

横浜市マンション管理組合基礎セミナー（ハード編）

第2部 講演⑤ 性能向上工事項目

(2)バリアフリー・(3)省エネルギー・(4)防犯

相談員：木村 誠司（マンション管理士・一級建築士）

目次

1. 長期修繕計画作成ガイドライン 推定修繕工事項目
2. 長期修繕計画作成ガイドライン 性能向上工事項目
3. 性能向上工事項目 (2) バリアフリー
4. 性能向上工事項目 (3) 省エネルギー
5. 性能向上工事項目 (4) 防犯

1 長期修繕計画作成ガイドライン 推定修繕工事項目

- 長期修繕計画ガイドラインでは、「推定修繕工事項目」として、19項目を列記
- 19項目以外に「性能向上工事項目」が設けられている

| 区分 | 推定修繕工事項目 | 区分 | 推定修繕工事項目 | 区分 | 推定修繕工事項目 |
|---------|----------|--------|------------|-----------|-------------------------|
| I.仮設 | 1.仮設工事 | III.設備 | 8.給水設備 | IV.外構・その他 | 15.昇降機設備 |
| | II.建築 | | 2.屋根防水 | | 9.排水設備 |
| 3.床防水 | | | 10.ガス設備 | | 17.外構・附属施設 |
| 4.外壁塗装等 | | | 11.空調・換気設備 | | 18.調査・診断、設計、 工事監理等費用 |
| 5.鉄部塗装等 | | | 12.電灯設備等 | | 19.長期修繕計画作成費用 |
| 6.建具金物等 | | | 13.情報通信設備 | | |
| 7.共用内部 | 14.消防設備 | | V.性能向上工事項目 | | 耐震、バリア、省エネ、防犯他 |

「V.性能向上工事項目」:

これら**19項目以外**に、**建物・設備の性能を向上させるために行う工事**

2 長期修繕計画作成ガイドライン 性能向上工事項目

| 推定修繕工事項目 | 対象部位等 | 工事区分 |
|------------|---|------|
| (1) 耐震 | 耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置給水設備等 | 改修 |
| (2) バリアフリー | スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設等 | 改修 |
| (3) 省エネルギー | 断熱（屋上、外壁、開口部）、昇降機、照明等の設備の制御等 | 改修 |
| (4) 防犯 | 照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等 | 改修 |
| (5) その他 | <ul style="list-style-type: none">・情報通信（インターネット接続環境の整備等）・給水方式の変更（直結増圧給水方式への変更等）・電気容量の増量（電灯幹線の増量等）・利便施設の設置（宅配ボックス等）・エレベーターの安全性向上（戸開走行防止装置の設置等）・外部環境（外構、植栽、工作物等の整備）電灯設備等 | 改修 |

(1) 耐震：横浜市のホームページに掲載

(ハード編セミナー講演⑥ 令和5年2月18日から配信)

