

東京都新築建築物
制度改正に係る技術検討会（第10回）
会 議 録

令和5年6月29日

東京都環境局

東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会（第10回）

日 時：令和5年6月29日（木）

午後3時00分～午後4時35分

場 所：オンライン会議

1. 開 会

2. 議 事

（1）中小規模新築建物における新制度について

（2）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）

次第

資料1 中小規模新築建物における新制度

資料2 参考様式（建築物の環境性能等に関する説明書）

資料3 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

参考資料3 技術検討会に出席する専門家等

午後 3時00分 開会

○事務局 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10回）」を開会いたします。

委員の皆様におかれましては、本日は大変お忙しいところ、ご出席を賜り、誠にありがとうございます。

事務局を務めております、環境局気候変動対策部環境都市づくり課の大藪と申します。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させていただきます。

本日の検討会はWEB会議で行います。都庁の通信環境の状況によっては、映像や音声途切れる場合がございます。あらかじめご了承ください。

発言を希望される場合は、Zoomの挙手機能、または直接挙手にてお知らせいただけますようお願いいたします。ご発言いただく際は、カメラとマイクのミュートを解除し、お名前をおっしゃってから発言をお願いいたします。

恐縮ですが、発言者以外は、会議中はカメラとマイクをオフにいただけますようご協力をお願いいたします。

資料につきましては会議次第のとおりです。事前にデータにて送付させていただいておりますが、説明に合わせて画面にも表示させていただきます。

次に事前に送付させていただきました資料の確認をさせていただきます。

まず表示しております次第、資料1「中小規模新築建物における新制度」、資料2「参考様式（建築物の環境性能等に関する説明書）」、資料3「これまで及び今後のスケジュール（予定）」、そのほか参考資料としまして、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としまして「技術検討会に出席する専門家等」となっております。

資料はご説明の際、事務局のほうで画面共有に表示させていただきますが、通信状況が悪くなった際は、お手元のパソコンで開いていただきますと幸いです。

また資料の不足等がございましたら、事務局までチャット機能でご連絡をお願いいたします。

なお本日、秋元委員と宮坂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。

本日の検討会には委員の皆様に加えまして、より幅広い見地からご意見をいただくため、「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」第6条第2項の規定により、専門家等としてご出席いただいております。

ご出席の方をご紹介します。まず、一般社団法人住宅生産団体連合会から、住宅性能向上サブワーキング1、サブリーダーの渡辺様。

一般社団法人全国住宅産業協会から大類様。

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会から理事の小野様。

公益社団法人全日本不動産協会東京都本部から理事、及川様。

一般社団法人太陽光発電協会から住宅部会部会長、春山様の5名の皆様でございます。

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、村上会長にお願いしたいと存じます。村上会長どうぞよろしくお願いいたします。

○村上会長 皆様こんにちは、村上でございます。

今日は委員の皆様、それから委員の関係者の皆様、お集まりいただきましてありがとうございました。これから第10回委員会を開催させていただきます。

今日、審議事項が大きく1点ございまして、中小規模建築物におけるその新制度の詳細でございます。これ、説明は菅原さんがやってくれるのかな。

○事務局 事務局菅原よりご説明いたします。

それでは資料1「中小規模新築建物における新制度」といたしまして、本日は前回に引き続き、説明制度についてご議論いただきたいと思いますと考えてございます。前回の第9回技術検討会でご議論いただきました、参考様式や説明方法について皆様からいただいたご意見を踏まえまして、これまでの間、検討、見直しをいたしました。その内容をご説明させていただきます。

本日の資料は資料1がご説明いたします資料、資料2は参考様式のイメージでございます。

それでは、資料1で順にご説明をまいります。前回資料から修正したり追加したスライドには、右上にそのように表示いたしまして、スライド中の修正箇所には、アンダーラインを引いてございます。

それではスライド2でございますが、スライド2からは前回検討会で専門家としてご参加いただいた業界団体の皆様からいただきましたご意見、それに対する東京都の考え方を示した資料で、今回追加した資料でございます。

スライド3をご覧ください。最初に住宅生産団体連合会様からのご意見でございます。

左側には、いただいたご意見の要旨、右側にそれに対する東京都の考え方を対になるように記載したものでございます。住団連様からは前回の技術検討会のほかに、後日、ご提出いただいたご意見がございましたのでそちらを含めて記載してございます。

一つ目は、前回資料の「説明制度の主な対象」をご説明したスライドについて、条例規則の根拠規定とともに示すなど、分かりやすさの観点からご意見をいただきました。この後にご説明する資料で修正してございますので、後ほど改めてご説明したいと思います。

続いて、説明する者に対するご意見でございましたけれども、こちらについては制度目的を達成できるのであれば、資格は必要ないのではないかとのご意見でございました。

東京都の考え方でございますが、本制度は、住まい手等が環境性能を理解した上で、自ら環境配慮に取り組んでいただくため、供給する建物の環境性能を建物供給事業者の皆様から説明または情報提供をいただき、東京都はその理解促進のために情報発信を行う仕組みでございます。

説明すべき事項は都があらかじめ参考様式としてお示しし、建物供給事業者の皆様からはこの参考様式に基づいて、東京都が定める基準への適合状況などをご説明していただくものでございますので、建築士等の資格を有する方に限らず、参考様式の内容を説明できる方にご対応いただくことができるものと考えてございます。

なお、住まい手等からより詳細の環境性能の説明を求められる場合の対応でございますとか、またこの参考様式を記載するといったところでは、専門的な立場から建築士の資格をお持ちの方が関わるなど、住まい手の皆様への効果的な説明の例について、事業者向けのガイドラインなどで東京都がお示ししてまいりたいというふうに考えております。

続いてスライド4でございます。参考様式に関するいただいたご意見でございます。基準値を記載した方が理解しやすいのではないかとのご意見につきまして、基準の適否とともに基準値を記載するように見直しをいたしました。また、周辺環境に関する欄についても、参考様式では用途地域を記載いたしまして、一般的な日影による影響は東京都が作成いたしますリーフレットで情報提供できるようにしたいと考えてございます。

また署名欄でございます、こちら不要ではないかとのご意見でございましたが、国の建築物省エネ法での説明制度の取扱いと同じく、署名ではなく説明する住まい手の方の氏名を記名する欄を設けるといように見直しをいたしました。

続いて基準値を記載し、適合状況を説明することで、また制度の目的が果たせるため、

性能値の記載については不要ではないか、または、任意の記載欄でよいのではないかというご意見でございました。こちら参考様式を見直しまして、より詳細に環境性能を説明する場合に対応するため、断熱等の性能値を任意に記載できる欄として設けました。

最後に、契約後の設計変更があるため、書面の記載が説明時点での内容である旨の注意書きを記載してほしいとのご意見でございまして、そのように参考様式に記載をいたしました。

今、ご説明した参考様式の変更等につきましては、後ほどまた詳細をご説明したいと存じます。

スライド5をご覧ください。続いて、建物供給事業者における書類保管期限などを資料に併記してほしいとのご意見でございました。こちらこの後、ご説明する資料で修正しておりますので、後ほどご説明いたします。

また、説明後、契約に至らなかった場合の書面保管は不要でございますので、その旨も資料に追記いたしました。

続いて、東京都が行う説明会についてでございますが、ご意見のとおり、今後もオンラインで実施し、説明動画や資料データを広く公表してまいりたいと考えております。

そして最後に、その他の事項といたしまして、本制度に関する十分な周知期間を確保するようにのご意見をいただきました。今回ご議論いただいている説明制度の検討、また、制度の詳細事項に係る規定整備を進めながら、遅くとも今年度には、制度全体を網羅した資料を作成して、皆様に広く公表できるように努めてまいりたいと思っております。

では、スライド6をご覧ください。続いて、全国住宅産業協会様からのご意見でございます。

最初に説明を行う方の資格について、制度の有効性の観点から建築士などの資格を有する方が説明した方がよいのではないかとといったご意見でございました。先ほどご説明した内容の再掲ではございますけれども、建築士等の資格を有する方に限らず、参考様式の内容を説明する方にご対応できるものと考えてございます。ただ、より詳細な説明、また参考様式の記載などにおいて、建築士等に関わっていただくこと、こういった方法についてガイドラインなどでも示してまいりたいと考えております。

