平成23年度 マンションの省エネ改修普及事業
報告書

平成24年3月31日

社団法人　日本建材・住宅設備産業協会
マンション省エネ改修推進部会

【 目　次 】

１．H23年度事業概要（含運営体制）　・・・・・・・・・・・・・・・・　1

２．H23年度事業成果概要（含計画実績対比表）　・・・・・・・・・・・・・・・・　3

３．省エネ建材・設備機器の普及広報活動

３．１　展示会への出展

３．１．１　全2回のまとめ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　5

３．１．２　Ｒ＆Ｒ建築再生展・マンション改修村Ⅲ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

３．１．３　日経住まいのリフォーム博2011　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　14

３．２　セミナーの開催

３．２．１　全2回のまとめ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　27

３．２．２　第1回（11／18　横浜）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　28

３．２．３　第2回（2／6　東京）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　31

３．２．４　講演資料集　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　40

４．普及広報用資料の充実

４．１　既築マンション省エネ改修実例シリーズ②（改訂版）　・・・・・・・・・・・・・・・・　57

４．２　既築マンション省エネ改修のご提案（改訂案）　・・・・・・・・・・・・・・・・　60

５．ユーザーとの情報交換

５．１　関係団体との情報交換　・・・・・・・・・・・・・・・・　61

５．２　WEBサイトアクセス数向上対策　・・・・・・・・・・・・・・・・　61

６．来年度活動計画　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　68

１．H23年度事業概要（活動計画）

１．１　普及広報活動

「マンションの省エネ改修に対する関心はまだまだ低い」、「建産協の普及・啓発活動もまだまだ認知されるレベルに到達していない」という認識に立ち、展示会とセミナーを通じてユーザーへの広報・PR活動を実施していく。

１．１．１　展示会

効果的な展示会に絞り込んで2回程度出展し、協会としての活動および部会メンバーの製品等の展示・PRを行う。

（候補展示会）

■Ｒ＆Ｒ建築再生展2011（6/1～3）

■住まいのリフォーム博2010（10/28～30）

※また、地方団体（自治体、管理組合連合体など）の催しなどで、サンプル・カタログ等の提供依頼があれば積極的に対応していく。

１．１．２　セミナー

全国でのセミナーを計画する。（主催セミナーは、3回程度）

但し、地方については、従来の地元団体（自治体、管理組合連合体など)との共催に加えて、関連団体主催のセミナーで、建産協の講演枠の確保やコンテンツ提供なども検討していきたい。

１．２　普及広報用資料の充実

１．２．１　既存資料の見直し

「省ｴﾈ改修のご提案」、「RESIDENCE DOCK」を中心に、内容の見直しを実施する。

具体的には、設備機器を中心としたデータ更新、新規アイテム（例：太陽光発電、ソーラーシステム、LED照明、エネファームなど）の追加などを検討していく。

１．２．２　新規コンテンツの検討

ユーザーニーズにマッチした、新規な情報提供ツール（例：健康切り口の省エネ改修訴求、省エネ改修事例第2弾など）の必要性を検討する。

１．３　ユーザーとの情報交換

HP上の「マンション省エネ改修へのご案内」サイトを、ユーザーにもっと利用してもらえるように工夫・充実していく。

１．３．１　サイトの双方向コミュニケーション化

サイト読者からの問い合わせ・要望などを聞き、それに対するレスポンスを行う体制をまず整備する。

１．３．２　サイトの内容充実

サイト読者からの意見などを参考にして、より見易いサイト内容への見直しを進めていく。

H23年度マンション省エネ改修推進部会の運営

1. 会議体の位置付け

【考え方】 住宅版エコポイント制度も前面に押し出しながら、住宅業界の環境変化（新築からストックリノベーション重視へ）に対応した、マンションの省エネ改修の普及・啓発活動をこれまで以上に効率的に進めて行く。

【内　容】 1. 運営体制を、実効性の上がるように改組する。（部会および2分科会体制）
2. 部会は、1回／年の総会（企業委員のみ：年度方針・予算関係など全体運営の承認機関とする）と4～5回／年の推進部会（全委員：年度方針を推進していくための議論および情報共有化の場とする）を開催する。
3. 2つの分科会は、それぞれの課題を具体的に展開していく実行機関と位置付ける。（企業委員＋協力委員）

【 案 】

マンション省エネ改修推進部会

- **普及促進分科会**
- **情報提供分科会**

	総会	推進部会	普及促進分科会	情報提供分科会
役割り	①年度方針・課題の承認 ②年会費など予算の承認	①年度方針・課題の議論 ②同上の具現化情報の共有化 ③普及促進ﾈｯﾄﾜｰｸ作り ④関係団体との連携強化	年度方針に基づく ①出展展示会の企画・実行 ②ｾﾐﾅｰ開催の企画・実行 ※必要に応じて、ｻﾌﾞWGを設けても良い	年度方針に基づく ①ｺﾝﾃﾝﾂ充実のための企画・実行（ｺﾝﾃﾝﾂ改訂、新規制作など） ②情報ﾈｯﾄﾜｰｸの整備
開催頻度	1回／年	4～5回／年	4～5回／年	4～5回／年
メンバー	部会長　1名 企業委員　全員 専務理事　1名 事務局長　1名 事務局　1名	部会長　1名 企業委員　全員 協力委員　全員 経産省　1名 専務理事　1名 事務局長　1名 事務局　1名	WGﾘｰﾀﾞｰ　1名 企業ﾒﾝﾊﾞｰ　10名程度 協力委員　1～2名 事務局　1名	WGﾘｰﾀﾞｰ　1名 企業ﾒﾝﾊﾞｰ　10名程度 協力委員　1～2名 事務局　1名
	部会長　横谷（YKK AP）	部会長　横谷（YKK AP）	ﾘｰﾀﾞｰ　大川（ｱｷﾚｽ） ﾒﾝﾊﾞｰ	ﾘｰﾀﾞｰ　小関（ｸｱﾄﾛ） ﾒﾝﾊﾞｰ

施主／管理者等へアウトプット

2. 会費

Aメンバー（建材・住宅設備機器の開発・製造又は流通販売の事業を営む法人およびこれらを構成員とする団体）
年間150,000円（消費税込み）、但し 建産協会員の場合は 年間100,000円（消費税込み）

Bメンバー（本会の主旨に賛同する法人又は団体）
年間50,000円（消費税込み）

3. メンバー構成

委員名	◎：部会長　、　☆：リーダー ○：その他メンバー	部会		普及促進分科会	情報提供分科会
		総会	推進部会		
横谷　功	YKK AP㈱	◎	◎	◎	◎
大川　栄二	アキレス㈱	○	○	☆	○
小関　晴孝	㈱クアトロ	○	○	○	☆
松田　謙治	三菱電機㈱	○	○	○	○
磯田　善也	㈱LIXIL	○	○	○	○
大野　勲	㈱東急コミュニティ	○	○	○	○
宮崎　正博	関西電力㈱	○	○	○	○
山田　衛	大阪ガス㈱	○	○	○	○
河原　典仁	中央電力㈱	○	○	○	○
佐藤　永進	三菱電機ｸﾚｼﾞｯﾄ㈱	○	○	○	○
蒲池　大祐	野村ﾘﾋﾞﾝｸﾞｻﾎﾟｰﾄ㈱	○	○	○	○
松本　崇	ダウ化工㈱	○	○	○	○
関口　高正	㈱サンクビット	○	○	○	○
山田　直明	㈱カネカ	○	○	○	○
江取　良枝	YKK AP㈱	○	○	○	○
斉藤　晃	AGCｸﾞﾗｽﾌﾟﾛﾀﾞｸﾂ㈱	○	○	○	○
齋藤　淳	日本板硝子㈱	○	○	○	○
小坂　幸彦	ヤシマ工業㈱	○	○	○	○
松本　満	テクノ建設サービス㈱	○	○	○	○
吉原　豊	㈱LIXIL	○	○	○	○
梶田　卓司	TOTO㈱	○	○	○	○
山内　範之	大信工業㈱	○	○	○	○
山本　泰雄	日本増改築産業協会		○	○	
高村　正彦	塩ビ工業・環境協会		○	○	
寺尾　信子	東京建築家協同組合		○		
穐山　精吾	日本住宅管理組合協議会		○		
山口　実	建物診断設計事業協同組合		○		
富田　育男	日本建材・住宅設備産業協会	○	○		
青山　尚昭	日本建材・住宅設備産業協会	○	○		
田中　啓介	日本建材・住宅設備産業協会	○	○	○	○

暫定

※各分科会の議事録は、部会委員全員に送付する。

2. H23年度事業成果概要（活動実績）

＜部会、分科会の開催＞

■部　会：2回開催（5月11日、2月27日）

■普及促進分科会：6回開催（4月22日、6月8日、7月14日、9月6日、10月19日、12月1日）

■情報提供分科会：6回開催（6月8日、7月14日、9月6日、10月19日、12月1日、1月18日）

2．1　普及広報活動

2．1．1　展示会

・R＆R建築再生展・マンション改修村Ⅲ（6/1～3、於ﾋﾞｯｸﾞｻｲﾄ）

「節電しながら快適に」と「エコポイントももらえます」の2つのキャッチフレーズを掲げて展示・PRに務めた。

・日経住まいのリフォーム博2011（10/28～30、於ﾋﾞｯｸﾞｻｲﾄ）

日本増改築産業協会、住宅リフォーム推進協議会等との「安心・安全のリフォーム5団体」をキャッチフレーズに共同出展した。

2．1．2　セミナー

・第1回セミナー(11月18日、横浜)

かながわマンション管理組合ネットワークと共催。テーマ：外断熱＋窓改修。

管理組合を中心に、約50名の参加を得た。

・第2回セミナー(2月6日、東京)

関東経済産業局の後援などを得て開催。

テーマ：節電・省エネへの取り組みの中で最初に実行すべきこと。

リフォーム関連業者を中心に、約80名の参加を得た。

2．2　普及広報用資料の充実

・既存資料の見直し、新規コンテンツの検討

「既築ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修のご提案」と「既築ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修実例集②」の改訂（含内容充実）を実施。

2．3　ユーザーとの情報交換

・関連団体との情報交換

神奈川県マンション管理士会に対して、5回の出前講座を実施。

・WEBサイトの双方向コミュニケーション化の検討

アクセス数の実態を調査し、検索キーワードの見直しを実施。

H23年度マンション省エネ改修推進部会・計画＆進捗状況

青太字記入は実績

H24.3.31

担当	課題	検討項目	推進主体	年度スケジュール											
				4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
部会	マンション省エネ改修推進部会開催	・年度方針、全体課題の議論・決定 ・年会費、臨時会費徴収など予算の決定・承認 ・各分科会での具体化情報の共有化	横谷部会長、事務局		5/11									2/27	
	報告書作成	Ｈ２２年度活動成果まとめ	事務局												報告書作成
普及促進分科会	普及促進分科会開催	担当課題の議論と方向付け	大川リーダー、事務局	4/22		6/8	7/14		9/6	10/19		12/1			
	展示会（セミナー併設）	展示会出展の企画・実行（２回／年）	事務局 分科会メンバー全員		6/1～3 建築再生展				10/28～30 住まいのリフォーム博						
	普及促進セミナー	セミナー開催の企画・実行（３回／年）	事務局 分科会メンバー全員								11/18 横浜			2/6 東京	
	普及促進ネットワーク作り	・関係団体との連携強化 ・セミナー受講者とのネットワーク作り	事務局 分科会メンバー全員	4/25 出前①	5/23 出前②		7/5 出前②'	7/25 出前③	9/26 出前④						
情報提供分科会	情報提供分科会開催	担当課題の議論と方向付け	小関リーダー、事務局			6/8	7/14		9/6	10/19		12/1	1/18		
	普及・広報用資料の充実	既存資料の見直し	事務局 分科会メンバー全員							「既築マンション省エネ改修のご提案」改訂内容検討				同左取りまとめ	
		新規コンテンツの検討	事務局 分科会メンバー全員												
	ユーザーとの情報交換	サイトの双方向コミュニケーション化	事務局 分科会メンバー全員			アクセス数調査		検索キーワード改廃							
		サイト内容の充実	事務局 分科会メンバー全員												H23年度活動紹介

3. 省エネ建材・設備機器の普及広報活動

3．1 展示会への出展

3．1．1 全2回のまとめ

1）展示目的

マンション省エネ改修推進部会の活動内容および参加企業（含製品など）のPRを行い、既築マンションの省エネ改修に対する来場者の認知度を高めてもらう。

併せて、①住宅版エコポイント制度の普及・啓発、②震災の影響による節電対応への最も有効な手段の一つであることの訴求　の場とする。

2）開催実績

展示会名	日程・場所	対象	提携先（共催、協賛）
R&R建築再生展・ﾏﾝｼｮﾝ改修村Ⅲ	6/1～3　ﾋﾞｯｸﾞｻｲﾄ	ｴﾝﾄﾞﾕｰｻﾞｰ	建物診断設計事業協同組合
日経住まいのﾘﾌｫｰﾑ博2011	10/28～30　ﾋﾞｯｸﾞｻｲﾄ	ｴﾝﾄﾞﾕｰｻﾞｰ	ｼﾞｪﾙｺ、リ推協、VEC、住まいﾅﾋﾞ

3）成果

3－1）集客

マンション改修村Ⅲは、実績のある3回目の展示会だったことに加えて、震災直後の節電とエコポイントを効果的に訴求したこともあって、まずまずの集客となった。

それに比べて、住まいのリフォーム博2011は、エンドユーザーの来場を期待した土日の来場者が全く伸びなかったことに加えて、共同展示ブースの場所の悪さ、さらにその中の建産協展示ｽﾍﾟｰｽの動線の読み誤りがあり、全く物足りない集客に終わってしまった。

3－2）展示企画

マンション省エネ改修推進部会のコンテンツ（普及・啓発用資料）を入門的に用い、メインは参加企業の製品サンプル＆カタログなどで来場者に具体的なアピールを行った。

また、各社委員の方にも説明員としてブースに付いていただき、所属企業のPR対応をいただいた。

3－3）把握出来たこと

①展示会出展には、1回当たり700千円近くかかる。
今年度は2回出したので、全体予算の約75％を使った。その割には、効果が見え難かった。

②部会参加企業の製品・サービスを万遍なく展示する総花的対応では、なかなか興味を示してもらえなくなってきた。

③実物大や体感出来る製品ｻﾝﾌﾟﾙ展示などは好評だが、同様の展示は企業ブースでも見られる。建産協ならではのアピール出来る企画に乏しいことが今後の課題か。
→例：企業単独では出来ない提案のメニュー作り（複合アイテムの組み合わせ）の企画。

3．1．2 R&R建築再生展・マンション改修村Ⅲ

平成23年6月1日（水）～3日（金）の3日間、東京ビッグサイトで開催された「R&R建築再生展・マンション改修村PartⅢ」に出展し、東日本大震災後の電力事情など現状を踏まえたタイムリーな展示により省エネ改修の必要性をPRした。

昨年は、諸事情から開催されなかったため、2年ぶりの開催となった同展示会で、マンション改修村も3回目を迎え、すっかり定着した感があり、今回も同展示会の中でも人気のコーナーであった。

その中で当協会は、「節電しながら快適に」と「エコポイントももらえます」の2つのコンセプトを掲げて展示・PRに務めた。

具体的には、部会参加企業各社の協力により、中型パネルによる外断熱改修、実物大サンプルによる窓改修、結露・防音体感サンプルによる内窓改修、節水トイレ、高断熱浴槽、LED照明などを展示し、来場者に出来るだけ省エネ改修の必要性が伝わるように務めた。（写真参照）

同改修村Ⅲの中での当協会紹介タイム（写真参照）でも、しっかり展示内容をPRさせていただいたし、部会資料・各社カタログのお持ち帰り客も多く、結構手ごたえのある展示会となった。

3日間で、約45,000名の来場者があり、その中でも人気の高いマンション改修村Ⅲへの訪問客が多かったことも要因ではあったが。

省エネ改修に関心を示していただける方は、まだまだ充分とは言えないが、今後もねばり強く普及・啓発に努めると共に、問い合わせなどには確実なフォローを実施していきたい。

【展示会の様子】

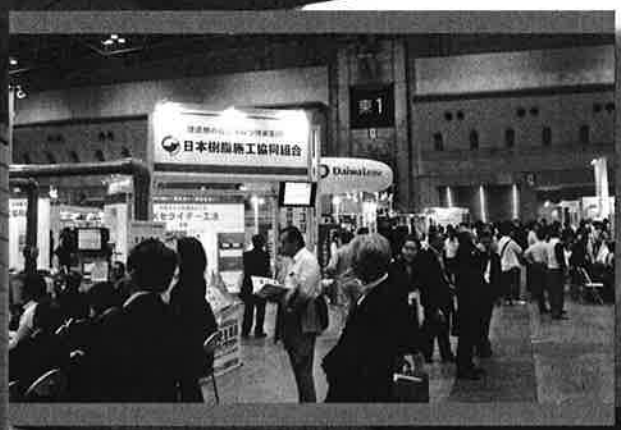
展示ブース外観

展示ブースの紹介タイム

第16回　リフォーム&リニューアル
R&R 建築再生展

2011 Special Report 特別レポート

回復基調に向かいつつあったといわれる日本経済。しかし、それにブレーキをかけた東日本大震災。3.11以降、自粛ムードが日本社会を覆いつくし、建設業界にも暗雲が立ち込めた。第16回のR&R建築再生展もまた、開催を危ぶまれる局面もあったことは否めない。しかしR&R展は何年も以前から耐震、省エネ、再生可能エネルギーの重要性を展示というかたちにして、社会に訴えかけて来た事実がある。



「建築の立場から震災復興を目指す出発点はまさにここにある」、主催の組織委員会の英断はR&R展開催の途を取った。それに呼応して出展した企業・団体は117。建築再生への技術、製品、情報が一堂に集まった。

さらに今回、緊急企画として〈東日本大震災 チャリティ“街と建築に出来ること！！”〉を実施したことは特筆に値する。広く一般から、復興へのアイデアを急きょ募集したところ、壊滅した東北を立て直したい熱い思いが建築技術を中心とするアイデアとなって数多く寄せられた。それらは、満を持して集結した優秀な出展企業・団体の展示とともに、復興への第一歩を記したといえる。“逆境”の中の第16回のR&R建築再生展は実り多いエンディングで、次回への期待をつないだ。

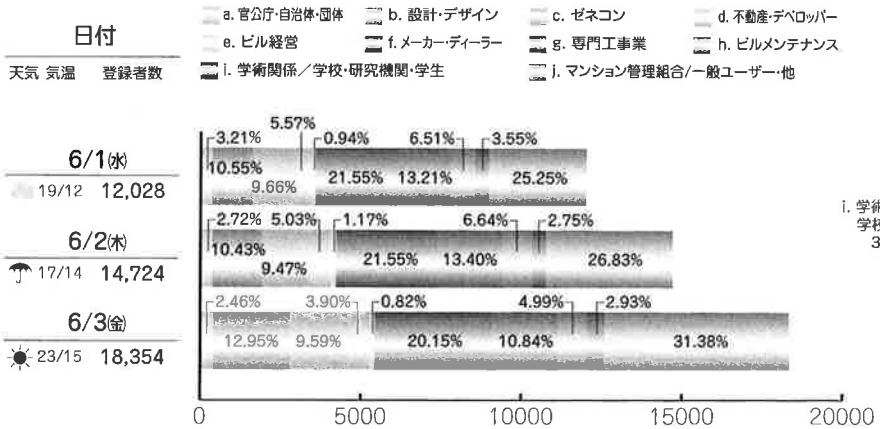
開催結果概要

名　称　第16回 リフォーム&リニューアル　R&R 建築再生展2011
主　催　建築再生展組織委員会
会　期　2011年（平成23年）6月1日㈬2日㈭3日㈮
開場時間　10：00～17：00（最終日は16：30まで）
会　場　東京国際展示場　東京ビッグサイト東1ホール
後　援　国土交通省・他全118団体
展示規模　117社・団体、パネル展示16団体、334小間
入場料　無料（登録制）

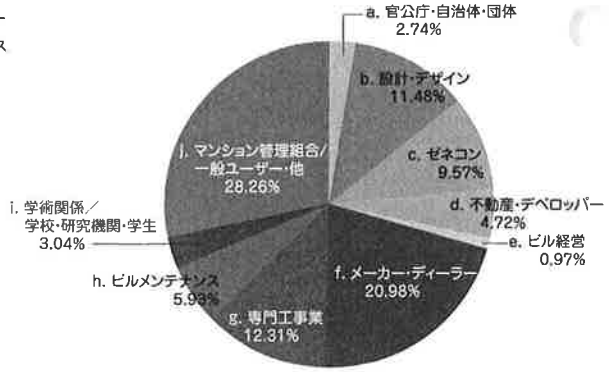
初日に行われたオープニングセレモニーの様子

入場者数内訳

○入場登録者数各日内訳○



○3日間合計の内訳○



登録者3日合計
45,106（前回48,087）

後援団体［118団体］

国土交通省
独立行政法人都市再生機構
独立行政法人住宅金融支援機構
㈳日本建築学会

NPO法人全国マンション管理組合連合会
NPO法人日本剥離洗浄技術協会
特定非営利活動法人建築技術支援協会
特定非営利活動法人外断熱推進会議
特定非営利活動法人耐震総合安全機構
特定非営利活動法人日本管更生工業会
特定非営利活動法人マンションIT化支援センタ
㈱共用品推進機構
㈱クリーン・ジャパン・センター
㈱経済調査会
㈱建材試験センター
㈱建設物価調査会
㈱建築保全センター
㈱高齢者住宅財団
㈱住宅生産振興財団
㈱住宅リフォーム・紛争処理支援センター
㈱省エネルギーセンター
㈱全国建設研修センター
㈱テクノエイド協会
㈱日本建築防災協会
㈱ベターリビング
㈱マンション管理センター
㈳インテリア産業協会
㈳建築研究振興協会
㈳建築設備技術者協会
㈳建築設備綜合協会
㈳公共建築協会
㈳高層住宅管理業協会
㈳住宅生産団体連合会
㈳新都市ハウジング協会
㈳石膏ボード工業会
㈳全国建設室内工事業協会
㈳全国タイル業協会
㈳全国防水工事業協会
㈳ソーラーシステム振興協会
㈳東京ガラス外装クリーニング協会
㈳日本インテリアデザイナー協会
㈳日本家具産業振興会
㈳日本建材・住宅設備産業協会
㈳日本建設業連合会
㈳日本建築家協会
㈳日本建築構造技術者協会
㈳日本建築材料協会
㈳日本建築士事務所協会連合会
㈳日本建築積算協会
㈳日本建築大工技能士会
㈳日本建築美術工芸協会
㈳日本左官業組合連合会
㈳日本サッシ協会
㈳日本シヤッター・ドア協会
㈳日本住宅協会
㈳日本照明器具工業会
㈳日本ツーバイフォー建築協会
㈳日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会
㈳日本塗装工業会
㈳日本塗料工業会
㈳日本ファシリティマネジメント推進協会
㈳日本福祉用具供給協会
㈳日本木造住宅産業協会
㈳不動産流通経営協会
㈳プレハブ建築協会
㈳リビングアメニティ協会
一般財団法人日本建築センター
一般社団法人団地再生支援協会
一般社団法人東京都マンション管理士会
一般社団法人日本インテリアプランナー協会
一般社団法人日本ガス協会
一般社団法人日本空調システムクリーニング協会
一般社団法人日本建築設備診断機構
一般社団法人日本増改築産業協会
一般社団法人日本壁装協会
一般社団法人マンション計画修繕施工協会
一般社団法人マンションリフォーム推進協議会
公益社団法人ロングライフビル推進協会
アルミニウム外装クリーニング技術研究協議会
ＥＰＳ建材推進協議会
板硝子協会
ウレタンフォーム工業会
ＡＬＣ協会
押出発泡ポリスチレン工業会
硝子繊維協会
キッチン・バス工業会
機能ガラス普及推進協議会
建築改装協会
建築・住宅国際機構
せんい強化セメント板協会
全国タイル工業組合
全国ビルリフォーム工事業協同組合
全国防水リフレッシュ連合会
全国マスチック事業協同組合連合会
電気床暖房工業会
東京都左官組合連合会
日本医療福祉設備協会
日本ウレタン建材工業会
日本衛生設備機器工業会
日本エクステリア工業会
日本屋外収納ユニット工業会
日本金属笠木工業会
日本金属サイディング工業会
日本建築仕上学会
日本建築仕上材工業会
日本ＧＲＣ工業会
日本色彩学会
日本集成材工業協同組合
日本住宅パネル工業協同組合
日本樹脂施工協同組合
日本水道鋼管協会
日本暖房機器工業会
日本複合床板工業会
日本窯業外装材協会
パイプ・スペース・ユニオン
ヒートポンプ床暖房協議会
フリーアクセスフロア工業会
マンションリフォーム協同組合

組織委員会

50音順

名誉会長　上村　克郎

組織委員長　友澤　史紀［東京大学 名誉教授］

組織副委員長　村上　周三［独立行政法人建築研究所理事長］
天野　彰［アトリエ4A 代表］
石井　幹子［石井幹子デザイン事務所 代表］

委員　安達　和男［日本設計 第1建築設計群長 常務執行役員］
安孫子義彦［ジェス代表］
伊東　敏雄［建築都市設計研究所 所長］
今泉　晋［（公益社団）ロングライフビル推進協会 専務理事］
川口とし子［長岡造形大学 教授］
橋高　義典［首都大学東京 教授］
黒岩　幹夫［マンションリフォーム推進協議会］
小西　敏正［宇都宮大学 名誉教授］
小山　明男［明治大学 教授］
近藤　照夫［ものつくり大学 教授］
坂本　功［元慶応義塾大学 教授］
佐藤　雅紀［マンションリフォーム推進協議会］
菅原　進一［東京理科大学 教授］
杉本　賢司［タイセイ総合研究 上席研究員］
辻　靖郎［東京建物リサーチセンター 代表］
富田　育男［㈳日本建材・住宅設備産業協会 専務理事］
楡木　堯［㈶ベターリビング 筑波建築試験センター 審議役］
坊垣　和明［東京都市大学 教授］
牧村　功［㈳建築設備技術者協会 会長］
三井所清典［㈳東京建築士会　会長］
村山　博美［日建設計 設計長］
本橋　健司［芝浦工業大学 教授］
横田　暉生［横田外装研究室 主宰］
三原　徹［テツアドー出版 代表］

出展社一覧

50音順

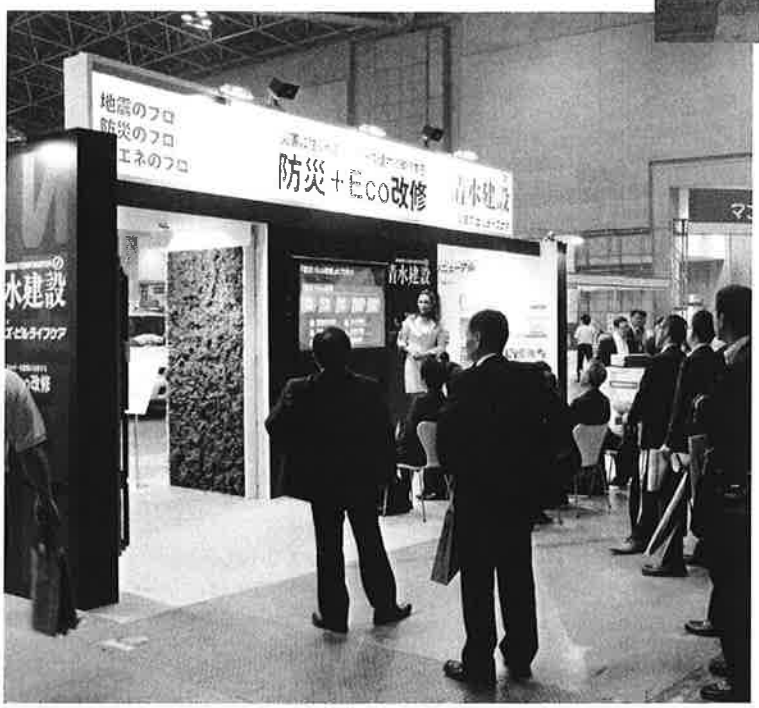
㈱アイシネン アジア・パシフィック
㈱アシレ
㈱アトリエフォアエイ
㈱アピコ
EIFS JAPAN㈱
ウレタン防水副資材研究会
NEC AVIO赤外線テクノロジー㈱
オーブ・テック㈱
㈱大林組
㈱きんぱいリノテック
㈱熊谷組
㈱計測技術サービス
○建診協・マンション改修村 PARTⅢ
ーアイ・エス
ーエレベータシステムズ
ーオンダ製作所
ー日本製作所
ー関西ペイント販売
ーコニシベステム工業会
ーサンコーテクノ
ースターテック
ースワニーコーポレーション
ー積水化学工業
ー全国ビルリフォーム工事業協同組合
ー総和プラント
ータキロンマテックス
ー田島ルーフィング
ー建物診断設計事業協同組合
ーダイフレックス
ーTOHO
ー東京トルネード
ー日本建材・住宅設備産業協会
ー日本設備工業
ー日本ビソー
ーライコム
ーリフォーム・ジャパン
ー渡辺物産
㈱コスモサウンド
コニシ㈱
㈱コンステック
サイレグジュアリー㈱
㈱三共
雑排水管・DREAM工法普及協会
清水建設㈱
㈱ジェット
○㈱ジエス
ーSFA (Societe FranCaise d' Assainissement)
住友大阪セメント㈱
㈱セラフ榎本
相武生コン㈱
㈱タイセイ
㈱タカショー
大日本塗料㈱
㈱ダイフレックス
大和リース㈱
㈱テクネット21
㈱テツアドー出版
㈱テムスケミカル
㈱寺田鉄工所
DMカードジャパン㈱
㈱トータルサービス
東京ガス㈱
○㈱東京建物リサーチ・センター
ーマンションコミュニティ研究会
東京都市大学（旧：武蔵工業大学）都市生活学部
東京都塗膜防水検定協議会
東芝エレベータ㈱
都市拡業㈱
独立行政法人 都市再生機構 都市住宅技術研究所
土牛産業㈱
長岡造形大学 建築・環境デザイン学科
南海工業㈱
西尾レントオール㈱
ニチエー吉田㈱
㈱ニチベイ
㈱日本イントモア
○日本エコロジー㈱
ー山一興産㈱
日本躯体処理㈱
日本建築仕上学会
日本システム企画㈱
日本樹脂施工協同組合
日本デコラックス㈱
野口興産㈱
○㈱長谷工コーポレーション
ー㈱長谷工リフォーム
ー㈱長谷工コミュニティ
ージャパンエンヂニアリング㈱
ー㈱ロンビッグジャパン
㈱ハマキャスト
㈱ビアンコジャパン
㈱P・C・Gテクニカ
○㈱ファインコラボレート研究所
ー新日鉄ソリューションズ㈱
○富士工業㈱
ー富士セラ㈱
㈱ホリ・コン
㈱ホリハマ
まちはな　ねっとわーく
一般社団法人マンションリフォーム推進協議会（REPCO）
ものつくり大学
㈱ヤマト
○ユーブレックス㈱
ーコスミック工業会
㈱ラシュラン
公益社団法人 ロングライフビル推進協会（BELCA）

