

## JASO発 暮らしつづける街へ (Part 2) &lt;第 34 回&gt;

## 2023 年度 JASO 賞審査結果

## ②優秀建築賞 「新宿第二ローヤルコーポ」

(株)江守建築設計  
江守芙実

前号では 2023 年度 JASO 賞のうち貢献実績賞「JASO 段階補強のリーフレット作成」をご紹介しました。今回は建築優秀賞についてご紹介します。

2023 JASO 優秀建築賞  
「新宿第二ローヤルコーポ」

## ■審査講評

この建物は 5 階建てであり 48 戸の共同住宅である。実施された耐震補強箇所は多くないが、管理組合と設計者との関係が良好に保たれており、優先改修工事から着手して次年度以降に耐震診断業務・耐震補強業務を行い、さらに排水設備改修工事も行い、これらに 5 年間で要したプロジェクトである。特別な耐震補強は行われておらず、外見からも補強部材は認識できないが、JASO らしい建築・構造・設備の全部門にわたって改修と耐震補強を連続的に行いまとめ上げた点を評価し受賞対象とした。

## ■プロジェクト概要

建物完成後、継続して自主管理が行われ、小修繕工事がそれぞれ適宜実施されてきたが「大規模修繕工事」は実施されておらず、築 40 年を迎えるころから、屋上からの漏水と、設備配管老朽化等の複数の課題が顕在化し、自治体の支援に頼るところから始まった。

耐震診断により耐震性能不足と、劣化調査診断により塗装や防水などの仕上の劣化、建具や建築金物などの老朽化、給水設備の耐震上の不安や衛生上の問題点、各種性能の陳腐化が進行しているなど、大規模かつ総合的な改修が物理的にも要求されていることが判明した。そのことから耐震化も盛り込んだ長期修繕計画を作成し、優先事項を整理した上で、第 1 期工事として屋根防水改修及び給水設備改修を行った上で、漏水リスクの排除、安全な飲み水の確保をまず行い、第 2 期工事として耐震改修と排水設備改修(専有部分横引配管スラブ上化及び浴室防水改修)を行い、地震リスクに対する安全性の向上、室内の水漏れリスクの排除を行った。その後資金計画の見直しを再度行った上で、第 3 期工事の大規模修繕工事を行い、老朽化した躯体の耐久性回復や玄関扉の取替に

|         |                |  |
|---------|----------------|--|
| 受賞建築物概要 | 所有者            | 新宿第二ローヤルコーポ管理組合                                    |
|         | 用途             | 共同住宅   |
|         | 構造・規模          | 鉄筋コンクリート造、地上 5 階、地下無、塔屋無、延 1,619.99 m <sup>2</sup> |
|         | 当初竣工年月         | 1973 年   |
| 耐震改修関係者 | 改修工事竣工         | 第 1 期 2016 年 3 月、第 2 期 2018 年 3 月、第 3 期 2023 年 2 月 |
|         | 設計担当者          | 建築再生総合設計協同組合 建築：江守芙実、保科吉徳、太田剛寛                     |
|         |                | 建築再生総合設計協同組合 構造：増田信彦                               |
|         |                | 建築再生総合設計協同組合 設備：柳下雅孝                               |
| 施工者     | 第 2 期：建装工業株式会社 |  |



