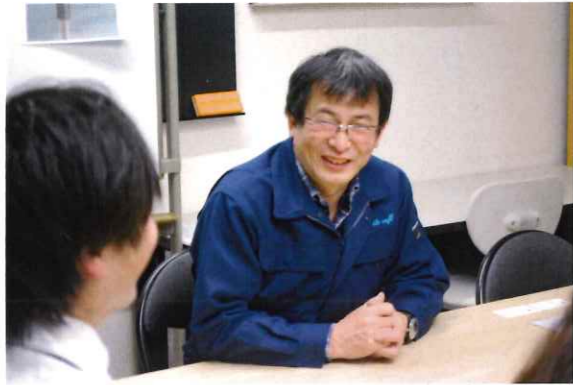


理事長さまへのスペシャルインタビュー



編集部 今回大規模修繕工事を行うにあたって居住者の皆様の意見をまとめるのは大変だったと思いますがいかがですか？

理事長 こちらのやりたいという事にプロの意見とこちらの意見のバランスを見ながらまとめていきました。「いいね」というところは取り入れて、「どう？」とみんなに聞いて合意を取りながら打合せしていく中で、「どうしてこの形に決定しました。AとBならどっちの意見かももちろんあるが、それを選んだ理由にむしる重きを置き検討していくことで結果よい結論になった。」

現場代理人 計画では屋根の脱着を見込んでいましたが、自転車が雨ざらしになるといふ点と、自転車が出し入れしづらい状態になってしまつていふ事もあり、足場業者と打合せを重ね、脱着せずに組める方法をご提案

現場代理人 計画では屋根の脱着を見込んでいましたが、自転車が雨ざらしになるといふ点と、自転車が出し入れしづらい状態になってしまつていふ事もあり、足場業者と打合せを重ね、脱着せずに組める方法をご提案



新築当初の外観が分かる写真

理事長 代理人さんの話を聞いて、いい加減に仕事をやっている会社ではないと分かりましたね。いろいろ悩みましたし、工期の中でタイムリーに決定をしなくてはいけないリミットの多かった工事でした。それでも結果として、手摺は従来のものを生かし、サッシを交換したことが、

重要でした。



今回施工したサッシ周り

理事長 プロだから分かることを丁寧に説明してくれたこと、情報公開がクリアだったことが今回すごく良かったので、そこを正直にこちらの立場に立ってやって行ってほしいと思いますね。

編集部 最後に今後改修業に携わる私たちに期待することを教えてください。

理事長 プロだから分かることを丁寧に説明してくれたこと、情報公開がクリアだったことが今回すごく良かったので、そこを正直にこちらの立場に立ってやって行ってほしいと思いますね。



階段室1Fの様子

ました。その結果、コスト削減にも繋がりました。

理事長 目のつけるところが作業上問題のないところや、工事する範囲を削るとか、見極めがしっかりしている裏付けのある提案だったので納得しました。職人さんの日給を下げるのではなく、工夫した提案が尚良かった。



そうだ、ヤマギシの現場へ行こう。

001

田園ハイツ川越

埼玉県川越市
4棟150戸

決定する際の理由を大切にすることで実現！ 調和のとれた外観

- 1. 外壁色の統一感 深緑のグラデーション
- 2. ヴィンテージ 感のある装飾
- 3. 台風対策 快適性の向上

田園ハイツ川越
ここがすごい！
3つのポイント

建物の改修を主業にしている私たちが定期的に現場を訪れることで大切なものを再確認できると考え、今回の創刊にあたり、現場取材を試みしました。

初回インタビューの依頼を快諾して下さったのは、昨年大規模修繕工事を終えた田園ハイツ川越管理組合の理事長さまです。

新築からお住まいの理事長さまに、集会所にて過去の大規模修繕工事のお写真を見せていただきながら、お話を伺いました。永年お住まいのマンションへの思いや工事中の苦労話など、生の声をお届けします。



台風対策や快適性は向上しつつ、外観の良さを残すという結果になりました。

これから住む人のためにも快適にしておきたいという思いで、階段室側へも室外機置場を付けられるようにしたり、専用の排水管の設置を実施しました。意図したわけではなかったのですが、その思いが全体的な調和やバランスの良さに繋がったように思います。



