

# ②マンション断熱改修 Q & A

※事務局に寄せられたご質問、交流会・拡大講座でのご質問などから、多くの方に関係しそうな質問をピックアップしました。

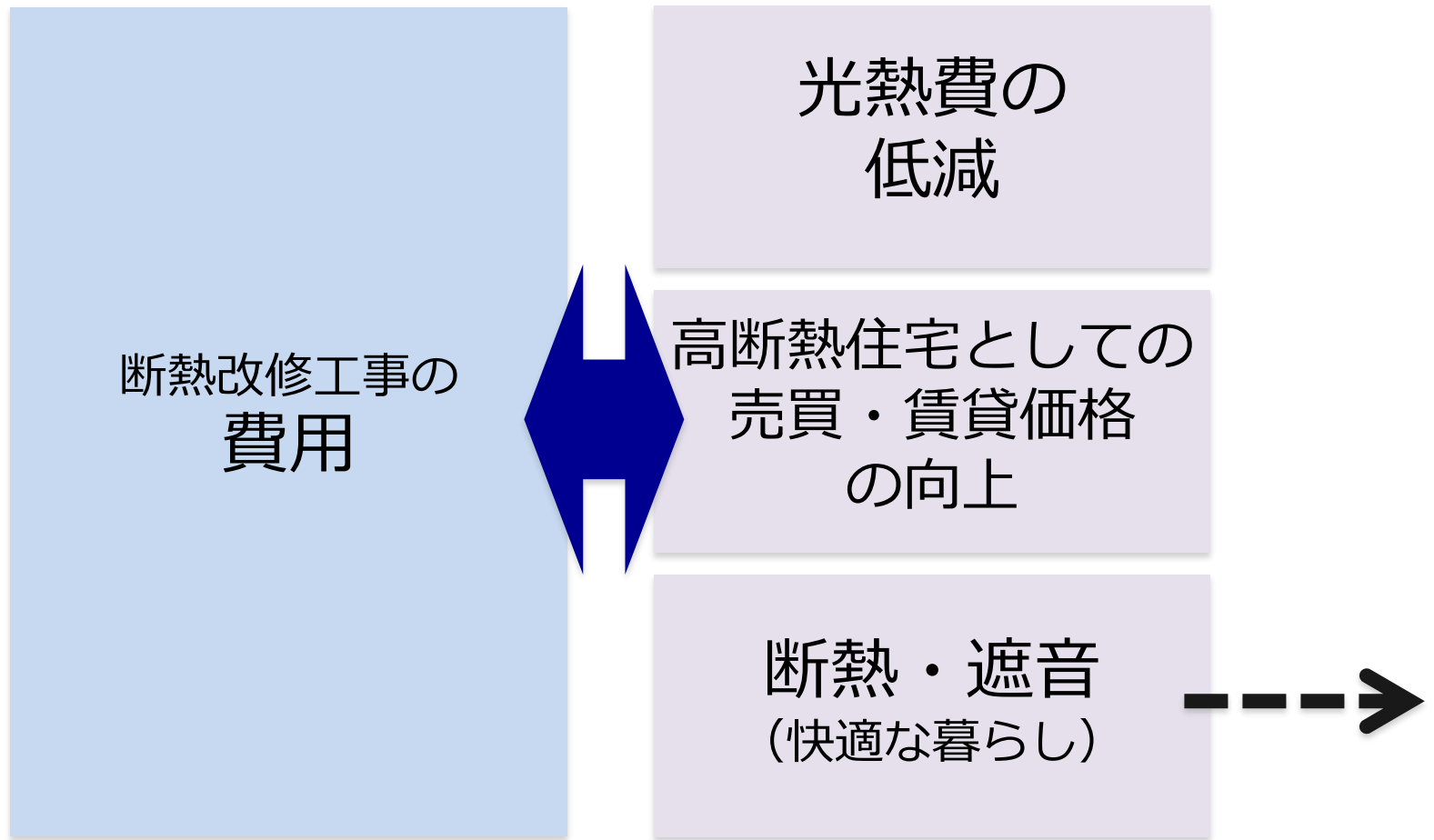
（時間に限りがありますので、ご了承ください。）

また、ご質問へのお応えは、経験をふまえた個人的な考え方になります。ご参考にしていただきますよう、お願いいたします。

**Q1:**

**住民からの「断熱改修工事は費用対効果が合うのか？」という問い合わせには、どう答えれば良いのでしょうか？**

# 〔費用対効果の考え方〕



## 〔費用対効果の考え方〕

---➔ 「快適な暮らし」の感じ方は  
生活スタイルにもよるので、  
人それぞれだが…

「戸建て」ではなく、様々な人が  
集まって住んでいるのが「集合住宅」  
であり、個人の立場を超えて、全体  
や他の住民のことも考えなければ  
ならないこともあるという基本を  
再確認。

