

東京都建築物制度改正等に係る
技術検討会（第4回）
会 議 録

令和4年9月1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4回）

日 時：令和4年9月1日（木）

午後3時00分～午後4時28分

場 所：オンライン会議

1. 開 会

2. 議 事

- (1) 第1回及び第2回技術検討会における委員の主なご意見について
- (2) 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
- (3) 中小規模新築建物における新制度について
- (4) 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充事項について
- (5) 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 第1回及び第2回技術検討会における委員の主なご意見について

資料2 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

資料3 中小規模新築建物における新制度

資料4 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充事項

資料5 これまで及び今後のスケジュール（予定）

参考資料

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

○事務局 それでは、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4回）を開催いたします。

委員の皆様におかれましては、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。事務局を務めてまいります、環境局気候変動対策部環境都市づくり課の大藪と申し上げます。今日の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。

本日は、宮坂委員におかれましては、所要によりご欠席されることをお伺いしております。

まず、会議の開催に当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。

委員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、または直接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、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させていただきますよう、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。事前にデータでお送り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。次第のほうについては、こちらのほうになっております。

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、今表示させていただいております次第、それから資料1「第1回及び第2回技術検討会における委員の主なご意見について」、資料2「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」、資料3「中小規模新築建物における新制度」、資料4「建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充事項」、資料5「これまで及び今後のスケジュール（予定）」、以上が資料になります。あと、参考資料としまして、技術検討会の設置要綱と委員の名簿になっております。

資料につきましては、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が、通信状況が悪くなったときはお手元のパソコンで開いていただきますと幸いです。

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

早速ですけども、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思います。村上会長、どうぞよろしくお願ひいたします。

○村上会長 皆様、こんにちは。村上でございます。今日は第4回の議題、よろしくお願ひします。

それでは、議事に従って進めたいと思います。

最初は、この第1回と第2回における委員の主なご意見が先でしたっけ。事務局、始めてください。

○事務局 それでは、議事の1「第1回及び第2回技術検討会における委員の主なご意見について」と、議事の2「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」、こちら二つを続けてご説明させていただきたいと思います。

資料のほうを共有させていただきます。

まず、こちらが資料1「第1回及び第2回技術検討会における委員の主なご意見について」ですが、こちらのほうにつきましては、第1回と第2回の検討会におきまして委員の皆様から頂戴したご意見について事務局で要約した内容となっております。

まず、中小規模の制度についてのご意見です。

断熱、省エネ性能の基準について。H T Tのうち断熱強化、省エネ強化は国のほうでも義務化、あるいはトップランナー制度が定められていて、これを前倒して進めていくことが数字的には出ているのは非常に重要。いつやるんだということが重要で、事業者の考えを聞いて進められたい。

太陽光発電設備の設置について。対象事業者の多くを占めるパワービルダーさんが建売分譲で太陽光発電設備をほとんどつけていないと思われるため、注力していく必要がある。太陽光はオンサイトの設置が最も評価されるというのが重要。係数をどうしたらいいか検討されたい。太陽熱の再生可能エネルギーの量をどのように算定するか、整理いただくことを期待。

説明制度について。対象事業者以外にも説明に関しては努力義務と書かれている。説明のツールキットのようなものを作って説明できるとよい。建築主が環境配慮することに対して、価値を見いだせるようにしていくような取組になるとよい。報告内容の公表の仕方や建築主への説明書の作り方など、説明の仕方が大切。

報告や対象の履行の確認についてのご意見です。1年を通して供給建物全体で評価するというので、適合しているかどうかの調整が大変だと思う。確認申請を出した年という

よりか、工事の完成した年ということなので、その辺の最終的に適合しているかしていないかのようなことの調整が出てくる。

その他として、木材の利用を進めてほしい。こちらが中小です。

続きまして、大規模の制度についてのご意見です。

まず、省エネルギー性能基準について。都がファサードの性能を重視する基準を独自に持つことは非常に重要であるが、PAL*低減率は計算上の課題もあるため、5万平米以上となる大規模な開発による建物においては、旧PALでの算定も認めることを検討してはどうか。今改正では国の強化基準と同水準とのことだが、段階2・3をどう目指してもらったかが重要。2030年に向け中間的基準により段階的評価をすることは望ましいが、大規模建物では計画期間も長いので早期の周知が必要。BEIに再エネを含めるか含めないかについては、影響も大きいので、国と連携し一貫性があるように進めるとよい。

再エネ指数設置基準の新設について。建築面積の5%の設置基準は妥当。一方、屋上に再エネ設置場所を無理に確保させるのは建物計画をゆがめかねないため、再エネの調達による取組も認めるべきである。調達やオフサイト設置はオンサイトに比べ重みづけを検討すべき。設置可能面積がゼロのケースも多く想定される。大規模の基準が緩く見られないように、下限の設定が肝になる。実態から1万平米以下の下限値は妥当。基準面積の算定では、メンテナンススペースの確保など、算定方法を示していく必要がある。

ZEV充電設備整備基準の新設について。整備基準の設定では2030年のストックを根拠にしていると思うが、建築規模が大きいなど建物の供用が開始までに時間がかかるので、2030年よりもう少し先の動向を見据えたものにすることや、後で拡張できるようにしておくのがよい。

その他としまして、都条例改正の環境審議会で環境配慮事項、3段階評価になりますけれども、については新しい項目を入れた提案がなされているので、本資料についてもエネルギー関係以外の項目についての改正予定であるという頭出しはしておいたほうがよい。全体的にかなり進んだ環境政策であり、事業者に丁寧にヒアリングを行い、実効性のある技術基準となることを希望。

以上が委員の皆様からいただいたご意見になります。

続きまして、資料2になりますけれども、「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」の資料でございます。右上に、ご意見が中小規模系向けのものか大規模系向けのものかをお示ししてございます。また、左列に団体・事

業者様の意見要旨、右列にご意見に対する都の考え方を表示する表の構成となっております。本日は、時間の関係上、全てはご紹介できませんので、要点のみご説明させていただきます。

まず初めに、一般社団法人住宅生産団体連合会様からの意見表明ですが、主に環境報告書制度（仮称）についてのご意見をいただいております。

7行目になります。報告の対象建築物に関してのご意見です。国のトップランナー制度と同様、「確認済証」が交付された建築物としていただきたいとのご意見です。同様のご意見は、三栄建築設計様からも頂戴しております。都の考えとしましては、ご意見のとおり、「確認済証」の報告対象とする予定でございます。

続いて、13行目になりますけども、「意欲ある事業者については、制度対象外であっても適正に評価される仕組みを」とのご要望でございます。こちらについては、ZEH推進協議会様、太陽光発電協会様からも同様のご意見を頂戴しております。都としましては、対象外事業者様も積極的にご参加いただけるよう、任意に報告できるようにしてまいります。

続きまして、一般社団法人ZEH推進協議会様からのご意見です。9行目になりますけれども、「太陽光発電システムについて、正確な知識を理解してもらう活動が引き続き必要」とのご意見です。都としましては、太陽光ポータルサイトなどを活用した太陽光発電設備の理解促進、また、施主等や購入者等の皆様の判断を支援するため、情報提供を行ってまいります。

続きまして、株式会社三栄建築設計様からのご意見です。主に狭小屋根20平米の取扱いについてのご意見をいただいております。7行目、「ソーラーカーポートなどについて、国の法改正も踏まえまして都としても緩和措置を検討いただきたい」とのご意見です。こちらについては、日本建設業連合会様からも同様のご意見を頂戴しています。都といたしましては、再エネ利用設備の設置等に係る形態規制の合理化につきましては、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。

続いて、一般社団法人日本建設業連合会様からのご意見です。主に大規模建物の制度を中心にご意見をいただいております。13行目になります。省エネルギー性能基準についてでございますが、「PAL*は評価算定上の課題があり、旧PALへの代替案や非住宅におけるUA値を表示の検討のご要望、あわせて、PAL*低減率の段階3評価が特に厳しいので、今後の基準決定に配慮を」とのご意見でございます。こちらにつきましては、

東京ビルディング協会様、不動産協会様からも同様のご意見を頂戴しております。都といたしましては、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ております。その外皮性能を評価する指標として、PAL*は、現状、非住宅の外皮性能を一律に評価できる唯一の指標でございますので、評価指標として継続させていただきます。一方、PAL*の計算上の課題も踏まえ、3段階評価の基準引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てまいります。