S 常務 今回、設計に重きを置いてコンペを行いました。設計と工事を同じに扱ったときに、金額の部分が絡んで、安がるか悪がるかになってしまふ可能性を避けたかったのです。ヤマギシリフォーム工業は「えっ、この金額で？」と思うくらい満足のいく設計プランでしたので、満を持してお願ひすることにしました。

S 常務 寄木細工(よせぎざ)の工夫の仕方です。

S 常務 あと、非常に感心したのですが、提案前に建物をお見せされたときに、提案前に「この部屋のリフォームに携わってよかったですね」と思いましたね。

編集部 部屋の「ここが素晴らしいな」とありましたか？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？



S 常務 研究？

S 常務 研究？

S 常務 研究？



そうだ
ヤマギシの
現場へ行こう

002

箱根保養所
フルリノベーション

115号室
116号室

建物全体の調和と箱根という土地柄を活かしたデザインコンセプトは「和モダン」

過去に手掛けた外壁修繕工事から、次の仕事につながった案件

編集部 早速ですが、今回の工事はどのような経緯で計画されたのでしょうか？

S 常務 勿論、建物が出来上がってからの年数が経っているものもありましたが、お客様からのニーズも強くなりました。有難いことにオープンした当時から利用して頂いているリピーターの方々がいらっしゃるのですが、その方々が高齢化してきている事もあって、純和室4部屋よりは、寝起きがしやすい、ベッドのある洋室を希望される方のアンケートが増えていきました。そこで今回、純和室から洋室へリノベーションしてみようかと思っただけです。

編集部 ベッドであれば、若い方にも人気が増えいきそうですか？

S 常務 リノベーションする部屋を2部屋にした理由をお聞かせ下さい。

S 常務 純和室の4部屋は館内に8部屋あるのですが、やったのはいいけど上手いかなかったです。というリスクや予算を考えると2部屋にしました。

編集部 コンペの前ほどのような部屋にしたい等、具体的なイメージはありましたか？

S 常務 イメージではないのですが、

S 常務 イメージではないのですが、

S 常務 イメージではないのですが、

S 常務 イメージではないのですが、



S 常務 イメージではないのですが、

S 常務 イメージではないのですが、

S 常務 イメージではないのですが、

そうだ、
ヤマギシの
現場へ行こう。

003

シティタワーズ
豊洲
ザ・シンボル

東京都
江東区豊洲
地上44階建
1棟850戸



吹抜け部の大規模修繕工事、施工中!

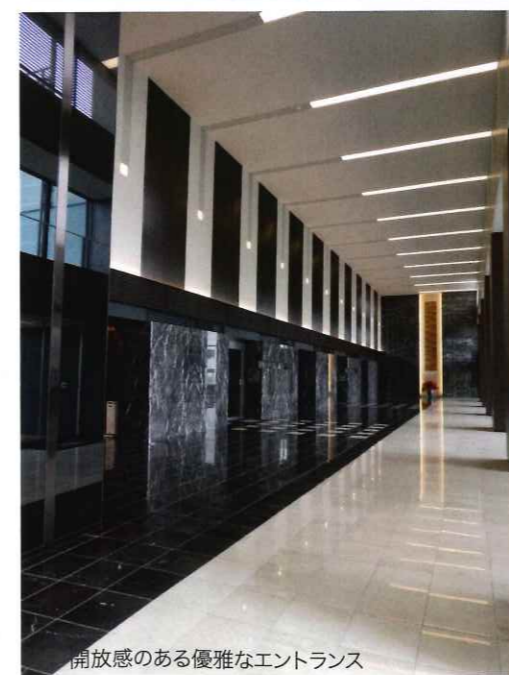
「そうだ、現場へ行こう」3回目となる今回は、施工中物件をご紹介します。

豊洲駅から徒歩5分の立地にある、地上44階建の高層マンションで、吹抜け部の修繕工事をメインとした大規模修繕工事を行っています。

着工は4月から、取材時は施工を行うための足場となるコンドドラが設置完了し、現場は工区毎に下地調査と下地補修工事に入っていました。

高級感のある外観からは施工中であることはほとんど分かりませんが、敷地内駐車場出入口から入り、立体駐車場の真上を見上げると、今回の施工範囲である吹抜け部を見ることが出来ます。見上げると圧巻の高さを感じることが出来ました。

