

東京の住宅政策の現状と課題 〔良質な住宅ストックと良好な住環境の形成〕

【資料集】

<目次>

1	住宅の耐震化	1
2	木造住宅密集地域の整備促進	6
3	良質で長期間使用が可能な住宅の建設促進	12
4	マンションの長寿命化と建替えの促進	18
5	環境に配慮した住まいづくりの推進	27
6	公共住宅ストックの質の維持・向上	33
7	公共住宅用地のまちづくりへの戦略的活用	37

住宅の耐震化の現状と目標

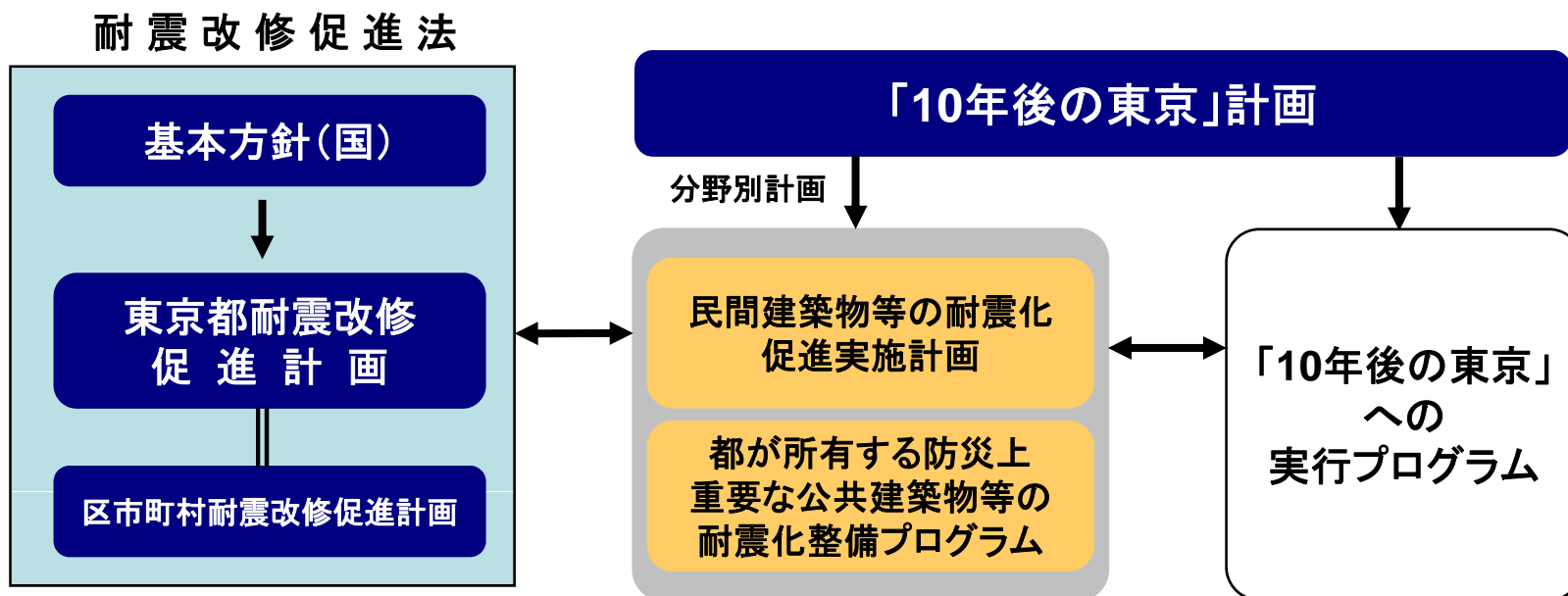
◇東京都の住宅の耐震化率は、平成17年度(2005年度)末で約76%

住宅の耐震化の現状

- 耐震性を満たす住宅数 : 4, 252, 200戸
- 耐震性を満たさない住宅数: 5, 575, 900戸

耐 震 化 率 : 76.3%

◇平成27年度(2015年度)において、90%を目標



区市町村等と連携した普及啓発活動

◇区市町村等と連携したキャンペーンなどの普及啓発活動を実施

■ 耐震キャンペーンの実施

- ・ 耐震化推進都民会議を設置し、建物所有者団体、関係団体、区市町村と連携して、建物の耐震化に向けた気運の醸成及び啓発活動を実施
- ・ 区市町村や関係団体等と連携し、年2回集中的にイベント、広報活動を展開
- ・ フォーラム、講習会、耐震改修工法等の展示会、個別相談会等を開催

■ 緊急輸送道路沿道建物へのローラー作戦の実施

- ・ 個別訪問、説明会により建物所有者に直接、耐震化を要請

■ 区市町村のローラー作戦の支援

- ・ 区市町村による建物所有者への直接的な働きかけを支援

■ 耐震化普及啓発DVDの活用

- ・ 耐震化の必要性を啓発し、耐震化に取り組むために必要な情報を提供



耐震化促進のための相談体制の整備・情報提供

◇建物所有者等が安心して耐震診断・耐震改修を実施できるよう、相談体制の整備や情報提供を実施

■ 耐震化総合相談窓口の開設

- ・ 都民の耐震化に関する様々な相談に応じ、耐震化を促進

■ ポータルサイトによる情報提供

- ・ 耐震化に関する情報を一元的に紹介

■ 耐震診断事務所登録制度

- ・ 信頼性の高い耐震診断事務所を登録し、広く都民に情報提供
- ・ 診断技術者の技術力の維持・向上

■ 耐震改修事例等の選定・紹介

- ・ 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置等の事例の紹介
- ・ ビル・マンションの耐震改修事例の紹介



耐震化促進のための助成制度①

◇財政支援等の実施による建物所有者の負担の軽減。

木造住宅

■ 耐震診断・耐震改修助成

○ 防災都市づくり推進計画の「整備地域」内の住宅を対象

◆耐震診断・補強設計
1棟：約15万円

自己負担	国	都	区
(負担割合)	1/3	1/3	1/6 1/6
1件15万円	5	5	2.5 2.5万円

国の補助事業を活用

◆耐震診断(技術者派遣事業)
1棟：約10万円

国	都	区
(負担割合)	1/2	1/4 1/4
1件15万円	5	2.5 2.5万円

国の補助事業を活用

◆耐震改修による耐震化1棟：約150万円

自己負担	国	都	区
(負担割合)	1/2	4.5/20 5.5/40 //	
1件150万円	75万円	33 21 21万円	

国の地域住宅交付金制度を活用

■ 耐震シェルター等の設置助成

地震時の住宅倒壊から命を守る、耐震シェルター、防災ベッドの設置費用を、高齢者等を対象に助成

設置費用30万円想定

自己負担	国	都	区市町村
------	---	---	------

1/10(3万円) 4/10(12万円) 1/4(7.5万円) 1/4(7.5万円)

■ 住宅の耐震化促進税制

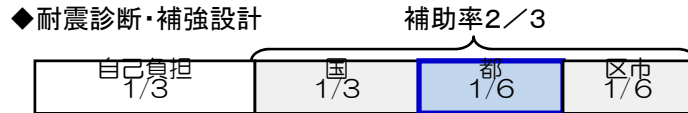
固定資産税及び都市計画税の減免

昭和57年1月1日以前から所在する住宅を建て替えた場合には、床面積にかかわらず全額を減免。また耐震改修をした場合には、120㎡の床面積相当分まで全額を減免。

耐震化促進に向けた助成制度②

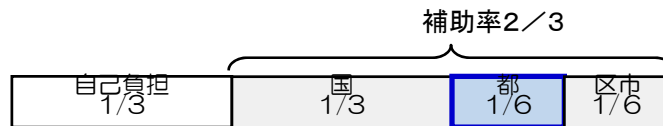
マンション

■ 耐震診断・補強設計・耐震改修助成



※補助率23%は、平成22年度末工事着手分まで

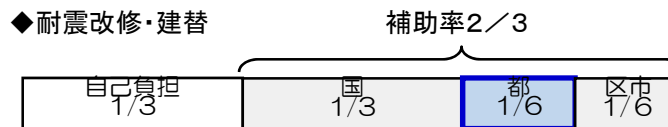
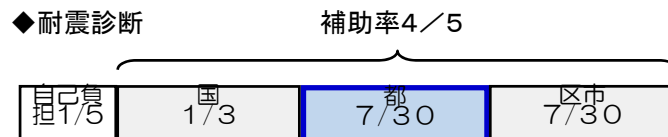
■ マンション耐震アドバイザー派遣事業の実施



■ 住宅の耐震化促進税制

緊急輸送道路沿道の建築物

■ 耐震診断・補強設計・耐震改修助成



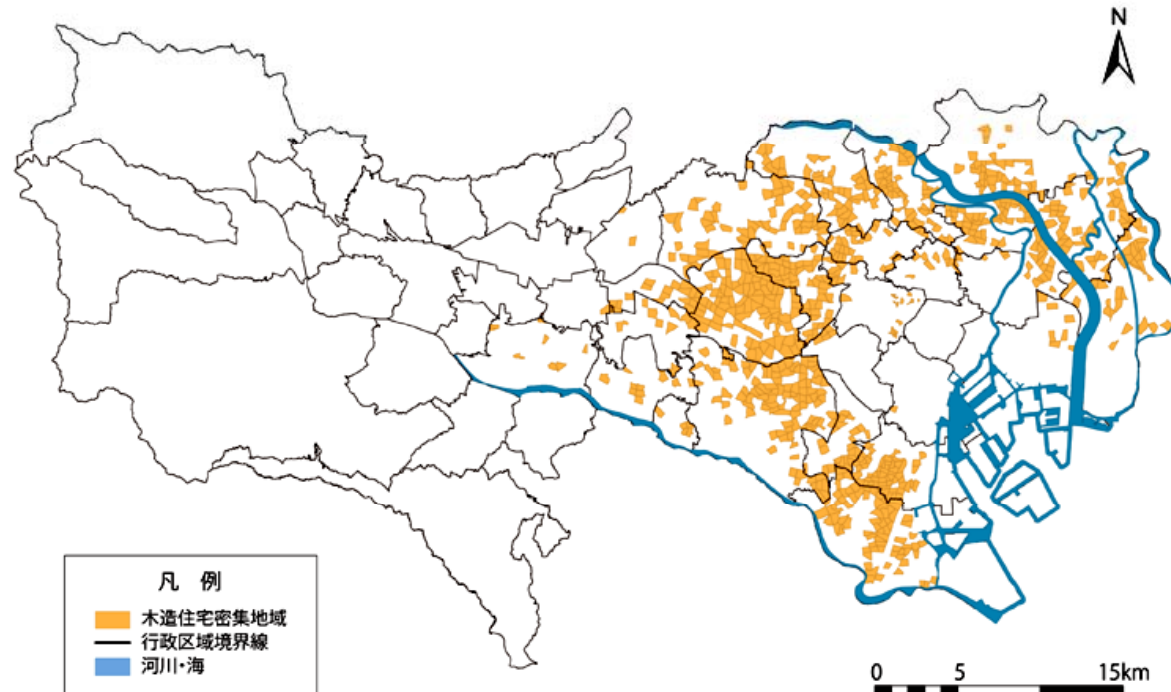
延べ面積5,000㎡を超え10,000㎡まで
→ 補助率を1/3に低減

■ 改修工事費の低利融資制度 通常より低利で融資を実施

都内の木造住宅密集地域の状況

◇木造住宅密集地域は、山手線外周部を中心に広範に分布している。(約16,000ha)

木造住宅密集地域(約16,000ha)



木造住宅密集地域：木造住宅密集地域整備プログラム(平成9年 東京都)で指定した地域のうち、平成18, 19年の土地利用現況調査による不燃領域率60%未満の地域
なお、木造住宅密集地域整備プログラムでは、以下の各指標のいずれにも該当する地域(町丁目)を木造住宅密集地域として抽出

- ・木造建築物棟数率 70%以上
- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・住宅戸数密度 55 世帯/ha 以上
- ・不燃領域率 60%未満

