

◇メデカマンション桂

工 事 名 称	メデカマンション桂大規模修繕工事			
工 事 期 間	約 6 ヶ月	物件概要	築 年 数	築 15 年(2002 年竣工)
工事請負金額	10,090 万円		構 造	RC 造
追加工事費	0 万円		棟数・戸数	2 棟・121 戸
戸当り工事金額	約 83 万円		階 高	各 10 階建

【評価のポイント】

メデカマンション桂の事例は、サービス付高齢者マンションの第 1 回目の大規模改修である。工事によって発生する騒音・粉じん対策のほか、きめ細やかな対応が求められた。工事業者側からの工夫としては、工事専用の外付けエレベータ設置、入居者の転倒防止のためシート養生取り止め、騒音・振動対策としての乾式静音ドリルの採用、などがある。このほか、施工者側から工事期間中の季節イベントに合わせて取り組みを行うなど、入居者から高い満足度を得ている。

3. 当該工事のPRポイント

【メデカマンション桂の特徴】

- ・2002年当時、東北初の中高齢者の為のメディカルサポート、終身ライフサポート付きシニアマンションとして販売。
 - ・原則 55 歳以上のシニア向けで、生活支援や介護、看護などのサービスが受けられる自立をサポートする体制。
- ※入居者の男女比⇒ 男性 3 : 女性 7 ※入居者の平均年齢⇒ 84 歳
※要支援 1 ~ 要介護 5 の割合⇒全体の 62.3%

【優しい大規模修繕工事】

※メデカマンション桂の特徴を考慮し、工事着工前から【優しい大規模修繕工事】をテーマに掲げ、大規模修繕工事に取り組んだ。

< 1 >ハード面

① 「ロングスパンエレベーター」の設置

ほとんどの方が 1 日を建物内で過ごすため、1 階ラウンジや食堂の利用が多くなり、必然的にエレベーターの利用頻度が高くなる。2 機のエレベーターがあったが、臭気の問題も含め、通常のように工事で資材運搬や昇降に既存のエレベーターを使用するのが困難と判断した。

検討の末、外部にロングスパンエレベーターを設置して、資材運搬・昇降に利用した。



② 「靴スリッパ」着用

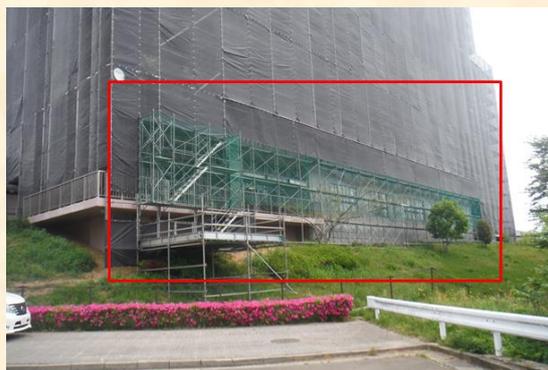
建物廊下床はカーペットのため、通常であればシート養生などを必要とするが、高齢者の方ばかりで車いすや杖などを利用した足元が不自由な方が多いため、躓き転倒で怪我をするリスクがあると考え、既存床面への養生等は取止めた。

検討の末、工事側全員で配慮する事として、内部作業の際はカーペットを汚さぬよう「靴スリッパ」の着用を全作業員で徹底した。



③ 外部足場一部に「メッシュシート」から「垂直ネット」を採用

西棟1階部分には相談室・ラウンジ・多目的室・ダイニングルーム・パントリーがあり居住者の利用頻度が多く、工事期間中でもストレスを感じさせぬよう採光の確保を考えた。検討の末、当初から採光の良い「黒メッシュシート」を考えていたが、より採光を確保するため「垂直ネット」に変更して、皆様の憩いの場として、少しでも外を眺めもらいくつろいで頂いた。



④ 「静音ドリル・低振動・低騒音ドリル」の採用

振動・騒音で高齢者の方が驚き、心労で体調不良になるのではと考え、工具や工法を検討した。



<2>ソフト面

① 「視界良好大作戦」

通常、塗装作業時には半透明のマスキングテープで養生することが多いが、圧迫感や閉塞感で高齢者の方が心労で体調不良になるのではと考え、養生方法について検討した。

検討の末、開放感を感じて頂けるよう「透明のマスキングテープ」を採用することとした。また、枠と障子を分けて養生することで、養生時でもバルコニーに出入り出来る様にして、大変喜ばれた。



② 「鯉のぼり大作戦」

工事序盤、足場組立やタイル浮き補修等で「静音や低騒音・低振動ドリル」を採用していたが、それでも建物内に多少の騒音を発生させていた。そこで！「鯉のぼり」をエントランスホールに飾ることで居住者は勿論のことお見えになるご家族やお孫さんにもお部屋では無く、エントランスホールで歓談できる様な雰囲気作りを考えた。大変喜んで頂き、騒音や振動に対する問い合わせも殆んどなく工事が進捗出来た。鯉のぼりは贈呈しましたので、**毎年**も飾って頂けるとのこと。



③ 「母の日ありがとう大作戦」

外壁ひび割れタイル撤去時にはどうしても騒音が発生していた。そこで！母の日が近かったことから、工事へのご協力の感謝の気持ちと騒音に対するお詫びの気持ちを込めカーネーション100本プレゼントさせて頂いた。

エントランスホールに飾り、皆様に自由に持ち帰ってもらい、大変喜んで頂き、騒音や振動に対する問い合わせも殆んどなく工事が進捗出来た。



④ 「お風呂ポスター大作戦」

大浴場・小浴場の外部にも足場を設置したので「目隠し」のため、フィルムを窓硝子全面に貼ることが必要でした。窓越しの浴室庭園を眺めながらお楽しみの大浴場でのお

風呂を工事期間中、奪ってしまうことを申し訳ないと考え、そこで！少しでも和らぎを感じて頂けるよう「富士山」と「花畑」のポスターを窓に貼り、喜んで頂いた。工事が終了し、目隠しフィルムは撤去しましたが、お風呂用ポスターは現在も残っているとのこと。



< 3 > その他提案工事

当初の設計では、予算の関係で1階廻りの壁クロスと床タイルカーペットの補修は部分的な張替補修であったが、それでは憩いの場の価値が下がり居住者の方ががっかりするのではと考え、足場が不要で緊急性の少ない工事項目を減額して、1階廻り（ロビー・エントランスホール・ラウンジ・食堂等）の壁クロス約 760 m²、床タイルカーペット約 170 m²の全面張替を提案した。

幸いに躯体補修及びタイル補修の実数精算で減額が発生した事もあり、組合様・監理者様・管理会社様にもご賛同頂き、全面張替えを実施する運びとなった。色彩計画については女性目線が良いだろうと考え、内装材メーカーの女性インテリアコーディネーターに依頼して建物のコンセプトを理解してもらい、現地にて選んで頂いて、施工にあたった。結果、きれいになった1階廻りは居住者・施設関係者の方にも大変好評頂いた。

最後に竣工時の「工事完了報告会」で居住者の皆様へご報告と御礼をさせて頂いた後、最後に居住者の方から「明日からこねのすかは？寂しくなるね・・・」と仙台弁でお声がけを頂き、年甲斐も無く目頭が熱くなった。「こちらこそ有難う御座いました。きれいになったマンションで楽しんで長生きして下さい」とお礼を伝え、改めてこの仕事の良さを感じられた工事となった。

以上

