

## 「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 30 年 5 月 31 日（木曜日）午前 10 時 00 分～午前 11 時 19 分

■場 所 都庁第二本庁舎 10 階 213・214 会議室

■出席委員・専門家

委 員 村上会長、野部委員、長谷川委員、村木委員、窪田委員

専門家 秋元委員、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おける主な検討課題の概要について資料を示した。また、前回（平成 30 年 3 月 27 日開催）の検討会以降に再検討を行った建築物環境計画書の提出対象拡大、建築物の環境性能表示の内容に関して詳細資料を示した上で、意見交換を行った。

頂戴した意見を踏まえ、再構築後の制度の詳細について、引き続き事務局で検討を進めることとした。

# 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 30 年 5 月 31 日（木曜日）

都庁第二本庁舎 10 階 213・214 会議室

午前10時00分 開会

○海老原環境都市づくり課長 大変お待たせいたしました。それでは、定刻になりましたので、これより、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会いたします。

事務局を務めます環境都市づくり課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。どうぞよろしく願いいたします。

初めに、前回に引き続きまして、本検討会につきましては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。

本日の出席者でございますが、お手元の名簿のとおり、委員の皆様方に加えまして、より幅広い見地からご議論いただくため、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第6条第2項の規定によりまして、芝浦工業大学建築学部建築学科の秋元先生、寺尾三上建築事務所代表取締役の寺尾先生に専門家の立場からご参加いただいております。

なお、副会長の田辺委員におかれましては、本日、所用により欠席するとの連絡を頂戴しております。

では、議事に入ります前に、都市エネルギー推進担当部長の村山よりご挨拶申し上げます。

○村山都市エネルギー推進担当部長 おはようございます。

改めまして、都市エネルギー推進担当部長の村山でございます。本年4月から前任の小川から引き継ぐ形で担当になっております。どうぞよろしく願い申し上げます。

この検討会につきましては、昨年度は3回開催いたしまして、建築物環境計画書制度再構築の主要な検討課題につきまして、幅広い見地から多くの貴重なご意見をいただき、それらのご意見を踏まえながら、今まで検討を進めてきたところと伺っています。

3月下旬に開催した前回の検討会の後で、内容を再検討した箇所がございますので、本日は再検討を行った内容を中心に主要な検討課題全般について、ご説明させていただきたいと考えております。

本日も、引き続き忌憚のないご意見をいただきながら、よりよい制度にしてまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしく願い申し上げます。

○海老原環境都市づくり課長 それでは、早速議事に入りたいと思います。

以降の議事の進行につきましては、村上会長をお願いいたします。どうぞよろしく願いいたします。

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

います。それでは、議事次第に沿って進めたいと思います。

議事は一つだけございまして、東京都建築物環境計画書制度の再構築ということでありまして、最初にご説明をお願いします。

○事務局 それでは、建築物環境計画書制度の再構築についてということで、事務局からご説明させていただきます。

まず、一番上にあります資料1をご覧くださいと思います。

資料1は2枚ございますけれども、制度再構築の主要課題について、テーマごとに1番から6番までまとめてございます。1番と3番のテーマの横にそれぞれ資料2、資料3と資料番号がついております。こちらは先ほど部長から話がありましたけれども、前回の検討会から内容が変更になっている箇所がございますので、その内容につきましては、後ろについております詳細の資料に基づいて、ご説明させていただきたいと思っております。

では、再構築の課題ごとにご説明させていただきます。

まず、資料1の1番、建築物環境計画書の対象拡大についてでございます。対象拡大の背景としましては、2030年の都内のエネルギー消費量削減目標の達成に向けて、より環境性能の高い新築建築物へ誘導していくということ。現行で対象となっております規模の建物が年々減少傾向にあること。また、昨年4月から建築物省エネ法における非住宅建物の省エネ適合性判定義務化が実施されたこと。こういった背景がございまして、それらをもとに対象拡大について検討を行っております。

現状、計画書の提出義務対象としましては、延床面積が5,000㎡以上の建物になっておりますけれども、これを2,000㎡以上に拡大することを考えてございます。また、2,000㎡未満の建物に関しましては、任意で計画書をご提出できるような形にしていきたいと思っております。環境配慮措置としては、現状の計画書でも対象となっておりますけれども、エネルギーの使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和、この4分野を対象としております。

規模ごとの対象分野については、前回の検討会から変更点がございまして、変更点につきましては、資料1の後ろにA4版で資料2がついてございますので、そちらを使ってご説明させていただきます。

再構築後の計画書の提出対象ですが、延床面積2,000㎡以上の建物に関しましては、環境配慮4分野全てについて提出義務、2,000㎡未満の建物につきましては、4分野全てについて任意提出が可能というような形にしたいと思っております。当初は、エネル

ギーの使用の合理化の分野だけ対象拡大をするということを考えておりましたが、建築物環境計画書制度は建築物の環境性能を総合的に評価する制度となっておりますので、エネルギーの使用の合理化だけではなくて、そのほかの三つの分野の各措置についても同様に何らかの形で提出を求めていくやり方がよいのではないかとということが前回の検討会の後、内部で議論になりました。結果的に再構築後につきましては、4分野全て横並びという形で、2,000㎡以上は義務、2,000㎡未満は任意という方向でやっていきたいと思っております。

対象規模の拡大については、これまでの検討会でもいろいろと議論をしてきていただいておりますので、その中で、「2,000㎡未満の小規模な建物についても、エネルギー以外の三つの分野について配慮した建物があって、それらの三つの分野についてアピールをされたい建築主の方もいらっしゃると思うので、2,000㎡未満については、エネルギーだけではなくて、4分野全て任意にしてはいかがでしょうか」という意見もございましたので、その意見も参考にさせていただいて、資料2の表のとおりので再構築後はやっていきたいと思っております。

資料2の表の下の①番をご覧ください。まず、一つ目の丸のところですが、再構築後については、CASBEEの評価結果を使った提出も可能となりますので、評価項目につきましては、現行制度での評価項目をベースとしまして、CASBEEの評価項目を踏まえた上で検討していきたいと思っております。項目については今後検討してまいります。