木造建築物棟数率：木造建築物棟数/全建築物棟数

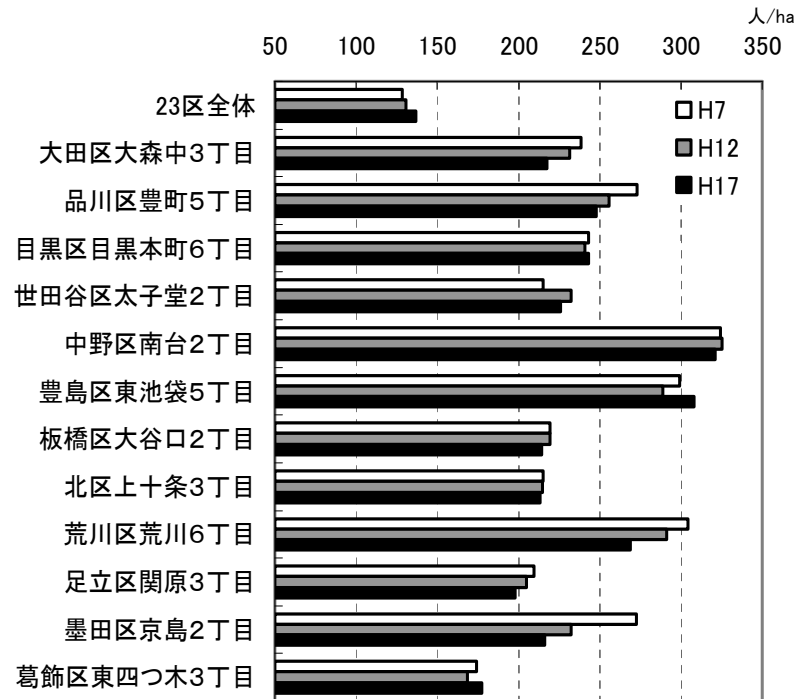
老朽木造建築物棟数率：昭和45 年以前の木造建築物棟数/全建築物棟数

(資料)防災都市づくり推進計画(平成21年)/東京都都市整備局

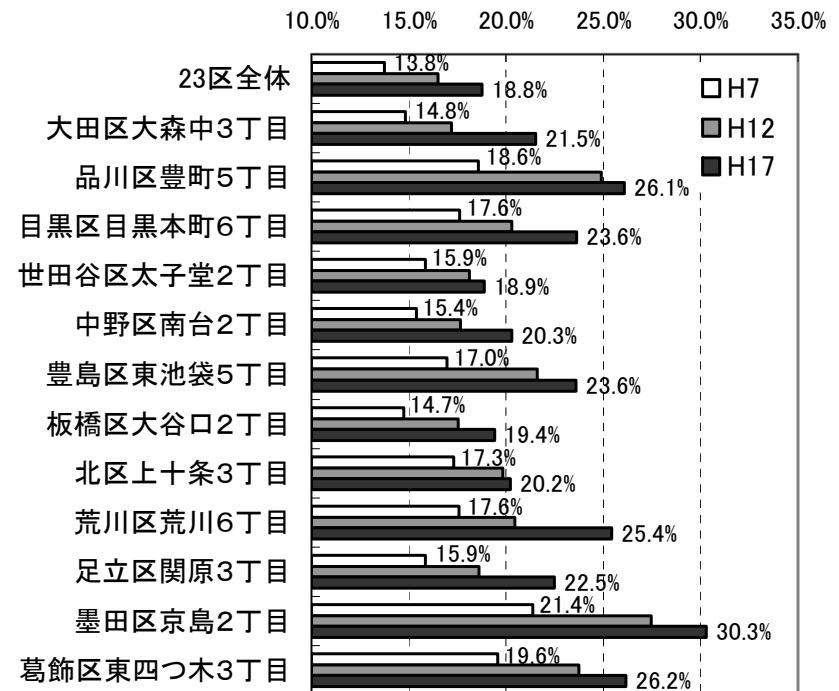
木造住宅密集地域の人口密度・高齢者人口率

◇木造住宅密集地域は人口密度が23区平均に比べ高い。
 ◇木造住宅密集地域(重点整備地域)の大半の高齢者人口率は、約20～30%。

人口密度の推移



高齢者(65歳以上)人口率の推移

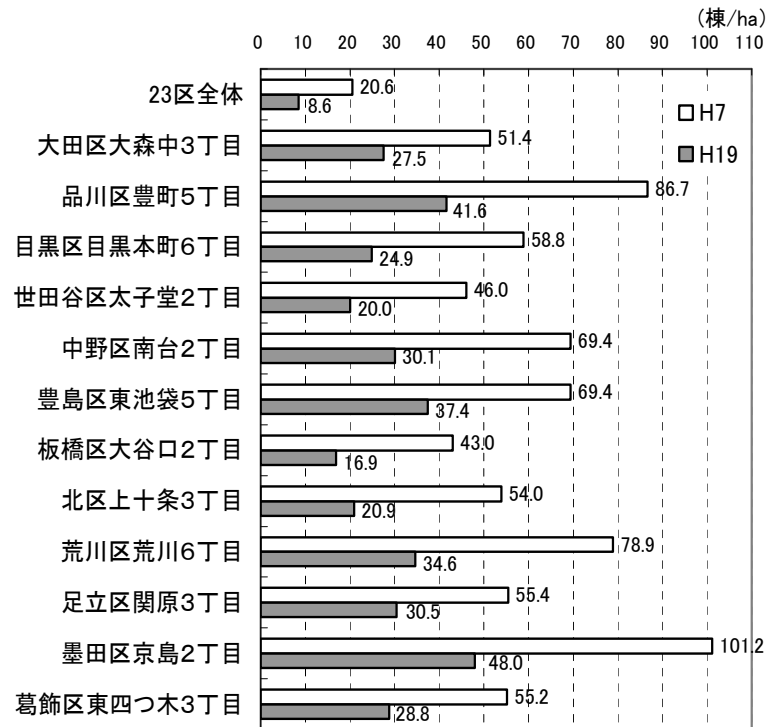


(資料)各年国勢調査

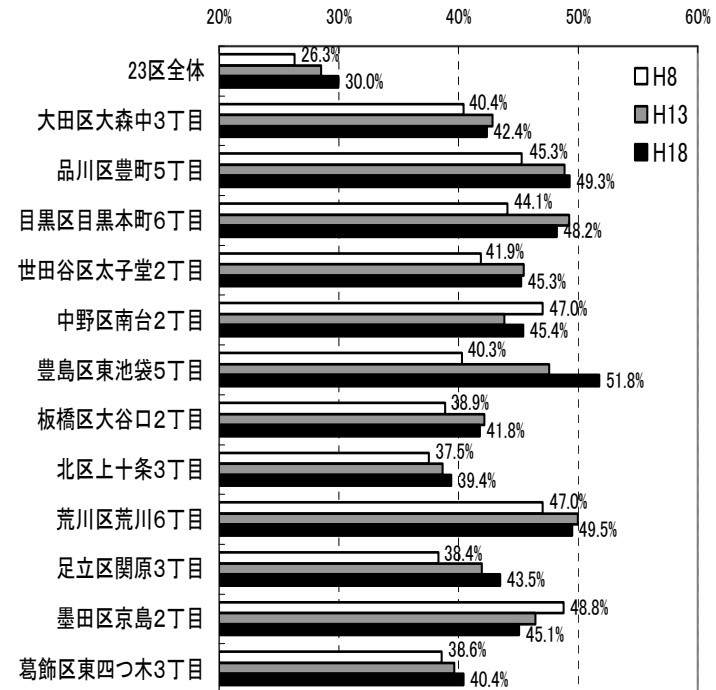
木造住宅密集地域の建物の状況①

◇木造住宅密集地域では、昭和55年以前の老朽木造建物の棟数密度が高い。木造住宅密集地域では、建ぺい率が23区平均に比べ高く、かつ増加傾向にある。

S55以前木造建物の棟数密度の推移



建ぺい率※の推移



※各町丁目のエリア面積に対する全建物の建築面積の割合

(資料)各年固定資産課税台帳

木造住宅密集地域の建物の状況②

◇木造住宅密集地域の戸建住宅の敷地規模は、横ばいまたは縮小傾向。

戸建住宅の平均敷地規模※の推移

	H8		H18	
	棟数	敷地規模	棟数	敷地規模
大田区大森中3丁目	463	108.4m ²	449	105.9m ²
品川区豊町5丁目	324	85.0m ²	313	84.6m ²
目黒区目黒本町6丁目	621	113.6m ²	667	101.9m ²
世田谷区太子堂2丁目	513	123.6m ²	471	113.6m ²
中野区南台2丁目	619	90.3m ²	639	90.6m ²
豊島区東池袋5丁目	553	79.3m ²	572	74.7m ²
板橋区大谷口2丁目	593	130.7m ²	635	113.3m ²
北区上十条3丁目	340	101.0m ²	313	105.6m ²
荒川区荒川6丁目	582	83.5m ²	766	68.9m ²
足立区関原3丁目	1084	88.3m ²	1080	82.1m ²
墨田区京島2丁目	332	63.9m ²	363	64.5m ²
葛飾区東四つ木3丁目	735	87.7m ²	703	97.8m ²

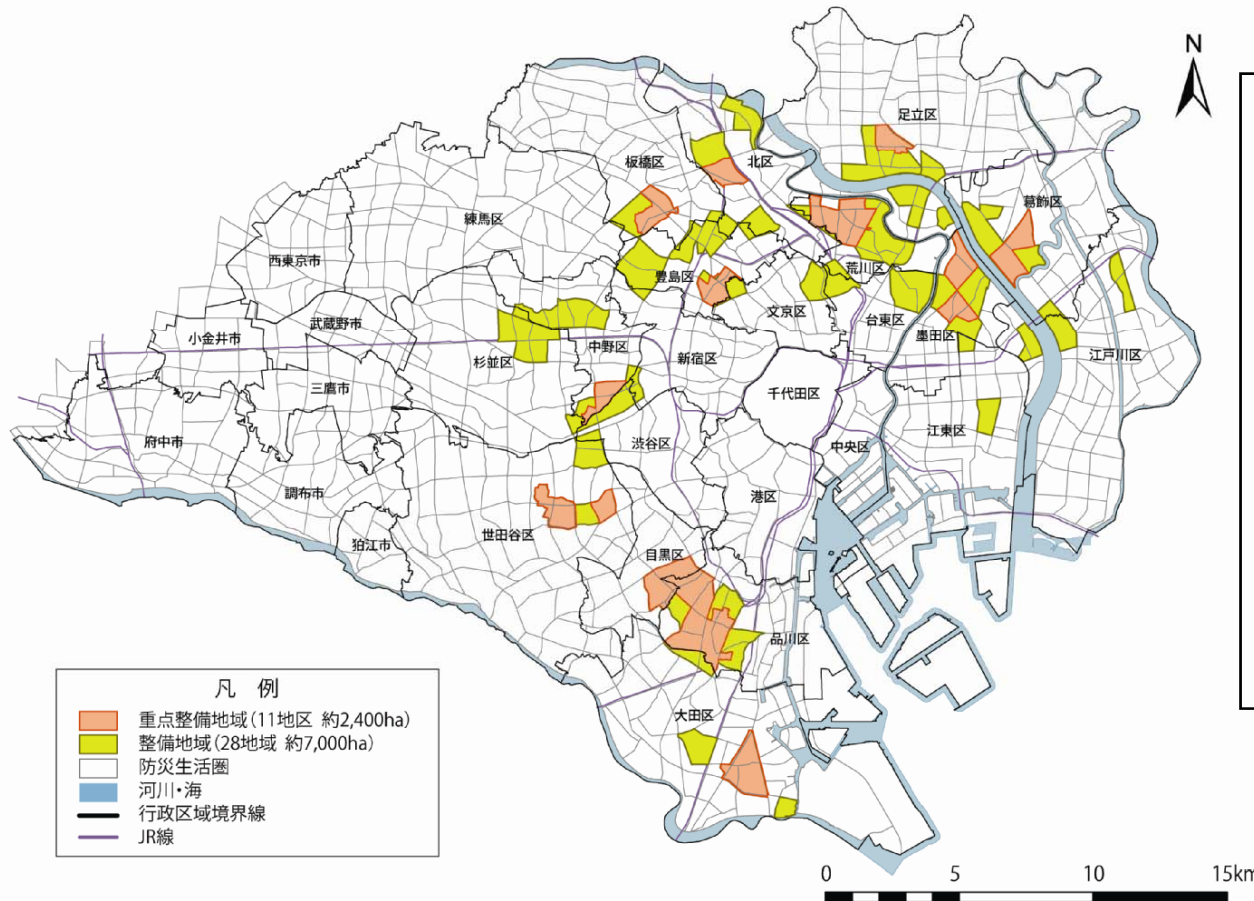
- ※・ここでの平均敷地規模は、戸建住宅用地面積を戸建住宅棟数で除した値。
- ・東四つ木3丁目は、隣接する駐車場等が戸建住宅敷地として計測されている箇所が複数みられる。
 - ・戸建住宅には、専用户建住宅のほか、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建物が含まれる。
 - ・ は、敷地規模が5%以上縮小した地域。

(資料)各年土地利用現況調査

防災都市づくり推進計画

◇防災都市づくり推進計画(平成21年度改定)において重点整備地域、整備地域を指定。

防災都市づくり推進計画における「整備地域」「重点整備地域」



防災都市づくり推進計画

- ・平成7年度策定、平成15年度第1回改定、平成21年度第2回改定。
- ・老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を「整備地域」として指定。
- ・整備地域の中から、基盤整備型事業を重点化して展開し、早期に防災性の向上を図る地域を「重点整備地域」として指定。

整備地域：
28地域・約7,000ヘクタール

重点整備地域：
11地域・約2,400ヘクタール

防災都市づくりのイメージ



(1) 延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保

市街地の延焼を遮断し、かつ、避難や救援活動の空間ともなる延焼遮断帯の整備を進めるとともに、緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を促進し、震災時の輸送路等としての機能を確保していく。