高層マンションの場合、外壁部分はガラス面が多く、塗装面の多い吹抜け部側を先行して修繕を行うケースがあります。吹抜け部には制震構造の制震ダンパーもあるため、定期的なメンテナンスが大切です。



開放感のある優雅なエントランス

現場スタッフインタビュー

現場事務所にいた現場スタッフにお話を聞いてみました。

質問1 現場の状況はどうですか？

W 現場となるコンドドラが設置完了し、下地調査・下地補修、鉄部塗装、防水と工区ごとに順調に工程が進んでいます。現場確認は、上下の移動も含め広範囲のため移動口が生じないようにチームで連携を取っています。

質問2 今回は足場ではなくコンドドラでの作業になりますが、注意している点などありますか？

S 今日は立体駐車場入口上部にメッシュシートを張る作業があります。落下物には特に注意が必要です。作業に入る前にセイフティロープ等の装備の確認は欠かせません。

質問3 近くに小学校、敷地内に保育園がありますが、どのような工夫をしていますか？

現場事務所にいた現場スタッフにお話を聞いてみました。



吹抜け部施工の様子

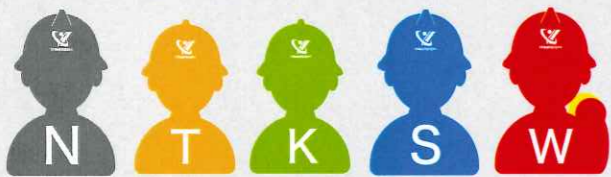
屋上からの眺め

当日の作業内容

- 仮設工事: メンテナンスデッキへのメッシュシート張り
- 下地補修工事: 工区1
- 防水工事: 44階屋外機置場 床シート撤去
- 鉄部塗装工事: 外部鉄部 塗装1回目 工区2

現場スタッフ

巡回担当 新入社員 入社2年目 若手 ベテラン



現場スタッフは3名。この道20年のベテラン代理人のWさん、真面目な仕事ぶりで評価のある現場補佐のSさん、現場2年目になり成長段階のKさん、そして現場志望の新入社員Tさん(研修期間中)と、社内検査で巡回担当のNさんがサポートし、現場管理を行っています。

質問4 工事の進捗についてはどのように共有していますか？

W 居住者様には、エントランスに電子工事用掲示板を設置して、夕方4時に翌日の作業範囲と内容、配布したお知らせを更新しています。管理会社とは、スケジュール・配布物の共有は、専用のグループウェアを活用しています。

質問5 最後にお引渡し完了までの意気込みをお聞かせください。

S 毎日Wさんが平然とやっている背中を見ながら、現場管理上必要なことを勉強させてもらっています。少しでもレベルが高い施工管理が出来るように完工まで頑張ります！
W Sさん含めチーム一丸となって頑張っています。今回は保証年数が長いアロンコートという外壁塗料で施工を行います。それだけ長く管理組合様とお付き合いさせていただいたので耐久面だけでなく精度の高い仕事をさせてもらい、ご満足いただけるよう、スタッフ一同、日々真剣に取り組みます。

現場のチームワークがうかがえた取材でした。次回も施工中の現場の様子をご紹介しますので、ご期待下さい。



そうだ、
ヤマギシの
現場へ行こう。

004

パーク
アベニュー
秋津壱番館

東京都
東村山市秋津町

地上12階建
206戸



Under Construction

新秋津駅周辺は、便利な商店街を少し抜けると緑豊かで落ち着いた住宅街が広がっています。
そんな新秋津駅から徒歩5分のパークアベニュー秋津壱番館は、昨年の春から秋にかけて三回目の大規模修繕工事を行い、無事工事完了・お引渡しとなりました。

今回の大規模修繕工事では、外壁や共用廊下・バルコニーだけでなく、玄関ドアやサッシの交換も行い、外観だけでなく機能面でも生まれ変わっています。
現場の撮影は、隣接する公園の、青葉の濃い初夏と、玄関ドア・サッシ交換の工程に入った夏の暑い日と完了日に行いました。