延床面積2,000㎡から5,000㎡の建物については、これまでエネルギーの使用の合理化のところを対象拡大するという考え方で進めてきました。再度検討を行った結果、4分野全てに関して対象拡大するという事で、それによって、提出者側の業務量について考慮する必要があるのではないかと考えております。その参考材料としまして、現行の建築物環境計画書における評価項目及び評価対象についての資料を参考資料1としてつけております。資料2の次に資料3がございまして、その後ろにA4で2枚、参考資料1という資料がついておりますので、そちらをご覧くださいと思います。

参考資料1につきましては、2枚ございまして、1枚目が現行の制度での非住宅建物用途向けの評価、2枚目が住宅用途建物向けの評価について記載しているものになっております。非住宅用途と住宅用途の双方の用途で重複する評価項目も数多くございますので、この検討会の場におきましては、1枚目の非住宅用途建物向けの評価についての資料でござ

説明をさせていただきたいと思います。参考資料1の1枚目をご覧くださいと思います。

まず、表の一番左側の列には、評価対象の環境配慮措置の4分野を記載してございます。左側から2番目の列には評価項目を記載しておりまして、その右側の列に評価対象ということで、各評価項目について、何によって評価しているかということに記載してございます。

まず、表の上のほうのエネルギーの使用の合理化の分野についてですけれども、建物の断熱についてはPAL\*低減率、再エネについては容量等の設置状況、省エネについてはERRに基づいて評価を行っております。そのほかに、項目番号でいうと14番、15番になりますけれども、最適運用に関する項目においては、計量設備やBEMSの設置の状況、エネルギー消費量の予測の実施の有無などに基づいて、評価を行っております。

表の一番右側の備考欄において、括弧書きで任意評価項目等と示してございます。エネルギーの使用の合理化の分野におきましては、項目番号の13番の地域冷暖房の項目と、14番、15番の最適運用に関する項目につきましては、延床面積が5,000㎡以下の場合、現状でいいますと、計画書の任意対象の規模になりますけれども、その規模の建物に対しましては、任意評価項目になっております。評価を行っていただいても結構ですし、行わなくても構わないというような形式になっております。

続きまして、エネルギー以外の三つの分野についても、順番にご説明をさせていただきます。

まず、資源の適正利用の分野についてですけれども、項目番号の16番から18番には、再生骨材や混合セメント、リサイクル鋼材の利用に関する評価項目がございまして、これらの項目につきましては、対象となる資材を使っているか使っていないかということに基づいて評価を行っております。使っている場合につきましては、より高い段階評価になるような形式で評価を行っております。

これ以外にも、21番の空調用の冷媒の評価項目や、25番の雑用水利用の項目につきましても、利用の有無に基づく評価を行っております。資源の適正利用の分野では、全部で評価項目として10項目ありますけれども、利用の有無に基づいて評価を行っている項目が多くなっております。

続きまして、その下の自然環境の保全の分野について、ご説明させていただきます。

まず、26番の雨水浸透の項目につきましては、敷地内で一定程度浸透を行うかどうか

ということに基づいて評価を行っております。

また、27番と28番の項目については、緑化に関する評価項目になっております。この評価対象としましては、局内のほかの部署で所管している緑化計画書に記載している項目に基づきまして、そのまま流用する形で環境計画書を作成していただくという形になってございます。

最後に、ヒートアイランド現象の緩和の分野につきましては、評価項目としては32番から34番の三つの項目になっております。

エネルギー以外の三つの分野につきまして、この表の一番右側の列をご覧いただきたいと思っております。この三つの分野につきましても、一部項目につきましては、建物の規模に関係なく、任意評価として行っている項目がございます。特にヒートアイランド現象の緩和の分野につきましては、評価項目3項目のうち2項目が任意評価となっております、必ず評価をしていただく項目としましては、33番の敷地と建築物の被覆対策の1項目だけになっているというのが現状です。

現状の評価項目、評価対象の状況については、これまでご説明したとおりになっております。資料2に戻っていただきたいのですが、資料2の表において、2,000㎡から5,000㎡の規模について、現行で任意ということで三角で表示しているものが、再構築後は全て義務化するというので、丸の表示になります。この表だけ見ますと、提出者側の負担がかなり増えるのではないかというように見えるかもしれません。先ほど参考資料1でご説明させていただいたとおり、特にエネルギー以外の分野の評価項目の中には、現行制度においても、規模に関係なく任意評価としている項目もそれなりにあると思っております。

評価項目につきましては、見直し等を含めて、今後検討していきたいと思っております。現行制度で任意評価としている項目につきましては、再構築後も引き続き任意評価の項目にしていくことも検討していきたいと考えてございます。

続きまして、資料2の①番の二つ目の丸のところになります。こちらにつきましては、昨年度の2回目の検討会において再構築後の業務量に関してご説明させていただきました。こちらにつきましては、その当時と同様の方針で今後検討を進めていきたいと考えてございます。例えば、再構築後は、CASBEEの評価結果を用いた提出が可能になりますので、それに合わせまして、評価についても極力選択形式での評価項目にすること。また、現行制度でも行っておりますけれども、ほかの部署に提出した書類につきましては、それ

をできるだけ活用して、環境計画書の作成を行っていただけるようにしていきたいと思っております。

2, 000㎡から5, 000㎡につきましては、4分野全て義務化するという方向性で考えておりますけれども、その対象拡大に伴いまして、現状として課題と認識しているところが1点ございまして、それが①の二つ目の丸の下に書いてあります。ほかの部署への書類が提出対象外となっている一方で、我々の環境計画書についてだけ提出対象になるというような案件が出てくるであろうと想定しております。こういった場合につきましては、現状では、基本的にはほかの部署で出していただいた書類をそのまま活用する形で環境計画書をつくっていただくという方法でやっておりますけれども、そうでない場合が出てくるのが想定されますので、そうした場合についての環境計画書での評価の対応方法について、検討しておく必要があるのではないかと考えております。

①番の三つ目の丸のところについてですが、評価項目以外の内容で、建築主として環境配慮の取り組みをアピールしたいということも出てくると思います。その取り組みにつきましては、現状と同じように、計画書の一番最後のところに備考欄ということで、取り組みについて自由に書いていただける欄を設けようと思っておりますので、そちらで記載するようにお願いするという方向で考えたいと思っております。

