

東京ゼロエミ住宅のあり方検討会（第2回）
会議録

令和5年10月3日
東京都環境局

東京ゼロエミ住宅のあり方検討会（第2回）

日 時：令和5年10月3日（火）

午後2時00分～午後3時20分

場 所：オンライン会議

1. 開 会

2. 議 事

（1）東京ゼロエミ住宅のあり方検討会における検討事項等

（2）検討事項等に係る関係者からの意見等

3. 閉会

（配付資料）

資料1 第1回東京ゼロエミ住宅のあり方検討会 事務局資料

参考資料1 東京ゼロエミ住宅のあり方検討会設置要綱

参考資料2 東京ゼロエミ住宅のあり方検討会委員等名簿

午後2時00分 開会

○事務局 定刻となりましたので、ただいまから第2回東京ゼロエミ住宅のあり方検討会を開会させていただきます。委員及び関係者の皆様におかれましては、本日は大変お忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。私、事務局を務めます、環境局気候変動対策部環境都市づくり課の森と申します。議事に入るまでの間、進行を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

本日の検討会の会議の開催にあたりまして、注意事項を申し上げます。

本日の検討会はWEB会議で行います。都庁の通信状況によっては、映像や音声がかかる場合がございます。予めご了承ください。

委員及び関係者の皆様におかれましては、発言を希望される場合は、zoomの挙手機能又は画面上の挙手にてお知らせいただきますようお願いいたします。ご発言いただく際は、マイクのミュートを解除し、お名前をおっしゃってからご発言をお願いいたします。また、恐縮ですが、発言する時以外はマイクをミュートとしていただきますようお願いいたします。

資料につきましては、会議次第のとおりです。事前にデータで送付させていただいてございますが、説明に合わせて画面にも共有させていただきます。

委員の皆様及び関係者の皆様につきましては、委員等名簿のとおりであります。前回ご欠席でした伊香賀委員をご紹介します。

伊香賀委員です。

○伊香賀委員 慶應義塾大学の伊香賀でございます。前回欠席して申し訳ございませんでした。よろしくお願いいたします。

○事務局 よろしく願いいたします。なお、伊香賀委員は副座長として指名させていただきます。

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、秋元座長をお願いしたいと存じます。秋元座長、どうぞよろしくお願いいたします。

○秋元座長 ありがとうございます。承知いたしました。委員の皆様、関係者の皆様、審議へのご協力よろしくお願いいたします。

これから議事に従って、事務局からの説明、そして、関係者の方々からのご発言をいただいた上で、委員の皆様のご意見を伺いたいと思います。

事務局、資料を説明いただけますでしょうか。

○事務局 承知しました。画面の共有を行いたいと思います。こちらご覧いただけますでしょうか。では、第2回東京ゼロエミ住宅のあり方検討会事務局資料についてご説明させていただきます。

まず、6月27日に開催されました第1回のあり方検討会における委員等の皆様のご意見に対する都の考え方について、簡単に整理させていただきます。

一つ大きな意見としてございましたのが、水準Aの基準についてでございます。東京都からは、BEI_{ZE}については0.45という数字を提示させていただきましたが、住団連様から、こちらの基準を達成できるのは基準エネルギー消費量が高い場合のみであって、ミスリードとなっていないかといったご意見をいただきました。また、委員の先生方からは、普及推進のためには目標設定の考え方というのが都民の理解と行動を得るために必要ではないかというご意見もいただいております。このようなご指摘、ご意見を踏まえまして、改めてBEI_{ZE}の目標値について調査、検討させていただきました。

次に、三段目になります。高水準の住宅推進のためには、水準Cだけではなくて、より上位の水準についても、仕様規定の整備や仕様の例示が必要ではないかというご意見をいただいております。都としましては、より多くの事業者が水準B以上の住宅建設に取り組みやすくなるよう、仕様の例示等を進めることを考えてございます。

この他、情報発信についても多くのご意見をいただいております。事例集ですとか、実際の住まい方のデータの収集と発信、あるいは、以前東京都で用意しておりました、東京ゼロエミ住宅の手引き等が必要ではないかというご意見もいただいております。都としましては、一層の普及促進のためには、効果的な情報発信が必要と考えておりますので、これについては新制度に関する広報展開と併せ、検討を進めていきたいと考えてございます。

続きまして、本日ご議論いただく検討事項としまして、一から七を掲げてございます。こちらにつきまして、順次ご説明させていただきます。

最初に BEI_{ZE} の水準 A における目標設定についてでございます。先の検討会でご指摘いただきましたことを踏まえまして、設備の設置状況について改めて詳細な調査をさせていただきます。

具体的には、BEI_{ZE} 0.5 以下を達成した住宅の暖房・給湯設備について、全件分析させていただきました。その結果、BEI_{ZE}0.45 を達成した住宅というのは、すべて全居室で温水床暖房を設置したものであるということでございました。暖房でエアコン、給湯で電気ヒートポンプといった組み合わせでは、BEI_{ZE} 0.5 を達成した事例はなかったというところでございます。

これはなぜかというところですが、下の方になっていきます。モデル住宅において、UA 値 0.35 等仕様を一定にした上で、暖房と給湯の設備の組み合わせについてシミュレーションを行いました。そうしたところ、暖房を各居室の間歇運転のエアコンとした場合、基準一

次エネルギーは 102.7GJ というような形で出てきたところでございます。こうした中で、電気ヒートポンプですとか、ガスコジェネといった給湯機器を入れていった時に、設計一次エネルギーにつきましては、62GJ から 55GJ まで下がり、また、 BEI_{ZE} についても 0.61 から 0.54 という値となります。

一方、温水床暖房を全居室とした場合は、基準一次エネルギーが 125.6GJ という高い数値となっておりまして、このような中で電気ヒートポンプを入れた場合、設計一次エネルギーについては 63.6GJ ということで、エアコンの場合に比べて設計一次エネルギー自体は高い数値となるのですけれども、一方で、割合である BEI_{ZE} については、0.51 と一番低く出ることがわかったものでございます。このような状況の中で、 $BEI_{ZE}=0.45$ という目標設定につきましては、一部設備への誘導につながりかねないというところで、改めて目標値の検討が必要と考えました。

