

第3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26日

東京都環境局

第3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26日（火）

午後4時00分～午後4時53分

場 所：都庁第二本庁舎31階 特別会議室23オンライン併用

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・拡充について

（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・拡充について

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綱

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

参考資料3 東京都ゼロエミ住宅 実測事例集

午後 4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3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。どうぞよろしくお願いいたします。

会議の開催に当たりまして、注意事項を申し上げます。

本会議は、ウェブによるオンラインと対面の併用による開催となります。傍聴につきましては、ウェブでの参加となります。都庁の通信環境の状況によっては、映像や音声が途切れる場合がございますので、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、対面の方は直接挙手、ウェブの参加の方は、Z o o mの挙手機能で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してください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、会議次第の記載のとおりとなります。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方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、朝吹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。

また、田辺会長、川久保委員及び宮坂委員におかれましては、オンラインでの参加となります。

それでは、議事に入りたいと思います。

これからの議事につきましては、田辺会長にお願いしたいと存じます。

田辺会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。皆様、お暑い中、ご参加いただきましてありがとうございます。会長は今日、オンラインで申し訳ございません。これから議事をオンラインで行わせていただくようにいたします。

それでは、次第に従いまして、進行を進めていきたいと思います。

議事の1、建築物環境報告書制度（中小規模建築物）についてでございます。事務局か

ら資料の説明をお願いいたします。

○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・拡充についてご説明させていただきます。

まず、第１回、第２回技術検討会における委員の皆様からいただいた主なご意見について、まとめてご紹介させていただきたいと思います。

３ページ目になります。第１回、第２回の検討会におきましては、委員の皆様から様々なご意見をいただいております。

都のほうで、ジャンルごとに意見をまとめさせていただきました。

まず、住宅の省エネルギー性能基準（義務）の素案についてでございます。

１点目、義務基準のUA値0.6は、おおよそその大規模事業者様がクリアできそうな水準と認識しているというご意見。

２点目、分譲共同住宅基準だけ、住宅トップランナー制度の目標年度が2026年度であるため、BEIの計算に再エネによる削減量が含まれている。賃貸共同住宅より分譲共同住宅のほうが基準が少し緩くなることは望ましくないと思うため、分譲共同住宅についても、再エネによる削減量を除く形で、一律にそろえるべきというご意見。

また、３点目、基準引上げに当たっては、ヒアリング等を通じ、事業者の意見もよく確認すべきというご意見をいただきました。

今回、第３回の技術検討会において、住宅の省エネルギー性能基準（義務）の取りまとめというところを、いただいたご意見も踏まえながら行いたいと考えております。

続きまして、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の論点整理についてのご意見です。

１点目、断熱性能を上げていくというのは非常に望ましい一方、誘導基準については、都のほうで最適なUA値を示した上で、工法的な在り方も整理の上、現実的な値を定めるべきというご意見。

２点目、義務基準や誘導基準をクリアできるスペック、仕様をしっかりと提示することが重要というご意見。

３点目、住宅性能表示制度の見直しもあり、都の基準も複雑になってしまうと、一般消費者が混乱するおそれがあるため、正しく理解できるような形とすべきというご意見。

４点目、東京ゼロエミ住宅の実績も踏まえた説明が必要というご意見。

５点目、東京都は防火地域に指定されている箇所が多いため、基準設定に当たっては慎重な議論が必要というご意見をいただきました。

これらのご意見も踏まえまして、次回、第4回の技術検討会において、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の素案を提示させていただきたいと思います。

その際には、このご意見にもございました工法的な在り方や、具体的な住宅のスペック、仕様というところも併せてご提示差し上げるとともに、ゼロエミ住宅の実績や防火地域等々も踏まえて、ふさわしい素案というものを提示できればと考えておるところでございます。

4 ページ目になります。広報・普及啓発に関するご意見も出していただいております。

1 点目、近年、住宅価格が上昇傾向にある中、各種法改正や本制度の施行もあり、都民の方々がどういった水準の住宅を選択していくのかが流動的になっている。制度対象外の住宅や既存住宅といった選択肢もある中で、都民の方々の住宅選択がカーボンハーフの実現に影響する。については、省エネやカーボンニュートラルに関する広報や誘導策を取っていく必要があるというご意見。