Q1 人気ブースランキング

展示会期中に来場者を対象としたアンケートを実施。
Q1 では最も印象に残ったブースを３つ回答していただき、
これを人気ブースランキングとしてまとめた。

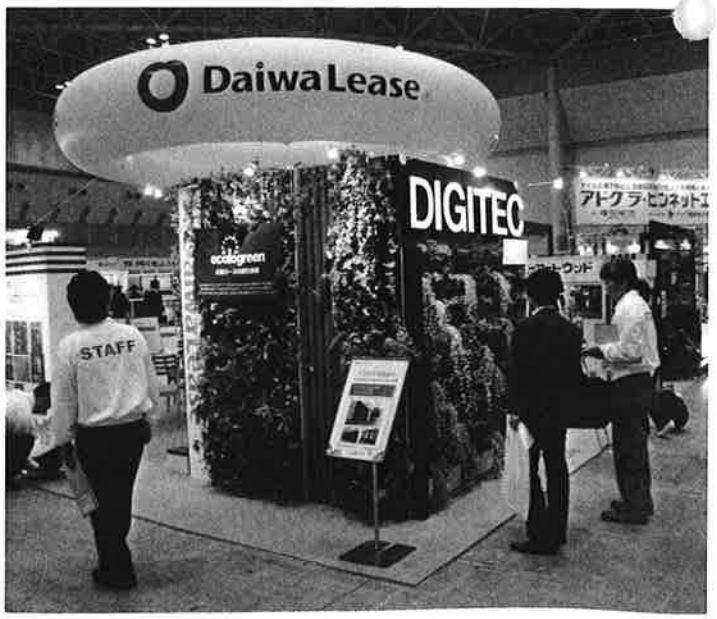
1位 清水建設㈱

「子どもたちに誇れる仕事を」――総合建設のトップ企業が、東日本大震災からの復興をリードするかたちで期待を担っての出展。展示を通じて社会に提示した技術群。マンションの防災＋再生、安全な外装、そしてEco。次代を担う子どもたちに伝える安全・安心の数々が、ハイセンスで観やすいブースのデザインと相まって堂々の第１位。



2位 大和リース㈱

みどりのあるまちづくり、「緑を広げたい」企業理念が、 屋上・壁面・駐車場そして室内とニーズや場面に合わせた総合的な緑化を提案。 節電・省エネ・猛暑の夏に向かい、 総合的な緑化には来場者の興味と関心が集中した。 さらに緑化とエクステリアのコラボレーションの展示は新たな空間演出の可能性を提供した。



3位　東芝エレベータ㈱

東京スカイツリーにも技術採用された信頼のブランド。 キャラバンカーを展示ブースに導入、 エレベーターの体感アトラクションで多くの来場者を沸かせた。 リニューアルのビフォア・アフターの比較や、 地震・停電時の対応を、 いながらにして体感。 貴重な機会にブースは大賑わいとなった。 さらに省エネの先端・LED照明ほか情報満載で３位の健闘。

4位　コニシ㈱

5位　㈱ダイフレックス

6位　長谷工コーポレーショングループ

7位　東京ガス㈱

8位　日本樹脂施工協同組合

9位　㈱ジェス /SFA
(Societe Francaise d' Assainissement)

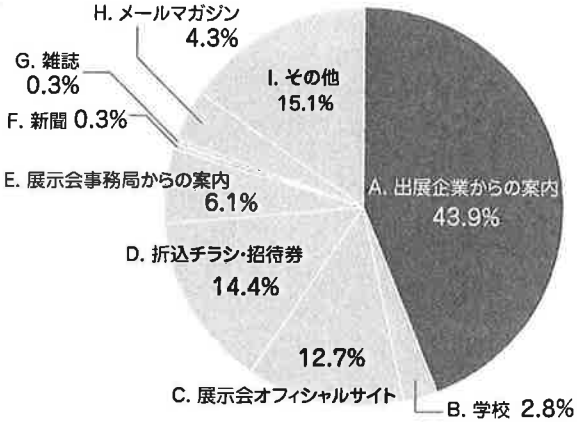
10位　田島ルーフィング㈱
<マンション改修村 Part Ⅲ>

11位　きんぱいリノテック
12位　日本設備工業<マンション改修村 Part Ⅲ>
13位　野口興産
14位　ものつくり大学
　　ニチベイ
　　P.C.G. テクニカ

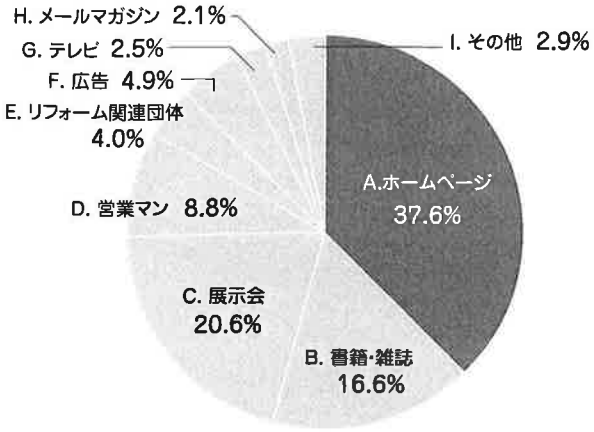
17位　東京トルネード<マンション改修村 Part Ⅲ>
18位　雑排水管・DREAM 工法普及協会
19位　大林組
20位　土牛産業

※ただし、マンション改修村 Part Ⅲは、参加ブースを合計すると１位になります。

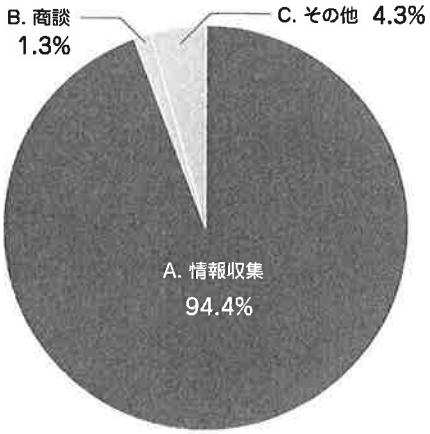
Q3 この展示会の開催を何でお知りになりましたか？（ひとつお選び下さい）



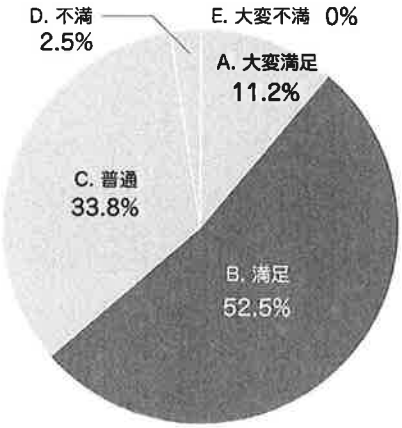
Q4 普段リフォームやリニューアルやコンバージョンなどの情報を入手するための主な手段はどれですか？（複数可）



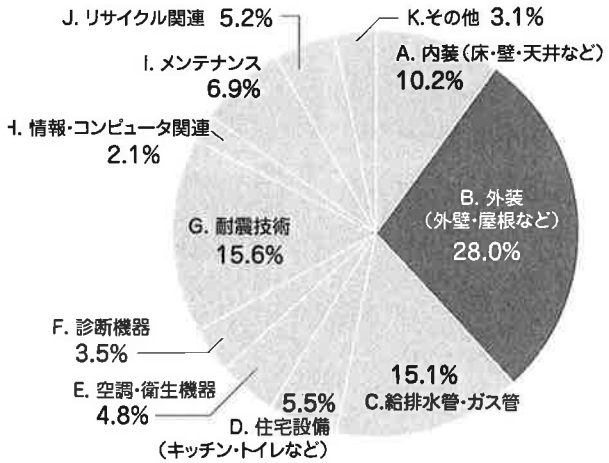
Q5 あなたのご来場の主な目的は何ですか？（ひとつお選び下さい）



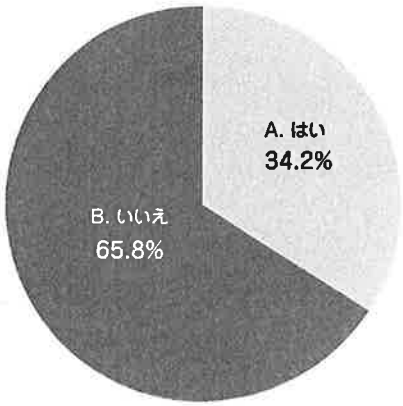
Q6 展示・企画内容に満足されましたか？（ひとつお選び下さい）



Q7 今回の展示のなかで、最も興味を持たれた分野は何ですか？（複数可）



Q8 特別セミナーに参加しましたか？



Q9 建築リフォーム＆リニューアル展に関するご意見・ご感想がございましたらご自由にご記入下さい。

●感想

・今後も最新技術を期待。(多数)
・面白く、業界のためになるので、続けてほしい。
・他分野の知識を得られて大変参考になった。
・今回は特に内容が充実実しており良かった。
・今までの建材展で一番情報収集出来た。
・各ブース個性があったが、体験型ブースはよりわかりやすく参考になった。
・復興アイデアコンテストがためになった。
・あまり目を引くものが少なかった。
・セミナーに参加、大変参考になったが資料が欲しかった。
・特別セミナーが非常に面白かった（建築デザインを重視した太陽光発電）
・特別セミナーではサンプルを見ることができ大変参考になった。
・興味深いセミナーが続くのでブースを見る時間がない。
・セミナースペースが狭くて講演が聴けなかった。
・外装材や配管材等改修が多く事例が少ない。
・震災後でこういったテーマはタイムリーでとても良かった。（多数）
・３R関係が少ない。
・配管洗浄をもっと知りたい。
・様々な企業の担当者と突っ込んだ話ができて有意義。
・改修市場が多くなる中、省エネ、コストダウンに非常に興味を得た。
・環境をテーマにした展示が増えると参考になる。
・総合的案内のようなものがあると良かった。

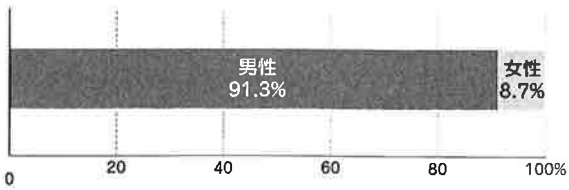
●意見

・もう少し遅い時間までやってほしい。
・期間が短い。
・耐震改修等の展示充実希望。
・実演を増やしてほしい。
・日程を早く案内してほしい。
・もっと多くの企業に参加してほしい（多数）。
・同種業者を1ヶ所にまとめて展示し比較しやすくしてほしい。
・食べ物の煙はいかがなものかと。
・特別セミナーで耐震技術のものを増やしてほしい。
・講演で椅子が足りなかった。
・B会場が狭い。（多数）
・セミナー聴講時配布資料がない。
・一般人向けのブースを増やすといい。
・省エネ技術も充実してほしい。
・簡易なリフォームも入れてほしい。
・マンション再生について、 出展・セミナーを増やしてほしい。

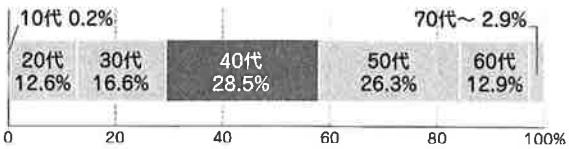
…など、数多くのご意見を頂戴した。

Q10 ご自身についてお答え下さい。

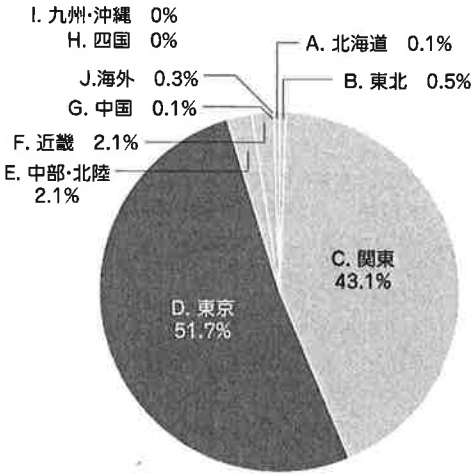
性別



年齢



勤務地域



3．1．3 日経住まいのリフォーム博2011

平成23年10月28日（金）～30日（日）の3日間、東京ビッグサイトで開催された「日経住まいのリフォーム博2011」に出展すると共に、ミニステージプログラムにおいて「マンションの省エネ改修提案」のプレゼンも実施した。

今年度も、「安心・安全のリフォーム5団体」のキャッチフレーズで、日本増改築産業協会、住宅リフォーム推進協議会、住まいづくりナビセンター、塩ビ工業・環境協会との共同出展で参加した。

共同展示ブース6小間の中で、約2小間を使い「省エネリフォームで節電しながら快適に」をｷｬｯﾁﾌﾚｰｽﾞに塩ビ工業・環境協会と共同の展示・PRを行った。

具体的には、内外断熱・樹脂ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ・内外窓・節水ﾄｲﾚ、高断熱浴槽、LED照明などによる改修を理解いただくために実物ｻﾝﾌﾟﾙ・説明ﾊﾟﾈﾙ・ｶﾀﾛｸﾞを効果的に展示した。（写真参照）

展示会場内でのミニステージでも、事務局（田中）が20分で「既築ﾏﾝｼｮﾝの省ｴﾈ改修の必要性と実施するためのｶﾞｲﾀﾞﾝｽ」を後援した。

3日間で、約32,000名の来場者があったが、土日の一般客の来場が期待したほどではなく、やや物足りなさを感じる出展であった。

省エネ改修に関心を示していただける方は、まだまだ充分とは言えないので、今後もねばり強く普及・啓発に努めると共に、問い合わせなどにも確実なフォローを実施していきたい。

【展示会の様子】

展示ブース外観

田
11.12.19
中

日経 住まいのリフォーム博 2011（第7回）

特別企画展 「第17回マンション管理フェア マンション快適ライフ2011」

報告書

日本経済新聞社

15ページ

開催概要／来場者数／来場比率

開催概要

名　　称	日経住まいのリフォーム博2011(第7回)
会　　期	2011年10月28日(金)～30日(日)　10:00～17:00
会　　場	東京ビッグサイト　東1ホール
主　　催	日本経済新聞社
後　　援	国土交通省、経済産業省、厚生労働省、環境省、警察庁、東京都、住宅金融支援機構、都市再生機構、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、(財)ベターリビング、(財)日本建築防災協会、(社)住宅リフォーム推進協議会、(社)マンションリフォーム推進協議会、(社)日本増改築産業協会(順不同)
協　　賛	板硝子協会、(社)インテリア産業協会、キッチン・バス工業会、(社)高層住宅管理業協会、(社)住宅生産団体連合会、(財)省エネルギーセンター、全国エクステリア工業会、全国建設労働組合総連合、(社)全国中小建築工事業団体連合会、NPO全国マンション管理組合連合会、(社)東京都建築士事務所協会、(社)日本インテリアデザイナー協会、(社)日本インテリアファブリックス協会、日本オーニング協会、(社)日本家具産業振興会、(社)日本ガス協会、(財)日本環境協会、(社)日本建材・住宅設備産業協会、(社)日本建築士事務所協会連合会、NPO日本住宅管理組合協議会、(社)日本照明器具工業会、日本福祉用具・生活支援用具協会、(社)日本造園組合連合会、(社)日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会、(社)日本壁装協会、(社)日本ホビー協会、(社)日本防犯設備協会、日本木造住宅耐震補強事業者協同組合、日本床暖房工業会、日本ロック工業会、(財)マンション管理センター、(社)リビングアメニティ協会、リビングデザインセンターOZONE(順不同)
協　　力	テレビ東京、日経BP社(順不同)
メディアパートナー	「ナイスリフォーム サスティナブルスタイル」「ハウスネットギャラリー」「PaKoMa」「HomeClip」「ホームプロ」「リフォーム倶楽部」(順不同)
入　場　料	無料
展　示　規　模	98社356小間(主催者企画を含む)
特　別　企　画　展	「第17回マンション管理フェア マンション快適ライフ2011」 共催：NPO日本住宅管理組合協議会
U　R　L	http://www.reformhaku.jp/　(日本経済新聞電子版 住宅サーチ内)

来場者数

日付	天気	来場者数(前回)
10月28日(金)	晴れのち曇り	17,093名(17,600名)
10月29日(土)	晴れ	7,931名(9,115名)
10月30日(日)	曇り	6,014名(8,383名)
合計		31,038名(35,098名)

※前回の会期は2010年11月12日(金)～14日(日)

来場比率

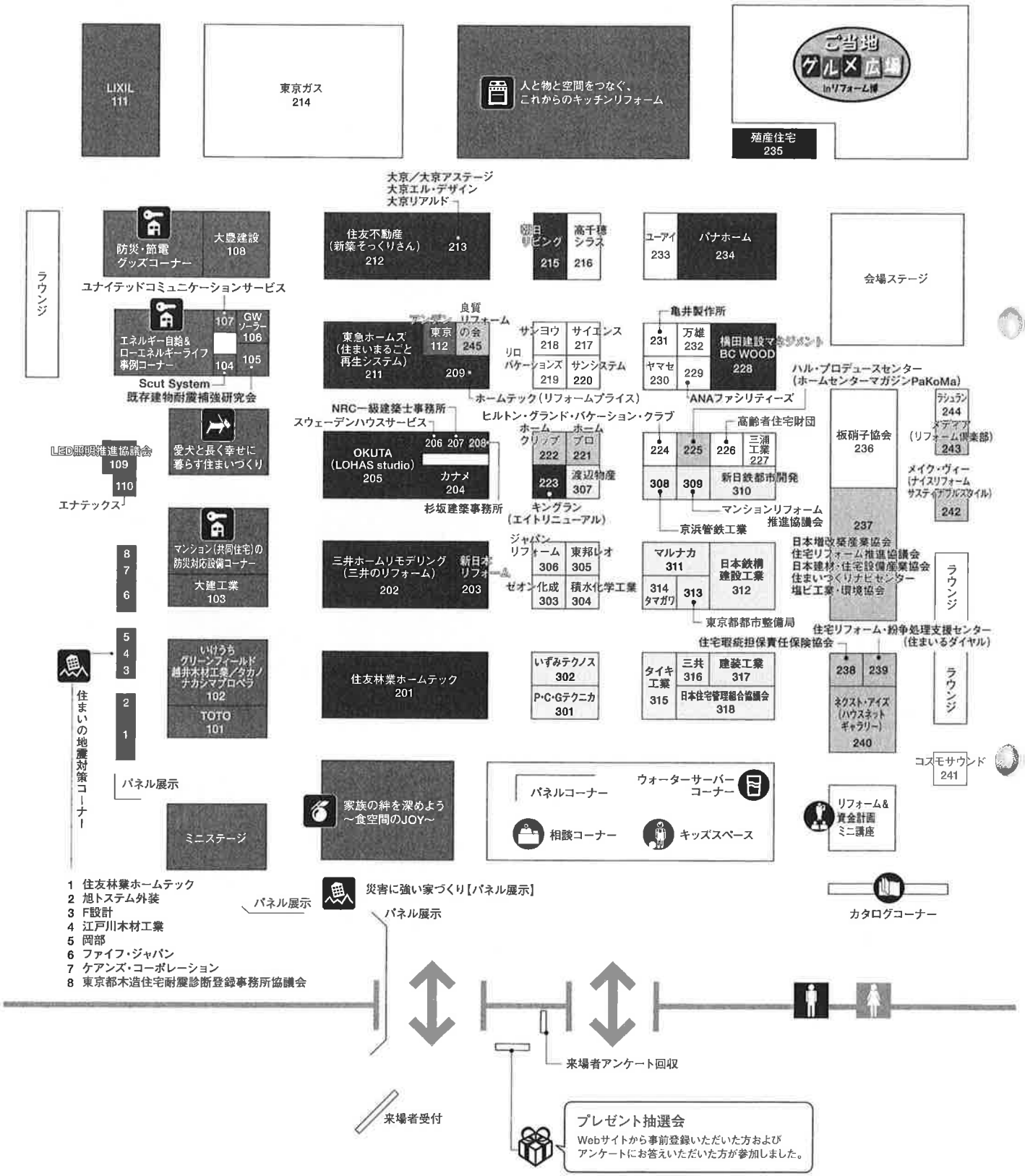
日付	入場証の分類					
	戸建て	マンション	マンション管理組合役員	ビジネス(ビルダー・リフォーム業者)	ビジネス(建材・設備メーカー)	ビジネス(その他)
10月28日(金)	26%	11%	2%	13%	18%	30%
10月29日(土)	42%	25%	2%	12%	7%	14%
10月30日(日)	46%	23%	2%	12%	4%	13%
平均	34%	17%	2%	13%	12%	22%

*数字は四捨五入のため、必ずしも合計が100%にならない場合があります。
*来場比率は、入場証発行数から算出。前回は一般49%、マンション管理組合2%、ビジネス50%

しりすぼみ

16ページ

会場レイアウト



リフォーム会社ゾーン　リフォーム関連製品・サービスゾーン　【特別企画】家族で考える安全・安心・絆　情報・出版ゾーン　第17回マンション管理フェア

無料 会場ステージプログラム

	10/28(金)	10/29(土)	10/30(日)
11:00→11:30	一番大切なこと！それはお客様とリフォーム会社の心の通い合い (社)日本増改築産業協会 会長 中林 幸一さん	～備えあれば憂いなし～ 首都圏直下型地震と我が家の地震対策 NPO 消費者住宅フォーラム 副理事長／一級建築士 大河内 隆之さん	失敗しないリフォームの秘訣 ネクスト・アイズ(株) 代表取締役 小野 信一さん
11:40→12:10	こうすれば効果的！ LED照明をかしこく使うコツ ライティング・コンサルティング・オフィス 代表 河原 武儀さん	リフォームかし保険と リフォーム業務品質基準を活用した 夢を託せるリフォーム会社選び (株)ホームクリップ 代表取締役社長 宮田 勇さん	高齢化対策と高齢者支援事例報告 日本住宅管理組合協議会(NPO 日住協) 理事長 西山博之さん
12:20→12:50	選ばれるリフォーム会社には、共通点あり リフォーム品質向上委員会 (株)ビーテック 代表取締役 樋口 健二さん	リフォーム会社への思いの伝え方 リフォーム品質向上委員会 (株)ドクターリフォーム・サンセイ 代表取締役 山口 弘人さん	なぜ今地域密着のリフォーム会社に頼むのか!? リフォーム品質向上委員会 (株)ドクターリフォーム・サンセイ 会長 山口 慶之助さん 同代表取締役 山口 弘人さん
13:00→13:30	子供がやさしく育つための「植育」のできる庭とは 造景家・現代の名工 小林 徹さん	リフォーム・大規模修繕かし保険制度 (社)住宅瑕疵担保責任保険協会	ここまで変わるビフォー&アフターセミナー 住友林業ホームテック(株)
13:40→14:10	愛犬といつまでも安心・安全・快適に暮らす住まいづくり (株)ワンオンワン 愛犬家住宅コーディネーター 専任講師 都 裕貴さん	リフォームの匠による住まいの劇的大変身術！ イン・ハウス建築計画 代表／一級建築士 中西 ヒロツグさん	居住価値とコミュニティを重視した植栽管理 東邦レオ(株)
14:20→14:50	～これで安心・快適～ リフォームでできる我が家の冬の省エネ(節電)対策 NPO 消費者住宅フォーラム 理事長 矢野 方雄さん	見城美枝子の本音で！リフォーム奮闘記 青森大学教授／ エッセイスト／ジャーナリスト／ ジェルコ デザインコンテスト審査委員長 見城 美枝子さん	建て替えの約半額で新築同様に再生する方法 (株)東急ホームズ
15:00→15:30	住まい手と作り手を口コミでつなぐリフォーム評価ナビ (財)住まいづくりナビセンター 普及推進部長 畠 順一郎さん／中村 准子さん		「長寿命化リフォーム」で快適で豊かな暮らし (社)住宅リフォーム推進協議会 赤羽 嗣久さん
15:40→16:10	いますぐ使えるリフォーム補助金 日経BP社 日経ホームビルダー 編集長 小原 隆さん	マンション震災時状況と復旧状況 若松二丁目住宅管理組合 理事長 浅野 達弥さん	家族がつながる！ 楽しいインテリアの試み (社)インテリア産業協会 浜田 真樹子さん(インテリアコーディネーター) 三ケ島 真由美さん(インテリアコーディネーター)

無料 ～家族で考える安全・安心・絆～ ミニステージプログラム

	10/28(金)	10/29(土)	10/30(日)
12:30→12:50	震災後の住まい価値を高めるリフォームとは ～エコマンションでエコ度アップリフォーム術！～ (株)三層建設ハウジングコミュニティ 代表取締役 三尾 秀紀さん	震災アンケート結果報告 日本住宅管理組合協議会(NPO 日住協) 理事 川上 淺永さん	マンション向け 地震防災マニュアルのつくり方 (株)つなぐネットコミュニケーションズ 事業推進グループ 荻野 耕司さん
13:00→13:20	本音で語るセカンドライフリフォーム術！ パナホーム(株)	家族・地域の絆を深めるマンション緑づくり 東邦レオ(株)	自然素材で造るカナディアンリフォーム 横田建設マネジメント(株)／BC WOOD
13:30→13:50	東日本大震災、免震装置が威力を発揮 岡部(株)	耐震リフォームのすすめ (株)大晃建設	「シェアハウスリフォーム」人との繋がり (株)NRC一級建築士事務所
14:00→14:20	地震の被害と耐震補強 既存建物耐震補強研究会	ここまで変わるビフォー&アフターセミナー 住友林業ホームテック(株)	デザイン・住宅性能リフォーム事例発表会 (株)OKUTA
14:30→14:50	殖産住宅はあなたの家のホームドクターです 殖産住宅(株)	地震から家族と住まいを守る耐震製品の紹介 大建工業(株)	「節水」で社会の「節電」につなげよう。 TOTO(株)
15:00→15:20	マンション省エネ改修のご提案 (社)日本建材・住宅設備産業協会	住まいのプロと家族みんなで考えるリフォーム (財)住まいづくりナビセンター	生活者からみたリフォーム会社選び体験談 (社)日本増改築産業協会
15:30→15:50	これからの住まいの持ち方 ～3.11が与えたインパクト～ (社)リノベーション住宅推進協議会	「シェアハウス」人と人のつながり (社)リノベーション住宅推進協議会	被災者と支援者をつなぐ「仮り住まいの輪」 (社)リノベーション住宅推進協議会
16:00→16:20	マンション管理組合における震災対応の教訓 日本住宅管理組合協議会(NPO 日住協) 支部理事 牧田 正紀さん	自分でできる！ 災害に強い建物チェックポイント(マンション戸建て) (株)さくら事務所 ホームインスペクター 大久保 新さん	

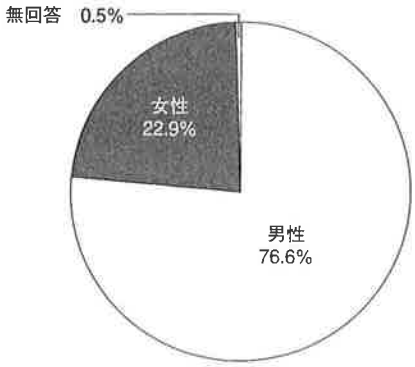
18ページ

来場者アンケート集計結果

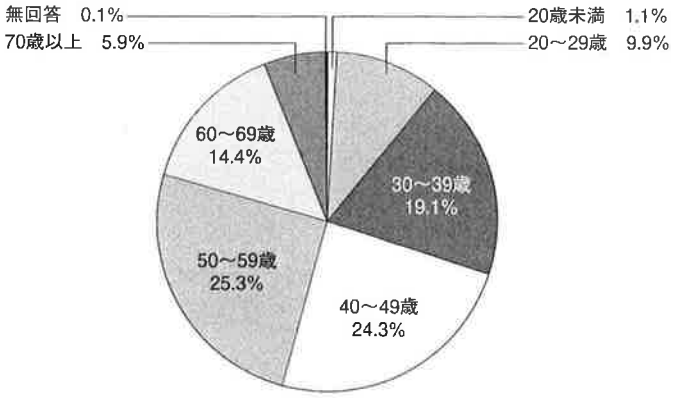
■調査日：2011年10月28日(金)、29日(土)、30日(日)
■サンプル数：800