(2) 安全な市街地の形成

防災生活圈を基本的な単位として、防災の観点から市街地整備の優先度を位置付け、地域の特性に応じて適切な事業や規制・誘導策を効果的に組み合わせ、展開していく。

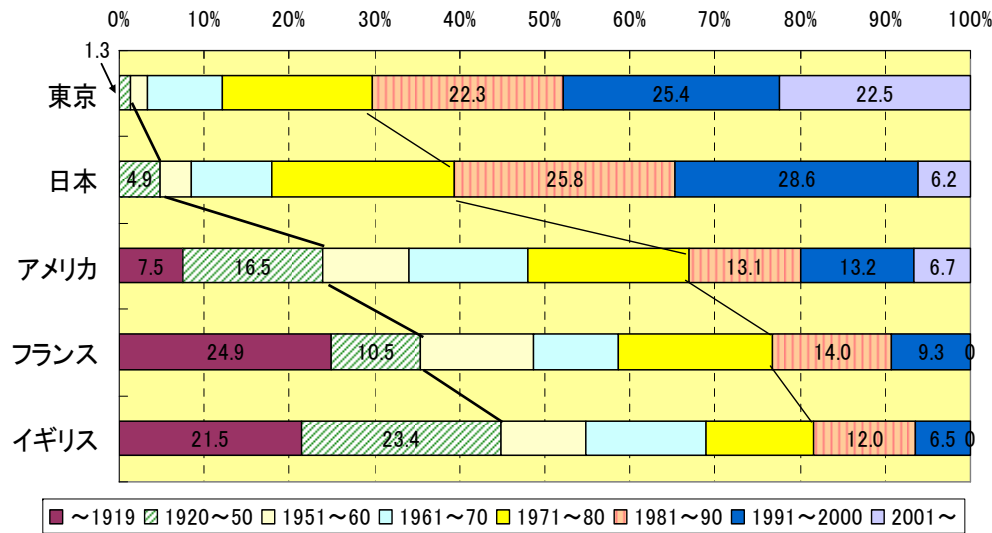
(3) 避難場所等の確保

市街地の不燃化等の安全な市街地の形成に加え、計画的な公園整備や土地利用転換に合わせた緑地やオープンスペースを確保するとともに、避難場所周辺の建築物の不燃化や避難場所に存する都有施設等の公共建築物の耐震化による避難時の安全性を確保していく。

住宅ストックの国際比較

◇東京においては、1981年以降に建築された住宅が約70%を占める一方、1950年以前に建設された住宅は2%に満たず、欧米に比べて新しい住宅ストックが多い。
 ◇東京の滅失住宅の平均築後経過年数は約30年で、欧米に比べて短い。

建設年代別住宅ストックの国際比較



(注意)

日本:「1920~50」は「~1919」を含み、「2001~」は2001年から2003年9月までの合計値

アメリカ:「2001~」は2001年から2005年までの合計値

フランス:「1991~2000」は1991年から99年までの合計値

(資料)

東京:住宅・土地統計調査(平成20年速報)／総務省、

日本:住宅・土地統計調査(平成15年)／総務省

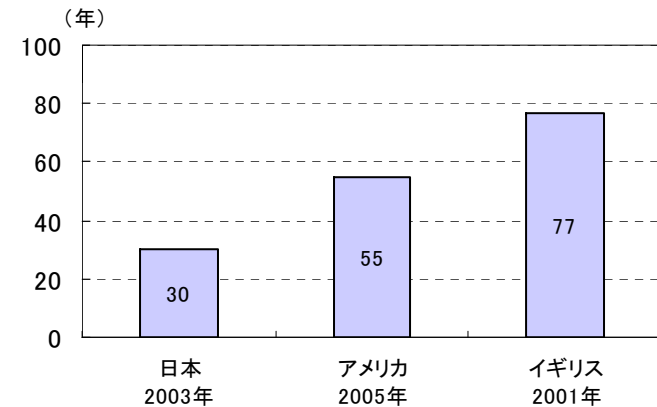
アメリカ:American Housing Survey(2005年)

イギリス:English Housing Conditions Survey(2000/01年)

フランス:Recensement de la population(1999年)

をもとに国土交通省推計

滅失住宅の平均築後経過年数の国際比較

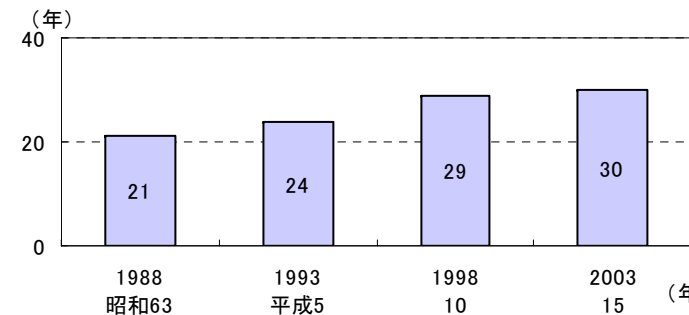


(資料)日本は総務省(1998,2003)「住宅・土地統計調査」

アメリカはU.S. Department of Commerce(2001,2005)「American Housing」

英国はU.K. Office for National Statistics(1996,2001)「English Housing Conditions Survey」による推計。

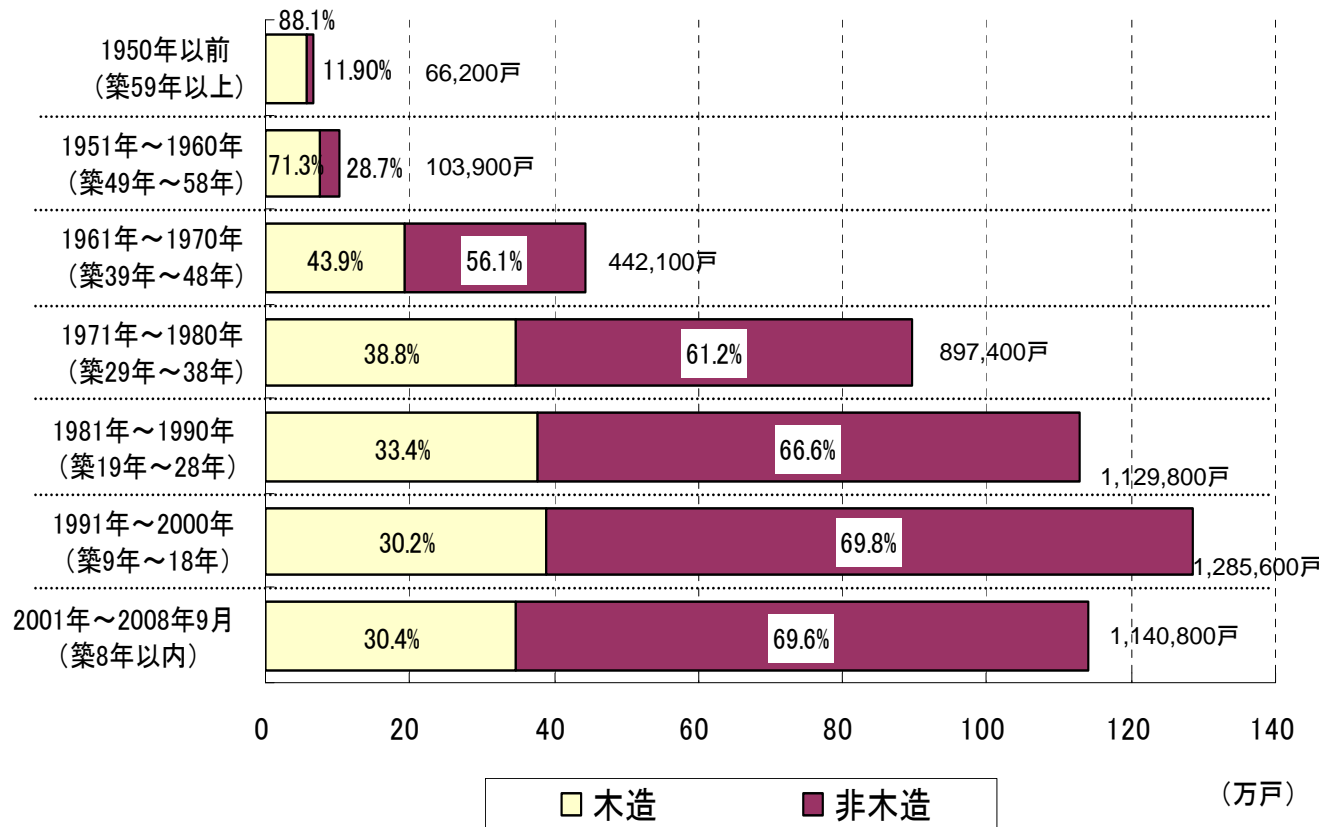
滅失住宅の平均築後経過年数の推移(東京)



住宅の建築の時期・構造別ストック構成比

◇1981年以降に建築された住宅ストックの約7割は非木造住宅である。
 ◇非木造住宅は、木造住宅に比べ滅失する割合が低い。

住宅の建築の時期・構造別ストック構成比(東京)



平成15年から20年の5年間の構造別滅失率

	木造滅失率	非木造滅失率
1950年以前 (築59年以上)	△18.2%	—
1951年～1960年 (築49年～58年)	△27.9%	△17.2%
1961年～1970年 (築39年～48年)	△22.5%	△ 6.4%
1971年～1980年 (築29年～38年)	△16.8%	—
1981年～1990年 (築19年～28年)	△24.9%	△ 7.9%
1991年～2000年 (築9年～18年)	△18.0%	△ 6.1%

(資料)住宅・土地統計調査(平成20年速報、平成15年度)／総務省

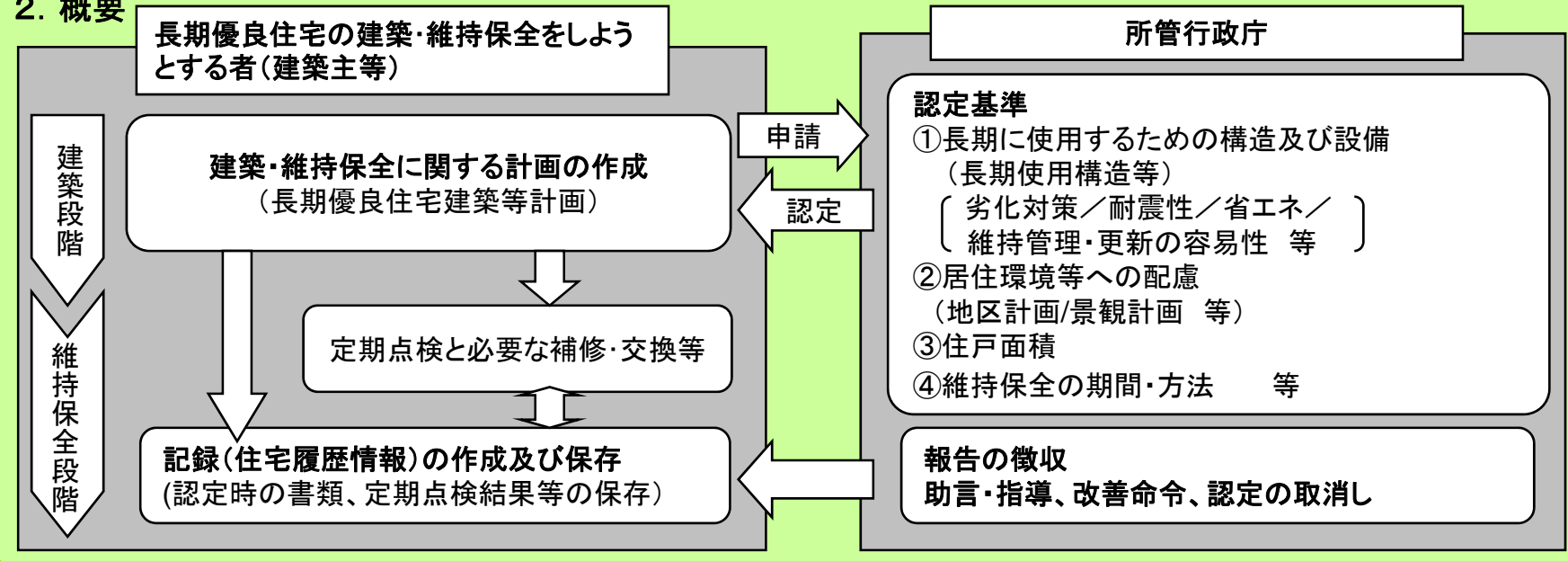
長期優良住宅の普及の促進に関する法律

(平成20年法律第87号 平成21年6月4日施行)

1. 目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅(長期優良住宅)の普及を促進することで、環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承することで、より豊かでやさしい暮らしへの転換を図る。

2. 概要



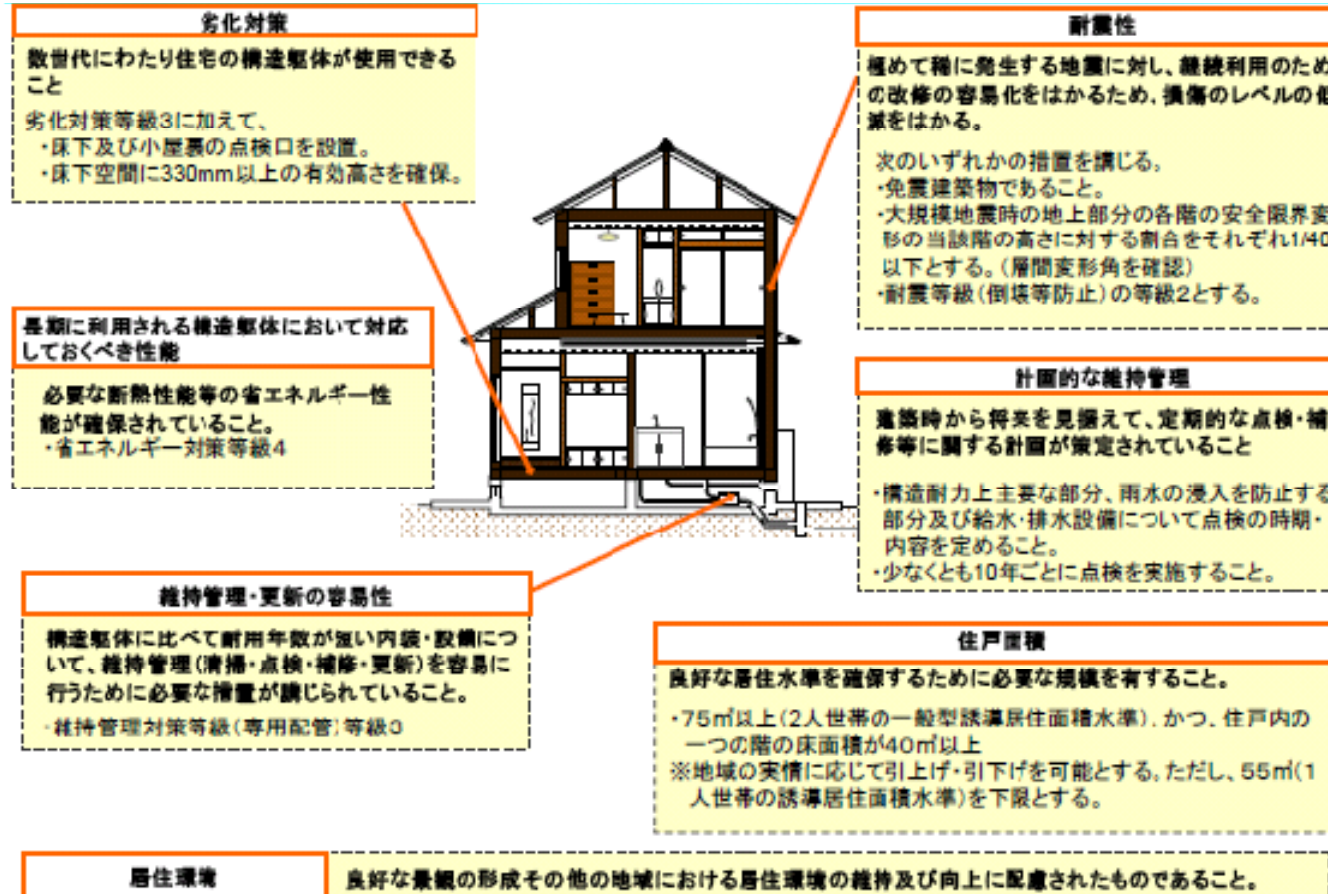
3. 優遇策

- 認定長期優良住宅に対する税の特例措置(所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税)
- 認定長期優良住宅に対する住宅ローンの供給支援

