

2025年度耐震改修成功事例見学会 説明資料

清新プラザマンション(3・4号棟)

 日本ハウズイング株式会社



本案件の取り組みについて

- ・耐震工事は既存建物の主要構造部への直接工事であり、構造性能を現行基準まで引き上げる事により、お客様の大切な資産や生命を守る重要な工事です。
- ・マンション管理事業でのノウハウならびに修繕工事の管理を含めた実績が多数ある【日本ハウズイング】と新築工事ならびに耐震工事の実績を多くもつ【興建社】が協働する事により、本工事の【安全】と【品質】を確保する事を重視いたしました。

1. 建物概要

建物名称	清新プラザマンション
所在地	東京都江戸川区清新町一丁目3番地3号
規模	3号棟：地上 14 階 塔屋 2 階 4号棟：地上 10 階 塔屋 1 階
延床面積	3号棟：15,647.63 m ² 4号棟： 5,799.86 m ²
主要用途	共同住宅
竣工年	昭和 58 年 3 月
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造

2. 施工前外觀



4号棟

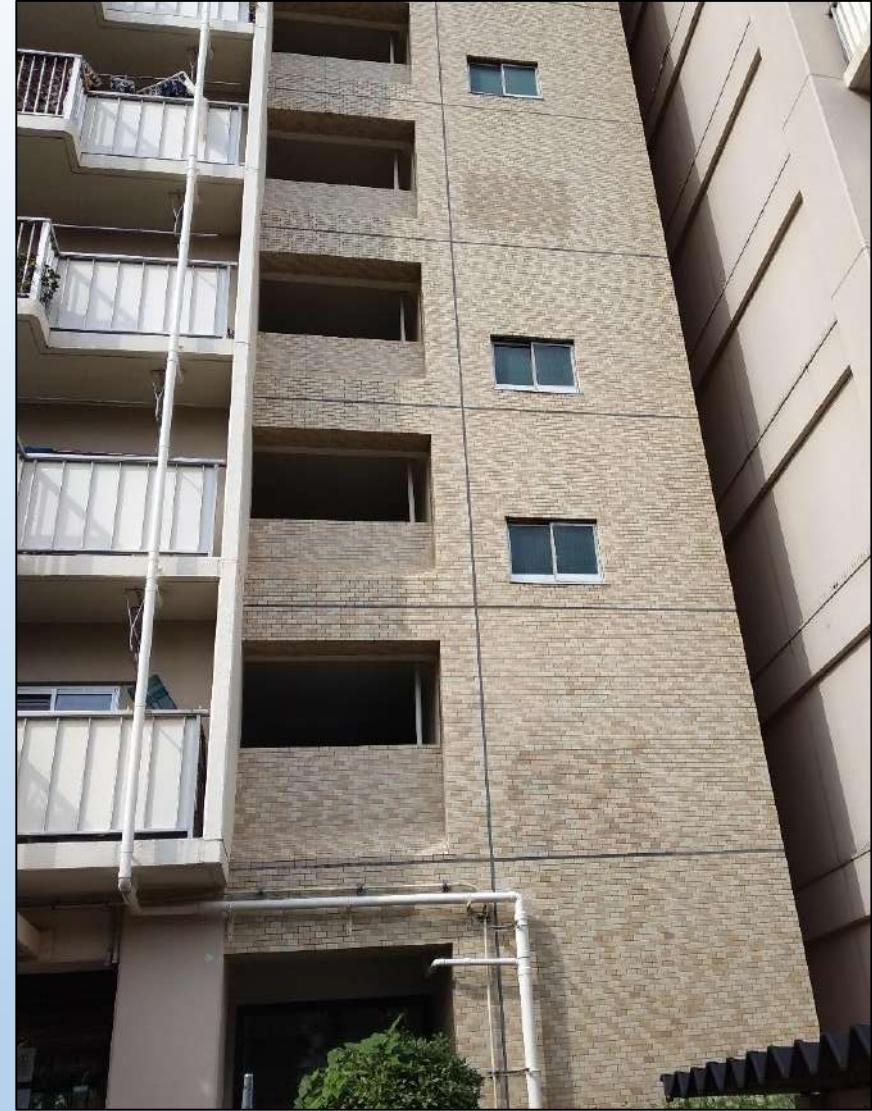


3号棟

3. 竣工後外觀

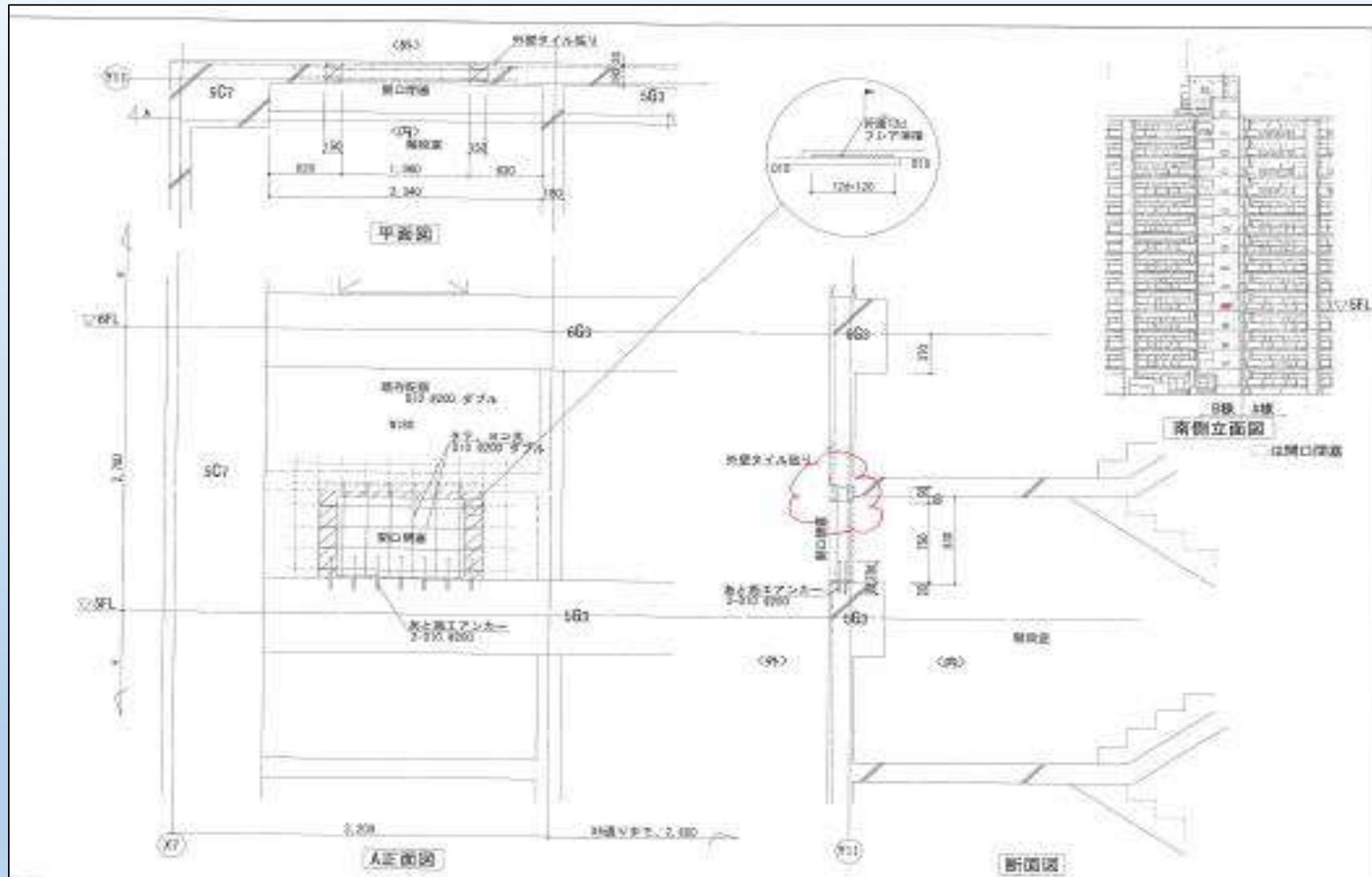


4号棟

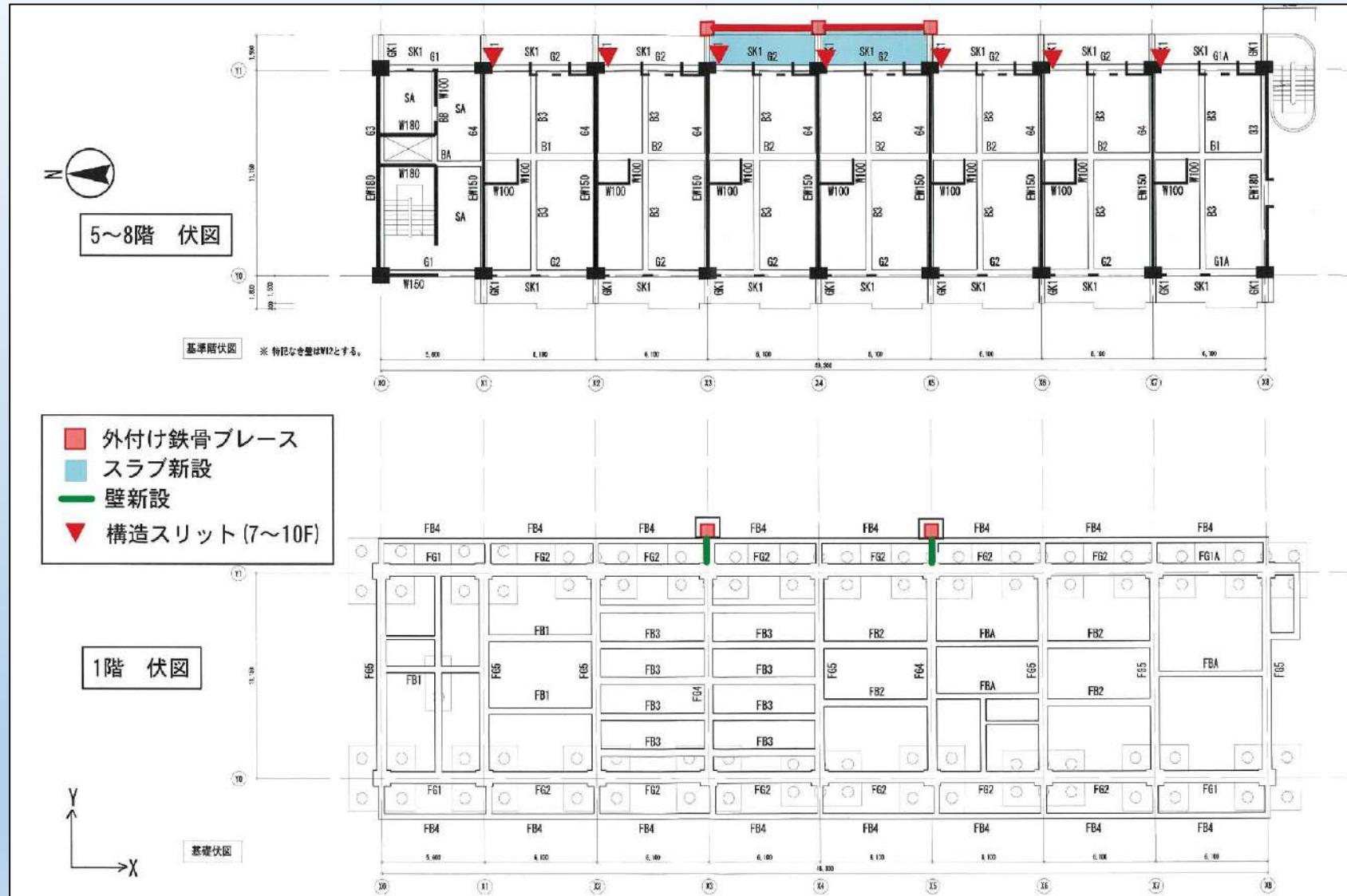


3号棟

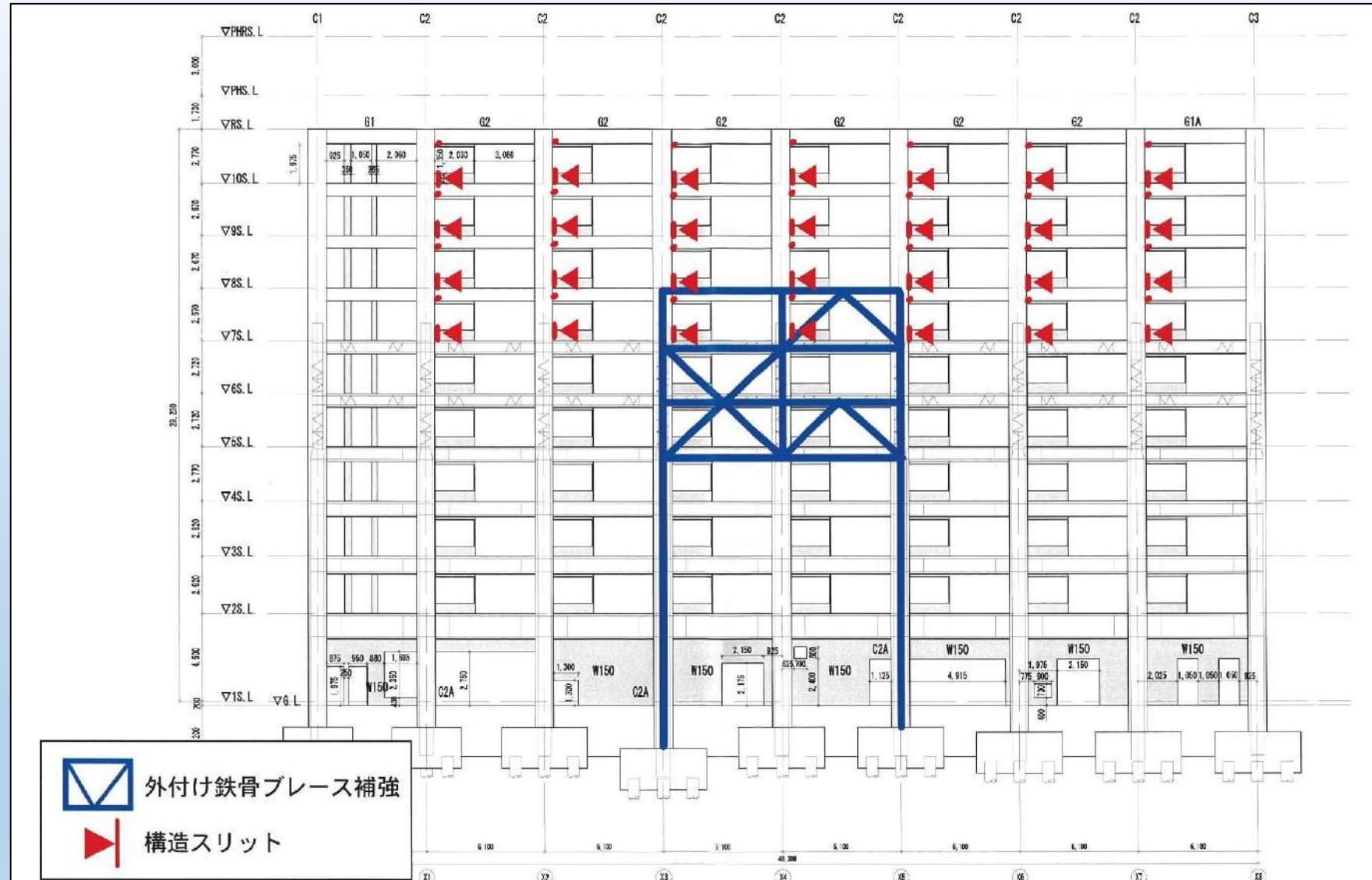
4. 3号棟：開口補強図（構造図）



