

公営・公的住宅における省エネ適合等

	公営住宅			公的住宅	
	大阪府営住宅	大阪市営住宅	堺市営住宅	大阪府住宅供給公社	UR都市機構
管理戸数(団地数)	118,048戸 (309団地)	約11万戸 (約500団地)	6,114戸 (45団地) ※令和元年度末時点	21498戸 (129団地) ※令和元年度末時点	109572戸 (240団地)
年間建替戸数	585戸 ※令和2年度工事着工予定団地	約1200戸/年	211戸 (2団地) ※令和元年度工事完了分	135戸 ※令和2年度工事着工団地	840戸 (2団地) (2020年度) 145戸 (1団地) (2021年度) ※工事完了予定ベース
設計 (直・PFI・標準設計の有無など)	標準設計 (電子入札により設計事務所を決定)	標準設計 (プロポーザル方式により設計事務所を決定)	標準設計 (電子入札により設計事務所を決定)	公社標準仕様(建築・設備設計指針) 事業提案競技(コンペ)にて設計者・工事請負者を決定	設計施工一括が1件、設計事務所への委託多数、標準設計はないが、UR賃貸住宅標準仕様による
省エネ等級4	×	×	○	○	○
事業主体の方針	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、等級4仕様に関する技術的検討を行っている。 ・建設コストやランニングコストなど費用面や維持管理の効率性等を考慮し、標準設計の見直しの要否について検討を行う。 ・複層ガラスの導入は、退去時補修など管理上の問題について議論を深める必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・同時期に建替を行う住宅については、建物規模によらず全て同じ仕様に変更する必要があるため、影響が大きい。(年間1200戸) ・既存の住宅についても、今後の改修等を考慮すると、全ての市営住宅に影響する可能性があり、影響が大きい。 ・標準設計の内容を見直す必要がある。 ・建設コストアップ分を家賃に上乗せできない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・堺市営住宅整備基準の中で等級4としている。 ・建替事業において、設計住宅性能評価を取得している。 ・等級4とするために、断熱材の厚みや複層ガラスの採用の要否について、各住宅の設計の中で検討している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅金融支援機構の融資基準により平成30年度の事業提案競技実施団地から等級4を採用(それ以前は等級3) ・主な設計内容は、複層ガラス(バルコニー・廊下側共)の採用(状況に応じて天井や床の断熱も検討必要) 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁、屋根について、断熱材の仕様を決めている。また複層ガラスの採用など。 ・平成15年(2003年)以降、住宅性能表示制度の省エネ対策の等級4をすべての住宅の標準仕様としている。 ・等級4の取得にあたり特に検討が必要となるのは、住棟の外側(妻側)の住戸で、真ん中あたりの住戸は複層ガラスにしなくてもOKの場合あり。 ・すべての住戸共通で複層ガラス採用や、断熱材の厚みを増やすというわけではない。省エネ性能の劣るところのみ採用。 ・昔から断熱仕様は等級4だった。中心の住戸などに関しては、等級4の水準に近ければ対応がしやすいのではないかと。
その他自由意見				<ul style="list-style-type: none"> ・等級4を満足するためには妻側住戸の材質・仕様検討が必要 ・等級4へのコストアップは、複層ガラス分と考えている。 ・ガラスに関しては、故意破損以外は公社が負担(維持管理上の問題については、現在設計または施工中のため、状況をみながら確認する予定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・等級3から4にする場合のコストアップは把握していない。個別に積算しないとわからない。 ・維持管理上問題になる事項は特になし。熱橋の影響で、住戸内に段差が生じる箇所があるが、たまに質疑が出る程度。 ・ZEHに向けた取組みは行っていない。 ・現在の課題としては、既存住宅の断熱性の向上がある。省エネの仕様によって家賃を決めているわけではないが、これは府営住宅とも共通の問題と思われる。まだまだ昔の団地も商品として使えるので、こうしたストックを今後どう活用していくかが今後の課題。