

平成 29 年度第 1 回「東京都建築物環境計画書制度改正に係る技術検討会」 議事録

■日 時 平成 29 年 11 月 17 日（金曜日）午前 10 時 00 分～午前 11 時 41 分

■場 所 都庁第二本庁舎 10 階 209 会議室

■出席委員・専門家

委 員 田辺副会長、野部委員、長谷川委員、村木委員

専門家 寺尾委員

■議事内容

1 東京都建築物環境計画書制度の再構築について

⇒ 東京都建築物環境計画書制度の再構築に関する主な 5 つの検討課題について、検討状況を資料で示し、各課題に関する意見交換を行った。頂戴した意見を踏まえ、引き続き事務局で検討を進めることとした。

平成 29 年度第 1 回東京都建築物環境計画書制度改正に係る技術検討会

速 記 録

平成 29 年 11 月 17 日（金曜日）

都庁第二本庁舎 10 階 209 会議室

午前10時00分 開会

○海老原環境都市づくり課長 お待たせしました。それでは、定刻でございますので、これより平成29年度第1回東京都建築物環境計画書制度改正に係る技術検討会を開催させていただきます。

事務局を務めさせていただきます、環境都市づくり課長の海老原でございます。議事に入りますまでの間、進行を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

まず始めに、配付資料の確認をさせていただきます。お手元、A4の縦の資料とA3の少し白い紙に刷ってあるもの、横書きのものをクリップどめしてあるものでございます。東京都建築物環境計画書制度改正に係る技術検討会（平成29年度第1回）の次第、おめくりいただきまして、座席表がついております。次に、出席者の名簿がございます。それからA3判でございますが、A3判横のもので資料1から資料2、3、ずっと続きまして資料6までございます。

それから別途、大変申しわけないんですけれども、第2回の技術検討会の日程調整表もあわせて、A4横のものでございますが、置かせていただきました。年末年始ご多忙のところ、大変恐縮でございますが、ご都合の可否を記入いただきたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それから、本日の出席者でございますが、委員の皆様に加えまして、より幅広い見地からご議論いただくために、東京都建築物環境計画書制度改正に係る技術検討会設置要綱の規定に基づきまして、寺尾三上建築事務所代表取締役の寺尾先生に専門家としてご参加いただいているところでございます。

また、窪田委員、専門家の秋元先生におかれましては、所用によりご欠席でございます。村上会長におかれましても、ご欠席と連絡が入りましたので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、東京都環境局地球環境エネルギー部長の小川よりご挨拶申し上げます。

○小川地球環境エネルギー部長 おはようございます。今日はお忙しいところ、ありがとうございます。小川でございます。若干役職名が変わりましたが、引き続きよろしくお願いいたします。

前回、今年の2月に28年度の検討会ということで開催させていただいて、もうしばらくすると1年が経過するところでございますけれども、ようやく事務局でこれからの検討の方向性と、データなどを取りまとめることができましたので、今日は忌憚のないご議論

をいただければと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

○海老原環境都市づくり課長 それから、本日の検討会でございますが、フルオープンで最後まで公開となっておりますので、どうぞよろしく願い申し上げます。

それでは、早速議事に入りたいと思います。本日は、村上会長がご欠席でございますので、要綱の規定に基づきまして、以降の議事の進行につきまして、会長代行といたしまして田辺副会長をお願いいたしたいと思います。進行をどうぞよろしく願いいたします。

○田辺副会長 それでは、村上会長は急遽ご欠席ということで伺っていますので、代わりを務めさせていただきたいと思います。

それでは、次第に従って進行をさせていただきます。まず、議事の（１）東京都建築物環境計画書制度の再構築についてということで、事務局からご説明をお願いしたいと思います。

○事務局 それでは事務局のほうからご説明させていただきます。資料につきましては先ほど説明がありましたように、資料１から資料６までございまして、まず、一番上に置いております資料１につきましては、本日ご議論いただきます、制度再構築に向けた検討課題等ということで、課題の概要について示しております。

各課題の詳細につきましては、その次のページの資料２から資料６に記載してございます。ですので、資料１と、あと資料２以降を見比べていただきながら、説明を聞いていただければと思います。

まず、今日ご議論いただく、制度再構築に向けた主な検討課題についてですけれども、資料１の１番に記載してございます。課題といたしましては、５点ございまして、１点目が建築物環境計画書の提出対象規模の拡大、２点目が省エネルギー性能に関する評価の見直し、この中にZEB評価の導入等が含まれてございます。３点目が断熱性能に関する評価の見直し、４点目が建築物の環境性能に関する総合評価制度(CASBEE)の活用、最後５点目がラベリング制度の充実強化となっております。それでは、検討課題につきまして、一つずつご説明をさせていただきたいと思います。

まず１点目、建築物環境計画書の提出対象規模の拡大ということで、次のページの資料２をご覧ください。建築物環境計画書の提出対象ですけれども、現行の制度では、建物の延床面積5,000㎡超が提出義務の対象、2,000～5,000㎡が任意の提出対象となっております。この規模を再構築後につきましては、延床面積の5,000㎡超につきましては、現状と同じ提出義務。内容については、その右側の表に記載してござい

す、環境配慮措置4分野全てについて提出義務を課するという形で、こちらは現状と同じで
ございます。

そこから、さらに規模の小さい建物、まず、2,000～5,000㎡につきましては、
計画書の提出義務を課しますが、5,000㎡超のように4分野全てではなくて、エネル
ギーの使用の合理化の部分についてのみ提出義務を課し、他の3分野につきましては、任
意の記載とさせていただきたいと考えております。

さらに小さい規模としまして、2,000㎡未満につきましては、現行の制度では任意
の提出の対象にもなってございませんでしたが、こちらについてもエネルギー部分のみ任
意提出の対象にしたいと考えております。

現行の制度に比べまして、エネルギー部分につきましては、提出義務及び任意の提出対象
の規模を拡大するということになっておりますけれども、その理由といたしましては、2
030年の都内でのエネルギー消費量削減目標、こちらは2000年比38%減というこ
とで目標を掲げておりますが、その達成に向けまして、より環境性能の高い新築建物へ誘
導していくことが必要ということで、エネルギー部分について、規模を拡大したいという
ふうに考えてございます。

規模の検討に当たりまして、資料2の1番で着工件数に基づく検討、2番でエネルギー
消費量及びCO₂排出量に基づく検討ということで検討させていただいております。まず、
資料の左側、1番の着工件数に基づく検討ですけれども、こちらにつきましては、都市整
備局から出しております建築統計年報に基づきまして検討を行っております。

提出対象を拡大した場合の想定ということで、データとしては平成23～27年の5か
年平均というデータになりますけれども、まず着工件数で見ますと、5,000㎡以上で
すと330件のものが、2,000㎡以上に拡大することによって914件と、3倍弱く
らいのボリューム、件数になるというような想定になっております。

また、対象の計画書でカバーできる延床面積につきましては、5,000㎡以上では3
5.8%カバーできているところが、2,000㎡以上まで広げますと47.9%という
ことで、新築建物全体のおよそ半分をカバーできるという想定になってございます。

その下に、参考で全国平均との比較を記載してございますが、こちらにつきましては、
東京都の建物の規模が全国平均に比べると、全般的に規模が大きいということで、参考で
記載させていただいております。

新築の着工件数の住宅用途、非住宅用途の内訳ということで、その下の表1に記載して

ございます。5,000㎡以上、2,000㎡以上とそれぞれこのような形になってございます。その下、図1のグラフでございますけれども、こちらのグラフは、赤い折れ線グラフが件数の比率、青い折れ線グラフで2本示しておりますが、青い実線の方が直近の23年から27年の平均の数字、その上の青い点線が13年から17年ということで、少し前のデータを記載させていただいております。

今回、提出対象の拡大を検討しておりますが、実は建築物環境計画書制度で以前、平成22年の10月に、当時は延床面積10,000㎡超が義務対象だったものを現状の5,000㎡超まで下げたという実績がございます。その前後での状況ということで、青い点線で平成13年から17年の面積の累計もあわせて記載をしています。

この青い折れ線グラフ2本を比較していただきますと、新築建物全体で見ますと、グラフの一番右側に、点線のところに19,296、青い実線のところに14,978と数字を記載させていただいておりますが、13年から17年当時に比べて、23年から27年の直近で見ますと、新築建物全体の面積で約2割くらい減っているというのがわかります。また規模別に見ましても、それぞれの規模では5%くらいずつ小さくなっているということで、最近はやはり全般的に規模の小さい建物が多く建ってきているということがわかると思います。

青い点線のところの、5,000㎡のところ、7,768という数字を記載しておりますが、この面積を計画書でカバーしようと考えますと、直近のデータで見ますと、23～27年のグラフの2,000㎡のところを見ていただくと、7,171と書いておりますが、やはり2,000㎡ぐらいまで下げてこないと、あくまで面積の量ということになりますけれども、計画書の中でカバーできないということがございます。こういった着工状況も踏まえながら、今回の提出対象の拡大ということで規模を検討させていただいたところでございます。

