

施策の方向性

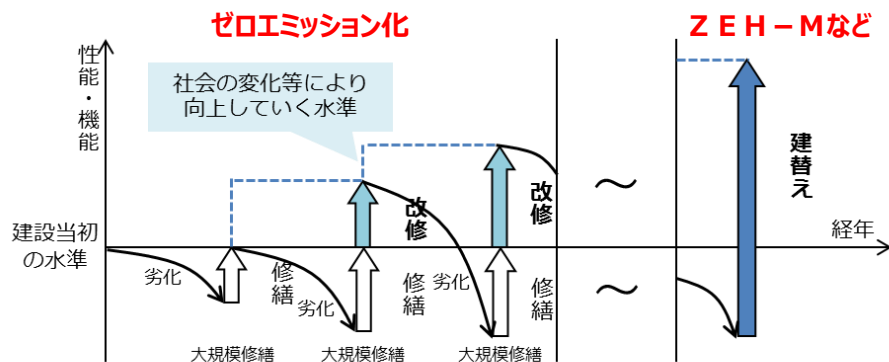
- 2050年CO2排出実質ゼロに向け、住宅におけるゼロエミッション化を推進していくことは喫緊の課題であり、とりわけマンションでは、大きなウェイトを占める既存ストックの環境性能の向上を図ることが有効である
- 既存マンションの省エネ化・再エネ利用を促進するためには、大規模な修繕に合わせ、機能向上を図る改修が効果的であり、管理組合等の合意形成から改修工事の設計・施工までの幅広い場面で支援が必要である
- 省エネ化・再エネ利用の更なる普及促進に向け、マンションの特性を踏まえた課題整理・効果検証が重要である

