

令和元年度第3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9月27日（金曜日）午前10時00分～午前11時30分

■場 所 都庁第二本庁舎 31階 特別会議室 24

■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 寺尾氏

■議事内容

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、評価基準における段階設定の考え方、建築物省エネ法改正に伴う省令改正への対応、取組・評価書の様式等及びホームページでの公表等について説明を行った。さらに、第2回検討会に引き続き、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、ホームページでの公表や取組・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、制度化に向けて調整を行っていくこととした。

令和元年度第3回東京都建築物環境計画書制度改革に係る技術検討会

速 記 録

令和元年9月27日（金曜日）

都庁第二本庁舎 31階特別会議室 24

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。それでは定刻でございますので、これより令和元年度第3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したいと存じます。

私、事務局を務めております、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。どうぞよろしくお願い申し上げます。

初めに本日の出席者でございますが、お手元、出席者名簿のとおり、委員の皆様に加えて、前回同様でございますが、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、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お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とのご連絡を頂戴しております。

前回までに引き続きまして、本検討会につきましては公開となっております。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環境局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 改めまして、おはようございます。今回、第3回の技術検討会ということで、大変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。やっと秋めいてまいりまして、昼間は少し暑くなるようですけれども、乾燥しているということで少しさわやかな気候になってまいりました。本日もよろしくお願いいたします。

先月開催させていただきました、第2回の検討会でも多数ご意見をいただきまして、それを反映したものを資料の中に盛り込んでございます。それから、改正した後の建築物計画書の提出物ですとか、ホームページ等で公開していく内容、そうしたものについて今回は資料の中に盛り込ませていただいております。こちらにつきましても、また皆様のご意見を頂戴できればと考えております。

来年4月から改正後の制度を施行していくわけですけれども、こちらに引き続き円滑に運用していけるように今回の検討会でも、どうぞ忌憚のないご意見を聞かせていただければと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

○海老原課長 それでは、早速議事に入りたいと存じます。以降の議事の進行につきましては、村上会長にお願いしたいと存じます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

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

きょうは第3回ということで、これで最終回ということで今までのご審議、ご協力ありがとうございました。きょう、また全体の中でいろいろご意見を受けて、最終案をまとめていただいております。よろしく審議ご協力をお願いします。

それでは、資料の説明をお願いします。

○事務局 お手元の資料の説明をさせていただきます。A3版の資料、カラー刷りの資料をクリップで大きく二つにまとめて綴じてございます。右肩のところに資料1と書いてありますほうのクリップどめ、資料ナンバー1番から7番までを通して説明をさせていただきます。

資料1をごらんください。前回の宿題等についてです。

一つ目、CASBEEランクの任意記載につきまして、前回の検討会の際にご意見をいただいたところです。事務局の考えといたしましては、環境確保条例に関係する項目以外についても評価を行っているCASBEEにつきまして、そのランクであるSランクからCランクの表示を取組・評価書の備考欄のほうに記載できる旨、手引等で案内をしてまいりたいと考えております。

二つ目、非住宅用途の賃貸等に使用する「環境性能評価書」に関する★表示の検討です。こちらにつきましては、マンションラベルと同様に★の表示をするのが望ましいかどうかの検討を行ったものです。

まず、マンションラベルですが、複数の評価基準、例えばみどり等を一つにまとめまして、広告に★で表示をしているものです。取組の結果が一目でわかりやすいというところが特筆すべき点であると考えております。

環境性能評価書につきましては、非住宅用途の賃貸や売買等に際し、契約の相手方に当該建築物の環境性能について記載した書面を、契約前に交付をしていただくというものです。こちらは、対面かつ詳細に取組結果を説明することができる制度となっています。

事務局の考えといたしましては、この非住宅用途の賃貸等に使用する環境性能評価書は、対面かつ詳細に取組結果を説明することができるというメリットがありますので、マンションラベルで行っている複数の評価基準を統合する方法ではなく、性能値及び各基準の段階そのものを表示するということとしたいと考えています。

3番、ZEH及び東京ゼロエミ住宅の表示についてです。こちらはZEBと合わせてZEH、東京ゼロエミ住宅についても表示をしたらどうだろうというご意見を前回いただいたところです。

事務局の考えといたしましては、Z E H及び東京ゼロエミ住宅についても表示をしたいと考えております。下の絵につきましては、東京ゼロエミ住宅の仕様基準の概要をご案内したものです。資料1は以上です。

おめくりをいただきまして、資料2をごらんください。評価基準における段階設定(案)についてです。第2回、前回においても議題にあげさせていただきましたが、引き続き検討して踏まえたものを載せています。

1番、現行評価基準における段階設定について。現行の評価基準では、段階1の基準に達しない取組は、「適合なし」として扱っております。このため、現行の評価基準は標準的には「段階1、2、3及び適合なし」の四つの区分で評価をしています。このため、「段階3」が最高、「適合なし」が最低の水準というところになります。右のポンチ絵のとおりです。

三つ目の中グロです。「段階1」と「適合なし」がありますと、取組の程度が比較的低いものを区分するということができます。これによって、例えば建築物省エネ法をはじめといたしまして、法適合近辺を区分することができるようになっていくというものです。

一方で「段階1、2及び適合なし」で、段階3がない評価基準、または段階1と3がない「段階2及び適合なし」、段階1がない「段階2、3及び適合なし」のケースなど、さまざまなものが存在をしているというところでは、段階3が存在しないという場合には、段階2が最も高い、優れているというところになりますので、評価基準によってはばらつきがあるというところで、直感的にわかりやすい制度とは言いがたい部分も一部あるところでした。

事務局の考えですが、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を図るためには、法適合近辺を区分するというよりも、高いレベルを促進していくほうが望ましいのではないかと考えております。また、ひろく市場で比較検討していただくためには、わかりやすさも大事であると考えています。このため見直し後は、段階2及び3に適合しないものをすべて段階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したかどうかと考えています。また、今回の見直しに合わせまして、評価基準は合計25ほどございますが、全てにおいて段階1から段階3を設定することを案としています。これにより一層、環境配慮の程度を直感的にわかりやすくしていきたいと考えております。下の表の真ん中の赤枠で囲ってあるところが事務局(案)です。

続きまして、資料3です。評価基準「最適運用のための予測・計測及び表示(案)」の

統合新設についてです。

1番、現行基準に設定しています、最適運用のための計量及びエネルギー管理システムについての説明です。本基準は、エネルギーの使われ方を把握して改善していくためには、各設備システムのエネルギー消費量の計量を行い、その結果を分析・評価することとしています。しかし、適切な計量が行われていない建築物も一定程度あるのではないかという問題意識に立ちまして、建築と設備システムの保全管理が適切に行われるよう誘導していくために、エネルギー計測システムやビルオートメーションシステム、BEMSなど、計量及びエネルギー管理システムの導入を評価していこうということが目的です。評価基準は下のとおりです。

2番、こちらも現行基準です。最適運用のための運転調整と性能の把握という基準についてです。目的ですが、建築主が建築物に対して求める性能を明確にし、設計者はエネルギーの消費量を予測することが必要です。そのうえで建築物の運用段階においてはエネルギー消費量を実測、チューニングを行い、予測値との比較検証することによって、コミッショニングを行っていくことが重要です。そこで、約1年間のエネルギー消費量を予測したうえで、運用時にはチューニングを行いながら実測・検証することのできる体制を整え、次の目標設定につなげていくということの評価するものです。評価基準は下のとおりです。

右のほうです。事務局の考えです。左で二つご説明差し上げました、計量、エネルギー管理、運転調整及び性能把握、こちらにつきましては、運用改善のための一連の取組であると考えております。このため二つございます評価基準を統合して、一つの「最適運用のための予測、計測及び表示」とするのはどうだろうかと考えています。