4. 認定件数(平成21年12月末時点の累計)

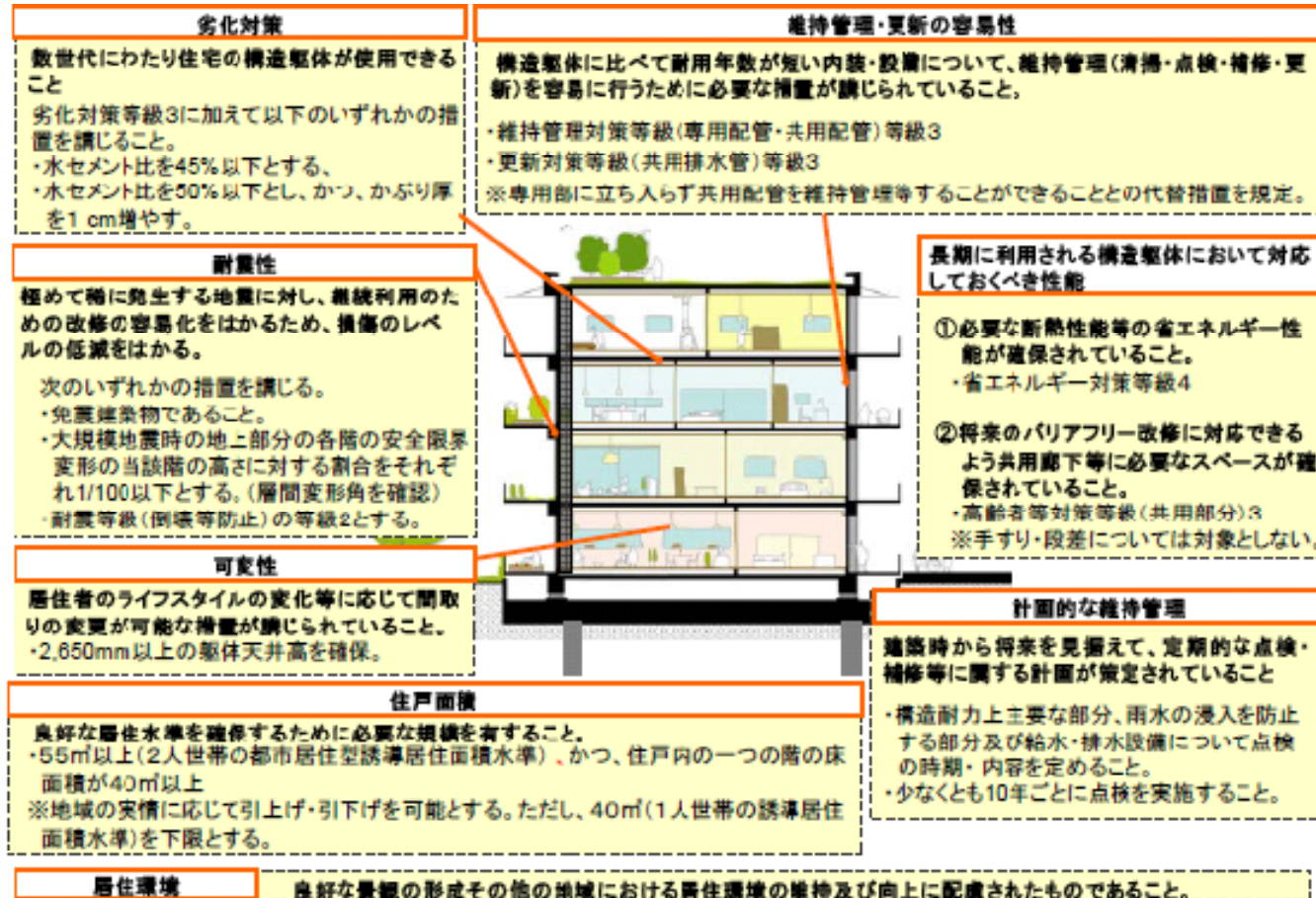
東京都:2,061戸(戸建:2,057戸、共同住宅等:4戸)、全国:38,568戸(戸建:38,029戸、共同住宅等:539戸)

長期優良住宅認定基準のイメージ(木造戸建住宅)



(資料)国土交通省

長期優良住宅認定基準のイメージ(RC造共同住宅)



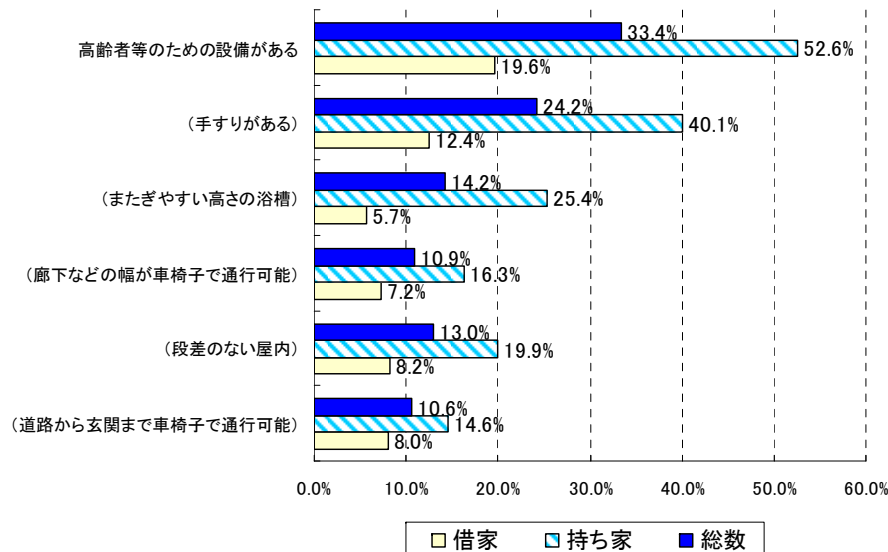
(資料)国土交通省

住宅のバリアフリー化の状況

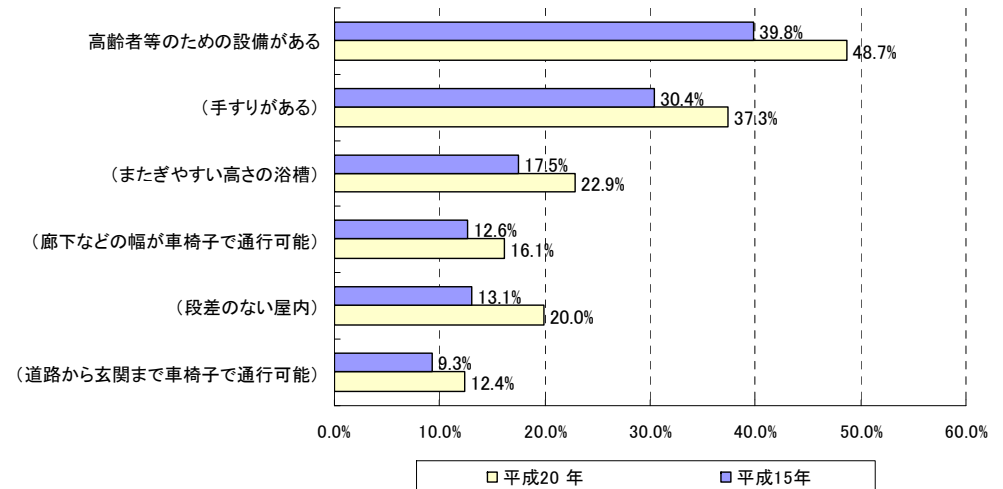
◇借家における高齢者等のための設備の普及は、持ち家に比べ低い。

◇全国においては、平成15年から20年にかけて高齢者等のための設備がある住宅の割合が8.9ポイント上昇した。

高齢者等のための設備がある住宅の割合
(平成15年、東京都)



高齢者等のための設備がある住宅の割合
(平成15年・20年、全国)

