

JASO 発 暮らしつづける街へ (Part 2) < 第 54 回 >

2025 年度 JASO 賞 審査結果
その 2 優秀建築賞JASO 表彰審査委員会 委員長
大越俊男2025 年度 JASO 賞 優秀建築賞
審査結果講評 (抜粋)

審査は、「審査の基準」に基づき、建築・構造・設備などの総合性を重視して、行われた。

審査の結果、マンションの「第一丸福ビル」の 1 件を、優秀建築賞に選定した。

「第一丸福ビル」は 1963 年竣工の 5 階建て住戸 12 戸の小規模賃貸マンションであった。AD 派遣から始まり、耐震診断および補強の実現性に相談を受け、オーナーと一緒に総合的な検討をしている。構造図がなく、コンクリートコア抜き試験を実施し、コンクリートの強度を把握し、代表個所の躯体をはつり、配筋を把握し、構造図を再現し、耐震診断を行っている。コンクリート強度の最小値は、 $18.7\text{N}/\text{mm}^2$ で、 I_s 値の最小は 0.13 であった。補強計画は、重量の低減、耐震壁と袖壁の増設、開口閉塞等であった。改修後は 9 戸になった。意匠的には、乾式壁に変更、間取りの変更、防火性能、防音性能を確保し、快適な空間を計画している。構造的には、居住性能や外観に支障にない補強としている。設備的には、増圧直結給水方式に変更し、空いた空間を有効利用し、天井裏排水管を二重床に収め、メンテナンス性を高めている。これらの補強やリノベーションを総合的に評価し、受賞対象とした。

優秀建築賞
第 1 丸福ビル耐震改修&リノベーション工事

設計者：岡部則之 (意匠)、村松正高 (構造)、
田中 孝 (設備)

施工：株式会社小河原建設

建物概要：竣工年 1963 年
構造規模 鉄筋コンクリート造 5 階建て
延べ面積 650 m^2
用途 賃貸共同住宅



↑ 改修前外観



↑ 改修後外観

○改修概要

本建築は 1963 年頃建築の築 50 年を超える賃貸共同住宅であり、耐震性の他にも無届増築、内外装・設備の劣化、陳腐化等の諸問題を抱えていた。それらについてオーナーと一緒に総合的に検討したところ、
・解体再建築は容積率が建設時と異なるため床面積が減少する。



↑改修前共用部



↑改修前室内



↑改修後共用部



↑改修後室内

・耐震補強のみ行った場合は、築 50 年を超えているため賃貸共同住宅として入居者の獲得が難しい。と判断し、既存の建物を長く利用した方が経済的にはメリットが有り、長く利用するための手段として、スケルトンにして耐震補強と内外装・設備の大規模な改修を行い、新たな共同住宅とする計画とした。同時に無届増築部を撤去することで法適合化と助成金の申請を行った。竣工後、入居者も順調に集まり、9 年経過した現在も満室経営を続けている。

○改修のポイント 意匠

劣化が進んだコンクリートブロック壁を乾式壁にすることで重量の軽減だけでなく、間取りの変更・防火性能・

防音性能を確保し、より快適な室内になるよう計画した。使われていない管理室を入居者用トランクルームとして活用することで共用部の質も高めた。

○改修のポイント 構造

構造図がなく、代表箇所の躯体を研り、配筋を探り基本的な構造図面を作成の上、耐震診断を行った。補強前、X方向 2、3 階、Y方向 3 階の I_s 値が 0.6 を下回ったが、補強により X 方向は 0.72、Y 方向は 0.85 に改善した。スケルトンにしたことで、適切な位置に増設耐力壁、袖壁、開口閉塞を設置することができ、居住性能や外観に支障のない補強とした。

	X方向						Y方向						採用コンクリート強度 σ_B
	補強前			補強後			補強前			補強後			
	I_s	S_D	$C_{TU} \cdot S_D$	I_s	S_D	$C_{TU} \cdot S_D$	I_s	S_D	$C_{TU} \cdot S_D$	I_s	S_D	$C_{TU} \cdot S_D$	
5F	0.85	0.975	0.86	1.48	0.975	1.48	0.79	0.877	0.80	1.42	0.975	1.44	21.2
4F	0.64	0.975	0.64	0.89	0.975	0.90	0.71	0.975	0.72	0.94	0.975	0.95	19.0
3F	0.56	0.975	0.57	0.89	0.975	0.90	0.25	0.877	0.31	0.85	0.975	0.86	18.7
2F	0.13	0.780	0.16	0.72	0.975	0.73	0.65	0.975	0.66	0.85	0.975	0.86	21.4
1F	0.65	0.975	0.66	0.91	0.975	0.92	1.06	0.975	1.07	1.20	0.975	1.21	22.1

