

マンションの躯体外断熱改修の実態と傾向

(研究期間：令和5年度～令和7年度)

住宅研究部 住宅計画研究室

主任研究官
(博士(デザイン学)) 牧 奈歩

室長 藤本 秀一

主任研究官
(博士(工学)) 内海 康也

(キーワード) マンション、省エネ、外断熱、性能向上、長寿命化



3.

快適で安心な暮らしを支える研究

1. はじめに

マンションのストック総数は約694.3万戸（令和4年末時点）に達している。経年マンションには躯体断熱性能等の低いものが多いため、長寿命化への対応やカーボンニュートラルの実現には、省エネ性能向上改修の推進が求められる。しかし、共用部の改修に該当する外壁の外断熱化の計画的実施は、長期修繕計画への工事の位置付けや修繕積立金の増額を伴う可能性があるなど、合意形成のハードルが高く、管理や改修等の専門家も訴求力のある形で改修効果を提示できないという課題がある。

本稿では、マンションの躯体外断熱改修に関する基礎的調査として、実態と傾向について紹介する。

2. マンション躯体外断熱改修の実態と傾向

Web・書籍等で公開されている改修事例情報をもとに、各種団体及び実務者等へヒアリング調査を実施し、マンションの躯体外断熱改修事例を収集・整理した。結果、実施事例は、少なくとも41件（計212棟、5897戸）把握できた（令和6年1月末時点）。

事例の傾向を整理すると、立地は、北海道が20件



と最も多く、次いで首都圏が18件と集中している（図-1）。建築時期は、最も古いもので1968年竣工の階段室型の建物で構成された団地で2事例あり、改修工事開始時には築後50年を超えていた。これらを含む1970年代以前のマンションが19件（計121棟、3734戸）と最も多く、年代が古いものほど改修総戸数は多いが、2000年以降の事例も2件（計2棟、47戸）確認できた（図-2）。北海道の事例では築後年数13～16年程度で最初の大規模修繕と同時に外断熱改修を実施しているものが見られる等、90年代以降に建設されたマンションの室内環境性能の向上や外断熱による躯体保護による建物の長寿命化等を見据えて、比較的早い段階で躯体改修を実施している例も多い。

3. 今後の展開

今後は、躯体断熱改修のコスト・効果に関するデータの収集・分析を行い、費用対効果を定量的に示す手法の開発を踏まえて、省エネ等の性能向上改修を検討・計画する専門家や管理組合の計画的実施の支援に資する情報を示すことを念頭に、手引き等をまとめる。

