

# 目指すは、美観保全・安全対策 年次修繕費の節減



## DATA

工事費用 1億4,543万円(税込)

築年数/築21年(平成元年9月竣工)

構造・規模/SRC造(地上9階建て)

総戸数/116戸

設計監理者/株式会社改修設計

施工者/TOHO株式会社

工事期間/平成23年5月~9月



▲全体外観。左下に見えるガラス張りの部分がスポーツジムとなっている



▲外壁面は平らではなく凹凸のある特殊な形状のため、施工には手間を要した



▲エントランススロープ  
雨の日でも滑りにくいシートを採用



▲高台にあるメインエントランス

さちが丘ダイカンプラザスポーツメントは、サウナ付きインストラクター付きスポーツジムが併設された「大人の健康志向マンション」として平成元年に竣工しました。理事会は、総116戸に対し、13名の理事にて構成され、任期は1年で約半数が入れ替わり、過去の改修履歴、ノウハウが引き継がれるよう配慮した運営を行っています。毎年の修繕費も5百万円程度は確保しており、外観上または安全防犯上の改修は、随時行ってきました。

今回は第2回目の大規模改修となりましたが、7名の理事で構成される改修委員会を立ち上げ、年次改修ではできなかった躯体系、給排水系の劣化を焦点とした設計監理会社の診断からスタートしました。

そこで、スポーツジム完備という同じコンセプトで同時期に建設された兄弟マンションがあり、ちょうど前年に大規模修繕を実施していたことから、日頃の管理組合同士の交流もあって、工事業者選定の打合せからはじまり実際の工事までを見学し、事前に大変有益な情報を入力することができたとのこと。そして、工事業者については、同じTOHO(株)を選定しました。同社には、住民目線で全てを考慮してもらい、生活にできるだけ支障が出ないような配慮をお願いしたそうです。結果として住民とのトラブルもなく、竣工当時の輝きも取り戻し、住民にとって大変満足いく工事となりました。



▲中庭アトリウム  
年次の補修費がかさんだタイルを滑らない材料に変更することで安全性と修繕費削減の両方が図れた



## COMMENT

今回の工事では、建物回復の基本工事に加え、高齢化対策を含めた、安全性、防犯性を高めること、売れ物のサウナやトレーニングジムなど共用設備の改修、年次修繕費の低減を要点に挙げました。設備改修に際しては、デザイン変更などを含め、付加価値を加えるといった特別なことはせず、現状レベルを末永く維持することを心掛けました。

工事業者のTOHO(株)には、特に住民との意見交換、コミュニケーション活性化に注力をお願いしました。その際、些細なことでもできないとは言わず、難しい問題に対しても代替手法を考えるなど、全力で解決に取り組んで頂き、さらに物事を進める際には、住民が納得するまで、細部に渡り丁寧に説明して下さいました。高い企画提案力と、住民に対する真摯な姿勢に、大変満足のいく工事となりました。

●さちが丘ダイカンプラザスポーツメント  
管理組合副理事長/改修委員会委員長  
赤堀 浩史



### 工事のポイント

アトリウムはタイル仕様であったためタイルの浮きや欠けなどの損傷に対する毎年数十万円の補修費が管理組合の大きな負担でした。改善提案としてタイルを全撤去し、長尺塩ビシート貼りが採用され、デザインや色調については、竣工当時の美観を保全するという方向でまとめることができました。

## CHECK POINT