

東京都新築建築物
制度改正等に係る技術検討会（第12回）
会 議 録

令和5年8月3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12回）

日 時：令和5年8月3日（木）

午前10時00分～午前11時20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) これまでの技術検討会のまとめ（大規模・中小規模）

(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 建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について（まとめ）

資料3 建築物環境報告書制度（まとめ）

資料4 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

午前10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12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ありがとうございます。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。

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。次第を出します。

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、投影させていただいております次第、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「建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充について（まとめ）」、資料3「建築物環境報告書制度（まとめ）」、資料4「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」、参考資料2としまして「東京都新築建築物制度改正等に係る技術検討会委員名簿」となります。

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

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

なお、本日、林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。

それでは、議事に入りたいと思います。

これからの議事につきましては、村上会長にお願いしたいと存じます。村上会長、どうぞよろしくお願いいたします。

○村上会長 皆様おはようございます。お集まりいただきましてありがとうございました。

今日は、議事次第にございますとおり、計画書制度等に表示制度のいろいろな見直しについて、皆様の意見を承りたいと思います。

では、事務局、議事次第に従って、ご説明を進めてください。

○事務局 そうしましたら、大規模新築建物の強化・拡充について、事務局小河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。こちらは、前回提示した資料となります。本日ご議論いただきたい事項は、環境性能の表示と公表情報の充実化になります。

環境性能の表示は、マンション環境性能表示と環境性能評価書についてとなります。

スライド3です。はじめに、建築物環境計画書、マンション環境性能表示、環境性能評価書の関係性についてとなります。

建築物環境計画書制度は、延床面積2,000㎡以上の建築物の建築主に環境計画書を提出していただき、その内容を東京都のホームページで公表する制度となります。

制度対象の建物のうち、住宅については、マンションの販売等の広告に、建物の環境性能を示した「マンション環境性能表示」を表示し、非住宅につきましては、延床面積が一定以上を超えるものを対象に、賃借人等に建物の環境性能の評価を記載した「環境性能評価書」を交付することとしております。

スライド4です。マンション環境性能表示制度の強化・拡充についてとなります。

スライド5です。マンション環境性能表示制度では、都内のマンションの販売や賃借の広告に環境性能を示したラベルを表示することを義務づけている制度となります。

また、マンションを購入・賃借しようとする人に対して環境性能を表示することで、マンションの環境性能を比較検討することを可能とし、建築物の環境性能が評価される市場の形成を図り、建築主の取組向上を誘導することを目的としております。

マンション環境性能表示の強化・拡充に当たっては、断熱性、省エネ性、再エネ設備の基準を強化しましたので、この内容を表示に反映することと、充電設備の情報を追加すること、また、新たな事項となりますが、国の省エネ表示制度と整合を図っていきたいと考えております。

スライド6です。マンション環境性能表示の項目は、建築物環境計画書の評価項目の一部を用いています。評価項目は条例・規則で定めており、令和7年度4月施行では、現行の評価に

電気自動車充電設備の設置に関する項目を追加します。

スライド7です。こちらは、現行の表示基準についてとなります。建物の断熱性など、マンションの環境性能に関連の高い5項目の評価を星に置き換えて表示しております。星の表示は、建物の断熱性、設備の省エネ性の項目については、表に記載しております1つの評価基準の評価に応じた数として、また、再エネ設備・電気、維持管理・劣化対策、みどりの項目については、2つの評価基準を統合して表示しております。

スライド8です。続いて、評価基準についてとなります。マンション環境性能表示は、2005年度に制定し、以来、4回にわたり、改正を実施しております。それぞれの評価基準で定めた評価を表示することとしておりますので、該当のラベルが、どの基準年度の評価を行っているかを明示するため、基準年度の表示は重要となります。基準年度は、赤丸で囲っておりますラベルの右下に記載しております。

スライド9です。国の建築物の省エネ性能表示についてとなります。2022年6月に、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律が改正され、建築物の販売・賃借時の省エネ性能の表示について制度が強化されました。告示の案文を抜粋したものとなりますが、表示すべき事項としまして、一次エネルギー消費量及び住宅では住宅部分の外皮性能に係る多段階評価、また、評価年月日の3項目が必須事項となります。表示方法は、定める様式としております。

また、表示すべき事項のほか、「再エネ利用設備が設置されていること」、「再エネを考慮した一次消費量の多段階評価」、「第三者評価のマーク」、「目安の光熱費」を併せて、任意で表示してよいとしております。

また、ただし書きとして、表示方法は、「条例等の規則により表示すべき事項を表示する場合については、この限りではない。」としております。

スライド10です。続いて、国の省エネ性能表示と都のマンション環境性能表示の制度比較となります。国では、表示の対象を新築・既築の住宅・非住宅としており、都におきましては、2,000㎡以上の新築の住宅としております。

また、国では、表示は努力義務としており、表示事項の告示違反は勧告の対象となっております。表示の時期は、国と都、同じとなります。

また、国では、エネルギー消費性能を、任意の表示事項を表示しない場合は4段階、任意の表示事項を表示する場合は6段階、外皮性能におきましては、7段階評価としております。都では、いずれも3段階評価としております。

また、都では、その他の項目として、「再エネ設備・電気」、「維持管理・劣化対策」、

「みどり」につきましても表示しており、いずれも3段階評価としております。

スライド11になります。国の省エネ表示制度が都のマンション環境性能の表示に与える影響としては、1つの広告に国と都の2つのラベルを表示することとなりますと、事業者の負担が増加に加え、広告における建築物情報の掲載スペースを圧迫するおそれがあります。