来場者の属性

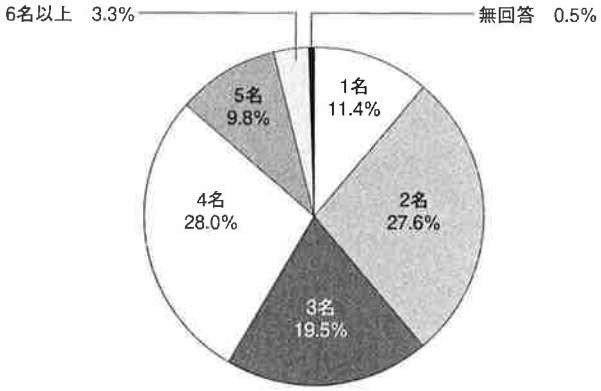
■性別



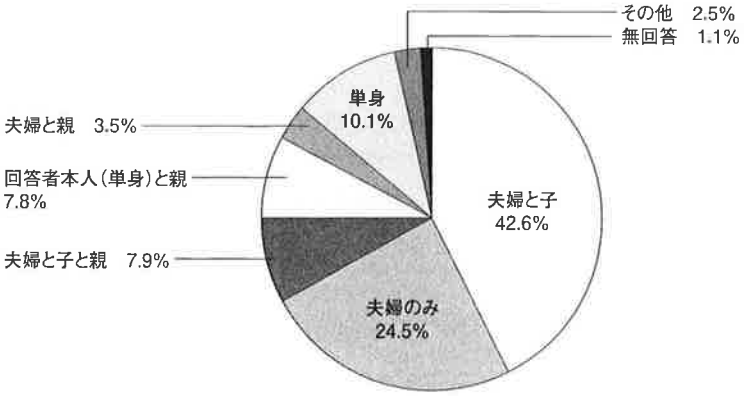
■年齢



■家族人数（回答者本人を含む）

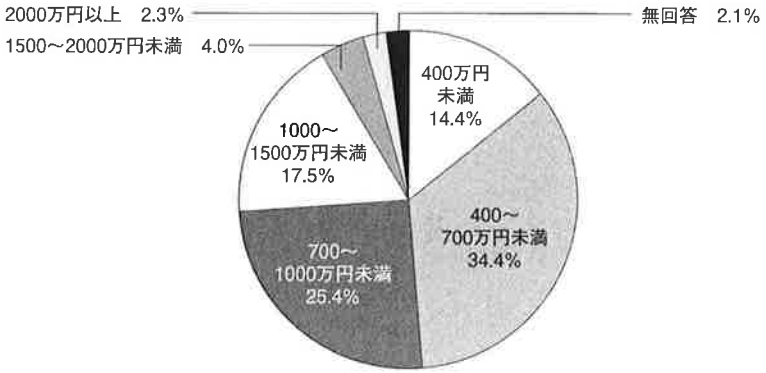


■家族構成

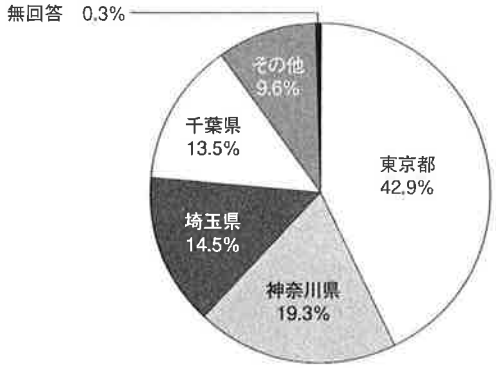


19ページ

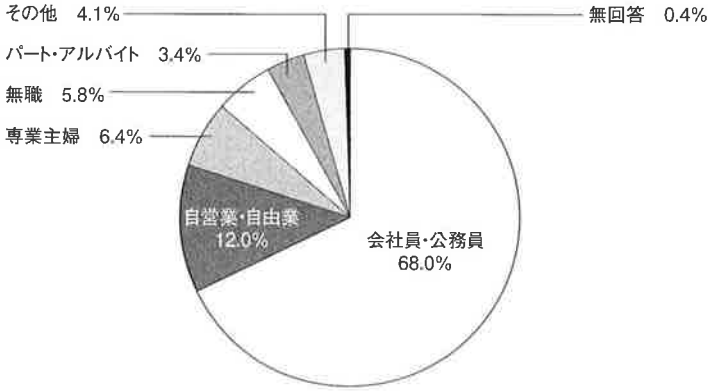
■世帯年収



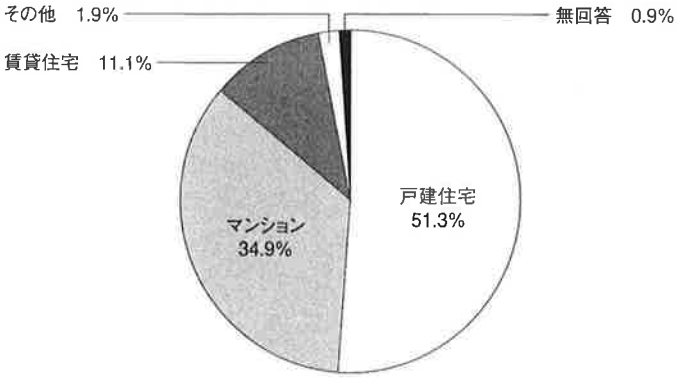
■居住地



■職業



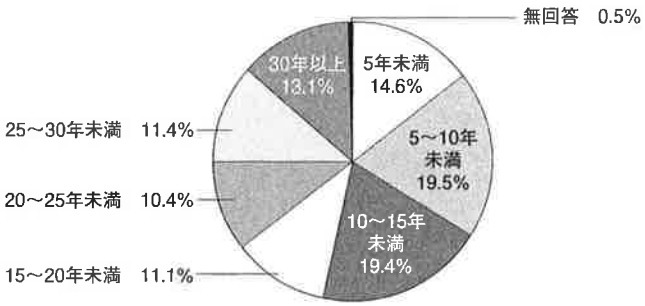
■住宅の種類



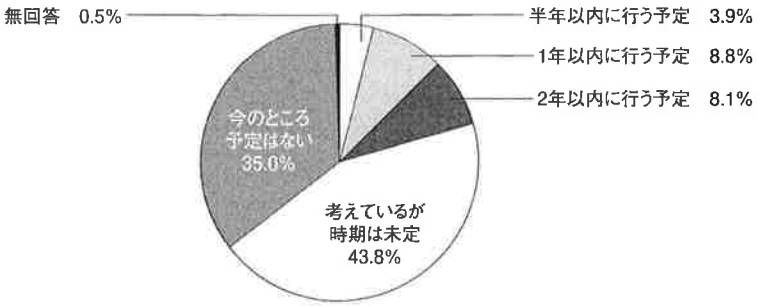
20ページ

来場者アンケート集計結果

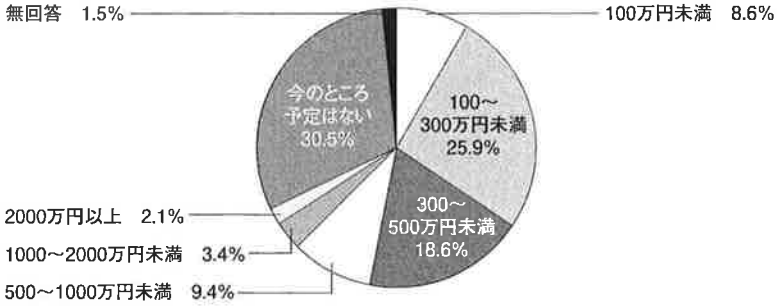
■住宅の築年数



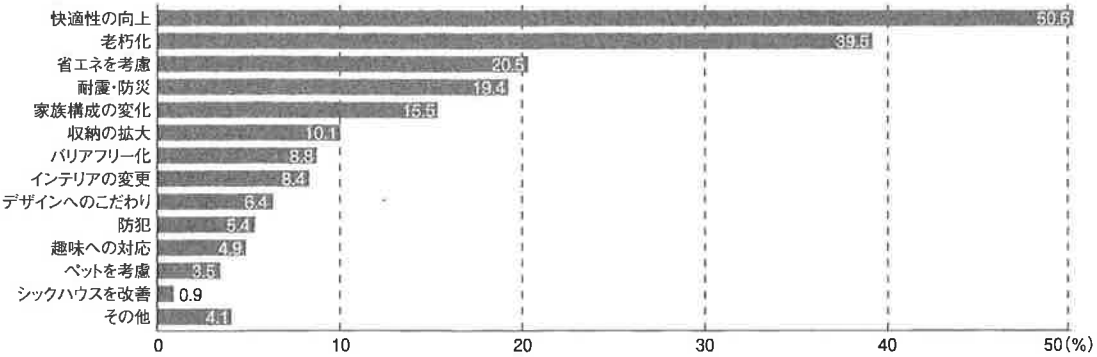
■今後のリフォーム予定



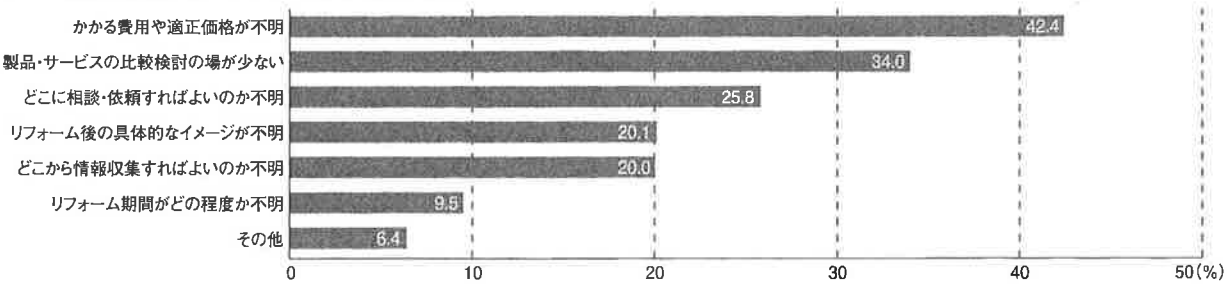
■リフォームの予算



■リフォームの理由・目的（複数回答）



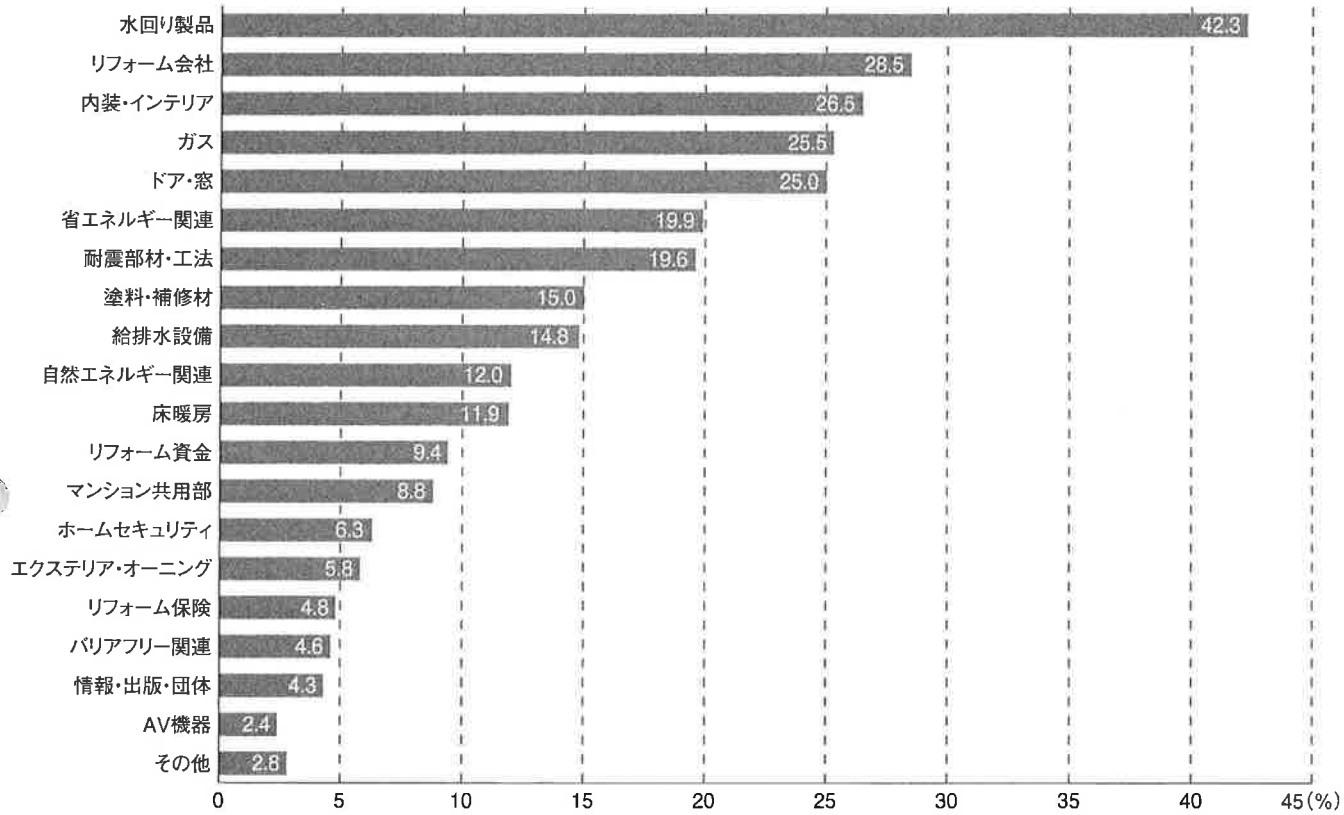
■リフォーム情報収集時に困った点（複数回答）



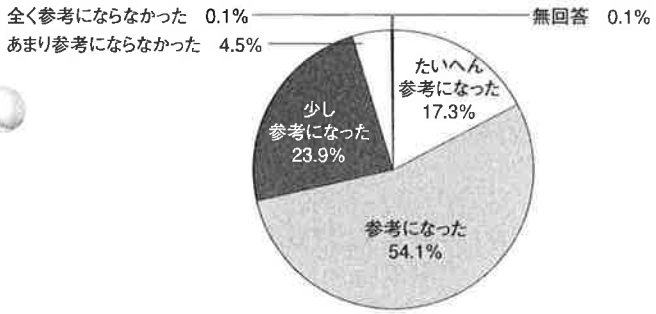
21ページ

「日経住まいのリフォーム博 2011」について

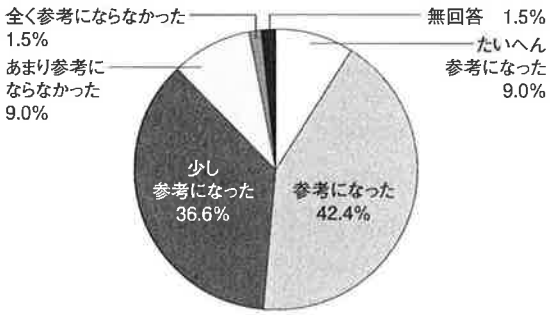
■興味のある展示分野（複数回答）



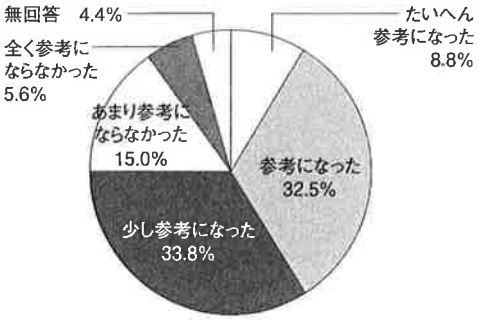
■本展の参考程度



■特別企画「3.11後の新たな住まい・リフォーム 家族で考える安全・安心・絆」の参考程度



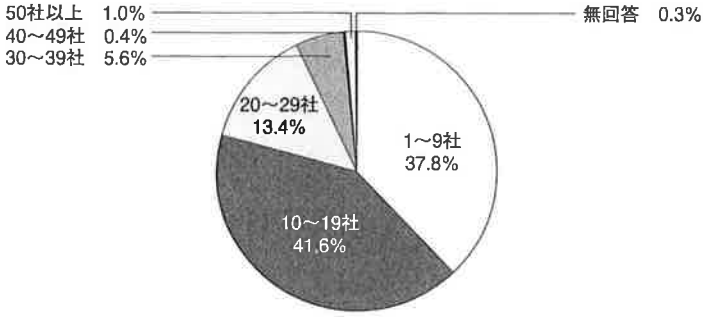
■特別企画展「第17回マンション管理フェア マンション快適ライフ2011」の参考程度



