

マンションリニューアル特集

千里中央パーク・ヒルズ第3回大規模修繕工事

豊中市上新田1ノ24、25、28 1097戸/2017年2月1日~18年5月31日

施工一株式会社長谷工リフォーム関西支社(大阪市中央区)

電話06(6941)4152(代) <http://www.haseko.co.jp/hrf/>



千里中央パーク・ヒルズの外観

現場は千里中央駅から徒歩圏の新御堂筋東側に当たる閑静な住宅街。今回の大規模修繕工事は、7~15階建ての住宅棟11棟と3階建ての商業棟2棟の計13棟。住宅1097戸、店舗を含めて1130戸の区分所有者がいる広範囲かつ長期間に及ぶ工事となった。

物件は築31~32年が経過し、大規模修繕工事は今回で3回目。新築の元施工会社が1~2回目の大規模修繕工事を行った経緯がある。

今回は1~3期に分けて施工し、1~2期で住宅棟、3期で商業棟を実施。各棟とも仮設足場組み立てに始まり、下地補修工、シーリング打ち替え、鉄部・外装塗装替え、バルコニー部の長尺シート撤去・張り替えと防水工、廊下部の溝、巾木防水工と長尺シートの部分補修工を行った。一連の作業を1

棟当たり4.5~5カ月間の工期で順次施工していった。

前回の大規模修繕の施工が別会社であることもあり、1期では建物の状況調査などを入念に行い、問題点や最適な対策などの抽出に時間を掛け、その内容を他工区にフィードバックした。

2期では2017年11月に施工した住宅棟2棟について、気温が下がる冬季の前に廊下側の塗装材の塗布を行うため、通常バルコニー部から掛かる手順を廊下側から始める必要性を居住者に説明し、理解を得た上で施工するなど、工期内に収めるよう心掛けた。

また3期では下層階に商業施設がある住宅棟と商業棟を行うことから居住者はもちろん、第三者災害の防止へ警備員を多数配置するなど細心の注意を払い工事に当たった。



バルコニー部の高圧水洗浄作業

18年5月末の完成まで1年6カ月間の無事故無災害を貫き、高精度に仕上げた。同年6月には管理組合法人から感謝状が贈られている。

現在は、1期で施工した3棟の1年検査や6月に発生した大阪北部地震の復旧工事の準備などを進めており、現場には良い緊張感がみなぎっている。

住民不安の払拭に碎身

長瀬輝彦現場代理人



施工に当たり現場を入念にチェックし、作業員と補修箇所などの情報共有を図りました。これまで50件以上の大規模修繕工事を経験してきましたが、1000戸を超える大型物件は今回で2件目です。

居住者の皆さんは、前回の施工が別会社だったこともあり、不安に思われることがある様子でした。工程や作業内容などを掲示板にお示しし、チラ

シを配布することはもちろんのこと、皆さんのお声掛けに対してすぐに対応するよう心掛けました。皆さんの不安を取り除くことが仕事の第一と考えました。

年配の方が多く住まわれていることもあり、バルコニーの片付けなどはわれわれが積極的にお手伝いをさせていただきました。若手所員の頑張りもあり、工事の中盤までにはコミュニケーションも良く取れ、スムーズに作業を行えたと感じています。

私にとっては今回が大規模修繕の現場に携わる最後となります。今後は後進の指導とともに、次回の大規模修繕もご指名いただけるよう、アフターサービス対応をきちんと進めていきたいと思います。

千里中央パーク・ヒルズ回地管理組合法人

「高いノウハウを評価」

施工業者選定時に理事長を務めた北山辰二さん

当時は消費税増税の報道もあり、2016年9月までに設計者と施工者を決める必要があった。広大な敷地と立地条件の良さ、充実した施設であることからオープン当初から現在に至るまで人気が高いマンションとして、「資産価値の維持と向上」が今回のテーマだった。

施工者は元施工を含め6社を募り、30以上の質問事項を各社に求めた上で絞った3社にヒアリングを行った。

長谷工リフォームに決めたのは、質問事項に対する説明が詳細で分かりやすく、誠実であったこと。

工事期間中は、あいさつの励行や作業員全員に統一したユニホームの着用を求めたが、きちんと対応してくれた。また毎月の会議で作業経過報告を受け、問題点と改善策の協議を重ね、長谷工リフォームとの信頼が固くなっていった。

前回、前々回の工事と違う業者を選ぶことに対する不安も少なからずあったが、同社が直近で大規模修繕工事を担当したマンションの管理組合役員を

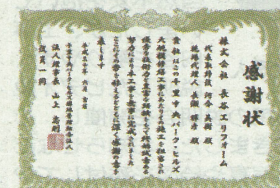
訪問し、現場代理人の対応はどうだったか、住民とのトラブルはなかったか、仕上がりや評価などを聞き取り「長谷工リフォームに任せて大丈夫だ」との確信を得た。

工事が終わり、同社の高いノウハウを改めて評価している。よくやってくれたと思っている。

「誠実と信頼に感謝」

工事期間中に理事長を務めた山上忠則さん

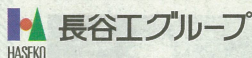
劣化診断を中心に対策を採った。書類上の見積もりはあるが、建物の状況は実際に見ないと分からないもの。長谷工リフォームは建物の将来にとって必要な作業は提案し、不必要な作業は行わずに見積もりから減額した。



誠実な施工をたたえ法人理事会から感謝状が贈られた

同社の施工ぶりは、ひとこと言えば「誠実と信頼」。完成後、6月の法人理事会で感謝状を贈呈してもらった。

住まいと暮らしの創造企業グループ



改修工事実績 53万戸*



なおしてきたからわかるんだ

1979年にマンションリフォーム事業を本格化させてから39年。

53万戸の改修工事でたくさんのご家族に出逢いました。

皆様に支えられて私たちの今がある。

感謝の気持ちとともに長谷工リフォームは進みます。

*2000年からの工事金額1,000万円以上の改修工事実績、2018年4月現在。

あなたのマンションを「住優師」が診断します!

長谷工の診断 正しい診断で正しい修繕を

- 建物診断
- 耐震診断
- 設備診断
- 環境・省エネ診断



まずは、診断。

住優師

検索

mansion

診断の達人 住優師

各種診断・大規模改修工事からインテリアリフォームまで 住まいのトータルソリューション

長谷工 リフォーム

HASEKO

0120-04-4152

<http://www.haseko.co.jp/hrf/>

受付時間/9:00~17:30

定休日/土・日・祝

(インテリアリフォーム 定休日/日・月・祝)

いもない話や、趣味の性(奥さま)の在り率が非... していただけるような、パ

後