

優秀賞

タイトル 築40年で第1回目の大規模修繕工事を実現
—ストック活用の事例—

タイプ 持家共同建

構造 鉄筋コンクリート造

講評

築40年で最初の大規模修繕という難しいプロジェクトに、真剣に取り組んだ入居者たちの思いが伝わってくる。高齢者も多く、課題も多かったと思うが、ここで培った経験は、コミュニティ維持の強い原動力になるはず。

リフォーム前後の写真



リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／特筆すべき住宅性能向上の内容など

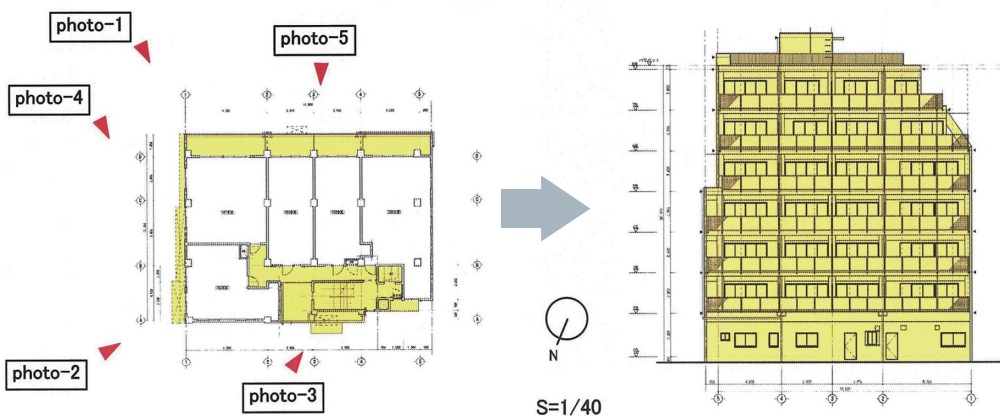
- | | |
|--|--|
| <p><リフォームの動機></p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁の一部剥落、雨水の浸入が大規模修繕の動機となる。 ・管理組合が無く、規約の制定及び管理組合の発足を行う。 ・建物診断を実施、改修が必要な範囲は建物全体に及ぶ。 ・修繕積立金の増額及び借入限度額、工事項目と工事費のシミュレーションを行う。 | <ul style="list-style-type: none"> ・塗装に際し、既存塗膜を超音波剥離によって除去する。 ・手摺、隔て板、物干し金物等、可能な限りの非鉄化を実施。 ・エントランスホール、EVホール、ショップフロント等、共有ファサードのグレードアップを実施。 |
| <p><施主の感想・満足度></p> <ul style="list-style-type: none"> ・優先順位と予算の中で工事項目を決定し総会で合意を得る ・アンケートにより漏水箇所を把握し、通常の躯体補修に加えてATS、ピングラウト等の発泡系止水工法を内外から実施。 | <ul style="list-style-type: none"> ・近隣、知人から見違えたといわれる。塗装、防水の効果は断熱性能にも及び、空調機の使用が半減した。 |

性能向上の特性
耐久性
特に配慮した住宅性能
メンテナンス性に優れた材料・工法の選択はもとより、
諦めず住み続けるためのモチベーションアップに繋がる大規模修繕を目指す。

データ	
所在地	東京都大田区
築後年数	42年
施工期間	8ヶ月
該当工事面積	1,582.4㎡ / 総工事床面積 1,582.4㎡
該当部分工事費	5,985万円 / 総工事費 5,985万円
居住者構成	15歳以上65歳未満: 12人 / 65歳以上: 18人 / 15歳未満: 1人
住宅	27戸
店舗	1戸
設計会社	ハル建築工房(現:田澤祐一建築研究所 一級建築士事務所)
担当者	田澤 祐一
施工会社	(株)日装
担当者	小山 和彦

リフォーム前

リフォーム後



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