

8 マンション改修事例 事例①～②

エレベータの設備や外壁の断熱工事等によって、マンションの機能や性能を向上させたマンション改修事例をご紹介します。

事例①:ファミリー西八王子



▲改修前



▲改修後(写真右奥に増設されたエレベーター)



▲改修後(増設されたエレベーター)

工事概要

工事名称：①ファミリー西八王子第二回大規模修繕工事

②ファミリー西八王子給排水・給湯管設備更新工事

設計監理：(有)共同設計五月社一級建築士事務所

施工：大規模修繕工事：清水建設(株)、給排水・給湯管設備更新工事：(株)シミズ・ビルライフケア

大規模修繕工事の工事種目：①仮設工事②外壁等躯体改修止水工事③防水工事④外壁等の塗装工事

⑤昇降機新設・更新工事⑥鉄部金物改修工事⑦鉄部塗装研磨清掃工事

⑧外構改修工事⑨電気設備改修工事

特徴

○平成10年8・11月、大規模修繕工事のための調査を実施。エレベーターが既設の2号棟では、耐震性能への不安があり、未設置の1号棟ではエレベーターの設置を望む声が上がった。第二回大規模修繕工事として、エレベーターの設置工事を平成12年1月までに実施。

○その後、平成13年10月に排水管・高架水槽が漏水。約1年半をかけて調査、方針決定。

○(独)住宅金融支援機構のマンションリフォームローンの借入れ。

実現の要因

①工事の必要性(エレベーターの設置や更新の声、漏水の頻発等、必要性が認知されていた)

②建替えではなく長期にわたって住み続けることを念頭に置いた長期修繕計画の存在

③委員会、理事会の指導力

課題

①既存不適格(専有物(窓ガラス・給湯器)の不適格は解消できず、建築指導課に念書を提出)

②居住者が住み続けながらの改修工事(階段の仮使用申請、2号棟EV更新工事の工期短縮)

事業経緯

昭和49年5月 竣工

平成11年6月 大規模修繕工事業者決定・説明会

平成12年1月 大規模修繕工事竣工

平成13年10月 排水管・高架水槽漏水

平成15年5月 総会にて工事の実施を決定

平成15年12月 工事完了

事例②: グリーンサイド東青梅



▲改修工事の状況



▲外断熱工事



▲改修後(サッシの二重化)



▲改修後(玄関扉の更新)

工事概要

工事名称: グリーンサイド東青梅第二回大規模修繕工事

設計監理: (有)共同設計五月社一級建築士事務所

施工: フジビルサービス(株)

工事種目: ①仮設工事②外壁等躯体改修工事③防水補修工事④外壁等の外断熱工事⑤外壁等の吹付塗装工事
⑥サッシ・鉄製建具等改修工事⑦鉄部塗装研磨清掃工事⑧設備改修工事(換気扇・照明器具等)

特徴

- 従来は、断熱素材不足による結露や前面道路(成木街道)の激しい騒音に悩まされる状況。
- 第一回目の大規模修繕工事は10年前に終了。以前は長期修繕計画なし。
- (独)住宅金融支援機構のマンションリフォームローンの借入れ。
- 各種法律との整合を図ることについては特に問題とらなかった。

実現の要因

- ①区分所有者の要望(断熱不足・結露被害の多さ、自動車からの遮音性向上の要望)
- ③区分所有者の不満に応えた改修設計と工事であったこと

課題

- ①共用部分と専有部分の明確化(サッシ・玄関扉等は共有部分とし、工事範囲に含める)
- ②室内工事(サッシ、玄関扉や換気扇ダクト工事、インターホン工事等)が多く、在宅が必要とされたこと

事業経緯

昭和56年	分譲
平成13年春	大規模修繕工事に向けた委員会設置
平成14年9月	五月社とコンサル契約
平成15年12月	工事着工
平成16年8月	工事完了