

令和元年度第2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 令和元年8月21日（水曜日）午前10時00分～午前11時50分

■場 所 都庁第二本庁舎10階 207・208会議室

■出席委員・専門家

委 員 村上会長、田辺委員、堤委員、長谷川委員、山口委員
専門家 秋元氏、寺尾氏

■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

⇒ 再構築後の建築物環境計画書制度に関し、取組・評価書作成の合理化・簡素化の考え方、評価基準案の基本的な考え方及び関連制度（マンション環境性能表示、環境性能評価書）の改正について説明を行った。また、取組・評価書における各評価項目の基準の見直し案についても説明を行った。

出席委員・専門家からは、CASBEEとの連携、環境性能評価書での表記方法、取組・評価書における段階設定の考え方及び評価項目ごとの基準案に関する意見などをいただいた。

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。

令和元年度第2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

令和元年8月21日（水曜日）

都庁第二本庁舎10階207・208会議室

午前10時00分 開会

○海老原課長 大変お待たせいたしました。本日は、お忙しい中をお集まりいただきましてありがとうございます。

それでは、定刻でございますので、これより、令和元年度第2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会いたします。

事務局の環境都市づくり課、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、本日の出席者でございますが、お手元の出席者名簿のとおり、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、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1項の規定に基づきまして、芝浦工業大学建築学部建築学科教授の秋元先生、株式会社寺尾三上建築事務所代表取締役の寺尾先生に、専門家の立場でご参加いただいております。

なお、窪田委員につきましては、所用のため本日は欠席させていただきたいとの連絡がございました。

前回に引き続きまして、本検討会につきましても公開させていただきますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

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

○小川部長 おはようございます。改めまして、本当にお暑い中ありがとうございます。とはいえ、昨日の夜ぐらいからちょっと熱帯夜から解放されつつあるということでございますが、きょうもよろしく願いいたします。

本日は、お忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。今回の建築物環境計画書制度の改正につきましては、平成29年2月から引き続き開催させていただいております。幅広いご意見をいただきながら検討を重ねてきたところでございます。昨年度末に、このご議論をいただいた内容を踏まえまして条例改正を無事済ませることができました。来年の4月から施行するということになりますので、また、それまでの間、さまざまな指針等についての検討を進めているところでございます。

本日の検討会では、事務局より、改正後における建築計画におけます取組・評価書等の提出物、それから適用する各評価の基準、段階の評価、それぞれの水準案についてご説明させていただきたいと思っております。忌憚のないご意見をいただければと思っております。

すので、ぜひよろしくお願ひいたします。

今後、制度改正後も、引き続き円滑に制度を運用することができますよう、私どももしっかりやっていきたいと思ひますので、本検討会でのご議論、よろしくお願ひいたします。

○海老原課長 それでは、早速議事に入りたいと思ひます。以降の議事の進行につきまして、村上会長にお願ひ申し上げます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○村上会長 皆さん、おはようございます。よろしくまたお願ひします。

きょうの審議は、来年度の施行に向けて具体的な評価基準等の内容の審議等であります。よろしくご審議と協力をお願ひします。

きょうは、この議事次第によりますと、議事は一つだけで、東京都建築物環境計画書制度の再構築についてでございます、これをご説明ください。

○事務局 お手元の資料の資料1から資料4まで、資料の分量が多いため、資料1から4まで、お手元のクリップで一つにまとまっているものがございます。もう一つは資料5でまとまってございます。まず、資料1から4までご説明させていただきまして、一度そこで切らせていただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

まず、資料1でございます。「前回の宿題等について」というタイトルのものがございます。こちらをごらんください

前回の検討会、6月5日に開催いたしました検討会においていただきました宿題についてのご報告でございます。

1、前回の宿題（HEMS等について）、HEMSについて、東京都環境計画書の中でも、何らかの取組を評価するものと考えたらどうでしょうかというようなご助言をいただいております。

HEMSにつきましては、電力平準化に寄与する一方で、普及率がまだまだというところもございますので、当面の間、後にご紹介差し上げます記載事項とすることを考えております。

現状の普及状況でございますが、全国の新築集合住宅は約10万戸ほど毎年つくられますが、そのうち1万戸程度と推計されます。

続きまして、蓄電池についてでございます。こちらについても、電力の平準化、再エネ利用の促進に重要であるという一方で、大規模建築物での平準化というものもひとつ考えなければならないというところがございますので、当面の間、記載事項とすることを考えております。

2、記載事項について、こちらは現行で行っております記載事項についての説明でございます。

評価基準は段階1、2、3として評価するものでございますが、評価をしないものの、当該建築計画における取組状況を把握する上で必要な情報を「記載事項」として記載・提出していただいているところでございます。

大きく目的といたしましては、二つほどございます。

評価基準の評価算定根拠、評価基準の将来的な見直しに必要な情報の収集として、例えば緑化率を算定する上で緑化の面積であったり、先にご紹介しました今後検討してまいりたいHEMSや蓄電池というようなところでございます。

二つ目の目的は、都民等が取組の状況を理解するため、また取組の評価に対し都の職員が指導助言を行わせていただくために必要な情報の収集でございます。例えば給湯器が、在来型、エコジョーズ、エネファームというところをお伺いすると、給湯に関するエネルギーの消費の具合というのが何となくわかるだろうというところで、そのようなものを記載提出していただくことを考えております。今後、具体的な記載については検討してまいりたいと思います。

右上でございます。3、前回の宿題、適用する／しない、適合、任意についての整理でございます。

一つ目、適用する／しないについてです。

評価基準のうち、一部については「適用する／しない」を選択することとなっております。評価基準とすることが困難な場合は「適用しない」を選択することとしています。例えば工場のPAL*などが該当します。また、「適用する」を選んだ際には、評価基準に照らして評価を行っていくこととなります。「適用しない」ケースというのは今後も存在しますので、「適用する／しない」については、引き続き運用していきたいと考えております。

二つ目、「適合なし」についてでございます。

現行では、評価基準に照らして評価した結果、評価基準に達しない場合につきましては、「適合なし」を選択することとなっております。例えば、著しく低い水準の計画等がこれに該当するものとなります。

三つ目、「任意記載」についてでございます。

左下でご紹介しました「記載事項」と似ていますが異なる概念でございます。評価する

ことを選ぶことができます。評価した際には、定性的な自由記載文に記載をしていただいております。評価をしなくてもよいという項目ということになります。

もう一つ、「任意評価」についてですが、後ほど資料3でご説明を差し上げたいと思います。

続きまして、おめくりいただきまして資料2をごらんください。取組・評価書作成の合理化・簡素化についてでございます。

1、CASBEEとの連携について

建築物環境計画書の評価基準のうち、CASBEEの基準に類似したものにつきましては、基準値やルールの調整等を行うことによりまして、取組・評価書作成者の作業量の低減、また作成方法の習熟時間に配慮してまいりたいと考えております。

下の比較の表をごらんいただければと思います。上の段が住宅、下の段が非住宅でございまして、一番左に、現行の評価基準の項目数がございます。住宅が21、非住宅が26でございます。見直し後につきましては、住宅が22、非住宅が25を予定してございますが、このうちCASBEEとの連携を図ることを調整中のものが、住宅・非住宅でそれぞれ14ずつございます。この結果、6割ほどの評価基準において、CASBEEとの連携を図っていくことができる見込みです。

2ポツ目でございます。CASBEE評価シートの活用についてです。CASBEE評価シートはエクセルで提供されているものでございますが、この入力内容を我々東京都の建築物環境計画書の取組・評価書もエクセルファイルでございますが、これに転記しやすくするためのファイルを整備・提供する予定でございます。

左下の2、入力項目低減の取組についてでございます。

記載事項、資料1でご紹介しました、段階として評価はしないものの、当該建築計画において環境配慮を把握するための事項でございますが、こちらを中心に入力項目数の合理化を検討してまいりたいと考えております。

あわせて、自由記載の部分を数値入力や選択式に変更することで、簡便に入力でき、かつ広く建築物間で比較しやすい入力方法というのを検討してまいりたいと考えております。

下の表をごらんください。上段が住宅、下段が非住宅でございまして、現行で住宅238、非住宅で403の入力項目がございます。右の列でございますが、再構築後につきましては、入力項目を住宅で150、非住宅で200程度に、合理化してまいりたいと考えております。この結果、入力項目は、おおむね半減から6割ほどとなる見込みでございます。

ます。

右上をごらんください。

3、複合用途建築物（住宅・非住宅）における取組・評価書の作成省略についてでございます。

まず、建築物環境計画書ですが、延べ面積2000平米未満の場合、提出は任意です。提出してもいいし提出しなくてもいいということです。その上で、複合用途建築物、ここで言う複合用途というのは住宅と非住宅の複合建築物ということでございますが、東京都でご用意している取組・評価書というものを、住宅版と非住宅版の二つ作成していただくことが必要となっております。

お手元に縦長でございます二つの白黒の参考資料がございますが、こちらが現行制度の住宅版・非住宅版の取組・評価書になってございます。右肩に参考資料1、参考資料2と書いてあるものでございます。この二つを作成することが必要です。

資料にお戻りいただき、点線で囲んでございますが、建築物環境計画書は大きく三つの書類から成ってございまして、一つ目が提出書、いわゆる頭紙と概要書です。二つ目が取組・評価書、こちらが住宅と非住宅でそれぞれ作成していただくもの。三つ目が再エネ検討シートということで、太陽光や太陽熱の導入検討を図るものでございます。