3-1 性能向上工事項目 (2) バリアフリー

■ マンションのバリアフリーに関する基本的考え方

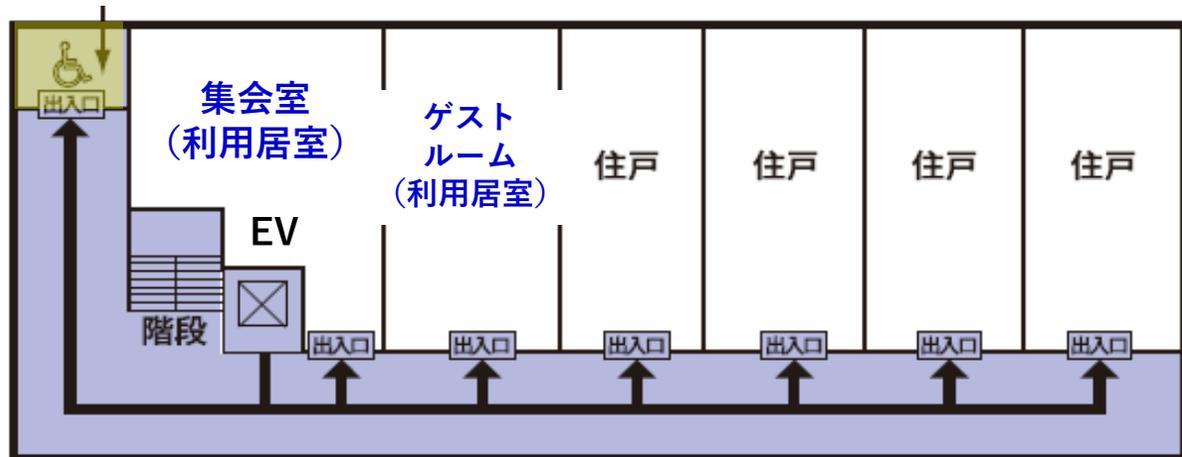
横浜市福祉のまちづくり条例

・次の3つの経路がバリアフリー化されていること

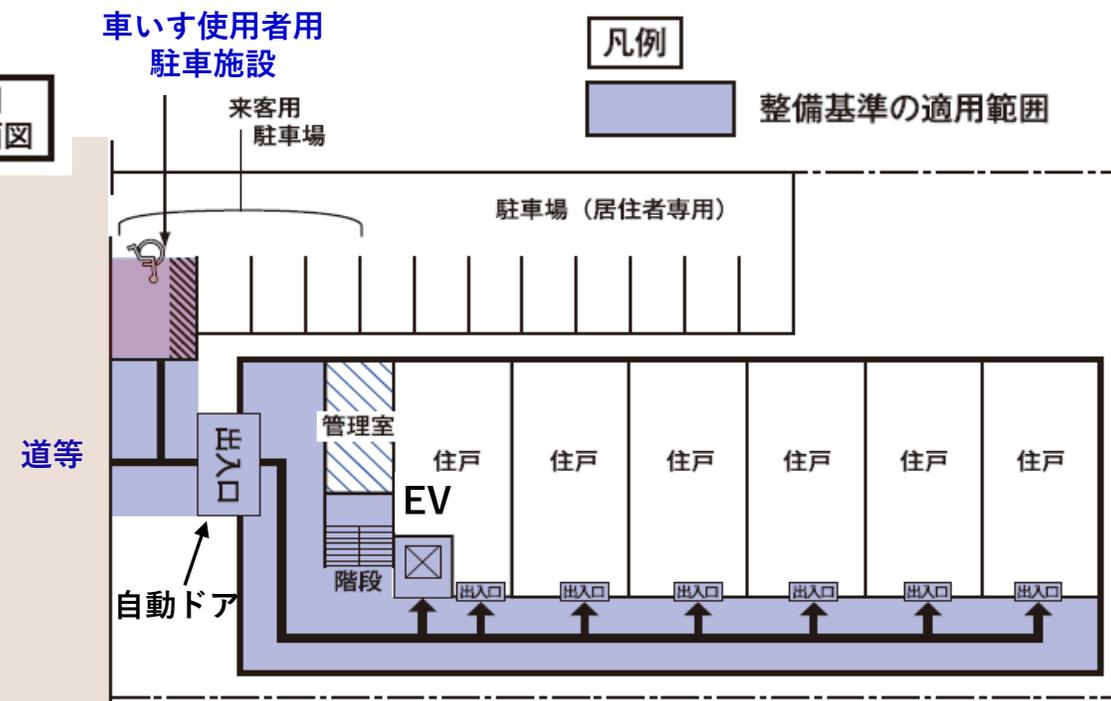
- ① 道等から住戸の玄関・集会室等(玄関等)までの経路
- ② 車いす使用者用駐車場から玄関等までの経路
- ③ 共用のトイレから玄関等までの経路

2階平面図

共用のトイレ
(車いす使用者用便房・オストメイト用便房)



