

東京都建築物制度改正等に係る  
技術検討会（第3回）  
会 議 録

令和4年8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3回）

日 時：令和4年8月24日（水）

午前9時30分～午前11時38分

場 所：オンライン会議

### 1. 開 会

### 2. 議 事

(1) 東京都新築建築物制度の検討に関する意見表明について

(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1-1 意見表明タイムスケジュール

資料1-2 東京都新築建築物制度の検討に関する意見表明

資料2 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

午前 9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3回）を開会いたします。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、ご出席賜りまして誠にありがとうございます。事務局を務めてまいります環境局気候変動対策部環境都市づくり課の大藪と申し上げます。本日の進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日、委員の皆様にはご出席いただいております。

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、音声や映像が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、よろしくお願いいたします。ご発言いただく際は、カメラとマイクのミュートを解除し、お名前をおっしゃってから発言をお願いいたします。恐縮ですが、発言者以外は、会議中はカメラとマイクをオフにさせていただきますよう、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いますが、説明に合わせて画面にも表示させていただきます。

今回は、これまで本技術検討会において委員の皆様からご意見をいただきました「中小規模新築建物における新制度（建築物環境報告書制度（仮称））」及び「建築物環境計画書制度（大規模建物）の強化・拡充」につきまして、関連団体等の皆様からのご意見の表明をしていただきます。

本技術検討会で意見表明していただく7団体・事業者の皆様につきましては、公募によりご応募いただきました。その際、あわせて皆様からご意見要旨について、800字程度にまとめて提出していただいております。

本日は、ご応募いただきました7団体・事業者全ての皆様から意見表明を行っていただきます。各団体・事業者の皆様からの意見表明の内訳につきましては、資料1-2でございます。こちらのほうの資料になります。

本日の意見表明に当たりましては、この意見要旨または補足資料を使用して説明を行っていただきますので、ご了承ください。

なお、技術検討会第1回及び第2回における委員の皆様からのご意見への都の考え方に

つきましては、本日の団体・事業者の皆様のご意見と併せまして、次回の技術検討会において、お示ししたいと考えております。

また、本日の技術検討会ですけれども、NHK様からWeb収録のご要望をいただいておりますので、会議を収録してございます。放送部分に関しては、別途、NHK様から申入れがありますので、ご対応方よろしく願いいたします。

それでは、本日の次第に従いまして議事の一つ目であります（1）東京都新築建築物制度の検討に関する意見表明について行いたいと思います。

実施に当たりましては「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」に基づき、本日は、7団体・事業者の皆様にご出席をお願いしております。

意見表明と質疑に当たり、ご案内させていただきます。

意見表明と質疑応答につきましては、団体・事業者ごとに行わせていただきます。

団体・事業者の皆様におかれましては、意見表明は10分程度でお願いいたします。事務局から2分前になりましたらチャットで、10分経過いたしましたらベルでお知らせいたしますので、発言を終えていただくよう、ご協力をお願いいたします。

意見表明後に、技術検討会の委員の皆様から意見表明者に対して、ご確認、ご質問事項がありましたらご質問をお願いしたいと思います。その際、時間の都合上、ご発言は簡潔をお願いいたします。

また、本日の議事は、意見表明が主でございますので、円滑に進めるためにも都としては特段のコメントはいたしませんのでご了承ください。

なお、全ての団体・事業者からの意見表明が終了後、委員の皆様にごコメントをしていただく時間を設けておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、意見表明をお願いしたいと思います。

一般社団法人住宅生産団体連合会様からお願いしたいと思います。準備のほうができましたらお願いしたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○一般社団法人住宅生産団体連合会 ありがとうございます。画面のほうを共有させていただきたいですが、よろしいでしょうか。

○事務局 お願いいたします。

○一般社団法人住宅生産団体連合会 住宅生産団体連合会 住宅性能向上委員会のワーキング主査を務めております田村と申します。よろしく願いいたします。

スライド1ページに目次を掲載させていただいていますが、今日の次第でございます意

見につきまして、4点ほど述べさせていただきます。

2 ページ、当団体の紹介です。当団体は1992年に設立されて、30年ほど活動しております九つの住宅関係の団体で構成された連合会でございます。

3 ページ、当団体の取組ですけれども、2点ほど書かせていただいております。省エネルギーの深掘りについてということで、ボトムアップ、トップアップ、ストック関係の取組、それと再生可能エネルギーの導入拡大、ZEHの普及についても積極的に取り組んでおります。一つはZEH・LCCM住宅の普及についてという取組と、あともう一つ、下のほうに書かせていただいておりますけれども、レジリエンスの強化・需要の最適化、こういった取組も団体として活動をしているところでございます。

4 ページ以降が意見表明となります。

各項目の意見を述べさせていただく前に、東京都さんの新制度に関する全体の取組の方向性については当団体として賛同をしておりますことをお伝えしておきます。その上で、第1回の技術検討会で示された幾つかの項目に関して、意見を述べさせていただきます。

○事務局 すみません。住宅団体連合会様、スライドの画面をフルスクリーンモードにすることは可能でしょうか。

○一般社団法人住宅生産団体連合会 いかがですか。

○事務局 すみません。ありがとうございます。

○一般社団法人住宅生産団体連合会 一つ目ですが、断熱・省エネ性能の基準についてということで、この基準については、国のトップランナー制度を基に設定していくということと、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いう考え方が示されました。この考え方というのは、制度運用の分かりやすさや我々事業者の管理の観点から、非常に負担軽減につながるということで、大いに賛同をしております。

参考として記載しておりますが、当団体が「中間取りまとめ」に係るパブコメ時の意見ということで書かせていただいておりますけれども、国以外に各地方自治体が独自の基準を掲げるということは、事業者自治体ごとに多様な取組を課すことになり、都道府県民に対しての理解のしにくさ等につながるため、統一された指標・水準で合理的に普及を促してほしいという意見を反映させていただいたということかと思っておりますので、非常に感謝をしているところでございます。

次のページにいきまして、二つ目が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の意見でございます。誘導基準のほうに関しての意見でございますけれども、現

行、駐車場つき建物1棟について1台のV2H、V2Bの充放電設備を設置することではなくて、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）とするほうが、ZEV充電設備の実装整備を推進するという目的にかなっているのではないかという意見でございます。

理由として、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となっているということと、V2H、V2Bにつきましては大容量のZEV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ものの、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そのものにフォーカスすることが適切ではないかということを挙げております。

次のページは、対象事業者の取組実績の報告、報告書の公表について、に関しての意見でございます。検討会で示された資料においては、「翌年度の住宅トップランナー制度への報告時までに竣工しないもの（未着工、工事中等）については、工事完了年度での実績として報告する。」と記載がございます。これに関して、報告の対象建築物については、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いただきたいという意見でございます。

参考までに、国のトップランナー制度の報告方法、抜粋をしております。「供給した住宅」の考え方ということで、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とあります。実施要領書を参考につけておりますけれども、そこに2. 対象となる住宅として、これは令和3年度の実施要領書ですが、「確認済証が交付された」全ての注文戸建住宅が報告対象とありまして、東京都さんが示された報告対象の考え方と、若干ずれが生じてしまっているのではないかということに対しての意見です。

下を書いておりますけれども、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てしまうと、国のトップランナー制度の報告資料から抽出作業をして、東京都さんに報告することになると思っておりますけれども、事業者にとっては、そこで付加的な作業が発生してしまうため、国のトップランナー制度と考え方を統一いただきたいという意見でございます。

続きまして、7ページでございます。これは対象事業者の取組実績の報告、報告書の公表についての続きの意見でございますが、取組実績の報告内容や報告方法は、徹底したDX化を図って、図書や写真等も極力添付不要とするような簡素で合理的なものにしていた

だきたいと。あわせて、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でも共同で利用できるようなポータル的な仕組みづくりを、東京都さんが率先して取り組んでいかれることを期待したいという意見でございます。

報告内容、報告方法のイメージについてということで、資料に示されておりますけれども、いろんな図書類を出さないといけないというようなところを極力簡素化いただきたいと。実際の報告に当たっては徹底したDX化を図っていただいて、電子データによる報告、こういったものができるようなポータルをつくっていただきたいと。将来的には各自治体が共同利用できるようなポータルの創設、これを目指して整備をいただきたいという要望でございます。そうすることによって、他の行政でも同一の様式、同一の方法での報告が可能になったり、自治体間の情報共有、こういったことにもつながるのではないかという意見でございます。ご検討のほどよろしく願いできればと思います。

続きまして、8ページでございます。これも報告、報告書の公表についての意見でございます。住宅と非住宅など同一法人が複数の事業を展開している企業、これは住関連に限らずたくさん存在するのではないかと思います。ですので、実績報告とか取組概要の公表については住宅と非住宅など用途ごとに分けて実施するような方法も検討いただきたいという意見でございます。

第1回の資料に「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」という記載がございますけれども、住宅だけでなく非住宅、具体的には事務所であったりとか、クリニックであったりとか、ホテル、店舗、コンビニみたいな建物も供給しております。こうした事業者は結構多いと理解しております。

非住宅建物は、注文戸建住宅とは異なって事業採算性等を考慮した上で、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ってしまいます。ですので、同一法人が供給した住宅・非住宅の取組実績を一くくりに公表してしまうと、もしかしたら都民に誤解を与えてしまうおそれがあること、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、報告や公表は用途ごとでの集計・公表についてお願いしたいという意見でございます。

続きまして、9ページ、これは制度全体に対してのご意見でございます。制度対象外の事業者に関してですが、これら事業者も当然カーボンハーフの実現に向けて、意欲のある取組を実施している事業者が結構あります。こういった事業者が新しい制度の中で適正に

評価される仕組みをつくっていただきたいという意見でございます。

下にグラフが示されておりますけれども、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組を行っている事業者というのは増加傾向にあるという背景がございます。このような事業者を新制度においても適正に評価する仕組みづくりも必要ではないかと思っております。あわせて、取組が進んでいない事業者に対しての働きかけ、これも非常に大事なことだと考えております。

最後10ページでございます。これも制度全体に関しての意見でございます。

東京都の施策を広く都民に理解してもらって、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しての支援策、これが不可欠でございます。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等々の現行の補助事業、これらの基準の整合を図るような形で助成制度を再構築して、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ぜひお願いしたいという要望でございます。