スライド7でございます。参考様式へのご意見でございます。購入者への詳細説明のため、数値が記載されてもよいのではないかというご意見でございますが、こちら先ほど申しあげましたように、任意に記載できる欄を設けるよう見直しをいたしました。

次に、注文住宅では、契約前に説明する際、詳細な省エネ計算が必要であるのかというご意見でございました。注文住宅においては、設計契約前にご説明いただくこととなりますので、参考様式に記載いただく基準の適合状況などの判断は、住まい手等に供給する規格住宅の基本性能、簡易計算の結果でありますとか、規格の標準仕様などに基づいて記載をしていただければよいものと考えております。そのため、仕様が決まった後の正式な省エネ計算結果に基づくことは求めません。また第三者評価も不要と考えてございます。

続いて、都の作成するリーフレットなどは、区役所などより都民の目に触れやすい場所で情報提供できるようにしてはどうかのご意見でございました。いただいたご意見を踏まえまして、区市町村とも連携した情報提供に取り組んでまいりたいと考えてございます。

最後に、国が検討している省エネ表示制度との重複、連携に関するご意見でございました。東京都の考え方のほうの3点目のところに記載してございますが、住まい手等への分かりやすい説明、情報提供するという観点から、参考様式には国制度の多段階表示を併記することはいたしませんけれども、いただきましたご意見を参考に、より効果的な環境性能の情報提供をしていく上で、東京都が作成するリーフレットにおいて、東京都が定める基準、そして国制度の多段階表示、こういったものが比較できるようにすることを検討してまいりたいと考えてございます。

続いてスライド9をご覧ください。東京都宅地建物取引業協会様からのご意見でございます。最初に参考様式について、様式自体は特に問題ないというご意見とともにUA値などの説明は建築の知識を要し、Webなどでの説明は難しいのではないかというご意見でございました。

東京都は不動産業者の皆様に向けましても、建物の環境制度に関する情報提供を積極的に行ってまいりたいと考えております。また、UA値などの専門用語につきましても、東京都がリーフレットを作成いたしまして、これを説明時に活用いただくことで、オンラインであっても説明ができるだろうと考えてございます。

次に、情報提供の在り方でございますが、情報提供は民間団体に委ねた方が進むのではないかと。また制度対象外の事業者も含めた普及啓発が重要であるというご意見をいただきました。いただいたご意見を参考に、民間事業者とも連携するとともに、制度対象とならない事業者の皆様に向けてもしっかり情報発信に取り組んでまいりたいと考えてございます。

最後にその他といたしまして、太陽光発電設備の設置等の負担が分譲戸建住宅では相当

な負担率になること。また、建物所有者にとってのインセンティブなど工夫が必要ではないかというご意見でございました。本制度の太陽光発電設備の設置義務は、建物1棟ごとに、一定量の設置を義務づけるものではございません。個々の住宅の屋根形状などを踏まえて設置を進めていただけるものをごと考えてございますので、注文住宅と分譲住宅を比べた際に、著しくこの負担率が異なるものではないというふうに考えてございます。また、東京都の助成事業では、狭小住宅において設置しやすい小型パネルなどへの上乗せ助成を行って設置を推進してございます。いただいたご意見を参考にしながら、今後も環境性能の高い建物の普及促進に取り組んでまいりたいと考えてございます。

続いてスライド10をご覧ください。全日本不動産協会東京都本部様からのご意見でございます。最初に説明方法に関するご意見として、資格が必要であるのかというご意見でございました。

先ほどの再掲ではございますけれども、参考様式に基づき説明できる方であれば、資格を要しないというふうに考えてございます。

また説明を受けた者から書面をもらう仕組みというのは成り立つのかというご意見もいただきました。ご意見を踏まえ見直しまして、署名をされた書面ではなく、説明を行う住まい手等を記名した書面を説明時にお渡しいただいて、建物供給事業者の皆様には、その写しを保管していただく取扱いといたしました。

スライド11をご覧ください。最後に太陽光発電協会様からのご意見でございます。太陽光発電設備の設置容量は、契約後に変更する可能性がある旨ご意見をいただきました。

こちら先ほどの再掲ではございますけれども、記載内容は説明時点でのものである旨、参考様式に記載いたしまして、また契約後の性能確定時に再度説明を行っていただくことを、東京都としても推奨してまいりたいと考えてございます。

また2点目で、「2kW以上を設置するための措置」という欄について、「2kW」以上であるかどうかという説明をして検討してもらうのではなく、住宅に何kW設置できるのかという説明でよいのではないかとご意見でございました。

東京都の制度では、建物1棟ごとに2kW以上設置するというを義務として求めるものではございませんけれども、住まい手等へ環境性能を説明する際には、建物供給事業者の設置基準を算定する際に用います、棟当たりの基準量として「2kW」と設定してございますのでこの「2kW」より少ない設置量を見込んでいる場合には、追加設置するための措置を記載していただくよう考えてございます。

また、住まい手等へのより効果的な情報提供といたしまして、2 kW以上設置する建物についても、追加設置が可能な場合には、その方法を記載、説明していただくことも推奨してまいりたいと考えてございます。

また、都が行う情報提供につきまして、太陽光パネルの経済的なメリットなどもしっかりアピールしていただきたいという点、いただいたご意見を参考に、東京都が作成するリーフレットにおいて、そのような情報も積極的に提供してまいりたいと考えてございます。

専門家としてご参加いただいた業界団体の皆様からのご意見、またそれに対する東京都の考え方のご説明は以上でございます。

それではスライド12にお進みください。こちらから、東京都の説明制度をご説明していく資料でございます。スライド12、13、14、15は前回資料から変えてございません。スライド13では、説明制度のイメージとして、説明義務のある建物供給事業者、そして説明を受ける住まい手等、そして情報発信を行う東京都、この関係性をお示したスライドでございました。

スライド14は、前回検討会までにいただいたご意見をまとめたものでございます。

スライド15は、枠囲みの部分にご議論いただきたい内容を明示したものでございます。いずれも前回資料から変更してはございません。

スライド16をご覧ください。こちらから建物供給事業者による説明に関する資料でございます。

スライド17をご覧ください。こちらのスライドでは、住宅等の区分に応じた説明を行う者、そして説明を受ける者の主な事例をお示したものでございます。

先ほどご紹介した住団連様からいただいたご意見を反映いたしまして、条例規則の規定との紐づけ、また、説明を受ける者が都民に限るという誤解がないように、資料を修正したものでございます。制度の対象となる建物供給事業者は大きく二つに分類されまして、一つが注文住宅など規格建築物を新たに建設する工事を請け負い、供給する建設請負事業者でございます。もう一方が分譲住宅など規格建築物を新築して分譲・賃貸を行う建物分譲等事業者でございます。

建設請負事業者は、主に建物の建築主様へご説明を行っていただき、建物分譲等事業者様は、建物の購入者であるとか、賃借人へ説明を行うというものでございます。

スライド18をご覧ください。こちらは建物供給事業者の皆様から住まい手の皆様へ説明していただく事項を記載した資料でございまして、前回からの修正点は、本文に下線を

引いている部分、数か所ございます。表の中央辺りにございます、太陽光発電設備の設置除外要件への該当という表記でございますが、こちらについては参考様式で項目名称を変更したことに合わせて修正したものでございまして、詳細は※3に記載してございますように、その内容を変更するものではございません。

また、表の⑤のところ、都が定める誘導基準の達成状況と追記してございます。こちらは、誘導基準の達成状況について、説明事項に追加するよう見直すものでございまして、この後のスライドで詳しく説明をまいります。

※5の下線部分につきましては、一つ前のスライドの修正に合わせて建物請負事業者、建物分譲等事業者といった表現に修正したものでこちらも取扱いを変えたものではございません。

スライド19をご覧ください。こちらは今回追加した資料でございまして、参考様式に関するものでございます。表の中には、ご意見を踏まえた見直し事項を5点まとめてございます。

1点目は、基準値の記載でございます。住まい手等への分かりやすい説明とする観点から、基準の適否とともに基準値も記載するよう様式を修正しました。

2点目は性能値の記載でございます。住まい手等への詳細の環境性能を説明できるよう、性能値を任意に記載する欄を追加しました。

3点目、誘導基準の達成状況の記載でございます。前回の検討会では、誘導基準への達成状況は説明しても説明しなくてもよいという任意の記載事項とする案を東京都からお示ししてございましたが、今回、必ず記載、説明いただく事項に見直しをしたものでございます。本制度を施行する2025年度には、国においても適合義務化が開始されます。また、制度開始以降を見据えますと、建物供給事業者の皆様の取組がさらに進展することも想定されます。

