

(独) 住宅金融支援機構 理事長賞

タイトル 地産地工 床座にこだわった
長期優良マンション

タイプ 持家共同建

構造 鉄筋コンクリート造

所在地 東京都江戸川区

築後年数 30年

施工期間 60日間

該当工事面積 68m²

総工事床面積 68m²

該当部分工事費 1,200万円

総工事費 1,200万円

居住者構成 15歳以上65歳未満：2人

65歳以上：1人

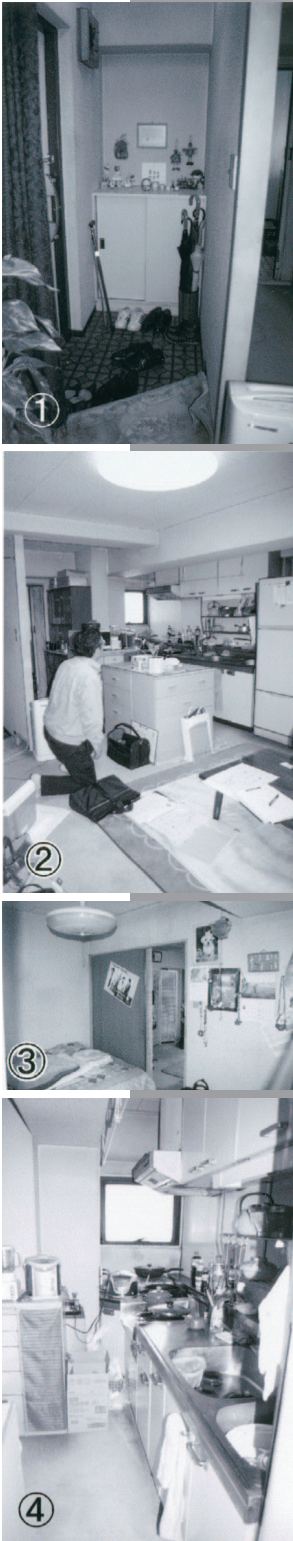
設計会社 (株)OKUTA LOHAS Studio
担当者：松倉 百合子

施工会社 (株)OKUTA LOHAS Studio
担当者：山崎 司、手代木 伸平

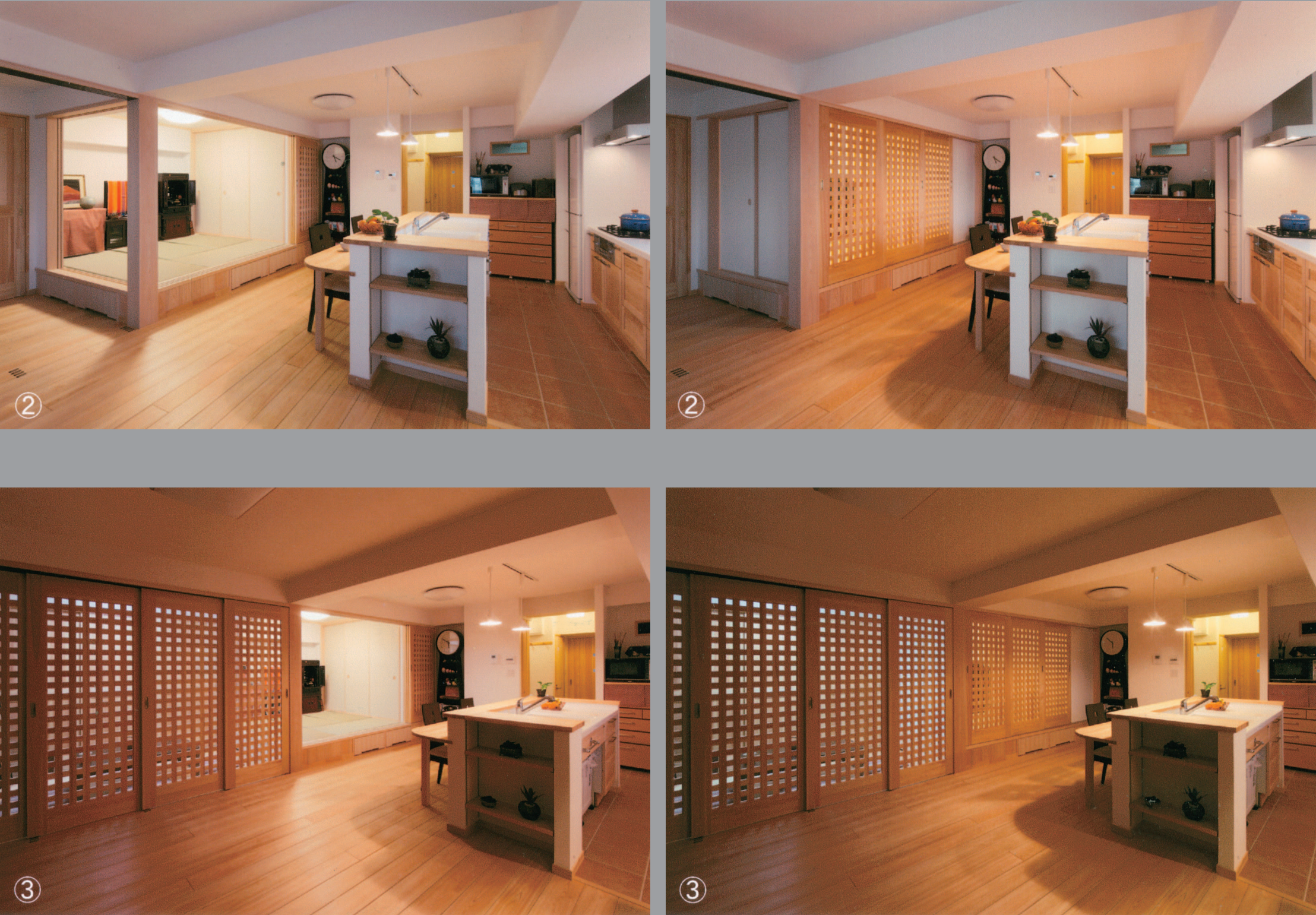


①

Before



After



<リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／住宅の価値を向上させた内容など>

《リフォームの動機》

最近、マンションが耐震工事をした為、この機会に中也綺麗にしたい。せっかくだから自分たちの気に入るようにしたい。国産の桧材を使いたい。一生住むマンションなので、長期優良にしたい。

《設計・施工の工夫点》

- ・建物の耐震工事に合わせ、長期優良住宅の施工へ。
- ・床・壁・天井の6面すべてに約10cmの厚みで断熱材／セルロースカバーを施工、調湿シートに珪藻土の仕上げで結露のない家を実現。
- ・高齢のお父様の為に生活動線を改善。その為には、玄関を入ると基本的の一つになる間取りとして、洗面／トイレへもスムーズに行ける。
- ・断熱材の施工をしているので洗面所・トイレに行くのにも寒さ、暑さを感じない間取りとなった。
- ・桧材は、お客様が実際に飯能まで行かれて産地を確認した西川材を選び、無垢材を手掛け慣れたベテラン大工が施工。まさに、地産、地工。床でくつろぐ快適空間。
- ・ご夫婦がこだわったのは、桧材の他にもう一つ、小上がりを付けた畳間を作ること。
- ・10cmずつ壁をふかしてくるので狭くなってしまうのではないかと心配は、色やデザインを統一することで感じないようにした。

