

○ 多摩市聖ヶ丘地区（既存ストック再生タイプ）

1 地区所在地

東京都多摩市聖ヶ丘二丁目

2 改修前建物の課題

- ・ 築 35 年目を迎え、3 回目となる外壁等の大規模修繕工事の時期が近づいたことを契機として、建物診断ならびに居住者へのアンケート調査を行った。
- ・ その結果、建物本体の経年劣化は比較的軽度であったが、窓サッシの開閉不調やすき間風、結露といった問題が居住者から多く寄せられた。
- ・ 新しいマンションに比べると、窓サッシの気密性や断熱性が劣り、省エネ性も含め、住まいとしての性能向上に対する要望が高まっていた。

3 地区建物概要

名 称	多摩ニュータウン エステート聖ヶ丘-2-東団地
構 造	壁式鉄筋コンクリート造
用 途	共同住宅
棟 数	7 棟（5 階建て 4 棟、4 階建て 3 棟）
敷地面積	16,800.00 m ²
延べ面積	13,819.28 m ²
竣 工 年	昭和 59 年（1984 年）
住 戸 数	144 戸
住戸タイプ	3LDK、4LDK
改修内容	窓サッシ更新

4 経過

昭和 59 年 3 月	入居開始
平成 30 年 6 月	第 3 回大規模修繕工事および長期修繕計画の見直し開始
令和元年 6 月	窓サッシ更新工事の先行実施計画の開始
令和 2 年 3 月	窓サッシ更新工事実施の総会決議
令和 2 年 10 月	工事請負契約締結
令和 3 年 1 月	現場作業開始
令和 3 年 3 月	工事終了

5 事業協力者

施 工：野原産業エンジニアリング株式会社

設計監理：株式会社スペースユニオン

6 事業期間

着手 令和2年10月1日

完成 令和3年3月13日

7 事業費等

窓サッシ更新工事費用総額 105,600,000円（消費税込み）

うち助成額 70,400,000円（消費税込み）

8 その他

特徴	<ul style="list-style-type: none">・ 全ての住戸を対象とした窓サッシを更新・ 新規窓サッシ更新は枠カバー工法・複層ガラスを採用・ 複層ガラスは一般的なガラスより省エネ効果の高いLow-E複層ガラスを使用・ 主要部材はアルミ・樹脂複合サッシとし、一般的なアルミサッシで課題となるアルミ部材での結露の発生を抑制
合意形成など	<ul style="list-style-type: none">・ 居住者のニーズが最も高かった窓サッシの改修を優先事項として位置づけ、将来30年先までの長期修繕計画を見直して、修繕積立金との収支見通しを検討した。・ 居住者の高齢化が進む中、次世代に良質な住環境を引き継いでいくことを大きなコンセプトとして、住民説明会で窓サッシを改修することによる効用（不具合の解消、省エネや居住環境の向上等）を伝えるなどして合意を図った。
補助事業	多摩市優良建築物等整備事業

改修前写真



改修後写真