補強前：X方向2、3階で $I_s < 0.6$ 、最小値は2階0.13

補強前：Y方向3階のみ $I_s < 0.6$ 、 $I_s = 0.25$

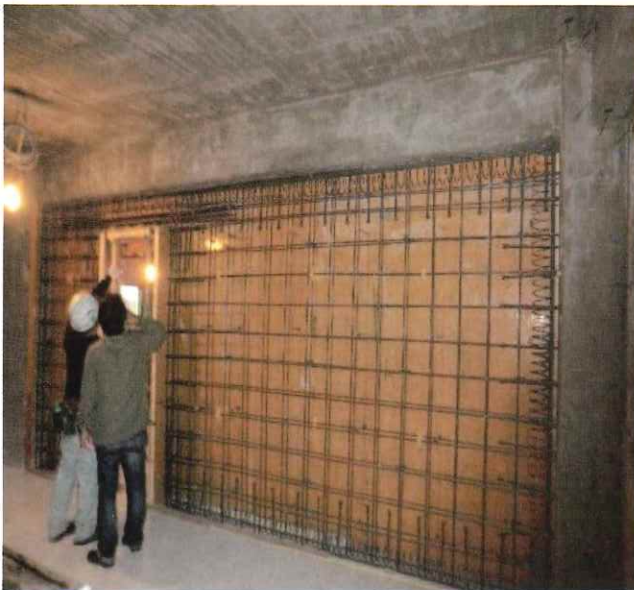
0.72

0.85

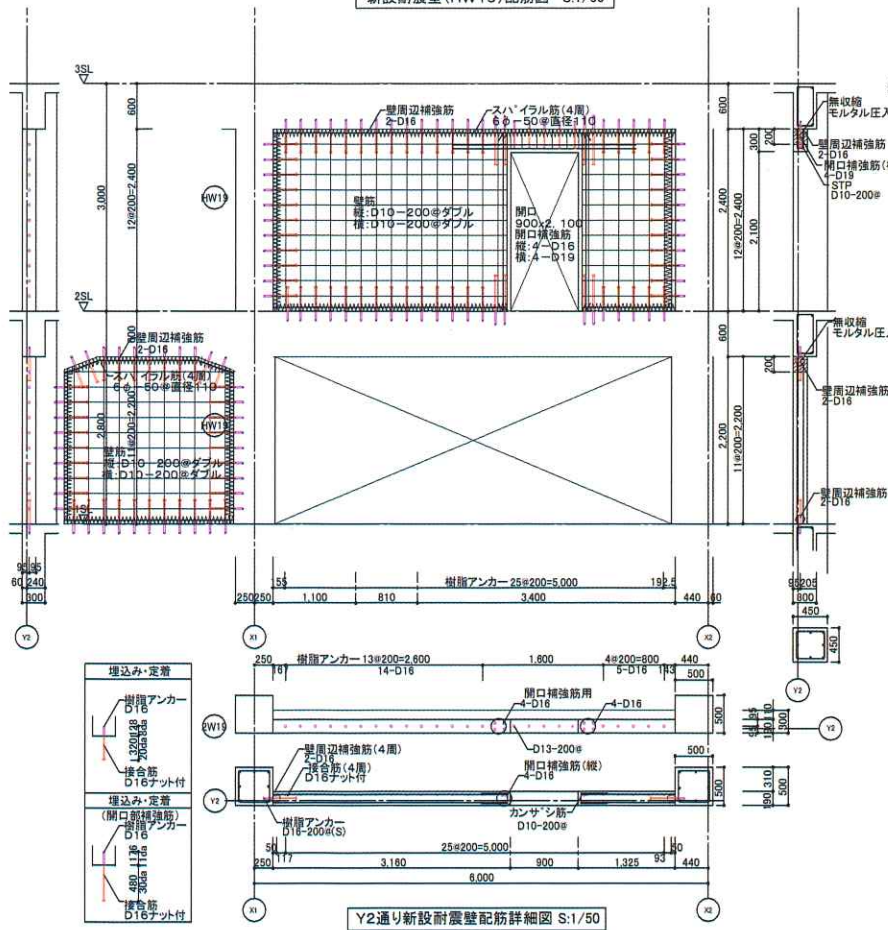
○改修のポイント 設備

貯水槽水道方式から増圧直結給水方式に変更し、高置水槽の重量の軽減と受水槽スペースの有効活用を行い、受水槽スペースは駐輪場として利用した。下階の天井裏

