

管理組合 前理事の松本氏（左）、理事長の新谷氏（中央）、(有)アドオフィス 明官氏（右）

特 集

先進的窓リノベ事業

連棟式テラスハウス12戸 樹脂窓への交換を実施

世田谷区にある連棟式のテラスハウス（仮称：Kハイツ）において、開口部のリフォームを実施することになり、(有)アドオフィス（東京都国分寺市、明官徹代表）が、設計・元請けを手がけることになった。

(有)アドオフィスでは、一級建築士、宅建士、一級施工管理技士など20以上の資格を持ち、仲間内から“資格デパート”の異名を持つ明官徹代表が、営業、打ち合わせ、説明会講師、設計、施工、アフターサービスまで、八面六臂の活躍ぶりで開口部リフォーム・リノベーションを切り盛りしている。

同物件（仮称：Kハイツ）は、今から42年前に中南米の大使公邸の敷地跡地500坪を利用して大手不動産会社が手がけた区分所有のテラスハウスとして誕生。40坪12棟をRC造の連棟式で建設するという当時としては先進的なデザインであった。

明官氏によると、敷地の特性を活かして住居空間としてうまく工夫された住棟配置を行っているものの、窓の寸法や形状は全て異なっているという。

Kハイツでは、管理会社を入れずに管理組合で自主管理を行っており、外観向上のための塗装、屋根取り換え、



交換前のアルミサッシ

セキュリティ強化の大規模修繕を過去3度行っており、取り組みの成果もあって住民の満足度は高い。

このたびは、省エネ対策というテーマで大規模改修に取り組むことになった。きっかけは、昨年の夏頃にベランダの窓の出入りの具合が悪い家が出て、その際にアンケートをとった所、「どうしても直さなければならない」ほど不具合な家が一軒あり、「我慢できるレベル」の不具合が数軒、網戸はほとんどの家で壊れて駄目であること

網戸ごしに庭を見渡せるので奥様からも好評
「猫が網にぶつからないように気をつけてください」

が分かった。昨年12月末、開閉がスムーズではない家で、樹脂窓（YKK AP製「マドリモ」）に交換して見学会を開催した所、断熱効果によって冬が温かくて上下の温度差がないことが分かり、「うちでもやりたい」という声は何軒も出てきたことから、管理組合の合同理事会において、前理事の松本氏を中心にプロジェクトを組んで継続的に取り上げていくことになった。活動の一環として、2月上旬に新宿にあるYKK AP(株)のショールームに行き、窓のリフォームの効果について見学した際に、室内と室外の温度差の分かりやすい比較展示で、参加者の断熱リフォーム希望者が増加。さらに「先進的窓リノベ事業」という過去に前例のない1000億円規模の大型補助金の申し込みが3月末から始まること



築 42 年の連棟式テラスハウス

を知り、5年後に予定していた大規模修繕を急遽繰り上げて、2023年に実施するための準備を進めることになった。当初は、窓メーカーへの注文が4倍に急増して製造がひっ迫している事情や、申請予約が当初3カ月間しかなかったことなどもあり、12戸全てを請け負ってくれる工事業者が見つからなかった。そこでショールームに業者の紹介を頼んだところ、鉄筋コンクリート造の築古物件に強い近隣の業者として(有)アドオフィスの明官氏を紹介してもらった。

「明官さんが補助金の申請もやってくれると聞いて、目の前が明るく開けたように感じました」(松本氏談)

Kハイツ12戸のうち、建設当初から住んでいるのは3戸しかなく、世代交代が進んだ。また、この2年間で4戸のリノベーションを実施して新たに若い世代が入居した。入居者全体では3分の2が窓断熱リフォームをしたい意向があるものの、修繕積立金を使って全ての住戸で改修を実施できるかどうかは、説明会での住民の同意にかかっていた。