配置図
1階平面図



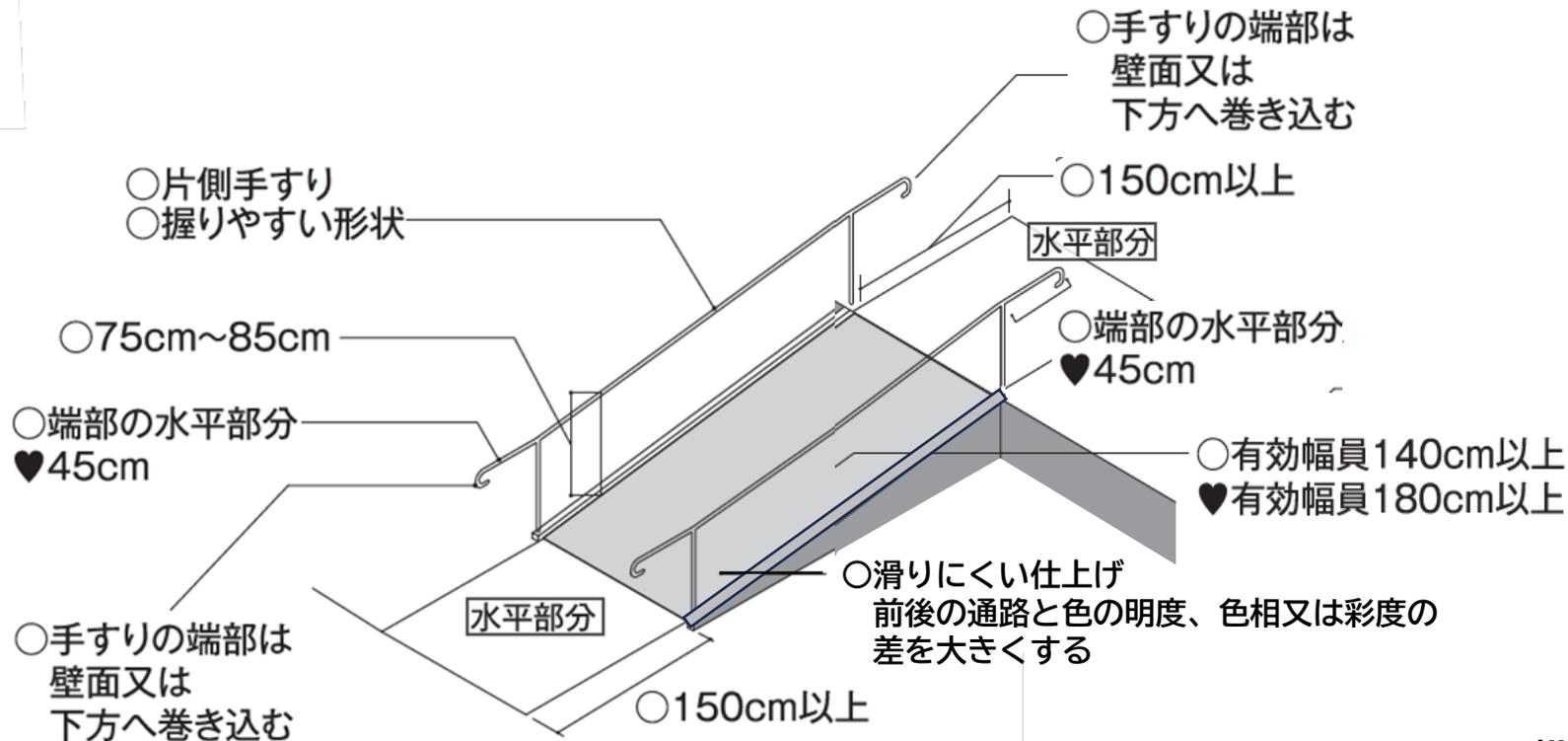
※横浜市福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアル より抜粋・一部加工