**Q2:**

**大規模修繕時・断熱改修  
以前に、戸別に内窓などの断熱  
改修工事を実施していた場合は  
どうすればいいのでしょうか？**

**先行した個別改修の性能が、  
全戸改修時の性能と合致して  
いなかった場合、どう対応すれば  
いいのでしょうか？**

## **Q2(続き):**

**また、一部住戸で個別改修を  
実施した後の、大規模修繕時・  
断熱改修は、どう考えれば良い  
のでしょうか？**

大規模修繕・断熱改修前に  
個別に断熱改修を実施していた場合

全内窓改修費用を戸数で割った金額を、他の断熱効果のある工事に振り替える。

性能が低い場合は、他と同じ性能のものに入れ替える。

※戸別改修が先行している場合も同様の考え方。



**Q3:**

**内窓は「共用部」にあたる  
のでしょうか？ それとも「専有  
部」にあたるのでしょうか？**

●ケース1（大規模修繕時・断熱改修工事）

窓の一部＝専有に供する「共用部」と位置づけ、大規模修繕の対象とする。

●ケース2（戸別断熱改修工事）

「専有部」として位置づけ、管理組合に所定の手続きをすれば、戸別工事が可能とする。

参考：

国土交通省・マンション標準管理規約  
第5章 管理 第1節 総則

(窓ガラス等の改良)

第22条 共用部分のうち各住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事であって、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画修繕としてこれを実施するものとする。

2 管理組合は、前項の工事を速やかに実施できない場合には、当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定めるものとする。