続きまして、一般社団法人東京ビルディング協会様からのご意見です。7行目になります。省エネルギー性能基準についてのご意見ですが、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への改善のご要望でございます。こちらにつきましては、不動産協会様からも同様のご意見を頂戴しております。都といたしましては、国の所管事項でもありますことから、国の動向も踏まえながら対応を検討してまいります。

また、再エネ設備設置基準についてのご意見として、14行目の中ほどになりますけれども、「オンサイトの設置場所がない場合、中小ビル事業者にとってオフサイト設置は事実上困難であるため、選択肢として「再エネ調達」は必要であり、その際、オフサイト設置や再エネ調達に加重な負担を求めないこと」のご要望でございます。同様の趣旨のご意見を太陽光発電協会様からも頂戴しております。都としましては、オンサイト設置が困難な場合に、対象建物への供給を前提に、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いても技術検討会で慎重に検討してまいります。

続きまして、一般社団法人不動産協会様からのご意見です。主に大規模建物の制度を中心にご意見をいただいております。進みまして、9ページになります。再エネ設備設置の優先順位についてご意見を頂戴しております。5行目付近ですが、事業者の中には、ビル全体のカーボンニュートラル達成に向け、再エネ導入活用拡大へ各社各様に積極的な取組を行い、社会全体のカーボンニュートラル化にも十分貢献しているのに、こうした取組を踏まえ再エネ設置について履行の仕組みの検討を」とのご要望でございます。都といたしましては、オンサイトの原則を踏まえつつ慎重に検討してまいります。この後のご説明のスライドで詳細をご説明いたします。

最後ですが、一般社団法人太陽光発電協会様からのご意見です。中小規模制度へのご意見としまして、7行目になりますけれども、「新築住宅への設置で導入義務量を達成できない場合、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」とのご意見で

ございます。都といたしましても、都内の既存住宅の設置も代替措置として検討してまいります。

その他、各団体・事業者様からZEV充電設備の整備基準や各種の支援に関するご要望をいただいております。説明は割愛いたさせていただきますけれども、都の考え方は資料に記載のとおりでございます。

議事の1と2についての説明は以上になります。

○村上会長 ありがとうございます。大変分かりやすい説明で、しかも大変柔軟に都のほうに対応いただきましてありがとうございます。

では、ここで少しお時間をいただきまして、委員の先生方から、この各団体のご意見、それぞれの対応について、ご質問、ご発言をいただきたいと思います。いかがでございましょうか。

大藪さん、都のほうで大変柔軟に対応していただいておりますが、今後の審議で特にこの辺りが問題になったというようなところはございますか。

○事務局 その辺につきましては。

○村上会長 委員の意見に対して、都のほうが対応の仕方をちゃんと示していただいておりますね。

○事務局 はい。

○村上会長 この都の考え方を示すに当たって、少し分からなかった点とか困った点とか、あるいは今後の技術検討会で検討すべき点とか、何か都が回答をつくるに当たって困った点はございましたか。考えた点は。

○事務局 その辺につきましては、この後、大規模と中小のそれぞれの制度の説明の中でご説明させていただければと思います。

○村上会長 はい、分かりました。

委員の先生は、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

○田辺副会長 はい、大丈夫です。

○村上会長 それでは、今の都の考え方を含めて、それから中小と大規模とか、その辺のもう一度詳しいご紹介をいただいて、それに関連して皆様のご意見を伺うという、そういうふうに進めたいと思います。それでよろしゅうございますか。

○田辺副会長 結構です。

○秋元委員 異議ありません。

○村上会長 それじゃあ、事務局、次の議題に進んでください。中小でしたっけ。

○事務局 そうです、中小になります。

○事務局 それでは、事務局の徳田でございます。

まず、中小規模建物に関しまして制度の説明をさせていただきます。ただいま資料の共有をさせていただきます。

資料3「中小規模新築建物における新制度」について説明をさせていただきます。

今回、これからご説明する資料につきましては、8月1日に実施いたしました第1回の資料、こちらをベースに、委員の先生の皆様、事業者の皆様、関係団体等のご意見について検討いたしまして修正・追加・時点更新等を行い、一式改めてご用意したものでございます。

では、具体的に第2スライド目からご説明をまいります。こちらのスライド、中小規模建物における新制度の論点でございます。

中ほどのところにつきまして、環境審議会の答申、前回は中間の答申の時点のものを8月1日の時点ではお示ししてございましたが、8月8日、答申を頂戴しておりますので時点更新をさせていただきます。変更点につきましてはアンダーラインを引いております。

右欄、技術検討会での検討事項、こちらについて、今回、特に矢印、そしてアンダーラインを引いておりますところ、こちらにつきまして専門的な見地からご意見をいただきたいというふうに考えております。

では、具体的な説明を進めさせていただきます。

3スライド目、住宅等の一定の中小新築建物への太陽光発電設備の設置等、これを標準化を目指す新たな制度についてというスライドでございますが、こちらにつきましては8月1日の資料から変更はございません。

また、続いて4スライド目、新たな制度の対象者、こちらにつきましても変更はございませんので、説明を割愛させていただきます。

5スライド目、供給規模に含める新築中小建物の対象範囲についてでございます。

1行目、2行目のところになります。各年度内に「確認済証」が交付された住宅等を対象といたします。この後、第1回目の検討会の資料では竣工しないものについての考え方をお示ししてございましたが、今回、次のスライドで整理をいたしまして、改めてご説明をさせていただきます。それ以外の部分につきましては、第1回目と変更ございません。

6スライド目、今回追加をした資料でございます。報告対象となる新築等についてでござ

ございます。

1年の間に建築確認済が交付されたものを翌年度の9月末日までにご報告いただくことを考えております。届出期日までに工事竣工しなかったものを含み、ご報告をいただくことといたします。これによりまして、国の住宅トップランナー制度同様の仕組みとしてまいりますというふうに考えております。

続きまして、7スライド目、こちらも今回追加をした資料でございます。対象となる事業者に関する基本的な考え方でございます。

1棟当たり2,000平方メートル未満の建築物につきまして、次のいずれかに該当し、年間供給総延べ床面積2万平米以上を供給する方が制度対象事業者というふうに考えております。一つ目、規格建築物を新たに建設する工事を請け負う方、二つ目、規格建築物を新築し、これを分譲又は賃貸することを業として行う方、いずれかに該当する方ということです。ここでいう規格建築物でございますが、自ら定めた建築物の構造及び設備に関する規格に基づく建築物といたします。一例でございますが、建築物省エネ法における請負型一戸建て規格住宅等や分譲型一戸建て規格住宅等、こういうものに類するものと考えております。そのため、自ら規格を定めずに建設のみを請け負う建築物、こちらは対象外となります。また、こういうものをJV（共同企業体）によって供給される場合も対象外ということを考えております。

下の表につきましては、一番左列から、規格を定めた方、建築主様がどのような方、同じ方なのか違う方か、工事を行う方は同じ方か違う方か、その建築物を分譲／賃貸する・しないというものに依拠して区分けをいたしまして、制度対象となる見込みの方、Aの方なのか、対象者がいないケースもございます。また、それらに関する典型的な代表的な例といたしまして、このようなタイプの住宅建築物が考えられるというものを一表にまとめたものでございます。

今回の新しい制度につきましては、住宅だけではなく非住宅、住宅以外のところも対象とすることを考えてございますが、次の第8スライド目でございます。複合建築物に関する取扱についても整理をしております。

住宅部分及び非住宅部分を有する建築物につきましては、次のとおり取り扱いたいというふうに思っております。住宅等の「部分」でございませんで、「1棟」としての延べ面積が2,000平米未満であることを条件といたします。住宅部分、非住宅部分の各用途、下の表で注文住宅＋非住宅の例をこちらを使ってご紹介しますが、注文住宅のほかに非住