2 点目、環境性能の高い住宅の健康的なメリットについても資料に追加し、今回の基準引上げが都民の住宅をどのようによくしていくのかという点も説明すべきというご意見。

3 点目、賃貸住宅のオーナーは、家賃に反映させにくいという現状もあり、環境性能の高い住宅のメリットを享受しづらい。オーナーや借主に対しても、メリットを理解してもらえるよう周知を進めるべきというご意見。

4 点目、昨今の猛暑を踏まえると、環境性能の高い住宅の夏季におけるメリットについても訴えていくべきというご意見をいただきました。

これらのご意見を踏まえまして、また、後述する第2回の技術検討会で団体様からお寄せいただいたご意見も踏まえまして、今回、第3回の検討会におきまして、直接の検討事項というわけではございませんが、参考という形で、東京都がこれまで行ってきた広報・普及啓発の取組についてご紹介させていただければと思います。その中では、今後の都の広報・普及啓発の取組の方向性についても、簡単に触れさせていただきたいと考えております。

最後、その他というところで、1 点目、基準改正は事業者の供給計画にも関わることで、中長期的なビジョンも併せて提示すべきというご意見。

2 点目、都の保有する住宅や公共施設の現状の省エネ性能がどの程度で、本日ご提示いただいた基準をクリアするために無理のない状態にあるのかということについて教えてほしいというご意見。

3 点目、条例改正時には、2050 年時点では建物ストックの約半数、住宅は 7 割が今後新築される建物との前提だったが、昨今の建設費や住宅価格の高騰で、この数字がどの程度上下するかをどこかで精査するとよい。場合によっては、既築対策を進めなければならないといった、政策的なことにも関係するというご意見をいただいております。

続きまして、5 ページ目になります。

第 2 回技術検討会における団体・事業者からの意見表明内容及び都の考え方についてというところで、お示しさせていただきたいと思います。

6 ページ目になります。前回、第 2 回技術検討会におきましては、一般社団法人住宅生産団体連合会様からご意見をいただいております。これに対して、都の考え方というのを今回お示ししたいと考えております。

まず、住団連様からのご意見の 1 点目、住宅の省エネルギー性能基準（義務）の改正内容についてのご意見です。

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 Z E H 水準に相当し、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を懸念。

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するというご意見をいただいております。

これに対する都の考え方といたしましては、都はこれまでも、多様な媒体や機会を活用し、制度周知だけでなく、制度の意義やメリット等の発信に取り組んできました。

今後、特設サイト等を通じ、住まい手や賃貸住宅オーナーなどに向けて、環境性能の高い住宅のメリットを解説するなど、環境性能の高い住宅への関心や制度の趣旨への理解を一層高める取組を進めてまいります。

なお、本検討会議で、都の普及啓発の取組状況についてご説明をさせていただきたいと思っております。

2 点目、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のご意見です。

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（U A 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るとのこと意見をいただいております。

これに対する都の考え方といたしましては、いただいたご意見も踏まえ、誘導基準の引上げに当たっても、合理的に適合が可能となる基準値を検討してまいります。

続いて、7ページ目になります。

今後の予定に関するご意見です。

改正施行時期として令和8年4月及び令和9年4月が示されているが、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月施行となっているので、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設定をお願いするというご意見をいただいております。

これに対する都の考え方といたしまして、改正規則の公布時期は、以下を予定しています。令和8年4月施行分につきましては、令和7年10月頃の公布に。令和9年4月施行分については、令和8年4月頃の公布を予定しております。

また、この公布とは別に、制度対象見込み事業者へ直接の周知を行うなど、円滑な基準改正を実現するよう、都としても努めてまいります。

続きまして、以上を踏まえて、住宅の省エネルギー性能基準（義務）の引上げについて、取りまとめの案を示させていただきたいと思います。

9ページ目になります。

住宅トップランナー基準との整合を図るため、2027年度（分譲共同住宅基準については2026年度）より住宅の省エネルギー性能基準（義務）を改正したいと考えております。

下部に表を掲載しております。こちらは、基本的には第1回の検討会でお示しをした素案と同じものですが、黄色く塗った箇所について、分譲共同住宅基準の省エネ性能に係る部分ですね、平均BEI値0.8（再エネ除く）というところで、今回変更して取りまとめの案をお示ししているところです。

10ページ目になります。

分譲共同住宅における省エネ性能に係る基準については、国の住宅トップランナー制度とは異なり、再生可能エネルギーによる削減量を除くものとするという形でまとめております。