**Q4:**

**マンション築年数と、  
断熱改修方法の関係について、  
教えてください。**

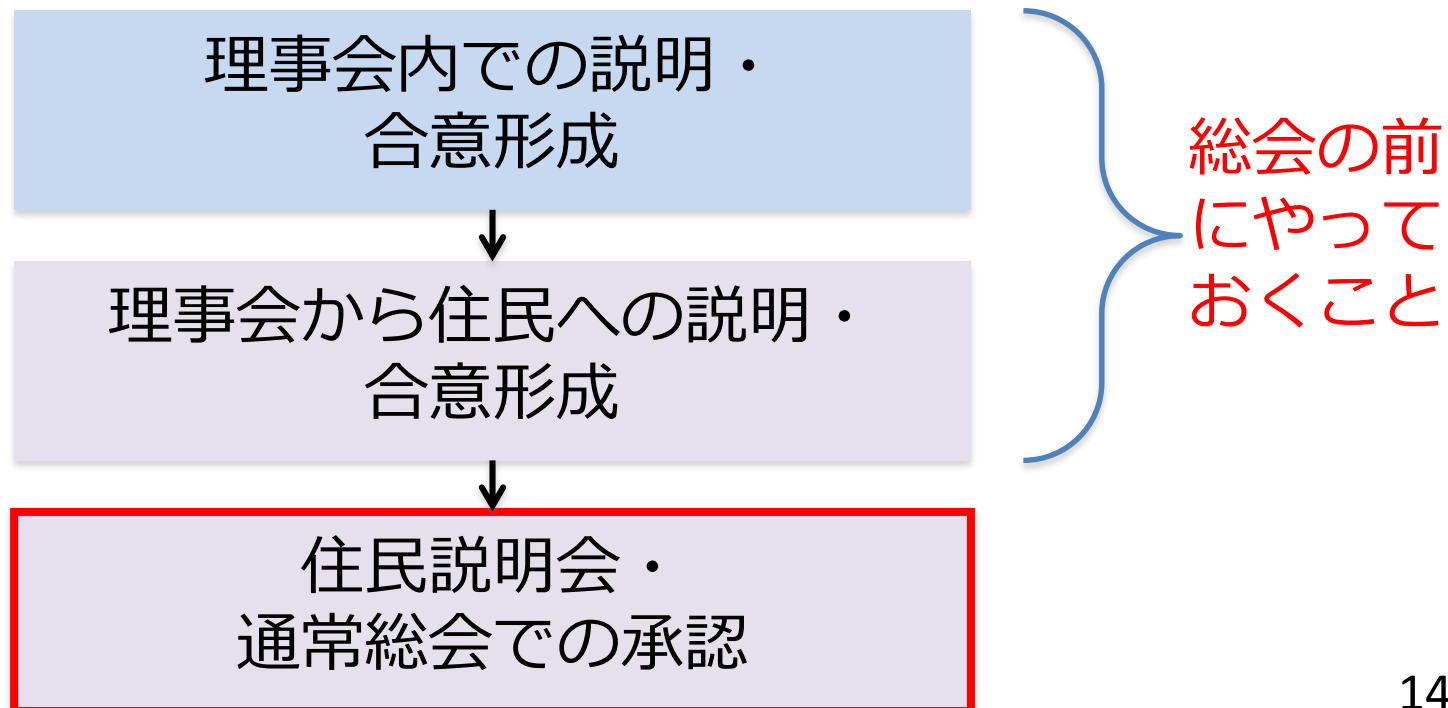
| 新築～ | 10年目～                                       | 20年目～         | 30年目～   | 40年目～ |
|-----|---|---------------|---|-------|
|     | ●第1回<br>大規模修繕                               | ●第2回<br>大規模修繕 | ●第3回<br>大規模修繕   | ●…    |
|     | <p>まだ窓枠・窓サッシが劣化していないので<br/><u>内窓の設置</u></p> |               | <p>※内窓設置マンションのその後劣化してきた、窓枠・窓サッシを取り替え<br/>→「高性能窓枠・窓サッシ + 内窓」の状態に</p>   |       |
|     | <p>築浅マンションでも窓枠・窓サッシの断熱性能は低い場合も多い。</p>       |               | <p><u>窓枠・窓サッシの<br/>取り替え</u><br/>(断熱性能の高い窓枠・窓サッシへ)<br/>※遮音性能も高くなる。</p> |       |

**Q5:**

**大規模物件の場合、大人数  
の住民総会で、理解を得ること  
ができるかどうか、不安なの  
ですが…？**

# 理事会内合意

- 住民合意のための「推進のコア」となる理事会内で、まず十分な理解・合意を得ることで、ブレのない推進をしていくことが重要。



# 理事会内合意

## ●理事会内で理解を得た点・議論した点。

- ・資産価値を高めるスタンス
- ・今後のエネルギー高騰への対応
- ・マンションにとっての開口部問題
- ・健康効果、結露&カビ、すきま風
- ・経済メリット整理
- ・専有部立ち入り調査&工事→十分な住民説明が必要

※理事会メンバーも住民であり、ここでの疑問は徹底的に検討しておく必要がある。



# 理事会内合意

※口頭ではなく、各理事が十分に理解し他にも説明できるように資料で説明。

## 理事会内での断熱改修についての説明／モデル文案

.....

断熱改修について。

- ・大規模改修を機に、通常の経年劣化の修繕(マイナスをゼロに)だけでなく、マンションに新しい付加価値をプラスし、資産価値を高めていこうとするのが断熱改修です。
- ・東日本大震災以降、エネルギーが社会問題化していますが、エネルギーコストの高騰が見込まれる時代に、冷房費・暖房費を低減させ、我慢しなくても快適に暮らしていける居住空間を創っていく(＝資産価値を高めていく)ための取り組みとなります。
- ・もともとマンションは、建物としての密閉性は高いのですが、窓・玄関などの開口部が弱点であり、これらを改修することで容易に断熱性を高めていくことができます。
- ・住まいの中での温度差は、健康に悪影響を与えることが知られています(ヒートショック)。高齢の住民の方々をはじめとして、住民の方々に我慢を続けさせないためにも、断熱改修による早期の対応が求められます。
- ・冬の結露、それを放置することによるカビの発生(これも健康に悪影響)などを無くします。すきま風を防ぎ、(施工内容によっては)遮音効果を期待することもできます。
- ・住民にとって、様々な経済的なメリットがあります。
  - …冷房費・暖房費など住まいのランニングコスト低減。
  - …ランニングコストが低く快適に暮らせる住まいとして売買時価格・賃貸時賃料への影響
  - …大規模改修時にまとめて発注することによる、資材や工事のボリューム

# 理事会から住民への発信

## ●住民向けの定期連絡資料など通じた、 こまめな情報発信・情報共有。

### 住民向けの説明／モデル文案

※大規模改修についての住民向け連絡資料などによる発信。

.....

