

第35回マンション管理組合 (秋季) 実践セミナー報告

「マンションでできる省エネ対策」

地球温暖化の主な原因となる温室効果ガスの排出量を25%削減

鳩山首相は9月の国連気候変動サミットで2020年までに温室効果ガスを1990年比25%削減すると明言した。

日本は京都議定書で温室効果ガスの排出量を2008年から2012年までの期間中に1990年に比べて6%削減を目標にしている。

ところで環境省の報告によれば2008年度の温室効果ガスの排出量は1990年比1・9%増(前年度比6・2%減)えている。

中でも家庭部門の排出量は34・7%も増(前年度比4・6%減)えている。

このような状況の中で「マンションでできる省エネ対策」として第35回セミナーでは「マンション開口部(窓)

の断熱化」をテーマに選びアルミサッシメーカーYKK AP(株)鈴木修一氏とガラスメーカー日本板硝子ビルディングプロダクツ(株)古田高章氏の両氏の講演を聞いた。

「サッシの省エネ断熱化の紹介」

マンションも築30年ほど経過すると窓にも不具合が発生し居住者から以下のようなさまざまな声が上がっている。

【性能の低下】

隙間風が吹き込む

雨が吹き込む

外部の音が聞こえる

省エネを図りたい

結露を抑えたい

【操作性の低下】

障子が重くて開閉がしづらい。

戸車のすべりが悪い。

【防犯性の低下】

クレセントのかけがわるい。
ワンロックでは防犯性が心配だ。

【意匠性(見栄え)の低下】

色褪せや傷が目立つ

現在の新築マンションの窓

これらの居住者の声を受け現在の新築マンションの窓は以下のような点が改良されている。

【操作性の向上】

障子を開ける際の力を軽減するサポートハンドル開閉時の手がかりとなる形材引き手を使用

【防犯性の向上】

クレセントに加え補助ロックとの二重ロック化

【断熱化】

地球温暖化を背景とし住宅にも省エネ化が求められる。とり二重サッシや複層ガラスが採用されている

*複層ガラスの普及率は平成19年度は新築戸建住宅90・4%

、共同住宅54・0%となり、複層ガラスは普通に使用されるようになっていく。

昔の窓は「雨・風をしのぐ」ためのものであったが現在の窓は「省エネ(断熱性)、

安全・安心(水密・防犯)、快適性(防音・採光)、操作性などが求められる」性能も向上している。

【窓のリニューアル】

昔の窓から新築レベルの窓に一気リニューアルする窓改修方法として被せ工法と撤去工法がある

【かぶせ工法】

かぶせ工法には既存枠の上の新設枠を取付けるカバー工法と既存枠の全面(外部側)に新設枠を取付ける持ち出し工法がある。

カバー工法の特徴として①住みながら(居つき)改修ができる。②工期が短い(ひとつの窓について1日)のふたつがあげられる。

【撤去工法】

既存サッシの枠が取付けられたコンクリートを部分的に壊して取り外し新設サッシを取付ける工法かぶせ工法が主流

撤去工法は枠を撤去する際に粉塵や騒音が発生し工期・工事費がかさむためマンションのサッシ改修工事ではかぶせ工法が主流となっている。

「真空ガラスによる窓の断熱化の紹介」

真空ガラスは4倍以上の断熱性能

サッシの改修を伴わない簡便な断熱改修方法として既存ガラスを断熱性の高い真空ガラスに取り替える工法がある。真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的なべ

ランダの窓で1ヶ所194000円程度とのこと。この価格は参考価格であり実際の価格は管理組合と施工会社との話し合いで決められているとのこと。

【サッシ・ガラスの改修と管理規約】

管理規約ではサッシとガラスは共同部分となっており、サッシやガラスの改修工事は管理組合が発注者なり大規模修繕工事として実施することが原則となる。それでは冬季のガラス面の結露、冷えを改良したい場合個人ではガラスの取替ができないのか。管理組合で行う大規模修繕まで待たなければならぬのだろうか。

国土交通省が定めたマンション管理規約の標準モデル「標準管理規約」は平成16年に改正され「ガラス等の改良」の条項（22条1項・2項）が新設された。その内容は、

①防犯・防音又は断熱等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し（22条1項）さらに、

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。（22条2項）とした。

またコメントによりこの条項は各区分所有者の責任と負担において窓ガラスの改良工事を実施することを可能とする主旨である。としている。

つまり管理規約に「ガラス等の改良」条項が反映され細則が定められていれば個人でも窓ガラスの改良工事が可能になる。

管理規約を見直してみよう。管理規約を確認し、「ガラス等の改良」の条項を確認しこの条項が無い場合は管理組合が速やかにガラスの改修を実施できない場合には個人で改修することができるような道を開いておくために管理規約を改正しておくことをお勧めする。

区分所有者が個人でできる断熱化・防音化工事
管理規約上個人でガラスの

改良ができない場合の断熱改修方法として後付二重サッシ工法がある。

【後付二重サッシ】

既存サッシの室内側に樹脂製の内窓を取付ける工法。「アルミ外窓+樹脂製内窓」の組合せで断熱性能が約2.8倍に向上する。また、80dBの騒音を40dB程度に遮音し、騒音を大幅にカットできる。共用部を変更しないため通常の専有部の改修手続きで改修工事を行える。

青山和憲



マンションなんでも相談 井戸端会議の風景

ニュース

マンションのエコリフォームがエコポイントの発行対象に

平成21年12月8日「明日の安心と成長のための緊急経済対策」が閣議決定され「住宅版エコポイント制度の創設」が盛り込まれた。平成21年度第2次補正予算の成立を条件にして、エコリフォーム又はエコ住宅の新築をした場合、様々な商品・サービスと交換可能なエコポイントを取得できることになる。

制度の概要は、以下のとおり。（ポイントの申請や交換などの詳細については、決まり次第順次お知らせとのこと）

エコポイントの発行対象

持家・借家、一戸建ての住宅・共同住宅等の別によらず、対象。

期間：平成22年1月1日以降22年12月31日までに工事に着手し、平成21年度第2次補正予算の成立日以降に工事が完了し、引き渡されたものを

対象申請期限は今後公表

上記申請期限の前に発行予定ポイントまで発行した場合、上記によらずポイント発行を終了する。

- (1) エコリフォーム
- (a) 窓の断熱改修

改修後の窓が、省エネ法の「平成11年基準」に規定する断熱性能に適合する次のいずれかの断熱改修を対象。ポイントは、窓ごとに発行される。

・ガラス交換

既存窓を利用して、ガラスを複層ガラスに交換（管理規約が整備されていれば個人でできる）

・内窓の新設

既存窓の内側に、新たに窓を新設（個人でできる）

・窓交換

既存窓を取り除き、新たな窓に交換（大規模修繕工事）詳しくは国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000017.htmlを確認してください。