このような中、委員からのご意見もありました、目標値を設定する理由、考え方というものをもう一度整理しようというところで、事務局として検討した結果がこのスライドです。2050 年のゼロエミッション東京という大きな目標を考えれば、東京ゼロエミ住宅においても早急にゼロエミッション化を進めていく必要があると考えてございます。一方で、住宅用地が狭小であるといった都特有の状況においては、個々の東京ゼロエミ住宅の中には当然太陽光発電設備を設置できない住宅というものもございまして、こうした中で、その全てにおいてゼロエミッション化を図るということは困難だと考えられます。

そこで、どのようにゼロミッション化を目指すかという点、太陽光発電設備を設置した住宅を設置できない住宅とを合わせて、東京ゼロエミ住宅全体でゼロエミッション化を図っていくという考え、目標設定を行うという考えになりました。

そうした時に、水準 A に必要な BEI_{ZE} を算出したものが下の式となっております。23 区内で今年 7 月末までに建築された、水準 3 の戸建住宅の太陽光発電設備の設置状況でございますが、太陽光発電設備を設置した戸数は約 1,000 戸、その平均は 5.29kW というところで、総キロワットとしましては約 5,300kW 設置されているというところでございます。一方、太陽光発電設備の設置されていない住宅も含めた全体は約 1,300 戸というところで、全住戸で平均しますと約 4kW の太陽光がついております。これをジュール換算しますと 39GJ という計算となります。つまり、1 戸あたり 39GJ のエネルギーが生産できているわけで、この生産されたエネルギーで消費されるエネルギーが賄うことができた時、東京ゼロエミ住宅全体で、ゼロエミッション化が実現されたものと考えられます。この時、モデル住戸で考えますと、基準一次エネルギー消費量が 71GJ という計算がされておりますので、39GJ を 71GJ で割った値ということで、 BEI_{ZE} は 0.55 という数字が算出されました。都としましては、こちらの数字を水準 A の新たな目標値として設定したいと考えてございます。

続きまして、設定した BEI_{ZE} の 0.55、また UA 値 0.35 という目標値についての実現可能性について検討しております。

まず、モデル住宅の設定でございます。戸建住宅については、三階建てと二階建ての木造住宅、集合住宅につきましては、単身向けの S 造と、ファミリー向けとして RC 造と木造という形で、計 5 件の住宅を設定しまして、それぞれにおいて目標値の実現可能性について検討しております。

まず一つ目の UA 値でございます。UA 値の目標値は 0.35 と設定しておりまして、こちらについてはしっかりとした断熱材を入れていけば達成できるというところについて見て取れるところでございます。こちらは、工務店にもヒアリングをいたしまして、できないものではないというお答えもいただいているところでございます。

続いて BEI_{ZE} でございます。 $BEI_{ZE}=0.55$ を目指すために、UA 値と各種設備等を様々組み合わせることで計算したところ、エアコンを設置した場合も 0.55 が達成できるという計算結果となっております。なお、こちらの一覧につきましては冷暖房設備においてエアコンを設置した場合のみ記載しておりますが、一番下段に示す通り、東京ゼロエミ住宅の BEI_{ZE} の計算におきましては、床暖房とエアコンと併用した場合、エアコンによる暖房を行ったものとして計算が可能ですので、床暖房を設置した場合でも達成可能であることについてもご理解いただければと思います。

また、集合住宅につきましては、 $BEI_{ZE}=0.6$ という数値を設定してございます。こちらについても、やはりエアコンを設置した場合も目標値を達成できる状況でございます。

このように水準 A として設定した基準において、全ての住宅において実現可能であることは確認できているという状況でございます。

続きまして、集合住宅についての検討事項となります。先の検討会で、集合住宅の木造と非木造とで省エネ性能値の基準について差を設けていることについて、改めて検討するというを示させていただきました。先ほど水準 A の実現可能性のスライドでお示した通り、木造であっても RC 造であっても、共に水準 A の UA 値及び BEI_{ZE} の基準を達成可能であるという状況でございます。木造集合住宅の大規模化が進んでいることを考慮すれば、ファミリー用の集合住宅が非木造のみであると想定した本措置は見直すべき段階であると考えますので、木造と非木造との基準値を統一したいと考えてございます。

続いて、こちらは新しい論点となります。集合住宅の認証単位について検討いたしました。

現行規定では、集合住宅はすべての住戸において達成された水準を、集合住宅の水準として一棟単位で認証しております。例えば、水準 3 相当の住戸が 1 戸、水準 1 相当の住戸が 3 戸ある集合住宅の場合、この集合住宅は水準 1 の認証を受ける形となっております。全戸が水準 1 となります。従いまして、助成金額については 20 万円×4 戸ということで 80 万円

という計算となります。こうした規定が置かれている理由としまして、いわゆる賃貸併用住宅において、オーナー住戸だけ環境性能を上げる一方で、賃貸住宅の性能を低く留めることを防ぐ、すなわち賃貸住宅の環境性能をしっかりと上げていくということを目的とする規定となっております。

一方で、この規定には課題があるとも考えております。例えば、上層階等においてエコキュート等の省エネ性能の高い機器を設置するスペースがなく、他方、地上階では設置できるという場合、地上階では高い環境性能をとることは可能だけれども上階では水準 1 にとどまるので全戸水準 1 にしよう、といったような、集合住宅全体の環境性能を押し下げる要因となっている可能性があるということを危惧してございます。今回、基準の見直しを図っていく中で、水準 C でも国の設置基準を上回る環境性能を求めるという方向でございまして、集合住宅の全戸が水準 C 以上を達成することを条件として、一住戸単位で水準の認証を行い、個々の水準に対する助成金を交付することによって、より環境性能の高い住宅の普及を図っていきたいと考えております。