目的といたしましては、運用時の省エネを図るには、予測を立て、計測・計量データの収集・分析を行ったうえで、各設備システムの制御及び運転方法を調整することが必要であると考えます。そこでエネルギー消費量等を予測、計測及び表示等ができる機能を有することを評価します。運用時にはこれらの機能を使いながらコミッショニングを行うことで、省エネの取組につなげていくということを誘導していきたいと考えております。

評価基準（案）は下の表のとおりです。詳細につきましては、後ろのほうの資料8-10のところでご説明をさせていただきたいと思っております。

なお、住宅用途におけるHEMSにつきましては、住宅の取組・評価書の記載事項の中で取組状況を把握していきたいと考えております。

続きまして、資料4です。建築物省エネ法改正に伴う省令改正への対応です。

1 番、建築物省エネ法改正に伴う省令改正の概要です。建築物環境計画書制度に関する部分のみの抜粋ですが、「住宅の簡易な建築物エネルギー消費性能基準」の追加が改正の中で行われるという予定です。概要は次のとおりです。大きく外皮基準と一次エネルギー消費基準に関する簡素化がありまして、共同住宅のところをごらんください。住棟全体（全住戸平均）での評価方法を追加し、こちらの施行予定日は、改正法公布後六ヶ月以内の施行ということですので、令和元年11月上旬ころの予定と考えております。

外皮基準及び一次エネルギー消費基準の両方に共通します、モデル住宅を用いた評価方法を追加するというものです。こちらにつきましては改正施行の予定が令和2年4月1日を予定されているとのことです。一次エネルギー消費基準の共同住宅のみでございしますが、住宅共用部分を計算しない評価方法も追加していくということです。

このような省令改正の概要を受けまして、2番ですが、建築物環境計画書におきましても対応していきたいと考えております。

一つ目の中グロですが、取組・評価書の作成者の負担軽減を図ることを念頭に、次のように対応してまいりたいと考えております。

住棟全体での評価方法の追加についてです。第2回検討会の際の評価基準（案）をお示し差し上げたときは、段階2を建築物省エネ法の外皮基準と一致するように予定をしていたところでございます。今般省令改正予定の、住棟全体（住戸平均）の評価につきましても、評価基準（案）の段階2として扱っていかうと思っております。なお、住棟全体（全住戸平均）での段階3は設定しないものとします。

続きまして、モデル住宅を用いた評価方法の追加です。こちらにつきましては、現行も行っております従来の評価方法と同等で扱っていかうと考えております。

三つ目、住宅共用部を計算しない評価方法の追加につきましても、建築物環境計画書の評価基準への適合を判断できるように、こちらを追加していかうと考えています。

続きまして、資料5をごらんください。取組・評価書の様式等についてです。

1番、取組・評価書（住宅）様式（案）のイメージです。

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を実施するとともに、手動で転記ができるようにファイルを整備、提供していきたいと考えています。

また、入力項目数を合理化するとともに主な入力方法を数値入力や選択式とすることで、作成者の方々の負担に配慮していきたいと考えています。

下の表は、取組・評価書のイメージですが、黄色のところを選択又はチェックをすると

いうところですが、水色のところが数値入力のところですが、このほか一部自由記載のところもございしますが、概ね黄色と青で構成するというような簡便な方法をとって、作成者の負担に配慮していきたいと考えています。

右の3番のところを先にご説明差し上げますが、同じく取組・評価書（非住宅）のほうの様式のイメージです。こちらにつきましても、住宅の様式と同様に冒頭の部分のイメージを載せていますが、黄色や水色で大半を占め、作成者の方がつくりやすいように、また我々も把握しやすいように評価書をつくっていききたいと考えています。

少しお戻りいただきまして、2番のところですが、マンション環境性能表示（ラベル）のイメージです。

取組・評価書で再エネ電力の評価を追加しますので、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踏まえた結果を表示していきたいと思っています。

また、現行のラベルで「建物の長寿命化」という名前がついているところがあります。こちらを「維持管理・劣化対策」に名称変更したいと思います。

取組・評価書を作成していただくことで、自動的にこの右下の緑色の環境性能表示が自動生成されます。

右の下のところ4番でございします。非住宅用途の賃貸等に使用する「環境性能評価書」の様式のイメージです。

省エネ性能のみならず、複数の評価基準を多面的に評価し、テナントの方に交付をしていただく制度です。

こちらでも非住宅の取組・評価書をつくっていただくと、自動で転記・作成されるものです。こちらの評価書をテナント等の皆様に賃貸等の際に交付をしていただく様式のイメージです。

続きまして資料6でございします。取組結果のホームページ公表についてです。

1番、ホームページでの公表の基本的な考え方ですが、引き続き、取組・評価書の内容につきましても、環境局ホームページで公表することで、取組結果を市場に広く情報提供して、見える化を引き続きしていきたいと思っております。新たな取組といたしまして、複数の建築物を比較しやすくするために、検索機能及びデータダウンロード機能を持たせたいと考えております。

情報の正確性、公表時の検索性の向上のために、一定の期間、概ね5年ほどを想定しておりますが、公表してまいりたいと考えております。

2番、検索結果一覧のページの画面イメージです。特徴としては、建築物の概要と主要な環境配慮に関する取組結果が一目でわかるように、また比較できるように画面を構成していきたいと思っています。

また、新たな取組といたしまして、区市町村別、用途別、PAL*及びERRの水準別、再エネ設備、再エネ電力の有無等を検索、表示できるようにしていきたいと考えています。

3番、ダウンロードできるデータのイメージですが、先ほどご説明差し上げました検索結果の一覧に相当するようなデータをダウンロードできることによって、お手元でエクセル等で分析できるようなものを提供できると考えております。

4番、詳細なページの画面イメージです。1の建築物の全ての取組結果が詳細に全てわかるというところが特徴です。

新たな取組といたしまして、ページの冒頭の部分に環境配慮の取組に関する要約・概要を表示していきたいと考えております。右のところの黒い太枠で囲ってあるところです。また、引き続き、建築概要、取組・評価書及び再エネ検討シートの全ての記載事項を表示していきます。

おめくりいただきまして資料7、再エネ導入検討シートです。

1番、再エネ導入検討シートの提出対象について、延べ面積2,000㎡未満の場合、建築物環境計画書の提出自体が任意となっています。2,000㎡以上の場合及び任意ですが建築物環境計画書の提出をしていただいた方には、再エネ導入検討結果もあわせて提出をしていただくことになっています。

右上、2番のところですが、太陽光・太陽熱利用設備の導入検討についてです。引き続き、現行もやっていますが、建築計画において太陽光、太陽熱の導入条件を確認したうえで検討をしていただきます。導入の条件といたしましては、設置検討面の面積、向き、角度、日射遮蔽物等々についての検討をしていただきます。導入がなかなか難しい、導入できないという場合には、主な理由、例えば日照、費用、将来対応予定というようなことなども記載して提出していただくものです。

3番目、新しい項目でございますが、再エネ電力の導入の検討についてです。再エネ電力、ここではCO₂の排出係数が全事業者の平均以下かつ再エネ利用率が20%以上を満たすような電力といたしますが、この電力の導入につきまして、検討結果を選択していただきます。導入しない、または未定という場合につきましては、主な理由を記載して提出していただくことを考えています。

下の4番のところが様式(案)のイメージです。左のほうは太陽光発電、太陽熱利用に関する検討及び検討結果を検討後に記入していただくもの。右のほうは再エネを含む電力の受入に関する検討結果についての様式(案)です。