#### 【大規模改修についての基本方針】

(経年劣化の修繕とは別に)

- ・当マンションに新しい価値を付加し資産価値を高めていきます。

#### 【資産価値向上の考え方】

- ①居住者の皆さまが快適かつ健康にお過ごしいただける居住環境をつくります。  
部屋の温度差によるヒートショック、結露によるカビや、すきま風などを無くします。適温で快適に生活できる空間をつくります。
- ②居住者の皆さまのお住まいに新しい価値を付加します。  
ランニングコストが低く、我慢しなくても快適に暮らせる、エネルギーコスト高騰時代に価値の高い住まいにしていきます。
- ③省エネを実現するエネルギー性能の高い居住空間をつくります。  
まず断熱性能を高め、日々の冷房費・暖房費を低減させます。

#### 【主な実施内容】

- ・(玄関扉を新しいものに交換)
- ・(全窓を対象に新たに内窓を設置)

## ※現状の不満の収集・発信

### ●住民アンケートで、現状の不満を収集・共有。

〔住民アンケートで収集した情報〕

- …冬の暖房の体感効果
- …夏の冷房の体感効果
- …冬の部屋・廊下間の温度差
- …暖房時の結露の有無
- …窓ワク周辺などのカビ発生の有無
- …窓・玄関などに関わるその他の問題  
(自由回答)

## ※質問への対応とQ & Aの共有・発信

●住民からの様々な質問には、理事会は一貫したスタンスで対応(想定Q & Aを事前に作成)

●様々な場面(口頭、電話、メール、説明会…)で個別に交わされるQ & Aをその場で対応するだけでなく集約し、住民全員に共有。

大規模なマンションの場合、理事  
だけでも大人数になる場合がある。



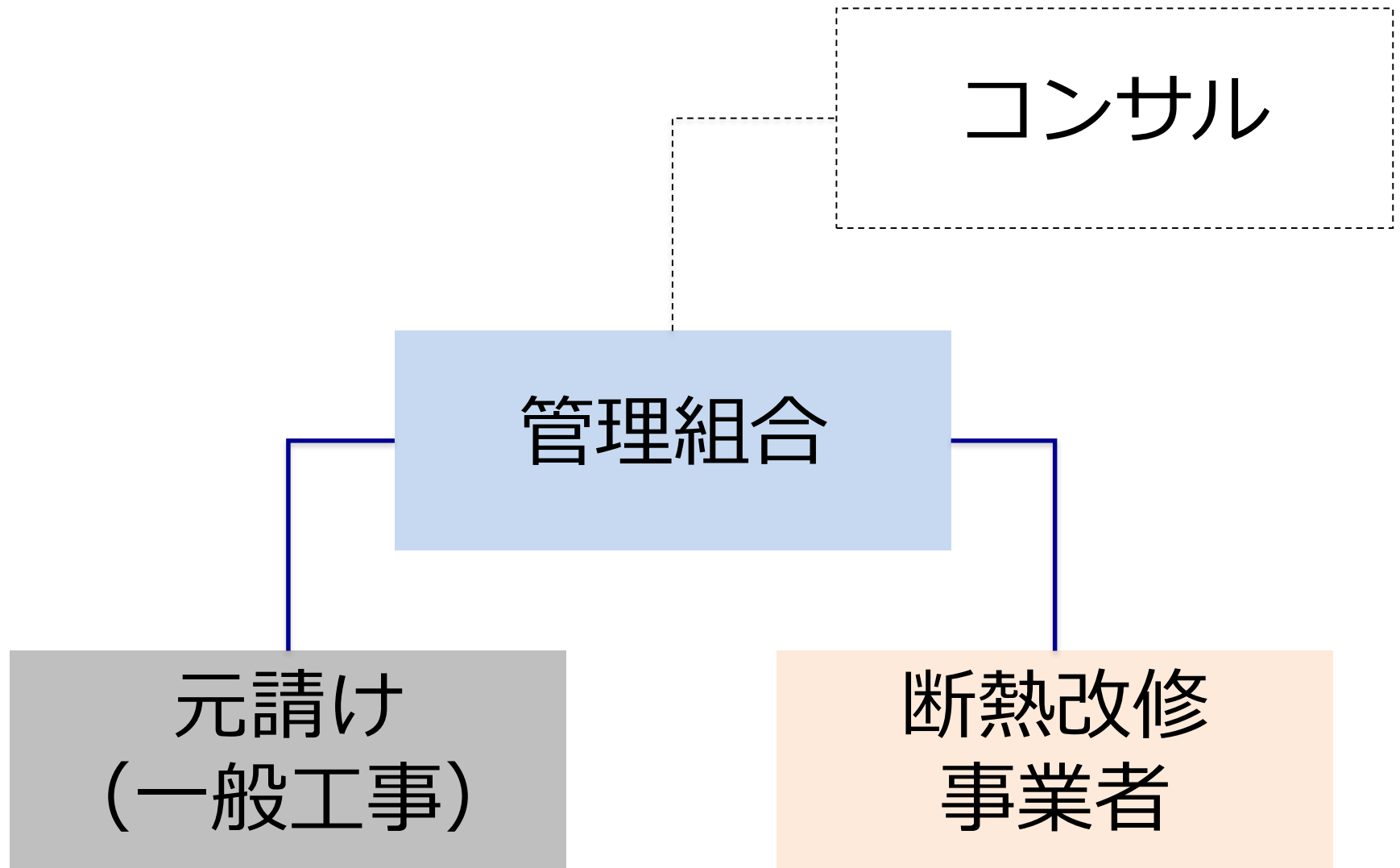
だからこそ、共通の関心事であり、  
あまり異論の出ない「経済的な  
メリット」による合意形成。

