

第 2 回東京都新築建築物
制度改正等に係る技術検討会
会 議 録

令和 7 年 8 月 7 日

東 京 都 環 境 局

第2回東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会

日 時：令和7年8月7日（木）

午後3時00分～午後3時34分

場 所：オンライン会議

1. 開 会

2. 議 事

(1) 建築物環境報告書制度（中小規模建物）の強化・拡充に関する意見表明

(2) 今後のスケジュール（予定）について

3. 閉会

(配付資料)

資料1 建築物環境報告書制度（中小規模建物）の強化・拡充に関する意見表明

資料2 今後のスケジュール（予定）

参考資料

参考資料1 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会設置要領

参考資料2 東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会委員名簿

午後 3時00分 開会

○小河原課長代理 定刻になりましたので、ただいまから東京都新築建築物制度改正等に関する技術検討会第2回を開催いたします。委員の皆様におかれましては、本日、大変お忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。

議事に入るまでの間、進行を務めさせていただきます環境局気候変動対策部環境都市づくり課の小河原と申します。どうぞよろしく願いいたします。

検討会の開催に当たりまして注意事項を申し上げます。

本日の検討会はウェブによるオンライン開催となります。都庁の通信環境の状況によっては映像や音声途切れる場合がございます。あらかじめご了承ください。

委員の皆様におかれましては、発言を希望される場合は、Zoomの挙手機能にてお知らせいただきますようお願いいたします。

また、ご発言される際は、最初にお名前をお願いいたします。

恐縮ですが、発言者以外は、会議中はマイクをオフにさせていただきますようご協力をお願いいたします。

次に、資料の確認をさせていただきます。資料につきましては会議次第に記載のとおりとなっております。資料の不足がございましたら、事務局までお知らせください。資料はご説明の際、画面共有にて事務局のほうで表示させていただきます。

委員の出欠についてお知らせいたします。本日、川久保委員におかれましては、所用によりご欠席されることを伺っております。

今回は、前回技術検討会において、委員の皆様からご意見をいただきました建築物環境報告制度、中小規模建物の強化・拡充について、関連団体の方からのご意見の表明をさせていただきます。

本技術検討会で意見表明していただきます一団体につきましては、公募によりご応募していただきました。その際、あわせて、ご意見要旨について800字程度にまとめて提出していただいております。

本日はご応募いただきました団体様のご意向により、事務局の代読による意見表明とさせていただきますのでご了承ください。

また、ご意見への都の考え方につきましては、次回の技術検討会において、お示しいとと考えております。

○事務局（柳沼） それでは、資料1、建築物環境報告書制度（中小規模建物）の強化・拡

充に関する意見表明を行いたいと思います。先ほどご説明差し上げたとおり、本日は一団体より意見表明の応募があり、当該意見について事務局より代読させていただきます。意見表明後に技術検討会の委員の皆様からご意見、コメントをお願いしたいと思います。その際、意見表明者に対してのご確認、ご質問事項がありましたら、いただいた内容につきましては、別途事務局より照会を行い、次回の技術検討会にてお示ししたいと考えております。

それでは、意見表明に移ります。一般社団法人住宅生産団体連合会様からのご意見となります。

代読させていただきます。この意見要旨に書かれているページ数ですけれども、第1回技術検討会の資料1、建築環境報告書制度に関する資料のページ数を指しております。

まず、22ページ目、住宅の省エネルギー性能基準（義務）の改正内容についてです。

提示された住宅の省エネルギー性能基準（義務）の改正案は、補助金による誘導施策が講じられているZEH水準に相当します。現行基準よりも高い水準となるため、戸建て住宅においては、建築主や購入者の負担が増加し、賃貸住宅の建築主においては利回りへの影響が懸念されます。つきましては、東京都が目指そうとしている「脱炭素都市の実現」に対する取組について、建築主や購入者が制度の趣旨を認知するための一層の周知をお願いいたします。

続きまして、27ページ目、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の引上げの方向性についてです。住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の引上げに際しては、外皮平均熱貫流率の基準値が過度に小さくならないよう配慮いただきたい。仮に、現行の東京ゼロエミ住宅の水準A（UA値0.35以下）に適合させる場合、防火窓の使用が必要となる物件では、防火窓の熱貫流率が相対的に劣るため、開口面積を縮小せざるを得ないケースがあります。