住まい手等の皆様が建物の環境性能向上に取り組んでいただくためにも、いわゆる義務的な基準にとどまらず、一歩進んだ取組である誘導基準への達成状況についても記載、説明していただくことが、この説明制度としては非常に重要であるというふうに考えまして、見直しを行ったものでございます。

次の四つ目、説明相手の記名欄は署名ではなく、記名をする欄に見直したものでございます。また、周辺環境に関する記載は、日陰による一般的な影響については詳細を記載せずに、リーフレットで情報提供するよう見直したものでございます。なお、東京都が定め

る参考様式の取扱いにつきましては、資料上段の2点目のところに記載してございますように、記載事項を網羅していただくものであれば、建物供給事業者の皆様が円滑に説明をしていただけるよう、記載事項を追加したり、また事業者様が独自に作成した様式で説明いただくことも問題ないというふうに考えてございます。

それでは、スライド20をご覧ください。こちら今回追加した資料でございますけれども、注文戸建住宅の参考様式を少し分割しながら記入例をお示ししたものでございます。様式の全体像、また注文戸建住宅以外の様式については、もう一つの資料2のほうでご覧いただくことができます。

資料1に戻りまして、参考様式の記載について順にご説明してまいります。最初に説明を行った日付を記載していただく欄、また説明していただく相手の方の氏名を記載していただく欄、そして供給する建物の所在地を記載する欄を設けてございます。続いて、2の建築物の環境性能では、各基準への対応状況でありますとか、性能値を任意に記載する部分を設けたものでございます。注文住宅では、設計契約前にご説明を行っていただくため、設計後に対応状況が変わる可能性がある旨、こちらの米印のところに注釈を入れてございます。

(1)の断熱性能でございますけれども、枠内に記載の数値はそれぞれ基準値を示してございます。いわゆる義務的基準である性能基準に適合しているか、また、誘導基準に達成しているかをこちらでチェックを入れて記載していただくようにしてございます。基準に適合しているまたは誘導基準を達成している場合には、このチェックボックスにチェックを入れていただき、適合していない、達成していない場合には、チェックを入れないというふうに考えてございます。こちらの右側にある欄は、この建物の性能値、断熱性能でいえばUA値を任意に記載できるよう設けた欄でございます。

スライド21をご覧ください。続いて(2)省エネ性能BEIでございます。省エネ性能は、建物1棟ごとではなく、供給する建物全体で適合するものとして義務的な基準を定めてございますけれども、住まい手等への説明では、当該住宅単体でその基準を達成しているかどうかをご説明していただくようにしてございます。

断熱性能とは異なりまして、建物単体ではこの基準に適合しないということもございませぬので、注文住宅においては、適合していない場合に、適合するための措置を記載する欄をこちらに設けてございます。誘導基準につきましては、再エネ効果を含まないBEIで評価していただくルールでございまして、性能基準と同様に当該住宅単体での達成状況を

記載していただきます。

また右側には、（１）断熱性能と同様に性能値 B E I を任意に記載いただく欄を設けておりますが、性能基準、誘導基準、それぞれと比較するために、再エネを含む B E I、そして再エネを除く B E I、それぞれを記載できるよう欄を設けてございます。

続いて（３）の再エネ利用設備の設置についてでございます。最初に当該住宅が太陽光発電設備の設置除外要件に該当するか、また太陽光発電設備等の設置容量を記載いただく欄を設けてございます。追加設置するための措置の欄の記載でございますけれども、設置除外要件に該当している場合には、こちらの欄は記載不要とする考えでございます。除外要件には該当しないものの、設置容量が 2 k W 未満である場合には、追加設置するための措置を記載していただく想定でございます。ただし、追加設置するための措置がないということも想定されますので、そのような場合には、例えば設置に適した屋根にも最大量を設置しているといったようなことを記載していただくことを想定してございます。

また、2 k W 以上設置するような場合であっても、追加設置ができるときには、例えば西側の屋根に追加で 2 k W 設置できるというような、追加設置するための内容を記載していただくことを考えてございます。

また、再エネ設置の誘導基準につきましては、供給する住宅全体で達成するものとして定めてございますけれども、先ほどの B E I と同様に住まい手等への説明においては、当該住宅単体において、この基準に達成しているかを記載、説明していただくという考えでございます。

スライド 2 2 をご覧ください。続いて（４）の電気自動車充電設備の整備についてでございます。戸建住宅では、駐車場がある場合に整備基準が適用されますので、最初に駐車場があるか、ないのかを記載していただきまして、駐車場がある場合にその下の対応状況を記載していただきます。右側には充電設備等の設置台数が任意に記載できる欄を設けてございます。

続いて 3 の当該建築物の周辺環境に関する事項等でございますが、こちらについては当該敷地及び隣地の用途地域を記載していただき、日影の影響については、東京都が作成するリーフレットをご覧くださいようご案内しております。

その下の 4 には、適合状況などを記載した説明書を作成された方、また 5 の欄には説明を行った方を記載いただき、最後の 6 のところでは、建築主様が問合せをする際の問合せ先を記載できるよう、欄を設けてございます。

資料の2には、先ほど申し上げましたように、注文住宅以外の集合住宅でありますとか、テナントビルの参考様式のイメージをおつけしてございます。基本的な構成は今ご説明いたしました注文戸建住宅と同様でございますけれども、例えば分譲住宅の様式では、適合するための措置の欄を設けていないこと。また共同住宅では駐車場の設置台数などを記載いただくような欄を設けているといった若干の違いはございますが、基本的な構成は同様でございます。

スライド23をご覧ください。こちらは前回資料を修正したスライドでございます。説明を行った書面を保管すること、また、その保管期間や契約に至らなかった場合の書類保管が不要である旨、右下の注釈に追記してございます。

また、こちらの3点目の記載も下線が引いてある部分は追記したものでございます。説明義務は建物供給事業者でございますので、例えば住宅の販売などを担うグループ企業と連携して住まい手等へ説明を行うというようなケースにおいても、説明書の作成、また住まい手等からの問合せ対応、書類の保管、こういったものは建物供給事業者に行っていただく必要があるということを明記したものでございます。また東京都がこの説明制度に関して指導等を行う場合も、建物供給事業者が対象となる旨、留意点として記載をいたしました。

スライド24をご覧ください。こちらは、今回追加したスライドでございますが、注文住宅における説明フローを一般的な事例としてお示ししたものでございます。スライドの左側に住宅建設の主な流れ、中央に東京都の説明制度の流れ、そして右側に参考といたしまして、国の建築士説明義務制度の流れをお示ししてございます。

建設のフローは事前相談に始まり、契約プラン検討、そして工事着手までの代表的なフローをお示ししたものでございます。東京都の説明制度は、契約の前に説明していただくものでございますので、①の事前相談のタイミングにおいて、建物供給事業者の皆様から建築主に対し、提案される規格住宅の基本性能を説明していただくことになります。建築主は、これから建設する住宅の基本的な環境性能を把握した上で、契約後のプランや仕様の詳細検討において環境配慮措置について検討し、取り組んでいただくという流れでございます。

また、仕様の詳細が決まった段階で、各種申請に向けて、省エネ計算などが行われますけれども、その結果についても建築主へ説明で情報提供をしていくことが重要でございますので、説明義務ではございませんけれども、説明することを東京都としても推奨してま

いりたいと考えてございます。

スライド25をご覧ください。こちらは同じように分譲住宅における代表的なフローをお示ししたものでございます。左側が住宅購入までの主な流れ、中央に東京都の説明制度、右側には参考として国の省エネ表示制度のフローをお示ししております。分譲住宅では、プランの詳細検討は建物供給事業者が行い、省エネ計算、省エネ評価や各種申請がなされた後に販売されていくという流れでございます。そのため、契約前に行う説明は、販売する住宅の省エネ計算結果に基づいて、東京都が定める基準への適合状況などをご説明していただくこととなります。

