

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和3年度	所在地	神奈川県返子市	提案者	長谷工総合研究所
竣工年月日（築年）	1974年8月（築47年）			区分所有者数	47名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	4,958.05㎡	—	建築面積	1982.00㎡	—		
延べ床面積	3,687.92㎡	—	階数	地上2階/地下1階	—		
棟数	6棟	—	総住戸数	47戸	—		

**1) 事業の目的:** テラスハウスは低層で耐震や設備の課題が少なく、躯体保全と環境改善によって長寿命化が期待されるが、実施例はほとんどないと思われる。本プロジェクトは、これらを比較的簡便かつ効果的に実現する手法としての外断熱に着目するとともに、各種の長寿命化策を実施、効果の確認・評価とそれらの公開・発信を通して、テラスハウス形式住戸の長寿命化モデルとすることを目的とした。

- 2) 実施内容**
- (1)建物等診断：建物診断（躯体、給排水管等）、温熱環境測定（4住戸と集会室）、既存壁断熱性・気密性調査、赤外線写真調査、サッシメーカー及び外断熱メーカー現地調査実施
  - (2)意見聴取等：
    - ・アンケート：建物（全戸配布→40戸回収）、温熱環境（全戸配布→35戸回収）
    - ・修繕委員会（対面・リモート公開含）等での意見聴取
  - (3)打合せ・勉強会
    - ・外断熱改修団地見学会（横浜市）、温熱環境関連勉強会、
    - ・サッシメーカー説明会、住宅金融支援機構打合せ（リモート）
    - ・修繕委員会（期間内4回開催）、最終報告会 等
  - (4)検討作業：上記項目から修繕計画案作成と管理組合向け資料を作成した

**3) 検討での留意点:** 合意形成の困難な断熱改修について、データと体感の両面で説得材料の組み立てを試みた。前者は詳細な温熱環境調査、後者は断熱改修済み団地見学会を開催、冬暖かい室内を体感してもらい実施済みの管理組合との意見交換を行った。それ以外の不安要素を取り除くため、当面必要な工種選定のため建物診断や、資金計画シミュレーション作成やマンション共用部向けの融資制度の説明会等を実施した。

**4) 主要課題の順位付け～長期修繕計画への反映**

建物診断等の結果から、本建物で今後数十年想定される工事をリストアップし、優先度をつけた。判断基準としては、緊急性等から建物躯体関係を優先し、それ以外は予算と要望によった。弊社見解としては「躯体、開口部の状態と温熱環境から判断して、断熱改修を最優先することが望ましい」としたが、最終的には各施工会社からの見積金額も踏まえて、管理組合が施工対象を確定する事とした。具体的には部位を設定した3つの案を作成し、業者見積もりを実施し概算工事費用を算出した。さらに、他工事を実施した場合の資金計画（案）を作成、「修繕積立金次年度繰越金」（修繕積立金のプール状況）の推移で評価を行った。

**4) 検討過程の写真・図版等**

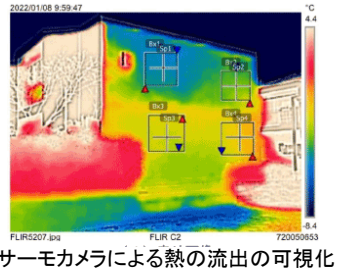
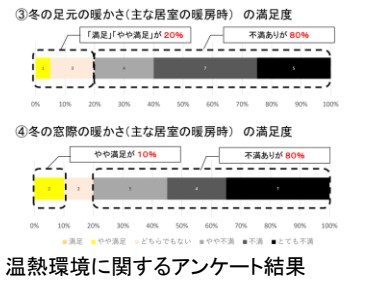


表 1. 断熱改修前後の室温変動に関するアンケート結果

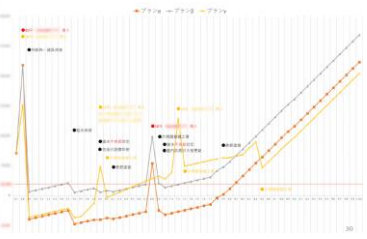
項目	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後	改修前	改修後
1. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
2. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
3. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
4. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
5. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
6. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
7. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
8. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
9. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%
10. 室温変動に関するアンケート結果	40%	30%	40%	30%	40%	30%	40%	30%

窓の開閉、結露、隙間風等、給水管、給湯管、結露発生、夏期・冬期の空調の効きが悪い等の不満が多かった。

長寿命化に関するアンケート結果



温熱環境に関するアンケート結果



改修パターン別「修繕積立金次年度繰越金」シミュレーション