

第3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

2022年9月1日（木曜日）開催
東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会（第4回）

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)

都の考え方

(環境報告書制度 (仮称) について)

- ・ 制度の概要について賛同。国の制度を参考に設定、実施していくとする考え方は、制度運用の分かりやすさや事業管理の負担軽減の観点から、大いに賛同
- ・ ZEV充電設備の誘導基準は実装整備 (戸建住宅)、駐車区画の一定割合以上の実装整備 (集合住宅・非住宅) とする方が、推進するという目的に見合っているのではないかと。
- ・ 報告の対象建築物は、年度内に「確認済証」が交付された建築物として頂きたい。
- ・ 取組実績の報告内容や報告方法は、簡素で合理的なものにして頂きたい。
- ・ 実績報告や取組概要の公表は住宅と非住宅など用途毎に分けて実施する方法を検討して頂きたい。
- ・ 制度対象外の事業者であっても、意欲ある事業者が、適正に評価される仕組みをつくって頂きたい。
- ・ 都民に理解してもらい、新制度の普及・定着を図っていくためには、補助制度による建築主に対する支援策が不可欠
- ・ 建築主に対して支援が公平かつ十分に行き渡る予算上の措置をお願いしたい。

- ・ 充放電設備の設置と合わせて新築時のZEV普及時の備えを一層進めるため、実装整備も推進していきます。
- ・ 報告対象建築物は国のトップランナー制度と同様、年度内に「確認済証」が交付された建築物とする予定です。
- ・ 取組実績の報告内容や報告方法は、DX化を図るとともに、履行を確認できる合理的な方法を引き続き検討してまいります。
- ・ 事業者単位で総量として太陽光発電設備の基準に適合することなどを確認していきます。取組概要の公表については事業者単位での公表のほか、その内訳として用途ごとに分けて実施することも検討してまいります。
- ・ 制度対象外の事業者も任意報告することが可能です。
- ・ 新制度の実効性を高めるためハード・ソフト両面からの取組を検討してまいります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(環境報告書制度 (仮称) について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新制度についての内容について概ね賛成 ・特に断熱、省エネ、再エネの取組については、ZEHの波及に強い後押しが期待できるため、ぜひ前向きに進めて頂きたい。 ・再エネ設備設置の誘導基準については5 kW等が設定され大いに賛成。なお屋根形状などデザインについても普及啓発の取組をお願いしたい。 ・対象事業者の取組実績の報告について、中小事業者の先導的な取組を公表し、中小事業者の自主的な取組を推進していただきたい。 ・太陽光発電システムの設置が議論されたことで、同システムへの否定的な噂が飛び交っている。これはマーケット自体にも大きな混乱に繋がっている。正確な知識を、都民、ひいては国民に理解してもらう活動が引き続き必要である。 ・「年間都内供給延床面積が合計2万m2以上のハウスメーカー等の事業者」以外の住宅事業者へも、段階的かつ早急な本制度導入を期待する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・制度対象外の事業者も任意報告することが可能です。 ・都は太陽光ポータルサイトなどを活用して太陽光発電設備の正しい理解の促進に取り組んでまいります。また、施主等や購入者等の判断を支援するため、施主等向けの配慮指針に加えて、購入者等向けに必要な情報提供を行ってまいります。 ・任意報告の仕組みの活用状況など、新制度の義務対象者以外への波及効果を期待するとともに、新制度実施後、再エネ棟数割合の状況を踏まえながら制度対象者を見直すことを検討してまいります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(環境報告書制度 (仮称) について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 設置基準算定除外とする住宅等について、高度斜線の影響で北側に面した屋根面が発生する。北側に面した屋根面積を除いて発電可能なパネルを搭載できる屋根面積が20㎡未満かどうかで判断をお願いします。 発電可能なパネルを搭載できる屋根面積が20㎡未満かどうかで除外の判断をお願いします。 ソーラーカーポートなど敷地内設置も可とあるが、国は法改正で2025年度までには建蔽率の緩和を進める見込み。東京都として先行して緩和を行って頂きたい。斜線 (天空率) についても太陽光パネル分について緩和して頂きたい。 対象事業者の取組実績の報告について、国のトップランナー基準報告のように同仕様については纏めて報告できるようにして頂きたい。 提出対象は当該年度の「確認済証」ベースとして頂くと集計しやすい。 	<ul style="list-style-type: none"> 資料にてご説明します。 再エネ利用設備の設置等に係る形態規制の合理化については、法の施行に合わせて速やかに活用できるよう、区市町村とも連携しながら、進めてまいります。 報告の方法については引き続き検討してまいります。 国のトップランナー制度と同様、年度内に「確認済証」が交付された建築物とする予定です。