続いて、仕様規定の見直しでございまして、先の検討会で国の誘導仕様基準との整合を図りながら、水準 C が求める基準を満たす仕様を定めるという方向性を示させていただきました。国の誘導仕様基準につきましては、BEI が 0.8、UA 値が 0.6 という基準値となっているところ、ゼロエミ住宅においては、水準 C の基準である UA 値は国と同様ですが、 BEI_{ZE} は 0.7 を目指すというところを考えてございます。

ここに示した表は、モデル住宅に国の誘導仕様基準を適用した場合の計算結果となります。UA 値につきましては、やはり 0.6 を達成できるというところですが、 BEI_{ZE} につきましては、設備の組み合わせによって相当の幅が出てきておりまして、0.76 といった、目標とする基準値を達成できないものも散見されるという状況でございまして、基準を満たせない設備についてさらに精査しまして、国の仕様と異なる仕様設定について慎重に判断し、次回の検討会で提示したいと考えてございます。

続いて検討事項の 5、再エネ利用設備の要件化でございまして、先の検討会では、太陽光発電設備の設置を東京ゼロエミ住宅の要件とすることを示させていただきました。併せて、他の再エネ設備、太陽熱や地中熱につきましても、やはり同じ再エネとして利用促進を図っていく必要があると考えてございまして、これらの設備につきましても、東京ゼロエミ住宅の要件を満たす再エネ設備として取り扱っていきたいと考えてございます。

次のスライドは、これまでご説明したものを一表にまとめたものでございまして、性能規定につきましては、戸建住宅の水準 A につきましては、この住宅区分全体でゼロエミッション化を図るということを目的としまして、0.55 という BEI_{ZE} を設定してございまして、集合住宅につきましては、木造と非木造の基準を統一し、また、現行の水準 3 の $BEI_{ZE}0.6$ という

ころを維持しているというものでございます。仕様規定につきましては、水準 C における設定に向けまして、今後しっかりと調整を行っていきたいと考えてございます。

続いてのスライドでございまして、こちらについては、現行の水準と新たな水準との違いについて考え方を整理した表、また、省エネ性能ラベルとの関係を図示したものとなっております。図示していますとおり、この度設定する東京ゼロエミ住宅の基準は、国の ZEH 基準を大きく上回るものとなっております。

続いて検討事項 6、認証手続きの簡素化でございまして、この度、東京ゼロエミ住宅の設計確認や認証を行っていただいている認証審査機関にアンケートを実施しまして、どのような形、どのような制度にすれば、より簡素な審査につながるか、建築主の負担を軽減できるかといった観点でご意見をいただきました。

多くのご意見としてございましたのが、UA 値と BEI_{ZE} につきまして基準となる数値を示しているの、その他開口部ですとか、設備の仕様基準を無くしても、性能は担保できるので不要だと思えるというものでした。また、新規の申請者にとっては、東京ゼロエミ住宅の認証要件等はやはり理解が難しいというところで、以前の「東京ゼロエミ住宅の手引き」のようなものが必要だというご意見もいただいているところでございます。このようなご意見も踏まえ、制度設計等を行っていきたいと考えております。

続きまして、検討事項 7 としまして、効果的な情報発信についてでございます。現状、国や他の自治体においても、様々な省エネ住宅にかかる情報発信が実施されております。また、来年 4 月には建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が施行される予定であり、多くの住宅の販売時等においてここに示したようなラベルが表示される見込みでございます。このようなものとししっかりと役割分担をしながら、都民にとってわかりやすく、また、住宅供給事業者等にとって過度な負担とならない、というようなところも考えながら、東京ゼロエミ住宅の必要性や魅力というものをしっかりと発信していく必要があると考えてございます。

また、健康に与える影響につきましても、しっかりと情報を発信していくべきというご意見を承りました。WHO からガイドラインが発表されるなど、近年様々な報告が出されております。これらを踏まえまして、エビデンスに基づきながら、都民にとってわかりやすい普及啓発を進めていきたいと考えてございます。

これらの情報発信を効果的に実施するためには、東京都単独で行っても難しいと考えております。事業者・団体の皆様との連携についても積極的に検討して参りたいと考えております。

検討事項としましては以上でございます。

最後にスケジュールにつきましてお示しいたします。本日までご参加の皆様のご意見をいただきまして、そのご意見、ご指摘を踏まえた検討を行うとともに、仕様規定に係る設備等の精

査を実施いたしまして、来年1月頃に本検討会の取りまとめを行い、年度内に住宅指針の改正、周知期間を踏まえまして、来年10月の新制度施行を目指すというスケジュールとなっております。

これ以降は参考資料となっておりますので、説明は割愛させていただきますが、一点だけ、前回の検討会でお示しました、東京ゼロエミ住宅における太陽光発電設備の設置状況につきまして、数値に誤りがありますので、お詫びして訂正させていただきます。

事務局からの説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

○秋元座長 ありがとうございます。それでは続いて、関係者の皆様からご発言等をいただきたいと思っております。関係者の皆様からのご意見、ご発言等はございますか。それでは、住宅性能評価・表示協会さんから、その後に西澤さん、池田さんという順番でお願いします。

では初めに、住宅性能評価・表示協会、鈴木さん、お願いします。

○鈴木氏 改めまして、住宅性能評価・表示協会の鈴木と申します。よろしくお願いいたします。

まず、資料で説明いただきまして、ありがとうございます。私からは、二点ほどお話しさせていただければと思います。

一つが、東京ゼロエミ住宅の普及促進に関することといった観点からなのですが、先ほど資料の中でもご説明がありましたように、2024年から新たに始まります省エネ性能の表示制度によりまして、事業者だけではなく、消費者の皆様にもそういった省エネに対する意識が順次高まっていくのではないかと考えているところでございます。そういった意識が高まることによって、こういった東京ゼロエミ住宅のような、省エネ制度に関する情報や制度に触れる機会が、自然と増えていくのではないかと考えているところでございます。この省エネ性能の表示制度ですが、基本的には告示に定められたラベルを、賃貸時又は販売時に表示するといったような形になりますが、所管行政庁の独自制度、今回でいうと東京ゼロエミ住宅において、類似の内容を表示する場合においては、その制度の表示を以て省エネ性能表示制度と同等の表示を行うものとしてみなしてもよいといったルールになっておりますので、東京ゼロエミ住宅についても、そういった省エネ性能表示制度のラベル表示を行っているという形をとれば、活用する方たちもまた増えていくのではないかと考えております。