3ポツ目、入力作業の合理化等を鑑みまして、複合用途建築物の計画において、建築物環境計画書を提出していただく場合には、主用途以外の2000平米未満の用途については、現行も行っておりますが、引き続き取組・評価書の作成を省略できるようにしたらどうかと考えています。

下の表が現行のものでございます。もう一個下の表は改正案でございます。改正案のほうをご紹介申し上げます。

主用途が住宅の場合、住宅用途の面積は問いませんが、非住宅の面積の合計が2000平米より小さければ、非住宅の取組・評価書は省略可ということで、提出してもいいし、提出さなくてもよい、省略することが可能と考えております。

また、裏返しまして主用途が非住宅の場合、住宅用途が2000平米を下回る場合には、住宅の取組・評価書は省略可ということを考えてございます。これによって、作成者の作業量の低減を図ってまいりたいと考えています。

以上が資料2でございます。

おめぐりいただきまして、資料3、評価基準案の基本的な考え方について（その1）で

ございます。

1、評価基準案の水準設定に関する基本的な考え方です。

市場での適正な評価を促進するため、現行評価基準での件数割合を参考に水準、各段階1、2、3に関して設定してまいりたいというところが基本的な考え方です。

また、CASBEEや関連法令の制度で使用されている評価方法やレベル、こちらを参考に水準を設定してまいりたいと思います。さらに、これらの制度を利活用することにより、取組・評価書の作成者の負担軽減に配慮してまいりたいと思います。

2、評価基準（案）については、のちほど資料5のところでもまとめてご説明を申し上げます。

3、評価基準案における任意評価についてでございます。

こちらは現行も行っているところでございますが、一つ目、複数の建築物の取組を多面的に評価することに関しまして、評価基準の項目は極力一律であることが望ましいと思われれます。ただし、環境配慮を行いにくい場合や、環境に与える影響が比較的軽微な評価基準というのが想定されます。

下の表の左のほうにございますが、一つ目、規模に応じて難易度が異なると考えられるケースです。延べ面積1万平米程度を想定してございますが、理由といたしましては、一般に小規模な建築物や敷地におきましては、空間的、工費的にも余裕が少ないケースというのがあり、基準を達成することが比較的難しいと考えられるものです。

二つ目が、竣工時の配慮による環境影響が、建築物のライフサイクルに比べて小さいと考えられるケースでございます。

こちらは二つほど考えられまして、一つ目が、内装材や空調設備を中心に、入居者の方ないしは入られるテナントの方が、工事または設置することがあります。竣工時の状況が建物に与える本来の影響に比べまして比較的小さいと考えられるというのが、一つ目の理由でございます。

二つ目は、建築物のライフサイクル、数十年～百年に比べて、比較的短期間に新築時の材料等が入替・更新されるということが考えられるもので、こちらについては、評価基準として懸念があるだろうということです。

上記のケースに該当する項目につきましては、「任意評価」項目とすることで、建築主の方が取組を評価するかどうかを選択できることとしたらどうかと考えております。

下の表にありますとおり、現状、再構築後の評価基準の項目案でございますが、住宅で

22、非住宅で25あり、このうち「任意評価」というところに該当するものが、住宅で8、非住宅で10を想定してございます。

資料3をおめくりいただきまして、裏面の2ページ目をごらんください。（その2）というところでございます。

4、評価基準における段階設定の基本的な考え方です。

現行の評価基準におきましては、段階1の基準に達しない取り組みは、「適合なし」として扱っています。このため、現行の評価基準は原則「段階1、2、3と適合なし」の四つの区分で評価をしていることになります。

一方で、右の5、現行評価基準の段階というところを合わせてごらんいただければと思いますが、幾つかのものに関しましては、「段階1、2及び適合なし」で段階3が抜けていたり、「段階2及び適合なし」ということで段階1と3が抜けていたり、また「段階2、3及び適合なし」ということで段階1が抜けていたり、さまざまなケースがあります。

そこで、今回、案を二つほどご用意しておりますが、案の一つ目といたしましては、見直し後については、段階2及び3に適合しないものは全て段階1とすることによって、環境配慮の程度を直感的にわかりやすくするものです。

また、案2でございますが、比較的低い程度の環境配慮を区別、区分するために、見直し後も現状に引き続き、適合なし、段階1に満たないというものを引き続き運用するという方法です。

下の表のとおり、段階1と適合なしが合わさって一つになるのが案1、段階1と適合なしがこれまでどおり分けられるのが案2ということでございます。後にご紹介します資料5につきましては、便宜上案1をベースに資料をご用意しています。

右の5番につきましては、先ほどご紹介したところでございますので、説明は割愛いたします。

続きまして、おめくりいただきまして、下に番号で3と振ってあるページでございます。

3ページ目、また裏面の4ページ目につきましては、住宅と非住宅の評価基準の総括表でございます。

住宅、非住宅、それぞれ表の通り評価基準がございまして、グレーで色塗りされているところが、見直し後に評価基準として使わないものでございます。現行という列をごらんいただきますと、評価基準として現行使っているもの、任意評価のもの、一つ右の列の任意記載のものにそれぞれ○をつけてございます。見直し後も同じように、評価基準として

該当するものに○がついてございます。

表の中央やや右のほうに、CASBEEと連携というところで三つほどございますが、「入力値の明示」というところがございます。CASBEEの評価シートの中で、評価をする上で使う値を一部参照させていただくことによって、東京都の建築物環境計画書の評価に使うことができるもの、こちらを「入力値の明示」としております。真ん中の「ルールが一致」というところは、計算等の手法が一致するものでございます。「水準とも一致」というのは、CASBEEのレベルと我々の段階が一致するということでございます。これらがCASBEEと連携する評価基準と考えております。

また、その右のほうでございますが、「別々に評価」というものは、CASBEEにも用意がございますが、東京都がCASBEEとは別に行うもの、主に緑化関係でございます。

その右の都独自の評価基準というものは、CASBEEにはなく、東京都だけで評価基準をつくっているものでございます。

3 ページが住宅についての総括表、4 ページ目についてが非住宅についての総括表でございます。説明は4 ページ目も同じになりますので、省略させていただきます。

おめくりいただきまして資料4でございます。取組の評価結果を表示する関連制度についてでございます。

資料3までが、建築物環境計画書、取組・評価書をつくる、いわゆる中心的な作業でございますが、この取組を評価した結果を表示する関連の制度が二つほどございます。こちらについても改正を考えております。

一つ目、マンション環境性能表示、マンションラベルの改正についてでございます。

取組・評価書に再生可能エネルギーの電力の使用を追加するということを想定してございます。これを受けまして、マンションラベルでも再エネ電力の取組状況を含めた結果を表示してまいりたいと考えております。

二つ目、「建物の長寿命化」という名称を「維持管理・劣化対策」に名称を変更したいと思っております。

星につきましては、現状どおり最大で星三つということで運用を考えてございますが、星一つや二つの場合、最大の星の数、満点が幾つなのかわかりやすいように、白抜きの星と併記した形で星の数を表現していきたいと考えております。

右をごらんください。2、環境性能評価書、現行は省エネルギー性能評価書と呼んでい

ますが、こちらの改正についてでございます。

省エネ性能のみならず複数の基準を多面的に表示しテナントに交付するように、改正してまいりたいと思っております。このほか、建築物の概要がわかる事項というのを記載したいと思います。

イメージといたしまして、下の表のとおり、建築物の熱負荷の低減、再エネの利用、設備のエネルギーの使用の合理化、建築物の長寿命化や緑化について、性能値として具体的に数値で評価、表示したものを環境性能評価書としてテナントの皆さんに交付していただくことを考えてございます。こちらにつきましては、マンションにおきましては星で表示をしているものを、非住宅については性能値そのものを表示をしていくということでございます。

マンションラベルにつきましては、広く都民がわかりやすくするために簡便な表示というものを心がけたいと考えています。非住宅につきましては、専門家が見て、評価することになると思いますので、性能値そのものを表示したものを交付したいと考えております。

資料4までは以上の説明で終わります。

○村上会長 ありがとうございます。

ここまでで少しご意見をいただきましょう。それでは、先生方、資料4までのご意図をうぞ。

○秋元委員 秋元です。大変丁寧にご説明いただきまして、ありがとうございました。

何点か確認の意味も含めて、コメントさせていただきたいんですけども、資料3の評価基準案の基本的な考え方について（その1）の、3番目の評価基準案における任意評価についてです。この中で、懸念という表形式の白抜き文字の紺色のところ、二つ目の行に、「竣工時の配慮による環境影響が、建築物のライフサイクルに比べて小さいと考えられる」というのがございますけれども、特に、この内装材とか空調設備を取り上げていらっしゃるんですが、ご承知のとおり、運用段階のエネルギー消費量というのは大変大きなものでございますので、短期間にその入れかえがあるということは、もちろん想定されますけれども、そうは言っても、その積み重ねが、ライフサイクルのエネルギー消費であるとか地球環境への影響に大きな割合を占めることになるので、この部分はそのことをよく理解した上で、空調については、そのものは交換されるけれども、エネルギー消費運用時には大きな影響があるというようなつもりでの評価軸にさせていただけるといいなと思いました。それが1点目でございます。

