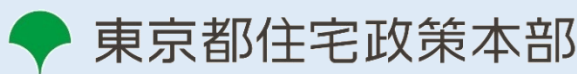


東京都戸建住宅 省エネ・再エネリフォームガイド

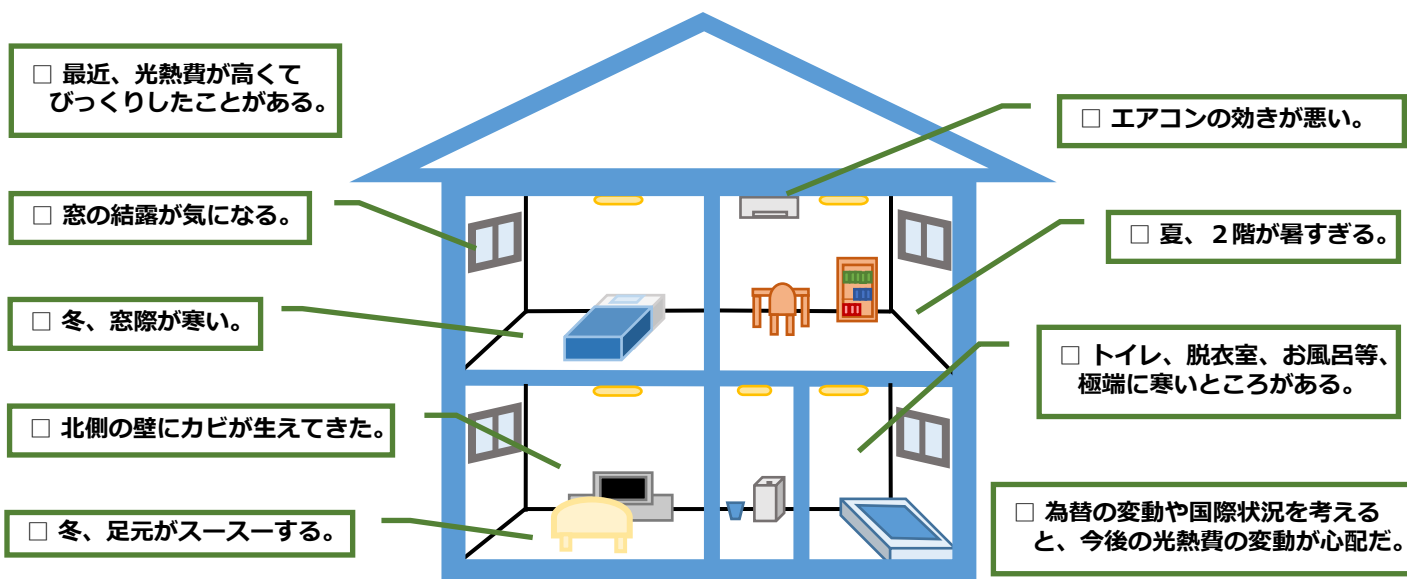
令和7年5月



東京都では、2030年カーボンハーフ、2050年ゼロエミッション東京の実現に向け、住宅の省エネ化・再エネ化の促進に取り組んでいます。エネルギー消費を削減するための省エネルギー化や、太陽光・太陽熱等の自然界のエネルギーである再生可能エネルギーを活用することは、脱炭素社会への貢献はもちろん、光熱費の削減、室内の快適性向上、家族の健康への貢献、防災力の向上等の様々なメリットがあります。

住む人にも地球にもやさしい省エネ・再エネリフォームの検討に、本ガイドをお役立てください。

あなたのおうち、気になることはありますか？



御自宅の省エネ化・再エネ化で解決できるかもしれません！

本ガイドの内容

省エネ・再エネ住宅の様々なメリット	p.2
ニーズに合わせて選べる改修方法	p.3
省エネ性能向上のためにできること（断熱編）	p.4
省エネ性能向上のためにできること（設備編）	p.6
再生可能エネルギー利用設備でできること	p.7
省エネ化・再エネ化に向けたステップ （省エネ診断・設計・改修、補助制度の活用）	p.8
【参考】住宅は省エネ性能で選ばれる時代へ	p.11
【コラム】地球にやさしい省エネ・再エネ住宅	p.12

【本ガイド御利用に当たっての留意事項】

令和7年4月時点での情報です。
紙面の制約上、詳細等については、参照していただきたいHPを二次元コード等で示しています。
省エネ・再エネリフォームは、適切な計画・施工を行わないと、思わぬトラブルが生じるリスクがあります（結露・カビの発生、騒音トラブル、構造強度不足等）。
専門家に相談する際は、発生する可能性のあるトラブルとその回避策について、併せて説明を求めてください。
なお、旧耐震基準の住宅等にお住まいの方は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を併せて実施されることをおすすめします。東京都都市整備局の戸建住宅等耐震化アドバイザーの活用を御検討ください（P.8参照）。