続いて、東京ゼロエミ住宅の審査の効率化について、審査機関側からの立場からご発言させていただければと思います。他制度との比較にはなってしまうのですが、他制度の場合ですと、審査内容の基準や内容が類似している場合においては、その評価内容の一部活用や一部図書省略を行っております。これができる主な理由といたしましては、ベースとなる基準が同じであるため、見るところが同じというところがあります。そういった内容については既に取得している制度もしくは評価の内容を活用し、審査省略もしくは図書省略ということ

を行っております。それで、東京ゼロエミ住宅に関しても、そういった他制度の評価活用を行い、審査の一部省略や図書省略が行われると、審査側の立場からしても、審査が行いやすくなるのではないかなと思います。

また、東京ゼロエミ住宅の場合、現場検査もあります。この現場検査に関しても同じような話になりますが、現場検査としては建設性能評価が、我々の一番身近にはあるので、東京ゼロエミ住宅の現場検査においても、建設性能評価の内容にできるだけ類似した形としていただけると、機関側としては審査をやりやすいのではないかと思います。

以上でございます。

○秋元座長 ありがとうございます。順番にまずいくつかご意見を伺ってから、事務局にご回答いただきたいと思います。

鈴木さん、ありがとうございます。では、住宅生産団体連合会の西澤さん、ご発言をお願いします。

○西澤氏 はい。住宅生産団体連合会の西澤です。ご説明どうもありがとうございました。

最初に、要望したいことを二点申し上げて、その後、意見という形で発言したいと思います。

一点目は、仕様基準のところになります。スライドの12ページですけれども、省エネ計算でも、10月1日から外皮が誘導仕様基準で一次エネルギーを個別で計算するという形が取れるようになりましたので、東京ゼロエミ住宅の仕様規定の方でも、外皮を仕様規定として、一次エネルギーは仕様でも計算でもいいという形で整理をしていただくと、良いかと思えます。

二点目は、16ページになります。これは事務局からのご説明でもございましたが、一番上のチェックのその他の開口部や設備の基準というのもの、今般の高い外皮と一次エネの水準を求めていくということですので、個別にこれ以上のものというのはなるべく少なくし、手続きの簡素化っていうのは私たち申請側の申請の簡素化にもつながりますので、ぜひご検討いただけたらと思います。

水準Aの BEI_{ZE} について、再度精査して細かい検討を加えていただき、ありがとうございます。第一回の数値だと、これはどうしたらいいんだろうという感じだったのですが、今回示していただいた必要 BEI_{ZE} ということで0.55というところは、高い水準ではありますけれども、いろんな設備の組み合わせの中で達成は可能だという風に思います。特に住宅の省エネ計算は、建築物と違って基準に対する設計という形になるので、なかなか劇的に下げることが難しい。設備のダウンサイジングでは、基準性能は変わらないということになりますので。高位水準としては適切な水準になったと考えております。

それから、太陽光発電の設置の要件化については、まず要件化そのものは第一回の中でご説明いただいていたところですが、この一次エネルギーの高効率な設計と併せて太陽光発電も設置するという事は、ゼロエミッションを進めていく上では重要なことになると認識しておりますので、再エネ設備の要件化については賛成です。その上で、スライド5ページの記載と再エネ設備を要件化するということが、少し矛盾するような形になるかもしれないので、「東京ゼロエミ住宅水準」というような形で一部語句を修正し、太陽光発電設備がついていないけれども東京ゼロエミ住宅のそれ以外の基準を満たしているものについて、何か説明を加えると良いと思いました。

また、集合住宅について木造と非木造の水準を整合させるということに賛成です。それから、集合住宅の評価単位を住戸単位で評価できるようにしていただくのは、非常に歓迎したい見直しになります。

私の方からは以上になります。

○秋元座長 ありがとうございます。それでは、池田さんからご発言いただいたところで、東京都からコメントをしていただくということにしたいと思います。池田さん、よろしくお願ひします。

○池田氏 JBNの池田です。

私の方からは主に三点ございます。

まず本当にご説明ありがとうございました。一点目は、必要 BEI_{ZE} というところですが、今回 0.55 という数字になったことに関して、この基準の設定の考え方が非常に腑に落ちるといいますか、特に都市部での工務店は東側のエリアと西側のエリアの狭いところで皆商売をしておりますので、こういう話の設定の仕方は非常に理解でき、賛同できる点になります。

もう一点は、前回第一回の検討会の時に上位水準の仕様規定が必要ではないかという話をさせていただいたのですが、スライド2ページの右側にもありますように、上位等級は、地域工務店の話の聞いたり実際の建物を見たりしていく中でも、非常に多様な仕様になっているケースが多く、これを一つの仕様にしてしまうと取り組みにくくなる可能性もあるため、敢えて上位等級の仕様規定は設定しなくても良いと考えます。よって、ここは特に求めているという点ではありません。むしろ、手引書において、水準 A や B の事例集を豊富にいただけると、参考になる情報が非常に増える＝取り組める事業者が増えると考えております。

三点目ですが、スライド 11 ページに、集合住宅の住戸単位の認証のお話がありました。これまで、住棟の中でどうしても下の水準での認証になってしまうケースがありましたので、我々工務店もこれは非常に喜ばしいと考えております。いわゆる一般住宅の方でも、二世帯住宅や三世帯住宅が非常に最近多く、居住者の世代が違うため、考え方も違って設備の

仕様が異なることがあります。その場合、どうしても下の水準で判定されてしまうので、この集合住宅の判定同様に、二世帯住宅や三世帯住宅でも住戸単位で評価いただきたいと思っております。

