

東京都新築建築物
制度改正等に係る技術検討会（第9回）
会 議 録

令和5年4月24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9回）

日 時：令和5年4月24日（月）

午後3時09分～午後4時51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 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09分 開会

○事務局 大変お待たせしておりますまして申し訳ございませんでした。

それでは、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9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、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、表示させていただいております次第、資料1「中小規模新築建物における新制度」、資料2「これまで及び今後のスケジュール（予定）」、そのほかに参考資料といたしまして、本技術検討会の設置要綱、並びに技術検討会の委員名簿。参考資料3としまして、本日ご出席いただいております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て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、岡山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。ご出席の方々をご紹介させていただきたいと思っております。

まず、一般社団法人住宅生産団体連合会から、住宅性能向上委員会サブワーキングワン、サ

ブリーダーの渡辺様でございます。

続きまして、一般社団法人全国住宅産業協会から、大類様。

公益社団法人全日本不動産協会、東京都本部から、理事の及川様。

一般社団法人太陽光発電協会から、住宅部会部会長の春山様。

まだZoomに入室できておりませんが、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会から、理事の小野様が後ほど入る予定になってございます。

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 聞こえておりますか。

○事務局 はい。聞こえております。

○村上会長 委員の皆様、それから諸団体の皆様、今日の委員会にご参加いただきましてありがとうございました。よろしく審議にご協力をお願いします。

それでは議事次第に従いまして、まず中小規模新築建物の新制度の内容について、ご紹介いただきたいと思います。事務局、よろしくお願いします。

○事務局 お待たせいたしました。それでは事務局より、中小規模新築建物における新制度について、スライドに沿って、ご説明してまいります。

スライドは見えていますでしょうか。ありがとうございます。

では、早速、スライド2にお進みください。

論点に入ります前に、環境性能に関する説明制度につきまして、改めてご説明してまいりたいと思います。

スライド3でございます。

こちらは、これまでもお示してまいりました説明制度のイメージでございますけれども、東京都の説明制度では、建物供給事業者が注文住宅の施主様、また建売分譲住宅の購入者様に対して、供給する住宅の断熱・省エネ、また再エネなどの環境性能に関する説明を行うことを義務づける仕組みでございます。

下にある説明制度のイメージの図は、建物供給事業者、そして住まい手である都民、また東京都、この関係を示すイメージ図でございます。

住まい手である都民の皆様には、建物供給事業者からの説明を聞いていただき、環境性能等への理解を深め、必要な措置を講じ、そして環境負荷低減に努めていただくということでございます。また、東京都は、住まい手である都民の皆様の理解促進に向け、建物の環境配慮に関

する情報提供を行ってまいります。

スライド4をご覧ください。

こちらは前回、1月に実施いたしました第8回検討会でお示したスライドの再掲でございます。説明制度につきましては、これまでの技術検討会において、委員の皆様からいただいたご意見、また事業者の皆様からお寄せいただいたご意見がございまして、そちらをまとめたものでございます。

建築物の環境負荷低減に向けては、住まい手の理解が重要であるということ。こちらは委員の皆様、また事業者の皆様からいただいた共通のご意見でございます。

具体的には、住まい手の理解を促進するため、東京都からの情報提供も重要であること。また事業者の説明が一定程度、統一したものとなるよう、都が標準的な説明内容を提示したり、説明に関するパンフレットを作成すること。そして、説明の内容とともに説明方法が重要であること。このような意見を頂戴してまいりました。

説明制度の大枠は昨年12月の条例改正において既に決まっているものでございますけれども、説明制度における都からの情報提供、そして建物供給事業者の皆様からの説明について、実施内容や実施方法を整理してまいりたいと考えてございます。

スライド5をご覧ください。

説明制度の詳細でございますけれども、省エネ性能の決定に大きな役割を担っていただいている特定供給事業者の皆様にご説明をしていただくというものでございます。

説明の時期、また期間でございますけれども、住まい手等と契約を行う前までに実施していただき、対象といたしますのは新築建物でございます。また、工事完了から1年以内に、住まい手が購入などをする場合に実施していただきます。

説明していただく内容でございますけれども、断熱・省エネ、再エネ、また充電設備の設置について、東京都が定める基準に適合しているか否か、また適合していない場合の適合方法について、ご説明していただきます。

また、その他の事項でございますけれども、東京都は説明が必要となる事項を定めまして、参考様式とともにご提示すること。また、説明方法としては、対面方式だけでなく、オンラインなども可能とすることを考えてございます。

本日の検討会において主にご議論いただきたいのは、この「その他の事項」でございます。東京都が作成する参考様式、また建物供給事業者が行う説明方法、そして東京都の情報発信の内容や方法、この3点でございます。

それでは、スライド6から、まずは建物供給事業者による環境性能の説明について、ご説明してまいります。

スライド7をご覧ください。

最初に、説明制度の主な対象をご説明いたします。住宅等の区別に、説明を行う方のイメージ、また説明を受ける方のイメージをお示ししたものでございます。建物の販売、賃貸の形態については様々なパターンがございますので、こちらでお示ししているのは、あくまで代表的な事例でございます。あらゆるパターンをお示ししているものではございませんので、ご了承ください。

例えば注文住宅では、供給するハウスメーカーが注文者である住まい手にご説明していただき、分譲戸建住宅では、供給するビルダーが購入者である住まい手にご説明していただくものでございます。

賃貸共同住宅については、供給するハウスメーカーとは別に、賃貸オーナーがいる場合をお示ししておりますけれども、この場合、ハウスメーカーから賃貸オーナーの方へご説明していただくものでございます。賃貸オーナーが住まい手に住宅を賃貸することになりますけれども、この賃貸オーナーは建物供給事業者には当たりませんので、住まい手にご説明していただく必要はございません。

一方、テナントビル・貸店舗のところでございますが、こちらについては、供給するデベロッパーがテナントビルのオーナーでもある場合をお示ししてございます。この場合には、デベロッパーがビルを賃借する入居者にご説明していただくという流れでございます。

スライド8へお進みください。

こちらは建物供給事業者の皆様が住まい手の皆様にご説明していただく事項でございます。住まい手等が建物の環境配慮について理解を深め、そして環境への負荷低減に努めていただくため、建物供給事業者の皆様には、供給する建物個別の環境性能について、ご説明を行っていただくものです。

表の左側の欄には、条例規則に規定してございます五つの説明事項を、また表の右側には、それぞれの具体的な説明内容をお示ししてございます。

上から、①省エネ性能基準に係る対応状況でございますけれども、断熱・省エネ、それぞれ東京都が定める基準に適合するか否かをご説明していただくことにしてございます。

省エネ基準につきましては、表の下の注釈2に記載のとおり、個々の建物ごとに適合を求める基準ではございませんので、供給する建物全体で適合していただく基準を東京都が定めてい

るものでございます。そのため、個々の建物では、この基準値に適合していないということも起こり得るものでございますが、こちらの説明事項の中では、あくまで供給する個々の建物において、基準値に適合しているか否かを説明してもらう考えでございます。

また、②再エネの設置に係る対応状況でございますけれども、太陽光発電設備の設置が困難な建物への該当の有無、こちらの欄では再エネ設置基準において、建物供給事業者が設置しなければならない再エネの合計容量、こちらを算定する式がございますけれども、こちらの算定において用いる供給棟数から除外することができる建物、こういったものを東京都が定めてございます。注釈3に記載してございます、例えば屋根の水平投影面積が20平米未満の建物などを指しておりますけれども、このような条件に当てはまる建物であるかどうかを記載、説明していただくという想定でございます。

また、④各基準等に対応していない場合に、当該基準等に対応するための措置の内容でございますけれども、こちら注釈5に記載してございますように、供給事業者が注文住宅や賃貸アパートオーナーなどの建築主へ説明する場合に説明していただくものと考えてございまして、主に建物竣工後に販売するような分譲住宅等は対象外としてございます。

