

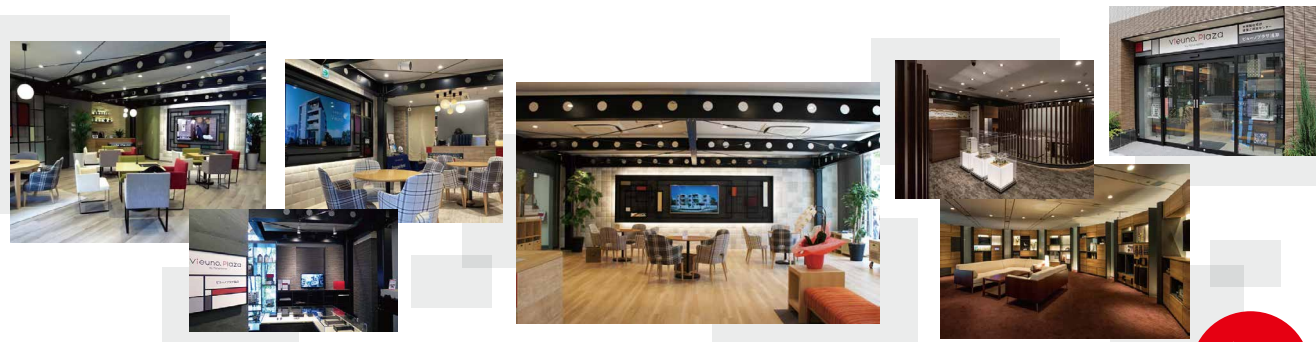
パナソニック ホームズの 土地活用 | 10

October
2024
vol.480



都市で建て替えをご計画なら 建築のプロにご相談ください

3階建以上の多層階住宅をご検討の際に、役立つ情報をご提供する無料の建築ご相談センター「ビューノプラザ」。
一級建築士や外構デザイナー、インテリアコーディネーター等の経験豊富なスタッフ陣が、
ご予算や敷地状況に応じて将来を見据えた有利な建築プランをご提案いたします。



首都圏を中心に開設しております

- ビューノプラザ大塚
- ビューノプラザ中野
- ビューノプラザ横浜
- ビューノプラザ浅草
- ビューノプラザ駒沢
- ビューノプラザ浦和 ほか



来場ご予約は
◀こちらより

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com



月刊 パナソニック ホームズの土地活用 十月号

発行日/二〇二四年 九月二十五日

発行所/パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

●特集 高断熱仕様の多層階住宅「NEWビューノ」発売



カーボンニュートラルへの取り組み

高断熱仕様の多層階住宅 「NEWビューノ」発売

—「東京ゼロエミ住宅」新基準(最高水準A)をクリア—

カーボンニュートラルとは、温室効果ガスを実質0にすること。

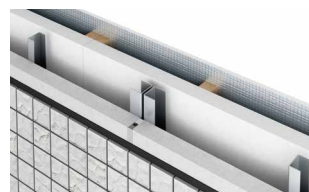
東京都は「ゼロエミッション東京」の実現のため、ZEHの判断基準よりも高い省エネ性能を設定した「東京ゼロエミ住宅」の新基準を発表。その最高ランクの「水準A」をクリアする「NEWビューノ」は、快適な居住性と合わせ、光熱費の低減が見込めて環境負荷も軽減できます。*

高性能断熱材を見直し、都の新基準をクリア

東京都は、2050年にCO₂排出実質ゼロに貢献する政策として「ゼロエミッション東京」を2019年5月に宣言。政策の一環として、断熱性の高い外壁や窓、省エネ照明、省エネエアコンなどを採用した住宅を「東京ゼロエミ住宅」とし

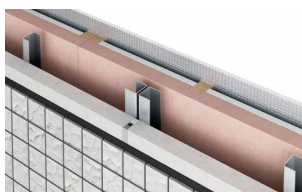
■「スタンダード断熱」「ハイグレード断熱」2つの断熱仕様

スタンダード断熱仕様



「スタンダード断熱仕様」はポリスチレンフォームを使用、「ハイグレード断熱仕様」はフェノールフォームを加え断熱性能をアップ。各階の用途に合わせて断熱仕様をご提案します。