下は補足ですが、東京都で現行実施している補助事業は以下に記載のとおりたくさんございますが、これらを分かりやすく整理・統合して、カーボンハーフの狙いと合致するような助成制度、これを構築いただきたいというお願いでございます。また、誘導基準もいろいろ示されておりますが、これら誘導基準に合わせた補助制度の創設にも期待をしているところでございます。

住団連からの意見は以上でございます。ありがとうございました。

○事務局 住宅生産団体連合会様、どうもありがとうございました。

それでは、技術検討委員会の委員の皆様からご質問等がございましたらお願いいたします。恐縮ですが、時間の都合上、意見表明者の皆様への質問に限らせていただき、ご発言は簡潔にお願いいたします。

ご質問がある場合は、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。

堤委員、お願いできますでしょうか。

○堤委員 ありがとうございます。堤と申します。本日はご意見ありがとうございました。

2点ほど伺いできればと思うんですけれども、スライドの8枚目で、住宅と非住宅を用途ごとでの集計というふうなご意見をいただきましたけれども、例えばクリニックを併設したような住宅とかというような感じで、複合用途の建築物についてはどのような扱いにされるかというようなイメージがもしあれば、お教えいただければと思いますけれども、



いかがでしょうか。

○一般社団法人住宅生産団体連合会 複合用途も当然造っておりますけれども、こういった建物についても当然東京都さんが示された基準に沿っての計算をして報告をするつもりでございます。まだ運用の詳細が明らかになっていないところではございますけれども、主たる用途が住宅であれば住宅で報告するとか、主たる用途が、例えばクリニックであれば非住宅で報告するとか、そういった柔軟な対応を取れるような仕組みをつくっていただければ、事業者サイドとしても対応は可能だと考えております。

○堤委員 分かりました。ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。そのほか、委員の皆様、ご質問はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

宮坂先生、すみません、お願いいたします。

○宮坂委員 宮坂です。よろしくお願いします。今日はありがとうございました。

一つ、9ページ目ですかね。制度対象外の利用者さんについても、適正に評価される仕組みを期待したというふうなお話があったんですけども、具体的に言いますと、そういう規模の小さいとか、そういった一般工務店の方にも何か提出義務を課すのか、自分たちから自ら何か公表していったりとか、そういったような仕組みをイメージされているのか、ちょっとその辺の、どんなことをイメージされているのかを教えてください。

○一般社団法人住宅生産団体連合会 ありがとうございます。やはり制度対象外の事業者でも極めて取組に積極的な事業者というのはたくさんあると思いますし、今回の新制度をきっかけに頑張っていこうというような事業者もあるかと思えます。そういった事業者に義務を課すというよりは、取り組んだら取り組んだりの評価を東京都さんのほうにさせていただいて、それが一般消費者の目に触れるような形、例えば公表をしていただき、取組が進んでいる事業者であるということを都民に広く理解してもらえようようなことをイメージしております。また、助成制度の話は次のスライドで述べましたけども、そういった助成制度も絡めて積極的に取り組んだ事業者へ支援していくこと、また、取組が進んでいない事業者に対しての働きかけも大切ということを書いておりますが、こういった事業者に対しても東京都の新制度をきっかけにうまく取組が進むよう、後押し、働きかける仕組みをつくっていただければありがたいということイメージして意見表明をさせていただきました。

○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。

ほかの委員の皆様、ご質問、ございますでしょうか。それではよろしいでしょうか。

それでは、住宅生産団体連合会様、本日はどうもありがとうございました。

○一般社団法人住宅生産団体連合会 ありがとうございます。

○事務局 これで意見表明のほうを終わりたいと思います。

続きましての意見表明を進めさせていただきたいと思います。

続いては、一般社団法人Z E H推進協議会様、よろしくお願ひいたします。

○一般社団法人Z E H推進協議会 皆さん、こんにちは。Z E H推進協議会の荒川と申します。今日はよろしくお願ひいたします。

まず、画像の共有を、補足資料を共有させていただきます。

Z E H推進協議会で理事・事務局長を務めております、荒川と申します。まずZ E H協のご紹介をこちらでさせていただければと思います。

建築物省エネ法、エネルギー基本計画及び地球温暖化対策計画にかかる家庭部門における省エネルギーの施策目標の実現を民間の立場から支援すると同時に、その目標に貢献する事業者の支援、ビルダーさんですね、並びに関連産業、メーカーさん、関係する建材メーカーさんであったりとか商社さんの基盤整備とか、振興を図って、我が国産業の発展と生活の向上に寄与することを目的として、2017年から活動しております。

これ構成になるんですけれども、Z E Hビルダーさん、Z E Hプランナーさんという登録者が今現在Z E H協の中で200社くらいありまして、今回東京都さんの委員の中の検討会の中に入っている中小規模の建物における新制度に絡むようなビルダーさんが大勢参加されております。各委員会等を開催しながら、自治体へのZ E Hセミナーであったりとか、Z E Hのシンポジウム等、ビルダーへのZ E Hができるようになるための支援づくりということを書かれている賛助会員さんですね、国のほうには賛助会員さんと、自治体、学識者、業界団体などと一緒に連携することと。あと国のほうとも連携しながら、変わりゆくZ E Hの仕組みであったりとかというのを広く周知しながら、Z E Hの普及にこえている団体となっております。

ここからが意見表明となるんですけれども、補足資料の前にまずZ E H協として新制度の内容については、おおむね賛成させていただきたいことを意見表明させていただきます。特に6ページから10ページの「断熱・省エネ等の取組について」、あとは11ページから18ページの「再エネ設置取組について」はZ E Hの観点、肝要点からなる「省エネ+

創エネ」の波及に強い後押しができるので、ぜひ前向きに進めていただきたいと思いますというふうに思います。

意見表明としては、ちょっと3点ほどご意見させていただきたいところがございますので、補足資料を使わせていただきます。

まず一つ目ですね。中小規模新築建物における新制度の資料1の15ページ、棟当たりの基準量についてのところなんですけれども、こちらビルダーさんのほうからZEH協のほうにもいろいろお話がきておまして、大容量化というところについては、基準量の誘導基準5キロワット、建売分譲は4キロワットが設定されて、大いに賛成したいところではあるんですが、相応に大容量を搭載するためには屋根の形状というところもビルダーさんの中ではかなり単純に5キロワットといっても載るパターンがなかなか難しいという声も聞かれますので、具体的に言うと実際やられている、何かそういうふうな5キロ以上乗せられているビルダーさんの話を聞くと、このようなへの字型ですね。今写真が少しありますけれども、こういうへの字型にして少し南面を大きくするようなデザイン性であったりとか、そういうふうなデザインの工夫というところも必要になってくると思うんですね。なので、単純に5キロワットで大容量化でというところだけのご説明というか、普及啓発だけでなく、デザインにおいても少し取組として何かアドバイスであったりとか、都のほうのホームページでこういうふうな事例がありますよとかというところを見せていただけるといいかなと思いました。

あともう一つ、資料1の21ページですね、同じ資料のほうの。対象事業者の取組実績の報告についての部分ですね。こちらは先ほど住団連さんもお話しされておりましたし、宮坂先生からもご質問がありましたけれども、適正な評価というところがやはり中小事業者の、先導的に取り組んでいる事業者への評価でも重要になってくるかなと思っておまして、特にZEH協は中小企業のビルダーさんの参加が多いのですが、優秀なZEHをたくさん建てられているビルダーさんも多いので、そういった事例を適切に公表することで、評価をしっかりとした上で、ほかのちょっと後れを取っている事業者さんの、今後対象となるような事業者さんへの見本にもなってくるのかと思いますので、できる限り任意の公表であったとしても、ノウハウなんかも分かるような評価づくりといいますか、公表の仕組みというものをつくっていただければと思います。

最後にちょっと戻る形になるんですけれども、総花的な話なので、議論は今回本懐にならないかもしれないんですけれども、やはり東京都様がこのような太陽光設置の義務化と

いうところを議論されているということだけで、結構業界において太陽光に対するネガティブ意見というのがかなり大きく出ました。なので、ちょっと読ませていただきますと、一時的なんですけれども、この議論が進むにつれて、マーケット自体に太陽光の設置に興味があるのかとか、意味がないんじゃないかというようなものがネットニュースや動画配信者の声はかなり出て、それでビルダーさんだけでなく太陽光販売店さんや蓄電池の販売店さん、あとリフォーム事業者やメーカーさんに関しても、太陽光に対して否定的な意見というものが結構聞こえてくるようになってしまっております。なので、制度対象者はもちろん施主、消費者さんへの正しい知識の周知というものも、今回の業務を進める上でもそうですし、制度化された後もきっちり太陽光についての知識の拡充もといえますか、正しい知識の普及というのは必要かなと思っております。

事例として、業界紙なんかはこういう批判についてを徹底論破というふうな書き方で書かれていますが、具体的には経済メリットの元が取れるのかとか、皆さんもさんざん議論されているかもしれないですけども、なかなか消費者に対してこのような正確な知識というのがあまり広く出ていないので、そういったご意見といえますか、正しい知識をテレビとかメディアとかを使いながら、もう少し太陽光に対するメリットとか、その辺りを広く理解を求めていっていただけると、今回の新制度についても太陽光設置に合わせて再エネの普及というところも加速するのではないかなと思っております。

少し早足になりましたけれども、ZEH協としては以上になります。

○事務局 ZEH推進協議会様、どうもありがとうございました。

それでは、技術検討委員会の委員の皆様からご質問がございましたらお願いいたします。  
秋元先生、お願いいたします。

○秋元委員 秋元でございます。大変重要なお指摘をありがとうございました。

最後のほうのPV設置義務化に対しての一時的な否定的な意見増加に対して、東京都として対応していただきたいというようなコメントがございましたけれども、10ページのスライド、最後のスライドですね。言及してここに経済的なメリットをどうしたら説明できるのかとか、寿命、故障リスク、メンテナンスのことであるとか、廃棄時の有害物質、コスト等、これらについての情報発信と、もしかしたら荒川さんはこういった必要な経費に関しても、東京都が何らかのサポートをするような、将来まで考えていただきたいという、そういうメッセージと思ってよろしいのでしょうか。単なる周知でよろしいのか、どの辺りをお考えでしょうか。