本ガイドは東京都住宅政策本部HPで御覧になれます。

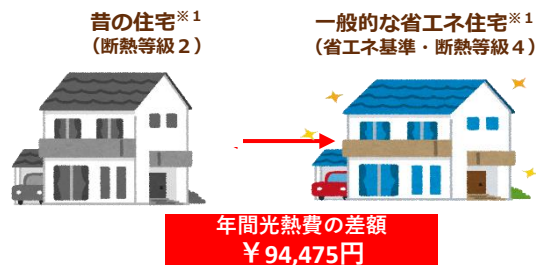


省エネ・再エネ住宅の様々なメリット

省エネ・再エネ住宅とすることで、暮らしが変わることを想像してみてください。

① 光熱費を削減

年間の光熱費の違いは一目瞭然！



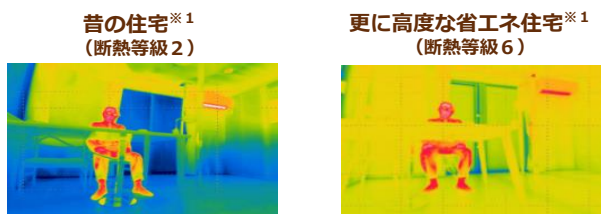
光熱費差額の出典：脱炭素につながる新しい豊かな暮らしの10年後（環境省HP）

※ 差額は一定の前提を置いて試算したものであり、実際とは異なります。

② 室内が快適に

高度な省エネ住宅（図右側）は
エアコンの効きがよく、
室温のムラも少なく快適！

画像：東京大学大学院工学系研究科建築学専攻准教授 前 真之氏提供



室温をサーモグラフィで撮影（青：温度が低い⇔赤：温度が高い）

③ 家族の健康を守る

アレルギーのもとになる
結露によるカビ・ダニの発生や
ヒートショックを防ぎます。

イラスト出典：【左】（一社）住宅生産団体連合会
「快適・安心な住まい なるほど省エネ住宅」
【右】（一社）日本建材・住宅設備産業協会（建産協）
「既存マンション省エネ改修のご提案」

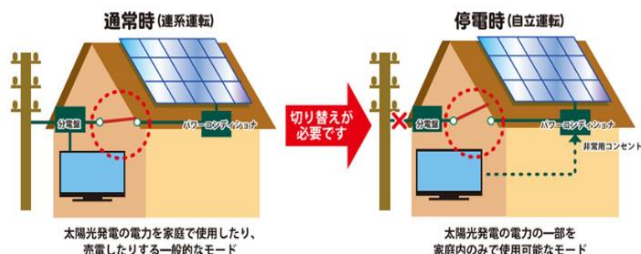


結露によるカビやダニの発生



ヒートショックのおそれ

④ 防災力の向上



イラスト出典：（一社）太陽光発電協会HP

太陽光発電システム設置のメリット！

自立運転モードへの切替えて、停電時にも
スマートフォンや家電製品が利用可能に。

※ 太陽光発電システムの設置に伴い、住宅の構造補
強が必要となる場合があります。構造補強の必要
性・方法については、事前に専門家に御確認く
ださい。

※ 1 詳しく知りたい方へ

「昔の住宅」、「一般的な省エネ住宅」、「更に高度な省エネ住宅」とは、住宅性能表示制度の「断熱等級」に対応した住宅のイメージです（省エネ基準は、1980年に定められて以降、数回の基準改正を経ています。）。イメージする住宅像、断熱等級及びその概要は、以下のとおりです。

イメージする住宅像	断熱等級	概要
昔の住宅	断熱等級 2	1980年の省エネ基準※ ² に適合した住宅
これまでの住宅	断熱等級 3	1992年の省エネ基準※ ² に適合した住宅
一般的な省エネ住宅	断熱等級 4	1999年の省エネ基準※ ² に適合した住宅。2025年からは新築住宅では義務化
高度な省エネ住宅	断熱等級 5・ZEH水準	2030年までに新築に義務付けられることとなる基準に適合した住宅
更に高度な省エネ住宅	断熱等級 6	高断熱住宅として推奨される基準に適合した住宅

