

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和4年度)
概要書

所 属	
発表テーマ	2030年カーボンハーフの実現に向けた省エネ・再エネ住宅の普及促進の取組について
発表者氏名	
発表の概要	<p>本発表では、今年度開始した2030年カーボンハーフの実現に向けた省エネ・再エネ住宅の普及促進の取組について報告する。</p> <p>①東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム 東京都、住宅関係団体及びその会員事業者が一体となって、省エネ・再エネ住宅を普及促進させるため、「東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム」を設立した(令和4年6月)。 連絡協議会議・分科会やホームページ、メールマガジンを通じて、東京都の施策などについて情報共有・連絡協議を行ったとともに、団体が実施する省エネ・再エネ住宅の普及促進に向けた取組(①都民への普及啓発②消費者向け相談窓口等の設置③事業者の技術力向上)への支援を行った。</p> <p>②既存住宅省エネ改修促進事業 既存住宅の省エネ改修に使える補助事業を立ち上げた(令和4年7月)。省エネ診断、設計、工事について、区市等の間接補助の準備が整うまで、都が直接補助を行う。その制度内容の検討から要綱作成、補助の実施、来年度予算における、さらなる改善策の検討などを行った。</p> <p>③不動産事業者の省エネ・再エネ意識向上の取組 令和4年6月に建築物省エネ法が改正され、省エネ性能表示の努力義務化されるなか、国に先駆けて、不動産業者の理解と顧客へ説明する取組を促進させるための策の検討を開始した。今年度より、事業者の省エネ・再エネについての知識等の向上を図る研修を実施することとなり、研修内容の検討、動画撮影及び編集、動画の発信、都民向けリーフレット作成等を行った。</p>

2030年カーボンハーフの実現に向けた省エネ・再エネ住宅普及促進の取組について

1 はじめに

東京都は2050年までにCO₂排出量を実質ゼロにする「ゼロエミッション東京」の実現を掲げ、2030年までにCO₂排出量の50%を削減（2000年比）するカーボンハーフを目指しているが、この達成のためにはCO₂排出量全体の約3割を占め、2020年時点で2000年から唯一増加している家庭部門の取組が喫緊の課題となっている。

こうした状況を踏まえ、国は、建築物分野での省エネ対策の加速を図るため、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」という。）を改正（令和4年6月）した。また、東京都環境局は、令和4年12月に環境確保条例を改正し、独自に住宅の環境性能の確保（再エネ設備の整備義務など）する制度の新設を検討中である。

住宅政策本部においては、令和4年3月に改定した「東京都住宅マスタープラン」において、住宅政策が目指す目標の一つに「脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化」を新たに掲げるとともに、民間住宅部を新設し民間住宅の脱炭素化に向けた施策を推進する体制を構築した。

本発表では、今年度開始した2030年カーボンハーフの実現に向けた省エネ・再エネ住宅の普及促進の取組について報告する。

2 東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム（以下「プラットフォーム」という。）

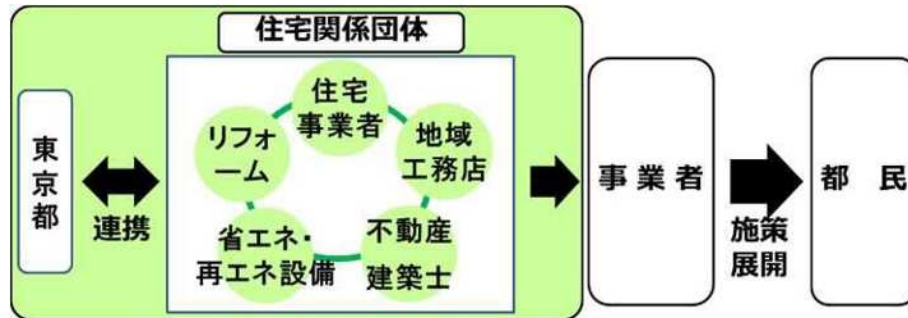
2-1 プラットフォーム設立の背景

カーボンハーフの実現に向けて、省エネ・再エネ住宅を一層普及させていくためには、新築に加え、キッチン周りのリフォームや耐震化などあらゆる機会を捉えた既存住宅のリフォーム、そして省エネ・再エネ住宅が評価され、選ばれる住宅市場の形成が必要であり、そのための都民（消費者）の機運醸成やリフォームや再エネ設備導入等に関して安心して相談できる体制整備、中小工務店や建築士等の技術力向上が課題となっていた。