また、省エネ性能の異なる段階表示の併記は、比較する消費者の混乱を招くおそれが想定されます。そこで、混乱や事業者負担の軽減に向けて、都のラベルを国表示と整合するように基準を改正していきたいと考えております。

スライド12です。上が現行のラベル、下が改正案となります。国表示との整合性を取るため、「外皮性能」と「省エネ性能」の順番を入れ替え、「建物の断熱性能」を「断熱性能」に、「設備の省エネ」を「エネルギー消費性能」に名称を変更します。

また、「エネルギー消費性能」の表示を4段階、「断熱性能」の表示を7段階に変更します。また、「評価年月日」を追記し、国の省エネ性能表示制度基準と同様である旨を追記します。都の独自の項目については、「再エネ設備・電気」から「再エネ設備（〇kW）」に名称を変更し、この「〇kW」におきましては、オンサイトに設置する設備容量を表示します。

また、新規項目として、「充電設備（〇台）」を追加し、専用駐車場に設置した充電設備の台数を表示します。なお、イラストにつきましては、追加修正事項を踏まえて、見直しを予定しております。

スライド13です。先ほどお伝えしました事項をまとめた表となります。その他の事項として、例えば維持管理・劣化対策やみどりの項目では、評価基準の改正により、評価の星は、白抜きの表示になる場合もあります。

スライド14となります。続いて、それぞれの項目についてとなります。まず、断熱性能についてとなります。上段に現行、下段に改正案を示しております。先ほどお伝えしましたが、都の表示を国の表示に合わせるように、基準の改正を行っていききたいと考えております。

スライド15です。エネルギー消費性能につきましても、同様に国の表示に合わせられるよう、改正を行っていききたいと考えております。

スライド16です。再エネ設備の項目では、評価基準の項目を「再エネの変換利用」、「再エネ電気の受入れ」の2項目から、「再エネの変換利用」の1項目に変更となります。本項目は、オンサイトに設置する再エネ設備を評価します。評価は、段階1から3に応じて、表示を星1から3とし、段階が1に達しない場合は、白抜きの表示になります。また、全量売電の場合におきましては、評価基準を適用しないこととなりますので、その場合は、表示はバー表示

となります。

スライド17です。維持管理・劣化対策の項目では、2つの項目の段階を点数化し、その合計点で星の数を決めております。改正後は、合計点が1点以下の場合には、白抜きの星表示にしたいと思っております。

スライド18です。みどりの項目におきましても、先ほどの維持管理・劣化対策と同様に、1点以下の場合には、白抜きの星の表示にしていきたいと思っております。

スライド19です。充電設備の項目につきましては、新規項目となります。本項目では、専用駐車場に設置する充電設備を評価します。評価は、段階1から3に応じて、表示の星1から3とし、段階が1に達しない場合は、白抜きの星表示となります。また、駐車場がない場合は、評価基準を適用しないこととなりますので、バー表示となります。なお、4区画以下の駐車場の場合、設置基準が適用されないこととなりますが、その場合におきましては、下の表のとおり、設置された区画数に応じて評価を行っていきます。

スライド20です。こちらは、強化・拡充後の評価項目をまとめた表となります。

スライド21となります。続いて、環境性能評価制度の強化・拡充についてとなります。

スライド22です。環境性能評価制度では、非住宅用途の建築物の延床面積が1万㎡を超え、売買・賃借等の面積が2,000㎡を売買・賃貸する建築主に、環境性能評価書を交付することを義務づけている制度となります。

環境性能評価書制度の強化・拡充に当たっては、断熱性、省エネ性、再エネ設備の基準を強化しましたので、この内容を表示に反映すること、充電設備の情報を追加すること、また、改正済みとなりますが、交付対象の延べ床面積を1万㎡から2,000㎡に、売買等の面積を2,000㎡から300㎡に拡大します。

また、新規事項としまして、マンション環境性能表示と同様に、国の省エネ性能表示との整合を図っていきたいと考えております。

スライド23です。こちらは、評価基準となります。

2009年度に制定して以来、4回の改正を実施しております。

直近の2020年度の改正では、省エネルギー性能評価書から環境性能評価書へ名称を変更し、省エネ性能のみならず、複数の評価基準を多面的に表示するといった改正を行っております。

マンション環境性能表示と同様に、それぞれの評価基準で定めた評価が表示されることとなりますので、基準年度の表示は重要となっております。

スライド23です。環境性能評価書の項目におきましては、マンション環境性能表示と同様に、充電設備の設置の項目が追加となります。

スライド25です。こちらは、現行の環境性能評価書となります。現行の表示基準は、配慮指針の評価基準に基づく取組状況の評価について、評価書を作成しております。情報量としましては、A4、1枚となります。

スライド26です。環境性能評価書の様式について、改正案となります。改正案では、基準年度の追加を行い、また、タイトルの下に、「建築物の環境性能に関する情報を提供するものです。」と、本評価書の目的について記載します。

また、建築物の概要に、本評価の項目に関連する構造及び用途を追加します。④に示している箇所となりますけれども、省エネ性能の評価を多段階評価し、基準は国の省エネ表示と整合を図っていききたいと考えております。⑤は、その基準を記載しております。⑥におきましては、建築物環境計画書多段階評価は星を用いて表示していききたいと考えております。視覚的に環境性能が分かるようにできればと考えております。