ハイグレード断熱仕様



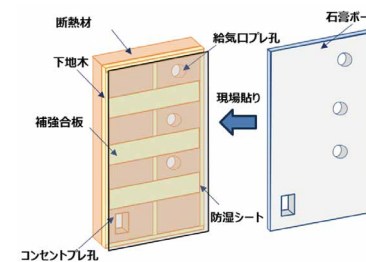
〈令和5年度基準の水準3をクリアした事例〉



てZEH基準を上回る要件を設け、補助金を交付する制度を展開しています。2024年10月1日からはその性能基準を引き上げ、合わせて補助金額もアップさせて、住宅の断熱性強化を推進していきます。当社では、昨年度は全住戸の最高ランクの「水準3」取得を積極的に展開し、実績を積み上げてきました。9月からは新基準の最高ランク「水準A」をクリアする高断熱の多層階住宅『NEWビューノ』を新発売*。外壁厚を変えずに、従来と比べて高性能な断熱材を採用することで、入居者に快適な居住空間を提供し、また光熱費を抑えて環境負荷も軽減します。

創エネ・再エネの活用から 施工の省力化と廃棄物削減にも注目

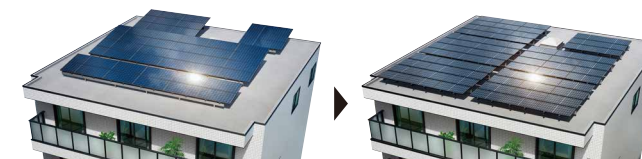
外壁パネルの室内側にあたる内装部は、断熱材の軽量化と枠の断面を縮小することで重さを従来比45%軽量化し、給気口等を工場で下孔加工して出荷することで建設現場における省力化と工数削減をしました。また東京都では、2025年4月から、延床面積2,000㎡未満の新築住宅で太陽光発電の設置が義務化されることを見据え、フラット屋根に平置き設置する太陽光発電パネルの架台を刷新。屋根全体にパネルが設置可能となり、搭載量は約1.5倍に増量*1します。ま



〈外壁パネルの内装部イメージ〉

た、パネル傾斜角度を従来に比べ小さくすることで*2、都市部の厳しい斜線に対応するとともに、建物の立地方位によらず発電量を確保することができます。

■パネル設置イメージの新旧比較



〈旧〉従来
搭載量:10.8kW

〈新〉NEWビューノ
搭載量:15.8kW

*1.搭載量:従来10.8kW→15.8kW(「ビューノ」(NS構法)5階建て賃貸併用住宅で試算
延床面積:502㎡/屋根面積:135㎡/オーナー宅+賃貸11戸/パナソニック製太陽光パネル)
*2.パネル傾斜角度 従来10度→2度

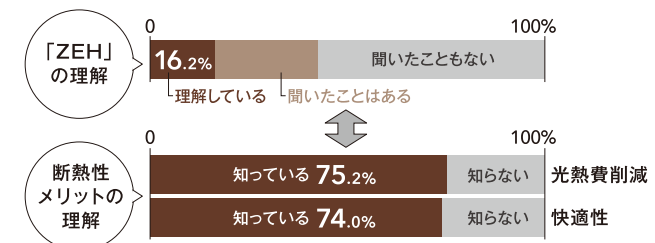
ZEH賃貸の探し方は浸透途上だが 高断熱のメリットは75%が認識

国(国土交通省)としても、入居希望者が住まいを購入・賃借する際に、省エネ性能の把握や比較ができるようにする「省エネ性能表示制度」を2024年4月に努力義務化。環境負荷を抑えながら光熱費も安くなる住環境整備が積極的に推進されています。一方、当社が2024年7月、首都圏1都3県の賃貸住宅への転居意向者を対象に実施した『省エネ制度に関する認知調査』による