宅部分として飲食店・事務所などが入っていた場合には、それぞれの部分、各用途につきまして規格建築物であるかどうかの確認をして、規格建築物である用途の部分、この部分を供給床面積に算入していただきたいというふうに思っております。このケースですと、規格建築物である部分が注文住宅と飲食店のところに該当した場合、事務所はそうではなかった場合というところであります。この場合は、供給床面積に算入していただく部分は注文住宅の部分及び飲食店の部分、また、断熱・省エネ性能の基準への適合判断につきましても、規格建築部分である部分となりました注文住宅・飲食店の部分と同様に判断をしていただくということを考えております。

続きまして、三つの基準の一つ目の断熱・省エネに関する取組のところでございます。

こちらの表は、前回お示ししました国の省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップを、都のほうで抜粋した上で作成したものでございました。一部修正を今回させていただきます。

非住宅のところにつきまして、B P I、断熱性能につきましては、8月1日、第1回目の資料のほうで1.0というところを書いてございましたが、正しくは「B P Iー」、これにつきまして省エネ基準がないというところがございますので、「ー」としてございます。この点、修正をさせていただきます。

続きまして、10スライド目、注文住宅、建売分譲住宅、賃貸アパートの状況でございます。こちらにつきましては、前回、8月1日、第1回目の資料から変更ございません。

11スライド目、分譲マンションの状況、こちらについても変更ございません。

12スライド目、断熱・省エネ性能の基準、こちらにつきましても、東京都の今回考えている基準でございますが、変更ございません。同様に、断熱・省エネ性能の誘導基準、こちらについても変更ございません。

こちらまでが断熱・省エネのところでございます。

続いて、再エネ設備の設置基準についてでございます。

14スライド目、こちらにつきましても変更はございません。

15スライド目、修正がございます。6行目になります。算出対象屋根面積が20平方メートル未満等の場合につきましては、対象事業者からのお申出によって設置基準算定の棟数から除外することができるというふうになりました。前回、8月1日の際にもお申入れをいただいて除外することでしたが、分かりやすくすることができるというところで明示をさせていただいたものでございます。

また、設置基準算定の棟数から除外することができる例といたしまして、次のスライドで詳細のご説明をしたいと思います。

16スライド目、新しい今回追加したスライドでございます。設置基準算定の棟数から除外することができる算出対象屋根面積の条件についてでございます。

次の①、②、両方の条件に適合する建築物は算定除外とすることができることを考えております。算定除外とする住宅等を計上する場合には、図面等を提出していただき、除外条件に適合することを個別に確認してまいります。

一つ目の条件が、水平面（陸屋根）又は南を含む東から西向きまでの屋根、これらを総称して「南面等屋根」というふうに呼びたいと思いますが、これらのうち最も大きい屋根の水平投影面積が20平方メートル未満の場合。もう一つの条件が、②方位又は傾斜の異なる南面等屋根が2以上ある場合であって、2番目に大きい屋根の水平投影面積が10平方メートル未満である場合。この両方を適合する場合は、算定除外とすることができるということを考えております。この②のところにつきましては、一つの屋根につき最低限必要な太陽光パネルの枚数、こちらを確保するために、10平方メートル以上の設置場所が必要と考えているためでございます。①のところにつきましては、南面等屋根のイメージでございます。下のほうに少しポンチ絵を載せてございますが、北面は算定除外といたしまして、東、南、西、また水平面、このようなところの中で最も大きなところの水平投影面積というものが20平米未満であるかどうかというところの条件でございます。

少し文字の中ではイメージつきにくいところもございまして、次のスライドで具体例を挙げながらご紹介をしたいと思います。

算定除外の判定例といたしまして、ケースAからケースDまでの4種類をお示ししてございます。ケースAのものにつきましては、一番大きい屋根が19平米でございます。北側に面している屋根が算定除外でございますので、一番大きい屋根であるところ、着色してあるところにつきまして20平米を下回っているというところで、除外することは可能でございます。

ケースBにつきましては、東西面に21平米、9平米の屋根がございまして。一番大きい屋根の面積が20平米を超えてございますので、除外することができないというものでございます。

ケースC、ケースDにつきましては、似てございますが、一番大きい屋根が15平米ということで同じでございます。2番目の屋根の大きさがケースCの場合は11平米、ケー

スDの場合は9平米というところで、条件の二つ目でございます2番目に大きい屋根が10平米未満であるケースDにつきましては、一つ目の条件、一番大きい屋根も20平米を下回ってございますので、除外は可能でございます。一方のケースCにつきましては、二番目に大きい屋根が10平米を超えておりますので、除外することができないという例でございます。

続きまして、18スライド目、区域に応じた設定でございますが、こちらにつきましては変更ございません。

19スライド目、棟当たりの基準量、こちらの変更ございません。

引き続き、再エネ基準の誘導基準、こちらにつきましても変更ございません。

21スライド目、再エネ設備の設置基準への適合方法、こちら8月1日より変更ございません。

22スライド目、再エネ設備の設置基準適合の履行に使用できる「再生可能エネルギー」についてでございます。こちらのスライド、一部修正をさせていただいております。

17行目、18行目をご覧ください。※1、2、3、具体的には太陽熱利用、地中熱利用、またその他の再エネ利用設備についてでございますが、再エネ利用量を太陽光発電設備の設置に置き換えて、評価をしてみたいと思っております。※3、その他のものにつきましては、将来の技術革新の動向を踏まえまして、必要に応じて追加を検討してまいります。

続きまして、23スライド目、基準適合の方法、設置場所・設置手法についてでございます。一部修正がございます。

6行目、初期費用を軽減する手法も履行に利用可能、設置者又は所有者は問わないという中に、9行目付近でございましたが、8月1日の時点では、初期費用がゼロで設置時期に関する規定を整理してございましたが、先ほどご紹介しました建築確認済の交付ベースでお取組を報告していただくということに今回整理したことに伴いまして、対象の記述を削除してございます。

以上が再生可能エネルギーの設置基準についてのところでございます。

続いて、ZEV充電設備の整備に関するところでございます。

24スライド目、こちら一部修正がございます。

一番最後、18行目になりますが、誘導基準につきまして、8月1日の資料上ここでご紹介しておりましたが、次のスライド、25スライド目で改めてご紹介をしたいと思いま

す。

25スライド目、仕組みの導入の②です。

誘導基準といたしまして、駐車場付き建物1棟につき1台のV2H、V2Bの充放電設備等を設置するといったしました。表の中の一番下段のところをご覧ください。戸建て住宅以外につきまして、5台以上の駐車区画を有する建物を条件に、誘導基準といたしまして、駐車区画の20%以上を実装整備し、また、配管等の整備といたしまして駐車区画の50%以上を整備するというものも誘導基準の一つとしてご用意することといたしました。上段または下段、いずれかの適合を誘導基準の条件といたしたいと思っています。これによりまして、ZEVそのものの普及を後押ししてまいりたいというふうに考えております。

こちらまでがZEVの充電設備に関する基準の説明でございます。

続きまして、26スライド目、住まい手等への建物に関する環境性能の説明についてでございます。こちらにつきましては、8月1日より変更ございません。

続きまして、27スライド目、今回追加をした資料でございます。省エネ等に係る適切な環境への配慮のための措置、こちらに関する説明についてでございます。

対象事業者様から、建築主様、購入者の方々への説明の内容についての説明でございます。説明が必要となる事項を定めまして、参考様式を提示してまいりたいと思っております。DX等を促進するため、説明する媒体につきましては紙に限らず自由といたします。履行を確認するために、対象事業者の皆様には説明した資料を一定期間保管していただきたいと思っております。説明事項とは別に、東京都自ら、また制度対象者の皆様を通じて購入者等に環境配慮に関する情報の提供を行い、理解の促進を進めてまいりたいと思っております。説明する事項のイメージでございますが、説明した年月日、相手方のお名前、当該建築物の所在地のほか、当該建築物の断熱、省エネ、再エネ、充電設備に関して、基準に準じる性能値への適合と不適合、または誘導基準に準じる性能値への適合、適合しない場合の適合方法、このようなものをご説明していただくというところを考えております。

続きまして、28スライド目、対象事業者の取組実績の報告、報告時期等についてでございます。一部修正がございます。

6行目のところに、8月1日の資料では、第1回目の資料では、未着工、工事中に関する報告の取扱いがございましたが、先ほどご紹介しました建築確認済の交付ベースで整理をいたしましたことに伴いまして、この記載を削除しております。