<現状>

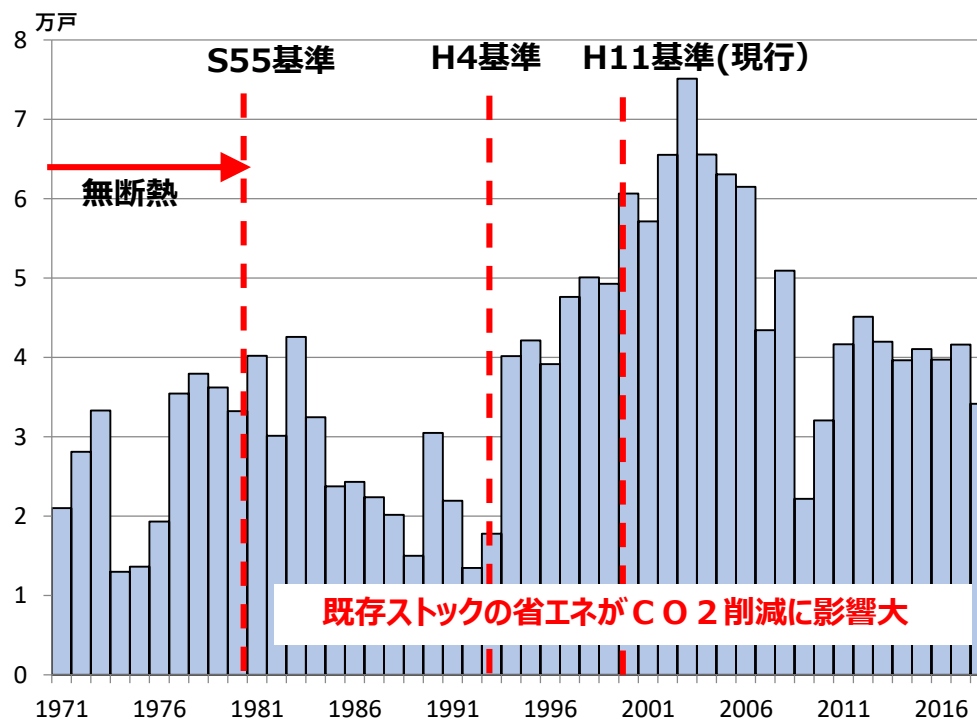
○ 「ゼロエミッション東京戦略」の主な目標（2030年）

温室効果ガス排出量	50%減（2000年比） ※国の目標値46%削減（2013年比）
エネルギー消費量	50%減（2000年比）
再エネ利用率	50%

○ 大規模改修や建替えの機会をとらえたゼロエミッション化