と、断熱性が高く光熱費を抑えられる賃貸住宅を希望するニーズが高まる反面、約8割の人が「物件の探し方が分からない」ことが判明しました。

入居希望者が省エネ性能で比較検討をし、ZEH賃貸が選択できるよう、情報提供をさらに強化することが必要と言えるでしょう。

■「ZEH」の理解度と断熱性能メリットの理解度比較



出典:2024年7月当社「くらし研究室」による「省エネに関する認知調査」。調査対象者:首都圏(1都3県)の賃貸住宅への転居意向者520人

断熱性能が高く、光熱費を抑えられるZEH賃貸は増加傾向にあり、不動産ポータルサイト上でも「ZEH」の表記が見受けられるようになっていますが、その認知率は2割以下で、入居者がZEH賃貸を探せないという課題が浮き彫りに。一方、光熱費削減や快適性等、断熱性能が高いことによるメリットは7割以上の人が認識していることが分かりました。

長寿命・高耐久の構造品質を備えた パナソニック ホームズの住まいづくり

パナソニック ホームズは、2030年までに「カーボンハーフ(50%削減)(2020年度比)」を掲げ、事業活動におけるCO₂排出削減はもとより、お客さまの生活段階でのCO₂排出削減に取り組む、戸建住宅に加え、賃貸住宅の省エネ化を推進しています。また、省エネ性能表示を積極的に進め、入居者が物件を選ぶ際の選択肢として定着するように創意工夫していきます。

パナソニック ホームズはこれからも、環境にやさしく将来にわたり持続する資産価値、長期安定経営の実現とともに、豊かなくらしの提案で入居者に選ばれ続ける賃貸住宅の供給に努めてまいります。

※建築地やプラン、採用する仕様によっては、住戸ごとにクリアする水準が異なる場合があります。また、基準を満たさず、補助金を受けられない場合があります。

東京ゼロエミ住宅とは――

東京ゼロエミ(住宅)とは、「断熱性の確保」と「設備の効率化」により省エネ性能等をより一層向上させた東京都が定める住宅基準のこと。暮らす人の快適性向上や健康の維持、光熱費の削減、また建物の耐久性向上にもつながるため、基準を満たす住宅には都から補助金が交付されます。

◆策定の背景

温暖化ではなくもはや地球“沸騰”化とも呼ばれるほど、世界各地での気候危機は深刻化しています。まずは温暖化原因の一つとされるCO₂削減の具体的な取り組みを進めていくことが急務です。東京都は、世界有数の大都市の責務として、平均気温の上昇を1.5℃に抑えることを追求し、2050年までにCO₂排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を実現することを宣言。その実現に向けたビジョンと具体的な取組・ロードマップをまとめたものが「ゼロエミッション東京戦略」です。

◆『燃費』の良い住まいへ

「ゼロエミッション東京」実現には、各家庭からの排出量を減らせるよう、住宅の『燃費』を上げることが必要です。高断熱な壁や窓、高効率エアコンの採用など、省エネ性能が高い住宅にすることで、電気・ガスの消費量を抑え、光熱費を削減できます。環境性能の高いゼロエミ住宅であれば、設備・建築費の増加額を超える経済的メリットが得られ、さらに太陽光発電による創エネでエネルギー消費量の収支が実質ゼロとなり、住宅の『燃費』が飛躍的に高まります。



東京ゼロエミは10月より新基準へ

■東京都ゼロエミ住宅 集合住宅の場合

令和5年度基準 (令和6年9月30日まで)				新基準 (令和6年度基準) (令和6年10月1日から)			
	UA値	BEI			UA値	BEI	
水準3	0.46以下	0.65以下 (35%)	170万円/戸	新設	水準A	0.35以下	0.60以下 (40%) 200万円/戸
水準2	0.60以下	0.70以下 (30%)	40万円/戸	移行	水準B	0.46以下	0.65以下 (35%) 130万円/戸
水準1	0.70以下	0.75以下 (25%)	20万円/戸	統合	水準C	0.60以下	0.70以下 (30%) 30万円/戸

※本表記は、集合住宅の基準となり、戸建住宅は基準が異なります。

+

再エネ設備(太陽光発電設備等)を原則設置
補助金額も引き上げられます。

ZEH基準：UA値0.6以下、BEI 0.8以下

令和5年度基準
においては…

当社申請累計棟数
453棟
うち水準3/354棟

当社補助金活用額
約25.4億円
うち水準3/約24.8億円

当社では東京ゼロエミ住宅
水準3を多数手がけてきました。

※令和5年度実績(2024年3月31日現在)

東京ゼロエミの新基準(令和6年度)への対応もお任せください!