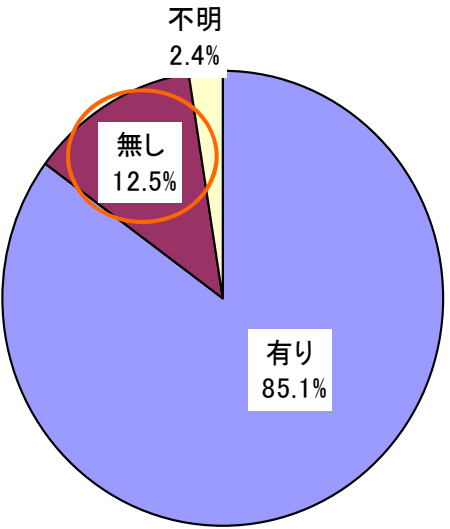


(資料)住宅・土地統計調査／総務省
(備考)平成20年の値は速報値

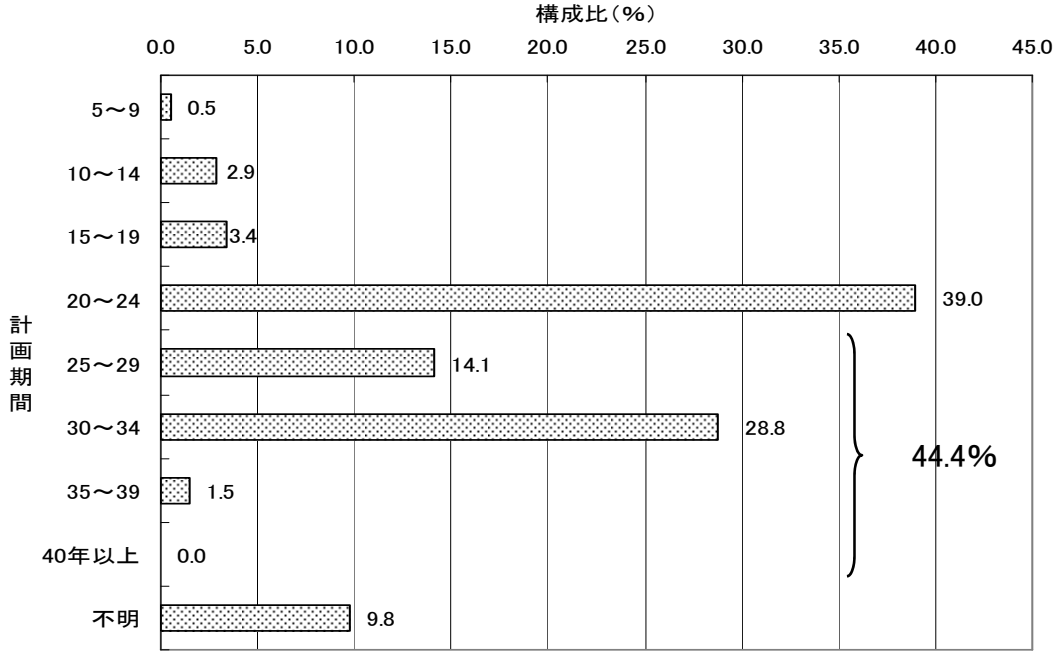
長期修繕計画

◇約1割のマンションで、長期修繕計画が作成されていない。
 ◇長期修繕計画の計画期間が国が示している標準的な長期修繕計画の計画期間25年以上の割合は約4割。

図：長期修繕計画の有無



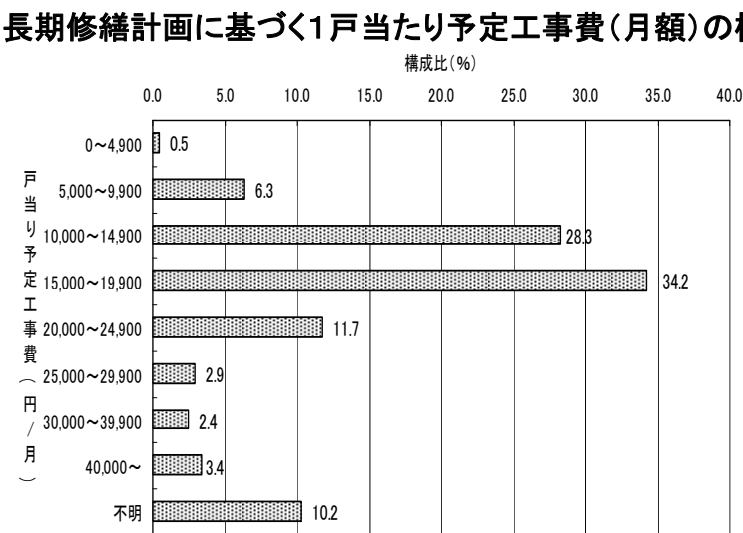
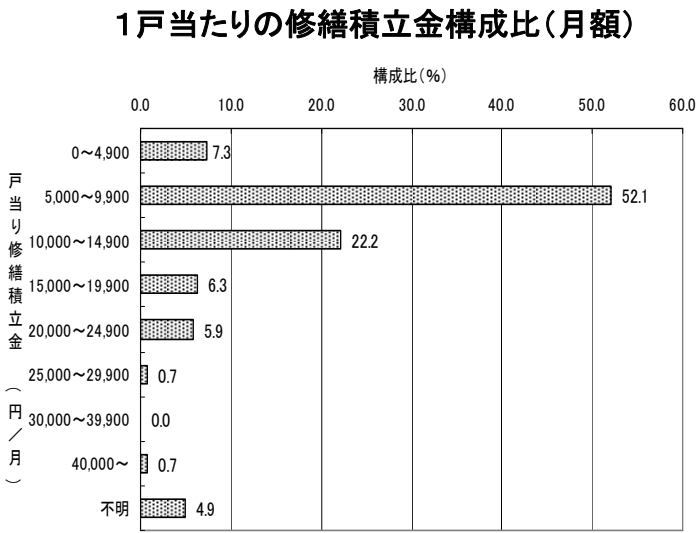
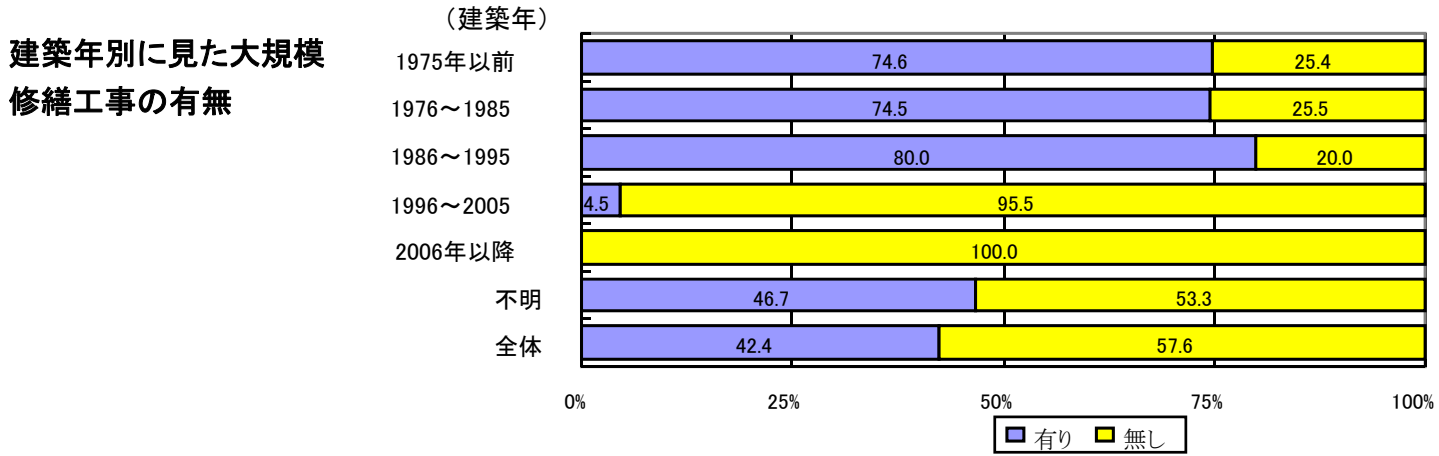
長期修繕計画の計画期間



(資料)平成19年度マンション再生等に係る実態調査／東京都都市整備局

大規模修繕工事と修繕積立金

◇ 1975年以前(築30年以上経過)のマンションの25%以上が大規模修繕工事を未実施

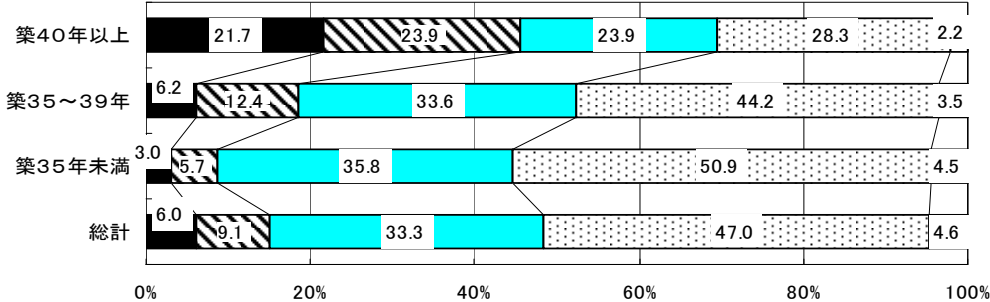


(資料)平成19年度マンション再生等に係る実態調査/東京都都市整備局

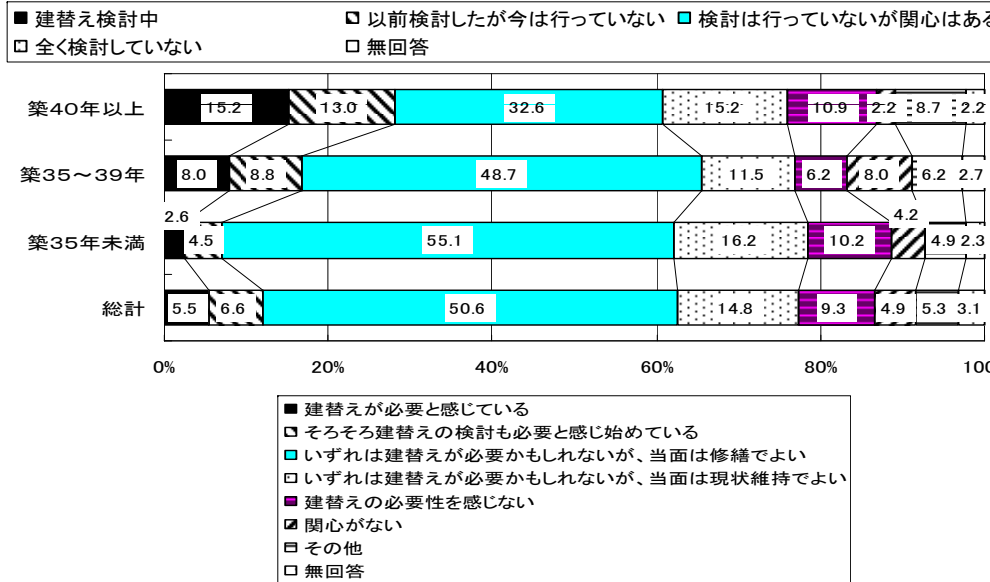
建替えに対する意識

◇ 築年数が高いほど建替えに対する意識は高まる傾向にある。
 ◇ 築40年以上でみると建替えを検討したことがある管理組合は4割以上ある一方、区分所有者の意識は低調な傾向がみられる。

建替え検討経験の有無



区分所有者の建替えに対する意識



東京のマンション2009(平成21年)

- ◇マンションの維持管理や建替え等に係る課題を明らかにし、今後の施策展開に資するため、都の調査結果や、国、民間のデータを整理し、とりまとめたもの。
- ◇円滑な建替えの参考となるよう都内の建替え事例も併せて紹介。

東京のマンション 2009

2009(平成21)年10月
東京都都市整備局

【構成】

- 表紙、序、目次
- 第1章 都内マンションの現状
 - 1 増大する都内マンション
 - 2 高経年化が進むマンション
- 第2章 マンションの主要課題
 - 1 管理組合運営の困難化
 - 2 修繕計画
 - 3 分譲時点での管理に関する取り決め
 - 4 耐震化
 - 5 建替え
- 第3章 まとめ
- 第4章 都のマンション施策
- (参考)マンション建替え認可事例の紹介
- 資料編

マンション管理ガイドライン

◇マンション管理に関して、新規分譲時(販売から入居)に分譲事業者等が購入予定者に説明することが望ましい事項や、より良い管理に向け、管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な項目や水準を、関係業界団体の協力を得て、「マンション管理ガイドライン」としてまとめたもの(平成17年11月策定)。

- ・ **新規分譲時に分譲事業者が購入予定者に説明することが望ましい事項を示した**
 - ・ 維持管理に関する書面による周知
 - ・ 管理規約案に、長期修繕計画は概ね5年毎に見直す旨を明記
- ・ **より良い管理に向け、管理組合が行うことが望ましい維持管理の具体的な項目や水準を示した**
 - ・ 30年の長期修繕計画の策定、同計画と連動した修繕積立金の確保
 - ・ 管理委託の履行状況の確認、等
- ・ **既存マンションの耐震対策について、管理組合として取組む際の具体的な手順や方法を示した**
 - ・ 耐震対策の進め方の例、耐震補強対策の事例、等



優良マンション登録表示制度・アドバイザー制度

◇優良マンション登録表示制度とは、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報提供することにより、マンションの適切な維持管理の誘導とマンションの流通の促進を目的とする制度。

実績等

	制度創設年月	実績※	申込者	料 金
優良マンション登録表示	平成15年 4月	209件	管理組合、住宅供給事業者等	新築：44,100円 中古：90,300円 再認定登録：80,850円

※ 平成21年10月末現在

◇分譲マンション管理アドバイザー制度は、マンションの維持管理について、管理組合又は区分所有者に、専門家（管理アドバイザー）が情報提供及びアドバイスを行うことにより、分譲マンションの良好な維持管理に資する支援を行う制度。

◇分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度は、建替えか改修の判断が定まっていない、老朽化した分譲マンションの管理組合又は区分所有者に、専門家（建替え・改修アドバイザー）が情報提供を行うことにより、管理組合等が進める勉強会等初動期の検討を支援することを目的とした制度。

実績等

	制度創設年月	実績※	アドバイザー登録人数※	申込者	料 金
マンション管理アドバイザー	平成12年 7月	94件	20人	管理組合区分所有者	Aコース（基本） 13,650円 Bコース（個別事例） 21,000円
マンション建替え・改修アドバイザー	平成14年 12月	130件	33人	Aコース：管理組合、区分所有者 Bコース：管理組合	Aコース（基本） 13,650円 Bコース（個別事例） 65,100円

※平成21年3月現在

建替えの工夫

■ 建替え成功事例における工夫(認可事例から)

○ 建築計画上の工夫

- ・隣接地を取り込んで広幅員の幹線道路に接道し、指定容積率を最大限に活用
- ・2つのマンションと隣接業務ビルの敷地を一つにまとめ、総合設計制度を活用して建替え

○ 権利上の工夫

- ・借地の更新時期を契機に建替えを検討。底地を買い取って所有権マンションに建替え

○ 資金確保のための工夫

- ・立地条件から保留床の売却が見込めなかったが、保留床に本格的な防音設備を施し、音楽愛好家に売却
- ・立地条件から保留床の売却が多くは見込めなかったため、保留敷地として敷地の一部を戸建用に売却
- ・あらかじめ不動産販売業者と保留床処分について取り決め、売却益を確実にし、リスクを軽減

○ 仮住まい確保の工夫

- ・住宅困窮者に、都営住宅のあっせんを利用
- ・東京都住宅供給公社の賃貸住宅を利用
- ・独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅を利用
- ・利用されなくなった社宅を一棟丸ごと借り上げ

○ 都市計画上の制約を解消する工夫

- ・「一団地の住宅施設」の都市計画の指定を、地元区市との連携により地区計画へ移行。

建替えにかかる都への相談内容の主なもの

■ 都内全般に共通の相談

- 権利関係が複雑で、建替え以前にその調整が見つからない(昭和58年区分所有法改正以前のマンションなど、敷地利用権になっておらず、土地と床の権利がばらばらである)
- 他の区分所有者が建替えに興味を示さない。自分が説得しなければならないのか。
- 専門のコンサルタントに調整をお願いしたいが、権利者の利益を第一に考えてくれる中立的なコンサルタントをどのように見つければよいか。
- ディベロッパーの提案には乗りたくない。自分たちの建替えをしたい。
- 建替えに反対というより、リーダーが気に入らないために反対する権利者がいる。
- 余剰容積が少ない、既存不適格など、保留床がとれないので、ディベロッパーの参加が得られず、資金確保が困難。

■ 周辺区部・多摩部によくある相談

- 大量の仮住居を同時に確保できない。(大規模団地)
- 地区計画の活用により「一団地の住宅施設」を廃止する際、容積率を低く抑えられる傾向にある。(大規模団地)

