

過去の負の遺産を一掃し、資産価値の飛躍的向上 ～ 北砂四丁目住宅 ～

当社代表による実績物件



◀工事前 全景



▼工事後 全景

設計方針

...

故障の再発回避とメンテナンス費用の低減

...

- 原因追求により、前回大規模修繕工事時の工法判断を見直し、故障の再発を防ぐ施工を実施
- 鉄部材のアルミ化等耐久性の高い材料を採用することでメンテナンスサイクルを伸ばし、維持保全費用低減を図る
- 工事項目により時期を分けることで費用負担の集中を回避
- 大規模修繕工事後、分譲価格が50%程度向上



浮き・発錆を伴うひび割れの多発

モルタル+塗装仕上げの表面に浮き・発錆を伴うひび割れが多発して外壁の汚損が著しく、不具合の根治が求められると考えられた。



着工後、全ての柱の鉄筋探査を実施し、一部で小径コアを抜いたところ、かぶり厚が30mmを下回る部分では鉄筋発錆による押し出しによるモルタル浮きの再発が確認された。



前回工事では「モルタル浮き」現象にエポキシ樹脂注入をしたようだが、鉄筋腐食を原因とする浮きの場合は再発することが確認された。

◀ 前回工事により施工され黄変したエポキシ樹脂

□ 建物概要

用途：分譲共同住宅
所在地：東京都江東区北砂四丁目
19番地30号
竣工：昭和47年
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
14階建て
棟数：1棟
戸数：526戸
改修：平成22年8月～

安全・安心・快適アンケートの活用 ～ マボリシーハイツ第三期 ～

当社代表による実績物件

よこすか都市景観協議会 HP より引用

第2回よこすか都市景観協議会賞

～次世代型アルミサッシ導入モデル事業&大規模改修工事～

「本活動は、住環境改善に向けての事業ですが、施設の外壁塗替えに際しては、周辺環境を配慮し併せて棟ごとの建築意匠にもあった色彩を計画するなど、マボリシーハイツ地区のシンボリックな建物群として再整備しています。

また、次世代のための環境にも配慮し、未来に受け継ぐまちづくり活動として、受賞するにふさわしいものです。」



全景空撮写真



年間CO₂排出量 [t]



電磁膜厚計

□ 建物概要

用途: 分譲共同住宅

所在地: 神奈川県横須賀市馬堀海岸四丁目1番地

竣工: 昭和52年

構造: PCa コンクリート造
2～5階建て

棟数: 住棟22棟・集会所1棟

戸数: 596戸

改修: 平成20年4月～

設計方針

...

安全・安心・快適アンケートの結果を生かした設計と二酸化炭素排出量削減事業の活用

...

○ 塩害環境下の躯体補修と腐食しやすい鉄部の徹底更生。鉄部の劣化した旧塗膜を2種ケレンにより徹底除去したのち、塗装に高耐久塗料を採用し、この性能を十分に発揮するため塗膜硬化後の電磁膜厚計による管理の他、施工中にはメーカー技術者の協力を得てウェット膜厚を管理した。

○ 機械固定式塩ビシート防水工事では、固定用アンカーの抜けが見受けられたことからアンカーピッチ変更

○ 安全・安心・快適アンケートの結果からサッシ全面改修

○ サッシにLow-Eペアガラスを採用することで環境省による二酸化炭素排出量削減事業を活用し、1.46億円の補助金や、固定資産税減税(3年間)を実現

○ 色彩検討委員会を設立し、入念な検討を重ねた結果、よこすか都市景観協議会賞受賞

○ サッシ改修でCO₂排出量削減69.9t
1町村の排出削減目標に相当