続きまして、32ページ目、今後の予定についてでございます。

改正施行時期として、令和8年4月末及び令和9年4月が示されておりますが、公布時期についてもご教示いただきたい。特に「分譲共同住宅」においては、令和8年4月施行となっておりますので、建築主が十分に対応できるよう、余裕を持った公布時期の決定をお願いいたします。

以上でございます。

それでは、これからの進行につきましては田辺会長をお願いしたいと存じます。

田辺会長どうぞよろしく願いいたします。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。皆さんお忙しいところご参加いただきましてありがとうございます。それでは、意見表明についての委員の皆様からご意見、コメント等をいただきたいと思えます。発言希望の委員は挙手機能で手を挙げていただくか、あるいはこちらから順番に指名をさせていただくことも可能ですがいかがでしょうか。よろしいですか。

では、今日は名簿の下のほうから宮坂委員いかがでしょうか。

○宮坂委員 はい、宮坂です。ご説明ありがとうございます。コメントというような位置づけになるかなと思えますけれども、一つ目の脱炭素都市の実現に対する取組についての趣旨をしっかりと周知してほしいというお話はごもっともだと思います。どのように周知を図るのか、具体的にポスターや、コマーシャルなど、広報の方法についても検討する必要があると思えます。また、脱炭素都市について、省エネルギー、脱炭素も重要ですが、それによって快適性も高められますというプラスの効果も一緒に趣旨として説明していただくのが良いと思えました。

二つ目は誘導基準の設定について。これは今後の技術検討会の中でご説明があると思いますが、0.35以下という水準Aが大変厳しいんですというご意見なので、具体的に水準Aとなる物件数がどのぐらいの割合実績があるのか、ということも含めて今後ご説明いただけると良いと思えました。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは、堤委員いかがでしょうか。

○堤委員 ありがとうございます、堤です。

ご意見については、1点目は確かにごもっともだなと思えます。周知方法については今後検討かなと思っています。

2点目なんですけれども、こちら宮坂先生のご意見とも重なるかと思えますけれども、こういったことが、困っていることがよくあることなのか、それとも今はまだあまりないんだけれども、こういうことが今後増えてくるというようなことが予測されるのかというようなことをちょっと教えていただければと、ありがたいなというふうに思っています。

3点目については、スケジュール検討の方向性がどうなっているかというのは、東京都さんにもお伺いしたいなというふうに思っています。

以上になります。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。質疑があった件についてはまとめて後ほど事務局にお答えいただければと思います。

それでは、磯部委員お願いします。

○磯部委員

武蔵野大学の磯部でございます。よろしくお願いします。

冒頭の住宅の省エネルギー性能基準の改正の内容について、東京都が何を狙っているかというところは、都のほうで明確に示さないと、事業者においては基準についてきてくれないという部分でてくると思いますので、ある種、ビジョンみたいなものを掲げられると、より事業者の皆様方も制度についていきやすくなるのかなと思いました。

続いて、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の引上げの方向性にともない、防火窓への影響がでるという重要なご指摘とあって、東京都は防火地域も多いと認識しております。地域において非常に重要な性能があるかと思えますし、省エネ性能を高めるが故に、何かの性能を阻害してしまう部分ところが出てきてしまう点、慎重に議論しなきゃいけないという部分があると思います。どういう地区で、どういう性能にしたら、住団連様がお示した事例、すなわち、防火窓が小さくなる事例が起こり得るのかというのを一度慎重に見ていく必要があろうかなと思っております。

意見となりますけれども、交付、施行時期というのは東京都の方で決めていただくことかとおもいますので、改めて、ご提示いただければと思っております。

私からは以上でございます。

○田辺会長 磯部委員、すみません、ちょっと最後のところが音声聞き取りづらくて、3番目の点について一度もし可能だったらお願いします。

ちょっと通信がよくないようなので。

○磯部委員 分かりました。今後の予定、改正施行時期というところは東京都様の方針かと思えますので、改めてこの会で提示いただければと思っております。

○田辺会長 はい、ありがとうございました。

それでは、朝吹委員お願いいたします。

○朝吹委員 はい、朝吹です。ご説明どうもありがとうございました。

まず1点目の住宅の省エネルギー性能基準の改正内容に関するところ、確かに戸建て住宅についてもそうなんですけれども、戸建ては、負担に対して、光熱費とか健康面とかいろいろなメリットを建築主さんや購入者の方々が享受できるわけなんですけれども、賃貸に関

