

東京都新築建築物制度改正等に係る
技術検討会（第8回）
会 議 録

令和5年1月31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8回）

日 時：令和5年1月31日（火）

午後1時30分～午後3時27分

場 所：オンライン会議

1. 開 会

2. 議 事

- (1) 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について
- (2) 中小規模新築建物における新制度について
- (3) 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 建築物環境計画書制度(大規模建物)の強化・拡充

資料2 中小規模新築建物における新制度

資料3 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 1時30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8回）を開会いたします。

委員の皆様におかれましては、本日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上げます。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。

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、発言者以外の方は、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。

まず次第、それから資料1「建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充」、資料2「中小規模新築建物における新制度」、資料3「これまで及び今後のスケジュール（予定）」、その他参考資料といたしまして、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及び技術検討会委員名簿となっております。

資料は、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、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、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。

議事に入る前に、1月1日付で環境局職員の異動がございましたので、ご紹介させていただきます。

気候変動対策部制度調整担当課長の屋敷でございます。

○屋敷制度調整担当課長 制度調整担当課長をやっております。屋敷と申します。皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局 ありがとうございます。

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ひいたします。

○村上会長 皆様、こんにちは。遅くなりましたけど、明けましておめでとうございます。

今日は、第8回目でございます、今日で大体の大枠が固まるわけでございますが、ちょっとだけ振り返りますと、最初の四、五回はエネルギーの問題と、あるいは例の太陽光パネルの義務化の問題等が中心でございます、その後、第6回ぐらいから資源の適正利用、それから、前回辺りは生物多様性ということで、今日は気候変動への適応という問題ということで、これでおおむねは枠組みは全部出揃うことになるわけでございます。

ということで、今日はそういう事前に資料をご送付させていただいておりますけど、気候変動適応ということが主なる議題でございます。

では、事務局、議事次第に従って進めてください。

最初の議題は何でしたか。大規模のほうでしたか。

○事務局 はい、そうです。大規模のほうになります。

○事務局 村上会長、ありがとうございます。それでは、早速資料1、大規模新築建物の強化・拡充について、事務局、菅原より説明させていただきます。

資料1のスライド2をご覧ください。こちらのスライドは、毎回おつけしているものでございますけれども、環境審議会の答申でお示しされている内容と、この技術検討会でご議論いただきたい事項を整理した表でございます。

本日は、先ほど村上会長からも事前にお話しいただきましたように、3段階評価の四つ目の分野であります、気候変動への適応、こちらについてご議論いただきたいと存じます。

また、一つ目のエネルギーの分野につきましては、第5回検討会でご提示をしているところでございますが、2点ほどまだご提示していない評価項目がございます。こちらについても、本日もご提示したいと存じます。

スライド3でございます。こちらでも毎回お示ししている3段階評価の強化・拡充のイメージでございます。本日の気候変動への適応の分野、現行の制度ではヒートアイランド現象の緩和という名称でございますけれども、自然災害への対応など、適応策の観点で評価

を見直してまいりたいと考えてございます。詳細は後ほどご説明いたします。

3段階評価につきましては、表の右側に記載しておりますように、取組が上位のものから順に段階3、2、1としてございます。

スライド4、お進みください。本日もご議論いただきます、気候変動への適応の分野、強化・拡充の考え方でございます。

世界的な気候変動の影響によりまして、これまで経験したことのないような猛暑、また豪雨、それに伴う自然災害が全国各地で発生してございまして、その影響は東京にも確実に現れているという状況でございます。

これまでもこの制度を進めてまいりましたCO₂削減などの緩和策、これとともに、ヒートアイランド現象の緩和に留まらない気候変動の影響に適応する能力、強靱性ですが、こういったものを高める適応策に強力に取り組んでいく必要がございます。

このようなことから、今回改正に当たりましては、分野名称を「ヒートアイランド現象の緩和」から「気候変動への適応」に見直しまして、この分野の評価を強化・拡充してまいりたいと考えてございます。

スライドの下段に記載してございますのは、条例改正のあり方に関する答申について、気候変動適応の分野を抜粋したものでございます。

答申におきましても、ヒートアイランド現象の緩和に加えて、適応策への取組にも着目した評価を加えていくこと。特に、自然災害への対応、またレジリエンスに関する新たな評価項目を追加すべきであること。さらに、ZEVの充電機能を非常時の電源として利用する取組を促すことが重要であるということが示されてございます。

スライド5をご覧ください。東京都は、気候変動適応法第12条に基づきます地域気候変動適応計画といたしまして、2021年3月に気候変動適応計画を策定してございます。

CO₂排出を削減する「緩和」を確実に進めることは不可欠でございますけれども、なお残る気候変動の影響を回避・軽減するため「適応」も併せて進めていくことが必要であるという考えに基づいてございまして、こちらの計画では都施策の全般にわたって、気候変動の適応に取り組むこと、これを基本戦略の一つに掲げまして、自然災害でありますとか、健康（暑さ対策）といった分野の適応策をこの計画の中でまとめたものでございます。

スライド6をご覧ください。最初に現行のヒートアイランド現象の緩和に関する評価項目をお示ししてございます。表の2列目のところがございますように、現在は四つの評価項目で構成してございまして、一つ目の人工排熱の項目では、空調設備などの建築設備か

らの人工排熱の低減に係る事項を評価しているものでございます。

二つ目の被覆対策でございますが、こちらは敷地と建物の被覆改善に係る事項でございます。敷地などを緑地でありますとか、水面などで被覆する取組を評価するものでございます。

三つ目の風環境への配慮につきましては、望ましい風環境を確保するために行う建物の形状でありますとか、配置に係る事項でございます。夏の卓越風向に対する建物配置の配慮を評価するものでございます。

最後の四つ目、充電設備の設置でございますが、こちらは排熱が少ないEVなどの普及のため、充電設備の設置を評価するものでございます。

今回の強化・拡充では、新たに自然災害への適応の観点で評価項目を追加してまいりたいと考えてございまして、現行のこちらの四つの評価項目のうち、建物から熱の影響に関する3項目は一つに統合いたしまして、ヒートアイランド対策としては全部で2項目に再編した上で継続して新しい項目も追加してまいりたいと考えてございます。

スライド7をご覧ください。こちらの表が強化・拡充後の評価項目の案をまとめたものでございます。

自然災害の適応といたしまして、こちらの下にあります二つの評価項目を追加いたしまして、評価する項目数といたしましては、現行と同じ四つの項目で構成する案でございます。

新たに追加いたします自然災害の適応の一つ目、自然災害リスクの軽減及び回避につきましては、浸水リスクなどへの備えを評価するものでございます。

二つ目の自然災害発生時の対応力向上につきましては、自然災害の発生時に建物機能を継続させるための備えを評価するものでございます。

詳細については、次のスライド以降でご説明してまいりたいと思います。

スライド8へお進みください。最初に、現行の評価を継続いたしますヒートアイランド対策のうち、建物からの熱の影響の低減に関する評価についてご説明いたします。

都内では、引き続きヒートアイランドによる影響が続いてございます。都市の気温上昇を緩和するために行う省エネ化、緑化の推進などにつきましては、引き続き重要な取組でございますので、建物からの熱の影響に関する現行の三つの項目を統合しながら、また、一部強化もしながら、継続してまいりたいと考えてございます。

スライド9をご覧ください。いずれも現行の評価項目を継続するものではございません。

れども、赤枠の部分は一部強化する項目もございます。

一つ目の人工排熱対策につきましては、建物の高断熱化、省エネ化などによる人工排熱の低減を評価するものでございまして、エネルギー分野のほうで評価される断熱、省エネ、再エネ利用の3段階評価の結果に基づいて評価を行うものでございます。

それに加えまして、今回はこちらの赤枠の部分にございますように、空調設備などの排熱を回収いたしまして、それを再利用することで建築設備からの排熱の影響を低減する取組も評価項目に追加してまいりたいと考えてございます。

(2) 二つ目の被覆対策につきましては、緑地、水面、保水性被覆材などで被覆改善を行う面積を評価するものでございまして、こちらはこれまで定めていなかった点数1点に該当する取組を新たに追加いたしますが、基本的には現行の評価を継続するものでございます。

スライド10をご覧ください。三つ目の風環境への配慮も同様でございます。現行の評価を継続いたしまして、夏の卓越風向に対する見付面積を評価いたします。

同じく点数1点に該当する取組を新たに追加するというものでございまして、基本的には現行の評価を継続するものでございます。

少しスライド8に戻りますが、今、ご説明した三つの取組の点数に応じて3段階の評価を定めるという基準でございます。

以上が一つ目の建物からの熱の影響の低減についてでございます。

スライド11までお進みください。ヒートアイランド対策の二つ目、ZEV充電設備の設置に関する評価でございます。

ZEV充電設備につきましては、今回の一連の制度強化の中で、整備基準を定めまして、一定程度、設置を義務化いたしますので、その義務的な基準も踏まえまして、評価の水準を引き上げるというものでございます。整備基準と同様に、共用駐車場と、専用駐車場に分けて基準を設定するものでございます。

共用駐車場の整備基準、いわゆる設置義務は、1台以上設置することとしてございますので、段階1は1台または2台設置すること、段階2は3台、段階3が4台以上、こういった基準とする案でございます。

一方、専用駐車場でございますけれども、こちらの整備基準、義務的基準は駐車場区画の2割以上に充電設備を設置することといたしましたので、その整備基準の2倍未満を段階1、3倍未満を段階2、3倍以上を段階3とする案でございます。

なお、表の下に共通事項としてお示ししてございますが、駐車場を整備しない計画もございます。そのような建物については、こちらの評価基準は適用いたしません。

また、整備基準、義務的基準が適用されない機械式駐車場でありますとか、駐車場区画が少ない場合、こういった場合も充電設備を設置した場合に同じように評価できるよう、駐車台数などに応じた評価基準を設定することを検討してまいりたいと思います。

また、共通事項2点目に記載している急速充電設備の取扱いでございますが、急速充電設備はその出力に応じて台数を評価したいと思います。

例えば、30kWの出力の急速充電設備を設置する場合には、普通充電設備5台に相当するものとして評価する考えでございます。

最後の3点目、デマンドコントロール機能の点でございますが、全台同時充電できないことも計画としてはあり得ますけれども、こちらの設置を評価する項目の中では、台数分を評価するという点でよいのではないかと考えてございます。