こうした課題を解決するためには、省エネ・再エネ住宅に携わる様々な住宅関係団体との情報共有や連携が不可欠であることから、「東京都 省エネ・再エネ住宅推進プラットフォーム」を設立し、東京都と住宅関係団体が一体となった省エネ・再エネ住宅普及促進の取組を開始することとした。

プラットフォームでは、定期的開催する連絡協議会やホームページ、メールマガジン等を通じて、東京都の省エネ・再エネ住宅に関連する施策を一元的に情報発信するとともに、補助金を活用して、会員団体が実施する省エネ・再エネ住宅の普及促進に向けた取組（①都民への普及啓発②消費者向け相談窓口等の設置③事業者の技術力向上）への支援を行う（図1）。

図1 プラットフォームによる都民・事業者への施策展開の仕組み
 (東京都と団体が情報共有→団体が事業者へ情報展開→事業者が都民へ施策展開)



2-2 プラットフォームの設立

(1) 庁内連絡会の設置

東京都の省エネ・再エネ住宅に関連する施策を一元的に情報発信するためには、まず庁内横断的に連携・連絡体制を構築することが必要である。

そこで、庁内で省エネ・再エネ住宅の普及促進に取り組んでいる関係局（政策企画局、主税局、都市整備局、環境局、産業労働局）と庁内連絡会を設置した（表1）。

表1 各局の省エネ・再エネ住宅の普及促進に係る主な取組

局	省エネ・再エネ住宅の普及促進に係る主な取組
政策企画局	HTT などの戦略的な広報
主税局	太陽光パネル付きゼロエミ住宅導入促進税制
都市整備局	建築物省エネ法
環境局	東京ゼロエミ住宅導入促進事業、災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業、家庭のゼロエミッション行動推進事業など
産業労働局	木材活用の促進（木材利用ポイント事業）
住宅政策本部	東京都既存住宅省エネ改修促進事業

(2) 住宅関係団体への参加呼びかけ

昨年度までの検討では、住宅政策本部と関わりの強い約30団体に参加を呼びかけることを想定していたが、省エネ・再エネ住宅の普及促進には、住宅の流通・設計・管理を担う不動産・建築士、住宅管理団体や庁内連絡会の各局に関わりのある団体も不可欠であると考え、参加を呼びかけた。

結果として、プラットフォームの設立までに、住宅事業者団体、リフォーム事業者団体、地域工務店団体、省エネ・再エネ設備団体、不動産団体、住宅管理団体、建築士団体と住宅に関する様々な団体から活動への賛同を頂き、設立当初の参加団体を40団体まで増やすことができた（設立後も参加を呼びかけ、令和4年12月時点の会員団体は45団体（表2））。

表2 プラットフォーム会員団体 (50音順・令和4年12月時点)

住宅事業者団体	不動産・建築士団体
(一社) 住宅生産団体連合会	(一社) 全日本建築士会
(一社) ZEH推進協議会	(公社) 全日本不動産協会 東京都本部
(一社) 全国住宅産業協会	NPO法人 耐震総合安全機構
(一社) 日本ツーバイフォー建築協会	(一社) 東京都建築士事務所協会
(一社) 日本木造住宅産業協会	(公社) 東京都宅地建物取引業協会
(一社) 不動産協会	(公財) 日本賃貸住宅管理協会
(一社) プレハブ建築協会	(一社) 不動産流通経営協会
	(一社) マンション管理業協会

リフォーム事業者団体	省エネ・再エネ設備団体
(一社) 住活協リフォーム	エコ窓普及促進会
(一社) 住生活リフォーム推進協会	(一社) 環境共生住宅推進協議会
(一社) 住宅リフォーム推進協議会	(一社) 建築開口部協会
(一社) ステキ信頼リフォーム推進協会	(一社) ソーラーシステム振興協会
(一社) 全国古民家再生協会 東京第一支部	(一社) 太陽光発電協会
(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター	断熱建材協議会
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	NPO法人 地中熱利用促進協会
(一社) ベターライフリフォーム協会	NPO法人 電線のない街づくり支援ネットワーク
(一社) マンション計画修繕施工協会	(公財) 東京都環境公社東京都地球温暖化防止活動推進センター
(一社) 木造住宅塗装リフォーム協会	(一社) 日本建材・住宅設備産業協会
(一社) リフォームパートナー協議会	(一社) 日本サッシ協会
(一社) リノベーション協議会	NPO法人 日本外断熱協会
	(一社) 発泡プラスチック建築技術協会
	(一社) リビングアメニティ協会