しては、そのメリットを賃料に反映させにくいというところがあるので、賃貸住宅に関してはさらに懸念されるのかなというふうに思いました。

一方で東京の新築戸建てって、賃貸の割合が、今、戸数ベースだと半数を超えるようになってきておりますので、建築主もそうですし、借主にも意識が行くように周知しなければいけないのかなというふうに思いました。

次、2点目、住宅の省エネルギー性能基準の引上げの方向性というところで、窓に関するご意見が書かれておりましたけれども、防火窓に限らず、基準の引上げに対して開口面積を小さくして調整するというのはかなり多く出てくるケースなのではないのかなと思っております。開口部には開口部の役割というのがたくさんありますので、ご意見いただいたように、配慮していく必要があるのではないかなというふうに思いました。

また一方で、例えば開口部の性能を上げるというので、ペアガラスからトリプルに変えるというふうにすると資材の製造にかかるCO₂が上がったりしますので、住宅は開口部面積がそんなに大きくないので、あまりその影響を考えなくていいのかもしれないですけれども、開口部の大きいような建物だと影響が大きくなっていくので、その辺の、今後の断熱の基準引上げの際はそういうことも考えなければいけないのかなというふうに思いました。

以上です。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは秋元委員お願いいたします。

○秋元委員 はい、秋元でございます。ご説明ありがとうございました。

今映していただいている一つ目の住宅の省エネルギー性能基準義務の改正内容についての意見についてです。第7次エネルギー基本計画では、2030年度以降に新築される住宅建築物は、ZEH・ZEB基準の水準の省エネルギー性能の確保を目指すということになっております。これまでどおり東京都が環境配慮の住宅を先導するという意味でも、今回の新しい定義、制度の強化・拡充が妥当であろうと考えております。

国のZEHやZEH-Mの定義の見直しの方向性が示されたところですが、東京都の東京ゼロエミ住宅の水準や、子育てグリーン住宅支援事業などの環境省・国交省主幹の補助事業を参考にしています。

省エネルギー性能基準（誘導）の引上げの方向性についての指摘事項は重要と思います。防火窓を必要とするような条件下については対象外とするなど、要件の見直しも必要では

ないでしょうか。

今後の予定については、ご意見のとおり余裕を持った公布時期の設定をしていただくのがよろしいかと思えます。

以上でございます。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

今の発言を受けて、もう少しコメントされたい委員の方いらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。

委員長のほうからも、1番は秋元委員ほかの委員もおっしゃったとおり、東京都の施策の中で、住宅の省エネルギー性能をどういうふうに強化していくかというのをしっかり全体の中を説明していただくというか、広報をしていただくのは非常に重要だと思えます。宮坂委員がおっしゃったように、やはり、それで脱炭素都市にも貢献するんだけど、居住者にもメリットがあるということをしかりと説明いただくことが重要かなと思えました。

2番目の誘導水準ですけれども、水準Aは断熱等級7近くに当たるので、一部の戸建て住宅で付加断熱がいるとか、かなり難易度が上がるので、この辺りの水準感については、今回のご意見と、また、事業者の方とよく東京都は打ち合わせていただいて、全くできないようなことは非常に困るので、達成ができるような形のところをご検討いただければと思います。

今後の予定については、確かに分譲共同住宅が令和8年4月施行となっていますので、あまり期間がないということで、これについては事業者の方に、やはり、この施行でいけるのかということをやっぱりヒアリングいただくということと、前回ちょっと委員長が申し上げましたけれども、分譲共同住宅だけ、太陽光の部分を一部マイナスでもいいようになっていますので、この部分も太陽光がなくても令和9年4月からのほかの住宅と同じようにできるのかと、この辺り丁寧にヒアリングを次回まで行っていただけるといいんじゃないかと思えます。

ほかに、この意見表明に対してのコメント、ご意見ございますでしょうか。いかがですか。またもう一回、全体的な総括については時間設けております。いかがですか。よろしいですか。