あと、建築物省エネ法で、省エネの適合性判定の義務化が、今年4月から行われておりまして、それが非住宅用途で2,000㎡以上となっておりますので、そちらも参考にしながら対象規模の拡大ということで考えさせていただいております。

右側に、エネルギー消費量とCO₂排出量に基づく検討について書いてございますが、こちらにつきましては、建築統計年報だけではなくて、都の環境局のデータや総務省の各種データ等を使って検討しております。

まず、エネルギー消費量につきましては、5,000㎡以上ですと50.4%カバーし

ているところが、2,000㎡以上ですと61.8%、CO₂排出量につきましては、43.6%から55.8%ということで、5,000㎡以上から2,000㎡以上に下げることによって、それぞれカバーできる対象が1割ぐらいつ増えてくるということがわかります。今まで、任意提出対象だったところに、エネルギーに関しては義務を課すこととなりますので、その結果、建物から出るエネルギー消費量の削減につながっていけばよいと考えてございます。資料2の提出対象規模の拡大についての説明は以上でございます。

続きまして、資料3ということで、こちらは建築物環境計画書の評価項目が様々ございますが、そのうちの一項目ということで、省エネルギー性能というのがございますが、その評価の見直しについてご説明をさせていただきます。

まず、資料の左側の1番、非住宅用途における評価ということですが、まず現状の環境計画書における段階設定としましては、このように非住宅用途を2種類に分けて、3段階で評価をしております。こちらにつきましては、昨年の6月に本技術検討会でご議論いただいた内容でして、今年の4月から施行をしているところでございます。

(2)の再構築後の評価についてですけれども、省エネルギー性能の評価の中に、ZEBの評価、ZEBの考え方を導入したいと考えております。現状の段階3で、それぞれの用途で30%以上、25%以上は最高ランクということで評価をさせていただいておりますが、その中でも特にその省エネ性能の高い建物をより明確に評価することによって、ZEB建物等の性能の高い建物の普及に向けて誘導していきたいと考えてございます。具体的な段階設定につきましては、これから検討していきたいと思っておりますが、BELSの評価が現状としてございますので、その基準を参考に段階設定を行っていききたいと考えております。その一つの例として、BELSの評価の五つ星のゴールドに相当する段階を新設することを考えていますが、段階の設定につきましては、環境計画書の提出の実績状況を参考に、また、業界の方々等の様々な方にご意見を伺いながら今後決めていきたいということで考えてございます。

続きまして、右側の2番、住宅用途における評価ですけれども、まず(1)の現行の環境計画書における段階設定につきましては、給湯、床暖房、空調の各システムごとのエネルギー消費効率に基づきまして点数をつけまして、その得点の合計により、3段階で評価をしております。(2)の再構築後の評価ですけれども、その下の表に参考で、BELS及びCASBEEの基準ということで書いてございますが、現状のBELSの評価及びCASBEEにおきましては、非住宅用途と同じように、一次エネルギー消費量の削減率、

BEIに基づきまして評価をしてございますので、再構築後の環境計画書につきましても、一次エネルギー消費量に基づく評価に変更していきたいと考えてございます。具体的な段階設定につきましては、BELSの評価等の基準を参考にしながら行っていきたいと考えてございます。

その下の表のところに、BELSとCASBEEの基準を書いておりますが、その右の参考でZEH、Nearly ZEHの話が書いてございますが、これは、ZEHのロードマップで戸建住宅を対象に定義されたものでございまして、今、ロードマップのフォローアップ委員会の方で集合住宅のZEHについても議論されていると伺っておりますので、再構築の段階を決めるに当たりましては、そのフォローアップ委員会の検討状況も参考にしながら決めていきたいというふうに考えてございます。

2番のその下、参考で「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用指針」、こちらは、今年の3月に改定したものですけれども、都市整備局の所管になりますが、非住宅用途、住宅用途別に評価基準、誘導基準を設けまして指導を行っているというところでございます。

一番下に、全用途を通しての課題として記載してございますが、複合用途建物、住宅用途と非住宅用途が両方入っているような建物の段階評価についてですけれども、現行の評価においては、非住宅と住宅、異なる指標で評価をしておりますので、複合用途建物进行评估するに当たっても、非住宅と住宅を別々に評価をしてございますが、再構築後につきましては、住宅用途、非住宅用途ともに省エネ性能の評価については、エネルギー消費量に基づいて評価を行っていくこととなりますので、複合用途建物について評価する場合には、どのような評価をするかということを考えていく必要があると思います。

参考でCASBEEにおける評価として記載してございますが、こちらは用途別にレベルの点数をつけまして、それを延床面積の比率で加重平均して、最終的に建物全体としての点数を出しているというふうになってございますので、こちらも参考にしていきたいと考えてございます。資料3の説明につきましては以上でございます。

続きまして、資料4ということで、こちら評価項目の一つになりますが、断熱性能に関する評価の見直しについてということで説明させていただきます。こちらにつきましても、非住宅用途、住宅用途それぞれでございますので説明させていただきます。

まず、左側の1番、非住宅用途における評価についてですけれども、現行の環境計画書及びCASBEEともに、PAL*低減率、BPIに基づいて評価を行っております。現

行の環境計画書の段階3（最高水準）とCASBEEにおけるレベル5、こちらも最高水準ですが、それぞれ同じ水準になってございます。現状、PAL*低減率に基づく段階評価を行っていることがございますので、再構築後の評価につきましても、このPAL*低減率に基づく評価は継続をしていきたいと考えてございます。段階設定につきましては、先ほどの省エネ制度でも話しましたが、環境計画書での状況を考慮した上で考えていきたいと思っております。

参考で、非住宅用途における断熱性能（PAL*低減率）についてということで、次のページに、断熱性能をPAL*低減率で評価するようになってからの、環境計画書の実績についてまとめたものがございます。こちらにつきましては、話が細かくなりますので、後ほどご説明させていただきたいと思えます。

非住宅用途につきましては、PAL*低減率だけだと、計画書を提出される方から聞く話としましては、「外皮性能に関していろいろな取組をしているけれども、低減率として実際数字が出てこない」という話をよく聞いております。このような実態がございまして、PAL*低減率だけではなくて、その下に書いております、窓や外壁等における外皮性能に基づく評価の導入ということで、日射遮蔽係数や熱貫流率といった指標を評価の中に導入していくことも検討していく必要があるのではないかと考えてございます。

続きまして、資料4の右側の2番、住宅用途における評価ですけれども、こちらにつきましては、現行の環境計画書、CASBEEともに品確法の断熱等性能等級に基づいて評価をございまして、環境計画書の段階3と、CASBEEのレベル4、レベル5がそれぞれ性能等級の4以上という形で同じ水準になってございます。

その下、(3)再構築後の評価の方向性についてですけれども、現状、環境計画書で住宅用途の建物をいろいろ出していただいておりますが、その評価を見ますと、段階3を取得している割合が非常に高いというのがございまして、平成28年度のデータで見ますと、住宅用途全体の86%ということで、9割近いものが段階3をクリアしているという状況がございまして。その段階3の中でも、ぎりぎりクリアしている建物と、ある程度余裕をもってクリアしている建物と、断熱のレベル感がいろいろあると思えますので、現行制度の段階3に相当する建物の評価を細分化して、高いものはしっかり評価してあげられるような基準を考えていきたいと思っております。従いまして、現行のこの品確法の等級による評価に加えまして、こちらはZEHやNearly ZEHの評価基準の中にも含まれておりますけれども、外皮平均熱貫流率 U_A 等の性能基準に基づいた評価導入を検討していき

たいと考えております。

参考値として、こちらは地域区分の5や6に相当するものになりますが、ZEH、Nearly ZEHに適用される強化外皮基準と、断熱等性能等級の4に相当するものはこのような基準値になっておりますので、こうした数値を参考に検討を今後行っていきたいと考えてございます。資料4の説明については以上でございまして、資料4の2ページ目については、後ほどご説明させていただきます。

続きまして、資料5、建築物の環境性能に関する総合評価制度（CASBEE）の活用についてということで、ご説明させていただきます。真ん中のところに絵を描いてございますが、まずその絵の一番左側、現行制度での評価につきましましては、建築物環境配慮指針に従いまして、環境配慮項目の4分野について、項目別の評価を行っております。

続いて、現状の環境計画書制度とCASBEEの評価の関係ということで、真ん中に記載してございますが、黄色に塗っている部分が今の環境計画書で評価している部分で、CASBEEにおいては、それに加えて、建築物の環境品質ということで、音環境などの室内環境、耐震性等のサービス機能といったところを評価項目として評価をいたしまして、それらを含めまして、項目別の評価と建物全体での総合評価を行っているという現状でございます。

