

耐震診断から建て替えに至った事例報告

櫻木洋一郎

アーキデザインスタジオプラス

一番のポイントは外壁2面が増築されているが、壁直下にきちんとした基礎が無い(ピンコロ置き)ということでした。この部分の基礎、外壁は2階の屋根まで通じており、置き換え工事が不可能でした。外壁を2重壁にして補強する案も考えましたが、建ぺい率、容積率ともに参入となることから諦め、高額となりますが面積参入とならない、アウトフレーム形状の鉄骨軸組、ブレースによる補強の採用となり、基礎工事も含め非常に高額なものとなりました。



この段階で、オーナーと協議し

- ・耐震補強工事金額が高額であること
 - ・居ながら工事が困難であること(一時的に立ち退き、引越し仮住まいなど保障費用が発生する、空室期間が発生する)
 - ・既存建物がすでに建ぺい率、容積率ともにオーバーしており、コンプライアンス上の問題が生じていること
 - ・耐震補強後も長期間にわたって安心、安全を担保することが困難なこと
- などを考慮して、建て替えを決意していただきました。

【建て替え後の建物概要】

- ・木造2階建て、準耐火建築物(イ-2)、重層長屋(1LDK×4戸)
- ※143.94 m²、ガルバリウム鋼板葺き、防火サイディング張り

完成後は入居者募集もスムーズに決まり、オーナー、入居者ともにご満足頂いているようです。



なお、この場をお借りしまして、数々のご指導を賜りました、武蔵野市住宅対策課、建築指導課、北部支部会員の皆様に厚く御礼申し上げます。

※東京都建築安全条例の改正施行(H31.4.1)以前の建築確認取得案件(長屋の避難規定)

東建北部ゴルフ大会

2022年4月7日(木)
場所:レイク相模カントリークラブ

優勝: 鈴木翔太郎
準優勝: 杉山義一
3位: 木村修



東京都東村山市秋津町3-50-3
042 (393) 1177

生コン販売・ALC(ｸﾘｰﾊﾞ)・耐火被覆他

日興産業株式会社

TEL 042-342-0044 FAX 345-9576

エコカラットプラスのご紹介

(株)LIXIL

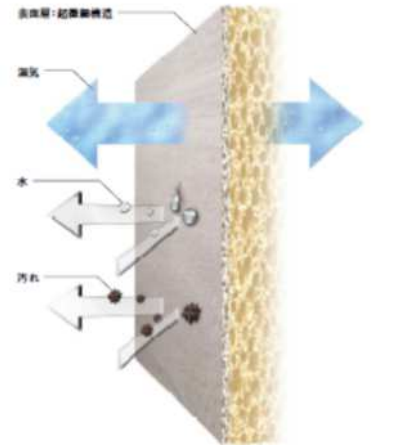
エコカラットプラスは(株)LIXIL が販売している、内装壁用の機能建材です。無数の孔(あな)が快適な湿度を生み出し、気になるにおいや有害物質を吸着し、軽減する機能を有しています。

そのルーツは、日本の気候と相性の良い伝統工芸「土壁」にあります。土壁の素材をヒントに LIXIL が長年の研究で培ってきた焼き物の技術を融合することで、今も進化し続けています。また、ゼロエネルギーで活躍するので、環境にも人にもやさしい建材と言えます。

具体的には、空気を吸放出する孔(あな)があります。そのサイズは、湿気やにおいの吸着に適した1ナノメートルです(1mmの100万分の1)。目に見えない世界で追及された技術です。孔数も豊富なため、珪藻土と比べても非常に優れた空気洗浄力を発揮することができます。

さらに、調湿する壁材でありながら、調湿建材では難しかった水拭きで簡単にお手入れができるといった商品となっています。

豊富なラインアップも魅力の一つです。加飾技術の向上によってモチーフとなる石や木などのリアルな素材感(色・柄)が表現できるようになり、それとともに複雑な柄パターンを連続して作り出すことも可能になったため、より自然な雰囲気の内装となります。石や木など自然素材の特徴やテクスチャーを表現したデザインだけではなく、凹凸感があり、光の当たり方で印象が大きく変わるデザインなど、建築の内装材として様々な場面に合わせられるデザインが取り揃えられています。