ヒートアイランド対策に関連する評価につきましては、以上でございます。

続いて、スライド12をご覧ください。新たに評価に追加いたします、自然災害への適応でございます。

一つ目の自然災害リスクの軽減及び回避でございますけれども、近年、大型化する台風、集中豪雨による洪水、内水氾濫、また強風などによる自然災害によって、多くの被害が発生してございます。

このような自然災害リスクに備えた建物性能を新築時に確保しておくということが大変重要でございますので、災害リスクをあらかじめ把握し、災害発生に備えた建物性能の確保、また、被害を軽減する取組を新たに評価項目に追加してまいりたいと考えてございます。

新たな基準でございますが、住宅以外・住宅共通の基準といたしまして、この後、ご説明いたします(1)から(4)までの四つの取組、こちらの点数に応じて段階3から段階1までの評価基準を定めるものでございます。

スライド13をご覧ください。一つ目の取組は、(1)浸水被害への備えでございます。都内における自然災害リスクといたしましては、水害がございまして、こちらの評価では、その浸水リスクを把握し、それに備える取組を評価するものでございます。

点数3点の取組の①でございますが、ハザードマップなどを用いて建設地の想定最大浸水深を把握いたしまして、建物敷地における水防ラインを設ける取組を評価するものでござ

ございます。

こちらでは、最低でも45cm以上の浸水を防ぐものを評価の対象としたいと考えてございます。

表の下の注釈1に記載してございますけれども、ハザードマップなどにおいて浸水が想定されない建設地もございます。そのような建設地である場合には、点数3に示す事項に適合するものと考えます。

また、注釈2に記載してございますけれども、最大想定浸水深は年超過確率が1,000分の1以上の降雨を想定したものでございまして、この最大想定が45cm以上である場合にも、こちらの①の項目では一般的に発生しやすい床下浸水のレベルである45cmの水防ラインを設けることによって、最大想定よりも高頻度で発生する水害に対応できるという可能性が高いことから、45cm以上の水防ラインを評価するものでございます。

続いて、点数3点の取組の②③の取組でございまして、こちらは受変電設備などの電気設備、また建物使用者が一時的に滞在する場所、またそのための防災備蓄倉庫、こういったものを想定最大浸水深以上のフロアに設置する、または想定最大浸水深以上の水防ラインの範囲内に設置する、このような取組を評価するものでございます。

これら全てに取り組む場合、点数3点といたしまして、取組数に応じて2点、1点と配点する案でございます。

続いて、(2)の雨水流出抑制でございまして、敷地外へ大量の雨水が流れることによる内外水氾濫を抑制するために行う流出抑制対策を評価するものでございます。

都の指針に定めます敷地面積1haあたり500m³の対策量を確保するものを1点、1,000m³を2点とするものでございます。なお、この2点の1,000m³は、CASBEEで既に設定されています基準も参考に設定したものでございます。

続いて、スライド14をご覧ください。(3)建物自体の損傷抑制、(4)建物の内部設備などの損傷抑制につきましては、災害に対する建物の強靱性を評価するものでございます。

(3)は、耐風性や耐震性の強度によって評価いたしまして、(4)は、建物の一部、または全体で内部設備保護を図っている、免震措置などを入れて保護を図る取組を評価するものでございます。

いずれもCASBEEで既に設定されている基準、また住宅を対象とする品確法の水準などを参考に設定いたしました。

続いて、スライド15をご覧ください。新たに評価に追加する自然災害の適用、二つ目の自然災害発生時の対応力向上についてでございます。

災害発生時に建物使用者や帰宅困難者が建物内に一時滞在するため、建物の機能を継続するための設備、また一時滞在施設の確保など、災害時の対応力を向上させるための取組を新たに評価項目に追加してまいりたいと考えてございます。

新たな基準でございますが、住宅以外・住宅共通の基準といたしまして、この後、ご説明いたします(1)から(3)までの三つの取組の点数に応じて、段階3から段階1までの評価基準を定めるものでございます。

なお、こちらのスライドでお示しておりますように、建物の規模に応じて評価基準を分けることを考えてございます。後ほどまたご説明したいと思います。

先にスライド16へお進みください。一つ目の取組でございます。

(1) 災害時用の自家発電設備等の設置でございます。点数3点の取組の①でございますが、系統電力の停電時に、建物使用者が一時的に滞在する場所へ電力を供給するための自家発電設備の設置を評価するものでございます。

こちら表の下の注釈1に記載してございますが、建物の延床面積が1万㎡未満の場合、建物規模も考慮いたしまして、定置型ではなく可搬型の自家発電設備の設置も評価対象としたいと思っております。

続いて、点数3点の取組②に記載しておりますのは、①の自家発電設備がその建物で定める防災計画、またBCPなどの計画を踏まえた発電出力であり、また、その運転に必要な燃料の保管場所などを確保する取組を評価するものでございます。

注釈2に記載してございますように、建物使用者が一時的に滞在する場所を72時間程度運営するために必要な措置を行うものをこちらでは評価いたしますが、ここでは自家発電設備を72時間連続して運転することまでは求めるものではございません。

建物で計画される防災計画などの考えに従った燃料等の保管をお考えいただきたいというものでございます。

続いて、③でございますが、①の燃料などを用いる自家発電設備とは別に、当該建物、敷地に太陽光発電設備などの再エネ発電設備、また蓄電池やV2B、V2Hを設置して、系統電力の停電時に建物使用者の一時滞在場所へ電力を供給できるようにする取組を評価するものでございます。

これら全ての取組を実施するものを点数3点、取組数に応じて2点、1点と配点する考

えでございます。

続きまして、(2) 災害時の建物機能維持に係る事項でございます。点数2点の取組を一つ、点数1点の取組を一つ考えてございます。点数2点の取組でございますけれども、停電時の対応に加えて災害時の断水に備えた取組を評価するものでございまして、①は、受水槽でありますとか、貯水式給湯器などの設置、②は、平常時に利用する雑用水を災害時にも利用できるようにする取組、③は、平常時に利用するトイレを災害時にも利用できるようにする取組で、このいずれかに適合しているものを点数2点とする案でございます。

二つ目は、災害時に空調・換気設備が利用できない場合に備えまして、建物使用者が一時的に滞在する場所に開閉可能な窓や換気口を備えることを点数1点、また、三つ目でございますが、建物使用者の一時滞在場所、または防災備蓄倉庫を建物内に確保すること、こちらを点数1点と評価するものでございます。

スライド17をご覧ください。(3)の災害時の地域貢献に係る事項といたしまして、点数2点の取組の①でございますが、建物使用者以外の帰宅困難者のための一時滞在施設を設け、災害時使用について自治体と協定を締結することを評価する項目でございます。

②は、そのための防災備蓄倉庫の確保、③は、一時滞在施設を72時間稼働するための自家発電設備及び燃料等の保管場所を確保すること、これら三つを実施している場合に点数2点とする案でございます。

また、点数1点の取組といたしましては、建物使用者や帰宅困難者等に向けて災害情報を提供するため、災害時にWi-Fiなどの通信手段を確保できるようにすること、また、デジタルサイネージや館内放送設備を備えることを評価するものでございます。

なお、ただいまご説明いたしました(3)の点数2点の取組でございますが、こちらは建物規模の影響を受けやすいということから、最初にご説明いたしましたように、評価基準を建物規模によって分けて設定したいと考えてございます。

以上が気候変動への適応に関するご説明でございます。

最後に、今回も委員以外の専門家の方に事前に意見聴取をしておりますので、こちらのスライドでご説明したいと思います。

スライド18でございますが、意見を伺いましたのはCSRデザイン環境投資顧問株式会社 代表取締役社長 堀江様でございます。

堀江様は、本年、認証を開始いたします民間の不動産レジリエンス認証「ResReal」の開発におけるアドバイザーでいらっしゃいまして、本日の技術検討会のご出席がで

きませんでしたので、あらかじめご意見をいただいたものでございます。

堀江様からのご意見でございますけれども、TCFDやISSBが設立され、気候変動によるビジネスに対する物理的リスクなどについて、情報開示の要求が国際的に高まっていると。

一方、こうした情報開示に対応するために、海外で開発された不動産の物理的リスクの定量ツールでは、島国日本の物件では立地評価で高潮リスクが高く、スコアが低くなりやすい。

そこで、日本で高潮よりも多い洪水、内水氾濫を対象として、また、立地だけではなくて建物のハードやソフト対策を組み込んで日本の不動産リスクを正當に評価すべく、新たな国内認証制度の開発を進めており、これを2023年から開始する。

不動産分野における気候変動への適応としては、激甚化する自然災害リスクへの対応と捉えて大きな誤りはない。

不動産レジリエンスは、頑強性、冗長性、即応性、代替性の四つの観点が重要であり、東京都の新たな評価案には、これらの要素が含まれており、よいのではないだろうか。

特に、都市におけるリスクとしては水害が大きい、ハザードマップでは1,000分の1の確率の大規模降雨による浸水を想定しているが、100分の1、また、50分の1程度の確率の自然災害リスクは気候変動によって発生頻度がさらに高まるおそれがあり、不動産の寿命が50～100年程度であることを踏まえれば、このような浸水に備えること、このような水防ラインを設定することも非常に重要である。

水害リスクの評価としては、立地が重要な要素にはなるが、前述のとおり、立地の浸水リスクだけで低評価とするのではなく、その浸水リスクに応じた備えを評価していくことが、不動産評価上、重要である。

以上のご意見をいただいております。

それでは、スライド19をご覧ください。続きまして、エネルギーの分野に戻りまして、これまでご説明をしておりました2項目の評価案について、説明を続けたいと思います。

一つ目でございますけれども、再生可能エネルギーの利用に関する評価項目の中で新設いたします電気の再エネ化率でございます。オンサイトに設置する再エネ発電設備は、再エネ変換利用の項目で評価してございます。

新設したいと考えてございますこちらの再エネ化率の項目では、オンサイト以外の、敷

地外に設置する再エネ発電利用や、小売電気事業者からの再エネ電気の調達、証書調達についても評価するものでございます。

また、2点目が、地域における省エネルギーとして、地域冷暖房の受入れを評価する項目でございまして、現行の評価の考え方を継続しつつ、一部、強化・拡充を検討しているものでございます。詳細は、この後のスライドでご説明いたします。

スライド20でございます。最初に、新設したいと考えてございます電気の再エネ化率でございます。

現行の評価でございますが、新築時の建物の省エネ性能を主に評価してございます。一方で、建物のゼロエミッション化を目指した敷地外への再エネ設置でありますとか、再エネ電気・証書の調達といったものを評価する項目はございません。