続きまして、29スライド目になります。建築物環境報告書（仮称）の作成等について

です。

事業者単位で各基準への適合の性能等についてご報告をいただきます。任意でご提出された方も、各基準への適否を表示していただきます。報告に当たっては二つのものをご報告いただくことを考えております。一つ目が一覧表でございます。全ての対象となる建築物につきまして、各区分であったり延べ床面積等々について、また断熱、省エネ、再エネ、充電設備、説明等についてのご報告をいただきます。また、事業者単位での各基準への適合を判断するために、集計結果につきましてもご報告をいただきたいというふうに考えております。また、16行目になりますが、提出の合理化及び個人情報取扱の適正化のため、図面、写真の提出につきましては原則求めないというところで考えております。報告事業者への訪問による抽出調査で、詳細の報告内容を確認してまいりたいというふうに考えております。

最後になりますが、報告書の公表についてのページ、30スライド目でございます。こちらにつきましては、第1回、8月1日の資料と変更ございません。

長くなりましたが、中小規模の新制度につきましての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。これは分かりやすい説明でございます。

それでは、委員の先生方、まず秋元委員から手が挙がっておりますが、秋元委員、よろしくをお願いします。

○秋元委員 秋元です。ありがとうございます。3点教えていただきたいと思っております。これまでの議論に対して、慎重に対応を検討いただいてありがとうございます。

まずは、7ページ目なんですけど、こちらで「規格建築物」という表現を採用されていらっしゃるんですけど、この表現をする意図についてお尋ねしたいと思っております。住宅でいうと、規格建築という、組立てハウスとかユニットハウスとかプレファブリケーションのようなイメージがあるんですけども、注文住宅を含む対象に対してこの規格建築物というのが、例えば説明の中で「自らが定めた建築物の構造及び設備に関する規格」と言っていますけれども、オーナーさんの希望に応じてそれに応えるような住宅であったり、非住宅を造ると思うんですけども、何となくこの規格建築物という表現がピンと来ないものですから、補足していただきたいと思っております。

続けてよろしいですか。あと二つ、簡単にご質問させていただきます。

○村上会長 順番でも。どっちがいいですか。

○秋元委員 順番にいきますか。どちらでも構いません。

○村上会長 じゃあ、順番にいきましょう。

○秋元委員 では、お願いします。

○事務局 秋元先生、ありがとうございます。今ご覧いただいております7スライド目の規格建築物の意図というところのお話でございました。ありがとうございます。

今回の制度、主に中小規模の対象の2万平米以上を供給されていらっしゃるおおむね50社と我々考えている皆様、多く場合はハウスメーカーさんであったり住宅供給事業者様がメインかなというふうに思っております。このような皆様は国の住宅トップランナー制度にもご参加をされていらっしゃるって、この中で断熱・省エネの取組をお進めしていただいているところでございます。

この住宅トップランナー制度におきまして、規格住宅というような呼び方で、この例のところに少し書いてございますが、建築物省エネ法における請負型一戸建て規格住宅、注文住宅につきましてはこちらの請負型一戸建て規格住宅、建物分譲住宅につきましては分譲型一戸建て規格住宅というところで規定をしていただきながら、この中で注文住宅につきましても規格住宅としてお取組を進めていただいているところでございます。住宅につきましては同様に考えてございまして、これ以外に我々、非住宅につきましても取組を進めてまいりたいというところで、住宅の部分を建築物というふうに置き換えをしてございますが、非住宅につきましてもこのようなご自身で定めた建築物の構造・設備に関する規格、こういうものに基づいてご供給をされる建築物があれば、例えばここにも例で書いてございますが、オフィスビルなどでそのようなものがもしございましたら、やはり規格をお定めになられてご供給される、もちろんオーナー様のご意向というかそういうものもあるかと思いますが、基本的な構造・設備に関するところをお決めになられている供給される方々、こういう方々にぜひお取組をしていただきたいというふうに考えております。

以上でございます。

○秋元委員 趣旨は分かりました。ただし、例えば住宅、あるいは中小規模の建物で独自の規格を持っていらっしゃる事業者ばかりではないとも思いまして、何となくこの規格という表現が、一般的に使われているのであればよろしいんですけども、東京都の初出の表現であれば少し慎重にさせていただけるとよいのかなという印象を持ちました。

○村上会長 ちょっと確認ですけど、今のお話ですと、事務局、国のほうでも規格という言葉を使っているんですか。

○事務局 こちらの例にございます、請負型一戸建て規格住宅というところでお使いいただいています。

○村上会長 私、秋元先生に賛成で、日本語でこの規格というのは極めて違和感があるんだけど、既に国のほうで使っているわけなんですよね。ですから、東京都の責任はあまりないんだけど、分かりやすくはないということは僕は全く秋元先生と共有します。

じゃあ、次、秋元先生。

○秋元委員 ありがとうございます。あとは簡単な質問です。

22ページの再生可能エネルギーについてですが、太陽光発電設備の設置に置き換えて太陽熱、地中熱、その他を評価するというので、これは今後どういう係数で置き換えるかというのを議論していくという認識でよろしいかということが一つと。

あともう一つも言ってしまうと、25ページのZEV充電設備の整備標準化の話ですが、戸建て住宅のところにも誘導基準の理想整備にV2HまたはV2Bとありますけれども、戸建て住宅でもV2B、ビルディングという表現で合っているのかなというのが気になりました。

以上でございます。

○事務局 ありがとうございます。

まず、22スライド目のところでございます。再生可能エネルギーのところでございます。17行目のところ、秋元先生からお話ございましたとおり、今後、太陽光発電設備の設置に置き換える、換算というか、太陽熱、地中熱についてはどのような評価をしていくべきなのかということについては、引き続き検討した上で、次回以降また専門家の皆様にご意見を頂戴したいという場を設けたいと思っております。ありがとうございます。

続いて、25スライド目、先生のおっしゃるとおりですが、戸建て住宅というふうに書いてございますので、V2Bのほうは1台以上のV2Hというところになります。

○秋元委員 ありがとうございます。

○村上会長 それじゃあ、さっきの規格の話も先行してこの制度があるからしょうがないのでしょうけど、そういう意見が多分多くの皆さんが感じておりますので、ご検討ください。

次に、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。私のほうからは、ちょっと細かい点なんですけれども2点確認させていただければと思います。

まず1点目が、今、共有していただいている25スライド目とか24スライド目のZEV

Vの表なんですけれども、これ戸建て住宅と戸建て住宅以外というふうに書かれていますけれども、もっと前のスライドで複合的な用途の建物というのもご説明いただいたかと思えます。主たる用途が住宅であったとしても、店舗がくっついていたりというような併設型のものもあると思えますけれども、そういったような複合住宅というのは戸建て住宅以外、下の欄のほうに入るといような理解でいいのかということをご確認させていただければと思います。これが1点目です。

○村上会長 一つずついきましょう。事務局、お願いします。

○事務局 堤先生、ありがとうございます。

今後、複合建築物の扱いについては、各基準を考えてまいりたいと思います。戸建て住宅につきましては、今25スライド目のところでお示ししております。戸建て住宅につきましては、お使いになられる方がお一人というところで、お取組が比較的一対一で対応しやすいというところもございます。これが戸建て住宅以外、下の欄になります、戸建て住宅以外、集合住宅であったり非住宅というところになりますと、駐車場も複数になったりお使いになられる方も複数になったりというところで、このような原則分けをしておいたというところがございます。今回いただきました複合建築物についてどのようにしていくべきか、上下どのように考えていくべきか、引き続き考え、検討を進めてまいりまして、また先生方にご相談させていただきたいというふうに思います。

以上でございます。

○堤委員 ありがとうございます。

○村上会長 次、どうぞ、堤先生。

○堤委員 あと、2点目が30スライド目で、報告書の公表についてです。取組概要を制度対象事業者ごとに公表というふうに1行目に書かれていますけれども、先日の事業者さんからのご意見の中にも、制度対象外の事業者さんであっても、積極的に取組を行っている事業者さんについては適正に評価されるようにしたいというような意見もございました。ですので、制度対象事業者だけではなくて、そういう任意で報告をされている事業者さんについても公表ができるようにしてはいかがかなというふうに思うんですけれども、いかがでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。