私の方は以上です。ありがとうございます。

○秋元座長 ありがとうございます。それでは、ここで東京都からご発言、ご回答等お願いできますでしょうか。

○事務局 関係者の皆様、ご意見ありがとうございました。まず住宅性能評価・表示協会の鈴木様からご意見いただきました、省エネ性能表示制度等、東京ゼロエミ住宅の広報制度の関連というところにつきまして、ぜひ良い役割分担を取っていきたいと思いますので、具体的な表示方法等についてご相談させていただければと考えてございます。また、図書の省略あるいは現場検査の簡略化につきましては、具体的なところ、どこまで簡略化できるかというところについても、具体的なご相談をさせていただければと考えてございます。

続いて住宅生産団体連合会の西澤様からは、外皮は仕様基準で、省エネについては性能規定と仕様規定が選べるような形に、というようなご意見をいただいております。こちらについては、ご意見いただいたような形で、10月から選べるような形をとってございますので、今後東京都ホームページ等でもしっかりご案内を差し上げたいと思っております。また、設備の基準につきまして、こちら認証申請機関の方からもご意見いただいておりますので、これらのご意見を踏まえて、今後検討して参りたいと思います。

また、JBNの池田様からご意見いただきました。仕様基準についてはなかなか難しいところ、ご理解いただきましてありがとうございます。代わりと言ってはなんですが、様々な仕様について、東京都といたしましても色々事例を示していきたいと思っております。また、関係者の皆様方も、できるだけ仕様のご提供にご協力いただければ、大変ありがたいと考えてございます。また、集合住宅の認証単位について、二世帯住宅や三世帯住宅のお話がありました。こちら、二世帯住宅や三世帯住宅につきましても、集合住宅として取り扱っておりますので、各戸の認証を行っていく予定でございます。

以上簡単ではございますが、よろしいでしょうか。

○秋元座長 いかがでしょうか。ご意見された鈴木さん、西澤さん、池田さん、よろしいでしょうか。結構です。ありがとうございました。

すみません。JBNの池田さん、少し補足していただきたいのですけれども、先ほど、二世帯住宅とか三世帯住宅で世帯によって設備とか省エネに対する考え方が異なるようなご発言があったかと思うのですが、もう少し具体的に何か教えていただくとありがたいのですけれども、例えばどのようなことが起こっているのでしょうか。

○池田氏 我々は昨年水準3の部分で大変苦労しまして、例えば、二世帯住宅で親世帯と子世帯が仮に別れた時に、親世帯側というのは昔ながらの住まい方が変えられないところがあります。例えば、設備ですと、ガスから変えられない。ですから、給湯器で賄っていきたいところですが、例えば、温水器が使えないとか、ハイブリッドが使えないというところで、どうしても BEI が下がってしまう。子世帯側としてはそういったことに順応できるのですが、東京ゼロエミ住宅の制度上は下の水準で評価されてしまうということで、親世帯の分、子世帯が一生懸命やって水準3をクリアさせるということですね。そのあたりも色々考えながら対応していましたし、他の工務店でも同様のことが多かったという意見を聞いていたところでした。それを踏まえて、集合住宅の考え方をに入れていただけると嬉しいと感じたところです。以上です。

○秋元座長 ありがとうございます。現状そういったことが随分見受けられるということですね。親世代への情報発信というか、理解を深めていただくような努力も合わせて必要になってくるかもしれないなど、お話をお聞きして思いました。

では、他にいかがでしょうか。まだご発言いただいている委員の方々、あるいはご参加の関係者の皆様からご意見あればお伺いしたいと思います。

池本委員、お願いします。

○池本委員 ご説明ありがとうございます。私、実は電波状況が悪くて入り直したりしているのですが、声は聞こえていますでしょうか。

○秋元座長 今、聞こえています。

○池本委員 大丈夫ですか、良かった。

非常に明快に整理いただいて、良かったかなと思っています。私から三点申し上げたいと思います。

まず大前提として、東京都の特徴、他の道府県との違いとして、集合住宅比率が高く、更に賃貸住宅比率が高いということがあります。それともう一つ、注文住宅と建売住宅のバランスでいうと、建売住宅が比較的多いというエリア特徴があります。ですので、東京ゼロエミ住宅を推進していく際、主に注文住宅や先導的な集合住宅をつくっていくという意味で、先導的に性能を引き上げていくという視点は極めて重要と思いつつも、普及型である賃貸住宅や建売住宅の促進というものが重要と思っています。まずその点に関して、それぞれお話を申し上げたいと思います。

集合住宅の方からお話させていただくと、11 ページのような形で、住戸ごとに認証ができて補助が出るということ、促進されるということで、これはとても良いことかなと思いました。他方、集合住宅がより高い水準の省エネ性能を目指していただくために、どの程度の補助額が妥当なのかということについては、今回どのような設備をいれたらどの程度の省エ

ネ性能の数値になるかという計算をやっていただいたところ、併せて仕掛費用としての想定を計算いただき、かなりの部分が賄われるという形になることによって、普及が促されるという気がしています。自分が住むわけでもない集合住宅にお金をかけるということは、当然借入額が増えることになりますが、まだ金融機関ではその部分について十分にお金を出してくれるかどうか整理がなされていないという状況を踏まえると、推進のためには一定の補助額も結構重要なのではないかということ、話を聞きながら思いました。これが一点目です。

二点目は、建売住宅への普及ということですので、今回の資料でいうと15ページかその前のページでも良いのですが、事務局がもし分かれば、実績上あるいは推計上、建売・注文を併せた戸建住宅について、新しい水準A、B、Cそれぞれがどの程度の比率を目指していくのかを教えてくださいたいです。特に建売住宅の水準Cを水準Bまで持っていくのは、なかなか大変なのかと思いますが、どのように水準を高めていくのか。普及の手段と金額の妥当性を検討して、なんとか標準的に水準Cくらいを建売は目指していくようになったら、とても素敵だと思います。大きくご期待をしまい恐縮なのですが、モデル物件に当てはめて深く検証をされているところなので、可能であれば建売を水準Cに持っていくために、現実的にはどうなのかという精査をし、推進にむけてもう一段検討を深めていただければありがたいと思ったというのが、二点目となります。

