4　建築物に「資産価値」があるとは？

(1)　適正な維持管理を行うこと

マンションを快適で安全な住まいとして維持管理し、大切な資産としての価値を保つことが望まれます。

マンションの管理は、区分所有者全員で構成される管理組合が行うことになります。

管理組合は、マンションを維持管理していくために必要又は有益な事項（共用部分の点検・補修、管理費・修繕積立金の管理等）を管理規約で定め、これを適正に遵守していくことが重要です。

管理規約には、共用部分だけでなく、その管理や使用の方法が区分所有者に影響を及ぼすような事項は、専用部分についても規定されます。例えば、専用部分を居住以外の目的に使用することを禁止すること、動物の飼育に関するルール等が記載されることがあります。マンションを購入しようとする方は、この管理規約をよく確認することが重要です。

国土交通省から「マンション標準管理規約」（P26表５参照）や「マンション管理標準指針」が公表されていますので参考にしてください。

また、不動産の売買に際しては、契約を結ぶ前に宅地建物取引主任者が重要事項の説明を行うことが義務付けられています。重要事項には、管理規約、都市計画法・建築基準法に基づく制限等も含まれています。

マンションを快適で安全な住まいとして維持管理するためには、専用部分のほかに、エントランス、共用廊下、エレベーター、駐輪・駐車場等の共用部分について、計画的に点検・修繕を実施することが必要です。

具体的には、エレベーター、給排水設備の点検等定期的に行うものや、外壁改修、屋上防水等の長期修繕計画を立てて行う大規模な修繕があります。

これらのことについて、住宅金融支援機構から「マンションライフガイド」、「大規模修繕マニュアルPLUS」が販売されていますので参考にしてください。

【適正な維持管理のためのポイント】（出展：住宅金融支援機構 H.P.）

① 保守（定期）点検や清掃は確実にしましょう
② 修繕計画を立てましょう
③ 住宅の使用方法（ルール）を決めましょう
④ 点検・修繕の記録は必ず保存しましょう

広島市住宅政策課では、マンションの適正な維持管理を行っていただくために、マンション管理セミナー、マンション管理運営講座を開催しています。また、マンション管理に関する Q&A をホームページで公表していますので参考にしてください。

また、マンションの建物概要、修繕履歴、組合運営情報をインターネットにより居住者や購入者が自由に閲覧できる「マンション履歴システム（マンションみらいネット）」が平成 17 年（2005 年）10 月に運用開始されました。このシステムの利用により、マンション管理の円滑化や適正な修繕計画の策定が容易になるとともに、このシステムへの加入者の増加により中古マンションの売買に際しても管理状況や修繕履歴を把握した上での検討ができるようになります。

建設後ある程度の年数が経過したマンションの資産価値を保つためには、修繕による住宅性能の維持・回復だけでなく、現在の居住水準・生活水準に見合うようマンションの住宅性能をグレードアップする改良工事を適切に実施することも必要です。

国土交通省は、管理組合を支援するため、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を作成し、ホームページで公表していますので参考にしてください。

（財）建築環境・省エネルギー機構、（財）日本建築センター等は、住宅情報提供協議会を設立し、住宅関連情報を発信するポータルサイト「住まいの情報発信局」を開設し、住宅に関する情報をホームページで公表しています。

今後、マンションの老朽化が進むことから、将来、良好な居住環境を備えたマンションへの建替えを円滑に行うような取り組みが必要となります。

そのためには、区分所有者間の合意形成に向けて良好なコミュニティを形成し、お互いの建替えに対する考え方を確認し合うことが重要となります。

そして、建替えを行う組合は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、マンション建替組合設置の認可を受けることにより、法人格を得て組合員の権利変換等の調整をスムーズに行うことができるようになります。