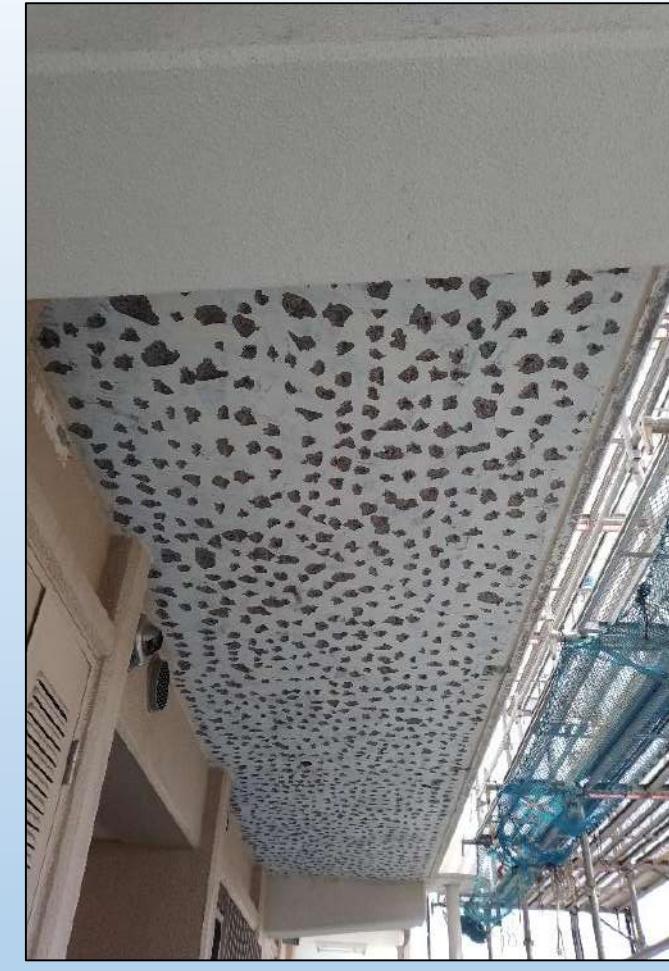
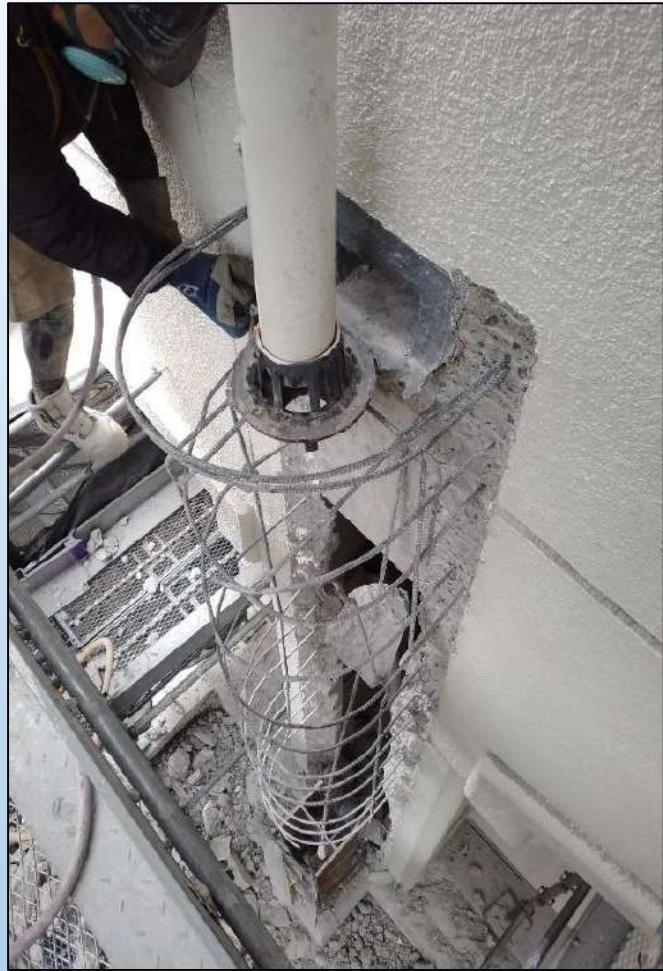
5. 4号棟：補強位置図（構造伏図）



5. 4号棟：補強位置図（構造軸組図）



7. 作業手順 ① 解体工事



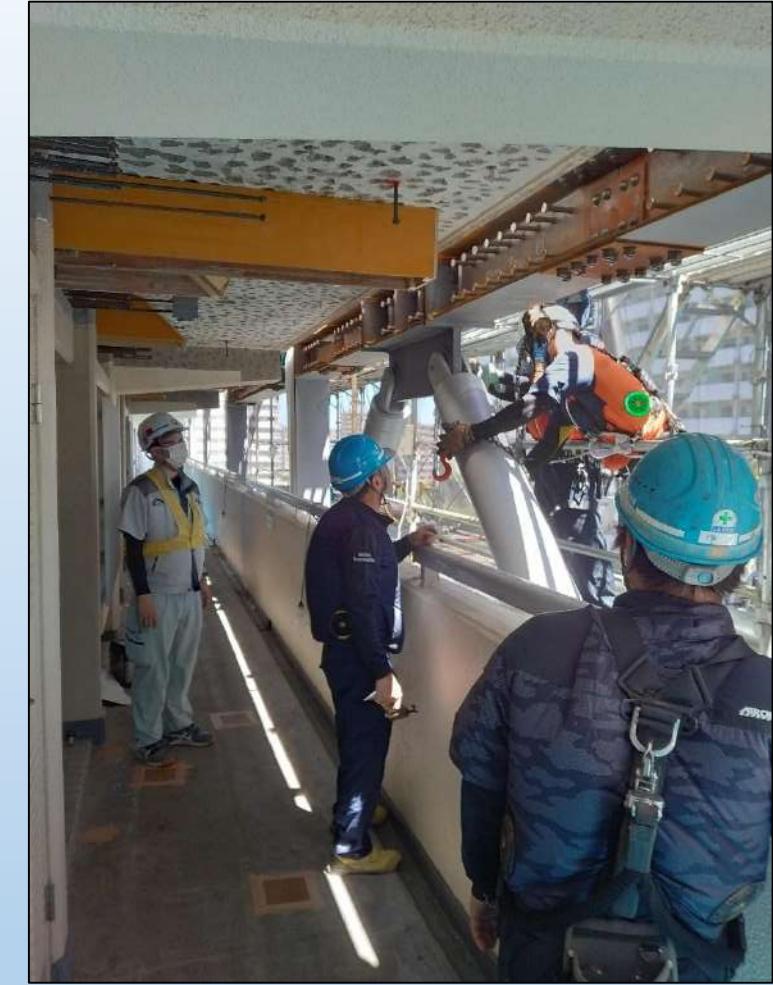
既存マリオンの撤去、各所既存、新設躯体接合面の仕上げ材撤去、及び同所目荒しを行います。

