

東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会 「中小規模建物における新制度」に対する意見

2022年8月24日

一般社団法人 住宅生産団体連合会



1. 一般社団法人 住宅生産団体連合会の紹介
2. 脱炭素社会実現に向けた住団連の取組み
3. 中小規模建物における新制度に関する意見
 - 1) 断熱・省エネ性能の基準について
 - 2) ZEV充電設備の整備標準化に向けた仕組みの導入について
 - 3) 対象事業者の取組実績の報告、報告書の公表について
 - 4) 制度全体について

1. 団体概要

一般社団法人 住宅生産団体連合会は、1992年6月の設立以来、国民の願いである豊かな住生活を実現するために、これから目指すべき日本の住宅及び住環境のありようを明らかにしながら、安全・安心で快適な質の高い住宅の社会的ストック形成に向けて積極的に活動しています。

2. 会員団体（9団体）

- 一般社団法人 プレハブ建築協会
- 一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会
- 一般財団法人 住宅生産振興財団
- 一般社団法人 全国住宅産業協会
- 一般社団法人 日本木造住宅産業協会
- 一般社団法人 リビングアメニティ協会
- 一般社団法人 新都市ハウジング協会
- 一般社団法人 輸入住宅産業協会
- 一般社団法人 JBN・全国工務店協会

【省エネルギーの深掘りについて】

○新築住宅の省エネ基準適合の確保（ボトムアップ）

⇒ 住団連が作成した「省エネ基準適合に向けたロードマップ」に基づく省エネ基準に関する知識力・技術力、計算能力の向上

○高い省エネ性能を有する新築住宅の供給促進（トップアップ）

⇒ 住宅トップランナー制度への対象事業者の積極的な対応、長期優良住宅の整備促進

○既存ストックの省エネルギー性能向上（ストック）

⇒ 住宅のリフォームにおける、住宅全体あるいは部分的な断熱改修・省エネ改修の普及

【再生可能エネルギーの導入拡大（ZEHの普及）について】

○ZEH・LCCM住宅の普及について

⇒ ZEHの普及推進、より性能の高いZEH+、賃貸共同住宅等のZEH-M、LCCM住宅への取り組み

➤ ZEHの着工数増加

普及の進んでいない一般工務店等、既に高い普及率を達成しているハウスメーカーそれぞれが**より高い設定目標を目指し**、整備促進策の検討、認知度向上のための情報発信をおこなっていく

➤ ZEHの性能向上

ZEH+や次世代ZEH+へのシフト、NearlyZEHからZEHへのステップアップ等、**より性能の高いZEHの普及に向けて技術開発や実装に向けた準備を進展し**、普及フェーズへの移行に取り組んでいく

○レジリエンスの強化・需要の最適化

⇒ 次世代ZEH+、コミュニティZEHへの取り組み

⇒ PV、蓄電池、IoT、HEMSの普及推進

1) 断熱・省エネ性能の基準について【第1回 資料1 p9】

- 断熱・省エネ性能の基準を国のトップランナー制度を基に設定していくこと、また、基準の見直しについても国のロードマップに応じて実施していくとする考え方は、制度運用の分かりやすさや事業管理の負担軽減の観点から、大いに賛同する。

当会からの「中間まとめ」に係るパブリックコメント時の意見（一部抜粋）

- ・国以外に地方自治体が独自の省エネ基準を掲げることは、事業者により自治体ごとに多様な取り組みを課すことになり、都道府県民に対する理解しにくさに繋がるため、統一された指標・水準で合理的に普及を促すべき
- ・国の取組として2030年までの省エネ施策を定めているところであるので、東京都の取組としては、国の取組の前倒し実施とするべき

▶ 断熱・省エネ性能の基準に反映

2) ZEV充電設備の整備標準化に向けた仕組みの導入について

【第1回 資料1 p19】

- 【誘導基準】は、駐車場付き建物 1 棟につき 1 台のV2H、V2Bの充放電設備を設置することではなく、**ZEV充電設備の実装整備（戸建住宅）**、**駐車区画の一定割合以上の実装整備（集合住宅・非住宅）**とする方が、ZEV充電設備の実装整備を推進するという目的に見合っているのではないか。

