

不動産市場異聞-41
築古マンションのサッシ問題

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

日本のマンションの総ストック数は 650 万戸を超えており、そのうち築 40 年以上が約 100 万戸、築 20～39 年が約 300 万戸となっている。そのため中古マンションとして取引される物件も、そのままでは住むことが出来ない物件も増加している。その場合はリフォームが行われることとなり、大規模なリフォームはリノベーションと呼ばれている。

しかし、築古マンションの断熱性・遮音性等に大きく影響を及ぼすサッシ・ドアは、原則として共用部であるため交換できないことが多い。このことは大変地味だが改善すべき制度課題だろう。

◎サッシの歴史と性能向上

日本の住宅の窓は元々木製で割れやすいガラスをはめ込んだものだったが、ビル等には昔からスチールサッシが使われており、1960 年代から住宅用アルミサッシが普及し始めた。

住宅の気密性や断熱性といった性能には躯体そのものの性能が大きく影響するため、木造の戸建て住宅やアパートでは、サッシを交換するだけでは不十分なことが多いが、躯体がしっかりしているマンションの場合には、サッシが住宅性能に大きな影響を及ぼす。

窓の性能には JIS 基準があり、耐風圧性・水密性・気密性・断熱性・遮音性の 5 項目が定められているが、1990 年代以降の性能向上は著しい。そして、ペアガラスと言われる複層ガラスが普及し始めたのは 1990 年代であり、板硝子協会の調査によれば 2019 年の新築戸建て住宅の 98.9%、新築共同住宅の 85.7%が複層ガラスを使っている。

しかし、板硝子協会の最も古い調査である 1997 年時点では新築戸建て住宅への普及率は 48.9%と過半数に届かず、新築共同住宅への戸数普及率はわずか 11.5%となっている。1990 年以前のマンションの多くには、断熱性や遮音性の低い単層ガラスが今も使われているのである。

◎交換できないサッシ・ドア

分譲マンションには管理規約があり多くの場合、ドア・サッシは共用部となっているため自由に交換ができない。区分所有法の成立は 1962 年だが、旧建設省が中高層共同住宅標準管理規約を 1982 年に公表しており「玄関扉は、錠及び内部塗装部分を専有部分とする」「窓枠及び窓ガラスは、専有部分に含まれないものとする」と記載されている。そのため、築 30 年以上の物件をフルリフォームする場合でも、サッシ交換ができず二重サッシで対応しているケースも多いが、それは本来のあるべき姿ではない。

しかし、1970 年代に建築されたマンションの一部は、ドア・サッシが専有部となっているものもあり、サッシが個別の部屋ごとで交換されているケースもある。外観の統一性という点では若干の問題があるかもしれないが、2重サッシよりもマシだろう。

◎法制度としての対応を

最新のマンション標準管理規約では「窓ガラス等の改良」という項目が追加されており、サッシの性能向上のための交換は、管理組合が計画修繕として対応することになっている。しかし、実際には大規模修繕時にサッシの交換が行われることは少ない。住民の費用負担に対する合意形成が難しいためである。この問題を解決するためには、管理組合に対応を任せるのではなく法制度としての枠組みを整備することが必要だろう。少なくとも、区分所有者がサッシを交換したい場合には、あらかじめ管理組合で認定した指定商品への交換については届出だけで交換を可能とするような管理規約への変更が求められるだろう。

そうしたロビイングを含む制度検討は、ビジネスとしてメリットの大きいリノベーション事業者や住宅設備事業者が積極的に取り組む必要があるのではないだろうか。

(2021年4月20日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト