

優秀賞

【工法の種類】 スケルトン にする事で実現できた
『一般補強方法での全体補強』

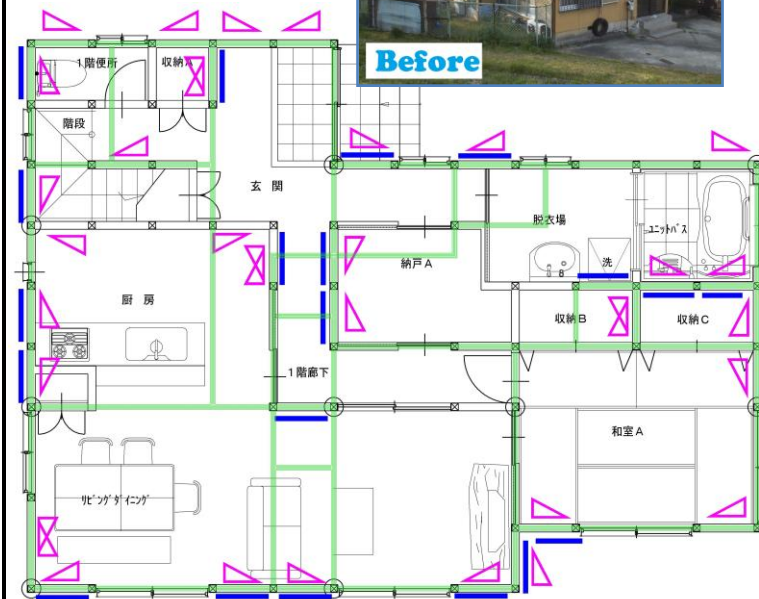
【応募者名】 有限会社 原田建築



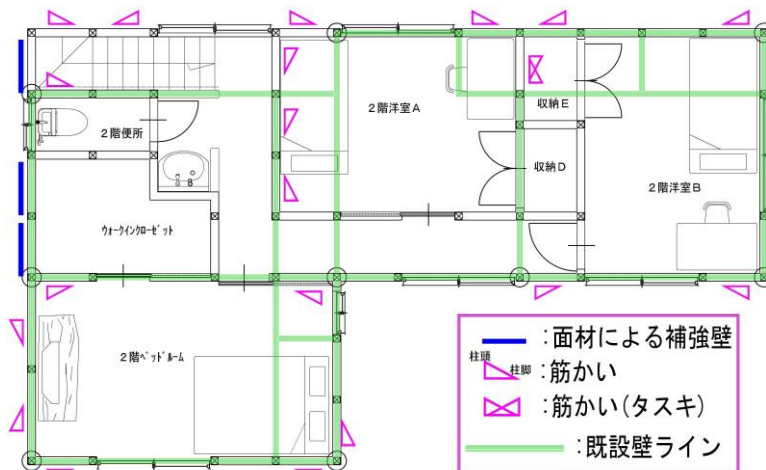
- 弊社で中古住宅を買取り、リノベーションした後に、再販した物件。
- 中古物件の場合、その耐震性、断熱性への不安感が、買主の購入時に大きな障壁となる。住みやすい間取りに変更する工事と共に耐震、断熱改修を行い、住宅の価値を高めた。
- 外部の一部以外は仕上材を全て撤去し、スケルトン状態(写真①)にした。躯体(梁、柱、土台)全てをむきだしにして、特殊工法を使用する必要の無い安価で確実な施工が期待できる一般補強方法(筋交い、構造用合板、接合部補強)による補強が可能となった。(写真②) 施工範囲が全体となるため、バランスの改善が容易だった。間取り変更に必要な新設壁に筋コンクリート布基礎を施工した事で、接合部の低減が無い補強も行えた。
- 元々、2家族が生活する社宅として利用するために、中央部分で間仕切られていたのが居住性は低かった。全体改修に合わせて耐震補強した事で、既設の間取りにとらわれず、住みやすい魅力的な間取りにすることができた。またスケルトンにした事により、屋根と外壁面にウレタン吹付を施工出来、建物全体の断熱性能を高める事も出来た。(写真④)
- 中古住宅を耐震補強した事で、しない場合では利用出来ない以下のような制度を利用出来た。
 - ・ 住宅ローン減税は、建物だけでなく、土地についても控除を受ける事が出来る。最大で400万円の減税が可能。
 - ・ 登録免許税については、所有権移転は2%→0.3%、抵当権設定登記が0.4%→0.1%と大幅に減税。
 - ・ 不動産取得税が土地で45,000円以上、建物についても築年数により変動がありますが控除可。
 - ・ 地震保険は10%割引。
- 長期優良リフォーム事業の採択を受け、補助金(100万円)を利用。

写真①

・ 昭和54年築
・ 延床面積 38.32坪
・ 耐震工事費 160万円
・ 工事期間 6ヶ月



1階 平面図



2階 平面図

■ : 面材による補強壁
■ : 柱脚
■ : 筋交い
■ : 筋交い(タスキ)
— : 既設壁ライン



写真②



写真③

改修前	X方向	Y方向	改修後	X方向	Y方向
2階	0.44	0.33	2階	1.19	1.08
1階	0.17	0.24	1階	1.23	1.18



写真④

【講評】

中古住宅のリノベーションに合わせて耐震補強を行い再販した事例である。仕上げ材の大半を撤去してスケルトンにすることで、安価で施工しやすい一般耐震補強工法による改修を実施し、屋根や外壁の断熱性能も高めている。新規購入者には住宅ローン減税等の減税や割引制度の利用による負担軽減を図っている。ストック型住宅市場への転換の潮流に乗った、中古住宅の使用性と耐震性の向上を経済的に実現する新しい着眼点が高く評価された。