

【意見表明】

資料 1 - 2

	意見表明者	意見表明する事項								
		中小規模建物における新制度				建築物環境計画書制度（大規模建物）				その他
		断熱	省エネ	再エネ	ZEV充電	断熱	省エネ	再エネ	ZEV充電	
8月24日 (9:30～)	1 一般社団法人 住宅生産団体連合会	○	○	○	○					報告制度、制度 全体
	2 一般社団法人 ZEH推進協議会	○	○	○						制度全体、周知
	3 株式会社 三栄建築設計			○						報告制度
	4 一般社団法人 日本建設業連合会		○	○	○	○	○	○	○	
	5 一般社団法人 東京ビルディング協会					○	○	○		
	6 一般社団法人 不動産協会						○	○	○	施行時期、周知
	7 一般社団法人 太陽光発電協会			○				○	○	説明制度

表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
1	一般社団法人 住宅生産団体連合会	<p><中小規模建物における新制度について></p> <p>(P9) 断熱・省エネ性能の基準</p> <ul style="list-style-type: none"> 断熱・省エネ性能の基準を国のトップランナー制度を基に設定していくこと、また、基準の見直しについても国のロードマップに応じて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、大いに賛同する。 <p>(P19) ZEV充電設備の整備標準化に向けた仕組みの導入について</p> <ul style="list-style-type: none"> 【誘導基準】は、駐車場付き建物 1 棟につき 1 台のV2H、V2Bの充放電設備を設置することではなく、ZEV充電設備の実装整備（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、ZEV充電設備の実装整備を推進するという目的に見合っているのではないか。 <p>(P5, P21~23) 対象事業者の取組実績の報告、報告書の公表</p> <ul style="list-style-type: none"> 報告の対象建築物は、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して頂きたい。 取組実績の報告内容や報告方法は、徹底したDX化を図り、図書や写真も極力添付不要とする簡素で合理的なものにして頂きたい。また、住宅等への再生可能エネルギー設置促進を計画する他の自治体も共同で利用できるポータル的な仕組み作りを、東京都が率先して取り組んでいかれることを期待したい。 住宅と非住宅など一法人が複数の事業を展開している企業も多く存在する。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頂きたい。 <p>「制度全体」</p> <ul style="list-style-type: none"> 制度対象外の事業者であっても、カーボンハーフ実現に向け、意欲ある取り組みを実施した事業者が、新制度の中で適正に評価される仕組みをつくって頂きたい。 東京都の施策を広く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である。 新制度で設定する基準と東京ゼロエミ住宅導入促進事業の基準の整合を図る形で助成制度を再構築し、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。

表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
2	一般社団法人 ZEH推進協議会	<p>「中小規模建物における新制度」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ZEH推進協議会としては、新制度についての内容について概ね賛成である。 ・ 特に6ページから10ページの「断熱・省エネ等の取組について」、11ページから18ページの「再エネ設置の取組について」は、ZEHの肝要点となる『省エネ+創エネ』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。 加えるならば、断熱・省エネでは、普及状況を鑑みつつ、2030年よりも前倒してZEHの省エネ性能を実現することを目指していただきたい。 また、15ページ「再エネ設備設置」の棟当たり基準量の誘導基準は5kW（建売分譲は4kW）が設定され大いに賛成である。なお相応に大容量に搭載するには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。 さらに、21ページ「対象事業者の取組実績の報告」について、住宅トップランナー制度の対象の大規模事業者以外の中小事業者でも先導的に取り組んでいる事業者があり、それらの中小事業者の報告も可となっており大いに賛成する。ぜひ中小事業者の先導的な取組も公表し、中小事業者の自主的な取組を推進していただきたい。 ・ 一方、「再エネ設置の取組について」で太陽光発電システムの設置が議論されたことで、その話題性から根拠のない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。 今後、義務化への検討、より詳細な制度設計内容を詰めていくことも含め、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。（参照：月刊スマートハウス9月号『太陽光アンチ 徹底論破！設置義務化をめぐる5大批判を検証』） ・ これらを踏まえた上で、カーボンハーフ実現に向けた条例制度改正の基本方針（案）「建築物環境報告書制度（仮称）【新築・中小規模建物】」にある「年間都内供給延床面積が合計2万㎡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。