○一般社団法人Z E H推進協議会　そうですね。ありがとうございます。例えば、経済メ  
ットについては、今回の理論の中でも無償設置モデルといますか、T O Pモデルとい  
いますか、ゼロ円設置ができるところにも書かれているんですけども、そもそも太陽光を  
設置することで、自家消費的観点からいくと、イニシャルコストがバンとかかかってしまう  
というところだけでなく、きっちり元まで取れるかというところも検証をしていく必要が  
あるんですけども、単純にシステム費用が大きくなってしまうと造れないというふう  
な印象が強くなってしまっているんで、その辺の文言の書き方というところも必要にな  
ってくるのかなと思っております、今さっきのご質問で言うと、東京都さんのお力も借り  
たいですし、周知もどんどんしていく必要があるのではないかなと思っております。

○秋元委員　ありがとうございました。

○事務局　ありがとうございます。そのほか、委員の皆様、何かご質問等、ございますで  
しょうか。

岡山委員、お願いいたします。

○岡山委員　ありがとうございます。聞こえますでしょうか。

○事務局　はい。聞こえます。

○岡山委員　ありがとうございます。

ご意見の中には、例えば中小企業さん、事業者の実績な取組を促進するために、ノウ  
ハウを含めたいろいろな情報提供をというご意見がありました。私も非常に有効だなと思  
うんですけども、この太陽光発電に対する批判の声というのは、私自身も実は個人的に受  
けたりします。この事業は、全体的なことを言えば、おおむねご賛成いただいているよ  
うに、都だけではなくて日本にとっても、非常に絶対に必要な環境施策だと考えております。  
これを進めていくに当たって、こういったやはり誤解、あるいは批判的なご意見というの  
は当然出てくるんですけども、それに対しては環境コミュニケーションの観点からも正  
しい情報が提供できるかということが非常に重要だと思うんです。個別には、どの情報が  
現時点での技術として正しいのかとか、そもそもパネルの素材は何なのかとか、どのよ  
うに造られているのかとか、仕組みとか、性能等々といったことの情報提供も積極的  
にさせていただくことというのが重要だと思います。今後そういうご協力というのはして  
いただけるのでしょうか。普及啓発はともに必要だと思いますが、いかがでしょう。

○一般社団法人Z E H推進協議会　ありがとうございます、岡山様。

Z E H協のやる過程で、自分の会社になるんですけども、スマートハウスという雑誌を

今発行しております、その中で技術者であったりとか、先生であったりとか、主に大学の先生になるんですけども、この辺りの観点についてを正式な議論として複数の先生にお伺いしております、そういった知識を、やはり提供はどんどんしていきたいと思っておりますし、そもそも先ほどの経済メリットであったりとか、故障リスクというのも、きちんと説明しながら販売店さんは売っていて、今までそういったことが太陽光の中で議論になってこなかったといえますか、岡山様がおっしゃるように、あまり広く皆さんがそこまで太陽光に理解を示してこなかったようなところもあって、逆に先ほどこれに書かせていただきました一時的な批判が増加したことで、逆に太陽光に対する注目も集まっていますので、その辺りについてはどんどん正しい情報というものを周知すべきですし、国で言うところと産総研さんであったりとか、そういったところとも連携しながら、東京都から発信していただくことで、何かしら消費者さんとか、あるいはメディアで、ただレビュー数を集めるためだけに公表されているような方々に正しい知識を持ってもらって、さらにそれを周知していただくというところが必要になってくるかなと思っております。

○岡山委員 ありがとうございます。

○一般社団法人ZEH推進協議会 ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

ほかの委員の皆様、ご質問はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ZEH推進協議会様、今日はどうもありがとうございました。

○一般社団法人ZEH推進協議会 ありがとうございました。

○事務局 続いての意見表明に進めさせていただきたいと思えます。

続きましては、株式会社三栄建築設計様、よろしくお願ひいたします。

○株式会社三栄建築設計 株式会社三栄建築設計の林と申します。

私たち株式会社三栄建築設計は、都内を含め首都圏及び中京圏に建売分譲住宅と、注文住宅を供給している会社です。今回の制度を受けまして、「中小規模建築における新制度について」3点お願いしたいと思えます。

まず1点目ですけれども、太陽光の設置基準につきまして、設置基準算定除外とする住宅等についてというところで、屋根面積を20平米未満の場合、除外としていただきました。こちらは本当にありがとうございます。ただ、東京都に関しまして、高度斜線という斜線制限がありますので、こちらの斜線の影響で北面に面した屋根面が必ず発生してきます。またその屋根面に太陽光パネルを搭載したとしても、発電力が著しく低下するため、こち

らの発電は有効的ではない為、この北側に面した屋根面積というところも除いて算定していただけると、より実現可能なものとなってくると考えています。また、北面がどこからどこまでかというところも、性能評価等で定義はあるのですが、改めて東京都でも決めていただきますと算定しやすくなると考えています。あわせて、下屋など、小さい屋根で有効的な発電が期待できない箇所についても、同様の考え方を扱っていただければと思います。

私たち、建物1棟1棟敷地に合わせて設計していますので、どうしても屋根型というところが一定ではなく、大きい屋根、小さい屋根も出てきますので、そちらも考慮していただきますと、より搭載可能なところで実現可能だと考えております。

2点目ですけれども、ソーラーカーポートなど、敷地内の設置も可とありますが、建築基準法遵守とありますので、都内につきましては建蔽率の問題が出てくるため、現実的ではない箇所が多いと思われます。国で法改正を行いまして、2025年度までには建蔽率の緩和を進めるというお話がありました。なので、東京都もソーラーカーポートを設置という点で、ぜひ国よりも先行しまして、緩和のほうをしていただきますと、より太陽光の発電量を増やせる箇所が多くなると考えております。また、斜線です。こちらにつきましても、太陽光パネルの厚み分等緩和していただきますと、より実現可能だと考えております。

こちら環境制度と建築基準法の両輪で進めていただきますと、事業者サイドといたしましては、すごく助かる話と考えております。

3点目ですけれども、こちら先ほどからお話がありましたように、報告です。取組実績の報告について、個別ごとの報告ですと、こちらサイドといたしまして手間がかかり過ぎるというところがありますので、国のトップランナー基準の報告と同様に、同じ仕様に関しては、まとめて報告できるというような選択肢も追加していただけるとすごく助かります。国は個別で提出するのか、まとめてなのかというところが選択できるようになっていますので、こちらもご検討お願いいたします。

また、提出対象ですが、当該年の「確認済証」ベースとなっておりますが、竣工しないものは完了年度で実績報告というところで、結局は「確認済証」ではなくて、「検査済証」の確認が必要となってきます。ですで、「検査済証」での集計ベースなのか、「確認済証」ベースか、どちらか統一していただけると、集計しやすくなると思います。

参考には先ほどの話にもありましたが、国のトップランナー基準の報告では、当該年度

の「確認済証」ベースになっていますので、こちらも合わせていただきますと集計する事業者といたしましては、すごくやりやすくなりますので、ぜひともお願いしたいと思えます。

短くなりましたけども、こちら3点が私どもからのお願いとなります。以上です。

○事務局 三栄建築設計様、どうもありがとうございました。

それでは、技術検討委員会の委員の皆様からご質問がございましたらお願いいたします。

林先生、お願いいたします。

○林委員 千葉大学の林です。ご意見どうもありがとうございました。

ご意見いただきました一つ目の内容について、ちょっとご意見と申しますか、質問になるかと思うんですけども、今回のようなこの北側に面した屋根面という扱いはありますけども、太陽光発電を最大化するために、屋根面の向きをあえて発電効率がいい方向に向けるという設計の考え方もあると思いますし、もちろん敷地形状ですとか、隣地との考え方で屋根の方向というのは決まってしまう場合もあると思うんですけども、このような北側というところをあえて除外する場合に、それを悪意にというんでしょうか、抜け道として設計するようなマインドというのが起きる可能性もあるかなということ少し考えたんですけども、三栄建築さんの場合には異なると思うんですけども、そういうようなマインドが工務店さんですとか、設計者の方のほうで起こる可能性というのは考えられますでしょうか。

○株式会社三栄建築設計 ご質問ありがとうございます。確かにそのような考え方はあると思うのですが、どうしても北側からずっと斜線が来ましても、高さ限度がありますので、必ず北面だけの屋根型にならず、南側へ折れるところが出き、あとはずっと屋根を伸ばしていくと、建物がとんがってしまったりとかして、無駄な外壁部分が増えてきてしまいますので、一概的にそればかり起こるという可能性は少ないのではと考えております。逆に太陽光を採るために、全部同じ型の屋根型になり、画一的な建物ばかりができてしまうのではないかとこのところのほうを懸念しています。

○林委員 ありがとうございます。よく分かりました。

○事務局 ありがとうございます。

ほかの委員の皆様、ご質問はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、株式会社三栄建築設計様、本日はどうもありがとうございました。

続いての意見表明に進めさせていただきたいと思えます。



続いての意見表明、一般社団法人日本建設業連合会様、どうぞよろしくお願ひいたします。

○一般社団法人日本建設業連合会 声、聞こえておりますでしょうか。

○事務局 はい、聞こえております。

○一般社団法人日本建設業連合会 ありがとうございます。日本建設業連合会の高井と申します。今日は意見表明の機会をいただきまして、感謝申し上げます。それでは、少しお時間をいただいてお話をさせていただきます。

東京都さんの条例改正の方向につきまして、おおむね賛同しておりますけれども、12の意見を述べさせていただきたいと思っております。

まず初めに、「中小規模建物における新制度」ですけれども、①番、屋上の設備置場上部やカーポート上部などの太陽光発電パネルの設置について、高さ制限、建蔽率制限、容積率制限などの形態制限に適合しない場合でも、東京都さんの許可を受けて建築する緩和措置、そういう検討をお願いできればと思っております。

次に②番。集合住宅、非住宅はZEVの実装が1台、それから配管20%以上の基準案となつてございますけれども、現状はEVを持つ住戸が少なく、まだ抵抗感がございます。補助や初期費用ゼロで設置する手法、屋根貸し等の制度の充実をお願いできれば幸いです。

次は、「大規模新築建物の改正」についてになります。

③番につきましては、別資料で説明させていただきます。日建連で調査した幾つかのデータになります。非住宅のUA値は0.5から2.0と広く分布しております。BPI<sub>m</sub>とUA値にはある程度関係性が見られます。平成25年基準以降は潜熱負荷も加味してBPI<sub>m</sub>を算出することになりましたが、この変更により従来の基準よりも非空調コア比率が与える影響が大きくなつていふと言われております。私たちの意見ですが、BPIやPAL低減率という比だけではなく、具体的な数値、外皮性能に関する指標として、PAL\*、それから旧PAL、U<sub>A</sub>値、η値などを併記して、実情のデータ蓄積を図り改善していくことが大切ではないかと思ひます。これは国とも連動していくことだと思ひます。