再構築後の評価につきましましては、一番右側、評価の(案)ということで書いてありまして、(ア)の建築物環境計画書、(イ)のCASBEEということで書いてございますが、こちらにつきましましては、この図の上に四角で囲ったところの丸の2つ目をごらんいただきたいのですが、現状では、建築物環境計画書（取組評価書）、提出方法としてはこの1本でございすけれども、再構築後につきましましては、取組評価書またはCASBEEを使った評価結果、根拠資料も含みますけれども、この二つのどちらかの方法を提出者に選んでいただいております。ご提出していただくということにより、計画書の提出としたいと考えてございます。再構築後は提出する方法が二つになりますので、現状の取組評価書の評価項目及び評価方法につきましましては、CASBEEでの評価項目、評価方法にできるだけ近づけていく形にしたいと考えてございます。

再構築後の提出書類の(案)ということで、資料5の下の方に記載してございますが、まず(ア)の建築物環境計画書（取組評価書）で出していただいた場合につきましましては、現状と同じように、取組評価書において、環境配慮4分野に関する項目別の評価の入力を行っていただいて、その入力によって、評価の内容をまとめたまとめのシートができるという

ような流れになります。

一方、(イ)のCASBEEの評価結果で出していただいた場合についてですが、CASBEEにつきましては、取組評価書以外の評価項目が含まれておりますので、まずCASBEEの評価結果から環境配慮4分野に関する内容を抜粋するという作業が必要になります。こちらにつきましては、提出者の負担をできるだけ軽減するために、自動的に抜粋できるような仕組みをつくることができると考えてございます。

CASBEEの評価結果、評価シートの1枚目、2枚目のシートには、項目別のスコアなどが羅列をされておりますが、例えば、エネルギーの分野で申しますと、PAL*やERRといった定量的な数値が頭の方のシートには出てきませんので、環境配慮4分野に関する定量的な事項等ということで、最小限度に絞りたいと思っておりますけれども、こちらをまとめのシートに追記していただいて、最終的に(ア)の取組評価書で出していただいた場合と同じような形の評価書のまとめシートができるような仕組みにしていきたいと考えてございます。

CASBEEの評価の取扱い方法について課題がございまして、右下のところに書いてございます、CASBEEで提出された場合の取扱いについてということで、自己評価、あるいは認証機関による認証を求める方式ということがございまして、こちらについてもどのような形で求めるのかということを検討していくことが必要ということで考えてございます。

資料5のCASBEEの活用についての説明は以上でございまして、最後に資料6のラベリング制度の充実強化についてということでご説明をさせていただきます。

ラベリング制度につきましては、順番は前後してしまいますが、資料の下のほうの2番、住宅用途建物向けのラベル（マンション環境性能表示）ということで、こちらは既に現状で運用している制度がございまして、このラベル（マンション環境性能表示）につきましては、「環境配慮措置4分野」の5項目につきましては、項目別の評価で、3段階で評価して表示しているところでございます。このラベルがございまして、再構築後につきましても、この環境配慮措置の4分野というところは維持をしていきたいと考えてございます。細かい項目につきましては、建物の長寿命化等、評価項目から評価内容がイメージしにくい項目等もございまして、こういったところの見直しをしていきたいと考えてございます。

今まで表示がないものとして、その上の1番、非住宅用途建物向けの環境性能表示とい

うことで、こちらを新たに設けたいと考えてございます。「マンション環境性能表示」と同様に、非住宅用途建物に関してもラベルを用いることによって、視覚的に提示するということを考えてございます。

目的としましては、建物の購入、あと借りる際に買い手や借り手が環境性能の高い建物を選びやすくする。また、ラベルを表示することになりますので、建築主にも環境配慮に対するさらなる取組を促すことになり、その結果として、より環境性能の高い建物の普及につなげていきたいと考えてございます。

非住宅用途向けのラベルの表示項目の案についてですけれども、こちらはエネルギーに関する項目ということで、建物の断熱性、設備の省エネ性、再生可能エネルギーの利用に関する項目、以上の3項目については最低限入れていきたいと考えてございます。

その理由といたしましては、1番の右側に参考として省エネルギー性能評価書というところに書いてございまして、こちらについても、現状運用している制度ですけれども、こちらの評価書は、大規模なオフィスビルや商業ビルを売却、貸したりする際に、その相手方に対して、省エネルギー性能の評価を記載した書面の交付を義務づけるということで、義務の対象としては、延床面積10,000㎡超の建物で、工場・駐車場を除く非住宅用途が2,000㎡以上のものが対象となっております。こうした評価書がございまして、表示項目としてはエネルギーに限定してやっていきたいと考えてございます。

再構築後、計画書の提出方法が取組評価書とCASBEEの二通りになりますけれども、どちらの方法で出していただいてもラベルは同じものが出てくるというような仕組みにしていきたいと考えてございます。

資料6のラベリング制度の充実強化についてということで、説明は以上となります。

主な検討課題についての事務局からの説明は以上となります。

- 田辺副会長 先ほどの後で、PAL*は後ほどでいいですか。
- 事務局 後ほどご説明させていただきます。
- 田辺副会長 それでは、今、一通りご説明をいただきました。資料1で全体像が出ておりますけれども、はじめに、課題全体を通してご意見をいただければと思います。時間はかなりありますので、ご自由をお願いします。いかがでしょうか。

あるいは、個別のところ、どこからでも構いませんけれども、いかがでしょうか。

では、私から質問させていただきます。一番最後にご説明いただいた資料6ですけれども、ラベルの件ですが、省エネルギー性能評価書は、建物の延床面積が10,0

00㎡超で2,000㎡以上の非住宅用途があるところには、現在は義務づけがされています。それに対して、新しくラベルをつくる時に、こちら側は面積の上限とか、そういうものは設けないというお考えなのか、また、こちらを義務にするのか。義務との関係をもしご説明いただけるとありがたいのですが。性能評価書は残すのか、それともラベルにしてしまうのでしょうか。性能評価書は、今、10,000㎡超が対象ですけれども、計画書の提出義務対象が以前の制度改正で5,000㎡になっていて、今度、2,000㎡になるとのことですが、性能評価書の対象は10,000㎡超のままなのでしょうか。この辺りの整理の状況を少しご説明いただけるとありがたいのですが。

○海老原環境都市づくり課長 はい。それでは、ご説明させていただきます。

現在の省エネルギー性能評価書は、資料6に記載しておりますように、延床面積が10,000㎡超で2,000㎡以上の業務系用途を含むビルを対象としておるものでございまして、かなり大規模なものになっておりますが、こちらを2,000㎡に下げて、主としてターゲットは非住宅だと思っておりますが、こちらは、マンションのラベルのような表示だとエネルギー以外の項目もあり、この省エネルギー性能評価書をもう少し一目でわかるような形に手を加えた上で、何らかの省エネの達成度合いがすぐれているビルは、きちんとすぐれているようなものが一目でわかるような形に手を加えることができると、事務方としては思っているのですけれども、こちらはさまざまご議論があるところかと思っておりますので、先生方の忌憚のないご意見をいただければと思っております。

○田辺副会長 先ほど、資料2では2,000㎡以上に拡大をするということで、計画書の方は拡大するのですけれども、評価書の方はこのままでいくのでしょうか。面積の関係と、どこまでを対象とするのかがこの資料だけでは理解がしづらかったので、説明をお願いします。

○海老原環境都市づくり課長 まだそこまで事務方としても、正直、詰め切れてはいないのでけれども、基本的な考え方として、2,000㎡未満であっても、逆に言うと、エネルギーの部分については任意提出というところがございまして、出していたからには、あるいは、こういったものを表示していただくというのが一つの手法としてはありなのかなと思っております。

環境計画書は、2,000㎡未満であれば任意で、資料2では三角で表示してあり

ますけれども、任意でございます。出していただいた以上、私どもも環境局のホームページ等で公開をしていこうと思っております。であれば、例えば大家様からテナントの皆様積極的に交付することによって、うちの建物は省エネ性能がこんなに高い建物なんですよ、立地が同じ、規模も同じ、あるいは外観も似ているようなものであっても、うちの方が他に比べると一段と優れていますということがアピールポイントになるような形で、マーケットで評価されるようになっていただけると、非常にありがたいかなと、そんな思いもありまして、できれば作って交付していただければと考えております。

○田辺副会長 ご質問は、資料6の右側のところに、今の制度ですと、書面の交付を義務づけています。今、1万㎡で仕切られていますが、これを変えるのか、下のところは任意にされるのかというような質問です。

○小川地球環境エネルギー部長 まだそこまでは決めておりません。省エネルギー性能評価書においては、新築の建物が建ってから6カ月以内に売却とかテナントにお貸しをするときにオーナーが相手方に見せるということを義務づけています。これが建物の要件を下げたときに、テナントの面積が2,000㎡の建物で丸貸しであれば2,000㎡になってくるのですけれども、広さの関係もありますので、どこまでの総延床面積のオーナーにこれを義務づけるかというのは、検討の課題があると思います。