その理由といたしまして、遅くとも2030年度までに、国の省エネ基準のZEH水準

への引上げが予定されている中、設備による一次エネルギー消費量の低減を着実に実施するため、他の住宅区分と同様に再エネを除く基準を設定するというものでございます。

本年7月に制度対象見込み事業者にヒアリングを実施しております。この中で、2026年度より、この再エネを除く基準へ引き上げた場合であっても、住宅トップランナー事業者のうち、分譲マンショントップランナー事業者に当たる事業者様が今回対象になってまいります。これらの事業者様において、義務基準への適合に支障はないという旨、確認を取っているところでございます。

なお、各住宅への再エネ設置は、都制度において別途再エネ設備設置基準がございますので、そちらによって担保することができると考えております。

11ページ目になります。

中規模非住宅の省エネルギー性能基準（義務）の引上げに関する取りまとめでございます。

12ページ目になります。

2026年度に引き上げられる中規模非住宅建築物に対する国の省エネ基準との整合を図るため、都におきましても2026年度より中規模非住宅の省エネルギー性能基準（義務）を改正いたします。

なお、小規模非住宅に関しては、改正はございません。

なお、誘導基準は引き続き、国のロードマップに示された遅くとも2030年度までに到達すべき基準に設定しております。

下部の表は、こちら第1回検討会のときにお示した表ですが、基本的に第1回検討会からの変更はございません。国の省エネ基準の引上げに合わせて、本基準も引き上げる形になっています。

13ページ目になります。

こちらは参考といたしまして、国の資料ですね、中規模非住宅建築物に係る省エネ基準の引上げ（案）ということで掲載させていただいております。基本的にはこちらで示されたとおり、真ん中のところ、2026年度の水準案、案は実際に改正をされておるところではございますが、こちらの数字に合わせていくという考え方でございます。

14ページ目になります。

参考といたしまして、環境性能の高い住宅の普及への都の取組をご説明させていただきます。

15 ページ目になります。

東京都は、これまで、多様な媒体や機会を活用し、制度の周知だけでなく、制度の意義や環境性能の高い住宅のメリット等を発信してまいりました。左下の円グラフをご覧いただきたいのですが、今年の1月から2月にかけて、ウェブアンケートという形で建築物環境報告書制度に対する認知度の調査を行っております。こちらは、3年以内に都内に新築戸建てを建築することを検討されている方におかれまして、建築物環境報告書制度について、内容をある程度以上知っているとご回答いただいた方がおよそ9割いらっしゃるということが調査によって分かりました。これまでの普及啓発策の成果といたしまして、本制度に対する認知度が、住宅購入検討層の約9割にまで到達していると考えております。

今後の取組の方向性ですが、右下の図にあるように、環境性能の高い住宅に関して東京都特設サイトというものをつくっております。こちらの特設サイトにて、戸建て住宅の住まい手に加えて、賃貸住宅のオーナー・住まい手の方に対しても、「燃費のいい家」のメリットを解説するコンテンツを掲載してまいります。実際に環境性能の高い住宅を選ぶことにつながるようなPR施策というのを今後展開していく予定でございます。

また、16 ページ目になります。

東京都は「東京エコビルダーズアワード」という、制度の施行に先駆けて、環境性能の高い建物の普及に向けて、業界を牽引する意欲的な取組を行う事業者の皆様を表彰する制度を持っております。

こちら、ハイスタンド賞、リーディングカンパニー賞という二つの賞がございます。ハイスタンド賞は建築物環境報告書制度で定める断熱・省エネ、再エネ設置基準を令和7年度より前に先行して達成している事業者様を表彰させていただいたものでございます。

またそのうち、より先進的な取組等を実施されている事業者様に対して、リーディングカンパニー賞という賞を設けました。

受賞のメリットといたしまして、受賞企業は都のホームページで公表されるとともに、全国紙でも掲載をさせていただきました。

また、リーディングカンパニー賞を受賞された企業には、知事から直接賞状等を贈呈する授賞式であったり、受賞イベントのタイミングで自社の取組をPRする機会を設けさせていただきました。

これら、より先進的な取組を行っている事業者様を表彰することで、環境性能の高い住

宅の普及につながることを都としても狙っていくというところでございます。

17ページ目になります。

また、東京ゼロエミ住宅という認証・補助制度を設けておりますが、この東京ゼロエミ住宅の実物件を測定し、夏季・冬季それぞれのデータから、断熱性能や省エネ性能を高めることによる快適性向上・健康面のメリット・光熱費の削減効果などを検証し、ホームページにて公表しております。こちらは、「東京ゼロエミ住宅 実測事例集」というものでして、参考資料という形で委員の皆様にも資料をお配りしているところでございます。

