

ダイヤモンド
MOOK

大規模
修繕

耐震
改修

建替え

2018

マンションライフ
「快適」の進化を追う

マンション 団地再生 完全ガイド



えびす先生の

住民合意と再生計画の進め方
旧耐震と新耐震の違いとは

集合住宅再生
法律相談室



Case Study

ラ・コンピュータ前仲町

東京都江東区

さまざまな工夫でコストダウンに成功
 ブランコ工法で足場の費用を抑え
 劣化具合に応じて修繕方法を変更

右も左も分らず、知人に相談するところからスタート

「そろそろ大規模修繕の時期ですよ」。築12年目、検査制度でたまたま第12期理事長を務めていた田畑哲也氏は、ある日、管理会社からその声を掛けられた。そして建設会社を紹介され、無償で建物診断をして見積もりを出すので、コンパに参加させてくれたとのことだった。理事会（4人）は修繕委員会を立ち上げ、2人の委員を得るなどして、段取りを進めた。



田畑哲也氏
第12期理事長



川畑行広氏
大規模修繕委員会
理事長兼修繕委員

「ところが、提出された見積もりを見ると、修繕積立金では全く足りない。愕然としました（田畑氏）」。そこで、自らのマンションの大規模修繕工事で修繕委員会を立ち上げた知人の川畑行広氏に相談。まずは勉強会を開いてもらった。大規模修繕工事で最も費用がかかるのが足場であることや、分譲当初に作成された長期修繕計画には一通りの工事が含まれているけれど、建物の劣化状況に依りて必要な工事だけをすればいいことなどをお話しし、私もこちらのマンションの修繕委員会に参加させてもらうことになりました。そして、

第三者的な施工監理コンサルタントを導入した方が、工事も合意形成もスムーズに進むことも

を見ると、修繕積立金では全く足りない。愕然としました（田畑氏）

「さくら事務所には、住民アンケートを取った方がいいことや、施工会社を選ぶにもいろいろある発注方式があることを教えてもらいました。客観的なプロの意見を聞いたことで、私たち理事も修繕委員も安心しましたし、合意形成もまとまっていきましたね（田畑氏）」。発注は、複数の施工会社から工事の範囲と内数、見積もりを提示してもらって「ローボール方式」を選択。早速要約紙で施工会社を公募したところ、管理会社を含めて12社が手を挙げた。理事と修繕委員会を加えることで合意が起きにくくなるという川畑氏の提案により、理事会権限を上げて13社、これを書類審査で6社に絞った。

「6社には、管理会社が無償でやっ

「普通の足場だと工事期間中シャットに渡られて圧迫感がありますが、ブランコ工法でシートがかけられるのは、高圧洗浄や塗装などが行われる2〜3日だけだったので、開放感がありました。普段と変わ

らぬ生活ができたのもとても良かったと思います（田畑氏）」。工事の内容や工法も工夫した。例えば外壁タイルは、浮き方が小さければ、仕上がり面に小さな穴を開けてエポキシ樹脂を注入しア

ンカービンを挿入して固定するアンカーピンニング注法併用工法やS・MC工法を、浮き方が大きければ張替え工法を使い分けた。屋上のアスファルト防水は状態が良かったので、遮熱仕様トップコート（保護膜）を塗るだけで延命を図る一方、劣化しやすい雨掛り部分には浸透性防水防水材料でコーティング処理を施した。

で、適切に修繕しながらコストダウンすることに成功した。「理事は検査制なのに私も工事途中で理事長交代になりましたが、次の理事長さんや修繕委員の方々が主体的に関与してくださったおかげで、大振り算不足の難局を、一時金を徴収することもなく乗り越えることができました。今後は大規模修繕計画の見直しをしていく予定です」（田畑氏）



剥離が大きかったこの部分だけタイルを張替えた



仕上げ時に小穴を開け、エポキシ樹脂注入とアンカーピンニングで補修するS・MC工法



足場は、2階までのステップ足場と付帯作業用の利用足場のみ、あとはブランコ工法を採用してコストダウンを図った



雨掛り部分にはコーティング処理を行いタイルは高圧洗浄しただけで2人にきれいに仕上げる



共用廊下側のサッシ周りの劣化を撤廃、見違えるほどきれいになった



屋上のアスファルト防水は状態が良かったため、トップコート（保護膜）を塗って延命を図る

DATA	
竣工	2003年7月
階数	地上11階
戸数	47戸
管理会社	東急コミュニティー
施工監理	さくら事務所
コンソルタント	大規模修繕施工
工費 (コンサルを含む)	約4500万円
工期	約6ヵ月
戸当たりコスト	約96万円