

今週のトピック解説

分譲住宅でもZEH水準がスタンダードに 「GX ZEH」の定義策定へ 誘導水準に

注文住宅だけでなく分譲住宅においてもZEH水準の省エネ性能がスタンダードになりつつある。

（一社）環境共創イニシアチブが2024年12月に公表した「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス実証事業」の調査結果によると、新築戸建住宅におけるZEHシリーズ供給戸数は年々上昇し23年度に9万7065戸となり、住宅着工に占めるZEH化率は27.6%（注文住宅40.2%、分譲住宅7.0%）。また、ZEH基準（断熱等性能等級5以上、一次エネルギー消費量等級6以上）を満たすZEH基準化率は42.0%（注文住宅60.1%、分譲住宅12.5%）となった。注文住宅に比べて分譲住宅のZEH化率、ZEH基準化率は低水準にとどまっていることが課題であったが、ここにきて最大手の飯田グループホールディングスが25年4月以降に確認申請を取得した新築分譲戸建住宅において、ZEH水準の達成率が100%になったと発表するなど、風向きが変わり始めている。同社は、全国で年間約4万棟の分譲戸建住宅を供給する日本一のスケールメリットを活かしながら高品質な住宅の提供に努めていくとする。

一方で、現行のZEHを超える省エネ性能を要件とした新しいZEHの定義の策定に向けた国の動きも加速している。第7次エネルギー基本計画において、50年にストック平均でZEH水準の省エネ性能の確保を目標に掲げ、30年度以降に新築される住宅はZEH水準確保を目指すとしており、今年4月に義務化された省エネ基準への適合レベルは30年までにZEH水準に引き上げられる予定だ。

ZEH水準が新築住宅の最低基準になりつつあるなか、さらに上を行く性能を持つ誘導的な住宅の姿を打ち出す必要があることから、経済産業省は24年度、ZEH・ZEH-M委員会を開催し、ZEHの定義見直しについて検討を行い、新しいZEHの定義（戸建・集合）を作成した。30年代後半に広く普及が期待される住宅として、①50年の目標達成を牽引する省エネ性能、②自家消費拡大措置を通じた戸単位でのエネルギー自給率の向上、③ZEH Oriented・ZEH-M Orientedの適用条件の見直し——の3つの観点から新し

「GX ZEH」「GX ZEH-M」定義(案) ※資源エネルギー庁の資料から作成

		戸建	集合
省エネ性能	断熱性能	断熱等級6	断熱等級6 ^{※3}
	一次エネルギー消費量削減率(省エネのみ)	35%以上	35%以上
再生可能エネルギー		再生可能エネルギーを導入(容量不問)	
設備要件 ^{※1}		①高度エネマネ ②蓄電池の導入は必須	-
地域性・建物特性 ^{※2} (Oriented適用条件)		・多雪地域 ・都市部狭小地	・多雪地域 ・6階以上
再エネ要件 (再エネ含む 一次エネ削減率)		GX ZEH+:115%以上 GX ZEH: 100%以上115%未満 Nearly GX ZEH: 75%以上100%未満 GX ZEH Oriented: 35%以上	<住棟単位><戸単位>共に GX ZEH-M+:115%以上 GX ZEH-M:100%以上115%未満 Nearly GX ZEH-M:75%以上100%未満 GX ZEH-M Ready:50%以上75%未満 GX ZEH-M Oriented:35%以上

※1 EV充電器／充電器を推奨設備とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※2 再エネ設備を推奨事項とし、導入検討にあたり必要な情報の説明を行うことを建築士に求める。

※3 最長2030年までの措置として、角住戸等に限り断熱等級5以上とすることを認める。ただし、その場合にあつては、全住戸の外皮平均熱貫流率(U₀値)の平均値が断熱等級6の基準値を満たすことを条件とする。

いZEH・ZEH-Mの定義を検討。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、新しい定義の名称を「GX ZEH」及び「GX ZEH-M」とする。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に『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。

25年6月27日までZEH定義の見直し案に対するパブコメを実施、意見などを踏まえて、27年度の新定義導入を予定している。早稲田大学の田辺新一教授は、「50年にストック平均で、ZEH水準を実現しようとする、より高性能な住宅を増やさなければZEH水準が平均にならない。35%以上の一次エネルギー消費量削減などを要件としたGX ZEHをつくっていく必要がある」と指摘する。

新刊 省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

今週の主なニュース

6|20



6|26

・国土交通省 令和7年度 住宅団地再生推進モデル事業の二次募集を開始

・東京都住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社、兵庫県住宅供給公社、広島県住宅供給公社 ケア付き高齢者住宅の災害時の相互応援で連携

・ヤマト住建 セレクトするたびに愛着が沸く「自分仕様」の住まい「Meias」を発売

・ウッドワン 鉄道輸送専用コンテナによる運行を開始

・YKK AP 非住宅向け簡易省エネ計算の無料サービスを開始

・長谷工不動産、積水化学工業、西日本鉄道 高崎エリア最大級「スマート&レジリエンス」の分譲マンションを販売開始