

# 永谷

# マンション管理ニュース



新装なった築地ホワイトビルのエントランス。築地の歴史を垣間見る錦絵と古写真が飾られています。



築地ホワイトビル  
東京都中央区築地 1-4-8  
地上 11 階、地下 1 階 / 戸数：26 戸  
竣工：昭和 60 年 10 月

## INDEX

- 築地ホワイトビル エントランスリニューアル
- 大規模修繕で、マンションに新しい息吹を！  
築地永谷タウンプラザ大規模修繕工事  
ニュー武蔵野マンション耐震補強・大規模修繕工事

# 19

# 築地ホワイトビル エントランスリニューアル

平成28年6月から8月にかけて、築地ホワイトビルでは敷地の入口から建物の玄関にかけてリニューアル工事を行いました。床タイル張替並びに植栽の見直し工事を実施、床タイルは白を基調に生まれ変わりました。壁には築地の歴史を物語る江戸から明治の築地を題材とした錦絵と古写真がパネルとして飾られ、行きかう人々を和ませています。



こちらのパネルは歌川広重「名所江戸百景」より「鉄砲洲築地門跡」



古い町並みも残る築地の地域貢献にも一役かっています

高層住宅の誕生からマンションを見続けてきた永谷からのご提案

## 修繕工事でマンションに新しい息吹を!!

### ●築地永谷タウンプラザ大規模修繕工事

築地永谷タウンプラザでは平成29年2月から6月にかけて大規模修繕工事が行われました。外壁タイル補修、共用部の壁、鉄部塗装、防水、床の張替えと、照明のLED化、扉も対震ドアに交換するなど、美しく生まれ変わりました。



#### 築地永谷タウンプラザ

東京都中央区築地 2-8-1 / 地上9階  
戸数：52戸 / 竣工：昭和54年7月



外壁タイルも劣化部分を張替



共用廊下を刷新  
明るくきれいになりました



LED化した照明



廊下床面も綺麗に



対震ドアに交換し、地震対策にも対応

#### 築地永谷タウンプラザ店舗紹介



#### ちょっと、ひと休み甘味処「天まめ」さん

裏手に店舗を構える「天まめ」さんの名前の由来は寒天の「天」と豆の「まめ」。寒天を主体にした料理を提供しています。カウンター4席とテーブル席が1つのおじんまりとした店内ながら、食材のこだわりは一級品。おすすめは店名にもなっている「てんまめ」寒天とお豆にあんこをのせた逸品(880円)  
営業時間 7:00~19:00 日曜休

# ●ニュー武蔵野マンション耐震補強・大規模修繕工事



## 〈プロフィール〉

- 昭和44年6月竣工
- 6階建 53戸
- 以前は自主管理、平成19年4月から永谷建物管理(株)に管理を委託。
- これまで、ライフラインである設備と屋上防水は計画的に改修を行ってきましたが、外壁の改修は竣工以来こまめな補修と必要な範囲内の部分修繕できりもりしてきました。

- 東日本大震災をきっかけにマンションの耐震化への関心が高まり、平成25年9月に耐震診断実施。
- 平成28年11月 臨時総会で耐震補強・大規模修繕工事の実施を決議。
- 平成29年1月工事着手、同年9月工事完了。

## 〈工事概要〉

- 耐震補強は資金計画上、二段階に分け、今回は優先度の高いエントランスの独立柱に鉄板を巻き、一部外壁(1階～5階)を厚くし構造的に弱かった部分を補強したうえ、耐震スリットを設けて構造的なバランスを向上。
- 外周部の塗装(塗膜)を高圧水で全て剥がし、新しい塗装に改修。
- バルコニーの水はけが悪かった為、できる限り床の勾配を調整し排水を是正。
- エントランスの階段・スロープが少し急だったため、柱の補強工事と併せてバリアフリー化と意匠性を改良。
- 集合郵便受け・掲示板・各戸室名札を一新、共用照明をLED化。
- サッシの改修は資金計画上先送りとなり、全戸の窓の戸車と鍵を交換。

## 玄関ホール入口



施工前



施工後

## 目隠しフェンス



## 集合郵便受け



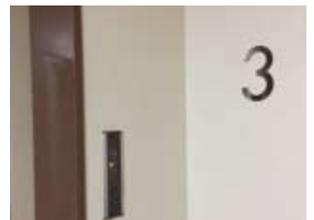
段差を緩やかに



補強した独立柱



エレベーターホールの床の滑り防止



階数表示

## 〈経過・エピソード〉

耐震診断の結果、建物の状態がわかり、実現可能な耐震補強と経年を考慮した根本的な改修方法を見極めるため検討の中心となる検討チームを結成しました。

初めての本格的な大規模修繕に加え耐震補強も検討するには、資金計画を一から練り直す必要があり、修繕積立金の設定金額の見直し、金融機関からの借入れも含めた長期修繕計画の作成、改修計画の立案業務を専門家(設計事務所)に依頼しました。