3-2 バリアフリー施設の整備による性能向上

①スロープ、手すりの設置

- ・段差がある部分にスロープを設置（勾配1/12以下が理想）
- ・一定の勾配のあるスロープや、階段に手すりを設置

○スロープ・手摺りの整備基準（例）



※図：横浜市福祉のまちづくり条例 施設整備マニュアルを加工
※写真：国土交通省資料より

3-3 バリアフリー施設の整備による性能向上

②自動ドアの設置

- ・共用玄関を自動ドア化
- ・オートロック設備の導入（オートロック設備を導入する場合は、各住戸玄関キーとの整合に注意）

○出入口の整備基準（例）

- ・有効幅員90cm以上
（車いすで通過しやすい寸法）



※図：国土交通省資料より

3-4 バリアフリー施設の整備による性能向上

③エレベーターの設置・増設

- ・階段室型マンションや片廊下式マンションなどに、新たにエレベーターを設置

○既存の階段室踊り場に着床するエレベーターを設置した事例



設置前



設置後



各階段室への設置

※写真：国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」より

4-1 性能向上工事項目 (3) 省エネルギー

■ 建物の省エネルギーに関する動向

建築物省エネ法改正 (2022 (令和4) 年6月公布)

① 原則、全ての新築住宅等に省エネ基準適合を義務付け (2025 (令和7) 年4月施行予定)

既存住宅：既存不適格

② 建築物の販売・賃貸時のエネルギー消費性能表示制度 (2024 (令和6) 年4月施行)

