

第5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12月22日
東京都環境局

第5回東京都新築建築物制度改正に係る技術検討会

日 時：令和7年12月22日（月）

午後3時00分～午後4時03分

場 所：都庁第一本庁舎33階 特別会議室N6

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）建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について

（3）これまで及び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2-1 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について

資料2-2 建築物環境報告書制度（中小規模建物）の拡充について（電気自動車充電設備整備基準）

資料3-1 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について（意見表明の対象）

資料3-2 建築物環境報告書制度（中小規模建物）の拡充について（電気自動車充電設備整備基準）

資料4 これまで及び今後のスケジュール（予定）

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

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係る技術検討会（第5回）を開会いたします。

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ひいたします。

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。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、ウェブで参加の方はZoomの挙手機能でお願いいたします。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マイクをオフにしていただきますようご協力をお願いいたします。

次に、資料を確認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です。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、堤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、川久保委員、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ひいたします。

○田辺会長 ありがとうございます。

皆様、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、議事に従いまして進行させていただきます。

議事の（1）建築物環境報告書制度（中小規模建物）の強化・拡充についてです。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。

資料を1枚おめくりいただきまして、本日の表題を書いております。前回、第4回検討

会にて、住宅の省エネルギー性能基準（誘導）の素案についてお示しさせていただきました。意見を様々いただきましたが、基準に関わるご意見は特になかったと把握しておりますので、取りまとめというところで今回ご議論いただきたいと考えております。

1枚おめくりいただきて3ページ目になります。

前回ご提示したものと変わっておりません。義務基準引上げに伴い、より高みを目指す事業者の取組を促進するため、2027年度（分譲住宅基準は2026年度）より住宅の省エネルギー性能基準（誘導）を改正させていただきたいと思います。

赤字で改正内容を記載しております。現行の誘導基準は、各住宅トップランナー事業者が供給する住宅において、断熱性能についてはUA値0.60、強化外皮基準であるところを、全てUA値0.46、断熱性能等級6のレベルまで引き上げたいと考えております。

また、省エネ性能に係る基準につきましては、これは全て事業者平均のBEIの値となります。注文戸建住宅基準については、現在、平均BEI0.75であるところを0.65まで、分譲戸建住宅、賃貸共同住宅、分譲共同住宅基準それぞれにつきましては、現在、平均BEI0.8であるところ、0.7までそれぞれ引き上げたいと考えております。なお、全て再エネを除く値となります。

1枚おめくりいただきて4スライド目になります。

こちらは既にご案内のとおりでございますが、参考として、併せて引上げを行う義務基準の改正内容について掲載しておるものでございます。

5スライド目になります。

こちらも第4回の検討会でお示ししたものと同様ですが、断熱性能に係る都制度と国制度の比較図になります。

続いて、6スライド目が戸建住宅の一次エネに係る比較図、また7スライド目につきましては共同住宅に係る一次エネの比較図となっております。こちらの数字については、前回、第4回検討会でお示ししたものと変わっておりません。

8スライド目になります。

前回の検討会の中で、委員の方より鉄骨造の戸建住宅について誘導基準への適合可能性はいかがかというご意見がございましたので、そちらについて参考としてまとめたものでございます。

以下のグラフをご覧いただきたいのですが、こちらは都内の戸建住宅の供給状況について、構造別にまとめたものでございます。鉄骨造の戸建住宅については大体6%程度というと

ころを我々集計しており把握しておりますところでございますが、この6%のうち制度対象見込み事業者による供給が94%を占めるということになっております。木造とは異なり、限られた大手の事業者様が、各社それぞれお持ちの技術や工夫によって住宅を供給されていいるというのが鉄骨造戸建住宅の現状でございます。よって、前回の検討会でお示しした木造住宅のように、一般的な設備や仕様をお示しするというよりかは、各社様がそれぞれお持ちの技術・工夫によって誘導基準に適合する住宅の供給が可能なのかどうかを把握する方が重要かと考えております。

そういう観点から申し上げますと、各事業者様に東京ゼロエミ住宅水準B（UA値0.46）の申請実績がございますので、少なくとも誘導基準に適合する住宅の供給自体は可能だと、そういう技術力はお持ちであろうということが推察されます。

また、この間、ある制度対象見込み事業者様にアンケート、ヒアリングをさせていただきまして、実際に高性能な断熱材などを採用して、UA値0.46を満たす鉄骨造戸建住宅を供給されているというお声も伺っておりますので、これらのことと踏まえると、鉄骨造の戸建住宅であっても誘導基準への適合の可能性は十分にあると考えております。

9スライド目、今後の予定となります。

10スライド目に記載がございます。表の真ん中上に「11月19日 改正規則公布」とございます。こちら、第3回技術検討会で取りまとめをさせていただいた義務基準の改正について、先般、改正の規則を公布したことを示しております。

また、本日のご議論で取りまとめ内容に問題がないというところでございましたら、2月頃、改正配慮指針を公布し、令和8年4月の改正施行、中規模非住宅及び分譲共同住宅の基準改正につながって参ります。