戻りまして④番です。3段階評価の基準についてですけれども、段階の3はかなり厳しく、特に大規模テナントビル、またPAL\*低減率が厳しくなるのではないかと思ひます。別の資料にてご説明いたします。日建連において、2020年4月から2021年3月までに省エネ法に基づく届出を行った延床面積2,000平米以上の設計案件のデータ

です。上のほうが非住宅用と全てのB P Iの分布、下が事務所のB P Iの分布ですけれども、現状のP A L \*低減率では、段階2は約4分の1が満たしていない。段階3は約半数が満たしていないという状況でございます。

こちらは非住宅におけるP A L \*低減率、大規模テナントオフィスビル及び複合ビルを日建連会員1企業の例でお示ししておりますけれども、現状のP A L \*低減率では段階2は満たしますが、段階3を満たす大規模物件はないという状況にございまして、今後の数値の決定の際にもご配慮いただければありがたいと思っております。

戻りまして⑤番。次期基準実施年度2026年から2028年とございますけれども、これについての慎重な決定と、施行時期の早期明示を要望させていただきます。

⑥番。「設置面積が過少又は過大な場合には下限値、上限値を適用」とございますが、この根拠、それから上限が下限の3倍となるというご説明ですけれども、今後、分かりやすい説明をいただければありがたいと思っております。

⑦番、これは壁面設置の太陽光発電パネルの扱い、それから昼間の余剰電力の夜間シフト、蓄電・蓄エネ・蓄熱等での面積緩和等の検討を要望させていただきます。また、太陽光発電の更新時の補助の拡充を検討いただければありがたく思っております。

それから、⑧番。60メートル超の建物における、屋上への太陽光パネル設置の代替措置に賛同いたしますが、3段階評価基準における柔軟な措置をお願いできれば幸いです。

続きまして、⑨番。屋上設置が止むを得ない建築設備等についてでございます。発電機だけでなく、屋上キュービクル、熱源+補機、室外機等を望みます。一方で配管・配線設備等の上部に太陽光発電パネルを設置する場合につきましては、緩和措置を検討いただければと思っております。別資料でご説明いたします。画面は左が新築事務所物件の屋上設置の事例になります。建築面積620平米、その5%は31平米となりますが、また、延床面積が8,360平米の物件です。屋上に所狭しと設備機器が配置され、他に緑化エリア、屋上テラスも設置され、太陽光発電パネルが物理的に設置できない面積も合わせますと、設置可能面積がほとんどなくなるような事例です。このようなケースが多くあるのではないかと予想されます。一方、右が改修事務所物件の屋上配置の事例でございます。この場合は屋内の機械室、屋外の予備スペースがあり、機器が設置されないスペース、約150平米のところに太陽光発電パネルを改修時に設置した事例になります。このような事例もございます。

戻りまして⑩番。第2順位の「オフサイト設置：自己託送またはオフサイトP P Aが対象」の扱いはオンサイトの次に手厚くしていただきたく、また都外を認めていただきたく存じます。

⑪番。機械式駐車場の技術的進展を踏まえた整備対象からの除外に賛同いたします。

最後⑫番。Z E Vの基準として、専用駐車場は20%実装、50%配管、共用駐車場は1台以上実装、10台配管は、現状E V台数が少なく、先行投資が負担となりますので、補助の充実を望みます。

以上になります。お聞きいただく時間を賜り、ありがとうございました。

○事務局 日本建設業連合会様、どうもありがとうございました。

それでは、技術検討委員会の委員の皆様からご質問がございましたらお願いいたします。  
林委員、お願いいたします。

○林委員 千葉大学の林です。ご意見ありがとうございました。

質問の⑩番ですね。太陽光発電等の都外を認めてほしいというところについて、もう少しこの経緯、意図などがあれば、ご説明いただきたいと思ったんですけども、いかがでしょうか。

○一般社団法人日本建設業連合会 ありがとうございます。⑩番の都外のところというのは、まだ具体的にそれに関しての情報が開示されていないと思います。ですので、東京都さんに、その辺りをこれから開示していただくと。そういう要望として書かせていただきました。

○林委員 この辺の考え方をということですね。分かりました。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。

続いて、田辺先生、お願いいたします。

○田辺副会長 ご説明ありがとうございます。

質問させていただきたいんですが、3番にありますP A L \*の部分なんですけども、2,000平米以上の大規模新築建築物に関して、旧P A Lを計算するというのは、計算の負荷上そんなに問題はないというふうに考えてよろしいか。もし必要であれば計算すると言われたときに、そんなに大きな問題なく計算ができるというふうなふうに考えてよろしいでしょうか。

○一般社団法人日本建設業連合会 質問ありがとうございます。これは現状、標準入力法の場合はP A L \*が出てまいりまして、モデル建物法の場合はB P Iしか出ない。それに加

えて、その標準入力法で計算してPAL\*に加えて旧PALを出すということになると思  
いますので、そこは多少負荷がかかるとは思いますが、できれば、現状を、PAL  
\*を出すときに合わせて自動的に旧PALも表示するような改善を国が図っていただけれ  
ば負担が軽くなるとは思っております。いずれにしましても、いろいろな外皮性能に関す  
る指標があって、それらを見える化してどういう形にしていくと、より外皮性能の高い建  
物を造っていけるのかというところが大切なのではないかと考えている次第です。

○田辺副会長 すみません、今の件、ちょっとご質問なのですが、今のでいくと国で行  
っているWEBプログラムが変わらない限りは、代替とすることは非常に難しいように思  
うんです。けれども、図面上からPALを、例えば大規模建築物で段階3を目指すときに、  
PALを別途計算するようなことに関しては、すごく抵抗があるのか、ないのかという点  
をお伺いしたいと思います。

○一般社団法人日本建設業連合会 段階3を目指す場合は、やはりPAL\*を出すという計  
算が必要だという認識を申請者側も持っていると思います。今のでお答えになっておりま  
すでしょうか。

○田辺副会長 いえいえ、今のでPAL\*では非常に評定上の課題があるので、それに加え  
て旧PALを計算することに関して、非常に負荷だと、大変だというふうに思っていらっ  
しゃるか、段階3を目指すのであれば、計算してもいいよというふうに思っていらっし  
やるのかというのを伺えればと思います。

○一般社団法人日本建設業連合会 方向としては後者のほうではないかと思えます。

○田辺副会長 今の段階3を目指すのであれば、旧PALを別途計算してもよいというふう  
に、ある程度思われていると。ちょっと後で不動協の方も同じような点があるので、同じ  
ようなことを伺いたいと思います。ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

ほかの委員の皆様、ご質問はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、日本建設業連合会様、今日はどうもありがとうございました。

○一般社団法人日本建設業連合会 ありがとうございます。

○事務局 続いての意見表明に進めさせていただきたいと思えます。

続いては、一般社団法人東京ビルディング協会様、よろしく願いいたします。

○一般社団法人東京ビルディング協会 東京ビルディング協会の常務理事をしております安藤と  
申します。意見を申し述べる機会を頂戴しまして誠にありがとうございます。

私どもの協会は、オフィスビルの経営者、オーナーや管理者を会員とする団体でございます。現在314社の会員がおります。全国団体であります日本ビルディング協会連合会の中核団体として、様々な活動を行っているところでございます。昭和14年に協会を発足し、平成24年に一般社団化して、現在に至っております。

主な事業活動といたしましては、ビルの管理運営や都市政策、あるいは省エネをはじめ地球環境問題をテーマとする委員会活動を行って、必要な政策の提言、要望などを行ったり、「ビル実態調査」をはじめとする調査、研究活動を行っております。また、「ビルエネルギー運用管理ガイドライン」なども作成して、省エネをはじめ、様々な普及啓発活動、講演会やビル見学会などを行っている団体でございます。

意見の内容でございますけれども、今回、建築物環境計画書制度の2,000平米を超える新築建築物に対する規制、基準の強化について、4点、ご要望を申し上げたいと思っております。

一点目は、省エネルギー性能基準、断熱性能と省エネ性能でございますが、これらに関する内容でございます。断熱性能のPAL\*低減率、先ほど日建連さんからもお話がございましたが、大規模オフィスビルなどの設計においては評価上の課題も指摘されております。特に建物形態の感度が非常に高く、センターコア形式の建築形態を取らざるを得ないようなビルについて非常に厳しい内容になっており、一方でひさしなどの日射遮蔽性能の感度が低いというようなことも聞いております。幾つかの課題がある中で、そもそもBEI、あるいはERRは、同じ内容でございますけれども、総合的に建築設備のエネルギー利用量を評価しているものですから、間接的には断熱性能も評価されているということで、そもそも別途の基準を設けなくてもよいのではないかという考えがございます。仮に現在の断熱性能基準を継続するとしても、とりわけ3段階評価の中で2段階、3段階の現行基準が非常に建築計画を制約する水準になっておりますので、この基準値の見直しやPAL\*以外の評価方法について、ご検討をいただきたいと考えております。

二つ目が省エネ性能、ERRについてでございます。これは現行、国の基準を準用して基準が決められておりますから、WEBプログラムを活用して算定をしていくこととなりますけれども、WEBプログラム上、未評価の技術が多数ございます。あるいは地域冷暖房のプラントについて、最新鋭の熱源効率を持った設備を導入する場合にも、ガイドラインで決められた一般的な基準値、設計値を採用するということになっておりまして、積極的に高効率の設備を導入しても、そのメリットが評価されないということで、こうした新技

術であるとか、高効率の設備導入をする積極的な事業者を適正に評価する仕組みに改善をしていただきたいと思います。WEBプログラムですから、当然国交省との関係が出てくるとは思いますけども、この辺について都としても積極的に協議をしながら、ぜひ前向きに改善を検討していただきたいと思いますと考えているところでございます。特に3段階評価の基準値の引上げについては、都市開発諸制度における要求水準ともリンクしているわけございまして、この辺の改善がなされることを前提に、慎重にご検討を進めていただければと考えております。