7. 作業手順 ② あと施工アンカー工事



既存躯体と新設補強躯体をつなぐあと施工アンカーの打設を行ないます。

7. 作業手順 ③ 鉄骨工事(建て方)



新設耐震補強部の軸組になる鉄骨を1階から8階床レベルまで揚重重機を使用し組み上げます。

7. 作業手順 ④ 鉄筋工事



1階から2階までは新設鉄骨柱と既存柱から新設鉄骨柱までをつなぐ壁に配筋を行ない、5階から8階の床までは各階既存床の下端に新設補強床の配筋を行い鉄骨軸組と連結させます。

7. 作業手順 ⑤ 型枠工事



1階から2階までは新設鉄骨柱と既存柱から新設鉄骨柱までをつなぐ壁配筋部、5階から8階の既存床の下端に新設補強床配筋を行った部分にコンクリートを流し込むための型枠を建て込み設置します。

7. 作業手順 ⑥ コンクリート打設



1階から2階までは新設柱、壁型枠部、5階から8階の既存床下端新設補強床型枠部分に事前に鉄筋探査を行い既存床鉄筋を切断しない様に設置したコンクリート打設用コア抜き穴からコンクリートを打設します。

7. 作業手順 ⑦ 型枠脱型



左から①1階新設柱、既存壁から新設柱までの型枠解体状況②1階既存PS壁、新設壁取合型枠解体状況③新設補強床型枠解体完了状況

7. 作業手順 ⑧ 構造スリット工事



7階から10階までの窓部分を構造計算により算出された所定の長で専用屈工機により穴を開け、既存鉄筋を切断し、専用の耐火材等充填しシール材を充填し、防水処置を施し塗装仕上げを実施します。