地域工務店団体
(一社) JBN・全国工務店協会
全建総連 東京都連合会
東京都地域住宅生産者協議会
(一社) 東京都中小建設業協会

(3) キックオフ会議

プラットフォーム設立に当たり、知事や関係局の局長級、参加予定団体が出席するキックオフ会議を令和4年6月22日に実施した。実施に当たっては、40団体が一斉に映る大型モニターやHTTの大

型バックパネル等を用意するとともに、当日の段取りや知事や関係局長・プレスを含めた会場レイアウトを作成し、事前に本番会場に何度も足を運び入念に準備を行った。

当日、参加予定団体が大型モニターに映し出された状態で知事が部屋に入室されると、真っ先にモニターを御覧になり、とても多くの団体にお集まりいただいたと嬉しそうに発言されていた。

会議では参加予定団体から各団体の取組や最新事例などが説明され、知事も熱心にメモを取られるなど、充実した内容で滞りなく開催することができた（図2）。知事出席の会議ということもあり、開催までには苦労や緊張感が絶えなかったが、参加予定団体・庁内関係者が一堂に会して省エネ・再エネ住宅の普及促進に向けた決意を新たにす、プラットフォームとして非常に良いスタートであったと考えている。

図2 キックオフ会議の様子



2-3 プラットフォーム運営

(1) 連絡協議会・分科会

会員団体と情報共有・連絡協議する場となるのが連絡協議会・分科会である。

連絡協議会は、全会員団体が把握しておくべき「建築物省エネ法等の改正内容」や「国と東京都の脱炭素化施策・ロードマップ」、東京都環境確保条例の改正により新設する「建築物環境報告書制度の概要及び支援策」などをテーマに開催し、情報共有・連絡協議を図った（表3）。

一方、分科会は、団体の関心が高い「再生可能エネルギー」及び「建材・設備（サッシ・断熱材）」をテーマに開催した。分科会は希望参加制であるが、約8割の団体に参加いただき、自由闊達な意見交換の下、最新事例や技術を共有することができた（表4）。開催後、団体から「分科会でプレゼンしたあの団体に詳しい話を聞いてみたい！」という声が挙がるなど、団体間の連携促進に向けた橋渡しの役割を果たせていると感じた。

なお、連絡協議会や分科会を東京都や団体にとって意義のある場とするためには、各団体の活動状況や課題、住宅市場の動向、会員事業者の声、プラットフォームに期待していること等を知ることが欠かせないと考え、キックオフ会議後にHTTグッズ（ポスター・シール・バッチ）を携えて各団体の事務所に出向き、忌憚のない意見交換を行った。

特に、太陽光発電設備の設置義務化については、厳しい御意見を頂くこともあったが、直接出向いたことで得られた現場の声があり、各団体とのつながりも深められたと感じている。なお、頂いた御意見は、環境局とも共有し、対応可能な内容については適切に対応した。また、東京都の情報発信は

東京都の施策に終始しがちであるが、プラットフォームでは多様な団体が一堂に会しており、それぞれ活動内容や持っている情報・技術レベルが大きく異なることを痛感したため、連絡協議会や分科会では、法改正や国の検討状況とも関連付けるなど、より都民・事業者目線での発信を心掛けた。

表3 連絡協議会の主な内容

キックオフ会議	第2回連絡協議会	第3回連絡協議会
1 知事挨拶 2 参加団体紹介、団体代表挨拶 ・住宅生産団体連合会 ・不動産協会 ・住宅リフォーム推進協議会 ・太陽光発電協会 ・東京都地域住宅生産者協議会 3 都の補助金紹介	1 都の計画等 ・建築物省エネ法等の改正 ・都の脱炭素化施策概要 ・カーボンハーフ実現に向けた 条例制度改正の基本方針 ・マンション充電設備普及促進 に向けた連携推進協議会 2 団体の活動等紹介 ・日本建材・住宅設備産業協会 ・ステキ信頼リフォーム推進協 会 ・マンション計画修繕施工協会 3 都の補助金紹介	1 都の計画等 ・建築物環境報告書制度 ・長期優良住宅における 太陽光発電設置の取り扱い等 ・電気との新しい暮らし方 災害などの非常時に備えて 安心。クリーンで快適な暮ら しへ。(東京電力エナジーパ ートナー) 2 団体の活動紹介 ・リノベーション協議会 3 都の補助金紹介

表4 分科会の主な内容

第1回分科会	第2回分科会
1 再生可能エネルギー ・太陽光発電設備 (太陽光発電協会) ・太陽熱設備 (ソーラーシステム振興協会) ・地中熱利用設備 (地中熱利用促進協会) 2 都の補助金紹介	1 建材・設備(サッシ・断熱材) ・高断熱住宅施工 (断熱建材協議会) ・建材・設備 (日本建材・住宅設備産業協会) ・外断熱の施工事例 (日本外断熱協会) 2 都の補助金紹介