三つ目が、次期の強化案ということで、参考資料の中で27ページのロードマップでは、2026年から2028年まで幅を持った時期が示されております。検討会の中でもご指摘がございましたけども、大規模なビルでは設計の検討期間というのが長期にわたりますので、この3年間の幅というのは、大変影響がございまして、早期に明確な施行時期というものをお示しいただければと考えております。

最後でございますが、再エネ設備の設置基準の新設、特に履行の優先順位の考え方についてでございます。除外対象をお認めいただいておりますので、設置可能面積というものを算定していく中で、仮にゼロとなっても下限値が適用されて、一定の貢献を要求されるという場合がございます。また、60メートル超の建物では、今JIS規格の問題等で屋上に設置できないという場合がありますので、例えばこうした場合など、これは建築主の責によらずオンサイトの設置ができないという場合も生じるわけでございます。また、中小ビル事業者、私どもの会員の中には非常に多数おります。2,000平米規模のビルでも、こうしたビルを単独で所有している、他に不動産を持っていない中小事業者もございまして、そうした中小事業者にとってはオフサイトの設置というのは事実上困難でございます。したがって、オンサイト設置というものを原則的に進めるとしましても、選択肢として「再エネ調達」というものは必ず必要になるわけでございます。また、オフサイト設置をする場合であったり、この再エネ調達を選択するという場合でも、劣後することなく同等に扱っていただきたいと思います、上乘せの負担を求めるようなことは避けていただきたいと思いますというふうに考えております。

私からの説明は以上でございます。

○事務局 東京ビルディング協会様、どうもありがとうございました。

それでは、技術検討委員会の委員の皆様からご質問がございましたらお願いいたします。村上先生、お願いいたします。

- 村上会長 ご説明ありがとうございます。一番最後のところの再エネ調達のところでございます。ごもっともなご要望かと思えますけども、その場合、日本としてこういう再エネのマーケットが将来十分に整備されていると、いつでも必要なときにその調達が可能と、そういうふうな状況になっているというふうに想定してよろしゅうございますか。
- 一般社団法人東京ビルディング協会 ご質問ありがとうございます。マーケットについて、将来的に、いつでも需要家が調達できる状況があるのかどうかについては、正直私どもも不透明なところがございます。逆にそういった市場の整備についても、行政として積極的に取り組んでいただいて、今回の制度に限らず再エネの調達ということ自体がとても重要なテーマでございますので、ぜひその方向で行政側もいろいろな措置なり、エネルギー供給者側との調整なども進めていただければと考えているところでございます。
- 村上会長 ありがとうございます。おっしゃるとおり、この再エネのマーケットというのは、建築分野を超えたオールジャパンとしての課題でございます。今ご指摘のような形で進めるべきだと私も思っております。どうもありがとうございます。
- 事務局 ありがとうございます。続いて秋元委員、お願いいたします。
- 秋元委員 ありがとうございます。先ほどの日建連の高井様からのご説明にもあったことではありますが、段階的な基準値を引き上げていくようなアイデアに対して、大規模建築物で施行時期の早期明示が必要だということは、そのとおりでございます。それで、2026年から2028年の3年間で次のフェーズということになってはいますが、具体的にどのくらいの規模の建物に関して、何年前に分かっていないと困るとか、あるいは経過措置を望まれるとか、そういったご意向がございましたら、補足していただけますでしょうか。
- 一般社団法人東京ビルディング協会 ご質問ありがとうございます。具体的にこの程度の規模であればこのくらいの期間ということについて、ちょっと今情報がございませんので、申し訳ございません。いずれにしても2026年となると、もう三、四年程度でございます。例えば10万平米を超えるような建物については、もう既にいろいろな設計の検討に入っている段階でもございますので、そうしたことも含めて時期が早ければ早いほど、早めの情報提供というものが当然必要になってくるのだろうと考えております。
- 秋元委員 ありがとうございます。もちろん10万平米を超えるようなプロジェクトの場合には、積極的にこの東京都のこの案に従っていただきたいとか、それを超えるようなご提案が出てくるとうれしいなと個人的には思っております。ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

続いて、田辺先生、お願いいたします。

○田辺副会長 どうも貴重なご意見ありがとうございました。ちょっと先ほどの日建連さんへの質問とも重なるんですけど、まず一番最初の断熱性能のところなんですけども、基準値の見直しやPAL\*以外の評価方法についても検討していただきたいと書かれています。先ほどのご質問のように旧PALのようなもので計算してくださいと言われれば、それは負荷はあるけれども、容認されるというふうにお考えなのかというのを一つお伺いしたい。2番目の質問、今の秋元委員の質問と非常に重なるんですけども、国のほうで遅くとも2030年までにZEB Oriented水準の省エネ性能と言っているので、今の東京都の段階3というのはZEB Oriented水準の省エネ性能と同じだと思うんです。けれども、遅くとも30年というのを、例えば今の質問で26年では苦しいかもしれないけど、どのくらいの感覚、それ答えづらいかもしれませんが、感覚をお持ちなのかというのを教えていただければと思います。

3点目は、60メートルを超えるものに関しては、今回かなりJISの関係で緩和をしているというふうには思うんですけども、もう少しちょっと足りない、こういうのがあるといいとか、そういう点があったらもう少し具体的に教えていただけるとありがたいと思います。

すみません。ありがとうございます。非常に貴重な意見、ありがとうございます。

○一般社団法人東京ビルディング協会 ご質問ありがとうございます。PAL\*に代わる評価方法については、設計者サイドとあまり詰めた議論をしておきませんので、実際に例えば旧PALで計算することの作業負担というものについては、ちょっと詳細は分かりませんが、ただ、議論の中で旧PALであればクリアできるというような議論も出ておりますので、一定の設計の作業負担の中で、この3段階目の評価というものを受けられるのであれば、事業者としてはそれを選択していく余地はあるんだろうというふうに考えております。

また、検討の期間でございますが、大手のデベロッパーの会員は、ZEB Orientedも含めた見通しの中で、いろいろと取組を進めているところでございますが、今回2,000平米以上ということであると、中小も含めた関係者が出てまいりますので、その辺の事業者になると、まだまだ取組として非常に厳しい点もございます。早め早めのご検討をいただきたいということで、具体的な、そのくらいの前倒しであればというようなところは申し述べにくいところで、ご容赦いただければと思います。



最後の点については、今のところ具体的にこれはというのがございません。申し訳ございません。以上でございます。

○事務局 ありがとうございます。

ほかの委員の皆様、ご質問はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、東京ビルディング協会様、本日はどうもありがとうございました。

○一般社団法人東京ビルディング協会 ありがとうございます。

○事務局 それでは、続いての意見表明に進めさせていただきたいと思います。

続いては、一般社団法人不動産協会様、よろしくお願ひいたします。

○一般社団法人不動産協会 一般社団法人不動産協会の竹内と申します。本日は意見表明の機会をいただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、早速でございますが、補足資料を画面共有の上、ご説明させていただきたいと思います。

まず、資料の2ページ目が当協会の概要でございます。時間の関係で詳細は割愛いたしますが、ディベロッパーを中心とした会員数155社の業界団体となります。

下段が本日の意見表明の総論となりますが、条例改正の施行時期の早期明示、それから十分な猶予期間、制度対象者への丁寧な周知、制度の実効性の妨げとなるような諸制度の迅速な解決と支援措置の措置拡充について、改めて要望をいたします。

なお、今回条例改正に係る詳細の制度設計及び具体的な数値基準につきましては、公表から意見表明、決定まで非常に期間がタイトな状況でございましたので、実際の制度運用に向けましては、引き続き運用面での各関連団体、制度対象者との密な意見交換を切に要望いたします。

続きまして、3ページとなります。大規模建築物の省エネルギー性能基準強化の論点につきまして、非住宅の断熱性のPAL\*については既にご意見が出ておりますが、右の①の囲みに記載のとおり、PAL\*は評価算定上の課題があり、今後も同指標の継続採用が前提であれば、建築計画への過度な影響を回避するためにも、他の評価方法の採用等、適切な評価方法の検討が不可欠と考えております。なお、今回の論点ではございませんが、②の囲みに記載のとおり、段階評価における段階2以上の基準の運用については、ぜひ次回以降も慎重な議論をお願いしたいと考えております。

上段要旨の二つ目の省エネ性能のERRについては、他団体様からも意見が出ておりますが、省エネ性能の向上に資する取組への適正評価に向けた整備の迅速化は、当然国との

連携が必要にはなるものの、東京都としてもぜひ積極的に取り組んでいただき、以降の引上げについては慎重にお願いしたいと考えております。細かい話ではございますが、E R Rについては、B E Iの逆値となりますので、今後B E Iに統一してもよいのではないかと考えております。

続きまして4ページは、大規模建築物の再エネ設備の設置基準の新設につきましての意見となります。まず上段に要旨を記載いたしました。2050年カーボンニュートラルの達成に向けた再エネの導入・活用拡大という本来の目的に立ち返りますと、各実行主体が最適な手法を選択して積極的に取り組める環境整備を図っていただくこと、こちらが本来必要な政策措置と考えております。そのため、再エネ導入の手法の限定や優先順位づけの合理的な理由については、再度検討を深めていただくと共に、継続的な協議を要望させていただきます。

下のチャート図は既にご案内のとおりではございますが、今回の条例改正の目的は2050年ゼロエミッション東京の実現、その過程としての2030年カーボンハーフ達成と考えております。建築物分野における脱炭素化に向けた実行手段としては、省エネの深掘りと再エネの基幹エネルギー化の二つとなり、省エネについては各建築物においてZ E H、Z E Bの達成を目指しているところでございます。また、再エネ活用については、元よりその手法は多様でございまして、それぞれの建築物の目的や対象に応じて、実効性があり合理的な手法を駆使して再エネの導入拡大を図る必要があると考えております。今回、東京都では再エネ導入の手段として「太陽光発電の設置の原則化」に係る政策が提示されておりますが、各事業者においては、建築物の実態、テナントニーズへの対応、それからR E 1 0 0を含むE S G評価等を踏まえて、手段・効果としての合理性を勘案した上で、「再エネ電力の調達」等の手法によって、再エネ導入拡大に向けて、既に積極的に取り組んでおります。

最下段に記載のとおり、再エネ調達により建物の使用電力を再エネに切り替えるということで、「再エネの活用総量」は大幅に増加し、電力の100%カーボンニュートラル化も可能となっております。広い視点で見れば、「再エネ調達の活用・需要増」によって、次の再エネ設備投資が進み、ひいては「再エネ総量の拡大」につながると考えております。