理由

- ・将来のZEVの普及を見据えると、新築住宅・建築物における**ZEV充電設備の実装を促すことが急務**になる
- ・V2H、V2Bは大容量のZEVの蓄電池を活用する仕組みとして普及に取り組むべきシステムではあるが、本制度における【誘導基準】としては、**ZEV充電設備の普及促進にフォーカスすることが適切**であるように思う。

3) 対象事業者の取組実績の報告、報告書の公表について【第1回 資料1 p21】

「翌年度の住宅トップランナー制度への報告時までには竣工しないもの（未着工、工事中等）は、工事完了年度での実績として報告する。」とあるが、

- 報告の対象建築物は、国のトップランナー制度と同様、年度内に「**確認済証**」が交付された建築物として頂きたい。

【参考】

特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅に係る業務の状況に関する報告
実施要領書（注文戸建住宅編）

- はじめに
本要領書は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年7月8日法律第53号）第33条第4項に基づく特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅（住宅の区分が一戸建ての住宅のもの）（以下、「注文戸建住宅」という。）に係る業務の状況に関する報告を適正かつ円滑に実施できるよう作成しているものです。
- 報告対象となる住宅
令和3年4月1日から令和4年3月31日までに「**確認済証が交付された**」全ての注文戸建住宅が報告対象です。
- 報告方法及び提出物
報告内容は、「報告対象となる住宅の戸数」及び「報告対象となる住宅のエネルギー消費性能」です。具体的な報告方法及び提出物は、別紙1を参照のうえ、下記のそれぞれの場合に応じた報告方法により、提出物を提出期限までに提出先へ提出してください。
報告内容を確認し、必要に応じて「報告対象となる住宅のエネルギー消費性能の向上に関する事項」の報告を改めて依頼する場合があります。また、**提出物に不備等が確認された場合は、訂正等を依頼**させていただきますので、予めご了承ください。
なお、グループ企業等の場合で、複数の特定建設工事業者に係る業務の状況をとりまとめて報告する際は、当該とりまとめの対象としている各特定建設工事業者の提出物が各々明確となるようフォルダ分け等行った上で報告してください。
(1) 報告対象となる住宅がある場合（300戸以上）
次の提出物の電子データを原則、電子メール又はCDメディア等の電子媒体の郵送により提出してください。やむを得ず、電子メール等により提出できない場合は、問い合わせ先までご相談ください。

国のトップランナー制度の報告方法

「供給した住宅」の考え方

各年度内に「**確認済証**」が交付された住宅を対象として戸数の**カウント**やその**省エネ性能の報告**を行う

特定建設工事業者の新たに建設する請負型規格住宅に係る業務の状況に関する報告
実施要領書（注文戸建住宅編）（令和3年度様式）

< 2. 対象となる住宅 >

令和3年4月1日から令和4年3月31日までに「**確認済証が交付された**」
すべての注文戸建住宅が報告対象

都の新制度と国のトップランナー制度で報告の対象建築物の考え方に差異が生じると、トップランナー制度の報告資料からの抽出作業に付加的業務が発生

3) 対象事業者の取組実績の報告、報告書の公表について【第1回 資料1 p22】

- 取組実績の報告内容や報告方法は、**徹底したDX化を図り、図書や写真も極力添付不要とする簡素で合理的なもの**にして頂きたい。
- 住宅等への再生可能エネルギー設置促進を計画する**他の自治体も共同で利用できるポータル的な仕組み作り**を、東京都が率先して取り組んでいかれることを期待したい。

