

マンション居住者ひとりひとりができる省エネ

マンションで電気を消費するのは共用部分だけではありません。

管理組合で共用部分の省エネを進めていくのと合わせて、マンション居住者として専有部分でできる身近な省エネも考え、取り組んでいきましょう。

ここに注目

※「省エネ効果」の数値は、一定条件によるシミュレーションの結果です。

内壁

室内壁側と天井裏に内断熱を施工。

省エネ効果 10%

エアコン

10年前のエアコンを買い替え。

省エネ効果 7%

床暖房

電気ヒーターからヒートポンプ式温水床暖房に変更。

省エネ効果 70%

ファンコンベクター

ファンコンベクター(従来型ガス給湯暖房機)から床暖房(潜熱回収型省エネガス給湯暖房機)に更新。

省エネ効果 26%

内窓

既存アルミサッシに内窓を設置。

省エネ効果 22%

トイレ・便器

従来型(13ℓ)から節水便器に更新。

省エネ効果 60%

温水洗浄便座

従来型温水洗浄便座から高効率温水洗浄便座に更新。

省エネ効果 36%

給湯器

現行ガス給湯器から潜熱回収型省エネガス給湯器に更新。

省エネ効果 16%

電気温水器

電気温水器からCO₂冷媒ヒートポンプ給湯器に更新。

省エネ効果 66%

浴室

一般浴室から省エネ浴室改修を実施。

省エネ効果 65%

共用部分の省エネも大事ですが、ひとりひとりが取り組む専有部分での省エネも大切なのでアリマス。

照明

シーリングライトを従来型蛍光灯からLED器具に変更。

省エネ効果 45%

食器洗い乾燥機

手洗いから食器洗い乾燥機の導入。

省エネ効果 60%

コンロ

従来ガスコンロからSiセンサーコンロに更新。

省エネ効果 11%

シャワーヘッド

従来型(10ℓ)から節水シャワーヘッド(8.5ℓ)に更新。

省エネ効果 48%

コラム

こまめな習慣でもできる省エネあれこれ

◆省エネ対策はお金をかけなくても意識で大きく変わる。(数字は年間省エネ効果)(電気:kWh、ガス:m³)

- ・エアコン：冷房時の設定温度を1℃上げて28℃にする……………30.2 kWh
- 暖房時の設定温度を1℃下げて20℃にする……………53.1kWh
- ・床暖房：外出や寝る20分前にスイッチを切って余熱を利用する……………6.2m³
- ・電気ポット：長時間保温をやめる……………107.5kWh
- ・冷蔵庫：食品を詰めすぎない……………43.8kWh
- ・トイレ：暖房式便座のふたを使わない時には閉じる……………34.9kWh

※出典:「家庭の省エネハンドブック」一定の条件での試算(東京都/クールネット東京)より

ワンポイント

専有部分は各区分所有者の判断で実施することになります。ただし、標準管理規約では専有部分的な修繕工事を行う場合にはあらかじめ理事長に申請し承認を受けることとしています。マンションによってはリフォーム細則がある場合もありますのでご確認ください。

※出典:「既存マンション省エネ改修のご提案」一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会/照明器具メーカーカタログより

省エネ実施のための手続き

マンションで省エネを実施するためには管理組合での手続きを経る必要があります。戸建てと違いマンション管理組合での手続きは、区分所有者間での合意形成を図るために欠かせないものとなっています。省エネ対策の費用や影響等により承認手続きの基準が変わってくるのでそのポイントを押さえておきましょう。

ここに注目

手続きを進めるための決議要件〈マンション標準管理規約に準拠〉

標準管理規約では敷地および共用部分等の変更が「形状または効用の著しい変更」を伴うかどうかで決議要件を区別しています。

● 理事会決議で対応可能

- ・ LED照明の電球交換(予算範囲内)

● 普通決議で可能な対応

(一般的に「形状または効用の著しい変更を伴わない」工事と想定される場合)