スライド9をご覧ください。

こちらのスライド9と、続きますスライド10、こちらには、ただいまご説明いたしました説明内容を、東京都が作成する参考様式に落とし込んだイメージをお示ししたものでございます。今見ていただいておりますのは、注文住宅を例にしたものでございます。

スライド10の下段にございますように、トラブルの未然防止や説明制度の着実な履行を図っていただくため、参考様式には説明を受けた住まい手の方の記名欄も設けてはどうかと考えてございます。

また、説明様式には必要最低限の事項を記載しておりまして、説明を受けていただく住まい手の皆様の理解、また判断を支援するためのパンフレットなどの資料につきましても、参考様式とは別に、東京都が作成、そして公表してまいりたいと考えてございます。

参考様式の内容でございますけれども、最初に建物の環境性能等に関する事項といたしまして、説明日、そして建物の所在地などの欄を設け、続いて、東京都が定める基準に係る対応状況をそれぞれ記載する欄を設けてございます。

今見ていただいております例では、断熱性能は基準に適合し、省エネ性能（BEI）の値は不適合であるという事例をお示ししてございますが、BEIにつきましては、適合するための措置の内容を例示として記載してございます。

再エネにつきましては設置困難な建物に該当しないこと、また、当該住宅に設置する太陽光発電設備の設置容量を記載してございます。設置容量が2 kW以下の場合には、省エネなど同様に2 kW以上を設置するための措置の内容を記載していただく欄を設けております。今回の事例では3. 2 kWを設置するという事例でございますので、措置の内容の欄はハイフンを表示しているものでございます。

スライド10も参考様式の続きでございますけれども、こちらでは東京都が定める誘導基準に係る対応状況を記載する欄をお示ししてございます。ただし、こちらの誘導基準につきましては、任意の説明事項といたしまして、記載欄を設けない様式も別途定めてはどうかと考えてございます。任意の項目でございまして、記載、説明をしたい事項のみとすることもできるよう考えてございまして、見ていただいている事例では、断熱性能のみを記載して説明するというものでございます。

続く欄は周辺環境に関する事項でございます。太陽光発電設備の設置に関する判断において、把握しておくべきと考えてございます日影に関する情報を記載、説明できるようにしているものでございます。建築基準法の日影規制を基に、建設地における日影の影響、また近隣の用途地域に関する情報を記載してございますけれども、住まい手の皆様に理解していただくためには、この記載内容を解説するようなパンフレットも東京都がご用意し、説明時に併せてご使用いただくようなことも想定してございます。

また、説明のしやすさ、住まい手の方の説明の受けやすさを踏まえて、こちらに記載する内容についても、さらに検討してまいりたいと考えてございます。

続いて、説明した建物供給事業者に関する事項、そして説明を受けた者に関する事項、最初に申し上げたように、記名欄を設けているものでございます。

スライド11でございますが、こちらとスライド12は、先ほどと同じ参考様式でございますけれども、分譲戸建住宅の参考様式の例をお示したものでございます。先ほどの注文住宅の参考様式と異なりますのは、注釈1に記載してございますように、分譲住宅では各基準等に対応していない場合に対応するための措置の内容を説明していただく必要がございませんので、その欄を設けていないものでございます。

そのほか、誘導基準の記載、説明が任意項目であること、また周辺環境に関する事項、そして記名していただく欄、こちらについては注文住宅と同様に設けているものでございます。

続いて、スライド13をご覧ください。

建物供給事業者の皆様による説明方法についてでございます。建物供給事業者の皆様には、

東京都が提示する参考様式やパンフレットなどにより、住まい手の皆様へ説明していただき、双方が記名した書面を保管していただくということで考えてございます。

説明方法は、対面による説明のほか、オンライン形式でありますとか、説明動画などをご活用いただく方法など、建物供給事業者、また説明を受ける住まい手が円滑にこの説明制度を実施していただけるような方法で取り組んでいただきたいと思いますと考えてございまして、望ましい方法などについては東京都がガイドラインなどでお示ししてまいりたいと考えてございます。

また、説明の実施状況につきましては、東京都が建物供給事業者の皆様への訪問調査などで確認してまいりたいと考えてございます。

下にございます図は、説明の進め方の例といたしまして、対面で説明するイメージをお示したものでございます。建物供給事業者から住まい手等の皆様に向けて、参考様式、パンフレットを使って説明し、住まい手の方からは質疑応答もあるかもしれません。そういったやり取りをしていただいた上で、住まい手の方から記名をしていただいて、それを建物供給事業者が保管しておくという流れをお示ししております。

続いて、スライド14をご覧ください。

こちらから、説明制度の円滑な運用に向けた東京都の取組について、ご説明してまいります。スライド15でございます。

まず最初に、東京都が住まい手の皆様に行う情報提供でございます。東京都は住まい手の皆様の理解を促進し、購入等の判断を支援するため、広く情報提供を行ってまいりたいと思いません。東京都が定める断熱・省エネ性能、そして再エネ利用設備やZEV充電設備の設置に関する基準の内容をご説明するとともに、標準的な住宅を事例にした、例えば経済性の効果など、建物の環境配慮に関する基礎的な情報を情報発信してまいりたいと考えてございます。

こちらの表では、それぞれの説明事項について、東京都が行う情報提供の主な事例をお示ししてございます。

例えば断熱・省エネ性能に関する事項では、東京都が定める基準に関する情報とともに、性能向上による住まい手の健康への好影響でありますとか、経済性の効果について。

また、4行目、その他の環境配慮に関する基礎知識といたしましては、太陽光発電の仕組みとともに水害時などのリスク、また廃棄、リサイクル方法について。

そして、その他の周辺環境等に関する情報といたしましては、周辺建物から受ける日影の影響、太陽光発電設備の設置による光害でありますとかパソコンによる騒音等の周辺への影響などについて、理解を促進する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16でございます。

こちらには、東京都が建物供給事業者の皆様に行う情報提供について、お示ししてございます。先にご説明いたしましたように、住まい手の皆様への説明を円滑に実施し、また実効性を高めていただくため、説明に当たって参考となる様式、こちらは東京都が作成、公表してまいりたいと考えております。

また、建物供給事業者に向けた制度説明会の実施、ガイドラインの作成等、制度の理解促進のための情報提供を東京都が行ってまいります。

スライド17をご覧ください。

最後に、これらの情報提供の方法についてでございます。住まい手の皆様や建物供給事業者の皆様、双方が円滑に説明制度を実施していただけるよう、東京都は様々な手法による情報提供を行ってまいりたいと考えてございます。

また、説明制度の義務対象ではないものの、住まい手等の皆様と直接接する機会の多い不動産業者の皆様に向けましても、東京都から、これらの情報提供をしっかりと行ってまいりたいと考えてございます。

情報提供の方法でございますが、リーフレットや動画などを東京都のほうでご用意いたしまして、東京都のホームページで随時発信していくことですか、説明会、また普及啓発イベントなどの中で、しっかり情報発信を行ってまいりたいと考えているものでございます。

資料のご説明は以上でございます。よろしくお願いたします。

○村上会長 どうもありがとうございました。

事務局、ここで専門家の方のご意見を伺うか、どの順番で行きましょうか。

○事務局 まず、本日ご参加いただいております専門家の方々から、ご質問を頂戴したいと思いますけれども、順番につきましては、事務局からご指名という形でよろしいでしょうか。

○村上会長 お願いします。

○事務局 それでは、まず一般社団法人住宅生産団体連合会様から、ご意見を頂戴したいと思います。よろしくお願いたします。

○住宅生産団体連合会 住宅生産団体連合会の渡辺と申します。よろしくお願いたします。

ご説明ありがとうございました。まずは、スライドの7番をお願いいたします。

このページについては、説明を行う者、受ける者、双方にとって誤解やトラブルの防止というのが重要になってくるかと思うんですが、できれば改正される条例の23条の7や10とか、規則の13条の5の5みたいな、ここに関わることを示した上で、説明を行う者のイメージ、