○村上会長 1点ずつ、都の見解を伺いますので。どうですか。

○海老原課長 ありがとうございます。

今、先ほどご指摘いただいた点でございます。おっしゃるとおり、運用への影響のことを考えるという視点は確かに大切なことかなと思いつつ、例えばこの制度自体が新築に特化して行っていることもございまして、例えば解説、作成の手引のようなものに、今回の評価はこういう視点からこうするけれども、なお入れ替えるときにはより高効率のものを入れることが望ましいと、誘導するような言及をしていくというのものもあるかもしれませんので、引き続き事務局で検討させていただければと思います。

○村上会長 この任意評価というのは、やってもやらなくてもいいということですか。

○海老原課長 さようでございます。

○海老原課長 基本は住宅、非住宅、それぞれ面積といったものとの関係なしに、できるだけたくさんの項目を建築主が評価するというのが、大前提になっております。

このうち、そもそも、ここについては、非住宅のうちの、例えば工場の生産部分の断熱性能とか、もともとそこは基準がなかったりとか、あるいはそこは当てはめてもなかなかちょっと違うかなといったものとか、こういったものもでございます。

これを、資料1の「適用する／しない」のところで申し上げたように、工場部分のところで「適用する／しない」という整理にするのが一つ。それから、「任意評価」について、資料3のほうに面積要件であったりとか、あるいは竣工時の配慮による環境影響が建物のライフスタイルに比べて小さいと考えられるというところから、これについては「任意評価」ということで、今回少し用語を整理をしてわかりやすくしたつもりでございますが、なかなか、まだ全部「任意評価」というのをやめてしまうのも、逆に建築主に対しても負荷がかかり過ぎてしまうかなと考えております。

○村上会長 この「任意評価」は、全く申請者の意思に任せているわけですか。

○海老原課長 さようでございます。

○村上会長 申請者の判断が適切か適切でないかということは一切問わないわけですか。これは任意にするとか。判断が必ずしも適切でないことだってあり得るわけですね。

○海老原課長 お手元の資料3の次に評価基準総括表ということで、表裏になっておりますが住宅、非住宅がついてございます。

3ページでございます。こちらのところで、任意評価というお名前を出してございますが、例えば住宅では、項目数は「空気調和設備用冷媒」の1項目のみでございます。4ペ

ージへ行っていただいて、非住宅につきましても、任意評価は「躯体材料以外におけるリサイクル材の使用」のところのみでございます。任意評価につきましても、極力少なくしていければと思っております。

そのほかに、1万平米という比較的大きな延べ面積を持っている建物に限定して、建築主に評価を求めていくというのが、その任意評価の右隣でございます。面積限定任意評価と記してございますが、こちらが住宅では7、非住宅で9でございます。左側の評価基準25からそれぞれ1と9を引いたものについては、必ず評価をしていただくという形になっております。

大きな建物を建てる建築主には、より多く建築配慮を求めていきたいという意味で、今回提出対象の裾下げをするということもでございます。比較的小規模な建物の建築主については、もちろん評価していただければと思いますけれども、評価しなくてもいい項目を少し設けるという形で考えております。

○村上会長 昔からやっているんですね、わかりました。

では、秋元委員。

○秋元委員 ありがとうございます。もう1点よろしいでしょうか。

資料4でございまして、一番左上の取組の評価結果を表示する関連制度についてでございます。

1番でマンション環境性能表示、マンションラベルの改正についてのところに、再生可能エネルギー電力を追加するというを受けて、再エネ電力の取組状況を含めた結果を表示するということですが、今、海老原課長のご説明のあったとおり、運用時に踏み込みにくいというような新築時の計画制度の立てつけなんですけれども、これは、特にマンション・集合住宅の場合に、一括受電であるとか、あと共用部と専有部がございまして、特に共用部の電力会社を変えるということは、そんなに頻繁にはないと思うんですけれども、専有部については、電力自由化でいろいろなところの電気を購入することも将来的にはできるので、このあたり、計画段階でどこまで踏み込んで何を評価するのかというところを確認していただけたほうが、誤解がないと思います。

以上です。

○村上会長 いかがでしょうか。

○海老原課長 ありがとうございます。その視点も、確かに私どもとしても大切かと思っております。

この後、資料5のところでは具体的な基準を出しますが、おっしゃるように、マンションに入居された方が、それぞれ電力会社を選ぶという形態もございます。このマンション表示を、この建物が竣工した姿を示して、マンションを選択される消費者の皆様方に、例えば立地ですとか価格、間取り以外の選択肢をご提示申し上げたいというところの中での再エネ設備・電気の取組状況についてお示しするものでございます。

ですので共用部のものが多いのかなとは思いますが、再エネ電力を積極的に入れているのかどうかというのも、一つの判断材料として、都民の皆様提供していきたいと考えております。

○秋元委員 ありがとうございます。それで結構だと思います。

○村上会長 ほかにどうですか。

どうぞ。

○長谷川委員 資料4でございますが、2番の環境性能評価書の改正ということで、資料の右側に表がございますが、こちらのほうは、マンション環境性能表示と違って星の数では示していません。より専門家に近いという形での表示イメージでございますが、ビルオーナーならば分かると思うんですけど、テナントへの交付でございますので、テナントもなかなか専門の方がおられない可能性があると考えられます。この表の一番右側に段階という表が、2/3とか3/3と書かれているので、例えばこの表記を星にするという可能性はないのでしょうか、少しご意見を伺いたいなというのがありました。

例えば、住宅・非住宅の複合用途の建物の場合は両方出せますよね、マンションとオフィステナントなどの場合です。その場合に、表示の仕方についても統一感があるというイメージができるんじゃないかなと、そういう観点でどうかなということでございます。

○海老原課長 先生のおっしゃるとおりでございますが、左のマンションラベルにつきましては、マンション購入を計画されている都民の皆様方が一番目にするものでありますのでわかりやすくしてほしいというところ。これに対してテナントにつきましては、一義的には不動産のプロの方、それに近いような方が入ることも想定していますので、今回は数値でお示ししておこうかなと思いますが、事務局でも引き続き検討していきたいと思っております。

○長谷川委員 性能値はあってよろしいかと思います。さらにその段階と書かれているものを、どういう表示にするかということで工夫があってもいいと思います。

○堤委員 資料1なんですけれども、適用、適合、任意となかなか似た言葉が並んでいて、

文字だけで表現しているとなかなか理解が難しいところもあると思うので、文字での説明はもちろん必要だと思うんですけども、できるなら、フローチャートになっているとわかりやすいのかなと思います。

まず、「適用する／しない」があって、そこから「適合するかしないか」というふうに進んでいくと、評価の対象となるものがどういうふうに進んでいくのかというのがわかりやすいのかと思いますので、よろしくご検討いただければと思います。

○海老原課長 フローチャートとしても、現状、かなり複雑になっていますので、この場合はこうでこっちにつながるけど、一部は星があったのでこっちに飛びますとなってしまうのかもしれませんが。今まで建築物環境計画書を出していただいておりますのでした建築主であったり建築事務所、設計事務所は今回の条例改正による提出対象拡大によりおつき合いが出てくると思いますので、とにかくわかりやすく、この建築物環境計画書の作成を示していきたいと思っておりますので、何らかの形で工夫していきたいと思っております。

○田辺副会長 資料2のところ、見直し後の評価項目が住宅22、非住宅25に対して、CASBEEで連携をとるのが重要になるので、6割ぐらいはCASBEEの入力項目が使えるということで、手間が大分省けるとは思います。

一方、資料4のマンション環境性能表示・環境性能評価書のほうは、当初議論しているときは、CASBEEのマークを書いてもいいんじゃないかというお話があったと思うんですが、最終的には都のホームページから、例えば新宿区と選択すると、新宿区の建物で計画書がダウンロードできますよね。そのときに建築物の概要とか名称とか面積がわかるので、ここに任意でもよいので、CASBEEのマークを取得しているときは、計画書に表示できるようなことを考えていただくと良いのではと思います。

要は、その建物は本当にCASBEEをとっているかどうか、そこでしか判断できないので、6割は移行しますけれど、とっていないものは計画書だけが見られるわけですが、それは都の責任というよりも、申請者の責任で備考欄とかにランクを書けるようにすると、さらに連携は強まるし、両方とっているんだなとか、そういうこともわかるんじゃないかと思います。ちょっと、昔の議論に戻りますけど、書けるということが担保されているといいかなと思います。これが1点目です。

○村上会長 今、私も全くごもつともだと思うんですけど、都の見解はいかがでしょうか。

○海老原課長 建物がCASBEEのSランクをとっていた場合、建築主は一生懸命頑張っ
て取得されたのでアピールしたいと思っておりますので、これについては、自由記載欄のような

ところを設けまして、そこでこの建物の環境性能の特色みたいところにそれをお書きいただくかと思っております。

○田辺副会長 できれば、その両方のサンプルの紙みたいなものをつくっていただけると、もう少しイメージが湧くのかと。ダウンロードするときは、C A S B E Eのほうにいったダウンロードして建物名を出して、こっちにきてまた出して、それを突合する人というのは少ないと思われるので、1枚に書いてあることが非常に重要かと思えます。