スライド27です。各項目の詳細についてとなります。断熱性能ではBPIの値を、エネルギー消費性能ではBEIの値を記載します。

また、ZEB要件に適合している場合、こちらは任意項目となりますけれども、適合する場合は、その旨を表示します。それぞれの項目におきまして、用語の意味を理解してもらえるように、用語の説明を記載したいと思っております。例えばBPIでは、建物の外皮性能を示します。値が小さいほど、外皮性能が高いことを示しますと、記載しております。また、該当建物のBPIの数値が、例えば段階1に近い段階2なのか、といったことも表示していききたいと考えております。

スライド28です。再生可能エネルギーの利用では、再生可能エネルギーの変換利用と、電気の再生可能エネルギー化率の2項目となります。再生可能エネルギーの変換利用では、オンサイトへ設置する合計のkWと、その内訳を記載します。電気の再生可能エネルギー化率では、こちら任意項目となりますが、該当建物の再エネ割合であるパーセントと、その内訳を記載します。

スライド29です。長寿命化の項目におきましては、維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保及び建築資材の再エネ対策と躯体の劣化対策の2項目となります。それぞれの項目の説明と段階評価に関連する評価項目の得点や、劣化対策等級について記載します。

スライド30です。緑化では、緑の量の確保と生きものの生息生育環境に配慮した樹木の確

保の2項目となります。先ほどと同様に、それぞれの項目の説明と段階評価に関連する緑化面積の割合や、評価項目の得点について記載します。

スライド31です。続いて、電気自動車充電設備では、評価基準を適用する駐車場施設と専用駐車場、共用駐車場のそれぞれに設置する普通充電設備、急速充電設備、充放電設備の台数を記載します。

その他の項目としまして、本評価の内容に関する問合せ先と、注釈として、建築物環境計画書の内容の変更に伴い、内容が変わる可能性があること、自己評価であること、また、より詳細の内容を示した環境計画書の取組内容のリンク先を掲載したいと考えております。

スライド32となります。こちらは、環境性能評価書の全体のイメージとなります。はじめに、建物の概要や、環境性能を視覚的に表示し、その後、それぞれの項目を詳細に示すといった構成にしたいと考えております。

また、情報量としましては、A4、両面程度となります。

スライド33です。次からは、建築物環境計画書の公表の充実等についてとなります。

スライド34です。建築物環境計画書の取組内容は、環境局のホームページで公表しており、所在地や、建物用途等から建物を検索することができるようになっております。建物ごとに詳細な情報を公開しております一方で、物件単位では、建築主の環境配慮の努力が見えにくいといった点があります。そのため、所在地や用途に加えて、建築主ごとの検索機能を追加して、環境に配慮した建物を新築している事業者様が、より評価されやすい仕組みをつくっていきたいと考えております。

スライド35となります。左側は、建築物環境計画書の公開画面の一部となりますが、建物全体として、どの程度環境配慮が行っているかが分かりといった点があります。そこで、評価対象となります項目の評価の段階を数値化し、得点率を表示することで、建物全体の環境配慮の取組状況を見える化してみてもどうかと考えております。

スライド36です。ホームページの公表情報の新たな取組としまして、建築主ごとの検索機能の追加や、得点率が分かる表示を行うことで、本制度や建築の知識によらず、誰もが建物の環境性能を把握し、比較、活用可能できるようにしていきたいと思っております。このことより建築主が、優れた環境性能を有する建物を積極的にPRする際にも活用できるなど、建築主自身の利益にもつながると考えております。

スライド37です。こちらは、建築物環境計画書などの各種手続についてとなります。手続は、Webによる提出とし、Web上での届出の作成時には、入力項目をポップアップで説明

するなどの入力支援機能を充実させることに加えまして、手続はいつでもできるようにすることで、各種届出作成に関する事務負担の低減につなげていきたいと考えております。

本資料の説明は以上となります。

○村上会長 ありがとうございます。大藪さん、この段階でご意見をいただくか、もっと説明を続けるか、どうでしょうか。

○事務局 この時点で一度、ご意見を頂戴したいと思います。よろしく願いいたします。

○村上会長 委員の先生方、ご質疑、ご質問ありましたら、お願いします。大変長い蓄積がございますから、委員などの立場を考えて、大変分かりやすい説明資料になっているかと思えます。いかがでございましょうか。

じゃあ、堤委員、秋元委員の順番で、ご発言をお願いします。

○堤委員 今日、詳しいご説明をいただいてありがとうございました。とてもきめ細やかなご配慮いただいているなという印象を受けております。

ちょっと細かいところまで追いついていないかもしれないんですけども、ちょっと細かいところで恐縮ですけども、ご確認を3点させていただければと思います。

1点目が15枚目のスライドで、国の表示と都の表示を合わせるということだったんですけども、今、改正案の中で一番下の国の表示だと白抜きの星しかないやつが、都の表示では斜線になっていますよね。これは都の表示では、表示はしないということなのか、それとも何か意図があるのかというのを確認させていただければと思います。

あと、2点目が16枚目のスライドなんですけども、こちらは適用しない、評価基準を適用しないというような場合には、横のバーで示すというようなことだったんですけども、これはどこかを見れば、そのバーの意味というのが分かるようになっているのかどうか。つまり、評価をした上で悪いわけではなくて、これは適用しないというようなことが、どこかで分かるようになっているのかどうかの確認をさせていただければと思います。

3点目が、19枚目の充電設備に関してなんですけども、こちらも適用しない場合はバーになっているけれども、共用駐車場で評価する場合だとバーになるんだけど、同じ建物で専用駐車場に設置していれば台数が出てくるというようなことで、ちょっと見ているほうは混乱したりしないのかなというふうに思うんですね。台数は入っているのに評価になっていないというところがあるのかなと思うので、その辺は何かラベルの限られた面積の中で表示するのは、なかなか難しいところもあるとは思うんですけども、どこかで、この意味が分かるような対応が取られているとか、そういう何かどのようにご対応されるかというようところで、何

