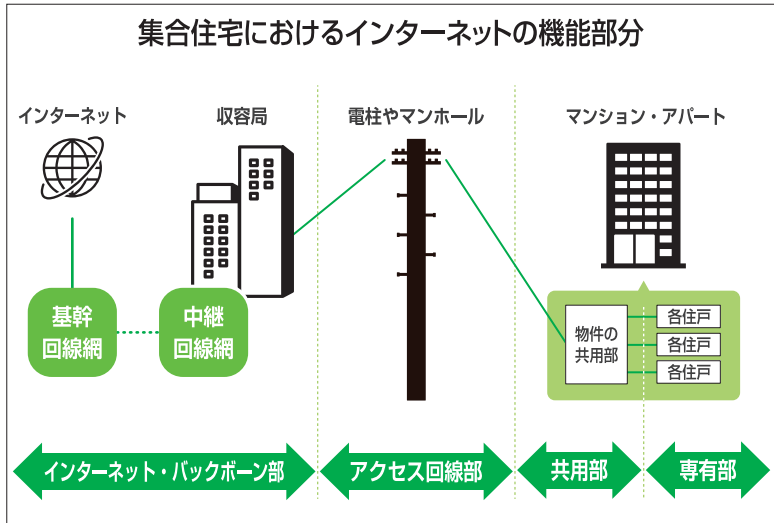


集合住宅のネット環境を調査

集合住宅デジタル高度化協議会 ISPら43社が協力



※集合住宅デジタル高度化協議会提供資料を基に全国賃貸住宅新聞で作成

集合住宅のデジタル環境の高度化を目的に設立された一般社団法人集合住宅デジタル高度化協議会（東京都港区）は、集合住宅におけるネットの現状をまとめた「ホワイトペーパー…集合住宅インターネットの現状と課題2024」を公開した。

同白書は、インターネット接続事業者（ISP）、管理組織、居住者などの関係性や接続方式などを調査し、まとめたもの。同協議会への参加企業であるつなぐネットコミュニケーションズ（東京都

千代田区）やファミリーネット・ジャパン（東京都港区）などの協力を得て作成した。集合住宅におけるネットの提供は事業者によってさまざまで、その構成状況はこれまで整理されていなかった。同白書によると、集合住宅におけるネットを構成する機能部分は「インターネット・バックボーン部」「アクセス回線部」「共用部」「専有部」の四つに分けられる。インターネット・バックボーン部は、収容局と呼ばれる、複数の建物と回線をまとめる機能

を持つ建物から外部ネットへ接続する中核ネットワーク部分。アクセス回線部は、集合住宅と収容局をつなぐ回線で、光回線や電話線などが使われる。共用部は、建物内で複数の住戸の通信をまとめて、アクセス回線へ接続する役割を担い、通信機器もここに集中して設置される。専有部は、各住戸内のネットワークを指し、ルーターやWi-Fi機器などが含まれる。これらのブロックが連携することで、集合住宅全体に安定したネット接続を提供できる仕組み

となっているとした。実際のトラブル事例も紹介。ネット無料の賃貸住宅において、深夜にネットが遅くなったといったケースを紹介しながら、入居者やオーナーへの対応方法を紹介している。集合住宅におけるネットの提供にあたっては、サービスの品質、公平性、セキュリティ、法令順守、サポート体制、持続可能性の6点が留意事項であると解説。トラブル発生時に迅速に対応するためには連絡先と責任分界点を明確にし、設備更新に備えた柔軟な設計も考慮

すべきとした。同協議会の石田慶樹理事兼事務局長は「ネットを提供している事業者によって、使用する技術や接続方式がさまざまというところがわかった。入居者や管理会社、オーナーにとっては非常に複雑で、提供時には留意が必要だ」と話す。

6月末時点で同協議会に参加する企業は43社。今後は、集合住宅においてネットが誰もが安心して快適に使えるインフラになることを目指し、ガイドラインの策定などを視野に活動を行っていく。

長期優良住宅とZEH水準住宅の予算は合計1600億円、25年7月25日時点で予算全体の13%を消化している。GX志向型住宅の予算は500億円、すでに予算をすべて消化した。