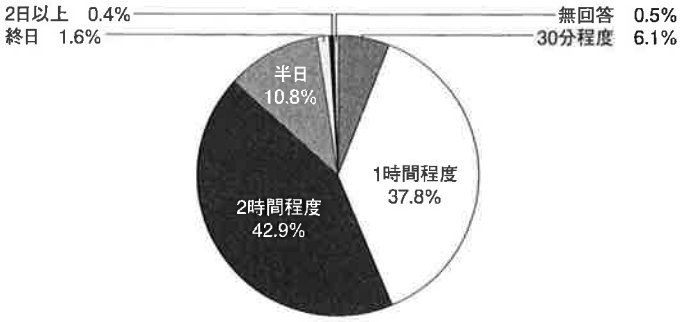
22ページ

来場者アンケート集計結果

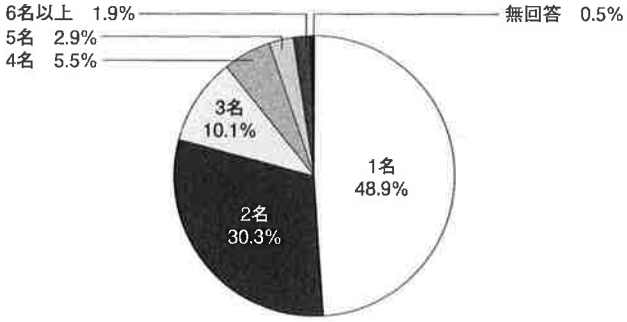
■閲覧ブース数



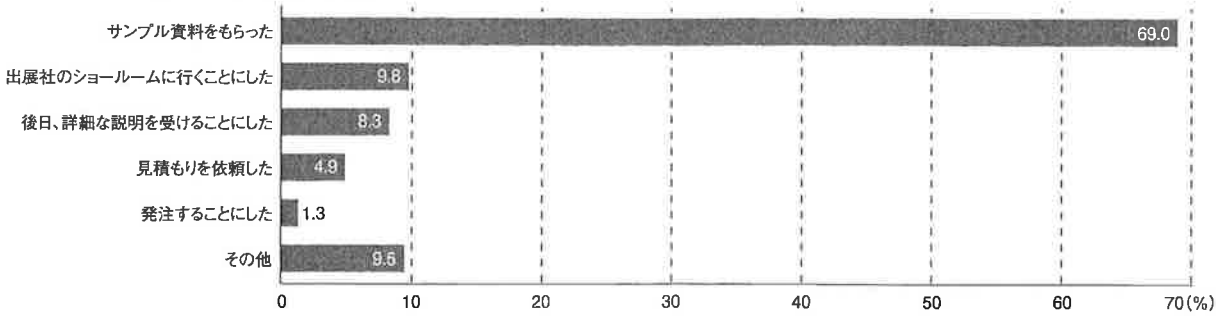
■観覧時間



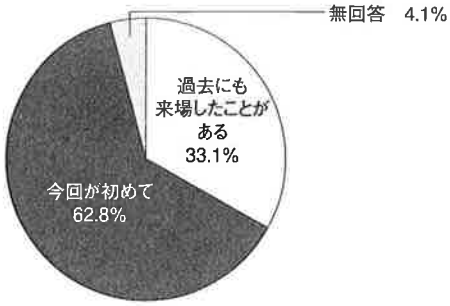
■何人で来場したか（回答者本人を含む）



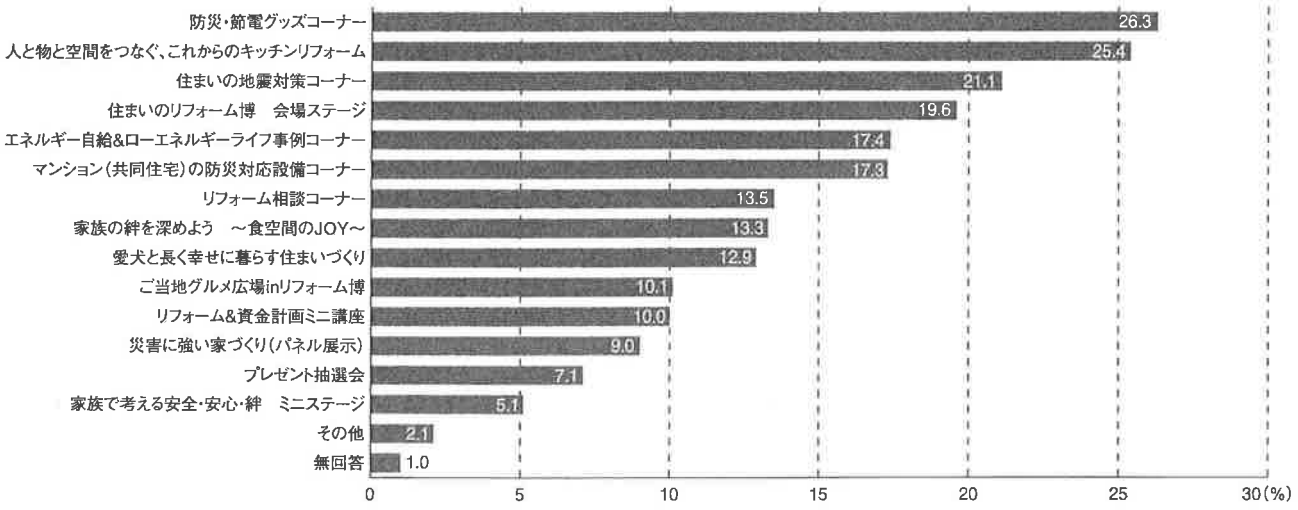
■出展社ブースでの相談状況（複数回答）



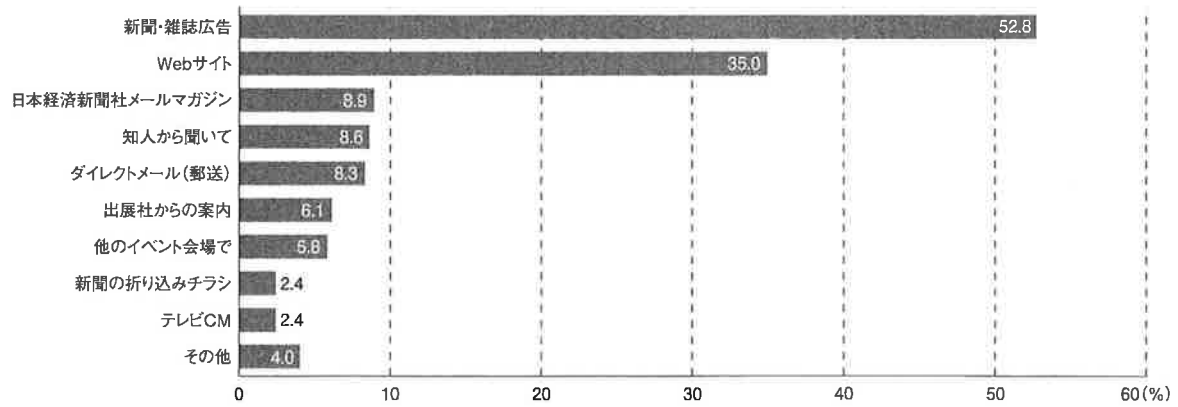
■来場頻度



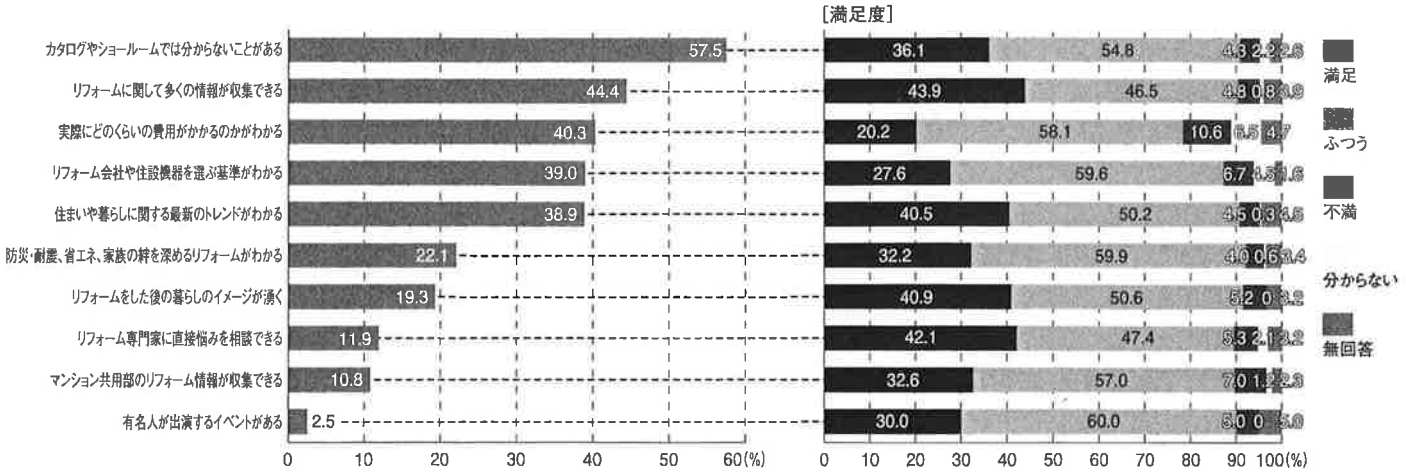
■参考になった・興味を持った主催者企画（複数回答）



■本展の認知経路（複数回答）



■本展に期待した点とその満足度（複数回答）

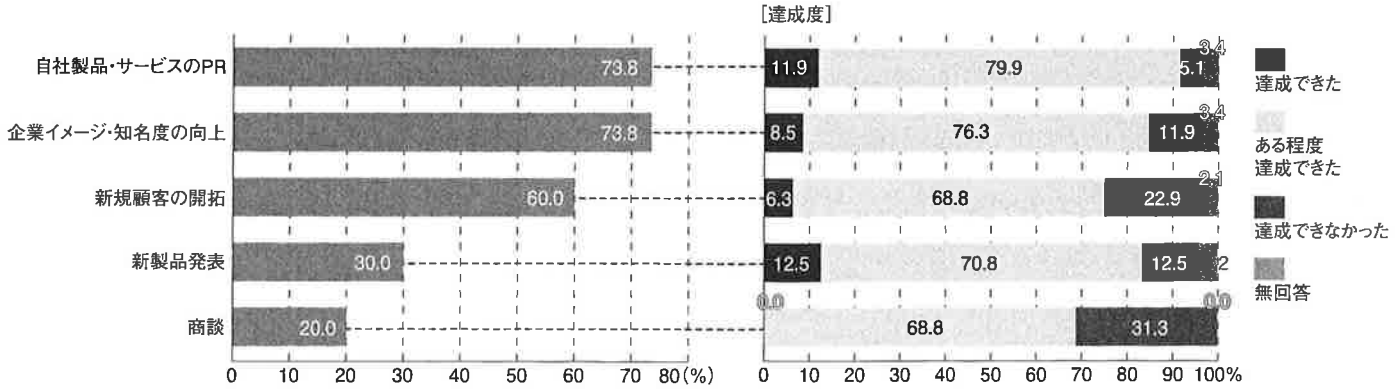


24ページ

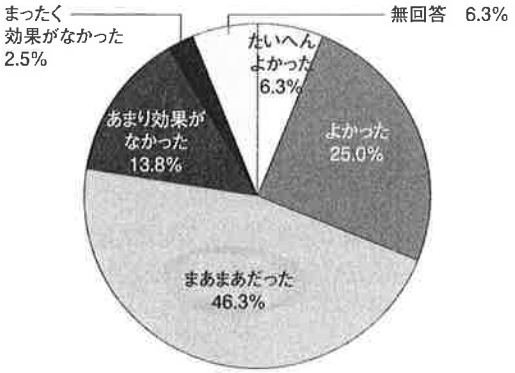
出展社アンケート集計結果

■調査日：2011年10月30日(日)
■サンプル数：80

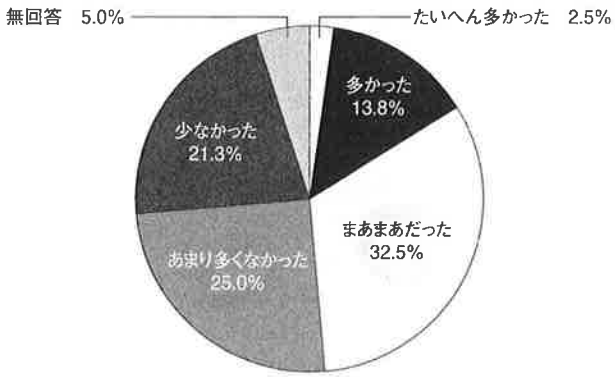
■出展の目的（複数回答）



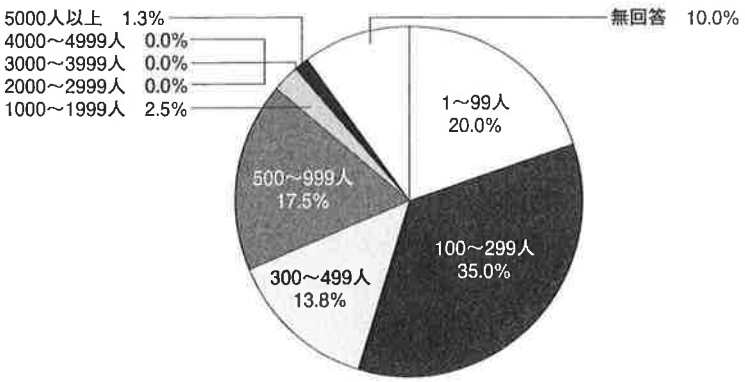
■出展の感想



■来場者数

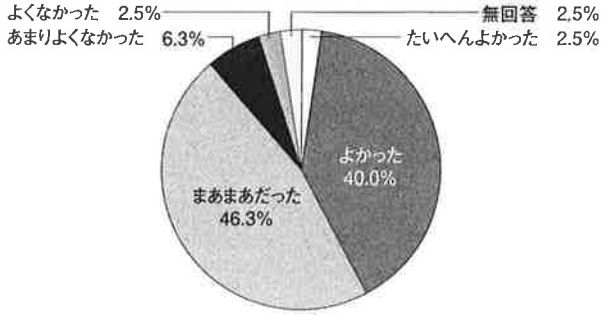


■ブース来客者数

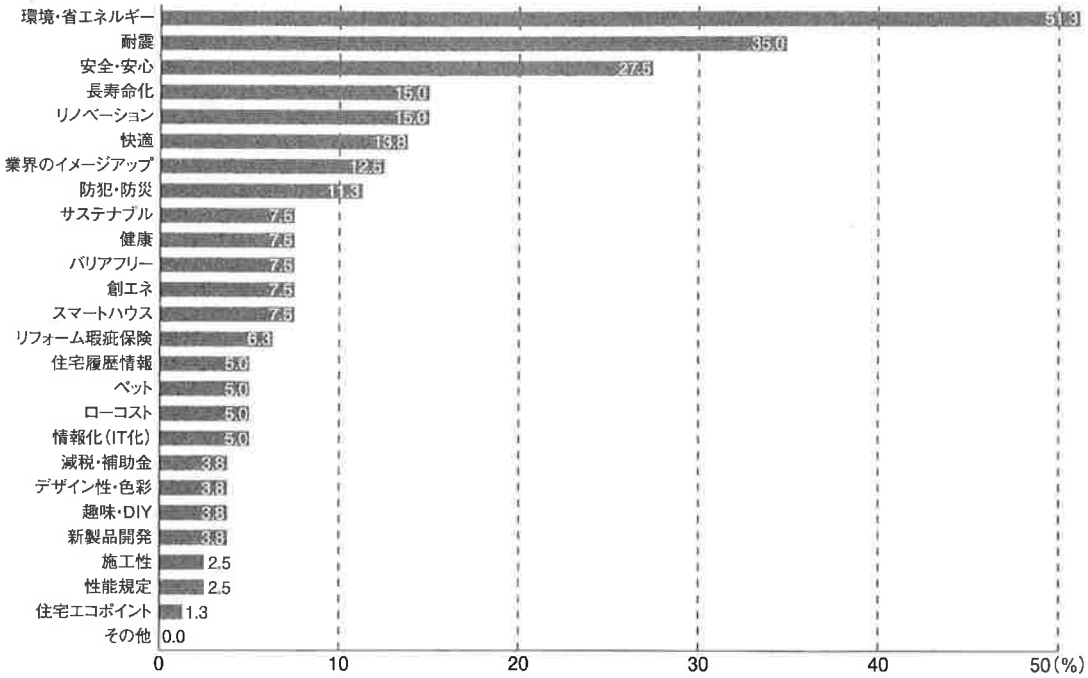


25ページ

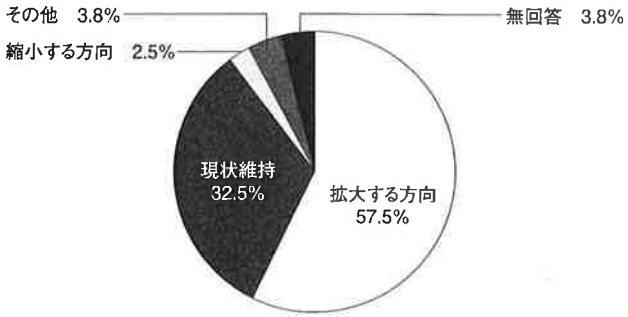
■来場者の反応



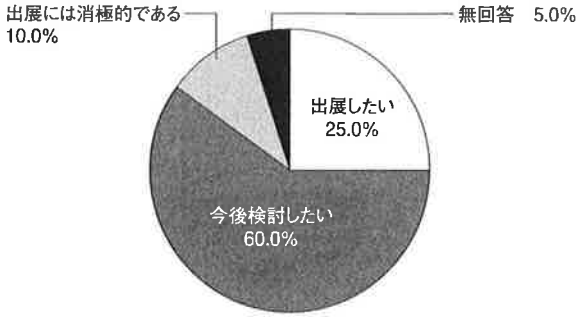
■今後重要なキーワード（複数回答）



■リフォーム関連事業の今後の見通し



■今後の出展意向



26ページ

3. 省エネ建材・設備機器の普及広報活動

3．2　セミナーの開催

3．2．1　全2回のまとめ

1）H23年度の狙い

マンションの大規模改修時に、省エネ改修をきちんと盛り込んでもらえるよう、省エネ改修のうれしさ（健康、快適、節約、環境貢献など）を分かり易く解説すると共に、具体的な省エネ改修事例も紹介する。

その結果として、省エネ改修の潜在的需要を引き出し、居住価値が高まることを居住者に共感してもらい、既築マンションの再活性化につなげながら、省エネ建材・設備機器の普及・促進を図っていく。

2）開催実績

	日程・場所	対象	提携先（共催、後援、協賛）	内容
第1回	11/18横浜	ｴﾝﾄﾞﾕｰｻﾞｰ	かながわﾏﾝｼｮﾝ管理組合ﾈｯﾄﾜｰｸ	講演：3題
第2回	2/6東京	ｻﾌﾞﾕｰｻﾞｰ	関東経済産業局、住宅ﾘﾌｫｰﾑ推進協議会ほ	講演：2題、ﾊﾟﾈﾙﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝ

3）成果

3－1）集客

各セミナー共、対象を明確にして開催したつもりであったが、3/11の東日本大震災以降、節電や省エネ意識が向上したのは追い風であったものの、この手の講演会やセミナーが他でもこれまで以上に開催されたためか、当初見込みほどの集客とはならなかった。

（参加者数）横浜：約50名、東京：約80名

3－2）企画

昨年に続いて、「外断熱＋窓改修」を企画の中心に据え、3/11の東日本大震災以降の節電・省エネという社会ニーズとの組み合わせで講演、ﾊﾟﾈﾙﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝを構成した。

（内容）　横浜でのテーマ：「（外）断熱＋窓改修」

東京でのテーマ：「節電・省エネへの取り組みの中で最初に実行すべきこと」

3－3）把握出来たこと

①3/11の東日本大震災以降の節電・省エネに対する意識の高まりは、間違いのないところであるが、それが省エネ改修に直結しないところに普及啓発の訴求力不足がある。

②省エネ改修を実現させるための必要条件としては、「資金」や「合意形成」よりも「省エネに関する正しい情報と理解」が上位にあることを改めて確認した。

→ 普及啓発活動がますます重要になってくる。

③省エネ改修で期待される効果としては、「光熱費の削減」と「快適性改善」という実感し易いものが取り上げられた。

→ 健康切り口の効果などをもっと訴求していくことも必要である。

約1,300万人の方が居住されているマンションも、築20年以上が全体の1/3を占めるようになり、老朽化による大規模改修は避けることの出来ない問題となっています。一方、最近の地球温暖化問題から、私たちの住まいについてもエネルギー使用の合理化を図ることがとても重要な課題という時代になってきました。

(社)日本建材・住宅設備産業協会では、建材・住宅設備メーカーにエネルギー供給企業さらには施工会社・マンション管理会社・同管理支援団体からなる委員会を組織し、既築マンションの省エネ改修に対する提案書を作成し、セミナー・展示会・ホームページなどを通じて、省エネ改修の普及促進のためのお手伝いをさせていただいています。その一環として、本年は、かながわマンション管理組合ネットワークとの共催で「マンション省エネ改修促進提案セミナー」を開催することになりましたが、出来るだけ省エネ改修の事例をお示しして、参加者の皆様と共に省エネ改修の今後を考えるセミナーとすることで企画致しました。

皆様の参加をお待ちしております

(社)日本建材・住宅設備産業協会

既存マンションへスイッチ
マンション省エネ改修のススメ

マンション 省エネ 改修提案

平成23年度　かながわマンション管理組合ネットワーク

第4回 セミナー開催 お知らせ

参加費無料

日時 平成23年11月18日金(18:00～20:40)

会場 かながわ労働プラザ・ホールA(3階)

定員 100名(先着順受付)

申込方法 裏面、申し込み書に必要事項を記入の上、11月17日木までにFAXなどでお申し込みください。

対象 マンション管理組合役員、マンション相談員、アドバイザー等

問い合わせ先 (NPO)かながわマンション管理組合ネットワーク 事務局 TEL&FAX.046-824-8133

(社)日本建材・住宅設備産業協会 事務局 TEL.03-5640-0901 / FAX.03-5640-0905

主催／NPOかながわマンション管理組合ネットワーク、神奈川県下マンション管理アドバイザー等CPD委員会
共催／(社)日本建材・住宅設備産業協会
協働／(般社)神奈川県マンション管理士会、(般社)首都圏マンション管理士会神奈川支部、NPO建物ドクターズ横浜
後援／神奈川県、横浜市、(社)かながわ住まい・まちづくり協会

マンション 省エネ 改修提案 セミナープログラム

このセミナーは、(社)日本建材・住宅設備産業協会のご協力により、「平成23年度神奈ネットマンション相談員等のCPD研修」の一環として開催致します。

●開会挨拶　18:00～18:05
NPOかながわマンション管理組合ネットワーク会長　山本　青三

●講演(1)　18:05～19:15
「ホームタウン南大沢団地の挑戦」
講師：秋元建築研究所　所長　秋元　孝夫

19:15～19:25　休憩

●講演(2)　19:25～20:00
「湿式外断熱によるマンション省エネ改修事例」
講師：(株)サンクビット　技術部長・営業支援グループ長　関口　高正

●講演(3)　20:00～20:35
「マンションの窓改修について」
講師：YKK AP(株)　ビル建材事業部改装統括部　江取　良枝

●閉会挨拶　20:35～20:40
(社)日本建材・住宅設備産業協会
マンション省エネ改修推進部会長　横谷　功

交通機関
・JR根岸線　石川町駅北口から　徒歩3分
・JR根岸線　関内駅南口から　徒歩13分
・地下鉄　伊勢佐木長者町駅から　徒歩14分

申込方法：下の申込書にご記入の上、事務局へFAXでお申し込み下さい。

「マンション省エネ改修提案セミナー」申込書　お申込者様ご記入欄

フリガナ 所属組織名	ご住所□□□-□□□□
フリガナ 管理組合名	
フリガナ ご出席者名	フリガナ ご出席者名
フリガナ ご出席者名	フリガナ ご出席者名
TEL	FAX
代表者Eメール	

※この情報はお申込のため以外には使用いたしません。尚、複数参加希望の場合は、申込書をコピーしてご使用願います。

NPOかながわマンション管理組合ネットワーク　FAX.046－824－8133

３．２．２　１１１１１８　第１回マンション省エネ改修提案セミナー開催（まとめ）

平成２３年１１月１８日（金）、本年度第１回マンション省エネ改修提案セミナーを、かながわマンション管理組合ネットワーク（以下「神管ネット」と呼ぶ）との共催で、横浜市中区のかながわ労働プラザ・ホールにおいて開催した。

神奈川地区では初めてのセミナーであったが、マンション管理組合・居住者およびマンション管理士を中心に、約５０名の参加をいただいた。

今回のセミナーは、外断熱と窓改修というテーマで、講演３題を実施した。

神管ネット・山本育三会長の開会挨拶の後、最初の講演は、建築家でもありマンションの住人でもある秋元孝夫様のホームタウン南大沢団地の外断熱＋窓改修に関する話で、過去の経緯～決断～改修工事プロセス～改修後の実感を非常に判り易く披露していただいた。

講演後の質問もたくさん寄せられ、外断熱に関する参加者の関心の高さが伺えた。

なお、秋元様は東日本大震災の復興をテーマとした朝日新聞「ニッポン前へ」提言論文でも優秀賞を受賞されるなど、幅広くご活躍の建築家でもいらっしゃいます。

引き続いて、当協会・マンション省エネ改修推進部会のメンバーでもある関口高正氏（㈱サンクビット）にマンションにおける外断熱改修の事例を、同じく江取良枝氏（YKK AP㈱）にマンションの窓改修について講演いただいた。

最後に、当協会・マンション省エネ改修推進部会長である横谷功氏より、マンションの断熱改修によるうれしさを理解いただく人が増え、良いスパイラルとして拡がっていくことを期待しているとの言葉で締めくくっていただいた。

■挨拶：かながわマンション管理組合ネットワーク 会長　山本育三
■講演：「ホームタウン南大沢団地の挑戦」
（秋元建築研究所 代表取締役 秋元孝夫）
「湿式外断熱によるマンション省エネ改修事例」
（建産協 ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修推進部会 委員 関口高正）
「マンションの窓改修について」
（建産協 ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修推進部会 委員 江取良枝）
■挨拶：日本建材・住宅設備産業協会・マンション省エネ改修推進部会
部会長　横谷功

＜参加者リスト＞

		出欠	氏名	人数	団体名
あ	1	○	相川　洋明		川管ネット
	2	○	朝野　浩行		相管ネット
	3	○	阿部　一尋		浜管ネット
	4		安藤　善則		最南端住宅管理組合
い	5	○	飯田　正明		霧が丘グリーンタウン第1住宅
う	6		内田　修司		浜管ネット
え	7		江口　守雄		
	8	○	榎木　康浩		日本ハウズイング
お	9	○	大沼　秀一		YKKAP
	10	○	奥田　康雄		県士会
	11	○	小畠　孝二		ココタウンヒルトップマリーナ
	12	○	折笠　幸男		建築士事務所協会
か	13		金井　義明		宮根団地管理組合
	14		川端　総		相管ネット
	15	○	川上　湛永		日住協
き	16		木曽　司		建物ドクターズ
	17	○	北見　ヨシキ		神管ネット
こ	18		高良　博子		建築士事務所協会
	19	○	小島　泰志		慶應義塾大学院
さ	20	○	斉藤　秀夫		よこ管ネット
	21	○	坂倉　明		磯子レインボーハイツ
	22	○	佐々俊郎		県管理士会
す	23		鈴木　義昭		川管ネット
た	24		高尾　顕		川管ネット
	25	○	高尾　勝彦		神管ネット
	26	○	高瀬　和彦		グランシーナ東寺尾
	27	○	高田　大輔		大和ライフネクスト
	28	○	高橋　壽三		
	29	○	高橋　秀行		川管ネット
	30		田中利久雄		県士会
な	31		長岡　巨知		首都圏士会
	32	○	長田　克也		YKKAP
	33	○	永田　康幸		鳶尾第2住宅
	34		中町　弘光		大和ライフネクスト
	35		中村眞由美		(株)ニックサービス
ね	36	○	根岸　利治		宮根団地管理組合
は	37	○	橋口　昇		三和アルミ改修担当
	38	○	畠山　勝重		宮根団地管理組合
ひ	39	○	広瀬　昇		川管ネット
ほ	40		星野　知孝		県士会
	41	○	細井　知英		首都圏士会
	42	○	堀部　透		県士会
み	43	○	溝口　泰宏		県士会
	44	○	宮井　直哉		鴨居住宅
む	45	○	村田　茂樹		(株)サンクビット

も	46	○	森川　裕一		県士会
	47	○	森田　金司		サニーヒル今宿住宅団地
や	48	○	山下　展靖		建築士事務所協会
	49	○	山本　育三		神管ネット
わ	50		若命　陽子		建築士事務所協会
	51	○	金子		
	52	○	松本		
	53	○	長谷川		
	54	○	鈴木		
	55	○	三條場信幸		エスケー化研
	56	○	杉山善則		

約1,300万人の方が居住されているマンションも、築20年以上が全体の1/3を占めるようになり、老巧化による大規模改修は避けることの出来ない問題となっています。一方、最近の地球温暖化問題から、私たちの住まいについてもエネルギー使用の合理化を図ることがとても重要な課題という時代になってきました。

(社)日本建材・住宅設備産業協会では、建材・住宅設備メーカーにエネルギー供給企業さらには施工会社・マンション管理会社・同管理支援団体からなる委員会を組織し、既築マンションの省エネ改修に対する提案書を作成し、セミナー・展示会・ホームページなどを通じて、省エネ改修の普及促進のためのお手伝いをさせていただいています。その一環として、本年も「マンション省エネ改修提案セミナー」を開催することになりましたが、出来るだけ省エネ改修の事例をお示しして、参加者の皆様と共に省エネ改修の今後を考えるセミナーとすることで企画致しました。

皆様の参加をお待ちしております。

(社)日本建材・住宅設備産業協会

エコマンションへスイッチ
既存マンション省エネ改修のキッカケ

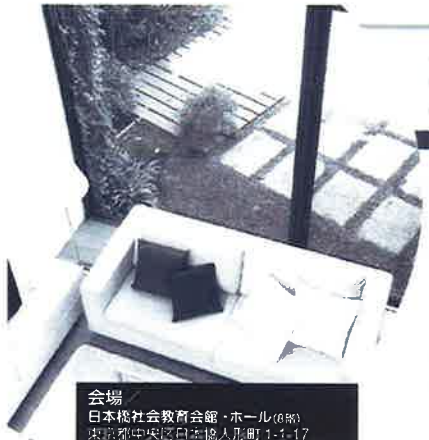
マンション省エネ改修提案 セミナー開催のお知らせ

参加費無料

日時	平成24年2月6日(月)(13:15〜16:40)
会場	日本橋社会教育会館・ホール(8階)
定員	150名(先着順受付)
申込方法	裏面、申し込み書に必要事項を記入の上、2月3日(金)までにFAXなどでお申し込みください。
対象	マンション管理士、建築士、管理会社などマンションの支援をしている専門家 マンション管理組合の役員、区分所有者、居住者
問い合わせ先	(社)日本建材・住宅設備産業協会 事務局宛 TEL.03-5640-0901／FAX.03-5640-0905

※満員になり次第締め切りにさせていただきます。

主催／社団法人 日本建材・住宅設備産業協会
後援／関東経済産業局
協賛／一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会、一般社団法人 日本増改築産業協会、塩ビ工業・環境協会



会場／
日本橋社会教育会館・ホール(8階)
東京都中央区日本橋人形町1-1-17

マンション省エネ改修提案 セミナープログラム

●開会挨拶　13:15〜13:25
(社)日本建材・住宅設備産業協会 専務理事　高田 育男

●講演(1)　13:25〜14:25
「マンション再生と望まれる専門家像」
講師：ノンフィクション作家　山岡 淳一郎

●講演(2)　14:25〜15:15
「マンション省エネ改修の事例紹介」
講師：日本増改築産業協会・関東甲信越支部 副支部長
(株)OKUTA 取締役　執行役員　酒井 裕三

15:15〜15:25　休憩

●パネルディスカッション　15:25〜16:35
「節電・省エネへの取り組みの中で最初に実行すべきこと」
コーディネーター：(社)日本建材・住宅設備産業協会 省エネ環境委員会
マンション省エネ改修推進部会　リーダー　大川 栄二
パネリスト：関東経済産業局　資源エネルギー環境部　電源開発調整官　相田 文雄
ノンフィクション作家　山岡 淳一郎
(株)OKUTA 取締役　執行役員　酒井 裕三
建物診断設計事業協同組合 理事長　山口 実

●閉会挨拶　16:35〜16:40
(社)日本建材・住宅設備産業協会
省エネ環境委員会マンション省エネ改修推進部会長　横谷 功

■マンション省エネ改修推進部会メンバー企業のカタログ等の展示もあります

交通機関
・地下鉄　東京メトロ日比谷線「人形町」駅下車　徒歩3分
・地下鉄　東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅下車　徒歩5分
・地下鉄　都営浅草線「人形町」駅下車　徒歩4分

申込方法：下の申込書にご記入の上、事務局へFAXでお申し込み下さい。

「マンション省エネ改修提案セミナー」申込書

(お申込者様ご記入欄)

フリガナ 会社名	ご住所□□□-□□□□
フリガナ 団体名	
フリガナ 貴部署名	
フリガナ ご出席者名	
TEL	FAX
Eメール	

※この情報はお申込のため以外には使用いたしません。尚、複数参加希望の場合は、申込書をコピーしてご使用願います。

(社)日本建材・住宅設備産業協会　FAX.03－5640－0905

３．２．３　120206　第2回マンション省エネ改修提案セミナー開催（まとめ）

題記を下記の通り開催した。

記

【日時】　H24年2月6日（月）　13：15～16：40

【場所】　日本橋社会教育会館・ホール（東京都中央区日本橋人形町1-1-17）

【出席者】約80名（含建産協関係スタッフ）

【開催の趣旨】

マンション改修を支援する専門家（建材・住設メーカー、施工・リフォーム業者、マンション管理会社など）を対象に、より一層ユーザーに情報発信してもらい、ユーザーがエコリフォームに取り組み易い環境を構築するための一助となる場を提供するものである。

【内容】

（1）開会挨拶

・建産協　富田専務理事

昨年の東日本大震災以降、ｴﾈﾙｷﾞｰ消費をいかに抑えることが出来るかに関心が集まっている。

三省合同の「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」や経産省の「総合資源ｴﾈﾙｷﾞｰ調査会・省ｴﾈﾙｷﾞｰ部会」においても、省ｴﾈ基準適合義務化や建材にもﾄｯﾌﾟﾗﾝﾅｰ制度導入の検討が行われている。当協会も、上記会議・部会に参画し、いろいろと提言を行っている。

また、開口部の断熱性能計算JIS化や断熱材普及部会による広報活動・表示制度検討など、省エネに関する事業にも積極的に取り組んでいる。

本日のｾﾐﾅｰも、ﾏﾝｼｮﾝという特化した分野ではあるが、そんな活動の一環として開催させていただいている。

業界としてユーザーにより一層の情報発信→省エネ改修の普及促進という環境を構築するため、本日の講演・パネルディスカッションを参考にしていただければ幸いである。

（2）講演

①マンション再生と望まれる専門家像（ﾉﾝﾌｨｸｼｮﾝ作家：山岡淳一郎氏）

3･11以降、専門家と言われる人々に対する社会の見方は厳しくなった。

「専門性（深い知見と実践力）」に加えて、「公正・中立な姿勢」、「領域を超えての説明力」が求められるし、さらには「大局観」も必要。

既築ﾏﾝｼｮﾝは、ふたつの老い（建物の老朽化、居住者の高齢化）に直面している。

また、管理組合の理事長の成り手がなく、第三者管理のﾏﾝｼｮﾝも散見される。

そんな中で、これまでの建替え一辺倒から再生（手を入れて長く使い続ける）に流れが変わりつつある。大規模修繕に性能向上ﾘﾌｫｰﾑ（省ｴﾈ改修など）を取り入れる動きなど。

欧州で事例の多い外断熱改修などは、政策として推進されている。

日本でも事例がﾎﾟﾂﾎﾟﾂ出始めており、国の上層部にも関心が高まってきている。

②マンション省エネ改修の事例紹介（OKUTA：酒井取締役）

ｻｽﾃｨﾅﾌﾞﾙ建築研究所という組織を作り、その中でも温熱環境面に力を入れている。

ﾘﾌｫｰﾑ会社・工務店が改修（ｽｹﾙﾄﾝﾘﾌｫｰﾑ）に当たって基本とすべきことは、住まいの寿命延長、性能向上、新ﾗｲﾌｽﾀｲﾙ提案のための建物の調査である。

それがあって始めて、性能向上ﾘﾌｫｰﾑを提案し実施に結び付けることが出来る。

当社では、中古住宅に関する全てのｻｰﾋﾞｽが１企業で完結出来るﾜﾝｽﾄｯﾌﾟｻｰﾋﾞｽﾓﾃﾞﾙも構築。

長期優良住宅先導的ﾓﾃﾞﾙ事業を中心に、集合住宅の省ｴﾈ改修事例をいくつか紹介。

温熱環境改善（断熱性向上）では、環境に優しいｾﾙﾛｰｽﾞﾌｧｲﾊﾞｰなどによる六面断熱により、冬の住戸内における行動範囲拡大や夏の最上階住戸の暑さ軽減に成功している。

また、顧客ｱﾝｹｰﾄから、世代別にﾘﾌｫｰﾑ時の省ｴﾈﾎﾟｲﾝﾄが違うことも把握している。

若年層のｴﾈﾙｷﾞｰ消費は中高年層よりも多いことや家電製品の使用事情など、家庭のｴﾈﾙｷﾞｰ消費実態を省ｴﾈ診断を通じて把握し、改善案を顧客に提案していくことも大切である。

（3）パネルディスカッション

ﾃｰﾏ:「節電・省ｴﾈへの取り組みの中で最初に実行すべきこと」

ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰ:建産協・ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修推進部会・普及促進分科会ﾘｰﾀﾞｰ:大川氏（ｱｷﾚｽ）

ﾊﾟﾈﾘｽﾄ:関東経済産業局・資源ｴﾈﾙｷﾞｰ環境部・電源開発調整官　相田氏

ﾉﾝﾌｨｸｼｮﾝ作家　山岡氏、㈱OKUTA・取締役執行役員　酒井氏

建物診断設計事業協同組合・理事長 山口氏

ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰの大川氏から、ﾊﾟﾈﾙﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝﾒﾝﾊﾞｰの紹介とﾃｰﾏ説明をいただいた。

まず、相田氏から「電力需給対策について」というﾐﾆﾌﾟﾚｾﾞﾝを実施いただき、それをﾍﾞｰｽにﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝに入っていった。

■ 電力需給対策について　昨夏～今冬～今夏（関東経済産業局　相田氏）

昨年の3.11東日本大震災以降、全国的に電力需給がひっ迫している。

昨夏は、関東中心に計画停電することなくﾕｰｻﾞｰの協力により何とか乗り切ることが出来た。

今冬は昨夏のピーク値を超える日が出たが、余程の寒さにならない限り乗り切れる見込み。

ただ、冬の電力ピークは夏と違って朝と夕方にあり、節電対象時間帯も長いのが特徴。

問題は今夏で、全原発が停止し、H22年並みのﾋﾟｰｸ需要があるとした場合は、全国で1,250万KWのﾋﾟｰｸ電力不足が見込まれる。

その対策としては、①電力消費の見える化と省ｴﾈ行動の定着、②需要家による省ｴﾈ投資の促進、③電力供給構造の改革　などが上げられる。

→ 節電のﾎﾟｲﾝﾄはﾋﾟｰｸｶｯﾄ、老人の熱中症対策を考えると、熱帯夜に我慢して節電はしなくても良いということか。（大川氏）

⇒ 当然、健康に影響を及ぼすような節電は必要ない。
ただ、夜間も全く電力が余っているわけではなく、深夜電力を使って揚水発電のための水の汲み上げなどもやっていることは理解しておいていただきたい。（相田氏）

→ 冬の夕方のﾋﾟｰｸｶｯﾄ対策で、推奨されていることがあればお聞かせ願いたい。（大川氏）

⇒ 家庭の電力消費は、ｴｱｺﾝ・冷蔵庫・照明で全体の50％以上を占める。
すぐ出来ることでは、ｴｱｺﾝ設定温度の低下、厚手ｶｰﾃﾝの使用などがある。（相田氏）

→ 今夏の供給量不足に対する対策は？（大川氏）

⇒ 電力会社の上積み努力、企業等の自家発電（売電、設備投資）への国の補助金付与などの手は打っている。（相田氏）

→ 電力供給について、このような状態がいつまで続くのか、原発問題を取材されている立場からどのように捉えられているか。（大川氏）

⇒ 3.11以降、原発に対する見方で大きく変わったのは次の二点。（山岡氏）
①原発立地の地元の拡大、②使用済み核燃料の処理。
これらと地球環境問題も踏まえて、日本はどう舵を切っていくのかが分岐点になると思う。

→ 節電＝ガマン（例：暖冷房控えめor不使用）では長続きしないのでは？
建築サイドで出来ることは？（大川氏）

⇒ 3.11以降の現実に対して、一時的に経済・文化面で停滞を来たしたのは仕方がない。
しかし、これを受け止めて、社会を前進させていかないといけないので、建築サイドで出来ることに対する関係者の責任は大きいのではないか。（山口氏）

→ 講演で外断熱改修の事例紹介があったが、電力のﾋﾟｰｸｶｯﾄに対する効果はどうか？（大川氏）

⇒ 南大沢の例では、灯油使用量が大幅減となったなどの効果を聞いているが、残念ながら電力のﾋﾟｰｸｶｯﾄに関するﾃﾞｰﾀはないと思う。（山岡氏）

→ 確かに、建物を断熱することの暖冷房費節減（ﾋﾟｰｸ値というより平準化値）効果は大きいが、ﾘﾌｫｰﾑ業者としての体験面からどう捉えられているか。（大川氏）

⇒ 節減効果を余裕（まだ使える分）と見るﾕｰｻﾞｰは結構多い。（酒井氏）
断熱改修（含省ｴﾈ機器導入）後の生活の仕方を指導するのもﾘﾌｫｰﾑ業者の役目かと思う。

→ しかし、断熱改修に消費者の財布の紐が緩まないのは何故なのか？（大川氏）

⇒ 新築時と違って、改修という位置付けになると、費用対効果で考えた場合、支出の中での優先順位が上位にこないのが一つの理由かと思う。（酒井氏）

→ 南大沢の成功例の話はあったが、ﾏﾝｼｮﾝで断熱改修が進まない阻害要因はどこにあるのか。

⇒ 南大沢で成功した要因を分析した方が分かり易い。

一戸当たり195万円の負担（国の補助金のおかげで、実質160万円）であったが、
「時間をかけて検討出来た」、「良好なｺﾐｭﾆﾃｨが形成されていた」、「十分な修繕積立金があった」、「良いｺﾝｻﾙﾀﾝﾄがいた」などが大きな要因。（山岡氏）