7. 作業手順 ⑨ 各仕上げ工事



防水工事 新規ドレンウレタン防水



塗装工事 各所仕上げ塗装



雨水豎樋



照明器具復旧

左から①新規ドレン・ウレタン防水 ②各所塗装仕上げ ③雨水豎樋やり替え ④照明器具復旧

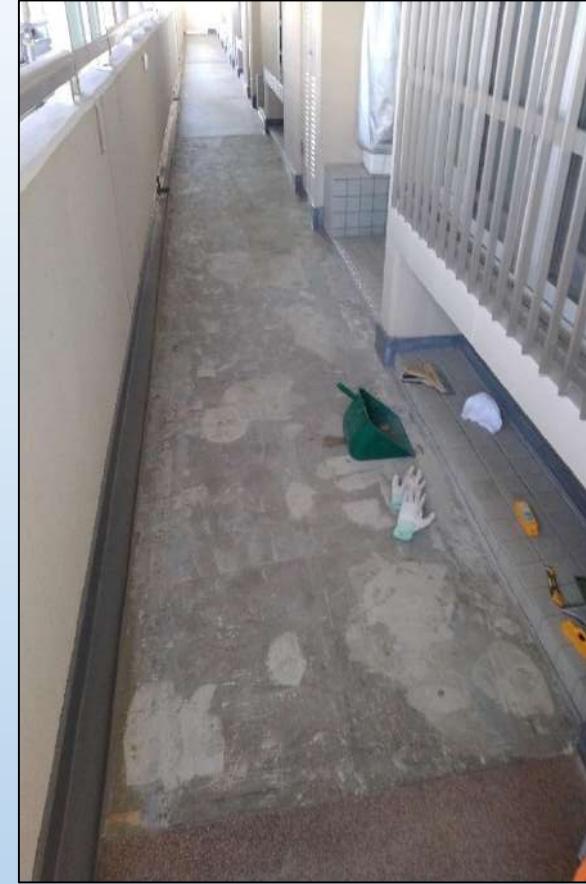
7. 作業手順 ⑨ 各仕上げ工事



目隠しパネルフレーム復旧



目隠しパネルガラス復旧



床下地補修



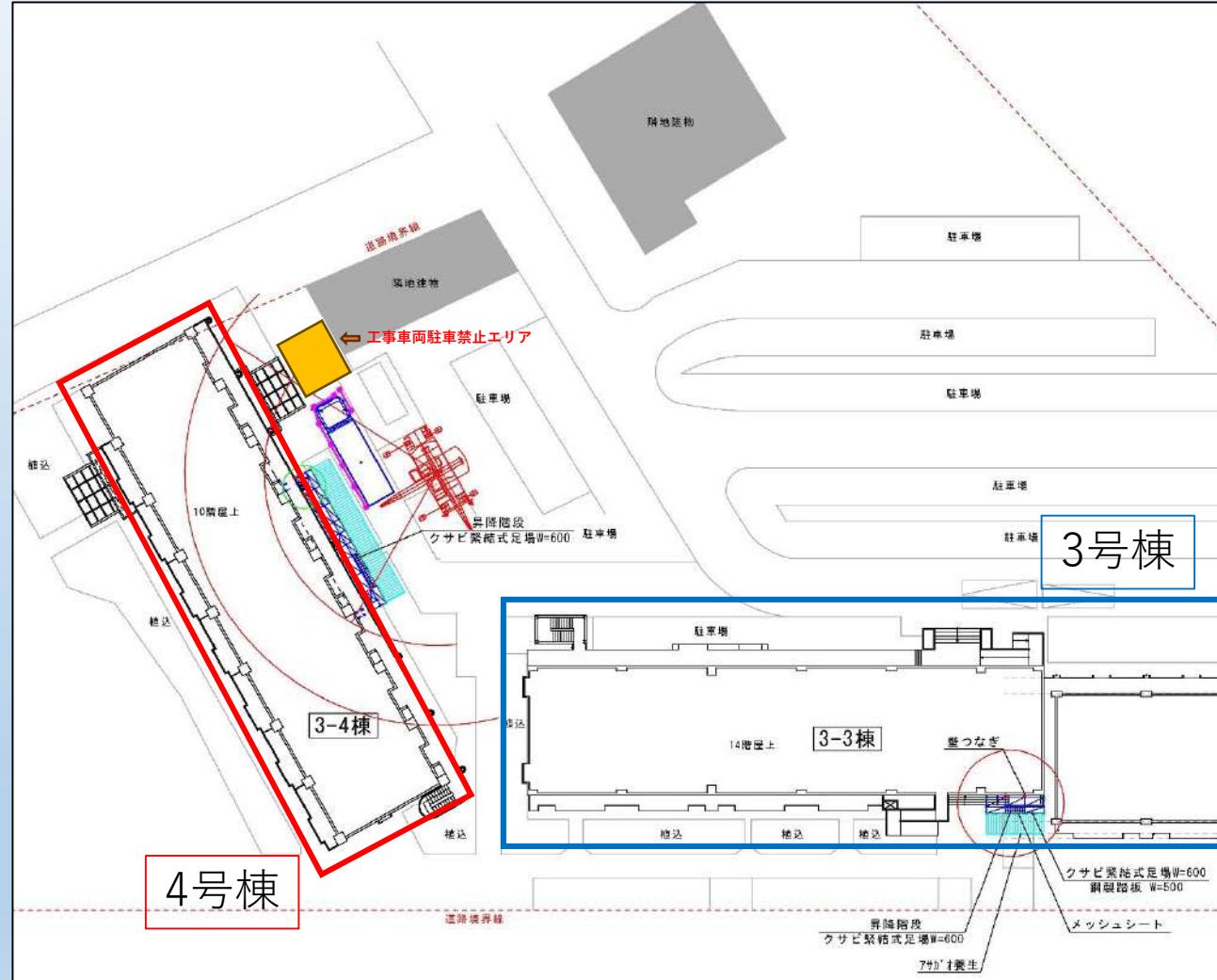
共用廊下床長尺シート復旧

左から①目隠しパネルフレーム復旧 ②目隠しパネルガラス復旧 ③床下地補修 ④床長尺シート復旧

8. 工程表 (工事期間2024/4/15～2024/12/26)

月・日	4月				5月				6月				7月				8月				9月				10月				11月				12月															
	15	20	25	30	1	5	10	15	20	25	30	1	5	10	15	20	25	30	1	5	10	15	20	25	30	1	5	10	15	20	25	30																
共通仮設工事	現場事務所、資材置場等設営 アスベスト調査、公官庁届出、備品搬入等																																															
直接仮設工事	墨出、造方等準備工事				足場架				7/29 3号棟お引渡し												足場解体																											
土工事	土間解体 山留				根伐				建方基礎 予 CON				夏 季休				土間コン 土間廻し 土間仕上																															
解体工事	解体工事 予				予				あと施工アンカー 予備				(予想)																																			
アンカーワーク																																																
耐震工事	実測 図面作成				承認期間 承認				鉄骨製作				鉄骨建方				型枠 1F配筋				5FS配筋 1CON				5CON 5F型枠				6F型枠 6CON				7FS配筋 7CON				8F型枠 8CON				5FS解体 6FS解体				7FS解体 8FS解体			
配筋・型枠・CON																																																
仕上げ工事													ドレン金物 左官補修				ドレン金物 塗装																															
スリット工事					スリット工事 予																				引渡																							
検査																					足場解体前検査				竣工検査				お引渡し																			
その他																	指摘事項 是正期間												騒音期間(休工日を除く)																			
騒音期間					騒音期間(休工日を除く)																通行止め(休工日を除く)								騒音期間(休工日を除く)																			
通行止め																																																

