

優秀賞

設計会社

(株)汎建築研究所

施工会社

(株)長谷エリフォーム

タイプ

持家共同建

構造

鉄骨鉄筋
コンクリート造

講評

築40年のマンションで、屋上防水には15年長期保証のシート防水を採用し、外廊下・バルコニーの手摺りを鉄製からアルミ製に更新するなどの様々な改善によって、耐久性向上を図った結果、周辺の新築マンションに負けないスタイリッシュな外観になっている。

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／住宅の価値を向上させた内容など

■リフォームの動機：築40年のマンションで大規模修繕は15年前行い、今回が3回目の大規模修繕。塩害を受けやすい海岸から約2キロ内陸に位置するにもかかわらず鉄（避難階段、外廊下・バルコニーの手摺り等）が多く使用されており、このため鉄部塗装に多額の費用がかかることが、管理組合の悩みであった。屋上防水は、更新してから20年近く経っており、2015年春の豪雨では雨漏れがしていた。よって早急に屋上防水を更新する必要があった。■設計・施工の工夫点：外廊下・バルコニーの手摺りは、試算した結果アルミ化の方がメリットはあると考えた。強風も吹くため風圧力計算には時間をかけて検討した。検討過程では東京理科大学真鍋教授の文献等を参考にした。方建てを立てないといけなところは、外観が大きく変わるため側面固定として固定ボルト数を増やした。避難階段は、塗装をや

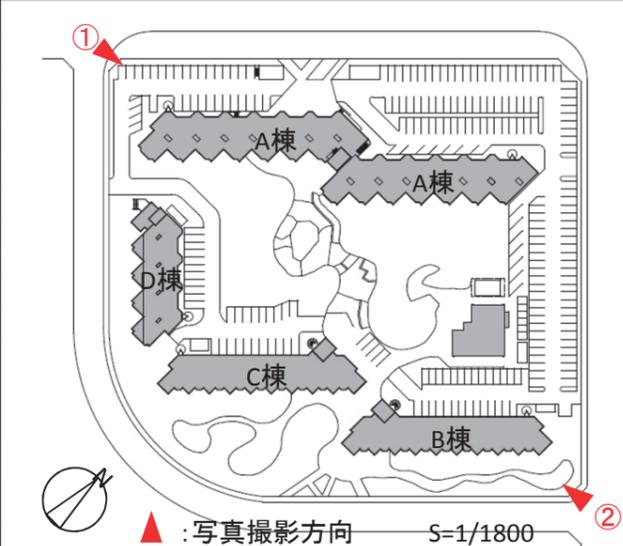
め溶融亜鉛めっきの部材を使用するなど、耐久性のあるものを採用した。屋上防水については、当初、保証年数が10年の工法の提案であったが、次回の大規模修繕まで耐えられるよう15年保証のシート防水を採用した。パラベットの立ち上がり部分についても、単純な納まりになるよう工夫した。■施主の感想・満足度：マンション居住者は、新築マンションと見劣りがしなくてよければ、大変満足している。■住宅の価値を向上させた内容など：外観も2回目の大規模修繕のときは、建設当時の外観に戻すことにしたが、今回はデザインの専門家の提案を受け、周辺の新築マンションに負けないスタイリッシュな外観となった。もともと駅近のマンションであり、今回の大規模修繕により国が推進する「中古マンション購入+リフォーム」の促進に繋がると考えられる。

性能向上の特性
耐久性向上

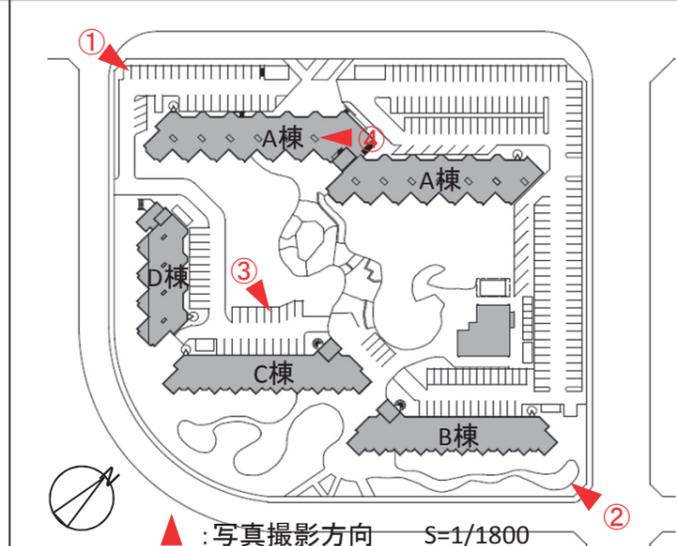
特に配慮した事項
外廊下・バルコニーの手摺りを鉄製からアルミ製に更新。
屋上防水の保証期間が15年と長いシート防水を採用。

データ		データ	
所在地	千葉県千葉市	築後年数	40年
該当工事床面積	32204㎡ / 総工事床面積 32204㎡	施工期間	330日間
戸数	360戸	該当部分工事費	73334万円 / 総工事費 73334万円

リフォーム前の平面図



リフォーム後の平面図



リフォーム部位：□居室/ □台所/ □浴室/ □便所/ □洗面所/ □廊下/ □階段/ □玄関/ ■クォーター/ ■マンション共用部分