最後に、私のお役目に近いところだと思いますが、効果的な情報発信についてという17ページのところですけれども、このZEHの漫画や省エネラベル自体に、私自身、あるいは、ポータルサイトの協議会としても参画させていただいて、様々な発信ツールを作っております。ですので、東京都の普及に関しても一定の協力をさせていただき、普及に何かしら資するような動きができたなら個人的には思っております。先ほど評価協会さんからのご意見から考えなければならないなと思ったのは、国からこの省エネ性能ラベルが出て、これを一旦統一基準で各不動産の広告に載せていく、これはしかも努力義務とされているという形になると思うのですが、東京ゼロエミ住宅の普及を、このラベルとある程度合わせていくのか、それとも国のラベルとまた違ったデザインのラベルを発行していくのか。もし発行していくとなると、実は細かい検討は進めておりますので、早めにポータルサイト協議会に共有いただければと思います。一緒になって考えさせていただくといいかと思いますが、スピード感を持って検討できたらなと思いました。

以上でございます。

○秋元座長 はい、池本委員、最後3つ目の効果的な情報発信の箇所、途中途切れ途切れになったのですが、大体行間を読める雰囲気でしたので、事務局にも伝わったと思います。ポ

ータルサイトの協議会の皆様にも、このラベリング等の情報配信の方法やデザイン等、伺うことがあれば早めに、ということでもよろしいですか。

○池本委員 はい。

○秋元座長 ちょっと今聞こえていないですね。とりあえず事務局からお答えを聞いて、また池本委員からご発言いただくことにしましょうか。では、事務局いかがでしょうか。

○事務局 そうですね。まず一点目、集合住宅につきましては、賃貸住宅になってきますと一定の補助額が必要というご趣旨だったと思います。こちらについては、今ちょうど予算要求の時期でございまして、内部でもしっかりと必要な額を担保していきたいと思っております。こちらについては、1月の時に報告できるかどうかまだ微妙なところではございますけれども、掛かり増し費用等も考えながら措置したいと考えてございます。

また、建売住宅につきましては、今ちょうど分析をしている最中でして、注文住宅は基本的に多いというところは実際にあるのですが、また一方で一部大手メーカーの建売住宅は、近年増えつつあるという認識もございまして、そういったデータも可能であれば次回お話しをしながら、こういった建売住宅がどのような形で進められているのかということもリサーチとしたいと考えてございます。

最後、ポータルサイト協議会様や、後は住宅性能評価・表示協会様とも連携し、ぜひ東京ゼロエミ住宅もなるべく簡易に省エネ性能ラベルと連携しながら進めていっていただきたいというのは、こちらからもお願いするような立場になるのかなと思っております。なるべく早く情報交換の場をまず一度設けさせていただければと思います。この会が終わった後にでも、また鈴木様を含めてご相談させていただきたいと考えてございます。以上です。よろしいでしょうか。

○秋元座長 はい、池本委員、いかがでしょうか。今、声は出ますか。回線の調子が良くないかもしれませんね。関連して、東京ゼロエミ住宅で国の省エネ表示制度のラベルとの違いというのは何かご検討されているのでしょうか。それとも、概ねこの資料のとおりの内容で行くのでしょうか。このあたり、補足があればお願いいたします。

○事務局 こちらの省エネ性能ラベル制度については、エネルギー消費性能ですとか断熱性能を表示しなければならないものというように理解をしております。ここに東京ゼロエミ住宅を組み合わせると表示すれば足りるのかなと、ガイドラインを見ている限りでは理解はしているのですが、この点も踏まえてご相談したいと思っております。

○秋元座長 こちら表示義務ではないですけど、目安光熱費という情報があったりするものから、東京ゼロエミ住宅として混乱がなければよいと思いました。ただ、こういう表示があったほうが消費者にとっては分かりやすいだろう、というようなことを考えておりました。

ありがとうございます。他の委員からご発言はございますか。あるいは関係の方々からでしょうか。例えば、全住協の齊藤さん、いかがでしょうか。

○齊藤氏 全住協の齊藤でございます。ご説明ありがとうございます。住団連の西澤さんやJBNの池田さんがご発言いただいた内容とほぼ同じなので、ご理解いただいたと思います。

また、池本委員がいわゆるPRについておっしゃっていました。建売業界としては、我々が率先してももちろん東京ゼロエミ住宅をつくっていくわけなのですが、お客様が「東京ゼロエミ住宅って何？」となるよりも、「なるほど、お宅は東京ゼロエミ住宅を建てているんだね」と言われるぐらいPRがお客様側に浸透していると、我々もすごく取り組みやすいと考えておりますので、ぜひPRの方はよろしくお願いしたいと思っております。以上でございます。

○秋元座長 急に振りましたのに、ありがとうございます。何か事務局からコメントはございますか。

○事務局 東京都としては、先ほどご説明したようなことをしたいと考えております。また一方で、都民の方と近い供給事業者様からもご意見をいただきながら、連携してPRを行っていきたいと考えておりますので、今後ご相談させていただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

○秋元座長 ありがとうございます。では、寺尾委員ご発言をお願いします。

○寺尾委員 ここに至るまで本当に精緻な検討をされて、素晴らしく楽しい内容になってきているかと思えます。私の方からは、先ほどもありましたように、東京の場合は賃貸住宅も多いということで、どうしても賃貸住宅のオーナーさんへの教育が重要になってくるかと思えます。水準Cをまんべんなく獲得されれば、本当に素晴らしいことであると思うと同時に、もっとレベルの高い賃貸住宅も推進していくことが、事業のPRでも大切と思っています。先般、北海道のニセコ町で、かなりレベルの高い町営の賃貸住宅を供給しているという計画を聞いたのですが、並のものもおしなべて大事ではある一方、トップを先導するような目玉的な賃貸住宅を話題にすると、オーナーの方々の意識も高まって良いのではないかと思いますので、その点も少し心においていただけると助かります。よろしくをお願いします。