資料2の一番下の②番につきましては、先ほどご説明した内容が書いてあります。2, 000㎡未満につきましては、エネルギー分野だけではなくて、ほかの3分野も含めた環境配慮措置4分野の取り組み内容について評価を行った計画書が任意で提出できるようになるということを記載してございます。

対象拡大については、前回の検討会の時点から一部変更になっているところがございましたので、詳しくご説明させていただきました。

対象拡大の方向性を変更することによりまして、環境性能の表示についても変更点がございまして、そちらにつきましては、資料3をご覧くださいと思います。

資料3の左側に住宅用途建物向けの表示について、右側に非住宅用途建物向けの表示について記載してございます。左側のマンション環境性能表示からご説明させていただきます。

まず一つ目の丸の内容については、現状も再構築後も変わりませんが、住宅用途部分の建築物環境計画書をご提出していただいた上で、販売等を目的とする広告への表示を実施する場合に表示をしていただくようになっております。広告等への表示の対象が変

更になっておりまして、これまでは2,000㎡と5,000㎡で区分されていましたが、方向性を見直しによって、2,000㎡以上と2,000㎡未満の二つの区分になりましたので、それに合わせる形で、住宅用途区分の延床面積が2,000㎡以上の場合は、環境計画書の提出義務対象になりますので、計画書を提出していただいた上で、広告等への表示も義務化することになります。一方、延床面積が2,000㎡未満については、計画書が任意対象になりますので、計画書を提出していただいた場合に限り、広告等への表示も可能にするという方向で考えております。

続いて、三つ目の丸の表示項目についてですが、こちらについても変更になっております。環境配慮措置4分野を横並びで一様に見るということにしますので、表示についても環境配慮措置4分野に関する表示の1種類のみということにいたします。表示の項目については、今後、現行のマンション環境性能表示から若干見直しをしていきたいと思っており、その一つの例を記載しております。現行の表示の上から4番目のところに、建物の長寿命化という評価項目がございます。具体的には、維持管理、更新、用途変更等の自由度の確保という観点と、躯体の劣化対策の観点の二つの観点でそれぞれ評価を行いまして、各観点でのポイントを足し合わせた結果、現状の表示では3段階で評価を行っております。

現状の評価項目はこのようになっておりますが、これは一般の都民から見たときの話になりますけれども、建物の長寿命化という項目名称を見たときに、どうしても耐震性や建物の強さといった内容の評価を行っているというような形で見られることが多く、実際の評価項目の名称と評価の内容がなかなか結びつきにくいということがございます。そこで、実際の評価内容を正確に伝えられるような項目名称に見直しを行っていく必要があるのではないかと考えております。

四つ目の丸の建築主等の対応についてですが、現状の制度と同様の方向性で考えておりまして、建物の購入等希望者に対して、環境性能の内容を説明する努力義務を課すということと、広告等に表示を行った場合については、その旨の届け出を東京都に行っていたことを義務づけるという形でやりたいと思っております。

一番最後の丸についてですが、再構築後につきましては、建物の環境性能表示をよりわかりやすく一目でわかるような形で示すことを考えておりまして、現状の取組評価書では評価項目ごとの評価を棒グラフのようなもので示しておりますけれども、それだけではなくて、環境性能等の概要を示す取組評価書まとめの中に、一目でわかるようなもの

を入れたいと思っております。その中で、住宅用途につきましては、このマンション環境性能表示と同様の表示を入れたいと思っております。取組評価書につきましては、東京都のホームページでも公表しておりますので、この表示についても、東京都のホームページ上で公表するというような形で行っていきたいと思っております。

住宅用途についての説明は以上でございまして、続いて右側の非住宅用途向けの表示について説明いたします。

こちらにつきましては、住宅用途と違いまして、広告媒体を使った建物の売買はあまり行われていないように思っております。表示につきましては、非住宅部分の建築物環境計画書をまずご提出していただいて、それを東京都のホームページで公表しますので、ホームページで公表する評価結果の詳細部分と合わせて表示するという形で行っていきたいと思っております。

環境性能をわかりやすく見せるということですが、その対象としましては、三つ目と四つ目の丸のところに表示対象の規模を何パターンか場合分けして記載しております。まず、建物が非住宅用途だけの建物で、かつ、建物全体の延床面積が2,000㎡以上のものにつきましては、非住宅用途部分に関する環境計画書を必ず出していただくことになりますので、計画書を出していただいて、それとあわせて性能表示もするという形になります。続いて、建物全体では2,000㎡以上で、その建物が非住宅用途と住宅用途の複合用途となっている場合についてですが、その中で非住宅用途部分が主たる用途となっている場合につきましては、非住宅用途部分の計画書は出していただくと思っておりますので、計画書の提出と合わせて非住宅用途部分に関する表示がされるという形になります。最後に、建物の全体の延床面積が2,000㎡未満の場合につきましては、計画書の提出が任意となりますので、任意で非住宅用途の計画書をご提出していただいた場合については、表示がホームページ上で出るという形になります。

五つ目の丸の表示項目についてですが、項目としては住宅用途と同様に、環境配慮措置4分野に関する性能を示すような形にしたいと思っております。内容については、環境性能等の概要を示す取組評価書まとめの中で、わかりやすく表示することを考えております。

現行の制度の中で、省エネルギー性能評価書というものがございまして、この評価書の中で、建物の断熱性能を示すPAL\*の低減率、省エネ性に関するERR、導入予定の省エネ設備について書いていただいております。再構築後については、新たにわかりやすく

環境性能を表示する仕組みをつくることによって、現行の省エネルギー性能評価書と重複する部分がございます。再構築後は、現行の省エネルギー性能評価書については、取組評価書まとめの中に取り込んでいくという方向で考えております。

その次の丸で、表示等についての交付の義務対象について記載しております。交付の義務については、現状の省エネルギー性能評価書においても義務対象を設けておりますので、それを引き継ぐような形で残していきたいと思っております。交付義務対象としましては、環境計画書の提出対象となっているものの中で、特に大規模な建物ということで、具体的には延床面積1万㎡を超える建物において、住宅以外の用途の部分が2,000㎡以上の比較的規模の大きい買受等をされる方、買ったり借りたりされる方に対して、建築主等からその希望者に対して表示等の交付を義務づけるという形で行いたいと思っております。