※ 2 基準として示されていましたが、義務的な基準ではなかったため、適合していない住宅もあります。

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586565.pdf>

断熱等級 1 は無断熱、断熱等級 7 が最高レベルの断熱基準です。詳しくは、「新築住宅の住宅性能表示制度 かんたんガイド」を参照してください。



ニーズに合わせて選べる改修方法

気になる部位、住宅全体の状況、改修にかけられる費用や期間に応じて、様々な改修方法があります。

省エネ改修（断熱改修）

～光熱費削減、室内の快適性、健康に効果あり～
（工法等は P. 4 ～ 5 参照）

省エネ改修（高効率設備への更新）・再エネ設備導入

～色々組み合わせ、光熱費を更に削減～
（種類等は P. 6 ～ 7 参照）

簡単（コスト小）

基本的に住みながらの改修が可能

開口部（窓やドア）

- ・窓の結露が気になる方
- ・冬、窓際の寒さが気になる方

開口部＋天井and/or床下

- ・冬、足元の寒さが気になる方
→床下断熱
- ・夏、2階の暑さが気になる方
→天井断熱

窓＋天井＋床下＋壁 （家の一部～家全体）

- ・特に寒い場所があり、ヒートショック等が心配な方



居間＋水回りなど

- ・子供部屋等が余っている方、高齢になり1階で生活したい方



1階だけ

- ・耐震改修や大規模修繕等に併せて、新築同様の住み心地にアップグレードさせたい方
（省エネ診断・設計も併せて実施することをお勧め P. 8）



家まるごと

住みながらの改修が困難な場合あり

本格的（コスト大）

照明機器のLED化（省エネ改修）

- ・蛍光灯は2027年末までに製造されなくなります

高性能エアコンへの取替（省エネ改修）

- ・特に15年以上前に設置したエアコンを使用している方

節湯型水栓への取替（省エネ改修）

- ・給湯に係るエネルギー、水使用量共に削減したい方

高効率給湯器への取替（省エネ改修）

- ・特に10年以上前に設置した従来型ガス給湯器、電気温水器を使用している方

高断熱浴槽への取替（省エネ改修）

- ・特にユニットバス等の更新時期を迎えている方

太陽光発電システムや太陽熱利用システムの設置（再エネ設備導入）

- ・光熱費を大幅に削減したい方
- ・停電時でも電気を確保したい方（発電）
- ・比較的狭い屋根でも効率的に活用したい方（特に太陽熱）
- ・建物の構造耐力が十分な方（設置と合わせて構造補強を行う場合を含む。）

EV充電器・V2H、蓄電池等の設置（再エネ設備導入）

- ・発電した電気を自分で使いたい方
- ・停電時等への対応力をより高めたい方

断熱改修と高効率設備・
再エネ設備設置を上手に
組み合わせ、最適な改修で
快適な我が家を！

凡例 ■：断熱改修・高効率設備導入の第一歩 ■：もう一歩進んだ取組 ■：快適性等も大幅アップ

※ 断熱改修に当たっては、適切な計画・施工を行わないと内部結露やカビが発生したり、部分的に断熱性能を向上させた場合に相対的に断熱性の弱くなる部位に悪影響が出たりする場合があります。また、設備機器の設置が適切でないと、騒音等のトラブルとなる場合があります。事前に専門家に御相談ください。

※ 上記、断熱改修、高効率設備への更新及び再エネ設備導入に際しては、国・都等の補助金を活用できる場合があります。また、省エネ性能の高いエアコンやLED照明機器への買替へのポイント付与があります。P. 9～10を参照してください。

※ 部分断熱の考え方については、「ご自宅の中でよく使う生活空間から優先して断熱改修しませんか？」（国土交通省HP）も御覧ください。 <https://www.mlit.go.jp/common/001751997.pdf>



まずは熱の出入りする場所を知ることが大切です。
適切な断熱改修により、光熱費の削減、室内の快適性向上、家族の健康への貢献等のメリットを実感してください。

夏の冷房時、冬の暖房時に熱が出入りする割合



出典：一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会（建産協）HP

【具体的対策】

開口部（窓）	
ガラス交換 - 手軽にできる（サッシはそのままに、ガラスのみ交換） - サッシは既存なので、高性能化には限界あり	内窓設置 - 手軽にできる（既存の窓はそのままに、内側に窓を追加） - 開閉の手間等は増加、防音性能向上
カバー工法 - 比較的手軽にできる - 開口寸法が小さくなる	はつり工法 - 本格的な工事が必要（内外壁の撤去・復旧等） - 既存の窓を窓枠まで取り外し、新たな窓枠を取付 - 新築同様の性能確保も可能

「コストについて（本ガイド共通）」

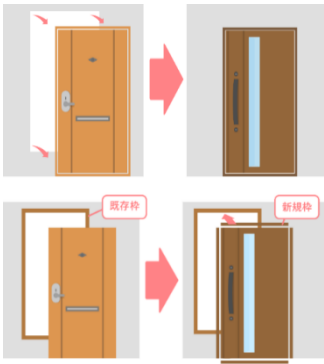
コストについては、同時に施工する工事内容、敷地条件（道路幅員や敷地規模・形状等）、仮設・養生費、撤去・復旧費等、個別条件による部分が大いこと、近年の工事価格の高騰等から、モデル工事費を提示することが困難です。断熱改修工事や設備機器の設置を行う際には、複数の事業者に見積を依頼し、その内容を精査したうえで契約してください。

なお、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、リフォームの見積書に関する相談も行っています。詳細は以下のHPを参照してください。

<https://www.chord.or.jp/reform/>

0570-016-100（ナビダイヤル） 又は 03-3556-5147



開口部（ドア）	床
 上：はつり工法 下：カバー工法 ドアについても、窓同様、はつり工法、カバー工法で改修が可能	床断熱  床下に潜り込んで押出法ポリスチレンフォーム（断熱材）を施工した例 ＜特に冬の寒さ対策に＞ 住みながら、床を壊さずに床下から施工することも可能 特に布基礎の場合、土からの湿気を防ぐ防湿層の確保が必要

天井・屋根	
天井断熱  天井裏にグラスウール（断熱材）を用いた施工例 ＜特に夏の暑さ対策に＞ 住みながら、天井・壁を壊さずに施工することが可能	屋根断熱  屋根改修に併せ、屋根の外側に断熱材を施工した例（左） 屋根下の垂木間にボード状の断熱材を施工した例（右） 屋根の葺き替えに併せて断熱材を入れられれば合理的