かありましたら教えていただければと思っております。

以上です。

○村上会長 ありがとうございます。

では、ご説明いただけますか。

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

まず、15スライド目の国の表示の白抜きのところと東京都のほうのバーのところというのがあると思うんですけども、基本的には、この水準が適合義務の水準になってきますので、基本的にはこの表示するような建物は出てこないかなということで、バーを入れさせていたでいるという趣旨でございます。

国のほうは、新築だけではなくて、既存建物も取り扱うということで、恐らくこの白抜きというのがあるのかなと考えておりますが、東京都のほうは、全て新築建物が対象になってきますので、基本的には適合義務を受けたものが建てられるということになるので、ここについては表示するものが多分ないということで、バー表示とさせていただきます。

続きまして、16スライド目の話です。堤先生のお話にもあったとおり、ラベルのところでどこまで説明情報を入れていくかというのは、悩ましいところございまして、基本的にはどういう項目が表示されているかというのは、分かりやすくホームページで解説するものは用意していきたいなと思っているんですけども、ラベルのところでどこまで説明を入れるかというのは、今日のご意見も踏まえまして、デザインのところを少し検討していきたいなと思っております。

19スライド目も同じようなお話でございましたので、検討していきたいと考えてございます。

以上になります。

○村上会長 堤先生、よろしゅうございますか。

○堤委員 ありがとうございます。よく分かりました。

○村上会長 じゃあ、次、秋元委員お願いします。

○秋元委員 丁寧なご説明ありがとうございました。大分理解が進みました。

国と都の表示を整合させるというのは、大変使用者にとっていいことだというふうに理解いたしました。

それで、堤先生からのご意見に対して、今お答えいただきましたことと関連しますが、マンション環境性能表示についても、環境性能評価書と同様に、その意味合いを少し迷ったときに

は分かるような説明箇所があるといいなと思いました。

具体的には、再エネについては、オンサイトの再エネについて表示がなされているということであるとか、充電設備については、専用の駐車場の台数のみが表示されているんだということが分かるといいかなと思いました。

それと、あとは建築主の取組についてPRするような工夫がなされているというのは、大変いいなと思いました。検索機能をぜひ充実させてくださるといいかなと思いました。

結構、建築主もそうですけれども、施工者とか設計者がJVであったり、いろんなグループで作っているような場合もあるので、そういったところも、検索に引っかかるような工夫があるといいかなというふうに思いました。

以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。

宇田課長、いかがでしょう。

○宇田建築物担当課長 秋元先生、ありがとうございます。

お話いただいた点で、やはり再エネがオンサイトのみであるとか、充電は専用部分だけというところ、できるだけ工夫して分かるようなものを考えていきたいと思いますが、あまり字を小さくしてもというのもありまして、いろいろと工夫を考えながら、できるだけ見た人が迷わないように、判断できるように心がけていきたいなと思っております。

それから検索機能のほうも、ご評価いただきありがとうございます。

私どももグループでの提出も認識しておりますので、一部文字でも引っかかるとか、そのような形で検索機能を工夫して行って、取組をされている事業者の評価ができるような仕組みをできるだけ充実させていきたいと思っております。

ご意見をありがとうございます。

○秋元委員 よろしくお願いいいたします。

○村上会長 その次、田辺委員お願いします。

○田辺副会長 村上先生ありがとうございます。

まず、マンションの表示のところですけども、国の表示制度と都の制度を東京都のほうの表示を変えて、国の制度と合わせるというのは大変いいと思うんです。けれど、ちょっと1つ確認です。国交省の方では、このエネルギー性能表示と断熱性能表示をすれば、国制度の表示をしているというふうにみなしていただけるということになっているのでしょうか。多分大丈夫だと思うんですけども、1つ確認です。

2つ目が、施行時期は国交省のほうが1年、たしか早いので、1年間の間はラベルが2つ存在する可能性があるかもしれないんじゃないかなと思っています。そのときに、都制度の新しい今度改正したものを、任意でもいいので前倒して使えば、最初の時期に両方やることなくなるのかなというふうに思いました。

それから、ラベルのところは、先ほど都のほうからご説明があったように、あまりこのラベルを複雑にすると非常に分かりにくくなるので、私は、ラベルはこれでいいと思うんですけど、最近だと、こういうものにQRコードとかをつけて、もう少し詳細がすぐ分かるようなものがあると、消費者にとっては非常にいいのかなというふうに思った次第です。

それから次の環境性能評価制度の方の現行のものなんですけども、22ページですかね。現行が延べ面積1万㎡を超えて、売買が2,000㎡以上なんですけども、これを建物規模が2,000㎡になって、売買賃貸が300㎡になると、かなり多くの建物が、これまでの建物の対象に対して多くなると思うんです。行政的な手続と建築主側の周知徹底とかを今まで対象でなかった方々が対象になるので、この辺りの説明をかなり多くなると思うんですけども、丁寧にご説明をしていただくように、お願いできればと思います。

それから、最後のデータベースの34ページのところなんですけども、今まで区を選んでとか、市を選んで、我々もちょこちょこっとやって、そこから出すというようなことでシートを出してきたんです。所在地用途以外に、建築主、設計者、施工者ごとに検索ができるようにするのは大変いいと思います。