(2) 情報発信

① 暫定ホームページの作成

プラットフォーム設立時(キックオフ会議時)に併せて暫定ホームページを立ち上げた。直営のため、デザインよりもページ構成や掲載内容(東京都の補助金紹介等)を充実にさせることに重点を置き、団体・事業者が見やすく、欲しい情報を得られるホームページの作成を心掛けた。

② ホームページの本格稼働に向けて

プラットフォーム設立後に委託を活用してホームページをリニューアルするに当たって、都民も

広報ターゲットとすることを検討したが、団体・事業者の活動を支援・促進する発信内容が多く、また都民向けの省エネ・再エネ住宅関連ホームページは既に複数存在していること等から、ターゲットは引き続き、団体・事業者としてコンテンツを作成した。

例えば、団体・事業者から関心が強い補助金紹介については、利用目的（「新築」「リフォーム」「設備の設置、家電の買い替え」）ごとに入口を分けるとともに、詳細ページのリンクを貼るだけでなく、プラットフォームのホームページ内で一通り必要な情報を収集できるよう詳細かつ網羅的に記載した。また、省エネ・再エネリフォーム事例は、通常の都民向けページと異なり、団体・事業者が知りたい、建材や設備の種類、施工方法、施工工程まで記載する等の工夫を施した（図3）。

なお、リニューアルに向けては、政策企画局で開催しているクリエイティブディレクター相談会を積極的に活用し、専門家から頂いたアドバイスを都度反映しながら作成を進め、作成後には是非好事例として紹介したいと高評価を頂いた。

相談会では、「団体・事業者向け」と「都民向け」では、掲載する情報やデザイン等が全く異なるので、まず広報ターゲットを明確にすることが重要であること、その上で、ターゲットをどのように誘引するか、読み手の目線を意識したレイアウト構成、強調したい箇所とそれ以外のメリハリをつける配色・文字サイズの使い方など、多くの厳しい指摘も含め、伝わる広報を実現する上での有用なアドバイスを頂いた。

図3 本格稼働後のホームページイメージ

(左：トップページ 中央：省エネ・再エネ住宅関連補助金 右：省エネ・再エネリフォーム事例)



③メールマガジン

省エネ・再エネ住宅に関連する施策をタイムリーに発信していくため、月1回のペースでメールマガジンを作成・配信した。作成に当たっては、「いかに読んでもらうか」を考え、動画（YouTube）で

の配信や関心を引く見出し設定などの工夫を試みた（図4）。

なお、現在は、会員団体に配信し、団体から会員事業者者に配信してもらうスキームであるが、東京都と事業者が直接つながりを持ってタイムリーに発信していくため、今後は事業者にも直接配信する仕組みを検討中である。

図4 メールマガジン



(3) 省エネ・再エネ住宅普及促進事業補助金

団体が実施する省エネ・再エネ住宅の普及促進に向けた取組（①都民への普及啓発②消費者向け相談窓口等の設置③事業者の技術力向上）を支援するため、プラットフォーム設立後、直ちに補助事業を立ち上げた（表5）。

補助事業の立ち上げに当たっては、セミナーの開催費用やパンフレット・HPの作成費用など、団体にとって使い勝手の良いメニューであることと簡易な申請手続であることを重視したため、多くの申請が来ることを期待していたが、実際に受付を開始すると申請が少なかった。

そこで、連絡協議会や分科会、メールマガジン等で繰り返し紹介するとともに、再度HTTグッズを携えて各団体の事務所に出向き、活用事例や申請手続などを改めて説明した上で、具体的なケースにおける補助の可否など、団体からの質問にも回答して疑問の解消を図った。

地道な呼びかけの結果、徐々に申請件数も増え、今年度は約10団体が活用見込みである。

複数の団体から「今年度は補助金が年度途中からの開始であったため、既定の事業計画・予算では対応できないが、来年度は是非検討したい」との声が寄せられた。今年度は種まきの時期と考え、来年度は多くの団体に活用され、省エネ・再エネ住宅の普及促進に向けた取組が一層広がっていくことに期待したい。

表5 補助対象事業・補助率・補助上限額など

補助事業	対象経費（例）	補助率	補助上限額
普及啓発	<ul style="list-style-type: none"> ・セミナー開催に要する費用 （講師謝礼・会場借上げ、資料印刷費） ・パンフレット作成に要する費用 ・HP作成に要する費用 	対象経費の3分の2	3,500千円／団体
相談窓口等設置	<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の設置に要する初期費用 （備品の購入費） ・研修会開催に要する費用 		3,500千円／団体
技術力向上	<ul style="list-style-type: none"> ・技術支援講習会に要する費用 （講師謝礼・会場借上げ、資料印刷費） 		3,500千円／団体