■【エコカラットプラスの賞と認定】

・「調湿建材」

(一社)日本建材・住宅設備産業協会より登録を取得しています。

・「室内空気中の揮発性有機化合物低減技術(建材)」

ホルムアルデヒドの低減効果について(一財)日本建築センターより審査証明を取得しています。

・「レッド・ドット賞」

ドイツのノルトライン・ヴェストファーレン・デザインセンター主催の国際的なデザイン賞「レッド・ドット賞」において、最優秀デザイン賞である「ベスト・オブ・ザ・ベスト賞」を受賞しています。

■エコカラットプラスで暮らしが変わる

<加湿も除湿もしてくれる>

湿度が高い時は湿気を吸収し、乾燥している時は湿気を放出します。エコカラットプラスは、すぐれた調湿性能で快適な湿度を保とうとします。その効果は珪藻土の約6倍、調湿壁紙の25倍以上もあります。よって結露を抑え、カビやダニの繁殖の抑制も期待できます。

自動ドア・ステンレス建具

NABCO ナブコシステム株式会社

西東京支店

〒186-0001 国立市北1-4-3

TEL : 042-575-1725

<http://www.nabcosystem.co.jp>

LIXIL

株式会社 LIXIL 東京支店 東京西第3営業所
立川市泉町841-141 TEL 042-503-1031

ヘーベル・ベースバック・アスロック・イーゼット・フレームキット

販売施工 **名取屋興産株式会社**

TEL 042 (341) 8811 FAX 042 (345) 1002

 豊かな空間を創る技術と信頼のパートナー

菊池建設株式会社

〒188-0001 東京都西東京市谷戸町3-17-6
TEL:042-422-4535 FAX:042-421-4600
http://www.kikuchikensetsu.co.jp

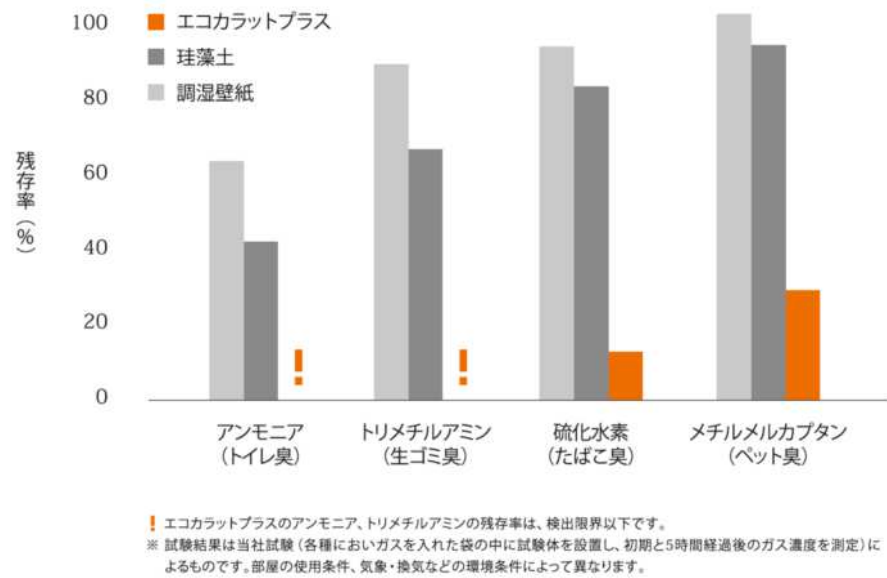
くにおいまですっきりとした空間へ>
トイレ、生ゴミ、たばこ、ペット。ふだんの暮らしには、気になるにおいがたくさんあります。エコカラットプラスはそれらにおいの原因となる成分を吸着します。その効果は珪藻土や壁紙より短時間ですっきり脱臭します。複数のにおいの成分が混ざった「複合臭」にも効果を発揮し、住まいのあらゆる場所で活躍します。