キャップアンドトレードのほうでも、大規模事業所に対してデータ公開を進めるというようなことも検討されているので、都庁の中で縦割りにならないように、できれば、そこを見ると、既存のキャップの建物についてもデータが分かるとか、何かそういうふうに一括してデータがあるといいなというふうに思います。費用も少し抑えられるのかなと思いました。

以上です。村上先生ありがとうございます。

○村上会長 ありがとうございます。

宇田課長、お願いします。

○宇田建築物担当課長 田辺先生、いろいろとご意見いただきありがとうございます

国交省のほうとの調整ですけども、まだ方式というわけではございませんが、国交省の担当官とは、私どものラベルを国の告示のルールに準拠して内容を整理すれば、基本的に2つ貼る必要はないでしょうというお話は、頂戴しているところでございます。

施行時期の関係でございまして、一応、国土交通省の告示案では、条例等に基づいた自

治体が、こういうエネルギー性能等のラベルを表示する場合には、この限りではないということで、基本的には、現行のまま我々が貼っていたとしても、何かラベル表示について勧告を受けるような状況にはないというふうになっておりますので、国交省さんのほうのラベルがまだ、表示のほうに努力義務ということでありましたら、現行のラベルを継続して貼っていただくことで、この令和6年度中は、基本的には問題ないというような状況になってございます。

それから、前倒しして任意で使えるかということについては、検討させていただきますけれども、令和7年度のルールと適合させておりますので、難しいところもあると思っております。

それから、QRコードの件でございますが、環境性能評価書のほうは少しボリュームもありますので、あちらはリンクを貼ろうと考えておりますが、確かにラベルもQRコードを入れておけば、環境計画書の情報に飛ばすということもできるかと思っておりますので、その辺は検討していきたいと思っております。

それから、評価書制度の拡充につきまして、対象が広がるということで、これまで認識のない方もいらっしゃるのでは、非常に丁寧に説明していきたいと思っております。やはり新しく中小制度のほうでも、説明の制度を強化していきますので、大規模のほうでもしっかり説明していけるように、対象の皆さんに丁寧に説明していきたいと思っております。

最後のところで、キャップアンドトレードと都制度との連携というのがありまして、建物の関係でいうと、私どものほうが時系列的にいうと一番早くなってきますので、キャップアンドトレードのほうで、私どもの情報等を拾ってリンクしていただくようなことというの、検討していきたいと思っておりますので、その点につきましては、庁内で調整していきたいと思っております。

ご意見いただきましてありがとうございます。

○村上会長 ありがとうございます。

田辺委員、よろしゅうございますか。

○田辺副会長 ありがとうございます。大丈夫です。

○村上会長 では、宮坂委員、お願いします。

○宮坂委員 宮坂です。ご説明ありがとうございました。

私のほうから2点なんですけど、1点が、そもそも私あまりよく分かっていないのかもしれないので教えていただきたいというのが、今回のマンションの評価制度ということなんですけど、複合ビルの場合です。例えば再エネなんかは、屋上建築面積を基に、PV設置して、それが段階1、2、3というような評価がされるかと思うんですけども、この再エネの設備の都

の評価というのは、マンションのこの評価に当たるのかどうかという。建物全体で置いたときに、複合ビルの場合にはどのようにマンション評価にこれが持つていけるのかどうかということです。そのPVのその再エネにした電源をオンサイトで、例えばオフィスのほうに使っているだけであれば、評価に当たらないというふうになっちゃうのか、その辺りがちょっと分からなかったので教えてくださいというのが1点です。

もう1点は、ちょっとお願いというか、今回その環境計画書と同じ評価で、この評価書ができるということです、エクセルの住宅・非住宅の環境計画書の数字がそのままリンクで飛んで、この評価書が自動形成できるような仕組みになると、間違いもなくていいのかなと思った次第です。

以上2点、よろしくをお願いします。

○村上会長 ありがとうございます。

○宇田建築物担当課長 宮坂先生、ありがとうございました。

複合ビルの関係です。基本的には、義務づけはビル単体ごとにかかってくるのですが、評価については、オンサイトに設置したPVをどこで自家消費するかというところにかかってくると思っておりますので、住宅部分に回すのか、非住宅部分に回すのかで、評価が分かれてくると思っております。

住宅のほうで自家消費するようにつけていただいた場合には、こちらのマンション評価のほう、表示ラベルのほうに反映できると考えています。

それから自動生成のお話につきましては、私ども今回、制度改正に伴って、システムは大幅に手を入れたいと思っておりますので、できるだけ入力ミス等も防ぐように、計画書の内容を入れていただければ、マンションラベルでありますとか、環境性能評価書というものが自動生成されて、それをメールでデータ送信すれば交付ができると、そういうような工夫をやっていきたいと思っております。ご意見いただきまして、ありがとうございました。

○宮坂委員 ありがとうございます。そうすると、前段の1個目については、複合ビルの場合には大体PVを置くと、大体事務所とか、商業とか、そっこのほうに使うことのほうが多いと思うので、このマンション評価の中では、0というか、になってしまうということなんです。ちょっと残念な感じがしますが、そうになってしまう。

○宇田建築物担当課長 基本的にはそのような評価。

○宮坂委員 分かりました。ありがとうございます。

○村上会長 では、岡山委員、お願いします。

○岡山委員 ありがとうございます。大変よく分かりました。

すみません、私も同じところでちょっと教えていただきたいのですが、このラベルですね。すみません、今頃こんなことを申し上げるのは大変恥ずかしいんですけども、このラベルは一体どこに貼られて、誰がどのタイミングで見るのかなというのが少し気になっているんです。というのも、マンションを最初におおうという消費者がマンションの売り先というか、そういった事務所などに行って、説明を受けるときに、今までのパンフレット、今であれば多分タブレットなので、そういうものを使って説明を受けるんだと思うんですが、そのときに、このラベルが表示されるというイメージでいいのでしょうか。広告にラベルが表示する。なるほど。

