

賃貸集合住宅「Forest Maison」を全棟 ZEH マンションに 快適性と省エネ性を向上 BELS の最高ランク5つ星で入居者、オーナーともに利点

住友林業株式会社(社長:光吉 敏郎 本社:東京都千代田区)は賃貸集合住宅「Forest Maison(フォレストメゾン)」全棟で ZEH-M(ゼッチマンション)^{※1}化を推進し、快適な室内環境と大幅な省エネ性能を実現します。国が進める BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)^{※2}の最高ランク5つ星に対応する仕様を標準とし、省エネ性を高めた ZEH-M を全棟で取得します。入居者には快適な暮らしを、オーナーには環境に配慮した付加価値の高い賃貸集合住宅を提供します。太陽光発電の搭載も推進し、生活で排出する CO₂ を削減します。

「Forest Maison」の ZEH マンションは ZEH-M Oriented の基準以上を目指します。住まいの断熱性能を大幅に高め、高効率な設備システムを導入して快適な室内環境を保ち、共用部を含む建物全体の一次エネルギー消費量^{※3}の20%以上を削減^{※4}する賃貸集合住宅です。太陽光発電システムを搭載することで「ZEH-M」、Nearly ZEH-M、ZEH-M Ready も推進します。



※1 ZEH-M(ゼッチマンション)

Net Zero Energy House Mansion(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス・マンション)の略。住まいの断熱性・省エネ性能を上げ、太陽光発電などでエネルギーを作り、年間の1次消費エネルギー量(空調・給湯・照明・換気)の収支をプラスマイナス「ゼロ」にする集合住宅。

国が定める集合住宅の ZEH 基準で4区分に分類される。

<ZEH-M(住棟)評価基準>

	「ZEH-M」	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
断熱性能	強化外皮基準			
削減率	(再エネ除く)1次エネルギー消費量を20%以上削減			
	(再エネ含む)100%以上	(再エネ含む)75%以上	(再エネ含む)50%以上	(再エネ含まない)

※2 BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)

国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示ガイドライン(建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針)」に基づく第三者認証制度の一つ。制度運営主体は一般社団法人 住宅性能評価・表示協会。省エネルギー性能を客観的に評価し、5段階の星マークで表示する。「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称。

※3 1次エネルギー消費量

1次エネルギー消費量は住宅や建築物で消費するエネルギーを熱量換算したもので省エネ基準の指標。1次エネルギーは、石油、石炭などの化石燃料、原子力燃料、水力・太陽光など自然から得られるエネルギーのこと。電気や都市ガス、灯油など、1次エネルギーを加工・変換して得られる2次エネルギーを住宅で使用する。種類の異なる2次エネルギーを1次エネルギー消費量に換算することで、建物の総エネルギー消費量を求めることができる。

※4 2016年省エネ基準による「暖房」「冷房」「換気」「照明」「給湯」の基準一次エネルギー消費量との比較。

建築物省エネ法による省エネ適合基準義務化や、建物購入者や賃借人への省エネ性能の表示が求められてきています。2020年9月から当社の戸建注文住宅はBELSの5つ星に対応する仕様を標準とし、2022年4月以降は賃貸集合住宅も同様に全棟申請します。BELSは新築・既存の建築物の省エネ性能を第三者機関が評価し認定する制度で、建物の省エネ性能、資産価値を示す指標となります。断熱性能を強化しBELSの評価書に裏付けされた快適さを備えます。

当社はSDGsの目標年である2030年を見据え、脱炭素社会の実現に向けてあるべき姿を事業構想に落とし込

んだ長期ビジョン「Mission TREEING 2030」を発表しました。建築部門では脱炭素設計のスタンダード化を進めていきます。国内外で森林経営から木材建材の調達・製造、木造建築、木質バイオマス発電まで「木」を軸とした事業を展開する当社は、木を伐採・加工、利用、再利用、植林という住友林業の「ウッドサイクル」を回して森林のCO₂吸収量を増やし、木材を活用し炭素を長く固定します。世界の脱炭素シフトへのパートナーとして当社グループならではの「ウッドソリューション」を提供することで持続可能な社会の実現に貢献していきます。

