



# アウトフレーム型分譲マンションの外断熱改修

●(有)大橋建築設計室 大橋 周二

## ■中央区Kマンションの特徴

これまで外断熱改修を行ってきた分譲マンションと異なり、南側が構造体である柱型内側にバルコニーが設置されたアウトフレームタイプです。外装仕上は南側柱型、手摺を含め3種類の磁器タイル貼り、1階エントランスは石貼り仕様です。住戸数は26戸1フロアー2住戸（1住戸85㎡と104㎡の2タイプ）です。

外断熱改修実施に向け管理組合では、管理委託費用の節減をはじめ2007年には高圧一括受電方式に改修し、共用部の節電など改修費用の確保を計画的に進めてきました。

## ■外断熱改修工事の概要

工事期間 2016年3月末～2016年7月末

所在地 札幌市中央区

建物構造 鉄骨鉄筋コンクリート造14階建て塔屋1階  
住戸数26戸、駐車台数23台内機械式18台

敷地面積 879.70㎡

建築面積 484.64㎡

延べ面積 3,622.90㎡

建物竣工 2001年（平成13年6月）竣工後14年経過

工事内容

屋上/アスファルト防水断熱、硬質ウレタンボード50mm

外壁/既存：磁器タイル貼り

東西面：乾式工法XPS断熱材75mm

+ガルバリウム鋼板t0.4貼り

バルコニー内：湿式工法：EPS断熱材75mm

+メッシュ入り高耐久塗材仕上

残存するタイル面、塗装面の補修

バルコニー内/床ウレタン防水、天井手摺壁の補修塗装

外断熱関連工事/換気フード交換、スリーブの延長、

1階車庫天井内断熱材充填

開口部建具は現状のまま使用、一部水切り材延長

## ■外断熱改修工事中の検討事項

①外壁の外断熱施工範囲について、南面の柱型は直接室内に接していないため、外断熱改修に含めず、バルコニー手摺壁と同様タイル補修としました。

東西面の垂直壁は、乾式工法を基本に断熱材75mm+ガルバリウム鋼板貼

り、柱型梁型など凹凸の多い南北のバルコニー内外壁は湿式工法を採用しました。

②乾式断熱と湿式断熱の施工範囲、外壁と手摺壁が連続する部分について一部断熱を行わないなどの判断、バルコニー出窓下の断熱材充填など、外壁形状が複雑なため設計段階での検討に続き、工事中の協議を逐次行い納まりを協議し施工しています。

③外断熱関連工事は、換気口フードの交換の他、バルコニー内に設置されている暖房・給湯用ボイラー設置部分については、外断熱改修後将来の機器交換を考慮し、断熱材厚さを調整しています。

■現在、改修前より室内温度測定を行っています。前述の通り、1フロアー2住戸であり中間住戸がありません。2住戸ともに南北にバルコニー、東、西面は外壁のため、外断熱改修後の効果を平等に共有できます。

給湯・暖房熱源は灯油です。今後管理組合の協力をいただき、暖房費用の室内温度変化についても報告させていただきます。



完成時北側外観



東側外壁上部の仕上



南西角部分



南側バルコニー内