

マンション大規模修繕工事の最前線を見る

仕様変更提案で満足度向上へ

芦屋三条シティハウス大規模修繕工事

兵庫県芦屋市三条町6ノ1 地下1階地上5階建て22戸

工期2025年9月1日～12月26日

施工一旭技建株式会社(摂津市)

電話072 (650) 6020 <https://www.asahi-giken.co.jp/>

現場代理人
園田 洸平氏



2回目の大規模修繕工事となる芦屋三条シティハウスは、閑静な住宅街に立つ。あいさつ回りを行いつつ時間厳守の作業で、住民とともに近



斜壁タイル面はウレタン防水への仕様変更により防水性能を高める計画だ

隣住民にも配慮しながら施工を進めている。またマンション西側は私道になっているため、工事内容を所有者に丁寧に説明し、私道使用の協力を得て着工した。

工事では、躯体やタイルの補修の他、シーリングの打ち替えや長尺シート of 張り替え、外壁・鉄部塗装、屋上防水などを実施する。敷地に余裕がない場所での工事となるため、現場代理人の園田洸平氏は「安全対策を踏まえた仮設計画を綿密に行った」と、安全第一の作業を心がける。

従業員へも居住者および近隣住民への配慮を呼びかけるとともに、足場設置時は、1段組み立てるごとに

シートをせり上げ、シート内での作業を徹底。落下物や墜落・転落災害の防止に努める。また特定化学物質障害予防に向けたリスクアセスメントの周知も欠かさない。

さらに住民により満足してもらえよう、浸透性防水の計画だった斜壁タイル面についてウレタン防水への仕様変更を提案。雨を直接受ける斜壁部分は、劣化した目地から雨水が建物内部に侵入しやすい。防水性能を部分的に高め、快適な住環境を少しでも長く維持させる計画だ。

園田氏は「秋口になり、これから雨も増えてくるだろう」と想定する。一日でも早く住民が元の生活に戻れ



閑静な住宅街に立つ芦屋三条シティハウス

るよう、「作業ごとの進捗状況を見ながら、工程に遅れを出さないようにする」と強調。「最後までゼロ災害・ゼロクレーム」を特に意識して工事に臨む姿勢だ。

切磋琢磨で防水技術を研鑽

1994年に設立された「関西サラセーヌ工業会」は年々の発展と同時に会員の数を増やし現在では153社が加入、全国の工業会の中でもトップクラスを維持している。



実技風景

会員である施工会社、販売会社、メーカーの交流を促進し、ウレタン塗膜防水材である「サラセーヌ・リムスプレー」に関する情報交換を行い、業界のレベルアップを図るために日々の切磋琢磨(せっさたくま)によって、技術力の研さんに余念がない。

引き続き、AGCポリマー建材とともに地球環境問題に対応した環境対応型製品のさらなる普及、新製品の開発、新工法・

又工業会から防水工事に携わる仲間が兵庫県尼崎市に集い、外部講師を招いてマンション改修コンサルタントによる講演や、民間分譲マンションにおける防水仕様のグループディスカッションを行い、

各班の考えた仕様についての発表を行った。

エリアの違う仲間とのトークセッションなどを通してさまざまな情報交換が行われ、有意義な時間を共有する貴重な機会を得た。

この他、比重計算や希釈に基づく膜厚管理方法の実技講習などを実施し、ウレタン塗膜防水に求められる十分な性能発現のための適切な施工方法についての知識を習得している。



研修会(グループディスカッション風景)

関西サラセーヌ工業会
〒5500013 大阪市西区新町3-11-13 高六大阪ビル
電話06(6606)9910 FAX06(6606)9940

協力会社や居住者とワンチームで

ジオ芦屋楠町大規模修繕工事

兵庫県芦屋市楠町10ノ17 7階建て40戸／工期2025年8月20日～26年1月30日

施工一高松テクノサービス株式会社(大阪市淀川区)

電話06 (6307) 1111 <https://www.takamatsutechno.jp/>

現場代理人
高芝 慎一氏



ジオ芦屋楠町は国道2号沿いに立っているため、交通量が多く人の目に触れやすい。メッシュシートには緑色の縦ラインでアクセントを施し、足場の美観にもこだわった。

建物は1回目の大規模修繕工事ということもあり、「居住者の工事への関心度が高い」と現場代理人の高芝慎一氏は話す。通常1回きりの事前説明会は複数回開催。専門用語を極力避け、分かりやすく丁寧な説明を心がけた。

工事が始まってからも住民とのコミュニケーションを重要視。日ごろのあいさつを欠かさず、都度疑問や要望を聞き取ることで工事中も安心して生活できるよう、おもてなしを

届ける。さらにエントランスにはアンケートBOXを設置。夜間に帰宅する住民の声にも、翌日中には回答するなど迅速に対応する。

施工は、下地補修やシーリングの打ち換え、外壁塗装、鉄部塗装、防水工事などを行う。安全管理とともに使用資機材管理も徹底している。塗料やシーリング材について、納品時点で全てに番号をふって写真を撮影。使用後は番号が見えるように缶をつぶし再度撮影。写真として記録を残すことで、規定塗布量がしっかり使われているかチェックし、膜厚不足を防止する。

本年6月の労働安全衛生規則改正により義務化となった熱中症対策

にも注力した。高芝氏は「働きやすい環境が良い仕事につながる」と話し、詰め所にはエアコンだけでなく、ウォーターサーバーの設置と塩ゼリーを常備するなど、協力会社の働き方にも目を向け、環境整備に努めた。

高芝氏は「住まれている方の満足が最も大事」と強調し、工事の出来栄だけでなくソフト面の取り組み強化を特に意識。作業員や住民と密にコミュニケーションを図りながらホスピタリティ

を持って「協力会社や居住者とワンチーム」での完成を目指す。



メッシュシートに緑色の縦ラインでアクセントを施し、足場の美観にこだわった