○田辺副会長 なるほど。わかりました。

○小川地球環境エネルギー部長 もう一方で検討しておりますラベルの話は、ラベルを義務化するというのはなかなか難しいところもありますので、省エネルギー性能評価書をどうするかということも含めて、検討はこれからさせていただきます。

○田辺副会長 どうぞご自由に。寺尾先生、お願いします。

○寺尾委員 寺尾です。

ラベルにつきまして、もう少し教えていただきたいと思います。資料6の2番の住宅用途建物向けのラベルで、現在も施行中のもので、これはよく、例えば民間の雑誌で「SUUMO」とか、いろいろな情報誌の中に見かけるラベルです。非住宅用向けのラベルの場合に、このイメージについて、先ほど、もう少し全体概要がわかる、具体的なものが見えてくるようなものというお話がありました。大きさといいですか、一般的な印刷物になるときに、まだこれから検討されると思うのですが、例えばA4判1枚ぐらいの、そういった表示内容になるようなものなのか、もう少し何か象徴

的なデザインされたマークのようなものになるのかとか、その辺、少しでも議論が起こっているようであれば、住宅との違いの点で教えていただければと思います。

○海老原環境都市づくり課長 まだ私どもとしても、どのような形で外に出して、テナントさんですとか、こういった方にわかりやすく表示するというのは、どのような手法によるべきなのかということころは、まだ議論が煮詰まっておりませんので、これから検討していくということころはあるのですけれども、マンションの方は、先生がおっしゃるように、広告で表示ということもありましたので、あまりにも大きいと建築主さんの負担感も出てくるのかなと思います。一方、非住宅、商業ビルについては、どのような形でテナントさんを募るのか、折り込みというのはいらないでしょうから、ある程度、ウェブ上なり、あるいは資料、冊子等、パンフレットのような形でアピールするのであれば、もう少し面積はとれるのか等、私どもとしてもこれから議論をしてまいりたいと思っております。

○田辺副会長 いかがでしょうか。

○長谷川委員 よろしいでしょうか。

○田辺副会長 どうぞ。

○長谷川委員 長谷川です。

今のラベリングの話について、一つご質問がございまして、マンション環境表示に関して、エネルギーに重点を置くということで、ただ、環境配慮措置4分野ということになりますと、これはヒートアイランドみたいなものも入る、その資料の(2)の「エネルギー」の3項目ですと3分野になってしまうような気がして、みどりという評価項目がなくなってしまうのではないかと思ったのですが、そうではないということでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 こちらにつきましても、実際、これから私どもとして検討した上で先生方のご議論を具体的に賜うことができればと思っております。これは、今回まだお示しするに至ってはいないんですけれども、現状、エネルギー分野につきましても、断熱、省エネと太陽光、再エネみたいなところで三つ、それから長寿命化というのは、この言葉だけでいくと、躯体の堅牢さみたいなイメージを持たれてしまい、実際の維持管理のしやすさ、メンテナンス性も実は入っているのですけれども、この長寿命化という言葉からは読み取れないのではないかとこの辺りがございまして、この辺りをうまくわかりやすく表示できないかなと思っております。基本的には、こ

の環境4分野に関する網羅的な表示をしていくというところは、あまりベースは変えないでもいいのかなとは思ってはおります。

こちらも、ただ、詳しく書くと項目が増えてしまいわかりづらくなりますし、一方で、あまりにも項目が少ないと、せっかく建築主に作っていただいたものも消費者である都民の皆さんにしっかりとお示しするには足りないという面も出てきますので、どのあたりのあんばいがいいのかというのも私どもで議論した上で、先生方にまた改めてご議論いただければというふうに思っております。

○田辺副会長 いかがでしょうか。どうぞ。

○村木委員 同じくラベリングのところについてです。ヨーロッパへ行くと個別の建物も全部不動産は環境性能表示が出ています。だから不動産屋さんへ行った瞬間に誰でもそれがわかる。そういうラベリングは、最後はマーケットの末端までがそれを理解できるようなものにしていくワンステップとしてはいいと思いますが、最後、そこに行き着くようなことを目指してやられるほうがいいのではないかと思います。

そうすると、今のやり方は、ウェブ上で省エネルギー性能評価とかを出されるのはいいんですけど、それがなかなか広がっていかない形だと思うので、そこを少し考えていただきたいなと思いました。

○田辺副会長 はい。野部委員はいかがですか。ラベルにちょっと集中していますが。

○野部委員 全体の感想みたいなことを申し上げたいと思いますけれども、いろいろな評価軸、評価システムが何となく連動してきたなということで、少しばらばらのものがシームレスになってきたというところは前進かなというふうに感じております。

義務が5,000㎡から2,000㎡になると、これまで申請を行ってきた人たちとは少し業態が違う人たちといいますか、業務規模が違う人たちが申請の義務化によって慌てることのないように、ぜひ、ガイダンスだとか、そういったものをあわせてご計画いただく必要があるかなというふうに思った次第です。

それから、再生可能エネルギーについて、やはり一つの指標として表に出すというお考えというふうに聞きましたけれども、東京都の都市部、我々がイメージする都市部の建物に対しての再生可能エネルギーの導入メニューみたいなものが、住宅の場合は太陽光発電と太陽熱と書いてあるのですが、本当はいろいろあるわけですね。例えば、風力というのはなかなかないでしょうけれども、バイオマスの可能性とか、あとは地中熱とか、井戸水ですね。再生可能エネルギーイコール太陽熱と太陽光発電

というような表示はできるだけ避けたほうがよろしいかと思えます。再生可能エネルギーは説明が一般の方には難しいというのはあるかもしれませんが、いろいろな方法があるということも一緒にお示しいただけるといいかなと思えます。

特に、地下水は、今、揚水規制をしていますけれども、地下水は随分上がりぎみだというようなことも聞きますし、これは水道の揚水も絡むので、水質の問題等でもう一回戻すとなるといろいろ規制があるかもしれませんが、都市型の再生可能エネルギーの活用としては井戸水や地中熱は有効ではないかと考えていますので、ぜひご検討いただけるとありがたいと思えます。以上です。

○田辺副会長 いかがでしょうか。

○長谷川委員 ちょっといいですか。

○田辺副会長 どうぞ。

○長谷川委員 資料4で断熱性能に関する評価の見直しということで、PAL*の非住宅のところに関して、再構築の評価の方向性をお示しされていて、私どもも外皮の断熱性能をPAL* = 20%以上といった数値だけでは評価し切れていないという実感があります。その下に書かれているCASBEEの評価項目を参考にされるということで、CASBEE上の5段階評価ではなく、日射遮蔽係数、熱貫流率のように、仕様基準で評価基準を決めていただけるとわかりやすいというふうに考えました。それをPAL* = 20%の段階3として補っていただけるとということであると、非常に扱いやすいと思いました。

それから、資料の5番目で、CASBEEとの連動ということでございますが、課題として自己評価と認証機関による評価ということを指摘されていますけれども、今までの環境計画書は自己評価でやっておりますし、設計変更の段階とか、完了の段階でも出すことになっているので、CASBEEも自己評価にさせていただけると、スケジュール感と合ってくると思えますので、自己評価にすると、大変扱いやすいという感想でございます。

○田辺副会長 ほかにいかがでしょうか。

少し前から行きましょうか。まず、資料2の2, 000㎡に拡張してということ、先ほど野部委員の方から行政のコストとか、申請者が変わってくるのではないかとご意見がありましたけれども、これについて他に何かございますでしょうか。

非住宅の2, 000㎡以上の省エネの適合義務というのは、今年の4月から始まり

ましたので、非住宅に関してはあまり問題なくシームレスに行くのではないかと思います。住宅の方も、資料2の右側のグラフで見ると、10%エネルギーがカバーされるのですけれども、それによって3倍弱ぐらい件数が増えるので、この行政コストといますか、申請数で都の方が対応できるのかどうか。そこがクリアできれば大きな問題はないと思うのですが、いかがでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 おっしゃられた非住宅につきましては、適合判定がございますので、当然、適合判定をとるための書類を整えていらっしゃると思いますので、適判がとれていれば、そこで評価する。住宅につきましては、まだ適合判定が現段階では制度化されておられません。本来であれば、対象件数が増えるとそれに応じて、私どもの審査する側の職員も手当できればいいのですけれども、職員の数を増やしていくことも厳しい面もございますので、エネルギーに絞った上で、どの程度業務量が増えていくのか。あるいは、そこを何らかの形でシステムを簡略化してポイントを絞ってやっていくことによって効率が高められるのか等、内部で今ちょうど検討し始めたところでございます。

○田辺副会長 これは、BELSのBEIを利用するとか、少し次回までに業務量とか行政コストとか、そういうことをまとめていただいて、そちらの方で無理があるかどうかというのが、多分、一番大きなところだと思います。