また、併せて令和8年4月頃にもう一度、改正規則及び配慮指針を公布させていただき、令和9年4月1日付で分譲戸建、注文戸建、賃貸共同住宅、それぞれの改正施行を行うという予定になっております。

私からの説明は以上でございます。

○田辺会長 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして皆様方からのご意見をいただきたいと思います。ご発言を希望される方は、会場の方は名札を立てていただき、Zoomの方は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。

磯部委員、お願ひいたします。

○磯部委員 武藏野大学の磯部です。

スライド8枚目の鉄骨造戸建住宅の誘導基準への適合可能性というところで、こちらは私からの意見を反映していただいた資料かと思います。当初、鉄骨造の状況について説明がなかったので分からなかった部分があったんですけど、東京ゼロエミ住宅の水準Bでしっかりと実績があるというところが十分確認できましたので、鉄骨造についても問題なくクリアできるかなと思って安心した次第です。私からの意見に対してフォローいただきありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、朝吹委員、お願いいいたします。

○朝吹委員 朝吹です。ご説明どうもありがとうございました。

私のほうも提示いただいた案で妥当だと思っております。前回、新築住宅のうち東京ゼロエミ住宅の申請の割合が4分の1ぐらいというふうにご説明いただいてどうもありがとうございました。そういう制度でもう既に誘導をかなりされているということがよく分かりました。やっぱり都民の皆様にはイニシャルコスト、直接補助を入れることでかなりインパクトがあるというか効果があるなというふうに私のほうも思ったんですけど、一方で、住宅は本当に何十年と使うことになりますし、その間の光熱費の削減分を積み上げていくと多分そのイニシャルの補助金よりも相当大きな額にもなっていくのかなと思いますので、そういうところも試算いただいて周知していくことがより誘導につながるんじゃないかなというふうに思いました。特に今の新築住宅は多分手を入れ続けるれば何十年でももつようなものを建てていると思いますので、その辺りの周知もぜひよろしくお願ひします。

以上です。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは、秋元委員、お願いいいたします。

○秋元委員 芝浦工業大学の秋元でございます。ご説明ありがとうございました。

これまでの議論を経て、戸建てについても共同住宅についても妥当なご提案になっているというふうに判断しております。我々はいつも見ているのでもちろん分かるのですが、事業者であるとか一般消費者にとっては、国の制度と都の制度、義務基準なのか誘導基準なのかといった混乱があるかと思います。なるべく分かりやすく発信していただく工夫を

していただきたいと思います。

あとは、朝吹委員のご指摘の光熱費による投資回収の評価というのは一般消費者にとって大変重要なことだと思います。

ただ、設備機器とか断熱の強化に係る費用は想定し得る年数で回収できないことが多いので、慎重に表現していただきたいほうがいいかと思います。例えばこれは50年で回収できますよと言われたときに、50年もかかるんだったらどうしようかなと思うようなこともあり得ます。精緻な計算をするとともに、発信していただくというのがよいかと思います。

あと質問一つが一つあります。8ページ目の鉄骨の戸建住宅についてですが、重量鉄骨とか軽量鉄骨などがプレハブ住宅にはあるかと思います。制度対象見込み事業者以外のその他の6%の鉄骨造というのは、具体的には全体で3万8,000棟なのでその6%ということであって、無視してもよい数字であると考えてよろしいでしょうか。

○田辺会長 ありがとうございます。

ここでご質問にお答えになりますかね。

○事務局（柳沼） ご意見ありがとうございます。

コメントといたしましては、朝吹委員、秋元委員からいただきました光熱費の削減についての周知に関してでございます。現在、ご参考までにというところではございますが、都は「太陽光パネルに関するQ&A」を作成し、周知を行っているところでございます。こちら、もともとは一般的に都民の皆様から数多く寄せられた太陽光パネルに関するご疑問について東京都のご見解、回答を示すというものではございますが、この中に参考として住宅の燃費試算というページを設けておりまして、仮に東京ゼロエミ住宅の水準Cを導入したときに、いわゆる省エネ住宅、一般的な省エネ基準に適合した住宅と比較してどのくらいのメリットが出るのかというところをご案内させていただいております。ただ、じやあ水準Cが水準Bになつたらどうなのか、Aになつたらどうなのかであつたりだとか、そういうところも含めてより総合的に、「住宅の燃費」の周知というのは表現等に注意してやっていく必要があるのではないかと、我々も考えているというところでございます。

また、鉄骨造の戸建住宅の分析、秋元委員からいただいたものでございますが、先ほどの会話のとおり、鉄骨造は全体の6%で、そのうちさらに6%というのが、いわゆる我々の制度対象見込み事業者ではない事業者様が供給されているであろうというものでございます。こちらの中にも、制度対象見込み事業者ほどではないですけれども鉄骨造を取り扱

っておられるような事業者様であったり、その他ぽつぽつと、いわゆるプレハブ住宅ではないけれども鉄骨で建てられるようなものがたまにあるというところでございますので、総体としては、この制度の基準適合可能性を考える上で大きく考慮する必要はないものかなと判断しておるところでございます。