環境審議会の答申におきましても、新築の段階から、建物稼働時におけるこのような再エネ利用の取組を評価・誘導していく新たな仕組みを導入すべきということが示されているところでございます。

スライド21をご覧ください。こちらのスライドの左側には、現行の評価の考え方、建物の省エネ化を主に評価するイメージを示してございまして、スライドの右側には電気の再エネ化率の評価を加えたもののイメージをお示したものでございます。

左側の現行の評価でございますが、オンサイトの再エネ利用までを含む建物の省エネ化、いわゆるB E Iで評価してございまして、敷地外に設置する再エネ利用というものは評価の対象外でございます。

右側の新たな評価でございますけれども、建物の省エネ化、B E Iについては引き続き新築時にしっかり取り組んでいただきたい事項でございますので、別の項目で評価を継続してまいります。

それに加えまして、建物で使用する電気を再エネ化する取組を新たに評価していくというものでございまして、まずは、証書等を調達する市場が構築されております電気のみを対象に評価してまいりたいと考えてございます。

3段階の評価でございますが、再エネ化率を100%にする取組を段階3といたしまして、R E 1 0 0などの先駆的な取組を評価してまいりたいと思います。

また、東京都が掲げます2030年目標を踏まえまして、段階2は50%、また、都内の再エネ電気の割合が現状で20%程度でございますので、この20%を超える再エネ率である場合に段階1とする案でございます。

スライド22には、再エネ化率の算定例をお示ししてございます。

建物の省エネ性能を反映いたしました電気の使用量、Whという単位で示されるものは、国の省エネ計算、WEBプログラムで参考表示されまして、建物で使用する見込みの電気使用量について、どのように再エネ化していくか、という計画を基に、再エネ化率を算定していただきたいと考えてございます。

こちらの例示では、オンサイトの設置とともに再エネ率50%の電気メニューを調達して、建物で使用する電気を賄う事例を示したものでございます。

計算した結果、再エネ率が50%以上となりますので、先ほどの段階評価に照らして段階2というふうに考えるものでございます。

以上が電気の再エネ化率のご説明でございます。

続いて、スライド23をご覧ください。二つ目の地域における省エネルギーといたしまして、地域冷暖房の受入れを評価する項目でございます。

最初に、こちらの項目の評価に関連いたします、地域冷暖房区域における脱炭素化の推進に向けた改正概要をご紹介します。

こちらは、地域冷暖房区域に関連する別の制度で検討されたものでございまして、地域冷暖房区域のCOP算定に関する2点の改正が予定されているものでございます。

1点目が、未利用熱活用の観点から、コジェネの排熱利用をエネルギー消費量の算定から除いてCOPを算定するという見直しでございます。

続いて、スライド24でございますが、2点目でございますが、地域冷暖房区域における再エネ利用を強化する観点から、同じくCOP算定において、再エネとして扱う再エネの種別でありますとか、敷地外に設置する再エネ利用、こういったものも対象とするよう取扱いを拡大するものでございます。

続いて、スライド25でございます。こちらのスライドで、本制度における評価項目をお示ししてございます。

地域における省エネルギーの観点では、引き続き地冷の受入れでありますとか、建物間の熱融通の取組を誘導していくことが重要でございますので、これらの取組を評価している現行の考え方を継続しつつ、現行制度では設定していない段階1の取組を位置づける見直しにともなって、一部強化を行う案でございます。

エネルギー分野に関する追加のご説明は、以上でございます。

以上をもちまして、3段階評価の強化・拡充について4分野全てのご説明が終わりました。

最後に、スライド26以降で、これまでご議論いただきました4分野それぞれの評価項目について、改正の前後を比較して、全体を通して再確認していただく資料でございます。

スライド26をご覧ください。エネルギーの使用の合理化及び再生可能エネルギーへの転換の分野でございます。

左側にお示ししていますのが、現行の評価基準、右側が新たな評価項目でございます。

こちらのエネルギーの分野では、省エネ基準の強化、また再エネ設置義務化に伴って基準を強化した項目、また、本日ご説明いたしました、再エネ利用拡大を誘導するための新設項目がございます。

全体として、項目数の増減はございませんが、4項目で基準を強化いたしまして、新設が1項目でございます。

続いて、スライド27では、資源の適正利用の分野をまとめたものでございます。

こちらの分野では、低炭素資材の活用など、建設時のCO₂排出量の削減などを促進するため、拡充が2項目、新設が4項目ございます。評価項目を統合しながら新設はいたしまして、項目数は2増でございます。

スライド28、続いて、生物多様性の保全の分野でございます。

こちらの分野では、生物多様性の保全に配慮した緑化を誘導するよう、評価項目を三つの項目で拡充いたしますが、項目の数といたしましては、増減はしてございません。

スライド29、本日の気候変動への適応の分野でございます。

自然災害の適応の取組を2項目新設いたしました、現行のヒート対策を統合いたしましたので、項目数の増減はございません。

最後に、スライド30では、以上の4分野の評価項目数について取りまとめたものでございます。

住宅以外、住宅、それぞれで集計したものでございますけれども、住宅以外については、前後で比較していただきますと、全体で2項目の増、住宅の分野は項目数の増減とは別に、現行評価で対象外としていた項目を評価対象に変更した項目がございますので、住宅以外よりもその分多く、4項目の増でございます。

なお、エネルギー分野の評価項目数は、7ないし6項目ということで資源分野よりも項目数が少なくなっておりますけれども、義務的基準が四つございますうち、三つがエネルギー分野にございまして、義務的基準の強化、または新設に伴いまして、エネルギー分野の3段階評価も強化・拡充を行っております。

資源分野における建設時CO₂排出削減、こういった新しい観点での評価も新設していることも含めまして、4分野それぞれの強化・拡充によってカーボンハーフ、または、その先のゼロエミッションも視野に入れた見直しが図れたものと考えてございます。

説明は以上でございますが、最後に、スライドの31、本日までの検討会でまだご説明していない事項、3点残ってございます。

最初に、こちらのスライドでお示ししております環境性能の表示の強化・拡充、また、東京都における公表情報の充実化に関する2点がございます。こちらにつきましては、現在、国が検討しております省エネ性能表示制度なども関連する事項でございまして、引き続き、この国の制度の詳細も踏まえながら、検討を続けてまいりたいと思います。

また、スライド32にお示ししておりますように、もう一つが、再エネ設置義務における再エネ電気や証書の調達、また、RE100などの先駆的なお取組の取扱いでございませぬ。

RE100などの取組を考慮すること、また調達も義務手段としてご用意すること、こういったことは既にご提示はしてございますが、その詳細については、まだご提示してございません。こちらについても、これから告示が予定されております国の省エネ法関連の改正事項、またRE100の見直し動向なども踏まえて、引き続き検討してまいりたいと思っております。

長くなりましたが、事務局からのご説明は以上でございます。ありがとうございました。

○村上会長 ありがとうございます。非常に分かりやすい説明でございます。

今日のご説明で、全貌が大きく言うと、気候変動の緩和から適応という、それを具体的に当てはめた内容が表現されました。どうもありがとうございました。

それじゃあ、先生方、ご発言ございましたら、お願いします。

ございませんでしょうか。じゃあ、堤委員、お願いします。

○堤委員 ありがとうございました。今日は丁寧なご説明いただき、ありがとうございます。

9枚目のスライドをお願いしたいんですけども、すみません、ちょっとこの表というか評価の仕組みが少し、私はついていけないのかなと思うんですけども、こちらは例えばエネルギーのほうで①で、これらの熱負荷の抑制とか、再生可能エネルギーの直接利用とか、設備の高効率化で段階何点、何点、何点というのを足していって8点あって、さらに空調の排熱を回収していたら3点で、その次になると、それが8点以上あると、さらにここで2点もらえるというようなことになって、これらをずっと足していって、それ

が5点以上あったら、前のスライドの8枚目のスライドの段階3とか2とか、そういうふうになるというような理解でよろしいのでしょうか。

ちょっと何かあっち行ったりこっち行ったりで点数が何点あったら、それが次のステップで何点に換算されてというのが、少しややこしいかなというふうに思うんですけども、今みたいな感じの方法で換算していくというような理解でよろしいのでしょうか。

○事務局 堤委員、ご質問ありがとうございます。点数というのが、大変分かりづらくて申し訳ございませんでした。

まず、こちらの人工排熱対策の①の考え方でございますが、①では、建物自体の、いわゆる省エネ的な取組で、その設備の稼働を減らす、そういったことで間接的にというんでしょうか、人工排熱を低減させる取組を評価する考えのものでございます。エネルギーの分野の評価項目で、これら三つの項目の段階評価をつけておりますので、その段階評価が建物の省エネ性能を示すものとしまして、その段階に応じて点数を足し合わせていただくというものです。

ここの人工排熱の取組の評価において、点数3点の取組は①と②の両方を実施していること、堤委員のご認識のとおりでございます。

②のような取組をなさっていない場合に、①が8点以上であれば2点になりますし、または、①の点数が5点から8点の間であっても、②の取組をやっている場合には、2点になります。②の取組はやっていないが、①で評価される点数が5から8点の間であれば、1点と配点しまして、3点と2点と1点が複数取れるという考えではございません。

(1)の人工排熱で①が8点以上で②もやっていますということになれば3点になりまして、(2)の被覆対策、(3)の風環境への配慮、これらの取組の点数を足し合わせた合計で、この段階評価は考えていきたいというものでございます。

ご質問のお答えになっておりますでしょうか。

○堤委員 はい、ありがとうございます。今のご説明を聞いて理解できました。

今みたいなご説明があると、とても分かりやすいんですけども、そうではない状態で事業者さんは評価をしなければいけないと思いますので、ちょっとほかの表がすごく分かりやすい分、ここの表が少しややこしいのかなというような印象を受けます。

ですので、例えばエネルギーのほうでこの三つの項目を入れたら、こっちにも自動的に反映されてくるとか、ちょっとどうすればいいのか、私も具体的にこうすればいいんじゃないかということが言えずに申し訳ないんですけども、もう少し事業者さんのほうが評価

しやすいような工夫ができるといいかなというふうに感じます。ご検討をお願いできればと思います。

○村上会長 大変的確なご指摘ありがとうございます。

事務局、よろしくご対応お願いします。

○事務局 はい、承知いたしました。ありがとうございました。

○村上会長 じゃあ、次、田辺先生、お願いします。

○田辺副会長 事務局、どうもありがとうございました。気候変動への適応策というのは、ますます重要になってきているということで、よくまとめられていると思います。

まず、8ページのヒートアイランド対策、これ、非常に重要だと思います。将来的だと思うんですが、このところヨーロッパとかで、暑くなる日が出てくるので、その特別な日にどうやって対応したらいいんだろうとかというような議論が結構行われてきているようです。

