

## 1 - 2 省エネ改修

## 共同住宅の省エネ改修をめぐる基本認識

・健康性・快適性へのニーズや省エネ・節電に対する生活者意識の高まりから省エネ改修の重要性は増大しているが、補助事業を活用する省エネ改修でも、屋根、開口部の部分断熱改修が多く、外壁を含む住棟全体の改修に至る事例はまだ少ない。

### 1) 共同住宅の断熱性能に関わる特徴

- ・戸建住宅に比べると、外皮面積が小さく、気密性・熱容量が高く、同じ性能、厚さの断熱材を使用している場合は、相対的に断熱性能が高い。
- ・住戸の位置(中間住戸、妻側住戸等)によって、断熱性能が異なる。  
住戸間で改修効果に違いが生じ、居住者間の合意形成上、課題となる可能性がある。

### 2) 共同住宅の省エネ改修の現状と今日的状況

- ・補助事業( )を活用する省エネ改修でも、屋根断熱、開口部(窓、玄関扉等)断熱の改修が多く、外壁を含む住棟全体の改修に至る事例は少ない。  
住宅・建築物省エネ改修推進事業(国土交通省)
- ・現行の省エネ基準では、住戸全体の断熱性能及び共用部設備の効率性を評価。  
省エネ改修時の目標設定につながりにくい可能性がある。
- ・高齢化に伴う健康性・快適性へのニーズや結露対策、東日本大震災以降の省エネルギーや防災に対する居住者意識が高まりから、省エネ改修の重要性は増大。
- ・CASBEE健康チェックリストなど、光熱費削減以外の便益に着目し、可視化するツール開発も進む。  
省エネ改修のきっかけづくりへの活用が期待されている

# 1 - 2 建築時期等と省エネ改修の適用イメージ

・ 共同住宅の躯体の断熱性能等は、建築時期とともに向上しており、供給時期の古いものを中心に省エネ改修による性能向上が見込まれる。

## 建築時期等による共同住宅の5つのタイプにおける省エネ改修技術の適用

改修技術		S55年以前(～1980年)供給		S56～H2年 (1981～1990年)供給 (モデルB)	H3～H12年 (1991～2000年)供給 (モデルC)	H13年以降 (2001年～)供給 (モデルD)	参考
		中層階段室・壁 式(モデルA1)	高層・ラーメン (モデルA2)				
				省エネルギー基準(S55)適合以前		旧省エネルギー基 準(S55)対応レベル	新省エネルギー基 準(H4)対応レベル
断熱性の 向上	躯体の断熱性 の向上						-
	開口部の断熱 性能の向上					-	-
日射遮蔽 性の向上	躯体の日射遮 蔽性の向上						-
	開口部の日射 遮蔽性の向上						-
通風							
設備の高効率化							
新技術							

\* 、 - は改修の有効性

○ : 改修工事の実施により性能向上が見込まれる

△ : 必要に応じて改修工事を実施

□ : 改修工事を実施しても性能向上は見込めない

注) 断熱改修に係る技術は、改修により次世代省エネ基準を満たす仕様にするものを想定しているため、既に満たしている場合には改修による性能向上は見込んでいません。

次世代省エネ基準は、平成11年3月の「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主の判断の基準」等の改正により位置付けられた基準ですが、改正以降に供給された共同住宅でも次世代省エネ基準を満たす仕様であるかどうかは個別に確認が必要です。