スキップフロア型マンションには、エレベーターの停止する階と停止しない階があるのが特徴としてあります。共用廊下がない分、その階に部屋やバルコニー面を広くとれたり、採光性や通風性を確保しやすくなるというメリットがあるマンションの形状となっています。

現場管理において、よりチームワークを求められる現場でありましたが、理事会・修繕委員会の皆様がとても熱心で、工事着工前から綿密な打合せを繰り返し行うことで予定通りのお引渡しが出来ました。

今回工事中に修繕委員会の皆様からお話を伺える機会がありましたので、施工前の過程や施工中の感想のお話も合わせてご紹介したいと思います。

- 取材メモ①
【工事の特徴】
1. 玄関ドアとサッシの改修
 2. 建物形状
スキップフロア
 3. 外壁塗装と
鉄骨階段塗装



居住者に納得感のあるものか どうかを重視

1 今回の工事内容の優先順位をどのように決めましたでしょうか？

まず建物の状況を知り、理事会修繕委員会でその状況について共有しました。居住者から上がっている要望も加味して検討していき、専門的にデータを持っている建物の診断および設計に詳しい会社に依頼して、施工の技術的な面を検討し優先順位をつけました。

2 施工会社を決めるにあたり、重要と考えたポイントを教えてください。

- ・現場代理人の工事への理解度と経験値
- ・工程スケジュールの納得感
- ・品質管理
- ・技術的な実績
- ・工事中のセキュリティ
- ・工事保証の内容
- ・玄関ドア・サッシ工事への提案
- ・アフターサービスの遂行

私たちが重視したのは、説明にあたって居住者に納得感のあるものかどうかという点です。

ヒアリングを行うにあたり、先に述べた9つほどの項目を検討し、これらを総合評価で考えて業者を選定していきまいた。

1回目の大規模修繕工事の反省を生かした点として、アフターサービス、工事保証関係についても各社に確認すべき点がありました。その他、関東での工事実績や各社の提案資料を含めて検討した結果、最終的にヤマギシを選定するに至りました。

現場代理人Yさんの説明がとにかく一生懸命で、内容も「パークアベニュー秋津壱番館」のマンションに特化した説明であったことが評価として大きな点でした。また、同じ規模の玄関ドア改修工事の実績も数多くあることが分かり、そのことも印象に大きく残り、決まりました。

3 実際に工事が始まってみていかがでしょうか？

サッシの交換が終わったら
部屋から見る外が明るくなった。



現場代理人Yさんは、居住者から出ている要望に対して全部受け止めていただいていたので対応してくれています。その報告も理事会や定例会で丁寧にもらっているので、今のところ漏れがなく管理してもらっている、と感じています。

現場スタッフも、作業員も、毎日気持ちよく挨拶してくれ、居住者からもその点について苦情は出ていません。

うちのマンションはスキップフロアの建物で、施工でパティンク作業も多い中、細かい要望などは窓口になってくれた若手の現場スタッフに伝えることもあったが、迅速に対応してもらいました。

(次頁へ続く)

パークアベニュー秋津壱番館 修繕委員会



現在玄関ドア・サッシの改修が始まりましたが、事前の周知および各戸への対応はどのように進めましたでしょうか。

今回、玄関ドア・サッシの改修では住戸内への立入りもあることから、工事内容・工事日程の事前周知が大切でした。工事説明会は2回開催し、工事が始まる前には各戸からの質問を受付けて、工事に関する不安感を解消するために回答書を作成しました。その甲斐もあり、今のところ全体の工事の流れはうまく進んでいます。

玄関ドアとサッシを同日に交換する日程は在宅期間となっているので各戸対応も必要で、同じ居住者として修繕委員会からも声かけを行いました。現場代理人Yさんにもまめに知らせを出してもらい、私たちも協力して各戸対応することによっていい流れで進んでいると思います。



進捗については、定期的に居住者向けに「ニュース」を発行しています。その中で修繕委員会からも工事に関する重要ポイント等をお知らせすることで居住者の方に共有してもらっています。

