

大阪市住宅供給公社

窓の断熱改修を検証

賃貸集合住宅で 内窓とガラス交換

大阪市住宅供給公社（田中義浩理事長）は、同公社が管理する大阪市内の賃貸集合住宅で、昨年9月に開口部の断熱改修を内窓設置（6戸）とガラス交換（2戸）で実施。それぞれの工法の施工性、費用対効果などについて検証する実証実験に取り組んでいる。冬2回、夏1回の温湿度測定を実施し、入居者へのアンケート結果から、オーナーのインセンティブや消費者の関心につながる情報を発信し、賃貸集合住宅の省エネ化促進を目指す。

日本板硝子S&S施工

大阪市内の賃貸集合住宅は、省エネ設備の設置や窓を断熱化している住宅の割合が低く、全国と比較して大幅に下回っている。民間賃貸住宅オーナーに省エネ賃貸住宅のメリットが認知されていないことが原因と推定されるため、同公社は①賃貸住宅の省エネ化による

工事の比較

	内窓設置	ガラス交換
断熱性能	◎	△換気小窓対応不可 既存アルミ枠を利用
施工性	○	◎ガラス入れ替えだけ
製作期間	○2カ月	◎1カ月
利用しやすさ	△煩雑になる (窓開閉最低2回必要)	◎変わらない
金額(材工共)	○13.5万円/カ所	△15万円/カ所
補助金(最大)	3.4万円/カ所	1.4万円/枚

※金額については参考価格
※補助金額は「子育てエコホーム支援事業2024」を参考にしている

入居促進効果②工事費をかけて省エネ化しても賃料に反映できるか③省エネ化に要した改修工事費用をどれくらいで賃料回収ができるか—という3点を明確にすることで、大阪市内の賃貸住宅の省エネ対策推進に寄与することを旨とする。

検証内容は①温湿度測定②アンケート・ヒアリング調査③電気代・ガス代の調査。改修コスト、施工性、室温の変化、電気代やガス代の削減、健康面への効果などについて検証し、「快適・節約・ブラスアルファ」住み続けたい・家賃アップ許可」といった入居者の声を調査結果としてまとめる予定。入居者が決まりやすくなる、高い賃料の設定が可能となる、長期的な収益確保につながるといったオーナーの導入インセンティブや、消費者の関心につながる情報をさまざまな媒体で発信していく。

築23年の建物で、昨年9月に施工。温湿度測定を2024年12月1日、2025年2月28日、2025年7月1日、9月30日、2025年12月1日、2026年2月28日の計3回（冬2回・夏1回）実施する。工事内容は、既存のアルミサッシに内窓はLIXILの「インプラス」（単板ガラス3mm厚）、ガラス交換は日本板硝子の真空ガラス「スペースア」を施工した。

1回目の温湿度測定後のアンケート結果について、川崎氏は「『改修を実施してよかったです』という率直な質問では、皆さんやってよかったと言っていた。内窓もガラス交換も静かになったという声が一番多く、結露がなくなったという声もあった」と手応えを感じている。

実証実験は日本板硝子S&S（東京都台東区、大野義之社長）関西支社がガラス交換の施工と技術サポートをした。同社セールズ事業部門関西支社営業部の井関雅也主席は、「いい意見を頂けているのでよかった。これを機に、こういった情報が出ればいいと思う」と語る。



企画部企画事業課の後藤裕司企画調整担当課長（左）と川崎翔悟氏



内窓（上）とガラス交換の作業の様子



工事内容について、二重丸、一重丸、三角と比較。断熱性能は、ガラス交換は各戸に換気小窓があり、製造できないサイズで交換できず、アルミサッシに太い中枠があるなどアルミ枠の面積が広いため三角とした。施工

性は、内窓はふかし枠や木下地の取り付け、クレセント交換が必要だったので一重丸。ガラス交換はガラスの入れ替えだけなので二重丸とした。

実証実験の目的について、企画部企画事業課の川崎翔悟氏は「費用対効果の検証を行うとともに、施工上の課題の確認、改修のタイミングを空き家補修時もしくは大規模改修とするのか、家賃の値上げなどを検討するためのサンプルとして実施した。モニタリングの結果を踏まえて、入居促進につながるか検証したい」と語る。

術サポートをした。同社セールズ事業部門関西支社営業部の井関雅也主席は、「いい意見を頂けているのでよかった。これを機に、こういった情報が出ればいいと思う」と語る。