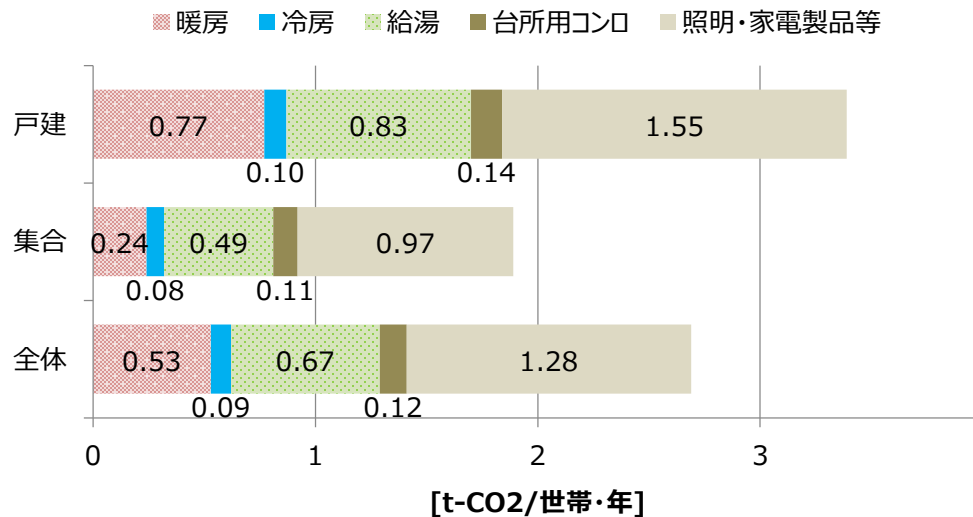


○ 新規着工マンション戸数の推移と省エネ基準

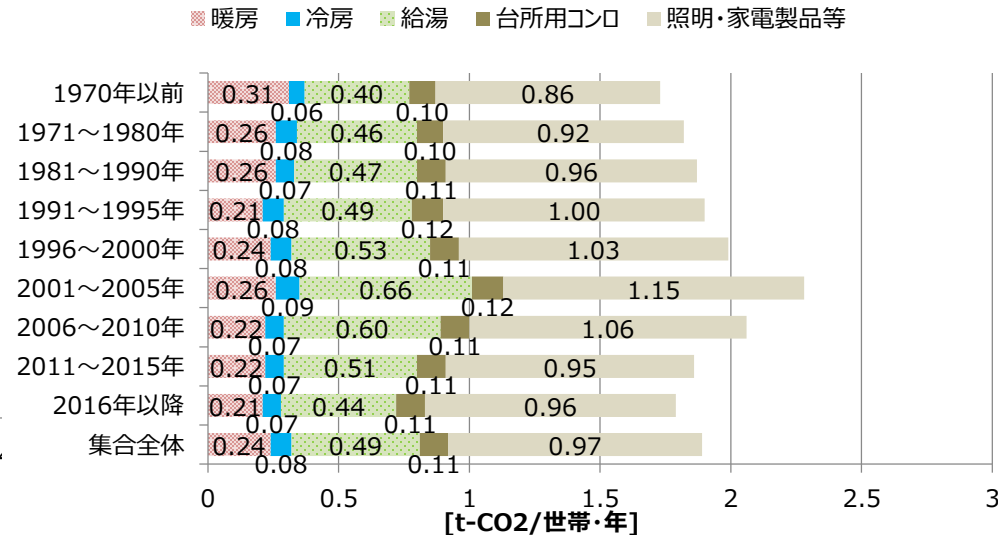


## <現状>

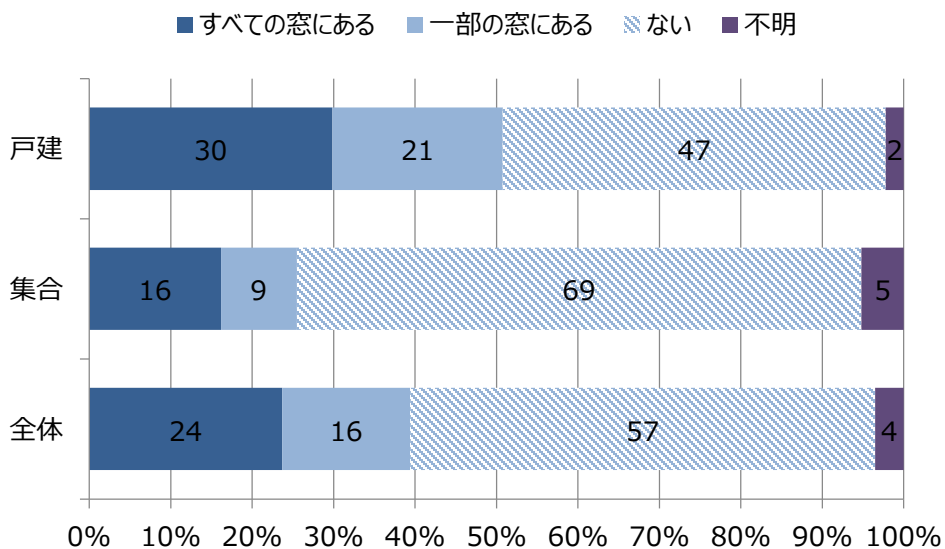