説明を受ける者のイメージを示したほうが、より分かりやすいのではないかと考えます。

また、表中に括弧して都民と書かれているところがございますけれども、恐らくスライド3番目等の説明に引用されている都民というところを書いていたいただいているんだと思うんですけども、このようなまとめの表の中に書かれてしまいますと、都民に限定されるというちょっと間違った理解を受けないかなというところがちょっと危惧されるところでございます。

7枚目は以上です。

次に、スライドの9をお願いいたします。

9、10、11、12というふうに、参考様式というのが続くと思うんですけども、この中に義務基準、誘導基準のほうは任意ということだったと思いますが、その部分に基準値も記載したほうが、お客様が理解しやすいのではないかというふうに思います。

それから、10ページをお願いいたします。

こちらの当該住宅等の周辺環境に関する事項等というところに二つの項目がありますけれども、こちらに関してはご検討いただくというふうにおっしゃっていただいておりますけれども、やはり個別邸ごとにちょっと記載するというよりかは、できれば説明時に使うパンフレットへの記載というふうにしていただきたいなというふうに考えます。

理由なんですけれども、ちょっとこの文章だと、今ここで例ということなんだと思うんですけども、記載では、ちょっと説明する我々側が説明するのも難しいですし、聞いているお客様もちょっと理解が困難じゃないかなと思われまます。ですので、パンフレットへの記載であれば、図なども使えますので、近隣建物から幾ばくかの日影の影響を受ける可能性があるというこの趣旨を正しく伝えることができるんじゃないかなというふうに思います。

それから、同じページの2と3で、氏名と書かれている欄がありますけれども、別のところにも書いてありましたけれども、オンライン形式による説明の推進、制度運用の円滑化に向けてまして、できれば署名までは求めないでいただきたいなというふうに考えます。建築物省エネ法の省エネ説明義務制度におきましても、Q&Aで、法令上は建築主の署名を求めているということが書かれていますので、同じような扱いにしていただけないでしょうかということですので。ご説明のときに記名欄とおっしゃっていただいたので、もしかすると記名という意味なのかもしれませんけれども、13ページのところには署名と書かれていたので、できれば署名じゃなくて記名というような扱いにしていただきたいところでございます。

それから、13ページ目をお願いいたします。

このページの下側にイメージ図があるかと思うんですけども、これを見る限り、参考書式

が1部しか存在しないような図に見えるんですけども、条例では、交付した書面が当然交付できたらお客さんに渡す書面と、写しを保管するために我々が保管するもの、2部になっているかと思しますので、そのことが分かるような図にさせていただきたいなというところが1点です。

それから、④保管とだけ書いているんですが、できればこういった図に保管期限を書いていただきたいというふうに思います。規則のほうでは、確認済証の交付の翌々年度の末日と書かれていたかと思しますので、そういったところをこちらにも記載していただければというふうに思います。

それから、15ページ、16ページ、17ページで共通になってきますけれども、こちらも東京都さんのいろいろな情報提供のお話のところがありましたけれども、昨今、コロナの状況で、少し5類化みたいなお話とかもあったかと思うんですけども、ちょっとそういった状況は関係なしに、オンラインでの説明会、説明動画のアップ、それからPDFによる資料の配付というのを今までもしていただいていたと思うんですが、それを継続していただきたいというふうに思います。やはり時間や場所を選ばずに、誰でも平等に情報にアクセスできるというのは非常に効率がよくて、我々としてもありがたいというふうに考えます。

それから、今回は規制強化の制度でありますので、円滑に運用を開始するためには十分な周知期間の確保というのが必要だと考えます。ですので、できれば1年半、少なくとも1年前ぐらいには都民向け、それから我々事業者向けに最終確定の情報を発信していただきたいと存じます。

それから、ちょっと全体的なお話になるんですけども、今回の検討会では、説明制度についての資料をまとめて公表していただきましたけれども、今までも性能基準だったり、環境配慮措置であったり、報告・公表など、いろんな制度について議論がなされてきたかと思します。できれば、それらも含む、この中小規模新築建物における制度というものの全体の最新版のまとめが添付されていると、我々事業者にとっても非常に分かりやすく、その都度で制度に向けての準備というのがしやすくなるので、何回かに1度で構いませんので、そういった最新のまとめというのをつけていただくと非常に助かります。

住宅生産団体連合会からの意見は以上でございます。

○村上会長 大変ありがとうございました。極めて的確なご指摘だと思いますが。

大藪さん、皆さんからいただいたご意見は承っておけばいいのか。

○事務局 ご意見については、皆様から、まずはご意見をまとめて頂戴させていただいて、その

後、東京都のほうからご回答する予定でございます。

○村上会長 回答は今日やるんですか、後からやるんですか。

○事務局 今日できるものは今日行います。

○村上会長 分かりました。

じゃあ、どんどんやってよろしいわけですね。

○事務局 はい。

では続いて、一般社団法人全国住宅産業協会様から、ご意見を頂戴したいと思います。よろしくお願ひいたします。

○全国住宅産業協会 よろしくお願ひいたします。

聞こえますでしょうか。

○事務局 聞こえております。よろしくお願ひいたします。

○全国住宅産業協会 よろしくお願ひいたします。

私どもの質疑のほうなんですけれども、同じ内容はちょっと被ってしまうところもあるんですが、まず7ページ、説明制度についてですが、説明を行う事業者の明確な定義がなされていないように思われますが、宅建士や建築士といった有資格者が必要であるのかどうか。事業者であれば誰でもということであれば、ちょっと説明義務の有効性に欠けるのではないかと思います。省エネ計算等の実務を行っている建築士が、購入都民に対して説明したほうが有効に思えますが、こちらのほうはどうお考えでしょうか。

もう1点が、9ページから12ページの参考様式についての質疑なんですけれども、性能の表記ですが、適合・不適合のみの記載でよろしいのかどうか。購入都民に対して詳細な説明と同意が必要と思われるので、詳細な数値が記載されていてもよいと思います。

また、分譲住宅の場合は、販売時まで建築確認申請等を交付されており、省エネ計算等においても計算済みであります。注文住宅の場合、契約前に詳細な計算まで行われていないケースがあるかと思います。この様式に記載する適合・不適合ですが、設計者の経験値において記載することになると思います。注文住宅の場合は、契約後にも打合せを重ねて、間取りや設備といったものも契約後に決定していくところも数多くあると思いますので、こういった内容が決定次第、詳細計算を行っていくのが必要なんですけれども、契約前に詳細な計算が必要なのかどうかというところですね。

また、断熱性能のUA値と省エネ性能のBEIですが、こちらは評価機関による評価書等の証明書が必要なのでしょうか。事業者が計算するのみでよろしいのかどうかというところがあ

ります。

また、情報提供について、17ページですね。リーフレットや動画で情報提供ということですが、都のホームページのみならず、区役所、市民課、住宅関連部署等にも情報提供して、より都民の方の目に触れやすい場所に情報提供したらいかかという内容です。

また、ちょっと話のほうが少しずれてしまうかもしれませんが、国のほうでも省エネの表示制度というのがあるんですが、東京都さんと国のほうの表示制度は重複する部分が多々あります。そちらのほうは国と連携して、何かまた変えていくという考えがあるのかどうかというところが、ちょっと質疑したいところでございます。

こちらからは以上です。

○村上会長 ありがとうございます。

それでは、続いてお願いします。

○事務局 事務局でございますが、専門家の皆様からからは名簿順でご意見をいただこうと思っておりましたが、まだZoomに入れていない団体様がいらっしゃいますので、順番を変えさせていただきますまして、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部の及川様から、先にご意見をいただければと思います。及川様、よろしく願いいたします。

○全日本不動産協会 及川でございますが、声が届いていますでしょうか。

○事務局 はい。聞こえてございます。

○全日本不動産協会 私どものほうの協会の一部にヒアリングをしたときに質問があったのは、やっぱり先ほどの住宅供給事業者団体の方からも質問がありましたけど、性能等の説明をする人の資格者はどうするのかということがまず質問で出たんですが、それとあと、説明を受けた方から、説明を受けたということで、書面でもらうような形が取れるのかということです。