資料2については、特段、2,000㎡に下げないとか、もっと下げた方がよいとか、何かそういうご意見はありますか。

○長谷川委員 私も同感で、この2,000㎡という数字で適合義務化が始まったということで、その数値と面積が合っているということでわかりやすいというふうに思いました。

○田辺副会長 よろしいでしょうか。

では、資料3の省エネ性能に関する評価の見直しについてということで、もう一つ上の段階がつくられて、五つ星のゴールドと、レベル5のZEHに向かうということですが、これについて何かご意見はございますでしょうか。

特に長谷川委員。高層、超高層などで、こういう上の方を目指すときの難しさとかあるのではないかと思いますので、いかがでしょうか。

○長谷川委員 ZEBの概念を入れるということは良いことで、BELSと連動した値として、0.5以上のものを評価し、段階3を差別化するというような位置づけでよ

ろしいかと思うのですが、特に都心の建物ですと、Z E B R e a d y から N e a r l y Z E B に向かうのは難しいのが現実でございます。段階3と、次に段階4、段階5みたいなものができたときに、段階3との差別化をこのエネルギーだけで評価して良いのかどうかというところは考えていただきたいと思います。段階3以上の取組は、都市的な工夫もありますし、エネルギーだけでは評価出来ない部分もあります。Z E B R e a d y や N e a r l y Z E B で区切るなど、エネルギー評価として区切ることは出来ても、それと段階評価を連動するというところの難しさはあるかというふうに思っております。現状の段階3をクリアするのも、こういう事態が少し起きていると思いますので、その辺の感想を述べさせていただきました。

○田辺副会長 野部委員、いかがでしょうか。

○野部委員 特にコメントはありません。

○田辺副会長 どうぞ、お願いします。

○寺尾委員 寺尾です。

住宅の方なんですけど、今後、省エネ基準適合義務化ということ念頭にいろいろなことが国のロードマップともあわせて進んでいくと思うのですが、聞くところによりますと、住宅の省エネ基準への適合率が、とりわけ集合住宅、40㎡以下のような小さいものについて、かなり適合率が悪いというようなことが聞こえてまいります。東京の場合には小さい住宅が多くて、今後、そういったものも底上げしていく中で、レベルの高いものについてはどんどん推進していき、全体的な底上げのため、いろいろな方面から底上げの方策を検討していただきたいと思います。先ほどのラベリングについても、性能の低いものをだんだんなくしていく方向を目指して進んでいただければと思います。

○村木委員 ちょっといいですか。

○田辺副会長 どうぞ。村木委員、お願いします。

○村木委員 若干話が変わるんですけども、今のZ E B とか N e a r l y Z E B とか、このあたりについては、私はいいと思います。ただ、地方都市で、環境性能がすごく高くなったビルができた結果、地冷から離脱してしまう事例がありました。評価において、建物そのものの省エネ化と、面のあり方も一緒に考えるようなものが出てくるといいなと思いました。

○田辺副会長 それは、東京ならではですね。いいご意見だと思います。東京はやはり

高層、超高層が結構多くて、それが都市の魅力を作っていたりするんですけども、現状の計算法だと、なかなかB E I が下がらないということがあって、Z E B R e a d y 以上をとったB E L S の建物も大体が低層の建物です。0.5をクリアするのなかなか難易度の問題があると思うんですが、シンガポールとかは段階を三つに区切っていて、平屋に近いもの、それから7、8階建てとそれ以上で、一番高いところはスーパー・ロー・エナジーという定義をして、別枠を持っていらっしゃるんです。多分、難易度があるので、そういうことをやられていると思うのですが。一直線にZ E Bに行くやり方もありますが、東京ならではの、今の面的利用とか超高層とか、何かそういうことが少し加味されると、事業者が乗ってきてくださるような気がします。この段階が別に間違っているわけではないと思いますが、難易度の考慮というのは多少必要かなというふうに考えますが、面的利用もそうですね。面としてうまくいくものが、個別を磨き過ぎてという、そういうご意見ですね。

住宅についてはどうでしょうか。先ほどご意見がございましたけれども。これは集合住宅のゼロエナジーハウスの定義の委員会が、今、エネ庁で行われているので、多少この議論の推移を見守る。あるいは、東京都からインプットするというのもあるのではないかと思います。

あと、面積按分の件はどうでしょうか。下に、今は住宅、非住宅で面積按分をしているということですが、何か意見はございますか。この方法しかないかもしれませんが。

○長谷川委員 これは、考え方の整理かと思っております。複合用途建築物を一事業主に対する評価の基準にするのか、いわゆる複合用途の中の住宅の部分での省エネ性能を担保するなど、その用途に対する性能で規定するのかによります。例えば複合用途であれば、住宅では頑張れないけれども、非住宅側で頑張ることが出来るのか、もしくは、住宅用途で段階3、非住宅用途でも段階3というように、それぞれに規制をかけるのかによって、考え方が変わるのではないかとこのように思いました。

○田辺副会長 そうですね。今、計算で使っているWebプログラムだと、住宅と非住宅は別々に計算して、特にファサードの入れ方なんかも全く違うので、かなり議論の対象にはなっております。普通どおりやると、面積按分しか方法がないと思いますが、熱融通するとか、複合用途に対して東京ならではのやり方でできるといいのですが、少し難しい問題もはらみますね。いかがでしょうか。

まとめて、またお答えいただくようにしてもいいかもしれませんが、今までのところで委員からいろいろ意見が出ましたけれども、資料1、2、3について、都の方で何か補足とかお考えとかがございますでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 まず、複合用途の評価につきまして、一筋縄ではいかないところかなと思います。委員のご指摘のとおりでございます。そうであれば、非住宅用途と住宅用途を別個でいけばいいのかとか、ここは、私どもとしても慎重に考えなければいけないのかなと思っております。

それから、住宅の省エネ性能の評価でございますが、こちら委員からお話がありましたように、戸建はZEHという話が出ておりますが、集合住宅をどう評価していくかというところにつきましては、今、国においても議論がされているところと伺っておりますので、こういうところも大いに参考にさせていただきながら、うまく作り込んでいく。私どもとしても注視しているところでございます。

私どもとしての補足は、そのようなところでございましょうか。

○田辺副会長 では、次の資料に行ってよろしいですか。資料4、できれば一緒に次のものもご説明いただけるといいと思うのですが、断熱性能に関する評価の見直しについてということで、PAL*の低減率の部分も含めてご説明いただけますでしょうか。

○事務局 それでは、ご説明いたします。資料4の2/2ページの、非住宅用途における断熱性能(PAL*低減率)についてという資料をご覧になっていただきたいんですけども、非住宅用途における断熱性能については、先ほど事務局の方から日射遮蔽係数とか熱貫流率とかも検討に入れながら評価を決めていきたいというところはお話ししたんですけども、この資料では、これまでに建築物環境計画書で提出されたPAL*低減率の分布状況をまとめまして、そのまとめた結果から、こんな考え方もあるのかなということで数点、提案をさせていただきたいというところでございます。

まず1点目ですが、①の表で現在のPAL*の段階についてですけれども、段階1がゼロから10、段階2については10から20、段階3が20以上ということになっております。そのまま、その表の右側に行きまして、全用途というところをご覧になっていただきたいんですけども、段階1で言いますと、9%と9%なので約20%程度、段階2については、15と15なので30%程度、段階3が残りなので50%程度といった段階の取得割合ということになっております。

その中でも段階3をとりやすい用途と、とりづらい用途があるというところで、まず、段階3をとりにくい用途としましては、ホテル、病院、あと数は少ないんですけども、飲食店というのが挙がっております。逆に、段階3を取得しやすい用途としましては、集会所、工場といったところが挙げられております。

これらを踏まえまして、②の分布状況に関する分析というところに行きたいんですけども、まず、一つ目が(1)全用途での分布ということで、こちらについては、用途ごとに段階を設定するというよりかは、一つの段階、一つの基準で決めてしまうという形になっております。一番上の区分については、PAL*が30%以上ということで、現状の段階3より多少上がっている区分があるということになっております。なので、先ほどお話ししましたホテル、病院、飲食などの段階3がとりづらい用途については、なかなか一番上の段階をとることが難しいといったことが考えられます。

続いて、(2)PAL*低減率が低い用途とその他の用途での分布ということでまとめております。PAL*低減率が低い用途を非住宅1、それ以外の用途を非住宅2ということで区分をしております。非住宅1につきましては、現状の段階3、PAL*=20、この値が一番上の区分として、そこからさらに細分化をしているといったことになっております。それに対しまして、非住宅2については、段階3をとりやすい用途が幾らか入っていますので、一番上のPAL*の区分を40%以上といったところで設定しております。

続きまして、(3)PAL*低減率の取得割合が高い用途とその他の用途での分布ということでまとめました。PAL*低減率の取得割合が高い用途としまして、非住宅2の方で集会所、工場ということでまとめています。それ以外の用途を非住宅1ということでまとめております。非住宅2の方につきましては、PAL*低減率の取得割合が高いので50%以上と、かなり高いところを一番上の段階に設定しているといった形になっております。また、非住宅1につきましては、非住宅2と同様な割合になるように区分を決めていった形になっております。

