

# 1 - 2 共同住宅ストックの再生の現状 高経年化した共同住宅ストックの再生

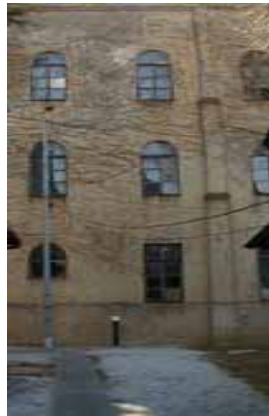
- ・高経年化した建物の躯体を補修し活用できる多様な改修技術が開発されている。  
( 築後 80 年超の共同住宅を改修・再生した事例 )



**求道学舎(改修・再生)**

- ・1926年に建設された武田五一設計による鉄筋コンクリート造3階の学生寮
- ・2009年に歴史的建物として後世まで残していくため再生
- ・コーポラティブ方式により共同住宅に用途変更

**外壁**



- ・外壁仕上下地にはポリマーセメントモルタルを吹付け。
- ・最上層は防水性能を有する化粧吹付仕上げ。

**内装**



- ・構造体の耐震性能・耐久性能を確保したうえで、学生寮を定期借地権付コーポラティブハウスとして再生。

**改修・再生後の建物概要**

建築面積: 339.96m<sup>2</sup>  
 延床面積: 768.01m<sup>2</sup>  
 構造・規模: 鉄筋コンクリート造・地上3階  
 総戸数: 10戸 + 地主取得分(事務所)

**概算改修・再生工事費**

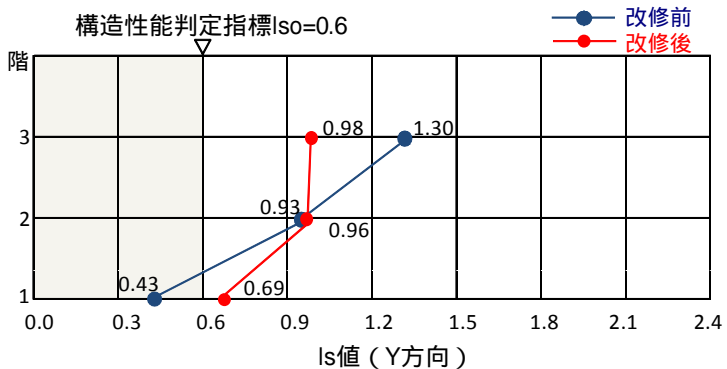
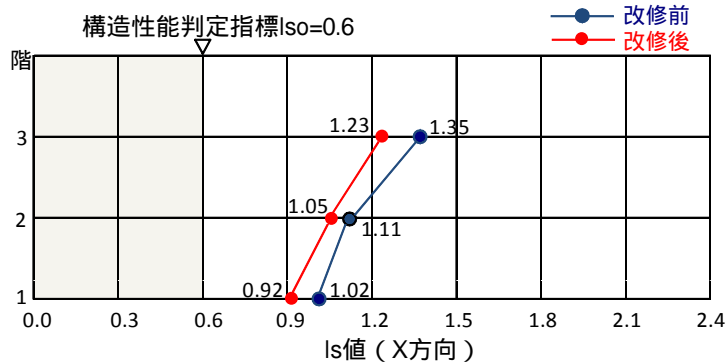
約 2.3億円  
 共用部改修: 1.6億円  
 専用部改修: 0.7億円

# 1 - 2 高経年化した共同住宅ストックの再生

## ・高経年化した建物の改修・再生の概要（築後80年超の共同住宅を再生した事例）

### 耐震性能の確認

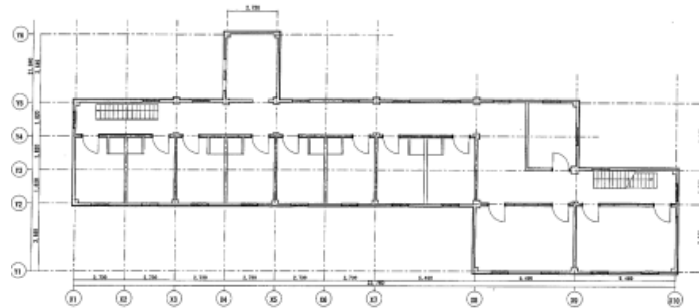
耐震診断により、築80年の既存構造躯体に十分な耐震性能が確保されており、改修後のプラン変更によっても耐震性能が確保される事を確認。