■ 都心部によくある相談

- 店舗のテナントから法外な立ち退き料を請求される。
- もとが小規模住戸で、円滑化法の住戸規模(50㎡:単身用25㎡)を確保するのが困難。

区分所有権の終了・解消

■ 海外諸国における区分所有権の終了・解消に関する規定例

決議される事項は区分所有権の解消についてで、老朽化に伴う建替えは想定されていない。

国	区分所有権の終了・解消に関する規定
ドイツ	・秩序ある維持、修繕の範囲を超える出費、かつ、建物価格の1/2超の滅失の場合、修繕・再建は全員の合意が必要とされ、全員の合意がない場合には各区分所有者は、区分所有権の解消を請求できる。
スイス	・建物価格の1/2超の滅失し、かつ、再建に多額の費用負担が伴う場合、各区分所有者は、区分所有権の解消を請求できる。
オーストリア	・建物が滅失した場合に、区分所有権が解消されると規定。
オランダ	・区分所有者の合意がない場合、又は、建物の再建が合理的な期間内に期待できない場合、裁判所が区分所有関係の終了を命ずることができる。
スペイン	・建物の滅失(財産価値の50%が滅失し、かつ、費用の50%以上を保険で支弁できない場合)によって、全員が区分所有関係の継続を望まない限り、区分所有関係は終了する。
ギリシャ	・建物価値の3/4以上が滅失した場合、区分所有関係が解消されると規定。
ニュージーランド	・区分所有者等は、区分所有関係の解消を裁判所に申し立てることができる。
アメリカ	・議決権の80%以上の賛成によって、区分所有関係を終了させることができる。 ・マサチューセッツ法では、区分所有者の75%の賛成によって、区分所有関係を解消させ、コンドミニウムに係る州法の適用を免れ、コンドミニウムを共有することができる。
ブラジル	・災害により2/3以上が滅失した場合、区分所有者は敷地共有持分の過半数により、再建、又は、敷地等の売却を決議することができる。 ・公益的理由がある場合、及び、老朽化した場合、区分所有者及び議決権の各2/3以上の多数決、並びに、敷地及び共用設備の共有持分の各80%の多数によって、建替え、又は、敷地等の売却を決議することができる。
グアテマラ	・2/3以上の賛成によって、区分所有関係を終了させることができる。この場合、区分所有者の終了を望む区分所有者の建物部分についての先買権を、少数反対者に認めている。
シンガポール	・区分所有者の全員の合意によって、区分所有関係を終了できる。

■ 日本の場合

・平成14年の区分所有法改正で、敷地の同一性は問われなくなり、隣地を取り込んだ建替えも、区分所有法に基づき権利者の4/5以上の賛成で建替えが可能となった。
・しかし、非現地での建替え、また区分所有権の解消といった手法は、民法の原則に基づき、全員合意を必要とする。



平成18年度から継続的に、特別多数決で実施できるよう、法制度の整備等を国へ要望

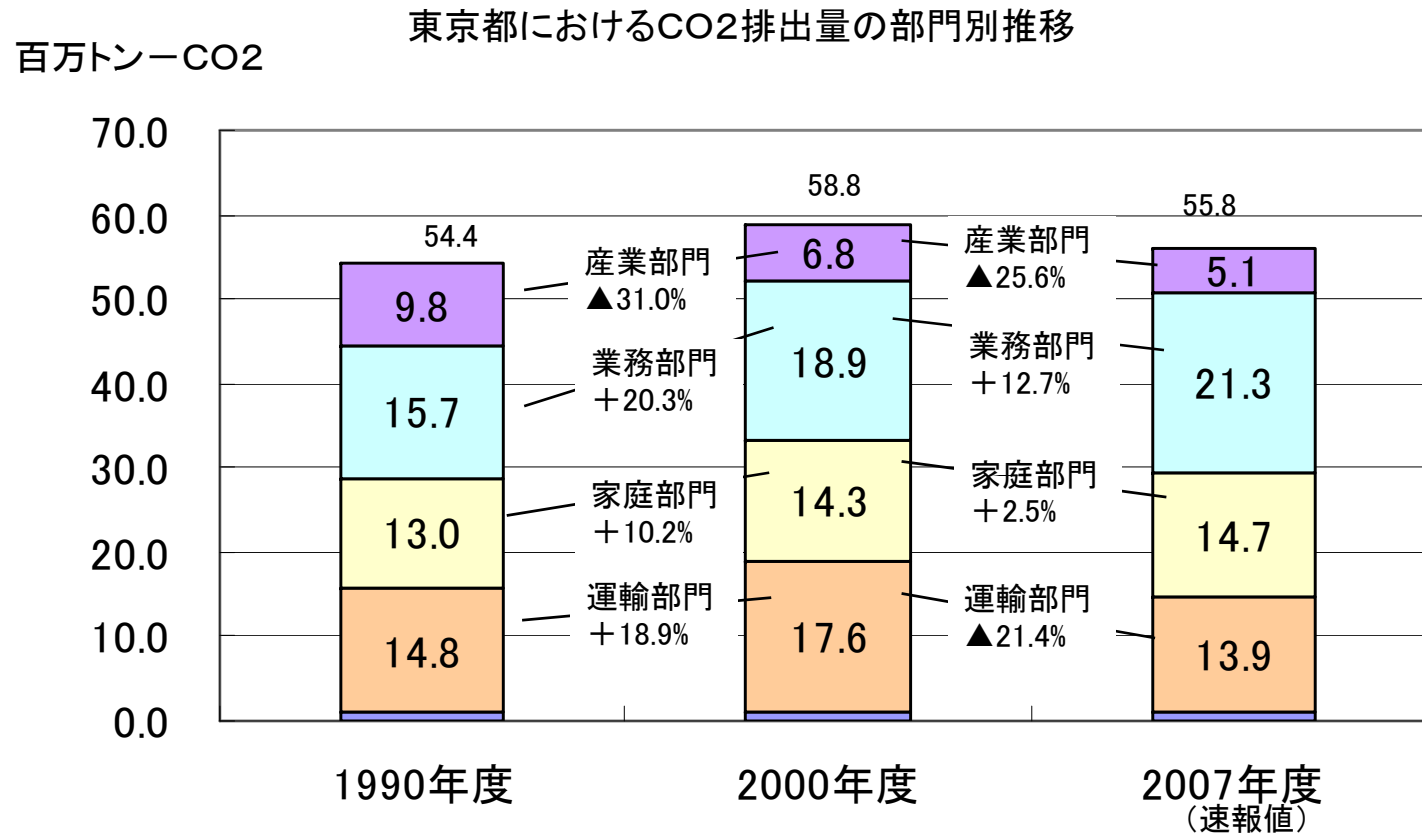
【政府提案要求内容】

「特別多数決による区分所有関係の解消の仕組みや代替地へ建替えるための制度など、建替えに係る柔軟な対応を可能とする制度を整備すること」

(資料) 鎌野邦樹・竹田智志「研究ノート: 区分所有建物の修繕・再建(復旧・建替え)及び終了をめぐる比較法研究覚え書き」(『千葉大学法学論集』第15巻3号、2001年3月)より抜粋

部門別CO2排出量の状況

◇家庭部門のCO2排出量は、世帯数の増加や家電製品の増加等を背景に、2000年比2.5%増加している。



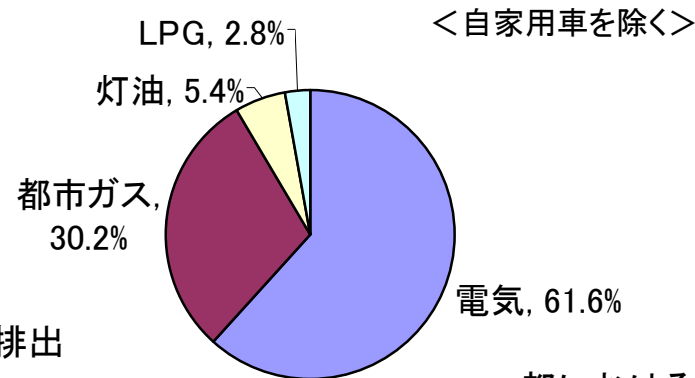
(資料)東京都環境局

(備考)排出量はいずれも2002年度以降の原子力発電の長期停止による影響を除外して算出した値

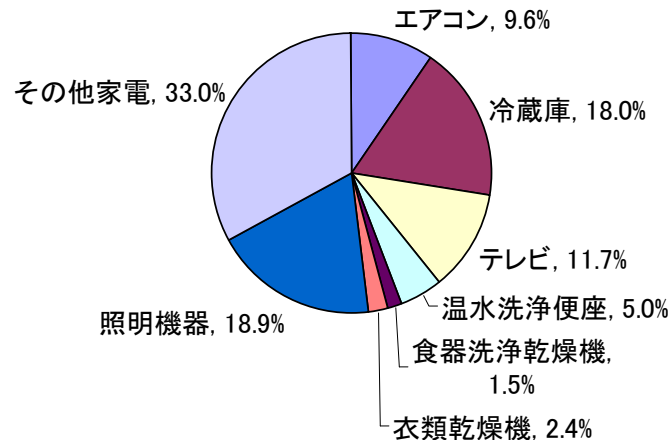
都内の家庭部門におけるCO2排出量・エネルギー消費量の状況

- ◇家庭におけるCO2排出量を燃料種別に見ると、約6割が電気の使用によるものとなっている。
- ◇用途別のエネルギー消費では、冷暖房で17.1%、給湯で34.7%のエネルギーを消費している。

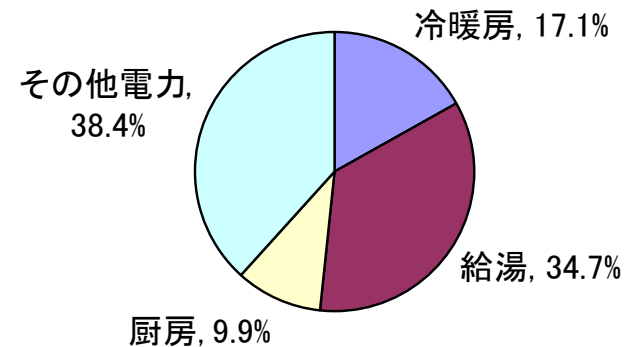
都内家庭部門の燃料種別CO2排出量(2006年度)



都における家電製品使用によるCO2排出量構成比(2006年度)



都における家庭部門のエネルギー消費量用途別構成比(2006年度)



(資料)東京都環境局

住宅の省エネルギーリフォームガイドブック

◇住宅の省エネルギー性能の向上を図るため、リフォーム(省エネルギーリフォーム)の実施事例を東京都が募集・評価して、リフォーム事業者や都民が省エネルギーリフォームを検討する際に役立つ技術情報や費用、効果の情報などを取りまとめたもの。

◇東京都が実施した「既存住宅の省エネルギーリフォーム実施事例の募集」にご応募いただいた事例のうち優良なものとして選定された事例を中心に、リフォームの動機、工事の概要、工事費用、リフォーム前後の光熱費削減実績などを紹介。

住宅の省エネルギーリフォーム ガイドブック



東京都都市整備局

【構成】

- 1 住宅の省エネルギーリフォームの重要性
- 2 住宅の省エネルギーリフォームの効果
- 3 住宅の省エネルギーリフォームとは
- 4 断熱性能・日射遮蔽性能の向上
 - 4-1 既存住宅の省エネルギーリフォーム実施事例の募集・選定
 - 4-2 個別の省エネルギーリフォームの実施事例
 - 4-3 複合的な省エネルギーリフォームの実施事例
 - 4-4 その他参考となる省エネルギーリフォームの実施事例
- 5 設備・機器の高効率化
- 6 自然エネルギーの活用
- 7 分譲マンションの省エネルギーリフォームの留意点
- 8 省エネルギーリフォームと耐震改修工事
- 9 住宅の省エネルギーリフォームに関する助成制度

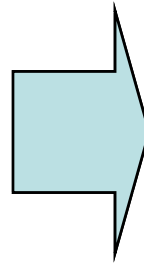
マンション環境性能表示制度の拡充

■現行制度

10,000㎡超の大規模な新築マンションの環境性能について販売広告への表示を義務付け

4つの表示項目を
星印★で3段階評価

- 建物の断熱性
- 設備の省エネ性
- 建物の長寿命化
- みどり



東京都マンション環境性能表示

評価(3段階)

建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。

■改正案(平成22年10月以降)

➢対象拡大

延べ面積5,000㎡超の新築等マンションまで対象を拡大。なお、延べ面積2,000㎡超のマンションは建築物環境計画書を提出すれば、表示が可能

➢賃貸広告も対象に

分譲広告に加え、賃貸広告(賃貸マンション)も表示義務の対象

➢太陽エネルギーの追加

表示項目に太陽光発電・熱利用を追加

★★★	発電・熱利用10kW以上
★★	発電・熱利用 5kW以上
★	発電・熱利用 5kW未満

※太陽光発電・太陽熱利用がない場合は★表示はなし

東京都マンション環境性能表示

評価(3段階)

建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。 **2009年度基準**

(資料:東京都環境局)

住宅用太陽エネルギー利用機器に対する支援策①

◇東京都では、東京都地球温暖化防止活動推進センターが住宅用太陽エネルギー利用機器の設置費用の一部を補助。

東京都における補助金について(太陽光発電システム、太陽熱利用システム)

■概要

太陽エネルギー利用機器が生み出す環境価値(10年分)の譲渡を条件に補助金を交付

■事業期間

平成21年4月から2年間

■補助対象用途

住宅用(戸建て・マンションなど)

■補助対象機器及び補助額

対象システム		補助単価	設備規模
太陽光発電システム (JET認証等が必要)	太陽光発電	100,000円/kW	3kW程度
太陽熱利用システムA (グリーン熱証書の発行ができないもの) (BL認定が必要)	太陽熱温水器	9,000円/㎡	4㎡程度
	ソーラーシステム	16,500円/㎡	
太陽熱利用システムB (グリーン熱証書の発行ができるもの) (BL認定が必要)	ソーラーシステム	33,000円/㎡	6㎡程度