を通っていた排水管を二重床内に納めメンテナンス性を高めた。エアコン室外機は転倒・落下防止のため壁とアングルで四方を囲み固定した。

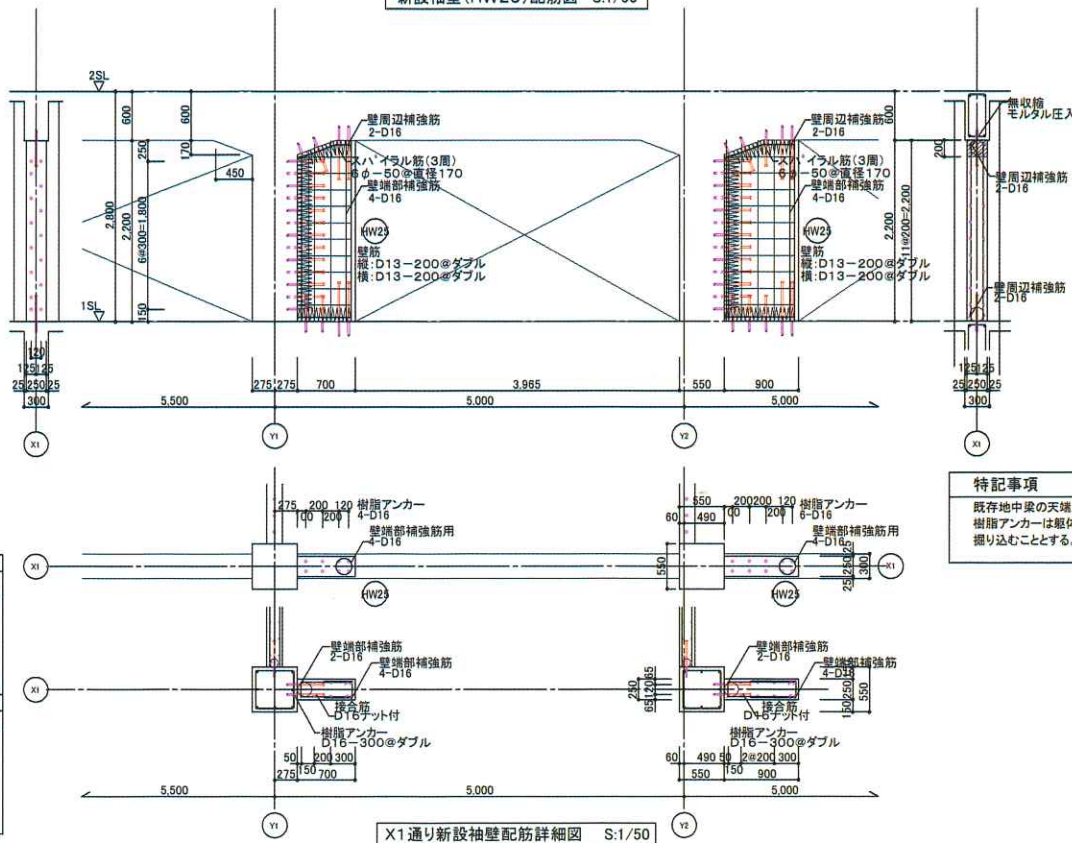


新設耐震壁 (HW19) 配筋図 S:1/50



Y2通り新設耐震壁配筋詳細図 S:1/50

新設袖壁 (HW25) 配筋図 S:1/50



特記事項
既存地中梁の天端及び幅を調査の上、樹脂アンカーは躯体の内側に確実に埋り込むこととする。

X1通り新設袖壁配筋詳細図 S:1/50