その特別な日のために設備容量を大きくしてしまっただけでは省エネにならず普段困るのです。今後、そういうような議論もこういうところで行われていくかなと思いました。

それから、11ページのZEVの充電に関しても、よろしいと思います。

12ページにいきまして、これは東京都の環境確保条例を改正するときの答申で、新たに追加されたものだというふうに理解しておりますけれども、ますます重要度が上がっていると思います。

堀江さんがコメントされているので繰り返しになりますが、TCFDとか、ISSBで気候変動によるビジネスに対する物理的リスクというものの情報開示が国際的に非常に重要になっていると思います。

今回の都の観点では、立地の頑強性に比べて冗長性とか即応性とか代替性という観点は盛り込まれていますので、私はよろしいと思います。

先ほど、ご報告があった先週金曜日の日本不動産研究所などによるResRealの不動産鑑定評価の水害に対するものなんですけども、土木的な対応だけでは難しくなっているので、建築側でしっかり対応するというので、それに沿っているものだと思います。

我が国だと立地評価だけすると、えらく点数が悪くなるので、やっぱり先進性を汲むような建物評価というのをも併せて行えるといいんじゃないかと。

特に、こういう国内の評価システムができてきているので、そういうものの項目と大きく変わらないようなことを決めていくのが重要なかなと思います。

先ほど菅原さんのほうから、内水に関しては1,000年に1回という話がありましたけれども、多分、外水に関しても何か規定があるのかなと、どこかに書いてあるかもしれませんが、200年に1回なのか、どのくらいなのかというようなことがどこかにあるといいかなと思いました。

それから、45cmも、これも先ほどのResRealなども45cmというふうに言っていますけど、妥当ではないかなと思います。

この辺りの作り込みは、ぜひ新しいものなので、事業者の意見も聞いていただいて進めていただけるといいんじゃないかなと思います。

それから、エネルギーの部分に行きまして、1項目の電気の再エネ化率、このやり方。

○村上会長 スライド何番。

○田辺副会長 すみません、電気のところなんで、21ですね、ごめんなさい。21ページで大丈夫です。

電気の再エネ化率を出すというのは、私はよろしいと思うんですけども、計画時なので、計画時にこういうふうに将来入れますというのをどこまで約束が通用するかということは重要です。、カリフォルニアのゼロコードだと20年間は契約しなさいとなっているんですね。建てる時、オフサイトで入れるものに関しては。それはちょっとなかなか難しいとは思いますが、事業者といえますか、申請する方にちゃんとやりますよと誓約書ぐらいにはちゃんとサインしてもらうようなのは重要かなと思います。

最後、長くなって、すみません、村上先生。地域冷暖房のところ、最初の、このページですね。他社のCGSの排熱の受入れを考慮するというのを決めていただいたのは、非常に重要だと思います。

それから、その後、24ページ、ここは何度も申し上げますけども、再エネの種別を増やすと書いてあって、特にバイオマスとかはかなり期待が高いんですけども、前から申し上げているように、地域冷暖房での燃焼のNO_xの上乗せ規制に関しては、考慮いただかないとなかなかデンマークのようにはならないんじゃないかなと思います。

デンマークは、キロワットアワー辺りのCO₂は欧州の平均の半分以下になっていますので、そういう方向も出て進んでいくといいのかなというふうに思います。

すみません、村上先生、ちょっと長くなりまして、以上です。

○村上会長 非常に的確な多方面のご指摘、ありがとうございます。

事務局、いかがでございましょうか。いずれもごもっともなご指摘かと思いますが。

○宇田建築物担当課長 建築担当の宇田でございます。田辺先生、ご意見ありがとうございました。

基本的には、方向性のご理解とご意見を賜ったのかなというふうに理解しております。先生のご指摘を踏まえまして、引き続き、特に電気の再エネ化率の計画を評価しているものだというお話もありましたので、その辺の仕組みも含めて、今後、検討を深めていきたいなというふうに思っております。ありがとうございます。

○村上会長 それじゃあ、林委員、お願いします。

○林委員 林です。ご説明ありがとうございました。何点か意見のほうを述べさせていただきたいと思います。

最初に、7ページになるんですけども、新しくヒートアイランド対策のところは建物からの熱の影響の低減と、三つが統合された形になっていると思うんですが、このうちの②番と③番は、細かい言い方をすると、建物から出る熱ではなくて日射を地上に滞留させない、1回とどめないというのが②番ですし、③番は冷熱を風下側にきちんと風を流すことによって、熱をこれもやはり溜めないというような視点だと思いますので、この中項目の建物からの熱の影響のという、建物からのというところが少し気になるというんでしょうか、場合によっては建物からの熱等とかいうような言い方もあるかもしれないというのが1点目です。

また、2点目は、10番のスライドですかね。これじゃないです、1個上、手前ですかね、すみません、こちらですね。

この中で（1）番の②番の空調設備等の排熱を回収し利用する設備、これ、いろんな捉え方があると思いますので、具体的な例が見えると分かりやすいのかなというふうに思いました。

続きまして、気候変動についてなんですけども、ちょっと何ページというか全体に関してですが、今回、ヒートアイランドから気候変動という名前を変えたんですけども、ヒートアイランド自体の緩和対策というのは、ある意味、抜けているんじゃないかなと思えました。

例えば、敷地内の屋外ですか、そういうところでクールスポットを造るとか、そのような屋外環境を改善するような屋外環境で快適性を高めるような熱中症の緩和になるような対策というのは、今回、抜けているような気もしまして、場合によっては、気候変動になるんですかね。ヒートアイランド現象に対する緩和策という視点もあるんじゃないかなと

という気がいたしました。

また、19ページの電気の再エネ化について、こちら田辺先生と少し似てしまう意見になるんですが、電気の再エネ化というのは、当面、計算しやすいもので、再エネ化率を定量的に出すという視点で言うと、非常に割り切ったいい考え方かなと思いました。

一方で、また、建物ですとか、産業も含めて言うと、一次エネルギー消費のうちのやっぱりガス、石油等の利用が半分以上を占めているような状況ですので、今後、電気に特化しない再エネ化率の算定方法についても、これをゴールとせずに指標化を目指していただきたいなと思っております。

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。

事務局、回答をお願いします。

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

一つが、7スライド目の中項目の名前ということで、建物からの熱だけではないというお話があったんで、「等」を入れたらどうかというご意見を賜りました。先生のご意見、参考にさせていただきたいというふうに思っております。

それから、10スライド目、屋外への暑熱環境の改善の項目がちょっと抜けているんじゃないかというお話を頂戴しました。

今回、答申のほうでいただいておりますが、気候変動への適応という観点でございまして、ヒートアイランドについては、引き続きというような答申をいただいております。

先生のご意見を踏まえまして、今後、先ほど田辺先生からのご意見もありましたとおり、暑さがひどい日が出てくるお話もございまして、そういったことも今後の検討でしてまいっていききたいなというふうに思っております。

また、生物多様性の観点も今回、かなり強固に入れておりますので、全体のバランスも踏まえてヒートの項目については、項目として2項目ということでやっております。

それから、電気の再エネ化率ですね、先生お話のとおり、まだ、計算のしやすさ、また、市場環境の整備を考えて、今、電気でやっておりますけども、国の動向等、また、市場環境の整備等が進みましたら、電気以外も再エネ化のほうを評価できるように検討していききたいと思っております。

私からは以上でございます。

○村上会長 林先生、よろしゅうございますか。

○林委員 はい、ありがとうございました。

○村上会長 それじゃあ、秋元先生、お願いします。

○秋元委員 秋元でございます。ありがとうございます。分かりやすい説明をありがとうございました。

もう既に先生方、ご発言いただいていること以外のところで、少しご質問、コメントしたいと思います。

12ページと13ページの辺りに、ハザードマップを参考に評価をしていくということが書かれておりますけれども、ぜひ東京都のハザードマップ関連資料の整備状況について補足をしていただきたいのと、今後、どのようにそれをバージョンアップされていくか、ブラッシュアップされていくかというところをお示しいただきたいと思います。それが1点でございます。

もう1点は、エネルギーの21ページ以降のところですが、考え方は大変よろしいと思っておりますが、今、国土交通省、国の動きとしても省エネ性能表示の議論が進んでおります。

その中で、一次エネルギー消費量の水準を議論するとき、再生可能エネルギー分を除いたBEIをBEIスターというような呼び方をしてはどうかとか、そういう議論もあって、現在、パブコメがなされているところです。

そういった国の動きもよくにらみながら、東京都のこのアイデアを練っていただきたいなというのが一つと。

あと、その他エネルギーの扱いがどうしても国のほうでもよく混乱が生じる場所がありますので、適合判定には省エネ基準で、その他エネルギーが含まれているとか、BEI評価するときには含まれないのかとか、その辺り、この東京都の制度を使って説明する事業者さん、それとそれを理解する一般消費者の方々に向けて、ぜひ分かりやすい説明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した。

それじゃあ、都のほう、回答をお願いします。

○宇田建築物担当課長 秋元先生、どうもご意見ありがとうございました。建築物担当の宇田でございます。

都のハザードマップの情報補足してほしいということで、これからいろいろと細かい手引き等を作成していく中では、ハザードマップのどういうところにどういうものが出ているかというのをご案内していきたいなというふうに思っております。

都のほうで作成するような部分につきましては、ある程度整備は済んでいるというふうに聞いておりますが、まだ区市町村のほうでハザードマップ、今、整備中ということでございまして、一部、まだ作っていらっしゃらない自治体もあるということを聞いておりますので、そういった情報もそういう手引きで示していければいいかなというふうに思っております。

それから、お話がありましたとおり、ちょうど今、国土交通省様のほうで省エネラベル、建築物省エネ法に基づく省エネラベルの検討がありまして、お話のとおりBEIスターなどの検討しているということも承知してございます。

こういった動きも踏まえながら、事業者の方にもできるだけ分かりやすいようにということで、我々もそういった国の動向を踏まえながら、どういう見せ方をしていけばいいのかというのをちょっと検討してまいりたいというふうに思っております。