資料1から7までにつきましては、ご説明を以上とさせていただきます。

会長、よろしくお願いたします。

○村上会長 ありがとうございます。

それでは、先生方どうぞご自由にご発言お願いします。いかがでございましょうか。

私のほうから。資料1の右側のZEHとかゼロエミの表示をすることとするとなっている。これはどこに表示するんですか。

○海老原課長 お答えいたします。お手元の資料5の左側に取組・評価書(住宅)、右側に非住宅の様式のイメージがございまして。こちらの中で一つゼロエミ住宅でやZEH相当というような評価が表示されてくると考えてございまして。

○村上会長 すみません。ZEHかどうかの評価をしているわけですか。

○海老原課長 ZEHにつきましては、外皮の基準とエネルギー消費の低減率で見ることができます。恐らくZEHの場合ですと、認証を別で取っているでしょうから、その結果を添付していただくことになろうかと思っております。

○村上会長 その東京ゼロエミ住宅もわかるわけなんですか。

○海老原課長 さようでございまして。こちらについても別途認証制度を設けてございまして。

○村上会長 それから、その同じ資料1の右側にある事務局の考えですが、要するにこれは今までどおりで変えないという意味なんですね。

○海老原課長 はい、そのとおりでございまして。

○村上会長 今までどおりだね。

○田辺副会長 何点か発言をさせていただきたいです。今の資料1のZEH及び東京ゼロエミ住宅の表示というところで、住宅のところについて少しご意見を申し上げたいと思っておりますが、さらに進んだものが表示できるようになっているということは大変望ましいと思っております。それが資料1ですね。

資料2の段階についても今までちょっと「適合なし」がやはり少しわかりにくかったものを、直感的にわかりやすく段階2に満たないものをここだというふうに表示、これもこれまで出た中では最もわかりやすい表示ではないかと思っております。

それから運用のところですけども、今まで計量という言葉があったんですが、多少計

量法との関係があるので整理されたということと、あと、運用ということが非常に重要だということをもう一回考え方として出していただいたのは大変よいと思います。それで右側にシミュレーションなど予測を立て計測・計量データの収集、分析のうえでということが必要であるということで、目的でこのあたりをしっかりと書いておいていただくということ、今後、建築確認のときに計算をしていますので、それらが活用されて、どこが問題であるとか、どこで効果が出ていないというのをしっかりとわかるということが重要だろうと思います。これ、資料3です。

それから、資料4以降は改正建築物省エネ法の考えを取り入れていただいているということで、よろしいと思います。實際上、モデル住宅、モデル建物を使うと相当厳しい、なかなか点数は取れないんじゃないかとは思いますが、法令に対応されているというのは妥当だと思います。

それから、資料5、6のところですが、私どもも東京都の場合にはこういうデータが公開されているので、例えば新宿区であれば新宿区というところから資料をダウンロードして、どういう建物があってどのような性能なのかというのを結構学生たちと見たりするんですが、やっぱりなかなか一つ一つ集めていくのが非常に大変で、これが一括されていけば、例えば外皮の性能とか、省エネ、順番でランキングしたり、そういうことをされる方が出てくれば、自然と競争が生まれるということで、特にCSVでダウンロードできるというのは大変よい取組ではないかと思えます。情報を公開することによって自然に競争が起こるような形というのが望ましいと思っています。

再エネ設備の計画は東京の場合には土地の値段が高いとか、設置場所が確保できないと難しいとは思いますが、再エネ電力の導入について書いてもらうということで、実行の担保が少し難しいところもありますが、宣言してもらってそれが表に出ていけば、入ったテナントあるいは建物もこういう取り組みが続いていくだろうということで、第一歩としては大変結構ではないかと思えます。

個別の評価基準については多少意見があるので、また後ほど申し上げたいと思います。

以上です。

○村上会長 ほかに。どうぞ。

○長谷川委員 資料3のエネルギー計量の話は、まさに田辺先生がおっしゃられたとおりで、目的が単なる課金のためのエネルギー計量ではなくて運用に結びつくという文言を少し評価基準に入れていただき、それを示唆するような意図が評価基準の文言があるとよろしい

のかと思います。

それから資料6でございます。ホームページの公開、私どもも有用に使わせていただいているんですが、やはり5年でこのデータがなくなってしまうというのが非常に惜しくて、この環境計画書制度とは関係ないかもしれないのですが、ストックの話の中で既存建築物のいわゆる昔のPALの性能であるとか、エネルギー消費量の性能というのを見たときに、次に何をしたらいいのか踏み切れるという、貴重なデータベースを唯一東京都が持っているのも、もしそれが残せるようであればそういう仕組みができるとうろしいのかなと思った次第です。

それから資料7の再エネ導入検討シートでございますが、おそらく下の段の左側がオンサイトで右側がオフサイトという意図だと思うんですが、最近事業主の中には、同一事業主で別の敷地に太陽光発電設備を設置してその電力を使って、自分のビルを賄うパターンもあると思いますので、このシートとしては左側がオンサイトで右がオフサイトというのがもう少し明確にわかるようになるとよろしいのかなと思った次第です。

以上でございます。

○村上会長 二つ目のデータベースの話、補足ございませんか。

○海老原課長 申し上げます。建築物が建ったときの竣工時の環境性能を広く都民の皆様方にお知らせするというのがこの制度の根幹ではありつつ、竣工から大分時間がたちますと、空調をはじめとしたさまざまな設備のリプレイスが行われて、より一層性能が高まっているにもかかわらず低い性能のままホームページ上で出ているということを懸念しております。

しかしながら竣工時をあえて調査したい、学術研究に役立てたいという、そのようなニーズも一定程度あるとは思いますが、ホームページで積極的に公開することのほかに、データとして私どもで、もし取っておくことができるのであれば、それを何かの形で依頼があればご提供するといったこともできるのかどうかも含めて事務局で考えていきたいと思っております。

○村上会長 はい。私も長谷川委員と同じ意見で、やっぱり竣工時の性能というのはその時代、時代のまさに建築分野の創意が反映されているわけですね。ただその後改修で性能が向上したかどうかはまた別の話で、ぜひ最近のこのデジタル技術の発達で素人考えですがそれほどヘビーな話とも思えませんが、ぜひご検討ください。

ほかには。

○寺尾委員 全体、非常に直感的にわかりやすくなったなということで、非常によくなったなど感じさせていただきました。

一つだけご質問なのですが、以前にもご説明いただいたかもしれないんですが、蓄電設備の導入についての評価は、特段ないと考えてよろしいのでしょうか。そののところ、教えてください。

○海老原課長 お手元の、この後ご説明申し上げます資料8の中に、資料8-7のページがございますけれども、こちらの左側の一番下の中グロでございます。蓄電池容量、HEMS利用の有無等について。評価するものではないのですが、どのようなものが設置されているかというデータは私どもとしても集めたいと思っておりますので、記載を求めていきたいと考えております。

○村上会長 よろしいですか。資料2のこの右側の赤枠で、これは継続って結論が出たわけですね。段階1という言葉はないと。段階2に満たないというこの赤枠で囲むところが最終案じゃないんですか。

○海老原課長 素案としては現状の適合なしと段階1を統合して新段階1。新段階1、2、3のこの三つにしたいと存じます。

○村上会長 赤で囲った枠が最終案じゃないんですか。僕は赤枠の段階2に満たないという、そういうのが最終的に表示されるのかと思ったら、そういうことじゃないわけですか。

○海老原課長 すみません。誤解を招くような表現になってございましたが、適合なしと段階1を統合して新たな段階1をつくりたいと思っております。

○村上会長 要するに段階1、2、3、三段階になるということですね。

○海老原課長 さようでございます。申しわけございません。

○村上会長 それから資料5の右下のマンションの表示、そこに五つありますよね。断熱・省エネ・電力、劣化、緑という形で。この星の数はすごく細かく分かれていますよね。それは何か足し算か何かしてやるわけですか。