それでは東京都から少し質問もありましたのでお願いします。

○事務局（柳沼） 委員の皆様、ご意見、コメントありがとうございました。

この意見自体に対する詳細な都の見解、考え方というのは次回の検討会で示させていただきますが、全般として1点目のご指摘、一層の周知が必要だということについて承っております。都としてもその重要性というのは認識しておりますので、脱炭素都市の実現に対する取組もそうですし、ご意見にもあった快適性、住まい手の方の快適性であったり、オーナーメリット、借主のメリット、そういったところについても周知が必要だということについて承りました。

2点目の誘導基準の引上げの方向性につきましても、こちら、参考にさせていただきます。誘導基準の素案提示についてですが、現時点では次々回、第4回を予定しております。素案を提示させていただく際には、これらのご意見も踏まえつつ、都として適切な基準と考えるものをご提案できればと思っております。

3点目の今後の予定につきましても、改正公布時期につきましても、細かいところにつきましても、これも大変申し訳ないのですが、次回の検討会にて明示させていただければと思っております。ただ、ご意見にもあるとおり、分譲共同住宅の部分については、もう来年度早々に施行されるということもございますので、その内容も踏まえつつ、適切な公布時期というところをお示しできればと考えております。

また、事業者とのコミュニケーションというところも都としてしっかり取り組んで、公布は公布としてありますけれども、この改正を行うという点については、それとは別に、都と事業者とのコミュニケーションの中でしっかりと周知がなされるように取り組んでまいりたいというふうに考えておる次第でございます。

都からのご回答は以上になります。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

委員の皆様いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、特段、本件についてご意見ないようでしたら、議事の2、これまでと今後のスケジュールについてに移りたいと思います。

事務局から資料のご説明をお願いいたします。

○事務局（柳沼） 今後のスケジュールになります。今日、技術検討会第2回でございましたが、8月下旬に第3回の検討会を開催させていただく予定になっております。こちら、義務基準の取りまとめというところで、中小規模建築物の住宅の義務基準引上げ及び中規模非住宅の義務基準の引上げについて、いただいた意見を基に取りまとめのほうをさせていただければと思っております。

第4回以降、また順次、日程が決まり次第開催予定となっております、先ほど述べた誘導基準の素案提示については、この第4回以降になると予定しております。

以上でございます。

○田辺会長 はい、ありがとうございました。

では、今のスケジュールをご説明ございましたけれども、これに限らず皆様からの全体的なご意見もあれば頂戴したいと思いますのですが、いかがでしょうか。またご指名していったよろしいですかね。すみません。

それでは、宮坂委員、お願いいたします。最近感じられているようなこともお話しただいても結構でございます。

○宮坂委員 特にはないのですが、まさしく誘導基準の検討が一番肝になるかと思っています。いろいろと調査をされているかと思いますが、その辺り、今後協議させていただければと思っています。よろしくお願いします。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは、堤委員いかがでしょうか。

○堤委員 はい、ありがとうございます。私も大してないんですけども、今後、検討すべきことがたくさんあるかと思えますけれどもよろしくお願いしますということと、あと、事業者さんとのコミュニケーションとか、あと、借主さんとか貸主さんとか、建物を建てる側、借りる側、使う側への周知も、これもコミュニケーションの一種だと思いますので、そういったことを丁寧にしていく必要があって、いろんな人の理解の上に成り立っていくような制度だと思いますので、引き続き、いろいろとよろしくお願いいたしますということです。

以上です。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは、磯部委員お願いいたします。

○磯部委員 聞こえていますでしょうか。磯部でございます。

住宅において誘導基準というのがどんどん厳しくなっていくというところはあるとは思いますが、住宅の在り方というのを、一度やっぱり議論しながら決めていかなければいけないと思います。東京都において、どこまで断熱性能を上げていくと一番よい住宅になるのかというところを、このような場で議論できたらなと思っています。

また施行時期については非常にタイトなスケジュールであるという意見もあるため、基

準が決まっていくという中では、民間事業者様とコミュニケーションをしっかりと取る必要もあると思います。そういう意味では検討会においても、長期的な方向性というのを打ち出せると、民間企業様もそれに向けて準備できるかと思しますので、中長期的なビジョンというのがあるとよいかと思いました。