5ページは事業者における調達の事例となりますので、時間の関係で割愛いたしますが、後ほどご覧いただければと思っております。

6ページはこちらもあくまで参考のイメージとなります。一番左の戸建て住宅について

は、初期費用やメンテナンスコスト等が十分な支援策によって低減されるという前提にはなりますが、設置の有効性については一定程度見込まれると考えております。ただし、3階建ての戸建住宅等をはじめとして設置条件が厳しいものも当然ございますので、引き続き十分な慎重な制度設計が必要であると考えております。

資料の中央において大規模建築物に太陽光パネルを設置する場合、少し限定的な例にはなりますが、屋上面積とその必要設備との関係もあり、発電設備の設置可能スペースには限度がございますので、創電可能量に比して、高容積の建物全体への寄与度というのは、どうしても僅かとなる傾向がございます。また、新規設置に伴い創電量は増加いたしますが、実際の再エネ活用量の増加はやや限定的となると考えております。

一方で、一番右の再エネ電力の調達するケースの場合、こちらも様々なケースがございますが、建物の使用電力を再エネ電力に切り替えるということで、「再エネの活用総量」は増加する形になります。また、再エネの電力調達手法の選択肢・汎用性については既に少しずつ広がりつつございまして、今後も企業規模や、新規・既存を問わず、再エネ導入の一つの手段として活用拡大・需要増加が見込まれ、それにより次の再エネ設備投資につながり得ると考えております。そのため、「再エネの導入・活用拡大」という本来の目的からすれば、手法を限定する理由や、優先順位をつける理由については改めての検討が必要ではないかと考えております。

7ページの上段では、「オフサイト設置による履行に対する柔軟な評価」と「基準履行の優先順位、代替手段としての「調達」の評価再検討」を要旨として記載しております。こちらの第1順位で示された太陽光以外の設備は、現時点では効率・スペース・費用の面で有効な代替措置とは言い難い部分もあり、また第2順位の「オフサイト設置」もスキームの汎用化といった部分でのハードルはまだ高いと考えております。また、既にご意見もございましたが、「オフサイト設置」につきましては、都外への再エネ設置も対象とすることや、設置時期、スキーム等に対する柔軟評価を要望させていただいております。最下段は前ページまでの意見の再掲となりますが、再エネ設備の設置基準において「調達」手法を代替手段の一つとしての位置付けるための評価再検討を要望させていただいております。

8ページにつきましては、まずは一つ目が「下限容量の柔軟な運用」という点で、右下囲みの①に記載しておりますが、例えばバルコニーを設けないような都市型ホテルや、狭小立地の商業ビル等のみならず、多数の室外機や大型の設備機器を屋上に設置するほかに

方法がないという建築物の事例も多くございまして、設置可能面積がゼロとなることも想定されます。そのため、用途別の弾力的な運用や、下限容量が設置不可能な場合などの履行手段についても、十分な配慮を検討いただきたいと考えております。

それから、②の囲みに記載した「形態規制の早期合理化」につきましては、今般の太陽光発電設備の原則設置の方針に伴い、設置に係る規制緩和等の環境整備は不可欠と考えております。今般、建築物省エネ法の改正によって、再エネ利用促進区域制度や、形態規制に係る特例許可制度が創設されましたので、各種形態規制に対して、各自治体様での制度設計・合理化が可能なものについては都のイニシアチブの下、積極的かつ早期に措置をいただきたいと考えております。

続いて3点目の③の囲みにつきましては、基準に関する内容ではございませんが、今回の発電設備の設置原則化に際しては、設置時のみならず、運用、更新、廃棄に至るまで、建物所有者、特に個人負担軽減に資する必要十分で、かつ使い勝手のよい支援体制、予算確保が不可欠と考えております。また、費用軽減スキームの汎用化、およびそれらのスキームの将来継続性の担保等については、都政による継続的な関与を強く要望いたします。

続きまして、9ページとなりますが、①の囲みに記載した「除外対象とする面積の柔軟な運用」につきましては、除外対象とする面積の例として、緑化、日陰、屋上への設置が止むを得ない建築設備等が列記されておりますが、これにつきましては、空調室外機やキュービクルのほか、建物利用者のウェルネス等に資するような一定規模の共用スペース等も除外対象として認める余地を講じていただくなど、本来の屋上利用計画を過度に圧迫することがないように柔軟な運用がされることを要望いたします。

それから、②の囲みですが、60メートル超の高層における代替措置として、都の示すJISの課題に加えて、現状は相応の耐風圧を有した架台・発電設備のラインナップが限られるという声もございまして、設置の可否については、代替措置も含めて、事業者が無理なく、柔軟な選択ができる制度設計を要望させていただいております。

続いて、10ページ目ですが、ZEV充電設備の設置基準につきましては、現状、機械式駐車場への充電設備の設置の実績は極めて少なく、対応可能な機械式駐車設備の普及・汎用度の実態も踏まえて、一定期間、整備対象台数からの除外を要望いたします。また、現状のZEV普及率、顧客ニーズの低さもあり、現時点では将来を見据えた先行投資となりますので、十分な支援策と都政の継続関与が必要だと考えております。

なお、中小規模建築物の新制度の意見につきましては、今回は時間の関係もございまして

ので、記載の内容を含め、別途環境局様と必要に応じて運用の詳細について意見交換を継続させていただければと考えております。

以上、かなり詰め込んだ形での意見表明となり誠に恐縮ではございますが、引き続きご審議のほど、よろしく願いいたします。改めまして本日は意見表明の機会をいただきまして誠にありがとうございました。

○事務局 不動産協会様、どうもありがとうございました。

それでは、技術検討委員会の委員の皆様、ご質問がございましたらお願いいたします。

ご質問、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

岡山委員、お願いいたします。

○岡山委員 ありがとうございます。8ページのところの3つ目なんですけれども、太陽光パネルの一气通貫に対する支援の拡充をお願いしたいというご意見でした。具体的に廃棄の部分に関しましては、建物の解体時であれば、今後恐らく建設リサイクル法上のリサイクル義務というのも入ってくるかと思いますが、太陽光パネルの場合はビル解体よりもさらにはるかに短い期間に一回更新ということが入ってくるかと思います。その更新に対する支援があったらいいなというご意見なんですけれども、具体的にはイニシャルの部分の補助支援があろうかと思います。しかしながら、更新、廃棄、リサイクルに関しては、使用者の方へ積立て方式というようなことが本来であろうかと思うんですが、例えば集合住宅についてのパネルの循環利用はいかがでしょうか。

○一般社団法人不動産協会 岡山先生、ご意見ありがとうございます。

おっしゃるとおりで、こちらでイメージしておりますのは、オフィスビルの場合は主に事業会社が所有をしておりますので、ある程度修繕を含めて計画を立てられる部分がございます。しかし分譲マンションとなりますと、基本的には購入者、いわば所有者個人の方で形成する管理組合に引き継ぐ形になりますので、当初は事業者の建築コストの中で太陽光パネルを設置するということができたとしても、それ以降のいわゆる運用段階においては、管理組合の合意形成の中で更新・修繕・再設置に係る検討・判断をしていただくという形になります。

その際に、継続的に更新していただくということであれば、その辺りの負担軽減策も含めて、適切な支援や都政として継続的なバックアップをしていただくと、より有効な施策になるのではないか、という主旨のご意見をさせていただいた次第でございます。

○岡山委員 なるほど、ありがとうございます。ほかの多分スキームになるかもしれません

ねということですね。

○一般社団法人不動産協会 はい。

○岡山委員 ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

堤委員、お願いいたします。

○堤委員 ありがとうございます。堤と申します。本日は、ご意見ありがとうございます。

ほかの団体さんへの質問とも重なってしまうかもしれないのですけれども、2枚目のスライドで、本条例改正の施行までには十分な対応猶予期間が必要というふうにありますけれども、不動産協会さんとしてはどれぐらいの猶予期間が必要というふうにお考えがあれば教えていただければと思います。

○一般社団法人不動産協会 堤委員、ご質問ありがとうございます。

正直ご回答が難しいところではございますが、当協会の会員会社においては、比較的大規模な物件も結構多くあり、再開発組合を組成するなどの長期間に渡り事業を進めるものもございます。そうなりますと、事業周期として5年から10年といった時間軸になってまいります。通常のケースですと、このような法令、条例の改正や、基準の変更に無理なく対応するとなりますと、やはり二、三年ぐらいの期間は必要となると考えております。大幅な規制強化でなければ、ある程度対応できる部分もございますが、例えば相応の規模の太陽光パネルを乗せる必要があることになり屋上計画自体を見直す場合や、性能基準が強化されて外壁を含めた設計検討を余儀なくされるレベルで政策が強化されるとなりますと、大がかりな設計の見直しが必要となる可能性も出てまいりますので、少なくとも2年から3年程度は、制度の丁寧な周知理解を図りつつ、施行までの猶予期間をいただきたいと考えております。

○堤委員 ありがとうございます。

○事務局 ありがとうございます。

ほかの委員の皆様、ご質問、ありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、不動産協会様、本日はどうもありがとうございました。

○一般社団法人不動産協会 ありがとうございます。引き続き、よろしくお願いいたします。

○事務局 お願いいたします。

続いて、最後の意見表明に進めさせていただきたいと思います。一般社団法人太陽光発

電協会様、どうぞよろしくお願ひいたします。

○一般社団法人太陽光発電協会 太陽光発電協会の中西と申します。本日は、意見表明の機会をいただきまして、誠にありがとうございます。資料に沿って、意見表明をさせていただきます。

まず、太陽光発電協会の紹介ですが、時間の関係で割愛いたしますが、一応ご参照ください。

本日の意見要旨については、青枠で囲みました4点について、意見表明をさせていただきます。

まず、中小規模建築物における新制度での、算出対象屋根面積と除外規定についてです。

「算出対象屋根面積が20㎡未満の場合は対象事業者からの申し出により設置基準算定の棟数から除外する」とございますが、算出対象屋根の定義を明確にするべきではないかと考えております。

太陽電池パネル2キロワットを設置するために必要な面積は、約20平米、こちら定めることについては妥当だと考えますが、北面にパネルを設置した場合、隣接する住宅に太陽光が反射して、光害、光の害を引き起こす危険性がございます。