(資料:東京都環境局)

住宅用太陽エネルギー利用機器に対する支援策②

◇経済産業省は、住宅用太陽発電システムの設置に関する補助制度(住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金)を開始。

国の補助金について(太陽光発電システム)

■概要

太陽エネルギー利用機器が生み出す環境価値(10年分)の譲渡を条件に補助金を交付

■事業期間

平成21年4月1日(水)～平成22年1月29日(金)

■補助金交付の対象者

自ら居住する住宅に対象システムを設置する個人で、電灯契約をしている者

■補助対象システム及び補助単価

区 分	対象システム	補助単価
太 陽 光	太陽光発電システム	70,000円/kW

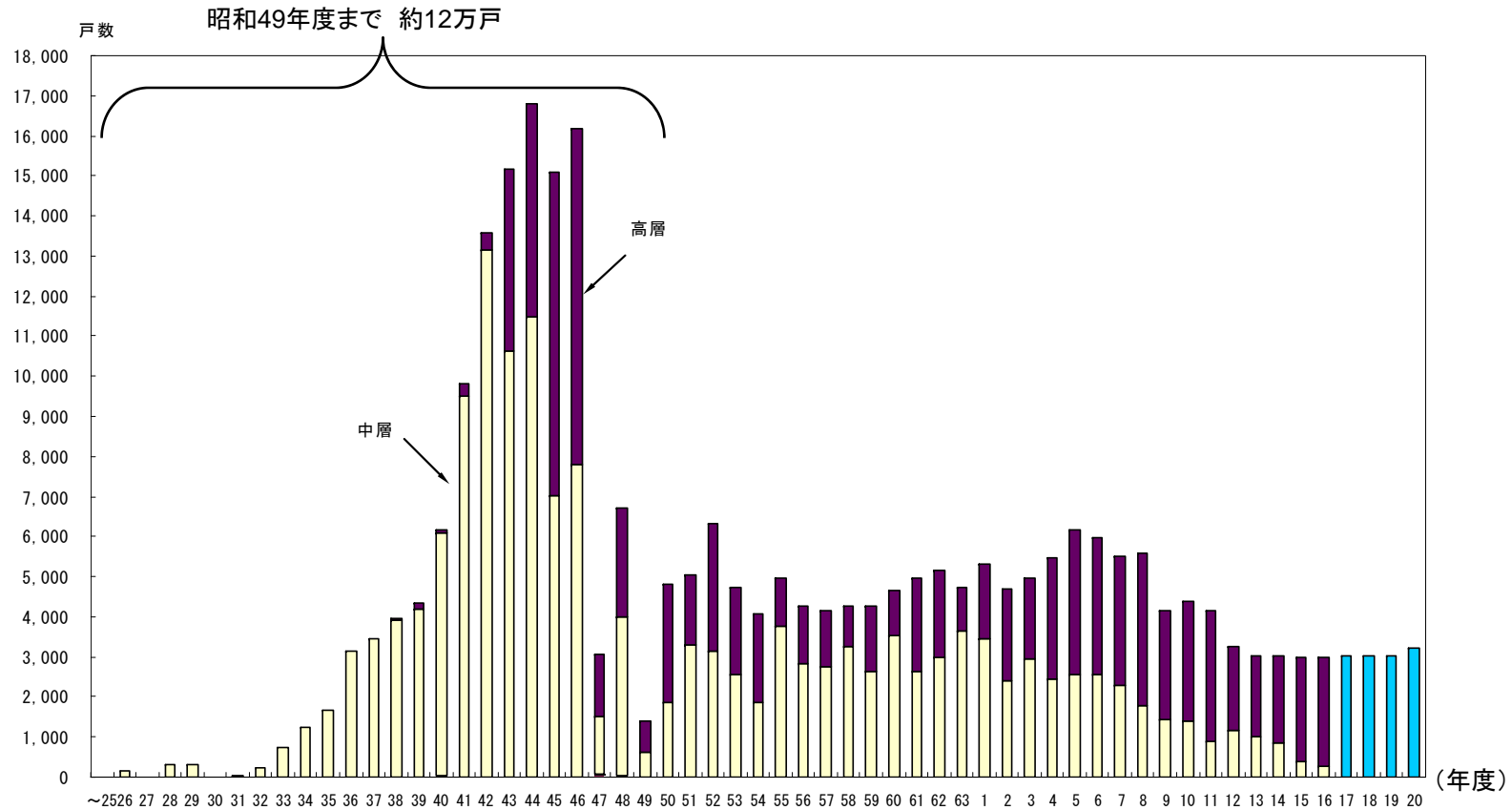
※ 以下の要件を満たすことが条件。

- (1) 太陽電池モジュールの変換効率が一定の数値を上回ること。
(太陽電池の種類毎に基準を設定)
- (2) 一定の頻出・性能が確保され、設置後のサポート等がメーカー等によって確保されていること(10年以上の出力長期保証)
- (3) 最大出力が10kW未満で、かつ、システム価格が70万円/kW以下であること

(資料:東京都環境局)

都営住宅の建設年度別ストックの状況

◇都営住宅ストック約26万戸のうち約12万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。

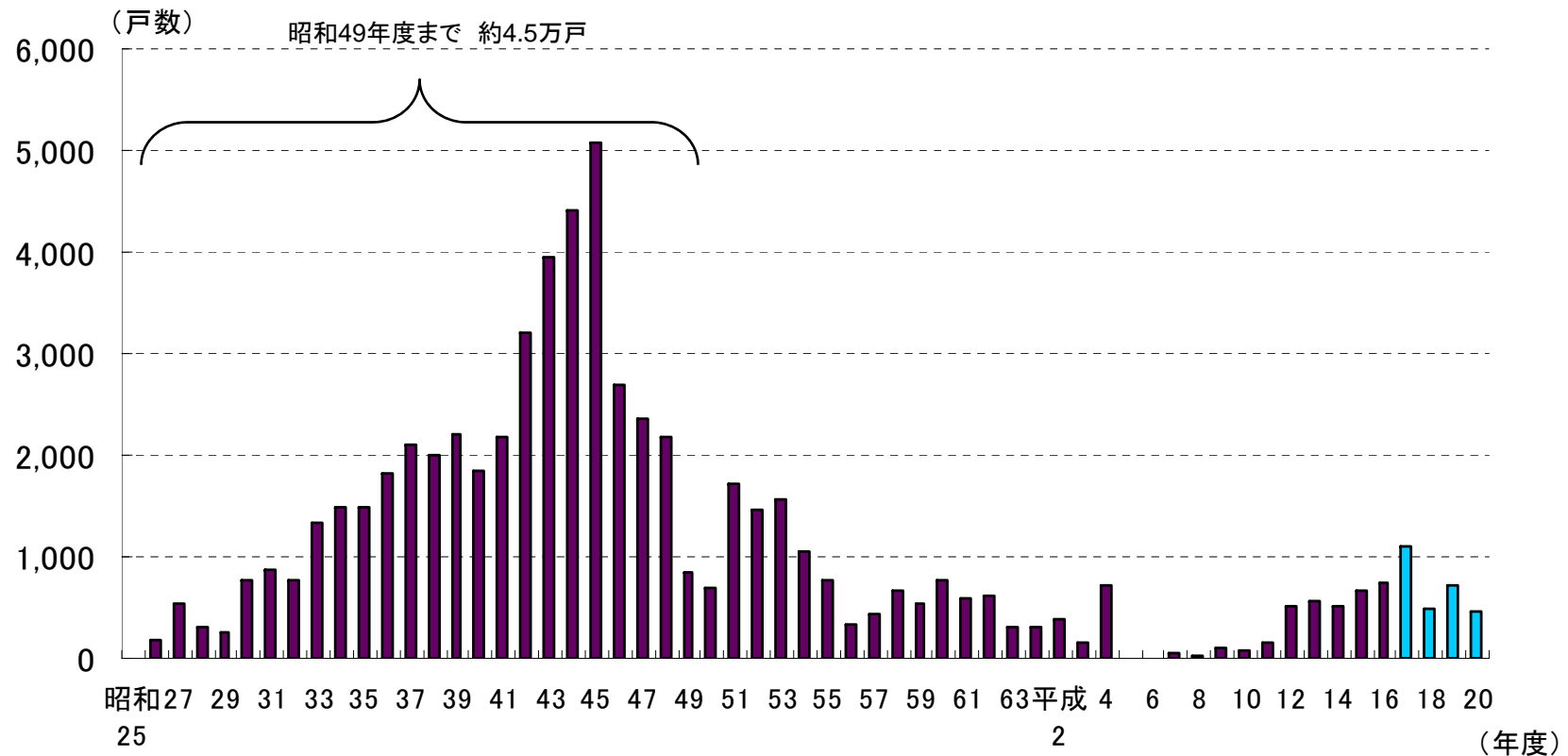


(資料)東京都都市整備局

(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、平成17年度以降は建設戸数(契約ベース)

公社一般賃貸住宅の建設年度別ストックの状況

◇公社一般賃貸住宅のストック約6万戸のうち約4.5万戸は、昭和40年代以前に建設されており、順次建替えを進めている。



(資料)東京都住宅供給公社事業概要等より東京都都市整備局作成(平成21年3月31日現在)

(備考)平成16年度までは建設年度別の管理戸数、17年度以降は建設戸数

公共住宅の状況

◇名義人等の年齢区分が65歳以上である世帯の割合は、都営住宅56.6%、公社一般賃貸住宅40.9%、都市再生機構住宅34.9%である。

公共住宅における名義人等の年齢区分別世帯の割合

名義人・世帯主の 年齢区分	都営住宅 (名義人) (平成21年3月 31日現在)	公社住宅 (名義人) (平成21年11 月30日現在)	都市再生機 構住宅 (世帯主) (平成20年)
～ 64 歳	43.4%	59.1%	65.1%
65歳 ～	56.6%	40.9%	34.9%

(資料)・都営住宅 — 東京都都市整備局

- ・公社住宅 — 東京都住宅供給公社
- ・都市再生機構住宅 — 都市再生機構

(備考)・都営住宅には改良住宅等を除く。

- ・名義人とは世帯の代表者で、同居者は含まれない。

公共賃貸住宅管理戸数 (平成21年3月末現在)

区 分	都総数	区部	
		区部	市町村部
都営住宅等	258,714	166,944	91,770
都 民 住 宅	35,536	25,899	9,637
区 市 町 村 住 宅	30,497	22,055	8,442
高齢者向け 優良賃貸住宅	569	495	74
公 社 一 般 賃 貸 住 宅	61,897	29,322	32,575
都 市 再 生 機 構 住 宅	171,487	104,456	67,031
合 計	558,700	349,171	209,529

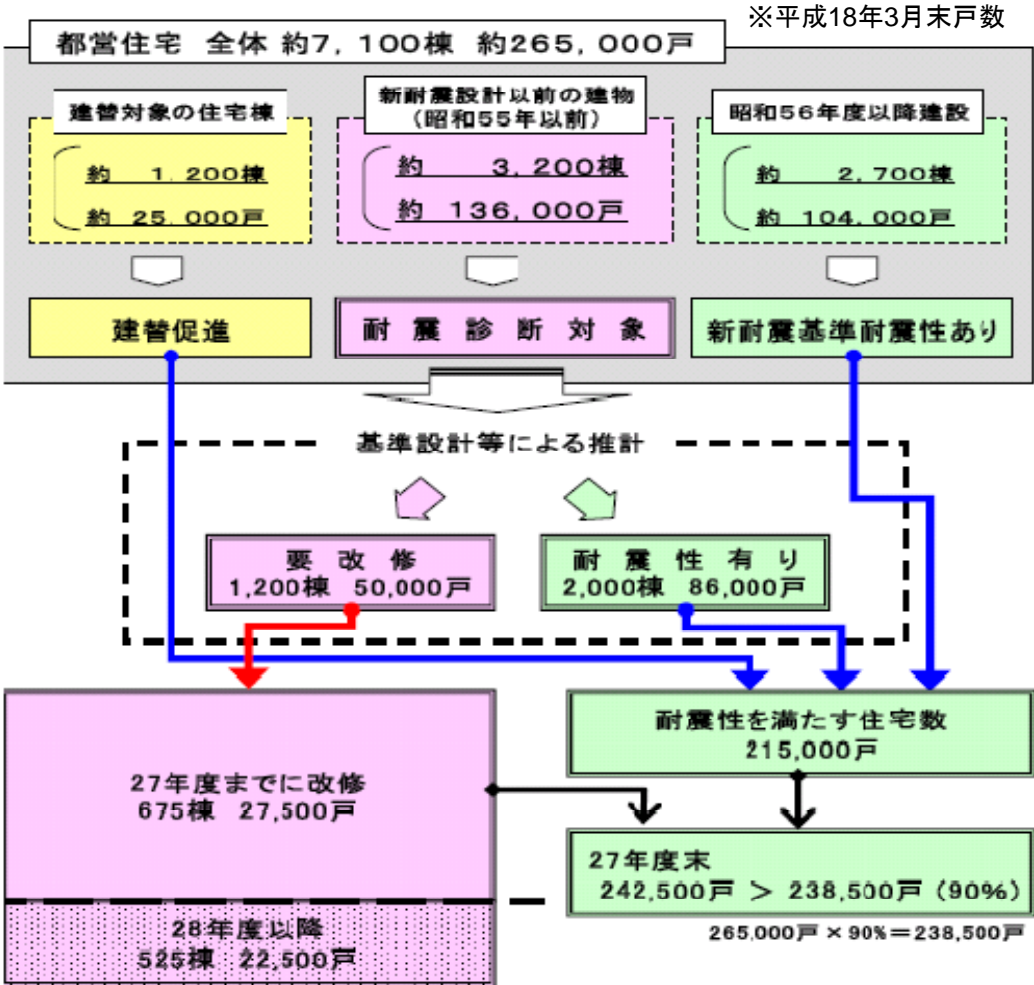
(資料)東京都都市整備局

(備考)・都営住宅等は、福祉住宅・引揚者住宅・小笠原住宅を含み、閉鎖住宅を除く。

・区市町村住宅は、公営住宅、福祉型借上住宅、特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、単独住宅等を含む。

