

鶴牧のこれから

多摩NTエステート鶴牧4・5における
課題と改善に向けて



■ マンション・団地の将来像を踏まえた大規模修繕

30年単位でマンション・団地の将来像を確認する。

- ・大規模修繕1回目————不具合の改修、修繕
- ・大規模修繕2回目————グレードアップ改修
- ・大規模修繕3回目————住宅機能の改善、更新

2回目の大規模修繕が終わったところから3回目の大規模修繕に向けて、マンション・団地の将来像の検討を始める。

マンション・団地の抱える課題の認識と改善すべき方向性の共有

■ 住環境に関する課題の認識

集合住宅の抱える課題

高経年集合住宅における課題

集合住宅の
高齢化



居住者の高齢化(管理、運営機能の低下)

建物の高齢化(不具合の増加、住環境の悪化)

意識の共有

1. 建替えによる、建物の一新と新規居住者の参入による団地機能の一新を図る。

2. 住環境の改善を行い、若い世代へも魅力ある集合住宅とすることで、管理、運営機能の向上と活性化を図る。

魅力ある住環境とし、世代交代によるマンション・団地の活性化

若年世代の購買意欲を促す商品価値のある団地

■ 良質な住環境――

- ・居住性能の向上
- ・豊かな外部空間の維持・向上
- ・コミュニティー活動の充実
- ・子育て、福祉、防犯、生活支援システムや施設の充実

- ・団地周辺環境（公共施設、商業、公園等）の維持、充実

■ 投資可能な建物――

- ・建物の躯体、設備の長寿命化
- ・時代に合った住環境レベルを維持
- ・安心してローンが組める（買える）

安心して快適に永く住み続けられる

居住シニア世代

時代に合った住宅性能レベルの確保
充実した共用空間

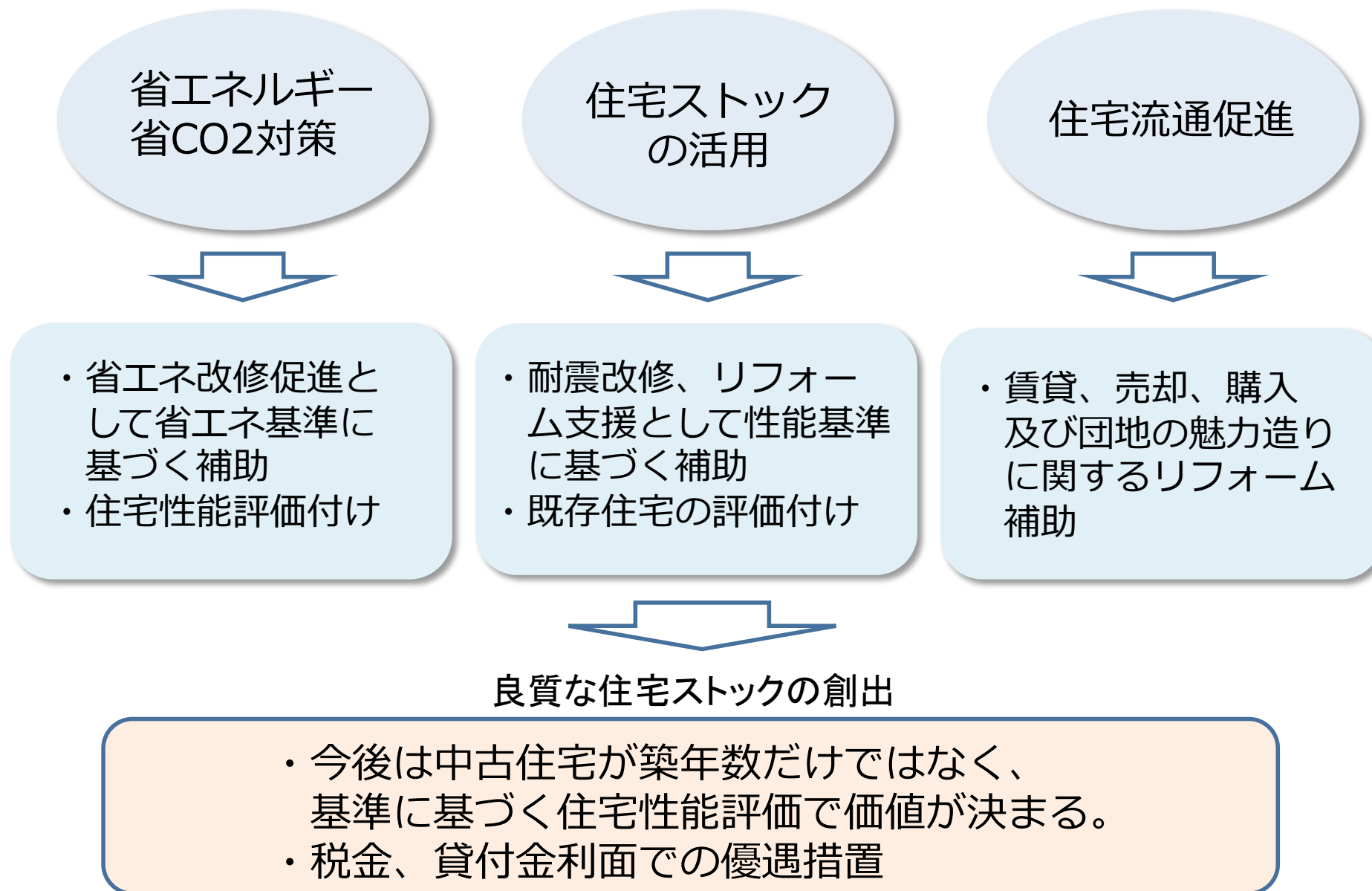