図に示しております二つの屋根は、いずれも面積が20平米ではありますが、左側は北面を含めた面積が20平米となっております。左側の場合に、北面に太陽光を設置いたしますと、季節と時間帯によっては隣の住宅に反射光が入ってトラブルに発展する危険性もあります。したがって、算出対象屋根面積については、北面を除いた屋根面の面積、20平米と定義することをご提案いたします。

設計の段階で、太陽光発電の設置をご考慮いただけたとは思いますが、立地条件によって必要な屋根面積が確保できない場合もあるとは思いますが、そういった配慮が必要かと思えます。そういった配慮を行って、対象となる住宅供給事業者における、設置可能棟数の全体数、こちらを把握した上で、東京都が目指す2030年カーボンハーフを達成するための太陽光発電の導入目標、あるいはCO<sub>2</sub>の削減目標について見直す必要もあるかもしれません。

次に、再エネ設備の設置基準への適合についてです。

今回ご検討いただいている新しい、新制度の対象は住宅供給事業者となっておりますが、太陽光発電設備の設置可否の判断はあくまでも施主、建築主、あるいは住宅購入者に委ねられますので、住宅供給事業者の努力だけでは太陽光発電の導入義務量を達成できないこ

とも想定されます。その際に、住宅供給事業者に対する救済措置として、既存住宅への設置も義務量に加える仕組みを検討してはどうかと提案いたします。

例えば、都内で供給する住宅が500棟ある住宅供給事業者の場合には、再エネの設置基準は850キロワットとなりますが、施主の要望に従って新築住宅で4キロワットを200棟しか設置できなかった、こういった場合も自らが建築済みである既存の住宅、これについて5キロワットを10棟に設置した容量、こういった容量についても設置基準に加えてはどうかというご提案です。

もしくは、自ら建築した住宅に限らず対象となる住宅供給事業者が行うリフォーム事業などにおいて設置される太陽光発電の容量についても、設置基準に加えることができれば、住宅供給事業者にとっては計画的に義務量を達成できるのではないかと考えております。

今回の条例案の枠から外れるとは承知しておりますが、東京都全体の2030年カーボンハーフの達成のため、手段の一つとしてご検討いただければありがたいです。

また、上記とは直接関係ございませんが、太陽光発電協会では、初期費用を軽減して太陽光発電設備を設置できるサービスを提供する事業者のリスト、こちらを公表する予定でございますので、皆さんにご活用いただきたいと考えております。

また、制度面で検討すべき課題はありますが、それ以上に一番重要なのは、この条例改正案に対する都民の皆様のご理解だと思います。その点で、住まい手等への建築物に関する環境性能の説明、これについてはとても重要ではないかと考えております。

住宅供給事業者が住まい手に環境性能を説明する際に、仕様の決定や購入の判断ができる時期に行う、これは当然ではありますが、それに加え、住宅購入金額だけではなく、再エネ・省エネ設備がある場合とない場合、こちらの光熱費の比較をして説明することをご提案いたします。

東京都では、都民から寄せられましたパブリックコメントに対して、太陽光発電の初期費用に対する経済効果、こちらをご説明いただきました。それについては、異論はございませんが、初期費用の財源については説明がございませんので、初期費用を用意できる人しか太陽光発電の経済的メリットが受けられない、このように受け取られるかもしれません。我々としては、そのようには考えておりません。

お示ししておりますグラフは、30年間の電気代で太陽光発電ありと太陽光発電なしの場合を比較したものを示しております。ここの数字に関しては、初期費用、カーボン交換費用及び電気代の削減などの数字については、東京都の資料からそのまま引用しております。



す。また、電気代については総務省統計局が2021年度に調査いたしました、4人家族の平均的な電気代、1万1,376円、こちらを単純に30年分掛けたものになっております。

下の太陽光発電なしの場合は、電力小売会社に30年間で400万円以上お支払いになる計算になります。

一方で上の太陽光発電ありの場合は、その400万円の中の一部を太陽光発電の初期費用に充てていただくだけで、最終的にトータルでお支払いになる電気代はこちらの点検費用を含めたとしても安くなります。

このように、両者を比較していただければ、住宅購入金額だけではなく、太陽光発電の初期費用の考え方であるとか、住まわれた後の電気代について総合的にご理解いただけるのではないかと考えます。

住まい手等への建築物に関する環境性能の説明の手段として、ご検討いただきたいと思っております。

最後に、大規模建築物における建築物環境計画制度の強化・拡充でございますが、こちらについてはおおむね賛同いたしますが、オンサイトの太陽光発電の設備を優先が原則とする中で、第2順位において、オフサイト設置が示されておりますが、敷地外の再エネ設備による履行については、建築物の電力供給を目的とする状況で、柔軟な運用をお願いしたいと思っております。

また、将来のZEVの普及を見据え、新築段階から充電設備を備えることについては、賛同いたします。また、専用駐車場等共有駐車場として、駐車用途に応じた設備の基準の考え方についてもより導入の具体的な方向性であると考えております。

以上、今回の東京都の条例改正によって、東京都民全員が2030年カーボンハーフの目標達成に向かって、協力して率先する、そういったことを希望いたしまして太陽光発電協会からの意見表明の終わりとさせていただきます。

ありがとうございました。

○事務局 太陽光発電協会様、どうもありがとうございました。

それでは、技術検討委員会の委員の皆様からご質問がございましたらお願いいたします。

秋元委員、お願いいたします。

○秋元委員 丁寧なご説明ありがとうございました。

スライド4ページ目で、JPEAさんが初期費用を軽減して太陽光発電設備を設置でき

るサービスを提供する事業者リストを公開予定ということでしたけれども、差し支えなければどのぐらいの規模でお考えで、これがPPAとかTPOに関係するような事業者さんの紹介になるのか、そうではなくて、実際に住まい手が自分でPVを所有して活用するようなことがメインなのかとか、その辺りの背景等々、可能な範囲で結構ですので教えてくださいませんか。

○一般社団法人太陽光発電協会 ご質問ありがとうございます。

今、第三者所有あるいは初期費用のゼロの事業を手がける事業者のリストの作成を、作業中ではございますが、もともとこういったサービスをご利用していなかった工務店、あるいは住宅供給事業者の皆様にはまずご理解いただけるようなという形で、作成を進めております。それについて、ユーザー側の皆様についても、自己所有であるとか初期費用ゼロ円のモデルであるとか、いろんな太陽光発電の導入の方法のバリエーションの一つとしてご理解いただくために、そのサービスの解説なども設ける予定です。

○秋元委員 ありがとうございます。既存住宅もカウントするというのは、大変興味深いアイデアだと思ってお聞きいたしました。

どのぐらいの事業者数になるのかなとか、何かその辺りが興味深かったので、ぜひこういうサービスを協会さんとして進めていただけるのがありがたいと思っております。

○一般社団法人太陽光発電協会 ありがとうございます。

○事務局 ほかの委員の皆様、ご質問はいかがでしょうか。

岡山委員、お願いいたします。

○岡山委員 ありがとうございます。

一つ前の3ページ目について、ちょっと教えていただきたいのです。これは確かにそのとおりでろうなと納得する部分もあるんですけども、ご要望としてはもう一回PV導入量とCO<sub>2</sub>削減量の想定を見直してはどうかというご意見なのです。これはつまり現在の全体の今後の棟数に対してのということ、大まかな方針としては出ているんですけども、もう少し現実的に、例えば北面がどのくらいあるかということも把握した上で、北面を全部除外した形で、算出し直したほうがよいというご意見なのではないでしょうか。

○一般社団法人太陽光発電協会 そのとおりです。もともとの2キロワットを85%というのは、東京都のポテンシャルマップのほうから算出されたとは思いますが、実際にこれから建築される建築物がそのまま当てはまるかどうかというのは、やってみないと分からないところもありますので、実際にこういった配慮も含めた上で設置可能な棟数といった

ものを把握して、それでなおかつ2030年度の物件を達成するための導入量に見合っているものなのか、そういったことをどこかで見直すタイミングがあるのではないかというような意見です。

○岡山委員 なるほど、ありがとうございます。よく分かりました。

○事務局 ほかの委員の皆様、ご質問いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、太陽光発電協会様、本日はどうもありがとうございました。

○一般社団法人太陽光発電協会 どうもありがとうございました。

○事務局 以上をもちまして、本日の意見表明については終わりとなります。

最後に、もう一度申し伝えさせていただきたいと思います。本日は、NHKから放送について、事前承諾の連絡は個別にはございません。もし、何かありましたら、団体等の皆様から直接NHKのほうにご連絡していただければと思いますので、ちょっと念押しのご連絡となりますけれども、よろしく願いいたします。

それでは、質問以外の意見やコメントについて、委員の皆様からお伺いしたいと思えます。

なお、これからの進行につきましては、村上会長にお願いしたいと存じますので、村上会長、どうぞよろしく願いいたします。

○村上会長 皆様、大変活発な意見表明でありがとうございました。

それでは、20分ぐらいお時間をいただいておりますので、七つの団体からの質問、要望等を受けて、改めてここで今後の技術委員会として対応すべきこと、検討すべきことについて、ご自由にご発言いただければありがたいと思います。いかがでしょうか。

質問がないようでしたら私のほうから、質問します。大藪さんにお聞きしますが、今日の各団体からの意見表明に対する対応についてでございませぬ。今後、都としてはどんなふうに対応されていく予定になっておりますか。何か、方針とか具体的な対応の仕方とか、ご検討されているんでしょうか。

○宇田建築物担当課長 村上先生、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。

本日、事業者及び団体の皆様からいただきましたご意見につきまして、この後、コメントいただく委員の皆様方のお話も含めまして、次回の技術検討会のほうで少しまとめた上で、東京都側の対応についてもご相談させていただきたいというふうに思っております。

○村上会長 ありがとうございます。宇田さん、担当課長ですね。

○宇田建築物担当課長 はい。

○村上会長 担当課長として、もっともな意見が多かったのか、あるいはご無理な要望が多かったのか、感想はどうですか。

○宇田建築物担当課長 本日は、事業者の皆様の意見表明ということで、私どものコメントというのは予定していないんですけれども、皆さん、実態に即したご意見もあったのかなというふうに思っておりますので、都としてはいずれの意見につきましても真摯に受け止めて対応してまいりたいというふうに思っております。

