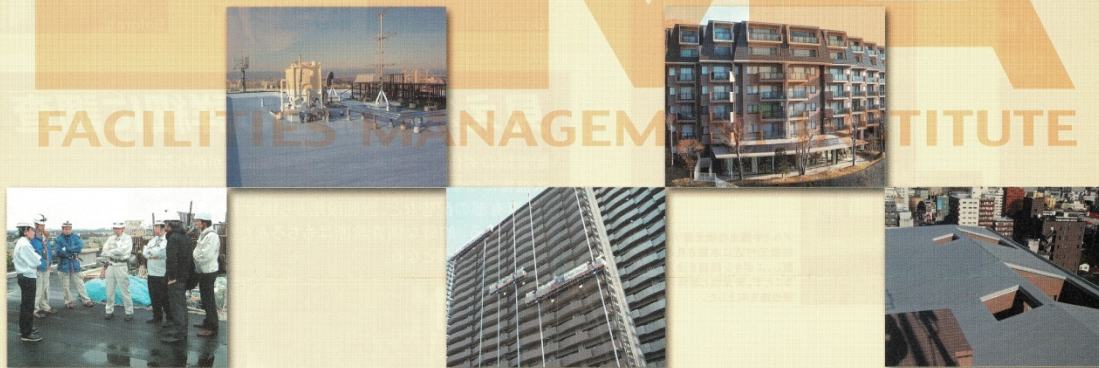


# マンションリニューアルを総合プロデュース

いま有る建物を永く大切に使うために

FACILITIES MANAGEMENT INSTITUTE



## 時代とともに変化する「住」の考え方

衣・食・住のうち「住」という大きなテーマの考え方が、時代の変化とともに大きく変わってきています。求めることが新築から「リニューアルにより使い続けること」へ、日本人の考え方も変化しています。リニューアルの観点では、建物の状態を正しく判断し、適切な処置を施すことで安全性・快適性を回復し、永く住み続けられるものを提供することが求められています。新しい住まいで暮らすという喜びが、経済状況や地球環境などとともに変化し、日本人の多くが「建物を大切に使い続けていくこと」の大切さに気が付き始めたと言って良いと思います。

## リニューアルへの的確な対応

その現実に対して、建物の新築を中心に成長してきた建設業界は、意識、技術、制度など多くの面でニーズに対応できていないのが現状です。新築時の前提を「スクラップアンドビルド」とするのか「リニューアルを繰り返しながら維持保全していく」とするのか。すでにここで設計内容や使用材料の選定が変わるはずですが、そしてユーザーに引き継がれた後にも、その住まいの維持保全に対して建設業界が責任を持って適切な対応ができる姿を整えることが、いま最も求められていることだと考えます。

## リニューアルへの真摯で責任ある取り組み

新築工事が減少したからではなく、日本の「住」にとってリニューアルしながら使っていくことが必要だから取り組むのです。だからこそ私たちは真摯に取り組み、その責任を果たしていかなくてはならないと思います。

株式会社ファーマ1級建築士事務所  
代表取締役 望月重美



株式会社 ファーマ1級建築士事務所

### 居住型マンション 2回目大規模修繕



開放型のエントランスにオートドアとオートロック(インターホン連動)を新設し、防犯対策を高めた。エントランスの床仕上げ、スロープ形状を変更しバリアフリー対策を施した。

- DATA
- 居住型マンション2回目大規模修繕
  - 所在地/埼玉県朝霞市
  - 規模/6階建て1棟 50戸
  - 業務期間/2003年11月～2005年12月



エントランスホールにオートドアを新設。各戸のインターホンをモニター付きに交換し、エントランスオートドアと連動した開錠を可能にした。

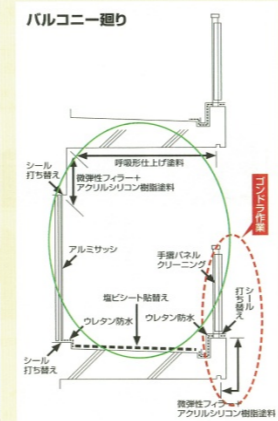
エントランスは歩行時の安全性を考慮し、スロープ幅を広げ勾配を緩やかにして手摺りを設置。床を石からタイルに張り替えた。

### 超高層居住商業複合マンション大規模修繕



超高層マンションの大規模修繕工事ベランダ内部の作業は隔て板を外して作業を行い、外部側はロングスパンのゴンドラを使用する仮設計画を設計時点で計画し、工期、コストへの反映を図った。

- DATA
- 超高層居住商業複合マンション大規模修繕
  - 所在地/埼玉県さいたま市
  - 規模/29階建て1棟 164戸
  - 業務期間/2003年9月～2005年1月



ゴンドラでの外側作業とベランダ内側の作業を分離して考え、各戸の隔て板を外すことで効率的作業を行い、工期を短縮した。



外部の工事は、横方向に移動する作業が工期短縮につながるため、長いスパンのゴンドラを使用した。ゴンドラ自体に飛散防止の養生が掛けられるため、全面的なメッシュシートを省略。

### リゾートマンション大規模修繕



寒冷地特有の、凍結融解による現象が、タイル面、手摺支柱根元に出ていたため、仕様に変更を要した。

- DATA
- リゾートマンション大規模修繕
  - 所在地/山梨県南都留郡
  - 規模/6階建て2棟 153戸
  - 業務期間/2008年7月～2009年11月