これらによる豊かで
快適な生活環境

歩いて行ける施設
近隣の生活利便性

資産価値向上により、
バリアフリー住宅、施設等への転居時の
経済的安心

自分の生活及び
将来（老後）への
投資

■ 集合住宅を取り巻く社会状況（住宅政策）



住宅・建築物省CO₂先導事業

国が民間等より広く提案を公募

○事業の要件

学識経験者による評価に基づいて、国が採択を決定

CO₂削減に寄与する先導的な技術が導入されるもの

→「先端性・先進性」、「波及性・普及性」の両面から評価

○補助対象

先導的な省CO₂技術に係る建築構造、建築設備等の整備費用など

○補助率

1/2以内

住宅・建築物のリーディングプロジェクトの実施

新築

既存の改修

マネジメントシステム整備 等

<提案例> ○エネルギーの有効利用
(太陽光、太陽熱、風力、地熱などの自然エネルギー)
○高効率な熱源システムの導入
(複数建築物間の熱融通、燃料電池システム)
○エネルギー使用を効率化するシステム(HEMS)の導入

○地域の気候特性に応じた取り組み
(気候風土を生かした設計手法)
○建設・解体時等における省CO₂化
(国産材・天然乾燥木材の利用)

事業の成果等を広く公表することで、取り組みの広がりや意識啓発に寄与

○シンポジウムで、採択事例、完了事例を紹介(年2回開催、平成26年10月までに14回開催)
○代表事例集を公表予定(平成26年度内)
○採択事業者においても、成果の公表、ワークショップの開催などを実施

長期優良住宅化リフォーム推進事業

平成25年度補正予算 : 2,000 百万円
 平成26年度当初予算 : 3,069 百万円 (優先課題推進枠)
 (環境・ストック活用推進事業: 17,609百万円の内数)