購入者には、購入しようとする建物の環境性能をあらかじめ把握、理解した上で購入する住宅を選択していただくという流れでございます。

スライド26をご覧ください。前回、資料でお示ししていた東京都の情報提供に関する資料でございます。

スライド27でございます。東京都が住まい手等に行う主な情報提供内容をお示しておりますが、こちらについては修正点は特にございません。各基準に関する情報のほか、太陽光を設置することによる経済性の効果など広く情報提供を行ってまいりたいと考えてございます。

スライド28をご覧ください。東京都が建物供給事業者に行う情報提供についてお示しております。いただいたご意見も踏まえまして、オンライン開催で行うこと、また2月に実施いたしました説明会の動画掲載を事例として追記する修正を行いました。

スライド29をご覧ください。最後に情報提供の方法でございます。こちらもいただいたご意見を踏まえまして、住まい手等が日頃から情報を手にすることができるよう、区市町村でありますとか民間事業者と連携して取り組むことを追記してございます。

資料のご説明は以上でございます。どうぞよろしく願いいたします。

○村上会長 どうもありがとうございました。

それでは、業界団体の方と委員の皆様から、ご質疑、ご答弁をいただきたいと思っております。

事務局そういう段取りでよろしいですか。

○事務局 そちらのほうでお願いしたいと思っております。

○村上会長 まず、問題を整理する意味で、業界団体の方から先にご質問あるいはご意見いただきたいと思っておりますが、いかがでございましょうか。どうぞご自由にご発言ください。

○事務局 村上会長、よろしければ順にご指名をさせていただいてご発言いただくというこ

とでもよろしいでしょうか。

○村上会長 そうしましょう。

○事務局 ありがとうございます。

では最初に、名簿の順番で、住宅生産団体連合会、渡辺様からご意見等ありましたらお願いできますでしょうか。

○住宅生産団体連合会 住宅生産団体連合会の渡辺でございます。ご丁寧なご説明ありがとうございました。

住団連の意見につきまして、前回の第9回で申し上げた意見と、その後、追加意見として提出させていただいた数多くの意見に関しまして、大変ご丁寧なご回答及びご対応誠にありがとうございます。全ての意見についてお答えをいただいたりですとか、お考えを示してくださったりですとかしておりますので、基本的には今回のご提示いただいた資料についてご賛同申し上げます。今回は新たに追加された参考様式のところを中心にご意見をちょっと述べさせていただけたらと思います。

まずは資料1の19ページをお願いいたします。ありがとうございます。そこに記載事項の追加や事業者独自に作成する様式の使用も可ということが書いてございますけれども、ちょっと例えばなんですけれども、対応状況及び性能値は当社と同一商品の一般的な数値をもとに記載しておりますというような注記を書くという事が許容されるのでしょうかというご質問なんですけど、これに限らず、何かそういったルール等ございましたら、その参考様式の記載マニュアルみたいなのを作られるのであれば、そういったところでご説明いただければありがたいかなと思います。

次、ちょっと20ページをお願いいたします。

○村上会長 ちょっと待ってね。事務局、まとめてお答えするのか。それとも1個1個答えていくのでしょうか。

○事務局 5団体の皆様からご意見を頂戴した後に、まとめて回答させていただければと思います。

○村上会長 住団連さん、どうぞ。

○住宅生産団体連合会 すみません、失礼いたしました。それでは20ページをお願いいたします。2の断熱性能のところの誘導基準の対応状況につきまして、達成・未達成というのをチェックするのではなくて、達成のチェックを入れるか入れないかという書式にされたということだと思っておりますけれども、その場合、誘導基準の上のほうに性能基準という

のもあると思うんですが、こちらをチェックしないことによって、不適合が表せるようになってしまふかなと思うんですけれども、これはそのような理解でよろしいのでしょうかというご質問です。そうではなくて、性能基準については適合しかないということであれば、やはりそれが分かるように、何か参考様式の記載マニュアル等でご明記いただければというふうに思います。

次に22ページお願いいたします。一番上の(4)、駐車場の有無のチェック欄というのを追加していただきましたけれども、例えばなんです、説明を行う事業者が建物本体のみを請け負っておりまして、駐車場を別契約とする場合みたいな場合であっても、その駐車場のチェック欄はなしというふうにチェックするという理解でよろしいのでしょうかというご質問です。もしそうであれば、やはり記載マニュアル等で明記いただければと思います。

次はちょっと資料2のほう、参考様式のほうのご意見ということになります。今、表示されている3枚目、あと4枚目もそうだったと思うんですけれども、賃貸共同住宅に関する参考様式というところだと思うんですけれども、ちょうど今映っています1番のところに単位住戸ごとの通し番号というふうに書かれておりますので、これ単位住戸ごとの説明を想定されての書式かなと思うんですけれども、分譲マンションの場合ですと、住戸ごとの説明というのが必要になってくるというふうに思いますけれども、一方で、例えば賃貸アパートの場合は、オーナー様への説明ということであれば、住棟でまとめるとか、1棟丸々で説明するというのが適切かなというふうに考えます。この辺り、つまり、住棟なのか住戸なのかという住棟、住戸の説明の別につきまして、何かルール等がございましたら、ご教示いただきたいと思っております。

またそれに関連しまして、少し下のほうに行ってくださいまして、2の(3)のところ。そこでございます。再エネ設備設置状況についてでございますけれども、今言ったように住棟、住戸の両方の説明が可能だとしますと、そこに書き込む再エネの設置容量につきましては、その建物1棟全体にその建物として1棟に搭載予定のPVを全量というのを書くのか、この建物1棟全体のPV量というのは、建築物環境報告書制度と整合の取れた考え方だと思うんですけれども、そうなのか、もしくは、今、該当住戸を説明している該当住戸で使用可能となる量を書くのか、どちらなのかがちょっと今回お示しされたものでは不明確かなというふうに考えます。ですので、できれば住戸ごとに説明する場合の書式と、住棟でまとめて説明する場合の2種類の参考様式をご作成いただければと思いますし、そ

の場合、単位が単なるkWではなく、kW/戸、住戸の「戸」ですね。kWとスラッシュとkW/戸というような単位にしていれば分かりやすいかなというご意見でございます。

次に5枚目、よろしくお願ひします。こちら、テナントということで非住宅の参考様式ということだと思ひますけれども、先ほどの共同住宅の意見と共通するところでもあるんですが、テナント数が複数になるということもあるかと思ひますけれども、こちらも2の(3)のところを見せていただければと思ひますが、この再エネ設備の設置用途につきまして、複数あるテナント様のどのテナント様に対しても、住棟評価のみ説明するというそういう理解でよろしいのでしょうかというご質問です。

最後になりますけれども、この参考様式全体なんですけれども、説明制度におきまして、この参考様式への記載の仕方というのが非常に重要な役割を果たすことになると思ひますので、分かりやすい参考様式の記載マニュアル等のご作成というのをお願ひしたいと思ひます。

住団連からは以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。これどうしますか事務局、全部まとめてお伺ひしますか。

○事務局 ありがとうございます。では続いて、全国住宅産業協会の大類様からご意見をいただければと思ひます。

○全国住宅産業協会 全住協から参加させていただいております、大類と申します。よろしくお願ひいたします。

全住協としましては、特に質疑等はございませんが、1点だけ、参考様式では署名ではなく、説明を受ける住まい手等の氏名を事業者が記載する欄という形で、19ページですね。署名がなくなった形になったことは理解いたしました。都民の方に説明をしたのか、していないのかということがないように、今後努めてまいります。

以上です。

○村上会長 ありがとうございます。じゃあ、次に行きましょう。

○事務局 ありがとうございます。続いて、東京都宅地建物取引業協会、小野理事様、お願ひできますでしょうか。

○東京都宅地建物取引業協会 東京都宅建協会の小野です。よろしくお願ひいたします。丁寧なご説明ありがとうございます。

私からは4点質疑がございます。

まず1点目なんですけど、参考様式のところで、建築物の概要という1番、この建築物の概要というところに対して、所在地、当然用途地域関係だとか場所を特定するという意味合いで必要だと思うんですけど、建物の構造ですとか、階数ですとか、面積、こういったものを建築物の概要というと思うんですけども、それは必要がないのかどうか。当然、所有している建物というのは大前提になると思うので、あったほうが自然なんじゃないかなというふうに思いました。