○海老原課長 さようでございます。

○村上会長 そのやり方は公表されているんですか。

○海老原課長 はい。現状でも公表されています。これからも公表してまいりたいと思います。

○村上会長 わかりました。それは非住宅はやらないということですね。はい。

それから資料6のホームページの公表、これ調整案ですね。選択はできないわけですね。

○海老原課長 さようでございます。

○村上会長 はい。結構でございます。

それから資料7の再エネ導入検討シートというのは、これはその位置づけがわからないのですけれど、なぜこの再エネだけ検討シートというのがあるのか、ほかのはなくていいんですか。どうして再エネだけこういうシートがあるのか。

○海老原課長 おっしゃるとおり、本来であればまず計画段階でその取組・評価書のところで作っていただいて、その後竣工段階でデータが変わったものについては改めて出していただいております。制度開始当時は再エネの話がございまして、このシートを後から追加したという形で今まで来ております。

今回も計画段階で建物そのものの、例えばエネルギーですとか緑ですとかさまざまな環境配慮への取組について建築主に計画段階で配慮を求めていくと同時に、もちろん中に取り込んでしまってもよかったんですけれども、再エネにつきましては、改めてオンサイトで置けないかオフサイトで電力を持ってこられませんかというところを、建築主に検討いただいて、少しでも導入を進めていくために別シートの形でやっているものでございます。

○村上会長 これは都としての政策判断の強さ、お願いの強さ、そんなふうに理解してよろしいわけですか。

○海老原課長 それから、再エネの導入検討につきましては、条例事項で再エネについては特に検討しなさいという条文を設けてございますので、あわせてその旨も考えまして別シートという形にさせていただいております。

○村上会長 それから資料3の運用の話なんですけど、趣旨は大変結構なんですけど、これ全部通じて基本的には新築の性能チェックですよ。運用段階の性能に言及しているのはここだけですか。ほかにもあるんでしょうか。

○海老原課長 はい。運用段階につきましては、確かに私どもの守備範囲外となっております。この整理につきましては私ども事務局でも相当悩んだんですけれども、運用段階に入ったときにさまざまなエネルギーの利用の状況が把握できる準備が新築段階でできているところが私どもができる内容でございまして、このような形をとらせていただきました。

○村上会長 はい。で、これは極めて大事で、再エネと同じかそれ以上に大事だと思っております。こういう形で切り込んでいただいたのは大変結構だと思います。

ほかには。

○山口委員 先ほどの再エネの検討結果ということで、最後の資料7の再エネの検討結果で検討しているということが出されて、それが資料6にあるホームページの公表のほうには、実際にどうなったかというのはデータとして示されるのでしょうか。

○海老原課長 はい。お見込みのとおり、出ます。イメージでございますが資料6の左側、2のイメージのところ、紙幅の関係上二つしか記載してございませんが、上がこれから建てますという計画、下が建ちましたという完了を示してございます。ここで再エネが設備として直接オンサイトで載っているものについては右から4列目でしょうか、再エネ設備のところ、容量をお示ししてございます。なければならないということでございます。

それから、その一つ右側、再エネ電力、こちらは何らかの形で段階2、段階3がつくような再エネ電力を入れている、きちんと入れていただいているということであれば、ここに丸印がつく。クリックするとわかりやすい表示のところ、飛んでいくという形でお示しできると考えております。

○山口委員 この黒丸印から詳細が見られるということですね。わかりました。ありがとうございます。

○堤委員 ここまでの全体的なことについてですけれども、段階数を全て三つに統合していただいて、とてもわかりやすくなったかなと思います。直感でわかりやすくなったと思います。あと評価書のほうも、つくる人の作業の負担を減らすようにいろいろ工夫をいただいて、大変よいのではないかと考えています。あとはこれから広報とかデータベースの構築などの作業があると思いますけれども、引き続き利用の方が利用しやすい、我々も都民の方にとっても、設計者さんにとってもわかりやすい、利用しやすい制度になるように引き続き作業をお願いできればと思います。感想だけですけれども。

○村上会長 はい、ありがとうございます。よろしく申し上げます。ほかには。

それでは、次に行きます。また思い出したら、この前半の資料についてもご発言ください。では、資料8の説明をお願いします。

○事務局 事務局です。

続きまして、もう一つのほうのクリップ、資料8と右肩に書いてあるものをごらんください。

資料8の1ページ目です。

環境について配慮すべき事項及び評価基準（案）の変更点についてと書いてあるものです。この1ページ目につきましては、前回もご意見をいただきました、25ある評価基準

がどのような位置づけなのかというところをいま一度整理をしたものです。左から4列目のところ、細区分と書いてあるところ、一番上に建築物外皮の熱負荷抑制と書いていますが、この区分の数だけ段階1、2、3を用意しているところです。後ろのページで紹介します。

左から2列目のところに分野と書いてございますが、まず環境計画書で環境について配慮すべき事項として大きく四つの分野を設けております。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という大きな四つの分野について、配慮しようというの中で、区分といたしまして、建築物の熱負荷の低減から始まりまして、一番最後のヒートアイランド現象の緩和という幾つかの区分になっております。

さらに、例えば上から二つ目、再生可能エネルギーの利用という区分につきましては、さらに幾つかに分けられるだろうということで、細区分として再エネの直接利用、変換利用、また再エネを含む電力の受入という三つの小さな細区分に割って、これについて段階1、2、3をつけていくという流れになっています。

それらにつきまして配慮すべき事項、こういうところに気をつけてくださいというところが右のほうに書いています。こういう全体像というところをお示しさせていただいたのが1ページ目です。

おめくりいただきまして資料8-2というページ、裏面です。

こちら表になってございまして、左の列、4列分は前ページと同じでございます。評価基準（案）について前回の検討会からの主な変更点を住宅、非住宅について書いております。グレーになっているところの変更がなかったり、適用しないものというところになります。青色のところは変更点を書いています。

その右列、一部の段階で件数割合が大きくなるということが予想される評価基準に関する事務局の考えです。現行の評価基準、また見直し後の評価基準について、例えば段階1が比較的大きな件数の割合を占めるようなものというのが幾つかあり、それらにつきまして、前回ご意見をいただきました。事務局といたしまして改めて考えまして、主な変更や事務局の考えをこちら書いています。後ほど資料8-3から順次該当するところでご説明をさせていただきます。

では、資料8-3をごらんください。

左上のところは建築物外皮の熱負荷抑制、いわゆる断熱、外皮に関するものです。赤字の部分が前回の検討会からの変更点というところで、この資料以降でご説明をさせていた

できます。

こちらの熱負荷の抑制につきましては、住宅の、左側の表の見直し案、段階2のところをごらんください。赤字で「全住戸の」と加えておりまして、全住戸の外皮平均熱貫流率が0.87以下若しくは全住戸の平均が0.75以下又は住宅仕様基準に適合というところでは、こちらは資料4のところでご説明差し上げました、国の省令改正に対応するということで、全住戸平均を入れたものです。

また、備考の中グロの三つ目でございます。地域区分4の地域につきましても見直し案をこちらでお示しをしております。四つ目、モデル住宅を用いた場合でも同じ基準で評価をするというところを加えています。

主な記載項目の一つ目、全住戸が満たす基準若しくは全住戸平均、住宅仕様基準を使っているかどうかというところを取組・評価書の中で確認をしたいと思っております。

一番最後のところでございますが、UA値以外の記載事項といたしまして、情報として引き続き取ってまいりたいということで、 ηAC 、夏期日射熱取得率と、 ηAH 、冬期のもの、こちらを記載事項として情報をいただいていると考えております。

非住宅については、前回から変更ございません。

続きまして、資料8-4、再生可能エネルギーの直接利用でございます。こちらにつきましては、変更ございません。

続きまして、資料8-5、再生可能エネルギーの変換利用でございます。こちらにつきましても、変更ございません。

見直し案のほうの段階1をご覧いただければと思うんですが、件数割合が64%、段階2が25%、11%で、比較的段階1の割合が大きくなっています。この評価基準は太陽光発電等を設置できたかどうかということで段階1と2の境が出るというところでは、