9. 仮設計画



-20-



3号棟



4号棟

 日本ハウズイング株式会社

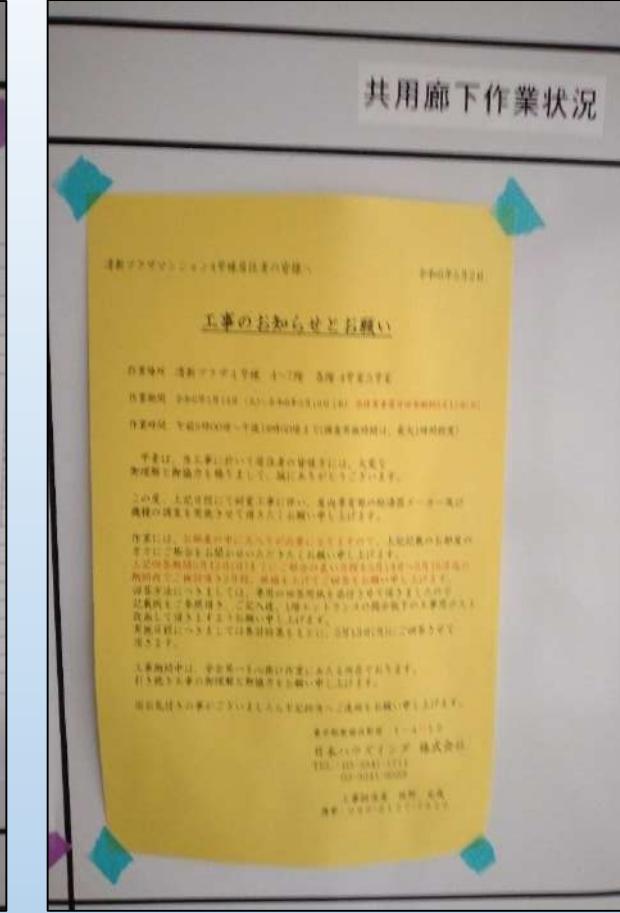
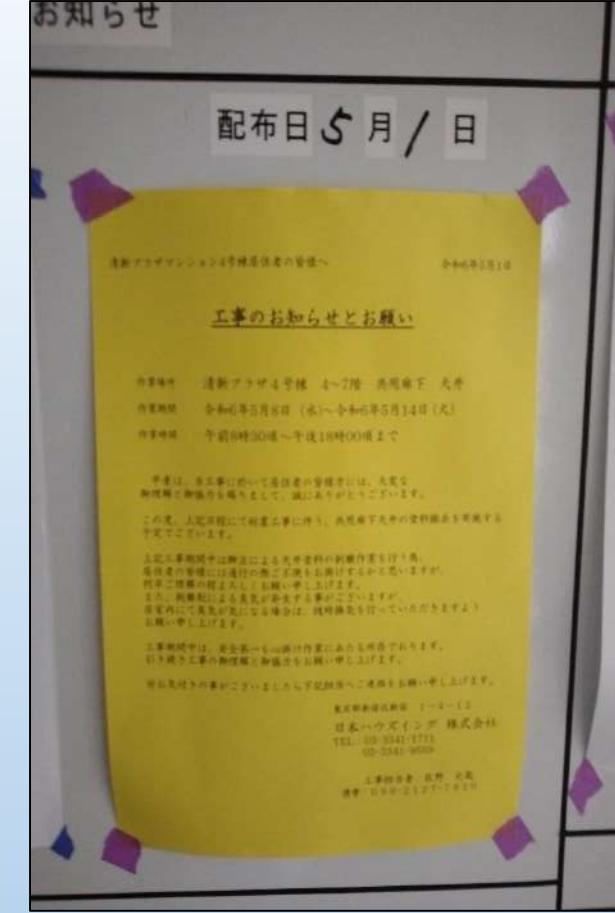
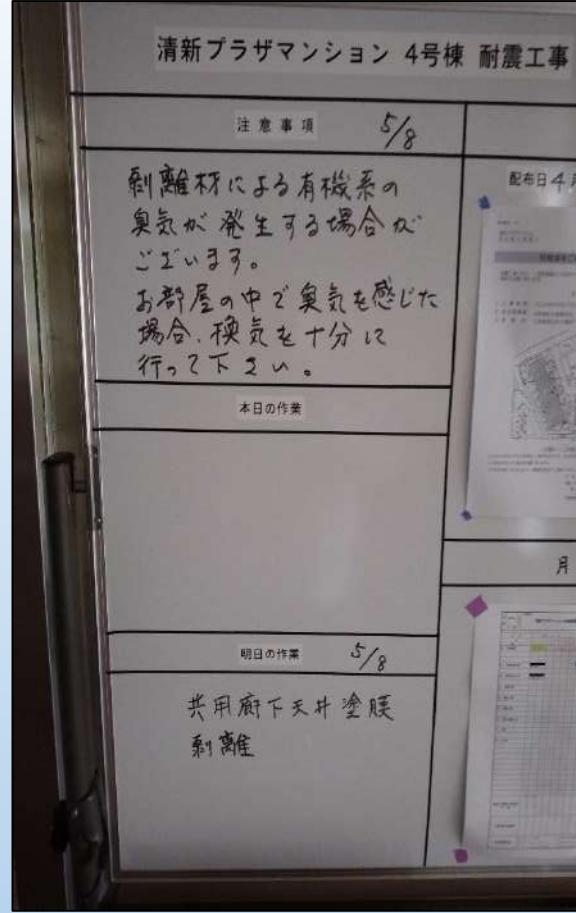
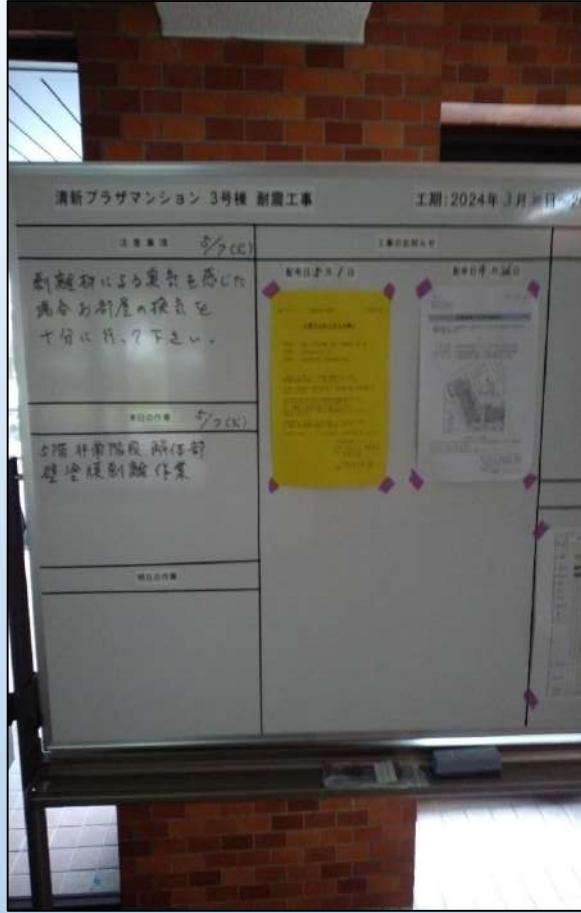
10. コスト抑制の工夫