【問合わせ先】

内　容	問合わせ先	電話番号等
マンション管理セミナーに関すること	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
マンション管理運営講座に関すること		
「マンション管理に関する Q&A」に関すること		
「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に関すること		
マンション情報登録制度（マンション履歴システム）に関すること	（財）マンション管理センター大阪支部	06-4706-7560 http://www.mankan.or.jp
「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」に関すること	国土交通省 中国地方整備局	221-9231 http://www.cgr.mlit.go.jp
マンション標準管理規約に関すること		
マンション標準管理指針に関すること		
大規模修繕マニュアルに関すること	住宅金融支援機構 中国支店	0570-08-6035 http://www.jhf.go.jp
マンション維持管理ガイドブックに関すること		
住まいの情報発信局に関すること	住宅情報提供協議会	http://www.sumai-info.jp

(2)　耐久性を確保すること

これからの住宅の供給においては、将来を見据え高品質で耐久性の高い住宅を建設し、その住宅の寿命を延ばすことが望まれます。

わが国の住宅は、耐用年数が約 30 年と欧米に比べて短いという状況にあり、その対応として耐久性の高い住宅の供給が求められています。

住宅の耐久性を確保するためには、将来的な維持管理が容易となるような計画を行うとともに、高品質な材料を用いて建設することが重要です。

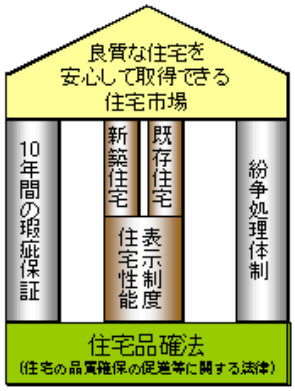
夏の暑さと冬の寒さによる建築物自体の劣化を少なくするために有効な方法として外断熱工法があります。

住宅が長く使えることは、資産価値が長く維持されることとなり、子どもや孫にも使える優良な有形資産にも成り得ます。

また、建替え周期が長くなるため、解体廃材の発生が少なくなるとともに、長期的にみた場合、建設材料の使用量が少なくなる等、地球環境への負荷を減らし、持続可能な（*33 サステイナブル）社会の実現にも貢献することができます。

「品確法」は、良質な住宅を安心して取得できるようにするためにつくられた法律です。

この法律に基づいて、住宅の様々な性能を表示する「住宅性能表示制度」が定められており、その中に耐久性に関する評価項目があります。この制度による評価は、指定住宅性能評価機関（P26 表 6 参照）が行っていますので活用してください。



【　住宅品確法のイメージ　*ア　】

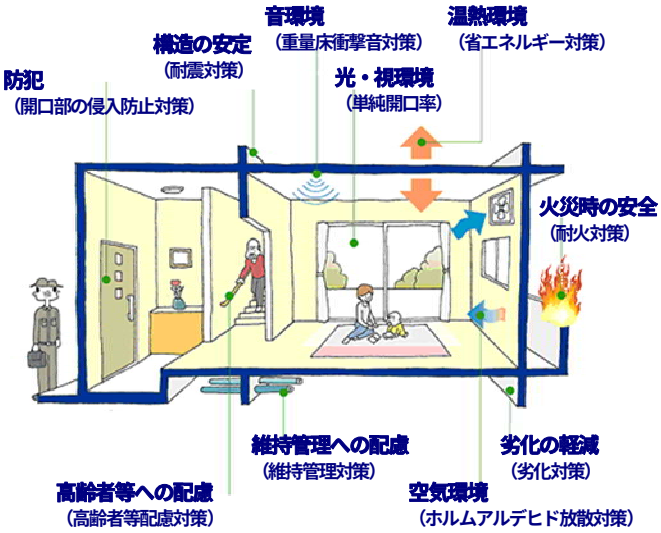
【住宅性能表示制度】

住宅性能表示制度により、計画や契約の段階で事前に住まいの品質をチェックできます。住宅の性能が、等級や数値で評価書に表示（P25 表1参照）されるため、例えば、耐久性を重視したり、遮音性に配慮する等、ライフスタイルに合わせた高品質な住宅を購入することができます。

