

# 団地全体の環境整備に資する省エネ改修への継続的な取り組み（東京都多摩市）

- マンションの**長期ビジョンの共有**と、その前提に基づく**団地全体の環境整備の推進**
- 円滑な合意形成に寄与する**効果的な理事会の運営**と、広報を最大限に活用した**組合員への情報周知・説明**

## ■改修項目

断熱改修	外壁等	外壁	屋上	床
	開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア
その他		照明LED化	EV充電設備	太陽光発電

## ■団地概要

規模	160戸（7棟）
構造等	RC造、5・6階
竣工年	平成5年
改修時期	平成27年、平成30年、令和2年

## ■合意形成のポイント

背景・課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新耐震基準、バリアフリー対応、平均93㎡を越える住戸面積等、同時期に竣工した他のマンションに比べて豊かな居住環境を有している。</li> <li>○一方で、<b>断熱性能が十分ではなく</b>、居住者からは結露がひどいという意見も出ていた。</li> </ul>
改修実現に至るプロセスとポイント	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>将来的な外断熱改修を視野に入れた段階的な断熱改修の実施</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○<b>将来的な外断熱改修の実施を視野に入れ</b>、平成27年に開口部（窓）の断熱改修を実施（経済産業省の補助制度 ※補助率1/3）。</li> <li>○平成30年には屋根防水の改修と併せて、断熱性の向上を図るため外断熱材の上に防水シートを貼る改修を実施。</li> </ul> </li> <li>●<b>マンションの超長期利用ビジョンの共有</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○マンションを超長期に利用していくという<b>ビジョンを組合員の間で共有</b>。</li> <li>○その前提に基づいて<b>団地全体の環境整備を推進</b>。</li> <li>○その一環として外断熱改修を含む各種省エネ改修を実施していることが、区分所有者から理解を得る要因となった。</li> </ul> </li> <li>●<b>合意形成を実現する日常における効果的な理事会の運営</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○理事会1週間前に<b>議事内容をメーリングリストやクラウド、印刷物で配布</b>。</li> <li>○理事会では<b>結論（実施／非実施／検討）を出すこと</b>、毎回の<b>進捗状況の確認、管理会社の活用等</b>を実施。</li> <li>○理事会役員への過剰な負担を課さず、かつ<b>効率的な理事会の運営の仕方を工夫</b>。</li> </ul> </li> <li>●<b>広報を最大限に活用した組合員への情報周知・説明</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○検討にあたっての課題、費用対効果、公平性、予算など、理事会が伝えておくべき情報や、区分所有者が知りたいと思う情報を<b>広報誌を活用して周知</b>。</li> <li>○必要に応じて<b>説明会を開催</b>し、区分所有者の理解を深める。</li> </ul> </li> </ul>
改修後の状況・効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>○照明のLED化等の省エネ改修工事により、団地全体の電気代が大幅に減っている。</li> </ul>

# 【参考】団地全体の環境整備に資する省エネ改修への継続的な取り組み（東京都多摩市）

断熱改修 外壁等	外壁	屋上	床
-------------	----	----	---

断熱改修 開口部	サッシ	ガラス	玄関ドア
-------------	-----	-----	------

その他	照明 LED化	EV充電 設備	太陽光 発電
-----	------------	------------	-----------

## ■当マンションが実施した省エネ改修工事

	窓サッシ・ガラスの更新	屋上の外断熱	外壁の外断熱
改修工事 の 具体的 内容	<p>■ サッシの撤去</p>  <p>■ サッシの改修後</p>  <p>○カバー工法の上、Low-eガラス設置</p>	<p>■ 施工前</p>  <p>■ 施工後</p>  <p>○既存の抑えコンクリートの上に断熱材50mm+シート防水</p>	<p>■ 施工状況</p>   <p>既存内断熱があるので、一部外断熱出来なくても問題ない</p> <p>タイルの上に断熱材と新たなタイルを貼った</p> <p>ダクト部分欠き込み</p>  