実際に既に建っているゼロエミ住宅のお宅にお邪魔して、夏季・冬季それぞれ室内外の気温であったり、サーモグラフィ画像であったり、あとは電気代といったところを調査をさせていただき、それらの成果をまとめて、各種環境性能の高い住宅のメリットを分かりやすくまとめているものです。

こういった調査の結果をホームページで公表することで、よりメリットが多くの方に伝わりやすくなると考えておるところでございます。

18ページ目になります。

今後の予定でございます。

19ページ目、お願いします。

今回の議論結果を踏まえまして、下表のとおり改正規則を公布し、施行をする予定でございます。先ほど述べましたが、今年の10月頃に令和8年4月施行分の改正規則を公布します。

また、令和9年4月施行分については右下ですね、令和8年4月頃に改正規則の公布を行います。

誘導基準につきまして、第4回及び第5回の技術検討会で素案提示及び取りまとめを行う予定です。

これらの結果を踏まえて、配慮指針を改正し、それぞれ2月、4月に公布を行い、それぞれ施行につながるという流れになります。

私からの説明は以上となります。

○田辺会長 はい、どうもありがとうございました。参考資料も丁寧に示していただきました。ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明につきまして、委員の皆様からのご意見をいただきたいと思っております。ご発言を希望される方は挙手がちょっと挙げた人が分かりにくいので、分かり

やすく手を挙げていただくか、Z o o mの挙手機能でお知らせいただければと思います。
いかがでしょうか。

ごめんなさい。手が挙がっている方、いらっしゃいますかね。もしよければ、宮坂委員からまた伺えればと思うんですが、いかがでしょう。

○宮坂委員 はい、宮坂です。ご説明ありがとうございました。

今回は、義務基準の取りまとめということで、今までの検討会で協議された内容であり、基準の数値自体も特に無理のない、今のトップランナーの制度に合わせたものということなのでよろしいと思っております。広報や周知の取組も伺いまして、特に住宅の事業者向けの表彰制度については、SNSやホームページ等で各社、PRに活用しながら、うまく循環されているのだと感じました感想になります以上になります。ありがとうございます。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは、堤委員、いかがですか。会場にいらっしゃいますかね。

○堤委員 はい、います。堤です。本日はご説明ありがとうございます。

私からは2点、質問をさせていただければと思います。

まず、12枚目なんですけれども、非住宅のほうは再エネは含んで、住宅のほうは再エネは除くということだったんですけれども、非住宅と住宅の併用みたいな建物の場合は、扱いをどのようにするのかというようなご説明を少しいただければと思っています。それが1点目です。

2点目がスライドの15枚目で、都の普及啓発策のアンケートで、これは大変興味深いアンケートだと思って拝見していました。住宅購入検討層の約9割が認知しているというようなことは、東京都さんの普及啓発の大きな成果だというふうに感じています。こういったアンケートとか普及啓発の方法をうまくデータを示しながら、今後も広報できていくといいなと思っているんですけれども、ほかにこのアンケートの中で、こういったような質問項目があるのかというようなことを、もし今、可能であれば一部でもご紹介いただければと思います。

以上になります。

○田辺会長 堤委員、ありがとうございました。

事務局、よろしいですか。ここまでお二人の委員のご質問、ご意見に対して。はい、ご回答いただければと思います。

○事務局（柳沼） ご意見、ご質問ありがとうございました。

ご意見いただきましたが、宮坂委員からのご意見について、各内容、妥当だということでありありがとうございます。

また、普及啓発、アワードにつきましても、事業者様にはPRにご活用いただいているというところも把握しておりますので、うまくよい循環になるように、我々としても今後も継続していきたいなと考えております。

堤委員からいただきましたご質問についてご回答いたします。

まず、住宅、非住宅が複合建築物の場合の基準の考え方となりますが、これは基本的な建築物省エネ法における省エネ計算と同様で、基本的には住宅部分と非住宅部分、それぞれで計算を行い、それぞれの基準を適用するという形になります。なので、非住宅は非住宅で切り分けているというところで、計算の方法からそこは分けられているので、再エネの有無の考えが異なっても大丈夫というところであります。