事務局の考えとしては、こちらオンサイトといわれるところですが、東京都の特性上なかなか難しいケースも多いのではないかと考えております。この項目、少しでも段階2、段階3の割合を上げるように普及啓発を図っていくとともに、次のページでご説明差し上げますが、オフサイト、再エネ電力として受け入れていこうというところの評価基準を新たに追加しまして、トータルでの再エネ導入というものを促進していこうと考えています。

おめくりいただきまして資料8-6です。

再エネを含む電力の受入です。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排出係数が全事業者の平均以下の小売電気事業者が供給する、再エネ利

用率20%以上の電力の供給を受ける、又は受ける予定があることを段階2といたします。

備考欄でございますが、中グロ3つ目、住宅全体を評価することが原則と考えておりますが、困難な場合につきましては住宅共用部についての電力を評価していきたいと思っております。

4つ目、再エネの利用率に限っては、小売電気事業者だけでなく、あわせて電力メニューでの利用ということも評価を可能とするように考えています。

見直し案の段階1、2、3の件数割合をごらんいただければと思いますが、段階1が82%、段階2が7%、段階3が11%となっております。東京に電気を供給しております小売電気事業者、全195社の割合がこのような状況でございますが、段階1の事業者が多いところですが、括弧書きのところでもご説明しました、電力メニューでの評価ができるようにしていきたいと考えております。事業者としては82%、7%、11%でございますが、メニューとして再エネ率を高めた電力を建築主に供給するというのであれば、段階1の小売電気事業者からの電力供給でも場合によっては段階2に行くことができるというところで、バランスを図っていきたいと考えております。

続きまして、資料8-7、設備システムの高効率化です。

住宅の段階2をごらんください。ERR0~5、括弧書きのところですが、ただし住宅共用部については計算に含めないことができるということで、先ほどと同じく住宅の建築物省エネ法の省令改正に対応するということになります。段階3も同様です。

段階3の中グロが打ってあるところ、ZEH及び東京ゼロエミ住宅の要件を満たす場合は、段階評価に加えて表示をしていきたいと考えております。

備考のところですが、モデル住宅を用いた場合であっても同じ基準で評価します。ZEH表示につきましては、住棟単位又は住宅用途全体での適用としまして、住戸単位での適用というのは表示としては認めないということを考えております。

また、先ほど寺尾委員からご質問がございました、蓄電池につきましてはこの一番下のところですが、蓄電池を設置する場合は蓄電池容量、またBEMSに対応するHEMSの利用の有無につきましても、こちらの記載事項で採否の有無につきまして聞いていこうと考えています。

こちらのページは以上です。

続きまして、資料8-8。タイトルですが、「エネルギーの面的利用」で考えております。現行、「地域冷暖房等」という評価基準のタイトルでした。

住宅については適用しませんが、非住宅につきましては、段階1が2又は3に満たさないもの。段階2が、次のいずれかに適合するもの。地冷から熱供給を受け入れるもの、または複数の建築物間で熱融通するか又は複数の建築物間で空調排熱利用システムを採用するもの。

段階3が次のいずれか。エネルギー効率が0.90以上の地冷から熱供給を受け入れるかどうか、もう一つが空調排熱以外の有効利用を図ることが可能なエネルギーを利用するシステムを採用されているかどうかというところで考えたいと思っています。

備考欄のところですが、次の両方又はいずれかに該当する場合は適用する。逆にここに当たらない場合は適用外すなわち、ここを評価しないというところです。

一つ目がエネルギーの有効利用計画書の対象者の方、括弧書きでございますが、この対象者というのが合計で5万㎡を超える一連の開発のうち、一個一個の建物で延べ面積1万㎡を超えるような非住宅の新築等の場合。

もう一つが熱供給の受入検討建築主の方々。こちらは、地域冷暖房の区域の中にあつて、延べ面積1万㎡超の新築等を行う場合です。この方々につきましてはこの段階1、2、3を確認していただいて、段階をつけていただくことを考えています。こちらにつきましては、東京都が別途行っております、エネルギー有効利用計画書という制度がございまして、この制度の対象者の方に限ってこの評価をやっていただくというものです。

続きまして、資料8-9、資料8-10も同じですが、こちらが資料3でご説明しました、最適運用のための計量及びエネルギー管理システムと、最適運用のための運転調整と性能の把握というものです。こちらを資料8-10のページの右側のほうで新たに統合いたしまして、最適運用のための予測、計測及び表示としたいと考えております。こちらの説明をさせていただきます。

住宅につきましては適用しませんが、非住宅についても、1万㎡以下の方は任意です。見直し案の段階2をごらんください。エネルギーシミュレーション、エネルギーの計測及びエネルギー管理及び表示に係る事項の点数の合計が2以上の方は段階2。段階3が、合計の点数が4以上を考えたいと思っております。

表が三つ下のほうにございます。一つ目がエネルギーシミュレーションに係る事項です。非住宅建築物に係る省エネルギー基準に準拠した計算プログラム、いわゆるウェブプログラムと呼ばれるもの以外の計算プログラム等を用いて、未評価技術を含む省エネシステムや運用実態を想定した詳細なエネルギーシミュレーションが実施されているかどうかを確

認していただいて、点数をつけていただくものです。これがいわゆる予測に関するところ
です。

二つ目の表がエネルギーの計測に係る事項です。三つほど確認していただく事項があり
まして、一つ目が最も床面積の大きい建物用途における、電力、ガス、熱の使用量が把握
できる隔測メーターが設置されているかどうか。

二つ目は、主要な設備システムに関して、システム効率の評価を行うことができる隔測
メーターが設置されているかどうか。

三つ目は、最も床面積の大きい建物用途において、代表階又は代表エリアの電力、熱、
温度の把握ができる隔測メーターが設置されているかどうか。この三つを確認していただ
いて点数をつけていただくところです。

三つ目の表、エネルギーの管理及び表示に関する事項です。

一つ目は、データを収集する機能を持っているかどうか。

二つ目は、エネルギー消費分析及び管理機能を有するか。こちらはクラウドサービスに
よって代替する予定がある場合も含まれます。

三つ目は、表示側でございますが、利用者の皆様に環境・エネルギー情報を提供する見
える化の仕組みが導入されているかどうかです。

この、合わせて7項目につきまして、チェックをしていただいて、このうち二つ以上あ
れば段階2。四つ以上であれば段階3をつけるというものです。

続きまして、資料8-11です。

躯体材料におけるリサイクル材の使用です。こちらにつきましては、この資料の右上の
ところに赤になっておりますとおり、段階3を新たに加えております。段階2の資材等を
二つ以上利用しているということで段階3を設定しています。

また、現行のところの件数割合にありますとおり、現行でも段階1が90%、段階2が
10%というところで、なかなか難しいところかと考えておりますが、やはり資源循環の
取組はとても大事であると考えておりますので、引き続き普及啓発に努めてまいりたいと
考えております。

おめくりいただきまして資料8-12、躯体材料以外におけるリサイクル材の使用です。
こちらにつきましては、変更ありません。

続きまして、資料8-13、断熱用発泡剤及び次のページの空気調和設備用冷媒。こち
らにつきましても、見直し案に関しまして変更はありません。段階1の件数割合が52%、

58%で、比較的大きいところでございますが、フロン排出抑制法におけるトップランナーの基準がありますので、これに合わせています。この取組を東京都といたしましても引き続き促進していきたいと考えております。

続きまして、資料8-15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。15ページ目のほうが住宅、16ページ目のほうが非住宅となっております。

