

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(41)

明治学院大学法学部兼任講師・本紙客員編集委員 竹田智志

リビルディング・ロード⑭

さて、再開発の魅力と地(西区・56年入居、1は含んだ駅前再開発の事200戸)に至る。同住宅団地は、平成20年に建替えが竣工。現在はアトラシ方向を築いて敷地の歴史の育みをまとうた事例を探索してみよう。筆者が散策した近隣の街並みからのピックアップである。

ガーデン山住宅団地(横浜市神奈川区)、当時としては、一風変わった名称だが、JR「横浜」駅よりやや北側の丘陵地帯に位置する。元々は、明治・大正期の大富豪である大沢幸次郎氏の邸宅、庭園跡地を利用して現URが再開発した(1966)。

横浜ガーデンと呼ばれる植物園・動物園を配した庭園の中にあつた戦後、住宅団地が登場したわけだが未だかつて、同住宅にはかつての富豪が築いた庭園が色濃く残され、住宅団地において歴史の持つ重厚な雰囲気を感じさせている。そして、眼下に広がるのは、元々の横浜の市街地である。同住宅団地をあとにして少し南側に移動すると、本紙でも何度か取り上げられた野毛山住宅団

この建物を含んだ一帯が再開発に着手し、現在のマンション群(ザ・ピーク、約1200戸)に生まれ変わったのがほぼ10年前。同ホテルの一部オープンが1954年、その前は、旧東伏見邦英伯爵の別荘で、貴賓館と呼ばれる別邸は今も健在だ(一部<https://www.j-c-isogo.com/town/21/0825>参照)。

時代と共に「再開発」の様相は変わる。変わらざるを得ない。住宅団地の単独建替えは、その必要性に応じてなされれば良いが、再開発は、そももいくまい。各コンセプトを明確にした上で、SDGs(持続可能な開発目標)を、一つひとつしっかりと実現しつつ前進させて行くプロセスが重要だし、さらに幅広いコンセプトをどう連携させて行くかが今後の課題ではなからうか。



JR「磯子」駅前からの遠景

2回目の大規模修繕工事

設計・監理 有限会社八生設計事務所 山田 俊二

ソフィアすずかけ台ソルフェージュは、東京都町田市の南部の小山という地域(東急田園都市線のすずかけ台駅から徒歩15分程度)に建っている地上9階建・住戸数95戸の築25年目(1996年建設)のマンションである。この地域は多摩丘陵の一部でなかなか丘陵が波打つように続いていて、このマンションはその丘の頂部に建ち、見晴らしが良く日当たりの良い立地である。



アスファルトシングル葺替

第1回目の大規模修繕工事(2008年8月〜12月)から約12年6ヶ月後の2021年2月〜7月に今回の第2回目の大規模修繕工事を実施した。

管理組合の実施体制は、7人の委員と正副理事長の計9人で「長期修繕委員会」を立ち上げ、日住協の支援制度で大規模修繕実施の道筋を立て、設計事務所の協力の元で修繕計画、施工会社選定、修繕工事を進めた。修繕内容は、コンクリート躯体の補修、外壁のタイルの補修や塗装の塗替、鉄部の塗装塗替、シーリング打替、アスファルトシングル屋根の葺替は必須工事とし、加えて各所の防水の補修や各種

増額したが、何とか当初計上していた予備費の範囲で収めることが出来た。

又、防水は一部ウレタン塗膜防水の再防水をしたが、多くは劣化状況から保護塗装の塗替までとした。金物やアルミサッシパーツの劣化は比較的軽微で取替数は予想値を下回った。

タイル補修の増減は事前の予想は非常に難しく、タイル張り外壁のマンションでは、必ず発生する大きな課題である。毎月1回開催した3者定例会議で現場からの浮きタイル等の調査結果報告に一喜一憂しつつも、工事の優先度をにらみながら、タイル張替範囲の判断を下した長期修繕委員の皆さんの英断が功を奏し、予備費は費やしたものの、予定していた工事をほぼ全項目実施できた。

又、これは現場代理人及び現場スタッフが、長期修繕委員の希望を考慮し、劣化の少ない部位の工事の軽減案を提案し、予算内の予定工事が収まるように努力をしてくれたおかげでもある。尚、工期はタイル張替の増加と雨天続きのため1ヶ月程延長する事となった。



簡単に剥がれた過去の接着剤注入部



タイルの裏面に接着剤が塗り込まれていない



ツルツルな躯体に目荒しを施す

ソフィアすずかけ台ソルフェージュ大規模修繕工事

[設計・監理]

有限会社八生設計事務所

一級建築士事務所

東京都墨田区業平3-8-12-201

TEL 03-3624-7311



ソフィアすずかけ台ソルフェージュ

[施工]

1804年創業、首都圏4,000棟超の修繕実績

ヤシマ工業株式会社

本社

東京都中野区新井2-10-11

TEL 03-6565-1818

このプロジェクトはNPO日住協が大規模修繕支援事業としてお手伝いさせていただきました