また、アンケートに対してどういった項目があるかというところですが、調査結果につきましては認知度というところだけお示ししておりますが、この調査は都の普及啓発とか広報施策の効果を高めるために実施しております、例えばどのような媒体で環境性能の高い住宅の情報を得たのかとか、そういったところも調査をしております。この報告書制度に関する認知度調査というのも、その一環というところになります。調査結果については、施策の分析や検討に当たって活用しているところでございまして、今後はどういった普及啓発策を打っていこうというところを、内部で日々議論して実施しているところでございます。

私からは以上となります。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

堤委員、よろしいですか。何か加えて。

○堤委員 はい、大丈夫です。ありがとうございます。

○田辺会長 大丈夫ですか。はい。

○堤委員 はい。

○田辺会長 それでは、川久保委員、いかがでしょうか。川久保先生、マイクが入っていないみたいです。

○川久保委員 すみません。まずは、分かりやすいご説明を賜りましてどうもありがとうございました。

ちょっと気になったのは、事業者さんから、たしか住団連様からだったと思いますが、一層の周知徹底をお願いしたいということがあったと思います。それに対して、東京ゼロエミ住宅の事例であったりとかアワードの話であったりとか、そういったことがいろいろ紹介されていて、既に認知率もかなり高いということですから素晴らしいと思うんですけども、第1回のときにたしか田辺委員長がおっしゃっていたと思うんですが、やはりメリットをどうやって伝えていくかというところはもう少し強く押していってもいいのかなと思っておりまして。例えば省エネとか快適性というところについては、十二分にもう既にウェブページ、東京都さんのところでも押し出されていると思うんですけども、ほかにも例えば、先行的に国の基準よりも先駆けて上げることによって、そういった対応についても早くできると。それは、将来的な規制強化等へのリスクヘッジにもなりますし、E S Gとかサステナビリティ対応に対してももちろん効果はありますし、あとは健康長寿とか、そういったところで命を守るというところにもなりますし、寒いときの断熱性能を引き上げておくということは、結果的に例えば災害関連死みたいな、そういったことを抑制するという意味で言うとレジリエンスの対応とかいうことになりますので、いわゆる義務を引き上げる、義務基準を引き上げるというのは、一見すると短期的には負担増というふうにはやっぱり思ってしまいがちですけども、これを社会的便益であったりとか、事業者ご自身の皆様の中長期的なメリットにつながるということを、やはりもう少し押し出されるといいのかなというふうに思った次第です。

健康面で言うと、結構エビデンスとか、ちゃんとしっかりしたものを出さないといけないということがあると、ちょっと慎重を期さないといけないんですけども、後ほどご覧いただければと思いますが、今チャット欄に記載したように、健康に関しては厚生労働省さんがe-健康づくりネットというところで、もう既に室温と高血圧とか睡眠の関係というのはエビデンスを示してくださっておりますので、そういったものを少し参照しながら、エビデンスを出していきながら、この今回の基準引上げの効果とか、そういったところをPRしつつ、ご理解をいただくような形がいいのかなというふうに思っておりました。感想でございます。

○田辺会長 貴重な意見をありがとうございます。

それでは、磯部委員、お願いできますでしょうか。

○磯部委員 よろしくお願いいいたします。武蔵野大学の磯部です。丁寧にご説明いただきましてありがとうございます。また、皆様の意見に対して真摯にご回答、ご対応いただける

ということをしつかり資料から読み解くこともできました。

スライド3について、今後の対応になると思いますけども、義務規定というところで、どういう方針なのかというところを確認させていただきたいと思います。義務基準や誘導基準をクリアができるスペック、仕様をしつかり提示することが重要というところで、都庁様のほうで、仕様についてはご提示いただけるというところだとは思いますが。新しい事業者さんが増えていくと、より産業が活発になろうかと思しますので、できる限り簡便な方法で提示いただけるといいかなと思います。パンフレットの資料を見させていただいてますけども、専門的な部分も多いと思いますので、どういうところがゼロエミ住宅のポイントなのかというところを要領よくつかんだ上で、こういう仕様だったらつくれるよということを示し、参入しやすいとか、つくりやすい工法というのも提示していただけると、工務店多いので、そういう方々にご参入いただけるようになるかなと思っておりました。