私からのご回答は以上となります。

○田辺会長 ありがとうございます。

よろしいですか、秋元委員。

○秋元委員 はい。

○田辺会長 それでは、川久保委員、宮坂委員、いかがでしょうか。

○川久保委員 じゃあ、川久保です。

○田辺会長 お願いいいたします。

○川久保委員 ありがとうございます。

前回から資料を分かりやすく取りまとめていただきましたので、私からは特に追加的なコメントはございません。強いて言うならば、6枚目の表中、表といいますか図の中に、「※1」で「再生可能エネルギーの削減量を含めて算定」とあるんですけども、これは考え方によっては、例えば上の0.80とか0.75とか今回改正するほうに「※」をつけて再生可能エネルギーによる削減量を含めずにみたいな、含めないほうに「※」をつけるのもありかなとは思いました。今回、多分含めなくするというところが結構あちこちで出てきますので、含めて算定するよりは含めずに算定するほうに「※」をつけたほうがメッセージとして首尾一貫性があって分かりやすいかもななんて思いました。

それ以外は特にございません。ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

事務局、よろしいですか。

○宮坂委員 宮坂からよろしいでしょうか。

○田辺会長 宮坂委員、お願いいいたします。

○宮坂委員 今までいろいろとお話しさせていただいた内容を整理いただいているので特にコメントはないのですが。先ほどコスト回収のお話がありましたが、今、エネルギー費も物価もどんどん上がっていっており、価格が不安定な状況なので、コストで説明するのはなかなか難しいと思っています。前にもお話があったように、快適性とか健康とかそういう側面の効果を強く説明いただき、事業者さんへのご理解を得られるよう、広報をして

いただくのが良いと思いました。

○田辺会長 ありがとうございます。

事務局からコメントはございますか。

○事務局（柳沼） コメントをいただきありがとうございます。

川久保委員からいただきましたご意見、表記の方法について、今後の周知の参考とさせていただければと思います。

また、宮坂委員からいただきましたご意見もご指摘のとおりかと思いますので、燃費のよい住宅の周知について、より東京都として一層取り組んでまいりたいと思っております。

以上でございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

ほかにご意見ございますか。

○松岡部長 すみません、ちょっと追加で。

○田辺会長 どうぞ、事務局、お願ひいたします。

○松岡部長 先ほどのご意見のところで、前もちょっとご紹介したんですが、キティちゃんの「燃費のいい家 ここちよい暮らし」というホームページをクール・ネット東京でつくりっているんですけど、その中でも木下ゆ一きさんという子育てY o u T u b e rの方に出演していただき、「のびのび子育て編」とか「快適な暮らし編」といったページをつくって動画で紹介してございますので、そういうところで我々も極力都民の皆さんに理解していただくような工夫はしているというところでございます。

○田辺会長 ありがとうございます。ぜひまた我々もアップデートしたものを、我々のほうが見ないといけないということですね。ありがとうございます。

ほかによろしいでしょうか。

私のほうはこの案でよろしいと思いますし、先ほどの快適性、健康性、またレジリエンス性みたいなものも、首都直下型地震の件がちょうど報道されましたけども、万が一、暖房が切れてもしばらく室温を高く保てるというようなことも東日本大震災のときの統計データから言われておりますので、そういう副次的なといいますか、エネルギー以外のところもぜひ広報していただければというふうに思います。

以上、コメントでございます。

よろしいでしょうか。

ほかにご意見がないようでございましたら、議事の2番目、「建築物環境計画書制度

（大規模建築物）の強化・拡充について」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（大蔵） それでは、資料2－1「建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について」をご説明させていただきます。

スライド2をご覧ください。

今回の制度改正の論点になります。本日は、省エネルギー性能基準の強化と電気自動車充電設備整備基準の見直しについてご意見をお願いいたします。

建設時CO₂排出量の把握・削減の取組の強化につきましては、今後開催の技術検討会において説明させていただきたいと考えております。

スライド3をご覧ください。

前回、第4回検討会において委員の皆様から頂戴した主な意見になります。省エネルギー性能基準の強化の素案への意見ですが、非住宅用途についてはこれまでの実績を踏まえた目標値で妥当であるとのご意見でした。住宅用途については、段階2、段階3は誘導的水準であり、報告書制度の義務基準と整合性等を考慮すると、段階3がZEH水準にとどまるのは違和感がある。検討したうえで、引き上げる方向に持っていくとよいとの意見をいただきました。

電気自動車充電設備整備基準の見直しの素案については特にご意見はありませんでしたが、そのほかとして、後から充電設備を設置する際の合意形成や費用負担の必要性等について周知が必要とのご意見をいただきました。

本日は、これらのご意見を踏まえまして資料を整理させていただきました。

スライドの4、省エネルギー性能基準の強化の内容についてご説明いたします。

本日の資料ですが、前回、第4回の資料に追加と修正を行っております。追加と修正を行った箇所は、スライドの右肩にその旨を赤字で記載しております。スライド5からは前回の資料から修正等がありませんので、スライド16までお進みください。