3 既存住宅省エネ改修促進事業

3-1 事業立ち上げの背景

2030年のカーボンハーフの実現のためには、住宅においても、更なる省エネルギー化に向けた取組の一層の充実・強化が不可欠となっている。

「未来の東京」戦略に掲げる住宅のゼロエミッション化の実現に向けては、現行の省エネ基準への適合では不足し、更なる省エネ化が求められている。しかし、その基準に対しても、新築住宅では約8割が適合する一方、既存住宅を含めた住宅全体で見ると、現行基準への適合は1割台に留まっており、既存住宅の省エネ改修を今後どのように推進していくのが、大きな課題となっていた。

既存住宅の省エネ改修は、新築時の省エネ化よりも費用がかさむこともあり、国は、令和3年度から、地方自治体の支援事業に対する支援の充実化を検討していた。このため、都としても、国と歩調を合わせて、区市町村の取組を後押しする補助事業を創設し、国と都と区市町村が一丸となり、既存住宅の省エネ化を推進していくことが決定された。

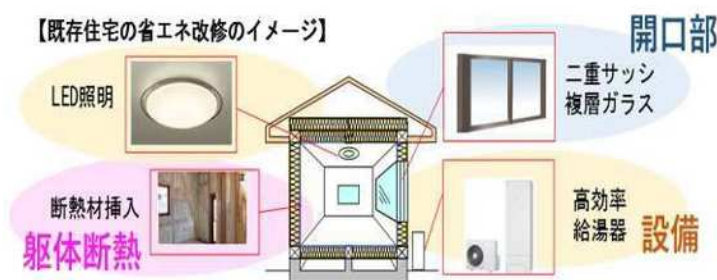


図5 既存住宅の省エネ改修イメージ

こうした背景から、今年度、既存住宅の省エネ診断・設計・改修時に使える補助事業を立ち上げることとなった。

3-2 新たな省エネ改修促進事業の構築

(1) 令和4年度当初の状況

今年度当初より、国の交付金を使った省エネ改修などの補助メニューを新設することが決まっていたものの、4月時点で国から提供されていた情報は、補助制度の概要のみであり、国が定める制度詳細が公表されたのは5月だった。また、昨年度末に公表済みであった資料にも修正が入り、一部の基準についてはこの5月時点でも未だ検討中（公開時期も未定）という状況であった。

さらに、公表された補助制度について、令和3年度末時点において国から情報提供のあった内容と一部異なるものとなっていたため、他の補助制度とのバランスなど令和3年度中に整理していた予算要求の内容とも乖離がある状態となってしまった。こうした国の要綱公表時期のタイミングや、制度内容の再整理の必要性などから、予定していた時期よりも少し時間がかかったものの、7月に補助制度を開始することになった。

(2) 補助金制度の立ち上げ

①制度内容の再整理

このような混乱した状況下に置かれつつも、いち早く制度を立ち上げるために、国が公表した基準及び資料をもとに、要綱の策定を開始した。

まずは、昨年度時点から変更された点を再整理し、改めて既存の補助制度(表6)と比較検討し、補助対象(対象箇所や要件、金額など)の精査を行った。ただ、省エネ改修に対する補助制度は、国(国土交通省、環境省など)や環境局、区市町村において、すでにくつも存在している状態であった。その中で、新設するメリットのある補助制度を、国の提示する枠組みにおいて考案することはかなりの困難を伴うものであり、制度設計の軌道修正やスケジュールの見直しを何度も行った。

表6 既存の補助制度(例)

※令和4年5月時点

補助主体		制度名
国	国土交通省	こどもみらい住宅支援事業
	環境省	既存住宅における断熱リフォーム支援事業
	経済産業省	次世代省エネ建材の実証支援事業
都	環境局	災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業

②関係各所へのヒアリング

制度内容の検討に当たり、国への問合せのほか、自治体の中で最も早く同制度を立ち上げた横浜市、すでに類似の補助制度を持つ環境局などに対して聞き取りを行った。特に省エネ診断、省エネ設計については、具体的な仕様などが国から示されない中、自ら調べながら国に確認を取りつつ、要綱などに落とし込んだ。