壁	
外張断熱  フェノールフォーム（断熱材）を用いた施工例 - 外装改修に併せて断熱材を入れられれば合理的 - 住みながらの施工が可能	充填断熱・吹込断熱  グラスウール（断熱材）を用いた施工例（左） ボード状の断熱材を用いた施工例（右） （いずれも充填断熱工法） - 耐震改修に併せた断熱性能向上や浴室改修に併せた水回り空間の断熱性能向上（ヒートショックリスク低減） - 施工箇所によっては、家具の移動や一時的な引越しが必要

P. 4、5の図出典：先進的窓リノベ2024事業HP

P. 5の写真出典：（一社）日本建材・住宅設備産業協会（建産協）HP

＜施工について＞

断熱材を付加しただけ等の不適切な工事の場合、内部結露やそれに伴う構造躯体の腐朽劣化等のリスクがあります。

また、断熱性能・気密性能が向上しても、住まい方が従来のままだと、室内空気質の悪化や、今まで結露していなかった部分で結露が発生する等のリスクもあります。専門家に確認してください。

＜断熱改修について少し詳しく知りたい方へ＞

（一社）日本建材・住宅設備産業協会（建産協）HPでは、断熱リフォームの施工方法・施工例、施工動画、体験記等を紹介しています。

<https://www.kensankyo.org/business/dannetsureform/>

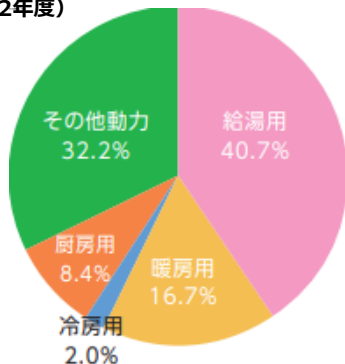


私たちは日々、エネルギーを使いながら生活しています。どういったことに多くのエネルギーが使われているかを知り、その部分を省エネ性能の高い設備に変えていくことで、効率的に省エネ化、光熱費の削減を図ることができます。

家庭のエネルギーは、どこで使われている？

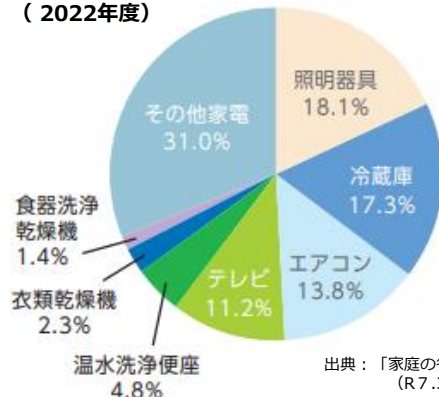
用途別に見ると・・・

都における家庭部門のエネルギー消費量の用途別割合
(2022年度)



電気について家電製品で見ると・・・

都における家庭部門の電気使用量の機器別割合
(2022年度)



出典：「家庭の省エネハンドブック2025」
(R7.3 東京都環境局編集・発行)

【具体的対策】

給湯器

エコキュート



(左) ヒートポンプユニット
(右) 貯湯ユニット

- 少ない電力でお湯を作る
- 太陽光発電との組み合わせが有効
- 騒音の観点から置き場所に配慮が必要※1

エコジョーズ



従来型では、使わずに捨てられていた排熱を有効に利用して、あらかじめ水を温めるため、ガス使用量を約14%削減※2

エネファーム



- ガスを用いた自家発電
- 発電時の排熱も有効利用し、少ないロスでエネルギーを無駄なく利用
- 騒音の観点から置き場所に配慮が必要※3

節湯型水栓

キッチン

タッチレス+
スポット微細シャワー

手元止水
(センサー)



手元止水と小流量吐水機能の組み合わせで給湯エネルギー及び水使用量を32%削減(節湯ABタイプ)※4

洗面所



- シングルレバーで、水を優先的に吐水
- 給湯エネルギーを9%削減(節湯Cタイプ)※4

出典：クリナップ株式会社

浴室



クリックシャワー

手元止水と小流量吐水機能の組み合わせで給湯エネルギー及び水使用量を32%削減(節湯ABタイプ)※4

※1 エコキュートの設置等については、「騒音等防止を考えた家庭用ヒートポンプ給湯機の据付けガイドブック」(一社)日本冷凍空調工業会発行)を参照してください。

https://www.jraia.or.jp/product/file/ecoQ_guidebook.pdf

※2 (一社)日本ガス石油機器工業会HPで、エコジョーズのメリット・コスト等について解説しています。

https://www.jgka.or.jp/torikae_kounyuu/high_efficiency/eco/index.html

※3 エネファームの設置等については、「運転音に配慮した家庭用燃料電池コージェネレーションシステムの据付けガイドブック」(燃料電池実用化推進協議会発行)を参照してください。

https://fccj.jp/pdf/28_cog.pdf

※4 節湯水栓のタイプ等は、(一社)日本バルブ工業会HP等を参照してください。

https://j-valve.or.jp/cms/wp-content/uploads/2023/07/A-1_202307_setsuyu-sessui.pdf



