

## ◇川越旭町ビューハイツ

工 事 名 称	川越旭町ビューハイツ第3回外装主体大規模修繕工事			
工 事 期 間	約9ヶ月	物件概要	築 年 数	38年(1984年竣工)
工事請負金額	223,080千円		構 造	RC造
追加工事費	9,108千円		棟数・戸数	3棟・177戸
戸当り工事金額	約1,311千円		階 高	8階建

### 【評価のポイント】

築38年8階建て177戸(3棟)のマンションの外壁・屋上防水工事を含む第3回目の大規模修繕工事を中心としたバリューアップの事例である。

工事内容には、外壁改修工事、屋上防水工事、玄関扉交換工事、エントランス改良工事が含まれている。本工事では、居住者対応に関する工夫に焦点を当てていた。管理組合は、設計者との協力のもと工事実施に際して3つの目標を設定していた。工事計画段階で目標設定を掲げ、それを明文化する姿勢から、計画的な取り組み意識の高い管理組合であったといえる。その後、計画目標を実現するための具体的な改修工事内容が合意されるというプロセスをたどっている。

施工者としても、設計者と協力のうえ、色彩計画におけるアンケート実施による居住者の参加意識の向上に努めている。施工者から居住者向けの工事情報伝達とは別に、修繕委員会から独自のニュース配信などにより工事情報の補足説明が周知徹底されるなど、施工者と居住者間の綿密なコミュニケーションが行われたことによる効果がみて取れる。工事工程の進捗に合わせた駐車場の移動計画作成、駐車場の配置を再検討し車のトランクからの荷物出し入れがしやすいように配慮するなど居住者ニーズに合わせたいねいな改修計画案の立案プロセスが良く説明できていた。

工事完了後修繕委員会から施工者に渡された似顔絵付きのメッセージカードに表れているように、修繕委員会を中心とした管理組合、設計監理者、施工者がていねいに意思疎通を図りながら、よりマンションの価値を高めるための課題探しから解決に至るプロセスが共有されたことが良くわかる事例として評価したい。

## 【PRポイント】

### マンションの概要について教えてください

#### 【周辺環境】

川越旭町ビューハイツが立地する川越市は埼玉県の南西部に位置する中核市であり、埼玉県内ではさいたま市、川口市につぐ第三位の人口である。

1971年に関越自動車道（練馬 IC-川越 IC 間）が開通し、国道16号や圏央道にも通じており、以降1985年頃まで人口が急増しているさなか、1984年川越旭町ビューハイツが建設されている。東武東上線川越駅まで徒歩15分前後にあり、国道16号、川越ICに近く都心へのアクセスが良い、住宅地の一角となっている。

周辺は戸建て住宅が多く、8階建177戸の川越旭町ビューハイツは目立つ存在であり、工事に伴う騒音や臭気、また駐車場の台数が多く移動が必要であったことから、管理組合よりその配慮ができる計画、事前調査時におけるマナーなども選定基準として検討された。

#### 【工事設計段階】

第三回目となる管理組合は、修繕委員会発足時に下記の3つを目的として掲げた。

- ① お年寄りと子供に優しく、若者に魅力ある建物および設備の性能向上を図る。
- ② 共用部分と専用部分が一体となった共生を図る。
- ③ 他の既存マンションより魅力ある住居環境の構築を図る。

修繕委員会と設計事務所ジャトル株式会社との工事内容検討にあたり、上記テーマを基に下記の具体的対策が検討された。

- a. 外壁色とエントランス内装、玄関扉を刷新し、マンションに新たなイメージを構築。
- b. 駐車場からのアプローチ部階段の勾配緩和、経路簡略化、また駐車場縁石近くにあるU字溝にグレーチング蓋をつけることで、居住者の利便性改善（車のトランク開閉が可能になった）
- c. 玄関扉交換、サッシ部品交換による気密性の改善、美観の向上を図る。



▲修繕委員会広報 マンション掲示板へ掲示された

取り組みの概要について教えてください。

- a. 外壁、床シート、玄関扉、エントランス内装など色彩変更に伴う全体のバランス調整と、管理組合の合意形成
- b. 住宅地に立地するマンションで、周辺駐車場が少ないなかでのお車の移動計画

取り組みをする前の問題点について教えてください。（なぜこの取り組みをしようと思ったのかを教えてください）

- a. 外壁、床シート、玄関扉、エントランス内装など色彩変更に伴う全体のバランス調整と、管理組合の合意形成

本工事では魅力ある建物の構築の一環として、外壁塗装の色彩変更に伴って、玄関扉の色彩選定、床塩ビシートの色選定、またエントランス内装材などをあわせて計画する必要があった。