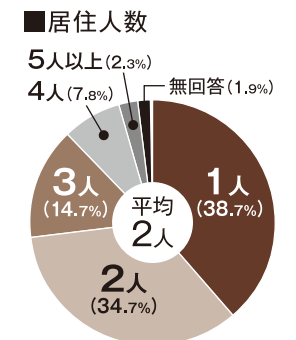
DATA CHECK

国土交通省 令和5(2023)年度 住宅市場動向調査報告書より

国土交通省が2001年から毎年行っている調査で、2022年度(2022/4月~2023/3月)中に住み替え等を行った世帯を対象とした調査結果が2024年7月に発表されました。ここから民間賃貸住宅に関する内容を一部ご紹介します。

◆入居世帯について

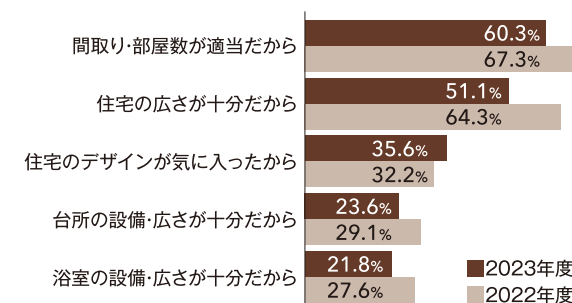
民間賃貸住宅への入居世帯の居住人数は「1人」が38.7%で最も多く、次いで「2人」が34.7%、「3人」が14.7%、4人以上を合計して10.1%。世帯あたりの平均居住人数は2.0人となっています。小・中高生以下の子どもがいる子育て世帯の割合は全体の17.6%。高齢者がいる世帯は11.1%で、そのうち51.6%が高齢者のみの世帯でした。



◆住宅の選択理由

住宅の選択理由は「家賃が適切だった」が51.1%で最も多く、次いで「住宅の立地環境が良かった」が32.1%、「住宅のデザイン・広さ・設備等が良かった」と「交通の利便性が良かった」が同率で30.1%。さらに設備等の選択理由では「間取り・部屋数が適当だから」が60.3%で最も多く、次いで「住宅の広さが十分」が51.1%。昨年度の結果と順位は同じですが、「住宅のデザインが気に入った」のみ、選択肢のなかでは回答が増えています。

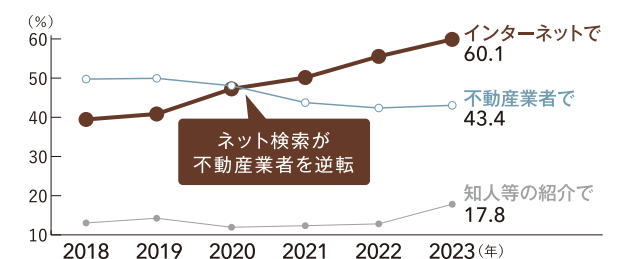
■設備等に関する選択理由の比較(複数回答)



◆物件を探す方法

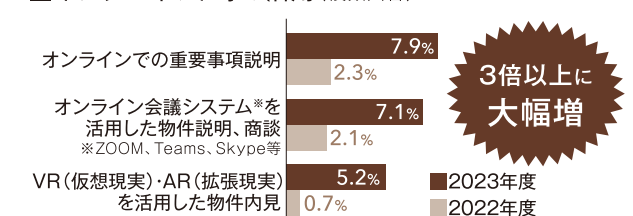
住宅を探す際は「インターネット」が60.1%で最も多く、次いで「不動産業者」が43.4%。オンラインでの重要事項説明や物件内見、電子契約等を活用した人も、まだ少数ながら昨年度よりも急激に増えています。

