

平成 7 年 9 月 10 日

要 望 書

国土交通大臣
中野 洋昌 様

NPO 法人全国マンション管理組合連合会（略称：全管連）

会長 畑島 義昭

【構成団体】

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会
NPO 法人旭川マンション管理組合連合会
NPO 法人東北マンション管理組合連合会
NPO 法人日本住宅管理組合協議会
NPO 法人集合住宅管理組合センター
NPO 法人埼玉県マンション管理組合ネットワーク
NPO 法人かながわマンション管理組合ネットワーク
NPO 法人中部マンション管理組合協議会
NPO 法人京滋マンション管理対策協議会
NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会
NPO 法人マンション管理支援の関住協
NPO 法人広島県マンション管理組合連合会
NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会
NPO 法人福岡マンション管理組合連合会
NPO 法人長崎県マンション管理組合連合会
NPO 法人熊本県マンション管理組合連合会
NPO 法人宮崎県マンション管理組合連合会
NPO 法人鹿児島県マンション管理組合連合会
NPO 法人沖縄県マンション管理組合連合会

全国マンション管理組合連合会（全管連）とは…

北は北海道から南は沖縄まで、全国各地の管理組合団体を会員として構成する消費者団体です。

2024 年 9 月現在、会員数は 19 団体/2,704 管理組合・250,828 戸。各団体間の経験交流・情報交換によって管理組合団体の活動レベルの向上を図り、行政に対する政策提言・意見表明などを通じて、マンションの良好な住環境の形成に寄与することを目的に活動しています。

要望内容： 子育てグリーン住宅支援事業【リフォーム】に関する要望

時下、ますますご清栄のことと存じます。

さて、表題の件、戸建て住宅・共同（集合）住宅を対象とする「子育てグリーン住宅支援事業【リフォーム】（以下、本件支援事業という。）」に関し、特に合意形成が重要な分譲マンション管理組合を工事発注者とする場合の改善を要望するものです。

2050 年のカーボンニュートラルの実現に向け、わが国では国土交通省、経済産業省及び環境省の 3 省連携により、住宅の省エネ化の支援強化が行われているところであります。

全管連としまして、地球温暖化対策は世界共通の喫緊の課題として、住宅の省エネ化を会員管理組合に対し、日頃から周知、情報発信を実施しております。

本件支援事業につきましても国の歩調に合わせ、省エネ化のための改修工事を行う際には、制度利用をするよう周知する所存であります。

とはいえ、本件支援事業では、対象工事がマンション特有の共用部分と専有部分に配置されていることに配慮されておらず、“戸建て住宅向けともいえる制度設計”になっています。これでは、合意形成が必要なマンションで、その省エネ基準の適合を図ることは極めて難しい状態となります。

既存の分譲マンションという集合住宅の実態に即した制度づくりという観点から、管理組合を工事発注者とする場合の本件支援事業の改善を要望する次第です。

以上、ご検討いただきたく、よろしくお願い申し上げます。

記

1 要望の趣旨

既存の分譲マンションという集合住宅の実態に即した制度づくりという観点から、管理組合を工事発注者とする場合の本件支援事業の改善が行われるよう、要望いたします。

2 要望の内容

(1) 工事発注者が管理組合の場合の対象工事の改善

マンションでは、必須工事①開口部の断熱改修②躯体の断熱改修は共用部分であり、③エコ住宅設備の設置は専有部分に該当します。このため、工事発注者が異なります。

要件には「2つ以上のカテゴリーの必須工事を行った場合」とあります。これまでは窓サッシや玄関ドア単体の断熱改修工事も対象でしたが、2 つ以上のカテゴリーが必要となったため、単独工事での本件支援事業の利用が不可能になりました。

共用部分と専有部分の工事を同時に行うことは合意形成が非常に困難であるばかりか、③エコ住宅設備の設置については工事発注者が異なる時点で、本件支援事業の補助対象外となってしまいます。

すでに共用部分の照明について、LED 化工事を実施したマンションでは「1つのカテゴリーだけでもよい」など、工事発注者が管理組合である場合、戸建て所有者とは異なる条件設定があっても

よいかと思われます。

(2) 対象となる ZEH レベルの見直し

マンションは世帯数が多く、構造の上でも、戸建て住宅と同じ省エネ基準の必要はありません。戸建て住宅・軒の改修と比べ、マンション・棟の改修は CO2 削減効果の差は歴然です。

現状では支援制度による補助金を得るため、結果として高スペックの工事仕様としたことから、想定を超える工事費用となり、さらに想定外の借入れを行うまでになるケースが増えています。

補助金を得て工事ができたとしても、将来的な資金計画が崩れてしまえば、管理不全を招く可能性も生じます。

マンションは 2024 年の省エネ基準レベルでも CO2 削減効果が期待できます。

規準を緩和し、無理のない範囲のメニューも用意し、全体の底上げを図ることが結果として、トータルの CO2 排出量の削減につながるのではないかと考えられます。

対象となる ZEH レベルを見直すか、条件を厳しくするのであれば、それに見合う補助金の上限設定にすべきと考えます。

(3) 計画段階からの支援制度の設計

マンションにおいて、開口部や躯体の断熱改修、防災性能向上改修、バリアフリー改修等は一定周期で実施する大規模修繕工事とセットで行うケースが多くあります。

大規模修繕工事を行う際は調査診断からはじまり、実際の着工まで一般でもおよそ 2～3 年かかります。合意形成のために十分な時間をかけるためです。

このように管理組合が大がかりな事業を行うには、計画段階から、いわゆるボランティアの理事会、修繕委員等が中心となって、検討を進めていきます。

こうした計画段階の検討も戸建て住宅と大きく異なる点であり、マンションの省エネ化を促進するためにも計画段階からの支援制度を設計していただきたいと思います。

同時に、将来的な資金確保のためには、これもマンション特有といえる長期修繕計画が重要です。

省エネ化工事を修繕項目に取り入れる長期修繕計画の見直しについても、補助対象に加えていただきたいと思います。

<参考：住宅省エネ 2025 キャンペーン子育てグリーン住宅支援事業公式サイトより>

【対象工事】

区分	カテゴリー	要件	
必須工事	① 開口部の断熱改修	2 つ以上のカテゴリーの必須工事を行った場合のみ	補助額の合計が 5 万円以上
	② 躯体の断熱改修		
	③ エコ住宅設備の設置		
任意工事	④ 子育て対応改修	2 つ以上のカテゴリーの必須工	

	⑤防災性向上改修	事を行った上で実施する場合のみ	
	⑥バリアフリー改修		
	⑦空気清浄機能・換気機能付きエアコンの設置		
	⑧リフォーム瑕疵保険等への加入		

【補助上限】

S タイプ	必須工事①～③のすべてのカテゴリーを実施	上限 60 万円／戸
A タイプ	必須工事①～③のうち、いずれか 2 つのカテゴリーを実施	上限 40 万円／戸

以上