- ・共通仮設、直接仮設に含まれる工事用電気、水道、トイレ等は仮設用の工事を行わず、御支給の形でお見積りさせて頂きました。また、同じ業務について可能な限りタイミングを合せて施工する様にしました。

11. 居住者様への配慮について

- ・居住者様への挨拶の徹底しました。(各作業員共)
- ・作業に伴うエレベーター使用時に居住者様の優先使用を徹底しました。
- ・工事のお知らせ専用ホワイトボードを設置しマスター工程表・月間工程表工事の作業チラシを掲示し、居住者様への状況周知の徹底に努めました。
- ・建て方・コンクリート打設等の、通行がしにくい工事の際は『共用廊下作業状況表』を掲示し、同じチラシを該当フロアの居住者様のポストへ投函し、事前の周知徹底に努めました。
- ・管理員へ掲示物の提出および工事内容の共有を行うことで問い合わせが管理員室にあっても対応可能な体制を整えました。
- ・共用廊下作業時は安全誘導員を配置し、接触等の事故のないように徹底しました。
- ・居住者様の専用駐車場を工事期間中仮設ヤードとして拝借したため、重機・資材置き場等は養生資材により汚損、破損のないように徹底しました。

11. 居住者様への配慮について



3号棟：お知らせパネル

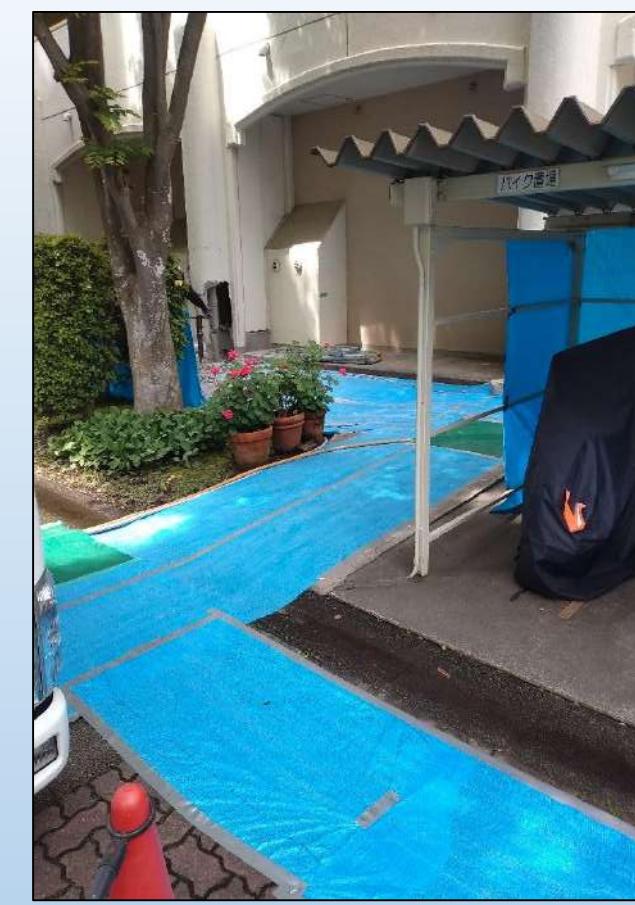
4号棟：お知らせパネル

3号棟工事のお知らせチラシ

4号棟工事のお知らせチラシ

左から①3号棟お知らせパネル ②4号棟お知らせパネル ③3号棟お知らせチラシ ④4号棟お知らせチラシ

11. 居住者様への配慮について



左から①建て方資材ヤード養生 ②建て方仮設ヤード養生 ③建て方仮設ヤード養生 ④一輪車動線路面養生

11. 居住者様への配慮について



3号棟 開口閉塞耐震補強工事完了後の非常階段に仮設電気を設置

ご清聴ありがとうございました。



日本ハウズイング株式会社