一番最後の丸の表示等の交付を行った場合の建築主等の対応につきましては、現行の省エネルギー性能評価書での対応と同様になっておりまして、表示等の交付を行った相手方に対しては、環境性能の説明を行う努力義務を課すということと、建築主等は表示等の交付を行った場合、東京都に届け出を行っていただくことを義務づけるという形を考えてございます。

非住宅用途につきましては、今までは省エネルギー性能評価書を交付していただいておりますけれども、実際は、建物を購入される方、借りる方に対して、実際に入る建物が決まった後に性能評価書が渡されるというケースが多かったという状況がございます。しかし、再構築後は、環境計画書を出していただいたものについては、原則として表示も全てホームページ上で公表するということになりまして、実際には取組評価書を公表するタイミングと同じタイミングで表示も公表する形になります。従いまして、建物を買ったり借りたりされる希望者が入る建物を決める前の段階で公表されるという形になるのではないかと考えておりますので、希望者が建物を選ぶ際の一つの指標として、環境性能についての表示を使っただけになるだろうと考えてございます。

そのあたりが現行制度と再構築後の制度で違ってくるのではないかと考えてございます。資料3については以上でございまして、資料1にお戻りいただきたいと思っております。

今までの説明において、資料1の1番については、資料2でご説明させていただいて、3番については資料3でご説明させていただいたところでございます。残りの主要課題についても簡単にご説明させていただきたいと思っております。

まず、2番の再生可能エネルギーに関する検討義務についてですけれども、(1)で再

生可能エネルギーを利用するための設備の導入検討義務対象の拡大についてでございます。こちらは、現行の計画書でも提出をお願いしている内容でございます。建築物及びその敷地に設置し、主として当該建築物の運用のため、太陽光発電や太陽熱利用など、再生可能エネルギーを変換利用または直接利用する設備の導入に関する検討の義務ということで、行っていただいているところです。

現状としては、計画書の提出の義務対象であります延床面積5,000㎡超の建物に対しては必ず検討を行っていただいておりますけれども、再構築後は計画書の提出対象を2,000㎡以上まで拡大をいたしますので、それに合わせる形で、この検討義務対象も2,000㎡以上まで拡大することを考えております。

(2)の再生可能エネルギーを含む電力の利用検討義務の導入ということで、新築建物において、再生可能エネルギーを多く含む、環境性の高い電力の選択を促していきたいと思っております。こちらについては、再構築後から導入したいと思っております。建物の設計時点では決まっていない場合が多いのではないかと考えておりますので、検討を行った時点で適宜書いていただければ良いのではないかと考えております。計画書については、計画時点だけではなくて、変更届や竣工時点での完了届という提出のタイミングがありますので、計画時点で未検討であっても、変更届や完了届の中で記載していただくことも可能にできるような形にしていきたいと思っております。こちらにつきましても、検討義務対象としましては、計画書の義務対象となります延床面積2,000㎡以上ということで考えてございます。

続きまして、資料1の2枚目に行っていただきたいと思っております。

4番の建築物の環境性能に関する総合評価制度、CASBEEの活用についてでございます。現状は、東京都独自の様式の建築物環境計画書(取組評価書)による提出の1種類だったのですが、再構築後については、これだけではなくて、CASBEEの評価結果を用いた提出も含めた2種類のいずれかということで、どちらで提出するのかを提出者に選んでいただいて、ご提出していただくという形で行いたいと思っております。

CASBEEの評価結果を用いた提出を行う場合につきましては、CASBEEの評価結果の中に、環境確保条例でみている環境配慮措置4分野以外の内容も入っておりますので、その中から4分野に関するところを抜粋した形でご提出していただくということで考えております。

CASBEEの評価結果を用いた提出を採用していただく場合につきましては、CAS

B E E の建築評価員という資格を持っている方に計画書を作成していただき、ご提出していただくという形にしたいと思っております。

再構築後につきましては、提出方法が2通り出てきますけれども、どちらの方法でご提出していただいた場合も、環境性能の概要を示す評価書まとめや性能表示につきましては、同様の形式で作成される仕組みになります。

評価項目、基準等につきましては、今後、検討していきたいと思っておりますけれども、C A S B E E との整合を可能な限り図っていくような形で検討していきたいと思っております。

続いて、5番の省エネルギー性能に関する評価の見直しということで、非住宅用途建物向けの評価にZ E B の評価を導入することを考えております。現状では、非住宅用途建物につきましては、B E L S の星の数に応じた評価をしておりまして、環境計画書の最高ランクの段階3につきましては、B E L S における非住宅用途1ではE R R が30以上、非住宅用途2では25以上という水準にしております。

こちらに記載しているZ E B 評価につきましては、国のロードマップで定めている定義に基づくZ E B を想定しておりまして、現行の計画書制度での段階3よりもかなり高い水準になると思っております。具体的な段階設定については今後検討していきますけれども、直近の計画書でのE R R の値の状況等を考慮しながら検討していきたいと思っております。住宅用途につきましても、非住宅用途と同様に、一次エネルギー消費量の削減率に基づく評価を行っていききたいと思っております。

最後の6番の断熱性能に関する性能評価の見直しですけれども、非住宅用途については、現状のP A L \* 低減率による評価を継続し、それに加えて、窓や外壁等の外皮性能に基づく評価の導入を検討していきたいと思っております。断熱性能の評価につきましても、省エネルギー性能の評価と同様に、直近の建物の状況を見ながら、具体的な水準を今後検討していきたいと思っております。

住宅用途建物の評価につきましては、現状では、品確法の断熱等性能等級に基づいて評価を行っておりますけれども、その最高等級であります等級4の建物をより明確に性能を区別できるようにしたいということで、 $U_A$  値などを使った評価の導入を行っていききたいと思っております。こちらの具体的な水準につきましても、今後検討していきたいと考えてございます。

