材・機器で、事務所部分でZEB Readyの水準を達成できることが確認できました。

シミュレーション条件

項目	条件
立地	日本橋周辺
用途地域	商業地域／防火地域
敷地面積	160㎡
容積率／建蔽率	700％／80％
延べ面積	1,089.12㎡（地上10階建て）
構造	RC構造
用途	1階：飲食又は物販、 2階～10階：事務所
接道条件	2面接道（南西面）
外皮	カーテンウォール



▲ モデルビルのイメージ図

シミュレーション結果（2階～10階の事務所）

	平成28年度の省エネ基準モデル	シミュレーションモデル
主な 建築 の 仕様	屋根断熱材 押出法ポリスチレンフォーム 保温板1種50mm	押出法ポリスチレンフォーム 保温板3種100mm
	外壁断熱材 押出法ポリスチレンフォーム保 温板1種25mm	押出法ポリスチレンフォーム保 温板3種50mm
	窓 アルミサッシ・複層ガラス_中 空層6mm	アルミサッシ・日射遮蔽型Low- E複層ガラス・中空層12mm
	エアコン 基準階：冷房能力31.5kw/暖房 能力31.5kw×8台 最上階：冷房能力31.5kw/暖房 能力31.5kw×8台	基準階：冷房能力20.0kw/暖房 能力22.0kw×8台 最上階：冷房能力20.0kw/暖房 能力22.4kw×8台 <small>※ 断熱性能を高めると冷暖房能力を抑えられる</small>
	照明 蛍光灯照明	LED照明
	BEI 0.94	0.50
光熱費 5,510,970円／年	3,541,590円／年 (▲1,969,380円／年)	

※ 電気代27円/kWh、ガス代156円/㎡で算定

※ シミュレーションによる算出であるため、すべての建築物に該当するものではありません。

中央区基本計画2023

- ◆ 「中央区基本計画2023」で、一定規模以上の新築等の建築物におけるZEB・ZEH化の実現を目標に掲げています。

目標年度	指標
2030年度	まちづくり基本条例における 開発事業の新築建物（※1）のZEB・ZEH化（※2）率100%

（※1）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

（※2）ZEB Ready 又はZEB Orientedの水準相当

制度の改正を行いました

以下の改正により、開発事業の計画段階からエネルギー消費量の削減に向けた建築計画に取り組んでいただき、持続可能なまちづくりの推進を図ります。

まちづくり基本条例(指針)

■ 対象

- ・ 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

■ 改正内容

- ・ 開発計画に反映させる環境対策（12項目から2項目以上選択）のうち、省エネ設備仕様に関する項目を以下に見直し、「優先的に取り組む項目」とします。

【環境対策・省エネ設備仕様】

- 〔 住宅用途においては、ZEH Ready又はZEH Oriented水準相当とする。 〕
- 〔 住宅以外の用途においては、ZEB Ready又はZEB Oriented水準相当とする。 〕

市街地開発事業指導要綱

■ 対象

- ・ 敷地面積100㎡以上の建築

■ 改正内容

- ・ 開発建築物における環境対策の留意事項として、「ZEB・ZEHの実現に資する技術の導入に関すること」を設け、計画段階に事前協議を実施します。
- ・ 竣工後、実施状況について「省エネルギー対策等報告書」の提出が必要となります。

※見直し内容の詳細は以下にお問い合わせください。

中央区 環境土木部 環境課 ゼロカーボン推進係

〒104-8404

東京都中央区築地1-1-1(中央区役所7階)

E-mail : kan-kyo_02@city.chuo.lg.jp

☎ 03 (3546) 5654