表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
3	株式会社 三栄建築設計	<p>「中小規模建物における新制度について」 12ページ</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、屋根面積が20m²未満の場合を除外として頂きましたが、高度斜線の影響で北側に面した屋根面が必ず発生します。その屋根面に太陽光パネルを搭載したとしても発電量が著しく低下する為、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20m²未満かどうかで判断をお願い致します。 併せて、北面の定義設定も決めて頂くと算定しやすくなると思います。 また、下屋など小さい屋根で有効な発電が期待できない箇所についても上記と同様の考え方で、「発電可能なパネルを搭載できる屋根面積」が20m²未満かどうかで除外の判断をお願い致します。 <p>「中小規模建物における新制度について」 18ページ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ソーラーカーポートなど敷地内設置も可とありますが、建築基準法遵守とあるため都内については現実的でない箇所が多いと思われます。国は法改正で2025年度までには建蔽率の緩和を進めるようですが、東京都として先行して緩和を行って頂きたいです。 ・ 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です。 <p>「中小規模建物における新制度について」 21、22ページ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象事業者の取組実績の報告について、戸別毎の報告ですと手間がかかりすぎるため、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な選択肢も追加して頂きたいです。 ・ 提出対象が当該年度の「確認済証」ベースですが、竣工しないものは完了年度での実績報告ということで、集計する際に「確認済証」ではなく「検査済証」の確認が必要となるので「検査済証」での集計ベースとするか、「確認済証」しか考慮しないとして頂きたいです。国のトップランナー基準報告では該当年度の「確認済証」ベースとなっているため併せて頂くと集計しやすくなります。

表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
4	一般社団法人 日本建設業連合会	<p>「中小規模建物における新制度」</p> <p>① (P18) 屋上の設備置場上部やカーポート上部などのPV設置について、高さ制限や建蔽率制限、容積率制限などの形態制限に適合しない場合でも、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。</p> <p>② (P19) 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を持つ住戸が少なく抵抗感がある。補助や初期費用ゼロで設置する手法（屋根貸し等）の制度の充実を望む。</p> <p>「大規模新築建物（建築物環境計画書制度）の改正」</p> <p>③ (P7) 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U_A値を表示していくこと（自動表示も可）を検討いただきたい。非住宅の外皮性能強化につながると思う。</p> <p>④ (P7) 3段階評価の基準について、段階3はかなり厳しく、特に大規模テナントビル、またPAL*低減率が厳しいと思われる。今後の数値の決定に配慮いただきたい。</p> <p>⑤ (P7) 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。</p> <p>⑥ (P9) 「設置面積が過少又は過大な場合には下限値、上限値を適用」の根拠、上限が下限の3倍となることの説明を求む。</p> <p>⑦ (P9) 壁面設置の扱い、昼間の余剰電力の夜間シフト（蓄電・蓄エネ・蓄熱）での面積緩和等の検討を要望する。また太陽光発電の更新時の補助の拡充を望む。</p> <p>⑧ (P12) 60m超の建物における、屋上への太陽光パネル設置の代替措置に賛同するが、3段階評価基準における柔軟な措置を望む。</p> <p>⑨ (P12) 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。</p> <p>⑩ (P16) 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」の扱いはオンサイトの次に手厚くしてほしい。また都外を認めてほしい。</p> <p>⑪ (P18) 機械式駐車場の技術的進展を踏まえた整備対象からの除外に賛同する。</p> <p>⑫ (P20) ZEVの基準：専用駐車場は20%実装、50%配管、共用駐車場は1台以上実装、10台配管は、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。</p>

表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
5	一般社団法人 東京ビルディング協会	<p>【要旨】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 制度名：建築物環境計画書制度 <p>①「省エネルギー性能基準（断熱・省エネ）の強化【住宅以外】の基準値」（7ページ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 断熱性能（PAL＊低減率）については、大規模オフィスビル等の設計において評価上の課題も指摘されている。BEI（あるいはERR）では断熱性能を含めた総合的な省エネ性能が評価されているので、別途の基準を設けなくてもよいのではないかと。仮に基準を継続するとしても、特に3段階評価における2～3段階の現行基準は、建築計画を過度に制約する水準となっているため、基準値の見直しやPAL＊以外の評価方法等について検討して頂きたい。 ・ 省エネ性能（ERR）については、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して頂きたい。特に3段階評価における基準値の引き上げは、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ため、上記改善を前提として慎重に検討すべきである。 ・ また、次期（27ページのロードマップでは2026～2028）の強化案が示されているが、技術検討会でも指摘されたとおり、大規模ビルでは設計期間が長期に及ぶため、早期に明確な施行時期を示して頂きたい。 <p>②「再エネ設備の設置基準の新設（履行の優先順位 の考え方）」（16ページ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 除外対象により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JIS規格により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を選択できない場合もあり、また、中小ビル事業者にはオフサイト設置は事実上困難である。このため、オンサイト設置を原則としつつも、選択肢として「再エネ調達」は必須であり、かつ、オフサイト設置や再エネ調達の選択肢に加重な負担を求めるべきではない。