⇒ 一番大きいのは、やはり「良好なｺﾐｭﾆﾃｨが形成されているか否か」であろう。
また、3.11以降に断熱改修に興味を持つ熱心な居住者が増えていると思うが、こういった人々を管理組合内で孤立化させないということも大切。（山口氏）

→ 断熱改修により生活価値向上につながるという面から、消費者の反応はどうか。（大川氏）

⇒ 説明だけではまず分かってもらえない。体感して納得いただくように持っていくしかない。
窓でも、断熱シートを貼って改修後の疑似体験をしてもらうなど、やり方はある。（酒井氏）

→ 高性能高品質ﾘﾌｫｰﾑが資産価値（交換価値）にどの程度反映されているものか。（大川氏）

⇒ 転売時の価値の話かと思うが、不動産業界とのｺﾗﾎﾞﾚｰｼｮﾝが不可欠になる。
また、ｱｾｯﾄﾏﾈｰｼﾞﾒﾝﾄと呼んでいるが、ﾘﾌｫｰﾑの総金額だけではなく、耐震にいくら、断熱にいくらかけたというように、内容をきちんと抑えておくことが重要と考えている。（酒井氏）

→ 日本と海外の流通の違いについて少しお聞きしたい。（大川氏）

⇒ 日本は区分所有権だが、ﾄﾞｲﾂやｽｳｪｰﾃﾞﾝなどは利用権という概念で動いている。
日本が30年程度で建替えるのに対して、利用権（利用価値）をいかに高めるかを100年近いｻｲｸﾙで動かすｼｽﾃﾑが出来あがっている。（山岡氏）

→ ﾏﾝｼｮﾝの長期修繕計画のあり方は変えて行く必要があるか。（大川氏）

⇒ 世の中の進歩と共に、社会的劣化は確実に進んでいく。
その対策として、ﾊﾞﾘｭｰｱｯﾌﾟ（例：断熱改修）させないといけないのだから、長期修繕計画ではなく長期保全（改修）計画という考え方を浸透させていかないといけない。（山口氏）

→ 建物の省ｴﾈ基準適合義務化の話を少しお伺いしたい。（大川氏）

⇒ 新築を対象に、2020年の義務化が進められている。
ただ、国民に負担を強いる一面もあるので、健康面の効用の明確化や中小工務店の底上げ対策などに配慮した対応も同時に進める必要がある。（相田氏）

→ 最後に、ﾏﾝｼｮﾝ再生に向けた動きについてお伺いしたい。（大川氏）

⇒ 全国ﾏﾝｼｮﾝ管理組合連合会がﾏﾝｼｮﾝ再生法の提案を行っている。（山岡氏）
再生とは、現行建物を生かして前よりも良いものに変えていくことであって、建替えは含まないとするもので、そのための合意の取り方をどうするかという議論が始まっている。
建築業界・不動産業界の方も、この動きについてｱﾝﾃﾅを張っておいていただきたい。

まだまだお話させていただきたいことがあるが、時間が来てしまった。
本日のお話からも、住宅ｽﾄｯｸの省ｴﾈ改修は待ったなしの状況にあることを理解いただき、「人に優しく（健康・快適）、環境（地球温暖化防止）に優しい、お財布（改修ｺｽﾄ・光熱費の低減）にも優しいエコ改修」を業界の使命として築き上げていただくことを、本日参加いただいた皆様にお願いしてセミナーを終了させていただく。（大川氏）

（4）閉会挨拶

・建産協　横谷ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修推進部会長

本日は、2つの講演とﾊﾟﾈﾙﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝに長時間熱心に聴講いただきお礼申し上げる。

本日の内容は、企画させていただいた当部会にとっても新鮮なもので、今後の活動の参考にさせていただきたい。

最近ようやく、断熱改修を含むﾏﾝｼｮﾝの省ｴﾈ改修への関心が高まってきたが、本格的に普及させるにはまだまだ課題があるというのが正直なところかと思う。

今後、引き続き関係各位のご指導・ご支援を得てこれら課題を乗り越えていきたいと考えているので、よろしくお願いしたい。

【セミナー風景】

120206ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修提案ｾﾐﾅｰ･ｱﾝｹｰﾄまとめ（東京）

1．参加者

・ﾏﾝｼｮﾝ管理組合関係（含居住者）	4名	計79名
・業界団体関係（含NPO）	12名	
・業界紙、その他	5名	
・ﾏﾝｼｮﾝ管理会社、施工業者、商社など	24名	
・建材･住宅設備ﾒｰｶｰ	18名	
・建産協関係スタッフ（含出演者）	16名	

2．アンケート結果

(1)ｱﾝｹｰﾄ回答数

・ﾏﾝｼｮﾝ管理組合関係（含居住者）	2名	計32名
・業界団体関係（含NPO）	10名	
・業界紙、その他	2名	
・ﾏﾝｼｮﾝ管理会社、施工業者、商社など	13名	
・建材･住宅設備ﾒｰｶｰ	5名	

(2)ｱﾝｹｰﾄ結果概要

①ｾﾐﾅｰの開催を知ったのは

主に、「案内ﾁﾗｼ」と「主催者HP」から情報をキャッチしていただいている。

（業種によって、若干情報入手の違いはあるが）

今回は、上記により情報を入手した人からの口コミ（特に社内口コミ）によるものが比較的少なかった。

②講師の話に対する評価

全体としては好評であったが、

・山岡氏の講演は、内容的に少し難しかったことに加え、講演資料の配布がなかったこともあって、大好評を取り付けるところまでは行かなかった。

・酒井氏の講演は、ﾒｰｶｰ等企業の人達にとっては、やや物足りない内容だったのかも知れない。

・ﾊﾟﾈﾙﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝは、時間が足りず消化不良の面があったにも関わらず、大川氏のﾘｰﾄﾞのおかげで評価は上々であった。

昨年もそうだったが、ﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝのｼﾅﾘｵ（ﾎﾞﾘｭｰﾑ）と時間配分のもう一段の精度ｱｯﾌﾟが望まれる。

③配布資料に対する評価

・相田氏の「節電・電力事情」資料と「RESIDENCE DOCK」が好評であった。

④省ｴﾈ改修を実現させるための必要条件

・全体を通じて、「省ｴﾈ改修に関する正しい情報と理解」が1位を占めた。

資金や合意よりも、まずはここが第一関門ということか。

普及啓発活動がますます重要になってくる。

⑤省ｴﾈ改修で期待される効果

・全体を通じて、「光熱費の削減」と「快適性改善（例：結露防止など）」が双璧となった。

実感しやすいものが取り上げられたという印象。

今後は、健康切り口の効果などをもっと訴求していく必要がある。

⑦今後のｾﾐﾅｰ･研修会の案内

ほとんどの方が希望と好評であった。

⑥質問、感想、意見など（抜粋）

（組合･団体など）

・住みながら部分的に温環境を良くする方法が知りたい。

①6面断熱、②玄関ドア部の断熱、③ﾏﾝｼｮﾝ一括電力契約による消費電力の削減

（業界団体）

・海外と違って、豆腐を切ったような容積率に重点を置いた日本のﾏﾝｼｮﾝを、海外（欧州）と同じに考えて良いのか？世代が代わっても、そこに住むのだろうか？

・外部の中性化、S56年以前の構造不足はどう考えているのか？

・6面断熱は良いが、音はどう考えているのか？（上下、隣には、太鼓になり響くのでは）

（マンション管理会社）

・外断熱が主体でしたが、省エネ機器等のセミナーも企画いただきたい。

以　上

120206東京セミナー　アンケート集計

Q1. 今回のセミナーを何でお知りになりましたか。

	組合・団体など	ﾒｰｶｰ等企業
①案内チラシ	6	3
②主催者ホームページ・案内	5	5
③DM	0	3
④業界紙・雑誌	0	1
⑤社内の他の人から知った	2	3
⑥その他（知人、関係団体など）	1	2

Q2. 今回のセミナーの企画はいかがでしたか。（各ｾｯｼｮﾝごとに番号を記入ください）

	組合・団体など	ﾒｰｶｰ等企業
●「マンション再生と望まれる専門家像」（山岡講師）	①4、②10 ③0、④0	①7、②8 ③1、④0
●「マンション省エネ改修の事例紹介」（酒井講師）	①7、②6 ③1、④0	①6、②11 ③0、④1
●「節電・省ｴﾈへの取組みの中で最初に実行すべきこと」（ﾊﾟﾈﾙﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝ）	①7、②6 ③0、④0	①9、②7 ③1、④0

①大変参考になった　②まあまあ参考になった　③あまり参考にならなかった　④よくわからなかった

Q3. 配布させていただいた資料で、一番お気に入りいただいた資料をお書き下さい。

	組合・団体など	ﾒｰｶｰ等企業
●山岡講師資料（講演レジメのみ）	0	1
●酒井講師資料（講演資料）	2	1
●相田ﾊﾟﾈﾘｽﾄ資料（ﾊﾟﾈﾙﾃﾞｨｽｶｯｼｮﾝでのﾐﾆﾌﾟﾚｾﾞﾝ資料）	1	3
●エコマンションへスイッチ	1	0
●RESIDENCE　DOCK	2	3
●「省エネ製品」お問合わせ先一覧	0	0

Q4. 省エネ改修を実現させるために必要な条件は何とお考えでしょうか。（一つだけ）

	組合・団体など	ﾒｰｶｰ等企業
①資金の手当て	1	4
②省エネ改修に関する正しい情報と理解	6	9
③管理組合内の合意取り付け	3	3
④省エネ改修の相談に乗ってくれる業者	1	1
⑤安心できる施工業者	1	1
⑥その他（省ｴﾈ基準義務化）	1	0

Q5. 省エネ改修で期待される効果についてお伺いします。（一つだけ）

	組合・団体など	ﾒｰｶｰ等企業
①光熱費の削減	5	7
②CO2ｶﾞｽ排出量削減への貢献	2	2
③健康改善効果（例：ﾋｰﾄｼｮｯｸ緩和など）	3	2
④快適性改善（例：結露防止など）	4	6
⑤その他（総合的に）	0	1

Q7.　今後も、セミナーや研修会の案内を希望されますか

	組合・団体など	ﾒｰｶｰ等企業
①はい	10	15
②いいえ	1	0

Q6. 他に質問あるいは相談事項がありましたら遠慮なくご記入下さい。

（管理組合）
・住みながら部分的に温環境を良くする方法が知りたい。
①6面断熱、②玄関ドア部の断熱、③ﾏﾝｼｮﾝ一括電力契約による消費電力の削減

（うちエコ診断員）
・省エネは、家屋に行きつくと思っている。
新築は別として、リフォームは融資の面も考えねばならないと思う。
金融、不動産、建築、防災など総合的な力を発揮する必要があろうかと思う。

（業界団体）
・海外と違って、豆腐を切ったような容積率に重点を置いた日本のﾏﾝｼｮﾝを、海外（欧州）と同じに考えて良いのか？世代が代わって、そこに住むのだろうか？
・外部の中性化、S56年以前の構造不足はどう考えているのか？
・6面断熱は良いが、音はどう考えているのか？（上下、隣には、太鼓になり響くのでは）

（マンション管理会社）
・外断熱が主体でしたが、省エネ機器等のセミナーも企画いただきたい。

（設計事務所・建築士）
・今のマンションの価値を支えるのは、金融機関からの30年融資と長期修繕積立金等の管理費。
・人口減少と高齢化によるﾏﾝｼｮﾝの空き家対策。新しいｽﾌﾟﾛｰﾙ化が起こる可能性がある。
・これを撤去するとすれば、膨大な資金（米国式爆破除去）ということになる。その資金は？

以　上

＜参加者リスト＞

受講	番	フリガナ	貴社名	所属	役職	御名前
1	3	アーベントハイムトダコウエン	アーベントハイム戸田公園	マンション管理マネジメント委員会		矢萩博行
2	8	イワセケンチクセッケイジムショ	岩瀬建築設計事務所		代表	岩瀬邦生
3	53	ヤマダシゲホ				山田殖保
欠	~~51~~	~~ホリオタヅコ~~				~~堀尾たづ子~~
欠	~~28~~	~~スマイノヅクリナビセンター~~	~~一般社団法人住まいづくりナビセンター~~	~~リフォーム評価ナビグループ~~		~~須藤千香子~~
6	29	スマイノヅクリナビセンター	一般社団法人住まいづくりナビセンター	リフォーム評価ナビグループ		山内明子
7	23	サンキョウタテヤマアルミ	三協立山アルミ株式会社	STER部		関　克博
欠	~~15~~	~~[illegible]~~	~~NPO法人環境カウンセター千葉県協議会~~			種本利治
9	60	リビングアメニティキョウカイ	社団法人リビングアメニティ協会	業務第一部		都筑公善
10	11	カケンマテリアル	化研マテリアル株式会社	リニューアル開発部		正岡智子
11	4	アキレス	アキレス株式会社	断熱資材販売部		五十嵐慧
12	26	ショウヒシャジュウタクフォーラム	NPO消費者住宅フォーラム			倉形幸男
13	13	カネカケンテック	カネカケンテック株式会社			楢崎次郎
14	43	ニホンジュウタクシンブンシャ	株式会社日本住宅新聞社	編集部		佐中　敦
欠	~~30~~	~~ダウカコウ~~	~~ダウ化工株式会社~~	~~技術・開発本部~~		~~若菜　繁~~
16	14	カネカケンテック	カネカケンテック株式会社			桜井　昭
17	61	ワイケイケイエーピー	YKK AP株式会社	住宅建材事業部住宅パーツ・工法研究室		山名一郎
18	27	ショウヒシャジュウタクフォーラム	NPO消費者住宅フォーラム		理事長	矢野方雄
欠	~~6~~	~~アサヒファイバーグラス~~	~~旭ファイバーグラス株式会社~~		~~社長付~~	~~松岡　修~~
20	45	ノハラサンギョウ	野原産業株式会社	建材営業本部		吉田英幸
21	46	ノハラサンギョウ	野原産業株式会社	建材営業本部		岩崎敏行
22	7	イワイクニオ			真花第二団地長期修繕委員	岩井邦夫
欠	~~54~~	~~リクシル~~	~~株式会社LIXIL~~	~~リフォーム特需東日本支店~~		~~本田光明~~
24	5	アサヒカセイケンザイ	旭化成建材株式会社	断熱材事業部		関根幸夫
25	44	ニホンゾウカイチクサンギョウキョウカイ	一般社団法人日本増改築産業協会	事務局		山本泰雄
26	18	ケイザイチョウサカイ	財団法人経済調査会	住宅情報事業部		小池直子
27	19	ケイザイチョウサカイ	財団法人経済調査会	住宅情報事業部		高田智子
28	20	ケイザイチョウサカイ	財団法人経済調査会	住宅情報事業部		野田秀毅
29	21	ケイザイチョウサカイ	財団法人経済調査会	住宅情報事業部		高原健司
30	22	ケイザイチョウサカイ	財団法人経済調査会	編集部第二編集室		豊田佳奈子
31	49	パナソニック	パナソニック株式会社エコソリューションズ社	情報渉外グループ	参事	高橋周司
32	9	エンビコウギョウカンキョウキョウカイ	塩ビ工業・環境協会	環境・広報部		高村正彦
33	10	エンビコウギョウカンキョウキョウカイ	塩ビ工業・環境協会	技術部		長縄馨志
34	52	ミツイフドウサンジュウタクサービス	三井不動産住宅サービス	東京西支店		片桐　武
35	1	アーキヤマデ	アーキヤマデ株式会社	開発部		西田登志雄
36	25	[illegible]	首都圏マンション管理士会城東支部		マンション管理士	山崎栄津子
37	2	[illegible]	アーバンヒルズ 四街道管理組合			松尾賢二
38	12	カケンマテリアル	化研マテリアル株式会社	リニューアル開発部		吉岡　聡
39	32	トウキュウコミュニティー	株式会社東急コミュニティー	技術統括事業部		横田　孝
40	33	トウキュウコミュニティー	株式会社東急コミュニティー	技術統括事業部技術部改修技術統括課		松村健司
41	55	リクシル	株式会社LIXIL	THリフォーム特需営業部　東日本支店		畑
42	56	リクシル	株式会社LIXIL	THリフォーム特需営業部　東日本支店		中村
43	57	リクシル	株式会社LIXIL	THリフォーム特需営業部　東日本支店		松本
欠	~~58~~	~~リクシル~~	~~株式会社LIXIL~~	~~THリフォーム特需営業部　東日本支店~~		大熊
45	31	テラオミカミケンチクジムショ	株式会社寺尾三上建築事務所		代表取締役	寺尾信子
46	34	トウキュウコミュニティー	株式会社東急コミュニティー	技術部管理技術統括課		和田　進
47	62	ワイケイケイエーピー	YKK AP株式会社			定池雄二
欠	~~59~~	~~リクシル~~	~~株式会社LIXIL~~	~~リフォーム特需営業部　東日本支店第3営業所~~		~~山口博之~~
49	17	クリハラ	株式会社栗原	ビル営業部		窪田　徹
50	35	トウキュウコミュニティー	株式会社東急コミュニティー	技術統括事業部		田中章介
51	36	トウキュウコミュニティー	株式会社東急コミュニティー	技術統括事業部		田中美道
52	47	バウム	株式会社バウム			村田　晧
53	40	ニチアス	ニチアス株式会社	建材事業本部		山脇翔太
54	41	ニチアス	ニチアス株式会社	建材事業本部		清水玄宏
55	16	クアトロ	株式会社クアトロ			小関晴孝
56	38	トウシンホームサービス	東神ホームサービス株式会社			中野伯彦
57	63	ワイケイケイエーピー	YKK AP株式会社	住宅パーツ・工法研究室		福井千秋
58	24	ジホウシャ	株式会社時報社	東京編集部	部長	前田孝一
59	48	ハシモトソウギョウ	橋本総業株式会社	商品部		橋本正美
60	50	フューチャーテック	株式会社フューチャーテック			茨田直樹
61	42	ニチハ	ニチハ株式会社		顧問	岩内孝雄
62	64	ワイケイケイエーピー	YKK AP株式会社	改装統括部		江取良枝
63	39	トーソー	トーソー株式会社	特販営業部		松本将太
64	37	トウキュウコミュニティー	株式会社東急コミュニティー	技術統括事業部管理技術統括課		小山内英道
65		リビングデザインセンター	株式会社リビング・デザインセンター	事業推進部営業グループ		田頭啓子
当日		リクシル	株式会社LIXIL	営業カンパニー THリフォーム特需営業部企画推進グループ	主査	磯田善也
当日		ノムラリビングサポート	野村リビングサポート株式会社	技術統括部技術開発・長期修繕計画課	担当課長	蒲池大祐
当日		シンジュシャ	株式会社新樹社	編集第一部		澄川　哲
当日		テクノケンセツサービス	テクノ建設サービス株式会社	リニューアル事業部	事業部長	松本　満
当日		マンションカンリシンブンシャ	株式会社マンション管理新聞社		編集長	藤代賢吾
当日		ニホンハウズイング	日本ハウズイング株式会社	マンション管理事業本部営業企画グループ	課長代理	朽木一喜

ガラス・建装時報 JAPAN GLASS NEWS 2012年(平成24年)2月12・19日合併号

建産協 マンション省エネ改修提案

節電・省エネへ取り組み

日本建材・住宅設備産業協会（建産協、藤本勝司会長）は2月6日、東京都中央区の日本橋社会教育会館で、「マンション省エネ改修提案セミナー」を開催した。後援は関東経済産業局、協賛は住宅リフォーム推進協議会、日本増改築産業協会、塩ビ工業・環境協会の各団体。マンション管理士、建築士、マンション管理組合役員、マンション居住者が参加した。

富田育男専務理事

富田育男専務理事が開会あいさつ。ノンフィクション作家の山岡淳一郎氏が「マンション再生と望まれる専門家像」、酒井裕三建産協関東甲信越支部副支部長・OKUTA取締役が「マンション省エネ改修の事例紹介」をテーマに講演した。

パネルディスカッションのテーマは「節電・省エネへの取り組みの中で最初に実行すべきこと」。大川栄二建産協省エネ環境委員会マンション省エネ改修推進部会リーダーがコーディネーターを務め、山岡氏、酒井氏の他、相田文雄関東経済産業局資源エネルギー環境部電源開発調整官、山口実建物診断設計事業協同組合理事長をパネリストに迎えた。

■講演「マンション再生と望まれる専門家像」（要旨）

福島県の原発事故の影響を受けている福島県南相馬市を取材したが、取材をして大事だと感じたのは、①専門性の分野と実践性②公正・中立の姿勢を保つこと③領域を越えた分野でも一般の人に分かりやすく説明できるか―3点にまとめることができる。

大阪府枚方市の「まきのハイツ」は、きめ細かな技術やアフターメンテナンスの方法を分かりやすく説明した中小の電気工事専門業者を指定したことで、良い結果を出している。東京都多摩市の「南大沢ハイツ」は、住民のコミュニケーションが活発で、管理組合の価値が高い。既に建物全体の外壁（窓ガラスを含む）断熱改修を終え、成功している。

■パネルディスカッション「節電・省エネへの取り組みの中で最初に実行すべきこと」（要旨）

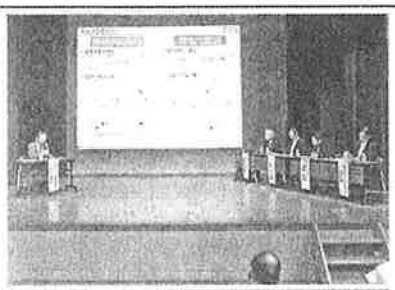
冬季の電力需要の特徴を夏季と比較すると、次のようになる。冬季の電力ピークは朝・夕を中心に長時間（夏季は午後2時）。夜の需要が下がりにくく、昼夜の差が小さい。家庭では午前9時から午後9時までが節電を求めたい時間帯になる。

今後の需給対策は、節電目標の共有、スマートメーターによる電力消費の見える化、節電を促す料金メニューの拡充によるインセンティブが働く仕組みの整備、省エネ行動の定着など。

富田育男専務理事

昨年11月から、経済産業省の総合資源エネルギー調査会の省エネルギー部会が、今回の課題について取り組み始めた。当協会としては、日本の省エネ基準が諸外国に比べて低いのではないか、省エネ基準は欧州諸外国の基準に合わせたもっと高い基準にすべきではないか、それを実現するため、省エネ義務化もできるだけ早期に導入すべきという主張をしてきた。

当協会は、省エネに関連して事業を実施している。例えば関西部の省エネ性能を評価で評価できるようなJIS化。断熱材については、広報活動を行うとともに、分かりやすい表示制度の検討も開始している。



左からコーディネーターの大川栄二氏、パネリストの相田文雄氏、山岡淳一郎氏、酒井裕三氏、山口実氏

３．２．４　講演資料集

（1）第1回（11／18横浜）資料

①ホームタウン南大沢団地の挑戦（講師：秋元孝夫）

②湿式外断熱によるマンション省エネ改修事例（講師：関口高正）

③マンションの窓改修について（講師：江取良枝）

（2）第2回（2／6東京）資料

①マンション再生と望まれる専門家像（講師：山岡淳一郎）

②マンション省エネ改修の事例紹介（講師：酒井裕三）

③電力需給対策について　昨夏～今冬～今夏（講師：相田文雄）

マンション省エネ改修提案セミナー「ホームタウン南大沢団地の挑戦」

平成20年度既存住宅・建築物省エネ改修緊急促進事業

2008年12月事業発表から
2010年1月改善工事完成までの軌跡

住民に求められる覚悟そして責任と義務

有限会社 社会地域研究所 代表取締役
NPO多摩ニュータウン まちづくり市民会議 副代表兼
桜美林大

1

今日、お話ししたいこと

■今起きること
●環境適応の限界 自然とのつきあい 新たなエネルギー革命
■考慮すべきこと
●自然環境エネルギーの普及 既存ストックのエネルギー開発
●建物の長寿命化 [illegible]
■はじめての外断熱改修
●既存の解体 築15年の団地 設備工事の実際 設備後の成果
●外壁断熱 ダブル断の外壁 [illegible]
■問題提起の発信
●ゲンゲートで問題共有 成功は観客を育て 成功で新住民を呼び
●居住者の省エネ意識 [illegible]

2

環境適応の限界

基幹的なロシアの森林火災 2010年8月14日 … 大量が燃える ANN記者が見たロシア森林火災 (2010/08/14)

2011年2月3日、オーストラリア北部イニスフェールで、大型サイクロン「ヤシ」による強風で倒壊した家(ロイター=共同)

2008年9月27日、マニラ首都圏近郊のリサール州で、雨までが水につかって歩いたり、電線にぶらさがって避難する市民=ロイター

3

タイパンコツクの高潮被害 2007.10

フライブルグ・エコステーション

フライブルグ・サッカー場ソーラー発電

4

コペンハーゲン・風力発電と火力発電

コペンハーゲンの自然エネルギー利用

5

ベル[illegible]

ウィーン・カールマルクスホーフ

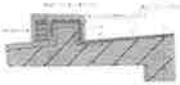
外断熱建物の取り組み

コミュニティ・省エネ・経済性は

6

公団マンション屋根の納まりの変遷

外部発アスファルト防水
昭和52年(1977)から
採用した工法



1996年(平成8年)屋根の外断熱改修

外断熱をグレードアップ 屋根断熱を30mm→80mm

ホームタウン南大沢団地配置図

1986年(昭和6年)
146戸+28戸
入居開始

7

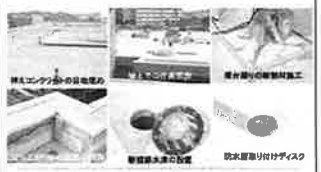
築15年の屋根の状況

コンクリートの劣化で断熱層への水の浸透は日常的

8

屋上断熱＋シート防水

アスファルト防水を施した事がシート防水を施工



9

アンケート調査の基礎データ

複雑なアンケート内容だったが回答率は70%

- 全住戸数　146戸
- 配布戸数　146戸
- 配布日　2006/10/12
- 回収日　2006/11/1
- 回収総数　105戸　71.9%
- 回収状況　白紙　2
- 有効回答　103戸　70.5%

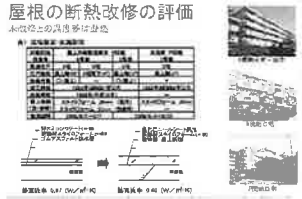
「全国都市再生モデル調査」

カビの発生

結露により8割の世帯でカビが発生

- カビが常に発生している世帯が30%。まったく発生したことがない世帯が5%しかない。
- カビの発生時期は梅雨と冬場に集中するが、季節に関係なく発生する世帯が17%いる。

屋根の断熱改修の評価



結露の状況

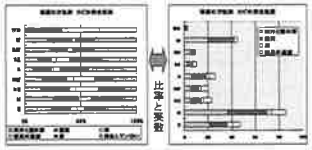
大半が冬場の結露が発生し対策はアナログ

- 結露の発生は冬期に集中するが、梅雨時期にも注意が必要。
- 結露対策は直接除去か窓を開けるのが主流。

10

部屋の方位別カビの発生状況

北面の部屋に結露もカビも集中する



- 北の部屋にカビ発生が集中している。

11

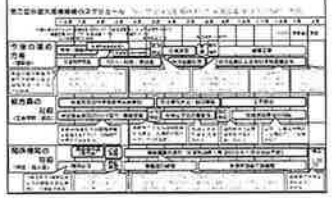
団地まるごと外断熱改修採択決定

管理組合内部での合意形成と財政面のバランスがポイント

補助出資 5000万円+事務費110万円
(個別負担2935万円)

12

大規模改修工事のスケジュール
補助決定から1年間での完成はタイトロープ(綱渡り)

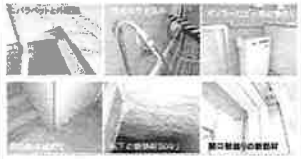


補助事業導入のポイント
補助申請手続きと管理組合員の合意形成とのタイミング

情報収集	08'12/26	知ったのは　:08'1/9(半額補助?)
見積徴集	09'1/17	新年会で発言臨時会承認 08'1/24
補助申請メ切	09'1/20	申請書作成期間:実質5日
補助内定	09'2/25	補助条件 年度内実施設計書手又は着工
事前アンケート	3/1	補助申請の合意確認(99%申請可)
申請申請	03'3/12	予算額(見積額)を含めた事業計画申請
補助金交付通知	09'3/27	組合の合意形成には補助決定通知は遅過ぎ
事前会	09'4/12	すでに設計発注決定した上で管理活動
定例総会	09'5/9	定例総会は設計者決定の事後報告と予算化
臨時総会	09'8/23	臨時総会で発注決定・工事着手会と発注で実施

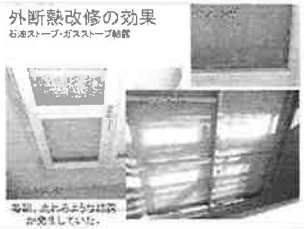
13

湿式外断熱改修のディテール
改修工事は内断熱があるのでアバウトでも良い



14

外断熱改修の効果
石油ストーブ・ガスストーブ結露



15

改善施策のテーマと改修状況
建物のメンテナンスフリーが完了し次なる環境改善は外構

外断熱改修アラカルト
断熱による外部部品の対応と現住者への広報

現場のチームワークと協力会社

2010年1月30日引き渡し式・懇工パーティ

TOHO

室内温度の感じ方

- 体感温度＝(室内温度＋表面温度)÷2
- [illegible]
- コンクリート外断熱+ペアガラス
  (室温20度＋床躯天井窓平均16度)÷2
  ＝体感温度18度