高断熱浴槽	LED照明	エアコン
 - 保温機能を持った専用フタと、浴槽の周りの保温材でお湯が冷めにくい （4時間での湯温低下2.5℃以下） - 追い炊きが削減でき、光熱費を節約	 - 白熱球、蛍光灯より大幅に消費電力を削減 - ランプの寿命が長く、頻繁な取替が不要	  省エネラベルで性能を確認※1 選択のポイントは - 部屋（広さ・構造等）に合うもの ★の数の多いもの - 目安電気料金の小さいもの

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/retail/touitsu_shoenelabel/

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/retail/touitsu_shoenelabel/



再生可能エネルギー利用設備でできること

太陽光発電システム	太陽熱利用システム
 • 停電時にも電気を使うことができる • リース等により初期費用ゼロでの設置も可能※2 • 構造補強が必要となる場合もあり、専門家に確認を	 • 太陽のエネルギーから温水等の「熱」を生む • エネルギー効率が良く、給湯や冷暖房に活用可能※3 • 構造補強が必要となる場合もあり、専門家に確認を
EV充電器・V2H（Vehicle to Homeの略）	蓄電池
 V2H • 日中、太陽光発電で余った電気をEV/PHV車に蓄電 • 夜間、EV/PHV車に蓄えた電気を家庭で使用 • 停電時等にも電気の使用が可能	 • 日中、太陽光発電で余った電気を蓄電池に蓄電 • 夜間、蓄電池に蓄えた電気を家庭で使用 • 停電時等にも電気の使用が可能

解説しています。

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/kankyo/leaflet_new

※3 (一社)ソーラーシステム振興協会HPで、太陽熱利用システムのメリット・コスト等について解説しています。

<https://www.ssda.or.jp/energy/merit/>



東京都や国、区市町村では、省エネ・再エネリフォームについて、何から手を付ければよいかわからないときの相談・アドバイスから、診断・設計、実際の改修工事に至るまで、様々な支援（補助制度等）を行っています。

相談窓口の活用（無料）

東京都リフォーム総合相談窓口（東京都住宅政策本部 受託者：（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター）

- ✓ 分からないとき、迷ったとき、困ったときなど、相談内容に応じて対応する窓口を御案内
- TEL：03-5989-1683 E-mail：reform-soudan@tokyo-machidukuri.jp
月曜日から金曜日まで 午前9時から午後5時まで（祝日年末年始を除く。）



アドバイザー派遣の活用（無料）

戸建住宅省エネ等リフォームアドバイザー（東京都住宅政策本部 受託者：（一社）東京都建築士事務所協会）

- ✓ **耐震性のある戸建住宅等**の所有者に対し、省エネ等リフォームアドバイザーを無料で派遣
 - ✓ ニーズや住宅の状況を確認しながら、省エネ化・再エネ化、バリアフリー化等のリフォームに関するアドバイスを実施
- TEL：03-6228-0182 E-mail：kodatead@taaf.or.jp
月曜日から金曜日まで 午前10時から午後5時まで（祝日年末年始を除く。）



戸建住宅等耐震化アドバイザー（東京都都市整備局 受託者：（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター）

- ✓ **耐震性に課題のある戸建住宅※等**の所有者に対しては、戸建住宅等耐震化アドバイザーを無料で派遣
 - ✓ 耐震化に併せて、省エネ化・再エネ化、バリアフリー化等のリフォームに関する情報提供も実施
- TEL：03-5989-1470 E-mail：taishin@tokyo-machidukuri.jp
月曜日、火曜日、木曜日、金曜日 午前9時から午後5時まで
水曜日 午前9時から午後7時まで（受付は午後6時まで）
※昭和56年5月以前に建築された住宅、平成12年5月以前に建築された木造住宅



省エネ診断

- ✓ 専門家（建築士等）が建物や既存図面を調査し、建物の省エネ性能値を算出
- ✓ 赤外線カメラ等を併用すれば、断熱材の劣化や欠損も含め、より正確な現状の把握が可能



省エネ設計

- ✓ 住宅の省エネ性能の目標値を設定した上での効果的な省エネ改修につなげることが可能
- ✓ 併せてBELS※1を取得しておくこと、将来、賃貸借や売却を行う場合にも、住宅の省エネ性能を客観的な指標で提示することが可能
- ✓ 構造補強の必要性についても、併せて御確認ください。

※1 建築物省エネルギー性能表示制度のことで、新築・既存の建物において、省エネ性能を第三者機関が評価し認定する制度。「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称。



令和7年度 補助制度の活用（省エネ診断・設計）

東京都の制度

東京都既存住宅省エネ診断・設計等支援事業

TEL：03-5320-5459 E-mail：S1090501@section.metro.tokyo.jp

補助対象	補助率・上限額	内容
省エネ診断	2/3 （上限21万円/戸）	■省エネ診断に必要な調査に係る費用 ■BELSの評価・認証取得に必要な費用 等
省エネ設計	省エネ基準適合 2/5（上限18万円/戸）	■省エネ改修のために必要な調査・設計・計画に係る費用 ■改修設計についてBELSの評価・認証取得に必要な費用 ■省エネ改修工事の工事監理に係る費用 等
	ZEH水準適合 4/5（上限36万円/戸）	



省エネ改修・再エネ設備導入

- ✓ 省エネ診断や省エネ設計を経ずに、気になる部位（開口部等）や滞在時間の長い居室等を部分的に改修することも可能
- ✓ 1か所を改修することで、他の箇所に悪影響が出ることもありますので、専門家のアドバイスを受けながら、実施箇所を決めることをおすすめします。