表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
6	一般社団法人 不動産協会	<p>■総論</p> <p>・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 ※以下は意見の一例を抜粋</p> <p>【要旨】制度名：建築物環境計画書制度</p> <p>■省エネルギー性能基準の強化</p> <p>（P7）非住宅断熱性能（PAL*）は、委員意見の通り、評価算定上の課題有。今後も同指標の継続採用が前提であれば、適切な評価方法の検討が不可欠（他の評価方法の採用等。建築計画への過度な影響を回避）</p> <p>（P7）省エネ性能（ERR）は、未評価技術のWEBPRO計算への早期反映、地域冷暖房の評価見直し他、実質的に省エネ性能向上に資する取組への適正評価に向けた整備の迅速化を求める（国との連携必須）</p> <p>■再エネ設置の設置基準の新設■</p> <p>（総論）2050年 CN達成に向けた“再エネの導入・活用拡大”という本来の目的に立脚すれば、各実行主体が最適な手法を選択し、積極的に取り組める環境整備を図る事が必要な政策措置であり、再エネ導入手法の限定や優先順位付けの合理的な理由については再度検討を深め、継続的な協議を求める。</p> <p>（P9）“下限設置容量”の柔軟な運用（用途別等）。発電設備等設置に係る形態規制の早期合理化（自治体） 太陽光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、行政の継続的関与等</p> <p>（P12）“除外対象とする面積”の柔軟な運用。60m超の高層建物における代替措置選択の柔軟化 等</p> <p>（P16）“オフサイト設置による履行”に対する柔軟な評価（例：「一定期間の過去・将来」の幅広い取扱い 等）</p> <p>（P16）“基準履行の優先順位”=代替手段としての「調達」の評価再検討 ⇒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 達成手段としての合理性を勘案した上で「再エネ電力調達」を選択し、再エネ導入活用拡大へ既に積極的に取り組んでおり、これにより再エネ活用総量は大幅増、建物使用電力のCN化にも十分に貢献していると考えている。</p> <p>■ZEV 充電設備の整備基準の新設</p> <p>（総論）整備基準の詳細等については、継続的な協議と弾力的な運用を要望（以下例示）</p> <p>（P18）機械式駐車場等における技術面の課題、設備の普及・汎用度等を加味した整備対象除外要件の設定</p> <p>（P18）整備基準設定に伴う初期の充電設備実装／配管設置、及び運用後の居住者負担低減を見据えた中長期でのメンテ・増設費用、運用スキーム等に対する支援継続・拡充 等</p> <p>【要旨】制度名：中小規模新築建物における新制度</p> <p>（総論）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</p>

表明 順序	対象事業者・ 団体名	意見要旨
7	一般社団法人 太陽光発電協会	<p>「中小規模建物における新制度」（第1回技術検討会【資料1】）：12ページ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「算出対象屋根面積が20m²未満の場合については対象事業者からの申し出により、設置基準算定の棟数から除外する」とあるが、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20m²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、北面にパネルを設置して近隣への光害を引き起こす危険性がある。また、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。 <p>「中小規模建物における新制度」（第1回技術検討会【資料1】）：18ページ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。JPEAは初期費用を軽減して太陽光発電設備を設置できるサービスを提供する事業者リストを公開する予定。 <p>「中小規模建物における新制度」（第1回技術検討会【資料1】）：20ページ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者が住まい手等に環境性能を説明する際に、仕様の決定や購入の判断ができる時期に行うと共に、住宅購入金額だけではなく省エネ・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。 <p>「建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充」（第2回技術検討会【資料1】）：6ページ</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するなかで第2順位については、オフサイト設置が示されているが、敷地外への再エネ発電設備の設置により履行については、設置建物の電力供給を目的とする条件で柔軟な運用をお願いしたい。 <p>「建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充」（第2回技術検討会【資料1】）：7ページ</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する。又、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方向と考える。