追加で、スライドの広報活動についてでございますけれども、スライドの15枚目なんかは非常にキャッチーな絵があって、私自身望ましいなと思う一方で、アンケートの回答者が20代から60代というところで住宅を購入するメインのターゲットで対象になっていっていると思います。こういうキャッチーな絵もあるので、次世代の教育も非常に重要なことだと思っておりました。小学生であったり中学生などにも、分かりやすい図というか、そういうものもあるといいかなとは思いました。なかなかパーセントとか数値で示すと理解されにくいものがあるので、絵とか分かりやすい形で、こういう効果があるから、ある程度費用を出しても、快適な環境が実現できるよというところを若い世代から醸成されるのかなと思いました。

意見になりますけども、以上でございます。

○田辺会長 はい。ありがとうございます。

それでは、東京都のほうから、川久保委員、磯部委員のコメントに対する回答等をお願いできますでしょうか。

○事務局（柳沼） 川久保委員、ありがとうございました。都としても様々なメリットはありますというところはお伝えしておるところではございますが、ご意見をいただいたとおり、事業者様にとってのある意味事業的なメリットと申しますか、いずれ引き上げられるであろう国の省エネ基準に対して先行的に取り組む契機になるという点です。それが将来的なリスクヘッジにも繋がるというところで、貴重なご示唆をいただいたと思います。そういった点も含めて、我々、今後、事業者様とのコミュニケーションを積極的に取って

参りたいというふうに考えております。

また、磯部委員からいただきましたご意見ですね。まず、誘導基準の仕様の提示に当たっては、なるべく分かりやすくお示しできればというふうに考えております。

現在、東京都のほうでモデルとなる住宅を用いて、戸建てであったり、共同住宅であったり、それぞれこういった断熱材を入れればいいのか、こういったサッシ、ガラスを入れればいいのか、こういった設備を入れればいいのかというところで、具体的な水準を検討しているところでございます。結局、基本的に何を使えば、その水準を達成できますかというところをお示しすることが重要かと考えておりますので、そういったところを第4回の検討会で分かりやすく提示できればと考えております。

また、次世代への教育という観点も大変貴重なご意見をいただいたと思っております。ともすれば、やはり専門的な内容ですので、ちょっと分かりづらい表現になりがちだというのは我々も自覚しつつ、住宅・建築物は建ってからが長いので、特に若い世代の方々への理解を深めていただくような取組も今後積極的に推進して参りたいと考えております。ご意見ありがとうございました。

以上でございます。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは、秋元委員、いかがでしょうか。

○秋元委員 はい、秋元でございます。前回会議において田辺委員長からもお話がありましたが、今まさにこの猛暑、酷暑の中で思うところがあります。元来、住宅は夏を旨として造るべしというふうに言われていたものが、その後、冬が大事だということになってきたわけです。しかし現在では冬も夏も両方大事だということをしかりと発信していただきたいと思います。

その便益としては、ウエルネスのこともあるし、地球環境負荷の削減にもつながるということもあります。様々なことの正しい説明をしていただけるとよいです。

住宅には、戸建住宅にも注文戸建てと分譲戸建てがあります。また、共同住宅にも同様に、賃貸共同、分譲共同があります。住宅のカテゴリごとに、そのメリットをうまく発信できるようになるとよいと思いました。

国のZEHの動きもご存じのとおりだと思いますが、今のところ2027年の4月から新定義、見直し後のGX ZEHの適用を開始するという計画があります。そこでもさらに高い断熱等級を求めることになりそうです。

さらに東京エコビルダーズアワードは、大変よい取組と思しました。

国のZEHビルダー、プランナー制度との連携も考えるとさらに効果的だと思います。

現在、様々なラベリング制度があります。あつて、省エネラベリングのほか、東京都にも別のラベリング制度があると思います。一般の方々が誤解しないような分かりやすい方法で周知していただけるとよいです。ライフサイクルカーボンという観点も重要です。その評価の方法も視野に入れながら、さらにブラッシュアップしていただければと思います。

最後に、いずれにしても、この制度を通じて脱炭素、環境負荷削減が、住宅建築物において確実に実行されるようにしていただきたいです。補助事業等を通じて様々なアプローチをしてください。

以上、コメントでございました。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

事務局、いかがでしょうか。秋元副委員長からのご意見に対してコメントいただければと思います。

○事務局（柳沼） 秋元先生、ありがとうございました。

各種ご意見をいただきましてありがとうございます。

まず夏も冬もというところは、私自身も感じているところで、ゼロエミ住宅で実測調査を行った際も、夏季も大事だろうというところで、夏冬両方でメリットがあるんだよというところを分かりやすくお示しできればと考えた次第でございます。これらの取組も踏まえて、夏季、冬季それぞれ快適な住宅になるんだというところを、徹底的に周知していければと思っております。