制度再構築の主要検討課題については以上でございます。事務局からの説明は以上でござ

ございます。

○村上会長 大変丁寧なご説明ありがとうございました。

それでは、ただいまご説明いただいた資料について、どこからでも結構でございますから、ご意見、ご質問ございましたら、ご発言をお願いします。どの資料のどの部分かということを示した上でご発言ください。

○長谷川委員 資料2の①の一つ目の丸のところについてなのですが、今後、評価項目を少し見直されるという記載があります。これは現状、5,000㎡以上については、参考資料1に書いてある項目で評価を行っていると思いますが、5,000㎡以上の建物に対する評価項目を見直した上で、それを2,000㎡から5,000㎡の建物にも反映していくという解釈でよろしいでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 評価基準等につきましては、基本的には延床面積で分けることは考えておらず、全ての規模の建物に対して適用できるような形で考えていきたいと思っております。

○長谷川委員 わかりました。

○村上会長 参考資料1で、評価項目は【01】から【34】までございますね。これを見直そうということですか。

○海老原環境都市づくり課長 そのとおりでございます。

○村上会長 かなりの大事業ですよね。評価項目を見直すとなると。

○海老原環境都市づくり課長 基本的に、一番左側でお示ししております分野、エネルギー使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和の4つの分野については再構築後も変更せずにいきたいと思っております。評価項目、対象等につきましては、CASBEEの考え方と整合をとりながら、手を加えてまいりたいと思っております。

○村上会長 やや大げさですけども、この制度を最初につくられた頃は、SDGsのことを一言も言っていなかったと思います。ESGもそうですけれども。ですから、今回少しSDGsの内容を考慮していることが見えるように表現等を多少工夫したほうが安全ではないかと思っております。

○海老原環境都市づくり課長 ご意見は参考にさせていただきます。項目等については、この後時間をかけて丁寧につくってまいりたいと思っております。

○野部委員 同じく参考資料1でございますけれども、右の備考欄に任意評価項目等という

ことでコメントがたくさん入っております。現行制度で、5,000㎡超の建物にこれを適用した場合に、任意評価項目については記載されているもののほうが多いのでしょうか。それとも、記載されているものは少ないのでしょうか。教えていただければありがたいのですが。

○海老原環境都市づくり課長 案件によってケース・バイ・ケースというのが実態だと思っております。任意評価項目を全く記載しないという建築主も当然いらっしゃいます。あるいは、この任意評価項目の中で取り組んでいる項目については、一生懸命書かれて、取り組みについて頑張っていることをアピールされる建築主もいらっしゃいます。

私が1件1件内容の確認をしている感覚で申し上げますと、一部の項目については書いているもののほうが多いような気がいたします。数値については、申し訳ございませんが、持ってきておりません。

○野部委員 ありがとうございます。それを聞いて安心したのですが、全く記載されていないとやはり寂しいものになってしまいますので、できるだけ書いていただけるような項目立てをご検討いただければありがたいと思います。ありがとうございます。

○村上会長 規模の非常に大きな建物に対しては、ある程度、義務にしてもいいかもわからないですね。

ほかにございますか。

では、私から。資料1の2番の再生可能エネルギーに関する検討義務ということで、(2)に電力の問題が出ています。私は実態はわからないのですが、電力契約は例えば供給サイド、要するにつくる側が契約するのか、あるいは建物に入るユーザーが契約するのか、両方の場合があると思うのですが、これはどちらの場合を対象に書いておられるのでしょうか。

○海老原環境都市づくり課長 再生可能エネルギーを含む電力の導入検討も含めまして、建築物環境計画書制度の提出義務者は建築主になっております。分譲マンションであれば、入居される方が個々に電力会社と契約を行うこともございます。ある方はAという電力会社、別の方はB社ということもあり得ると思いますが、その場合でも、共用部につきましては、恐らく最初の契約は完了時点で行うと思いますので、その内容についてご記載いただく方法もあるのではないかと考えております。

○村上会長 これはあくまでも建築主に限定した内容ということですね。

○海老原環境都市づくり課長 そのとおりでございます。

○村上会長 大変大げさな話をしますと、SDGsの9番か10番だったか、つくる責任、使う責任という項目がございまして、これからは建物の省エネというのはもちろん建築主の責任もありますが、ユーザーの責任もかなりあります。先ほど参考資料1の評価項目を見直すとおっしゃっていましたが、これは制度の根幹にかかわるから、余り無責任なことを言えないのですが、例えば自由記述の欄に、完成後のユーザーの省エネ活動について将来的な運用方法の協力を依頼する等、使う側のことも一緒にやる必要があると思います。これはとても大きな話でございますけれども。

ほかにはいかがでしょうか。

○秋元委員 今、皆さんのご発言にもありましたように、SDGSをはじめとして、ZEBやZEHのロードマップも提案されていて、環境配慮の機運が高まっている中で、このような回答をされているのは大変好ましいアクションであろうと思います。ぜひ、全国の地方公共団体の代表としてどんどんリードをしていただきたいと思っております。

それで、先ほどの議論の中で、一つは電力の話がありましたけれども、集合住宅の場合には、住棟一括で受電して、そこから棟内に配電するような方法もありますので、柔軟に運用していただければと思います。

もう1点は、今は、戸建て住宅については制度の対象ではないですけれども、例えば、ゼロエネルギー住宅、ZEHの中でLCCMとかZEH+とか、さらに上を目指すような定義も出てきています。例えばZEH+であれば、高度なエネルギーマネジメントの導入、あるいは、太陽光発電の自家使用の割合をふやす等のいろいろな方法があります。参考資料1で、本日は非住宅用途建物の現行の評価項目、評価対象をご紹介いただきましたけれども、今日は触れられなかった住宅用途建物の評価項目の中でもエネルギーマネジメントについて少し踏み込んで、今後ご検討いただければと思います。

○村上会長 ありがとうございます。住宅用途のエネルギーマネジメントについて、今後、もう少し対策の余地があるのではないかとということでございますね。

○窪田委員 ご説明ありがとうございます。

3点ほどございまして、この参考資料1についてですけれども、これから時間をかけて再構築されるということですが、気づいた点を申し上げたいと思います。

1点目は、評価対象、評価項目があって、具体的には評価対象に関する内容が記載されて、数値などで評価されていくということだと思います。それが実際にこの評価項目につながっているかどうかというのは、結構難しい問題ではないかと思っています。もちろん