耐震診断の実施から工事完了まで4年の歳月がかかり、工事期間も9ヶ月と本当に大規模なりニューアル工事となりました。

幸運にも近隣のマンションと学生寮の駐輪場を一時的に借りることができ、また隣接する空き地を工事関係車両の駐車場として利用できたことは経費を削減できただけでなく

工事実現の鍵になりました。

工事スタート後、騒音・振動が続き、施工上の想定外の問題もいくつかありましたが、事前に改修内容と目的を何度も居住者に説明してきたことで全体を通して大きなトラブルもなく、予定工期内に無事完了することができました。

改修の計画段階で、消費増税(8%→10%)の影響を受ける可能性があり、一時はとてもタイトな検討スケジュールとなりましたが、幸い増税が延期されたことで検討期間に余裕ができました。「マンションすまいる債」を申し込むこともできたため、借入の際、金利の優遇を受けられたことも大きなポイントでした。

工事中、職人さんと顔を合わせる事が日常化し、工事が終わって誰も居なくなると何となく寂しい気持ち(大規模修繕ロス?)に陥る居住者様もいらっしゃるそうです。

●管理に関することは永谷建物管理にお気軽にご相談ください。

永谷建物管理株式会社

TEL.0422(21)9321

FAX.0422(21)1710

〒180-0004 武蔵野市吉祥寺本町 1-20-1 ヨドバシカメラ隣

# おまかせください！ビル・マンション管理業務！

良心的な建物管理を求めているお知り合いの方をご紹介ください。

## 永谷分譲マンション



築地永谷コーポラス  
総戸数477戸14階建  
昭和49年竣工当時、戸数が日本一



永谷ヒルプラザ六本木  
総戸数133戸11階建  
昭和47年竣工当時、先取りのな  
ワンルームマンションとして話題になる

小規模のマンションから、  
商業ビルまで幅広く  
管理業務を承っております。

店舗・住宅併用  
賃貸マンション



吉祥寺モトハシビル

## 中・小規模マンション



フォレスト方南町

永谷建物管理は、50年の実績と  
豊富な経験で信頼を頂いております。  
まずはお気軽にご相談ください。

## 商業ビル



西新ビル

(一社)マンション管理業協会 国土交通大臣(4)第030204号

永谷建物管理株式会社

〒180-0004 武蔵野市吉祥寺本町 1-20-1

TEL.0422(21)9321

FAX.0422(21)1710

永谷

戦後焼跡からの出発



永谷はおかげさまで、  
創業72年を迎えました。

伝統芸能・地域の文化を応援します  
(一社)不動産協会会員  
(公社)東京都宅地建物取引業協会会員  
東京都知事(15)第962号

永谷商事株式会社

TEL.0422(21)1796

〒180-0004 武蔵野市吉祥寺本町1-20-1 (吉祥寺ヨドバシカメラ隣)

企画から管理まで不動産総合システム

(公社)東京都宅地建物取引業協会  
一級建築士事務所登録番号/東京都知事 第52016号  
東京都知事(12)第30103号

株式会社 永谷

TEL.0422(21)1711

## 民泊について考えるのは「今」

インターネットの仲介業者を通じてマンションなどの一般住宅に旅行者を有料で宿泊させる、いわゆる「民泊」が広まっています。

政府では 2020 年開催のオリンピックに向けた外国人旅行者増加による宿泊施設の不足等により民泊の法律整備を急ぎ、平成 30 年 6 月までに「住宅宿泊事業法」が施行され、同年 3 月には届出の受付が始まる見込みです。分譲マンションにおいても届出により民泊を行うことが出来、これには当該マンションが住宅宿泊事業を許容しているかどうかの項目があります。行政ではトラブルを未然に防ぐ意味でもマンションの管理組合には民泊を許容する可否かを決議し、管理規約の改正をするなど早めの対策を推奨しています。



## 表紙の紹介

### 築地ホワイトビル

昭和60年竣工時のパンフレット。戦前の雰囲気の色濃く残す築地に近代的なビルが誕生。白を基調としたスリムなビルであることが分かります。これまでの等価交換、土地の有効活用、ビルの経営、賃貸管理のノウハウの実績をもとに建設された賃貸ビルです。



竣工当時のパンフレットより

発行/永谷建物管理株式会社  
東京都武蔵野市吉祥寺本町1-20-1

電話 0422-21-9321 FAX0422-21-1710 <http://nigp.co.jp>

発行人/永谷浩司、藤波明 レイアウト/(有)ササキデザイン・オフィス