

## &lt;逗子ハイデンス&gt;

事業タイプ	工事支援型（改修）	採択年度	令和4年度	所在地	神奈川県逗子市	提案者	株式会社ヨコソー
竣工年月日（築年）	1974年8月31日（築48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	4858.05㎡	—	建築面積	1988.50㎡	—		
延べ床面積	5028.33㎡	—	階数	地上2階/地下1階	—		
棟数	6棟	—	総住戸数	47戸	—		

## 【対象マンションの課題】

供給から47年以上経過した分譲マンション（設計：増沢洵）、デザインは今も斬新であり、立地良好で中古人気も高く子育て世代も入居し、コミュニティも良好であるが、高経年により以下の課題があった。

- ・躯体コンクリートのひび割れ等劣化の進行
- ・サッシの劣化による漏水及び北側壁の結露（室内環境悪化）
- ・居住者及び地域（近隣住民）の憩いの場となる広場及び各住戸前通路のペーブメント劣化破損による、ベビーカーや車椅子でのアクセスが困難

## 【提案した工事内容】

## ○外断熱改修及びサッシ・玄関扉更新工事

外断熱改修により温熱環境改善と省エネ化ならびに躯体保護による構造体の長寿命化を図る。サッシ等も高性能化することにより、環境改善と結露防止による内装の劣化抑制が可能となる。計画支援時には、北側サッシは既存サッシの斫り撤去改修を想定していたが、窓改修は全てカバー工法とすることで、居ながら改修を可能とし生活阻害を極力抑制する。

改修前後の効果の確認・評価とそれらの公開・発信をし、テラスハウス形式住戸の長寿命化工事モデルケースとする。

## ○広場・通路のペーブメント等の改修工事

インターロッキングへの改修及び各階段への手摺設置を実施し、長期に渡り安全に使用出来るようにする。

断熱材EPS4号  
50m厚施工状況



## 【成果】

- 本工事の効果を検証する為、8住戸（全居室と玄関、トイレ、洗面所）において改修前後（冬期・夏季）の温熱環境調査を実施した。冬期調査では、半数の住戸で暖房時間が10時間以上減っているにも関わらず、主要居室である1階の室温はほとんど変化していない。一方、2階の居室と壁面温は大幅に上昇し、保温性向上の効果が示された。
- 工事実施後は、居住者より温熱環境の向上とあわせて防音性が向上したことの評価を得た。建屋に加え広場・通路等外構改修をあわせたことで、建物全体の資産価値向上が図れた。

## 【ポイント】

- 計画支援時の調査結果を継承し、管理組合・監理者・提案者が検討協議を重ね、検討結果については工事計画・工事前後の節目ごとに住民向けの説明会やお披露目会を実施し、住民全体への理解と強い合意形成を図ったこと。