私からは以上です。

○秋元委員 はい、どうもありがとうございます。

○村上会長 どうも。それじゃあ、岡山委員、お願いします。

○岡山委員 ありがとうございます。岡山です。私からは2点、コメントさせていただきます。

13枚目のスライドなんですけれども、今後の起こり得る自然災害としましては地球温暖化の進展に伴って、風水害が強大化するというのは間違いのない方向性だと思えます。その中で、ここにいかに適応していくかということを考えれば、水と風はどう備えるかという二つの視点が必要になると考えています。

まず水のほうなんですけど、確かにハザードマップに基づいて、それぞれ浸水ラインを定めて、そこに浸水しないようにしなさいねというのが、この意図であることは重々分かるんですけども、例えば、先ほどハザードマップという話もありました。水害ハザードマップはかなり整備されておりますし、これは浸水深できれいに出てくるものなので、比較的よく整備されていると、私もよく見ることがあります。そうすると、浸水するよというところがある程度分かっている、そこに建物を建てて、かつ地下に駐車場を造る場合には、駐車場への浸水はどう備えるかというのが

重要になろうかと思えます。地下駐車場の場合には、そこにZEVの充電施設というものも出てくるはずですので、そこに浸水しないような対策を、どのように行うかというのも、この①の中に含まれているのかなというふうに理解をしています。そうであれば、それで十分かと思えます。

次に、今度、風のほうなんですけども、風も瞬間風速がどんどん強大化しています。そうすると、東京都の場合は高さの違う隣接するビルがたくさん並んでいる状況の中で風向によっては低いほうのところに風が巻く可能性が高いと考えられます。その場合に、そこにもし太陽光パネルなんかを設置されていた場合に吹き飛ばしてしまうというリスクも当然考えなくてはいけないのかなと思えます。そこで十分な風速に耐えられるような工事があるかどうか、すみません、私分かりませんが、何らかのそういう強固な設置というものをしましたということがあれば、それは一つ評価項目にしてもいいのかなというふうに考えています。

以上です。

○村上会長 ありがとうございます。よろしくお願いします。

○宇田建築物担当課長 岡山先生、どうもご意見ありがとうございます。建築物担当の宇田でございます。まずハザードマップを見てということで、地下駐車場の対策、重要になってくるのではないかというお話がございました。私どもで考えている防水ラインの設定につきましては、事業者様、建物を建てる段階で、どこの部分をその建物で守っていくのかというのをよくお考えいただいて、そこを守れるような防水ラインを定めていただきたいというのが趣旨でございます。

ですので、建物によって守るべきところ、あるいは事業者の観点から、どこの辺りを最重要視して、そこに防水ラインを設定するのかということは、よくよく事業者様のほうでお考えいただいて、そこをきっちりと定めて、防水ラインをつくっていく、ここを評価していきたいなと思っておりますので、地下駐車場も当然守ってきたいということであれば、そういう水防ラインを設定していただきますし、あるいは駐車場部分が地上にあって、そこは必要ないというのであれば、そのような設定になっていくということになっております。その設定自体は、事業者様のほうでお考えいただきたいというふうに考えてございます。

それから、風のお話がありまして、基本的には建物及び建物内蔵の設備につきましては、こちら14スライド目のほうで評価していきたいというふうに思っており

ます。先生お話の太陽光につきましては、60メートル未満につきましては、架台等の強度についてJISのほうで決まりがございますので、基本的にはそのようなJISに沿って造っていただくというのが基本かと思っておりますので。それを、より頑丈に造ったものを評価していくということになりますと、なかなか基準の設定等難しくなっておりますので、今はJIS基準に従った構築というのですかね、工事をやっていただければ十分な強度があるのではないかというふうに我々は考えてございます。

以上でございます。

○岡山委員 分かりました。ありがとうございます。

○村上会長 先生方、たくさん大変貴重なコメントありがとうございました。最後の岡山委員のパネルの話、あれは看板を含めて、看板のほうは危ないのですよね。常にそういう安全対策の基準は一応整備されておりますので、それに準拠すればよろしいかと思っております。

私のほうから一つ、スライド21番、確認したいんですけど、21番出してくれますか。右側の、この再エネのオンサイト、オフサイトから再エネの調達と証書と四つ書いていますけど、これ大変結構なんですけど、これは同じ価値なのか。これ価値に差をつけるのか。それは32番でそれを説明されたのでしたっけ。ちょっと教えてください。

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

こちらの3段階評価の基準につきましては、キロワットアワーあたりの価値については差を設けない想定でございますので、証書でありましても、再エネの電気でありましても、同じキロワットアワーの再エネで評価していきたいというふうに思っております。つまり重みはつけないということでございます。

○村上会長 何か最初の頃はオフサイトは認めないというのは割合。

○宇田建築物担当課長 そうですね。今回、再生可能エネルギーの設置の義務というのがありますので、その義務履行に際しては重みづけを今、考えておりまして、その詳細、ちょっと今後またご案内させていただきたいというふうに思っています。

○村上会長 分かりました。これ大変、マクロ経済の観点からはすっきりしていると思います、差をつけないというほうが。ありがとうございました。

それじゃあ先生方、次に移ってよろしゅうございますか。

○村上会長 田辺先生。

○田辺副会長 ちょっと今のスライドで秋元先生が質問されたところにもよるのですが、これ縦軸が基準一次エネルギー消費量になっていますよね。

そのときに、OA機器とか、その他分のところはどうなるのかなと思って。今、改めてちょっと思っちゃいましたけど。

○宇田建築物担当課長 田辺先生、ありがとうございます。今ちょうど22スライドのところで、ちょっと字細かくて恐縮なんですけども、設計一次エネルギー消費量から出てくる参考の二次エネルギーをベースに、そこに一応その他、コンセント等を含めた形のボリュームで考えていきたいというふうに思っています。

○田辺副会長 分かりました。ちょっとうまく、分かりやすく書いておかないといけない。

○宇田建築物担当課長 そうですね。

○田辺副会長 OA機器は除いた分だけの電気の再エネ化率でいいと思う人がちょっと出かねないので。秋元先生の指摘、大変すばらしかったなと思います。すみません。工場とか逆に簡単にできちゃうよね。

○宇田建築物担当課長 そうですね。なので、ちょっと状況もいろいろあると思いますので、細かい手引きのほうで、なるべく丁寧に説明していきたいなというふうに思います。

○田辺副会長 何か、その他とかいうのを書いちゃうといいんですかね。

○宇田建築物担当課長 グラフの中とかいうか、縦棒の中にですかね。

○田辺副会長 何かそこに書かないと、やはり。

○宇田建築物担当課長 見えないという。

○田辺副会長 一番左側が基準一次エネルギー消費量になっているので、ちょっと誤解が出るかなと。秋元先生の質問を受けて思いました。すみません、村上先生。

○宇田建築物担当課長 ありがとうございます。

○村上会長 よろしゅうございますか。

それでは、次の中小に移りたいと思います。事務局、お願いします。

○事務局 事務局でございます。それでは、続きまして中小の新しい制度についての説明をさせていただきます。

まず一つ目の項目でございます。建築物に係る環境配慮の措置（分野その4）で

ございます。こちらにつきましては、先ほどご紹介しました大規模と同じく、4分野目、気候変動への適応、こちらについて本日ご意見をいただきたいと思っております。中小の新制度におきましては、「配慮すべき事項」に対する措置、取組をアピールできる仕組みとしてご用意をすることとしてございます。

現行の区分でございます。こちらについては、ご覧のこの4区分でございます。こちらにつきましては、見直しのイメージでございますが、気候変動への適応等について、自然災害に関する措置を促進してまいります。

三つを統合して一つにする。またEV及びPHV用の充電設備の配置につきましては、継続する。そして、新しく二つ、自然災害のリスクの軽減及び回避、そして自然災害発生時の対応力向上について新規で設けるというところにつきまして、大規模のご説明と同様でございます。

続きまして、この見直しの区分のイメージ案でございます。先ほどご紹介しました新しい新制度での区分のイメージ四つ、それぞれにつきまして配慮すべき事項を、このようなご覧いただいております事項について、配慮していただく。それをPRをしていただく場をご提供するというところを考えておるものでございます。実際に、この気候変動への適応、取組をされていらっしゃる事例でございます。

一つ目、建物からの熱の影響の低減、これについて取り組まれている例でございます。ヒートアイランド対策住宅街モデル事業という、埼玉県の実践に採択をされたまちづくりをされていらっしゃる建売分譲のご提供をされていらっしゃる取組。地域の卓越風などに関しまして、有用風をいかして夏季の街区温度を下げる取組、このようなものやっいていらっしゃる事業者さんもいらっしゃいます。

また自然災害リスクの軽減及び回避の取組例といたしまして、住宅性能表示制度における耐震、また耐風圧についての最高等級をお取りになられているとPRをされていらっしゃる事業者様がいらっしゃいます。

三つ目でございます。自然災害発生時の対応力向上のための取組といたしまして、停電時の一時的な自立に関する取組を進めていらっしゃる事業者様がいらっしゃいます。

このような、実際にもう既にお取り組みいただいているもの、こういうものをPRさせていただくような仕組みとしまして、この気候変動適応策につきましても分野の四つ目でございますが、取組を進めてまいりたいというふうに考えております。

続きまして、二つ目の項目でございます。環境性能に関する情報の提供・説明についてでございます。カーボンハーフ実現に向けました条例改正の基本方針、東京都のホームページのほうでお示しをしておりますが、その中で公表しておりますこちらの二つのスライドでございます。建物供給事業者の皆様は、住まい手等に対しまして、環境性能に関する説明を行っていただきます。特定供給事業者と呼びます、義務の対象となられる方々につきましては、この説明を義務としてやっていただく。特定供給事業者以外の建物供給者の皆様、地域の工務店様であったりというのは、説明を努力義務として行っていただくというところでございます。

住まい手の方々は、この説明を聞いていただいて、環境性能等の理解をお深めいただいて、購入だったり契約についての判断をしていただくという仕組みでございます。

東京都は、住まい手等のご判断を支援するために必要な情報の提供を行ってまいりたいというふうに思っておるところでございます。

このような資料でご説明をさせていただいておったというところでございます。

技術検討会（第1回）、8月に行いましたが、これ以降、様々なところでお話をお伺いする中で、ご指摘、ご助言をいただいたところでございます。1行目でございますが、環境負荷低減に向けましては、住まい手の方の理解、これはとても重要であるというところで、建物供給事業者の皆様、また本技術検討会の委員からもご意見をいただいたところでございます。

