さあ、街から未来をかえよう
三井不動産グループ
MITSUI FUDOSAN GROUP

2026 年 11 月 12 日

三井不動産レジデンシャル株式会社

駐車スペースを“発電する場所”へ

東京都初※1、再エネ利用促進区域制度の特例許可を活用したソーラーカーポート付き戸建分譲プロジェクトが荻窪で始動

住宅屋根と駐車スペースを生かし、都市住宅の新たな創エネルギーモデルを実現

本リリースのポイント

1．東京都初、「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」に基づく特例許可制度を活用した戸建分譲事業。
2．全 12 区画のうち 5 区画にソーラーカーポートを導入。住宅屋根と駐車スペースの双方で太陽光発電を実施。
3．TEPCO ホームテック株式会社および YKK AP 株式会社との協業によるオリジナルソーラーカーポートを導入。

三井不動産レジデンシャル株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村　徹、以下「当社」）は、東京都杉並区において推進する戸建分譲事業「（仮称）東京都杉並区荻窪一丁目計画」（全 12 区画、以下「本計画」）において、「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」の特例許可制度を活用したソーラーカーポートを東京都内で初めて※1 導入いたします。

本計画では、全 12 区画の住宅屋根に太陽光発電設備を設置するほか、うち 5 区画にソーラーカーポートを採用します。これまで十分に活用されてこなかった駐車スペース上部を活用することで、限られた住宅敷地における再生可能エネルギーの創出量拡大を図ります。今回の導入にあたり、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けて国土交通省が創設した「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」を活用し、杉並区が策定した「杉並区建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画」の趣旨に沿って推進する先導的な戸建分譲プロジェクトです。同制度を活用したソーラーカーポート導入の戸建分譲事業として、東京都初※1 の事例となります。

また、TEPCO ホームテック株式会社および YKK AP 株式会社と連携したオリジナルソーラーカーポートを採用し、太陽光発電による再生可能エネルギーの創出量の拡大を図ることで、脱炭素化と暮らしの快適性・利便性の両立を目指す新たな創エネルギー住宅モデルを実現します。

今後も、三井不動産レジデンシャルの全住宅事業のブランドコンセプトである「Life-styling × 経年優化」のもと、多様化するライフスタイルに応える商品・サービスを提供するとともに、安全・安心で快適にくらせる街づくりを推進し、持続可能な社会の実現・SDGs へ貢献してまいります。



外観イメージパース



ソーラーカーポートイメージイラスト

※1：「建築物再生可能エネルギー利用促進区域」の特例許可制度を活用したソーラーカーポート導入戸建分譲事業として、東京都では初
（2026 年 9 月時点、株式会社 大廣広告社調べ）

１．東京都初※1、「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」に基づく特例許可制度を活用した戸建分譲事業。

本計画は、2024 年 4 月に施行された「建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度」を活用し、杉並区が 2025 年に策定した「杉並区建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進に関する計画」の趣旨に沿って推進する戸建分譲事業です。杉並区では 2050 年ゼロカーボンシティの実現に向け、区内全域を再生可能エネルギー利用促進区域として位置付け、太陽光発電設備などの導入を促進しています。

住宅地においては建蔽率や容積率などの建築規制により、再生可能エネルギー設備の導入が進みにくいケースがありますが、本計画では、制度に基づく建築基準法第 53 条の特例許可を活用し、安全上必要な空地の確保や避難上の支障がないことなどの要件を満たすことで、建蔽率の緩和を受け、従来の建蔽率制限のもとでは設置が困難であったソーラーカーポートの設置が可能となりました。

なお、本計画は東京都において同制度を活用し、ソーラーカーポート導入に係る特例許可を受けた初の戸建分譲事業となります。行政制度と民間事業が連携することで再生可能エネルギーの導入可能性を広げる先行事例として、今後の戸建住宅における再生可能エネルギー導入のモデルケースとなることが期待されます。

２．全 12 区画のうち 5 区画にソーラーカーポートを導入。住宅屋根と駐車スペースの双方で太陽光発電を実施。

本計画では、全 12 区画の住宅屋根に太陽光発電設備を設置するほか、5 区画にソーラーカーポートを設置するとともに街区全体で再生可能エネルギーの創出量拡大を図ります。建物形状や屋根の方位などによって、太陽光パネルを設置できる面積に制約があるなか、駐車スペース上部を新たな発電場所として活用することで、限られた住宅敷地内におけるエネルギー創出量拡大を目指します。また、ソーラーカーポートは、発電設備としての役割に加え、駐車車両を直射日光や雨から守り、夏季には車内温度上昇の抑制、雨天時の乗降負担軽減などにも寄与し、環境負荷の低減を図るとともに、日々の暮らしの快適性にも配慮した設備として導入します。



街区図

３．TEPCO ホームテック株式会社および YKK AP 株式会社との協業によるオリジナルソーラーカーポートを導入

本計画で採用するソーラーカーポートは、TEPCO ホームテックと YKK AP による協業をベースに、当社が戸建住宅事業への実装を前提として共同で検討・設計したオリジナルのソーラーカーポートです。

TEPCO ホームテックが部材調達・設置工事を行う軽量かつ柔軟性の高いフレキシブルな太陽光パネルと、YKK AP 製のカーポート構造体を組み合わせることで、建物屋根上の太陽光発電設備との連携を実現しました。住宅デベロッパー、エネルギー事業者、建材メーカーがそれぞれの専門知見を持ち寄り、商品企画段階から共同で検討を重ねることで具現化した取り組みです。今後も多様なパートナーとの共創を通じて、環境配慮型住宅の新たな選択肢を創出し、持続可能な街づくりに貢献してまいります。

■「（仮称）東京都杉並区荻窪一丁目計画」物件概要

所在地	東京都杉並区荻窪 1 丁目 23 番 1 （地番）
交通	JR 中央線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅西口 徒歩 18 分 JR 中央線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅 バス 5～6 分 バス停から徒歩 3 分
用途地域	第一種低層住居専用地域／準住居地域
構造・規模	木造・2 階建
敷地面積	90.01 ㎡～102.86 ㎡
間取り	3LDK・4LDK
延床面積	83.02 ㎡～115.48 ㎡
総戸数	12 戸
竣工時期	2027 年 6 月下旬（予定）
事業主	三井不動産レジデンシャル株式会社
設計・施工	株式会社細田工務店
オフィシャル HP	2027 年 4 月頃に公開予定

■位置図



■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「＆マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によってさらに大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY（重点的に取り組む課題）」として、「1.産業競争力への貢献」、「2.環境との共生」、「3.健やか・活力」、「4.安全・安心」、「5.ダイバーシティ＆インクルージョン」、「6.コンプライアンス・ガバナンス」の 6 つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取り組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】・「グループ長期経営方針」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/

・「グループマテリアリティ」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後のくらしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいとくらしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

＜リリース画像のダウンロードサイト＞

https://www.mitsuifudosan.co.jp/press/