5

まだ工事は続きますが、現段階で玄関ドア・サッシが新しくなった感想はいかがでしょうか。(※取材時施工が完了したお部屋のみにご回答いただいております。)

施工した部屋の居住者からは、良い声が上がっています。

私のうちでは夏の間はエアコンの設定温度を27℃に設定していましたが、交換が終わった翌日も同じ温度でつけていたところ、寒く感じて29度に変更しました。その気密性が上がったことを実感しました。

うちの場合は、犬を飼っていますが、防音効果が高くなったのが分かります。

りました。また、経年で網戸がガタついていて大変だったが、新しく開閉が楽になりました。

サッシの交換が終わったら、部屋から見る外が明るくなった。後で新しい網戸の網目が前と違う効果だと分かったが、最初は網戸をしていないと感じたほどです。

ただ、1つ奇麗になると、その周りの手を付けていないところが気になるようになりましたね... (笑)

6

最後に、今後の工事に期待すること、ご要望がありましたら教えてください。

前回の大規模修繕工事では工事が終わった後に「ここが気になる」と要望が出ていました。今回は、完了前に実施していただくアンケートでそこをなるべく解消してもらいたいです。

修繕委員会としては、大変なことをやっているけど、自分たちのことを一生懸命やっているという感じですね。私たちのマンションのうちは、①駅に近いこと、②緑の多い住環境であること、③管理組合がしっかりしていることであると思っています。ですので、居住者対応など細かに打合せし対応していただいているのですが、引き続き、工程に大きな遅れなく、順調に工事完了に向けて進めていただければと思います。



- 取材メモ②
パークアベニュー秋津吉番館の強み
1. 新秋津秋津駅に近いこと
 2. 公園に隣接していて、緑の多い住環境である
 3. 管理組合・修繕委員会の方の連携がしっかりしている

START!

パークアベニュー秋津吉番館
工事中の現場ツアー

工事中の外観



駅から向かうと見える外観



工事看板



スキップフロアの特徴



1階周り



現場事務所・作業員詰所



1階共用廊下



エントランス・工事掲示板



施工中の現場を写真で紹介

面格子付きサッシ



廊下側面格子付サッシ(交換後)



面格子付サッシ(交換前)

玄関ドア・バルコニー側サッシ



玄関ドア(交換後)



玄関ドア(交換前)

GOAL!

足場設置後と解体後



足場設置後



足場解体後



専有庭の足場・植栽仮置場



バルコニー側サッシ(交換後)