皆様、そう思いながらやっていたらいいかとは思いますが、例えば、【33】の緑地の敷地面積に対する割合のような項目は、建築のデザインも含めてどういうものが効果的であるのかというのはかなり難しい問題だと思っています。また、【28】の生態系への配慮という項目で、地域の生態系がどうあるべきかというのは非常に設定が難しく、どれぐらいトンボがとんできたのかといった話は、相当丁寧に調査していかないと、どれがいいかというのはなかなかわからないと思います。研究に近いというか、研究だと思いますが、そうした本格的な研究をしないと、評価対象と評価項目がなかなかセットにできない段階まできているのではないかという気がします。全部の項目がそうではないのかもしれませんが、何を評価対象とすべきで、評価項目になるべきなのかについて、もう一段階深いところに行っていただければと思っています。

私はどちらかというと、景観系でこういう審査をさせていただくことがあるのですが、質ではなくて、どうしても緑化の面積をとりあえず確保しなければいけないということで、この部分の既存の樹木は切ってしまうしかないとか、この部分は駐車場にするしかなくて、こちらで何となく緑地のような場所をとらなくてはいけないというように、総合的に見てどうかと思うところがあります。何かそのあたりがうまくいくような設定にさせていただけると良いと思います。

2点目は、評価対象の分野が現行の4分野のままというのはそうなのだろうとは思いつつも、やはり本当の意味で、人に対して、地域に対してその環境がいいかどうかというあたりをどのように入れていくのかというのが気になっているところです。それは例えば【34】で、風環境への配慮を考えると、確かに夏は南風を入れるということが非常に重要だというのはわかるのですが、その町やその地区の街路の状況、町並みの連続性、住みやすさという観点で考えると、もしかしたら、少し違うことを建物の形として考えることが、その地域の建築文化や生活文化につながっていくようなこともあるのではないかと思います。そういったものは、もしかしたら違う分野との調整になるかもしれませんが、ここでおっしゃっている意味での環境ではない内容に関する調整についてもご検討いただければと思います。

3点目は、先ほどマンション環境性能表示についての説明のところでもありましたけれども、基本的には長寿命化していくということだとは思いますが、やはり首都直下地震等が起きたときに、使えなくなって廃棄される建築物が大量に出てくるという可能性があるのではないかと思います。そのときに廃棄物を捨てる場所が全然足りないということにな

っているかもしれません。建築物を壊すときもそうですが、壊れたときも含めて、その建築物がうまくリサイクルされるような工夫があるかどうかというあたりも重要な視点ではないかと思います。

○村上会長 では、都のほうからお答えいただければと思います。。

○海老原環境都市づくり課長 いただいたご意見については、3件とも今後の検討に参考とさせていただきます。

まず、1点目の緑化に関してですけれども、自然保護条例を所管している部署がございますので、そちらとも今後調整を図っていきながら、可能な限り連携しながら、制度をつくっていきたいと思っております。生態系の話や生物多様性の話も出てはまいります、厳密にやると、建物の竣工までの期間が現状からプラス5年、10年となってしまうと、建築主にとってはかなりの負担ではないかと思っておりますので、うまく均衡を図れるようなところで最終的に落とし込む必要があると考えております。

2点目のヒートアイランドの分野の風環境についてでございます。参考にさせていただきますが、我々の所管する制度では、個々の建物についての評価を行っておりまして、風環境につきましても、このほかにまちづくり全体でどのように見ていくかという観点もあると思います。今後、都市計画を所管している部署等とも連携しながら、考えるべきところは考えてまいりたいと思っております。

それから、3点目の建築物のリサイクルについてでございます。こちらにつきましては、先生のご発言のとおりでございます。まず、建てる時に、建設リサイクルの素材を使って建てましたかという観点からお聞きしているというものでございますが、首都直下地震等、災害があった後の建築物につきましても、局内に資源循環推進部という廃棄物等についての施策立案する部署がございますので、話を伺いながら、こういったものが望ましいのかということ、本制度で反映されるかどうかはわかりませんが、検討できるものがあれば検討してまいりたいと思っております。

以上でございます。

○村上会長 ありがとうございます。私のほうから少し補足させていただきますと、三つございまして、最初の二つは、先生がご専門の土地計画、地域計画とも非常に複雑な多数の要因があって、研究も進んでいて、それがここにある【01】から【34】の単純な尺度で、本当に捕捉可能かというご質問かと思っておりますけれども、これは全くご指摘のとおりでございます。評価対象というのは、それに対して、それをどうつかまえるかという評価項

目、これが尺度になるわけでございます。評価については永遠につきまとう問題で、評価対象は非常に明確ですが、実際の現場の行政のツールとして、本当にそれをつかまえられるような尺度を見つけられるかということで、非常に苦労するわけです。

【34】の南風や見付面積については、それなりに今、風工学の知見を駆使してやっている感がございます。この評価項目をぱっと見ると、やや一面的ではないかということは常にあるのですが、これは多分、一応、専門家が知恵を絞って、最も代表性のある項目、さらには実施可能性です。いくらいい尺度でもそれを捕捉する十分なデータがあるか、比較的簡単にできるか。そういう尺度でなければ採用できないものでございますから、ご指摘はごもっともでございますけれども、研究が進んでいますから、評価項目にさらに新しい知見の尺度があれば、そういうご提案をいただいて、使っていくことが出来ればよろしいのではないかと思います。

それから、リサイクルの問題は、別に大災害を持ち出さなくても、現行制度の【18】にリサイクル鋼材利用ということで、この項目はリサイクルを鋼材に限定して言っているわけですよね。資源の適正利用という意味では、代表的な項目を比較しているのだと思いますけれども、例えば、木材でも、木材がきちんと再生可能木材に認証されているか。あるいは、木材を使う場合に乾燥するのが問題で、木材を乾燥させるのに化石燃料を使うと問題になる。ですから、ノルウェーでは自然乾燥させるなど、資源の適正利用にも大変深い背景があります。今のところは、繰り返しますけれども、実現可能性というところで、制度が運用されているわけございまして、先ほど見直すというのは大変なことですよと言いましたけれども、この制度をつくってから10年ぐらいたっているのではないですか。ですから、大分世の中が進んでいまして、省エネの概念自体が変わってきております。例えば、調達の際に、その一番のもとまでさかのぼるなど。ですから、今の窪田先生のご指摘を受けて、少しお考えいただければありがたいと思います。容易ではないですよ。