総会后、工事着工前から色彩選定のアンケートを開始したものの、まだ管理組合の理解が低く、回答数が少ない状態であった。外壁色としては既存同等色も用意したものの、玄関扉や床塩ビシート色など、既存にあう色彩が無く、色彩の変更をすることも考えられる状況であったため、管理組合の皆さまに関心を持ってもらえるよう配慮する必要があった。



▲色彩イメージの広報

b. 駐車場廻りの移動対応（階段の勾配緩和工事、U字溝グレーチング設置工事）

当建物の計画時のポイントとして、建物廻りが駐車場となっている立地で足場の組立て、解体時の安全対策や、階段の勾配緩和工事、U字溝グレーチング設置工事などで、工事期間中常にお車の移動が必要でした。作業員の駐車場も必要であるなか、近隣にはまかなえるだけの駐車場が無く、外部借用台数を極力低減する必要がありました。

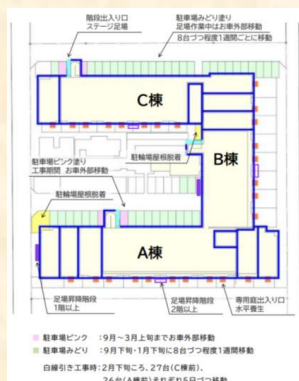
取り組みを進める際に苦勞したことやよかったこと等を教えてください。

a. 施工者からの広報とは別に、修繕委員会より「ビューハイツニュース」として、エントランスにある掲示板や、1階エレベーター脇に掲示され、工事の説明を補足する内容や呼びかける内容など、丁寧な説明に呼応して投票数も改善され、以降工事内容の解説や、片付けの呼びかけなど、エントランスの掲示板、パソコン・スマートフォンでの情報伝達とは別に、居住者とのコミュニケーションツールとして効果的に機能したことで、円滑な進行ができた。

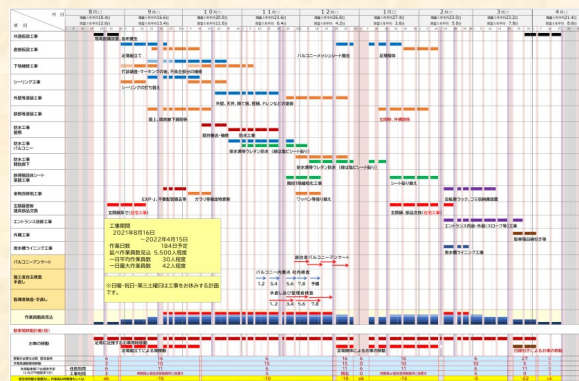


▲修繕委員会「ビューハイツニュース」での補足、呼びかけ

b. お車の移動が必要な工事で、足場解体・グレーチング設置など連続しておこなえるものは合わせ、合わせられないものは、山積み減らすよう工事期間内で計画しました。また対象となる46台の利用者それぞれに降雨順延も見込んだ移動計画を作成お知らせし、早期完了できた際は1件ずつお知らせしました。



▲車両移動箇所図



▲車両移動が必要な工事と移動が必要な台数を工程表に明記。

取り組みをした結果や効果、居住者の方の声などがあれば教えてください。

a. 大胆な色彩変更が施されたが、完了後もクレームなく終えることができた。色彩だけでなく、機能性の向上も達成できました。



▲施工前



▲施工後

▲外壁塗装は、アンケート投票により色彩を変更。落ち着いたグレー系の外壁とポイントで手摺パネルを白色とした、38年を経過したマンションを近年のメリハリのあるデザインで変身を遂げた。