■「Forest Maison」のZEHの特徴

木造住宅は原料調達から建設までのCO₂排出量が少ない上、長期にわたり炭素を固定し続けます。「Forest Maison」のモデルプランで試算した炭素固定量はCO₂換算で1棟当たり約35t-CO₂となり、これは約0.48haの植林杉林が50年間に吸収するCO₂量に相当します。使用した木材分を再植林することで森林を若返らせCO₂吸収量を増やします。

参考)モデルプラン(2階建て、重層長屋:延床面積207.02㎡)で試算

- ・炭素固定量(CO₂換算量)は、林野庁の「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」に則り、モデルプランの構造材、羽柄材を対象に算出しています。
- ・再植林相当面積はモデルプランの構造材、羽柄材を対象に50年生の杉林に換算しています。

入居者は高気密・高断熱の建物性能の他に高効率給湯器、断熱浴槽、ワンストップシャワー水栓などの節湯水栓やLED照明等の省エネ設備機器により光熱費を削減できます。オーナーは30年間メンテナンス不要な屋根材、外壁材などを建物に用いることで長期修繕にかかる手間とコストを軽減できます。高速音床を装備しゆとりの住空間を提供する賃貸集合住宅として提案します。素材感のある石目柄、木調柄の組み合わせ等街並みにあうスタイリッシュな外観の賃貸集合住宅です。

<オーナーのメリット>

- ZEH-M 賃貸集合住宅の建設により温暖化防止につながり、環境配慮の集合住宅としてアピールできます。
- 快適な住まいの提供が入居率アップに寄与し、安定的な賃貸経営を実現します。

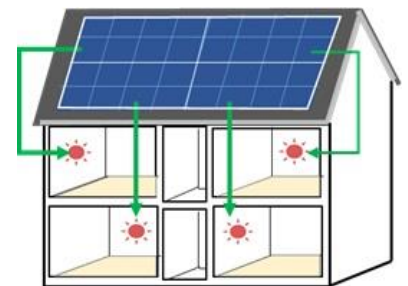
<入居者のメリット>

- 高い断熱性で住まいの快適性が向上します。
- 省エネ設備により光熱費を削減できます。

■太陽光発電の活用

太陽光発電は、住戸連係システムとし、入居者へ直接太陽光発電システムによる光熱費削減メリットを訴求。居住時のCO₂排出量を削減し、賃貸住宅のさらなる付加価値を提供します。

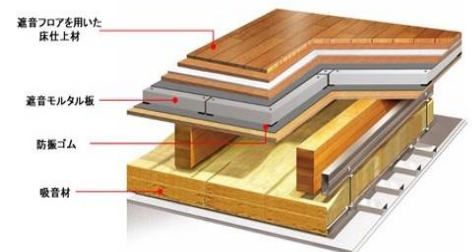
太陽光発電によるメリットの他に勾配屋根を利用したロフト設計もでき、ゆとりの室内空間を提案します。



■高遮音床で安心の遮音性能

階上の床仕上げ材は弾性木質フロアを採用。当社オリジナル遮音モルタル板、吸音材、床材の組み合わせにより重量床衝撃音(LH値)はLH-50、軽量床衝撃音(LL値)では住宅業界トップレベル(当社調べ)のLL-35を達成しています。

ライフスタイルが多様化する中、衝撃音を抑える遮音性能の高さは入居者の満足度を高めます。



L値とは、床への衝撃音に対する遮音性能を表す単位。値が小さくなるほど遮音性能が高いことを示す。

- ・LL値(軽量床衝撃音): 器物の落下や靴での歩行、椅子の引きずりなどによって発生する比較的軽い音に対する性能。
- ・LH値(重量床衝撃音): 子どもの飛び跳ねや走り回ることによって発生する「ドスン」という重い音に対する性能。

《リリースに関するお問い合わせ》

住友林業株式会社 コーポレート・コミュニケーション部 佐藤
TEL:03-3214-2270

木と生きる幸福

住友林業グループ