また、制度構築の参考とするため、補助制度を所管している複数の本部内担当へのヒアリングを実施し、さらに運用方法を調べるために産業労働局や都市整備局など、他局からも情報を収集した。制度の早期立ち上げという目標とともに、都民にとって有益な質の高い制度とすることを目指し、4月はほぼ毎日打合せを行い、構築に向けて試行錯誤の日々であった。

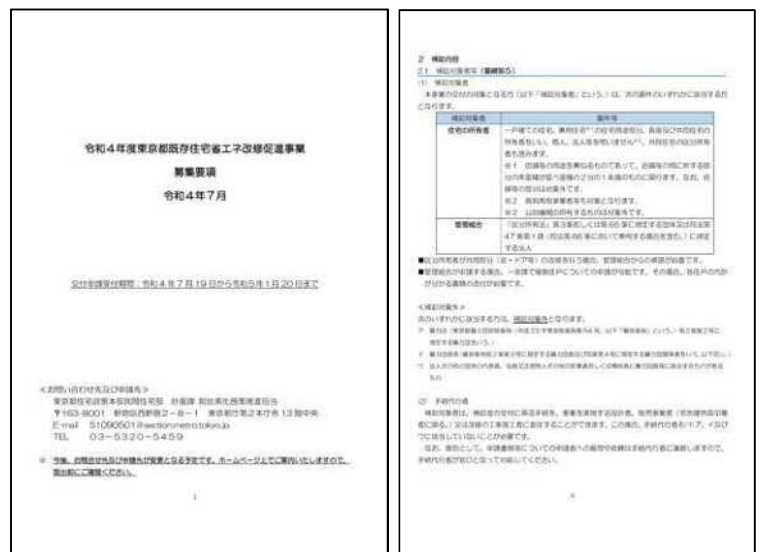
③要綱の策定及びプレス発表

各所とのヒアリングを踏まえながら整理した要綱・制度内容にて、計理担当や文書担当との打合せを行い、レクを重ねて、7月に要綱が完成した。策定後は速やかに都民へ公表できるよう、要綱回付と同時並行で、補助金事業のホームページ(図6)とプレス資料の作成を行った。また、申請者向けに、要綱をよりわかりやすくマニュアル化した募集要項(図7)についても、申請開始日までに公表できるよう作成してホームページに掲載した。

図6 事業紹介ホームページ



図7 募集要項



④委託先との調整

制度構築と同時に、補助金の申請受付窓口の業務委託先についても検討を行った。令和3年度時点から制度の内容に変更がある中、委託先との調整を図ることは難しいものであった。都と委託先の間、委託内容・人員の面などの想定に大きな乖離があることが判明し、委託先へ何度も足を運び、話し合いを重ねた。制度開始直後の委託契約は間に合わず、はじめの約2か月間は都の直営にせざるを得なかった。その中で、委託内容や審査体制の再整理を進め、委託先との調整が何とか完了し、9月に契約を締結することができた。

3-3 補助金制度の運用と課題

プレス発表直後は、連日約3～4件の電話問合せがあり、慣れない業務の中、対応に追われる日々であった。補助開始から数か月経過した現在においても、ほぼ毎日問合せがある状況であり、都民から関心は寄せられている一方で、執行率がなかなか上がっていないという課題が生まれている。実際には、申請は何件か来ており、補助金支給の実績もできた。しかし、問合せ件数と比較すると、申請件数が非常に少ないというのが実情である。状況から推察するに、申請者にとっては環境局などの他の補助制度に優位性があることから、そちらに流れてしまっているようであった。

また、省エネ改修に関する類似の補助制度が乱立しているため、申請をしようと考えている都民にも混乱が発生している状況であることが判明した。実際に、都民が環境局と勘違いして問合せがあったり、環境局への申請が住宅政策本部へ誤って送付されたりすることもあった。問合せの中で、「似た補助制度がいくつもあって分かりづらい」「補助制度が整理された一覧はないのか」といった御意見を頂くことが何度もあった。

こうした状況下で、国においては、住宅の省エネ化にかかる補助制度の新設及び拡充が図られ、さらには本事業の基となっている国の制度についても変更が見込まれている。

図8 既存住宅省エネ改修促進事業リーフレット



3-4 来年度に向けて

現在は、実際に制度が開始されて見えてきた上記課題の解決に向けて、都民目線で施策が進むように状況の整理、補助制度内容を検討している。具体的には、他の補助制度の動きを調査し、制度詳細を把握した上で、来年度からの住宅政策本部における補助制度の補助率や補助対象の見直しを行っていく。

