

【事例報告】 補助金制度を活用した省エネアルミサッシ改修工事



副委員長 芹生 容一

芳住まきのハイツは 1975 年に竣工した築 43 年の 4 棟 380 戸で、管理組合、自治会、あすなろクラブ（老人会）、かけはし（暮らしの支援ボランティア）などコミュニティあふれる集合住宅です。

◇改修工事の背景（不具合の発生が多く、高まるニーズ）

- ① 築30年を過ぎたころから、ガラスの開閉時に「重い、ガタガタする、騒音がする」兆候が、程度の大小こそあれ、ほとんどの部屋で発生するようになった。両手でサッシを持ち上げ横へずらさなければ開かない場合も。高齢者にとって大きな負担となっていた。
- ② 延命対策として、管理組合で部品購入しストックを持ち、ボランティアグループ「かけはし」が修理する。レールの歪みを削りその上にU字型のレールカバーを掛け、戸車を交換。部品代（実費）、修理代 300 円は居住者負担。
- ③ 高まる住民の声…サッシ類の全面改修の当初計画は 2019 年だったが、「大規模改修工事（2017 年）よりも前に」との住民の要望が高く、本格的な検討に入る。

◇補助金を活用、4年前倒しで実施（住民全員のウエルカム工事）

- ① 長期修繕計画外の耐震診断・補強工事を 2012～2014 年に実施したため、資金的に前倒しは困難と一度は断念しかけた。しかし、前年から始まった「省エネ改修工事補助金制度」を知り、計画を 4 年前倒しして 2015 年に実施することを決断した。
- ② 補助金申請に必要な「省エネアルミサッシ・ガラス改修工事」決議を 2015 年 3 月の臨時総会で承認した。（*補助金が出ない場合は、工事時期の先延ばしもある留保付き）
- ③ 住民にとって「ウエルカム工事」となり、反対ゼロでの決議となった。
- ④ 見積もりは工事費節約のためサッシメーカー 3 社から直接とった。
- ⑤ 3 社の見積もり金額。製品の形状仕様（床との段差）により「YKKAP」を選んだ。
- ⑥ 補助金第 1 次申請に万全を期して臨んだが運無く落選。第 2 次申請で当選。（当落の差は不明）
- ⑦ 工事円滑化のために「工事委員会」を設置した。
- ⑧ 「サッシ枠実測調査」を全戸で行った。（部屋により微妙にサイズが異なるため）
- ⑨ 住民工事説明会を 2015 年 9 月に開催、工事着工 10 月初旬、完成 12 月中旬。

◆改修工事の障害を除く（管理組合としてこれをやらなければ工事は実現しない）

- ・窓貫通のエアコンホースを壁貫通に強制移設。エアコンホース移設業者としてマキノ電業に協力要請し住民に紹介した（依頼は任意、移設費用は自己負担）。
- ・工事委員自身で壁貫通穴のための鉄筋探査 54 件を実施、貫通穴位置を業者に指定（マキノ 47、他業者 7）。
- ・4LDK49 戸の廊下側サッシのウィンドファン取り外し、再取り付け折衝（作業はマキノ 31、他業者 18）。
- ・アルミサッシ枠実測調査と本工事は住民在宅が必須のため長期不在宅十数戸とのコンタクトに労力。
- ・バルコニー、キッチンの片付けなど工事環境の整備を住民に広報、周知を図る。戸別訪問も実施。

◇改修の効果（居住環境の向上で喜びの声）

- ・複層ガラスのため断熱・遮熱性が高い。暑さ、寒さがやわらぎガラスの結露が大幅に減る。
- ・遮音性はさらに高く、騒音はもちろん火災報知器の発報音、館内放送が聞こえにくくなるほど。
- ・ガラス戸の滑りが良く開閉時の音は一切発生しない。

◇改修工事費用（1戸当たり94,208円の補助金）

【補助金対象工事】 アルミサッシ・複層ガラス

*バルコニー側2カ所 廊下側1カ所 計3カ所×380戸

【工事費用（網戸含む）】 360,237円/1戸、【補助金】 94,208円/1戸

【補助金割合】 26.2% 【補助金受給後工事費用】 266,028円/1戸

*3LDK（275戸）と4LDK（105戸）ではサッシ・ガラス・網戸の大きさが異なる

*網戸は補助金対象外だがサッシ・ガラスと切り離せないので一括で工事費用に入れた

【付帯工事】 廊下側サッシ面格子、1階バルコニー目隠しパネルなど

*補助金後総費用 293,409円/1戸

*補助金割合がやや低いのは網戸がそれなりの金額を占めたため。

◇改修後に気づいた点（サッシ、ガラスへの要望、トラブルはほとんどなく網戸であり）

- ・強風時に網戸が勝手に動かないように付いているストッパーを左側（右側）に付け替えてほしいという要望が多数あった。特に廊下側が多い。基本的にメーカー仕様は変えられないが、メーカーに対応の余地があるのかの確認。あっても無くても住民への周知は徹底したほうが良い。
- ・改修前の網戸は上下の仕切りがあり、改修後は仕切り無し一枚網戸のため見通しが良くなり開いていると勘違いしバルコニーへ出ようとする人が続出。結果網戸を破る部屋が複数あった。修理費用が高額なため同様の事故を増やさないようメーカーに衝突防止シールを配布してもらい対応した。
- ・最新タイプの網戸は手動ロックを解除すれば簡単に外れるが、着けるには外側から網戸を水平に保ちながら自動ロックを掛けねばならずコツがおり難しい。自力で着けられない事もあるので住民への注意が必要。

【関連情報】

工事翌年に前年度分所得税から「住宅特定改修特別税額控除」を受ける

- ・各種条件はあるが、省エネサッシ改修工事完了により、「住宅特定改修特別税額控除」の対象になる。
- ・計算式は①専有面積×15,500円 ②一戸当たり補助金額。(①-②)×0.1=控除額。
- ・労住まきのハイツの場合は、3LDKで約85,000円、4LDKで約100,000円。
*修繕積立金の住戸別負担割合の違いで各戸の補助金額が変わる。
- ・「住宅特定改修特別税額控除」の内容（条件）は年度により変化しており、税務署への確認が必要。

翌年に「玄関扉の更新工事」を実施

- ・住民から強い要望のある工事の一つに「玄関扉の更新」があった。2016年に3回目の大規模修繕工事を実施予定だったが、業者多忙のため実施不可となり、玄関扉を前倒しすることにした。
- ・工事費総額は約5,000万円だったが、「サッシ改修工事の補助金」が約3,500万円強あったこともあり、2016年に工事を実施することができた。
- ・この工事も「ウエルカム工事」で住民からは大変喜ばれた。

【教訓】

関連業界の最新情報を入手し活用することで、貴重な財源を効率的に使うことができた。