続きまして、(4)PAL*低減率の取得割合に近い用途ごとの分布ということで、これまでの(2)、(3)をさらに細分化という形になっているんですけども、非住宅1にPAL*低減率が低い用途、非住宅3にPAL*低減率の段階3をとりやすい用途をまとめています。それぞれ5つの区分があるんですけども、その区分の設定の仕方も変わっているといった形になっております。ただ、このように用途を大き

く三つに分けてしまうと、計画書を作成する方だったり、東京都で審査をする時に、結構、混乱してしまうのではないかと懸念しております。

説明は以上になります。

○田辺副会長 なかなか難しい問題がいっぱいあるようですけれども、ご意見いかがでしょうか。

特に長谷川委員、いかがでしょうか。

○長谷川委員 現行のPAL*の評価方法は、従来のPALの同等水準を見直されて新基準になったというふうに伺っていますが、やはり地域別にはなっていますけれども、ある一定規模のモデルでの固定値が基準値になっておりますので、さまざまな規模や高さには反映されないと考えます。東京都の場合、大規模建物が多いため、基準値が変わるのではないかと感じており、同じ性能のガラスを使っている、達成度合いが違うという可能性もあると思います。PAL*だけでは、なかなか全ての用途を評価し切れていないのではないかと、この資料では読み取れてしまうというふうに思います。段階3は現状、20%以上の低減率という、ある一定の目安という形で見ていただくには良いのですが、さらに多面的に再構築することで、評価の方向性というのを考えるべきではないかというふうに思いました。

○田辺副会長 いかがでしょうか。野部委員。

○野部委員 用途ごとに少し敷居を変えるとというのは、何となく同じような割合に分布するようにした方がメリットがあると、そういうお考えですか。

○海老原環境都市づくり課長 こちらの分布状況に関する分析も何パターンか、私どもでやってみたものはお示しして、ここはむしろご議論をいただければと思っていました。都として、ぜひともこれでなければいけないということでのお示しではございませんが、仮に現段階で、平成25年度以降の①でお示した分布状況、用途別に並べてみて、大体同じような割合でいけるとしたら、どういうくくり方があるかということで、あくまでも一例でございます。

○野部委員 用途ごとに達成しやすいとか、しにくいというのはあっていいのではないかと思います。その中で、そういう段階を達成しにくい用途なのに達成したみたいな、そうした努力の結果がむしろ際立つというような評価もあっていいのではないかと思います。

同じような割合というのは、何か誘導するためのいろんなご褒美があるのかなと思

って、そういう割合にされたいのかなということで伺っていました。そこまでのご説明はなかったのでわかりませんが、あまり複雑な分類にすると、例えば複合用途のときに混乱をきたすとか、そういったややこしい話になるのではないかというのは伺っていて懸念を持ちました。以上です。

○田辺副会長 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

○寺尾委員 P A Lとは直接関係しないのですが、D E C Cという年間一次エネルギー消費量を丹念に収録した貴重なデータがあると思うのですが、そういうものの分類が大体、病院、事務所、複合施設というような分類になっていて、そういったものとの比較の点で、あまりくくられてしまうと、それらとの比較もちょっとしにくいかなと、個人的な感想を持ちました。

○田辺副会長 なかなか難しいですね。野部委員のおっしゃるように、ハードルが高いところと低いところがあってもいいのではないかというお話もありますけれども、段階3を満たさないと、いろいろ不都合がある建物というのもあるので、多分、段階3をものすごく頑張ってコストをかけないとだめな建物と、簡単に行ける建物があると、申請する側の不公平感のようなものがあるのかなという気がします。ただ、もう一つは、複合用途になると、住宅部分だけファサードが違って、複合用途部分が違ってというビルができやしないかと少し心配になりますけれども。

事務所などでもプランによって、コア位置等によっても結構影響して変わるので、なかなかこれは難しいと思っていまして、先ほど都からおっしゃっていた日射遮蔽係数や熱貫流率を並記して、どちらかを守ればいいというのはかなりいい案ではないかと思えます。イギリスはこの方法をとっているようです。イギリスの評価は、性能評価法と仕様法のようなものやっていて、やはりどちらかを満たせばいいんですね。仕様の方がやはり少し厳しくはしているんですけれども。S C値と言えばわかりやすいでしょうか。

○長谷川委員 そうですね。

○田辺副会長 これでいけばいいと言って段階を決めれば、建材のメーカーとファサードをつくっている方々などもかなりわかりやすく整理できるような気がします。どうでしょうか。2本立てにすると、先ほどおっしゃっていましたけれども。

○長谷川委員 海外の事例もそうなっていると思います。ある仕様基準があって、仕様基準を守れない場合は建物全体で評価できる。例えば、大きなアトリウムを使って屋

根はガラス張りで、仕様基準は満たされなくても、建物全体としては別の部位で工夫をして基準をクリアするような計算方法もあるかと思います。今でいうと、建物全体の評価がこのPAL* = 20%で、逆に仕様基準がないので、それを加えていただくことによって、かなりわかりやすくなるかとは思いますが。

ただ、PAL*をやめてしまうという話まで行くと、少し極論かもしれません。現行の申請データを蓄積していただいているので、平成25年以降というのはPAL*の評価基準が変わりつつあった移行期間でございますので、もう少しデータを見ながら、どういう傾向かというのを調べていただいた上で判断していくということも一つ方策としてあるのではないかと思います。

○田辺副会長 他に何かコメントございますか。

○海老原環境都市づくり課長 専門家の先生方にお尋ねいたしたいのですが、PAL*でもいいですし、あるいは、PAL*の基準には行かないけれども、加点要素的なところで遮蔽係数などを加味するのか、基準を二つつくってしまってAを満たしてもいいし、Bの考え方をとってでもいいですよということが許容されるのかという点。あと、先ほどお話があったように、エネルギーについては裾下げを行って、対象事業者数が増えるということが予想されますが、このときに、一定程度CASBEEの考え方が浸透していて、設定される皆様方もこれで行く場合に、東京都はこういう要素でもいいですよ、こういうものでもいいですよとやってしまうと、逆に混乱とか、申請者側に負担感が出てくるおそれがありはしないか。実務上はこうなっていますよといったアドバイスをいただければ助かります。

○長谷川委員 そうですね。シンプルな評価方法が良いかとは思いますが、現在、CASBEEも、BPIとPAL*に連動しているので、結局、5段階評価をするのであれば同じだというふうに思います。

ただ、どうしても段階3をとることを目指されている事業者が多いものですから、それで達成が難しい場合、環境配慮を非常にやっているということを補うシステムが必要ではないかと思います。多少複雑になっても、加点要素が評価に加わることは、それほど複雑さは感じないのではないかと思います。

○海老原環境都市づくり課長 ありがとうございます。

○田辺副会長 いかがでしょうか。

特に、今、難しい用途になっているホテル、病院、飲食などが多分、一番対象にな

るのではないかと思います。このままで行くと。

○長谷川委員 実は、オフィスの需要が減ってきて、最近は、インバウンド効果などの影響により、ホテル用途とか商業、住宅が今後増えていくという話も聞いていますので、用途によって達成度が違うのは仕方がないんですけども、加点要素というものがあると取り組みやすくなるかなと思います。

○海老原環境都市づくり課長 ありがとうございます。

○田辺副会長 それでは、よろしいですか。本検討会の委員もいますけれども、多分、東京都の場合、建てている事業者とウイン・ウインになって環境性能も上がるし、建てた建物性能もよくて人がいっぱい集まるという、その両方を作ることが非常に重要だと思いますので、都でもぜひまた広くヒアリングをされていい落としどころで決めていけるようなことになればいいと思います。

それでは、PAL*の外皮の性能に関してはよろしいでしょうか。

それでは、資料5のCASBEEの活用についてということでご意見はございますでしょうか。

先ほど長谷川委員からは自己評価でいいのではないかというご意見もございましたが、いかがでしょうか。野部委員は何かございますか。

○野部委員 私も自己評価でいいと思います。

○長谷川委員 1点だけ、すみません。

○田辺副会長 どうぞ。

○長谷川委員 CASBEEも活用しようと考えられた経緯について、事業者からいろいろと声が上がっているのかどうかということについて、教えていただければと思います。

○海老原環境都市づくり課長 CASBEEが始まる前から、建築物環境計画書制度を運用しておりまして、その後、CASBEEもまさに今普及しつつあるところかなと思っております。最近、2020年に向けてというのがあるのかもしれませんが、大規模な開発がかなり出てまいりまして、その際にCASBEEのSランクを目指しますというようなことをおっしゃる事業主さんも、肌感覚で申しわけないのですが増えてきたかなと思っております。