- ・ 給水システムの変更工事
- ・ LED照明への全面切り替え工事
- ・ 人感センサー付き照明への切り替え工事
- ・ 高反射率塗料による防水工事
(大規模修繕工事としての承認)
- ・ エレベータの最新機種への更新

● 特別決議が必要な対応

(一般的に「形状または効用の著しい変更を伴う」工事と想定される場合)

- ・ 太陽光発電システム、太陽熱利用システム等を屋上に設置する工事
- ・ 電気自動車用急速充電設備(新設の場合)

省エネコンサルタント等、
専門家の派遣は
理事会決議で対応が
可能なのであります。

港区は、
省エネコンサルタント派遣が
無料なのであ～る。
(詳細はP31参照)



普通決議とは… 議決権総数の半数以上の組合員が出席し、その議決権の過半数で決議されるもの。

特別決議とは… 組合員総数、議決権総数の各3/4以上の賛成により決議されるもの。

※ 上記は一般的な目安です。各マンションにより個別の事情がある場合には、決議方法が異なることがありますのでご注意ください。
判断に迷う場合には専門家にご相談ください。

ここに注目

合意形成の進め方

管理組合における最高議決機関は総会です。

工事の実施に特別の費用がかかる場合やマンションに影響がある場合、基本は総会の承認を経て進めます。

① 理事会での発案

省エネ対策についての情報収集(省エネガイドブック、コンサルタント派遣制度の活用等)

② 理事会決議

実施による効果、メリットデメリット、予算確保について検討

- ・ 必要に応じて専門家への相談・協議など
- ・ 形状が変更になる場合など影響が大きい場合、必要に応じて説明会実施

③ 総会決議

・ 総会で決議し、内容は議事録に記載する

④ 実施準備

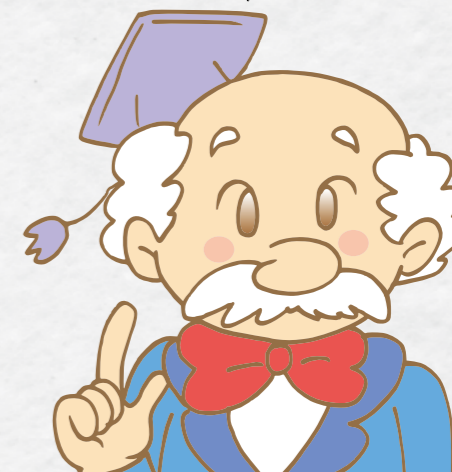
- ・ 助成金申請の場合は総会決議の議事録等申請書類の提出
- ・ 必要に応じて工事着工前居住者説明会実施

⑤ 工事実施

- ・ 居住者に配慮しながらの工事実施(進捗状況の掲示など)

※ ここにあげるのは管理組合における一般的な進め方です。
工事会社の選定など個別の状況によっては他に手続きが必要なこともあります。

手続きは
めんどくさそうに見えるが、
ツボを押さえてしまえば、
スムーズにいくのであ～る。



ワ シン ポ イ ン ト

合意形成の大切さ… マンションには共用部分があるため、「合意形成」が必要です。省エネ対策という建設的な内容でも、マンションの建物自体や居住者に大きな影響をおよぼすことがあります。そのため必ずしも賛成ばかりとは限りません。そこで「合意形成」が重要になってきます。反対意見がある場合にはなぜ反対なのか、マンションにとって何がよい選択肢なのかを区分所有者の皆さんでよく話し合うことが大切です。良かれと思って進めたのに、後になってトラブルに巻き込まれないよう、「合意形成」のための手続きを怠りなく、進めていくことが求められます。