今年度、初めて補助金事業を担当し、制度を一から考え構築し、運用を行った。住宅部門の省エネ化施策は、あらゆる自治体で積極的に取り組んでいるものであり、都民の関心も高い。一旦制度を構築したら終わりではなく、今後施行される法改正や、変化していく国及び他の自治体の動き・情報をつかみつつ、本制度に関しても時代や情勢に合うように、タイミングを逃さず見直しを図る必要性を強く感じた。令和5年度に向けて、都民にとってより良い制度となるよう、検討を重ねていきたい。

4 不動産事業者の省エネ・再エネ意識向上の取組

4-1 背景・ねらい

令和4年6月に建築物省エネ法が改正され、令和6年を目途に省エネ性能表示が努力義務化されることとなった。今後、都民と省エネ・再エネ住宅をつなぐ不動産事業者の意識向上が重要となるが、現在、不動産取引時の説明義務事項に、建築物の省エネ性能等に関する事項は定められていない。こうした状況(図9)を受けて、国に先駆けて、不動産事業者の理解と顧客へ説明する取組を促進させるための方策の検討を7月から開始した。初年度である令和4年度は、全ての不動産事業者(中小含む約3万社)に対して、省エネ・再エネについての知識等の向上を図る研修を実施することとなった。

図9 現状イメージ図



4-2 取組内容

今年度は、不動産事業者向け研修について、以下の流れのとおり進めていく方針が立てられた。

①都と不動産関係団体が連携して、WEB研修を行い、不動産事業者の意識を向上

今年度は、省エネ・再エネ住宅の基礎を理解できるよう、初心者向けの分かりやすい内容とすることを意識し、以下の構成とした(表7)。

表7 研修内容概略

1	知事あいさつ 研修受講者に向けたメッセージ
2	総論編(対談形式) 学識経験者と住宅情報関係者による対談 【内容詳細】 ①省エネ・再エネ住宅とは/建築物省エネ法改正概要 ②省エネ・再エネ住宅の効果など ③省エネ・再エネ住宅のコストなど
3	物件チェック編(実演形式) 実際の住宅を見ながら、省エネ・再エネ住宅のポイントをチェック 【対象物件】戸建分譲/マンション/賃貸 【チェックポイント】内窓/複合サッシ/LED照明/高効率給湯器/太陽光発電設備 など

②研修受講後、「省エネ・再エネ住宅研修受講済みステッカー」を交付

研修を受講した不動産事業者は、本ステッカーを店舗に掲示し、省エネ・再エネ住宅の重要性を理解して顧客に紹介する事業者であることをアピールする。

③ステッカー掲示事業者は、顧客へ省エネ・再エネ住宅を説明

不動産事業者は、都が作成する省エネ・再エネ住宅説明用リーフレットを使い、顧客への説明、問合せ対応を行う。

4-3 研修に向けて

(1) 研修動画の作成準備

①研修講師との調整

対談形式で行う「総論編」の講師として、東京大学の前准教授とSUUMOの池本編集長に講義の打診し、研修の意義をご説明して、快諾いただいた。事前の打合せを行い、研修の内容や組み込むべき視点など、お二人より様々なアドバイスを頂戴した。前准教授からは、「不動産業者のビジネス上のメリットに訴えるべき」「先進的に取り組んでいる事業者の事例を見せるべき」などの御意見を頂き、池本編集長からは、不動産サイトにおける省エネ性能表示の現状についての情報提供、物件チェック編にて取り上げるべき住宅についてのアドバイスなどを頂いた。また、「物件チェック編」にて解説をしていただく講師役として、SUUMOの江原副編集長を御紹介いただいた。打合せのたびに、自分でネットや文献を調べるだけでは得ることのできない現場の声や、日本の住宅の省エネ事情など、非常に興味深く貴重な情報を得ることができた。

②物件探し及びスケジュール調整

上記研修講師の方々との打合せを踏まえて、実際の物件を使った実演形式で行う「物件チェック編」においては、不動産業者の取扱い数が多い、戸建住宅・マンション・賃貸住宅の3物件を取り上げるようになった。それぞれ条件の合う省エネ・再エネ物件を探し、工務店、買取再販業者、賃貸住宅事業者と調整を行い、御協力いただけることとなった。日程調整を進める中で、撮影予定だった物件が途中で変更となるなど、臨機応変な対応が求められる場面もあったが、講師・事業者・動画撮影委託業者など多くの関係者を巻き込みつつ、撮影本番に向けて準備を進めた。

撮影本番前には、撮影現場となる物件の下見に行き、撮影箇所の確認や撮影の流れなどについて、現場の方々と一緒に確認を行った。また、3物件における省エネ設備やポイントを効果的に視聴者へ伝えられるよう研修動画の構成をイメージし、撮影当日使用するフリップなどを作成した。