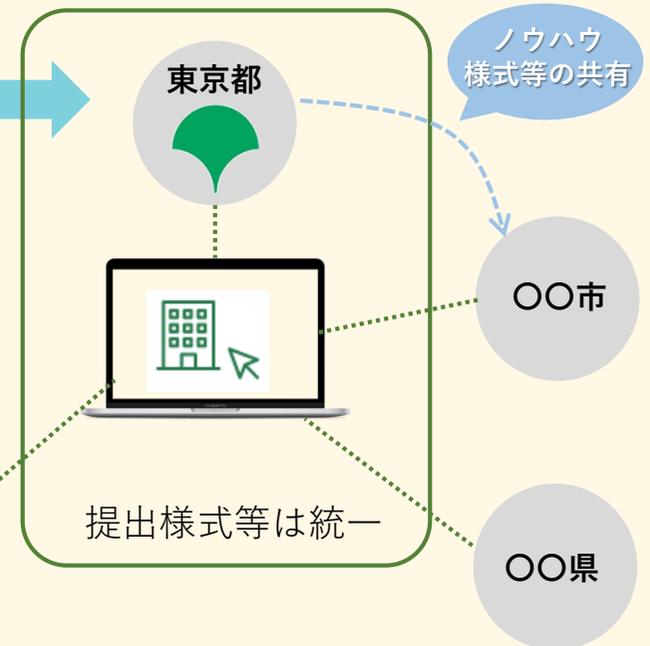
報告内容及び報告方法について【提出物イメージ】

第1回 資料1 p22 表より抜粋

報告する内容	図書等	住宅トプランナー基準での届出
供給実績	供給実績一覧表	なし
断熱・省エネ性能の基準への適合	一次エネルギー消費量計算結果 (WEBプログラムによる計算結果の出力)	あり
再エネ設置基準への適合	一次エネルギー消費量計算結果 又は再エネ利用設備の写真	(計算結果について)あり
ZEV充電設備の整備基準への適合	整備状況がわかる図面又は写真	なし
環境性能の説明	適合性に関する説明書	なし
建築面積や建物の配置	建築計画概要書	なし

提出資料の簡素・合理化

電子データによる報告
徹底したDX化
自治体が共同利用できるポータル創設



- ・他の行政でも同一の様式・方法での報告が可能
- ・自治体間の情報共有

3) 対象事業者の取組実績の報告、報告書の公表について【第1回 資料1 p23】

- 住宅と非住宅など一法人が複数の事業を展開している企業も多く存在する。
実績報告や取組概要の公表は住宅と非住宅など用途毎に分けて実施する方法を検討頂きたい。

第1回 資料1 p23 に「供給した建物に関する取組概要を**制度対象事業者ごとに公表**」とあるが、制度対象となる事業者の中には、**住宅だけでなく非住宅[※]にも取り組んでいる事業者も多い。**

非住宅建物は、注文戸建住宅とは異なり事業採算性を考慮した上で、建築物の環境性能が決定されるケースも多いため、同一法人が供給する建築物であったとしても、断熱仕様や再エネ設備設置率が住宅とは異なる。

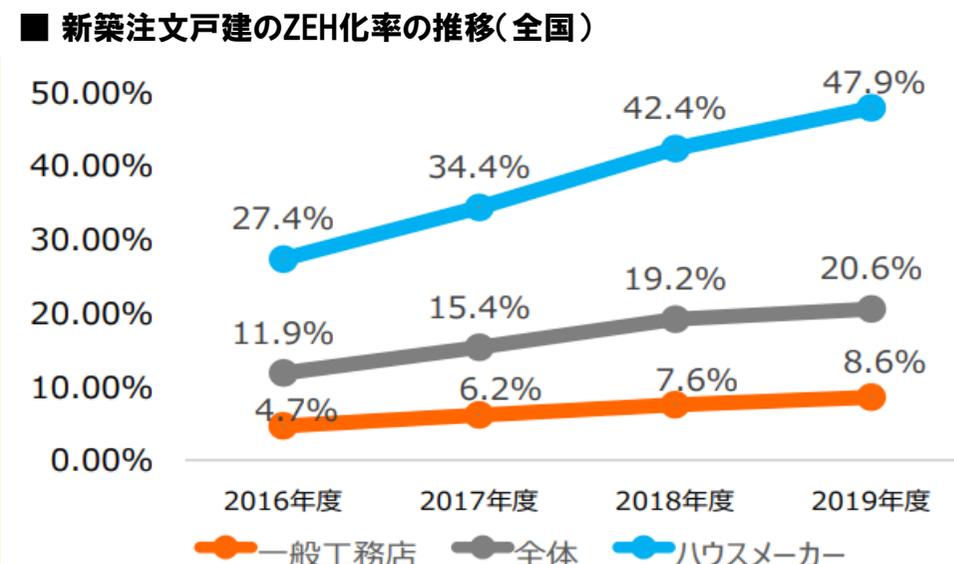
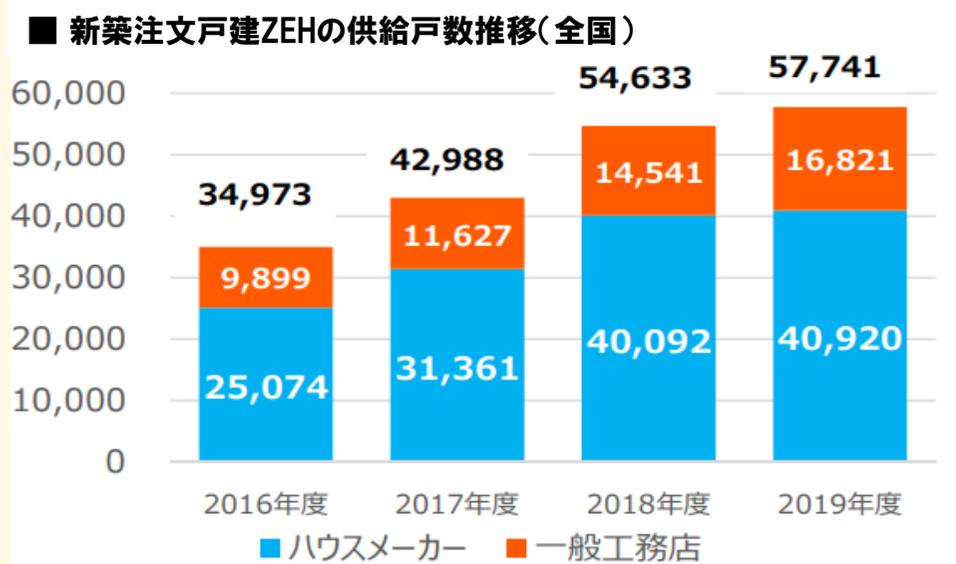
※主な用途：事務所・クリニック・ホテル・店舗（コンビニなど）

