

リフォーム前後の写真



CON手摺のあるタイル張りの改修前外観 ① before



改修前は駐車場に通り抜けてきた車路 ② before



外断熱サイディングとガラス手摺に室外機目隠しパネルをランダム配置し外観を一新 ③



エントランスには壁面緑化を設置、外壁にも太陽光パネルを組み込み ④



車路を屋内化し、緑の豊富な中庭を配置したエントランス空間 ⑤



高天井書斎のあるリラクシングタイムプラン



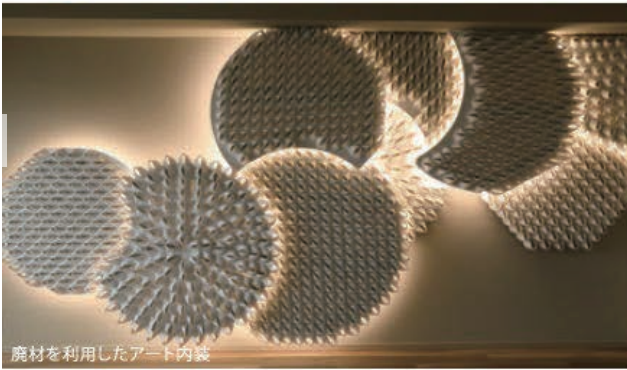
山小屋風デザインのアクティブライフプラン



バーチャル森林浴 映像と音と香りのリラックス空間 ⑥



体内リズムに合わせた調光を行うトップライト



廃材を利用したアート内装



既存松を利用した和紙クロス



最上階の天井高を活かし、子供部屋に遊べるロフト空間を作ったロフティプラン

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

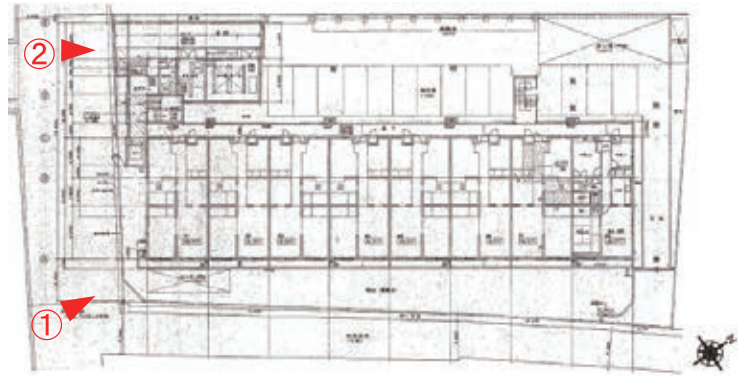
本計画では建物を極力壊さず省エネルギー性能を向上させ、再生可能エネルギーを取り入れることで快適な住環境の実現を目指した。共用部は、屋上防水や外壁修繕などの大規模修繕に加え、給排水、電気設備の改修を実施。従前は車路であった空間をエントランスホールとして屋内化し、コモンスペースとワークスペースを確保し、外壁のイメージチェンジとあわせてマンションの顔として一新。新たに設けた集会室にはバーチャル森林浴を設置。映像のほか、音、香りでリラックス効果を与える空間としている。

専有部は、内装フルスケルトンで断熱材を吹き増ししたのち改めてプランニング。最上階は勾配屋根を活かした高天井プランを提案。外断熱やサッシ改修によるLow-E複層ガラス化、LED照明更新を加えることによりBELS認証を取得。さらにインフラ設備をオール電化に改修、屋根・外壁・バルコニー手摺に太陽光発電設備を設置、グリーン電力購入とあわせて建物運用時のCO2排出量実質ゼロを実現している。また本計画は、国交省の「令和4年度サステナブル建築物等先導事業」の「次世代プロジェクト2022」に採択された。

性能向上の特性	特に配慮した事項	lw 値、ls 値
耐久性能(屋上防水・外壁全体の修繕) 温熱性能(断熱材吹増し・Low-E複層ガラス) 防犯性能(AI顔認証オートロック)	・太陽光パネルなどとサイディング外断熱工法の融合を図りながら外観デザインを更新 ・車路をエントランスホールに改修し建物全体の付加価値を高めたフルリノベーション ・睡眠の質を高める照明や廃材利用の内装材、ライフスタイルを新提案する専有住戸プラン	リフォーム前 リフォーム後

データ					
所在地	千葉県市川市	新築竣工年	1990 年	築後年数	34 年
該当工事床面積	3071.06㎡	／総工事床面積	3071.06㎡	該当部分工事費	77,300 万円
／総工事費	77,300 万円	居住者構成	65 歳以上：0人	／40～64 歳：30 人	／15～39 歳：20 人
／14 歳以下：10人	／ペット	0			

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/ ■エクステリア/ ■マンション共用部分/ □その他

講 評

築30年の社宅を一棟購入し、賃貸住宅としてCO2排出量実質ゼロを達成すべく取り組んだ物件。外断熱、付加断熱、Low-E複層ガラス改修等により断熱性能を強化し、BELSで26%削減、ZEH-M Orientedを取得している。屋根面に加え、壁面やバルコニー手すりの太陽光パネルで共用部の30%の電力をまかない、その余剰分はさらにおひさまエコキュート的なセントラルヒートポンプ給湯にも使用して太陽光の力をなるべくロスなく活用しようとしている。

また本案件は断熱・省エネ改修だけでなく様々なトライアルを実践している。例えばマンションのエントランス部の品質向上への取り組み。もとは駐車場に向かう車路だったところを増築。エントランスゲートを入るとその視線の先に緑豊かな中庭の植栽が見える形に。また凹凸感あるエントランス部の壁面タイルは高品質感を醸し出している。賃貸住宅も分譲マンションに倣ってエントランス部の高級感を追求すれば、他の賃貸と差別化でき、それは家賃反映もできると思っていたが、まさにそれを体現・提案している。

共用部にバーチャル森林浴という映像と音と香りでリラクゼーション効果をもたらす部屋を設けたのも面白かったが、それ以上に感心したのはリサイクル×アートの取り組みである。エントランスや玄関前の壁面等に、廃材を活用したアート作品を展示、設置。さらに一部には既存松を利用した和紙クロスも採用している。欧州を中心に次の建築のテーマとして「サーキュラーエコノミー（資源循環）」があるが、

既存物件こそこの発想やアイデアが重要である。

また専有部についても一般仕様のプランとは別に、革新的なモデルプランを提案。コロナ禍を経た新たな住まい方として、高天井書斎のあるリラクシングタイムプラン、山小屋風デザインのアクティブライフプランなどを提示。デザイン面でいえば、外断熱化に伴い外壁デザインの一部をブラウン系にし外装デザインを刷新。軽量化のための手すりのガラス化も意匠性の向上にも繋がっている。私自身の経験上も、賃貸住宅では、省エネ訴求だけでは家賃上げは簡単でないため、デザイン面を含めた差別化訴求を行い、「全体センスが良い」「デザインも性能も高品質」という印象をもってもらうことで、高家賃が実現ができる。本件はそれを実践し、周辺同築年数の賃貸よりは3割近く、新築以上の賃料で貸せていることは高く評価したい。

日本の既存住宅の9割近くが省エネ基準以下という現状を改善するためには、賃貸集合住宅の省エネ改修は必須事項である。ただ賃貸は改修の経済性も考える必要があり、多方面でトライした点は本当に素晴らしい。また「職人不足」に対応するため、パネル工法、ビスやステーブルを使わないスマートな内装工事手法を試行して、その施工性等を検証している点も好印象である。

以上より、本作品は一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会会長賞に相応しいものと評価できる。