(有)アドオフィスでは、交換工事を行うための資材調達・設計・申請を行う



窓フレームは家具に合わせた色も設置

とともに、各戸の入居者に間取り図とサッシ寸法を配布。改修を希望する窓を記入してもらって見積もりを出し、最長6カ月(5月より1棟タイプ6カ月が追加)の申請予約も行って事前に予算枠を確保。説明会としては、4月に総会前の説明を2回にわけて実施し、5月連休の最終日に施工担当の明官氏が協力して詳細にわたる説明会を開催。「先進的窓リノベ」の補助金や東京都の補助金も合わせて予算の半分を超える補助金を調達できる見込みであることなどを説明。補助金獲得のチャンスを前に、住民全員が前向きに取り組むことになった。

「世代が離れている新しい方とも意識を共有することができて、長年一緒に生活しているような感じになり、結びつきが強まったことが良かったと思います」(松本氏談)



書き方
サンプル
です

検討いただき、改修候補窓を記入いただければ、概略見積、補助金などを試算してもらい、判断材料になります。

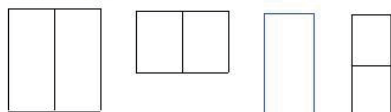
103宅

NEW

断熱居室：全ての窓を断熱にする部屋。その部屋を赤枠で囲んでください。同時に行うその他の部屋は、1枚でも可。
 ・改修する窓ごとに窓番号を付番してください
 ・窓改修部屋には、1階、2階の表示を記入ください
 ・窓の形状で下記にないものは、絵を描いてください

窓改修部屋	窓番号	幅(W)	高さ(H)	窓の形状
断熱居室2階	103W-1	182	178	A
2階	103W-2	165	102	B
1階	103W-3	160	190	A
1階	103W-4	160	190	A

<窓の形状>



A:掃き出し窓 B:腰窓 C:FIX窓 D:FIX窓

入居者に間取り図と窓寸法を配布、改修を希望する窓を記入してもらって見積もりを出した

サッシの交換は、断熱効果の高いYKK APの樹脂窓をメインに、準防火地域の規制に該当する窓は、防火認定品の複合窓にしたり、個々の住居の希望を取り入れたりして、きめ細やかに実施することになった。

工事は、5月末より1週間の工期で1世帯で先行実施。窓4箇所を交換、建物外観の白に合わせてホワイト色の樹脂窓を施工したほか、一部では、家具の色調に合わせて木目に合うナチュラル色も採用。熱貫流率は、樹脂窓にしたことで、設置前6.5kW/m²から設置後1.7～1.8kW/m²となり、基準値の1.9kW/m²以下(3階建て以下)をクリアした。今後、7月～8月にかけて全ての住戸の窓改修を行う予定である。

既存RC造の現場は、施工してみないと分からないことが多い。明官氏によると、窓枠の上部・側面には70mmのビスが入ったものの、下部は床スラブが当たって木造用のビスが入らな

かったことから、コンクリートビスを打ち込んだ。一般的に樹脂窓は枠が溶着されているので枠がすでに組み立てられた状態で搬入されるが、RC造は、木造と納まりが違うので左右のアタッチメントを5mm単位で現場にてカットした。次の工事では事前にアタッチメントを取り付けて搬入することで作業時間を短縮できることが分かった。

プロフィール

みょうかんとおる

明官徹…大手サッシ

メーカー勤務37年、

35歳で一級建築士取得。

1992年、友人を代表

にして(有)アドオフィス

を起業、2018年退社

して同社代表に就任。

メーカー時代に多くの

新築・リフォームを経験し

企業内でも多くの

研修を実施。販売・企画・

開発、木造・非木造に

わたって経験。37歳から

2年間、三鷹の日建学院

で一級建築士の設計製図

の講師に就任。一級建築

士、一級施工管理技士、

インテリアプランナー、

ファイナンシャルプラン

ナー(AFP)、宅建士、

管理業務主任、CASBEE

建築評価委員など保有