画面で広告を流し、その広告収益をもって無償での提供を実現している。入居者にとっては、管理会社からの情報を見落としづらくするというメリットがある。エレベーターホールという目につく場所にサインネージが設置されるからだ。サインネージへの表示情報は遠隔で制御できるため、入居者は有事の際には迅速に情報を受け取ることができる。

同社は7月末時点で、約500棟の物件にサインネージを設置している。割合としては集合物件が9割、オフィスビルが1割。管理会社からオーナーへの物件価値向上のための提案から導入につながっている。

フォーカスメディアジャパンは、フォーカスメディア（中国）の日本人だ。フォーカスメディアグループはアジア200都市で事業を展開している。日本には2022年に進出。1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の高級マンションだけにこだわらず、裾野を広げて展開し、将来的には5万棟への設置を目標にしている。25年4月には関西支店を設立し、関西圏、名古屋圏へも事業を展開。今後、さらに展開エリアの拡大を目指す計画だ。

補助対象の内容

新築（賃貸住宅・注文住宅・分譲住宅）

対象世帯	対象住宅		補助額
すべての世帯	GX 志向型住宅		160万円／戸
子育て世帯※1	長期優良住宅 ※2,3,4	建て替え前の住宅の除却を行う場合	100万円／戸
		上記以外の場合	80万円／戸
	ZEH水準住宅 ※3,4	建て替え前の住宅の除却を行う場合	60万円／戸
		上記以外の場合	40万円／戸

新築の賃貸住宅を対象とした特則
（長期優良住宅またはZEH水準住宅に限る）

- 申請ができる戸数の上限は、※4および※5に該当する戸数の50%とする。
- 新築時最初の入居募集（3カ月間）は、対象を子育て世帯に限定する。
（当該期間中に入居者を確保できなかった場合は、子育て世帯以外の世帯を入居させることも可能）
- 「子育て世帯」向けに、補助金額を勘案した合理的な優遇家賃を設定する。

既存住宅のリフォーム

メニュー	補助要件	補助額
Sタイプ	必須工事3種のすべてを実施	上限：60万円／戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限：40万円／戸

補助対象工事

必須工事	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
付帯工事※6	子育て対応改修、バリアフリー改修など

※1:「18歳未満の子を有する世帯(子育て世帯)」または「夫婦のいずれかが39歳以下の世帯(若者夫婦世帯)」。

※2: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ている住宅で、地方公共団体に認定を受けたもの。

※3:断熱等性能等級「5以上」かつ再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量の削減率「20%以上」に適合するもの。

※4:賃貸住宅の場合、子育て世帯などに配慮した安全性・防犯性を高めるための技術基準に適合することが必要。

※5:対象となる住戸の床面積は50㎡以上240㎡以下とする。

※6:補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。

※国土交通省「子育てグリーン住宅支援事業の概要」を基に全国賃貸住宅新聞で作成

トやマンションの建築を行うオーナーにとって大きなチャンスの到来だ。補助金を交付するのには、国土交通省と環境省が行う「子育てグリーン住宅支援事業」。子育て世帯を対象とした長期優良住宅やZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）水準住宅に、1戸あたり40万～100万円が補助される。断熱窓や高性能給湯器などを設置した新築のGX（グリーン）志向型住宅に交付されるのは、1戸あたり160万円の補助金だ。

同事業では、子育て世帯の支援を併せて行う。補助対象となる物件は床面積50～240㎡の物件で、ファミリー向け物件を想定。賃貸住宅では、入居募集開始から3カ月

間は、子育て世帯に限定して入居募集を行うなどの条件を設定している。国交省はこれまでも、長期優良住宅やZEH水準住宅に対する補助金事業を行ってきたが、賃貸住宅が対象になるのは25年が初。同事業の担当者は「賃貸住宅は供給数が多いにもかかわらず、ZEH水準の住宅が少ないのが現状だ。賃貸住宅においても省エネ性の高い物件を増やしていくことを目的に補助対象に追加した」と話す。