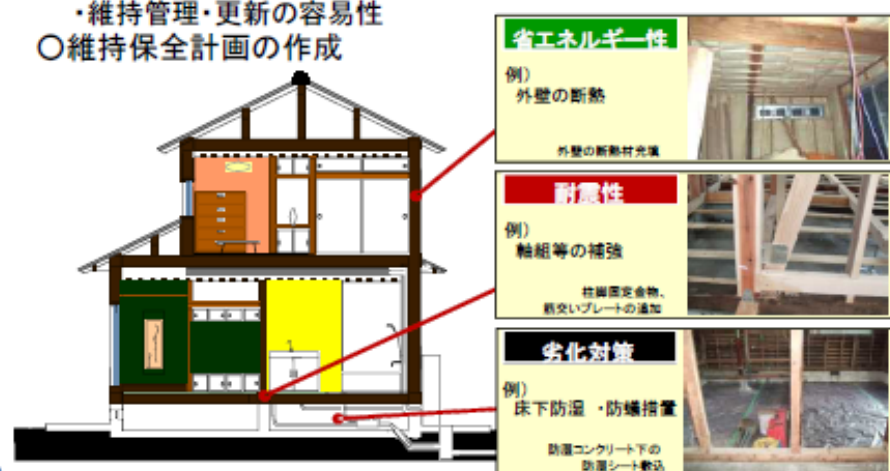
「長く使っていけるストックを壊さずにきちんと手入れして長く大切に使う社会」を構築するため、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みを支援し、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図る。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

消費者の不安を解消するインスペクションや維持保全計画の作成の取り組みを行うことを前提に、長寿命化に資するリフォームの先進的な取り組みに対して支援を行う。

- インスペクションの実施
- 性能の向上
 - ・耐震性
 - ・省エネルギー性
 - ・劣化対策
 - ・維持管理・更新の容易性
- 維持保全計画の作成

【補助率】1/3
 【限度額】100万円/戸 等
 ※国が広く提案を公募し、学識経験者による評価を経て、先進的な取り組みを採択し支援



効果

- 住宅ストックの質の向上、長寿命化
- リフォーム市場の活性化と既存住宅の流通促進

(1)平成25年度(補正予算)

応募の型	応募対象	公募期間	採択日
①評価基準型 (100万円)	評価基準に基づくリフォーム	H26/2/7~ H26/2/28	H26/3/19~

【応募・採択状況】 ①評価基準型 応募総数 659件

	応募	採択
戸数合計	18,151戸	6,458戸
戸建	10,862戸	2,529戸
共同	専用部分 2,517戸	1,130戸
共用部分	4,772戸 (223棟)	2,799戸 (98棟)

(2)平成26年度

応募の型	応募対象	公募期間	採択日
①評価基準型 (100万円)	評価基準に基づくリフォーム	H26/4/25~ H26/5/30	H26/6/25~
②評価基準型 (200万円)	全ての評価項目においてS基準(新築の長期優良住宅と同等の水準)を満たすリフォーム	H26/7/18~ H26/8/20	H26/9/10~
③提案型	必ずしも評価基準では評価できない先進性・汎用性・独自性等の高いリフォーム	H26/4/25~ H26/5/30	H26/7/24

【応募・採択状況】 ①評価基準型(100万円) 応募総数 536件

②評価基準型(200万円) 応募総数 98件

	応募			採択		
	評価基準型 (100万円)	評価基準型 (200万円)	合計	評価基準型 (100万円)	評価基準型 (200万円)	合計
戸数合計	10,648戸	487戸	11,132戸	6,749戸	487戸	7,236戸
戸建	6,811戸	352戸	7,160戸	3,757戸	352戸	4,109戸
共同	専用部分 961戸	82戸	1,043戸	403戸	82戸	485戸
共用部分	2,876戸 (125棟)	53戸 (8棟)	2,929戸 (133棟)	2,589戸 (85棟)	53戸 (8棟)	2,642戸 (93棟)

【応募・採択状況】 ③提案型

応募	採択
131件	6件

海外における建築物の環境性能のラベリング制度

	海外	日本
総合評価	 米国  英国	
省エネ特化	 米国  ドイツ	

住宅の資産価値向上に向けて

- 住宅の資産価値は住環境に対する魅力(需要)がなければ上がらない。
- マンション・団地の内部外部の住環境の向上が必要。
- 大規模修繕は住環境向上に大きなチャンスとして時代に合った良質な住宅性能を目指す。
- 住環境向上に向けては住民の意識の共有が重要。
- 意識の共有の為に居住者のコミュニティーと豊かな人間関係が築かれることが大切。
- 豊かなコミュニティー、人間関係からマンション、団地の将来像、資産価値向上へ向けての合意形成が可能になる。