スライド16をご覧ください。

今回改正における強化の考え方になります。二ポツ目、3段階評価として、ZEB・ZEH水準の早期実現の観点に加え、新たに、2030年代後半に広く普及が期待される住宅としてGX・ZEH・GX・ZEH-M水準が示されたことから、これらの早期普及の観点も含め検討を追加いたしました。

スライド17をご覧ください。

省エネ性能基準の改正案になります。

「住宅以外の用途」につきましては、前回の検討会資料から変更はありません。断熱性能B P I 及び省エネ性能B E I の事務所等と学校等の二つの用途について、それぞれ赤字部分が強化となります。

下段、「住宅の用途」については、断熱性能UA値の義務基準は前回資料から変更はありませんが、省エネ性能B E I の義務基準を0.9から0.85に0.05ポイント強化いたしました。

また、3段階評価は、断熱性能UA値の段階2が0.7以下から0.6以下に、段階3が0.6以下から0.46以下に強化いたしました。

なお、段階3については、※3の注釈として枠外に記載のとおり、原則として全住戸で適合が必要ですが、角住戸等（外皮が外気等に3面以上面している住戸）に限りUA値0.6以下を認め、その場合、全住戸のUA値平均が0.46以下であることを条件とするとしております。

住宅用途の省エネ性能B E I の3段階については、段階2は0.85以下から0.80以下に、段階3は0.80以下から0.75以下に、それぞれ0.05ポイント強化いたしました。この住宅用途の強化の検討経過につきましては、別のスライドでご説明させていただきます。

スライド18から22、こちらは住宅以外の検討経過で、前回から変更はありません。

スライド23までお進みください。

住宅用途のUA値の検討経過になります。スライド下段のグラフは、UA値最大住戸の累計相対度数のグラフで、左が2022～2023年度実績、中央が2024年度実績、右が2025年度上半期暫定実績になります。

改正後の義務基準は、2024年度の実績では67%の達成率ではありますが、2025年度上半期の暫定実績で78%を達成しており、性能向上が進んでいるため、改正後基準を適用する2028年度の2年前程度には8割に達成することが見込まれます。

3段評価については、達成割合が6割程度であるUA値0.6以下を段階2とし、段階3はUA値0.6以下と0.55以下には大きな差があるため、GX-ZEH-Mの判断基準を参照いたしました。

スライド24になります。段階3の検討経過になります。

スライド下段の左側は、2025年度上半期暫定実績での住棟平均UA値の累計相対度

数のグラフで、全体の約6割が住棟平均UA値0.46以下を達成しております。そのうち、中央の円グラフで示すとおり、スライド上の黄色マーカーの※に記載しています改正後の段階3の要件のただし書である「角住戸がUA値0.6以下」かつ「角住戸等を除いた住戸がUA値0.46以下」を達成している建物、こちらは約6割になります。住棟平均UA値を達成している左のグラフの6割、それと改正後の段階3の要件を満たす中央円グラフの6割、これを掛け合わせた約4割が達成している水準を段階3といたしました。

右の図は、住棟平均UA値0.46以下の建物を分析したものです。段階3を未達成の38%、こちらのオレンジ色の部分のうち、住棟平均UA値が0.46以下であるが、角住戸等以外にUA値0.46超0.6以下の住戸がある建物が25%になり、建物全住戸に占める未達成住戸の割合は2.9%となっております。また、角住戸等を含めUA値0.6超の住戸がある建物が13%で、こちら建物全住戸に占める未達成住戸の割合は8.9%となっております。

スライド25をご覧ください。

住宅用途のBEIになります。

スライド下段のグラフは、左が2022～2023年度の実績、中央が2024年度実績、右が2025年度上半期暫定実績になります。改正後の義務基準は2024年度実績では69%の達成率ありますが、性能向上が進んでいるため、改正後基準を適用する2028年度の2年程度前には8割に達成することが見込まれます。なお、2025年度上半期の暫定実績では82%が達成しております。

3段階評価については、達成割合が6割程度であるBEI0.8以下を段階2、4割程度であるBEI0.75を段階3としました。

スライド26をご覧ください。

こちら、住宅用途におけるUA値の各制度との相関図です。

段階2、左から二つ目の計画書制度の相関ですけども、段階2は報告書制度の義務基準、ZEH-M水準と揃い、段階3は報告書制度の誘導基準、GX-ZEH-Mの水準と揃っております。

スライド27をご覧ください。

住宅用途におけるBEIの各制度の相関図です。段階2は報告書制度の義務基準ZEH-M水準と揃っておりますが、段階3は計画書の実績から設定しております。

以上が省エネルギー性能基準の強化の内容についてのご説明でした。

続いて、スライド28をご覧ください。

こちら、参考資料といたしまして非住宅用途の外皮性能になります。

スライド29をご覧ください。

省エネ性能向上には、外皮性能の向上による熱負荷抑制とそれを踏まえた適切な設備設計が重要です。そこで、建築物環境計画書のデータから、建物用途ごとに外皮平均熱貫流率（UA値）及び部位（外壁、屋根、開口部）ごとの熱貫流率（U値）の実態を分析し、参考資料としてまとめました。分析対象の建物及び用語等は記載のとおりでございます。