子育てグリーン住宅支援事業は、ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅の普及や、30年までに新築住宅におけるZEH水準の省エネ性能確保の義務化に向けて、補助金の交付を行うもの。対象となるのは新築の注文住

宅、分譲住宅、賃貸住宅と既存住宅のリフォームだ。同事業は、新築とリフォームを対象に、住宅の省エネ化を推進する「住宅省エネ2025キャンペーン事業」の一環として実施している。

物件のエレベーターホールに、デジタルサインネージ（以下、サインネージ）が設置されている例が最近見られるようになってきた。サインネージとは、液晶モニターやLEDディスプレイなどを使用した情報発信システムだ。

管理会社はサインネージを使って、管理物件の居住者に向けて情報を発信することができる。入居者は従来の掲示板の代わりに、サインネージを通じて管理会社からの情報を見落としづらくするというメリットがある。エレベーターホールという目につく場所にサインネージが設置されるからだ。サインネージへの表示情報は遠隔で制御できるため、入居者は有事の際には迅速に情報を受け取ることができる。

同社は7月末時点で、約500棟の物件にサインネージを設置している。割合としては集合物件が9割、オフィスビルが1割。管理会社からオーナーへの物件価値向上のための提案から導入につながっている。

フォーカスメディアジャパンは、フォーカスメディア（中国）の日本人だ。フォーカスメディアグループはアジア200都市で事業を展開している。日本には2022年に進出。1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の高級マンションだけにこだわらず、裾野を広げて展開し、将来的には5万棟への設置を目標にしている。25年4月には関西支店を設立し、関西圏、名古屋圏へも事業を展開。今後、さらに展開エリアの拡大を目指す計画だ。

省エネ賃貸住宅に補助金

国土交通省 1戸最大160万円も

賃貸住宅向けに2025年度、住宅の省エネ化に対する補助金の交付が行われている。1戸につき最大160万円が設定されており、アパ

間、子育て世帯に限定して入居募集を行うなどの条件を設定している。国交省はこれまでも、長期優良住宅やZEH水準住宅に対する補助金事業を行ってきたが、賃貸住宅が対象になるのは25年が初。同事業の担当者は「賃貸住宅は供給数が多いにもかかわらず、ZEH水準の住宅が少ないのが現状だ。賃貸住宅においても省エネ性の高い物件を増やしていくことを目的に補助対象に追加した」と話す。

子育てグリーン住宅支援事業は、ZEH水準を大きく上回る省エネ住宅の普及や、30年までに新築住宅におけるZEH水準の省エネ性能確保の義務化に向けて、補助金の交付を行うもの。対象となるのは新築の注文住

宅、分譲住宅、賃貸住宅と既存住宅のリフォームだ。同事業は、新築とリフォームを対象に、住宅の省エネ化を推進する「住宅省エネ2025キャンペーン事業」の一環として実施している。

物件のエレベーターホールに、デジタルサインネージ（以下、サインネージ）が設置されている例が最近見られるようになってきた。サインネージとは、液晶モニターやLEDディスプレイなどを使用した情報発信システムだ。

管理会社はサインネージを使って、管理物件の居住者に向けて情報を発信することができる。入居者は従来の掲示板の代わりに、サインネージを通じて管理会社からの情報を見落としづらくするというメリットがある。エレベーターホールという目につく場所にサインネージが設置されるからだ。サインネージへの表示情報は遠隔で制御できるため、入居者は有事の際には迅速に情報を受け取ることができる。

同社は7月末時点で、約500棟の物件にサインネージを設置している。割合としては集合物件が9割、オフィスビルが1割。管理会社からオーナーへの物件価値向上のための提案から導入につながっている。

フォーカスメディアジャパンは、フォーカスメディア（中国）の日本人だ。フォーカスメディアグループはアジア200都市で事業を展開している。日本には2022年に進出。1都3県（東京、神奈川、埼玉、千葉）の高級マンションだけにこだわらず、裾野を広げて展開し、将来的には5万棟への設置を目標にしている。25年4月には関西支店を設立し、関西圏、名古屋圏へも事業を展開。今後、さらに展開エリアの拡大を目指す計画だ。