○村上会長 今の話は、C A S B E Eのほうでも逆のことがあるわけですよ。ですから、それこそ、国際的に出た場合もC A S B E Eの評価を受けた場合に、東京都もとるということが、逆にC A S B E Eサイドの許可証に書けるようにしていった、相互乗り入れのものにしたらどうなんですかね。先生、どうですか。

○田辺副会長 すばらしいと思います。

二つ目は、ちょっと細かいことなんですけど、資料4の、先ほどの改正の性能値のところですけども、都は条例でE R Rが使われているんですけど、一般的に別の評価でB E IとB P Iが使われているので、括弧表示でもいいので書いておいていただけると、資料3の考え方のところに書いてある、「関連法規、建築物省エネ法の制度で使用されている評価方法や」というのに適合するので、括弧表示でもよろしいと思いますので、ぜひ書いていただけるといいかと思えます。

○村上会長 資料2の左側にポツが三つございますが、二つ目にファイルのことを書いて、転記しやすくするためのファイルを整備・提供する予定とございますね。これは大変結構なんですけれども、やっぱりC A S B E Eの委員会でもいった、相互乗り入れで、今もこういうファイルがあるはずなんですけれども、こちらからも相互にアクセスしやすいような、そういうようなファイルをつくるときに、配慮してつくっていただけるようにと、協力して進めていただけますか。

○山口委員 堤委員と重なる部分で意見としてですけども、今回、2000平米に対象範囲がふえるということで、わかりやすいということがとても重要な気がしております。自分がどっちへ進んでいった、その評価をやっていくのかというのがぱっと見て判断しやすいと、労力がどのくらいかわかるもので、見えるものがあつたほうがいいかなというのと思います。やはり、使われている言葉も最初はなかなか、毎回確認しないとわからないというところもありますので、そのあたりもわかりやすく記されるといいと思いました。

○村上会長 ありがとうございます。

これは、だんだん修正されていますので、「適用する／しない」と「適合なし」が、パッと理解できるようにすることが必要ですね。

○海老原課長 その話の続きでございますが、資料3の2ページ目でございますが、評価基準案の基本的な考え方で、事務局でも二つの案をお示ししております、「適合なし」という言葉を生かして整理をする。3段階に見えるが実は4段階で運用しているというのが現状ですけれども、こういったものでいくべきなのか。あるいは、「適合なし」という言葉を、「適用しない」と紛らわしいので、これを使わないようにしたほうがいいかなということ、現状2案ございまして、先生方からのご意見をいただければと思うのですけれども、いかがでございましょうか。

○村上会長 資料3の2ページのところですね。皆さん、いかがでしょうか。今の山口委員と堤委員の発言にも関連する、この案1と案2について。

○田辺副会長 「適合なし」ではなく、「適合しない」とかにしないと。「段階1に満たない」というのもいいかもしれないけど、わかりにくいね。

○長谷川委員 ご趣旨は、案2のほうは、「比較的低い程度の環境配慮で区別する」ということで、段階1に満たない部分をすくい上げているようなものと理解しております。案1のほうは、この環境計画書制度として、より高い事業主を評価して、段階2、3をより持ち上げているようなイメージでございまして、この制度の最初の趣旨によって、案1、案2の考え方は変わるんじゃないかと思っています。

「適合なし」という言葉は、この案1にないので、段階に満たないというふうに、段階1の人たちを切ってしまうのか、案2のように、段階1に満たないレベルまで評価してあげるのかというところで、多分区別をされているかと思えます。それは評価項目によって、段階1のレベルで評価の平均水準に対してどれぐらいかによっても変わるような気がするもので、総論として、建築物環境計画書制度として、どのあたりをカバーをするか、どういう形でボトムアップをするのか、もしくはトップアップするかという考え方によって変わるのではないかと、私は理解をしたのですが、この辺のご趣旨をご説明していただくといいのかと思いました。

○海老原課長 ありがとうございます。

案1でございますが、先生のご指摘のとおり、東京都といたしましても段階2はぜひやっていただきたい。できれば段階2は何とか頑張っていたきたいという思いを込めてございます。そこで満たないものは、全部満たないという段階1という、3段階、こういう、

甲乙丙とか松竹梅というイメージでございます。その下に、落第みたいなところはもうこの段階でも見えていないということになります。

案2につきましては、段階2を目指していただきたいというのはありつつも、案2の場合は、その表の上のところにも書いてございますが、「適合なし」あるいは「段階1」に満たないというような、さらに段階1、0の0も含めて運用し続けるというものでございます。思いとしては、1も0に比べれば1でもよくやっていると、多少なりともご努力はいただいたんですねという評価になろうかと思えます。

ここは、どちらが正しいということではなくて、事務局としては、あるいは段階2を求めていくところを鮮明にして、直感的に見やすくするというやり方も、一つあるのかと考えております。

○秋元委員 案1のほうが一般にわかりやすいのではないかと考えているんですけども、案2のほうは、もともとCASBEEもそうですけれども、既存の建物とか計画についての評価をするときに、法的にとか、あるいは必ず実現すべきレベルのことを満たしていないようなものが既存不適格として存在するときに、この案2のような細かい評価、段階0とおっしゃいましたけれども、0のようなカテゴリが必要だと思うんですけど、今回、こちらの計画制度は、新築に特化した運用になるかと思えますので、わかりやすさから言うと、この「適合なし」と「段階1」を合体をした、案1のほうがわかりやすいのではないかと思います。

○村上会長 どうぞ。

○田辺副会長 今、都のホームページを見ているんですけど、条例の目的に書いてあるのかもしれないんですが、目的として、「環境に配慮した質の高い建築物が評価される市場の形成と、新たな環境技術の開発を促進していこう」というところに目的があります」と書いてあるので、これはもう案1を採用すべきなのではないかと思いますけれども。

○村上会長 これは、基本的に都の姿勢としては、合格しているのは段階2までなんだという姿勢か、段階1も、仕方がないけれども一応合格と認めるかという、そういうことだと思うんですけどね。さっきから、皆さんの意見はもう段階1は合格していないんだと、そういうことですよ。だから、合格に段階1が入るかどうか、それに尽きると思えます。

○海老原課長 私どもは、適判をやったり、あるいは建築物省エネ法の確認行為のように明確に合否をつけるということではなく、建築主にこんなにもいい環境性能を持っていますということをアピールをしていただくというものでございます。

そのアピールする際に、できれば、この制度を運用してから随分日もたっておりますので、段階2はぜひやっていただきたいと。ただ、段階1であっても建てられないというものではございませんけれども、ぜひ、その段階2に満たないということも、いろんなところでオープンになってしまいますけれども、それでも建築主としていいということであれば、お建ていただいて結構ですと、よろしいんですねという、一つの緩やかなプレッシャーにはなると思っていますので、段階2をベースとして求めていきたいということ、周知していくというのも踏まえて、案1というのものもあるのかと思っております。

○堤委員 すみません。ちょっと酌み取れているかどうか不安なんですけれども、その2ページの右側の表を見ると、現行評価基準の段階を見ると、結構段階1となっていて、段階2のときはもう「適合なし」というふうな段階なのかなという項目がたくさんあるように見受けられるんですけれども、現状段階1がつくという割合がどれぐらいあって、もしくは、あまりないというような状況なんですか。

○海老原課長 この後の説明になるのですが、先に資料5を見ていただくと、現行の段階ごとの件数割合が出ております。例えば一つ目が建築物の外皮性能でございますが、左側、住宅であれば、現行の1は出していただいた中の2%程度に対して、非住宅については、PAL*の低減率が0~10でございますけれども、約2割の方々が段階1でございました。これをスライドすると、段階2を満たさないということになるかと思えます。

おっしゃっていた「適合しない/適合なし」、段階1に満たないというものはどれぐらいあるかというのと、1枚おめくりいただきまして、再生可能エネルギーの直接利用でございますが、こちらについては、左側の住宅はほとんどが満たないという状況になっております。ただ、現行の基準は、一つでも適合すればもう段階2に飛びつきますので、適合なしと段階1を段階1にしますというのと、少々合わないかもしれません。

これが、右側の非住宅でございますと、現行では適合なしが62%、それから段階1が32%で、段階2があつて、段階3でございますけれども、これでいくと現行の基準を、もしそのまま見直さずに横引くとすると、大半が段階1という形になると思います。あと、ここにつきましては、見直しで相当程度変わってくるかと思っております。説明は後ほどさせていただきますと思いますが、そのような形になっております。

○寺尾委員 一旦このお話をここで止めて、資料5のご説明をいただいて、最後にこの重要な問題をもう一回お話し合いをしていただくというのは、いかがでしょうか。

○村上会長 ほかにございませんでしょうか。よろしゅうございますか。

(なし)

○村上会長 それでは、次に資料5についてみましょうか。

○事務局 続きまして、資料の5、クリップどめのほうのご説明に入らせていただきます。

評価基準（案）でございます。

各ページ、ページの左側に住宅、右側に非住宅をご用意しております。各ページ左上のところに、1ページですと建築物外皮の熱負荷抑制ということで、このページはいわゆる断熱に関するところをまとめたものというところでございます。住宅の中でも、右の列がCASBEE、左の列が東京都の環境計画書の内容を書いてございます。上のほうが現行、矢印の下が見直し案ということで、この表の左下のところが東京都の今回の見直し案のご提示ということになってまいります。