屋上防水

**マンション・建物
改修・大規模修繕は
ヤマギシへ!!**

保守・メンテナンスに関わるご相談もお任せください

**玄関扉・サッシ
改修**

**外壁躯体
補修**

**給排水管
更新・更生**

漏水調査

**その他
建築工事**

鉄部塗装

kai syu ryoku



ヤマギシの改修力は、
快適さ、心地よさが・集う・そんな場所を作る力

現場スタッフの一日を公開 ヤマギシ現場スタッフの働き方を少しだけお見せします ~パークアベニュー秋津春番館編~

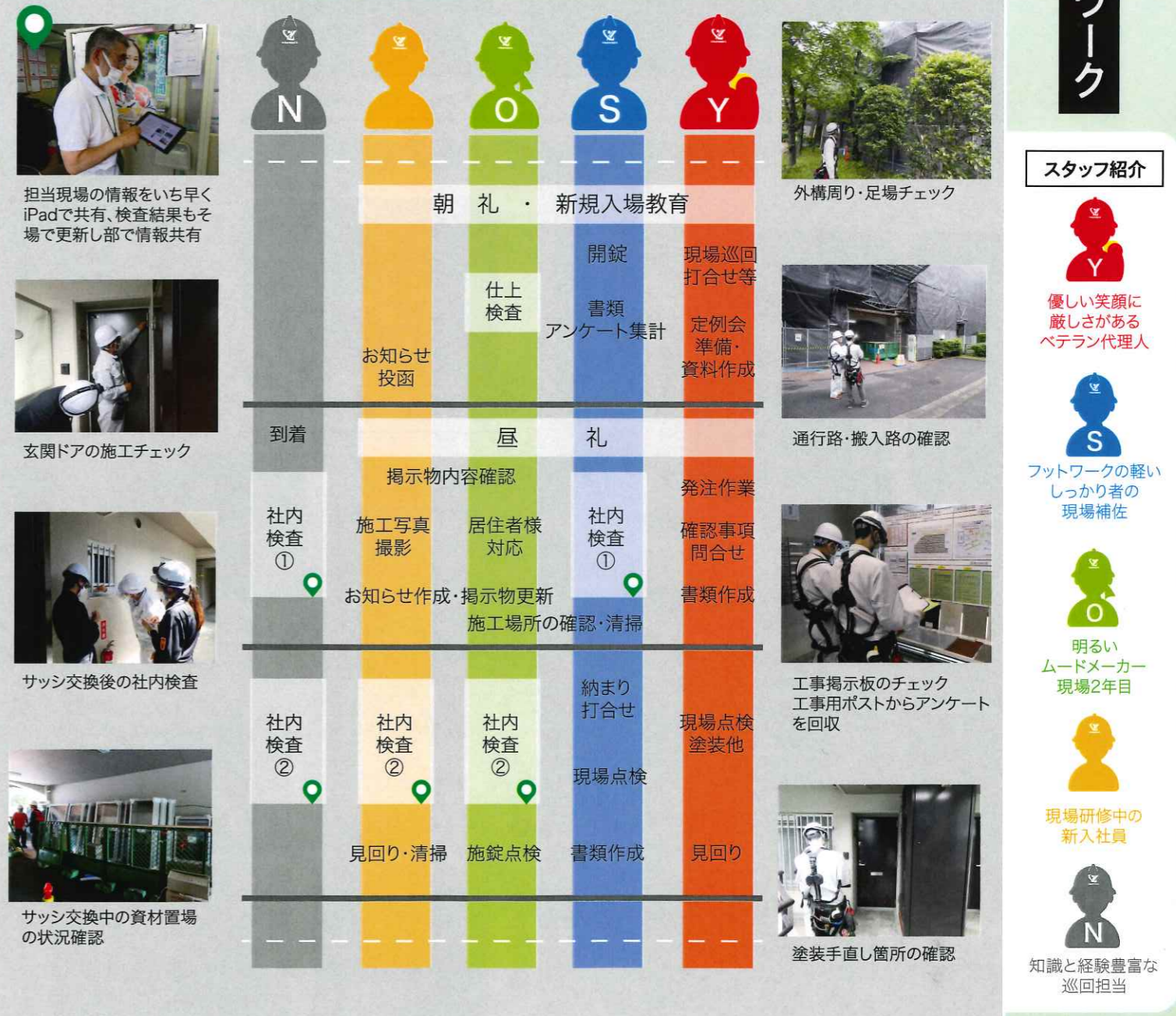
取材メモ③
ホリユームのある現場こそ、チームの連携が大切である。

取材日、現場スタッフはベテラン代理人のYさんから社会人一年目の若手まで一丸となってチームワークを発揮し現場管理にあたっていました。

スキップフロア型マンションには、エレベーターの停止する階と停止しない階があることを特徴としてご紹介しましたが、工程の組み方も他の形状とは異なってくるため、現場代理人の腕の見せ所でありました。

さらに、玄関扉・サッシの交換工事においては、在宅の日程を一日にすることで出来る限り居住者様のご負担を軽減するご提案をいたしましたので、より作業範囲が複雑になった工期の中で、施工前打合せ、納まり確認、社内検査と現場スタッフは目まぐるしく現場を回っていました。

ある日の現場スタッフのスケジュール



Professionalism + Service
現場スタッフのチームワーク

- スタッフ紹介**
- Y** 優しい笑顔に
厳しさがある
ベテラン代理人
 - S** フットワークの軽い
しっかり者の
現場補佐
 - O** 明るい
ムードメーカー
現場2年目
 - Y** 現場研修中の
新入社員
 - N** 知識と経験豊富な
巡回担当

Professionalism 常にプロ意識を持ち、お客様にご満足いただける施工を行う + **Service** 心のごもった対応を行う