**Q6:**

**合意形成にあたって、経験上  
重要と思われるポイントについて、  
教えてください。**

# ポイント

- ①資産価値向上という抽象的な目標を、快適性・エネルギーコストという視点から具体化したこと。
- ②断熱改修工事を、大規模修繕メイン工事と切り離して、専門性の高い事業者に分離発注したこと。





# ポイント

## ③丁寧な合意形成。

工事は2分の1の賛成で押し切れるが、断熱改修工事は専用部に立ち入る工事・専用部の住み心地に関わる工事であることから、意を尽くして説明し、なんとか「消極的だが賛成」という層までの合意を形成する。

合意を  
形成して  
おきたい層

## 理事会への委任層

(とは言え十分な理解を得ておく必要はあり)

## 積極的賛成層

(理事会による説明だけで納得)

## 消極的賛成層

(絶対反対ではないものの、完全に納得しているわけでもない)

数値で示す  
必要がある場合  
エネパス活用

## 絶対反対層

(どんな根拠を示されても、とにかく反対)

数で押し切れる  
場合でも  
十分な説明は必要。

**Q7:**

**戸別改修をする場合、改修の仕様は管理組合で決めるのでしょうか？**

**その場合、どのように仕様を決めるのでしょうか？**

**仕様を決定するにあたり注意する点がありますか？**

- 戸別改修の場合、内窓 = 専有部という考え方。  
区分所有者から提案があって、それを管理組合が承認するスタンス。
- ただし個人だと情報収集も十分にできないので、断熱改修希望者をとりまとめ専門事業者などに情報提供・サポートなどを要請。
- 住民への断熱改修そのものの情報提供は管理組合として行う。

**Q8:**

**断熱改修に使える補助金には  
どういうものがあるのか、教えて  
ください。**

# 平成26年度補正

## 住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金 既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業

補助金執行省庁

経済産業省

補助金執行団体

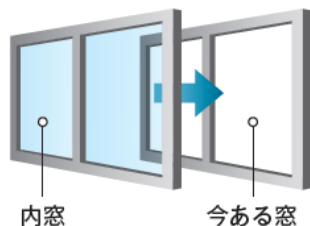
一般社団法人 環境共創イニシアチブ（略称：SII）

申請者

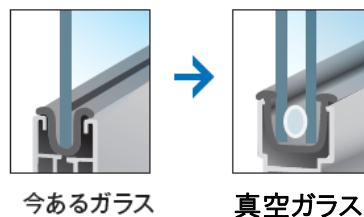
- ①分譲住宅の所有者。＊常時居住していること。
- ②賃貸住宅の所有者＊1戸からでもOK
- ③分譲住宅の管理組合＊原則として全戸を改修すること。