30スライド目、1行目、取組概要を制度対象事業者ごとに公表というところがございます。先生から今お話にありました、また第3回で事業者・関係団体の皆様からもご意見

のありました、任意でご提出、ご報告をいただく方々、こういう皆様もやはりやっていただいたものをしっかりと公表させていただきたいというふうに思っております。この公表の仕方につきましては、引き続き、次回以降、またご相談、ご報告、皆様のご意見をいただきたいというふうに思っております。任意のものについても対象と考えております。

○堤委員 ありがとうございます。そうすると、ここの文言が少し変わってくるかなと思えますので、ご対応、よろしくお願いいたします。

以上になります。

○村上会長 ありがとうございます。

それでは、田辺先生、お願いします。

○田辺副会長 ありがとうございます。

私からは、関連する部分をだあといきます。先ほどの7ページの規格建築物なんですけど、私の理解だと国交省、国のほうでは「規格住宅等」という言葉がありますけれども、「規格建築物」という言葉は多分定義されていないんじゃないかと思うんですね。これを定義されるのであれば、もう少し具体的に書かないと設計・施工した場合どうなるかとか、ちょっとこの辺りが分かりにくい。社内にマニュアルがあればそれを規格というのかとか、もう少し詳しく次回等でご説明いただけるといいと思います。

それから、8ページ、これは先ほど例とおっしゃったんですけど、このままちょっと資料を読むと、例えば事務所とか病院・マーケットは規格建築物でないように見えてしまうので、もしこれが例示というのであれば例示としていただいて、事務所・病院・マーケットも規格建築物である場合があるとしておかないと、誤解が生じるかなと思いました。

それから、BEIの再エネを含める・含めないは前回指摘しておりますので、これはそのままで結構でございます。

それから、15ページのちょっと前に申し上げたところで、設置可能棟数のところで、設置基準算定以外とする住宅等のところで、マイナスしたもの、そのマイナスした数をやはり報告させるべきではないかと思えます。ほとんどが対象外となると、やはりあまり望ましくない。設置可能なところだけたくさん載せると今度は数字が大きくなってしまいますので、やはり設置基準対象除外とする住宅の数は表示させたほうがいいのではないかというふうに思えます。

それから、さっきのV2H、25ページですね、V2H、V2Bなんですけども、都市の低炭素化の促進に関する法律、エコまち法なんですけども、この中で低炭素建築物の認

定基準というのを出しています。ここではV2H充放電器設備等とありまして、これは戸建て住宅以外にも実は使われていまして、私は国の審議会のときに質問したんです。今、国で言っているV2H充放電設備というのは戸建て住宅に限らず、ホームだけではないという定義をされているので、この辺り、エコまち法とうまく整合されるとよいのではないかとこのように思いました。

村上先生、ここまでです。ありがとうございます。

○村上会長 事務局、ただいまの田辺先生からのご発言に対してご回答ください。

○事務局 田辺先生、ありがとうございました。

7スライド目のところにつきましては、規格住宅に倣って、参考に規格建築物という名称を東京都独自というところにつけております。具体的にどのようなものかというのは、引き続きお示しするように検討してまいりたいというふうに思っております。

また、8スライド目のところでございます。こちら、田辺先生おっしゃられたとおり、一例というところがございます。事務所の中でも丸がつくものもあればバツがつくものも、飲食店の中でも丸がついたりバツがついたりというところがあるかと思えます。一例という言葉が抜けてございました。修正したいと思います。

続きまして、除外の算定の15スライド目のところでございます。先生からは、ただいま、マイナス、除外したものにつきましては報告をしてもらうのはどうだろうかというようなお話をいただきました。どのように我々が公表するのかと、皆様からいただいたお取組を公表するというのを最後考えてございますが、どのように公表していくことが広く皆様にとって有益なものなのかというところの観点も含めまして、今いただいたお話を含めて検討してまいりたいというふうに思っています。

また、V2Hのところ、こちらの25スライド目でいただきました、国のエコまち法の認定基準のお話をいただきました。こういうものとの整合というところのお話、こういうものも含めてもう一度、引き続き取り組みやすい方法を考えてまいりたいというふうに思っています。

情報、どうもありがとうございました。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、次、林委員、お願いします。

○林委員 千葉大学の林です。私からは、2点ご質問させていただきたいと思えます。

1点目は、先ほど田辺先生からもお話がありました15ページの設置基準算定除外とす

る住宅の考え方なんですけども、こちらにも悪意があるというふうには限らないとは思いますが、たまたま算定除外になってしまうような住宅がたくさん出てくるようなことも考えた場合に、やはり供給棟数に対して非住宅の場合のように下限というんでしょうか、最低限これぐらいというような考え方もあるのかなという気がしております、その場合に太陽光発電の設置量というものをオフサイトや調達も含めて柔軟に捉えることによって、単純に設置できる面積からだけでなく、この供給棟数の考え方を少し除外することで純粋にマイナスというふうには考えないという考え方もあるのではないかなということが、質問ではなくこれは意見になります。

二つなので続けてしまってもよろしいでしょうか。

○村上会長 よろしくお願ひします。もう半分終わっていますから、次、どうぞ。

○林委員 もう一つは23番のほうですかね。今、ここで下のほうの初期費用を軽減する手法ということで屋根貸しなどのP P Aのことが主に書かれているのかなと思うんですけども、太陽光発電の設置等に関しては、これからいろんなケースが出てくるのではないかなと思っております、単純に屋根を貸すだけで環境価値自体がその建物に既存しない場合もあると思うんですね。そのような場合には、屋根を貸して、例えば建築主はそれによって収益を得るだけみたいな場合もあるのかなと思っております、その辺の環境価値が届出をされる方々に、ちゃんとついているというところを確認するような仕組みも必要なのではないかなと思ひました。一般的には、屋根を貸してその発電した分をその建物が買うというのが前提だとは思ひなんですけども、その辺りのことが、今のこの説明だけですと、どのようなケースでも屋根に乗ってればいよいよちょっと見えてしまう可能性があるかなと思ひましたので、少し補足いただけるといいのかなと思ひました。

以上、2点です。

○村上会長 ありがとうございます。

事務局、お願ひします。

○事務局 林先生、どうもありがとうございます。

1点目、15スライド目、こちらにつきましては、田辺先生からの意見もいただきました。林先生からもご意見というところでもいただきました。こういうものを踏まえながら、引き続き、どのような在り方、公表の仕方も含めて最適化というところを検討してまいりたいというふうには思ひます。ご意見、どうもありがとうございます。

もう一ついただきました23スライド目、設置場所・設置手法についての手法例でこの

ようなものがあるというところのほかにも、多様な手法がこれからも進んでいく可能性がある
あると、場合によっては収益を得るためだけの場合もあるというようなお話をいただきました。
今後も、どのような手法が新しく出てくるのか、またそれらが基準適合の履行にふ
さわしいものかどうかを考えながら進めてまいりたいというふうに思っております。まず
何をもってこの太陽光設置を進めていくのかという目的にもかなうものかどうかというも
のもしっかりと判断、ウォッチしながら、どのような手法が使えるのか、使うべきなのか
というものを検討してまいりたいというふうに思います。注視をしてまいりたいと思いま
す。ありがとうございます。

○林委員 ありがとうございます。

○村上会長 じゃあ、私のほうからちょっと質問だけど、7番をお願いします。この下にA
とかBとかありますけど、これはどこかで定義しているんですか。

○事務局 この規格を定めた方、全て規格を定めた方、これと同じ方ということです。

○村上会長 ですから、BはAと異なるという意味ですね。

○事務局 さようでございます。

○村上会長 ぱっと見るとAとかBとかが、この規格建築物とかいかめしい言葉があるから
何か新たな定義があるかのようなあれですけど、単純にAと異なるような誤解のない方
法・表現をご検討ください。

○事務局 はい、ありがとうございます。

○村上会長 それから、スライド23番、この真ん中の6行目の初期費用を軽減する手法も
とあるんですけど、これも言葉の問題ですけど、あらゆる取組というとみんな初期費用を
低減することを考えていると思うんですよ、幅広い意味でね。経済行為ですからね。です
から、普通にいわゆる戸数を節減しましょうとは別の意味かとは思いますが、こ
れも誤解がないような表現をお願いできればいいなと思います。