そうすると、環境性能報告書の情報、32ページのもので、12ページのラベルの中に、何か分かりやすく、私は何か表現されているのだというふうに思っているんですけども、これはできてからのものなので、1年後の報告ですよ。なので売る前のときには、まだラベルにはこれは反映されていないんですか。すみません。ちょっとどのタイミングで、どの情報が、どのように消費者に表示されるのかということをおっとすみません、イメージできていなくて、ちょっと混乱してて申し訳ない。教えていただくとありがたいです。

○宇田建築物担当課長 村上先生、よろしいですか。

○村上会長 どうぞ。

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

マンション環境性能表示は、建物用途が住宅の場合です。環境性能評価書につきましては、建物用途が非住宅のものが対象になりますので、この評価書とマンションラベルというのは、同じ建物にはつくことはございません。

○岡山委員 なるほど。

○宇田建築物担当課長 お話のとおり、基本的には制度開始当初の頃は、新聞の折り込みに間取り広告をされるような場合に、このラベルをつけるというのが基本で始まっておりますけども、最近ではWeb表示です。Web上にマンション表示を掲載されるということが多いです。

最初に表示したときからご報告いただいておりますので、そのあと、マンションの賃貸広告を新聞折り込みに何回やるか、ちょっと我々も存じ上げていないのですが、そのタイミングごとに、基本的にはついていくということになります。

環境性能評価書につきましては、賃貸の契約までに、これを交付してくださいという形になっておりますので、タイミングはそれぞれになりますが、基本的には買手が決まりそうなど

きに、この環境性能評価書を交付していただくというようなタイミングになっております。

○岡山委員 なるほど。その場合は、ですからお客さんというのは、いわゆるテナントさんとか、そういう感じになるんですかね。

○宇田建築物担当課長 一部を借り受ける方、あるいは一部を買う方、両方ですね。

○岡山委員 なるほど、そうですね。ありがとうございます。

ちょっといろいろなマンションのホームページをさっきずっとつらつら見ていたんですけども、何かその中でも、恐らく今度作るどここの不動産のこれこれというマンションが、マンション環境性能についてはこのくらいですよというのを、今後は、それをホームページの中でも多分つけていくことになろうかと思うんです。

そのときに、ブランドによってはこのマーク、このラベルというのが、何かちょっとそぐわないように思われたりしないかなというのも少し気になったりはしたので、ただ、これはこのラベルとして貼rinaさいというもので、家電と同じですから、そういう形で必ずこれを貼ることを義務づけてくという政策だということによろしいですよ。

○宇田建築物担当課長 村上先生、よろしいですか。

○村上会長 どうぞ。

○宇田建築物担当課長 この制度につきましては、既に導入済みでございまして、義務づけ自体は、もうずっとされているものでございます。表示の義務づけは、我々は既に導入済みでございまして。内容の今回は改正という形になります。

○岡山委員 そうなんですね。すみません。ホームページ上で見たことがなかったので、分かりました。ありがとうございます。

○村上会長 先生方、いろんなご意見をありがとうございます。

ほかにございませんでしょうか。

非常に後のほうは、ユーザーに対するご配慮がよくできていると思います。

私から1点です。これは将来、いろいろ建物のデータが蓄積しました頻度分布を示していただいて、ユーザーが、自分の立ち位置がどこにあるのかすぐ分かるような情報提供していただければありがたいと思います。

○宇田建築物担当課長 村上先生、ありがとうございます。

制度改正後の評価による実績の蓄積が出てきた暁には、平均的な取得状況などをお見せして、自分の取組の状況が分かるようにしていきたいと思っております。

○村上会長 先生方、次に進んでよろしゅうございますか。

事務局、次の議題のご説明をお願いします。

○事務局 それでは、次の議題、議事の2になります。

これまでの技術検討会のまとめに移りたいと思います。

事務局のほうから資料説明を行いたいと思います。よろしく願いいたします。

○事務局 事務局、小河原です。

続きまして、まとめの資料についてご説明させていただきたいと思います。

資料2をご覧ください。こちらにつきましては、今まで検討していただきました内容を1つの資料としてまとめております。

まず、スライド2となります。スライド2におきましては、断熱、省エネ性能の強化について、お示ししております。

省エネルギー性能基準は、非住宅では、表で記載しております値に強化、住宅では新設いたします。

2030年カーボンハーフの実現に向けて、今後も段階的に基準を強化していくこととしまして、次の評価基準の見込みにつきましても、あらかじめ提示しております。

続いて、スライド3です。こちらは、再エネ設備の設置基準となります。住宅以外・住宅の両方とも共通の基準となります。

建築面積の5%に相当する規模の太陽光発電設備を設置する基準となります。ただし、屋上緑化などを義務づけられている場合など、設置ができない部分の面積は、除外した設置可能面積を用いて、算定できるようにしております。

また、建物によって基準が過大、過小とならないように、負担のバランスを取るため、延床面積別に設置基準の上限、下限を適用します。

続いて、スライド4におきましては、その履行の考え方について示しております。

スライド5におきましては、電気自動車充電設備について、示しております。こちらは、新たに新設した基準となります。

スライド6です。スライド6におきましては、環境配慮の取組に関する3段階評価の強化・拡充につきましては、概要を示しております。詳細につきましては、本資料の以降のページに掲載しておりますので、ご参照いただければと思っております。また、本資料につきましては、本日の議事内容を反映する修正を行いたいと考えております。