あと、9ページの参考様式及び個別建物の環境性能等の記載イメージの中で、断熱性能と省エネ性能というところが適合とか不適合という記載の仕方で例として出ているんですが、これはせっかく東京ゼロエミ住宅というのを東京都のほうで進めていまして、その中でゼロエミ住宅の多段階層という表示の仕方が出ているので、こちらに合わせたほうが、さらに省エネ化を都民の方々が理解しやすいんじゃないかという意見もございました。

以上、3点でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

次は。

○事務局 ありがとうございます。

では続いて、一般社団法人太陽光発電協会、春山様、よろしくお願いいたします。

○太陽光発電協会 春山でございます。すみません。ビデオが停止されているという形になっておりますが、声は聞こえますでしょうか。

○事務局 はい。音声は届いてございます。

○太陽光発電協会 ホストがビデオを停止したため、ビデオを開始できませんという表示が出ております。

○事務局 大変失礼いたしました。少々お待ちくださいませ。

○太陽光発電協会 声だけでも問題ございませんので、声だけで進めさせていただきます。

○事務局 よろしければご発言をお願いいたします。

○太陽光発電協会 分かりました。

9ページの太陽光に関する記述で、再生可能エネルギー利用設備の設置に該当するかしないかというところ、および設備容量、また下の2kW以上を設置するための措置の3か所ですが、まず先ほどもご発言があったかと思いますが、家の契約の前に、間取りとかが決まっていなからかと思いますが、その状態で太陽光発電設備をどれぐらいの容量で屋根に載せるか？を問われていると思いますが、屋根の形が決まっていなから状態でどれぐらいを乗せるかというのが出せるのかなという点で一つ疑問がございます。大体の当たりをつけられるということであれば、設備容量記載は目標という様な表現に変えていただいたほうが、家が建った後に、本書類と数値が違ふというようなトラブルが避けられるんじゃないかと考えております。

あともう一つは、2kW以上を設置するための措置とありますが、住まい手に関しては、2kWあるいは未満であっても、それ以上をつけるための措置という点は、住まい手として考えなからいけないような情報ではなく、家には大体何kWを乗せますよという話だけでいいのではないかと考えております。この2kWというのは現行対象の50社さんが2kW平均以上をつければ目標値に届くんじゃないかという数字だと思いますので、削除で良いと考えております。

あと15ページ、都のほうで作られるというパンフレットで経済性能効果を入れ込みますと書いてございますので、そこでやはり「太陽光をつけたほうがより経済性が上がりますよ」というような説明をぜひ入れ込んでいただきたいと思っております。特に、義務化されたとはいっても、やはり太陽光の扱いはオプション的で、住まい手さんがつけるか、つけなからかというものを選択できるという形だと思いますので、太陽光をつけたほうが全体的には費用が抑えられるんですよというアピールをお願いしたいと考えております。またそのような数字も出て

いるかと思しますので、それを経済性の効果というところで説明していただければと思っております。

以上、3点でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

事務局、遅れている方は入られましたか。

○事務局 もうそろそろ入れそうなんですけれども、もう少し時間がかかるようなので、まずは東京都のほうから、今いただいたご質問に対してのご回答をまずはさせていただきたいと思っております。

○村上会長 お願いします。

○事務局 議事がうまく回せず申し訳ございません。

では、順番にいただいたご意見でご説明できるもの、また今後、東京都も今日いただいたご意見を踏まえてしっかり検討してまいりたいというもの、様々いただきましてありがとうございます。

○村上会長 今日たくさん貴重なご意見をいただきましたけど、今、都からご説明いただくけど、全部について結論が出るとは限らないと、そういうことですね。

○事務局 はい。そのとおりでございます。

○村上会長 それで進めてください。

諸団体の方も、そういうことでございますから、よろしく申し上げます。

○事務局 村上会長、大変申し訳ございません。ただいま、専門家の団体様が無事Zoomにお入りいただけたということですので、大変申し訳ありません、ちょっと議事をまた戻しまして、団体様からご意見などをいただきたいと思っております。

東京都宅地建物取引業協会、小野理事様、音声は聞こえておりますでしょうか。

○東京都宅地建物取引業協会 はい。聞こえております。すみません。ちょっとトラブルがありまして、今、入りました。申し訳ございません。

○事務局 こちらこそ、すみません。議事を少し先に進めさせていただきまして、よろしければ協会様からのご意見をお願いできますでしょうか。よろしくお願いたします。

○東京都宅地建物取引業協会 今、私が発言するということによろしいんですか。

○事務局 はい。申し訳ございませんが、そのようにお願いできますと幸いです。

○東京都宅地建物取引業協会 前提として、新制度のご説明が今は終わって、各団体様からのご意見ということによろしいんですかね。

○事務局 はい。事務局から資料の説明をさせていただき、5団体中4団体様からご意見をいただいております。

○東京都宅地建物取引業協会 ありがとうございます。

そうしましたら、一通り目を通させていただいて、書式等に関しては恐らく何も問題はないと思います。ただ、この書式でUA値、BEIが適合、不適合というだけで問題が済めばいいんですけど、これを示すに当たって、何が不適合で、何が適合かというところで、技術論というか、お客様のほうに質問される機会が増えると思うんですね。これを説明するのは恐らく、分譲戸建住宅であれば取引主任者、取引士ということになるんですけど、建築の知識を相当に知識武装しないと、お客様とここでちょっと、お話の中で、もめるといったらおかしいですけど、その辺りが必要になってくるんじゃないかなというふうに思います。

今はもうIT重説なので、対面かWEBかという問題に関しては基本的にはWEBで全然オーケーだと思いますが、先ほど申し上げたとおり、なかなかこのUA値、BEIというのは難しい説明になると思うので、それをWEB上でお話をするというのは非常に難しいんじゃないかというふうに思いました。

普及啓発の方法とかも、この場で意見をお話させていただいてよろしいんですか。

○事務局 ひとつおとり、ご意見を頂戴できればと思います。

○東京都宅地建物取引業協会 ありがとうございます。

普及啓発の方法に関しては、当然、東京都のホームページ、東京都の広報、市区町村ほか、一斉告知というのはやられていると思うんですけど、まず一つは、東京都、行政が動くよりは、民間団体に相当委ねたほうが普及啓発はできるというふうに考えています。民間団体というのは、不動産であればスーモ、アットホーム、ホームズほかWEB媒体ですとか、あるいは新築業者を紹介するサイトですとか、上場企業さんが中心ですけど、リロクラブ、ベネフィット、イーウェルほか福利厚生団体の普及告知、それからもちろん住宅展示場、それから住宅展示場をやっている家サイト、こういうところで一般消費者に対して普及啓発をしていくことが大事になってきて、これが例えば、対象となるところが、ハウスメーカーさんを含め、大体、注文住宅系で50社ぐらい。あともう一つは、マンションも含まれるとすごくややこしいことになっちゃうんですけど、不動産業者の中のごく限られた人たちに啓蒙活動をしてもらうことも大事なんですけれど、一方では、悪い言い方をすると反対勢力ですね。これに関係ないとされる中小の工務店さん、それから東京都で言えば、東京都の東宅でいったら1万6千社、全日さんも入れたら2万6千社から3万社ぐらいのところ、関係ないと思われるところは、

逆に、それに対して否定的なことを言い出す。そうすると、どんなに一生懸命に都が頑張っても、それから対象となるところがどんなに普及啓発をしても、そういう反対するところに対しての啓蒙・普及活動を同時にやっけていかないと、この辺りはなかなかうまく進まないというふうに思いました。なので、同時にその辺りの普及啓発を、情報提供と普及啓発努力を今回の対象外のところにいかに告知をして、消費者にそれを理解してもらおうのかということが大事なのかというふうに思っています。