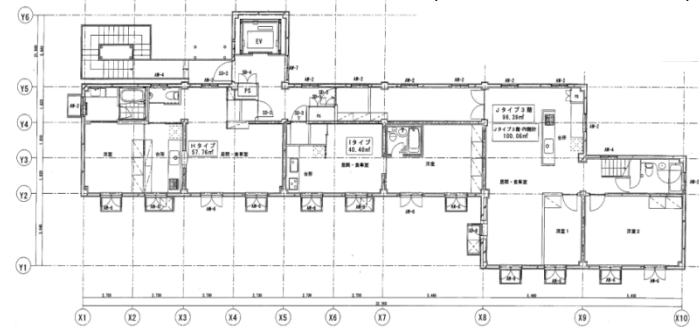
### 間仕切り壁の撤去・新設

定期借地期間(62年間)に耐えるように、耐震性能を確保しながら、間仕切り壁の撤去による耐用性向上。劣化した箇所躯体・仕上げの耐久性を回復。

改修前(寮)



改修後(共同住宅+事務所)



### 躯体改修施工

不良な鉄筋、コンクリートを除去し、新品鉄筋交換のうえ、吹付けコンクリートを施工。耐震性能向上のため壁増打ち。

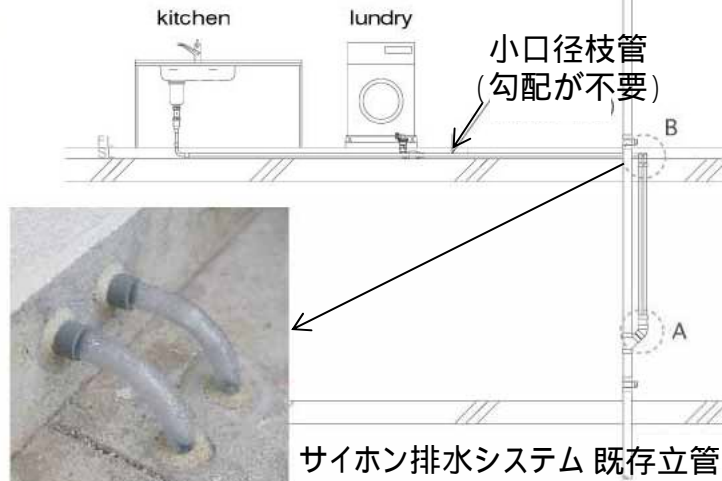


吹付けコンクリート施工

# 1 - 2 陳腐化した共同住宅ストックの再生

- ・ 陳腐化した建物でも現在の技術によって、居住性の確保は可能である。  
 ( 階高の低い共同住宅を再生する改修技術 )

無勾配排水方式による排水システムと薄型配線システムを活用した階高の低い建物の改修

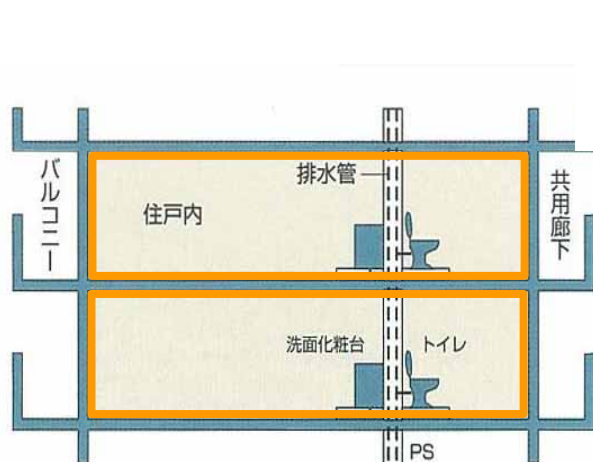


- ・ 天井高の確保による居住空間の質の確保
- ・ 排水立管の外部設置による維持管理容易性の向上



コンクリート直天井面における平形保護層工事

低い階高の高経年共同住宅



天井裏、床下確保で  
更新性、可変性を確保

階高の差

2.55m ~  
2.65m

2.95m ~  
3.30m

長期優良住宅(共同住宅)