まず15ページ目の住宅のほうをご説明申し上げます。見直し案、段階2が次の表1から3に掲げる躯体以外の劣化対策、大型機器等の搬出入及びその他に係る事項の点数の合計が3以上。段階3が6以上としています。

表の一つ目が躯体以外の劣化対策に関するチェックです。

一つ目は、外部仕上げにおいて、耐用年数の長い材料が採用されているか。

二つ目は、屋外露出の保温外装材、こちらが耐用年数の長い材料が採用されているかをチェックをしていただきます。

表の二つ目、大型機器等の搬出入に係る事項。

一つ目ですが、大型機器の搬出入ルートや揚重計画が明記された更新計画が作成されているかどうか。

二つ目は、構造部材や仕上げ材を痛めることがないように、大型機器の搬出入ルートが確保されているかどうか。

三つ目は、大型機器や長尺配管の搬出入のために、エレベーターのかご寸法が計画されているかどうかについて大型機器等の搬出入に係るところをチェックしていただきます。

三つ目、その他に係る事項。

天井解体等の道連れ工事を最小限とするために、天井吊形の隠ぺい形ではなく、床置、カセット形の空調機器が採用されているかどうか。

二つ目は、配管更新や将来対応のために、受水槽又は給水管からパイプシャフトまでのルートにおいて、トレンチ、ピットが設けられているかどうか。

三つ目は、共用排水管の更新や将来対応のために、床を貫通する予備スリーブが確保されているかどうか。また、更新のための空間が確保され、はつり工事を軽減するような措置が講じられているかです。

最後になりますが、変更の際に廃棄物を減らす取組が導入されているかをチェックしていただいて、最大9点の中から3点ないしは6点を取っていただくと段階2か3がつくと

いうところですが。

16 ページ目のほうが非住宅でございます。

16 ページ目、非住宅のところも赤字ですが、住宅で今読み上げさせていただいたものとほとんど変わりはありません。表3、その他に係る事項というところの中で、非住宅に合わせて少し言葉を整理しているところです。

表3の二つ目のところの2行目、配管トレンチや配管ピットなどに、非住宅ならではのところで点検歩廊等が設けられているかどうか。

三つ目のところでございますが、床を貫通する予備スリーブが確保されているというところで、こちらのほうはとまっております。

最後の変更のところですが、中に括弧で書いてあります例示のところ、非住宅ならではのところになりますが、テナント工事という言葉を一言入れています。点数のつけ方、点数の3点、6点につきましても同じく取り扱っていかうと考えています。

続きまして、資料8-17、躯体の劣化対策です。

現行のほうをまずごらんいただければと思いますが、適合なしと段階2の二つの区分でやっていますが、見直し案では三つをつくっています。段階1が段階2に満たないもの。段階2のところは赤字で書いていますが、木造について、基礎についての品確法の評価方法基準のところ、等級3相当のところになりますが、基礎についてを引用してこれを確認していただきます。S造につきましても、やはり品確法の鋼材の厚さ、防錆措置について等級2相当のところを確認していただきます。RC造につきましても、等級2相当のところを確認していただきます。

新段階3のところは現行の段階2相当ですが、木造で等級3相当、S造、RC造についても等級3相当の劣化対策をしているかというところですが、こちらの項目、住宅のほうでは段階3が見込みでは86%と非常に大きくなっておりませんが、非住宅も同じ評価基準でやろうと現行どおり考えております。

非住宅のほうにつきましても段階3相当のところは14%というところで、なかなか難しいところになっています。非住宅のほうを普及して盛り上げていきたいと考えています。

おめくりいただきまして資料8-18、建設資材の再使用対策等です。

見直し案の段階2ですが、CASBEEのレベル4のところをごらんいただければと思います。評価する取組ということで、中グロで四つほど挙げています。左のほうを見ていただきまして、東京都の段階2、次のいずれかに適合するというところで、同じように記載

をしております。CASBEEとの連携がわかりやすくするようにこの項目、同じ文言を入れたというところです。段階3につきましても、段階2を二つ以上適合することで考えています。こちらもCASBEEのレベル5相当になります。

続きまして、資料8-19です。こちらは変更ありません。

おめくりいただきまして資料8-20です。雨水浸透というところです。こちらにつきましては、見直し案の段階3をごらんください。1時間当たり30ミリメートルの雨水浸透が見込めることを段階3で設定しています。件数の割合につきましては、48%、27%、25%程度を考えています。

備考の欄の二つ目ですが、現行ですと対策を行う対象の面積を空地面積、すなわち敷地面積から建築面積を除いた部分で計算をしていましたが、協議会の定める技術指針のとおり、今後は敷地面積を対策を行うべき対象面積として変更したいと思います。これによって少し割合分布は変わってまいります。見直し後につきましても、段階2、段階3が一定程度のバランスを持っているように見直し案を考えています。

続きまして、資料8-21です。緑の量の確保です。こちらは変更はありません。段階1の割合が56%ということで少し大きいですが、取組・評価書の作成、簡素化のために、基本的には東京都の自然保護条例に基づく評価である、緑地の算出方法を基本としておりますが、簡素化のために、各区市が持っている緑化の条例に基づく緑化の算出方法も認めております。この区市の条例につきましては、東京都条例よりも難しい、厳しいものが条例として認められていますので、対策面積につきましても、厳しい値になるということが考えられます。これが一部割合分布のバランスを欠くような要因になっていると考えています。

おめくりいただきまして資料8-22、こちらにつきましても、緑の量のカウントです。変更がありません。

資料8-23、動植物の生息・生育環境につきまして、こちらは見直し案の段階3のところを追加しております。段階2の項目を二つ以上適合するかどうかというところで、CASBEEの項目五つあるものを引用させていただいています。

同じく資料8-24につきましても、段階3を設定しております。

資料8-25、こちらにつきましても、同じく段階3といたしまして段階2の項目の二つ以上に適合を追加しております。

おめくりいただきまして資料8-26、建築設備からの人工排熱対策の非住宅のところ

です。見直し案ですが、段階2、外皮熱負荷抑制、再エネの直接利用、設備システムの高効率化の各評価基準の段階の数字、段階2ですとか段階3というその数字でございますが、この数字の合計が5以上7以下を段階2、8以上の場合を段階3というふうに考えております。これ、東京都独自のやり方ですが、CASBEEはLR1のスコアに基づいて評価ポイントを加算するということですので、同じ考えを取ったものです。

件数割合につきましては、21%、65%、15%ということで、バランスをとったところでは。

資料8-27、敷地と建築物の被覆対策ですが、別表の一番下、高反射率被覆材等のところで、前は再帰性フィルムと書いておりましたが、建材というように幅広く文言を修正しております。

資料8-28、風環境への配慮につきましては、変更ありません。

最後のページになります。資料8-29、EV及びPHVの充電設備の設置です。段階2がプライベート用としての充電設備、段階3がパブリック用としての充電設備を設置するというものです。

事務局からは、説明は以上となります。どうぞよろしくお願いいたします。

○村上会長 はい、大変詳しい内容を要領よくご説明いただきまして、ありがとうございます。もう大変な作業をしていただいて、ありがとうございました。

それでは、先生方、ご発言ございましたらお願いします。

○長谷川委員 非常に整理された内容で、よく理解させていただきました。細かい点で恐縮なんですけれども、少し文言とか確認の意味でご質問させていただきたいです。

資料8-7の右側、非住宅のZEBの要件を満たす場合は、段階評価に加えて表示というのは、これはいわゆるZEB ReadyとかNearly ZEBとか、そういう表示をするという意味合いでよろしいでしょうか。東京都独自のものでなくて、どんな表示の仕方をされるのかというのを教えていただければと思います。