### ○建て方別世帯当たり年間用途別CO2排出量・構成比



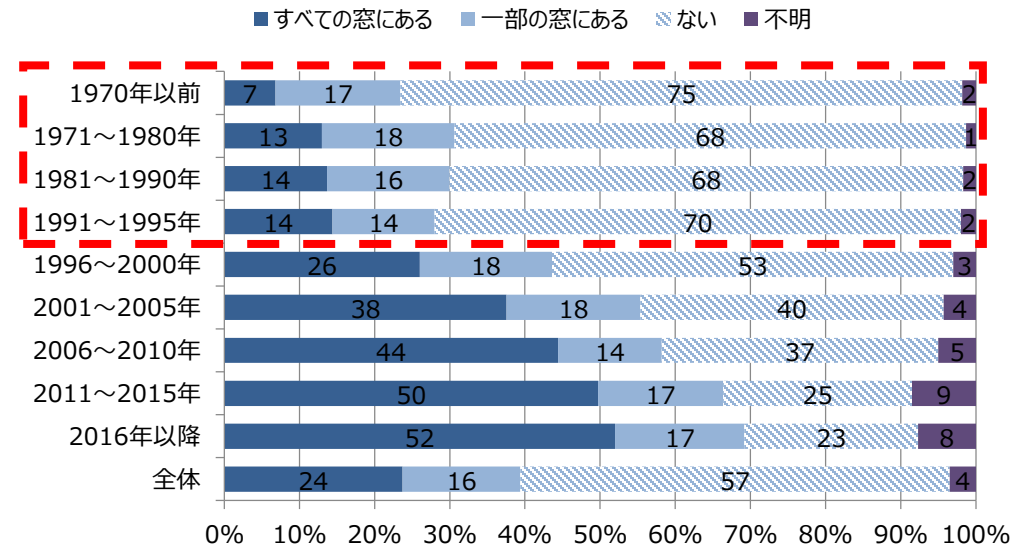
### ○建て方別建築時期別世帯当たり年間用途別CO2排出量・構成比（集合）



### ○建て方別二重サッシまたは複層ガラスの窓の有無

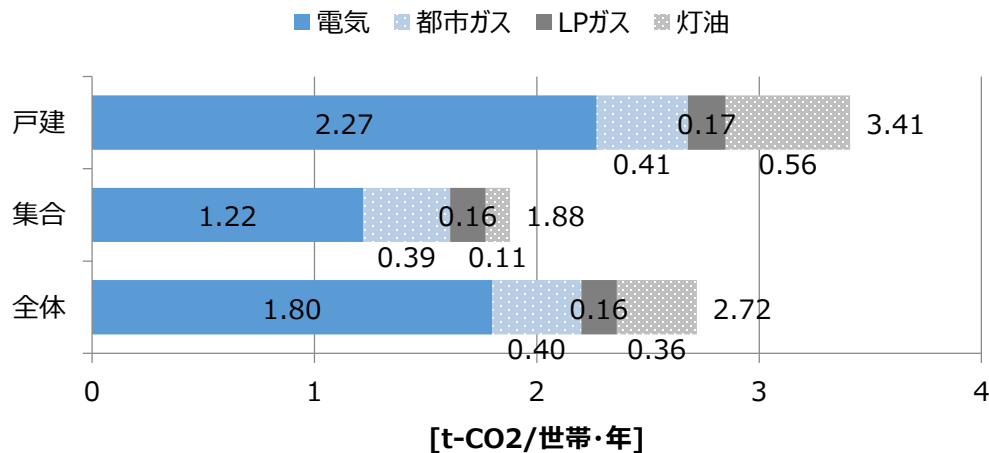