第3回技術検討会意見表明内容及び都の考え方 (一般社団法人 日本建設業連合会)

中小規模

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(環境報告書制度 (仮称) について)</p> <ul style="list-style-type: none"> カーポート上部などのPV設置について、東京都の許可を受けて建築する緩和措置の検討を要望する。 集合住宅、非住宅はZEVの実装1台、配管20%以上の基準案だが、現状EVを持つ住戸が少ないため補助や初期費用ゼロで設置する手法の制度の充実を望む。 	<ul style="list-style-type: none"> 再エネ利用設備の設置等に係る形態規制の合理化については、法の施行に合わせて速やかに活用できるよう、区市町村とも連携しながら、進めてまいります。 新築時にZEV普及時の備えをしておくことが、建物価値向上の面からも重要です。なお、集合住宅、非住宅について、集合住宅における太陽光発電システム及び蓄電池に関する導入促進拡大事業、充電設備導入促進拡大事業における助成を令和4年度に実施しているところです。今後、制度の実効性を高めるためハード・ソフト両面からの取組を検討してまいります。

大規模

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(省エネルギー性能基準について)</p> <ul style="list-style-type: none"> BPI、PAL*は評価算定上の課題があり、旧PALを代替とする案や、非住宅においても今後はUA値を表示 (自動表示も可) の検討を要望。また、段階3は厳しい、PAL*低減率が特に厳しく、今後の基準の決定に配慮を要望 次期基準実施年度 (2026-2028) についての慎重な決定と、施行時期の早期明示を要望する。 	<ul style="list-style-type: none"> PAL*は、現状、対象となる非住宅の外皮性能を一律に評価できる唯一の指標であり、継続します。一方、非住宅におけるUA値表示等については、WEBプログラムの対応状況等も踏まえ検討します。 新築時には設備性能だけでなく外皮性能を高めておくことは非常に重要と考えます。一方、PAL*の計算上の課題も踏まえ、基準引き上げについては、今後の技術検討会において慎重に検討します。 次期の基準改定については、できる限り早期提示に努めてまいります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(再エネ設備設置基準の新設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 壁面設置の扱いや、昼間の余剰電力の夜間シフト（蓄電・蓄エネ・蓄熱）による面積緩和等の積極評価の検討を要望 第2順位の「オフサイト設置：自己託送またはオフサイトPPAが対象」には、都外を認めてほしい。 屋上設置が止むを得ない建築設備等には、発電機だけでなく、屋上キュービクル、熱源+補機、室外機等を要望 60m超の建物屋上への太陽光パネル設置の代替措置に賛同 太陽光発電の更新時の補助の拡充を望む。 一方で配管・配線設備等の上部のパネル設置については緩和措置を検討してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> 壁面へのパネル設置の評価やオフサイト設置の取扱いについては、今後の技術検討会で検討します。 除外の対象とする建築設備等について、今後も様々なものが想定されることから、個別の実態を踏まえた取り扱いを検討します。 その他のご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。