○事務局 はい。先生、ありがとうございます。

○村上会長 それから、スライド30をお願いします。これは、結果はよく分からない、例
えば2行目に一覧表で比較可能ということは、全部そのランキングがぱっと出ると、そう
いうイメージでよろしいんですか。それとも、そこまではやらないと考えておられるのか。

○事務局 ありがとうございます。

制度対象事業者様ごとに公表してまいりたいと思っております。お取り組みいただく対
象者の皆様については、基本的に全社様を公表させていただくというところを考えており

ます。

○村上会長 特に順位づけをして出すとか、そういうことではないですね。

○事務局 そうですね、はい。一覧表でお示しをすることによって、ご覧になれる方々がその一覧表の中でご判断をいただく、比較することができる。

○村上会長 それでは、この点を広げて出すわけですか、その一覧表の。

○事務局 そうですね。公表の仕方、またどういうスタイルで公表させていただくのかにつきましては、これ以降また皆様にご相談させていただきたいという、お示しをしていきたいというふうに思っています。ご意見をいただければと思います。

○村上会長 ありがとうございます。数量の競争をあおるような表記の仕方はご検討していただいたほうがありがたいかと思ひまして。

先生方、中小のほかにご質問ございませんか。よろしゅうございますか。

かなり皆様のご意見、集約されてきたと思います。どうも事務局、大変立派な資料、ありがとうございました。

それじゃあ、大規模のほうに移りたいと思います。

○事務局 すみません。先生、大規模に入る前なんですけども、時間のほうがかなり押してきておりますので、少し巻いて資料のほうの説明等をさせていただければというふうに思っていますので、すみません。よろしくお願ひいたします。

○村上会長 そうか、これ1時間半だからあんまり時間がないわけね。

○事務局 はい、すみません。よろしくお願ひいたします。

○事務局 お待たせいたしました。

それでは、大規模の強化・拡充について、中小規模と同様に、これまで意見をいただけてきたことを反映した資料について、ご説明してまいりたいと思います。

すみません。申し遅れました。事務局の菅原からご説明いたします。よろしくお願ひいたします。

では、まず資料4でございますけれども、中小規模と同様に、前回ご提示した内容から変更している箇所についてはアンダーラインを引いておりますのと、追加したスライドはスライドの右上に表示しておりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、スライド2からでございますけれども、2から6までは変更しておりません。ちょっと時間がございませんので、申し訳ありませんが、どういった説明をした資料であるかも飛ばした上でちょっとご説明をさせていただきます。

スライド7でございます。こちらスライドは修正がございます。アンダーラインを引いた場所でございます。住宅以外の建物の省エネルギー性能基準をお示ししたものでございますけれども、団体・事業者様からのご意見も踏まえまして、断熱・省エネの指標を国の省エネ基準の指標と同じBPI・BEIに合わせるという見直しでございます。これまで、削減率を表す指標を用いたほうが省エネ性能として分かりやすいだろうという理由から、PAL*低減率・ERRを都の指標としてまいりました。今回、中小建物を対象とする新たな制度において、国指標と同じBPI・BEIを用いる予定がございます。両制度の対象となる事業者様が混同することがないようにすること、また、建物性能を比較する際にも分かりやすくなるようなメリットがあると考えてございます。また、今後、カーボンハーフ、ゼロエミッションに向けて、建築主の皆様にもさらなる建物性能向上を目指していただく上で指標を統一したほうが検討を進めやすいであろうということも考えまして、今回の強化に合わせて指標を見直すことにしたものでございます。

なお、指標を見直すものではございますけれども、基準の水準感、これは変えておりません。例えばこれまで20%削減とご提示したものを、0.8とするよう変更したものでございます。

スライド8につきましても、住宅について性能を示したものでございますけれども、同様のERRをBEIに見直すものでございまして、併せて基準の水準感を変更しているものではございません。

スライド9でございます。こちらは新設する再エネ設備の設置基準を説明したスライドでございますが、こちらにも修正がございます。アンダーラインを引いている箇所でございます。設置可能面積の算定方法の欄、矢印の先の部分でございますけれども、これまで委員の皆様から、規制という側面では上限値というところ以上行ってはならない程度の値という意味で用いられますので、基準量が極端に大きく算定された場合に配慮する、いわゆる私たちとしてはセーフティネット、緩和措置として設けた上限値であること、そういった意図が表現できていないのではないかというご指摘をいただいております。そこで、上限につきましてもは基準の緩和措置であることを明示するため、表記を括弧書きで「緩和措置」というように記載するよう修正いたしました。

続いて、設置可能面積の算定方法の欄につきましてもは建築面積から除外できる部分の例をお示ししたものでございますが、こちらにも委員からご指摘をいただいております、太陽光発電設備のメンテナンス等に必要なスペースについて、東京都としても除外すべき面

積と考えておりましたので、明示するよう追記したものでございます。そのほかの修正箇所は、先にご説明した上限等の表記を修正したものでございます。

スライド10と11は修正ございません。

スライド12でございます。こちらは設置面積から除外する面積、先ほどご説明したメンテナンスのスペースを明記しました。また、60メートルを超える高層建物の取扱いについて、分かりにくい部分もあり、ご意見もいただいておりますので、文章を修正しております。オンサイト設置以外の履行方法も適用できるという考え方を前回から変えたものではございません。

スライド13、こちらにも修正がございますが、上限の表記を変えた、見直したものでございます。

スライド14、こちらにも修正がございます。一つには、同様に「上限」という表記を「緩和措置」ということで修正したものでございます。また、あわせて、上限容量の設定の考え方について、こちらにも少し分かりづらいというようなご意見をいただきましたので、説明書きを修正してございます。説明の1ポツ目、緩和措置であることの説明でございます。2ポツ目は、下限と上限の幅、あまり狭く設定してしまいますと、建物規模、今回は建築面積でございますが、こちらに応じて設置基準量を算定する効果がほとんど現れなくなってしまうということになりますので、上限は下限の3倍で設定する考え方である旨、追記いたしました。このほか、現行制度の3段階評価において10キロワット以上設置すると段階3になること、そういった相互的な観点から検討いたしまして、緩和措置としての上限をこちらの表に示しているとおおり、検討を考えたものでございます。

スライド15でございます。こちらの修正点は、上限容量の表記の修正でございます。

スライド16でございます。こちらは少し修正点が多いので、ご説明をさせていただきます。

再エネ設置基準の履行の考え方をお示したスライドでございます。当初のご説明では、履行の優先順位、代替措置の考え方というご提示をしておりましたけれども、団体・事業者様の皆様、また委員の皆様からのご意見・ご指摘を踏まえまして、再エネ設置基準の履行の考え方といたしまして、改めて整理したものでございます。

設置基準の原則の考え方につきましては、都内の設置ポテンシャルを活用して都内に再エネを増やしていくということが今回の基準値新設の目的でございますので、原則はオンサイトであることに変わりはありません。一方で、原則のところの※に説明を加えてお

りますように、RE100加盟企業など、既に建物で使用する電気を100%再エネにするなど、先駆的な取組にチャレンジしている企業もいらっしゃるというご意見もいただいているところでございます。また、環境審議会からもこのような履行企業のお取組は推進していくべきであるとの答申もございました。東京都が目指すカーボンハーフ、ゼロエミッションに向けては、都内の再エネを増やすということとともに、こうした事業者の皆様のお取組を東京都としてもしっかりと後押ししていく、そういったことが重要と考えてございます。このように建物全体の電気を再エネ化するような場合には、オンサイト設置の原則によらず、オフサイト設置や再エネ調達などの履行方法も積極的に考慮してまいりたいと考えたものでございます。

一方で、このような取組とは別に、設置基準を再エネ調達によって履行する、一番下段に書いてあるところでございますが、このようなものはオンサイト設置が困難である場合に限定すること、また、オンサイト設置に比べて設置容量を割り増すなどの検討が必要ではないかと考えてございます。

そのほかの修正点でございますが、全体といたしましては、当初の資料、再エネ利用の優劣をイメージさせるような「順位」という表記がございました。そちらは削除いたしました。また、オンサイト設置の欄、修正部分は記載内容を統合したものでございまして、ご提示した内容を変更したものではありません。また、オフサイト設置の欄につきましても具体的な利用方法を明示するよう修正いたしました。内容を変えたものではありません。