以上でございます。

○田辺会長 はい、ありがとうございました。

それでは、朝吹委員いかがでしょうか。

○朝吹委員 はい、朝吹です。私が気になっているところは、やはり、これから、住宅の誘導基準のほうを幾ら引き上げるのかというところが一番気になるところではあるんですけども、今、東京都さん、ゼロエミ住宅の補助を大変手厚くしていただいていると伺っているんですが、その辺の補助額と、それで実績がどのくらい上がっているのかとか、その辺りを教えていただけると、今後の議論に役立つのではないかなというふうに思いましたので、ぜひよろしくをお願いします。

以上です。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは、秋元委員お願いいたします。

○秋元委員 はい、秋元です。ほかの委員からのご発言の内容に賛同しております。東京都の施策が、国をはじめ、ほかの自治体の大変な刺激になっていると思います。国土交通省の建築物のライフサイクルカーボンの算定評価等の検討会の場でも、東京都ではLCAを環境計画書制度に盛り込んでいるということが紹介されています。これからも先導的な環境政策を進めていただきたいと思いますと思っております。

以上でございます。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

私からは、ちょっと離れるんですけども、やはり今年、昨年と、夏がやはりすごく暑くなってきました。断熱というと冬の対策が非常に強調されますけれども、夏の気温がこれだけ高くなる、あるいは湿度も非常に上がってきているので、こういった部分でのメリットですとか、そういったようなことも都としてご説明いただくと、いろいろ納得が得られるようなものあるんじゃないかなというふうに思っております。

全体で何か追加でご意見とかほかの委員の意見を聞いて、もう一言というようなのはございますでしょうか。いかがでしょうか。よろしいですかね。

それでは、東京都のほうから少しコメントいただければ、どうですか。

○事務局（柳沼） はい、分かりました。ありがとうございました。

委員の皆様からいただいた意見を踏まえて検討を進めてまいりたいと考えております。一つ、中長期的なビジョンというお話もございましたが、事業者様の予見性というか、そういういったところもやはり配慮していく必要があるのかなと思っております。一方で、断熱・省エネは国の動向と足並みを揃えていきたいという部分もあるので、なかなか都として断言できるものがお示しできるかというところは定かではない部分もありますが、とはいえ、都としてはこういう考え方でいるんですよという、何かしらの方向性みたいなところを示すことができればと考えております。

また、ゼロエミ住宅の実績というお話もございました。今回第1回検討会でも、誘導基準の設定に当たっては、ゼロエミ住宅の水準も参照しつつ、適切な水準を検討していきたいと述べさせていただいた次第でございます。その中では、実績はどうだったのかというお話も当然出てくるかと思しますので、何かしらの形で、そういった材料も含めて、都の誘導水準が適切であろうというところをご説明差し上げられればと考えております。

また最後に、断熱について、夏にもメリットがあるというお話をいただきました。ご指摘いただいたとおりに思います。やはり、これまでの断熱性能については、冬場のヒートショックのようなところを主眼に置かれていた部分もあったかと思いますが、このような酷暑ですので、夏のメリット、それはもしかしたら太陽光パネルもセットでというようなお話もあるかと思いますが、断熱省エネ性能が高くて、太陽光も備えていてという、まさに都のH T Tの取組というところで、しっかり都民の皆様にも周知を進めていければというふうに考えております。

都からのコメントは以上となります。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

最後に全体を通じて意見、ご質問などを伺う時間を取っていますけれども、先ほど大分お話しいただいたので、ここではご希望される方、ぜひ挙手をされて、一言、もしコメントあるようでしたらいただければと思いますが、いかがでしょうか。よろしいですか。

よろしいですかね。委員の皆様を見ると、先ほどから大分十分ご意見をいただいているように思いますけれども、よろしいですかね。

それでは、以上をもちまして、本日少し短くコンパクトでしたけれども、議事は終了となります。これ以降については事務局にお渡しをしたいと思っております。よろしくお願いま

す。

○小河原課長代理 田辺会長並びに委員の皆様、誠にありがとうございました。

それでは、これもちまして、東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会第2回を閉会いたします。

本日はどうもありがとうございました。

なお、委員の皆様につきましては、この後、事務連絡がありますので、退出されずにそのままお待ちください。

午後 3時34分 閉会