そのときに、私どもの建築物環境計画書は、まさに環境性能を見ていくということを目的としておりますけれども、CASBEEですと、その守備範囲が少し広うござ

いまして、このあたりをうまく整合を図りながら、より細かく精緻なものを取り組まれている方に、さらにまた別の角度から私どもの環境計画書制度が現行ございますので、これも作っていただくというよりは、もしCASBEEを使っている方がいらっしゃるのであれば、そこからうまく併存するような形で手間をあまりかけずに、私どもの環境計画書に流れ込むような形が作れるのではないかなと思いました。あと、先ほどもお話がございましたけれども、様々な評価手法の中で、各項目の評価基準の中でCASBEEによる考え方というのが一定程度出てきていますので、こういったところに私どもの評価基準を合わせていくことによって、よりわかりやすい制度にしていくというのが一つあるのかなというふうに考えて、今回の再構築に向けての取組にCASBEEの活用というのも入れさせていただけないかなと思っております。

○田辺副会長 よろしいですか。ESG投資のEのENVIRONMENTでCASBEEは再評価されていると思うんですけども、特に不動産投資のアセットとか、不動産側の評価でGRESBなどが出てきていて、GRESBはCASBEEを認めていますので、こういう評価が連動するという事は、不動産の高付加価値につながるというので大変結構だと思います。

通常、行政はいろんなところで、いろんなセクションで、いろんな評価をやるので、それがまとまってくるというのは申請者側の大変さを緩和する点では非常にいいと思うので、このCASBEEの評価結果から入力するところになるべく簡単に自動で移るぐらいのことが行われるようになると良いと思います。取組評価書のすばらしいところは、1ページ目に何をやってますと書いてあるところです。CASBEEは残念ながら、1ページ目だけだと点数しかわからないので。このあたりはうまく表紙に項目が生きるような形式にして、いいところは生かしていただきたいと思います。ただ、負担感は少なくなるようにというふうに思いますけど、いかがですか。

○長谷川委員 そうですね。途中、ご説明の中にも自動コンバートという話をいただいて、ただ、ERRとPAL*の値だけは知りたいというお話だったので、最小限にさせていただければ運用はできるのではないかと思います。

○田辺副会長 ERRも大分、都はこだわりがあるようですけれども、用語も少しずつ迷わないように統一していく感覚も必要ではないかと思います。東京都の建築物環境計画書は、実は大変すばらしいので、国際的なGRESBみたいなものに認めてもらうロビーをやらないといけないのではないのでしょうか。国際的なこれだけの制度は、

多分、都のトップレベルとか、そういうものも含めて国際的な不動産の評価が行われるようなものがあるといいと思います。

先ほどの自己評価または認証機関による評価、これは結構難しい問題だと思います。委員の方からは自己評価でもいいのではないかという意見が出ましたが、評価したものの責任を誰が持つかということは、明確にしておいたほうがよいのではないかなと思います。東京都が出されたものを見て正しいとするのか、評価者が自己評価だけ、自分が正しいと思いますと言って、都に出したものを採用するのか。都側の問題や、出す側のコンプライアンスといったことがあるので、間違っても私が出したものを東京がいいと言いましたというようなことをどんどん拡張されないようにはしておいたほうがよいのではないかと思います。いかがでしょうか、野部委員。

○野部委員 設計するプロセスを想像してみると、段階3とか一応ハードルがある。それをクリアするようにいろいろメニューをチューニングして設計プロセスが進んでいく。そうすると、やはり自分で評価しながら設計を進めていくやり方が最終的には一番この制度の目標に合っているのではないかと思います。1回設計を終わって、それをどなたかに評価してもらってという、そうしたフェーズが切れてしまうような話はこの制度の運用としては少しぎくしゃくするのではないかというのは、私が先ほど申し上げた、自分でやるべきだという話です。方法としてはそれだけではないとは思いますが。

○田辺副会長 なるほど。

○長谷川委員 先ほど冒頭にご発言させていただいたのと同じで、今の環境計画書制度は、最初の計画時と、それから着工、変更時、それから最後に完了時というフェーズで運用されています。これに合わせた形でCASBEEを運用するとなると、自己評価方式で行われた方が柔軟にリンクできるのではないかと思います。認証となると、やはり最後の設計が終わった段階、もしくは施工前で認証機関に出される、そこまで提出書類がそろわないということになってしまいますので、その間の評価もできるシステムをとったほうがよろしいかと思います。

○田辺副会長 柔軟に今の取組評価書のよいところを生かしながら活用するというようなご意見だと思いますけれども、先ほど言ったように、コンプライアンスの問題などがあるので、そのあたりをうまくクリアできるかどうかというのを都にお考えいただくとよいのではないかと思います。何かコメントはございますでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 現行の建築物環境計画書制度も、あくまでも建築主のお名前でご提出いただいております。私どももそれについて認証するとか、合格とか、何か表示するというものではなく、それを受理しますというものになっております。あとは、それをウェブ上で公開する、あるいは、当然、こういうものは公開対象でございますので見ていただくことによって、同業他社も含めて、公開することによって一定の水準を保っているのではないかと考えております。

CASBEEを入れる際にも、CASBEEで出してきた方だけが第三者による認証、もちろんそれをやれば、より精緻化はするとは思いますが、委員のお話にありましたように、途中で変更すると、もう一回取り直すのですかというご議論もあろうかと思っておりますので、これにつきましては、いただいたご意見を参考にしながら、私どもとしても考えていきたいというふうに考えております。

○田辺副会長 なるほど。公開することによって公平性を担保しようという極めて正しい考えで、今の都の考え方はこのようなお考えだと思います。皆さんが見ることによって宣伝されていくということで、理解をいたしました。

資料6ですが、最後またラベルに戻りまして、ラベリング制度の充実強化についてということで、さらにご意見があればお願いをしたいと思います。

寺尾委員どうぞ。

○寺尾委員 ラベルに関心があるものですから、こういう話ばかりになってしまうのですが、非住宅の場合でも、特にオフィスビルなど、海外から、東京の場合には特に外国資本のグローバルな企業が入ってくる場合を想定する必要があると思います。自分の企業はこういったレベルに達していないと入居してはいけないというような、そういった視点での不動産選びがあると聞いておまして、やはりインターナショナルな表示制度であってほしいと思います。オリンピックでエンブレムが大変な関心事になって最終的には落ちついたのですが、やはりそこに行くまでの過程で非常によく練られて、今の形になって、皆さんも認める、愛されるエンブレムになってきていると思います。やはりグラフィックデザイン的にハイレベルで、見て美しい、そして内容も伴っているというようなインターナショナルなものになってほしいと思います。

○田辺副会長 いかがでしょうか。

○野部委員 非住宅の建物が2,000㎡以上で義務化になるということで、恐らく、

2, 0 0 0 m²から5, 0 0 0 m²ぐらいの間の非住宅の建物というのは、エネルギー管理の専門家が常駐しないということになると思います。

そうすると、竣工して引き渡したときはこういう性能だということで、ラベリングによる評価でよろしいと思います。一方で、規模の大きい建物は管理者がエネルギー管理のスタッフを置いたりします。

この2, 0 0 0 m²から5, 0 0 0 m²ぐらいの対象規模を拡張した部分というのは、そうしたスタッフを置かず、遠隔で管理するということは今後あるのかもしれませんが、やはり実績がどうだったかというフォローの方法を何かお考えいただけると良いと思います。例えば、ラベルに実績の星と最初のいわゆる想定星を並べるのも一つの方法だと思います。結局、東京都としてもエミッションの問題というのは計画の話ではなくて実際の話だと思うんですね。だから、そのところに少しウイングを伸ばすようなことを今後お考えいただいて、こういうラベリングなんかも計画時と実績というような、本当は並列になると、より良くなるのではないかと思います。

○田辺副会長 これは、今、(2)の環境性能表示における表示項目(案)で、エネルギーに関する項目とだけ出ているんですけど、ほかの要素は今のところやられる予定はないのでしょうか。これだけだとBELSがあればいいような気がするのですが、東京都独自のものが5, 0 0 0 m²以上のものは出てくるのか、それとも、2, 0 0 0 m²から5, 0 0 0 m²はエネルギーしか求めていないので、そういうものになるのか、このあたりはいかがでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 まず、先ほどの1点目の、引き渡しをいたしまして、建築主に建物が渡って、その後、運用を追いかけていければというところは、私どもも環境都市づくり課だけでなく、地球環境エネルギー部といたしましても様々な局面で省エネルギー化による温室効果ガスの削減を進めておりますので、他制度によるフォローも含めて幅広く考えていきたいというふうに思っております。

それから、非住宅のラベルについてでございますけれども、こちらは省エネルギー性能評価書が現行制度でありますので、イメージとしてはエネルギーになるのではないかと考えております。例えば資源の適正利用ですとかヒートアイランドとか緑とか、こういったものをやられた方がアピールできないのかということ、そこは議論の余地があると思います。