▲施工前



▲施工後

▲バルコニー床塩ビシート 外壁色にあわせ色彩を変更。模様（溝）が浅く、意匠性が高い材料を選定し、防滑性は維持しながら防汚機能を高めた仕様とした。



▲エントランス内装改修 古い印象であったタイルは付着強度が確認されたためタイルの

撤去はせず、下地調整のうえ石調シート張りにて意匠性を向上。天井の照明もLEDダウンライトを使用し配置を見直したことで、全体的に明るく、消費電力の省力化ができた。



▲エントランスアプローチのスロープには手摺を設置し、入口は自動ドアに更新された。車いす利用者にも配慮された改善ができた。



▲玄関扉交換 意匠性の向上だけでなく、耐震丁番仕様、防犯面、気密性を考慮して新聞受けを無くす（壁面に新設）など機能面の向上をはかった。



▲サッシ交換は費用が高額になることから、対応部品が無くなる前に、部品交換（戸車交換、クレセント交換、気密ゴム交換）をおこない機能性の回復をおこなった。

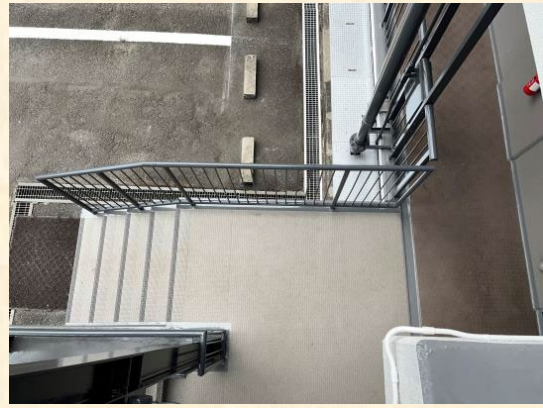
b. 工事着工前にお車の移動を計画し、駐車場利用の皆さまへのお知らせが適切に行えた結果、協力業者との作業予定も円滑に進み、駐車場利用の皆さまも予定通りに対応いただけただことで周辺で借用できる月極駐車場を最小限にとどめ、余計に費用負担を掛けずに済んだ。また機能面においても、当初はグレーチングを避け前出し駐車する計画で検討がなされたものの車路が狭くなるデメリットがあった。検討を重ねた結果、グレーチング蓋の設置、チェッカープレートの設置により歩行路とできたことで、車のトランクから荷物出し入れがしやすくなり、駐車場利用者の皆さまから評価いただけました。



▲蓋の無いU字溝と進入防止としてのメッシュ（歩行性悪い）から、グレーチング蓋、チェッカープレートを設置した。歩行路を確保できたことで、トランクからの荷物の出し入れが容易に。



▲お車の移動回数を低減するため、グレーチング蓋、チェッカープレート設置工事の直後に白線引きの工事をおこなうことで、工程も円滑に推移し、駐車場利用者への負担軽減となった。



▲駐車場からのアプローチ部階段の経路簡略化。階段から曲がらず廊下に出られるようになったことで通行動線が簡略化された。大きい荷物の出し入れなどで緩衝する不安も解決された。



▲駐車場からのアプローチ部階段の勾配緩和。高齢者や子供のつまづきに配慮して段数を増やし、手摺も延長することで、安全性の向上を図った。

### 【その他改修工事】



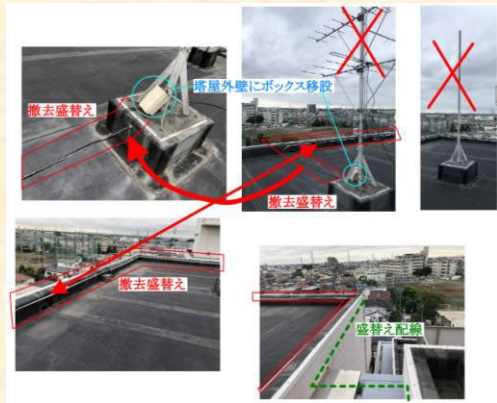
▲ゴミストッカー設置工事  
ゴミ置場には鳥害対策として囲いを設けた。



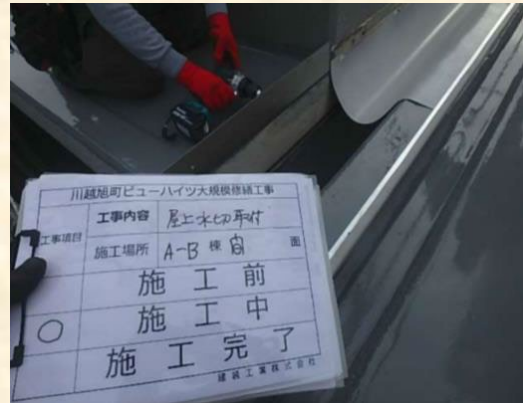
▲コンクリート受水槽室内部ライニング工事  
タラップを設置しメンテナンスできるように

工事名	川越駅前2-3-47 第3期外装大規模修繕工事
工事日	2022年 1 月 19 日
工事種	受水槽内部修繕工事
内容	タラップ取付工事
工程	施工前 施工中 <b>施工中</b>
施工会社	建設工業株式会社

