

外断熱改修でマンションの長寿命化／2020年中央区Aマンションの外断熱改修

(有)大橋建築設計室 大橋周二

1.外断熱改修採用の経過

中央区Aマンションは、建築後 47 年を経過した高齢マンションです。Aマンションとは 2018 年 5 月理事長より住戸内への雨水の進入(漏水)についての相談があり対応が始まりました。

状況を確認したところ、外壁タイルに発生している亀裂が深く、サッシ周りのシールも劣化していることが分かりました。また、購入された入居者が室内のリフォームをしており、外壁面に発生した亀裂を確認することもできました。

この時期、管理組合では3回目となる大規模修繕工事を準備しており、Aマンションと同時期に建築された近隣のマンションで外断熱改修が行われていることを調べ、協議している時期でもありました。以降数回の議論の上で、最初に相談のあった漏水対策を含め建物全体の改善を図るため、外断熱改修工法についての検討が始まりました。

当初2019年に工事を予定していましたが、エレベーター2基の改修を急遽行うことになったため1年延期しました。

2019年は、理事会と住民に対し外断熱改修の理解と合意を得る期間に設定し、8月に2回の住民説明会、11月に施工業者の選定を行い、2020年3月から8月の工事実施となりました。

2.マンションの特徴と工事内容

建物は8階建て、管理組合が管理する部分は3～8階の共同住宅部分60戸です。地下駐車場と機械室、1～2階は事務所で使用されており、この範囲は管理が異なるため、今回工事は共同住宅部分の改修となりました。

この工事では、外壁からの漏水対策は勿論、建築後47年を経過しているため、「マンションの長寿命化」が課題でした。

外壁は亀裂補修とタイル面は専用塗材にて固めタイルの剥落を防止し、住戸部分の外壁タイル面はEPS75mmを専用ジベルで固定し湿式仕上げを採用しました。共用部外壁は再塗装としています。また、断熱施工を不要と判断したバルコニー手摺壁の外側は、湿式仕上げと同じトップコートで施工しています。

建物正面の上端は新築時のデザインを変更せず、正面先端の斜壁部分はガルバリウム鋼板横葺き、両サイドの parapet 部分は鋼板を加工した笠木を新設しています。サッシ交換、エントランスの自動ドア、スロープの設置は次回以降の工事となりました。

3. 最近の相談では、40年以上経過したマンション改修の場合、「更に20年、30年は住み続けるようにしたい」とマンションの長寿命化を望む声が入居者の高齢化と共に増えています。

「コンクリート躯体を断熱材で覆う(保護)」外断熱工法は、マンションの長寿命化に最も効果があります。同時に外断熱改修による室内環境の改善は高齢者に限らず全ての入居者にとって優しい環境を作ります。Aマンションでは改修前後の室内温度測定を実施しています、暖房費使用量の変化と合わせ今後ご紹介をしたいと思います。

■Aマンションの概要

所在地 札幌市中央区
構造規模 SRS造8階、地下1階、塔屋
住戸数 3～8階60戸(1～2階は事務所他、地下は駐車場)
建築面積 1,260.66㎡
延べ面積 12,322.65㎡ 内3～8階共同住宅部分6,755.31㎡
竣工年 1973年7月(昭和48年)
今回工事 2020年3月～2020年8月末

■工事の概要

1. 外壁工事 既存外壁は専有部磁器タイル貼り、共用部塗装
専有部 約1,600㎡ EPS75mmジベル固定、湿式工法(stoサーモクラシック)
手摺壁 約650㎡ 湿式工法のトップコート仕上
共用部 再塗装仕上
2. 屋上 既存防水層一部補修の上新規アスファルト防水+保護塗装
3. バルコニー内 床ウレタン防水、外壁・軒天再塗装
4. シーリング 窓周り、水切り部、新規笠木部等の打替、新設
5. 外断熱施工関連工事
①アルミサッシ水切の延長、②外断熱部外壁上端の笠木新設、③正面外壁上端斜壁ガルバリウム鋼板横葺き、④換気口の延長、交換、⑤エアコン室外機の脱着



改修前



改修後

東側正面外観



改修前



改修後

正面外壁の斜め壁