既存住宅の購入にあたっても、この制度を活用することが望まれます。

評価書は、設計住宅性能評価書（設計段階の図面上での評価）と建設住宅性能評価書（設計評価された図面に基づき目視等で検査した評価）の２つがあります。

【 設計住宅性能評価書のマーク 】【 建設住宅性能評価書のマーク 】



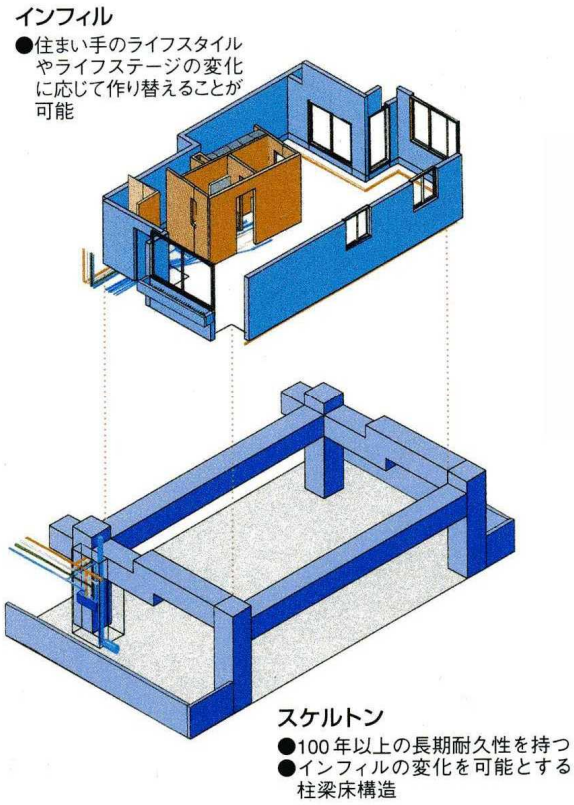
【 住宅性能表示のイメージ *ア 】

（ *ア：住宅性能評価機関等連絡協議会の H.P.より転載 ）

【スケルトン・インフィル（S・I）住宅】

スケルトン・インフィル住宅とは、住宅をスケルトン（構造躯体）とインフル（内装・設備）に分離して計画し、スケルトン部分については、耐久性を高めて設計し、インフィル部分については、改修・修繕が容易に行えるように設計しておく住宅をいいます。

これにより、室内のレイアウトが比較的自由に変更できたり、メンテナンスが容易になるため住宅の長寿命化が図れることになります。



【 スケルトン・インフィルのイメージ 】

（ 独立行政法人都市再生機構 都市住宅技術研究所の H.P. より転載 ）

【問合わせ先】

内　容	問合わせ先	電話番号等
住宅性能表示制度・住宅性能保証制度に関すること	広島市都市整備局 住宅部住宅政策課	504-2292
「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に関すること	（財）住宅保証機構	http://www.how.or.jp
	（社）広島県建築士会	244-6830 http://www.k-hiroshima.or.jp

(3) 省エネルギー対策がとられていること

*34 地球温暖化やエネルギー問題に対応するため、省エネルギーに配慮した住宅とすることが望まれます。

地球温暖化の防止に向けて、平成 17 年（2005 年）2 月、京都議定書が発効し、日本は温室効果ガス（二酸化炭素等）の排出量について「2008 年から 2012 年までに 1990 年比で 6%削減する」ことが義務付けられました。この目標を達成するため、平成 14 年（2002 年）の地球温暖化対策推進大綱で、平成 20 年度（2008 年度）までに新築住宅の 50%を*35 次世代省エネルギー基準に適合させることが示されています。

このため、高断熱化・高気密化住宅によるエネルギー消費の削減や冷暖房時の温度設定の工夫等、一人ひとりの省エネルギー対策の取組（P26 表 7 参照）が重要になります。

また、家庭におけるエネルギー消費は、5 割以上が給湯・冷暖房用となっています。給湯・冷暖房設備を設置する際には、省エネルギー効果の高いものを選び、部屋の温度設定の目安としては、冬は 20℃、夏は 28℃とすることが適切です。

平成 18 年（2006 年）4 月から、「*36 エネルギーの使用の合理化に関する法律」の改正により延床面積が 2,000 ㎡以上の住宅を新築、増改築、大規模修繕等をする際には、省エネルギーに関する事項を行政庁に届出することが義務付けられました。

