

事業タイプ	計画支援型	採択年度	令和4年度	所在地	新潟県南魚沼郡	提案者	(株)高屋設計環境デザインルーム
竣工年月日(築年)	1990年11月17日(築32年)			区分所有者数	250名		
	事業前	事業後		事業前	事業後		
敷地面積	3,825.94㎡	-	建築面積	759.57㎡	-		
延べ床面積	18,319.55㎡	-	階数	地上31階/地下1階	-		
棟数	1棟	-	総住戸数	276戸	-		

### 【対象マンションの課題】

#### 1. 住戸内温熱環境の改善

→ 第4地域の建物だが、断熱不足による冬季の居住環境が劣悪  
 〈現状〉外壁内部側：発泡ウレタン t=25 吹付

断熱能力  $0.74 \text{ m}^2\text{K}/\text{w} < 1.5 \text{ m}^2\text{K}/\text{w}$  (基準値)

外壁、サッシ：シーリングの経年劣化と硬質化で亀裂多数

雨水進入、結露、凍結を繰り返し、より悪化の懸念大

給気：低温外気まま地下1階からPS経由で廊下⇒住戸へ  
 換気はレンジフード、天井扇のみの第3種換気

#### 2. 給排水設備の改善

→ 鉄分の多い地下水利用により、設備機器の交換頻度が高い

→ 配管内のスケール付着による、ボイラーの交換頻度が高い

#### 3. 防災面から見た周辺環境の改善

→ 玄関ポーチが階段のみでバリアフリー機能なし

→ 地盤沈下により地中オイルタンクに亀裂(油漏れが発生)

### 【提案した改修計画】

① 外壁の外断熱化、サッシガラスの複層化による外皮性能の向上

⇒ 外壁、躯体保護により、劣化防止対策。  
 コンクリート中性化を遅延することで  
 建物の長寿命化が適い気密性もアップ。

② 外気処理用外調機、予熱加熱用ボイラー  
 設置による給気の見直し

⇒ 外と内の温度差軽減で空調負荷を低減。

水改質装置(Eiddy)の設置

⇒ 30階分の配管内スケール除去が適う。

併せて、ボイラー機器の省エネ化。設備機器の長寿命化が適う。

玄関のバリアフリー化、地上オイルタンクの設置

⇒ スロープ設置、サッシのオートドア化。オイルタンクは耐震性、耐火性、  
 耐久性あるものを選定し、防災面で住民の安心、安全を確保。

改修工事により、建物長寿命化と省エネ化、CO2削減が期待できる。

### 【課題に対する調査内容】

### 【今後の事業予定】

1. 住民アンケートの実施と分析
2. 外部・内部の現地調査
3. 室内温熱環境測定と分析
4. 水質調査の実施と分析

R5年度	総会決議(工実施の承認) 工事着手(給排水等設備工事)
R6年度	工事完了(外断熱等建物本体工事)

通年快適に過ごせる環境を整えることで、人・環境に  
 やさしい住戸となり、住民の満足度と資産価値が向上。  
 また、リモートワークの需要拡大が見込める。

しいては、高齢者社会にも対応したリゾートマンションの  
 再生により、地域社会の過疎化対策に寄与することになる。