(2) 撮影・編集

対談編のスタジオ収録及び3物件の撮影を、約1週間で行うスケジュールで進行された。

対談編の収録では、都が作成した概略やシナリオ、パワーポイント資料のもと、お二人の研修講師がその場で簡単な打合せを行い、収録開始となった。プロの方々のお話しに引き込まれながら、その場での直前の簡単な打合せのみで、テレビ番組のような対談がすぐに成立してしまう対応力と豊富な知識に圧倒された。(図10)

図10 対談編



物件チェック編の収録では、発表者自身が省エネ・再エネ住宅を学ぶ都職員として出演するシーンがあり、当日は緊張もあったが、講師役として登場していただく江原副編集長に演技やセリフ指導もしていただき、何とか役をこなすことができた。限られている撮影時間のもと、「こうしたセリフを入れた方がいいのではないか」「このようなシーンも撮影した方が良いのでは」など、その場で様々なアイデアが生まれ、予定にはなかったセリフの収

図11 物件チェック編



録やシーンの撮影も行った。(図 11)

このほか、研修の冒頭で流す知事のメッセージ動画の収録も行った。事前の原稿準備、当日の立会いから撮影後の動画チェックなどを経て、動画が出来上がった。(図 12)

上記の撮影した動画を一本のまとまった研修動画とするため、撮影後は、動画撮影委託業者と何度もやり取りを行い、編集箇所の指示や修正を繰り返した。こうして約5か月間をかけて、研修動画が完成した。

図 12 知事メッセージ



(3) リーフレット、ステッカーの作成

研修動画作成と同時並行で、省エネ・再エネ住宅説明用リーフレット(図 13)及び受講済ステッカー(図 14)の作成をした。リーフレットは、誰が見ても分かりやすい内容とすることを心掛け、対談編の講師役お二人の御意見も反映しつつ、何度も改良を重ねた。また、ステッカーについては、リーフレットと併せてクリエイティブディレクターへ相談し、厳しくも的確なアドバイスを受けた。ステッカーは、完成に至るまでに15個以上の案を作成した。このような外部へ発信する媒体については、メッセージを発信したい対象者・目的を明確にし、それに向けた効果的なデザインとすること、情報を詰め込み過ぎず余白も大事にすることなど、リーフレット等の作成を通じて、今後の広報事務に共通する重要なポイントを習得することができたと実感している。

図 13 リーフレット

図 14 受講済ステッカー



4-4 研修動画の発信

完成した研修動画の発信方法については、視聴者を限定する（一般公開しない）WEB 上での研修ということもあり、技術的な面においても課題があった。デジタルシフト推進担当や IT 推進担当と相談しながら、最終的に、Google アカウントを作成し、YouTube 上の限定公開とする方法を取るようになった。（図 15）

研修の実施に向けては、各不動産関係団体と調整しながら、本動画研修を法定研修へ組み込むための段取りや案内・周知方法の検討を行い、まずは、12 月に先行配信として、研修動画を事業者向けに公開した。

図 15 YouTube 研修動画画面



4-5 今後に向けて

省エネ・再エネ住宅普及促進に向けた本取組は来年度以降も継続していくものであり、令和 5 年度は、太陽光発電義務化や省エネ法改正を踏まえて、更にステップアップした研修の内容としていく予定である。この研修が、不動産事業者だけでなく、その先にいる都民の省エネ意識向上へと繋がり、環境にも人にも優しい省エネ・再エネ住宅が当たり前となる社会を目指していきたい。

5 終わりに

省エネ・再エネ住宅の普及促進には、都民、事業者、団体、行政と住宅に関係するあらゆるプレイヤーの理解と行動変容が必要不可欠である。そのために今年度は、45 団体の住宅に関する様々な団体が一堂に集まり、その先の都民・事業者ともつながるプラットフォームを設立したとともに、肝となる既存住宅に対する取組として、補助事業の新設や宅建業者の省エネ・再エネ意識向上の取組を新たに開始した。

いずれも初めてで分からないことばかりであったため一つ一つ進めるたびに壁にぶつかったが、その度に関係部署に相談するとともに、担当内で互いの知恵やアイデアを持ち寄り、助け合ったことで、カタチにすることができたと考えている。

今年度これらの取組を開始したがそれで終わりではなく、今後施行される法改正を含めた国の検討状況や都民のニーズ、住宅業界の動向等を注視し、弾力的に対応していくことで、カーボンハーフ、さらにはその先の「ゼロエミッション東京」を実現していく所存である。