○海老原課長 段階3に加えて段階3（ZEB相当）のような表示をしつつ、記載欄にZEBシリーズのうちのどれかというところを、資料の下から二つ目の2ポツ目、ZEB相当の場合のランク、両方つけようと思っております。赤字部分でございますけれども、部分のみでもZEBを認めるという制度も国で新しく始まってございますが、これにつきましては私どもの建築物環境計画書は建物全体での評価制度でございますので、いわゆる『ZEB』、ZEB Ready、Nearly ZEB、あとはZEB Oriente

d、ここまでは表示に記載してもらおうと思っております。これらをひっくるめてZEB相当という形で考えています。

○長谷川委員 わかりました。そういう表記ということですね。

それから、次に行きまして、8-15と16の維持管理、更新のところの右側の表3のその他に係る事項、まず住宅側なんですけど、天井解体の道連れ工事を最小限とするために、天井吊形の隠ぺい形ではなく、床置形、カセット形の空調機器が採用されているというように、少し具体的に明示されているんですけど、趣旨は多分天井解体、道連れを防ぐということなので、このような機器でなくても、配慮がなされているというふうに言っていたほうが良いと思います。それが、8-16の非住宅が特にそうで、同じように天井解体の道連れ工事を最小限とするために、天井吊形の隠ぺいではなくてとありますが、用途によっては、ほとんどが天井隠ぺいになってしまっているんですね。それは騒音の問題とかそういうのもあるので、逆にこれは床置き、カセットにしづらいところなので、大きな点検口があるとか、天井を外さずに更新ができるというような配慮はされているという言い方にしていただけると良いと思います。

○海老原課長 ありがとうございます。長谷川委員のご意見、そのとおりかなと思いますので、こちらの記載についてはそのような方向で検討してみたいと思います。

○長谷川委員 最後の一点でございます。8-21以降が、緑の話が四つ、五つくらいありまして、この評価の観点を少し整理されるといいかと思いました。8-21が緑の量の確保。左肩に書いてあって、8-22は実はこれも緑の量の話だと思ひまして、最初の二つは緑の量で、8-23以降が質の話ということで、CASBEEと統合されたということになってくると思うのですけれども、少しその辺がわかりやすく、評価項目のタイトルの書き方を工夫されるとわかりやすいかなという意見でございます。

○海老原課長 前回も山口委員からそのようなお話があったかと思ひます。わかりやすいような表現方法をちょっと事務局で考えて制度化したいと思ひます。

○田辺副会長 まず資料8-3なんですけれども、一番下に書いている日射熱取得率はACとAHを書いてもらうようにしていただくのは、大変よろしいと思ひます。これは意見なので、特に回答の必要はございません。

それから資料8-6の再生可能エネルギーを含む電力の受入のところ、備考のところの3行目で、住宅全体を評価することが原則であるが、困難な場合は住宅共用部の電力を評価するというので、場合によってはすごく小さなところだけで導入したとなりそうな

気がして、全体なのか共用だけなのかぐらいは、ちょっとチェックしてもらったほうが良い。例えば廊下だけ入れて、エントランスだけ入れてやりましたというものは、ちょっとやっぱり努力の程度が違うと思うので、何かあるといいなと思いました。

○海老原課長 田辺委員のおっしゃることもごもっともかと思しますので、そこは工夫してまいりたいと思います。

○田辺副会長 資料8-7の設備システムの高効率化の住宅の省エネについては意見があります。表を見ていただくと、CASBEEのレベル3が東京都の段階3になっています。配慮指針を読むと、段階3というのは環境への配慮のための措置として、環境への負荷の低減に著しく高い効果を有するものというのがCASBEEのレベル3でいいのかと、やっぱり思います。

11%しかないので、今のところBEIが0.95でという考えなのかもしれませんが、9月2日にあった国交省の審議会に、共同住宅の住棟全体のBEIの資料が出ていて、BELSの評価書を受けた2016年の4月から19年5月までの391件の住宅データを見ると、これは小さいものも含まれていますが、BEIは0.4から0.9くらいまでの間に分布しています。そこから20階建て以上のものを抽出した新築分譲マンションのデータというのが、データ数32件で示されているんですが、住棟全体が大体0.8から1.0の間で、決して0.95が先ほど言ったような著しく高い効果を有するとはちょっと僕は思えないのです。今後今のところ11%しかないので、現状でBEIを小さく厳しくするのは難しいのかもしれませんが、都知事も5月に2050年までに脱炭素するとおっしゃっています。今、建ったマンションは多分2050年までであるので、やはり省エネの根幹のところは少しゆるくなっているのは多少気になります。0.9を段階3にしてもできないことはないと思うんですね。先ほどの統計データからしても、ですから、意見としては申し上げておきたい。行政的に件数割合が少ないとやっぱりそこまで強いるのは難しいという意見もあると思うんですけども、ちょっと申し上げたい。

それに対して非住宅のほうは、逆に結構厳しいかもしれない。非住宅のほうは段階3でBEIが0.7とかですから、ERR30%を求めるとそれなりに厳しくなるんですけど、ちょっと左右（住宅・非住宅）が少しアンバランスかなと思いました。

その意味では、BEIのレベルを変えがたいのであれば、ZEH表示していただくのは非常にいいと思います。これ、ZEHじゃなくてZEH-Mですね。住棟評価だから。ZEH-Mの表示になるんじゃないかと思うんですけど。そういうものでよいものを引っ張

り上げるか、B E I を書いてもいいとやるのか、もしここでとめるのであれば、上の評価をZ E H—Mか東京ゼロエミ住宅か、もう少し何か書いてもいいみたいなのをやって、あるいはB E L S の星マークを書いてもいいとか、何かそういうことでインセンティブを与えるようなものがあってもいいのかなと思います。

○海老原課長 ありがとうございます。おっしゃるとおり住宅につきましては、弱いのではないかなというご意見も重々理解できるところでございますが、2点ほどございまして、一つが今回住宅共用部については含めないということも可能とすること。それからモデル住宅でもいいですよという国の動きがございまして、ここで当然モデル評価法ですと恐らく安全側に出る可能性もございまして、こちらの現行のE R Rで当面段階をつけるということをやらせていただいて、モデル住宅法でやってもこの程度出るのが多いということが確認できれば、改めてこの場でお諮りいたしまして、手をつけていく、引き上げていくということも十分あり得るのかなと思っております。今回国の動きと私どもの新しい制度再構築とほぼ同時期に動き出すものでございまして、一旦ここににつきましては、田辺委員ご意見のとおり件数割合とも勘案しまして、こちらの数値で行かせていただければと考えております。

○村上会長 これは確信犯だと。はい。長期的にご検討、今何か次回でお諮りしたいと思うけど、これ、きょう最終でしょう。

○海老原課長 すみません。数年後というか次回というか。

○村上会長 はい。あれですね。幾つかちょっとやり過ぎじゃないというところ、これはちょっと逆になっているんだ、珍しいね。

○田辺副会長 すみません。8－8の、地域冷暖房から面的利用になって、省エネ法の改正のほうで面的な利用、連携省エネが認められるようになったんですけども、これに関してはここに含まれるようなものだと思ってよろしいのでしょうか。

地冷からだけいってますが、他の建物から供給される熱や電力に係る評価方法が合理化されて、仮想敷地のようなものが今回できていくんですけど、そういうものも積極的に入れてあげるつもりなのか、そうすると例えばそういうものがここで点数が取れるようになるような気はいたしますけれども。

○海老原課長 それにつきましては、もう少し事務局で検討が必要かと思っております、今回の中に現状はちょっとまだそこが反映されておられません。

○田辺副会長 わかりました。

○村上会長 タイトルを変えたのはそういう今の田辺委員のご指摘を受けて、おっしゃる趣旨を受けているわけですね。面的とね。

○田辺副会長 その他特にざっと見ていて、緑のところに関しては長谷川委員がおっしゃったように、CASBEEと両方がございますが、条例があるのでということで、タイトルはちょっと見直したほうがよろしいのではないかと思いましたが。多分それだけです。また後で思い出したら発言します。