では、詳細のご説明に入ります。

1ページ目、建築物外皮の熱負荷抑制、住宅のほうの左下、見直し案をごらんください。

段階2でございますが、外皮平均熱貫流率が0.87以下または住宅仕様基準に適合するというのが段階2、段階3が外皮平均熱貫流率が0.75以下を案として設定してございます。段階1は、先ほどの資料3でのいわゆる案1をベースに資料をつくってございますが、段階2に満たないもの全てということで段階1でございます。

右のほうでございます。非住宅につきまして、見直し案をごらんください。

段階2、3は現行のままでございます。PAL*の低減率10と20で切ってございませぬ。段階1は段階2を満たさないもの、すなわちPAL*の低減率10未満のものを全てまとめて段階1というところで設定をしてございます。

おめぐりいただきまして裏面、2ページ目でございます。

再生可能エネルギーの直接利用です。左は住宅の見直し案でございます。

段階2は、全単位住戸の50%以上が、次の両方に適合するというところで、採光確保、また通風確保という要項に適合するものが住戸の半分以上で段階2。段階3が、80%以上でございます。段階1は、段階2を満たさないものでございます。

右、非住宅でございます。見直し案の段階2、次のいずれかというところで、採光利用、通風利用、地熱利用、その他、CASBEEの採点基準のとおりでございます。また、段階3につきましても、CASBEEのレベル5をごらんいただければと思いますが、同じく利用量の合計が15MJ/m²・年以上ということで、同じところにそろえてございます。段階1は段階2を満たさないものでございます。

また、非住宅のうち、小中・高校につきましては、CASBEEでもそのような取り扱いがございますけれども、住宅に類した取り組みを評価するというのがございますので、下の表は左上の住宅の表と一緒にございます。

続きまして、3ページ目でございます。再生可能エネルギーの変換利用でございます。

見直し案につきましては、現行のとおりでございます。住宅、非住宅、同じでございますが、現行のとおりでございます。太陽光等につきましては、10kW未満で段階2、10kW以上で段階3という設定でございます。

おめくりいただきまして4ページ目にまいります。こちらは、東京都が独自で評価をし、また今回新しく追加をしたいと考えているところでございますが、再生可能エネルギーを含む電力の利用でございます。

住宅の見直し案の段階2をごらんください。

東京都エネルギー環境計画書に規定するCO₂排出係数が全電源の平均以下の小売電気事業者から電力の供給を受けることまたは供給を受ける予定があることを段階2といたします。段階3につきましては、CO₂排出係数が0.370以下の小売電気事業者が供給する再エネ利用率30%以上の電力、段階3につきましては、電力メニューでの切り出しも可といたしますが、この供給を受けるまたは受ける予定があるというものです。

この段階3の0.370や再エネ利用率30%でございますが、下の水準設定についてをごらんください。

国のエネルギーミックス2030年において掲げる再エネ率22～24%を達成するために、小売電気事業各社は排出係数0.370以下を達成することを自主目標として掲げ、取り組んでいるところでございます。また、東京都で運用しているC&T制度におきましては、先ほどご紹介した段階3の水準、こちらの電力につきまして、「低炭素電力」として認定し、2020年度から始まる第3計画期間においてインセンティブを与える予定です。

なお、件数の割合でございますが、高圧及び特別高圧の電気を供給することのできる全149社につきましての件数の割合でございます。

非住宅につきましても、住宅と同じルールでやってまいりたいと考えてございます。

5ページ目をごらんください。設備システムの高効率化でございます。

住宅、現行でございますが、別表のとおりガス潜熱回収型給湯器、エコジョーズを使ったら6点ですとか、エアコンの性能によって何点という、この点数の表を東京都独自でつ

くってございまして、この点数の合計で満点と取得点数を算出して、段階で分けてございました。現行ですと段階3が86%と、やや多かったというところです。

見直し案でございますが、段階2、単位住戸の全部と住宅共用部を合計したもののERRが0～5、または単位住戸がそれぞれ住宅仕様基準に適合し、かつ住宅共用部のERRが0以上のものということで、段階2を設定してございます。段階3におきましては、単位住戸の合計と住宅共用部のERRが5以上ということで、設定してございます。

CASBEEにおかれましては、レベル3、4のところはBEIで1.0～0.90というところがございまして、我々はERRでございまして、裏返しでございまして、BEIでいうと0.95ということになります。数字としては合いませんが、ルールとしてありますので、CASBEEを活用されて評価された事業者については、BEIの数字を我々にお教えいただければ、我々の段階がスムーズにつくということを考えてございます。

非住宅のほうをごらんください。

見直し案の段階2でございましてERRが20以上、段階3はERRが次の値以上であるということです。事務所系用途の床面積に30を掛けるもの、この30は現行の段階3にございますERRの30、すなわち30%省エネというところでございます。また、ホテル系用途の床面積に25、こちらも現行の段階3が25%以上ということです。これを合計して、延べ面積で割る、すなわち案分をするということでございまして、この値以上ということでございます。こちらのやり方は、非住宅の中で複数用途が存在する場合のCASBEEの計算の手法と同一でございます。

また、東京都見直し案の段階3のところに丸ポツがございましてけれども、ZEBの要件を満たす場合につきましては、段階評価に加えてZEBであるかを表示をしてみたいと考えております。

続きまして、6ページ目でございます。地域冷暖房等でございます。

住宅につきましては適用しません。

非住宅についてですが、見直し案は現行のとおりということでございます。

備考の2ポツ目でございますが、規模に応じて難易度が異なると考えられるため、一定面積以下での「任意評価」ということにしたいと考えています。

続きまして、おめくりいただきまして7ページ目でございます。エネルギー消費量の表示システムでございます。現行、最適運用のための計量及びエネルギー管理システムとしていますが、名称の変更を検討してございます。

住宅は適用しませんが、非住宅の右の中央から下のほう、見直し案の段階2、段階3をごらんください。

段階2が、最も大きい細用途、ここで言う細用途とは事務所やホテルということで、非住宅の中の用途でございますが、最も大きい用途の一つにつきまして、エネルギー全体における電力、燃料、熱の占める割合を表示及び確認できる機能を有する。いわゆるBEMSを持っているところが段階2です。

段階3が、段階2に適合し、かつ、同じく最も大きい細用途における空調、機械換気、照明、給湯、昇降機、その他エネルギーの占める割合を表示及び確認できる機能を有するところを、段階3として評価して差し上げたいと考えております。

CASBEE現行のところに書いてございますが、ここについては別々の評価基準ということになると考えております。

備考の一つ目でございますが、規模に応じて難易度が異なると考えられるため、一定面積以下での「任意評価」としたいと考えております。

続きまして8ページ目でございます。最適運用のための運転調整と性能の把握でございます。

住宅での適用はございませんので、非住宅のほうをごらんください。

備考の2ポツ目のところでございますけれども、次の理由により評価基準を廃止するののも一つの案かと考えてございます。

タイトルにございます「最適運用のための性能の把握」につきましては、前のページ、7ページのところでご紹介を差し上げましたBEMSを初めとしますエネルギー消費量の表示システム、こちらを通じて評価の実施を行っております。

もう一つの観点であります「最適運用のための運転調整」という側面につきましては、運用段階に関する運転の調整、こちらを評価するということになりますので、実施体制等に関する事項であったりというところでございます。新築建築物として評価を進めております我々の東京都建築物環境計画書制度としては、なかなか難しいところもあるかなというところでございます。

また、先ほどのご議論の中でも頂戴しました運転というのは非常に大事だと、運転はエネルギーそのものを使っているところがございますので、運転調整（コミッショニング）につきましては、省エネにおけるとても重要な取組だと認識しております。このような取り組みに関する周知を引き続きを図っていきたいと思っております。また、運用段階にお

けるC&T制度等で引き続き取組状況を今後とも確認してまいりたいと考えております。

続きまして9ページ目をごらんください。躯体材料におけるリサイクル材の使用でございます。現行、再生骨材等、混合セメント、リサイクル鋼材と三つございます。これを一つにまとめていきたいと考えています。

住宅の見直し案、段階2をごらんください。

構造躯体等に次のいずれかの資材等を利用とございます。

一つ目が、グリーン購入法のうち、次の「特定調達品目」ということで、骨材であったりセメントであったり木材というところでございます。

もう一つ、東京都独自でやっております東京都環境物品等調達方針（公共工事）というものがございます。このうち、東京都が特に推進しております「特別品目」というところがございます、電炉鋼材と多摩産材のいずれかの資材を使っているということで、段階2としたいと考えております。

CASBEEにおきましても、レベル5のところをごらんいただければと思いますが、グリーン購入法の特定調達品目などをご用意されていらっしゃるということで、ルールは一定程度あうかなというふうに考えております。

非住宅についても住宅と同じでございます。

10ページ目でございます。躯体材料以外におけるリサイクル材の使用でございます。先ほどは躯体材料における使用についてでした。

見直し案、段階2をごらんください。

構造躯体等以外の部分に、次のいずれかの資材等を一つ利用ということで、グリーン購入法の「特定調達品目」、また、東京都環境物品等調達方針の「特別品目」、このうち一つを使えば段階2、二つ以上利用していただくと段階3ということを考えてございます。