また、住宅の区分・カテゴリごとにそのメリットを伝えていくべきだというご意見は、大変参考になるご意見だと思っております。特に賃貸住宅については、オーナーメリット、あと居住者側のメリットというところが、戸建て住宅に比べると分かりづらい部分というところが出てくる。そういった部分について、そうはいつでもメリットはあるんですよという、実際その快適さは違うんですよというところを、これも普及啓発の取組の中で、いろんな方向で分かりやすく伝えていきたいなというふうに考えているところでございます。

また、ZEHの動きであつたり国の省エネラベル、あとはZEHビルダーだとか、そういった国の制度について、今回の誘導基準の検討に当たっても、当然このGX ZEHの動向というのは重要になってくると思いますし、今後の普及啓発においても、これらの動向も注視しつつ、うまく連携して取組を進めてまいりたいと思っております。

また最後に、補助もあり、普及啓発もあり、こういった規制的な措置もありというところで、いろんな方策を取って東京都は進めているところでございますので、それぞれうまく有機的に連携しつつ、どの観点からも一步一步前に進んでいきたいというのが、都としての思いでございます。

以上となります。

○松岡部長 ちょっと付け加えさせていただきますと、現在、東京都では、広く一般の方に訴求していくという意味で、実は今、特設サイトにキティちゃんを使ってアピールをしています。今回、新たに日テレのお天気のところでよく出てきます「そらジロー」とタイアップいたしまして、両方で並んでPRをしているんですが、その中でも、夏の暑さを防ぐには、この断熱材ですとか、窓ですとかそういったものが非常によくて、燃費のいい家という形でPRを流しているところでありまして、そういったところも多くの方に燃費のいい家のよさを知っていただくということには貢献していると思っています。また、先ほど川久保委員からもありましたけれども、健康長寿の話とか、あとアレルギーの話ですとか、そういったものも断熱をすることによって非常によいということも、既に動画の中で紹介しているところもありまして、ただ、その動画があまり実は知られていないのかなというところもあるので、どうやってリーチしていくかというようなところを今後検討していこうというふうに思っているところでございます。既に発信している部分はかなりあるということでございます。

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。

ほかにご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。委員長といいますか、会長としてといいますか、住宅の義務化のほうにはご意見があって、今回その義務のところの水準ができました。非住宅に関しては、今のところ事業者の方からの意見表明はありませんでしたけれども、国の2026年度から中規模非住宅の省エネ基準が改正されるので、これに従って変えていますので、制度は同じということで私は妥当ではないかというふうには思っております。けれども、住宅も含めて今後の誘導基準ではいろんなご意見をいただけたらと思うので、今後4回目以降、さらに丁寧に進めていくということだろうと思います。

それから、ハローキティのほう、リニューアル、私もホームページを見たんですけど、7月31日にリニューアルされて、なかなかすごいですね。さすが東京都だと思って見て

いました。そらジローも出てきますし、既に8月8日に夏も断熱すると涼しいという動画も出していたり、こういうのがSNS等を通じて、子供たちとかが見てくれるとお父さん、お母さんにもとても影響があるんじゃないかと、非常によい取組じゃないかなというふうに思いました。

私のは意見ですので、後ほど何か都であればということで、特にほかにご意見がなければ、今後のスケジュールについてというところに移りたいと思いますけれども、事務局からそれでよろしいですかね。

それでは、資料2の今後のスケジュールについて、ご説明をお願いいたします。

○事務局（柳沼） はい、ありがとうございます。今後のスケジュールについてご説明いたします。

本日、8月26日、技術検討会（第3回）義務基準の取りまとめを行いましたので、ご意見を踏まえて、今回ご提示した内容で問題なかろうということだと承っておりますので、こちらの内容に沿って、義務基準の改正を進めてまいります。

令和7年10月下旬以降となりますが、第4回の技術検討会を実施いたします。こちらで、先ほどの説明の中にもございましたが、中小規模建物については誘導基準の素案の提示を行います。また、大規模の計画書制度についても、ご検討いただく事項がある予定となっております。