■物件に関する情報収集方法(民間賃貸住宅入居者世帯)



出典:国土交通省 令和4年度住宅市場動向調査報告書
「民間賃貸住宅に関する結果」住み替えに関する事項より引用

■インターネット等の活用(複数回答)





暮らしごこちが良く、 年月を経ても美しく 趣きのある建物に。

需要を見越した ゆとりある広さの3LDKが誕生。

名古屋市瑞穂区の閑静な住宅街にお住まいのオーナーさま。築50年ほどになる既存の賃貸住宅が建て替え時期を迎え、パナソニック ホームズにご相談いただきました。今回のご計画は、当初、2LDKの少し贅沢なつくりをお考えでしたが、居住空間が広い賃貸住宅の需要があると提案され、希少な3LDKタイプをご決断。「数年前に2棟目を建てた際の仕事ぶりが信頼できるものでした。ZEHや電気自動車の充電器の設置など、先を見越した仕様を取り入れ、道行く人からも注目されるような、グレード感のある素敵な建物に仕上げてもらいました。こちらの要望に真剣に耳を傾け、“チーム江口”として丁寧にプランへ反映してくれて本当に満足しています」と笑顔でお話しくださいました。

屋内共用のステイタス感と きめ細やかな設計配慮。

完成した『カーサ デイ ミコシュ』は70㎡超の3LDKと50㎡超の1LDKが各フロアに配された、L字型の上品な佇まいの3階建。オーナーさまのご自宅との位置関係に配慮した建物は、センターにエントランスのある屋内共用タイプ。ゆとりのある広さに加え、オーナーさまは自分が住むなら、という視点で設備も動線もきめ細かくご検討。玄関脇に大荷物を収納できる広いシューズインクロークの設置にもこだわりました。水まわりは使い勝手を重視、暮らす人がパーティションで好みの空間にできる上質な内装仕上げです。「住み良さはもちろん、ずっと心地良くいられるお部屋に。古くなっても美しく趣きのある建物にしたいと考えています」。屋号の『三越』からアレンジした“美古趣”というネーミングに、大切な深い想いが込められています。

カーサ デイ ミコシュ (愛知県)

パナソニック ホームズ株式会社 中部第一支社 愛知特建開発支店

■敷地面積：488.35㎡(約148坪) ■延床面積：438.55㎡(約133坪) ■棟数・戸数：1棟・6戸
■用途地域：第二種住居地域 ■運営管理：一般管理

【COMMENT】 広い3LDKやL字型の個性的な外観形状だけでなく、無駄のない動線計画、段差をなくした外構仕上げなど、細部にわたってのご要望が反映され、これまでにない素晴らしい賃貸住宅が完成しました。当社が注力しているラシーネスタイルに共感いただいた、オーナーさまの入居者視点のお考えの深さにも感服しています。(江口)／北側にオーナーさまのご自宅があり、全体像をイメージしながら敷地に無駄が無いように建物外観・間取り・外構計画を提案しました。他にはないデザインと間取りでご要望通りの設計と、オーナーさま・入居者さま目線でプランニングできました。(山室)



設計担当 山室 英司 営業担当 江口 勝則



オーナーさま宅と視線が交わらないよう、プランニングに配慮したL字型の建物。

- 1 プレートの文字はお母さまが揮毫。
- 2 奥行き感のあるL字形状とやさしい色合いのキラテックタイルで周囲になじむ外観。道行く人からの感嘆の声もしばしば耳に入るとのこと。
- 3 オートロックのエントランス、防犯カメラとモニターを設置し、セキュリティ面を高めています。宅配ボックスも設置。
- 4 駐車場は全戸分の電気自動車の充電スタンドを設置。盗電防止のため各部屋にスイッチを取り付けています。
- 5 靴を脱がずに大きな荷物を置けるシューズインクロークはこだわり設備のひとつ。SNS上でも注目のアイテムです。入居者の利便性に配慮したサポートチェアも装備。
- 7 3口の高火力ガスコンロと広々シンクで使いやすいシステムキッチン。リビング側からの視線が気にならないよう、カウンターはちょっと高めに設定。