ひび割れや浮きが各所で見られたタイル面は、ひび割れを補修し、タイルを貼り替えたり注入を行った後、浸透性吸水防止材を塗布した。

アルミ手摺支柱根元には支柱根元付近に水抜き孔を設置し、エポキシ樹脂を注入することで、安全性と躯体の保護性能を向上した。

### ニュータウン大型居住型マンション大規模修繕



タイル面の爆裂やひび割れ・浮き、塗装面のひび割れ、塗膜表面の劣化や剥離、汚染などさまざまな現象に対応するため、調査診断時から2年後に工事を開始した。

- DATA
- ニュータウン大型居住型マンション大規模修繕
  - 所在地/神奈川県横浜市
  - 規模/14階建て4棟 277戸
  - 業務期間/2005年10月～2008年12月



歩道階下階段については、スロープを新設することで、段差を解消するとともに、手摺りを新設した。

防犯対策として侵入防止柵の新設や既存部分への嵩上げを行った。

### 新たな足場工法の採用

工事中の居住者への負担(採光、通風、圧迫感など)に対して、ゴンドラ足場、エレベータータイプの足場等が採用されている。作業性や安全性等、十分な検討が必要であり、予算も含めて管理組合との十分な事前検討が必要である。



居住者負担を大幅に軽減するエレベーター足場 居住者負担が比較的少ないゴンドラ足場 建物全体を覆う通常の足場

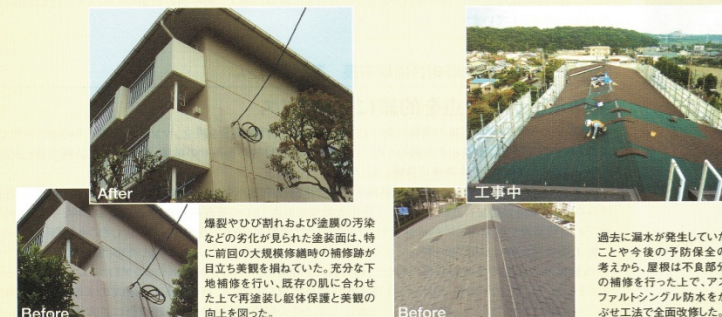
## 今こそマンションリニューアルを真剣に考える時代

### コーポラティブハウス 2回目大規模修繕



1回目の大規模修繕工事の補修跡が美観を損ねていたため、仕上げて配慮した。階段室の床仕上げ、エキスパンションジョイントを改良し、安全・美観への対応を行った。

- DATA
- コーポラティブハウス2回目大規模修繕
  - 所在地/神奈川県藤沢市
  - 規模/4階建て1棟 30戸
  - 業務期間/2009年8月～2010年12月



爆裂やひび割れおよび塗膜の汚染などの劣化が見られた塗装面は、特に前回の大規模修繕時の補修跡が目立ち美観を損ねていた。充分な下地補修を行い、既存の肌に合わせて丁寧に再塗装し躯体保護と美観の向上を図った。

過去に漏水が発生していたことや今後の予防保全の考えから、屋根は不良部分の補修を行った上で、アスファルトシングル防水をかぶせ工法で全面改修した。

### 居住型マンション大規模修繕



屋根のシート防水を全面的に機械固定のかぶせ工法で再防水。建物に接して機械式駐車場があり、高額の近隣駐車場を借用せずに工事を進めることに配慮して計画した。また、照明器具のLED化等、省エネ対策を取り入れた。

- DATA
- 居住型マンション大規模修繕
  - 所在地/東京都港区
  - 規模/11階建て1棟 111戸
  - 業務期間/2009年8月～2010年12月



長尺塩ビシートを貼り替え、端部にはエッジールを打設し、側面・立上りはウレタン塗膜防水を施すことで防水機能を高め、美観の向上を図った。また、シートと同材質のドレーンレールを設置することで、エアコンの排水による汚染への改善を図った。

屋根は防水層表面の劣化や端部の納まり不良やシート防水のめくれを各所で確認したため、かぶせ工法で塩ビシート防水(機械固定工法)を行うことで、防水性能を向上させた。

### 駅前居住型マンション大規模修繕



駅前に位置し、歩行者が多くバス乗り場に隣接していることから、足場架けのリスクを減らすために、ステージ式のゴンドラ作業を計画した。屋上防水の不具合から、かぶせ工法とせらずに、全面撤去再防水(断熱)を採用した。

- DATA
- 駅前居住型マンション大規模修繕
  - 所在地/東京都国分寺市
  - 規模/17階建て1棟 137戸
  - 業務期間/2008年7月～2009年12月



タイルの浮きに対して、居住者の動線に阻む部分については貼り替えと、危険のない部分についてはエポキシ樹脂注入工法を採用した。

### 居住型小型マンション大規模修繕



小規模マンションはコンサルタントに依頼しつらいという相談から始まり、コンサルティングのやり方、工事会社の選定方法、工事の時期等を詳細に検討し、進めた。

- DATA
- 居住型小型マンション大規模修繕
  - 所在地/東京都品川区
  - 規模/4階建て1棟 18戸
  - 業務期間/2010年1月～2010年9月



ひび割れ・爆裂の補修を十分に行ったうえで再塗装し、躯体の保護と美観の向上を図った。

十分な下地補修を atas して、シート防水およびウレタン塗膜防水を行うとともに、ポリカーボネート屋根を更新した。

外部から確認できない給水管内部の発錆状況などに内視鏡検査を実施。緊急性を確認した上で対応する。

### 見えない部分も詳細に調査

配管類の劣化は、居住者にとって直接生活にかかわる漏水被害につながるが、専有部の仕上げにかかわる共用配管、専有部の配管など、計画段階から検討すべき内容が複雑である。的確な調査診断はもちろんだが、時間をかけた調整が必要となる。