令和7年度 補助制度の活用（省エネ改修・再エネ設備導入・家電買替等） 東京都の制度

災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業

TEL：03-5990-5236 月曜日から金曜日まで 午前9時から午後5時まで（祝日年末年始を除く。）

【省エネ改修】

既存住宅における省エネ改修促進事業(高断熱窓・ドア・断熱材・浴槽)、分譲マンション省エネ型給湯器導入促進事業（エコジョーズ等）

助成対象	助成率	上限額	要件等
高断熱窓	サイズ・性能に応じて定める額 (1/3相当額、上限130万円/戸)		・高断熱窓を設置すること（対象製品に関する要件あり）。 ・管理組合による全体改修の場合、助成単価を割増（1.2倍） ・断熱防犯窓を設置した場合、当該窓の助成単価を割増（2.5倍）
高断熱ドア			・高断熱ドアを設置すること（熱貫流率が2.3W/(㎡・K)以下）。
天井/壁/床等断熱	1/3	100万円/戸	・一つ以上の居室において、外気等に接する全ての部分に断熱材を設置すること（対象製品に関する要件あり）。
高断熱浴槽	1/3	9.5万円/戸	・JIS A5532:2011に適合した高断熱浴槽を設置すること。
エコジョーズ等	追い焚きあり7万円/台 追い焚きなし5万円/台		分譲マンションの管理組合による一定戸数以上改修すること（対象製品に関する要件あり）。



【再エネ設備導入等】

家庭における太陽光発電導入促進事業/家庭における蓄電池導入促進事業/熱と電気の有効利用促進事業/戸建住宅におけるV2H普及促進事業

助成対象	助成率	上限額
太陽光発電設備	—	(既存住宅の場合) [3.75kW以下の場合] 15万円/kW (上限45万円) [3.75kWを超える場合] 12万円/kW (50kW未満)
蓄電池システム	—	12万円/kWh (太陽光パネル設置又は再エネ電力契約が条件)
蓄電ユニット増設		8万円/kWh (太陽光パネルが設置済であること)
太陽熱利用システム	1/2	55万円/戸 (自然循環型 (太陽熱温水器) を除く。)
エコキュート等	—	14万円/台 (太陽光発電電力を利用、日中沸き上げ機能を有すること) 5万円/台 (再エネ電力契約が条件)
V2H	1/2	50万円
	10/10	100万円 (太陽光発電システム及びEV又はPHVが揃う場合)



別途、優れた機能性を有する太陽光発電システムへの上乗せ、蓄電池又はエコキュート設置時にデマンドレスポンス実証に参加した場合の上乗せ、既存蓄電池へのIoT機器の設置等の補助もあります。

【その他への補助（各改修工事、設備導入の支援のページに、併せて掲載しています。）】

助成対象	助成額	要件
リフォーム瑕疵保険加入	7,000円	国土交通大臣指定の住宅瑕疵担保責任保険法人が取り扱うリフォーム瑕疵保険・大規模修繕工事瑕疵保険への加入

東京ゼロエミポイント

TEL：0120-083-255（フリーダイヤル）又は 03-6834-2621 午前9時から午後5時（年末年始を除く。）

【①通常買替】

対象機器	付与ポイント数
エアコン	最大23,000ポイント
冷蔵庫	最大26,000ポイント
給湯器	12,000ポイント
LED照明器具	対象製品の購入のみで4,000ポイント、 取替作業費込みで6,000ポイント

【②長期使用家電からの買替】

対象機器	付与ポイント数
エアコン	最大70,000ポイント
冷蔵庫	最大80,000ポイント

【③高効率な新規家電購入】

対象機器	付与ポイント数
エアコン	10,000ポイント
冷蔵庫	5,000ポイント



省エネ化・再エネ化に向けたステップ（続き）

令和7年度補助制度の活用（続き）

国の制度

住宅省エネ2025キャンペーン（国土交通省・経済産業省・環境省）（省エネ改修に係るもの）

「子育てグリーン住宅支援事業」「先進的窓リノベ2025事業」「給湯省エネ2025事業」等の補助事業により、省エネ化等を支援
TEL：03-6629-1601 午前9時から午後5時まで（土・日・祝日を含む。）



事業名	補助上限額	概要
I 子育てグリーン住宅支援事業 リフォームに係る本事業は、子育て世帯以外でも利用可能	必須工事①～③の全てを実施 60万円/戸 必須工事①～③のうち、いずれか2種を実施 40万円/戸	①開口部の断熱改修 ②躯体の断熱改修 ③エコ住宅設備の設置 ④子育て対応改修 ⑤防災性向上改修 ⑥バリアフリー改修 ⑦空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置 ⑧リフォーム瑕疵保険等への加入 ※ ①～③のうち2種以上の工事が必要。例外として、下記Ⅱ～Ⅳの事業の交付決定を受ける場合は、①又は③に該当する工事を含んでいるものとして取り扱い。
Ⅱ 先進的窓リノベ2025事業	200万円/戸	高性能な断熱窓への改修について工事内容（工事種別、窓等の大きさ・性能）に応じて定額を補助
Ⅲ 給湯省エネ2025事業	① 6万円/台 ② 8万円/台 ③ 16万円/台	①エコキュート ②ハイブリッド給湯器（電気ヒートポンプ・ガス瞬間式併用型給湯器）③エネファーム（家庭用燃料電池） ※ 性能加算あり。電気蓄熱暖房機、電気温水器の撤去を伴う場合、撤去加算額あり。
Ⅳ 賃貸集合省エネ2025事業	① 5万円/台 ② 7万円/台	従来型給湯器から補助対象エコジョーズ／エコフィールへの取替（①追い炊き機能なし、②追い炊き機能あり）