なお、資料の最下段に記載してございますように、電気と三つの換算方法、複数の方法を組み合わせて履行する場合など、これまで委員の皆様からご指摘等をいただいている点、詳細事項につきましては、今後の技術検討会においてご議論をお願いしたいと考えてございます。

スライド17・18・19、こちらは修正がございません。

スライド20に飛びますけれども、これはZEV充電設備の設置基準の新設、基準の考え方をお示したものでございます。再エネと同様に上限というものを設けておりますけれども、同じく緩和措置、セーフティネットとして上限を設けているものでございますので、同様の表記の修正を行ったものでございます。

スライド21、修正ございません。

スライド22は、上限に関する表記の修正のみでございます。

スライド23、修正ございません。

スライド24は、上限の修正を行ったものでございます。

スライド25も同様に、上限の表記を修正したものでございます。

スライド26も同様でございます。

スライド27でございます。2030年に向けた各基準のロードマップのイメージをお示ししたものでございますけれども、断熱・省エネの指標を、最初に申し上げたように、国に合わせてBPI・BEIといたしまして、基準の数値もそれらの値に置き換えたものでございます。ただし、水準を変更したものではありません。

スライド28でございます。こちらは今回追加したスライドでございますので、ご説明をさせていただきます。

3段階評価の強化・拡充に関するスライドでございます。環境審議会の答申におきましても、新築建物の環境配慮について新しい項目を入れることなどが示されております。本資料においても、しっかり頭出しをしておいたほうがよいということを委員からもご意見をいただいておりますので、本日はイメージとしてお示しいたしました。表に記載しております4分野で具体的に配慮、評価していくべき事項につきましては、次回以降の技術検討会でご検討いただきたいと思いますと考えております。また、資料の下段には都の公表情報の拡充などについても、まずはそのイメージをお示しいたしました。こちらも詳細は次回からの検討会でご検討いただきたいと思いますと考えてございます。

最後に、スライド29でございます。こちら今回追加したスライドでございます。

建物の環境性能の表示及び建物使用者への説明制度について強化・拡充の考え方をお示ししたものでございます。こちらと同じく環境審議会の答申において強化・拡充が必要との提案がなされておりますので、3段階評価と同様に、今回の資料においてもお示しいたしました。

マンション販売等の広告において表示するマンション環境性能表示、緑色のほうの表示でございますが、こちらにつきましてはZEV充電設備の設置についても表示に追加することを考えてございます。具体的な表示内容につきましては、今後検討を進めてまいります3段階評価と関連いたしますため、次回以降の検討会で改めてご提示、ご検討いただきたいと思います。

下段の住宅以外の建物につきましては、テナントなどへ建物性能を説明する際に交付する環境性能評価書でございます。こちらにつきましても、各項目、3段階評価の内容に合

わせて評価に表示する内容を検討してまいりたいと思います。次回以降の検討会でご提示したいと思います。

なお、中小建物制度においても建物使用者へ建物性能を説明する仕組みを取り入れていく予定でございます。大規模建物を対象とする本制度におきましても、制度対象となる延べ面積2,000平米以上、こちらの全ての建物を対象として300平米以上のスペースを賃貸するような場合に交付していくよう、対象を拡大してまいりたいと考えてございます。

大変駆け足になり申し訳ございませんが、事務局からの説明は以上でございます。

○村上会長 大変、BEIをはじめとして柔軟なご対応、ありがとうございます。

今、先生方、時間も押しているようなんですけど、大変大事な議題ですからご意見を承りたいと思います。今回、1個ずつじゃなくて一まとめに先生ごとにやりたいと思いますので、ご発言ございましたら。

田辺先生。

○田辺副会長 どうもありがとうございました。YouTube 2倍速みたいな説明でしたけど、よく分かりました。

まず1点目、質問なんですけど、これまで私も都の会議でERRは条例に書いてあるんでなかなか変更が難しいと言われていたので、これはもう条例改正も含めてBPI・BEIに変えるというような覚悟があるというのでよろしいかというのが一つです。

それから、9ページで平米当たりの太陽光0.15キロワットというのはちょっと狭いかなと思っていたので、ちゃんと9ページで太陽光発電設備のメンテナンスに必要なスペースと書いていただいたのは、非常によろしいというふうに思います。

それから、時間がないのでちょっと最後ですけども、28ページ、環境審議会のほうでかなりこの部分が新しくなっているので、これを技術基準等にどう取り入れるかというのはぜひ重要な議論なので、今後お願いしたいなというふうに思います。

それから、29ページのこれまでの1万平米を2,000平米にして売買を300平米にするとn数が増えるので、これは不動産事業者とか建物の仲介事業者とか、こういった方々に使ってもらえるような、使いやすいような表示をぜひお願いしたいというふうに思います。

以上です。

○村上会長 ありがとうございました。

委員の皆さん、先ほどの田辺先生がご指摘した28番など、新しいものに関して今日十分な時間は取れなさそうなのですが、先ほど事務局のお話でありましたように、まだ今後の審議の機会がございますから、ぜひ折々にご発言ください。

事務局、今の田辺先生のご発言に何か補足とか回答ございますか。

○宇田建築物担当課長 お時間も限られていますので、建築物担当の宇田でございます。ご意見、ありがとうございます。

1点目のキューでございましたERRにつきまして、今回、条例改正を含めて大規模改正になりますので、今回であれば可能ということで、このタイミングでERRからBEIという方向に表記を変えていく覚悟でございます。

そのほか、28スライド、それから29スライドのご意見を賜りました。特に28スライドにつきましては、これからこの項目を審議に取り上げて検討会のほうでご議論していただきますので、今日でなくても構わないかなというふうに思っております。

事務局からは以上です。

○村上会長 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。私のほうからは2点、ご確認というかご質問させていただきたいと思います。

まず、12スライド目なんですけれども、屋上の利用状況を考慮して除外する面積の考え方というのが示されていますけれども、メンテナンス等に必要なスペースは除外というふうなことで分かりました。以前の会で、事業者さんからウェルネスに供するようなスペースも除外させてほしいみたいなご意見もあったかなと思うんですけれども、そういったことはこれからご検討されるのかということの確認と。

あと、先ほどの28スライド目と関連するかと思いますけれども、2点目です。この屋上の除外面積とか、あとオンサイトなのかオフサイトなのかというようなこととか、あと新しい技術や取組が出てきた場合なんかで起こってくるかなと思うんですけれども、様々な取組が増えてくると今後個々に検討しますというようなケースも出てくるのかなというふうに思います。そういったような場合に、どのタイミングでそれを検討して評価に組み込んでいくかというようなイメージを教えていただければと思っています。申請時に検討してこの3段階評価の中に組み込んでいくのか、それとも3段階とは別に自由記述的に紹介をしていくのかというような、何かイメージがあればお教えいただければと思います。

○村上会長 よろしく申し上げます、事務局。

○宇田建築物担当課長 堤先生、ありがとうございます。建築物担当の宇田でございます。

まず1点目、屋上の取扱いにつきまして、ウェルネス等に使う部分がございました。そのほかにも建築設備、そのほか例えば窓拭き用のゴンドラの設備でありますとか、結構建築物の屋上には非常に様々な設備がございます。今回は、私どものほうでお示ししているのはおおむねの方向性でございますので、詳細につきましてはあまり列記してしまいますと逆に硬直的な部分もあるのかなというふうに思っておりますので、そこは一件一件、柔軟に対応できるような形を取っていければなというふうに思っております。

それと、あわせて、先ほど新技術の登場におきましていろんな取組が今後増えていくという報告がございました。私どもとしては、先ほど28スライド目のほうでお示しをしているとおり、大きな方向感、検討すべき、例えば低炭素資材を優先的に使っていくんだという中において、いろんな資材が出てきたときにそれをどう考えていくかということだと思んですけども、そこはある程度、制度としましては柔軟な構えにしておきまして、その方向感であるものであればその枠組みの中で評価できるような形を、あまり頻度の高い改正をやるよりかは、きちっとした方向感の中に入ってくるようなものというのをジャッジできるような形にしておいて、あとの設備そのものの細かいところについては、柔軟に対応できるような評価をしていければなと、今の時点ではそのように考えてございます。