まとめの資料のご説明としましては、以上となります。

○村上会長 ありがとうございます。

これは既に全部審議事項でございますので、皆様のご意見の聴取は終わっておりますので、特にここで皆さんから改めてご意見をいただくことはいたしません、特に何かご発言ございますでしょうか。

よろしゅうございますか。皆さんから十分ご意見いただいたまとめの報告でございます。

じゃあ、事務局、次の議題に移ってください。

○事務局 村上会長、中小規模を対象にした建築物環境報告書制度につきましても、本日まとめの資料をご用意していますので、簡単にご紹介させていただきます。事務局の菅原でございます。よろしく願いいたします。

今、見ていただいているのが資料3、建築物環境報告書のまとめでございます。こちらの資料は、本年2月に開催いたしました事業者様向けの説明会、こちらで用いた資料をベースにし、先日の技術検討会までの情報を反映した、8月時点の情報に更新したものでございます。

制度の対象から、省エネ、再エネ、また充電設備の各基準、また4分野の環境配慮の措置ですとか、あと、前回ご議論いただいた環境性能の説明、そして報告書の提出、公表という、そういった制度の全体についてまとめたものでございます。

今後、策定する規程等の情報は、東京都が設けております太陽光ポータルに随時公開してまいります。

また、制度に関する事業者様向けのガイドラインにつきましても、令和5年度中に整備して、ポータルサイトに掲載してまいりたいと思っております。

事務局から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。

これに関しましても、既に審議済でございますので、改めてご意見をいただくことはいたしません。

ありがとうございます。

じゃあ、次の議題に移ってください。

○事務局 それでは、次の議題に移りたいと思います。

議事3です。これまで及び今後のスケジュールの予定についてということで、ご説明したいと思います。

○宇田建築物担当課長 それでは、次の議題については、建築物担当の宇田からご説明させていただきます。

今回、大規模の制度のほうで表示制度、それから公表の制度についてご議論いただきまして、これで大規模のほう、一旦、一通りの議事についてご議論いただいたということでございます。

それから、中小の仕組みに関しましては、2回前の第10回のところで、一通りの議論を終わって、終了しているということになりますので、ここで、この第12回をもって、技術検討会を一旦終了とさせていただきたいと思っております。

足かけ1年です。昨年度の8月1日に第1回を開始してから、ちょうど今日で1年ちょっとになります。長い時間、ご議論にお付き合いいただきまして、先生方、どうもありがとうございました。

この検討会につきましては、任期は今年度末まで継続しますので、万一、何か必要になった際には、改めて開催通知の上、開催させていただきますが、今回につきましては、一旦終了ということになりますので、よろしく願いいたします。

説明につきましては、以上になります。

○村上会長 宇田課長、ありがとうございました。

先生方、今日は最後だということでございます。任期は年度までであると思っておりますけど。ということで、大変、1年間、事務局と委員の皆様、お世話になりました。

委員の皆様から、できましたら全員一言ずつ、今までの1年間の経緯と今後について、一言ずつ、ご意見いただければありがたいと思っております。

まず副委員長の田辺先生から。

○田辺副会長 田辺です。この制度が始まったときには、省エネは、皆さん反対もなくやっていたということでした。しかし、特に太陽光などの再生可能エネルギーに関しては、相当な議論があったんじゃないかと思っております。

この1年間の中で、特にヨーロッパとか、ワールドエナジーアウトルックの2022年の建築分野のロードマップなどを見ても、省エネは、もうまず第一にやるんだとされています。それに加えて、ゼロエミッションに向けて何をやっていくかということが必要かが議論されました。そのときに既存建物の運用時だけではなくて、いわゆるLCA評価、エンボディーードカーボンです。この部分にかなり焦点が当たったのも、この技術検討会などでの大きな進歩じゃないかというふうに思っています。

今後は建物のゼロカーボン、ネットゼロ化に向けてどうやっていくかということで、省エネと再エネの利用を進めていって、それを事業者の方々、あるいは住んでいる方々に理解していただくということが、非常に重要じゃないかと思っております。

特に村上先生が、エンボディードカーボンに関しては、評価制度の構築とか、非常に力を入れられて、この制度が始まる時には、計算も多分できるようになっていると思います。この検討会で議論されたことが実現して、2030年を迎えるようなことができればいいというふうに思っております。

すみません、ちょっと長くなって。以上です。

○村上会長 田辺先生、ありがとうございます。1年前に、太陽光発電の義務化とか、あるいはLCAとか、そういう視点を考えるときは、やや早過ぎるかなという感じの方が多かったと思いますけど、1年たって今になってみると、今、地球はウォーミングじゃなくてボイリングだとか言っている時代で、大変、結果的には極めて的確な問題提起だったと。好例な企画であったというのは、僕も考えております。ありがとうございました。

その次は、どなたか。

○事務局 では、秋元先生。

○秋元委員 では、秋元からお話しします。

どうも村上先生ありがとうございます。

1年間というお話でしたけれども、かなりあっという間に過ぎた印象がございます。これまでも、東京都がカーボンハーフ、カーボンニュートラルに向けて、ある意味では、国よりも先んじて、高いハードルを掲げて、それをクリアしていくというような姿勢を見せていただいていますので、これをさらに推進していただけるきっかけになっているというふうに思っております。特に、太陽光発電について、再生可能エネルギー利用については、マスコミからは義務化みたいな表現も出されましたけれども、相当な注目を浴びて、今回、細かいルールも議論の中で定めつつあるということで、大変いいきっかけになっているというふうに思います。