※4事業の一括申請が可能。事業者からの申請となります。

長期優良住宅化リフォーム推進事業（国土交通省）

※令和7年度事業の公表前であるため、参考に令和6年事業の内容を掲載しています。

適切なメンテナンスによる長寿命化等への取り組みを支援。インスペクションの実施、リフォーム後に一定の性能基準を満たすこと、リフォーム履歴と維持保全計画の作成が必須。良質な住宅ストック形成等に向けた、大規模リフォーム時におすすめです。
TEL：03-5229-7568 月曜日から金曜日まで 午前10時から午後4時まで（午後0時から午後1時を除く。）

（参考）令和6年度事業



事業名	補助上限額
長期優良住宅（増改築）認定を取得しないものの、一定の性能向上が認められる場合	80万円/戸（130万円/戸）
長期優良住宅（増改築）認定を取得した場合	160万円/戸（210万円/戸）

※インスペクション費用及びインスペクションで指摘を受けた箇所の補修工事も補助対象となります。

※括弧内は一定の要件に適合する場合の上限額です。

区市町村の制度

区市町村によっては、独自に省エネ・再エネ等の補助事業を実施している場合もあります。市役所・区役所・町村役場に直接お問い合わせください。

「[地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト](#)」でも

検索可能です。

検索ページから、お住まいの区市町村や支援分類（バリアフリー化、省エネルギー化等）、支援方法（補助、利子補給等）による検索が可能



併せてお読みください。

「東京住宅リフォームガイド」



リフォーム全体の流れ、リフォームの計画や工事等を実施する際に役立つ情報（事業者の選び方、見積比較や工事請負契約、工事期間中や工事後のポイント）等を紹介しています。

御注意

補助制度により、申請時期の違い（契約前の申請・決定の要否等）、申請者の違い（工事業者か、建物所有者か等）がありますので、日程の余裕をもって御確認ください。

また、同一の工事等に対して、都・国等の補助を併給できる場合・できない場合があります。併せて御確認ください。

【参考】住宅は省エネ性能で選ばれる時代へ

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅を含む建築物分野での省エネ対策の加速が求められています。

1 省エネ性能ラベル

- ✓ 2024年4月から、新築住宅の販売・賃貸を行う事業者に対して、販売・賃貸時の「省エネ性能表示」が努力義務とされています。※1
- ✓ 既存住宅で省エネ性能の把握できておらず、「省エネ性能ラベル（左）」の表示が困難な場合、「省エネ部位ラベル（中）」の表示が推奨されています。
- ✓ 個人の住宅を直接売却する場合等は、制度対象外ですが、表示のある物件と比較されることになります。省エネ・再エネ性能を高めることは、将来の売却・賃貸時にもメリットがあるのではないのでしょうか。

- 新築住宅における表示 及び
- 省エネ性能を把握している既存住宅における表示



エネルギー消費性能の善し悪しを星マークの多さで、断熱性能の善し悪しを1から7までの数字で示す。再エネの有無、目安光熱費の金額についても表示を推奨。

- 省エネ性能を把握していない既存住宅における表示



省エネ性能に関連する部分断熱・設備仕様について部分的な情報を表示（令和6年11月施行）

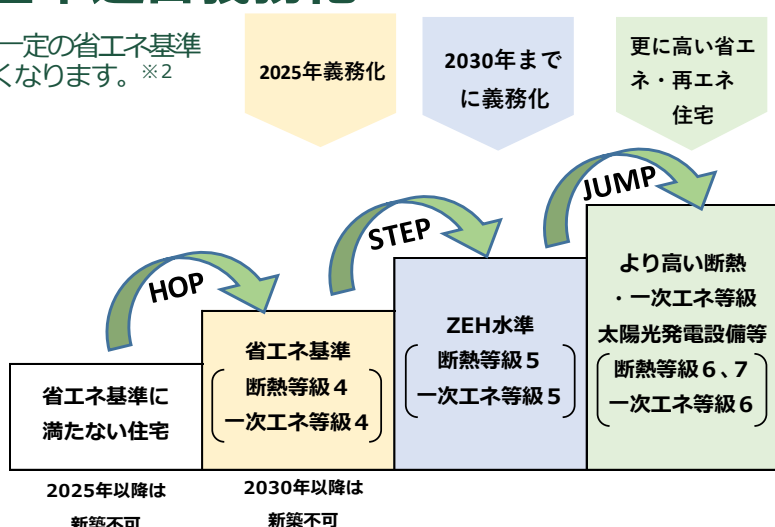
- 不動産広告への掲載イメージ



出典：国土交通省「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度ガイドライン（第2版 改定）」

2 新築住宅の省エネ基準適合義務化

- ✓ 2025年4月以降に新築される住宅は、一定の省エネ基準に適合しないと建築することができなくなります。※2



3 リフォームにおける減税制度

- ✓ 御自身がご住まいになっている住宅に対して、省エネ改修を行った場合、所得税の税額控除や固定資産税の減額措置が受けられる可能性があります。※3

※1 省エネ性能ラベルについては、こちらを参照してください。

（消費者向け）<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/files/shouhishamuke.pdf>（国土交通省）