同じ体感温度ですが、室内暖房のレベルは10度低く設定できます。体感温度は温度によっても変化しますが、室内に結露を発生させる温度状況では体感温度も下がります。快適な相対湿度は40%から60%と言われます。

16

外断熱改修工事の役割分担
設計者・施工者・管理組合の協力が良い結果を生む

外断熱＋ペアガラス効果

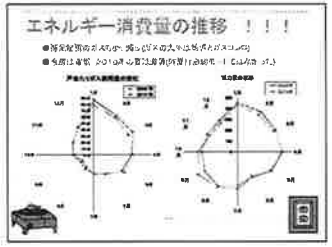
- 朝の室温が3度あがった。
- 灯油販売車が来なくなった。
- 夜中に起きても寒くない。
- 結露が無くなった。
- 換気しても寒さを感じなくなった。
- 暖房を殆どしなくなった。
- 引っ越しを考えなくなった。

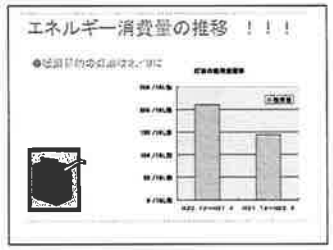
17

税金が戻ってくる
外断熱改修工事のおまけ

- 住宅特定改修特別税額控除(国税庁)
  還付金額は最高で20万円
  一般断熱改修工事費の金額
  (今回180万円の10%＝18万円)
- 固定資産税単年度の減額(市役所)
  固定資産税(家屋分のみ)の1／3を減額

18





19

ご静聴ありがとうございました。

外断熱改善の目的とは

環境の快適化で　コミュニティを醸成。
躯体の保護で　建物を長寿命化。
各種改善で　メンテナンスフリーに。
改善効果の広報で　資産価値の向上を。

20

44ページ

45ページ

外断熱改修(EIFS)
で快適な暮らしを！

EIFS(イーフス)は
国際建築法規を遵守、安全・高耐久な
発泡プラ断熱材による湿式外断熱工法

2011年11月
(株)サンクピット

1

本日の説明内容

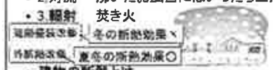
- 建物の断熱、そして 外断熱(EIFS)とは
- 外断熱 その効果
- 最近の動き、震災と市場環境変化
- 施工例

竹山16-2住宅
ホームタウン南大沢

2

熱の伝わり方

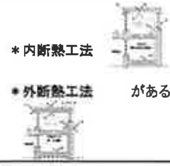
- 1.伝導 熱くなった鍋を鍋つかみで持つ。
- 2.対流 沸いたお風呂にはいったら上だけ熱い
- 3.輻射 焚き火

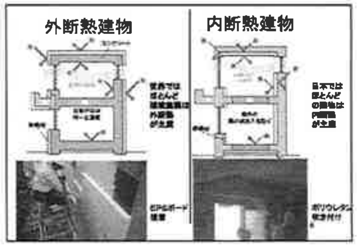


- 建物の断熱とは
- 自宅の冬は寒い→外への熱漏れを防ぐ！
- 自宅の夏は暑い→外からの入熱を防ぐ

重たいコンクリートは、伝導によって熱を伝えてしまう。

- 熱を伝えないようにする為の工法には
- ＊内断熱工法
- ＊外断熱工法 がある。(蓄熱利用)





発泡断熱材で建物を包むと快適！

- 冬暖かくなり、
  太陽のあたたかい日ざしで冬暖かい！！
- 夏、涼しくなる
  熱い太陽の日ざしをさえぎり、
  夜の涼しい空気を部屋の中にとりこめば
  涼しい！！

大震災・原油高→外断熱改修ニーズへ

- 環境：外断熱=IECC：EIFSが鍵
  - 温暖化防止→グリーンニューディール→環境性能で不動産評価
  - CO2：削減→数多くの政策展開→各種補助政策
- 大地震：EIFSは地震に有利
  - M9の東日本地震→外壁劣化→地震に強い外
  - 防火性能や耐久性能・耐震性能へのニーズ
- 電力：EIFSは節電
  - 福島原発事故→関東地域
  - 原発保証費用、北アフリカ

「外断熱改修」の省エネとは？

- 冬寒いとき、暖房しなくても過ごせる外断熱改修
- 夏暑いとき、クーラー無くても過ごせる外断熱改修
- 建物をすっぽり断熱することで、「夏の蓄冷」
- 「冬の蓄熱」
- 住宅省エネ改修への各種補助金→住宅エコポイント再開
  →お得な大規模改修！！

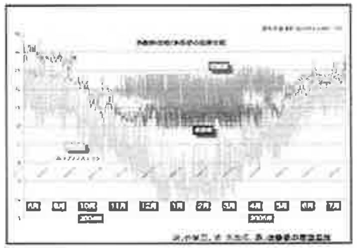
5

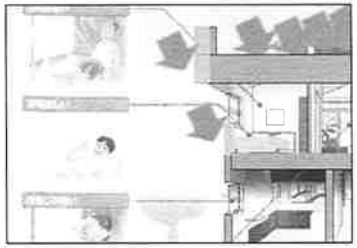
コンクリート建物：外断熱とは？

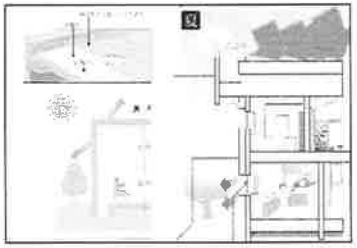
7

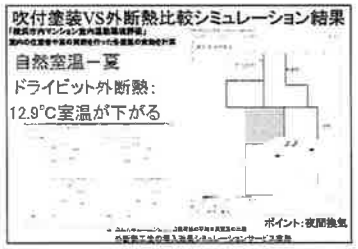
EIFSの国内改修
実績事例

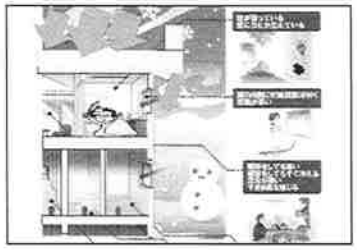
8

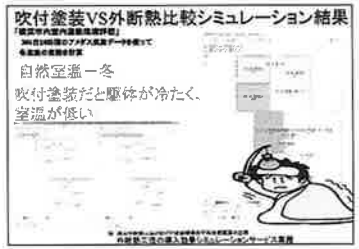


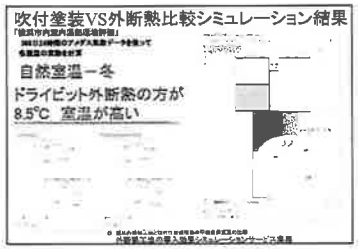


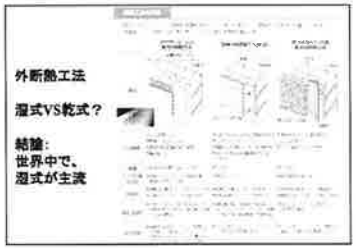






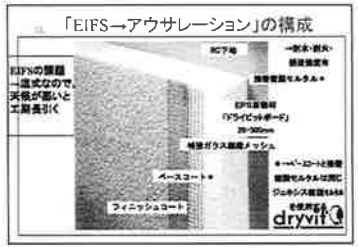






湿式(アウサレーション)と乾式との違い

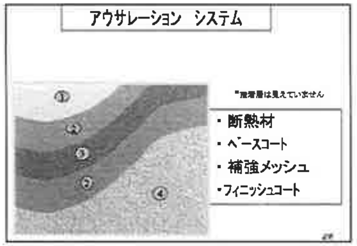
	湿式 (H12年の法改正で採用認可)	乾式もしくは JIS外断熱施工 工法
断熱材	EPS	繊維系・発泡系
通気層	なし	あり／なし
取付金物・パネル目地	なし	あり
外皮／重 量	薄い樹脂モルタル／軽い	厚い樹脂モルタル・他重外装／重い
価 格(材工)	○	△
改 修	○	△

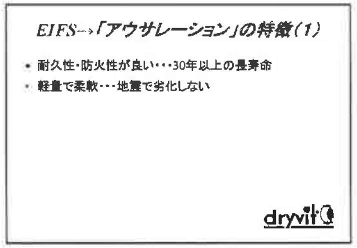


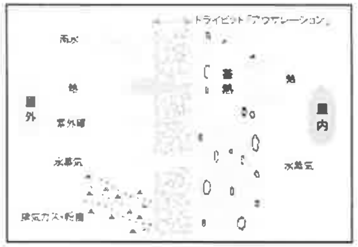
47ページ

開口部上部バックラップ施工
断熱ボード面へのベースコート施工
dryvit

3日目 手順 5
・ベースコートの上にコテを使用してフィニッシュコートを施工します。
・施工前に確認します。
－ベースコートがしっかり乾燥しているか？
－表面が平滑になっているか？
ベースコートは乾くとRC躯体のように少し白っぽくなり、たたくとコンコンと音がする。
dryvit


アウサレーション システム
*接着層は見えていません
・断熱材
・ベースコート
・補強メッシュ
・フィニッシュコート


EIFS→「アウサレーション」の特徴(1)
・耐久性・防火性が良い・・・30年以上の長寿命
・軽量で柔軟・・・地震で劣化しない
dryvit

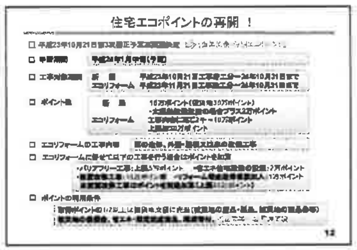

トライビット「アウサレーション」
雨水
熱
紫外線
水蒸気
排気ガス・粉塵
屋外
蓄熱
熱
水蒸気
屋内

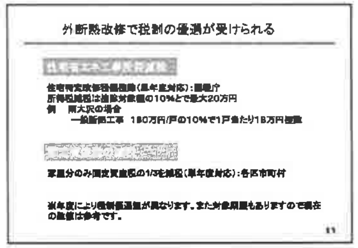
アウサレーションの特徴 (2)
・上質の意匠性・・・汚れ防止・防カビ機能→長期にキレイ
・改修に最適・・・施工時騒音が少ない
・耐衝撃性に優れ、台車等の衝撃に有効
・耐久年数：>30年
dryvit

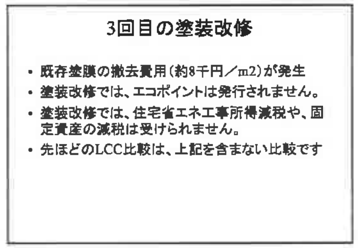
高い意匠性や防汚染性が魅力です

外断熱改修 部位別概算価格
モデル住宅
鉄筋コンクリート造4階 1棟 24戸タイプ

30年以上の耐久性なので
塗装改修 VS 湿式外断熱工法*
によるライフサイクルコスト比較


住宅エコポイントの再開！


外断熱改修で税制の優遇が受けられる


3回目の塗装改修
・既存塗膜の撤去費用(約8千円／m2)が発生
・塗装改修では、エコポイントは発行されません。
・塗装改修では、住宅省エネ工事所得減税や、固定資産の減税は受けられません。
・先ほどのLCC比較は、上記を含まない比較です

48ページ

補助金による改修事例
ホームタウン南大沢

ホームタウン南大沢改修について

- □2009年5月19日：平成21年度 第1回既存住宅・建築物省エネ改修緊急促進事業
- □南大沢団地の断熱改修事業が国土交通省が公募した約2千件の中から採択。
- □補助金額交付額は建設工事費用の1／4、5千万円程度。
- □全体設計：アト建築構造事務所、外断熱設計：NPO外断熱推進会議。
- □1．ホームタウン南大沢外断熱改修工事
  - □1)工期：2009年9月着工、2010年1月末完成、住戸：147戸
  - □外壁面積：約9千m2（10棟）
- □断熱工法：ドライビット「アウサレーション」断熱材仕様：50t
- □窓：真空ガラスへガラスのみ交換
- □建築構造種別
  - □PC壁式構造とRC現場打ち工法の2種

40

南大沢の住民の工事後の感想

- 朝の室温が3度上がった。
- 灯油販売業者が来なくなった。
- 夜中に起きても寒くない。
- 結露が無くなった。
- 換気しても寒さを感じなくなった。
- 暖房をほとんどしなくなった。
- 引っ越しを考えなくなった。
- どの位の資産価値アップになったのかが話題！

42

外断熱工法の心配事

- 内断熱に比べ工法も限られ高価なイメージ
- 改修の場合一般の改修に比べ工期が長い
- 発泡プラなので、火災延焼が心配！！

性能が
守られていないと
どうなる！！

中国建築科学研究院
建築防火研究所の
「外壁外断熱の防火等級評価基準の技術研究」
報告書より

燃え上がる中国の
EPS外断熱工法　44

外断熱工法その短所

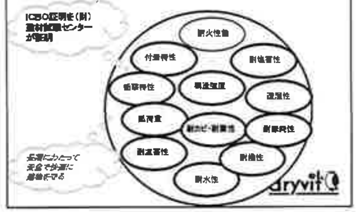
- 数年で劣化するような外断熱だと大変！！
- 国際建築法規はEIFSに厳しい性能要求
- 国際法規遵守のEIFSを指定することで、安心

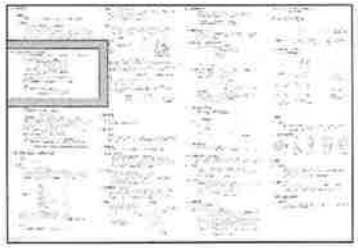
EIFSのご紹介

- EIFS: External Insulation & Finishing System
  - 1969年より米国で普及し、世界に拡大した湿式外断熱工法
- 特長：発泡プラスティック断熱材(EPS)のみでビル外皮へ施工
  - 性能規定で防火や耐久性能などの証明を求められる工法
  - 国際省エネ法 IECC 2009(11年8月公表)で、1-2年以内に米国の90%以上の地域でビル外皮に義務化
- 工法メーカーとは？：断熱材資材メーカー ≠ 専業工法メーカー
  - 国際建築法規ICCがEIFSに要求する防火や耐久など多くの性能要求試験を合格した工法のみを販売
- 2000年-2010年：国内EIFS実績 約50万m2（新築：改修=1:1）
  - 国内累積実績シェア70%以上（08年9月末NPO調査）

ICBO－ES規定の多層階防火試験　30分間
「燃え上がらない・部材落下しない・溶け落ちて燃焼しない」
ことが条件→他の試験と合わせ外装材として不燃と同等を証明

ICBO性能要求クリアが前提





本日の説明内容

- 建物の断熱、そして 外断熱とは
- 外断熱 その効果
- 最近の動き、震災と市場環境変化
- 施工例

竹山16-2住宅
ホームタウン南大沢

63

かながわマンション管理組合ネットワーク様

～省エネへの取り組み事例と課題～
マンションの開口部改修について

2011年 11月 18日

社団法人 日本建材・住宅設備産業協会
YKK AP株式会社

大規模修繕において、外壁などの躯体や給水管に比べ
窓や玄関ドアは、まだまだ注目度の低い部分

しかし、窓や玄関ドアは毎日使う部分であり、年月とともに劣化

安全で快適なマンション維持のためには改修工事が必要
さらに近年「省エネ」の必要性から窓も住まいの重要なポイントに

いつ・どのように改修工事を行うか？
どのような効果が得られるか？
実際に改修工事を実施された組合様の事例を交えながらご紹介いたします

口開口部とは？

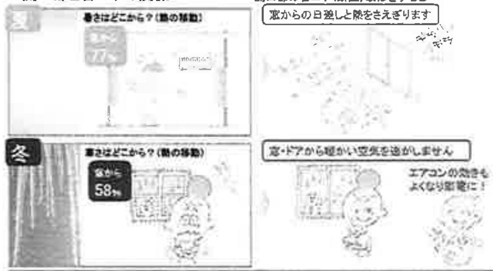
開口部とは…窓、玄関ドア 等　住まいが外部とつながる部分

■窓(アルミサッシ)・玄関ドアは、マンションの『共用部』
■改修工事をするには？　⇒総会にて普通決議・一般的に、出席組合員の過半数の賛成

窓・玄関ドアは共用部　内窓(今の窓の内側につける)は専有部

口開口部と省エネの関係

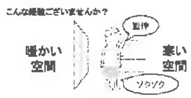
開口部の省エネ(断熱)改修をすると…



開口部を断熱する(＝熱の出入をさえぎる)ことで、省エネになります

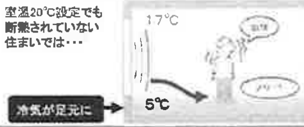
口ご存知ですか？　省エネだけでなく健康的な効果も！

住まいで起こる「ヒートショック」
急激な温度変化が体に及ぼす影響(ショック)のこと。
室温の変化によって血圧が急激に上昇したり下降したり、
脈拍が早くなったりする状態のことをいいます。
室温の変化にさらされた人間の体は体温を一定に保つために、
血管が急激に収縮し血圧の変動や 脈拍の変動を起こし、
心臓に思った以上の負担をかけているのです。



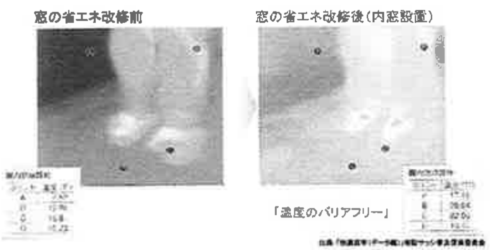
●お部屋の中でもおこるヒートショック・・・冷たい空気は足元に！(コールドドラフト)

室温20℃設定でも
断熱されていない
住まいでは・・・



暖房しているのに寒い・・・　住まいの断熱性が問題かもしれません

口ご存知ですか？　省エネだけでなく健康的な効果も！



窓の断熱性を高めるだけで、足元まであたたか

マンションの窓改修について

～省エネへの取り組み事例と課題～

課題① いつ開口部改修をしたらいいの？
① 開口部改修の決断とタイミング

課題② どうやって改修するの？住まいながら工事できるの？
②－1. 内窓の設置
②－2. 玄関ドアの改修工事
②－3. 窓(アルミサッシ)の改修工事

課題③ 工事発注先をどのように選べばいいの？
③ 業者選定のポイント

課題④ 資金が足りない時は・・・？我慢するしかないの？
④ 資金サポート(ローン・リース)

マンションの窓改修について

～省エネへの取り組み事例と課題～

課題① いつ開口部改修をしたらいいの？
① 開口部改修の決断とタイミング

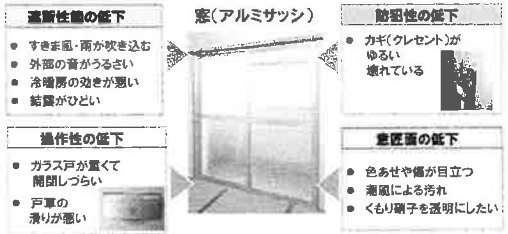
課題2. どうやって改修するの？住まいながら工事できるの？

課題3. 工事発注先をどのように選べばいいの？

課題4. 資金が足りない時は・・・？我慢するしかないの？

口開口部の劣化とは？

築年数が経過していくと開口部の窓やドアが劣化し不具合が生じてきます



「劣化」が気になり始めたら・・・「修繕」・「改修」をご検討下さい

口開口部の改修工事とは？

健全なマンションを維持していくためには、開口部の管理が必要です
管理の方法は、劣化の度合いによって修繕と改修(改良)工事に分けられます

健全な住まいのために「修繕」か「改修」を選択する必要があります

口開口部改修工事の増加

部品交換等の「修繕」ではなく「改修」を選択するマンションが増えています

口開口部改修工事の決断ポイント

修繕にするか、改修工事にするか・・・どのように判断されるのでしょうか？
実際に、改修工事を決断したポイントを、お客様の事例からまとめてみました

決断ポイント1 安全を確保した劣化解消
■過去に部品交換はしたが、隙間風や音もれは以前のまま
■部品交換を検討したが、新築時のメーカーが現在は無い！
　⇒補完部品がない「安全性は大丈夫か・・・？」
　⇒部品を特注すると高値になってしまう」
⇒安全性を確保して、長く使うために、根本的に劣化を解消したい！

オススメ！「専門家への相談」
劣化状況を調査し、改修が必要かアドバイスをもらうことができます
例)改修専門の設計事務所へ相談

決断ポイント2 入居者からの住環境向上要望
■住民アンケートで改修工事の要望が多かった！
「開け閉めしにくい！」　「省エネ性を高めたい！窓辺が寒い」
「玄関ドアが古くて心配」「地震に備えて耐震玄関ドアにしたい」
■隣接するマンションの改修工事後、満足度を聞き住民要望が増えた
⇒入居者の快適性のためにグレードアップしたい！　資産価値をあげる改修をしたい！

決断ポイントは「安全を確保した劣化解消」・「入居者からの住環境向上要望」

口開口部改修工事の決断ポイント　専門家への相談

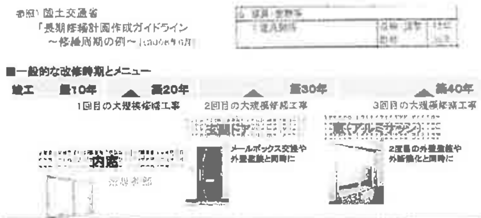
参考）現場調査の例

口開口部改修工事の決断とタイミング

改修工事を実施した管理組合様は、いつ・どの部分の改修に踏み切ったのでしょうか？

参照）国土交通省
「長期修繕計画作成ガイドライン
～修繕周期の例～」(H20年6月)

■一般的な改修時期とメニュー



共用部の目安は・・・玄関ドア 築20年 ／ 窓(アルミサッシ)：築30年

築20～30年を目安に劣化・住民要望をご確認されることをおススメします

マンションの窓改修について

～省エネへの取り組み事例と課題～

課題① いつ開口部改修をしたらいいの？

課題② どうやって改修するの？住まいながら工事できるの？
②－1. 内窓の設置

課題③ 工事発注先をどのように選べばいいの？

課題④ 資金が足りない時は・・・？我慢するしかないの？

口内窓の設置　工法

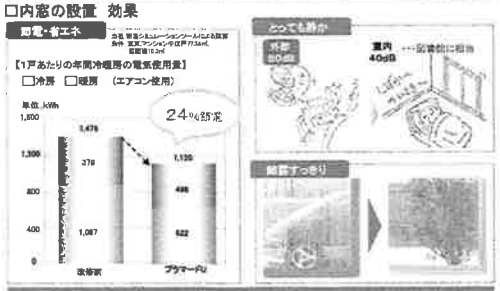
今ある外窓の内側に 新しい窓を取り付けるだけのカンタン工事。
工事のその日から、快適にお過ごしいただけます。

およそ60分のスピード施工

大掛かりな工事は必要なく、あっという間に取り付けできます

②−1. 内窓の設置

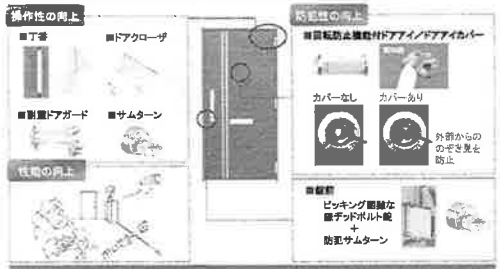
□内窓の設置　効果



カンタン改修で快適性UP！「節電」対策としても注目されています

②−2. 玄関ドアの改修工事

□玄関ドアの改修工事　効果：①最新部品・性能で快適・安心



現代の安全性・セキュリティを満たす最新部品にグレードアップ

マンションの窓改修について

～省エネへの取り組み事例と課題～

課題①　いつ開口部改修をしたらいいの？

課題②　どうやって改修するの？住まいながら工事できるの？

②−2. 玄関ドアの改修工事

課題③　工事発注先をどのように選べばいいの？

課題④　資金が足りない時は・・・？我慢するしかないの？

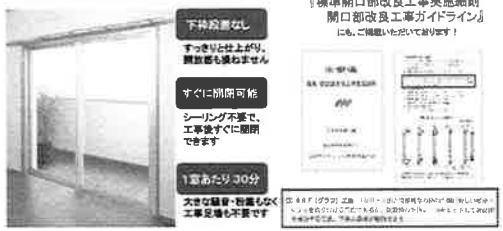
②−3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□窓（アルミサッシ）の改修工事　「マンション向け工法」

マンション向け窓改修のパイオニアとして、各メーカーに先駆けて発売しております

GRAF（グラフ）工法

※GRAF（グラフ）工法はYKK APの特許工法です



②−1. 内窓の設置

□内窓の改修　イメージ

築浅マンションでの「騒音」「結露」「節電」対策におススメです

②−2. 玄関ドアの改修工事

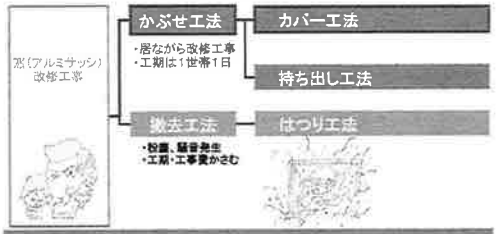
□玄関ドアの改修工事　効果：②新しい機能でもっと使いやすく

最新部品でどなた様も開閉しやすくなります

②−3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□窓（アルミサッシ）の改修工事　工法の種類

窓（アルミサッシ）の改修工事の工法は「撤去工法」と「かぶせ工法」に大きく分けられます
マンションの窓改修工事の多くは「かぶせ工法」です

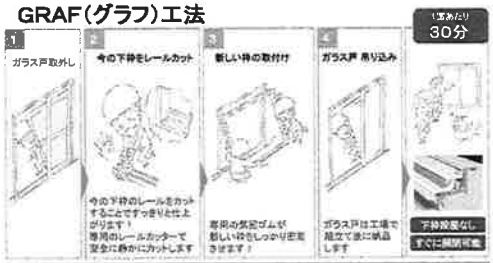


かぶせ工法は、居ながらでも工事が可能です

②−3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□窓の改修工事「マンション向け工法」

GRAF（グラフ）工法



工事のストレスが少なく窓が生まれ変わります

マンションの窓改修について

～省エネへの取り組み事例と課題～

課題①　いつ開口部改修をしたらいいの？

課題②　どうやって改修するの？住まいながら工事できるの？

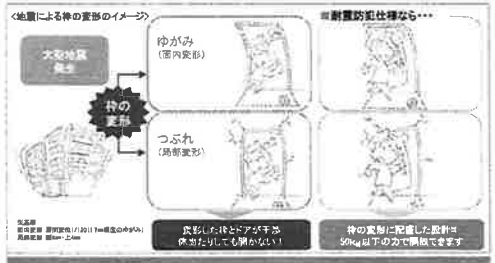
②−2. 玄関ドアの改修工事

課題③　工事発注先をどのように選べばいいの？

課題④　資金が足りない時は・・・？我慢するしかないの？

②−2. 玄関ドアの改修工事

□玄関ドアの改修工事　効果：③大型地震への備え　耐震性の向上



大型地震に備えた耐震仕様なら安心感がさらにアップ

②−3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□窓（アルミサッシ）の改修工事「カバー工法」

今の窓枠を新しい窓枠でカバー！壁を壊さずに居ながら一日で工事が終わります

②−3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□窓の改修工事「マンション向け工法」

入居者様の工事へのご不安にも配慮
安心・納得の改修をお届けするために、技術やマナーの研修が行われています

GRAF（グラフ）工法

『施工研修会』
・YKK AP主催　全国各地で実施
・施工手順の習得とともに品質・安全確保・マナーについて研修
・修了者には「修了証書」を発行

居ながらの工事への不安にも、配慮しています

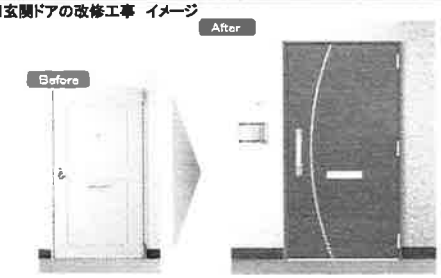
②−2. 玄関ドアの改修工事

□玄関ドアの改修工事　工法「カバー工法」

騒音や粉塵の発生も少なく、短時間で枠も扉も新築同等に

②−2. 玄関ドアの改修工事

□玄関ドアの改修工事　イメージ



住まいの顔が生まれ変わり、資産価値の向上にもおすすめです

②−3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□窓（アルミサッシ）の改修工事「マンション向け工法」

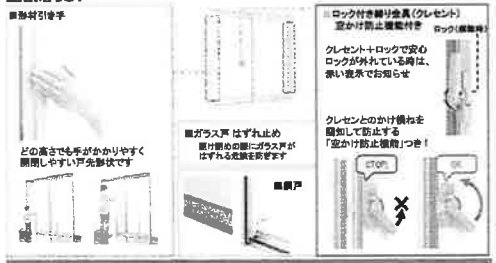
カバー工法には「下の枠が上がる」「シーリングが必要」などのデメリットが・・・・
YKK APがパイオニアとなり、新しいマンション向け工法を発売しております

カバー工法の課題を解消するマンション向け工法です

②−3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□効果①：最新の新型同等の使いやすさ（操作性・防犯性）