オフサイトの再生可能エネルギーの設備設置についても踏み込んで、オンサイトと比べて、どのぐらいの重みづけをするかというのは、今後の議論ということにはなっていますが、PPAとか、いろいろなタイプの再生可能エネルギー利用のアイデアが出てくる中で、うまく課題を出して、今後もそれをクリアしていけるような土壌が整ってきたというふうに思っております。

引き続き、協力させていただきたいと思っております。

1年間ありがとうございました。

○村上会長 どうも、秋元先生ありがとうございました。今後とも、都との行政のご支援よろしくをお願いします。

ありがとうございます。じゃあ、あいうえお順で、次は岡山先生、お願いします。

○岡山委員 岡山です。お世話になりました。

私の実験は研究の専門は、資源循環とか、廃棄物の管理でして、この委員会の中では大変に、ときにというか、いつもとんちんかんなことばかり申し上げたかもしれません。すみませんでした。村上先生お世話になりました。

いろいろ専門外のことが多かったんですけども、やはりここをもって、先生方もおっしゃっているように、私も気候危機の時代に、東京都が率先してカーボンハーフ、カーボンゼロに挑戦する、やるんだという意思を示されたことに、非常に大きな意義を感じております。それでこの委員も引き受けさせていただきました。

本当に、もう温暖化が極まるとか、温暖化ではなくて地球沸騰だという時代になっています。そこで、もう待たないの状態ですから、これ本当に早過ぎることはなくて、むしろ真剣に進めていかねばいけない状態だろうなと思います。

その中で、特に東京都が全国を牽引して、全国の例えば家を建てるに至っても、国内の木材を有効に利用していくとか、そういったことで、大きな資源循環の中を牽引していくことの一因にもなれば、非常にいいなというふうに思っています。

どうもありがとうございました。

○村上会長 どうも、岡山先生。先生から非常に基本的立場からお話いただいて、とにかく私はハッとすることがございました。やっぱりこの委員、専門分野だけじゃなくて、ちょっと幅広い分野の方にご参加いただけたことがいいようで、改めて認識している次第です。ありがとうございました。

○岡山委員 ありがとうございました。

○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した。この1年間を通して、検討会の中で大変多くの議論とか、検討していただいて、この制度も事業者の方々とか、あと建築を使われている方、ユーザーの皆さんにとっても、大変いいものになったのではないかとこのように思います。この都の制度を通して、さらに環境配慮が進んでいくことを期待したいと思っています。

私自身も、大変検討会を通して勉強させていただきました。委員の先生方、事務局の皆様、ご意見をお伺いした専門家の方や事業者の皆さんに、お礼を申し上げたいと思います。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。堤先生は、専門はどのような分野なんです。

○堤委員 温熱環境です。

○村上会長 では、宮坂委員お願いします。

○宮坂委員 宮坂です。いろいろとありがとうございました。

私は、設備設計をやっている現業という立場で参加させていただいたんですけども、国の基準を先取りした、東京都の強い環境配慮に向けての強い意志というか、そういったものをすごく感じられて、大変刺激になりました。

再エネの設置義務とか、充電設備とか、もう今、まさしくどんどん設計している中に組み込んでいかなきゃいけないみたいなのところがあって、ちょっと動向をすごく気にしている人たちが周りにたくさんいるという状況になっています。

また、省エネはもちろんそうなんですけども、やはり建設CO2についての評価の義務化というのも、かなり大きな事件、事件というとあれですけどもありまして、まさしく計算法です。標準的にやれる計算法は、これからだというふうに認識しておりますけれども、その辺、我々も一緒になって検討を進めていかないといけないかなと思っております。

まだまだ、この議論は続くんじゃないかなと思っておりますが、1年間どうもありがとうございました。

○村上会長 どうも宮坂先生、大変専門的立場からの貴重なご意見を感謝しております。ありがとうございました。

皆さん、大変1年間、貴重なご意見をありがとうございました。

もともと、東京都は日本の言わば環境行政をリードする形で、極めて活発な活動を展開していただいたわけございまして、これ今回も、その伝統がいささかも有利ではないと。ますますやっぱり世界に誇れるような行政をしていただいていることを私は誇りに思いたいと思います。

国のほうは、いつも全国の中小一体の自治体を抱えているから、あんまり突出したことはできないわけです。ついてこられないところが出てきますから。その点、東京都はもう少し身軽ですから、言わば国を引っ張る形で、こういうご提案をいただいているのは、大変バランス上よいし、いい結果になっているというふうに思っております。

どうも都の皆さん、1年間ありがとうございました。

じゃあ、事務局、次の、これで終わりかな。

○事務局 議事のほうについては、以上になります。ありがとうございます。

○村上会長 それで委員会は、これで終了ということよろしいわけですか。

○事務局 はい。議事については、検討会についても、以上になります。

○村上会長 皆さん、ちょっとこの後、報告があるから、すぐには退席しないでください。

後は事務局にお任せします。

○事務局 ありがとうございます。

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、また、これまで1年間にわたり本技術検討会にご出席いただき、また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。

頂戴しました意見を踏まえまして、今後、制度の施行に向けて、各種規程等を整備の上、先行して、まずは令和6年4月に大規模の非住宅の制度強化、令和7年4月に大規模及び中小の制度が本格施行になります。これから事業者の方々等に対しての周知、説明等が重要になってくるかと思えますけども、都のほうで引き続き努めてまいりたいと思えます。どうも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12回）を閉会いたします。これまで、どうもありがとうございました。

○村上会長 どうもありがとうございました。

午前 11時20分 閉会