<p>(ZEV充電設備整備基準の新設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 機械式駐車場を整備対象から除外することに賛同 ZEVの基準は、現状EV台数が少なく、先行投資が負担となる。補助の充実を望む。 	<ul style="list-style-type: none"> ご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。 新築時にZEV普及時の備えをしておくことが、建物価値向上の面からも重要です。なお、集合住宅、非住宅について、集合住宅における太陽光発電システム及び蓄電池に関する導入促進拡大事業、充電設備導入促進拡大事業における助成を令和4年度に実施しているところです。今後、制度の実効性を高めるためハード・ソフト両面からの取組を検討してまいります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(省エネルギー性能基準について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 断熱性能 (PAL*低減率) は、大規模建物の設計評価上の課題も指摘されており、特に3段階評価の基準は、建築計画を過度に制約する水準。基準値の見直しやPAL*以外の評価方法等について検討を要望 BEI (ERR) では断熱性能を含めた総合的な省エネ性能を評価 Webプログラム上の未評価技術、地域冷暖房プラントの熱源効率 (設計値の採用不可) 等の算定上の課題に留意し、国とも連携しながら適正に評価する仕組みに改善を要望 次期 (27 ページのロードマップ) の基準強化案は、大規模ビルで設計期間が長期に及ぶため、早期に明確な施行時期の提示を要望 都市開発諸制度における環境性能の要求水準とも関連する3段階評価の基準値の引き上げは、上記改善を前提として慎重な検討を要望 	<ul style="list-style-type: none"> PAL*は、現状、対象となる非住宅の外皮性能を一律に評価できる唯一の指標であり、継続します。 新築時には設備性能だけでなく外皮性能を高めておくことは非常に重要と考えます。一方、PAL*の計算上の課題も踏まえ、基準引き上げについては、今後の技術検討会において慎重に検討します。 Webプログラムの未評価技術等、国所管の事項については、国の動向も踏まえながら対応を検討してまいります。 次期の基準改定については、できる限り早期提示に努めてまいります。 その他のご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。
<p>(再エネ設備設置基準の新設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 設置可能面積がゼロで下限値が適用される場合や、60m超の建物で屋上に設置できない場合など、建築主の責によらずオンサイト設置ができない場合もあり、中小ビル事業者にはオフサイト設置は事実上困難 オンサイト設置の原則に、選択肢として「再エネ調達」は必要。かつ、オフサイト設置や再エネ調達の選択肢には、加重な負担を求めないことを要望 	<ul style="list-style-type: none"> オンサイト設置が困難な場合には、対象建物への供給などを前提に、オンサイト設置の原則も踏まえ、調達による履行の取扱いにつきましても、技術検討会で慎重に検討します。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(環境報告書制度 (仮称) について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 性能基準・再エネ設置基準や履行方法等の詳細については、継続的な協議と弾力的な運用を要望 	<ul style="list-style-type: none"> 引き続き制度対象の見込みとなる事業者の皆様と意見交換をしながら制度を構築してまいります。

