

マンション大規模修繕時の断熱改修

岸一正



今回の担当講師
岸一正
1948年生まれ。徳島県出身。2013年～2015年、自宅のあるマンションの管理組合法人理事長をつとめる。自宅のマンションの断熱改修の経験から断熱改修の普及啓発を始める。よこはまエコリノベーション・アカデミー特別講座「住まい手による、住まい手のためのマンション断熱改修講座」事務局・ファシリテーター。
マンション断熱改修講座事務局（マテックス株式会社内） ☎0120-951-898

大規模修繕を機会として、マンションの資産価値向上について考えることから始まった断熱改修の検討。住民の不満収集とエネルギー性能の測定をもとに、マンション開口部（窓・玄関）の断熱改修を行いました。専有部に関わる断熱改修の推進にあたって、住民の合意形成のポイントになったのが、経済的なメリットでした。躯体の断熱性能が高いマンションの唯一の弱点である開口部を改修し、エネルギーが漏れ出す「バケツの穴」をふさぎました。

資産価値の向上

私どものマンション（105戸・大規模修繕時は竣工後23年目）の断熱改修は、不動産会社から「既築マンションの価値は、最寄り駅・立地と築年数だけで決まってしまう」という話を聞いたことから始まりました。それなら将来にわたって持続可能で陳腐化せずアピールできる「資産価値」を、大規模修繕を機会として、どう開発していけるかと考えたのが、きっかけでした。

管理組合理事会の方々とも議論を重ね、第2回目の大規模修繕の方向性を、経年劣化の修繕・補修（マイナスをゼロに戻す）だけでなく、マンションの資産価値をより向上させていく（価値をプラスしていく）こと、と決めました。

マンションの資産価値向上の基本は「より快適な居住環境を創っていくこと」と思われますが、漠然としています。そこで、まず住まいの不満点を収集する住民アンケートを実施しました。このアンケートで浮かび上がって来たのが「窓サッシや玄関ドアからのすきま風」「暖房による窓の結露」です。

また、もうひとつの視点として、エネルギーコストがあります。3.11以降の社会の動きとして、今後エネルギーコストは高騰していく見込みであり、この状況に対応していないと現実的な資産価値向上とは言えないのではないか、と考えました。

ただ住まいのエネルギーの性能は眼に見えるものではありません。現状どのくらいのエネルギー性能なのか、どこをどのように改修すべきなのか、これを数値化・可視化して住民の方々の理解を得ていくために、「エネルギーパス」（ドイツ発祥でEU全土で義務化されている「家の燃費」を表示する証明書）を活用しました。エネルギーパスの測定によって最も熱が逃げているのが開口部で

あり、窓・玄関の改修で、熱損失の40%以上が改善されることが分かりました。

これらをふまえ、住まいの不満を解消し、エネルギー性能を向上させる改修として、玄関扉の交換（カバー工法による）、二重窓サッシ（設置可能な全ての窓に内窓設置。構造的に内窓設置が不可能な窓は薄型断熱ガラス／真空ガラスに変更）の設置を行いました（施工：マテックス株式会社。同社は、よこはまエコリノベーションアカデミー特別講座「マンション断熱改修講座」を運営）。



●内装をいじることなく既存木製枠を利用して取り付けられた内窓。

この工事は、国土交通省「平成25年度住宅・建築物省エネ改修等推進事業補助金」に申請・採択され、改修費用の3分の1をカバーすることができました。

住民の合意形成

大規模修繕時のマンション断熱改修を進めるにあたって、特に重要なのは住民の合意です。調査や工事で全戸の専有部に立ち入る必要があること、また各住戸での住み心地に関わるものであることから、十分な住民合意を得ておく必要があると思います。