○秋元座長 ありがとうございます。何か事務局からご発言はありますか。

○事務局 ありがとうございます。レベルの高い住宅について、別制度で表彰制度等もございますので、そういったところも踏まえて、PRの場を考えていきたいと思っております。

○秋元座長 ありがとうございます。賃貸住宅のオーナーさんへのPRも含めて、先ほどのお話にもありましたけれども、親世帯が何歳くらいを指すのかというのはありますが、まだ十分に東京ゼロエミ住宅のことを理解されていないようなカテゴリーの方々にも、情報がしっかり伝わるようにしていただきたいと思っております。寺尾委員、よろしいでしょうか。

はい、池本委員から手が上がっておりますが、お話できますか。

○池本委員 どうですか。

○秋元座長 聞こえました。

○池本委員 今場所を変えてみたのですが、先ほどはすみません。今の、寺尾委員のご意見に対するジャストアイデアを一つだけ言いたくて。オーナーさんの中には、地元の名士みたいな方も結構いらっしゃるのですよね。そういう方々にこそ、資産的に余裕もある中で、良質な賃貸住宅を建てていただきたいと、お話を聞いて思いました。その方々への普及策の一番は、小池都知事でなくてもいいですけれども、都から何かしら感謝状や表彰状といったものがあると、オーナーさんはすごく喜ばれるのではないかなと思いました。本来自分が住む家じゃないところに対して、そこまで投資していただき、都の政策実現あるいはお住まいになる方の健康保持とかに向けても努力されているオーナーさんを何かしら表彰してあげる、もしくは表彰状や感謝状で報いてあげるといいかなと思いました。すみません。無邪気な発言ですが。以上です。

○秋元座長 ありがとうございます。事務局、先ほどの表彰制度とも関係したアイデアだと思いますので、ぜひご検討をお願いしたいと思います。ありがとうございます。

他はいかががでしょうか。伊香賀先生、何かご発言があればお願いします。

○伊香賀委員 今共有されている WHO のガイドラインの話もありますが、東京都環境局では既に省エネ住宅が健康にも良いという内容のウェブサイトを開設されていらっしゃると思いますので、そこと連携すると良いのではないかと。東京都が発信している健康側の情報を少しバージョンアップしていくことも含め、脱炭素の推進と都民の健康を守るということをうまく連携していただくと良いのではないかと。特に、健康日本 21 の第三次基本方針が今年 5 月 31 日に厚労省から発表されて、健康行政を進めるにあたって住宅・建築物の行政と緊密な連携を図る必要があるという、そこまで踏み込んだ改定が行われたタイミングでもあります。来年 4 月から新しい第三次計画が始まるタイミングでもありますので、今まで住宅行政と健康行政が分断されていたところもセットで、都民への情報発信がスムーズに行くといいかと思いました。コメントです。

○秋元座長 ありがとうございます。あわせて寺尾委員からのご発言をお願いいたします。

○寺尾委員 もう一つ、お伺いしたいことなのですが、賃貸住宅の流れの中で、都営住宅はどのような位置づけになる可能性があるのか、大きなマスがあるので気になるのですが、いかがでしょうか。

○秋元座長 まさに全国知事会がいろいろと決め事をしていますけれども、自治体の建物の中に都営住宅が含まれるのかどうか、気になるかと思えます。

事務局、ぜひ伊香賀委員、寺尾委員からのご発言に対してコメントいただければ助かります。いかがでしょうか。

- 事務局 まず、健康の方に関しましてですね、健康日本 21 の第三次計画について、今健康関係の部署と連携を検討し始めているところがございますので、東京ゼロエミ住宅あるいは断熱性能の向上といったような取り組みと連携を図っていきたいと考えてございます。

また、都営住宅につきましては、今この場ですぐお答えできるところはございませんが、例えば太陽光発電設備を積極的につけていく中で、環境性能を上げていくことについても検討して参りたいと思います。

- 松沼事業支援担当課長 環境局の松沼です。補足します。我々の東京ゼロエミ住宅の制度自体は、皆様ご承知のとおり、基本的に一般的な民間の住宅を対象としているので、都営住宅自体が対象となるわけではないのですが、都営住宅は同じ都の部局である住宅政策本部にて、太陽光発電も含め環境性能の向上について、色々と検討や取組を行っているところです。我々の制度の直接的な対象にはなりません、環境性能向上に向けて、各部署、情報交換や連携もしながら、努めていければと思います。以上でございます。

- 秋元座長 ありがとうございます。都営住宅はセーフティーネットの考え方にも則って大変重要な政策だと思えますけれども、その都営住宅の性能のレベルが東京ゼロエミ住宅に近い、あるいは実現しているとなれば、民間事業者ももちろんそれ以上を目指さないといけないというようなモチベーションにもつながるかというようなこともあるかと思えます。ぜひ東京都の中でも、ご議論を深めていただければ幸いです。ありがとうございます。寺尾委員、よろしいでしょうか。はい。

その他、いかがでしょうか。田中委員、室委員、ご発言があればお願いいたします。それでは、室委員お願いいたします。

- 室委員 詳細な検討をいただいて、基準値もいただいてわかりやすかったのですが、あとはこの基準に関して色々とオーナーさんであるとか、あるいは工務店さんに認知していただいて、いかに普及させていくかということだろうなと思います。ただ、その中で一点あれてしまったのが、 $BEI_{ZE}=0.55$ を決めるスライドにて、値を決めるにあたって 1,304 戸のうち 998 戸が太陽光発電を設置している。つまり 8 割弱が太陽光発電設備を設置するのであれば、 $BEI_{ZE}=0.55$ でいいという計算結果です。そうすると、この 8 割を今後ずっと維持できるのか、できるところ、やれる人たちがまず導入してしまっている、これからどんどん下がっていくのか。あるいは皆さんの意識が上がるから、このレベルが維持されるかももう少し増えるのか、そういったあたりが微妙だなと思います。そのあたりは将来のことなので何とも言えないのですが、つまり、約 8 割が太陽光発電を導入しないとゼロエミッション化の達成が難しいというのであれば、そのために広報をしていくということなのか、あ