なお、*37 リフォーム、リファインや*38 コンバージョンといった既存建築物を活用する手法は、省資源化を図り、地球温暖化対策に貢献することができます。

【住宅の断熱化・気密化】

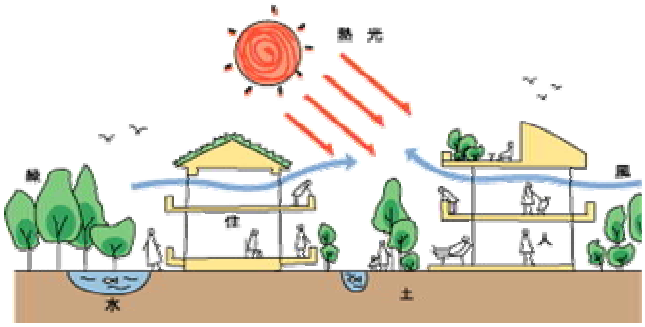
住宅の省エネルギー対策にあたっては、外気温の影響が大きいことから、住宅の断熱化（P26 表 8 参照）・気密化に配慮することが重要です。

住宅の断熱性・気密性を高めることにより、夏の暑さや冬の寒さを遮り、結露しにくい良好な室内環境を形成することになります。特に外断熱工法では、外気温の影響が少なくなるため、住宅の冷暖房の運転費等（*39 ランニングコスト）が抑えられ、快適な生活を送りながら二酸化炭素の排出量を抑えることができます。

【環境共生住宅】

「環境共生住宅」とは、地球温暖化防止等の地球環境保全を促進する観点から、地域の特性に応じ、エネルギー・資源・廃棄物等の面で適切な配慮がなされるとともに、周辺環境と調和し、健康で快適に生活できるよう工夫された住宅や住環境のことをいいます。

例えば、環境への負荷を少なくする省エネルギー住宅、敷地内を積極的に緑化した住宅、自然素材による人にやさしい住宅があります。



【 環境共生住宅のイメージ 】

【広島市役所本庁舎屋上緑化】

平成 14 年（2002 年）8 月から平成 17 年（2005 年）3 月まで、広島市役所本庁舎屋上（北側）で民間企業の協力を得て、屋上緑化プランの提示、建築物への断熱効果（温度低減効果・保温効果）、生物相の回復効果、植物の生育状況等の調査を行いました。

【 広島市役所本庁舎の屋上緑化 】

《　実験結果の概要（温度低減効果・保温効果）　》

緑化していない屋上表面（タイル表面）と緑化した屋上表面（芝地中）との温度を比較しました。

夏場（平成 15 年（2003 年）9 月 4 日）

タイル表面は 50℃を超えるのに対し、芝地中では 30℃前後を示し、建築物への温度低減効果が確認されました。

冬場（平成 16 年（2004 年）1 月 22 日）

タイル表面は氷点下であるのに対し、芝地中では 7℃程度を示し、建築物への保温効果が確認されました。

この実験結果は広島市のホームページで公表しています。

【広島市営住宅の屋上緑化と太陽光発電】

広島市は、東区の若草市営住宅の建替えに際し、屋上の一部を緑化するとともに太陽光発電設備を設置し、敷地内の照明灯の電力供給に利用しています。

【　若草市営住宅の屋上緑化と太陽光発電　】

【*40新エネルギーの利用】

新エネルギーとは、太陽光発電、太陽熱利用、風力発電、燃料電池、コージェネレーション、エコキュート等をいいます。これらは、二酸化炭素（CO_2）の排出量が少なく、石油代替エネルギーとしてエネルギーの安定供給の確保、地球環境問題への対応に貢献します。持続可能な社会の実現をめざして、新エネルギーを積極的に活用しましょう。

太陽光発電

太陽光発電とは、太陽から送られてくる無尽蔵でクリーンなエネルギーを電気エネルギーに変換するものです。家庭に発電容量 3kW の太陽光発電システムを設置すれば、二酸化炭素（CO_2）を約 25%削減するといわれています。

