

ビル・マンション リニューアルガイド

Renewal Guide



京王グループ

京王建設株式会社

京王建設のビル・マンション リニューアル Renewal!

期待を超える満足を。

年々、老朽化が進んでいく建物の快適性や安全性、耐久性を改善し、お客様の資産価値を常に高い状態で維持するためにはリニューアル工事が欠かせません。京王建設のリニューアル(大規模修繕工事)は、外壁改修、内部改修(衛生設備、電気設備、空調設備改修)など、様々な用途に応じた工事をご提案いたします。

知って安心!

リニューアル時期の目安

Renewal construction

適切な時期にリニューアルし、安全性や快適性の維持・向上を。建物の各構造物や設備には、それぞれ耐用年数があります。

- エレベーター取り替え工事 [25~30年]
- 屋根防水工事 [10~15年]
- タイル張り工事(部分補修) [10年]
- 外壁塗装工事 [7~10年]
- シーリング工事 [5~6年]
- バルコニー・開放廊下・庇防水工事 [5~7年]
- ルーフバルコニー床防水工事 [10~15年]
- 鉄部塗装工事 [2~5年]

電気設備
共用部照明器具の更新他

給排水設備
給水・給湯・排水管の更新他

防災設備
非常照明・警報設備の更新他



このような現象はありませんか？

建物の劣化のサイン

Maintenance point

次のような現象は建物の老朽化が進んでいる証拠。美観を損ねるだけでなく、漏水や剥落の可能性もあるため、早めの修繕が必要です。

外部塗装のチョーキング

外壁の塗装面を触り、白い粉がついたら、チョーキングという塗膜の劣化現象です。紫外線や風雨等の影響により表面が粉になる状態をいいます。

放置すると ○壁面の防水機能の低下
○塗膜の剥離



外壁のひび割れ・サビ汁

外壁のひび割れは、強度の低下や内部の腐食を招きます。サビ汁が流れている場合は、鉄筋が錆びている証拠です。

放置すると ○コンクリート躯体の劣化



タイルの割れ・剥がれ

割れや剥がれを放置しておくと、タイル裏に水がまわり、内部構造が腐食してしまい損傷はさらに広がります。

放置すると ○外壁の剥離・落下事故等



外壁の汚れ

換気口や窓下の汚れの原因として、油分や埃の付着が考えられます。また、壁面全体はカビ・コケなどにより汚染されています。

放置すると ○建物全体の美観の低下
○外壁の劣化



屋上防水層(シート)の膨れ・破損

屋上の防水層の膨れや破損等は、雨漏りの原因になります。最上階の天井や壁に漏水の跡がある場合は、被害拡大前の対処が必要です。

放置すると ○漏水により室内壁面等にカビが発生



屋上防水保護コンクリートのひび割れ

屋上の目地部分等に雑草が生えていたら要注意です。草の根の力で防水機能を保護するコンクリートが割れたり、伸縮目地が傷んだりします。

放置すると ○防水層の劣化
○室内への漏水



鉄部のサビ

鉄骨階段や手摺等のサビは、美観を損ねるばかりか、強度や安全性を低下させます。事故に繋がる怖れもあるので、更新や補強が必要です。

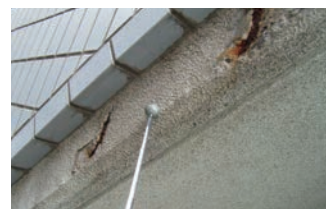
放置すると ○鉄部の腐食・脱落
○美観の低下



コンクリートの爆裂

コンクリートの中酸化により、内部の鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートを破裂させる現象です。放置すると破損部が広がり、躯体強度の著しい低下を招きます。

放置すると ○コンクリート片の落下事故



シーリングのひび割れ・剥離

紫外線や風雨の影響で、シーリング材は次第に硬化し、ひび割れや剥がれを起こします。防水機能が低下するので定期的な対処が必要です。

放置すると ○室内への漏水
○シーリング材周辺の壁面にひび割れ・欠落



塗膜の剥離

開放廊下やベランダ等、天井面の塗膜の剥がれは、上部からの雨水侵入が原因として考えられ、劣化は徐々に広がりを見せます。

放置すると ○接着力低下により塗膜材が飛散・落下
○美観の低下



気になる工事はこう進みます！

大規模修繕工事の流れ

Work Flow

質の高い工事は、綿密な調査・計画から。
オーナー様に安心をお届けいたします。

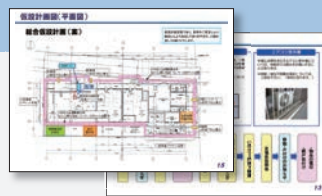
建物調査

大規模修繕工事を実施するにあたっては、事前の調査・診断が非常に重要です。屋上・外壁・設備等の劣化状況や不具合が生じやすい箇所の調査のほか、アンケートやヒアリングによる聞き取り調査も行うことで、建物の状況を診断いたします。



報告書・見積書の提出

建物調査の報告書を作成し、各箇所の所見に合わせて最適な修繕方法を提案いたします。工法や仕様等、工事内容を検討すると共に費用の調整も行います。



工事計画の立案

具体的な工事計画を立案いたします。居住者や近隣の方々が生活するうえで、できる限り影響の少ない施工方法や工程、資材の搬出入や進入防止対策等の安全性に留意して計画を立てます。



