

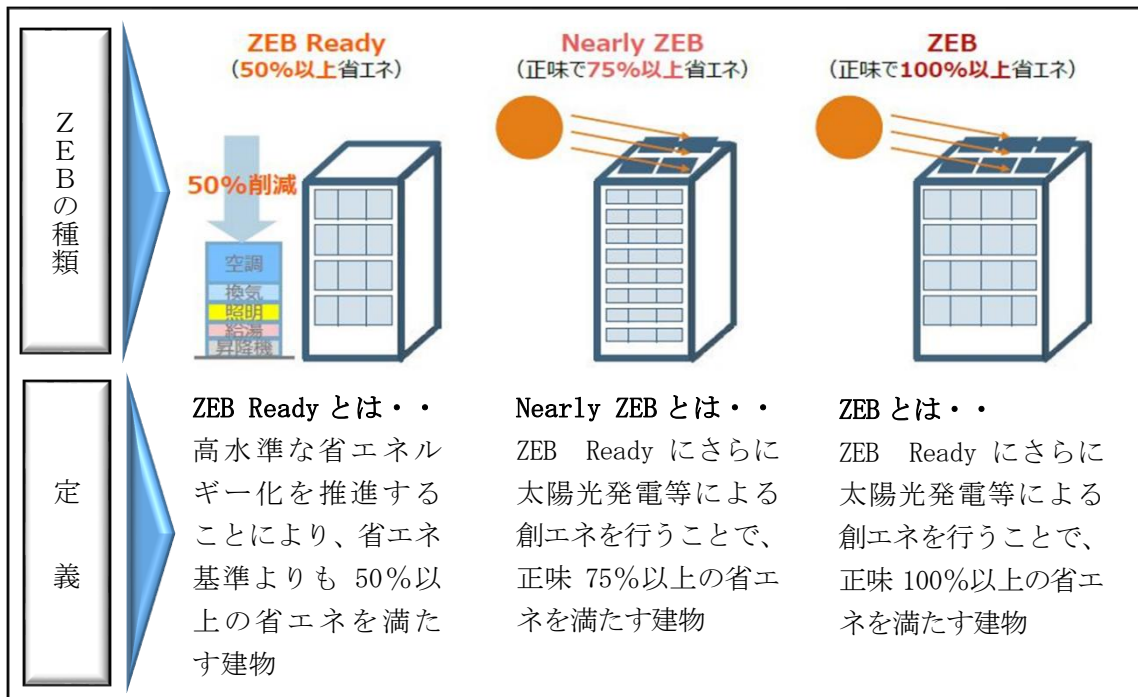
ZEB モデル施設の機能

1 「ZEB 化」の推進

(1) 背景、現状と課題

- ・千代田区では CO2 排出量の約 3/4 が「業務部門」であり、特に区内に多く存在する中小ビルの CO2 削減が課題である。
- ・国の「第 5 次エネルギー基本計画」では、2020 年までに国を含めた新築公共建築物等で ZEB を実現し、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB の実現を目指すことが掲げられている。そのため、新築公共施設では ZEB に取り組む必要があり、将来的には民間の建築物も ZEB を目指すこととされている。
- ・建築物環境計画書制度（非住宅 35%削減目標）やグリーンストック作戦の推進などの建築物の省エネ対策に関する取り組みの強化が必要である。

(2) ZEB とは



		ZEB Ready	Nearly ZEB	ZEB
省エネ 50%以上		○	○	○
創エネ	25%以上		○	○
	50%以上			

省エネ 50%以上に加え、創エネの導入により ZEB の実現となるが、千代田区の地域特性を考えると、創エネの導入を見込むことは難しい。

➤ 目指す省エネ水準は「ZEB Ready 以上」

創エネの導入については、別スキームの検討が必要である。

2 区内建築物の ZEB 化の検討ステップ

(1) 対象とする建築物

区内建築物の ZEB 化に向けて、3つのパターンが想定される。

新築		改修
新築	周辺施設と合わせた新築 (大規模化)	

＜参考資料 6＞のとおり、新築については、事例が増えてきている。事業者側の環境意識、建築物自体の環境価値の面で、今後 ZEB 化が進んでいくことが想定される。

一方、区内に目を向けた場合、小規模な建築物の「新築」及び「改修」を ZEB 化に誘導していくことが求められる。

区内の建築物の状況 ＜参考資料 7＞

- ・階数別にみると、4～6 階建てで約 6.5 割、4～9 階建てで約 8 割を占めている。
- ・建築面積別にみると、300 m²未満で約 8 割となる。
- ・床面積別にみると、1,000 m²未満で約 6 割、1,500 m²未満で約 7 割を超えている。
- ・地域別にみると、大手町・丸の内・有楽町・永田町地域は、延床面積 1,500 m²以上が約 9 割であり、ほとんどが大規模な事業所ビルである。

富士見地域、神田公園地域、神保町地域、和泉橋地域、万世橋地域は、延床面積 1,000 m²未満が 6～7 割であり、多くが中小の事業所ビルである。

➤区内建築物への波及効果を考えると、中小規模の建築物のモデルとなる ZEB モデル施設が必要である。

(2) ZEB 化に向けた課題

◆ ZEB 知識の不足 ⇒ ZEB に関する取り組みの情報発信の検討

“省エネ”については一定の理解があるが、“ZEB”という言葉や概念については認識が低い。また、イニシャルコストだけでなく、ランニングコストも含め、どれだけのコストがかかるのか、情報が不足している。

◆ コスト増大 ⇒ 補助や支援等の検討

ZEB 化に取り組んだ場合、通常の建築費よりもコストがかかってしまう。また、改修型 ZEB の場合、ZEB 設計ガイドラインで提示されている標準型よりも設備の性能等が低いことなども想定される。

◆ 創エネ導入の難しさ ⇒ 千代田区版 ZEB 認定制度の検討

小規模な建築物の場合、屋上スペースに限りがあり、また、周辺の建築物の配置等によっては日射量の確保が難しい。敷地が狭く土地の高度利用が進んでいる千代田区では、太陽光発電などの再生可能エネルギーを利用した創エネの導入が困難である。

3 ZEB モデル施設の機能（（仮称）ちよだエコセンターの役割）

区内建築物の ZEB 化を推進するために、千代田区及び（仮称）ちよだエコセンターで持つべき機能や施策として、以下の事項が考えられる。

機能や施策	概要
PR、情報発信	<ul style="list-style-type: none">・ ZEB に関するコストや効果等の情報発信・ 区内の ZEB 施設の概要や実績などを公表
補助	<ul style="list-style-type: none">・ 工事費用補助など
ZEB 化省エネ診断	<ul style="list-style-type: none">・ ZEB 化（50%以上の省エネ）を目的とした診断・提案
支援	<ul style="list-style-type: none">・ 国等の補助事業＜参考資料 4＞の活用に対する支援・ ZEB 施設としての PR 等支援
（仮称）千代田区版 ZEB 認定制度	<ul style="list-style-type: none">・ 千代田区では導入が難しい創エネ部分について、クレジットを創エネ相当分として認定する制度※クレジットについては、地方由来再エネ供給を活用可能
地方由来再エネ供給	<ul style="list-style-type: none">・ ZEB（Nearly ZEB 以上）に必要な創エネについて、（仮称）ちよだエコセンターが地方から購入した再生可能エネルギーを区内事業者に販売する仕組み・ 将来的には、区民にも販売する仕組みに発展