

GX ZEH・GX ZEH-M 定義
＜戸建住宅・集合住宅＞

令和7年9月

1. ZEH・ZEH-Mの定義見直しに関する経緯

- 「第6次エネルギー基本計画」(2021年10月閣議決定)において、「2050年に住宅のストック平均でZEH基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」及び「2030年度以降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し、統合的な誘導基準・住宅トプランナー基準の引上げや、省エネルギー基準の段階的な水準引上げを遅くとも2030年までに実施する」とする政策目標が設定されている。
- 2030年にZEH基準の水準の省エネルギー性能が義務化される方針であること、2050年のストック平均でのZEH基準の水準の省エネルギー性能の確保に向けて、省エネルギー性能牽引の担い手であるZEH・ZEH-Mには、今後より高い省エネルギー性能を掲げることが期待されることから、令和6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(戸建住宅・集合住宅)を作成しました。
- 2030年代後半に広く普及が期待される住宅として、3つの観点で新しいZEH・ZEH-Mの定義を検討した。
 - ①2050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住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

2. 新定義の名称

- 新しい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」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、『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。

3. GX ZEH・GX ZEH-M の定義

○ GX ZEH・GX ZEH-M を下記のとおり定義する。

1) 新しいZEHの定義<戸建住宅>

GX ZEH の定義(2027 年 4 月以降適用)

○ 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^{※1※2}に建築された住宅に限る)

※1 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。

※2 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 m²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 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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。

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、再生可能エネルギー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

・蓄電池の充電量・放電量を制御できること。(GX ZEH Oriented を除く。)

○ 定置用蓄電池

GX ZEH+、GX ZEH、Nearly GX ZEH となる戸建住宅を対象に、定置用蓄電池の導入を必須要件とする。

※3 高度エネルギーマネジメントによって蓄電池の充電量・放電量が制御できること。

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

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。

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])」

2)新しいZEH-Mの定義<集合住宅>

GX ZEH-Mの定義(2027年4月以降適用)

- 集合住宅のGX ZEHを以下のとおり定義する。

1) GX ZEH-Mシリーズとは(定性的な定義)

- GX ZEH-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で評価することとする。

GX ZEH-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

GX ZEH-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

Nearly GX ZEH-M

GX ZEH-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

GX ZEH-M Ready

GX ZEH-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

GX ZEH-M Oriented

GX ZEH-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^{※4}に建築された住宅または高層(住宅用途部分が6層^{※5})以上の住宅に限る)

※4 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、GX ZEH-M シリーズは GX ZEH-M+、Nearly GX ZEH-M、GX ZEH-M Ready、GX ZEH-M Oriented も含めた広い概念を表すものとし、GX ZEH-M+、Nearly GX ZEH-M、GX ZEH-M Ready、GX ZEH-M 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-M と表現する。

※5 住宅用途部分の占める面積が半分未満となる階層は階数に算入しない。

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住宅の評価方法を定める。

住棟^{※6}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

※6 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^{※7}。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^{※8}。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りではなく、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)における方法に準ずるものとする^{※9}。

※7 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。

※8 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。

※9 再生可能エネルギー利用設備が、住戸のみに接続されている場合、系統連系図等により、「①住戸ごとに専用の再生可能エネルギー利用設備が接続されている場合」と「②複数の住戸に再生可能エネルギー利用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、再生可能エネルギー利用設備容量を住戸面積で按分し算定する。再生可能エネルギー利用設備が、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再生可能エネルギー利用設備の計算の考え方を引用して評価を行う。また、再生可能エネルギー利用設備が、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住宅(住棟)

- ① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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

- 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住宅(住棟)

- ① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]の基準を満たす
- ② 再生可能エネルギーを除き、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
- 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住宅(住棟)

- ① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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 当該住棟に含まれる全ての住戸について、外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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住宅(住棟)

- ① 当該住棟に含まれる全ての住戸について、外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]の基準を満たす

- ② 再生可能エネルギーを除き、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 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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戸

- ① 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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戸

- ① 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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
- 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 Ready

以下の①～④のすべてに適合した住戸

- ① 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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

- 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

GX ZEH Oriented

以下の①及び②のいずれにも適合した住戸

- ① 外皮性能は、断熱等性能等級6における U_A 値[W/m²K]及び η_{AC} 値[-]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

GX 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。

- ・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])」

4. その他

1) 集合住宅の例外規定

- 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(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。

2) 現行定義の取扱い

- 新規取得は2028年3月まで可能。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4月以降も現行定義での新規取得が可能。
- 既已取得した現行定義は、2028年4月以降も使用可能。

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	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	