スライド30をご覧ください。

こちら、用途・段階ごとのUA値及び部位U値について分析したグラフになります。左のグラフが窓開口率25%以下、右のグラフが窓開口率50%以下で、グラフ記載の段階は現行制度のBPIの段階になります。各用途の紫色のUA値では、段階の向上に伴いUA値も低下する傾向にあります。また、壁の熱貫流率Uw値、屋根の熱貫流率Ur値、開口部の熱貫流率Uo値を比較しますと、いずれの用途においても、Uo値が最も大きい傾向にあり、ほとんどがU値3.0を超えております。

部位別に、段階と部位ごとのU値の関係を見ますと、Uw値は段階の向上に伴い低下する傾向がみられ、Ur値及びUo値は、用途ごとに傾向が様々であります。

スライド31をご覧ください。

スライド30のグラフを数値として表でまとめた資料になります。

スライド32をご覧ください。

こちら、事務所用途について段階別に代表仕様例を示した資料になります。設計の初期段階で断熱性能を検討する際の目安として活用していただくことを想定した資料になります。代表仕様例を示しておりますが、同一の仕様でも建物形状によりBPIは異なるため、この仕様を満たすことによって記載のBPIを必ず達成できるものではありません。

スライド33から39は、そのほかの用途について段階別に代表仕様例を示した資料になります。ホテル、総合病院、店舗、飲食店、集会所、福祉施設、以上の順番で資料を整理させていただいております。

それでは、スライド40にお進みください。

電気自動車充電設備整備基準の見直しについてです。

スライド41から50、こちらは前回検討会と同じ資料になります。

スライド51までお進みください。

現状では、充電状態で収容可能な車両が限られるため、機械式立体駐車場への充電設備の適用については引き続き義務適用からは除外といたします。ただし、一定の設置ニーズがあることから、機械式立体駐車場への充電設備設置を義務基準の履行対象として設置を促進してまいります。

整備基準の見直しの内容ですが、整備基準の適用及び算定方法は現行と変更はありません。右側、整備基準の履行方法のうち、充電設備の整備については、現行は平置き駐車場区画のみ履行対象となっておりますが、改正後は機械式立体駐車場での整備も履行対象となります。配管等の整備について変更はなく、引き続き平置き駐車区画のみ履行対象となります。

スライド5 2をご覧ください。

こちらは義務基準の履行対象とする機械式立体駐車場についてです。

充電設備設置の履行対象とする駐車室は、平置き駐車区画と同様に、二輪自動車及び被けん引自動車を除く自動車を駐車対象とする駐車室といたします。

スライド5 3をご覧ください。

充電設備の必要算定方法と履行方法についての事例です。

こちらは専用の平置き駐車場を1 1区画有する場合の事例ですけども、こちら20%以上である2区画に充電設備の整備が必要となります。

その履行方法についてですが、右側、ケース（1）のように平置き駐車場に2区画整備することや、ケース（2）のように平置き駐車場に1区画、機械式駐車場に1区画を整備する方法などがあります。また、機械式駐車場に2区画整備することも可能です。

スライド5 4、こちらは共用駐車場の実装整備となります。

平置き駐車場、機械式駐車場、どちらでも整備が可能となります。

スライド5 5をご覧ください。

配管等整備の必要算定方法と履行方法についての事例です。

左側、必要数ですが、専用の平置き駐車場を1 1区画有する場合、50%以上である5区画に配管等の整備が必要となります。

右側、履行方法ですが、実装した区画を含みますので、ケース（1）として平置き駐車場の2区画に実装整備した場合、3区画に配管等整備が必要になります。また、ケース（2）としまして、機械式駐車場に2区画を実装整理した場合、配管等整備は機械式駐車場が履行対象外のため、平置き駐車場に3区画の配管等整備が必要となります。

スライド5 6は共用駐車場への整備事例になります。

スライド5 7をご覧ください。

こちらは充電設備導入に対する東京都の支援策でございます。

左側、1)はアドバイザー派遣になります。集合住宅の管理組合等に対して、マンション管理の専門家による充電設備等の設置について補助金の内容や設置に係る住民の合意形成手続といった相談業務を無料で何回でも利用可能となっております。

右側、2)ですが、充電設備導入に関する補助事業になります。事業用、居住者用がありますが、いずれも機械式駐車場への充電設備設置や機械式駐車場のパレット更新に対する補助を行っております。