るいは徐々にまたもう少し設定値を厳しくしていき、そこまでの普及率でなくともゼロエミッション化が達成できるようにしていくのか。この基準値が駄目だという気は全くないのですが、将来のことを考えるとどうしていきべきなのかという、単なる個人的な疑問です。どのようにお考えか、教えていただけるとありがたいと思います。

○秋元座長 ありがとうございます。国としても、6割の住宅の屋根に太陽光発電を置こうというような目標を掲げておりますし、東京都は東京都で、「義務化」というように誤った報道もなされていましたが、太陽光発電等の再生可能エネルギー利用をさらに深めようというような政策を打っていらっしゃいます。という理解なのですけれども、事務局からお答えいただけますでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。今は7割から8割という太陽光発電設備の設置状況というところでございます。新築住宅については、太陽光発電設備が設置されているのが当たり前前の状況というのを作っていきたいというのが、東京都の目指すところでございます。北向きの屋根のように設置できないところも当然ございますが、設置できる住宅には設置していただくということを考えており、それが今回の要件化というところにも繋がってくることとなります。ただ一方で、当然都民の方々のご理解、ご協力というのは必要ですので、太陽光発電設備の設置に対する支援を別途用意しておりますが、その他普及活動も併せて実施していきたいと考えておりますので、そういうことも含め、東京都全体でのゼロエミッション化を早期に図っていきたいと考えているところでございます。

○室委員 6割は達成できても8割はなかなか難しいだろうなど。当たり前になったとしても、なかなかずっと8割達成していくのは厳しいだろうなどと思います。ただ、当たり前になることを一つの目標にするということで、ぜひ積極的に誘導策や広報等で進めていただければと思います。ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

○秋元座長 はい、ありがとうございます。

では、田中委員からご発言お願いいたします。

○田中委員 今、ちょうどお話になった五ページ目の資料ですね、BEI_{ZE}を求めるために色々な工夫をしていただいて、このような形で適切な数値が示されたということは、良かったなと個人的に思いながら聞いておりました。もう一つ、UA値もどんどん性能を上げるという方向になるということだと思うのですが、事前の説明の際にも少しお話ししましたが、こういう数値が示されることで、数値合わせというような形で、UA値が下がれば下がっただけいいということで、開口部が小さくなってしまいう等、それが絶対に悪いということではないのですが、住宅の多様性という面では、すごく偏った建物ができ始めるということも無くは無いかないということが少し懸念されます。今年は特別に酷暑だったかもしれませんが

も、夏の暑さということを考えれば、放熱、排熱できるような大きな開口部というのも、やはり必要かなと個人的に思うところです。そういうことを考えると、先ほども指摘が他の委員からあったように思いますが、今後事例集等で多様な仕様というものがきちんと示されることが大事かと思しますので、事例集や広報の資料を作る際にそのあたりを意識して、エネルギーを下げるだけではなく、住んでいる人が快適に感じる、そういう住まいが東京に広がっていくことが良いのではないかと感じました。コメントですが、以上です。

○秋元座長 ありがとうございます。なかなかこの暑い夏を過ごしてくると、今田中委員が言われたような、夏季の熱がこもって熱中症等のリスクが高まるというようなところは、気になるころではあります。やはり西側に窓があると、いくら断熱性能がよくても、どうしても熱は侵入してくるというようなことになるかと思えます。事務局からお答えをお願いしますか。

○事務局 ありがとうございます。BEI_{ZE}やUA値という数値だけで判断されてしまうという点については、おっしゃるとおり偏った住宅という恐れもあるかと思しますので、今後作成します手引き等で、しっかりと注意喚起と言いますか、考え方というのを示していくような形をとりたいと思っております。その際は色々にご相談させていただくこともあるかもしれませんが、どうぞよろしく願いいたします。

○秋元座長 よろしいでしょうか。寺尾委員お願いします。

○寺尾委員 田中委員がご指摘された排熱のことで、私も日頃そう思っているのですが、太陽光発電をつけることの意味の一つに、こういった夏季の酷暑で停電があった時にその太陽光発電が有益な役割を果たすということもあります。本当に停電が怖いことになってくるので、色々なPRの中でその辺もセットにして、太陽光発電の意義を説明していただければありがたいと思います。以上です。

○秋元座長 おひさまエコキュートとか、蓄電池への蓄電とか、色々な利用方法もあり得るということですので、情報発信される際には、そういう意味でも求められているのかなと思えました。あと、田中先生から、住宅の多様性を維持したいというお言葉がありましたが、そのとおりだと思います。社会ニーズによって断熱性能や高効率設備の採用であるとか、太陽光発電の設置というような、色々な課題が出てきたときに、それをいかにクリアして良いデザインを提供できるかというところが、建築に携わる我々の腕の振るいどころだと思いますので、例えば寺尾先生の素晴らしい住宅の例とか、そういったものをPR事例としてご紹介いただけるといいのかなと思えました。工夫して多様性が保たれることを、秋元自身としては期待しております。田中先生、いかがですかね。

○田中委員 ありがとうございます。そうですね。多様性が担保されるような事例集というか、手引書というか、そのあたりがこう豊かに示せると素晴らしいのではないかなと思いました。よろしくお願いします。

○秋元座長 住団連さんも、JBN さんも、全住協さんも、良い事例をたくさんお持ちだと思いますので、ご協力をお願いいたします。

その他いかがでしょうか。全体を通じて、どのテーマでも結構でございますが、何かあれば挙手いただきたいと思います。特に無いようですので、議事はすべてご議論いただいたということになります。本日は、大変多様な意見をありがとうございました。

それでは少し早いようですが、事務局に進行をお返しいたします。よろしくお願いいたします。

○事務局 事務局でございます。秋元座長並びに委員の皆様、そして関係者の皆様、本日は長時間に渡り誠にありがとうございました。

それではこれもちまして、第2回東京ゼロエミ住宅のあり方検討会を閉会いたします。本日はどうもありがとうございました。

午後3時20分 閉会