新築住宅：販売住宅の省エネルギー性能の表示が義務化

既存住宅：努力義務化

▶ **改修工事 (屋上・外壁断熱、開口部断熱) による省エネ性能向上が望まれる状況**

エネルギー消費性能

星の数が増えるほど、省エネ性能が高いことを示しています。

断熱性能

家のマークが増えるほど、断熱性能が高いことを示しています。

目安光熱費

年間にかかる光熱費の目安を記載しています。



住宅(住戸)版の省エネ性能ラベル

※図：国土交通省パンフレットより

4 - 2 性能向上工事項目 (3) 省エネルギー

■ 省エネ改修の目的・効果

① 経年劣化による結露の発生や寒さ等の居住環境の悪化の抑制

- ・不快な窓の結露や壁・天井の黒ずみの抑制
- ・部屋ごとの室温格差の緩和

② 暖房費（電気代、ガス代）などの維持管理費の節約

- ・家計に優しいマンション

③ マンションの資産価値の向上

- ・省エネ性能の高いマンションとしての評価

4 - 3 断熱改修による性能向上

① 屋上・外壁の断熱性の向上

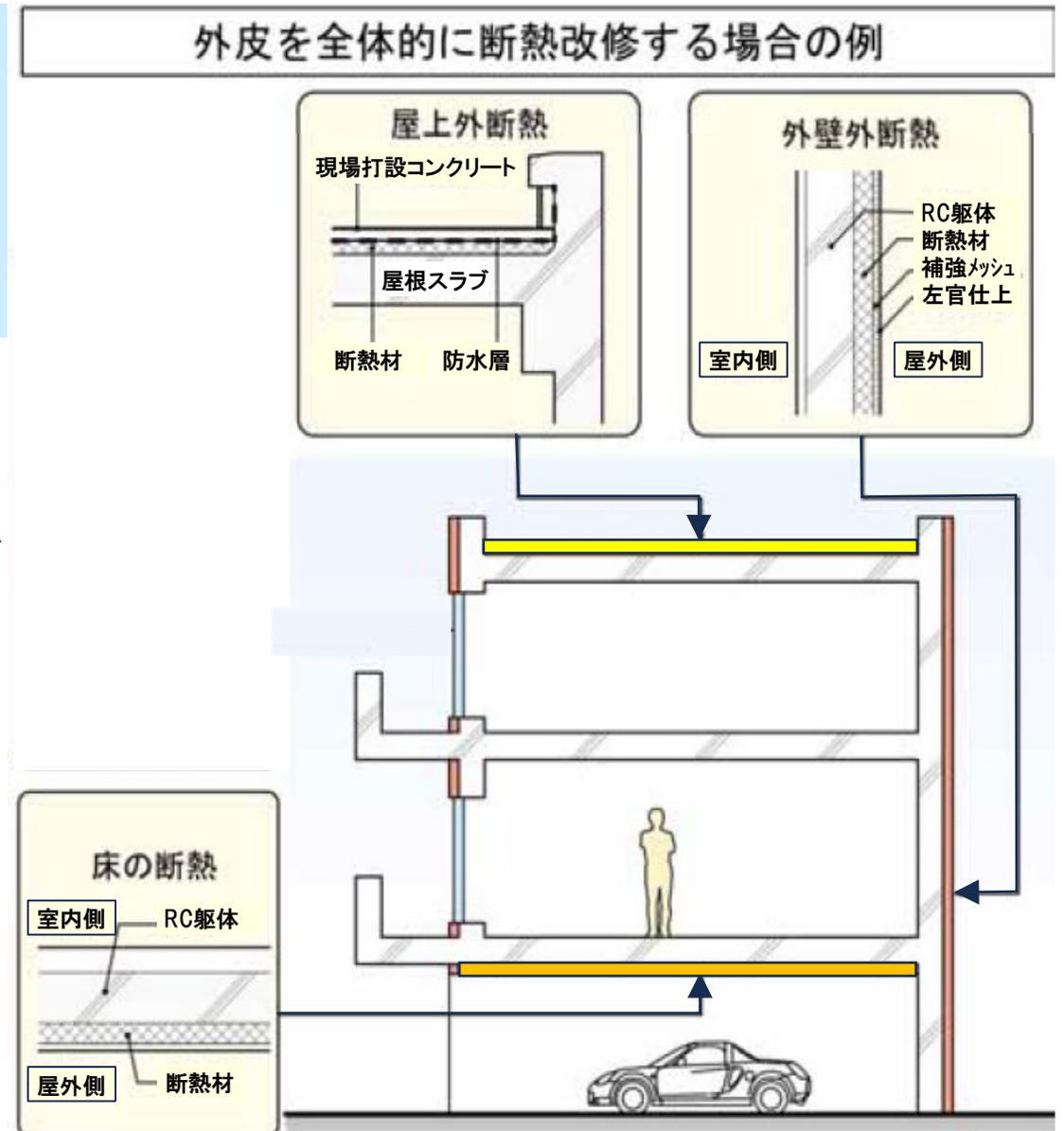
屋上外断熱工法