続いて、スライド5 8、改正基準（案）のまとめになります。

スライド5 9をご覧ください。

省エネルギー性能基準及び電気自動車充電設備整備基準の義務基準の改正案になります。

スライド6 0をご覧ください。

省エネルギー性能基準及び電気自動車充電設備整備基準の3段階評価の改正案になります。

スライド6 1をご覧ください。

今回の改正基準の適用日についてです。電気自動車充電設備整備基準については、2026年（令和8年）4月1日以降、新規に建築物環境計画書を提出する案件から適用となります。また、省エネルギー性能基準につきましては、2028年（令和10年）4月1日以降、新規に建築物環境計画書を提出する案件から適用となります。

スライド6 2、今後の予定になります。

スライド6 3をご覧ください。

本日の省エネ性能基準及び電気自動車充電設備整備基準の改正案に対し、意見表明を行う事業者・団体等を明日12月23日から募集いたします。意見表明を希望する事業者・団体等については、令和8年2月19日に開催します第6回技術検討会において意見表明を行っていただきます。電気自動車充電設備については、令和7年度中にとりまとめ、令和8年4月から改正施行を予定しております。

なお、省エネ性能基準と建設時CO₂の評価基準については、令和8年4月以降の技術検討会でご意見をいただきながら8月頃までにとりまとめ、その後、規則・指針の改正、基準類の整備、改正内容の周知期間を設け、令和10年（2028年）4月を目指して改正

施行を予定しております。

以上で、建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充に関する説明を終わります。

○事務局（柳沼） 引き続きまして、資料2-2「建築物環境報告書制度（中小規模建物）の拡充について（電気自動車充電設備整備基準）について」をご説明させていただきます。

こちら、3スライド目をご確認ください。

こちらも先ほどと同様ですが、前回もご提示いたしましたが大きなご意見はなかったと思いますので、第4回検討会でお示ししたとおり、2026年度より、中小規模の制度においても機械式立体駐車場への充電設備の整備を各基準の履行対象とするという形で拡充を行いたいというふうに考えております。基準の適用からは引き続き除外するという形になります。

4スライド目をご確認ください。

現行の規定に赤字で追記をいたしますが、現在、機械式立体駐車場の駐車区画については、整備基準及び誘導すべき基準を適用しないという形になっておりますが、一方で、充電設備の整備を行った場合は履行対象とするという形で改正を行うというものでございます。

資料2-2の説明につきましては以上でございます。

○田辺会長 どうもありがとうございました。

それでは、ただいまのご説明につきまして皆様からご意見をいただきたいと思います。先ほどの要領でお願いいたします。いかがでしょうか。

川久保委員、お願いいいたします。

○川久保委員 ありがとうございます。また、取りまとめを大変分かりやすくまとめていただきありがとうございました。

ちょっとお伺いしたかったのは、角住戸等というところの「※」で出されていた特例の措置のところについてお伺いしたいと思います。

まず、この特例については事業者さんの立場に寄り添った非常に現実的なもので、大変きめ細やかな配慮をされていてすばらしいなと思ったんですけども、実際の運用をする際にややファジーな定義かなというふうに思っておりまして、ちょっとそこについてご質問をさせていただきたいと思いました。例えばですけども、円形だったり曲面があるような住居の場合どうするのかであったりとか、例えば、平均と書いてあるんですけども、平均というのはいわゆる面積平均、面積加重平均なのか、それとも単純に住戸ごとの平均なの

かとか、そういったところについて少し詳しくお伺いできればと思いました。よろしくお願ひします。

○田辺会長 事務局からよろしいでしょうか。

○鮫嶋課長 ご質問、ありがとうございます。

こちらの段階3の緩和の規定につきましては、GX-ZEH-Mの考え方を準用する形で使わせていただいておりまして、そちらと考え方を合わせていくという方針であります。例えば3面というところですが、GX-ZEH-Mのほうでは1面当たり3分の2以上が外気等に面することといった条件が書かれておりますので、そういったところの考え方を合わせていく予定であります。

○川久保委員 分かりました。ありがとうございます。

○田辺会長 ほかにいかがでしょうか。

秋元委員、いかがでしょうか。

○秋元委員 ありがとうございます。

大規模についても適切に改正案をご提示いただいたと思っております。川久保委員の質問にもありましたけれども、角住戸あるいは角住戸等以外のところで未達のところは強化していく予定があるのかどうか教えていただきたいと思います。国のZEH-Mの例外の措置は、なるべく早めにやめたいというようなニュアンスで発信しています。東京都がどのようにお考えかということを教えていただけますでしょうか。

○鮫嶋課長 ご質問、ありがとうございます。

今のご質問は、段階3の緩和の規定をいつまで残すかというご趣旨でよろしいですか。ありがとうございます。

こちらにつきましては、実際の実績を見ながら、またGX-ZEH・GX-ZEH-Mのほうでの取扱いも参考にしながら今後判断をしていくことと考えております。現時点でのいつまでというところはまだ決めておりません。

○秋元委員 分かりました。国のそういったルールとぜひ競い合ってというか、都が先導してよい方向に導いていただけるのがよいと思っておりますので、情報共有を密にしながら見直しも併せてしていくというようになるのが理想的かなと思っております。