2点目です。2点目は断熱性能、省エネ性能の表示なんですけど、これ、前回もたしか私申し上げたと思うんですけど、やっぱり国が定める住宅表示制度というのが割と浸透している。それで、住宅の性能を、構造耐力、省エネルギー性、遮音性などを表示するための共通ルール、基準というふうに書かれてるのに対して、今回U A値、それからB E Iというものをを用いてやってるんですけど、よく消費者から言われるのは、耐震等級、これは3ですか、断熱等級は幾つですかという質問が圧倒的に多いんですね。ということは、やっぱり消費者にかなり住宅性能表示制度における等級制度というのが、徐々にではありますけど浸透している中で、ここで新たに断熱性能U A値に一本化する、それから省エネ性能のやつで、B E Iに統一するというのは、どうしてもちょっと違和感があって、ここは断熱等級4をクリアしている、それから断熱等級5を昨年改定されて、それもいろんなところで消費者向けのセミナー講演会で言われているので、誘導基準としては断熱等級が5、それから性能基準が断熱等級4というのが自然な形なんじゃないかなとどうしても思ってしまうという点です。

3点目です。説明書の対象者で先ほどどなたかおっしゃっていたと思うんですけど、住棟、住戸、この問題です。分譲住宅に関しては、住棟というよりも、角部屋なのか、一番上の階なのか、窓の数だとかそういったものによって、恐らく違ってくるはずですから、個別の住戸でいいと思うんですけども、これ賃借人の説明に対して、本当にそれが必要なのかどうか。分譲供給者で賃貸住宅を建てるというのは当然オーナーさんが建物事業供給者に対して行うことであって、誰が入るか分からない賃借人にまで、その住戸という形で101はこうですよ、103はこうですよ、303はこうですよって住戸ごとに賃借人に対しても説明しなきゃいけないのかどうかというのがちょっと疑問だと思いました。当然、新築時なのでそれは最初だけということだと思うんですけど、3か月後に出て行って、新たな賃借人に対してはそれは説明義務がないということになるので、何となく賃借人とい

うそもそも賃借人に対して必要なかどうかという点です。もちろんそれは賃貸価格にも影響が出てくる。分譲も多分恐らく住戸ごとにやったら、これだけ性能値が違うんだからということで、金額にも当然反映しなきゃいけないという事態にもなると思うので、それを今度賃貸価格に影響が出る賃借人に対してそれを適用するのかどうかというのは、少し問題なのかなというふうに思いました。

4点目です。作成者と説明者の欄及び説明を受けたかという確認欄の有無ですね。作成者というのは建物供給事業者、これでいいと思うんですけど、説明者は資格の有無を問わず説明をする社員ということで、全然問題はないと思うんですけど、前回の打合せの中で出てきている顧客の署名は必要がない、という点なんですけど、これ、ゴルフ場でも反社ではありませんよというチェックボックスの欄があると思うんですね。

上記の説明を受けましたかというチェックボックスでレ点を入れるぐらいは、あったほうがいいんじゃないのかなというふうに思いました。そうじゃないと作成者の一方的な書類となって、顧客の環境に対する理解、それから建物供給事業者の説明義務という、当初の目的が果たされないんじゃないのかなというふうに思っております。

以上4点なんですけど、最後にやっぱり要望です。東京都が推進する住宅のブランディングとプロモーションを上手に進めていってほしいなというご要望です。今、HTTという単語を用いてやって、今、大江戸線なんかでも、広告なんかされているので、うまく東京HTT住宅だとかという早く認証住宅という事業名称、ロゴマーク、こういったものなんかを早めに作って、やっていかないと、このUA値、BEIに代表されるように、細かい数字の列挙だけで消費者になかなか理解しづらいという、浸透しづらいというふうになってしまうのは残念な結果になってしまうので、一方、環境を配慮している住宅を所有しているという誰からも認められるステータス感、これがあって初めて、消費者のほうはこれを受け入れるって形になると思うので、固定資産税の2分の1軽減の優遇税制期間これを3年から5年に延長するだとか、何かうまくそういうインセンティブをつけて分かりやすいシンプル名称とシンボルマークを作って、早くからプロモーションすることが大切だと思っております。

以上となります。

○村上会長 ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

では続いてでございます。全日本不動産協会、及川理事様からご意見をいただければと

思います。よろしくお願いいたします。

○全日本不動産協会 どうぞよろしくお願いいたします。

私のほうの質問なのですが、23ページなのですが、建物の供給事業者に関する欄ですが、説明義務が建物供給事業者にあると書いてありますが、その中で説明書の作成や住まい手等からの問合せ対応、書類の保管は建物供給事業者が行う。その次に都が指導等を行う場合にも、建物供給事業者が対象という文言が記載されているのですが、もしもこの供給事業者が、説明を行わなかった場合には、東京都のほうではどのような指導を考えているのか。お聞かせ願いたい。

また、今回の場合であれば、供給事業者は東京都のほうへの報告義務がありますが、その報告をしなかった場合にはどのような指導を東京都のほうはお考えなのか。明示をしていただきたいと思います。

以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

それでは最後に、太陽光発電協会、春山様からご意見をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

○太陽光発電協会 太陽光発電協会の春山でございます。声は聞こえますでしょうか。

○村上会長 大丈夫です。

○事務局 聞こえております。

○太陽光発電協会 ありがとうございます。

丁寧な説明ありがとうございました。前回提案させていただいた私共の提案内容を検討いただきまして、採択いただいたかと思しますので、今回、太陽光発電協会としては特に意見はございません。ただ、リーフレットをこれから作成されるというふうにお聞きしております、そのリーフレットも大事な説明資料になるかと思しますので、こちらが出来上がった、もしくはゲラができた段階で結構ですので、紹介いただければと考えております。

以上でございます。よろしくお願いいたします。

○村上会長 事務局、これで業界団体の方が一通り終わったんですね。

○事務局 皆様からご意見いただくことができました。よろしければ、東京都からそれぞれ考え方をご説明したいと思います。

○村上会長 委員の皆様から伺う前に、東京都から回答があるわけですね。

○事務局 そのように進めてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。では、順に東京都の考え方などをご説明してまいりたいと思います。

まず、住団連様からいただきました細かな記載ルールについて、まずはしっかり記載マニュアルを整備してほしいというご意見でもあったかと思います。今後、詳細事項なども整理ができましたら、しっかりマニュアルといったものを分かりやすく、より細かくルールなどを記載したもので整備してまいりたいというふうに思います。その上で、記載ルールについて幾つかご質問がありましたので、答えられるものについてお答えしていきたいと思います。

まず、いわゆる義務的な基準である性能基準の適合状況をご説明するように今回してございますけれども、例えば断熱性能などは、義務的基準を一棟ごとに達成していただくべき基準として定めておりますので、基本的には適合しないということは東京都としても想定はしてございませんが、参考様式としては、チェックを入れるような様式としているのでございます。

また、駐車場について、建物本体のみを請け負っている場合、対象になるのかというようなご質問もあったかと思います。整備する駐車場にこの整備基準が適用されるかどうかのルールも、東京都で整理をした上でガイドラインなどでお示ししていきたいというふうに思います。

また賃貸住宅やテナントなどで説明する性能が、建物全体なのか、住戸ごとなのか、場合によってはテナントごとなのか、というようなご質問だったかと思います。ちょっと分かりづらいところに記載していて申し訳なかったですが、スライドの18の注釈、※1のところに記載してございました。共同住宅やテナントビルの場合は、住戸ごと、またはその建物全体のいずれかを選択して説明していただくということを考えております。これは、現在検討されている国の表示制度のルールと整合していきたいというところから、このようなルールを考えたものでございます。それぞれの場合の参考様式の記載ルールなどについては、先ほども申し上げましたマニュアルの中でしっかり分かりやすく示していきたいというふうに思います。

また、賃貸住宅を1棟ごとに説明する場合と住戸ごとに説明する場合の様式を別々に作ってはどうか、というようなご意見だったかと思いますが、どういう方法が分かりやすいかということも踏まえながら参考様式の整理をしていきたいというふうに思います。

続いて全住協様からいただいたご意見でございますが、基本的にはご賛同いただけるということでありがとうございます。また、住まい手の方にご説明を行ったかについて把握するよう努めていかれることについても、ご意見ありがとうございます。東京都としても、制度の運用マニュアルのようなものの中でその記録の方法などについては、よりよい方法としてご案内できるようにしていきたいと思っております。