【　太陽光発電（安佐南区中筋）　】

太陽熱利用

太陽熱利用とは、太陽の熱エネルギーを屋上等に設置した太陽熱温水器で集めて温水を作り、お風呂や給湯に利用するもので、太陽の熱エネルギーの約 50～60%を熱エネルギーに変換できるといわれています。強制循環器を使用するシステムでは、温水を循環させて床暖房等にも利用できます。

風力発電

風力発電とは、風のエネルギーを電気エネルギーに変換して利用するものです。風の力で風車を回し、その回転運動を発電機に伝え電気を起こします。風力発電は、風力エネルギーの約 40%を電気エネルギーに変換できるといわれています。

燃料電池

燃料電池とは、水素と空気中の酸素を結合させることによって電気と熱を作り出すものです。発電原理は、水に電流を流すことで水素と酸素に分解する「水の電気分解」作用の逆反応です。発電の際の廃棄物は水しか排出されず、振動も騒音もないため、建築物、自動車等のエネルギー供給装置として注目されています。

コージェネレーション

コージェネレーションとは、石油や天然ガスを燃焼させて発生した蒸気で発電を行うと同時に、発生した排熱を回収し、給湯や冷暖房の熱源として利用する熱電供給システムです。熱効率は通常の火力発電が40%以下に対し、コージェネレーションは70～80%と高くなっています。

エコキュート

エコキュートとは、二酸化炭素（CO_2）を冷媒として使用し、空気中の熱を利用する給湯システムです。

このシステムを採用した場合、環境負荷の低減等の観点から、設備機器の部分の床面積について建築基準法上の容積率の緩和措置を受けることができます。

【問合わせ先】

内　容	問合わせ先	電話番号等
「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）」に関すること	区建築課	P30 参照
屋上緑化の情報提供に関すること	広島市都市整備局 緑化推進部緑政課 緑の施策係	504-2396
新エネルギーの助成等に関すること	（独）新エネルギー・産業技術総合開発機構	044-520-5100 http://www.nedo.go.jp/
エコキュートの設備機器部分の容積緩和措置に関すること	広島市都市整備局 指導部建築指導課 第一指導係	504-2287

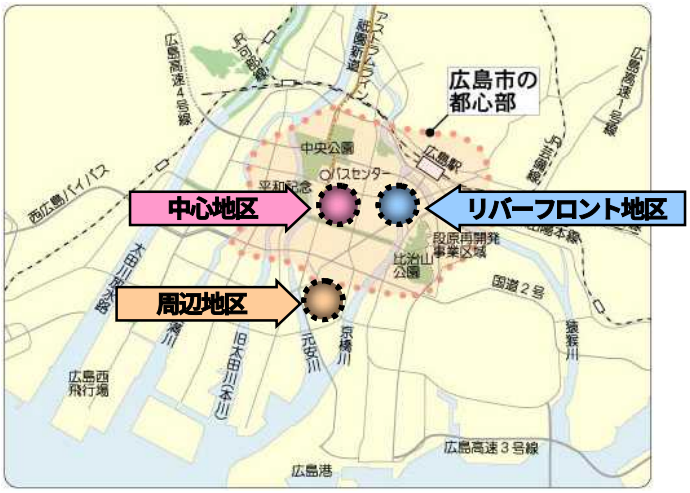
第４章　地区別のモデルプラン

１　モデルプランの位置

豊かで魅力ある都心居住の実現のためには、都心におけるマンションのあり方について、市民や事業者と行政がイメージを共有することが重要となります。

ここでは、第３章で記述した内容を分かりやすくするため、都心部における特徴的な３つの地区を選択し、「モデルプラン」として示しています。

１．プランＡ：広島の特徴の一つである河川空間を生かしたリバーフロント地区
２．プランＢ：商業地区を主体とし賑わいを誘導する都心部の中心地区
３．プランＣ：都心部からやや離れた居住を主体とする周辺地区



【モデルプラン位置図】

※１　モデルプランのイメージ図は、各地区の代表的な形態を表現したものであり、実施にあたっては地区の特性に応じて細かな配慮が必要となります。

※２　建築計画にあたっては、地区の環境・景観等の特性を踏まえるとともに、居住者、地域住民や事業者は、相互に尊重し合い、その環境・景観の便益を継続的に享受できるよう努める必要があります。