以上です。ありがとうございます。

○田辺会長 ほかにいかがでしょうか。

磯部委員、お願ひいたします。

○磯部委員 ありがとうございます。武蔵野大学の磯部です。

全体的な数値のところは合意いたします。資料の30で細かく各用途ごと、段階ごとのU値というところがしっかりと丁寧に調査されていて、なるほどなというところを思ったんですけども。ちょっと気になる点がございましたので発言させていただきます。例えば福祉施設ですと窓開口部が25%以下の場合、窓の断熱性能が高いのに対し、25%から50%と開口部率が上がると窓の断熱性能が低くなっていたりするというところで、数値としては達成されている部分があるかもしれないんですけど、実は断熱性能が快適性に大きくかかわる部分であると理解しています。断熱性能においては、できる限り各部位、壁であったり屋根、また開口部の性能というのもしっかりとモニタリングしながら、どういう仕様がいいかというところも改めて情報発信していただくといいかなと思います。特に福祉施設とか病院とかそういうところは非常に体が弱った方もお使いになりますので、健康の維持という意味ではできる限り寒暖差のない空間が望ましいかと思いますので、そういう方法というところも提示いただけといいかなと思いました。これは細かい点かもしれないですけれども、意見となります。

○田辺会長 ありがとうございます。

それでは、事務局、何かコメントはございますでしょうか。

○鮫嶋課長 ご意見、ありがとうございます。

今回ご提示させていただいたものにつきましては、計画書制度の実績としてこうなっておりますというところを示させていただきまして、設計者さんなどの参考にしていただければという趣旨でございます。私どもも用途による違いですとか開口率による違いというところをこれで把握できまして、この実態の理由ですとか改善すべきところは引き続き調査等をしていきたいと考えているところでございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

朝吹委員、お願ひいたします。

○朝吹委員 朝吹です。

まず、住宅の段階2、段階3も引き上げるという今回の修正に関しては、2025年度の上半期の実績もきちんと精査していただいて、角部屋の状況に関しても配慮した上での引き上げということで妥当だというふうに思っています。都市開発諸制度の活用物件に対してはちょっと影響を受けることになるとは思いますけれども、資料の15ページを見ても、

1万平米以上の建物に関してはかなり段階3に達成しているところもこの時点で多かったということで、問題ないかなというふうに思いました。

あと、すみません、立体駐車場のほう、既存の建物の管理組合等に対するアドバイザーモードとかをご紹介いただきまして、ここまできめ細かに支援されていると思っていなかつたのですばらしいなというふうに思いました。制度を知らない管理組合の方も結構多いんじゃないかなというふうに思いましたので、ぜひ周知していただければというふうに思いました。

以上です。

○田辺会長 どうもありがとうございます。今のはコメントでよろしいですよね、事務局。

宮坂委員、恐縮ですが、ご意見があればお願ひいたします。

○宮坂委員 私もコメントになりますが、かなりのデータを分析されていて、先ほどの角住戸の話も、丁寧に整理していただいたので、達成率6割のところと4割のところで基準を設定したというのがよく分かりました。

先ほど角住戸の考えについては、GX-ZEH-Mの考え方を踏襲していますという話がありましたが、住戸がブロック状に積み重なった特徴のあるデザインのマンションなど、分かりづらいケースもあると思いますので、この辺りはうまく周知していただければ良いと思っております。

○田辺会長 ありがとうございます。

事務局、何かコメントがあればお願ひします。

○鮫嶋課長 ご意見、ありがとうございます。

角住戸のところにつきましては、GX-ZEH-Mの取扱いも参考しながら、施行までに必要なところの考え方を整理していく必要があると考えております。

○田辺会長 ありがとうございます。

ほかにご意見いかがでしょうか。

委員長のほうは、前回ここの場でいろいろ議論になったものを取り入れた案を出していただきまして、ありがとうございます。私のほうは原案でよろしいかと思います。

それから、先ほどの開口部のUA値については、参考ですが非常によい資料を出していただきました。今、非住宅については特にPALスターの値しかありませんので、実際どういう用途であればどういう開口部や断熱がという資料、なかなかいい資料がないのです。非常にこれは今後の政策にも役に立つんではないかというふうに考えております。非常に

小まめに作っていただいて、ありがたいというふうに思います。

ほかになければと思いますが、事務局のほうは何かござりますか。

よろしいですか。

それでは、ほかにご意見がないようであれば、議事（3）の今後のスケジュールについて移りたいと思います。事務局から資料の説明をお願いいたします。

○事務局（大藪） それでは、資料4、これまで及び今後のスケジュール（予定）についてご説明させていただきます。

令和7年6月30日に技術検討会（第1回）を開催後、10月30日の第4回まで実施してまいりました。今回、第5回の技術検討会で提示いたしました義務基準につきましては、明日12月23日から年明け1月16日（金曜日）まで、制度対象事業者等の皆様から意見表明の要旨を募集させていただきます。意見募集の方法等の詳細については、12月15日（月曜日）に東京都ホームページでプレスリリースを行っておりますので、そちらをご確認いただけますと幸いです。