### ○建築時期別二重サッシまたは複層ガラスの窓の有無（住宅全体）

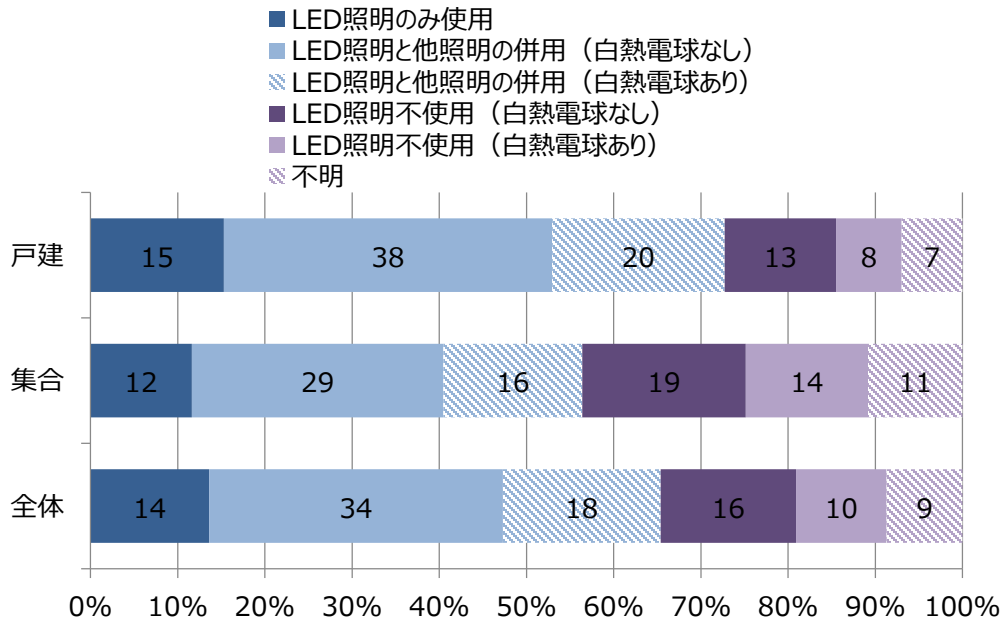


## <現状>

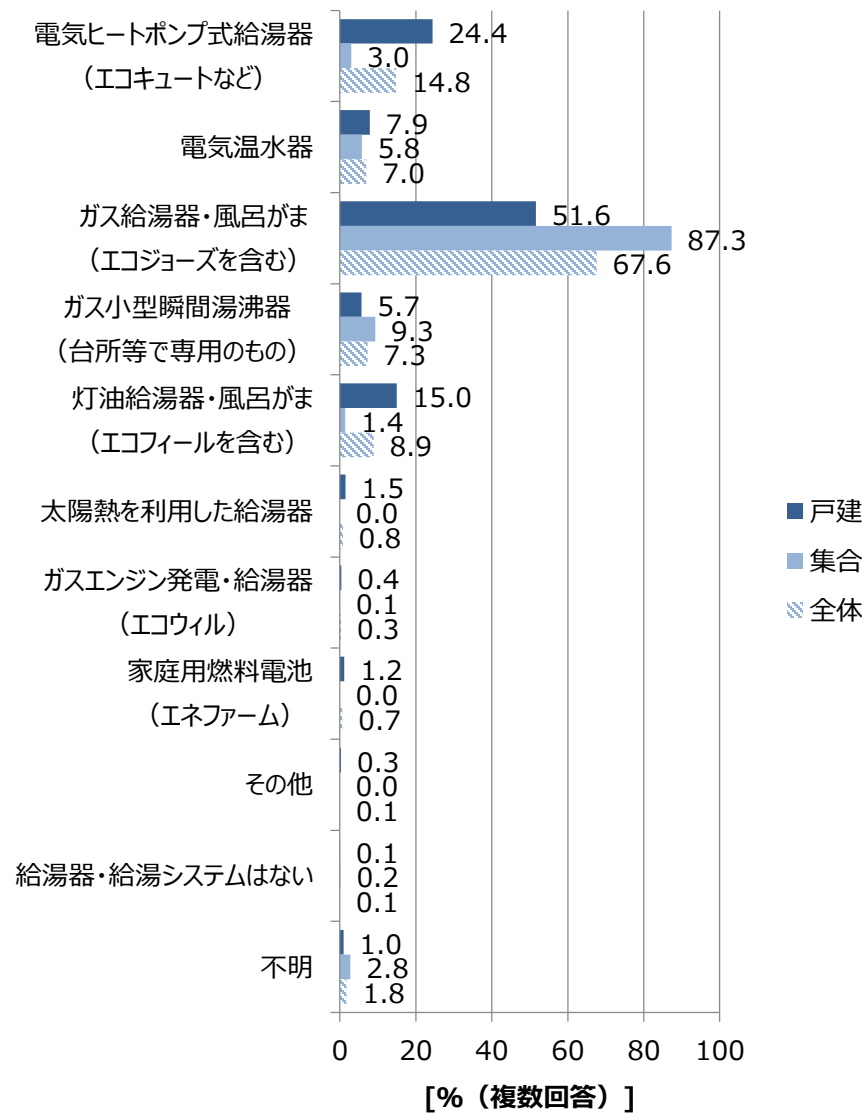
### 〇建て方別世帯当たり年間エネルギー種別CO<sub>2</sub>排出量・構成比