○村上会長 ありがとうございます。

では、田辺先生、どうぞ。

○田辺副会長 村上先生、ありがとうございました。

今日、ヒアリングにご参加いただいた事業者の皆さん、大変貴重な意見、感謝しております。

私の感想といたしますか、ヒアリングの意見を伺って述べさせていただきたいと思います。

まず、最初にありました、住宅、非住宅用途の件ですけれども、これ、2,000平米以上を中小として全部一緒になっているので、やはりここは住宅、非住宅、多少用途について考えて丁寧にやる必要があるのかなというふうに思いました。

それから、対象になっていない事業者も報告できるということに関しては、東京都は地球温暖化対策報告書制度というのを中小事業者の方に持っていて、義務の方が多分直近では285件ですかね、任意で出されている方が1,800件ぐらいいらっしゃるので、こういう制度を参考にして、任意でも出して金融市場等に評価していただけるようなことを考えていただけるといいんじゃないかと思いました。

それから、私がちょっと驚いたのが、あれだけパブコメでPVの反対とか、SNSでいろいろあるんですけど、今日、実は太陽光に関しての何か心配みたいなのがほとんど話されなかった。逆に驚いたんですけども、太陽光が今回の議論を経て完全に安全になったとか、何の落ち度もないとかということは、私はないとは思って、やはり事故は起きるし、いろんなトラブルも起きる。それに対して、やっぱり反対している方の意見どうを取り入れていくかという態度が非常に重要だと思います。そういう意味では、東京都はリサイクルについては、使用済み太陽光発電の設備のリサイクル検討会というのを立ち上げ、検討されているので、例えばこういうのに似たような、非常に先導的な事業者を集めて、一緒に制度を構築していくような、都が全部リードするだけではなくて、いわゆるトップラン

ナーが話せるような場があるといいのかなというふうに思いました。

それから、外皮性能は国の委員会でもPAL\*は相当議論があるんですけど、今日伺うと、旧PALも相当いいのかなというふうには、三者の方が述べられておりました。私自身の感覚としても思いました。

あと2点ですけど、あとオフサイトの再エネに関しては、今回、計画するときには考えると、そのオフサイトをその後何年くらい本当に使ってくれるのかというのは、結構重要な論点だと思っています。カリフォルニア州のゼロコードで、20年間の契約というのを求めています。この辺りも、東京都、いろいろと今後ご検討いただけるといいのかと。

それから、皆さんのご質問で、私そのものもそうですけど、いつやるのかというロードマップですね。企画政策分科会には一度、8月の頭にロードマップを出されていると思いますが、事業者の方にとってはいつからどうするのかということはある程度明確に示すということが、非常に重要だなというふうに本日感じました。

村上先生、長くなって。ありがとうございます。

○村上会長 いえいえ、きれいにまとめていただいてありがとうございます。

大事な話で、もっともでございました。それでは秋元委員、お願いします。

○秋元委員 ありがとうございます。秋元でございます。

各団体から、制度の対象事業者の目線で、現実的で重要なご指摘がたくさんあったというふうに思います。

田辺先生、ご指摘のこと以外でお話ししますと、やはり実際に手続をする事業者さんということなので、国の制度や報告等の方向を踏襲するようというのは、まさにそのとおりだなと思ってお聞きしています。年度単位で区切っていこうという、そういうお話です。

それで、頑張っている中小事業者さん、制度の対象事業者になっていない方々にもメリットがあるようにというご意見があったと思いますけれども、これは広く門戸を開いて、こういう義務の対象にはしないだけでも、実際に積極的に手を挙げてもらって認められればそういった情報を東京都がこの制度の対象ではないけれども、こんなに頑張っている人たちがいるということをしてPRする、そういうオープンな場を設けるというようなことがよいのかなと思いました。

あとは、PVに関しては、やっぱりライフサイクルの雨漏りとか、故障が起こるときの対応についてどう考えるとか、そういったお話も今後議論になるかなと思います。

最後に、一つ面白いなと思って、興味深くお聞かせいただいたのは、大規模の建物で屋

上のウェルネス目的のエリアを評価の対象のエリアから除外してほしいという声があったんですけども、この辺り、どういうふうに認める、認めないみたいな判断の方法も議論する余地があるのかなというふうに思いました。

ありがとうございました。以上でございます。

○村上会長 どうもありがとうございます。最後のウェルネスのテーマは、今大変建築分野の重要な新たな機能として注目されております。今後屋上利用については、この問題を含めていろいろな利用方法の案が出てくると予想されます。ありがとうございます。

○秋元委員 失礼します。

○村上会長 林委員、お願いします。

○林委員 千葉大学の林です。本日、大変皆様から具体的かつ実質的なご意見が聞けて、大変参考になりました。

その中で、特に非住宅事業をやられている方々からは、再エネ調達に関するご意見が多かったのかなと思います。再エネ調達は、太陽光発電に対してのいろいろな地域における課題などが指摘されているところもあると思うんですけども、やはり経済価値と環境価値を代替するという意味では、全国的な視点から見ると、調達を適切なクレジットの考え方をもって行っていくというのは、一つの考え方としてあるのかなということを改めて認識いたしました。

また、もう一つの視点として地冷の、高効率な地域熱供給に対するご意見が何個か聞かれたのかなと思っています。今の東京都さんにおいて、地域におけるエネルギー有効利用に関しては、別の制度でやられておりますけども、そちらについては熱エネルギーの効率などを基準化した形になっているんですけども、最近の高効率な地域エネルギーというのは、やはりコージェネ等の発電設備も踏まえた形での議論が行われているので、今回の議論とは直接関係ないんですけども、その辺りも今後議論が必要になってくるところかなということも、今日のご意見を踏まえて改めて認識したところです。

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した。

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。昭和女子大学の堤です。今日は、たくさんのご意見をいただいて、大変参考になりました。ありがとうございました。

全体を通してなんですけれども、いろんなご意見をお伺いして、様々な情報の整理をし

て、それを提供することで事業者さんの負担を軽減するということにつながっていくのかなというふうに感じました。様々な情報の中には、2種類ぐらいあるかなと思っていて、まず一つ目は、周辺の法令との統一であったりとか、ロードマップとか、助成制度の設備、あとそれに対する情報提供というのがあるかなと思っていて、これは制度そのものに関連することかなと思います。

もう一つの情報というのが、例えばご意見の中にありましたように、屋根形状とかデザインの事例の紹介であったり、太陽光パネルについての情報提供であったりというような、そういう周辺というか技術の情報提供という部分があるかなというふうに思います。

どこまでが制度の本体に関する事で、どこまでが周辺の技術の情報提供というようなことかなというようにところを整理する必要もあるかなと思っていて、特に技術に関する部分の情報提供というのは、例えばそれを東京都がウェブとかでリンクして、こういう情報がありますよというふうにリンクをすると、都からのお墨つきを得たみたいな感じにも見えるので、その内容のチェックをする機能とか、そのシステムというようにところも、今後検討する必要があるのかもしれないなというふうに感じました。

簡単ではありますが、以上、コメントです。

○村上会長 ありがとうございます。的確なコメントかと思えます。

それでは、宮坂委員、お願いします。

○宮坂委員 今日、事業者さんから大変実質的な参考になるご意見をいただきまして、大変有効な時間でした。

今、先生方、いろいろお話しいただいたので、私の中では1点すごく同意をしたこととしまして、やっぱり省エネが重要なところで、今WEBプログラムでなかなか反映できない省エネ技術というのは結構たくさんあると。地域冷暖房でも、かなり高度な熱源システムを入れたところで、なかなかそれが反映できないというところがすごく設計をしている立場からではかなりつらいというか、大きな課題となっております、WEBプロではZEBはできないけれども、実質的なZEBは実現しましょうみたいな二枚舌でお客さんと話をしたりするケースもあったりするということもあるので、これは国との連携なんですけれども、ぜひともWEBプロのところの改善というのも図っていかなくちゃいけないかなと強く思いました。

以上になります。

○村上会長 ありがとうございます。WEBの改善の件は、この委員会のミッションとは少

し異なる課題ですけど、機会があれば国交省にお伝えしておきます。ありがとうございました。

ほかに委員の先生方、ご発言ございませんでしょうか。

どうもありがとうございました。今日は大変多様なご意見をいただきました。建築というのは、総合技術ですから多様な機能を満足させなければなりません。安全安心とレジリエンスとか、利便性の向上とか、あるいは経済面の課題もあります。今日の議論の焦点は省エネに絞った議論でございますけど、トータルな目標としては日本全体としての脱炭素が進展することと、もう一つは日本全体として健全な建築資産が構築されることでございます。今日はそういう幅広い視点を踏まえて、皆さんから多様なご意見あるいはご発言をいただきまして、私は大変安心したところでございます。どうもありがとうございました。

それでは、事務局のほうにお返ししますので、後はよろしく申し上げます。

○事務局 村上会長、ありがとうございました。

続いてですけれども、議事の二つ目になりますけれども、これまでと今後のスケジュールについてに移りたいと思います。資料の説明のほうをさせていただきます。

○宇田建築物担当課長 建築物担当の宇田でございます。

それでは、私のほうから資料2についてご説明をさせていただきます。

これまで及び今後のスケジュールでございます。これまで、8月1日、8月3日ですね、第1回、第2回をやっております。本日、24日が新築建築物制度改正等に係る技術検討会（第3回）ということで、これまで制度対象の事業者及び団体の皆様から意見表明を頂戴したところでございます。

続きまして、第4回以降を順次開催してまいりたいと思います。これまでいただいたご意見等を踏まえまして、本日の事業者様の意見を踏まえまして、第4回のこちらのほうで意見のまとめ及び東京都の考え方等も示していきたいなと思っております。できるだけ、速やかに開催についてお示ししていきたいと思っております。

スケジュールにつきましては、以上でございます。

なお、本日につきまして、午後予定しておりましたものにつきましては、事業者様全て、7団体、事業者様ということで、午前中をもって全て終了ということになってございます。

改めて補足させていただきました。

説明につきましては、以上でございます。

○事務局 ありがとうございました。



では、今のスケジュールにつきまして、委員の皆様、何かご質問等はございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日、ご用意させていただきました議事のほうは全て終了となります。

意見表明を行っていただきました団体、事業者の皆様方、並びに委員の皆様方、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、ありがとうございます。本日いただきましたご意見を踏まえまして、事務局で引き続き検討を進めてまいります。

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3回）を閉会いたします。本日は長時間どうもありがとうございました。

午前 11時38分 閉会