外壁外断熱工法

床断熱工法 など

■ ポイント

マンションでは、**軽量の建材を用いた工法**など
できるだけ**居住者や既存建物に与える影響**
の少ない工法を採用



※図：国土交通省資料より

4 - 4 断熱改修による性能向上

②開口部の断熱性・日射遮蔽性の向上

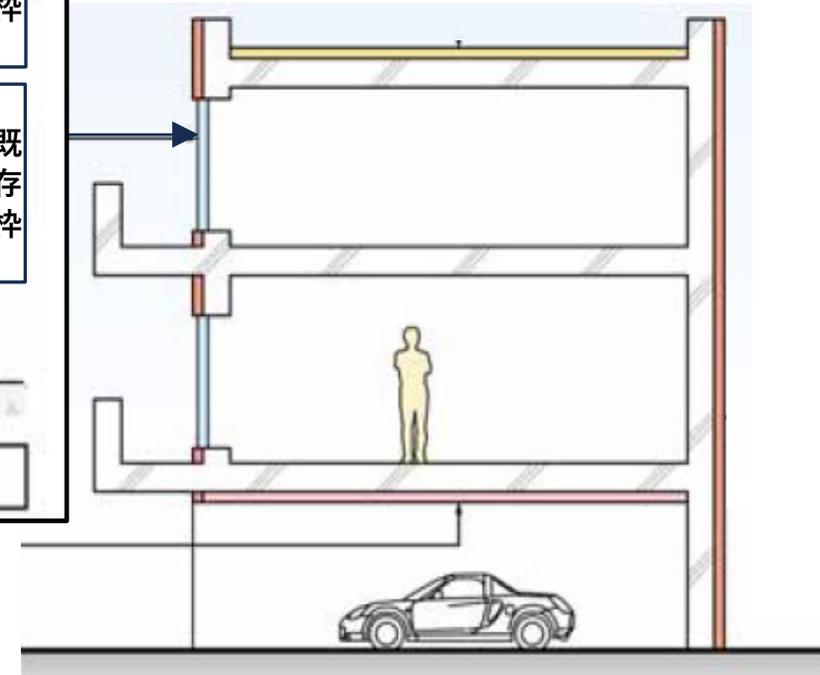
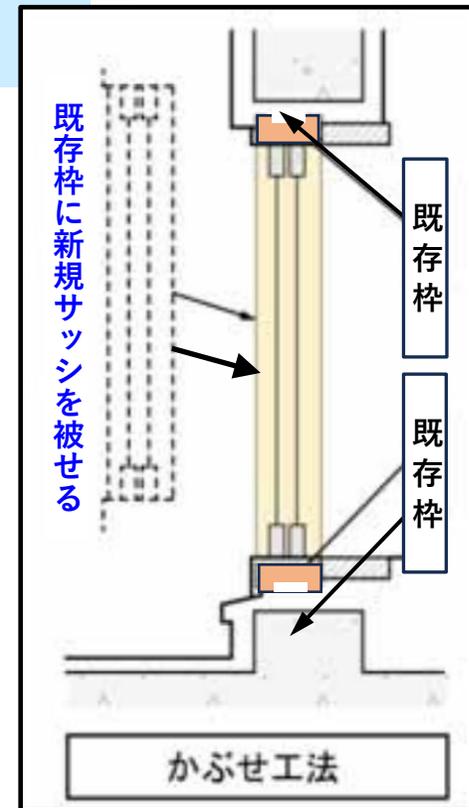
窓サッシ・窓ガラスの交換
玄関ドアの交換 など

■ポイント

既存部分を撤去しない

「かぶせ工法（カバー工法）」などを

採用



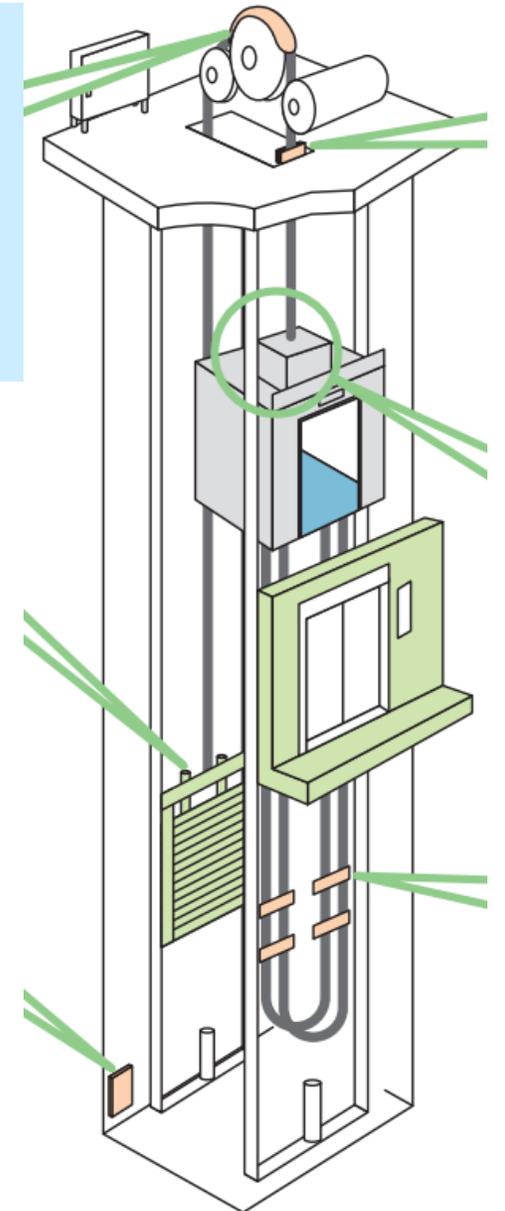
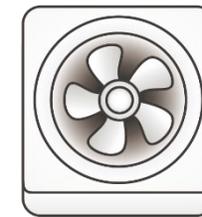
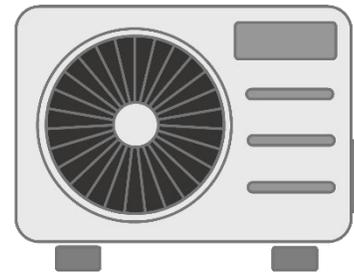
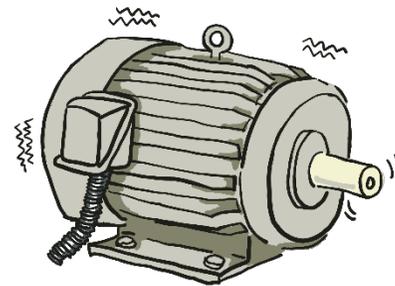
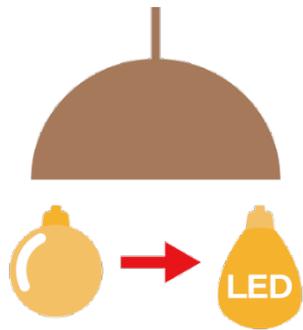
※図：国土交通省資料を加工