また、意見表明を希望する事業者の方につきましては、令和8年2月19日に開催いたします技術検討会（第6回）にて、ご提出いただいた要旨に基づき意見表明を行っていただきます。その後、令和8年3月上旬に建築物環境計画書制度及び建築物環境報告書制度の電気自動車充電設備整備基準、こちらの見直しの取りまとめを行わせていただき、告示の改正を行った後、令和8年4月の施行を予定しております。

第8回以降につきましては、順次、開催予定でございます。

なお、明日からの意見募集の対象ですが、資料3-1、建築物環境計画書の大規模の意見表明の対象、こちらの義務基準に記載しております内容と、資料3-2、建築物環境報告書制度（中小規模建築物）の強化・拡充の電気自動車充電設備整備基準、こちらにつきまして意見表明の対象とさせていただきます。資料につきましては、今後、環境局のホームページで今日の資料と併せて公開させていただきますので、ご確認いただけますと幸いです。

以上で説明を終わります。

○田辺会長 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、皆様からご意見等があればお願ひいたします。ご質問等があればお願いします。いかがでしょうか。

よろしいですか、一言でも。

秋元副会長、よろしいですか。

○秋元委員 特にございません。

○田辺会長 ありがとうございます。

確認ですけど、今後のスケジュールで、12月23日から1月16日までの意見表明は資料3-1に書かれているものに対する意見という理解でよろしいですかね。

○事務局（大藪） 3-1と資料の3-2、両方の資料になります。

○田辺会長 3-1と3-2に対する意見表明ということで、お願いいいたします。

ほかによろしいですか。

宮坂委員、川久保委員、よろしいですか。

私のほうからも。今後のスケジュールで制度対象者への意見表明などを大変丁寧にやつていただいているので、くれぐれも事業者の皆様からしっかりと意見を聞いていただいて、東京カーボンニュートラルといいますかネットゼロにするための方策等、事業者の方のご意見も聞いていただいて進めていくことが重要だと思いますので、今までどおり本当に丁寧に進めていただければというふうに希望しております。

それでは、ほかに何か全体を通じて意見等はございますでしょうか。いかがですかね。

多岐にわたるご議論をいただきましたけど、もしよろしければ、ちょっと時間があるので一言でも、全体を通じてご意見をいただければと思います。

いかがでしょうか。

磯部委員、お願ひします。

○磯部委員 武藏野大学の磯部です。

今回、いろいろ実績値に基づいてかなりデータを集めて基準を決められているというところが把握できたところが非常にすばらしいなと思いました。こうやって地に足の着いた形でどんどん基準というのをつくっていただければと思いますし、それに対して、田辺会長からもありましたけども、今後どうやってカーボンニュートラルに近づけていくかというところの将来像も含めて目標と実績をどんどんすり合わせていけるような議論が展開できるとよい会議体となり、また、よい制度になってくるのかなと思いますので、今後ともどうぞよろしくお願いいいたします。

○田辺会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。秋元委員、お願ひします。

○秋元委員 秋元でございます。

東京都が先導して、ほかの自治体や国に大変な刺激を与えるような存在であると思っています。東京都内の建物がカーボンニュートラルに向けてさらにグレードアップしていくということをエビデンスとしてお見せいただけだと大変ありがとうございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○田辺会長 ありがとうございます。

いかがでしょうか。一言でも。よろしいですか。

宮坂委員、川久保委員、一言でもコメントをいただければと思いますが、いかがでしようか。

○宮坂委員 それでは、私から。

同じような話にはなっていますが、かなり丁寧な分析、様々なデータを取りまとめて達成率を基に基準を強化していくというやり方はすばらしいと思っています。また、それによって全てのプロジェクトが少しずつ省エネ性能が向上しており、それが見えていること、重要な基準改正になっていると感じます。それに携わらせていただいて大変光栄に思っております。また今後ともよろしくお願ひいたします。

○田辺会長 ありがとうございます。

川久保委員、いかがでしょうか。

○川久保委員 ありがとうございます。

私も一員としてこういった議論に参加させていただいて光栄に思っております。特に東京都さんのこれまでの取組で、例えば2008年の建築物を包括的に対象としたあのキップアンドトレード制度、ああいったものはもう世界に先駆けて本当に先駆的で先見性のある取組だったと思います。今も続いていると思いますけども、ああいった形で国であつたりとか世界に先駆けて取組をされるというのは、やっぱり全世界に希望といいますか、東京都さんになりたいというような形でほかのところに対する波及効果というのが大きいと思いますので、引き続きこの制度も含めて、エビデンスベースだけれどもさらにこの先、未来を先取りしたような議論とか制度設計がなされていくことを期待しております。ありがとうございます。

○田辺会長 ありがとうございます。

私のほうからも先ほど申し上げましたけども、東京がよりよくなるように、またそこで事業をされる方もいらっしゃるので意見を十分聞いていただいて、よりよい方向に行くようには議論ができる進んでいくといいというふうに思っております。

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に引き継ぎたいと思います。

○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革等に係る技術検討会（第5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03分 閉会