以上です。

○村上会長 大変的確なご発言ありがとうございます。

○堤委員 ちょっと確認をさせていただきたいんですけども、資料8-10とか8-16のように、幾つか条件があって、その得点が何点以上だったら段階2、段階3ですという、その何点以上という基準は今のところの件数割合で勘案しているという理解でよろしいですか。多分将来的に技術が更新したり、ほかの法律が改正されたりすると、その件数割合も変わってくるかと思うのですが、そういったような見直しも今後されていくという、定期的にとか、次の改正のときにされていくというようなことでよろしいですか。

○海老原課長 はい。

○堤委員 わかりました。

○村上会長 私のほうから教えてほしいんですが、この8-1のほうに、タイトルのこの変更点についてとなっていますよね。このページに変更点は書いてあるんですか。それ以降の赤のところは変更点という意味ですか。

○海老原課長 はい。そのとおりでございまして、裏面、資料8-2のところ、前回からの変更点というのがございますので、そこも含めた表題になっておりますが、ちょっと表題がわかりづらくて申しわけございませんでした。

○村上会長 例えば8-1だとどこが変更点なんですか。

○海老原課長 変更点は、この資料は8-1と8-2から成り立っておりますが、8-2の左からページ、分野、区分、細区分の次、評価基準案について前回検討会からの主な変更点がございます。

○村上会長 このグレーじゃないところは全部変更したと、そういう意味ですか。

○海老原課長 はい。

○村上会長 わかりました。

それから、8-6で再生可能エネルギーの電力を入れたわけですね。これは、新たに入

れたんでしたっけ。それで8-5の再生可能エネルギーの変換利用と再生可能エネルギーという意味では趣旨はかなり近いわけですね。これは何か代替措置ってあるんですか。例えば8-5でできなくても8-6で頑張ればいいとか、そういうような仕組みになっているのか、あるいは8-6は大変いい点として再生可能エネルギーに随分努力しているけれども、8-5ではだめという仕掛けなのか。カバーする仕組みになっているのか。

○海老原課長 8-5は8-5での評価。8-6は8-6での評価。オンサイトはオンサイトで評価をし、オフサイトはオフサイトで別々の評価となっています。

○村上会長 評価というのは「見える化」ですね。8-6で、小さいことですが、下の左側に備考の黒ポツの三つ目、赤い字で住宅全体を評価することが原則であるが、困難な場合は住宅共用部での評価とありますね。それが8-7の左側の上から二つ目の住棟と住戸という言葉を使っているんですけど、これは意図的に使っているのか、たまたま統一されていないのか、どっちなんですか。8-7の住棟と住戸というのは非常に明快なんですかね。

○海老原課長 すみません。統一した文言にしたいと思います。

○村上会長 住棟と住戸って中身を規定する上で大事な表現でございますので、ご配慮ください。ほかにはいかがでしょうか。

○寺尾委員 先ほど長谷川委員からご指摘があったことの繰り返しになりますが、資料8-15の表3のその他に係る事項のところの最上段の表現、こちらは表現を修正していただけたらと思いますが、床置形、カセット形の空調機というのが評価されて隠ぺい形が評価されていない感じに受け取れます。それぞれ特徴がありまして、先ほどの騒音の問題とかで、隠ぺい形を採用するケースもあります。大事なことは、日常的に機器が正常に作動するように、フィルター等のメンテナンスなどが容易なことです。特に住宅の場合は業者が入って定期的にメンテをするということが少なく、住まい手の方に委ねられているところがあります。日常的な運用がしやすいように、点検口が設けられている、適切な高さにそういった工夫がされているといったように表現を工夫していただけて、隠ぺい形だけが拒否されるのではない言い方にいただければと思います。細かいことでしたが、以上です。

○村上会長 はい。ほかには。

○長谷川委員 最後の8-29のEVの件で、これはご質問になるんですけども、備考欄に都が独自で評価している基準とあるので、既にもう何か基準があってこれを参照して段階2、3を決められているのでしょうか。質問の意図は、プライベート用よりもパブリック

ク用に重きを置かれているというところがどういう観点でこの蓄電池の充電設備の導入を推進しているのかというのを教えていただければよろしいかなと思います。

○海老原課長 こちらの都独自の評価基準というのは、CASBEEに評価する基準がございませんということを示す意味合いでございます。

それからプライベート用とパブリック用で、手引でもう少し詳しくわかりやすく説明をつけようかと思っておりますが、基本的に例えば非住宅であれば、会社の関係者の方のみにしか使えないような充電器があれば、それは段階2をつけていただく。その会社へのご用がないけれども充電だけはしたいというような方の利用も認めるような意図で設置されているというものであれば段階3という形で区分ができないかなと考えております。

○長谷川委員 その利用率を上げるという、そういう観点でしょうか。パブリックにしたほうが利用率が上がるという、そういう観点でしょうか。

○海老原課長 EVの普及に向けて、やはり安心して乗っていただいて、少し蓄電池の残量が心もとなくなったときには気軽に充電できるような仕組みを整えていくというのが必要と思っております。特に新築建築物においてもこんなところで貢献を期待したいということで、このような評価項目を考えてみました。

○長谷川委員 わかりました。

○村上会長 今のお話は、いわゆるインフラとしての評価をしようとしているわけですね。ですから、これから彼が言っているのは個々の家庭で、5年も10年もすればそれは普通になるんだから、そのインフラというのと同じくらい、個々の家庭での充電が大事だと、そう言っているんじゃないですか。

○長谷川委員 はいそうです。

○村上会長 ご検討ください。ほかには、全体を通じて、何か気がつく点、ございますか。

これはパブコメにかけるんですか。

○海老原課長 これで取りまとめまして、事務局で制度化していきたいと考えております。特にパブコメは考えてございません。

○田辺副会長 全体で、資料1の一番最初に書いてある、前回の宿題等についてということで、この検討会でもともとそのCASBEEをなるべく使って、東京都の制度もなるべく二度手間にならないようにというのが本来の趣旨で始まったと思うんですけれども。CASBEEランクの任意記載についてここに手引等で案内するとあるんですが、できれば何かサンプルにちゃんと載せたのがあるとよい。皆さんこんな形で載せられるというのがあ

るので、先ほどの資料の中で、資料5にイメージというのがございますよね。5、6あたりに。このあたり例えば6とかに、この辺にこうマークがつくんだよとかというのをちょっと載せてもらったほうがいいんじゃないかなと思いました。意思が明確になるような気がします。ぜひよろしくをお願いします。

○村上会長 はい。ごもっともなご指摘ありがとうございます。ほかには。

そうするとこれで終了します。大変、先導的な資料をまとめていただきまして、事務局、それから委員の皆様ありがとうございます。都知事も2050年にやると。

○田辺副会長 はい、脱炭素。5月に。

○村上会長 今国連でもいろいろやっていますけど、世界中で気候変動緊急宣言というのを
出しています、特に建築分野というのはやっぱり相当資源、エネルギーを多く使っていますので、そういう状況の中でこれをおまとめいただいたのは大変結構だと思います。どうもありがとうございます。

これで終了したいと思います。

○海老原課長 長い間ありがとうございます。本日はお忙しい中、検討会にご出席を賜り
まして、多くの貴重なご意見を賜りました。ありがとうございます。

これまで検討会でいただきましたご意見も踏まえまして、今後よりよい制度としてまい
るよう、つくり上げていきたいと考えております。

委員の皆様方には大変申し訳ございませんが、この後事務連絡がございますので、お残
りいただけるようお願い申し上げます。傍聴の皆様には、ご退出をお願いいたします。

これで閉会と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30分 閉会