対象工事

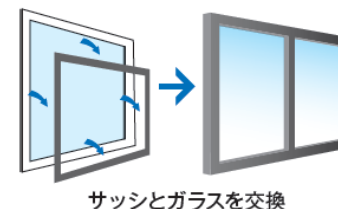
内窓の取付け



ガラス交換



カバー工法



工事要件

**全ての窓の断熱改修**

＊換気小窓、300×200mm以下のガラスを用いた窓、ルーバー窓は改修しなくてOK





## 平成27年度 横浜市補助事業案内

# エコリノ



低炭素社会の実現に向けて、新築住宅に比べてストック数が多い既存住宅の省エネルギー改修等の対策を進めることが重要となっています。本事業では、既存住宅を建て替えずに、「省エネ」かつ「健康」な住まいの基本となる、室内温度差の少ない住宅の普及を目指し、「住宅全体の断熱性の確保」につながるエコリノベーション工事等を行うとする住宅所有者に対して、これに要する費用の一部を補助することにより、民間住宅市場における既存住宅の温暖化対策を誘導し、市内企業等の技術力の向上、市民への普及啓発等の取組を推進することを目的としています。

### 補助概要

| 補助種別      | 一般改修住宅   | 特定改修住宅                          |
|-----------|--|---------------------------------|
| 補助金額      | エコリノベーション等工事に要する費用の <b>3分の1</b><br>(千円未満の端数切捨て)              |                                 |
|           | (上限金額) <b>40</b> 万円  | (上限金額) <b>80</b> 万円             |
| 補助件数      | 約 <b>30</b> 件程度  |                                 |
| 補助要件      | エコリノベーション等工事   |                                 |
|           | 改修内容   | 住宅全ての開口部を断熱改修する<br>エコリノベーション等工事 |
| その他       | エネルギー消費量（電気・ガス）データやアンケート等のご協力をいただきます。                        |                                 |
| 補助金交付対象工事 | エコリノベーション等工事のうち省エネ改修等の工事に要する費用のみ対象<br>※ライフスタイル対応改修等の工事部分は対象外 |                                 |

## 先着順受付中

エコリノベ補助担当 (横浜市住宅供給公社)

ご相談・お申込み窓口

☎ 045-451-7740

営業時間：9:00～17:00 (土日祝定休)



## どうすれば補助が受けられるの？

|        |                   |            |                          |
|--------|-------------------|------------|--------------------------|
| 省エネ改修等 | 省エネ改修<br>(断熱の改修等) | ライフスタイル改修等 | ライフスタイル改修<br>(バリアフリー改修等) |
|        | HEMSの設置           |            | 環境配慮への取組                 |

すべてを満たす工事がエコリノベーション等工事です！



省エネ改修等の工事に要する費用の3分の1を補助します。

※ライフスタイル対応改修等の工事に要する費用は補助対象外です。  
※上限があります。

## だれが対象なの？

いま住んでいる家を  
改修したい。

マンションの自宅を  
改修したい。

賃貸住宅を  
リフォームして貸したい。

法人所有の建物を  
改修したい。

※寮・社宅は対象外

中古物件を買って  
リフォームしたい。



すべての方が  
対象です。

※補助対象者は建物所有者となります。

## 実施例

### 改修内容

- ・間取り変更
- ・断熱材設置
- ・HEMS設置
- ・2重サッシ設置
- ・グリーンカーテン設置 等



天井断熱



HEMS



2重サッシ



グリーンカーテン

※補助金交付には各種条件がありますので、下記ホームページにて内容をご確認下さい。

横浜市住まいのエコリノベーション(省エネ改修)補助制度ホームページ

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/housing/sumai/hojo/index.html>

企画・事業主体

横浜市建築局住宅政策課

(TEL) 045-671-2922 (FAX) 045-641-2756

(Eメール) kc-jutakuseisaku@city.yokohama.jp

〒231-0012 横浜市中区相生町3-5-6-1 (JNEビル4階)