それから普及啓発とはちょっと違って、先ほど言い忘れたんですけど、分譲戸建ての場合と注文住宅の場合のいわゆるお客様の負担率というのが相当違うんですね。例えば注文住宅系でいったら、今は30坪の二階建てや三階建ては3,000万円では建たないので、3,000万円から4,000万円の中の100万円は僅か3%の消費者負担になるんですけど、分譲戸建ては土地を除いた建物の原価が1,500万円から2,000万円の間ぐらいなんですね。そうすると、建物に対する太陽光ほか、当然、UA値、BEIをある程度、0.87から0.6にする、そういうことをやっけていくと、省エネ・断熱も含めて、相当な負担率になる。1,500万円を150万円で割ったら10%の負担率ということに、分譲建売の場合、どうしてもお客様の負担になってしまう。その負担割合の違いというのをどうお考えになるのかなというところもちょっと問題だと思います。

それから、もしそれを実現するのであれば、東京都の認証住宅ですと、何か名前をつけて普及啓発していったら、所有者の意識高揚と、あるいは実際のインセンティブ、今は新築住宅は3年、長期優良住宅なら5年の部分を、2年でも3年でも、この東京都の認証住宅の場合は固定資産税の2分の1が延長になりますというようなインセンティブをつけるだとか、そういう工夫なんかも必要なんじゃないかと思いました。

ちょっと後から入って、流れを無視した形で、予習をした中でお話させていただいたので、ちょっとこの人は何を言っているんだというところはあるかもしれないですけど、東宅のほうの代表の意見としては、そういうふう感じております。

以上です。

○村上会長 ありがとうございます。

それでは事務局、進めてください、ひととおり終わりましたので。

○事務局 村上会長、ありがとうございます。また小野理事様、大変貴重なご意見ありがとうございます。

まず、いただいたご意見を、順に、私どもの考えなどをご説明させていただきたいと思いま

す。

それでは、最初に住団連様から頂戴いたしましたご意見、スライドの7ページに関するところからでございますが、説明者が明確でないというご意見、こちらは全住協様からも頂戴しているかと思えますけれども、例えば条例の規定に照らした説明があったほうが分かりやすいといったご意見でございました。ありがとうございます。また、「都民」という表記が少し誤解を招いているところもあるのではないかとご意見をいただきました。ありがとうございます。今後、この資料を使っていく場面では、しっかりそういったところを、正確性と分かりやすさとの観点で、必要な見直しを図ってまいりたいと考えてございます。

続いて9ページ目、義務基準についてでございます。基準値への適否だけではなく、基準値を表示したほうが分かりやすいのではないかとご意見です。こちらは複数の団体の皆様から頂戴してございます。具体的な性能値、数値まで記載、説明することが、住まい手が判断する上で理解しやすいものかどうかという観点から、まずは、東京都の基準というものを分かっていた上で、その適否をご説明することを考えたものでございます。

ただ、本日、実務面からの大変貴重な、業界の皆様からのご意見をいただいております。また国のほうでは、先ほど全住協様からもご指摘がありました多段階表示を行うことを表示制度の中で考えておりますので、今日いただいたご意見なども踏まえて、よりよい記載内容などは今後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、当該住宅等の周辺環境に関する事項のところ、この案のような個別の詳細記載というよりは、日影というものの影響を東京都のパンフレットの中でしっかり説明していくということのほうが、説明する側、また住まい手の方にとっても理解しやすいのではないかとようなご指摘だったかと思えます。東京都といたしましても、こちらの日影に関する情報というのは、事前説明の中ではやはり大変重要なものであると考えております一方、専門用語などを使用せざるを得ないところもございまして、なかなか難しいという面も持っているというふうに考えてございます。本日いただきましたご意見を踏まえて、この記載内容をどのようにしていくのか、東京都のほうでも検討してまいりたいと考えてございます。

また、こちらのページにございます記名の欄でございます。東京都といたしましては、説明を行った、行っていない、といったようなトラブルの防止、または実効性を高めるといった観点から、説明を行ったことについての記録のような形で双方が記名すること想定いたしまして、参考様式の中にこのような欄を設けてはどうかと考えたものでございます。本日いただいたご意見なども踏まえて今後検討してまいりたいと思っておりますが、例えば事業者の皆様が説

明を行った相手方を別途記録しておく方法でありますとか、国が行っている説明制度、こちらの参考様式では、あらかじめ説明する相手方の氏名を記載して交付しているという事例もございますので、説明する側、説明を受ける側、双方にとって取り組みやすい方法を、今日いただいたご意見も踏まえて、今後検討してまいりたいと考えてございます。

また、スライド13のところ、ちょっとこのイメージ図がかなり簡略化して記載しておりましたので、参考様式について、住まい手に渡すもの、また事業者が保管するもの2通であることがしっかり分かるように、今後こういったイメージ図を記載する際には留意してまいりたいと考えてございます。

また、スライド15以降の東京都の情報発信のところでございますが、オンラインによる東京都の説明会は、コロナ禍に限定せず、今後も継続してほしいというご意見だったかと思いません。ありがとうございます。東京都としても1回限りの説明ということではなく、継続してホームページなどで説明内容をご覧いただけるような工夫は今後もしっかり取ってまいりたいと思っておりますし、オンラインによる説明というものも、できる限り実施していくことを検討したいと思っております。

また、こちらの資料によらずですが、今回こういう説明義務というものを実施するに当たっては十分な周知期間が必要であるというご意見、ご指摘ありがとうございます。東京都といたしましてもなるべく早く、ご指摘のように遅くとも1年前というところで、できる限り早く説明制度の仕組みをしっかりと整理いたしまして、最終的な情報を発信できるように努め、検討を継続してまいりたいと思っております。

また、制度全体の説明資料については、段階的に内容が確定してくるところもありまして、現時点で全体をまとめて情報提供できるものがなく大変申し訳なく思っておりますが、決まり次第、速やかに、全体の説明ができる資料もご用意してまいりたいと考えてございます。

長くなりますが、すみません、続いて全住協様からいただきましたご意見のほうへ移ってまいりたいと思います。

スライド7につきまして、同様にご指摘をいただきましたが、あわせて、説明する者は有資格者でなければならないのかといったようなご指摘もあったかと思えます。

東京都といたしましては、東京都がご用意します参考様式の内容、こちらをしっかりと説明し、質問などがあつたときに必要な情報をご案内するようなことに対応できる方であれば、資格を有する方に限定することは現時点では考えてございませんでした。説明を行う際には、例えば住まい手の方にしっかりと身分を明かす、例えば社員証を提示するなど、そういった対応は当然

ながら重要となりますけれども、例えば建築士などの資格は必ずしも有していなくてもいいのかなというふうに考えてございます。しかし、今日、有資格者であるほうが説明制度にとっては有効ではないかというようなご指摘も頂戴いたしましたので、この点を踏まえて、今後検討してまいりたいと考えてございます。

また、分譲住宅であれば、適否を判断するための省エネ計算がされた後に契約ということになりますので、それを踏まえた説明ができる一方で、注文住宅になりますと、契約後に仕様が決まってくるというようなご指摘だったのかと思います。こういったところ、我々としては、注文住宅の場合には、住まい手の方に説明を受けていただき、建物の環境性能を判断していただくタイミングを考えますと、性能が確定する前を想定しまして、契約前というふうに考えたところでございますけれども、ご指摘のあったような注文住宅における性能確定、または契約のような流れも踏まえまして、注文住宅の説明の内容、そしてタイミングの詳細は今後検討、整理してまいりたいと考えてございます。

また、UA値、BEIといったような値は評価機関での評価が必要かというご質問もあったかと思いますが、基本的には令和7年度からは全ての住宅で適合義務化というものが、義務づけられるというのが国の見込みでございますので、基本的にはそういったところで、事業者様の計算であっても、しっかりした性能値をお出しいただけるものではないかというふうに思いますけれども、こういったところも今回のご意見を踏まえて、評価の在り方、計算の在り方みたいところは今後検討してまいりたいというふうに思っております。