＜有害物質から守る＞
シックハウスの原因となるホルムアルデヒドやトルエンなど、エコカラットプラスは空気中に漂うそれらの有害物質を吸着し、低減します。体の小さな子どもたちは、特に空気環境の影響を受けやすいと言われています。住まいがいちばん安心できる場所であるために、見えない不安からもエコカラットプラスの内壁が家族を守ります。
＜水拭きできる調湿建材の壁＞
では今まで難しかった、水拭きによるお手入れがエコカラットプラスなら可能になりました。水まわりにも使いやすい調湿建材になっています。さらに、泥よごれ、皮脂よごれ、コーヒー染み、たばこのヤニなどの頑固なよごれも洗剤を使えばきれいに落とせます。いつもきれいにしたい場所は、お掃除も簡単になります。

■リフォームにもおすすめ
エコカラットプラス デザインパネルキットなら、絵を飾るような感覚でエコカラットプラスが楽しめます。小スペースにも映えるオリジナル性のあるデザインのため、トイレや玄関空間のアクセントにもなります。簡単・短時間で取り付けができますので、他のリフォーム工事と合わせて、ご検討が可能です。



■豊富なデザインと外部クリエイターとのコラボレーション
個性的なパターン柄や外部クリエイターとコラボレーションしたアートのようなデザインなど、新しいデザインも取りそろえています。外部クリエイターとのコラボレーション例といたしましては、ミラノを拠点に活躍するデザイナー大城健作氏と伝統的な日本家屋の要素である障子や畳、網代などにみられるテクスチャーに着目し、『リネエ』を2022年4月に発売することになりました。その特徴は光の陰影により現れる繊細なテクスチャーとリズムを生み出す対角線が浮き上がる伝統と革新にあります。機能と使いやすさとデザインがそろったエコカラットプラスをぜひ検討してみてください。



季刊 広報

ほくぶ 夏号

第24号（8月発行）

発行：（社）東京都建築士事務所協会 北部支部
メールアドレス：info@taaf-hokubu.jp.org

耐震診断から建て替えに至った事例報告

櫻木洋一郎アーキデザインスタジオプラス

北部支部では担当地域内の自治体様への協力事業として自治体様を窓口とした耐震診断を受託しており、当事務所ではその実務を行っております。
今回は武蔵野市において当事務所が耐震診断を行い、その後の検討により建て替えに至ったケースが有りましたので報告させていただきます。
当事務所で行った過去10年間の耐震診断（簡易診断を除く）案件を振り返ってみますと、北部支部管轄として耐震診断を行った案件27件のうち当方の補強設計を経て補強工事に至ったものが10件有りました。そのほかハウスメーカーなどで建て替えが確認出来ているものが6件（今回報告の案件含む）、当方の補強設計を経ないで改修が行われていると思われるものが1件有りました。結果として、耐震診断を行った案件のうち、把握できている案件だけでも6割程度はその後、耐震補強、建て替えなどのアクションを行っていただいており、このことは地域全体の耐震化率の向上に寄与していると考えられ、大変喜ばしいことと感じております。
さて、今回報告させていただく案件の概要を下記に記します。

- 【既存建物概要】
- ・木造2階建て、共同住宅（1R×8戸）、188.79 m²、昭和37年新築、栈瓦葺き、モルタル外壁、増築履歴あり
- ・耐震診断結果（一般調査、精密診断ソフトによる解析）IW値
- 1F（X方向：0.38、Y方向：0.16）
- 2F（X方向：0.19、Y方向：0.26）



建築当時の建物仕様、経過年数による劣化、増築等の改修内容などによりIW値はかなり低い数値となっていました。
（IW値0.7未満の建物は大地震の時には倒壊する可能性が高いという判定となります）

上記、診断結果を踏まえて補強設計の依頼を受け、引き続き補強内容の検討を行いました。依頼者であるオーナーからは、ワンルーム8世帯で満室運用となっており、現状の利用形態を大きく変えることなく維持したい、との希望を受けており、そのような形で補強設計を進めることになりました。その結果、耐震補強は屋根の軽量化に始まり、外壁、内壁の耐力向上、基礎の補強並びに、劣化部分の改修等、各所に渡るものとなりました。

 **児玉コンクリート工業株式会社**

〒171-0022 東京都豊島区南池袋 2-9-9
http://www.kodama-conc.jp



アルミニウム製建具、鋼製建具
YKK AP株式会社
東京ビル建材統括支店立川支店
〒190-0012 東京都立川市曙町 1-27-10
読売立川ビル 6F
TEL：042-521-1020