EXIMA.31



現代の生活水準に適した、使う方へのやさしい配慮と機能を備えた窓に

52ページ

②－3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□効果②：使いやすい機能をプラス

使いやすさを追求した新しい機能が加わり、無理なく長く使えます

②－3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

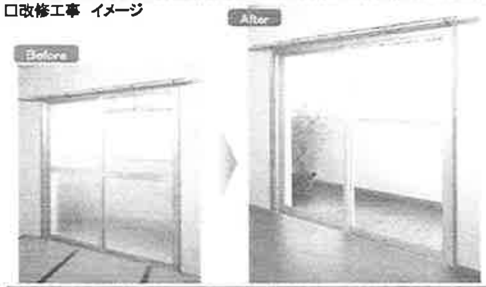
□効果③：冬も暖かく、省エネに

複層ガラス入りの窓に改良することで、断熱性が向上
冷暖房の効きが良くなり、冷暖房にかかるコストを減らすことができます

冬もお部屋全体が暖かく、冷暖房の効きもよくなります

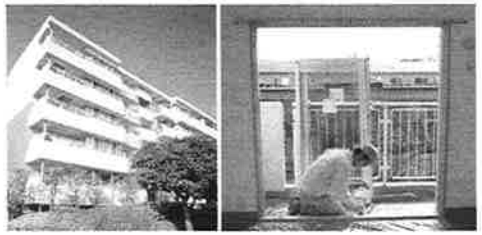
②－3. 窓（アルミサッシ）の改修工事

□改修工事　イメージ



マンション向け工法なら、居ながらの工事も安心・快適

実際の工事を動画でご覧ください（玄関ドア・窓）



マンションの窓改修について

～省エネへの取り組み事例と課題～

課題① いつ開口部改修をしたらいいの？

課題② どうやって改修するの？住まいながら工事できるの？

課題③ 工事発注先をどのように選べばいいの？

③ 業者選定のポイント

課題④ 資金が足りない時は・・・？我慢するしかないの？

③ 業者選定のポイント

□工事完了までの流れ

■工事全体の流れ

工程	お打合せ	事前調査	参考図	見積もり	契約	工事計画	工事説明会	実測日案内	実測	製作図作成	ご承認	手配・製作	工事日案内	搬入	工事

約1.5ヶ月　約1.5ヶ月　約1ヶ月

窓改修工事は5セット・玄関100セットで計算

■円滑な 居ながら改修工事のために・・・

円滑に工事を進めるためのサポート体制をチェックしてください

③ 業者選定のポイント

□実績からみる安全性・信頼性

例えば・・・YKK APの場合

玄関ドア　～2010年
2万セット

窓（グラフ工法）　～2010年
32万セット

商品・工事の実績から安全性・信頼性をチェックしてください

マンションの窓改修について

～省エネへの取り組み事例と課題～

課題① いつ開口部改修をしたらいいの？

課題② どうやって改修するの？住まいながら工事できるの？

課題③ 工事発注先をどのように選べばいいの？

課題④ 資金が足りない時は・・・？我慢するしかないの？

④ 資金サポート（ローン・リース）

④ 資金サポート（ローン・リース）

□資金サポート

「改修工事は実施したいけれど、修繕積立金の残高が足りない・・・」

工事後に月々の積立金から支払いできるローンやリースがおすすめです！
快適な住まいを今すぐに実現して、余裕を持ってお支払いいただけます

■ローンとリースの特長

ローン
■工事や製品購入にかかる代金を借入れて分割で支払う
■改修部分（ドア、窓の本体）は管理組合の所有
■一般的に支払い総額はリースより少ない

リース
■製品を借りて使用料を分割で支払う
■改修部分（ドア、窓の本体）はリース会社の所有
■一般的に支払い総額はローンより多い

■住宅金融支援機構のローンもあり

資金の不安にはマンション改修専用の低金利融資をご活用下さい

④ 資金サポート（ローン・リース）

□資金サポート　例）YKK AP『リニューアルローン』

『リニューアルローン』では頭金なしで、工事費を含めたローン契約が可能です
初期支払いの負担を大幅に軽減し、ゆとりある資金運用をお手伝いします

お支払い例　外窓改修（断熱化）
※消費税込
●1戸あたり
¥5，460より/1ヶ月
●管理組合様あたり(50戸)
¥273，000より/1ヶ月
条件 幅1.8m×高さ1.8m×2 ＋ 幅1.5m×高さ0.9m×2（複層ガラス5mm+A9+5mm）

お支払い例　玄関ドア改修
※消費税込
●1戸あたり
¥1，170より/1ヶ月
●管理組合様あたり(50戸)
¥58，500より/1ヶ月
条件 片開き化粧鋼板ドア、幅0.8m×高さ1.9m(モール付)

金利は毎月変動いたします。ご検討の際はあらかじめ弊社担当までご相談ください。

一括の大きな負担を ゆとりある月々の負担に分割できます

④ 資金サポート（ローン・リース）

□資金サポート　例）YKK AP『リニューアルローン』

「融資ってなんだか手続きが難しそう・・・」
管理組合様のご負担を少しでも軽減するために、シンプルな手続きでご用意しております

必要書類はこれだけ！
（審査時）
①決算書収支報告書（直近2期分）
②管理規約の写し
③工事請負契約書の写し
④その他（申込書・見積書など）
（契約時）
①借入承認済み総会議事録の写し
※『リニューアルローン』は沖縄及び離島を除く、全国対応です

管理組合様専用なので手続きもシンプルで簡単・安心

マンションの窓改修について

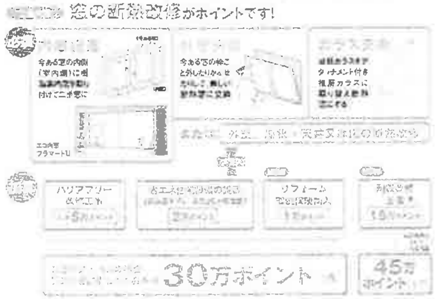
～省エネへの取り組み事例と課題～

□まとめ

- 「発揮工事」と「改修工事」のタイミングは・・・ ①劣化状況 と ②住民意識 を見極めて
- 改修目安は・・・ 内窓 築10年　玄関ドア 築20年　窓 築30年
- 玄関ドアには 操作性・耐震性 など機能付加 を！
- 窓には マンション向け工法でストレスの少ない改修を 「GRAF（グラフ）工法」下枠段差無し・1窓30分ですぐ使えます！
- 発注先選定の際は「工事全体のサポート体制」もご検討を！
- 資金サポートを利用すれば、我慢することなく今すぐ快適に

復興支援・住宅エコポイント

エコリフォーム　平成23年11月21日～平成24年10月31日に工事着手したもの
窓の断熱改修がポイントです！



本日は貴重なお時間をいただき、ありがとうございました。
不具合以外にもご不安な点などございましたら、
お気軽にご相談下さい！

YKK AP株式会社

マンション再生と望まれる専門家像

2012年2月6日　山岡淳一郎

1. 東北の被災マンション

・耐震補強の効果
・「共用部分」の修理が進まない～全壊、半壊判定の矛盾
・仮設住宅と断熱

2. 「ふたつの老い」と第三者管理への流れ

・機能不全の管理組合に第三者を派遣
・第三者管理の問題～マンションをかき乱す第三者
・賢い管理組合は専門家をどう評価するか(大阪枚方市の例)

3. 建替え圧力の高まりと、その限界―マンション長寿化へ

・老朽化マンション対策会議の動き～建替え決議の緩和要求
・建替えが難しい三つの理由
・マンション長寿化と省エネ(日本と海外の例)

4. 外断熱住宅で七度目の冬を迎えた実感

・複層Low-Eの窓でも結露は生じる
・屋上の雪が溶けない
・風邪をひかなくなった

5. 期待される専門家像

・専門性、中立性、説明力＋?
・使命感なくして大局観なし
・経験不足はネットワークで乗り越える

マンション省エネ改修提案セミナー

～マンション省エネ改修の事例紹介～

2012.2.6 in 東京

社)日本増改築産業協会 関東甲信越支部役員 ／ (株)OKUTA 取締役 執行役員 酒井 裕三

OKUTA

商　　号：株式会社 OKUTA(オクタ) /OKUTA Family一級建築士事務所
本社所在地：埼玉県さいたま市大宮区宮町3－25「OKUTA Family Building」
資 本 金：67,000千円
売 上 高：45億4,633万円
創　　業：1991年4月 設立 1992年1月
代 表 者：代表取締役会長：奥田 勇
　　　　　代表取締役社長：山本拓己
従業員数：230名

首都圏 直営 LOHAS Studio 12店舗(2011.12月現在)

LOHAS GROUP事業部（ビジネスパートナー）
Handyman.jp事業部(メンテナンスFC)
耐震事業部
不動産事業部
グリーン事業部
外装事業部
OK－DEPOT事業部(材工分離制度：資材流通)

OKUTAサスティナブル建築研究室

長期優良住宅先導事業 採択実績

平成21年 第一回 長期優良住宅先導的モデル事業
既存住宅の改修・戸建て
「IT管理を活用した構造変更と意匠設計の整合性を判断した長寿命化高性能リフォーム」

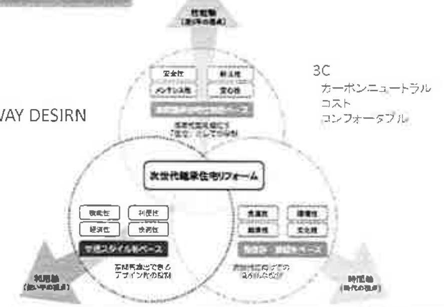
平成21年 第二回 長期優良住宅先導的モデル事業
既存住宅の改修・集合住宅
「ロハス価値向上プログラム」：L－VIP」

平成22年 第一回 長期優良住宅先導的モデル事業
既存住宅の改修・戸建て
「ジェルコインスペクションリフォーム」

平成22年 第一回 長期優良住宅先導的モデル事業
既存住宅の改修・戸建て
「次世代継承住宅リフォーム」

基本概念 ～つつのベクトル～

2WAY DESIRN



3C
カーボンニュートラル
コスト
コンフォータブル

性能 基本概念

INSPECTION FIELD

建物・住環境調査

OKUTAインスペクションフィールド

INSPECTION FIELD とは・・・

一般的なインスペクション
＝
売買を目的とした住宅性能評価にかかわる不動産鑑定

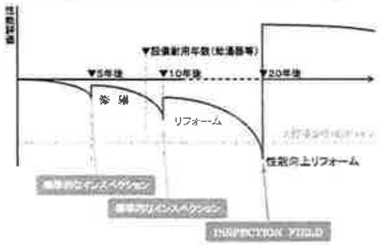
INSPECTION FIELD インスペクション フィールド
＝
大規模改修（スケルトンリフォーム）を前提とした建物の調査

一般的なインスペクションとの比較

	一般的なインスペクション 不動産業者が行う	INSPECTION FIELD リフォーム会社・工務店が行う
目的	建物が健全であることを大前提として物件(売り)することを目的とする調査 ⇩ 対処療法のための点検調査	住まいの寿命を延ばし、性能を向上させて、新たなライフスタイルを提案するための調査 ⇩ 原因を究明し改善提案するための調査
視点	売買を目的とした不動産業者 ⇩ 建売型のリフォーム	住宅性能のバリューUPを希望する消費者 ⇩ 消費者が選択できるリフォーム

経年劣化とインスペクション

住宅の経年劣化に対するリフォームとインスペクションの関係



※ここでいう『標準的なインスペクション』とは、前述の『一般的なインスペクション』と調査の内容は同一であるが不動産業者が行うものではなく、リフォーム業者・工務店が行うものを差す

性能向上の内容

『INSPECTION FIELD』における性能向上の内容

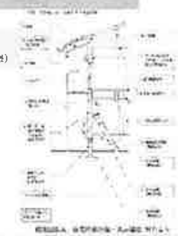
1. 構造の安定・・・・・耐震性能の向上
2. 火災時の安全・・・・耐火性能の向上
3. 劣化の軽減・・・・・耐久性能の向上
4. 温熱環境・・・・・・断熱性能の向上
5. 室内空気環境・・・・シックハウス対策
6. 高齢者への配慮・・・バリアフリー対策

お客様はこれらの性能向上に関する項目の中から、必要性や予算等に応じて自由に選択することが可能である

調査時のPOINT

調査を行う部位やポイント

1. 構造耐力上主要な部分
(基礎、土台・床組、床、柱、小屋組、耐力壁外壁・軒裏、バルコニー、内壁、天井、小屋組・下屋)
2. 雨水の浸入を防止する部分
(外壁・開口部、小屋裏、軒裏、バルコニー、内壁、天井、屋根)
3. 省エネ・断熱に関する部分
(外気に接する開口部、断熱材、換気扇)
4. バリアフリーに関する部分
(各所の段差部分、階段や廊下・トイレ等の手摺)

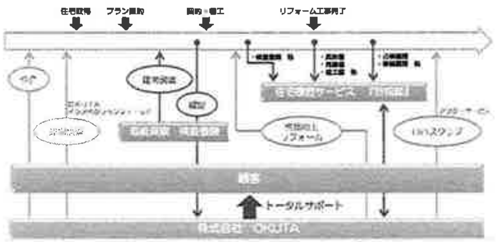


OKUTA One Stop Renovation Service Model

中古住宅の売買を安心して簡単に行えるよう、物件の売買、リフォームの設計・施工、保証・保険、アフターメンテナンス、住宅履歴に至るすべてのサービスが1企業の事業内容で完結できるワンストップサービスモデルとして構築。
これにより、中古住宅を取り巻く各種情報、住宅品質、保証等の一元管理が可能となり、価値性の向上に大いに寄与することができるとともに、中古住宅の長期利用・資産価値の向上を行うことによって、安全で高付加価値の中古住宅の流通促進を図る。

OKUTA One Stop Renovation Service Model

不動産仲介・建物調査・リフォーム工事・瑕疵保険・住宅履歴・アフターサービス
すべてのサービスを一元化してOKUTAが提供するワンストップサービス

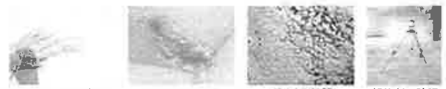


Architects Consultants

構造破壊検査・診断

Basic-Spec

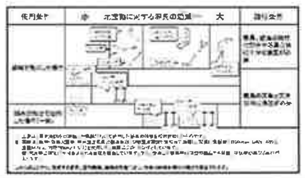
構造躯体の耐久性



コンクリートひび割れ　漏水状況確認　ジャンカ確認　躯体制度確認

耐震性

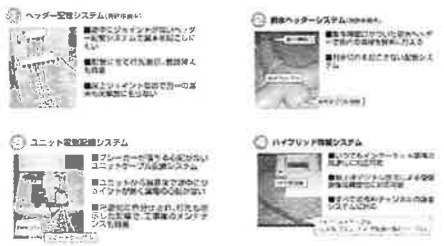
壁の桟(さん)と家具の左材が確実に入っている位置に、長めの木ねじを使用して取り付ける。



54ページ

55ページ

維持管理の容易性



LOHAS studio OKUTA

変化に対応できる良質な空間

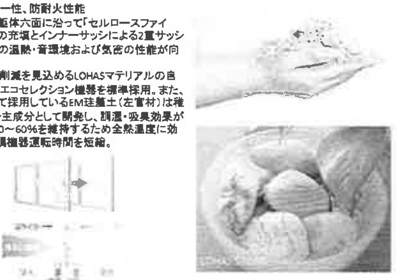
工場により管理されプレファブ化されたNEXT-INFILL工法の下地パネルを採用し、職能レベルに左右されることなく、精度の高い下地を構築。

先行して住戸境の躯体六面に沿ってベースインフィルを施工し、躯体と下地の間に、調湿機能があるセルロースファイバー断熱材を充填することで、住戸内に結露がおきにくく、温熱・音環境の性能が向上し、間仕切り変更時にもその性能変化が起きにくい仕組み。

LOHAS studio OKUTA

変化に対応できる良質な空間

■省エネルギー性、防耐火性能
住戸境となる躯体六面に沿って「セルロースファイバー」断熱材の充填とインナーサッシによる2重サッシ化で、住戸内の温熱・音環境および気密の性能が向上。
CO2排出年間削減を見込めるLOHASマテリアルの自然素材建材とエコセレクション機器を標準採用。また、仕上げ材として採用しているEM珪藻土（左官材）は稚内珪藻頁岩を主成分として開発し、調湿・吸臭効果が高く、湿度を40～60%を維持するため全熱還度に効果があり、空調機器運転時間を短縮。



LOHAS studio OKUTA

維持管理　メンテナンス性

顧客との信頼関係の構築

OKUTA LOHAS Club会員制度

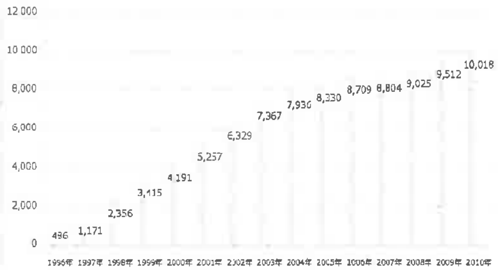
LOHAS studio OKUTA

LOHAS CLUB

（有料会員制ユーザーサポートサービス）

LOHAS studio OKUTA

LOHAS CLUB累計会員推移



LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

平成21年 第2回 長期優良住宅先導的モデル事業 既存住宅等の改修に関する提案

概要 築後年数 20年 延床面積 68㎡ 改修費用 約1,200万円（スケルトンリフォーム）

第28回住まいのリフォームコンクール 住宅金融支援機構理事長賞
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞

LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

平成21年 第2回 長期優良住宅先導的モデル事業 既存住宅等の改修に関する提案

概要 築後年数 20年 延床面積 68㎡ 改修費用 約1,200万円（スケルトンリフォーム）

第28回住まいのリフォームコンクール 住宅金融支援機構理事長賞
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞

LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

概要 築後年数 15年 延床面積 93㎡ 改修費用 約1,000万円（スケルトンリフォーム）

第28回住まいのリフォームコンクール 優秀賞
2009ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞

LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

概要 築後年数 15年 延床面積 93㎡ 改修費用 約1,000万円（スケルトンリフォーム）

第28回住まいのリフォームコンクール 優秀賞
2009ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞

LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

概要 築後年数 15年 延床面積 51㎡ 改修費用 約500万円

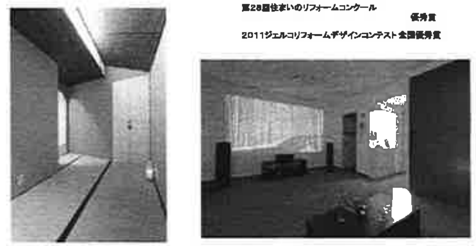
第28回住まいのリフォームコンクール 優秀賞
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞

LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

概要 築後年数 15年 延床面積 51㎡ 改修費用 約500万円

第28回住まいのリフォームコンクール 優秀賞
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 全国優秀賞



LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

概要 築後年数 25年 延床面積 51㎡ 改修費用 約1,100万円

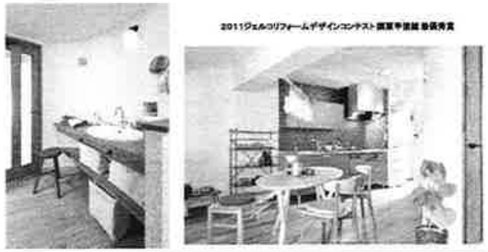
2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 関東甲信越 最優秀賞

LOHAS studio OKUTA

リフォーム事例（集合住宅）

概要 築後年数 25年 延床面積 51㎡ 改修費用 約1,100万円

2011ジェルコリフォームデザインコンテスト 関東甲信越 最優秀賞



LOHAS studio OKUTA

大切に住んだ想い出いっぱいの家

手を入れなければならない技術と、
手を入れてはいけない伝統

住み継ぐ時代へ

価値のある「モノ」と「コト」を提案していますか？

LOHAS studio OKUTA

電力需給対策について
昨夏～今冬～今夏

平成24年2月6日
関東経済産業局　資源エネルギー環境部
相田　文雄

昨夏の需要対策①

東日本（東京・東北電力管内）

(1) 計画停電の実施
やむを得ない緊急措置（3/14～28の平日10日間実施）
① 国民生活や産業活動に悪影響
② 4/8以降、原則不実施

(2) 夏期の需給対策
計画的な電力ピークの抑制を行うため、大口に対しては電気の使用制限を実施。
① 大口・小口・家庭共通の需要抑制目標▲15%の設定（～9/30）
（予備率※：東京電力▲10.3%、東北電力▲7.4%）
② 大口（契約電力500kW以上の事業者）については電気の使用制限を実施。（東北：～9/9、東京：～9/22）

⇒ 節電への協力や気温が低めに推移していること等により▲15%超（最大ピークで東北▲15.8%、東京▲18.0%）を実現。
※被災地における電気の使用制限を緩和（8/5～）
※東京電力管内の使用制限緩和を前倒しして緩和（9/22→9/9）

中西地域（中部・関西・北陸・中国・四国・九州電力管内）

(1) 電力需給の逼迫
原子力が再起動できず、中西6社全体で需給が逼迫（予備率▲0.0%（特に、関西電力は▲6.2%））

(2) 夏期の需給対策
節電の呼びかけと機動的な相互融通で対応できることから、電気の使用制限は適用せず。
① 関西電力管内：全体として▲10%以上を目途の節電を要請（～9/22）
② 他電力管内：国民生活や経済活動に支障を生じない範囲での節電を要請（～9/22）。

⇒ 節電への協力や気温が低めに推移していること等により、おおよそ▲10%を実現。

※予備率：供給力が需要をどの程度上回っているのかを示す指標。最低でも3%、通常8%以上が必要とされている。

昨夏の需要対策②（各需要家別の対策）

大口需要家（事業者）（契約電力500kW以上）
(1) ピーク時間帯の使用電力を抑制するための計画（操業・営業時間の調整・シフト等）の自主的な策定・実施
(2) 需要抑制の実効性及び需要家間の公平性を担保するため、電気事業法27条（電気使用制限）を発動

小口需要家（事業者）（契約電力500kW未満）
(1) 節電対策メニュー例の提示（ex. 照明、空調、OA機器の節電）
(2) 目標達成に向けた自主的な節電行動計画の策定・公表の慫慂（フォーマットの提示）― 約10万事業所にて策定＜東京・東北・関西＞
(3) 節電サポーターによる戸別訪問及び出張説明会の実施
→ 約15万件を戸別訪問、約1万回の出張説明会を実施＜東京・東北＞

家庭
(1) 家庭向けの節電対策メニュー例の提示
(2) メディア等様々な手段を活用した節電の呼びかけの実施
→ 新聞広告(4回)、テレビCM放送(4回)を実施＜東京・東北＞
(3) 小中学校への「節電教育」教材の配布
→ 約4,300校に配布＜東京・東北＞
(4) 節電をサポートする参加型プログラム「家庭の節電宣言」の提供
→ 約15万名が参加＜東京・東北＞

横断的取組
(1) 新聞、テレビ、インターネットなど多様な媒体を活用した節電広報キャンペーンの展開
(2) 電力需給データの「見える化」の徹底（でんき予報）
― 東北、東京、中部、関西、北陸、中国、四国、九州電力が実施
(3) 電力需給の逼迫を知らせる「需給ひっ迫警報」
→ 計画停電は実施せず。
→ 東北・東京管内で需給逼迫の警報、中西日本で需給逼迫のお知らせを発出せず。

①計画停電の恐れが生じた際に、緊急の節電要請を発出。②テレビ、ラジオ、携帯、防災無線を通じて情報提供。

昨夏の総括（需要面）①

●ピーク時の電力需要は、昨年に比べ、東京電力で▲19%。
●電力会社による供給力の積上げや機動的な電力融通等の対応と相まって、計画停電や需給ひっ迫による停電は回避することができた。

最大ピーク需要(kW)（H19～20年のピーク）	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	▲15%	▲15%	▲10%以上
最大ピークの削減幅	▲19%	▲18%	▲8%
大口需要家	▲27%	▲18%	▲9%
小口需要家	▲19%	▲17%	▲10%
家庭	▲11%	▲18%	▲4%

昨夏の総括（需要面）②

1. 大口需要家（契約電力500kW以上の事業者）

最大ピーク需要(kW)				
削減目標	▲15%	▲15%	▲10%以上	数値目標なし
最大需要の削減率	▲29%	▲15%	▲8%	▲8%
[illegible]	▲27%	▲19%	▲9%	▲7%

(1) 計画的措置を伴う場合、目標以上の節電が行われる傾向あり。（東京、東北）
(2) 自主的な数値目標でも、ピーク電力削減など目標に応じた節電効果が期待できる。（関西）
(3) 経済活動への影響の最小化には、業務部門を中心にきめ細かな節電を要請する必要。

2. 小口需要家（契約電力500kW未満の事業者）

最大ピーク需要(kW)				
削減目標	▲15%	▲15%	▲10%以上	数値目標なし
最大需要の削減率	▲25%	▲20%	▲10%	▲13%
[illegible]	▲19%	▲17%	▲10%	▲7%

(1) 自主的な数値目標でも目標に応じた節電効果が期待できる。
(2) 経済活動への影響最小化には、各社等に異なる手法を踏まえ、業務部門を中心にきめ細かな節電を要請する必要。

昨夏の総括（需要面）③

3. 家庭

最大ピーク需要(kW)				
削減目標	▲15%	▲15%	▲10%以上	数値目標なし
最大需要の削減率	▲6%	▲22%	▲12%	▲13%
[illegible]	▲11%	▲18%	▲4%	▲7%
[illegible]	▲17%	▲17%	▲27%	▲9%
[illegible]	▲21C	▲26C	▲15C	▲17C

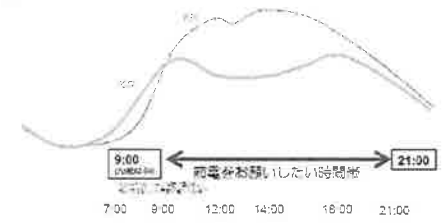
（今冬の対策に向けた示唆）
(1) 自主的な数値目標であっても、具体的な節電メニューを提示することにより、無理のない範囲で協働が期待される。
(2) 使用電力量ベースでは概ね目標通りであるが、ピーク電力の削減については目標を下回る傾向があるため、今後の検討課題。

今冬の需給見通し

【全体】
・昨夏と比べ、設備の定期検査入りにより、供給力が減るものの、冬の需要が下がる分で、全体としては、予備率12.4%（1月）、12.2%（2月）と、ほぼ昨夏並の見通し。
【東日本】
・東日本全体では予備率14.6%（1月）、14.3%（2月）。
送電必要な予備率8%は下回るが需給逼迫は回避可能な予備率3%は確保。
・東北電力の予備率が▲3.4%（1月）と厳しい見通し。
【中西日本】
・中西日本全体でも予備率10.8%（1月）、10.4%（2月）、最低限必要な予備率3%を下回る。
・関西電力の予備率が▲7.1%（1月）、▲9.5%（2月）、九州電力の予備率が▲2.2%（1月）と厳しい見通し。

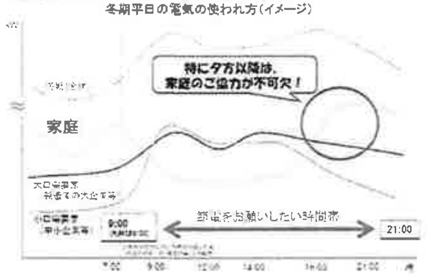
冬期の電力需要の特徴①

（1）冬期の電力需要の特徴（夏期との比較）
・冬期にピークは、夏期（14時頃）と異なり、朝・夕方の2回ピークとなる傾向。
・夏期に比べ、夜の需要が下がりにくく、需要の幅が小さい。



冬期の電力需要の特徴②

（2）冬期の電力需要の特徴（大口需要家・小口需要家・家庭別の需要構造）
・大口・小口需要家の電力需要は、9時頃から始まり…
・家庭の電力需要は夕方から夜にかけて最大ピークとなる傾向。



今冬の電力需給対策について

●東京電力の需給見通しは、最低限必要な予備率3%を上回る見込み
●東北電力の需給見通しは、▲3.4%（1月）と厳しい状況
→ 北海道電力及び東京電力が融通を行い需給バランスの確保
●関西電力の予備率が▲7.1%（1月）、▲9.5%（2月）、九州電力の予備率が▲2.2%（1月）と厳しい見通し。

1. （北海道、東北、東京、中部、北陸、中国、四国）電力管内
平日（年末年始12/29～1/4を除く）9:00-21:00

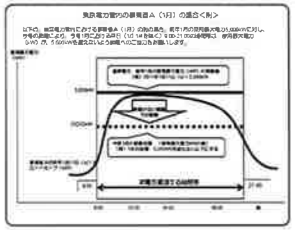
2. 関西電力管内
12/19　平日（年末年始12/29～1/4を除く）9:00-21:00
▲10%以上の節電
3/23　3/30

3. 九州電力管内
12/26　平日（年末年始12/29～1/4を除く）9:00-21:00
▲5%以上の節電
2/3　平日8:00-21:00　3/30

使用最大電力（kW）の抑制について

①ピーク時間・時間帯（※1）において、それぞれの需要家の前年同月（※2）の使用最大電力（kW）の値等を目安とした基準からの節電をお願いします。
※1）各電力会社管内において節電を要請する期間・時間帯。
例：東京電力管内であれば、12月1日～3月30日（12/29-1/4を除く）平日9:00-21:00
※2）2012年1月であれば2011年1月の使用最大電力（kW）等

②1日（24時間）を通じた電気の使用量（kWh）の合計の抑制ではありません。



今夏の需給見通しと対策（ピーク電力不足への対応）について

（1）今夏の電力需給見通し

（2）今夏の需給対策
■今夏のピーク電力不足リスクに対しては、計画停電や使用制限を回避することを目指す。きめ細かな節電や電力供給拡大の努力を予算と規制制度改革で後押しする。具体的には3本の柱でエネルギー構造の転換を図る。
1) 見える化の徹底と市場メカニズムの活用
2) 需要家による省エネ投資の促進（需要構造の改革）
3) 多様な主体が参加した供給力増強支援（供給構造の改革）

