

今、マンションでできること

マンションについては、これまで、管理組合運営、管理会社との契約、防災・防犯、修繕、改修といった、「管理」という観点から様々な検討がされてきました。しかしながら、「省エネ」という視点での対応はあまり議論されてきませんでした。地球温暖化問題や再生可能エネルギーについて社会全体で考えていく中で、私たちのマンションにおいても省エネルギーの対策に関して今できることから考えてみる必要があります。

マンションは大きく分けて二つに区分できます。マンションを所有する方(区分所有者)の専有部分と管理組合が管理する共用部分です。このうち専有部分については様々な情報があり、既に省エネ、節電対策を実施されている方も多いことでしょう。しかし、共用部分については管理組合が中心となって省エネ対策を進めていく必要があります。

これまで共用部分の省エネ対策というと、せいぜい電球の間引きや消灯などにとどまり、なかなか具体的にイメージできなかつたところも多いかと思います。しかし、実際は、屋上や外壁、エレベーター、ポンプ、給水設備変更など、高額な費用を要するものから設備の運転方法を工夫するなど、無料でできるものまで様々な省エネ対策ができるのです。

マンションで省エネ対策に取り組む場合、共同で所有し、使用している共用部分があることから、区分所有者の「合意形成」がたいへん重要になってきます。省エネ対策を理事会や一部の関係者だけで進めても、うまくは進みません。区分所有者の合意が得られて初めてスムーズに進展するのです。

環境のため、マンションのため、そこに暮らす人々のため、マンションでできる省エネに取り組んでいきましょう。

このガイドブックを参考にして、
管理組合で省エネに
取り組んでいきましょう。



ここに注目

管理組合と省エネ対策の関係

管理組合は区分所有法で、「建物並びにその敷地および附属施設の管理を行うための団体」として定義され、文字通り、マンションという資産を管理する団体ということになります。この管理組合は一般的に理事会を組織し、総会での決議に基づき、理事会で日常管理業務を執行します。

標準管理規約では管理組合の業務の中に「省エネルギー対応」という事項は明記されていませんが、管理組合が管理する敷地や共用部分の保全・保守・修繕は管理組合業務と位置づけられています。また省エネによる節電効果は、管理費削減効果に繋がり、管理組合運営上、重要な要素となってきます。さらに省エネ対策は防災や良好な住環境の確保等にも関連するため、管理組合運営上、欠かせない内容になっています。



ワンポイント

「省エネ」対策を一括りにはできません。個別の内容ごとにその取り組みの可否を判断していきます。案件により決議方法が異なります。(合意形成の手続きについては28ページを参照ください。)