

ダイヤモンド
MOOK

大規模修繕

再生シリーズ

耐震改修

建替え

2019

あなたの住まいの長寿命化と「終活」を考える

マンション・団地

再生 完全ガイド

管理 から 経営 へ

この管理組合がすごい！

あなたのマンションの

修繕積立金は やさん 足りない

機械式駐車場、エレベーター、水回り……

長期修繕計画の落とし穴

素人理事だから

「外部のプロを使い倒す！」

マンションの未来は自分たちでつくる！

理事長経験者が語る

「住民の参加意識の高め方」

安全・安心の耐震化は助成金獲得が必須！

えびす先生の
住宅法律相談室 70条の悲劇 ほか



グラントメゾン玉川上水ノーススクエア

東京都大和市

ブランコ工法や劣化状況に応じた修繕方法でコストダウンに成功!

昨年、第1回大規模修繕を終えたグラントメゾン玉川上水ノーススクエア。仮設足場を必要最小限に抑えるブランコ工法の採用や、劣化状況や場所に応じた修繕方法の使い分け、高品質塗料で延命化を図るなど、メリハリのある工事でコストダウンに成功した。その工夫の過程を見ていこう。

コストダウン目指して
1年以上しっかり勉強

グラントメゾン玉川上水ノーススクエアの第1回大規模修繕に向けての取り組みは早かった。築8年目の2014年に修繕積立金の改定を検討し、翌15年にその値上げ（1㎡72円から155円）と、管理費の値下げ（1㎡155円から130円）を実施。早々に大規模修繕委員会を立ち上げ、大規模修繕を経験した近隣マンション訪問や長期修繕計画の把握、外部の勉強会への参加、修繕工事現場の見学などを1年以上も行った。同じ大規模修繕でも費用に大きな差がありました。コストを抑えるには、長期修繕計画通りの工事を漫然と行うのではなく、劣化状況に応じた工事や工法を調査すること、コンサルタントの助であることなどを学びました。大規模修繕委員会委員長・濱田啓次氏。



濱田氏は1億程度で、提案内容もほぼ同じでしたが、1社（エーファイブ）のみ6400万円と格段に安かった。コストの高い仮設足場を必要最小限に抑えるブランコ工法だったからです（17年度理事 長・田倉正樹氏）。

さらに他の2社は、かぶせ工法による屋上防水と、バルコニー床の張替えを提案してきたが、エーファイブは、各々トップコート塗布とシール補修のみだった。さくら事務所による建物診断でも、屋上防水とバルコニーの劣化は少ないとの結果だったので、今回は塗布と補修で十分と判断した。ただ、足元が安定しないブランコ工法を不安視する声が、委員会の中でも上がった。

「幸い当マンションのバルコニー外壁は（張替えの必要がない）吹き付けタイルなので、大丈夫だろう」と。修繕積立金を残したかったこともあり、検討の結果、エーファイブを選定しました（濱田氏）。



西側（写真左側）と東側から見る。大規模修繕中は、限りある職人の人数や工事機材の数を考慮し、西側→東側の順で実施された

DATA		
竣工	2006年11月	
階数	地上14階	
戸数	100戸	
管理会社	大和ライフネクスト	
施工監理	さくら事務所	
コンサルタント	エーファイブ	
大規模修繕施工費	約7300万円	
工費	約8ヶ月	
戸当たりコスト	約73万円	

工事にメリハリをつけてコストダウン!

コスト DOWN
屋上
トップコートを塗ることで延命化
屋上のアスファルト防水は状態が良かったので、洗浄補修の上、建物や室内への太陽光の影響を抑える遮熱系トップコートを塗布して延命。密封分には防水材と高品質のフッ素系トップコートを塗布。

コスト DOWN

ブランコ工法 足場を組まないことで大幅コストダウン!

仮設足場の設置は大規模修繕の全体費の2割を占めるといわれる。それを必要最小限に抑えるハイブリッドブランコ工法を採用。シートをかけるのも高圧洗浄や塗装を行う回数だけなので、圧迫がない。



コスト DOWN
昇降階段
足場を組まなくてもバルコニーに直接入れる
一部に昇降階段を設け、バルコニー内の工事を行う。戸袋パネルを一時的に外して隣接きの仮設パネルを設置し、1日の工事が終わったら閉じる仕組み。



コスト DOWN
雨樋口部分
浸透性防水防水材でコーティング処理
目地の樹脂シールを撤去・清掃後、耐候性のウレタンシールを充填。その上から、防水効果と耐久性に優れた浸透性防水材でコーティング。



コスト DOWN
吹き付けタイル
15年先を考えて高品質の塗料をチョイス
吹き付けタイルの幅幅も買取りを確保するなどの、長期的な外観や劣化の影響を防ぎ、変色や剥離にも強い、高耐候シェードのフッ素樹脂塗料を塗布。



コスト DOWN
外壁タイル
安易に張替えず樹脂接着で延命化
タイルの中心に小さな穴を鑿いてエポキシ樹脂を注入し、アンカーピンで固定するのがSMC工法（写真）。且地に埋め込むのがアンカーピンニング注入工法。



ステージ足場

工法や素材を精査しメリハリをつけて修繕

外壁タイルは、浮きが小さいものや、腰高より下に位置するものはアンカーピンニング注入工法やSMC工法（上の写真参照）、浮きが大きければ張替え工法を使い分けた。劣化しやすい雨樋口部分には最高品質のシール材や防水材を用い、それ以外の部分は補修だけにとどめた。こうしたメリハリをつけることで、適切に修繕しながらコストダウンに成功した。「さくら事務所が週に一度巡回し、施工が十分でない箇所を指摘すると、エーファイブも迅速に対応してくれました。修繕方法を使い分けているだけに細かな作業だったと思いますが、あれは助かりましたね（二理理事長・出口光春氏）。

反省点は、昨夏は猛暑に台風と天候不順だったこともあり、3月9月の予定だった工期が2か月延びたこと。工事後に「養生シートの粘着テープ跡にこみが付いている」などの苦情が数件寄せられたことだという。

「すべてをを教訓にして次の大規模修繕に生かしたいと思っています。今回は工期を15年くらいに延ばす予定です。とにかく事故もなかつたので良かったです（濱田氏）。

（※）直前の大雨で不法部分の養生を剥がし、高圧洗浄機を使用した上で、その上から高圧洗浄機で高圧洗浄した。