

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年度は試行的に断熱改修を実施し調査を行います。

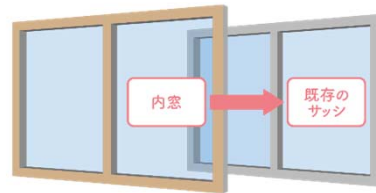
◆ 施工方法の選択

断熱窓改修工事について下記の施工方法を検討

	内窓設置	カバー工法	ガラス交換
断熱性能	◎	◎	△ 換気小窓対応不可・既存枠利用断熱性能無
施工性	○ 既存窓撤去不要	× 既設窓撤去要	◎ ガラス入れ替えのみ
工期 (製作期間)	○ 2か月	× 3か月	◎ 1か月
利用しやすさ	△ 煩雑になる (窓開閉2回必要)	○ 変わらない (窓が小さくなる)	◎ 変わらない
金額 (材工共)	○ 13.5万円/箇所	× 36万円/箇所	△ 15万円/箇所
補助金	○ 3.4万円/箇所	○ 3.4万円/箇所	△ 1.6万円/箇所
総合	◎	×	○

☞ 試行実施に当たっては、施工性・費用面などから内窓設置を基準とするが、ガラス交換についても一部実施し、施工性や利用者の体感などの改修効果を検証する。

※ 内窓の設置イメージ



◆ 試行調査の概要

調査時期 令和6年度（12～2月）、令和7年度（7～9月・12月～2月）予定

対象団地 全方位に窓のある団地で検証（コーシャイツ阿倍野筋）

検証内容 室温の測定及び記録（自動温湿度計による測定など）、電気使用量の変化（令和4年度（改修前）から令和7年度）、設置による体感（感想・コメントを入居者から求める）、改修する開口部の方角による違い、施工性や窓周辺の工事による影響など

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（募集戸数 9戸）

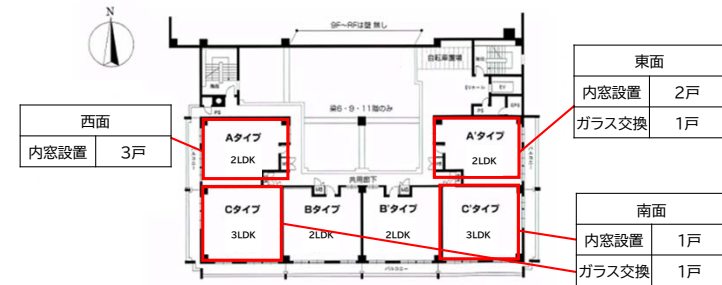
◆ 試行調査募集状況

コーシャイツ阿倍野筋住宅53戸に対し、モニターを募集したところ、即時に定員を上回る10名が集まるなど、関心が非常に高いことがわかった。（実際のモニターは条件に合致する8名で実施）モニター希望の理由として結露に悩む意見があった。

◆ 現地調査

現地調査の結果、下記の課題が判明した。

- ・内窓設置の場合、コーシャイツの特性から取付けのためのふかし枠が必要となることや、既存の枠補修など準備工事が必要となること。
- ・畳や床の切り欠き作業、家電や家具等が支障となる場合があるなど、住みながらの工事では入居者の負担が大きいこと。
- ・施工のため在宅日数が複数日必要となり、入居者側の負担が大きいこと。



※ 断熱改修を実施する住戸の配置図



※ 断熱改修を実施する窓の様子

◆ 情報の発信

試行調査により得られた工事の施工性、施工前後の室温等の測定結果、入居者からのヒアリングによる感想などの情報を、公社ホームページ、SNS、情報誌などを利用し、賃貸住宅オーナーや一般居住者向けに断熱改修の有用性について広く発信していく。

- 発信する情報の内容（案）
 - ・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
 - ・快適性の向上
 - ・光熱費の低減 など

◆ 今後について

今回の試行調査により、施工方法・改修効果についての検証を行い、平成以降に建設した公社賃貸住宅を対象に、事業手法や費用対効果など改修効果が見込める住戸を選定し改修方針を決定する。