よる地震対策を行った。

耐震補強工事は、共用部分に限定して実施し、建物北側外壁の増し打ちと、外壁腰窓の柱際に構造スリットを新設する事により、所定の耐震性能を確保する計画であ

り、補強工事も建物の外形が変わったり、専有使用部分の形状が変わる等の影響がない方法及び場所を選択できた。



改修前



改修後



北側外壁増し打ち壁配筋



北側外壁増し打ち 改修前



構造スリット新設 改修前



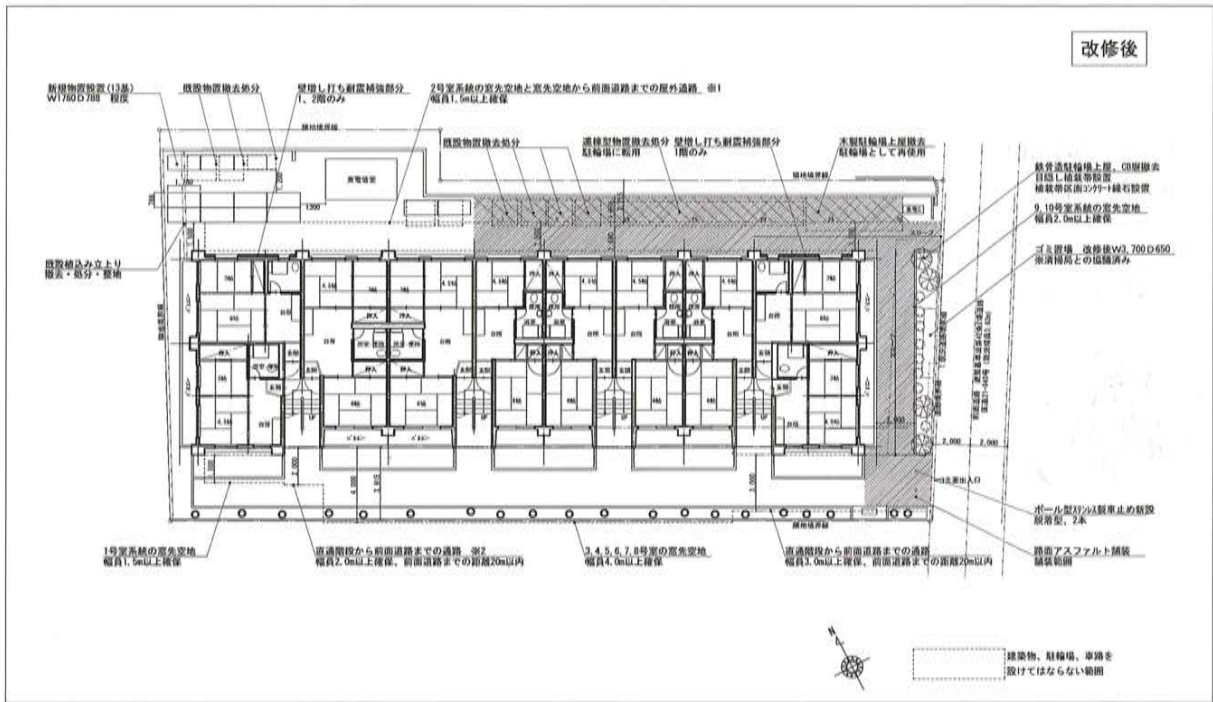
北側外壁増し打ち壁打設



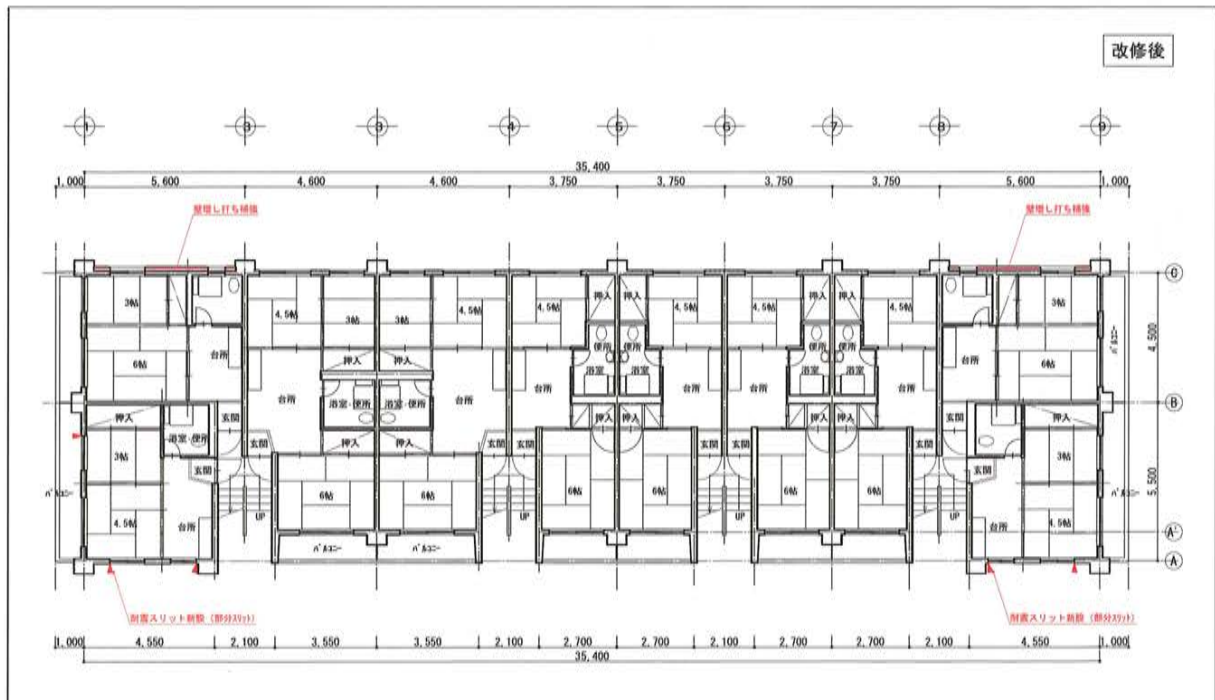
同上 改修後



同上 改修後



耐震改修後 配置図

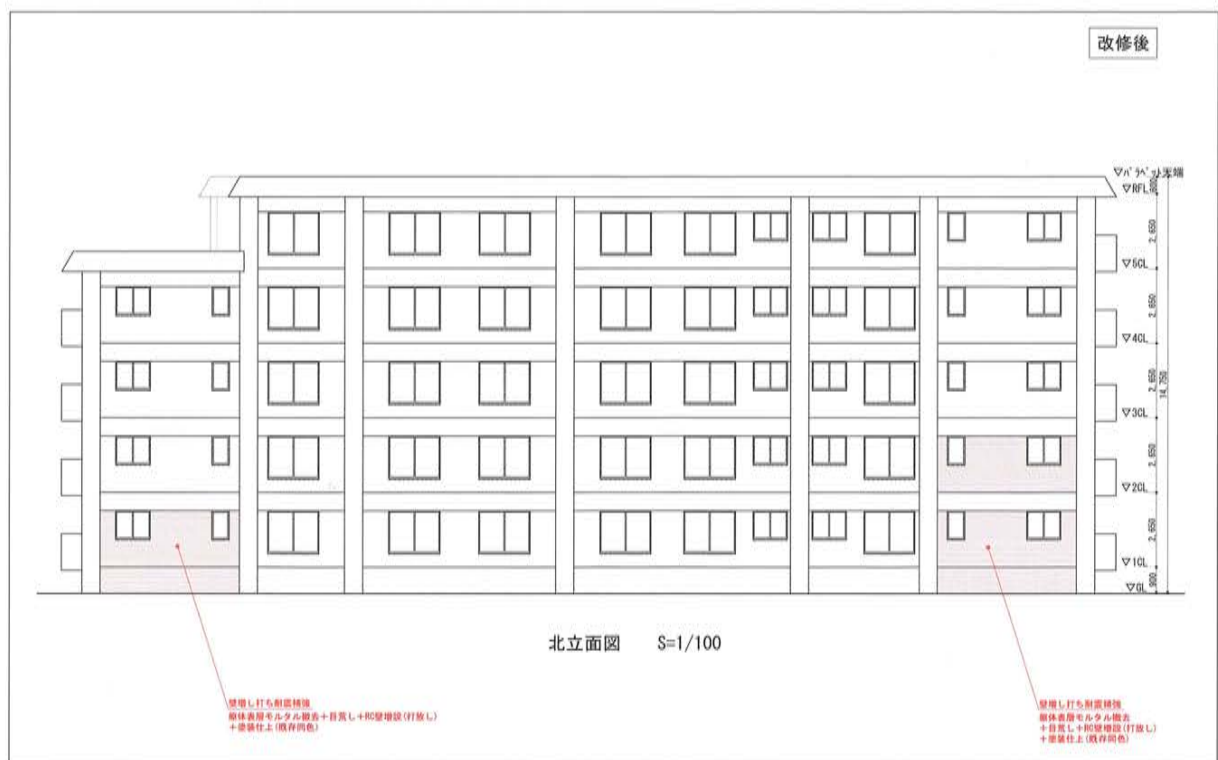


耐震改修後 1階平面図





耐震改修後 南側立面図



耐震改修後 北側立面図