その際に、ポイントとなるのは、経済的なメリットを軸にしたアプローチです。それぞれ事情もライフスタイルも異なるマンションに住む人々を、実際に動かし、合意を

得ていくために、共通の関心事である「経済的なメリット」を軸に説明を進めました。

大規模修繕時・断熱改修の経済的なメリット

エネルギーコストの低減（電気、ガス）。
※今後のエネルギーコスト高騰ふまえ

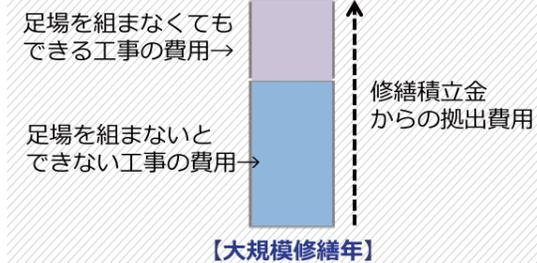
売却・賃貸時に、価格・賃料を高く設定できること。（ランニングコストの低い住宅として）

大規模改修時に、まとめて発注することによる費用のコストダウン。

補助金による工事費用のカバー。

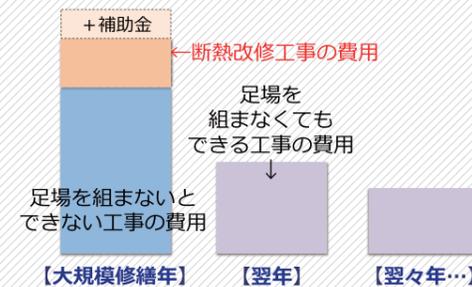
また、断熱改修のコストの捻出についても、理事会で検討を重ねたところ。通常は大規模修繕を1年で終わらせようとするため、全ての工事を大規模修繕年に実施しようとする。

従来の大規模修繕工事の考え方



私どもは、住民に負担をかける足場を組む工事はできるだけ大規模修繕年にまとめ、そうでない工事は次年度以降に回すことで、断熱改修のコストを捻出しました。

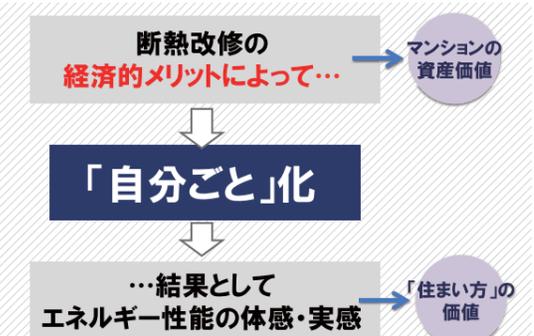
断熱改修工事コストを捻出する大規模修繕工事の考え方



改修後の効果

改修後の効果としては、例えば外気温3～5℃の時に室内15～18℃（暖房無し）、部屋はもちろんですが廊下・浴室・トイレでの温度差がない、窓の結露がほとんど発生しない（ゼロではありません。換気が必要です）、夏期のエアコンの効きやすさ（廊下も涼しい）などを体感しています。また、屋外からの音がほとんど聞こえなくなり、上下左右の部屋からの音にも防音効果がありました。音は意外に窓から出入りしているようです。

「経済的なメリット」を得るために改修したことで、他人ごとであったエネルギーが自分ごとになり、結果エネルギー意識が自然と高まり、新しい「住まい方の価値」も手に入れたような気がしています。



断熱性能の低い住まいは、「穴の開いたバケツ」のようなものです。そのままでは、エネルギーコストが毎月の家計に負担をかけ続けます。断熱改修で、まず穴の開いたバケツの穴をふさぐ。マンションが多い横浜だから、一戸でも多くのマンション断熱改修を。そのために私の体験や体感している効果などを、機会を捉えて発信していこうと思っています。

column

戸別のマンション断熱改修について

戸別に断熱改修を行ったケースもあります。内窓を専有部と位置づけ、区分所有者から改修内容の工事申請があり、それを管理組合が承認するという流れで行いました。ただし、個人だと情報収集が十分にできないので、管理組合が断熱改修希望者を取りまとめて専門事業者などに情報提供・サポートなどを要請する役割を担います（工事発注・仕様決定は各戸の区分所有者が行います）。