具体的にご指摘といたしましては、都からの情報提供も重要であるというご指摘。また、都が建物供給事業者に標準的な説明の内容を提示すべきではないかというようなご指摘。そして、説明の内容や実施方法が重要であるというようなご意見等もいただいておったというところでございます。

そのため、建物供給事業者や有識者の方から住まい手の理解の重要性、こちらについて改めてご指摘をいただいたところでございます。都からの情報提供、そして建物供給事業者からの説明、これを併せて検討して、実施の内容であったり、実施の方法、これを整理してまいりたいというふうに考えております。

また、技術検討会（第1回）以降の動きといたしまして、先ほど大規模の説明の中でも出てまいりました、国土交通省様のほうでご検討中の取組、建築物の販売・賃貸時の省エネ性の表示制度に関する検討会のご紹介でございます。

販売・賃貸時の省エネ性能の表示のルールについて検討されていらっしゃると思います。表示の義務者は、建築物の販売又は賃貸を行う事業者様。規制につきましては、努力義務というところがございます。

表示の時期・場所でございますが、販売・賃貸の広告中にラベルの表示をしていただく。また、宅建業法や不動産の表示に関する公正競争規約と整合する時期に表示をするというところがございます。

表示すべき内容につきましては、再エネを除く、先ほどお話ありましたBEIスターをベースとした多段階の評価、星の数、そして外皮性能の多段階評価、評価日、これを表示すべき事項。

そして、表示を推奨すべき事項の主なものとしたしまして、BEIとBEIスター、いわゆる再エネの自家消費を含むものと含まないもの。そして、UA値、BPI、各種の基準への適否、目安の光熱費、こちらは新築の住宅に限ります。このようなものについて推奨するというような制度を、現在検討されていらっしゃるというふうに理解してございます。

また、販売・賃貸事業者が省エネ性能の表示を広告することができるよう、販売・賃貸事業者と共に仲介事業者様等向けの情報の流通、周知などの環境整備を行ってまいるというふうに仕様中がございます。

東京都の進める制度の中での説明、そして先ほどご紹介しました国の制度の表示の関係でございます。制度の説明と国制度の表示によりまして、高い環境性能の住宅などの供給を進めてまいりたいというふうに思います。

表にまとめてございます制度の対象者でございますが、都の説明では建物供給事業者様、ハウスメーカー様を中心と方々、国の表示制度の中では、販売又は賃貸を行う事業者様が表示の対象者となります。

対象となる建築物につきましては、東京都の説明制度では注文を含む新築が対象でございます。国の制度では、販売・賃貸等をする全て、既存住宅を含む全てというところがございます。

省エネ性能等の周知の方法・場所でございますが、東京都の説明制度は書面の交付などによりまして説明をしていただきます。国の表示制度では、原則ラベルによる広告表示をしていただくというものかと思っております。

説明等のタイミングでございますが、東京都の制度では新築等の契約が成立する

までの間、国の表示制度では宅建業法や不動産の表示に関する公正競争規約と整合する時期に表示を行っていただくものとされていらっしゃいます。

制度の開始時期につきましては、東京都の制度が令和7年4月1日、国の表示制度は令和6年4月からをご予定というところでございます。

この二つの東京都、国の取組につきましては、建売分譲住宅等の販売の流れに合わせて、イメージでございますが、一例、ご紹介をしたいと思っております。確認済証等の交付された後、国の制度により表示がされるというところでございます。表示の内容といたしましては、星、また外皮の多段階の評価、このようなものが表示されるというところでございます。

あわせて、契約に至るというところでございますが、契約の前までに東京都の制度における説明をしていただくというところでございます。断熱・省エネ性能基準への対応の状況、再エネ設置基準への対応の状況、ZEV充電設備の設置基準への対応の状況、その他、このようなものについてご説明をしていただき、ご理解をいただいで購入等の判断をしていただくというものでございます。表示とともに説明を行っていただくことで、高い環境性能の住宅等の供給を促してまいりたいと、このように考えております。

説明の実施主体についてでございます。住まい手の理解のために、当該住宅の環境性能を把握していらっしゃる建物供給事業者による説明が重要である、このように考えます。このため、説明制度の実施主体は建物供給事業者とさせていただきます。

説明の方法のイメージでございますが、自ら売買等をされる場合には、建物供給事業者から住まい手に対して売買の流れ、そして都制度における説明の流れ、統一になります。東京都は情報提供を住まい手の方にさせていただきながら、この制度を進めてまいりたいと思っております。

また、代理・媒介を通じて売買等をされる場合には、建物供給事業者様から、点線のところでございます。売買については、販売・仲介事業者を介しまして住まい手に届くというところでございますが、このような際にも都制度の説明につきましては、建物供給事業者の方から住まい手の方に説明をしていただくというところを考えております。

この点、8月に実施しました第1回の資料の中にごございます9行目、販売・仲介

事業者が販売等をする場合は、対象外とするというふうにしてございましたが、販売・仲介会社が販売等をする場合にありましても、建物供給事業者による説明、こちらを必要なものとするということといたします。

建物供給事業者、そして販売・仲介会社等に向けました動画、リーフレット等を通じた周知を行ってまいりたいというふうに思っております。

また、東京都は関連の団体の皆様と意見交換を行い、説明に当たり参考となる様式を今後、作成・公表してまいりたいというふうに考えております。

続きまして、三つ目、建築物環境報告書の作成・提出についてでございます。報告書の報告時期などについてでございます。当該年度を取組を翌年度にご報告をしていただきます。特定供給事業者の皆様は、翌年度の9月頃を目途にご報告をいただくことを予定しております。

義務対象者の要件につきましては丁寧な周知をさせていただきたいと考えておりました、7月頃に対象と考えられる事業者に対しまして、東京都から報告準備の案内をお送りすることを検討してございます。

また真ん中のところでございますが、任意参加者につきましては、過年度に5千㎡以上供給する、希望する事業者というところでございますが、この方々の申請、承認手続等につきましては、別途、ご案内をしてまいりたいというふうに考えております。

続いて、ご提出をいただく様式のイメージでございます。

一つ目が、取組状況の概要でございます。右の欄は入力記入例でございますが、左の縦欄、建物供給事業者の方のお名前であったり所在地、1年間に供給した量に関する情報、対象となる国の住宅トップランナー制度の種類についてご記入いただいた上で、続いて、省エネ性能に関する適合状況、断熱、省エネに関するもの。その次に再エネ設置基準に対する適合の状況、電気自動車の設置基準に対する適合の状況、これらについてご記入をいただくというところでございます。また、それぞれにつきまして、誘導すべき基準に関する適合の状況をご提出、ご報告いただきまして、説明の実施状況、また翌年度の予定されている供給量について、ご報告をいただきたいというふうに考えております。

なお、計画の中止などによって取りやめをされる量が出てくるという場合につきましての案内は、別途させていただきたいというふうに思います。

このような概要の様式のほかに、その他知事が必要と認める事項といたしまして、一つ目、一覧の表を作成、ご提出をいただくことを考えております。項番を振っていただいた上で、住宅等の区分、そして立地する区市町村、延床面積、その他、その後断熱、省エネに関する情報、そして再エネに関する情報、充電設備に関する情報、最後に説明に関する実施の状況、このようなものを事業、一つの建物に関しての情報をご記入いただいたもの、これを一覧表で供給された量につきまして、ご報告をいただくというところを考えております。

また、提出の合理化及び個人情報取扱の適正化のために、棟ごとの書類、棟ごとの図書、そして写真、このようなものを提出は原則求めず、事業者様への訪問、抽出調査の中で詳細な内容というのを確認してまいりたいというふうに思っております。

また、住宅トップランナー制度を参考に提出などの合理化については、検討してまいりたいというふうに考えております。

続きまして、住宅等の区分ごとに、先ほど一覧表をご紹介しましたが、一覧表の情報を住宅等の区分ごとに適合状況を把握するものが、次のものでございます。こちらについては再エネを除くものでございますが、省エネ基準、充電設備の整備基準への適合状況、そして説明の実施状況について、一つ前の一覧表をまとめた形で集計をしていただく、それぞれごとに適合しているかどうかを確認できる資料をご提出いただくことを考えております。

続いて、再エネ設置基準につきましてでございます。こちらについても適合状況を確認するために、再エネ設置基準につきましては算定基準率、大きく三つの地域に分けてございますので、70、85、30%、それぞれの地域ごとに供給された棟数、そしてそれに応じて出てまいります設置基準、このようなものを計上して小計、合計を出していただくというところでございます。それぞれごとに履行量を書いていただきまして、トータルの量、それに対する適合の判定を記入をしていただくというものでございます。

また、場合によっては既存建築物等への設置、代替措置が生じる場合もでございます。このようなものについての情報につきましても、適合状況が分かる、設置状況が分かる書類をお出しいただくというところでございます。

あわせて、再エネ設置可能棟数に関する除外、屋根面積が小さいものなどの設置

除外に関するもの、設置除外要件に適合することが分かる図書、そして書類、このようなものも合わせて提出していただくことを予定しております。

続きまして、環境への配慮の措置でございます。本日冒頭、四つ目の分野である気候変動への適応について、ご紹介しましたが、これまでご紹介してまいりました四つの分野ごとにつきまして、PRをしていただく措置の取組状況、このような欄に取り組んでいらっしゃる内容をご記入をいただいて、提出をしていただくことを考えております。

続きまして、四つ目、建築物環境報告書の公表についてでございます。先ほどはご提出をいただく、ご報告をいただいたものでございますが、これに基づく公表についてでございます。一つ目が、全社の一覧公表のイメージでございます。供給した建物に関する取組概要を制度対象事業者等ごとに公表してまいります。東京都がホームページで公表して、比較可能な状態で公表したいと思っております。

また、集計値や基準への適合状況を公表するものでございまして、各棟、各住戸ごとの個別の情報を公表するものではございません。

また、供給規模に応じて比較検討をすることができますように、特定供給事業者、任意の提出者、それぞれに分けて公表し、また届出といたしまして、2万平米を超える義務対象者の方か、5,000平米を超えて任意で参加をされる方かなどの情報も合わせてお載せしながら、比較検討ができるような公表の仕方を考えてまいりたいというふうに思います。

この中で、例えば、今、A、B、C社と書いてございますが、A社さんの取組の詳細を確認したいという場合に、このAのところの、ホームページ上での詳細でございます。事業者ごとの取組の公表のイメージでございます。全体につきましては、先ほど比較可能な形でご紹介しているものと同じものでございますが、その中身といたしまして、注文住宅の基準に対する適合の状況、建売分譲住宅の基準に対する適合の状況、マンション、その他の住宅等の区分について、それぞれごと、断熱、省エネ、充電設備についての適合の状況をご紹介するものでございます。