非住宅につきましては、住宅と同じでございます。

また、CASBEEも、同じように1品目を使う、2品目、3品目というところでレベルをそろえてございますので、こちらもレベルがあうかなと考えております。

こちらにつきましては、住宅につきましては、新規に評価基準を導入する項目となります。また、非住宅におきましては、竣工時の環境配慮というのがライフサイクルに比べて小さいと考えられますため、非住宅に限り「任意評価」としたいと考えております。

続きまして11ページ目、断熱材用発泡剤でございます。

住宅の見直し案、段階2をごらんください。ODP、GWPは0かつ10以下とします。

段階3は、ODPが0かつGWPが1以下、あるいは発泡剤を用いた断熱材等を使用しないということでございます。

CASBEEのレベル5と東京都の段階3が同じというところでございます。

非住宅につきましても住宅と同じように、ODP、GWPで確認をしていきたいと考えております。

12ページ目、空気調和設備用冷媒でございます。

こちらにつきましても、段階2をごらんください。ODPが0かつGWP750以下ということでございます。

CASBEEもODPないしGWPで確認してございますので、CASBEEを使って評価をされる方につきましては、このODPとGWPの数字を東京都に報告していただければ、その数字で段階を判別するということが可能となっております。

備考のところがございます。竣工時の環境配慮による影響がライフサイクルに比べて小さいと考えられますので、住宅に限り「任意評価」というところでございます。

非住宅については、水準につきましては住宅と同じでございます。

13ページ目をごらんください。維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度の確保でございます。

住宅の見直し案、段階2でございます。

次のいずれかを満たすこと。単位住戸における給排水の専用配管が、他の単位住戸等の専用部分にないこと。もう一つが、共用配管が貫通する場合を除き、コンクリート内に埋め込まれていないということでございます。このいずれかが段階2。両方とも満たす場合に段階3ということを考えております。

備考でございますが、一戸建てについては、この評価基準を適用しません。また、段階2に先ほどご説明を差し上げました専用配管や共用配管というところがございますが、こちらは住宅品確法における維持管理対策等級3及び2の事項の一部でございます。

右の非住宅をごらんください。

非住宅の見直し案、段階2でございます。次のいずれかを考えております。居室で利用する給排水、空調配管及び電気配線が、他の居室に入らずに維持管理・更新・改修できること。共用部分で利用する給排水、空調配管及び電気配線が、居室に入らずに維持管理・更新・改修できるというところのいずれかであれば段階2。段階3がその両方を満たすということを考えております。

続きまして14ページ目、躯体の劣化対策でございます。

住宅の現行と見直し案、段階2同士を見ていただければと思いますが、RC造とS造につきましては、同じです。見直し案につきましては、木造を今回追加してございます。いずれにいたしましても、評価方法基準、住宅品確法における劣化対策等級の3及び2の事項の一部を利用して評価をしていきたいと思っております。

CASBEEのレベル3、4、5をごらんいただければと思いますが、同じく住宅品確法の劣化対策等級の段階1、2、3をそれぞれ全て適合するということで、レベルの付与をしております。我々はそのうちの一部ということでございます。ルールがあってくるかと思えます。

非住宅についても同じでございます。

続きまして15ページ目、建設資材の再使用対策等というところでございます。こちらは、現行では、短寿命建築物の建設資材の再使用対策等という名前でしたが、いわゆる仮設の校舎等で使用していた評価基準でございます。これを変更しまして、一般的な建築物に広く適用できる評価基準として衣がえをしたいと考えております。

見直し案の段階2でございます。

鉄骨造の建築物においては、柱梁接合部を全てボルト接合していること、または室の仕上げが次のいずれか一つに適合し、当該室の床面積が延べ面積の50%以上を占めるというところでございます。

構造躯体等にペンキを塗布する仕上げのもの、二つ目がLGSに仕上げ材のもの、三つ目がGL工法のもの、四つ目が二重床システムまたは可動間仕切りシステムを持つものというのが段階2でございます。

段階3が、段階2でご紹介しました四つのうち二つ以上に適合する部屋が、延べ面積全体の50%以上を占めるというものでございます。

この取組は、CASBEEのレベル4等のところでは、少し書き方が異なりますが、CASBEEのやり方を基本的に踏襲をするということで、ルールが合うと考えております。

おめくりいただきまして16ページ目でございます。雑用水利用でございます。

住宅の見直し案の段階2をごらんください。水の有効利用促進要綱、こちらは東京都都市整備局でやってございます要綱でございますが、こちらにおける次のいずれかの雑用水のうち、一つを利用するというところでございます。雨水、再生水、循環利用水というものです。段階3は、このうち二つ以上を利用するというところでございます。

CASBEEは、二つの項目として、一つ目は雨水としての評価、もう一つが雑排水としての評価ということを行ってございます。我々東京都はこれを一つにまとめて、雨水、再生水、循環利用水ということでまとめてやっているところでして、どの雑排水、どの雨水を使ったのかということがわかるように、CASBEEとの間で今調整をしているところです。

備考の二つ目でございますが、規模に応じて難易度が異なると考えられるため、一定面積以下での「任意評価」というものを行ってまいりたいと思っております。

非住宅についても、住宅と同じでございます。

17ページ目でございます。雨水の浸透でございます。

見直し案につきましては、現行のとおりでございます。現行の段階2でございますが、雨水浸透ます、雨水浸透トレンチ、透水性舗装、緑地化等により、敷地において1時間当たり10ミリメートル程度の雨水浸透が見込めることとしています。ただし、浸透効果を期待できない地域については、先ほどからご議論いただいている「適用しない」というところを選択するケースがあります。

備考にございますとおり、規模に応じて難易度が異なると考えられますので、一定面積以下で「任意評価」としたいと思います。

非住宅についても、住宅と同様でございます。

18ページ目、緑の量の確保でございます。

見直し案でございますが、現行のとおりでございます。現行のほうをごらんいただきまして、段階2でございますが、緑化面積の総計が敷地面積の20%以上、段階3での30%以上でございます。

この緑化面積の計算、算出の手法でございますが、東京都自然保護条例に基づく緑化面積を使うということにしています。東京都独自の算出方法ということで、CASBEEのような全国レベルで緑化の面積を算出する方法とやや異なっておりますので、別の評価基準というところで考えてまいりたいと思います。

非住宅も同様でございます。

続きまして19ページ目、緑の質の確保及び生態系への配慮でございます。

こちらにつきましても、見直し案は現行のとおりでございます。評価の内容でございますが、別表にございますとおり、緑化の面積でその評価をしておるところでございますので、18ページ目のところは、緑化の面積と同様、CASBEEと別の評価基準というの

を行っていくところでございます。

非住宅も同じでございます。

20ページ目、動植物の生息・生育環境でございます。

住宅の現行のところをごらんいただければと思いますが、段階評価を行っておりません。現行は「任意記載」ということで、フリーワードで自由記載をいただいているところでございます。

こちらにつきましては、CASBEEのほうで、表の各項目に適合する場合に、評価のポイントとして提示をしておるところがございますので、これを引用させていただきまして、段階2で、次のいずれかに適合するということで、CASBEEのこの五つを利活用させていただければと思っております。

段階1は段階2を満たさないということでございます。こちらにつきましても、一定面積以下で「任意評価」としたいと思っております。

非住宅も同様でございます。

21ページ目でございます。連続した緑の形成。

こちら先ほどご紹介した20ページと同様に任意記載でございましたが、CASBEEの評価ポイントとして計上しているところを利用して、見直し案の段階2をつくってございます。こちら、一定面積以下で「任意評価」というところで考えたいと思っております。

非住宅も同様でございます。

おめくりいただきまして22ページ目、樹木・芝・草花等の維持管理への配慮。

こちら同様に、現行で任意記載としておるところにつきましては、CASBEEの評価ポイントとしての計上を利用して、見直し案ををつくってございます。こちら「任意評価」を考えております。

非住宅も同様でございます。

23ページ目でございます。建築設備からの人工排熱対策。

住宅のほうにつきましては、適用はございません。

非住宅のほうでございます。見直し案のところでございますが、段階2のところとCASBEEのところをごらんいただければと思います。

まず、CASBEEのほうですが、建築設備全体からの排熱量を低減するところを評価されていまして、LR1のスコアに基づいて評価ポイントを加算しております。L

R1が3.0～4.0の場合、4.0から4.5、4.5以上でCASBEEのほうは評価ポイントとして加算しているということです。

この考え方を東京都でも同じような考え方を利用させていただければと思っております。見直し案の段階2でございますが、外皮熱負荷抑制、いわゆる断熱が良好ならエネルギーを使わないだろうというのが一つ目、再エネの直接利用、パンプを使用していれば省エネルギー、エネルギーを使わないだろう。三つ目が設備システムの高効率化、やはり省エネであればよいだろうというところで、この各段階の評価の段階の合計が6以上の場合を段階2というところを考えております。

イメージといたしましては、断熱で段階2、再エネの直接利用で段階2、設備システムの高効率化で段階2を足して6というところで、ここの評価基準の段階が2というようなイメージになろうかなと考えております。このようにすることによって、前のほうで既に段階評価をつけてございますので、自動計算ができるというような利便も図れると考えております。

続きまして24ページ目でございます。敷地と建築物の被覆対策でございます。住宅の見直し案でございますが、現行のとおりでございます。下の別表をごらんいただければと思いますが、緑化の内容がございまして、緑化の算出の方法、先ほどもご紹介しましたとおり、自然保護条例に基づく算定ルールをとりたいと考えておりますので、CASBEEと別の評価というところにさせていただければと思います。