東宅様からいただいたご意見でございます。まず、建物の概要というところ、所在地以外に建物の延べ面積や構造、階数なども記載したほうがいいのではないかとご意見でございました。この東京都の説明制度の中では、建物の環境性能についてご説明していただくというものにしてございまして、東京都がお示しする参考様式としては、できるだけ必要最低限の情報をまずはご提示してご説明してもらおうということを想定してお作りしてございます。建物を特定する上で、面積や構造、階数などが必要である場合には、事業者様のほうでそういった情報を追記してご案内することも可能という取扱いで考えてございますので、必要に応じて記載いただけるようなルールでよろしいのではないかとごうふうに思っております。

また、断熱性能やこちらの省エネ性能、U A 値とか B E I 値というような、いわゆる専門的用語を用いて説明するということが、やはり住まい手の方にとっては分かりづらく、国の品確法の等級などが浸透しているというご指摘もございました。東京都といたしましても、なるべく住まい手の方が分かりやすい説明ということに努めてまいりたいというふうに思っておりますが、一方でこの制度の中で東京都が定めている基準、また国の品確法の等級が一致しない状況もございまして、参考様式の中では、そういったものを併記することは避けたほうがよいというふうに考えました。ただ、小野様からいただいたご意見のとおり、やはり住まい手にとっていろいろな指標があって分かりづらいということもご意見のとおりかなというふうに感じてございますので、例えば断熱やこの省エネ性能の基準というものがどういうものなのか、また、国の表示や等級などと比較して、東京都が定める基準というのはいったいどういう位置にあるものなのか、そういった比較ができるような情報も住まい手の方にご案内できるよう、東京都が作成するリーフレットの中で情報提供を検討してまいりたいというふうに考えてございます。

また、説明を受ける方について、賃借人への説明、住戸ごとの説明が必要かというようなご指摘も頂戴したかと思っております。こちらの資料の中で、共同住宅の場合の説明する者、説明を受ける者の例をお示ししてございますが、賃貸共同住宅の場合、多くは賃貸共同住

宅のオーナー様がいらっしゃって、そのオーナー様から建設を請け負う形でハウスメーカー様が供給されるというケースが事例としては多いのかなというふうに考えてございます。ですので、この場合には、建物供給事業者である、この場合でいえばハウスメーカー様からその賃貸住宅のオーナー様にこの建物の性能をご説明いただきますので、住棟全体でも、住戸ごとの性能説明してもどちらでもいいというルールにはしたいと考えてございますが、このようなケースは賃貸住宅全体の性能をご説明いただくということが想定されるかなというふうに考えてございます。

また、今回、署名ではなくて記名というふうに見直しました点、この説明義務であるとか、住まい手の理解を深めるためにも、しっかり説明を受けたことを確認できるような署名がやはり必要だったのではないかなというふうなご意見だったかと思えます。

東京都といたしましては、今回見直しましたとおり、まずは署名というレベルではなく、国の説明制度と同じような運用として、記名欄というふうに見直したところでございますが、一方で建物供給事業者の方が説明を行ったのかどうかというところは、東京都が行う訪問調査でありますとか、そういった説明を行ったことの記録というものをしっかり建物供給事業者側でやっていただくこと、こういったことは、東京都としてもガイドラインなどで対象となる事業者様にはご案内をしていきたいと思えます。何よりもまずこの参考様式の写しというのは、しっかり保管していただくようにもしますので、そういったものを東京都が確認することで、義務の履行状況などは東京都としても把握するよう努めてまいりたいと思っております。

また、要望といたしまして、東京都の勧める環境性能の高い住宅、こういったブランドをうまくプロモーションすべきという大変貴重なご意見をありがとうございます。消費者にとってのインセンティブというものを環境に配慮した住宅を普及していく上では大変重要な視点だというふうに思っておりますので、本日いただきましたご意見も踏まえて、今後も東京都としてしっかりこういった住宅の普及に努めてまいりたいと思っております。ご意見ありがとうございます。

続いて、全日様からいただいたご質問でございます。建物供給事業者が説明を行わなかったり、または説明を行ったことの報告を行わなかった場合の東京都の指導というのはどういったものかということでございます。まずは、どのような状況であるのかヒアリングなどしながら、建物供給事業者はこの制度の理解を深めてもらうよう指導を行ったり、その後はしっかりと説明を行うよう求めていくというのが東京都の指導になろうかというふ

うに思います。

また、報告については、年に1回、東京都へ報告書という形でもらうというふうにしてございますので、そちらの中で説明を行わなかったというような報告が万一なされるようなときにも、説明をしっかりと行うよう、指導を行っていくということが想定されるというふうに思っております。

最後にJPEA様からいただいたご意見、今回特にご意見がないということ、ありがとうございます。また、東京都が作成するリーフレットが、この説明制度の中で非常に重要になってくるというご意見でございました。東京都といたしましても、そのように考えてございまして、こういったところの整備を今後進めてまいりますけれども、その中でしっかり今日いただいたご意見も踏まえて、より分かりやすい情報発信というものに努めてまいりますというふうに思っております。

村上会長、東京都からのご説明は以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

それでは事務局、委員の皆様が今度、ご発言に移ってよろしいですか。

○事務局 そのようにお願いできればと思います。

○村上会長 業界団体への回答はこれで終わったということによろしいですね。

○事務局 はい。

○村上会長 それでは、委員の先生方、ただいまのこの説明とそれから業界団体の方々の大変貴重なご意見、これに関しまして、また、学識経験者の立場からのご発言をお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

田辺先生お願いします。

○田辺副会長 村上先生、どうもありがとうございます。

まず、都の資料で住まい手のことを考えたことがかなり出てきてるんですけど、やっぱり住まい手にとって、この説明の資料ってかなり難しいと思うんですね。ある程度、建築だとか環境を知っている方だと理解できると思うんですけど、もう少し住まい手側目線で説明を受けたときにもうちょっと分かりやすいことがないといけないんじゃないかなというふうに私は思います。

それからこれ説明を受けた後に、この書類は、住まい手側に渡すという前提でいらっしゃるのってのはちょっと伺いたいと思うんです。なるべく早い時期に説明を事前相談、

その事前相談の定義なんですけど、例えば私が住宅展示場に行って家を見ていると、その段階で説明をするのか、それとも多少商談が進んでからするのか、この辺りも少し都の考えを伺えればというふうに思います。

それから、国の表示制度とどうやってうまく分かりやすくするかということと、あと東京都が行っている東京の「ゼロエミ住宅のあり方検討会」が多分2日ぐらい前に第1回が開かれていて、住団連の資料でも上位10社ぐらいの方々の取組で、戸建てはもう3割から5割ぐらいゼロエミ住宅で達成できているという資料が出ています。やはりほかの関連施策でせっかくブランディングしているもの、事業者の意見にもありましたけども、そのブランディングしているものがここにうまく出てこない。その辺りがうまく連携すると、非常に効果を出すのではないかというふうに思いました。

それから、署名の件について先ほど意見がありましたけど、ゴルフ場で反社でチェックするときは、もうこれからプレイするという契約前、いわゆるもう契約をして、プレーする前なので、やっぱり説明を受けた段階で、チェックをいろんな方にさせるのは、かなり私は住まい手からするとなかなか無理はあるように思っています。もし説明資料を、住まい手の方が何社か比べてもらおうと、きっとこれSNSとか出すんじゃないかと思うんですね。こういうのをA社からもらえました、B社からもらいました、比較したところ自分はこうしました、なんていうのが出てくる可能性があると思うんですけども、多少そういうことも意識しながらのいい啓発ができるように考えていただければと思います。

それから、この制度が始まってどの程度この制度でよい住宅を選んだのかということは、政策エビデンスのこういうフォローアップはぜひ行っていただきたいということです。ちょっと長くなってすみません。

それから、今後、住宅の仕様でUA値が決まって、設備のとこだけWEBPROで選ぶというようなことが多分できるようになるので、そういったことにもどのように対応していくかということが、あるといいんじゃないかというふうに思います。