（参考）
現時点での主なエネルギー関係公表資料リンク先

1. エネルギー基本計画の見直しに伴う審議状況について
「総合資源エネルギー調査会基本問題委員会」
http://www.enecho.meti.go.jp/info/committee/kihonmondai/index.htm

2. 当面のエネルギー需給安定策について
「エネルギー・環境会議」国家戦略室
http://www.npu.go.jp/policy/policy09/archive01.html

「今冬の電力需給対策について」
http://www.meti.go.jp/earthquake/electricity_supply/0325_electricity_supply.html

3. エネルギー関連予算について
「経済産業省の平成24年度概算要求」
http://www.meti.go.jp/main/yosangaisan/2012/index.html
「平成23年度第3次補正予算」
http://www.meti.go.jp/main/yosan2011/index.html

4. 総合資源エネルギー調査会省エネルギー部会
http://www.meti.go.jp/committee/summary/0002015/014_haifu.html

ご静聴ありがとうございました。

関東経済産業局アドレス：
http://www.kanto.meti.go.jp/

省エネルギー・新エネルギー関係アドレス：
http://www.kanto.meti.go.jp/seisaku/enetai/index.html

本資料に関するお問い合わせ先
関東経済産業局　資源エネルギー環境部　エネルギー対策課
TEL 048-600-0384
FAX 048-601-1297

56ページ

4. 普及広報用資料の充実

4．1　既築マンション省エネ改修実例シリーズ②（改訂版）

一昨年作成した既築マンション省エネ改修実例シリーズ②「各社の省エネ改修実例集」の一部改廃を実施し、改訂版を作成した。

展示会やセミナーを通じて、ユーザーから要望の多かった省エネ改修の実例を開示していくことによって、省エネ改修に興味を示し具体的な検討をしようというユーザーが増えていくことが期待される。

建産協HP「マンション省エネ改修へのご案内」サイトについても、改訂版に入れ替えた。

既築マンション省エネ改修実例シリーズ②（改訂版）一覧表

省エネ改修実例メニュー			物件名	登録企業
断熱改修	壁	外断熱	ホームタウン南大沢団地	（株）サンクビット
			東逗子ハイツ	（株）カネカ
			RC集合住宅メビウス323	ダウ化工（株）
			竹山16－2住宅	（株）サンクビット
		内断熱		
	屋上	外断熱		
		内断熱		
	床			
窓改修	サッシ	断熱サッシ化	K住宅（名古屋市）	YKK AP（株）
			Nマンション（名古屋市）	YKK AP（株）
			A団地N棟（神奈川県）	YKK AP（株）
		内窓増設	A2丁目住宅（東京都多摩市）	大信工業（株）
	ガラス	断熱ガラス化	神戸Aマンション	AGCｸﾞﾗｽﾌﾟﾛﾀﾞｸﾂ（株）
			Lマンション	日本板硝子ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞﾌﾟﾛﾀﾞｸﾂ（株）
			G団地	日本板硝子ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞﾌﾟﾛﾀﾞｸﾂ（株）
			西京極大門ハイツ	日本板硝子ﾋﾞﾙﾃﾞｨﾝｸﾞﾌﾟﾛﾀﾞｸﾂ（株）
ドア改修	玄関ドア	断熱ドア化		
暖冷房	エアコン		某マンション（さいたま市）	三菱電機（株）
	床暖房	ガス温水		
		ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ式温水		
給湯		ガス給湯		
		ﾋｰﾄﾎﾟﾝﾌﾟ給湯		
照明		電球型蛍光ﾗﾝﾌﾟなど		
水廻り	浴室	省エネ型浴室	K様邸（マンション）	大阪ガス（株）
			Y様邸（マンション）	大阪ガス（株）
	トイレ	節水便器	Mガーデン（富山県）	TOTO（株）
			某マンション①（東京都）	（株）INAX
			某マンション②（東京都）	（株）INAX
			某マンション③（滋賀県）	（株）INAX
		温水洗浄便座		
厨房		IHｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀｰ		
		Siｾﾝｻｰｺﾝﾛ	某マンション	大阪ガス（株）
		食器洗い乾燥機		
その他		エレベータ		
		加圧給水ﾎﾟﾝﾌﾟ		
		太陽光発電	カレッジタウン3号棟	三菱電機（株）

※断熱サッシ化の項目から、「マボリシーハイツ」を削除。

H23.2.2

マンション省エネ改修事例集個票（案）

マンション名	西京極大門ハイツ	築年数	36年
マンション規模	190戸		
住居面積／間取り(※1)	57.2㎡　3LDK		
場　所	京都市右京区西京極大門町21番地		
家族構成	ー		

【省エネ改修内容】

部　位	190戸全窓	採用材料・工法／機器	日本板硝子製スペーシアSTⅡ
費　用	31,762,500円(税込)全額管理組合負担	期　間	平成23年6月13日～7月10日
省エネ効果	190戸の総使用電力量の対前年同月比較は下記の通り		

・平成23年6月　△2.86%
・平成23年7月　△10.2%
・平成23年8月　△19.8%
・平成23年9月　△13.62%
・平成23年10月　△8.86%
・平成23年11月　△9.85%
・平成23年12月　△4.87%

■上記7ヶ月間の削減電力量は、前年比△41,575kw。

改修詳細：写真（※2）

・交換ガラス枚数：1,732枚　併せて　全戸のサッシ戸車，ビートゴム交換

お客様の声（※3）

■なぜ内窓でなくガラス交換を選択したのか
①管理組合負担で全戸一斉に交換工事を行うにあたって、内窓タイプの場合、部屋内が狭くなったり、住戸によって洋室、和室等、長年が経つ中で室内の使用形態が変化しており内窓にした場合、デザインの統一が困難となることが想定されたこと。
②ウインドファンタイプのエアコンが設置されている住戸では内窓タイプでの施工が困難と判断したこと。
■なぜ大規模改修で窓に着目したのか
①住み続けやすいマンションとするため、生活上の支障・不具合をできるだけ解消する必要があると考え、結露問題、夏の暑さ、冬の寒さを少しでも緩和したい。
■半年経過しての感想
　エアコンの効きが良くなった。これに伴い電気代が低減している。
　冬場の結露が出なくなった。以前より外からの騒音が低減した。
　平成24年1月18日に京都市から、これらの取組みを高く評価していただき京都環境賞特別賞（市民活動賞）を管理組合が受賞したり、低減した電力をCO_2に換算して京都市が排出権を買い取る制度にコミュニティ団体として認証されるといった副次効果も生じている。

改修業者の声（※4）

管理組合様の全面的バックアップにより、現場が延滞なく納められました。
住宅エコポイントも上手く活用され、改修費用の一部に充てていただく事が出来ました。

【その他改修内容】

部　位		採用材料・工法／機器	
費　用		期　間	
改修詳細：写真など			

ガラス新聞　2011年10月3日号より

マンション全戸1732枚のガラス交換

断熱性アップで電気代抑制

実現させた管理組合理事に聞く

先頃、日本板硝子の取引先、東都板硝子㈱（本社＝東都区都市区品川区南品川町五番地、鈴木知夫社長）の協力で、同社が「東都区西品川九丁目マンション」（管理組合理事長＝佐藤理事）の窓ガラス交換工事を施工した。既存のガラスを、スペーシアEST（断熱・遮音・遮光ガラス）に交換、総交換数は二千七百三十二枚（総面積は二千六百メートル）になったという。結果として、スペーシア交換後の八月の一ヶ月間の電気使用量は、前年に比べて一万八千キロワットアワー減少したという。ここではガラス交換に至るまでの経緯、その効果をインタビューを通じて紹介する。

――スペーシア交換に踏み切ったのは、どのような理由からですか。

――理事長ご自身は、どのような経緯でこの問題に取り組まれたのですか。

――スペーシア交換を可決しました理事会の様子は。

――スペーシア交換に当たって、工事業者の選定はどのようにされましたか。

――工事業者の選定は、どのようにされましたか。

――工事業者の選定は、どのようにされましたか。

――工事業者の選定は、ど

4．2 既築マンション省エネ改修のご提案（改訂版）

「既築マンション省エネ改修のご提案」は、2年前に改訂増刷したが、在庫がなくなる寸前のため増刷することにした。

その際、技術革新がすすんでいる設備機器を中心に内容の見直しを実施すると共に、新規アイテムの追加も検討することとした。

なお増刷は、予算の関係もあって、H24年度に先送りすることとなった。

・改訂案

項目	改訂内容	担当（取りまとめ）
外断熱（壁・屋上）改修	・（壁）と（屋上）に分割するなら、（床）も必要では。 →（床）は独立したｱｲﾃﾑとするほど材料はないが、 （屋上）のところで少し触れるようにする。 ・断熱原理の説明図などの配置を再検討する。 →（壁）には、乾式工法の写真も追加する。 →P7の断熱説明図も、見直しが必要かも。 ・・・内断熱の床部が床下断熱となっている。	壁：サンクビット 屋上：ダウ化工 ※ｻﾎﾟｰﾄ：アキレス
※外断熱施工上の注意事項として、防耐火上の確認についての追記（参考資料紹介）を入れる旨の提案あり。		
内断熱改修	・ｳﾚﾀﾝ吹付け工法を追加する。 ・P10の左下（省ｴﾈ基準の記述）の文章は要見直し。	アキレス
断熱型ｱﾙﾐｻｯｼ+ｶﾞﾗｽ	・P12の右上写真を入れ替える。	YKKAP
内窓	・内窓施工による遮音効果の説明図を追加。	YKKAP
換気システム	・断熱改修（特に窓改修）とセットでの記述に。 →換気框付き障子の採用を推奨。 →換気扇増設、既存換気ｼｽﾃﾑの増強について も解説。・・・吸排気量のﾏｯﾁﾝｸﾞについては？	三菱電機
照明（共用部）	・LED直管蛍光灯タイプを中心とした構成に。	三菱電機
エレベーター	・「既存不適格」に関する説明を追加。	三菱電機
エコジョーズ	・国の補助金制度の記述を全て削除。	
ｶﾞｽ温水床暖房	・国の補助金制度の記述を全て削除。	
照明（専有部）	・LED電球型を追加。	三菱電機
水まわり（浴室、トイレ）	・水まわり（浴室）と水まわり（ﾄｲﾚ）に分割 →丸囲みの写真については、くどくなるので 構成を再検討。	TOTO
資金調達	・資金調達方法の内容を整理して改訂。	三菱電機クレジット

・新規アイテム追加案

項目	内容	担当（取りまとめ）
真空ガラス	・案未提出のため議論なし。	日本板硝子
一括受電＋（太陽光発電）	・電力一括契約ｻｰﾋﾞｽを中心に構成。	中央電力

5. ユーザーとの情報交換

5. 1 関係団体との情報交換

今年度は、新たに「神奈川県マンション管理士会」、「かながわマンション管理組合ネットワーク」、「住まいづくりナビセンター」とも交流を開始した。

「神奈川県マンション管理士会」については、先方の要請に基づき5回の出前講演を実施。

・・・詳細は、P62 ～ 66 を参照。

「かながわマンション管理組合ネットワーク」とは、セミナーを共催した。

・・・詳細は、P28～30 を参照。

「住まいづくりナビセンター」とは、日経住まいのリフォーム博2011に「日本増改築産業協会」、「住宅リフォーム推進協議会」、「塩ビ工業・環境協会」と共に共同出展した。

・・・詳細は、P14 ～ 26 を参照。

5. 2 WEBサイトアクセス数向上対策

アクセス数の実態を調査し、アクセス数が少ない原因の一つとして検索キーワードの設定に問題があることが分かったので、見直しを実施した。

その後、少しタイムラグが見られるがアクセス数の向上が見られるようになった。

その他対策として、SOE（Search Engine Optimization）というサービスについても調査した。

SOEは、ある程度の効果は保証されるようだが、結構な費用（半年単位契約で数十万円から）がかかる。

営利企業でもない団体がここまでやるのは疑問であり、当面保留することとした。

以上のような、システム上の問題とは別にWEBサイトの内容の充実にも注力する必要があるのは言うまでもないことである。

神奈川県マンション管理士会出前講座報告

第1回
日時　H23年4月25日（月）　18:00～20:00
場所　神奈川県マンション管理士会　本部事務所（横浜）
出席者　同管理士会・技術支援委員会メンバー　約20数名
テーマ　外断熱によるマンション省エネ改修事例
講師　㈱サンクビット　関口委員

第2回
日時　H23年5月23日（月）　18:00～20:00
場所　神奈川県マンション管理士会　本部事務所（横浜）
出席者　同管理士会・技術支援委員会メンバー　約20名
テーマ　マンションのサッシ・玄関ドアの改修
講師　YKKAP㈱　江取委員
㈱LIXIL　磯田委員

個別対応
日時　H23年7月5日（火）　18:30～20:00
場所　横浜市富岡並木地区センター
出席者　金沢シーサイドタウン管理組合・連絡会メンバー　6名
テーマ　マンションのサッシ・玄関ドアの改修
講師　YKKAP㈱　江取委員
㈱LIXIL　東様

第3回
日時　H23年7月25日（月）　18:00～19:30
場所　神奈川県マンション管理士会　本部事務所（横浜）
出席者　同管理士会・技術支援委員会メンバー
テーマ　マンション室内換気リフォーム
講師　三菱電機ｴﾝｼﾞﾆｱﾘﾝｸﾞ㈱　大島様

第4回
日時　H23年9月26日（月）　18:00～19:30
場所　神奈川県マンション管理士会　本部事務所（横浜）
出席者　同管理士会・技術支援委員会メンバー
テーマ　マンションのエレベータ更新リフォーム
講師　三菱電機㈱　小林様、野本様

神奈川県マンション管理士会出前講座報告

第１回　湿式外断熱工法の質疑記録

日時　　Ｈ２３年４月２５日（月）　１８：００～２０：００
場所　　神奈川県マンション管理士会　本部事務所（横浜）
出席者　　同管理士会・技術支援委員会メンバー　約２０数名
テーマ　　外断熱によるマンション省エネ改修事例
講師　　㈱サンクビット　関口委員
　　建産協　田中様同席

約70分の、123枚のスライド（施工後照会ビデオなど含む）による「湿式外断熱改修による快適な節電対策」の工法説明を実施した後、下記の約65分に及ぶ質疑応答をいただいた。
実際の質問はＱ１～Ｑ４０の順番で出されたが、質問を下記１～１２に大別して、記述した。
（Ｑ３６～４０は別の説明会の質疑であるが、併せて併記した。）

１．メーカーに関する質問
Ｑ１　外断熱資材メーカーと外断熱工法メーカーとの違いは？
Q29　サンクビットは、メーカーですか？
施工代理店や施工店、販売代理店との関係はどうなっているのですか？
Q30　サンクビットは材料を販売する会社ですか？
Q31　その意味では、ID施工代理店が各地に存在し、その上に材料を販売する販売代理店がおり、それらの代理店を統括している(株)サンクビットがおり、その上にドライビットが米国にいる、と言った仕組みですか？
２．代理店や、施工店に関する質問
Q15　主要施工店がHPに色々と記載されているが、中には、施工経験の少ない施工会社もあるのではないか？そのような施工能力の無い施工代理店では、品質や性能が損なわれることがないか？
３．どこに問い合わせたらよいのか？
Q16　何か相談したい場合、どこに相談したら良いのか？
Q35　アウサレーションの見積もりをお願いするのは、サンクビットHPの施工店の方ですか？
それとも、サンクビットの方に連絡すればよいのですか？
４．耐久性や保証に関するご質問
Q2　管理組合さんにアウサレーションをご紹介する場合、その耐久性は何年位持つと言えますか？
Q4　耐用年数は何年ですか？
Q5　アウサレーションの保証は何年ですか？　30年保証となるのですか？
Q6　樹脂モルタルによる接着性能は、その保証対象に成っているのですか？
Q8　保証に関してサンクビットＨＰに掲載されていた代理店に電話で「保証」対応を照会したら、「左官仕上げであり、保証は出来ない」と言われた。保証はどのような条件で誰が実施するのか？
Q10　タイルは５０年持つと言われているが、アウサレーションは本当にタイルのように持つのでしょうか？
Q11　本当に接着力が３０年も持つのか？
Q22　タイルは、50年以上持つと言われるが、アウサレーションは何年持つのか？
Q23　耐用年数は30年と言うことですが、その耐用年数を迎えたらそのシステムを剥がすのですか？
Q24　下地処理の話ですが、吹き付けタイルなど、表面が数ミリ凹凸を持っておりますが、それの上から、直接接着施工できるのですか？
Q33　コンクリートの中性化は、アウサレーションの施工で何か影響を受けますか？
Q34　外断熱で中性化が減少したことを証明した事例はありますか？

５．メンテナンスに関するご質問
Ｑ３　メンテナンスは、水洗だけでいいのですか？
Ｑ２６　年一回程度の水洗というメンテナンス条件は、あまり現実的ではないような気がするが、これはクリーニング業者さんが対応しているのですか？
Ｑ２７　本当に、ドライビットユーザーは、年一回水洗洗浄しているのですか？
あまり現実的でないように感じますが。
Ｑ２８　そしたら、「汚れが気になったら、水洗してください」が適切な表現というわけですね。
６．施工方法、断熱方法に関するご質問
Ｑ７　40階から５０階のマンションへ接着で対応すると言われても、心配である。
Q13　換気口周辺はどのような納まりにするのか？
７．容積率、居室面積に関するご質問
Ｑ１８　中古マンションを外断熱改修する場合、建蔽率や容積率の問題はどうなるのですか？
Ｑ１９　塗装のような位置づけですか？
８．施工方法に関するご質問
Ｑ２０　外壁がタイル仕上げの場合は、一旦タイルを剥がしてアウサレーションを接着するのですか？
Ｑ２１　目地などは、現状のままでOKですか？ 凹んだ目地部も埋めないで施工できるのですか？
Ｑ２５　凹凸の仕上げ状態の下地には接着出来ないかと思ったが、そうではないわけですね。
Ｑ３２　そうなると、アウサレーションは間接・直接の人件費が高そうな工法ですね。
９．断熱に関するご質問
Ｑ１２　バルコニー部など熱橋があるではないか？
Ｑ１７　北海道では、外断熱が採り入れられてきたが、ここ関東など南の方では外断熱は採り入れられてこなかったと聞いているが？　何となく、寒いところには向いているが、暖かい所には、向いていないような気がしているが、その辺はどうですか？
１０．漏水に関するご質問
Ｑ３６．アウサレーションシステムの内側に雨水が侵入してきたら、どうするのか？
Ｑ３７：シールが切れたらどうするか?
Ｑ３８:等圧工法のような「ノンシール工法」はないのか?
Ｑ３９:アウサレーションのシステム最下部は、二次シールしないで、むしろ水が抜けるように解放したほうがよいのではないか?
Ｑ４０:システム内漏水防止の観点で設計上留意する点は・
１１．耐火性能・防火性能に関するご質問
Ｑ１４　アウサレーションが多層階防火試験のビデオで上階に延焼しない工法であることは理解したが、このような発泡プラスティック工法を施工すると、PCやRCの外壁が本来持っている耐火性能を損なうのでは無いかと思われるが、アウサレーションを施工した外壁は、耐火性能は確保されるのか？
１２．その他
Ｑ９　説明の中で「アウサレーションの下地では新耐震以上を確認すること」とありましたが、
竹山団地１６－２はかなり古そうな団地でしたが、新耐震以上だったのでしょうか？

以　上

第2回出前講座

窓	
神奈川県マンション管理士会	
Q	小窓・換気框の機能とは何ですか？ついていた方がいいのですか？
A	換気をする際の給気口の役目を果たします。換気設備が整っていない高経年マンションでは是非つけていただきたいです。
Q	窓改修（カバーⅡ工法）は既存のメーカー問わずにできるのですか？
A	できます。今付いているサッシと違うメーカーでもきちんと対応してもらえます。
Q	アルミサッシは共用部なのですか？
A	共用部です。内側の木の額縁、内窓は専有部となります。
Q	改修工事の窓口はどこですか？メーカーに直接問い合わせたら工事までやってもらえるのですか？
A	メーカーのお客様窓口で対応しています。 その他にも、設計事務所、管理会社などに相談するのが一般的です。

玄関	
神奈川県マンション管理士会	
Q	現在のドアは廊下の清掃の時に、水が入ってくるが、改修後は大丈夫か？
A	新しいドアにはエアタイト材が付いており、さらに水返しもあるので水の浸入は抑えられます。
Q	「ドアのオーバーホール」（工場に持ち帰ってきれいにして、また取り付ける）というのがあると聞いたが、費用が抑えられるのか？
A	運搬・修繕のコストはそれ程少なくはないと考えます。見た目はきれいになるとしても、古いドアはもともと性能が高くはありません。改修後、長くお使いいただくことを考えれば、費用対効果として取り替えることをおおすすめします。

個別対応

窓

金沢シーサイドタウン

Q	中残をとりはらって強度的に大丈夫か？
A	問題ありません。むしろ耐風圧の強度上は向上します。
Q	複層ガラスにするのが普通なのか？
A	民間分譲マンションでは、改修でもほぼ複層ガラス以上の採用となっています。
Q	1住戸で外窓を個別に改修したいという案件があり、管理組合として許可すべきか迷っている。現在の規約では個別に実施できるよう細則は定めていない。
A	まずは管理規約の改訂が必要です。近々計画修繕を予定しているならば、後々もめるケースもありますので待っていただく方が得策です。個別に許可する場合も、色など具体的な条件設定をおすすめします。外観等でトラブルに発展しかねません。
Q	窓改修の金額目安は？
A	国交省の指標では16,000円/㎡　⇒50㎡で80万円程度が標準的と示されています。仕様・工事規模等によって変わりますので、都度ご相談いただきたいと思います。

玄関

金沢シーサイドタウン

Q	耐震ドアをつけておけば本当に大丈夫なのか？
A	「耐震」とは、大きな地震によって、ある程度ドア枠がゆがんでも、開けられるようになっているということです。絶対大丈夫とは確証できませんが、具体的には層間変位1/120まで耐えられます。建物自体のゆがみにもよるので、建物が耐震性能を持っていることも重要です。
Q	玄関ドアや窓よりも、耐震改修などのほうが先ではないのか？
A	もちろん、実際の建物に応じてご判断いただきたいと思います。建物全体としてみる必要がありますので、コンサル設計事務所等に相談されるのが良いかと思います。建物全体の健全性を見ていただいて、その一部としてドアや窓を検討いただきたいと思います。
Q	玄関ドアは20㎜狭まるというが、家具や家電の出入はできるのか？高齢化が進んでいるため、車椅子やストレッチャーが通ることは必須である。
A	車椅子で750㎜程度が要求されますので、(既存800-20で)780㎜あれば十分と考えます。冷蔵庫・洗濯機についても、一般的なものであれば通せると思いますが、購入時にご確認をお願いします。後々、居住者さまからの苦情も考えられますので、改修前にご理解いただきたい点です。

第3回：マンション室内換気リフォーム

Q1. ダクトを通せないようなマンションは、どうすれば良いのか。
A1. 次のような方法がある。
①換気扇を付ける。（自然換気口などに取り付け）
・・・24時間換気機能付きのものもある。
②自然換気ユニットを付ける。（自然換気口に取り付け）
③既存の換気システムを活用する方法。
例：浴室換気扇、台所レンジフードなど
④最小限のダクト配管（例：50φ程度）を実施。

Q2. その際、吸気と排気のバランスはどのように取れば良いのか。
A2. 換気扇を増設する時は、それに見合う吸気口を確保する必要がある。
サッシ改修時には、是非換気ガラリなど吸気口が付いたものを採用いただきたい。

Q3. サッシ改修時に、サッシメーカーと換気に関して協業などしていないのか。
A3. 今のところない。
今後の課題とさせていただく。

Q4. 既存の換気システムを活用する方法で、モーターを替えるだけで24時間換気が可能になるか。
A4. レンジフードで24時間換気モード付きのものもある。

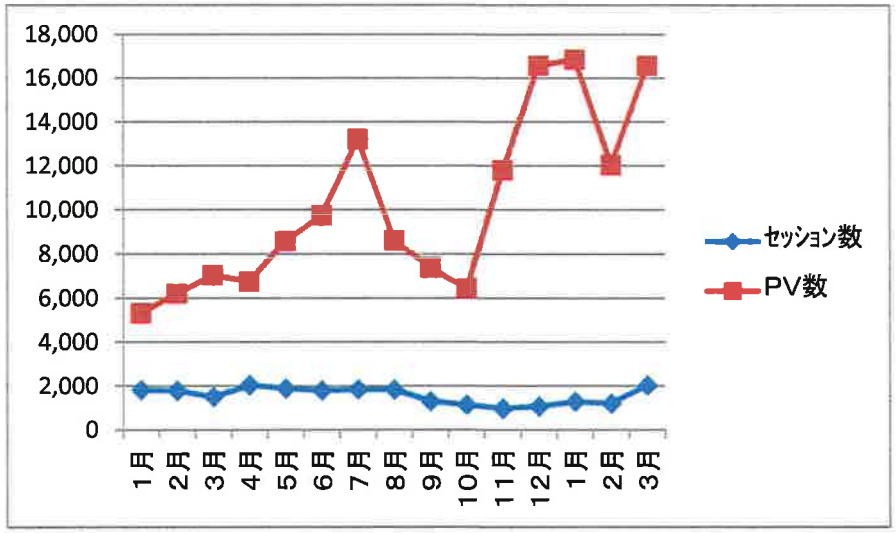
Q5. リフォームでのロスナイの採用実績はどんなものか。
A5. 省エネリフォームでの実績は不明

Q6. シックハウス対策の換気回数は、リフォームでも適用されるのか。
A6. リフォームでも必要です。

Q7. お風呂の壁に換気扇が設置されており、これを天井付けに変えることで換気しやすくなるか。
A7. 設置される換気扇の能力で決まるので、同スペックであれば大きく変わることはないと思う。

「マンション省エネ改修へのご案内」サイトへのアクセス数推移

<マンション>	セッション数	PV数
1月	1,809	5,341
2月	1,774	6,244
3月	1,502	7,107
4月	2,033	6,823
5月	1,883	8,635
6月	1,794	9,807
7月	1,843	13,258
8月	1,835	8,688
9月	1,301	7,439
10月	1,130	6,489
11月	956	11,831
12月	1,056	16,589
1月	1,269	16,865
2月	1,187	12,061
3月	2,017	16,588



(注)1. 検索キーワードの改廃を実施。(8/初)
2. 慶応大学学生が修士論文の参考に来協(9/中)
3. マポリシーハイツ事例掲載クレーム発生(11/末)、事例掲載削除(12/初)

(PV増加要因分析)

<12月の詳細>

	セッション数		PV数	
①	提案書(複層ガラス)	123	各社事例集	8,027
②	各社事例集	74	提案書	1,345
③	アプローチブック	55	H21年セミナー(大川資料)	1,069
④	提案書	32	H22年報告書	1,005
⑤	H22年セミナー(岩前資料)	29	H21年セミナー(横谷資料)	985

<H24年3月の詳細>

	セッション数		PV数	
①	提案書(複層ガラス)	108	各社事例集	4,323
②	H22年セミナー(秋元資料)	59	H23年東京セミナー案内	1,831
③	アプローチブック	58	H22年セミナー(岩前資料)	1,453
④	各社事例集	58	H21年セミナー(横谷資料)	1,167
⑤	H22年セミナー(岩前資料)	56	H21年セミナー(大川資料)	979

6. 来年度活動計画

6．1　普及広報活動

昨年の東日本大震災以降の電力事情に起因して、節電・省エネが国民的関心事になる中ではあるが、「マンションの省エネ改修に対する関心はまだまだ低い」、「建産協の普及・啓発活動もまだまだ認知されるレベルに到達していない」という認識に立ち、本年度はセミナーに集中してユーザーへの広報・PR活動を実施していく。

6．1．1　展示会

出展の予定はないが、出展の場合に備えて、昨年度の反省を踏まえた新しい訴求方法についての検討は実施する。

■建産協・ﾏﾝｼｮﾝ省ｴﾈ改修推進部会としての独自色を出す企画
（例：断熱材＋窓、窓＋換気、一括受電＋高効率機器というような複合化提案）

■これまでの総花的展示方法からの脱却

6．1．2　セミナー

全国でのセミナーを計画する。（主催セミナーは、3回）

但し、地方については、従来の地元団体（自治体、管理組合連合体など)との共催に加えて、関連団体主催のセミナーで、建産協の講演枠の確保やコンテンツ提供なども検討していきたい。

6．2　普及広報用資料の充実

マンション管理組合向けに、より分かり易い省エネ改修の資料を継続提供していく。

6．2．1　既存資料の見直し

「省ｴﾈ改修のご提案」の改訂・増刷に伴い、「RESIDENCE DOCK」と「ｴｺﾏﾝｼｮﾝにｽｲｯﾁ」についても、改訂・増刷を実施する。

6．2．2　新規コンテンツの検討

ユーザーニーズにマッチした、新規な情報提供ツール（例：健康切り口の省エネ改修訴求、省エネ改修事例第2弾など）の必要性を検討する。

6．3　ユーザーとの情報交換

これまでのネットワークを生かすべく、ユーザーとの情報交換を促進するための工夫を講じていく。

6．3．1　関連団体との情報交換

地方団体（自治体、管理組合連合体など）などからの要請に応じて、出前講座やサンプル・カタログ提供などに積極的に対応していく。

6．3．2　WEBサイトの内容充実

・サイト読者からの問合わせ・要望などを聞き、それに対するレスポンスを行う体制を整備する。

・サイト読者からの意見などを参考にして、より見易いサイト内容への見直しを進める。

以　　上