

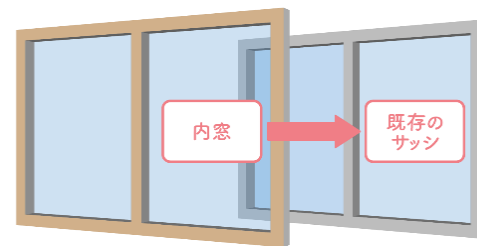
## 既存賃貸住宅における開口部断熱改修

大阪市住まい公社では、居住の快適性向上と環境負荷の低減を目指して既存の公社賃貸住宅において窓サッシの断熱改修を実施します。実施にあたり、施工性・費用対効果などについて検証を行うため R6・7 年度は試行的に実施します。

### 施工方法の選択

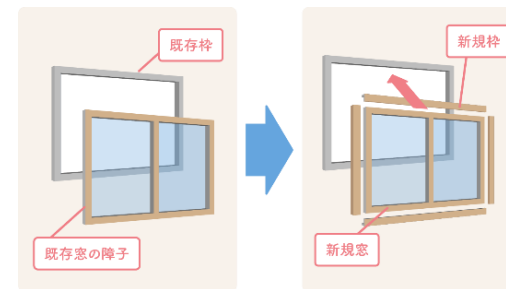
**内窓設置** (既存窓を残したまま、室内側に内窓を設置する工法)

- 施工期間が短い (約 1 時間/箇所)
- 既製品が多く、納期が外窓に比べ短い (約 2 か月)
- 既設窓の撤去処分の必要がない
- 防音性能が高い
- 外窓改修 (カバー工法) と比べ安価



**外窓改修 (カバー工法)** (既設窓枠を残して、新しい窓に取替える工法)

- 施工期間が長い (約半日/箇所)
- 製作品のため、納期が長い (3~4 か月)
- 既設窓の撤去処分が必要
- バルコニーへの出入りが 1 回の開閉ですむ
- 内窓設置と比べ高価



**事業収支 (参考)**

● **モデル 1: 掃出し窓に内窓設置 × 2 カ所** (子育てエコホーム支援事業)

- ・ 施工費 (概算) 約 27 万円 (単板ガラス、樹脂枠)
- ・ 補助金取得 5.4 万円 (ZEH レベル 熱貫流率 2.9W/ (m<sup>2</sup>・K) 以下)
- ☞ 実投資額 22 万円に対し家賃転嫁 2 千円/月の場合、約 9 年で回収できる見込み

● **モデル 2: 掃出し窓に外窓改修 (カバー工法) × 2 カ所** (子育てエコホーム支援事業)

- ・ 施工費 (概算) 約 72 万円 (複層ガラス、樹脂枠)
- ・ 補助金取得 4 万円 (省エネ基準レベル 熱貫流率 4.7W/ (m<sup>2</sup>・K) 以下)
- ☞ 実投資額 68 万円に対し家賃転嫁 2 千円/月の場合、約 28 年で回収できる見込み

☞ 外窓改修が使い勝手は良いものの、施工性・費用面などから内窓設置を基準とする

## 試行実施の概要 (モニタリング)

**実施時期** 令和 6 年度 (7~9 月・12~2 月) 令和 7 年度 (7~9 月)

**検証内容**

- ① 室温の測定及び記録 (外出前・帰宅時の室温測定など)
- ② 電気使用量の変化 (令和 4 年度 (改修前) から令和 7 年度夏)
- ③ 体感による室温の状況 (感想・コメントを入居者から求める)
- ④ 改修する開口部の方角による違い

**モニター** 上記検証を行うために既居住者から協力者を募集 (10 戸程度)

家賃の変更を行わず、試行実施期間終了後に現状復旧を行わない (継続使用)

## 情報の発信

試行実施により得られた検証結果などの情報は賃貸住宅居住者 (エンドユーザー) や民間賃貸住宅オーナー向けに情報を発信していく必要があると考えています。情報発信の際には、より広く伝わるように、公社ホームページなどコンテンツの検討も行います。

● **賃貸住宅居住者 (エンドユーザー) 向け**

・ 快適性の向上、光熱費の低減などについて発信

● **民間賃貸住宅オーナー向け**

・ 環境対応による物件のイメージアップ、投資回収や収益向上などについて発信

## 今後について

今回の試行実施により、施工方法・改修効果についての検証や情報発信を行うとともに、平成以降に建設した公社賃貸住宅を対象に、家賃での投資額の回収をふまえた、より費用対効果が見込める住戸を選定し改修工事をすすめます。

改修工事をすすめることで、居住の快適性向上と環境負荷の低減に少しでも役立つことを期待します。