最後に、17ページの情報提供について、東京都のホームページだけではなく、区市町村、また区市町村の住宅関連部署などで、なるべく都民の目に触れやすいところで情報発信、例えばリーフレットなどを置く、というようなご指摘だったかと思います。東京都としましても、あらゆる方法、様々な手法を使って、都民に広く情報が行き渡るように、いただいたようなご指摘も踏まえた対応を検討してまいりたいと思っております。

また、すみません、ちょっと前後してしまったかもしれませんが、国の表示制度との重複についてもご指摘をいただいたかと思います。確かに、国のほうでは表示制度、広告に表示していくことを前提に検討が進んでいます。東京都の説明制度とは表示していただく内容、また実施形式は異なっていますが、同じ情報を受ける住まい手の方が混乱しないよう、東京都としてもどのような連携が望ましいのか、業界の皆様、または国とも調整しながら、こちらについても検討してまいりたいというふうに考えてございます。

続きまして、全日様からいただいたご指摘、ご質問について、お答えしてまいります。

まず、性能説明の資格に関するところについては、先ほどご説明したとおり、必ずしも資格は要しないというふうには考えてございますが、ご意見も踏まえて、今後検討してまいりたいと思っております。

また、断熱・省エネ性能の表示、説明のところ、こちらもほかの団体様と近しいご意見、ご指摘だったかと思っておりますが、適・不適ということだけではなく、ご指摘のあったゼロエミ住宅の多段階評価のようなものを東京都が推進しているところも踏まえて、どういう表示、記載、説明が望ましいか、今後検討してまいりたいというふうに思っております。

また続いて、太陽光発電協会様からいただきました、太陽光発電の設置容量のところ、契約前の間取りが決まっていない段階、屋根の形状も当然決まっていないような段階で、詳細の数値を書きってしまった後のトラブルのようなご指摘だったかと思っております。目標値のように、目指している設置量みたいなものであることが分かるようにしていくことなども含め、表示や説明の内容は今後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、2 kWというところで、確かにこちらは東京都が義務基準の算定において決めている棟当たり基準量が2 kWであることから、それ以上を設置するかどうか、設置するための措置という欄を設けることを考えたものでございます。こういったところも、2 kWというのが住まい手の方にとって分かりやすいかどうかという視点を持って、記載の在り方というものを検討してまいりたいというふうに思っております。

また、東京都が説明する情報提供の内容において、太陽光の経済的効果について、記載が漏れているように見えたかもしれませんが、設置による脱炭素化、あとは停電時の利用、経済性効果があるということ、しっかり東京都が住まい手の方に伝わるように情報発信してまいりたいというふうに考えてございます。

そして最後に、東宅様からいただきましたご指摘、ご意見について、お答えしてまいりたいと思っております。

様式について、大きな問題はないということでご意見を頂戴いたしまして、ありがとうございます。

ただし、こういった内容を説明していく中で、顧客の方からのご質問を受ける中では、やはり建築の知識が大変重要になってくるというご指摘、ありがとうございます。まず、東京都でも、しっかり事業者の皆様だけではなく、住まい手の皆様にも、東京都の基準値というものが意味するものはどういうものなのかといったことをフォローできるようなパンフレット、こういったものもしっかり準備してまいりたいと思っております。

また、住まい手の方がこういった説明を聞いて疑問に思ったところを、例えば相談窓口のような形でお受けできるような東京都の窓口、こういったものをご用意するなど、特にこの制度の義務が直接かからない不動産業の皆様のご負担にならないよう、我々のほうでしっかり情報発信、またはそういったご質問を受ける体制というものをしっかり取ってまいりたいというふうに考えてございます。

また、普及啓発の在り方についても大変貴重なご意見、ご指摘をいただきまして、ありがとうございます。確かに、普及啓発は、行政として一生懸命にやっているつもりではあるものの、民間の方のお力をいただけると、住まい手の方に届きやすい情報発信になるのかなというふうに感じているところでございます。効果的に、事業者の皆様、そして住まい手の皆様にしっかり届くような情報発信を、業界団体の皆様、そして民間企業の皆様に協力いただき、連携しながら、取り組んでまいりたいと思っております。こういった環境性能を高めていこうという取組を、制度対象にならない住まい手に向けてもしっかり情報発信し、そして広く住まい手の皆様にも情報発信することで、環境性能を高めることは良いことなんだというようなムーブメントが起きるよう、しっかり取り組んでまいりたいというふうに思います。

そして最後にいただきました、分譲・注文住宅によって負担が少し違ってくるのではないかというご意見、こちらも併せていただきまして、ありがとうございます。ご助言をいただきましたような、何か事業者にとってのインセンティブといったところは、東京都としても非常に重要な視点だなというふうに感じてございます。我々、まずはこの制度の構築にこれまで取り組んでございますけれども、事業者様にとってこういう取組を進めても損をするものではないというような、そういったインセンティブなどについても東京都で何ができるのか、考えてまいりたいというふうに思っております。

村上会長、大変長くなりましたが、5団体の皆様からいただきました主なご指摘、質問につきまして、事務局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。大変、東京都の説明は的確でございます。

非常に貴重な専門家の皆様からのご意見を今後の委員会での審議も踏まえて、一層適切な対応を検討していきたいと思っております。どうもありがとうございました。

○事務局 会長、すみません。住団連様から挙手があります。

○村上会長 それでは、どうぞ、住団連の方。

○住宅生産団体連合会 すみません。住団連の渡辺でございます。

ちょっと9ページのところで、我々の意見なんですけれど、分かりにくくて申し訳ございま

せんが、ちょっと我々の意見は適合・不適合のほうに数値を書いてくださいというふうな意見ではなくて、適合・不適合というふうにやるのであれば、基準値のほうを、例えば断熱性能、UA値適合と言われてもよく分からないので、例えば0.87、これが10ページのほうの誘導であれば0.6になるとは思うんですけども、そっちに基準値を書いたほうが分かりやすいのではないかというようなご意見でございました。

検討いただくということで、一応、念のため申し上げます。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、いいですか。

○事務局 大変失礼いたしました。住団連様のご指摘、承知いたしました。

○村上会長 各団体の皆様、今後もし今日の都の対応に関連して、さらに何かご要望がございましたら、また文書でいろいろお出しただければありがたいと思います。大変貴重なご意見ありがとうございました。

では、大藪さん、次に移っていいですか。

○事務局 はい。よろしくお願いいたします。

○村上会長 それでは先生方から、先ほどの専門家の皆様のご意見を踏まえて、この問題に関して、いろいろ審議、ご意見を承りたいと思います。そういうことでよろしいですか。

○事務局 よろしくお願いいたします。

○村上会長 委員の先生方、どうぞ挙手してご発言いただければありがたいです。いかがでございましょうか。

田辺先生、どうぞ。

○田辺副会長 じゃあ、先陣を切って、発言させていただきたいと思います。

7ページのところを見させていただきたいと思います。

今、事業者の方からもご意見がありましたけれども、まず説明を行う者というイメージで行くと、建物供給事業者が説明する。そのときに実際に説明するのが、個人のある方がされると思うんですけど、その方が有資格者じゃないといけないのか、それとも社員であればいいのか、それとも契約しているような会社であればいいのか、どこまで広げるかということが、まず説明者のほうに一つあると思います。

それから説明を行う者なんですけれども、国交省の表示のほうでは必ずしも第三者性がなくても、事業者が行ってもいいとはなっています。けれども、今回はかなり大きな会社でありまして、やはり第三者性をどのように会社が担保されるかというのは、それなりにお考えになら

ないといけない。どのレベルで第三者性を取るか、設計前のものはいきなりBELSを取るわけには、行かない。会社があるものを保証して、出されるようなことをやられるんじゃないかと思いますが、そのレベル感をどのぐらいに設定するかということだと思います。

それから、設計行為は建築士の専任事項だった、独占業務だったと思うので、この辺りの表示するときの考え方といいますか、設計行為的なものが入ると、資格との話に関係するだろうというのを、今日のお話を聞いていて思いました。

続けて発言ですみません。あと、これは契約前なので、例えば、ある注文者が3社ぐらいの会社にお願ひしようと、見積りとかを考えているときに、3社に依頼することになるのか。契約前の負担というのがそれぞれの事業者にはあるので、これについては何か少しインセンティブですとか、積極的に行うための方策は考えてあげないといけない。ただでは計算できないので、費用負担を考えなければいけないのではないかと思います。

それから説明を受ける側のイメージなんですけれども、東京都のお作りになったものでちょっと気になる場所があって、10ページなんですけれども、説明を受けた者が署名するというのは、私が受けても、結構、署名というのは大きな行為です。不動産の重要事項であれば、有資格者から説明を受けて署名しますけれども、社員の方あるいは関係者の方から説明を受けるたびに契約前に署名をしろと言われると、私でも、非常にかなりハードルが高い気がするんです。ほかの営業項目と一緒に説明されたとき、例えば名前を書くということは、注文したことにはならないとか、そういうことを説明しておかないと、ハードルが高いのかなと。そういう意味では、事業者の方がどなたに説明したかというのをきちんと記録しておくことのほうが重要だと思います。

例えば建物を夫婦で持っているようなときに、片方だけサインすればいいのかみたいな話も出てくる可能性がある。私でも契約前にサインするのは極めて嫌な感じがすると思いますので、この辺は少しご配慮いただきたい。今日のお話を伺ってからでも、そういうふうに思いました。

以上です、村上先生。

○村上会長 ありがとうございます。

非常にごもつともですよ。事務局、ご説明ございますか。

○事務局 田辺先生、ご意見ありがとうございます。

説明については、先ほども、この参考様式の内容が説明できたり、またしっかり質疑などの対応ができる者であれば、建築士などの有資格者に限定するつもりはないというご回答を差し上げましたけれども、先生からいただいたご意見も踏まえて、どこまで広げるのかといったと

ころ、しっかり業界の皆様のご意見も踏まえながら考えてまいりたいと思っております。

また、評価のレベル感のようなものも業界団体の方からもご意見をいただきました。その点も今後ちょっと検討してまいりたいと考えております。その際には、設計行為というものが設計士の専任事項であることも留意しながら、考えてまいりたいと思っております。

また、説明における費用負担という観点、計算するというのであれば費用負担が生じますので、そういったところをどう考えていくのか、重要な視点かと思っておりますので、こういった視点も踏まえながら、しっかり説明すべき事項の整理などしていきたいと思っております。

また、署名の点は先ほどもご説明しましたが、先ほどオンラインの観点からという話もありましたけれども、ハードルが高いという点は、我々のほうでも、よりよい対応の仕方というものを、委員の皆様、また業界の皆様の意見も踏まえて検討してまいりたいと思っております。

村上先生、以上でございます。

○村上会長 私も同じような意見を持ってしまして、特に記名のところなんですけど、これはもともとはユーザーのための説明なんですけれど、何となく行政、管理する側の視点がちょこちょこ目立って、こうなると、かえって購入者に対する負担になりかねないので、もう少しユーザーの負担感のない制度の構成をお考えください。

○事務局 村上先生、ありがとうございます。承知いたしました。

○村上会長 次は、秋元先生、お願いします。

○秋元委員 秋元です。どうもありがとうございます。東京都の事務局のご説明と、あと各業界の方々からのご意見、大変、現場からの重要なご指摘だと思って、お聞きしておりました。

秋元からは3点、発言させていただきます。

1番目は15ページのスライドで、再エネを含む経済性の効果について、お示しいただくというのは大変重要な話である一方で、やはり前提条件によって相当この数字は変わってくるようになりますので、一般の住まい手が混乱しないようにしていただきたいと思っております。

例えば太陽光発電について、自家消費でどういったことが起こるとか、グリッドへの逆潮流による売電、これがFITの状況によって幾らぐらいになるのか。かなり複雑なので、説明する側も相当に準備する必要があるかなと思って、お聞きしておりましたので、今後ご検討をさらに深めていただきたいと思っております。これが1点目です。

2点目は7ページ目でございます。賃貸共同住宅のところ、ハウスメーカーさんが賃貸オーナーさんに説明するということですが、このまま行くと当然ながら賃貸オーナーさんが賃借人に説明することは求めていないということになります。一方で、別のページにあるように、

環境負荷低減に向けて、住まい手の理解が重要であるということになりますので、パンフレットであるとかホームページを通じて、しっかりと賃借人にも情報が伝わるような、何かそういうことを考えていただきたい。そういうところがあるんだよとか、そういう情報があるということ、しっかり明示していただきたいと思います。

最後、5ページです。これは今回、新築が対象になっていますけれども、今後、この活動の経験値を生かして、将来的には既存建築物の大規模な省エネ改修であるとか、そういったときの説明にもうまく使っていけるといいなと思いましたので、そのようにご検討いただければと思います。

以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

それでは、事務局、ご説明をお願いします。

○事務局 事務局です。

秋元先生、経済的効果の点、留意しなければならないこと、ご指摘ありがとうございます。パンフレットなどを作成する上で、いただきましたご意見をしっかり踏まえ、検討してまいりたいと思っております。

また、賃貸共同住宅の賃借人への説明というところ、直接的な賃貸オーナーから賃借人への説明は不要としておりますけれども、東京都の情報発信の中で賃借人においても建物の環境配慮というものにご理解いただけるよう、努めてまいりたいと思っております。

また、こういった説明制度は、まずは新築を対象とした義務という形で進めてまいりますが、住まい手の方、そして建物を供給する方との間で、環境性能に関する会話が標準化するようなところも、この制度をやっていく上で目指しているところでもございますので、すぐさま既存住宅にというのはなかなか難しい面もございますけれども、将来的にはそういったところにも効果が波及するよう、我々としてしっかり取り組んでいきたいと思っております。

事務局からのご説明は以上でございます。

○秋元委員 ありがとうございます。

経済効果は、投資回収年数のことであるとか、結構複雑だなと思って、これをうまく発信していただけるとよいと思いました。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 林委員、お願いします。

○林委員 林です。

本日は東京都様、また事業者の皆様からのご説明ありがとうございました。事業者の皆様からのご意見を聞いていて、やはり説明のところ、8ページ以降のところになると思うんですけども、どのタイミングで、誰がどういう責任を持って説明するのかというところが、田辺先生、秋元先生のやや繰り返しになってしまうんですけども、現状の資料だとやっぱり少し分かりづらいのかなと思いました。

5ページのところにあるように、建売住宅の場合と関係者ごとによって、もしくは購入者のスケジュールによって、どういう場合に誰がどういうふうに表示するのか、そして最終的にどういうふうに合意を取るのかが分かると、当初の段階ではサインは必要ないけれども、最終的な契約の段階では併せてサインをすとか、その辺の計画、最終的な契約という段階とこの制度の流れが整合した形で説明されると分かりやすくなるかなと思いました。

もう1点は、最後の16、17ページのところですかね。この辺のリーフレットというのは、適合義務とは別に、やはり住まい手の方々に制度の意味ですとか環境配慮ということを理解していただく上で非常に大事なところなのかなと思っておりまして、この辺で動画というところが書かれていると思うんですけども、この辺の分かりやすさというのは本当に大事なかなと思っておりますので、その辺を今後、非常に分かりやすく作っていただくということがとても大切ではないかなと思いました。

簡単ですが、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、いかがでしょうか。

○事務局 事務局です。

林先生、ご指摘、ご意見ありがとうございます。やはりスライド7のところの説明する者、また説明を受けていただく者、この部分は団体様からもいただきましたように、もう少し、実際の住宅契約の流れなどと整合したような説明ということで、今後この資料をもう少しブラッシュアップして、説明できるようにしてまいりたいと思っております。

また、東京都が行う情報発信について大変重要であるというご指摘、ありがとうございます。我々もこれまで以上にしっかり住まい手の方に届くような情報発信について努力してまいりたいと思っております。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 それでは、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。