同一法人が供給した住宅・非住宅の取組実績を一括りに公表すると、都民に誤解を与えてしまう恐れがあること、また住宅と非住宅では建築主が事業者を選定する際に着目する観点が異なることから、報告や公表は**用途毎での集計・公表**をお願いしたい。

4) 制度全体について

- 制度**対象外の事業者であっても**、カーボンハーフ実現に向け、意欲ある取り組みを実施した事業者が、**新制度の中で適正に評価される仕組み**をつくって頂きたい。

制度対象（都内供給建築物の床面積2万㎡以上）とならない**一般工務店**においても、**ZEH**のような**カーボンハーフ実現に資する取り組みを行っている事業者は増加傾向**にある。**こういった事業者を新制度において適正に評価する仕組みづくりも必要**。



※全国各地に営業拠点を有し、規格住宅を提供しているZEHビルダー/プランナーを「ハウスメーカー」と定義 ※「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス支援事業調査発表会2020」資料をもとに国交省作成。
今後の住宅・建築物における省エネ対策のあり方(第三次答申)、建築基準制度のあり方(第四次答申)に向けた主な審議事項と議論の方向性(資料編)より抜粋

併せて、**取り組みが進んでいない事業者に対しての働きかけも大切**。

4) 制度全体について

- 東京都の施策を広く都民に理解してもらい、**新制度の普及・定着を図っていくためには、補助制度による建築主に対する支援策が不可欠**である。
- 新制度で設定する基準と東京ゼロエミ住宅導入促進事業の基準の整合を図る形で**助成制度を再構築し、建築主に対して支援が公平かつ十分に行き渡る予算上の措置**をお願いしたい。

東京都で実施している住宅等に係る現行の補助事業は多数あるが、これらを**分かりやすく整理・統合し、カーボンハーフの狙いと合致する助成制度を構築**いただきたい。

【東京都の中小建築物に係る主な補助事業】

- ・家庭のゼロエミッション行動推進事業（東京ゼロエミポイント）
- ・東京ゼロエミ住宅導入促進事業
- ・既存住宅省エネ改修促進事業
- ・災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業
- ・水素を活用したスマートエネルギーエリア形成推進事業
- ・充電設備整備促進事業
- ・中小規模事業者向け省エネ型換気・空調設備導入支援事業
- ・省エネ・再エネ住宅普及促進事業補助金（プラットフォーム会員向け）

また、**誘導基準に合わせた補助制度**（より手厚い支援措置）の**創設**にも期待をしたい。

ご清聴ありがとうございました。