以上です。

○村上会長 大変ご丁寧な、しかもいずれも全部ごもっともかと思います。大変重要なご指摘もありますが、都のほう、回答お願いします。

○事務局 田辺先生、ご意見ありがとうございます。

住まい手にとって、こういう説明を行う上で、分かりやすいものにする必要があるというご指摘ありがとうございます。

東京都といたしましても、まずはこの参考様式を使って、都の基準への適合状況などをご説明していただくということを想定してございますが、この書面単体で性能というものが全て理解できるかは、やはり難しいというふうに考えてございますので、東京都が作成するリーフレットが何よりも重要になってくるというところでもあろうかと思えます。太陽光発電協会様からもそのようなご意見だったかと思えますけれども、しっかり東京都のほうで、住まい手の方の分かりやすさという視点をしっかり持って、リーフレットの作成というものには取り組んでまいりたいというふうに思います。

また、事前相談のタイミングはどのようなケースにこの説明を行うのかというところ、なかなかちょっといろんなケースがあって、一律にこのような場合というふうにちょっと決めるのは難しいかもしれませんが、やはり契約をする上での検討でございますので、商談のようなものに入っていくような方々にはご説明をしていただくのかなというふうに思っております。その結果、契約に至らないというようなこともあろうかと思えますが、説明としてはそのような方々に行っていただき、説明制度の報告としては、実際に契約をされた方のものだけ保管などをしていくという整理でできればと思っております。また、併せて国の表示制度というものが、令和6年から施行される見込みでございますけれども、東京都が推進しているゼロエミ住宅との連携も含めて、やはりこの東京都の義務の制度の中で求めていく水準とそれぞれの表示制度の多段階化表示であったり、ゼロエミ住宅であったりというものの位置関係というんでしょうか、どういう関係にあるものなのかというところを、まずは分かるように、明らかになるように、これもリーフレットなどで工夫してまいりたいというふうに思っております。

また、今回は住宅トップランナー制度の対象となる皆様の多くが、この東京都の制度としても対象になるということを念頭に、東京都が定める基準というのは、国の住宅トップランナー制度の基準を準用しながら設定したものでございます。将来、この基準を何らか見直していく、ブラッシュアップしていくようなタイミングで、ゼロエミ住宅などとの連携などを念頭に検討してまいりたいというふうに思います。

また、この説明制度を行ったことによる政策の効果、フォローアップというのが重要であるという点、ご指摘ありがとうございます。東京都としても、何らかそういうフォローアップというか、施策効果の確認というのができればいいなというふうに思いつつ、今ちょっと、具体的方法がご回答できなくて申し訳ないですが、そういう視点を持って、制度運用に臨んでまいりたいというふうに思います。

またの仕様基準の取扱いでございますが、先生のご指摘のとおりでございます。例えば、仕様基準の場合はこの数値などが書けないということになるかと思えます。そのような場合には、仕様基準に適合しているというような内容を記載するようなルールを考えてまいりたいというふうに思います。

また、説明書は住まい手の方の手に渡るとのご質問があったかと思えますが、説明書はお渡しいただくというルールにしております。建物供給事業者はその写しを保管しておくということになりますので、この参考様式自体は住まい手の方に渡るとのいうふうに考えてございます。

すみません、駆け足で申し訳ございません。東京都からのご説明は以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。田辺先生にご指摘いただいた、これはエンドユーザーと直結する制度なんだけど、あのU AとかB E Iといっても、なかなか理解してもらえるのか私も大変理解の進展に心配するというところでございます。

次は岡山委員をお願いします。

○岡山委員 ありがとうございます。菅原さん、丁寧な説明、ありがとうございます。大変よく分かりました。

私もすみません、U AとかB E Iは全く専門ではございませんが、もし自分がこういう新築物件を契約する立場であるなら、これはどういう説明がいいかというふうな立場で聞いていました。その上で、この様式2などは、この資料はある程度契約まではいいないけれども、最初に商談に入るときの説明資料として渡されるものであるというイメージであるならば、例えば携帯電話の契約であるとか、あるいは保険の契約などのときが近いのかなと思っておりました。そうすると、まず最初の記名というのは、もちろん契約だったら署名をするんですけど、この時点ではまだいただいたお名前、顧客になるであろう方のお名前を説明する側が記名するというところでよいかとは思いますが、その場合、一番最後に本書に対する問合せ先というのがあって、これは結局この紙を説明を受けた方にもお渡しをしていることになるわけだと思われまので、説明を受けたかどうかとか、反社ではないってチェックは、私は個人的にはあまりこの段階で要らないかなと思うんですけど、この情報を説明者が管理する、契約に至らなかつたら破棄するんですけども、それまでの間は管理することに対しての同意は必要かなというふうに思いました。それから、これはまず書式としての1点目です。

内容についてなんですけど、確かにU A値、B E I値というのが素人には全く分かりづら

いということもあるんですけども、恐らく一般の者に見れば、災害に強いということとそれから環境によいというキーワードにおいては、非常に関心の高いことだと思います。実際に耐震等級と断熱等級については非常に質問が多いというお話もありました。したがって、例えばなんですけども、この建物については、住戸であればなおさらなんですけども、屋根に太陽光パネルなどついておられますので、何らかの災害の際にも、電気自動車などに充電することでそれを使うことができますよとか、それから断熱性能も非常によいので、環境によいですということ、なんかリーフレットを作成ができていれば、それなりになるほどというふうには思ってもらえるのではないかなというふうに思いました。

その上で、先ほどの質問の中でも、賃借人にはそれぞれ説明することはなくてオーナーだけでよいという話もあったんですけども、むしろこれももちろん義務はないんですが、オーナーさんとしても、それを持って納得してそういう建物にされた場合には、今度借りられる人たちにもむしろこういった性能があるので、このくらいの賃料になるんですよということをお示しできる、むしろPR材料になるのではないかなというふうに思っています。そのように使っていただければよいのかなと思いました。

私から以上です。

○村上会長 ありがとうございます。

じゃあ、都のほうからお願いします。

○事務局 事務局でございます。岡山先生貴重なご意見ありがとうございます。

署名である必要はないが、書面を保管することの同意が必要ではないかというご意見、ご指摘ありがとうございます。これを説明時にお渡しする際に、事業者側でも保管すること、これは相手に伝えるということが重要になってくるかと思っておりますので、そういったこともマニュアルやガイドラインの中で、東京都のほうでお示ししてまいりたいというふうに思います。

また、環境性能を数値だけではなくて、環境性能を高めるということがどういうことを意味するのか、災害時に役立つであるとか、健康への好影響、そういったものもしっかりお伝えすることが重要だというふうに、東京都も考えてございますので、やはりリーフレットが重要になってくるということかと思っております。そのような説明がしっかりできるように、リーフレットの作成に取り組んでまいりたいと思います。

また、賃貸住宅の場合に、賃借人にオーナーからご説明することが有効ではないかというご意見ありがとうございます。説明の義務としては、あくまで建物供給事業者の方にお

願いするものでございますので、オーナーの方にその先の賃借人への説明を義務づけるということは、今回の制度の中では考えてございませんが、オーナーの方がまず建物の環境性能というものに認識を持ってもらう、理解をしてもらうことで、ご自身でお作りになるPR材料みたいなものにもそういう要素を入れていただけるようになってくるかなということを経営者としても期待したいというふうに思います。

簡単ではございますが、以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。それでは、林委員をお願いします。

○林委員 大変ご丁寧なご説明ありがとうございます。

また、前回に比べて様々なご質問やご意見に対して丁寧に対応された仕様に今なっていると思えました。私のほうからは質問ではなくて、意見になるんですけども、先ほど田辺先生からもございましたが、性能表示制度などが進むことによって、これらの形で性能みたいなものが大変露出度が高まることによって、注目度が上がってくることは間違いないのかなと思えました。リーフレットをどう作るかというのはとても大事で、それが本当に鍵になると思うんですけども、それらがうまく作られることによって、今度は高い目標を実現しようとする施主さんが現れたり、高い性能である住宅を造ったビルダーさんが注目されると、そういうようなマーケットもできてくるのではないのかなと思えました。そのような形でこの表示された性能ですとかが、また整理されながら情報発信されると、その環境性能が高い建物を建てようという形の意欲も全体として高まっていくのではないかなというふうに思いました。

あとは、最初の何ページだったですかね。購入ではなくて、事前相談のところについてありましたけども、これも今の段階では、多分、建築主がこういう家を造りたいということを経営者で省エネルギー性能みたいなものを目標として持っていることがないと思うんですけども、そういうような考え方をかって住宅を計画するというような流れは今まであまりなかったんですが、これからそういう流れもできてくるのではないかなというふうに思いましたので、リーフレットを作成するときに、単純に性能値の説明にとどまらず、そういうような考え方をかって家を造るといった発想があるというような考え方も含めていただけないかなと思えました。

