

居住者がバルコニーに置いている植木鉢等は、工事中は撤去しなければなりません。1階の敷地内にスペースを確保することが困難であったため、やむを得ず屋上に仮置場を設置しました。居住者の方は、水やりに苦労されたことと思いますが、狭小敷地の場合は、様々な工夫をして対応することが求められます。



工事にあたっては、貼替用タイルを別注製造し、京都市の担当部署に事前に確認した上で、一部は近似色の既製品タイルを使用することになりました。

また工事期間中は定期的に工事打合せをおこなうこととなりますが、集会所がないので、最寄りの地区会館の会議室を借りて行いました。

狭小敷地の都心型マンションでは、工事期間中の駐車場の車の移動、工事用車両の駐車対策（外部有料駐車場の利用）、仮設事務所、作業員休憩所、仮設倉庫、作業用流し、仮設トイレ、工事用ゴミコンテナの設置場所の確保、植木鉢の仮置場等について、設計監理者が、計画段階から管理組合と協議検討をおこなっておくことが、工事を円滑に進めるために重要です。また、敷地に近接して隣地の建物がある場合は、仮設足場の工夫も検討しましょう。管理組合と設計監理者のコミュニケーションは、検討課題の解決に欠かせません。

(主任専門委員 小薄和男)

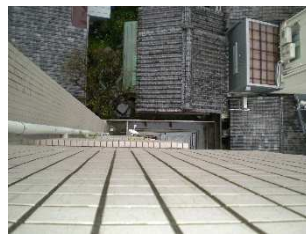
大規模改修工事の特徴

第一回の大規模改修であるため、躯体修繕、シーリング打替、外壁等塗装替え、鉄部等塗装替え、防水改修を基本的な工事として実施し、その他として改善・改修を実施しました。

京都市では、景観法に基づく景観条例を定めており、今回取り上げたマンションもその対象地域にあります。外壁はほぼ全面が数種類の色やサイズによるタイル貼りで、



① 敷地西側



② 敷地西側



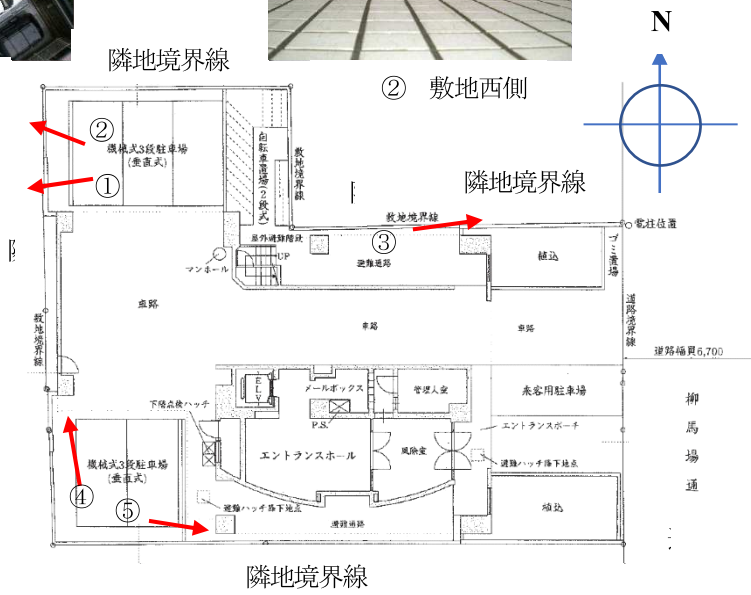
③ 敷地北側



④ 敷地西側



⑤ 敷地南側



配置図 → 写真撮影方向

マンション規模別・タイプ別大規模改修シリーズ

VOL. 8 狭小敷地に建つ都心型マンションの大規模改修工事

今回紹介するのは、京都市中心部の四条近く、「京都の台所」と言われる錦市場からも歩いてすぐの場所にある、いわゆる都心型マンションの大規模改修工事です。その立地や地域環境から、一回目の大規模改修工事に取り組むにあたっては特別の配慮や工夫が必要でした。計画段階から工事完了までを振り返ってみます。



【建物概要】
所在地：京都市中京区
鉄筋コンクリート造 10階建
1棟 住戸 27戸
集会室なし 管理室あり
管理形態：委託管理
入居開始：1998年2月
主な修繕履歴：第一回大規模改修工事
(2011年 築13年目)

立地環境による制限

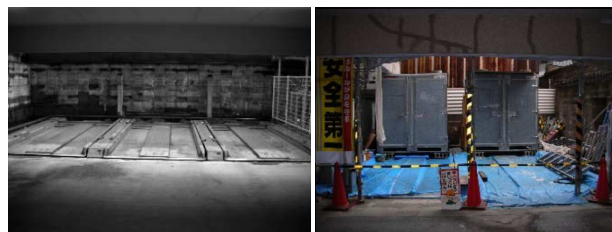
敷地は約 520 m²と狭小なうえに、敷地の三方には建物が近接しており、敷地奥側には機械式駐車設備(屋外三段地下ピット式)がありました。前面道路は、錦市場と交差する北行き一方通行になっており、大型車輛は通行禁止でした。

また、日本三大祭の一つである祇園祭の季節となる7月の1カ月間は、祭礼関係のさまざまな行事が近隣各所でとりおこなわれるため、工事ができなくなります。

工事計画

大規模改修工事では仮設足場を建物まわりに設置しますが、このマンションでは敷地奥側の機械式駐車設備が建物に接して配置されているため、足場を設置すると駐車場として使用できなくなってしまいます。しかし敷地が狭小であるために、敷地内に代替の駐車スペースはおろか仮設事務所、作業員休憩所、仮設倉庫の設置場所すら確保できない状況であったため、機械式駐車設備を利用していた居住者の車両は、全て敷地外の駐車場に移動することにしました。普段からマンション周辺の市場や地域とのコミュニケーションが良好であることと、管理組合の方が精力的に働きかけたことが功を奏し、長期にわたる工事期間中、敷地外の駐車場を確保することが可能

となりました。そして空いた機械式駐車設備は、本体の養生をした上で、仮設事務所や、作業員休憩所、仮設倉庫を設置することにしました。但し、機械式駐車設備メンテナンス会社と事前協議が必要不可欠です。



仮設トイレと作業用流しは、前面道路側の植栽スペースを一時的に撤去し、そこに設置することになりました。撤去した植栽は工事完了時に復旧を行いました。

また、工事用のゴミコンテナ置場は、前面道路側のマンションアプローチ付近に設置して、道路側からのコンテナ入替えに対応しました。



工事用資材(足場材、共用仮設材など)の現場への搬入は、大型トラックを使用しない計画が必要となりました。また、敷地の三方に建物が近接しているため、足場設置に工夫が求められ、単管足場やブラケット足場を採用しました。なお、近接する建物の一つは居住していない京町家で所有者の連絡先等が不明であったため、工事の際には細心の注意が必要となりました。