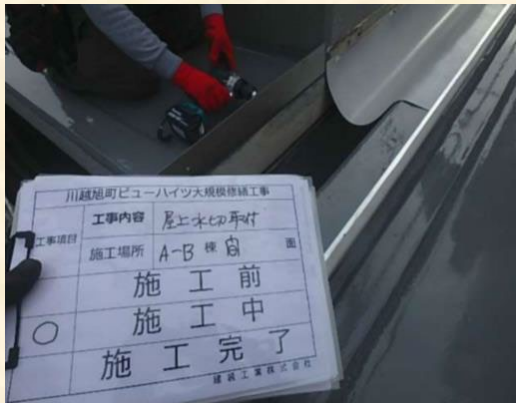




▲アンテナ撤去に伴う配線撤去・盛替え工事  
不要配線の撤去、必要な配線も足場が無くてもメンテナンスできるよう盛替えを実施。



▲EXP. J 更新  
EXP. J の撤去後に内部の納まりを確認し、防水シートや水切金物にて浸水抑制を図った。



▲バルコニースチール手摺支柱腐食部交換工事 足場の組立て後の調査にて、支柱根元廻りに発錆 や腐食が多く確認され、脱落した支柱が 10 本確認された。支柱根元の躯体内部への浸水も確認されたため、鉄筋爆裂補修を施し支柱を交換した。

### 【居住者の声】

管理組合理事会、修繕委員会から、心のこもったメッセージカードをいただき、たくさんの感謝の言葉をいただきました。

小さな問題から一緒に検討・対応いただけたら、施工者からはいきとどかないビューハイツニュースでの補足説明や、お車の移動に伴う個別対応の際は立ち合いいただくなど、たくさんのフォローをいただけたことで、遅れなく完了できました。工事中は理事会・修繕委員会の皆さま、居住者の皆さまの多大なご協力に、設計監理者・施工者共に良い工事をしよう！と力をあわせ取り組むことができました。



▲修繕委員会の皆さまより  
 施工者の工事・営業担当者皆に似顔絵付の  
 メッセージカードをいただきました。

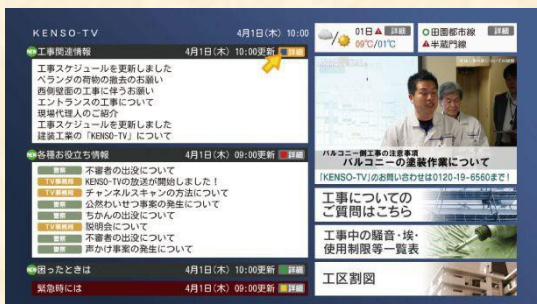


【外部にお住まいの区分所有者（在宅工事対応）】



本工事では玄関扉交換、サッシ部品交換、ダクト清掃工事（オプション）や、エアコン対応など在宅を要する工事が多く、工事に影響する内装のやり替え（内装改修後で玄関に緩衝などの復旧）やエアコン対応を、外部にお住まいの区分所有者さまに連絡する必要があり、下図のパソコン・スマートフォン用サイトから連絡をおこなうことができたために調整が円滑に進んだ。今までは都度、資料を郵送し電話で対応してきたが、賃貸でお住まいの方・外部にお住まいの区分所有者さまが共に情報を共有しながら進めることができ感謝いただいた。

◀パソコン、スマートフォン用ウェブサイト



▲テレビを活用したデータ放送画像（写真は別物件サンプル）

取り組みをしてみてもあなたの思いや感想、反省点、次に活かしたい点などを教えてください。

本工事では非常に多くの工事が計画されており、在宅工事やお車の移動が必要な工事が多く、お住まいの方への影響が大きい工事であったが、管理組合総会、工事説明会で十分に説明することができず、工事内容の詳細や部品、仕様など、一部の居住者さまから詳細を求められることがあった。

例えば玄関扉更新であればプッシュプル錠のサンプルを用意していたが、その他部品説明が不足していることから問い合わせをいただくことがあった。

一時的にエントランスをショールーム化する、実物サンプルを用意するなど、理解に努める対応ができていればとの反省がありました。

築 38 年で、建物・居住者の 2 つの老いに向き合う工事を計画から、区分所有者・設計者・施工者と一丸となって検討し、『後悔の無い第 3 回目の大規模修繕工事』が出来たと思います。生活するうえで、もっと便利に・もっと快適にと、細かい配慮を積み重ねて工事が実現でき、管理組合様から御評価頂きました。