都営住宅の耐震化

◇都営住宅約7,100棟26,500戸のうち、建替対象の住宅棟及び昭和56年以降に建設された新耐震設計法による住宅棟を除く、約3,200棟13,600戸を対象に耐震化。



(資料)都営住宅耐震化整備プログラム(平成20年3月)／都市整備局

公共住宅用地を活用したまちづくり

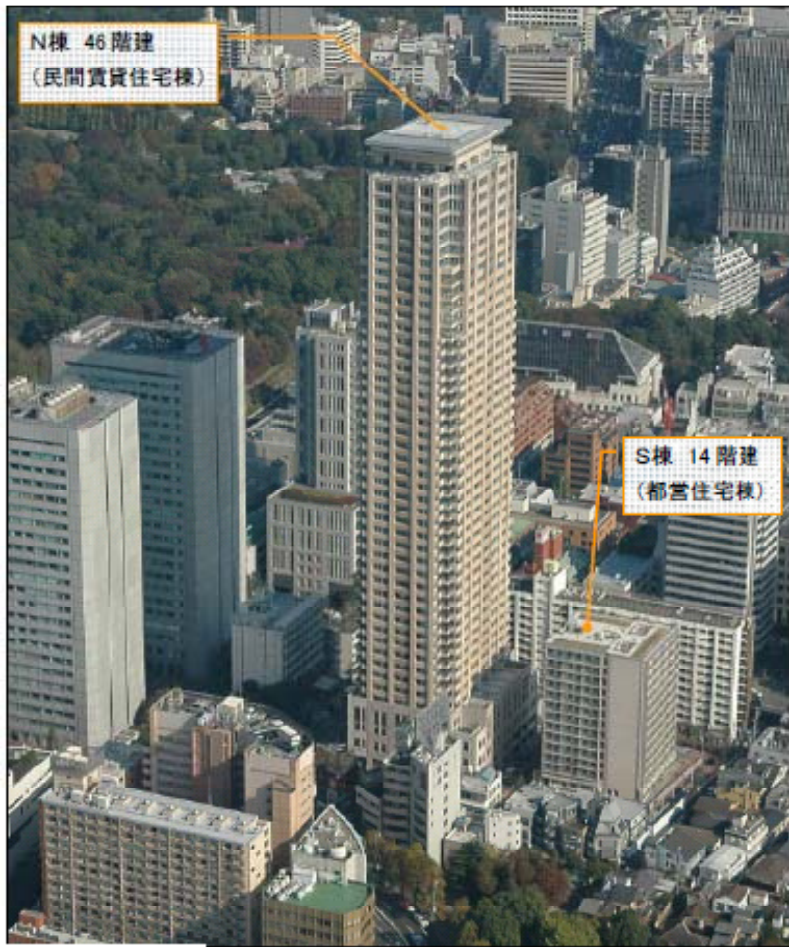
<p>【南青山一丁目プロジェクト】 (2007年3月竣工)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 都心居住の推進 ● 産業・文化等の多様な都市活動の支援 ● 借地料により、都営住宅の建設費(都負担8億円)を1年半で回収 <p>保育園・認知症高齢者グループホーム【都営住宅内】</p>	<p>【東村山市本町地区プロジェクト】 (2009年4月最終第7期竣工)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 戸建を中心とした良好な街なみの形成 ● 建物価格が3割安い戸建住宅の実証実験 <p>保育園・居宅介護支援事業所建設予定【敷地内】</p>	<p>【港南四丁目第3団地プロジェクト】 (2008年10月竣工)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 中堅所得層ファミリー世帯向け 定期借地権付分譲住宅の建設 (3LDK 80㎡: 3200万円) <p>保育園【敷地内】 敬老館・デイサービス【都営住宅内】</p>	<p>【勝どき1丁目地区プロジェクト】 (2010年度完成予定)</p>  <ul style="list-style-type: none"> ● 子育て世帯が安心して 快適に暮らせるまちづくり ● 子育て世帯向け賃貸住宅100戸 (55㎡: 13万円/月) <p>認定こども園【敷地内】 敬老館・デイルーム【都営住宅内】</p>
---	--	--	--

今後は、さらに

<p>今後10年間で、約60haの用地を創出し都市づくりを加速 民活プロジェクトの展開や道路など都市基盤整備への活用</p>	<p>今後10年間で、約20haの緑を団地内で新たに整備 都営住宅の建替えに際し敷地の約30%を緑化</p>
<p>【道路整備との連携】</p>  <p>【勝どき五丁目地区のまちづくり】 環2の整備を契機とした沿道のまちづくりに貢献</p> <p>【まちづくりとの連携】</p>  <p>京成高砂駅 約300m 用地創出 約5.6ha 建替え 約4.1ha 【都営高砂アパート(葛飾区)】</p>	<p>【地域に開放された公園】</p>  <p>【都営東久留米中央町二丁目アパート】 落合川と連携した水生公園の整備例</p> <p>【河川整備との連携】</p>  <p>【都営南田中アパートにおける 緩傾斜型護岸整備の例】</p>

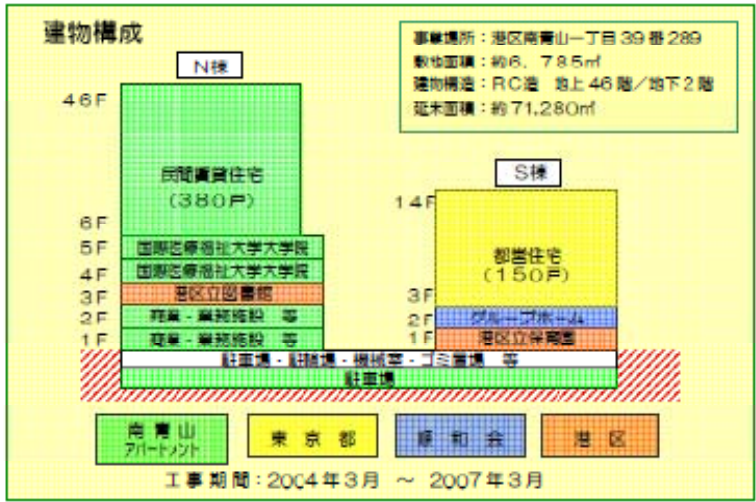
青山一丁目スクエア (南青山一丁目団地建替プロジェクト)

◇都心にふさわしい土地の高度利用(良質な民間賃貸住宅の供給と多様な都市機能の導入)



※2007年3月 竣工

- 1 プロジェクトの目的
 - ・都心居住の推進
 - ・少子高齢社会対策
 - ・産業・文化等の多様な都市活動の支援
- 2 事業者
 - ・南青山アパートメント株式会社 (三井不動産、大成建設、伊藤忠商事、順和会)
- 3 特色
 - (1) 公有地を活用した都市再生の推進
 - ・良質な民間賃貸住宅の供給と多様な都市機能の導入
 - ・全国初めてのPFI的事業・都市再生プロジェクトに指定 (2001年8月)
 - ・都市再生特別措置法に基づく民間都市再生事業計画の認定 (2003年1月)
 - (2) 都心にふさわしい土地の高度利用
 - ・総合設計制度の活用 (76%)
 - (3) 定期借地制度の活用
 - ・事業期間70年間



シティタワー品川(港南四丁目第3団地建替プロジェクト)

◇定期借地制度を活用した中堅所得層ファミリー世帯向け分譲住宅の供給。



※2008年10月 竣工

1 プロジェクトの目的

- ・中堅所得層ファミリー世帯向け分譲住宅の供給(都心居住の推進)
- ・地域活性化、少子高齢化対策に資する生活利便施設、福祉施設の整備

2 事業者

- ・港南四丁目開発株式会社 (住友不動産、竹中工務店、東京瓦斯等)

3 特色

- (1) 都用地を活用した分譲住宅の供給
 - ・定期借地制度を活用した低層で良質な民間分譲住宅の供給
- (2) 併存店舗の再生
 - ・生活利便施設の整備と共に既存併存店舗の再生を実施
- (3) 定期借地制度の活用
 - ・事業期間70年間

建物構成



工事期間：2005年12月～2008年10月

むさしのiタウン(東村山市本町地区プロジェクト)

◇戸建住宅を中心とした良好なまちなみの住宅市街地を形成。また、その一部において、広くて質が良く、低廉な戸建住宅の実証実験を実施。



1 プロジェクトの目的

- ・戸建住宅を中心とした、良好なまちなみの住宅市街地を形成
- ・その一部において、建物価格が3割程度安い戸建住宅の実証実験を実施し、住宅市場の構造改革を推進

2 事業者

㈱東京工務店

3 特色

- (1) 定期借地権(70年間)の特性を生かした住宅市街地の整備
- (2) まちづくり計画による、まちなみ景観などの維持・保全
- (3) 広くて質が良く、低廉な戸建住宅供給の実証実験

4 整備施設

- ・戸建住宅280戸(内実証実験住宅100戸)
- ・商業施設、保育所、居宅介護支援事業所ほか
- ・道路、都市公園、緑地



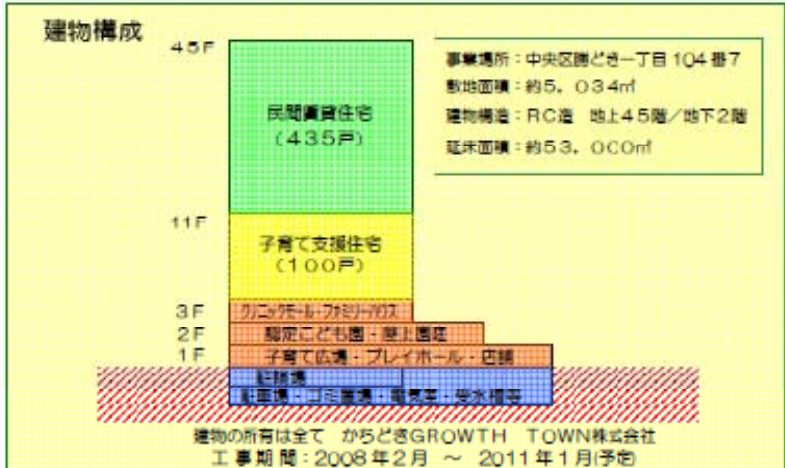
勝どき一丁目地区プロジェクト

◇子育て世帯が安心して快適に暮らせる賃貸住宅の供給。



※2011年1月 竣工予定

- 1 プロジェクトの目的
 - ・子育て世帯が安心して快適に暮らせる、にぎわいのある、景観に配慮したまちづくりを目指す
- 2 事業者
 - ・かちどきGROWTH TOWN株式会社
(東京建物、イヌイ建物、東急建設、梓設計、東京建物アメニティサポート)
- 3 特色
 - (1) 都心を支える居住機能を有する賃貸住宅
 - ・535戸のうち100戸は子育て世帯向けの資料(周辺資料の約3割安)と住戸規模(公営条件が50㎡以上でその他の住戸は40㎡以上)
 - (2) 安心して子育てができる環境の実現に資する子育て支援施設
 - ・認定こども園、クリニックモール、病児保育室など
 - (3) にぎわいと活力にあふれるまちづくりに資する地域活性化施設
 - ・NPO法人事務所、複合メディアショップ等
 - (4) 定期借地制度の活用



池尻二丁目都有地活用プロジェクト

◇都営住宅跡地を有効に活用し、民間のノウハウにより木造住宅密集地域や補助第26号線の整備促進を図るため「池尻二丁目都有地活用プロジェクト」を実施。



複合施設に関する提案

[共同住宅]

敷地面積 約7,244㎡ 延床面積 約15,829㎡
階数 地上13階 戸数 185戸

[公益施設]

敷地面積 約2,259㎡ 延床面積 約4,660㎡ 階数 地上4階

1 事業場所

所在地 東京都世田谷区池尻二丁目1番119
面積 約9,503㎡

2 事業の目的

世田谷区池尻二丁目の都有地を民間事業者売却し、補助第26号線の整備等に伴う地権者の移転に配慮した住戸を含む共同住宅の分譲を行い、都市計画事業を円滑化するなど、民間事業者のノウハウを活用して木造住宅密集地域の整備促進を図る。あわせて、老朽化した世田谷区の公益施設を更新し、地域のまちづくりに貢献する。

3 事業概要

- ①共同住宅（分譲住宅）、世田谷区の公益施設（保育園、児童館、地区会館、健康増進・活動施設）等を整備
- ②共同住宅については、道路事業等により移転が必要になる権利者に、移転先となる住戸をあっせんし、一般分譲に先行して分譲
- ③木造住宅密集地域（太子堂・三宿地区）の整備促進を図る自主事業（共同建替えや残地再建の提案等）を展開

4 事業予定者

グループ名 CROSS JOINT（クロスジョイント）
構成員 住友商事株式会社（代表者）、住商建物株式会社、株式会社アール・アイ・イー、東急建設株式会社