また、別表の一番下のところでございますが、高反射率被覆材等、※を打ってごさいます。高反射率被覆材に壁面における再帰性フィルムの貼付というものを加えまして、ヒートアイランド対策を一層推進してまいりたいと考えております。

非住宅についても同様でございます。

25ページ目、風環境への配慮でございます。住宅の見直し案、段階2をごらんいただければと思います。CASBEEのレベル2と同じです。卓越風向に直交する見付け面積の、卓越風向に直交する最大敷地幅に基準高さを乗じた値に対する割合が40%以上60%未満というところで、CASBEEのレベル2をごらんいただくとおり、同じというところでございます。また、段階3につきましてもCASBEEのレベル3と一緒にいうところでございます。

こちらの項目についての備考でございますが、規模に応じて難易度が異なると考えられるため、一定面積以下で「任意評価」としたいと考えております。

非住宅についても住宅と同じでございます。

おめぐりいただきまして最後のページでございます。26ページ目、EV・PHV用充電設備の設置でございます。こちら、東京都が独自で評価をする、また新たに加える評価基準でございます。見直し案では、EV・PHV用充電設備を設置することを段階2、段階2に満たないものを段階1と考えております。

また、主な記載事項でございますが、その充電設備の内容といたしまして、急速充電設備か、普通か、V2H用か、充電用コンセントスタンド用か、またそれらをそれぞれ何台程度設置するのかというところを情報として収集した上で、今後の見直しに生かしていきたいと考えております。

非住宅についても住宅と同様でございます。

駆け足でございますが、事務局からは以上でございます。よろしく願いいたします。

○村上会長 大量の資料をわかりやすくご説明、ありがとうございました。

それでは、ご発言ございましたらお願いします。どうぞ。

○寺尾委員 全体に直観的にわかるような形で整理がされていて、非常にご努力がわかるまとめ方になっておりますが、2点ほどご質問をさせていただきます。

11ページなんですけれども、11ページで断熱材用発泡剤のことが書いてありますけれども、発泡剤に対してちょっとネガティブな結論になっているように思われます。その理由とか、そこに至った根拠というか、実際の住宅では発泡剤の使用がある割合占めていると思いますので、その辺もう少し丁寧に説明して加えていただけないかなということがあります。

それからもう一つは、13ページなんですけれども、現行のほうで住宅の維持管理、更新、改修のところの3番目で「段階2に適合し、かつ、次の事項のすべてを行う」ということで「専用部分に立ち入ることなく行える共用配管の維持管理」ということが挙がっているのが、見直し案のほうでその言葉が消えているように思います。そのあたりの経緯を教えていただければと思います。以上2点、質問です。

○海老原課長 1番の住宅の発泡剤のところでございますが、ベースとしてはCASBEEの考えをできるだけ生かして寄せていきたいというのがベースとしてありますが、必ずしも発泡剤を全て除外をしたわけではございませんので、そこは、もう少しわかりやすい表現というのも考えていきたいと思っています。

○海老原課長 それから、11ページの維持管理のところでございます。専用部分に立ち入

ることなく、共用配管の維持管理ができますかというところの書きぶりが、単位住戸における給排水の専用配管が、ほかのところの専用部分には行かないというところから、同じことを言っているんですけれども、もう少し表現をわかりやすいような形にしていくことも考えていこうかと思えます。

○寺尾委員 この20年ぐらいの間にS I住宅などの技術開発がある中で、維持管理を共用部分から行えたり、30年ごとぐらいに共用配管の取り替えを行うなど、専有部分に関与せずに、それらができるということは重要なことだと思いますので、余りにも一般的になり過ぎましたが、そこが言葉としてあったほうがいいかなと思いました。

○海老原課長 事務局としても留意いたします。

○山口委員 緑のところですが、18ページが緑の量で、19ページが緑の質、その後も20ページで動植物の生息といったところが入ってます。19ページの緑の質のところの評価が、別表の樹木の量という内容に含まれていて、それが点数で何点かということで段階が決まるとなっていますが、だとすると、その部分は量のほうに入っていないのかなというのが1点質問です。

それから、20ページの動植物の生息といったところの段階2の丸の3番目に、例えば「敷地や建物の植栽条件に応じた適切な緑地づくり」といったようなところも、生息・生育環境というところに関係してはいるのですが、こういったものが、どちらかというと質にならないのかなと思います。緑の項目がたくさん項目として出てくるのですが、評価のところ少し混在しているような印象を受けます。どういった形で決められたかをお伺いできればと思います。

○海老原課長 お答えいたします。こちらにつきましては、ベースになっておりますのは東京都自然保護条例の考え方から来ておりまして、19ページの緑の質と言いながら、樹木の量じゃないですかという話も、言葉を混同させてしまうという点もあるかと思うのですが、一応、整理としましては、18ページは緑の総量というか、緑に覆われている面積に着目したもの。19ページは質という言葉で表現をしていますけれども、そのうちどれぐらいが高木、しっかりとした大木がどれぐらいありますかというようなところを評価していくと、若干、視点が違う。その視点が違うのと、緑の量の確保、緑の質の確保という、この言葉とのずれみたいなものが確かに違和感として残るというようなご指摘かと思えます。工夫できるところは表現を工夫したいとは思いますが、ベースが、東京都で持っている、ほかの条例から引っ張っておりますので、作成の手引等において丁寧にその趣

旨等を説明していくこともあわせて、考えていきたいと思っております。

それから、20ページのところで、こちらもCASBEEにできるだけ寄せていこうというところですが、確かに、質のようにも響くような項目だとは思いますが、こちらにつきましても、質のほうでのカウントは難しいと思いますので、このままでできれば行きたいと思えます。必要に応じて適宜、建築主が参照される手引等において説明をしっかりとしていきたいと思っております。

○村上会長 これは、もともになる法律があって、それを持ってきたという、そういう経緯があるんですね。ですから、ここで作ったやつじゃないから、つついわかりにくいのは、ご指摘のとおりだと思うんですね。

○秋元委員 5ページで、ご説明の中で右側の非住宅については、例えば見直し案の段階3で箇条書きのポツがついているところで、「ZEBの要件を満たす場合は、段階評価に加えてZEBであるかを表示」ということになりまして、ZEBの表示をしていただくことは大変よいと思うんですが、住宅のほうも例えばZEH-Mとか、集合住宅のZEHの評価の結果を表示するとか、あとは、東京都で進めていただいている「東京ゼロエミ住宅」相当であるというようなことも表示するというのが、同じ東京都でやっていらっしゃるのでよろしいのではないかなと思います。ご検討いただければと思います。

○海老原課長 「東京ゼロエミ住宅」につきましては、秋元先生、寺尾先生をはじめ、参加していただいているところでございます。事務局で一旦お預かりして考えていきたいと思えます。

○堤委員 全体的なことなんですけれども、CASBEEのほうは5段階での評価になっていて、都のほうは3段階の評価ということで、例えば同じCASBEEのレベル2の持つ意味と、都のほうで段階2の持つ意味というのはちょっとずれてくると思うんですね。ですので、どちらに慣れているかによって評価する方もイメージが変わってくる可能性があるのかなと思います。ですので、例えばCASBEEのレベル2の持つ意味と、東京都のほうの段階2が持つ意味とは違うんですよというようなことを手引とか説明会を通してご説明をやられればと思いますので、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。

○長谷川委員 1点だけご質問です。資料5ページ目でございます。先ほどZEBの話が出ましたけれども、非住宅のところの備考欄にZEB表示のZEB Orientedについては、一部の建物用途での適用は認めないというふうに書かれているところが少しわか

りづらかったんです。これは、ある複合の建物の中の、ある事務所ビルの部分だけを抜き取って、そこをZEBだとは言ってはいけない。ただ、ZEB Oriented以外のZEB Readyとか、Nearly ZEBだったら言ってもいいよというような解釈でよろしいのでしょうか。

○海老原課長 この建築というのが基本的に建築物1棟単位での評価となっております。ご案内のとおり、ZEBファミリーと申しますかZEBシリーズの中では、一つのフロアのみ、建物のうちのこの一つのフロアと、この部分についてはという部分評価のようなものも始められると伺っておりますので、この場合ですと、建物全体の環境性能を示すという私どもの制度からずれてしまうかなと思っておりますので、そこは入りませんという意味で書いております。

○長谷川委員 わかりました。

○村上会長 私からちょっと教えてほしいんですけども、例えば3ページのどこでもいいんですけど、3ページに見直し案の段階1が64%とか66%になっているんですよ。ということは、言い方としては、段階1は不合格に近いわけですよ。それが、こんなふうに多いということは、要するに、合格みたいなものをとるのがかなり難しいというふうに単純に理解してよろしいわけですか。

○海老原課長 こちら、今、先生がお話になった再生可能エネルギーの変換利用、太陽光パネルですとか、こういったところにつきまして、私ども、懸命に設置を呼びかけてお願いをしたりとか、あるいは、制度によっては補助制度を設けたりといったことで増やす努力をしているところではございますけれども、まだまだ私どもの努力が足りていないというところもあろうかと思えます。