大規模

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(総論)</p> <ul style="list-style-type: none"> 本件条例改正の施行時期 (次期改定時期含) の早期明示と、制度対象者への丁寧な周知、その過程で生じる制度の実効性の妨げとなりうる諸課題の迅速な解決と支援策拡充を要望 	<ul style="list-style-type: none"> 次期の基準改定については、できる限り早期提示に努めてまいります。 今後、制度の実効性を高めるためハード・ソフト両面からの取組を検討してまいります。
<p>(省エネルギー性能基準について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 非住宅の断熱性能 (PAL*) は、算定上の課題有。今後も同指標を継続する場合、建築計画への過度な影響を回避するため、他の評価方法の採用等の適切な評価方法の検討を要望 未評価技術のWEBPRO 計算への早期反映や、地域冷暖房の熱源効率の評価見直しなど、実質的に省エネ性能の向上に資する取組の適正評価に向け、国とも連携した整備の迅速化を要望 	<ul style="list-style-type: none"> PAL*は、現状、対象となる非住宅の外皮性能を一律に評価できる唯一の指標であり、継続します。 新築時には設備性能だけでなく外皮性能を高めておくことは非常に重要と考えます。一方、PAL*の計算上の課題も踏まえ、基準引き上げについては、今後の技術検討会において慎重に検討します。 Webプログラムの未評価技術等、国所管の事項については、国の動向も踏まえながら対応を検討してまいります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(再エネ設備設置基準の新設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・“下限設置容量”、“除外対象とする面積”、“60m超の高層建築物”、“オフサイト設置”などに対する柔軟な運用や評価を要望 ・“基準履行の優先順位” = 代替手段としての「調達」による履行の検討を要望。事業者は建築物の実態やテナントニーズ、ESG評価等を踏まえ、CN 達成手段として再エネ導入活用拡大へ既に積極的に取り組み、CN 化にも十分に貢献 ・発電設備等設置に係る形態規制の自治体による早期合理化を要望 ・太陽光の設置原則化に応じた発電・蓄電設備の設置・運用・更新に対する支援拡充、行政の継続的関与などを要望する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・除外の対象とする建築設備等について、今後も様々なものが想定されることから、個別の実態を踏まえた取り扱いを検討します。 ・オンサイト設置が困難な場合には、対象建物への供給などを前提に、オンサイト設置の原則も踏まえ、調達による履行の取扱いにつきましても、技術検討会で慎重に検討します。 ・再エネ利用設備の設置等に係る形態規制の合理化については、法の施行に合わせて速やかに活用できるよう、区市町村とも連携しながら、進めてまいります。 ・今後、制度の実効性を高めるためハード・ソフト両面からの取組を検討してまいります。
<p>(ZEV充電設備整備基準の新設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車場等における技術面の課題等を加味した整備対象の除外要件の設定を要望 ・充電設備実装／配管設置、運用後の居住者負担低減を見据え中長期のメンテ・増設費用、運用スキーム等に対する支援継続・拡充等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。 ・集合住宅、非住宅について、集合住宅における太陽光発電システム及び蓄電池に関する導入促進拡大事業、充電設備導入促進拡大事業における助成を令和4年度に実施しているところです。今後、制度の実効性を高めるためハード・ソフト両面からの取組を検討してまいります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(環境報告書制度 (仮称) について)</p> <ul style="list-style-type: none"> 算出対象屋根の定義を明確にするべき。太陽電池パネル2kWを設置するために必要な面積を約20㎡と定めることは妥当だが、北面を算出対象屋根面積に含めると、近隣への光害を引き起こす危険性がある。 全体の設置可能棟数を把握したうえでPV導入量とCO2削減量の想定を改めて見直すことも必要。 新築住宅への設置で導入義務量を達成できない場合の救済措置として、施主が希望する既存住宅への設置も義務量に加える仕組みを検討してはどうか。 事業者が住まい手等に環境性能を説明する際に、省エネ・再エネ設備が有る場合と無い場合の光熱費を比較して説明することを提案する。 	<ul style="list-style-type: none"> 資料にてご説明します。 新制度の運用状況を踏まえながら必要に応じて制度の見直しを検討してまいります。 都内既存住宅への設置も代替措置として検討してまいります。 都は太陽光ポータルサイトなどを活用して太陽光発電設備のわかりやすい情報の発信に努めてまいります。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18

意見表明の内容 (要旨)	都の考え方
<p>(再エネ設備設置基準の新設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オンサイト (敷地内) の太陽光発電の設備優先を原則とし、敷地外への再エネ発電設備の設置により履行する場合には、設置建物への電力供給を目的とする条件で柔軟な運用を要望 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 再エネ設置基準の履行については、今後、専門家のご意見も踏まえ、詳細を検討していきます。
<p>(ZEV充電設備整備基準の新設について)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 将来のZEVの普及を見据え、新築段階から充電設備の整備が必要であり新築時に備えるべき充電設備の整備基準を定める施策に賛同 ・ 専用駐車場と、共有駐車場として、駐車用途に応じた整備基準の考え方についてもより導入の具体的な方向性を示すものとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見については、今後の検討の参考とさせていただきます。