（事業者向け・省エネ性能ラベル）https://www.mlit.go.jp/shoene-label/images/guideline_gaiyou.pdf（"）

（事業者向け・省エネ部位ラベル）https://www.mlit.go.jp/shoene-label/files/pl_guideline.pdf nohin 1023.pdf（"）

※2 省エネ基準適合義務化については、こちらを参照してください。

<https://www.mlit.go.jp/common/001626941.pdf>（国土交通省）

または、「省エネ基準 義務化」等で検索してください。

※3 住宅リフォームにおける減税制度については、こちらを参照してください。

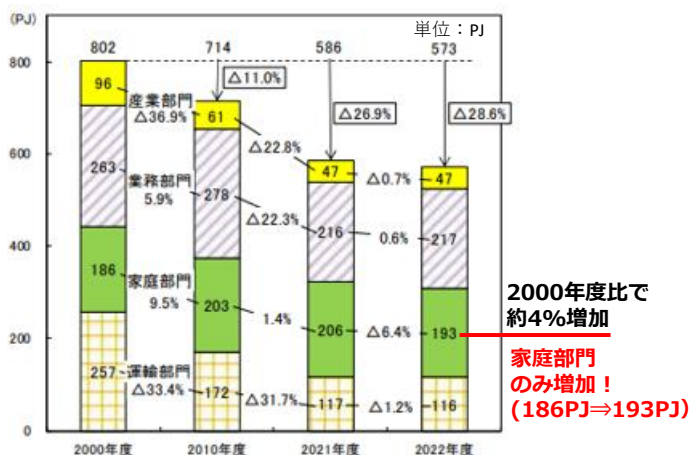
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000249.html（国土交通省）



都内のエネルギー消費量とCO₂排出量

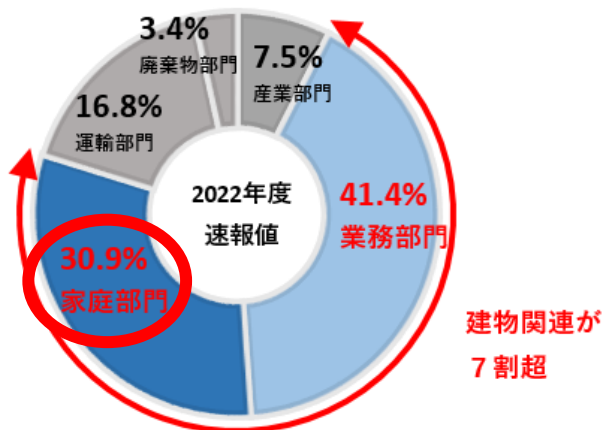
- ✓ 都内のエネルギー消費量は、2000年度頃にピークアウトしているものの、全体の約3割を占める家庭部門ではむしろ増加しています。
- ✓ 東京都では、2030年カーボンハーフ（2000年比）、2050年ゼロエミッション東京の実現を目標としており、目標実現には家庭部門での一層の削減が必要です。

<エネルギー消費量の部門別推移>



出典：都内の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量（2022年度速報値 東京都環境局）に加筆

<CO₂排出量の部門別構成比>（2022年度速報値）



出典：都内の最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量（2022年度速報値 東京都環境局）から作成

気候危機の深刻化と災害の多発

- ✓ パリ協定により、産業革命前比で1.5℃の気温上昇に抑える目標が定められました。
- ✓ 目標を守れないと、海面上昇や熱波などの自然災害が更に増え、生態系や人間社会に大きな影響を及ぼすリスクがあります。
- ✓ 2024年には、過去最高を更新し、初めて1.5℃を超えてしまいました。
- ✓ これ以上の気温上昇を防ぐためには、即時の対策が求められています。

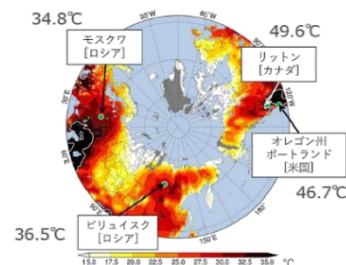
産業革命前ごろの平均気温と各年の気温との差



出典：東京都「2050東京戦略 ～東京 もっとよくなる～」



国土地理院HPより引用
大雨
佐賀県など(2021年8月)



出典：東京都「2030年カーボンハーフに向けた取組の加速」

東京都戸建住宅省エネ・再エネリフォームガイド 令和7年5月 第3版
編集・発行 東京都住宅政策本部民間住宅部計画課脱炭素化施策推進担当
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
メール S1090501(at)section.metro.tokyo.jp
※送信の際は、(at)を@に変換してください。
電話 03-5320-5459 (直通)