

改修技術シート 34	
改修技術名	集合住宅再生リニューアル技術
連絡先	東京電力株式会社 担当：販売営業本部 営業部 生活エネルギーセンター 集合住宅グループ 都留 昭彦 住所 東京都千代田区内幸町 1-1-3 電話 03-4216-1111
URL	http://
技術概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 弊社には、廃止された社員寮を有効活用し再生リニューアルさせた事例がある。新築に比べて初期コストを抑え、産業廃棄物を削減し環境負荷も少ない。もちろん、建物躯体の耐久性に問題が無いことの技術的裏づけも確実に実施している。環境性にも配慮し、CO2冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート）、IHクッキングヒーターなどのオール電化を導入した。四谷・左門町プロジェクトをはじめ、柔軟なプラン設計、ペット共生、セレクトプラン、デザイン性、最新技術によるセキュリティの確保などとあいまって、新しい快適な暮らしの提案を、賃貸住宅で展開。より多くの方々に知っていただく意図からも、下記の4地点で再生リニューアルを行った。 ・ 平成15年 バウハウス東中山プロジェクト（築34年、14戸） ・ 平成16年 四谷・左門町プロジェクト（築38年、16戸） ・ 平成17年 ヴィラージュ・テプコ府中（築31年、12戸） ・ 平成18年 戸越銀座プロジェクト（築44年、6戸） ・ この内、四谷・左門町プロジェクト（東京都新宿区）は、単に社員寮をリフォームして賃貸するのではなく社外のコーディネーターやデザイナーを交えた検討を行い、オール電化をベースに、光ファイバー、セキュリティを高めるための虹彩認証システム、入居者によるセレクトプランなどを導入するとともに、建物外観をルーバーで覆いデザイン性を高めるなど、付加価値をつけたリノベーションを行った。 ・ とりわけ、環境性ニーズの高まりもあり、近年普及をしつつあるオール電化を踏まえた弊社のノウハウを活かして、厨房にはIHクッキングヒーターを、給湯にはCO2冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート）を採用したが、これはいずれの地点でも同様である。 ・ ホームページ： http://www.tepco.co.jp/support/estlife/lifestyle/achieve/samoon-j.html ・ 今後、団地やマンションにおいても、安全安心や、環境への配慮に関する人々の関心が高まっており、団地再生にオール電化ならではのメリットを享受いただけるように、今後も検討を進めたいと考えている。 ・ なお、平成17年5月に、弊社も出資して設立された株式会社リビタは、企業の遊休社宅を1棟まるごとリノベーションし、オール電化はじめ様々な付加価値をつけて、分譲、賃貸する事業を、湘南辻堂、千葉・都賀、武蔵小杉などで着手している。 ホームページ：http://www.rebita.co.jp/ <p>【 技術的課題 】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 改修時の電気容量の増加に伴う共用電気幹線の改修 （新開発の『幹線パワナビシステム』の導入により改修を伴わないケースも今後は可能と考える。） 2. 新たに、CO2冷媒ヒートポンプ給湯機（エコキュート）を導入する場合の貯湯タンクの設置場所の確保。（従来も、タンクの設置で様々な工夫が凝らされており、こうした技術の集積と普及が望まれる。） 3. 簡易で省コストな埋め込み配管・配線の改修手法の検討。 4. 防災性向上手法とその評価方法の確立。（建物構造上、災害時対応な

	<p>ど)</p> <p>5. 簡易で省コストな改修によるバリアフリー化手法の検討。</p> <p>6. 高齢者にも扱いやすいIT技術活用の検討。</p> <p>【 事業的課題 】</p> <p>1. 弊社で実施した賃貸マンションへの再生は、築年数が30年～40年にもかかわらず入居率は高く、居住者の満足度も高い。とりわけオール電化の採用により、光熱費が低減したと居住者が実感できることは、初期コストの増分があるとはいえ、今後、オール電化の採用を考える上で参考になるものと考えます。</p> <p>2. リノベーション建築物が新築物件に対しても必ずしも劣らないということを知ってもらうための付加価値の工夫が従来以上になされることが必要と考える。入居者によるセレクトプランや間仕切りを取り扱った広い空間に改修して、居住によるアレンジを可能にしたことは評価されている。</p> <p>3. 自社の物件ないしは、1棟買い取った場合は、関係権利者の調整を必要としないので、改修に向けた組合員の合意形成は生じないが、状況によっては、居住者が生活している中での改修もあり、その場合は安全、環境面に配慮した工事の実施が必要である。</p> <p>【 法的課題 】</p> <p>1. リノベーションに対する補助制度、金融・税制面での検討</p> <p>2. 管理組合による電気共用幹線改修等の合意形成が円滑に行えるような支援</p> <p>3. 高品質で省廃棄物な事業への補助制度、金融・税制面での検討</p>	
適用範囲		
備考		
事例	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成15年 バウハウス東中山プロジェクト（築34年、14戸） ・ 平成16年 四谷・左門町プロジェクト（築38年、16戸） ・ 平成17年 ヴィラージュ・テプコ府中（築31年、12戸） ・ 平成18年 戸越銀座プロジェクト（築44年、6戸） 	
類似技術		
工業所有権 (技術認証等)		
コスト		備考（適用条件等）
施工期間		備考（適用条件等）
居付工事の可否		備考（必要退避日数等）
居住者や周囲への影響（工事中）	（振動、騒音、粉じん、臭気等の影響、必要となる対応策について）	
実績等	<input type="checkbox"/> 自社独自の技術（特許等： <input type="checkbox"/> 取得済み、 <input type="checkbox"/> 出願中、 <input type="checkbox"/> 特になし） <input type="checkbox"/> 部分的に独自のノウハウ有り <input type="checkbox"/> 一般的な技術（他社でも類似工法を展開）	
	年間受注：	件程度