また、合わせまして、四つの分野、今ご覧いただいているものにつきましては、一つ目の分野であるエネルギーのところをご紹介してございますが、四つの分野、それぞれPRで書いていただいたものについて、ホームページのほうでもご紹介をしていこうというふうに思っております。

またこれらの情報につきましては、統計処理した上で事業者が特定されないようにした上で、年間の制度全体への集計結果、取組結果などを公表させていただくことがございます。

このようなご報告、そして公表の仕組みを併せ持ちまして、中小の新しい制度を進めてまいりたいというふうに思っております。

説明は以上でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

○村上会長 ありがとうございます。それでは、先生方、ご質問、ご発言ございましたら、挙手をお願いします。いかがでしょう。では、秋元先生お願いします。

○秋元委員 秋元です。どうもご説明ありがとうございました。これまでの意見等を上手に反映してくださっていると思います。ありがとうございます。二つございまして、14ページですけれども、大変分かりやすく説明してくださいましたが、何らかの方法で、この東京都の制度も新築等の契約のタイミングでの評価をすることにはなっていますが、フォローアップをしていただいて、何かよく評価した住宅がたくさん東京都の中に増えて、それが適切に運用とか、使われているのかというのをフォローアップできるとよいなと思っておりました。これは今後の議論かと思ひます。

もう1点は質問です。25ページ、最後ですけれども、A社の下にアスタリスク、米印の2番で、再エネ設置義務の履行は事業者の総量であると。住宅の区分（注文住宅など）ごとの適合状況の公表を行うと条例違反であるように誤認されるおそれがあるため、これを公表していると書いてありましたけれども、これは会社が特定されてしまうからということなんでしょうか。将来的には、この住宅の区分ごとの適合状況のデータがあると大変よいように思うんですけれども、それを公表しづらくしているハードルは何なのかというところを、少し補足していただけますでしょうか。

○村上会長 よろしくお願ひします。

○事務局 秋元先生、ありがとうございます。一つ目の点につきまして、表示と合わせて行います東京都の説明につきましては、この後、どのようにしていくのか。まさに、この制度をしっかりとスタートさせていって、根づかせていくところをしっかりとやりながら、その次のステップ考えてまいりたいというふうに思ひます。ご助言ありがとうございます。

二つ目の点でございます。今ご覧いただいております、25スライド目の、この米印の2のところでございます。こちらにつきましては先生にご紹介いただきましたとおり、住宅の区分ごとの適合の状況を公表いたしますと、我々の今回の制度につきましては、事業者様ごとに総量で、どちらかの場所でおつけをいただいたりして、総量でクリアをするというところでございます。このため、例えば、この注文住宅だけで計上して、注文住宅の基準ではクリアをしておりますが、建売分譲の区分のところではちょっと届かなかった、不適合だったといった場合に、この事業者様、総量としては適合するという場合には、建売分譲でやっていないように、要はちょっと条例上欠けているように見えてしまうというところになってしまうかなというふうに思います。あくまで、我々の適合判断をするというのは総量で適合を判断してまいりたいというふうに思っておりますので、この部分をしっかりとお示しするというところを考えています。

一方で、この断熱、省エネにつきましては、住宅の区分ごとに我々ベースをトップランナー制度の基準に合わせてございますが、それごとに少し超えなければいけない義務基準というのが異なってまいりますので、それぞれごとに適合ができていくかどうかというところをお示しをするというところでございます。

以上でございます。

○秋元委員　ご説明は分かりました。一方で、全体としては適合しているということ公表するわけですから、どこに力を入れられていて、どこに改善の余地があるのか、どこが難しかったのかということを表示してもよいのではないかなというのが私の感想ではございます。ありがとうございます。

○村上会長　これは秋元先生ご指摘はごもっともな点もあるんですけど、データがないわけじゃないから、少し運用してから、とてもこういう委員会の場なんかで政策判断という形にしたのもいいように思います。今、非常にこれ出ちゃうと騒がしいから。

○秋元委員　ナーバスですね。

○村上会長　開始の段階からまた何か議論を呼ぶようなことはやらないほうがいいのではないのという感じがいたします。

○秋元委員　承知いたしました。そのとおりだと思います。

○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。ご説明ありがとうございます。私も秋元先生のご意見と重なってしまうところもあると思うんですけども、今この表示している25ページの表について、少し確認というか、教えていただければと思うんですが、こちらがアスタリスクの1番で、最も低い性能の値を公表するところであるとすれば、例えば、断熱のところに表示されている物件と、省エネのところに表示されている物件が、もしかしたら違うということもあるのかなと思うんですけども、そうなったときに、そこから断熱適合とか、省エネ適合というのが、どういうふうに判断するのかなというのが、ちょっと混乱状態になっているので、少し教えていただければと思います。

○事務局 堤先生、ありがとうございます。今回、今ご覧いただいております25スライド目を中心とした公表のイメージでございますが、1の建物ごとに公表するものではございませんで、事業者様ごとに、例えば、ハウスメーカー様ごとに、その取組を1年間の取組としてご紹介をさせていただくというところでございます。例えば、数百棟ご供給されるというところになろうかと思いますが、その中での断熱性能として一番低いものの値を公表させていただくというものでございます。

省エネにつきましては、1年間に供給されたものの平均の値を、例えば、ここで平均は0.80と注文住宅のところでは書いてございますが、0.81のものがあったり、0.75のものがあったりという棟数の中で、平均ですと、この注文住宅の区分の中では0.80だったというところをご公表させていただくというところでございます。

この仕組み、取組につきましては、国の住宅トップランナー制度の中で、断熱性能については全ての住戸がある基準をクリアすること。そして、省エネ性能については平均でクリアをすることというところになってございまして、この仕組みと合わせて、同じ取組をさせていただくことで、円滑、かつ合理的に省エネを進めていきたいというところからでございます。

以上でございます。

○堤委員 ありがとうございます。そうすると、ごめんなさい、私の理解がについていかなかったんですけど、アスタリスクの1番のところだけが最低値で、その省エネのところに平均と書いてあるのが平均値というようなことなんですね。もしそうだとすれば、ここは平均ですよ、ここは最低値ですよというようなところが一

目で分かるように、どこかに記載をしていただくとかしておくといいいのかなと思いましたが。すみません、私の理解が追いついていないだけで申し訳ありません。

○事務局 とんでもございません。ありがとうございます。分かりやすい表示を、ご助言いただきながら進めてまいりたいと思います。

○堤委員 よろしくお願ひします。

○村上会長 次は田辺先生、お願ひします。

○田辺副会長 非常に丁寧に作り込んでいただいて、ありがとうございます。幾つか質問と確認があるんですけど、一つは、ちょっと前後しますが24ページのところに、特定供給事業者というところにA社、B社、Cグループというのが出てまいりますよね。この特定供給事業者の定義ですけれども、例えば、建材を一緒に購入しているようなグループが集まってやるのが可能なのか。あるいは、一つのホールディングみたいところで、各社に分かれているような、会社名が違うようなときには、どうされるのかというのを一つ、ぜひ確認といひますか、教えていただきたいのが1点でございます。

それから、まずじゃあそれからちょっといきます。すみません。

○事務局 田辺先生、ありがとうございます。今、ご覧いただいております24スライド目のグループと書いておるところでございますが、先生今、ご紹介ありました前者、前のほうを考えております。基本的なところは、法人単位でこの制度はお取組をいただくというところでございます。後者、後ろのほうでご紹介いただきましたホールディングスみたいな場合にありましても、各1の事業者様ごとにやっていただくというところでございます。ここで掲げておりますグループというところについては、お話のありました地域で、ないしは同じような志を持たれるような工務店様皆様さんでお集まりになられて、取組をされるという方々についてのご紹介の例として掲げたものでございます。

○村上会長 よろしいですか。

○田辺副会長 ありがとうございます。続けてでよろしければ、村上先生、よろしいでしょうか。

○村上会長 どうぞ。

○田辺副会長 15ページにあります説明のところ、非常によく整理していただいて、今回販売・仲介会社が販売等をする場合にも建物供給事業者による説明が必要とい

うことを、しっかり書き込まれているので、販売・仲介の方ではない方が説明すると。建物供給事業者の定義なんですけど、例えば、この事業者が販売・仲介会社に説明を委託するようなことができるのか。一級建築士だと一級建築士が説明するようになっていましたけど、どういう説明かというのは多少お考えがあるんでしょうか。例えば、別会社に説明させるというようなことがあったときには、どうされるのかというのを。

○事務局 田辺先生、ありがとうございます。ご覧いただいております、こちら販売・仲介会社が販売等をする場合も、建物供給事業者様からご説明をしていただくというところを考えております。また、このところにつきましては、ちょっとこちらの小さい字で恐縮でございますが、動画、リーフレットを通じた周知というのを行って、分かりやすく制度を周知していくというところは、とても大切だというふうに考えております。

また、この中身につきましては関係の団体様と、今後意見交換をさせていただいて、説明に当たって参考となるような様式、そして説明の中身につきまして、ご紹介、作成、公表してまいりたいというふうに考えております。

○田辺副会長 ありがとうございます。ぜひサンプルとなるようなもので、こういうのをやってくださいという事例があって、非常にしっかり説明されるところと、何か簡単に説明するところの差があまりないようにすることが重要なことというふうに思いました。徳田様のほうで、特に不動産仲介の方々とか販売会社とも相当いろいろヒアリングされたと伺っていますので、丁寧にできているとは思いますが、ぜひこの意見交換、お願いをしたいと思います。

それから三つ目、すみません、村上先生。

○村上会長 どうぞ。

○田辺副会長 前に戻って6ページ、自然災害の適応の部分なんですけども、住宅が主なので、これ住んでいる方の意識とかがかなり重要だと思うんですね。ここでCASBEE（戸建）新築との関係が書かれていますけども、CASBEEに関して、CASBEE戸建レジリエンスチェックブックですかね、すみません、私は作成に関わっていないので、正確な名前でないかもしれません。

○村上会長 レジリエンス住宅チェックリストだね。

○田辺副会長 チェックリストというのが、しっかりしたものがあるので、例えば、

そういうものを活用してコミュニケーションを取っていただくとか、何かそういうようなことがあってもいいのかなと。単純に建物が強いというだけではなくて、特に省エネと一緒にですけど、レジリエンスに対する説明があるといいのかなと、そういうふうに思います。ここにCASBEE（戸建）新築としか書いていないので、パンフレットなんかのこともあるといいのかなと思います。