実は、私ども、冒頭でご説明させていただきましたように、2030年にエネルギ

一消費量を2000年比で38%削減していきたい。工場等の削減は進んでいるのですけれども、なかなかオフィスビルですとか、ましてや住宅、家庭部門の削減がなかなか思うように進んでいないというところも一つの今回の検討のきっかけでございますので、まずはエネルギーのところにも力を入れていくという考え方も一つあるのかなとは思っております。

○田辺副会長 先ほどのエネルギーだけでいくと、BELSのマークと同じような感じもするんですけれども、これは何か少し独自のマークのようにされるのか、そのままの表示なのか、いかがでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 そうですね。BELSですと、どれぐらい削減しましたかというのが横の帯グラフになっていて、ここですよというのが確か出ているかと思っておりますので、それで事足りるということも確かにご意見としてはあろうかと思っております。私どもとしても今後引き続き考えていきたいと思っております。

○田辺副会長 格好いい案を出していただけると良いと思っております。

○海老原環境都市づくり課長 ラベルにつきましては、恐らく100人の方のご意見をいただくと、100通り出てくると思うのですけれども、わかりやすく、確かに頑張っ取組んだ結果がテナントさんなどの高評価に結びついて、オーナーさんとしても高い賃料が望めるようなものであると、では、うちもやってみようということになると思っております。

また、先ほど寺尾委員からお話がありましたように、東京都としましては、現在、なかなかすぐにはいかないんですけれども、ウォール街ですとかロンドンのシティのような形で国際金融都市東京の実現を目指しておりますが、なかなかこういうところがアジア本部みたいなものを東京に設ける際には、恐らくビルも相当シビアに見ていくのではないかと思います。立地や賃料だけではなくて、そこに外国の大規模金融機関等の資本が入ることによって、こういった建物に入っていますというのは、当然、大資本の方々、取引をされる方からもまたチェックされるということもあろうと思っておりますので、そこも何らかの形でわかりやすく、かつスタイリッシュなものになればと思っております。自分で申し上げて、ハードルが高いと思うのですけれども、考えてまいりたいと思っております。

○田辺副会長 アメリカ型でいくと、EPAのEUIでは、実績表示のようなものが年ごとに出されて、よくビルなどにくっついてはいますが、都は実績表示も中小ビ

ルまではお持ちで、トップレベルもありますので、何かうまく野部委員がおっしゃる
ように連動してあるものすごく魅力が高いと思います。

○長谷川委員 その点で、この省エネルギー性能評価書、竣工時点のビル性能を示して
いるということで、まず、イニシャルとしてはこうなんだけれども、その後のライフ
サイクルということ考えたときに、現在、地球温暖化計画書制度がありますが、そ
の評価書とデザインを合わせるなど、一連の同じことをやっているということを示し
ていただくと、事業主も理解が深まります。実は、その評価項目の中では竣工時は
あったけれども、運用上使っていないというのものもあると思われまので、そういつた
ところを連動してデザインも含めて行えれば、まずは良いかと思います。また、国際
化という意味では、ぜひこれを英文化し、外資系のテナントが入られるときもすぐ
に出させるような形にさせていただくと良いかと思います。よろしくをお願いします。

○田辺副会長 ラベルの英語化とかもあると思いますけれども、サーティフィケートの
英文一文にしておいて、国際金融都市だから、多分それを広めていかないといけない
かもしれないですね。

今、E S Gに関しては、Sのところを国交省の不動産市場整備課で議論していて、
どういう項目があると快適性、健康性が上がるかという議論が今行われていて、多分、
年内には項目のペーパーが出てくる予定なので、そういったものも本当はうまく、省
エネ性だけではなくて、健やかに働けるというか、スマートな東京を目指しているか
らよく働けますというようなものもうまく、なかなか環境局では難しいかもしれない
ですけれども、貼るスペースを残しておけばよいのではないかと思います。もう少し
皆さんにアイデアをいただいたりヒアリングされてスマートなものができると思い
ます。ハードルがどんどん上がっていきますね。

いかがでしょうか。あと、C A S B E Eを用いた評価結果により提出した場合も、
表示への対応は可能ということで、そこでとまることはありませんよということ
ですが、いかがでしょうか。

それでは、もう一回戻りまして、資料1を見ていただいて、全般について何かここ
でご意見があればということで、もう少し時間があるので、せっかくなので順番に寺尾
委員から総括的に何かお話をいただければと思います。

○寺尾委員 ユーザー側と言いますか、あるいは設計に携わる、設計実務側の人間とし
て、やはり世の中が進むに従っていろいろな手続が複雑で、かつ時間も大量にとられ

るというようなことが大きな悩みです。非常に規模の大きい、5,000㎡とか2,000㎡とか、それ以上のものを担っておられる方々はそんなに難しいことでないことも、住宅をはじめとする小規模建築を担う立場では、大変辛いことであったり、わからないことが多くあったりします。東京の場合には規模の小さい施工者や設計事務所も多くございます。基準等はなるべく不用意に簡易化するのではなくて、きちんと検討をされた上で、一定程度、共通するものは統合化して互いの実績を利用して作成するのが好ましいと個人的には思います。東京都の実績というのは一番先頭を切ってきただけに、他に合わせるといのは難しいかもしれません。しかし、そのところは、ユーザー側の視点でももう一回ご議論いただいて、使う立場、それから都民の立場で見直すことを検討していただければと思います。

○野部委員 私もそういうことを申し上げようと思っていました。特に設備の設計は全体の計画の中ではどうしても中流域から下の方で頑張るといような立場になるのですが、エネルギーのことで、エミッションのことに對してはかなり左右する職能になっております。

こういう制度ができること自体が励みになれば、差別化といような捉え方をされる方もいるかと思いますが、やはり新しいことを入れ込むといことは、それなりに気がそちらのほうに行ってしまうわけで、それが目的でこいう仕組みもできているわけですけれども、仕事そのものの配分や質がだんだんシフトしていく中で、結局はアウトプットだけで評価されると、新しいことに対するチャレンジなど、そういったやる気のようなものが設計者から最終的に失われてしまう。全体としては、一時的によくても、その次の世代が育たないとか、そういった懸念を少し持っております。

自由度をどうやってデザインするかといことと、やはり時間がかかるといことに対して、何かそれを代替して、これをやるとこした考える時間が実は自動的に入るといった、こいう工程をお考えいただく。これは義務にするのは非常に難しいのでしょうけれども、これをやらせるからには、もう少しクレバーな提案をしなさいといようなサインを一つでも入れていただけると非常にうれしいなと思います。

○長谷川委員 規模拡大に伴って、多少なりとも手続は複雑になる可能性はあると思いますので、その辺の簡略化と、いろいろな制度との連動を意識されて、ライフサイクルを通じて一貫通貫で書式が統一されるような形でお考えいただければ良いのではないかと思いますし、この制度の運用がいつから始まるか、スケジュール感がまだわ

からないのですが、いろいろな事業主や様々な関係者の方々ともご協議いただければと思っております。

それから、やはりどうしても評価し切れない指標はあると思いますので、その中で、先ほど野部委員が言われた自由度、努力をしているということに対する評価も上乘せしていただけると、皆さんモチベーションが上がっていくのではないかというふうに思う次第です。

○田辺副会長 ありがとうございます。ほぼ皆さんがおっしゃっていることで、特に東京都は計画に対して運用も見られているので、その連動とか、スキームのデザインとか、ラベルの統一とかをぜひ行っていただければと思います。

今回の案で、独自にやっていたものが二重にならないように、CASBEEを活用するとか、国のBEIを活用するとか、相当ご配慮されているように思いました。とにかく計算をちゃんとやるんだけど、2回違うことをやらないようにうまく考えていただいて、そういう意味では非常に整理されているというふうに私は思います。さらに行政側のコストとか、そのあたりも次回以降少し出していただいて、問題がないことを確認することも必要ではないかというふうに思います。

一応、各委員からいろんなご意見をいただきましたので、これを参考にして事務局の方で整理をしていただければというふうに思います。

事務局に一応これでお戻しをしたいと思います。

どうもありがとうございます。

○海老原環境都市づくり課長 ありがとうございます。本日はお忙しい中、ご指摘を賜りまして、私どもの考えが及んでいなかったところにつきましても貴重なご意見を賜りまして、非常に参考になりました。ありがとうございます。

ご意見を踏まえまして、行政コストというか、工程といいますか、私ども、これ、規模が仮に3倍になったとしてもやっていけるんだといったところの検討も含めまして進めてまいりたいと思っております。

次回の検討会でございますが、冒頭申し上げましたように、年末年始の大変ご多忙のところ申しわけないんですけれども、先生方のご出席いただける日程で調整させていただければと思いますので、別途調整いたします。どうぞよろしく願いいたします。

本日は大変ご多忙のところ、ありがとうございます。以上をもちまして閉会とさ

させていただきます。ありがとうございました。

午前 11時41分 閉会