こちらにつきましては、私どもとしても自戒を込めて、基本は何らかの形で再エネは使うんだ、載せるんだといったところで、それをベースとして段階2でございます。ですので、ほとんどの部分については、都として不合格だというのは、私どもへのみずからの戒めとして、そうかなと思っております。ここを何とか、何らかの形で載っていますというのが標準ですというふうな形で持っていきたいなと思っております。

○村上会長 今、最後のところ、わからなかったんですけども、都としては、段階1が3分の2というのは、それはもうそのつもりでこれを進めるんだという、そういうご趣旨だとおっしゃったわけですか。

○海老原課長 段階といたしましては3分の2が現状でございまして、これは、全くもって

私どもとしても不本意なものでございますので、これをさまざまな施策を展開して段階1をどんどん減らしていったって、段階2がベースですという形で実現させていきたいなと思っています。

○村上会長 都の希望はわかるけど、相当強いメッセージなんですよね。というのは、日本の社会というのは恥の文化ですから、段階1になったら非常にオーナーとか設計者は恥ずかしいと思うわけですよ。ですから、それが3分の2というのは、行政として適切かなという、ちょっと大げさですけどね。中期的な展望としてこうしてほしいというならわかるんですけども、現行に建てる人が、例えば何もわからないオーナーは、こんなのだめだと、段階1なんていうのは恥ずかしいからというような意見、反論をされるオーナーというのは日本の社会にもものすごく多いわけですよ。再生可能エネルギーはとにかく大事だし、それから技術的にもほとんど問題ないから、とにかく、ただ対応がおくれているだけだからどんどんやれという、相当強い姿勢だというふうに確信犯ならば、それでも結構ですけどね。

再生可能エネルギー以外の項目でほかにもいっぱい、段階1が非常に高いものはあるわけですよ。そういうのは、公の評価をするものの基準として適切かなというような感じをしております。さっきの寺尾委員の話に戻りますが、案1、案2で段階1まで設け適合なしという件、僕は、この今の段階1が全体を通じて余り高い数字が出るようにあれば、やっぱり案2のほうが、もしかしたら世の中の受けとめ方としては適切かなという感じを持っているんですけど、いかがでしょうか。

○海老原課長 まず、この段階につきましては、もう一度、全項目、見直して事務局でもう一回おさらいしたいなと思っております。

現行、たまたま例に挙げられているところでございますので3ページの再生可能エネルギーの変換利用のところでございますが、現行で適合なしと、具体的には太陽光パネルが載っていませんというものでございまして、これは住宅で64%、非住宅で66%ございますが、反面、私ども設けておりますのも、10kW未満、1kWでもいいですというところでございまして、おそらく技術的にも経費的にもどうしても載せられないんだということは多分ない、そんなに高くないハードルであっても、まだほとんどの方が載せていただけていないというところがございまして、ここはぜひ再生可能エネルギーをふやしていくというのは東京都の目標数値も持っているところでございまして、ぜひ私どもの制度でもここは強力なメッセージを発していきたいなと思っています。

確かに、先生もおっしゃるように、恥ずかしい、建築主がちょっと恥ずかしいから、少しでも載せようかなと思っていただければ、私どもとしては幸いです。

○田辺副会長 今の再生可能エネルギーの3ページと4ページですけれども、東京都の環境基本計画がベースに多分あると思うんですけれども、その中で30%以上の再生可能エネルギーの利用というのをうたっているのも、その意味では、極めていいメッセージではないかと私は思うんです。特にこの基本計画をまとめたときのまとめ役だったので、そういう思います。

設置をするのか、設置が非常に難しい場合には、再生可能エネルギーを含む電力の利用でもいいわけなので、このあたりのちょっと書きぶりをうまくやっていただけると良いと思います。どうしても太陽電池が載らないと、それに対して再生可能電力を利用するという態度があれば、段階2を満たさないところから少し次の段階に行っていただくという方法もあると思うので、項目は残してもいいと思うんですが。書きぶりをちょっと工夫していただけるといいんじゃないかと思います。

それから、運用上の話になるので、意気込みを示してもらって良いと思います。例えば証券化したような建物だと、売られるといきなり多分、変わってしまうとか、担保はできないでしょうけど、正直ベースで書いていただいたものに対して、すぐ変えちゃいけないよとか、多少そのガイドライン的なものを書かないと実効性が非常に薄くなってしまいうんじゃないかなと思います。

それから、運用の部分が98%出されていないというので、8ページですね。これもやっぱりメッセージとして、運用に関して書いていたもの、最適運用のための運転調整と性能把握を廃止するという事は、ちょっと軽視したようにも見えないことはないのです。BEMSのところにもう少しここにあるようなものを書き込んでおくか、うまく伝えないとちょっと間違ったメッセージが届いてしまうのは問題があるかなと思います。

それから、5ページの秋元先生がおっしゃった設備システムの高効率化、ここ、BEIなので、実はエネルギー消費には最も重要な点なんですけれども、CASBEEに合わされているんですけれども、実際のBELSの星表示では、今、0.8が五つ星で、0.8から0.85が四つ星で、0.85から0.9が三つ星で、0.9から1.0が二つ星なので、本当はCASBEEも、もうちょっと最高ランクのところは本当はあるといいんじゃないかなと思いますが、CASBEEに合っているのも、どちらかが判断されれば次に進んでいくのかなと思います。

それからZEHマンションとか、東京ゼロエミ住宅をここに加えるのは大変賛成であります。これを越えるようなものをやられる方は、ZEBの要件を満たすようなものをやられるとすれば、入れていただければ非常にバランスはよくなるのではないかなと思います。

あと、全体的には割合も点数も書かれているので、非常によく整理されていると思います。先ほどのメッセージ性があるんですけども、もう一回さっきの村上先生のおっしゃった2ページの案1と案2なんですけれども、私はやっぱり案1なのかなと思っています。それはどうしてかという、都条例の建築物環境計画書のもともとの目的が、自主的に表示をして、それを皆さんに広めていくというような形が目的なので、そうすると、法適合したものでいいというふうに思われなような工夫が要するというで考えると、案1のほうがよろしいかと思います。ただ、幾つかは余りにも段階1がちょっと多いものは考慮の必要はあると思うんですけども、条例そのものの目的に合致したような表示をされるべきではないかと思います。私は、ちょっと村上先生と意見が違うんですけども。

○海老原課長 ありがとうございます。何点かお話がございました。再生可能エネルギーを含む電力の利用のところでございますが、確かに運用面の姿、運用面での環境性能を示すという計画書制度から、引き渡し後、例えば証券化される、転売されるということもあると、その際に電力会社が変わってしまうかもしれませんというのも、これは制度でなかなか縛ることはできないんですけども、私ども、かなり多くの電気を竣工段階で契約して、すぐその契約を切って、あとは、安かろう、悪かろうというふうにするのは望ましくありません、というメッセージは何らかの形で出していきたいなと思っております。

それから、最適運用のための運転調整と性能の把握のところでございます。これにつきましても、先生おっしゃるとおりでございますので、一つ前の表示のところ、前は計量という言葉を使っていたけれども、このところに合わせまして、運用段階でこういったことやこういったことををするという事は非常に重要であるので、引き続き留意してくださいというのは何らかの形でのメッセージを発していくということも考えていこうと思っております。

○村上会長 さっきの段階1と段階2の話があった9ページをごらんいただけますか。9ページの左側で、段階のところは90%の値ですね。これ、要するに、もう強制と同じですね、ほとんど。さっきの、いや、別に段階1でいいじゃないか、開き直ってしまえばそれまでなんですけどね。

さっきの再生可能エネルギーは少しはわかるんですけど、使える、実際にこういうもの

が調達できるかできないかとかいろいろ趣旨とは別に、実行可能性の問題もございまして、もうちょっと段階1が極端に多いものは、それで実施するときに支障が発生しないかをご検討いただければありがたいと思います。

○海老原課長 事務局で確認します。

○村上会長 ほかにございませんでしょうか。

すみません、もう一点。16ページをごらんください。16ページの下の左側の備考の二つ目に、「任意評価（選択制）」という言葉がございましてね。これ、選択制というのは、さっきは出てこなかったんですけど、随所に出てくるんですか、選択制という言葉が。任意評価と選択制というのは同じ意味で使っているのか、別の意味があるのか。

○海老原課長 すみません、表記がそろっておらず申しわけございませぬ。一定面積、1万平米を想定してございまして、これ以上の建物は評価してくださいと、それ以外の、それよりも小さい建物につきましては、評価してもいいし、評価しなくてもいいですという意味でございまして。ほかと同じでございまして。

○村上会長 ほかにございませんでしょうか。よろしゅうございませぬか。

そうしますと、資料5を終わりますけど、全体を通じて何かご発言はございませぬでしょうか。よろしゅうございませぬか。

それでは、これで今日の審議を終わりたいと思います。

事務局にお返ししたいと思います。

○海老原課長 ありがとうございます。本日は非常に多岐にわたる内容につきまして、本当に忌憚のないご意見を賜りましたこと、改めてお礼申し上げます。いただいた中には、事務局でお預かりするものもございましたので、こちらにつきましても引き続き検討を進めてまいりたいと思います。

次回でございませぬが、後日また調整させていただければと思います。

本日はお暑い中、お集まりいただきましてどうもありがとうございます。

以上をもちまして閉会させていただきます。どうもありがとうございました。

午前 11時50分 閉会