○海老原環境都市づくり課長 会長、ありがとうございます。おっしゃるとおり、理想を言えばきりがありませんが、基本的には建築主の方々に環境配慮を自主的に取り組んでいただいて、その取り組みを更に促すことによって、少しずつ建築物の環境性能を高めていけないかという、どちらかという、規制的手法をとらずに誘導していく制度でございます。高過ぎて、建築主の皆様方が全くついてこれないと、会長のご指摘のとおりの実現可能性という点で問題があるように思います。逆に、ほぼ全ての建築主の皆様方が余裕を持ってハードルをクリアするのであれば、そのハードルは低すぎるのではないかと思います。

ございますので、今後、詳細につきましては、CASBEEの評価項目も大いに参考にさせていただきますながら、丁寧に考えていきたいと思っております。

○村木委員 ご説明ありがとうございます。

窪田先生の話につながっているところかなと思うのですが、おそらく、評価には、建物の中に関する内容と、建物の外まで関係する内容の2種類が入っていて、その際にプライオリティーがどこにあるのかがわからないという感じが少ししました。例えば、屋上の緑化を考えたときに、全部緑にするのがいいのか。そうではなくて、全部太陽光パネルにするほうがいいのか。どちらがいいのかを明確に指示されると、設計する側にとってもわかりやすいと思います。

窪田先生のお話を伺いながら思い出したのが、例えばロンドンなどでは、環境性能が最高のものを選ぶところと、場所によってはそうではないけれども、景観を優先するところというのが明確になっていて、建物の外のものまで含めて思慮されるのであれば、場所を少し考えたエリアの設定のようなものもあっていいのかもしれないと思いました。

もう一点、私はこの2,000㎡未満を表示可能にするのはとてもいいと思います。この性能表示の後に考えないといけないのは、建築主の方がこれをおやりになるのはいいし、新築住宅の場合は買われるときにこれを見ながら何がいいかという判断をするのもよいのですが、買わない人は広告も見ないので、これがどんどん浸透していくかというのと、必ずしもそうではなくて、ホームページでチェックするというのは一般の東京都民はしないと思います。この規制でやったことがもっと広がって、環境性能の高い建物にみんなが住みたいと思ってもらうために、建物ができた後にも環境性能がわかるような形というのがウェブ上ではなくて、実物で目にできるようにしていくというのが大事だと思います。

そうでないと、いろいろな評価をする際に、事業をされる方は追加の資料をつくらなければならない、これをやった結果、事業者にとってもメリットがあるような方法を次に考えていただくことが必要ではないかと思いました。

○村上会長 海老原課長、いかがですか。

○海老原環境都市づくり課長 2点ご指摘いただきました点は、いずれも今後の検討の参考にさせていただければと思っております。1点目の広告のプライオリティーについては、この場ですぐにご回答するのは難しいので、今後じっくり考えたいと思っております。例示でございました屋上の扱いについては、建築主、あるいはその代理として来られている設計担当の方々からもご相談をいただいております。緑化と太陽光パネルでの屋上のスペ

一スの取り合いになる場合ですとか、その他いろいろな制約がある中でどのようにするか考えなければならない場合もございます。集合住宅におきましては、屋上だけではありませんが、緑化を行いたいけれども、条例等で駐輪場の必置義務や避難経路の確保に関する規定がある場合、制約が出てくるだろうと思います。一般的には、人命に関することを最優先にさせていただきながら、どうすべきかというのを考えられるところは考えたいと思いますが、建築主としてのご判断も優先されるべきなのではないかという気もいたします。今後の検討の参考とさせていただきます。

2点目についても、ご回答が難しいご意見だったように思います。マンション環境性能表示を例にされていたのだろうと思いますが、買わない人は広告をそもそもご覧にならないですし、インターネットで調べるといってもないのではないかというご指摘は、そのとおりだろうと思います。竣工した建物が今後、環境性能がどの程度なのかということをごどのように周知していくのかということについては、この場ではご回答できませんが、何らかの方法があるのか、実現可能性のある行政としての指標があるのか、今後、検討できるものがあれば検討してまいりたいと思っております。

○村上会長 私からも村木先生のご指摘に関して少し補足させていただきます。最初の問題は、例えば太陽光パネルか屋上緑化かという問題ですね。これは、環境計画書と建築デザインというのは決してトレードオフではないと思います。両方にそれぞれ自由度があって、環境計画書がとともきついデザインの縛りを持ってしまっはまずいと思います。どちらを優先させるかは、多分、設計をする人の価値観にかかわる部分ではないかと思いますが、エネルギーに関してはいろいろとオプションがあるわけです。ですから、例えば太陽光パネルを減らすかわりに、機器の性能を上げるという方法もあります。項目がたくさんある中で、それぞれのデザイナーの価値観に沿った設計をしていただければ良いのではないかと思います。村木先生のご指摘に対しての回答になっているかどうかはわかりませんが、

それから、後半のご指摘は、こういう制度の成果を都民がみんなで共有できるようにしたらどうかというご提案だろうと理解しています。やはり見える化ということが非常に大事で、村木先生のご指摘では、それを建築主が見ていないのではないかということですが、建築主は、当面は建てない人も含めて、相当見ていると思います。ですから、やはりこうした環境性能のいい建物のブランドが向上するような形で、一般の人に関心を持ってくれるような形で、建物の広報活動や見える化を図ればよいのではないかという感じがします。

ほかにごございますか。

○寺尾委員 資料2の対象拡大に関して、2,000㎡から5,000㎡のものに対して、現状の評価内容等を整理した上で再度検討し、案の中でここまで整理されたことは、前回から比べて非常にわかりやすくなってよかったのではないかと感じております。

