

超高層マンションの第1回大規模修繕工事

01. マンションの概要と工期設定

1. マンションの概要

カムザ・スクエア八千代緑が丘タワーズは、超高層マンションで、千葉県八千代市の東葉高速鉄道八千代緑が丘駅前にある。この地域は、以前は田畑や牧草地が広がり、緑に恵まれた土地であった。1996年八千代市に、東葉高速鉄道が開通したのとあわせて、野村不動産株式会社による八千代緑が丘大規模宅地開発事業が行われた。これをきっかけとして、八千代緑が丘駅周辺は宅地開発され、都心部で働く人達のベッドタウンへと変貌した。

カムザ・スクエア八千代緑が丘タワーズは、野村不動産株式会社による八千代緑が丘大規模宅地開発事業で建設されたマンションのひとつである。1997年に竣工し、野村不動産株式会社により販売され、同系列の野村リビングサポート株式会社が管理を行っている。

当マンションは、「住宅棟」「店舗棟」「駐車場棟」から構成されており、エキスパンションジョイントで繋がる一群の建築物である。

住宅棟は鉄筋コンクリート造、地上26階地下1階建ての超高層マンションで、八千代緑が丘駅前のランドマーク的な存在である。大きな吹き抜けが住宅棟の中央にあり、26階から3階まで各住戸が口の字型に配置されている。地下1階と地上1、2階には、管理人室・集会室・和室・トランクルーム・駐輪場・原付自転車



外観写真

置き場・ゴミ置き場などや、電気室・受水槽給水ポンプ室・MDF室などの共用施設やライフライン設備が設けられている。住宅棟のエントランスホールは1階と2階にあり、2階のメインエントランスは駅から続くペDESTリアンデッキと接続している。これにより、地上階に降りずとも徒歩2〜3分程度で、駅へと辿り着ける。

2007年の姉齒元一級建築士耐震偽装事件を発端として当マンション管理組合から、耐震性能チェックの依頼があったのを契機に、共同設計・五月社が、大規模修繕工事に関するコンサルタント業務を受託し、アンケート調査、耐震・劣化調査診断、修繕計画・設計を経て、2009年9月に第1回目の大規模修繕工事が竣工した。

2. 大規模修繕工事の工期設定

工事期間の目標は2008年12月に着工し、住宅棟の工事を2009年6月までの7ヶ月間で終了させ、駐車場棟・ペDESTリアンデッキ等の団地共用部分の修繕工事を3ヶ月で行い9月末に竣工する計画とした。目標とする総工事期間は、10ヵ月間となる。

年	月	概要
2007	3~8	耐震・調査劣化診断
	9~	長期修繕計画開始
2008	~5	長期修繕計画完了
	6~9	修繕設計開始
	10	請負業者公募 → 現場説明会
	11	管理組合臨時総会 → 業者請負契約
	12	起工式
2009	1~6	住棟工事開始 ↓ 住棟工事終了
	7	駐車場棟・ペDESTリアンデッキ・外構工事開始
	8	駐車場棟・ペDESTリアンデッキ・外構工事終了
	9	竣工式

※カムザ・スクエア八千代緑が丘タワーズの工期設定提案