

築18年目 バリアフリー改修

マンション概要

GKマンション
所在地：東京都小平市
竣工年：1990年
建物：3棟14階建
総戸数289戸

工事概要

検討期間：2006年1月～2006年12月(1年)
工事期間：2007年4月～2007年8月(5カ月)
資金調達：修繕積立金のみ
全体の工事費：約4200万円
組合の工事体制：理事会+修繕委員会
設計事務所：株式会社改修設計
(テクノサポートネット：改修設計グループ)

工事のきっかけ

築18年目の当マンションでは、5年前の大規模修繕工事のころから、居住者よりバリアフリー化の他にも、駐車場や駐輪場の増設等の使い勝手に関する数々の要望がありました。

グレードアップを実現するためには、組合員のコンセンサスを得ることが最も大切と考え、将来の予測や最終の形をイメージしてもらうために、マンションのランドデザインとしての「バリアフリー化・全体マスター計画」を最初に示すことにしました。また、手順を踏んで計画を進め、その段階を公開していくことで大多数の賛同を得ることができ、バリアフリー計画が実施に向かうこととなりました。

実施にあたっては、予算や優先順位を考慮し、一度に工事を行うのではなく、「できるところから取りかかる」こととして、2006年度は「車椅子での移動を可能に」と「エントランスの利便性向上」を計画しました。

工事内容

今回の工事の特色は、次の二点でした。

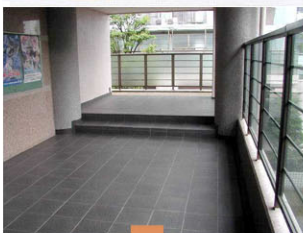
第一に、工事中の居住者の動線の確保です。既存のエントランス扉を撤去して、自動ドアを設置し、壁・天井・床の取合を補修しましたが、その間は、エントランスを通行できませんでした。しかし、幸いにも当マンションは、3棟に合計12箇所のエントランスがあり、それぞれが2階の空中通路で結ばれているため、工事中は別のエントランスから出入りすることができました。また、エントランス以外にも、非常用の出入口を使用することができたため、居住者の方々に工程計画の広報を確実にを行うことによって、大きな問題もなく工事を完了できました。

第二は、集合郵便受の交換です。通常は、既存ポストを撤去して、床に仮置きし、新規の集合郵便受を設置するという流れで工事を行います。しかし、当マンションはエントランス扉枠と既存の集合郵便受が一体になって設置されていたため、自動ドアの設置より先行して、新規集合郵便受を設置する必要性がありました。

■1階エントランス廻り(12箇所)

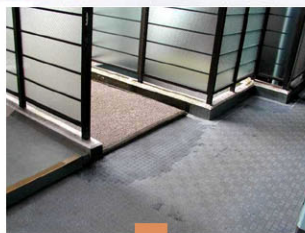


■管理室前



スロープ (コンクリート下地)

■空中通路



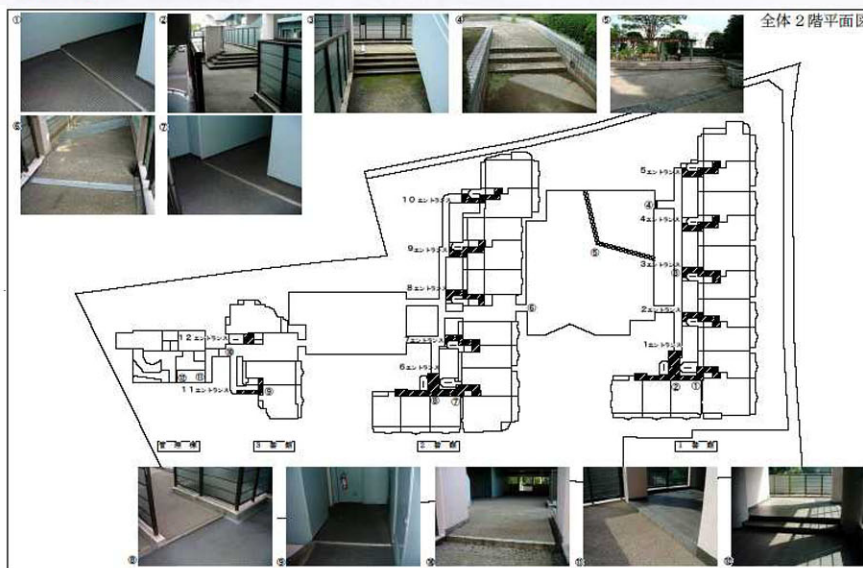
スロープ (ブロック)

■2階エントランス



スロープ (鉄骨下地)

■改修前



解説

重い片開きのエントランス扉を自動ドアに取り替え、ノンタッチによるオートロックや手摺を新設しました。また、エントランスにいたるルートの大形の段差をスロープ化し、車椅子での移動を可能にしました。集合郵便受は、位置を換えて壁に設置するため、12種類の形状を作ることになり、高さ、左右の位置、郵便受の角の養生方法などを、現場で修繕委員が建築士事務所と検討しながら工事を進めました。

管理組合から一言

新築マンションに入居した当初は、玉川上水の緑が多く豊かで、すべてが新しく快適でした。しかし、永く住むと、段差が多い、ドアが重たいなど改善点が見えてきました。大規模修繕で実施するチャンスはありましたが、果たせませんでした。この思いを5年間暖め、専門家を加えて検討し、若い人から年配者まで、不自由な方から健常者までが享受できるバリアフリーを実現することができました。

専門家から一言 (プロのアドバイス)

新築では経済性の追求で企画設計、工事、完成と時間の短縮が求められますが、バリアフリーなどの建物のグレードアップは「住む人が生活しやすい建物を育てる」工事ですから、十分に協議を重ねる必要があります。改修工事の設計コンサルタントが提供する業務には、技術の他に住む方々と共に考える姿勢が求められていると思います。

(注) テクノサポートネットのお問合せはホームページをご覧ください。

<http://www.mankan.or.jp/about/information.htm>