先ほど、参考資料1の1ページ目で非住宅用途建物の評価項目、評価対象についての説明がありまして、住宅用途についてはご説明はなかったのですが、参考資料1の2ページ目の住宅用途建物について見ていきますと、前回の検討会でも少し話題になりましたが、地中熱利用ですとか、そういった技術そのものが年々進化している部分もあります。年々技術そのものが進化していく中で、現時点で整理された評価項目や評価対象に関しては固定化せず、今後の評価においては柔軟に対応し、将来的な発展の状況を取り入れられるような余地を残していただければと思います。

○海老原環境都市づくり課長 ありがとうございます。評価の詳細部分につきましては、今後、時間をかけて丁寧に考えていきたいと思っております。例示でございました地中熱や、その他、パッシブ等に関しては、この制度をつくったときから技術が進歩していることは先生がご指摘のとおりだと思っておりますので、アップデートしながら、評価項目や評価対象について考えてまいりたいと思っております。参考にさせていただきます。

○村上会長 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

○長谷川委員 資料1の5番と6番に関係するところなのですが、特に6番の断熱性能に関する評価の見直しということで書かれております。現行のPAL\*低減率の評価継続、そのほかに窓や外壁等の外皮性能による評価の導入検討ということで書いてあるのですが、恐らく、建築物省エネ法が変わって1年くらいたった状況で、PAL\*の低減率に関してデータが集まってきていると思います。それを見ながら、やはりPAL\*だけでは、本来評価されるべき外皮の性能がうまく捉えられていないのではないかとということで、もう一つの外皮性能評価項目を加えようとお考えなのだろうと思うのですが、これに関する今後の見通しや、どのように評価として数値化するのか、あるいは定性的に判断するのか、もし見通しがあれば、教えていただきたいと思っております。もし、外皮という捉え方をもう少し広く考えるならば、断熱・遮熱だけではなくて、例えば、自然通風ができる窓や自然採光ができるといったところまで視野を広げるのか等、もしお考えがあれば教えていただきたいと思っております。

5番のZEBの評価なのですが、省エネ率50%以上だとZEB Readyというよ

うに、既にある程度の指標はできている中で、東京都として、Z E Bの評価としての位置づけをどのように東京都らしくしていくかということに関するイメージがあれば教えてください。ただきたいと思いました。

○海老原環境都市づくり課長 まず、6番の断熱性能についてでございます。こちらにつきましては、先生がご指摘いただいたところも確かにあると思っております。今後検討していく予定ですが、P A L \*低減率はベースにはなるだろうと思っております。建物の個々の状況等もあると思いますので、定性評価にするのか定量評価にするのかというところはこれから考えていきたいと思っております。補完するものとして、日射遮蔽性能等についても加味しながら、また今、先生からお話ございました内容を入れられるのかも含めまして、今後検討してまいりたいと思っております。

また、実際に建物を建てられる方や業界の皆様方とも意見交換をさせていただきながら、どのようなものがよりよいのかということを考えていきたいと思っております。

2点目のご意見で、5番の省エネ性能の見直しの中でのZ E Bについてでございます。こちらについても今後検討していきたいと思っておりますけれども、Z E Bに関してはロードマップ委員会等で基本的な考え方は整理されていると思っておりますので、こちらが一つの柱になるのではないかと考えております。

○村上会長 ほかにございませんでしょうか。

資料3の右側で、大きい買受等があった場合に、今までは取引が終わってから省エネ性能評価書が交付されていたのが、これからは取引の前にするというご説明がございました。この内容は資料3のどこに書かれていますか。

○海老原環境都市づくり課長 資料3の右側の非住宅用途建物に関する表示の丸の五つ目でございます。現行の省エネルギー性能評価書についての説明がその下の表示等の交付義務対象のところにかかっております。延床面積1万㎡超の特に大規模な建物につきまして、現行では、環境計画書から少し組み替える形で省エネルギー性能評価書をつくることのできまして、この評価書で省エネ性能等についてお示ししたものを2,000㎡以上の主に大きなフロアをお買いになる方、もしくは大きなフロアを借りられるテナントの方に対して、建築主から「この建物はこのような省エネ性能を持っています」ということを説明する紙を交付していただくことに現行制度ではなっております。再構築後は、現行の省エネルギー性能評価書の内容を取組評価書の中に取り込んでしまいますので、渡すものが変わってくると思っております。

合わせまして、取組評価書に統合することによる効果でございますが、省エネルギー性能評価書の現行制度では、建物を買ったり、借りたりするときに、宅建法35条に基づく重要事項説明と書面の交付があった上で、手付を打つというのが現行の不動産のやり方だろうと思います。そのタイミングで、例えば、AとBとCの三つの建物の中からテナントが選ぶときに、Bという建物に決めてから、手付を打ってもいいというような話になったときに、現行だと省エネルギー性能評価書が交付されるということになります。現状で考えているとおりに再構築することができれば、この三つの建物がいずれも新築だった場合でございますが、計画段階での環境性能について、ホームページ上でまず公開されます。建物の立地、フロアをまとめて確保することが可能か等の観点から普通は選ばれるとは思いますが、その際に、我々の制度のホームページを見ていただくと、各建物の計画段階での環境性能を確認することができます。従来に比べると、テナントの方々や買受を行おうと思っていらっしゃる方にとって、建物を選択する段階での情報が多くなるということから、よりよい環境性能を持つ建物がマーケットで評価されるという方向に一步近づくことができるのではないかという側面もあるだろうと考えております。

○村上会長 ホームページに掲載される内容が拡大される。ビジネスが決まる前に計画段階の資料を公表するということですね。

○海老原環境都市づくり課長 はい。

○村上会長 ありがとうございます。

いかがでございましょうか。よろしいでしょうか。

○村上会長 皆さん大変貴重なご意見ありがとうございました。では、お返ししますので、事務局のほうで進行をお願いします。

○海老原環境都市づくり課長 村上会長、どうもありがとうございました。

本日はお忙しい中、ご参加いただきまして、また、多くの貴重なご意見を頂戴いたしました。ありがとうございました。

本日いただきましたご意見を踏まえまして、事務局として引き続き検討を進めてまいりたいと思っております。

以上をもちまして、閉会といたします。ありがとうございました。

午前 11時19分 閉会