私からは以上になります。

○村上会長 ありがとうございます。本当にごもっともなご提案だと思います。東京都いかがでしょうか。

○事務局 林先生、貴重なご意見ありがとうございます。

東京都といたしましても、この説明制度を通じて、住まい手と建物を供給する側がより高い性能を目指そうという好循環が生まれると良いというふうにも考えてございますので、この制度が良いものになるように東京都としても努めてまいりたいと思います。特にリーフレットが重要であるということを改めてご意見をいただきましたけれども、住まい手が建物を建てる際にこういう意識を持っていくことがまず重要なんだという、そういう考え方についてもしっかりご説明できるようなリーフレットにしてまいりたいというふうに思います。

以上でございます。

○林委員 ありがとうございます。

○村上会長 林先生のご発言と関連しまして、エンドユーザーが自分で選択したときに、その選択が同時にあるのかと。非常に上のほうにあるのか、それとも真ん中がもうちょっと下とか、それが分かるような資料を入れておいていただけると、一層そういういい方向に向けた努力の刺激になるんじゃないかと思います。

それじゃあ、堤委員、お願いします。

○堤委員 ありがとうございます。堤です。

私のほうから、すみません、今日は丁寧なご説明ありがとうございました。先ほど林先生やほかの先生方からもご意見ありましたけれども、やはり私もリーフレットはとても大切だと思いますので、ぜひうまく取り組んでいただければと思います。私のほうからは1点、ちょっと細かいところなんですけどもご質問させてください。

21枚目のスライドで、再生可能エネルギーの利用設備の設置に関わるところで、追加設置が可能な場合に記載することができるというふうにありますけれども、これは例えばその購入者さんとその事業者さんの間で商談が進んでいったりとか、相談している中で検討しているものが出てくるのか、それとも可能性として最大これぐらい追加設置ができますよというのを、ユーザーさんにお示しするためのものなのかどういったような扱いのものなのか教えていただければと思います。

○事務局 堤委員、貴重なご意見ありがとうございます。

リーフレットが重要であること、本当にそのように感じてございます。分かりやすい情報発信を念頭にリーフレットの作成に努めてまいりたいと思います。

また、太陽光発電設備の追加設置するための措置の欄は、あくまでこの説明の際に記載

の上、説明書をお渡ししてもらうものになりますので、供給する建物の基本性能として、まずはどのぐらいの設置を想定しているのかというものを設置容量のところには記載をしていただき、それ以外にも設置する余地があるという場合には、その設置できる容量などをこの追加設置するための措置の欄に記載した上でご説明をしていただくという想定になります。なので、建築主様はここに示された容量よりもさらに設置したいというような場合に、こちらの追加設置するための措置の欄の内容を参考にしながら、設置を検討していただくということを想定してございます。お答えになっておりますでしょうか。

○堤委員 ありがとうございます。そうすると、購入者さんとしては、さらに選択肢が広がるような可能性を示していただいているということになるので、とてもいいものかと思えますので、ぜひ取組を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。

○村上会長 先生方も業界団体の方、全体をまとめて、さらにご発言ございますでしょうか。

岡山委員、ございますか。

○岡山委員 すみません、一つだけ追加をさせていただいてよろしいですか。

先ほど、私発言で署名が必要ないというふうに申し上げて、最後にでもこの情報を管理することへの同意ということをお願いしました。言い忘れたのが、多分説明というのは、今後、恐らく紙ではなくて、タブレットなどで行われるんだろうというふうに思っているんです。100%タブレットなどで送られるんじゃないかなと思うんですが、そのときに、一番最後の同意をとるところでは、タッチペンなどで署名してもらうほうがいいのかというふうに思っていました。すみません、そういった意味でした。よろしく申し上げます。もちろん、署名じゃなくてその場でチェックしていただいてもいいとは思いますが。

○村上会長 検討させていただきます。

田辺先生ございますか。

○田辺副会長 ありがとうございます。皆さん、十分議論されているのですけれども、結局この説明を受けるときに、例えばこういう形だったら大体幾らぐらいになりますよとか、太陽光を増やしたり断熱を増やすともう少しコストかかりますよって普通はお客さんとして説明を受けるときには、多分そういう説明を受けると思うんですね。そのときにできる限り、例えば東京ゼロエミ住宅のような仕様にしていただくというのが、義務の水準を守るといってもあるのですが、上を選んでもらうというのが非常に私は重要じゃない

かと思っています。先ほどパンフレットも重要ですけど、ぜひ、例えば東京ゼロエミ住宅であれば、補助政策もされているので、そういうものにうまく結びついていくようなことを行わないと、せっかくこれだけの説明、ものすごく人件費もかかりますし、大変なことを事業者に求めてますので、マーケットがシフトするようなパンフレットというのを私は期待を非常にしております。義務としての説明というのもありますけど、基本的には、先に進めていただくための施策としても非常に重要だと思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

それから健康性とか、村上先生はたくさん国交省で資料を出されていますけど、断熱等級が上がることによる健康的な問題、これ、国交省にちゃんともうサイトがあって、エビデンスがある資料が手に入りますので、ぜひ、そういうものもパンフレットに入れていただけるといいんじゃないかと思います。

以上です。

○村上会長 ありがとうございます。これ皆さんのご意見を一つを要約すると、この制度でよりよい住宅を供給するための大きな枠組みに位置づけて、単なるチェック制度でないようにしようという、そういうご提案が多かったかと思います。

事務局、私から一言、これ関連団体のご意見とかご専門家のご意見は承っているわけですが、エンドユーザーの方のご意見は、もう既にいろいろ聞いているのでございましょうか。購入サイドですね。

○事務局 事務局でございます。

特にエンドユーザーのご意見を聞いて、参考様式などの検討は現時点では行っておりません。

○村上会長 それはどこかで、僕はやっぱりこれ、相当エンドユーザーが難しいと思うんですよ。結構、高齢者もおられますし。ですから、先ほどどなたか業界団体の方がおっしゃったんですけど、やっぱり現場で住宅販売してる方のご意見も聞いて、それからエンドユーザーから少し聞いておいたほうが、普及という意味で安全かと思いますが、よろしくご検討ください。

○事務局 貴重なご意見ありがとうございます。検討してまいりたいと思います。

○村上会長 それでは、関連団体の方と先生方、大変貴重なご意見ありがとうございました。非常に皆様、前向きでいい方向にこの制度も向かっているかと思います。それでは、あとは事務局にお返ししますので、よろしくお願ひします。

○事務局 村上先生、ありがとうございます。

それでは続きまして、議事の二つ目ですけれども、これまで及び今後のスケジュールというところで、ご説明させていただきたいと思います。

○屋敷制度調整担当課長 制度調整担当課長の屋敷と申します。

私から今後のスケジュールを申し上げさせていただきます。

委員の先生、専門家の皆様、本日ありがとうございます。いただきました意見も踏まえてリーフレットを作成、情報発信にしっかりと取り組んでまいりたいと思っております。

今回、ご議論いただいたのは説明制度になりまして、第10回、赤枠で囲っておりますところになります。前回4月のものと今回で中小制度における説明制度についてご議論いただきました。本日で説明制度に関することは終了いたします。また、中小制度に関する検討につきましても、一旦終了させていただきたいと思います。

次回からは、大規模の制度をテーマに開催を予定してございます。次回でございしますが、第11回7月7日金曜日となっております。本日、プレス発表を行ってございます。

また、本日の資料は局ホームページに17時頃に公開というふうな形で考えてございます。また、第12回目以降、順次開催予定になっておりますので、また状況をまたここでお知らせさせていただきたいと思っております。今後のスケジュールについては以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

それではこれで事務局、閉会してよろしいのでしょうか。

○事務局 村上会長ありがとうございます。これで本日の議事は全て終わりになります。

○村上会長 どうも皆さん、大変熱心なご審議ありがとうございました。これで閉会したいと思います。

○事務局 村上会長、どうもありがとうございます。本日は委員並びに専門家の皆様方、お忙しい中、検討会ご出席並びに多くの貴重なご意見を頂戴いたしました。誠にありがとうございます。

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10回）」を閉会いたします。本日はありがとうございます。

午後 4時35分 閉会