以降、第5回、順次開催予定という形で進めてまいります。

説明は以上です。

○田辺会長 はい、ありがとうございました。今のスケジュール等について、ご説明について皆様から何かご質問、ご意見等ございますでしょうか。よろしいですかね。スケジュールなので。

それでは、スケジュールの件については皆さんご了解いただいたということで、本日は議論全体に通じてほかの方の意見も聞いていただいて、何かご意見、コメント等いただければと思います。またすみません、何かいつも宮坂さんに戻っちゃうんですけど、一言ぜひご意見いただいて終わりにしたいと思います。はい、お願いします。

○宮坂委員 宮坂です。まずは義務基準について、本日取りまとめいただきました。次回以降、いよいよ肝となる誘導基準について、先ほどの資料にもありましたように、どのような仕様・スペックになれば、この誘導基準を満たせるかというところを示していただきながら、我々もしっかりと確認していきたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

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、堤です。今日は義務基準ということでありありがとうございました。引き続き、誘導基準のほうもよろしくお願いします。

私も、今日戻ってこの特設サイトをちゃんと見てみたいと思います。引き続き、よろしくをお願いします。

○田辺会長 ありがとうございます。キティちゃんの家があって、なかなかよくできています。これ、あんまり僕らが使うと何か版權上の問題がありそうだけど、何か都が紹介しているからと我々の話にも使えそうな感じのようです。ちょっとその辺りまた伺いたいと思います。はい。

川久保委員、いかがでしょうか。川久保先生、マイクが入っていないです。

○川久保委員 ごめんなさい。すみません、度々。東京都さんのホームページ、実は全部拝見した上で先ほど発言させていただいておりましたので、もう既に確かに相当いろいろエビデンスは載っていると思いました。

一方で、さらにその睡眠とか、さっきのほかの、いわゆる災害時の関連死の死亡とかの抑制とか、そういう最近やっぱりどんどんエビデンスというのが日々出てきておりますので、そういったものが追加されると、より一層パワーアップされるといいなというふうに思ったので、ちょっとあの発言をさせていただいたという次第です。もう既に十二分に近いものが出来上がっていると思いますので、これが皆様に届くといいなというふうに思っております。次回以降もよろしくお願いします。ありがとうございました。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは、磯部委員、いかがでしょうか。

○磯部委員 はい、よろしくお願いします。ありがとうございました。義務基準が決まりましたけど、宮坂委員がご発言のとおり誘導基準というところで本筋かと思ひまして、あくまでもよい建物をどうやって建ててもらって、ストックにしていくかというところが大きな焦点かと思います。その辺りを皆様方と議論していければと思っております。その過程で、よい建物が建設されることで多くの知見が得られるかと思います。建物の造り方等についても発信できるような改正ができればと思いますので、今後も皆様方と活発に議論できればと思います。本日は、ありがとうございました。

○田辺会長 それでは、秋元副会長、いかがでしょうか。

○秋元委員 はい、ありがとうございます。皆さんの言われたとおりだと思います。

私も今、会議中にキティちゃんとそらジローを拝見いたしました。若年層、子供にうまく発信をして、それが住宅購買層とか住宅を賃貸する方々に、あるいはそのオーナーさんにもうまく波及していくことを期待したいと思います。

太陽光パネルと断熱で夏も涼しいという内容ですので、この後、秋冬にかけてという、さらなる物語の展開を楽しみにしております。

10月下旬以降とそれ以降、また皆さんとしっかり議論をしていきたいと思います。どうぞ、よろしくお願いいたします。

○田辺会長 はい、ありがとうございました。

委員の皆様のコメントに何か東京都のほうからございますか。一言でも。よろしいですか。

○事務局（柳沼） 大丈夫です。はい。

各種ご意見いただきまして、ありがとうございました。誘導基準、本筋というご意見を多々いただいておりますが、我々としてもそう考えておりますが、しっかりと皆様にご納得いただけるようなお示しの仕方をするとともに、都としてもカーボンハーフやその先というところも目指して、ふさわしい基準とできるよう準備してまいりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

○田辺会長 はい、ありがとうございます。

それでは、以上をもちまして、本日の議事は終了となります。

これ以降については、事務局のほうに引き継ぎたいと思います。

事務局、よろしくお願いいたします。

○小河原課長代理 田辺会長並びに委員の皆様、長時間にわたり誠にありがとうございました。

それでは、これを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3回を閉会いたします。

本日は、長時間どうもありがとうございました。

午後 4時53分 閉会