以上でございます。

○村上会長 田辺先生、ありがとうございます。事務局、今のCASBEEレジリエンス住宅チェックリストは、たしかダウンロードできるはずですから、かなりいろいろな時間軸で災害発生時点の土壇場力とか、それからの対応力とか、それから普段のケアとか、詳しく書いていますので、ご参考にしてください。

○事務局 ありがとうございます。

○村上会長 じゃあ、事務局、それでよろしゅうございますか。田辺先生は。

それじゃあ、林委員、お願いします。

○林委員 林です。ご説明、大変ご丁寧にさせていただきまして、ありがとうございます。私から2点だけ、意見を言わせていただきたいと思います。今回の説明制度について、大変進化していると思いました。一方で、やっぱり事業者さんからのご説明は事業者さん側の自分たちが建てたもの、もしくは施主の方が自分たちの意思決定を持って建てた家については非常に、悪く言っておく必要はないんですけども、あまり本当のことをきちんと説明できないような場合もあるのかなという気もしておりまして、そういう場合に非常に客観的に性能が見られるようなものというのが、やっぱり横にあるといいのかなと思っております。ですので、事業者さんが、もしくは仲介事業者の方とかが説明されるときに、詳しくは、この東京都のパンフレットに書いてありますのでというような感じで、ちゃんと客観的な数字と、その性能というものが比較できるような、そういうような資料を合わせてご準備されると、購買者の方ですとか、施主の方々が自分たちの性能をきちんと把握することが、しっかりとできるんじゃないかなというふうに思いました。

あともう1点なんですけども、最後スライド25のところにあった数字のご意見、ご質問等が秋元先生、堤先生からもありましたけども、これらのデータ、平均的な値は今、最低機能の数値になっていましたが、客観的にこれらを見たときに、何棟で何平米で平均が幾つなのかみたいなことが分かると、この資料自体が非常に客観

的にいろいろなものを分析をする上での大きなビッグデータにもなるのかなという気がいたしまして、もちろん可能な範囲でいいんですけども、総体を把握して、自分たちのポジションが把握できるようなデータの公開のほうをしていただけると、いろいろな方がそのデータを活用する、単純にいいもの、悪いものを見つけるだけではなくて、データとしての活用価値が非常に高まるんじゃないかなと思いました。

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。

○事務局 林先生、ありがとうございます。まず一つ目の点でございますが、東京都といたしましても分かりやすい資料を作って、しっかりと都民の皆様の判断のお助けになるような資料を作って、それをしっかりと周知をしてまいるというところをやってまいりたいと、このように思います。

2点目、ご覧いただいております、25スライド目のところでございます。例えば、こちらですとA社さんの取組を紹介しておるところでございますが、どのような棟数で、例えば、0.80ということが分かるかというところだと、会社の立ち位置みたいなところがお分かりになるというようなお話だったかなというふうに思います。各社様ごとの、例えば、ここでいうA社の供給量、何棟というところにつきましては、このようなところ、場合によっては、その会社の供給量全体が類推できるというところにつながってまいるというところになるかと思っております。この点につきましては、公表の仕方をしっかりと慎重に考えた上で、どのような情報であれば適正な競争を妨げないものかというところを考えながら、公表できる内容、すべき内容を考えてまいりたいと思っております。

一方で、この取組全体、東京都内全体の供給とかいうところにつきましては、事業者が特定できないような状態にした上で集計結果、このようなものを公表させていただいて、各社様の立ち位置というか、取組の状況みたいなものが全体に比べて、どのようなものになっているかと、このようなものについての見せ方については引き続き考えてまいりたい、このように思います。

以上でございます。

○林委員 ありがとうございます。ベンチマークがあると非常に分かりやすいと思いますので、ぜひご検討いただければと思います。

○村上会長 では、林委員よろしゅうございますか。

○林委員 ありがとうございます。

○村上会長 岡山委員、お願いします。

○岡山委員 ありがとうございます。私からはコメントといいますか、ちょっと思ったことではあるんですが、14ページの、いかに説明をしていくかといったところを、やっぱり非常に村上先生もナーバスだとおっしゃっていましたが、難しいところなんだろうと。肝だろうと思っています。この制度をしっかりと根づかせていくためには、やはり事業者がお施主さんに説明を義務づけているだけではなくて、そこでもってお施主さんが納得されて、そういう家に住みたいと選んでもらう必要があるかと思います。そこで、やはり住宅メーカーさんなどから、事業者からは、やはり都として一括した一連の説明のツールがほしいというのがあって、それは当然だろうと思っています。ちょっとすみません、11月に23区の住民だけなんですけど、アンケート調査を行った際には、やはりこの防災に非常に関心のある人が多くて、半分以上の人が災害に強い住宅であるならばということで、過半数が非常に前向きで、購入したいというふうにおっしゃっていたのと、賃貸住宅であっても、このようなH T Tの物件を、やはり選びたいという人が3割以上おりました。それを考えたときには、環境の性能だけではなくて、環境性能重要なんですけど、環境性能が、いかに災害に強いというほうにリンクしているかということをごきちんとかかるようになっているといいのかなというふうに思いました。

以上です。

○事務局 ありがとうございます。今、ご覧いただいております6スライド目のところで、今回の事業者様に年間で取り組んでいただく中で、自然災害の適応、例えば、自然災害リスクの軽減であったり、回避に関する取組、対応力に関する向上、このようなものをラインナップの中でお取組をされる場合には、このような評価すべき事項に沿ったものでございましたら、PRをしていただけると。それを、ちょっと後ろのほうでございましたが、それをこのように書いていただいて、それを公表させていただくということで、各事業者様の取組の努力みたいなものがしっかりと見えるような形を取ってまいりたいというふうに考えています。

○岡山委員 そうですね。

○事務局 このようなところをうまく使っていただきながら、先ほど先生からありました、先生がお取りになられたアンケート、防災に関心が強いという皆様のニーズ

もししっかりと酌み取った住宅供給にもつながっていくのかなというふうに思っております。

以上でございます。

○岡山委員 お願いします。

○村上会長 先生方、大変貴重なコメントありがとうございました。この説明の仕方、皆さんあれですね、車買うとかスマホ買うという、かなり性能を詳しく調べるけど、家を買うときは、割合さっとしているケースが多いというふうに聞いておまして、ぜひ購入者が前向きに、その性能を調べたくなるような、そういう資料も用意していただければありがたいと思います。

これで二つ、今日の大きな議題終わりましたが、先生方、全体通じて何かご発言、ご質問ございますでしょうか。

○宇田建築物担当課長 村上先生、すみません、事務局のほうから大規模のほうでちょっと補足1点よろしいでしょうか。

○村上会長 どうぞ。

○宇田建築物担当課長 すみません、建築物担当の宇田でございます。大規模のほうの説明の際に、林先生からちょっとご意見がありまして、ヒートアイランド対策の観点で、屋外環境の改善という項目が、ちょっと抜けているのではないかとご指摘があったと思います。ヒートの中でも被覆対策、もちろん評価しておるんですけども、特に今回、生物多様性の保全の分野のほうでは、小動物に配慮した、あるいは高木、中木、低木等のバランスを見たり、あるいは一定の緑地の面積を確保しながらの緑化というところがありますので、そういったことの評価で、一定程度、この屋外、要は敷地の温熱環境というのは改善されてくるのかなというふうに思っております。一定程度、屋外環境についても、こういった対策で改善が図られるのかなというふうに思っております。その上で、ちょっと水をまいたりとかというのが、どこまで必要かというのは、ちょっとあるかと思うんですけども、私ども今の評価のところでは一定程度の改善は期待できるというふうに考えてございます。

すみません、ちょっと1点だけ補足させていただきました。

○村上会長 林委員、よろしゅうございますか。

○林委員 はい、ほかのところで見ているという意味では結構かと思います。一方で、ヒートアイランドの排熱のところも、ほかのところで見ている項目の足し算でやっ

ていたりしますので、場合によっては同じ評価でも、あえて見えるように項目を立てるといった考え方もあるかなと思いました。

以上です。

○村上会長 ありがとうございます。都のほうから何か、ほかに補足ございますか。

○宇田建築物担当課長 林先生、どうもありがとうございます。

○村上会長 そうしますと先生方、ご存じかと思えますけど、この委員会の審議と並行して議会のほうではもうこの条例はパスしているところでございます、令和7年頃から施行されるそうでございますけど、今後の委員会、これで終わりなのか、この後の委員会どうなるか、少し、その辺事務局、ご説明ください。

○事務局 それでは、今後のスケジュールにつきまして、資料のほうご説明させていただきたいと思えます。少々お待ちください。

○宇田建築物担当課長 それでは、次第でいきますと3番目ですね。これまで及び今後のスケジュールについて、私、宇田のほうから説明させていただきます。資料3、ご覧ください。少しスクロールしていただいて、下のほうに持ってきていただいて、今回、冒頭からお話しさせていただきましたとおり、第8回目ということございまして、特に大規模のほうでは3段階評価の基準が大体、おおむね終わったところと、あと中小のほうもディテールの説明も含めて、制度についてご議論いただきました。それぞれの説明の中に、特に大規模のほうでもご案内していると思うんですけども、幾つかまだちょっと表示制度等含めて、ご検討いただくような部分が残ってございますので、本日8回目以降、第9回も予定しておりまして、以降、順次またご案内させていただいて、開催させていただきたいというふうに思っております。

スケジュールにつきましては、簡単ですけども以上でございます。

○村上会長 第9回で、この委員会は終了という、そんなふうに考えておいてよろしいわけですか。それとも、まだいろいろ細々出てくるのか。

○宇田建築物担当課長 そうですね、状況にもよりますけども、今の段階で9回で終了するかどうかは、ちょっとまだ未定でございます。

○村上会長 そう。ということで先生方、まだ解放されると決まったわけじゃございませんので、継続する場合にはよろしくご協力をお願いします。

事務局、ほかに何かお伝えすることはございますか。

○事務局 事務局のほうから説明することは以上でございます。

○村上会長 そうしますと、司会を事務局のほうにお返ししますので、後の処理をお願いします。

○事務局 村上会長、どうもありがとうございました。

委員の皆様方、本日はお忙しい中、検討会にご出席、並びに多くの貴重なご意見を頂戴しまして、誠にありがとうございました。

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8回）を閉会させていただきます。本日は長時間、どうもありがとうございました。

午後 3時27分 閉会