4 - 5 設備改修による性能向上

③昇降機等、設備の交換・制御 節エネ・高効率化設備の導入

昇降機・給水ポンプ・冷暖房機器・給湯機器・換気設備等

④照明設備のLED化



5 - 1 性能向上工事項目 (4) 防犯

■ 防犯に関する基本的な考え方

① 監視性の確保（人の目（視線）の確保）

多くの「人の目」（視線）を自然な形で確保し、犯罪企図者に「犯罪行為を行えば、第三者に目撃されるかもしれない」と感じさせることにより犯罪抑止を図る。

▶ 防犯カメラの設置、照明照度の確保

② 接近の制御

犯罪企図者の侵入経路をなくし、被害対象者（物）に接近することを妨げることにより、犯罪の機会を減少させる。

▶ オートロック設備の導入、境界フェンス・植栽の設置

③ 領域性の強化

住民等がコミュニティの形成、環境の維持管理、防犯活動の活発化等を通して犯罪抑止を図る。

※警察庁・文部科学省・国土交通省資料より

5 - 2 性能向上工事項目 (4) 防犯

① 防犯カメラの設置

- ・買取り、リース・レンタルの選択
- ・記録動画の閲覧ルールの整備



防犯カメラの設置

② オートロック設備の導入

- ・各戸玄関錠との整合
(共通キーの作成検討)

③ 照明照度の確保

- ・LED化



外廊下などの照明照度の確保



エントランスのオートロック設備の導入

6 終わりに

交流会に参加してみませんか

- マンションでの困り事を話しあい、「どのように解決したらよいか」を考える場です。
- マンションにお住まいの方であれば、役員に限らずどなたでも参加可能です。
- 専門家が適宜アドバイスをします。
- 毎月、横浜市内18区とZOOMで開催しています。



横浜市マンション管理組合サポートセンター

横浜市マンション管理組合サポートセンターは、横浜市建築局と下記の4団体が協働して推進する事業です。

- ・ 一般社団法人神奈川県マンション管理士会
- ・ 特定非営利活動法人横浜マンション管理組合ネットワーク
- ・ 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会神奈川県支部
- ・ 特定非営利活動法人建物ドクターズ横浜

<http://www.yokohama-ysc.jp/>

連絡先

- ・ 〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14
- ・ Tel&Fax 045-663-5459
- ・ メール support@yokohama-ysc.jp



ご清聴ありがとうございました。

※アンケートの回答にご協力をお願いいたします。