以上でございます。

○堤委員 ありがとうございます。

○村上会長 先ほどの屋上の除外対象の話は結構大事で、非常に建築にとっては大事な新しい価値が出てきたときに、それをどうするかというような問題があるわけですね。ということで、これに関しては柔軟にご検討をお願いしたいと思います。

堤委員、よろしゅうございますか。

○堤委員 はい。ありがとうございます。

○村上会長 じゃあ、次、秋元委員、お願いします。

○秋元委員 ありがとうございます。秋元です。手短かに発言します。

16ページですけれども、再生可能エネルギー設備の設置基準の履行の考え方ですけれども、どうしてもこのオンサイト、敷地内を原則とすると言いつつ、若干歯切れの悪い感があるのは否めないんですけれども、オフサイト設置が東京都内のことを優先しているのか、ほかの県とか離れたところのものも容認していくのかとか、あと、アスタリスクで書いてありますけれども、RE100に加盟しているような場合の考え方とか、これはかな

り論点がありそうですので、しっかりこの後、議論をさせていただきたいと思います。

もう一点はワーディングの話でして、中小建築物のお話のときには住宅、そして非住宅という表現でした。国交省はそういう表現が多いと思うんですけども、今回、住宅ではなくて、非住宅のほうが「住宅以外」と書かれていたり「ビル」と書かれていたりいろいろするので、ワーディングを合わせたほうがよろしいのかなというふうに思いました。

以上でございます。ありがとうございます。

○村上会長 事務局、いかがでございましょうか。

○宇田建築物担当課長 秋元先生、ありがとうございます。建築物担当の宇田でございます。

まず後段のほう、非住宅ビル等の表記の統合性につきまして、承知しました。ちょっと表記に揺れがあったかもしれないです。ありがとうございます。

それから、スライド16のRE100とか、あるいはオフサイトにつきましては、基本的には限定はかけずにということで考えてございます。

それから、RE100につきましては、基本的には建物100%再エネでもっていくということでございますので、ここはある種、積極特別枠というような形で今のところ考えてございます。

事務局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。

ただいまの、私も同意見でございまして、RE100を含めてこういうカーボンニュートラル建築というのはグローバルな動きでございますから、ある地域に限定した枠組みにこだわると非常に運用がかえって窮屈になるので、柔軟にやっていただければありがたいと思います。

ほかの委員から、ご発言ございませんか。

林委員、お願いします。

○林委員 すみません。ほかの方とちょっと重複してしまうかもしれないんですけども。

今、村上先生からもご議論があったとおり、16ページのなぜオンサイトに非常に強くこだわるのかというのは少し疑問に思っております、中小のほうにはないんですけど、17のほうには環境価値のある・なしは問わないというところがやっぱり少し疑問に思うところでした、環境価値がないということは、さっき中小のところでも言わせていただいたとおり、屋根を貸しているだけで収益を得るような場合もあるということかなと思ってます。わざわざ東京の一番土地が高いところに、ほかの方々が屋根貸しで屋根を借りる

ということは実質的にはほとんどないと思うんですけども、この辺、その環境の価値が付随しないにもかかわらず認めるというのは、全体として何を目指しているのかというところが少し明快じゃないのかなという気もしております、その辺を、なぜオンサイトにこだわるのかというところがもう少し明確に説明されると、この16や17の考え方に対してもより賛同を得られるのではないかなと思っております。すみません、これは意見になります。

以上です。

○村上会長 ありがとうございます。

事務局から何かご意見ございますか。

○宇田建築物担当課長 林先生、ありがとうございます。建築物担当の宇田でございます。

東京都内でのオンサイト設置につきましては、環境審議会のほうの議論も含めまして、やはり東京で再生可能エネルギーの割合を高めていくということになりますと、どうしても多くの部分は地方のほうの再生可能エネルギーに頼るという部分も出てきてございます。

一方で、地方でその大きなメガソーラーの設置について、地方の地域と、あるいは環境と抵触するような部分というの、多少問題が出てきているようなところも発生してございます。そこで、東京都といたしましては、自分の中で創造できる再生可能エネルギーにつきましては、できるだけ東京都内の中でやはり再生可能エネルギーを増やしていきたいということがございまして、一番それが可能性があるのが今のところルーフトップソーラーということで、建築物が集積してございますから、この屋根上のポテンシャルを最大限生かして、できる限り東京都内で再生可能エネルギーをまず増やしていくと、その上でやはりどうしても足りない部分が出てきてございますので、そこは地方の部分も力を借りながら地方につけた再生可能エネルギーを一定程度東京都のほうにも供給いただいて、東京都全体の再生可能エネルギー割合を高めたいということでございますので、東京都内に再生可能エネルギーを設置するというのは、やはり東京都としては目指していきたいというふうに考えてございます。

取り急ぎ、今のご意見に対しての事務局の考えでございます。

○村上会長 ありがとうございます。

今の林委員の問題提起は非常に重要でございまして、それから事務局の回答もごもっともでございまして、もし今度、時間があれば、もうちょっとこれは時間を取って議論をしたらどうかと思います。多分、これは経済的合理性と社会的合理性がぶつかるような部分

ですよね。だから、経済的には東京のような集中地には別にそんな発電設備を置かなくてもいいんじゃないかという、そういう林委員の主張でございますよね。ですけど、一方で東京は地方から搾取しているというそういう意見もございますから、できることならなるべく東京もそういう基盤的エネルギーの生産に参加すべきだという社会的な配慮がございまして、その辺の兼ね合いが今回の都の提言に出ているのではないかということでございまして、極めて大事な問題ですから、また次回、議論したいと思います。ありがとうございました。

○林委員 ありがとうございます。

○村上会長 先生方、よろしゅうございますか。ちょっと司会の不手際で、後半がやや2倍速になっちゃって、申し訳ありませんでした。

じゃあ、あとは事務局にお返しします。

○事務局 スケジュールの関係がございすけども、こちらで説明させていただきます。

○村上会長 これを説明してください。

○宇田建築物担当課長 建築物担当の宇田でございます。それでは、私のほうから、今後のスケジュール、資料5についてご説明させていただきます。

第1回、中小規模新築建物関係、それから第2回、大規模の新築建物関係、それから第3回で事業者様・団体様の意見表明がありまして、本日、第4回技術検討会でこれまでの制度について、お示しさせていただいたところでございます。幾つか細かいところの議論は残っているところがあるんですけども、全体的な義務的な量でありますとか、水準感というところについてはおおむねご議論の中でご意見はなかったのかなというふうに思っております。私どもとしましては、義務的なその基準値、水準感みたいなものにつきましては本日の議論をもって一旦終了させていただいて、今日のご意見も踏まえまして、9月上旬に策定します基本方針へ反映させてまいります。

続きまして、引き続き、本日スライドでお示しいたしましたような四つの環境配慮分野の評価基準、それから今日ご意見をいただきました数字とか計算式ですとか、そういった細かい部分につきましては、引き続き技術検討会で開催していきたいと、検討していきたいと、このように思っております。第5回につきましてはまた、時期はまだ確定してございませんが、順次、第5回以降、技術検討会を開催してまいりたいと、このように思っております。

説明としては以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

今、これ第5回以降の日程調整をやっているところかと思いますが、先生方、何かご発言ございますか。

ということで、細かい水準に関してはおおむね皆様のご賛同をいただけたかという、そういう事務局側の判断でございます。また、今後の第5回以降で皆様のご意見を賜りたいと思います。

事務局、次は何でしたっけ。

○事務局 資料のほうは以上になります。

○村上会長 それじゃあ、あとは何がありますか。

○事務局 あとはこちらのほうで、最後で、終わりにしたいと思います。

○村上会長 お願いします。

○事務局 村上会長、どうもありがとうございました。委員の皆様、本日、お忙しい中、検討会にご参加いただきまして誠にありがとうございます。本日いただいたご意見を踏まえまして、また引き続き事務局のほうで検討を進めてまいりたいと思います。

駆け足で検討会を進めてまいりましたけども、これをもちまして東京都新築建築物制度改正に係る技術検討会（第4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28分 閉会