工事のご契約

工事計画やお見積りをご確認していただいたうえで、正式にご契約をいただきます。



大規模修繕工事の実施

居住者の方に工事の内容をお知らせし、品質確保、安全対策、周辺環境への配慮に万全を期しつつ、計画に沿って工事を進めます。各工程における重要な部分では、お客様に立会い確認を行っていただきます。



竣工・引渡し

工事終了後、仕上がりに不具合な箇所が見られないか、お客様に完了検査を行っていただきます。承認をいただいてからの引渡しとなります。



ご存じですか？

リニューアルの仕組み

About Renewal

ビル・マンションのリニューアルは、大きく次の3つの工事からなります。各々の役割を把握し、計画的に行うことが肝要です。

1.修繕工事

建物が持つ既存性能を維持・回復する工事。

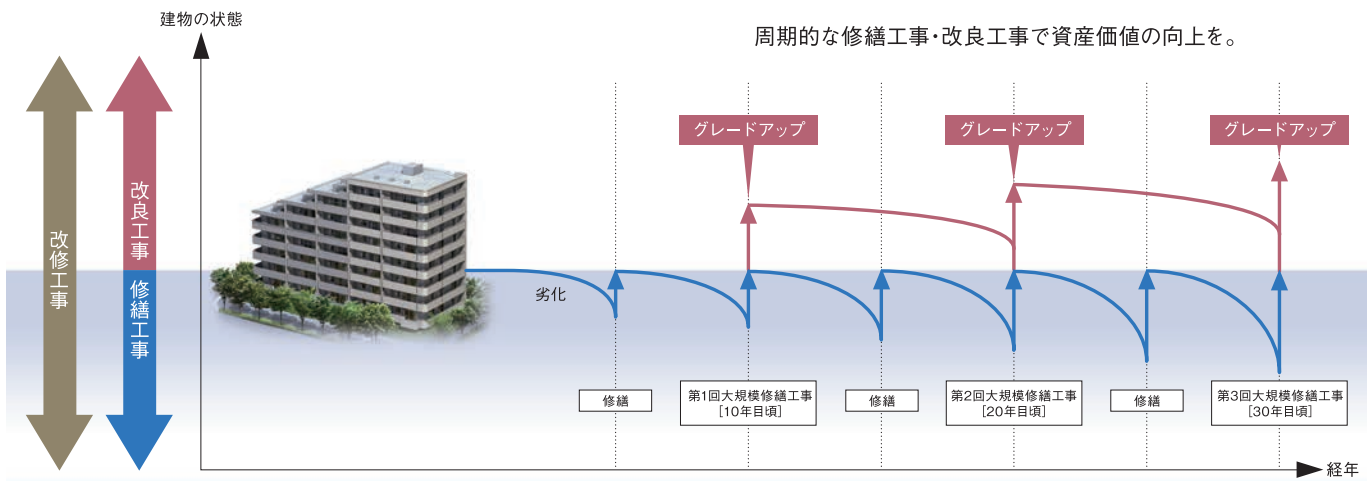
2.改良工事

(1) 建物が持つ既存性能をグレードアップする工事
外壁仕上げ、屋根防水、給配水管等、建物を構成する既存部位の材料や設備機器をより新しく、より高性能なものに取り替える工事。
(2) 建物に新たな性能や機能を付加する工事
住戸面積の拡大、立体駐車場の新築・建替え、エレベーターの設置など、増築・改造等により新たな性能や機能を付加する工事。

3.改修工事

修繕工事と改良工事を同時に行い、マンションを総合的にグレードアップする工事。

効果的なリニューアル計画の流れ



修繕工事と改修工事時期の早見表

	工事項目	細項目	修繕 周期(年)	改修 周期(年)	建物経過年数					
					5	10	15	20	25	30
建築・外構	防水工事	屋上・ルーフバルコニー・バルコニー	5	10	○	●	○	●	○	●
	外壁工事	タイル・吹付け・塗装	5	10	○	●	○	●	○	●
	塗装工事	鉄部・建具	5	5	○	●	○	●	○	●
	外壁シーリング工事	外壁・金物等	5	10	○	●	○	●	○	●
	建具・金物工事	金物・手摺・建具等	10	30		○		○		●
	内部工事(共用部のみ)	エントランス・廊下等	10	15		○	●	○		●
電気設備	幹線設備工事	幹線・設備配電盤・電話配管	10	25		○		○	●	○
	電灯コンセント設備工事	電灯コンセント・非常照明	5	25	○	○	○	○	●	○
	弱電設備工事	アンテナ・自動火災報知器等	5	25	○	○	○	○	●	○
	避雷針設備工事		10	30		○		○		●
給排水衛生設備	給水・排水設備工事	給水・排水管	10	15		○	●	○		●
	給湯設備工事	給湯器・給湯管	5	10	○	●	○	●	○	●
	衛生器具設備工事	衛生器具	5	25	○	○	○	○	●	○
	ガス設備工事	ガス配管	10	30		○		○		●
空調	空調設備工事	空調機等	5	15	○	○	●	○	○	●
	換気設備工事	換気扇等	10	30		○		○		●
その他設備	昇降機設備工事	エレベーター	5	30	○	○	○	○	○	●
	消防用設備工事	スプリンクラー・消火栓・連通管	5	20	○	○	○	●	○	○
	消火器設備工事	消火器	5	8	○	●	●	○	●	●

○:修繕 ●:改修(更新)



京王建設株式会社

本社

〒183-0055 東京都府中市府中町2-1-14 京王府中2丁目ビル
TEL. 042-336-7300(代表)