●性能向上の特性

耐久性能／バリアフリー性能／温熱性能／防音・遮音性能／室内空気環境

●特に配慮した事項

マンション長期優良住宅／バリアフリー／断熱／自然素材

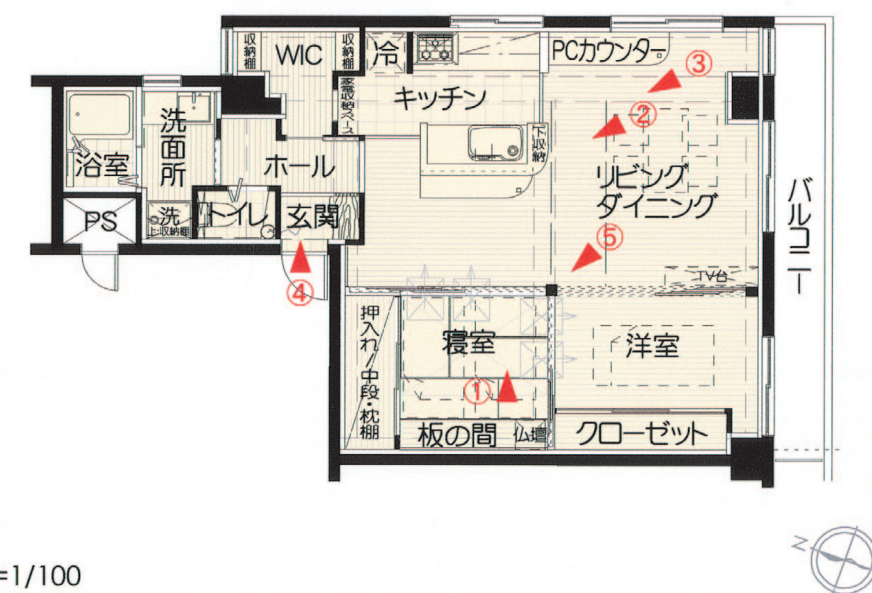


<リフォーム前>



<リフォーム後> ※長期優良住宅先導モデル事業物件

施工範囲



リフォーム部位: 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部

築30年のマンションに新築時からお住まいの家族が、管理組合による耐震改修を行ったことを機に、生涯暮らそうよう専有部分の内装をスケルトン状態から更新する抜本的リフォームを行ったものである。

ご家族の長年の不満は、温熱環境の低さに伴う結露と間取りの使いにくさであったという。

結露問題に対しては、床、壁、天井の6面へのセルローズファイバー断熱材の施工、内窓設置による開口部二重化、内壁仕上げを調湿機能のある珪藻土塗りとすることで対応。ほぼ1シーズンを過ごした家族の評価として、冬場の結露は解消し、南窓の日照を取り込み暖房を最小限にでき、夏場は日射の遮蔽を行いつつ、季節風を取り込むことで、冷房に頼ることなく過ごすことができた満足。マンション住戸への6面断熱は過大との見方もあるが、角部屋ほど多くなる熱橋の改善や、床スラブの薄い古いマンションの遮音性向上に寄与していると推察される。

間取りについては、引き戸を有効に配したことにより、個室としての利用・広間としての利用など家族のシーンに合わせたフレキシブルな空間利用が可能になっている。また、使い勝手の悪かった台所、洗面脱衣室等の空間を上手に再配置し、収納空間を有効に創設しつつ、通風経路も確保している。

自然素材を活用した内装、特に桧材は、入居者自ら産地に赴き選定、無垢材を手掛け慣れた熟練大工が施工。室内に漂うひのきの香り、調湿効果の高い自然素材の内装には、床でくつろぐライフスタイルにこだわる家族の満足感が伺える。

また、本作品は、床天井先行工法の採用、配線・配管の集約化により将来の間取り変更、設備配管の更新容易性の向上を実現している。

耐震性などの基本性能が確認されたスケルトンを有効に活用し、次世代に継承できる住宅ストックとしようとする取組は、現代の社会的課題に対応したものである。

また、リーズナブルな価格で自分のライフスタイルに合った住宅取得をしようとする、今後の若年世帯の住宅取得ニーズにも合致しており、この作品に現れている提案者の取組の普及は大変意義があると評価できる。本作品は、(独)住宅金融支援機構理事長賞に相応しい内容である。