### 〇建て方別使用している照明の種類（住宅全体）



### 〇建て方別使用している給湯器・給湯システム



## <現状>

### ○ 環境配慮への支援制度（主なもの）

#### ・都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）

環境性能の向上に係る工事費に対する補助  
（事業イメージ）省エネサッシ改修



都

#### ・マンション改良工事助成事業

共用部分の環境性能向上に要する融資の利子補給

#### ・充電設備導入に係るマンションアドバイザー派遣

専門家が充電設備設置に関するアドバイスを実施

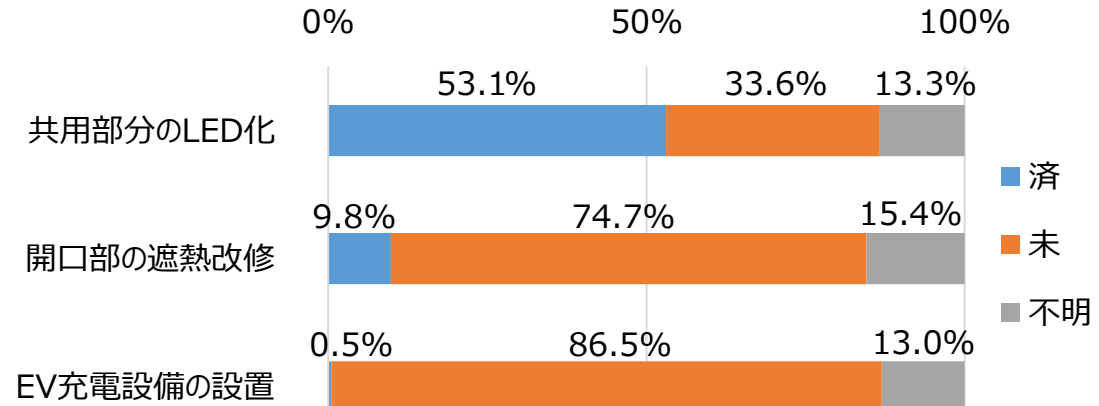
国

#### ・既存住宅における断熱リフォーム・ZEH化支援事業

#### ・集合住宅の省CO2化促進事業

- ✓ 活用可能な制度が一覧性のある形で整理されていない

### ○ 届出制度による高経年マンションの環境配慮の取組状況



※ 条例に基づく管理状況届出制度の対象となるS58以前の6戸以上のマンション約12400棟のうち、R3.6.30時点届出済み約8800棟中の割合

- ✓ 半数以上の管理組合が共用部分LED化を実施済
- ✓ 開口部の遮熱改修（二重窓・外断熱等）を実施済の管理組合は約1割
- ✓ EV充電設備を設置したと回答した管理組合はほとんどない

### ○ 太陽光パネルの設置状況と課題

- ✓ 太陽光パネルの設置が「適（条件付き含む）」とされた建物のうち、**設置済は4%**（「東京ソーラー屋根台帳」等）
- ✓ 太陽光発電設備の設置に当たっては、**荷重やコスト、屋上面の防水加工時の手間、建物の高さ制限などの問題**が指摘されている。（R1.3「集合住宅におけるZEHロードマップ」検討委員会とりまとめ）

## <現状>

### ○ マンションのライフサイクルごとの取組例


ライフサイクル	取組
企画・設計	省エネ設計・再エネ設備導入 など
施工	施工業務の脱炭素化 など
管理・運用	省エネ改修・PV設置 など
解体・建替	解体業務の脱炭素化 など

### ○ 都市開発諸制度における環境配慮（抜粋）

	共通ルール	個別制度（総合設計）
対象	2000㎡以上	住宅用途
断熱性能	断熱性能等級4程度以上	次のいずれかの基準 ア 全住戸の外皮平均熱貫流 $\leq 0.87(W/(m^2 \cdot K))$ イ 住棟単位外皮平均熱貫流 $\leq 0.75(W/(m^2 \cdot K))$ ウ 全住戸が住宅仕様基準の1の基準に適合
設備性能	ERR $\geq 0\%$	ERR $\geq 0\%$

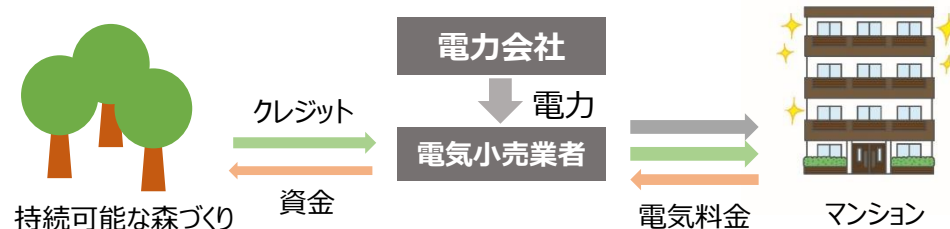
✓ 都市開発諸制度の活用には、原則的に一定レベル以上の環境性能が必要

### ○ 家庭等で再エネ電力を導入するための取組例（「みい電」）



- ・太陽光パネルの設置が困難でも、低価格で再エネ電力を購入できるキャンペーン
- ・再エネ電力の購入希望者を募り、一括して購入電力の切替えを図ることで、スケールメリットによる価格低減を実現

### ○ 環境クレジットを利用した取組例



✓ 自然環境の維持保全につながるほか、クレジット売却益も見込まれる

## 課題・論点

- 既存マンションにおける省エネ化や再エネ活用を促進するに当たっては、どのような課題や手法があるか
- マンションのライフサイクル（建築から解体まで）全体を通じてどのような取組が必要か
- まちづくりと連携した誘導的な手法や、環境クレジット等の枠組みを活用した施策は検討できないか
- 設備導入等について管理組合が合意形成を円滑に行うためには、どのような普及啓発や支援が有効か