私からは2点、お伝えさせていただきます。1点は質問で、1点はコメントになります。

13枚目のスライドの中で、1点目の質問なんですけれども、こちらのスライドで説明制度の実施状況については、都が事業者様への訪問調査によって確認するというふうにありますけれども、これについてお伺いできればと思っていて、どれぐらいの頻度で、どういう情報を調査していったら、その情報をどのように公開するのかというような点で、今、東京都さんのほうでイメージしているものとか、計画されているものがあれば教えていただきたいというのが1点目です。

2点目はコメントなんですけれども、今日、東京都様や事業者様から丁寧なご説明を本当にありがとうございました。それぞれのご意見をお伺いして、情報公開というものの大切さというのがすごく分かったところなんですけれども、事業者様にとっても、一般の住宅購入者にとっても、こういった環境配慮についての関心が上がるというふうなことが考えられるので、分かりやすい情報を1か所にまとめてどこかに、ここを見れば大丈夫みたいに整理して掲載しておいてほしいなというお願いです。そのことが分かりやすさにもつながっていくのかなというふうにも思いますので、ご検討いただければと思います。お願いします。

以上です。

○村上会長 東京都、お願いします。

○事務局 堤委員、ご質問とご意見ありがとうございました。

まず、ご質問のほうからでございますが、東京都が行う訪問調査でございますが、まずは訪問調査よりも前になりますが、各建物供給事業者の皆様には、毎年必ず1回報告書というものをとお出しいただきます。その報告書の中で、説明制度の実施状況などをご報告いただき、まずは確認してまいりたいと思っております。その報告とは別に、東京都が建物供給事業者の皆様のところ、こういった参考書式の保管状況などを訪問調査の中でより詳細に確認させていただきたいというふうに考えてございます。ですので、訪問調査の結果について、基本的には公開を前提に調査するというところでは、現段階では考えてございません。また、どのぐらいの頻度で実施すべきかといったところは、我々としても実際の制度の運用状況などを踏まえ、今後検討してまいりたいと考えてございます。

また、ご意見をいただきました情報公開の在り方のところ、確かに情報がたくさんあればあるほど、いろんなところに情報が散らばってしまうことで逆に分かりづらさがあることもご指摘のとおりかなと思いますので、例えばポータルサイトのようなところで、まずは一括してご覧いただけるような工夫もしながら、加えて民間企業様や区市町村などと連携しながら、いろ

いろなところで手に取れるような情報発信に努めてまいりたいと考えてございます。

事務局からは以上でございます。

○堤委員 今日本当に丁寧なご説明をいただき、ありがとうございました。

○事務局 ありがとうございました。

○村上会長 それでは、宮坂委員、お願いします。

○宮坂委員 宮坂です。

今日はいろいろご説明ありがとうございました。東京都の方のご説明と専門家の皆様のご意見を伺いまして、ちょっと2点だけコメントをさせていただきます。

9ページ、皆様も同じような話をされていましたが、UA値とかBEI値の適合、不適合の件で、私的には、今、UA値は商業でもUA値が幾つみたいな話が出ているぐらいですので、比較的浸透しているのかなと思っているので、数字をずばり出して、基準値との比較とか、グレード、どのぐらいの位置づけなのかを示してあげるのがいいかなと思いました。

あともう1点なんですけれど、最後のページのパンフレット、情報提供のところですが、今回は基本的に住宅系に寄った話でしたが、中小規模のテナントビル、オフィスとか飲食店舗が入るようなそういったパターンもイメージして、こういう情報提供もしていただけるとありがたいなと思いました。

簡単ですけれども、以上です。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。

何か、事務局。

○事務局 事務局でございます。

宮坂委員、ご指摘、ご意見ありがとうございます。UA値、BEIにつきましては、先生方からいただきましたご意見、そして業界からいただいたご意見を踏まえて、どのような記載、説明がより伝わりやすく、分かりやすく、判断しやすい情報になるのかというのは引き続き検討してまいりたいと思います。先生がおっしゃるように、UA値は少しずつ住まい手の方にも認知されてきている数値ということも踏まえまして、検討してまいりたいと思います。

また、情報提供については、やや説明の中で住まい手メインのようなお話をしてしまいましたが、非住宅も我々の制度は対象としてございますので、テナントの皆様にもしっかり届くような情報発信というものに、努めてまいりたいと思います。

事務局からは以上でございます。

○宮坂委員 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 ありがとうございます。

先生方、ほかにご意見ございませんでしょうか。

大変ありがとうございました。それから専門家の方々も大変貴重なご意見ありがとうございました。

私からも感想を一言申し上げますと、やはりこれは住まい手にとって易しい説明の方法にならないと意味がないわけでございまして、今日の皆さんの印象、ご意見を聞いていますと、やや行政管理からの目線が多少強く出ているところもあるんじゃないかという点が1点ですね。もう少し住まい手に優しい内容、表現にしていいただければありがたいと思います。

それから、やっぱりこれを進めるには、ユーザーにとってメリットがないといけないわけですね。ですから、太陽光発電の経済的評価、経済性も大変結構なんですけど、例えば断熱と健康などでも、非常にこれだけの健康改善と経済効果があるというデータが出つつございます。そういう個人的な便益のほかに、グローバルな地球環境問題という社会的便益もあるわけでございまして、多分パンフレットをお作りになると思うんですけど、これによって、どういう便益が個人や社会にあるかということ、先ほどの太陽光発電の便益も含めて、ご説明いただけると、より住まい手にはなじみやすいものになるかと思います。

どうも先生方ありがとうございました。

それでは事務局、この後は何か残っていませんか。

○事務局 この後は、今後のスケジュール等についてのご説明になります。

○村上会長 先生方、この話題についてはよろしゅうございますか。

じゃあ、お願いします。

○屋敷制度調整担当課長 皆様、ありがとうございます。私、環境局気候変動対策部で制度調整担当課長をやっております屋敷と申します。

私から、今後のスケジュールを説明させていただきます。

まず、本日は5団体の皆様、そして委員の先生の皆様、貴重なご意見ありがとうございました。様式の記載とか情報発信の内容、方法について、いろいろご意見をいただきましたのと、あと、誰がどのタイミングで説明するのかみたいなどころもしっかりと整理が必要だというご意見をいただきましたので、こちらを踏まえまして、しっかり整理してまいりたいと考えております。

資料につきまして、ご説明させていただきます。

本日は技術検討会の第9回、説明制度に関するものについて、ご意見を伺いました。次回、第10回以降は順次開催予定としておりますけれども、今、国のほうでは販売・賃貸時における建物の省エネルギー性能の表示ルール、ラベルの表示ルールを検討している最中ですので、そこの検討状況も見ながら、次回の開催時期というものは決定してまいりたいと思っております。ですので、本日は説明制度を対象として技術検討会を開催しましたが、あともう1回、説明制度を対象とした技術検討会を開催したいというふうに考えてございます。

私からの説明は以上です。

○村上会長 もう1回これをやっていただけるのは大変ありがたいと思います。これは非常に軽いような議題ですけど極めて、円滑に説明するには大変なテーマなので、十分に細部に配慮した枠組みにしてください。ありがとうございます。

それで終わりですか。

○事務局 本日の議事については以上になります。

○村上会長 あとは事務局にお返ししますから、よろしくお願いします。

○事務局 村上会長、どうもありがとうございました。

委員並びに専門家の皆様方、本日はお忙しい中、検討会への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。

また、今日の技術検討会では進行が滞ったことを大変申し訳なく思っております。大変失礼いたしました。次回の開催については、スムーズに開催できるよう、努めてまいりたいと思います。

それでは、これ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9回）を閉会いたします。本日は長時間にわたり、どうもありがとうございました。専門家の皆様も、本日はどうもお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございました。

今後の手続につきましては、後日メール等でご案内させていただきます。本日はありがとうございました。

午後 4時51分 閉会