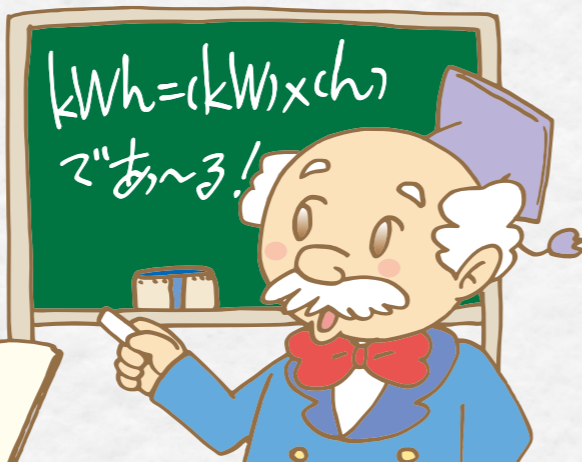
省エネ関連用語集

省エネ技術関連

Q 電力と電力量とは…

A: エレベータを動かしたり、照明器具を灯す電気の力の大きさを電力(kW)と言い、瞬間時の電気の大きさを表します。これに対して電力量(kWh)とは、電気の使用量のことをいいます。1kWhとは1kWの電力を1時間消費した場合の電力量です。これを式にすると次のようになります。

★消費電力量(kWh)=電力(kW)×時間(h)
ピーク時の電力(kW)削減と消費電力量(kWh)両方の削減のために節電がとても重要です。



ふんふん、なるほど…でアリマス。

省エネ手続き関連

Q 管理規約とは…

A: マンションで居住し、快適な生活をおくるための基本的なルールのこと。マンションの維持・管理から生活するうえでの使い方まで、様々なことが規定されています。国土交通省では規約のひな形として標準管理規約を推奨し、マンション内のトラブル未然防止や諸問題の解決のために多くのマンションで採用されています。規約の内容は、各マンションの実情に合わせて総会決議により改定を行います。

★マンション標準管理規約(単棟型) <https://www.mlit.go.jp/common/001202416.pdf>

Q 共用部分とは…

A: 共用部分とは専有部分以外の建物の部分や専有部分に属さない建物の附属物などをいいます。通常は管理規約により管理組合が管理することになっています。

共用部分の範囲(「標準管理規約別表第2」より引用)

1. エントランスホール、廊下、階段、エレベータホール、エレベータ室、共用トイレ、屋上、屋根、搭屋、ポンプ室、自家用電気室、機械室、受水槽室、高置水槽室、パイプスペース、メーターボックス(給湯器ボイラー等の設備を除く)、内外壁、界壁、床スラブ、床、天井、柱、基礎部分、バルコニー等専有部分に属さない「建物の部分」
2. エレベータ設備、電気設備、給水設備、排水設備、消防・防災設備、インターネット通信設備、テレビ共同受信設備、オートロック設備、宅配ボックス、避雷設備、集合郵便受箱、各種の配線配管等専有部分に属さない「建物の附属物」
3. 管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室、トランクルーム、倉庫およびそれらの附属物

※共用部分の範囲はマンションによって異なりますのでそれぞれの管理規約でご確認ください。

集合住宅向け省エネコンサルタント派遣

港区は、集合住宅の管理組合などを対象に、設備の運用改善や改修、あるいは合意形成過程でのお悩みなどにアドバイスをする専門家を派遣します(最大4回まで)。

また、現況調査等により、省エネ提案書を作成します。

対象：港区内の集合住宅の管理組合等

省エネコンサルタントの利用法



★現地調査と現況確認を行います

★省エネ提案書を作成

★アドバイス
→理事会などへ省エネの提案をします。

★組合員にわかりやすく説明します。

●申し込み方法

港区リサイクル支援部 環境課 地球環境係の窓口で配布する申請書に記入の上、郵送または持参(申請書は港区ホームページでダウンロードすることもできます。)

●申し込み先

港区リサイクル支援部 環境課 地球環境係
〒105-8511 港区芝公園1-5-25
電話 03-3578-2496~2498

無料だから気軽に相談できるのであ〜る。

