

酒井貴生マンション管理士 御中

バームハイツ西葛西 開放廊下手摺修繕工事(案)



希望と未来をカタチにのせて



株式
会社

ツヅキ

塩害により腐食した、共用部開放廊下の手すり修繕

1.低コストによる修繕

- 手すりの柱を撤去せずに修繕したいというご要望に対応します。
- 足場を設置せずに施工することで、低コストの修繕工法をご提案致します。

2.資産価値の向上

- 外観の主要部分を占め、来訪者の目に触れる機会も多い共用部開放廊下の手すり修繕により、本来の美しさを取り戻します。

3.安全性の確保

- 手すりの腐食を放置すると、脱落する危険性があります。
- 工事の際、安全性には十分配慮いたしますが、足場を設置しない場合、開放廊下を一部の通行制限など、お住まいの皆様のご理解とご協力をいただく必要がございます。
- メーカー施工なので、施工後も安心のアフターサービスをご用意致します。

現状写真

方立と格子が白く腐食
(南側廊下)



パネル部分が白く腐食
(エレベーター前)



開放廊下手摺修繕工事(案)

1.修繕部分：共用部開放廊下全て

2.足場：設置なし

3.取り替え部分

- ・笠木：既存部材を使用
- ・柱、方立：アルミでカバー
- ・格子、下棧：新規取り付け

4.概算：4500万円

※閑散期(4～9月)を想定した金額です。

5.工期：約3カ月程度

※工期は事前調査を除いた期間です。また、建物構造が各階で異なる複雑な構造のため、工期については目安になります。

下棧



使用アルミ部材の表面処理の種類(塩害への対応)

JIS規格

適用環境	種類	塩害	膜厚	規格番号と名称
屋外 (過酷な環境かつ紫外線露光量の多い地域)	A1	対応	5μm	H8602 陽極酸化塗装 複合皮膜
屋外(過酷な環境)	A2			
屋外(一般的な環境)	B	不可		
屋内	C			

今回の改修工事ではA1を使用の予定です。

がツヅキ標準仕様となります。

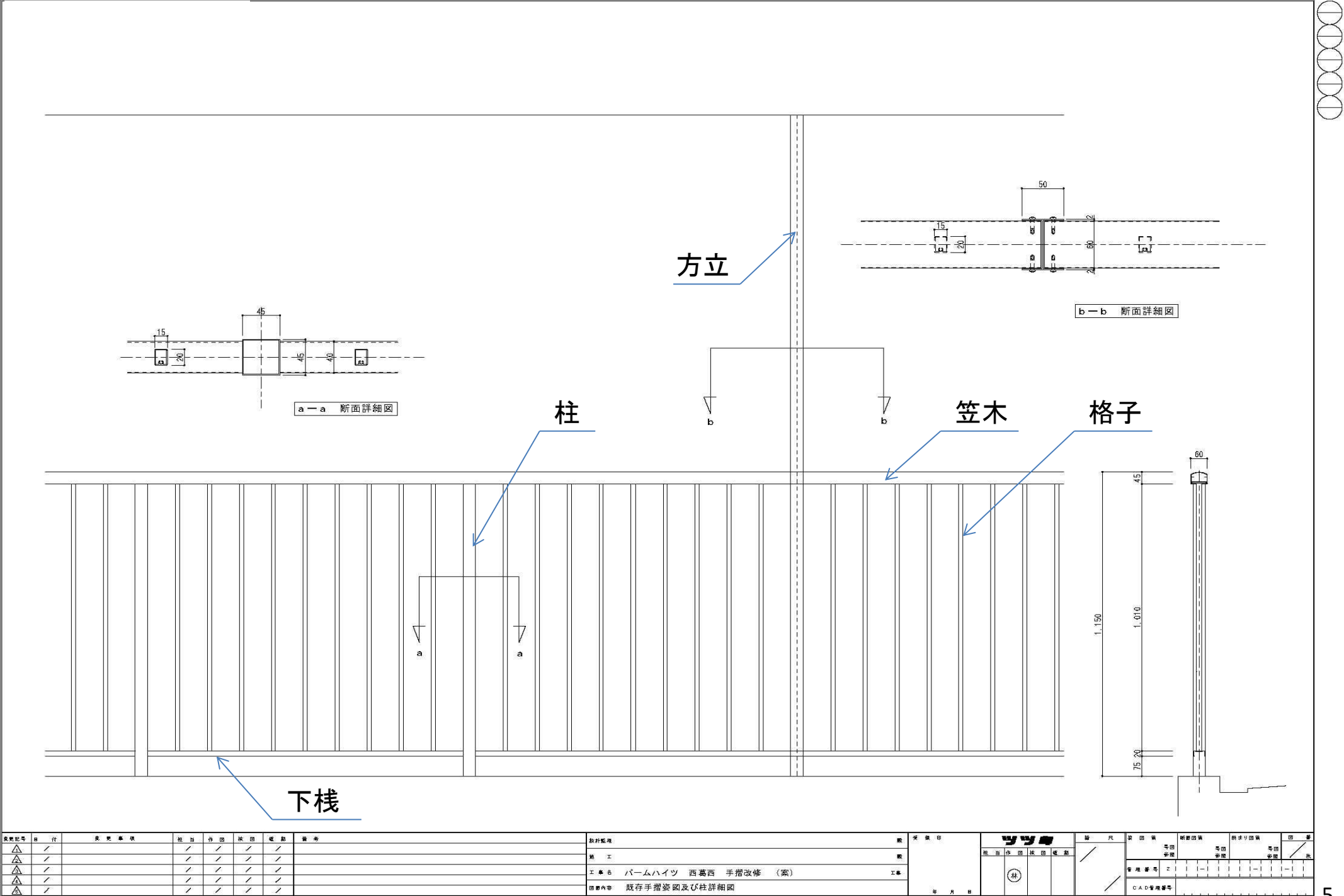
注記

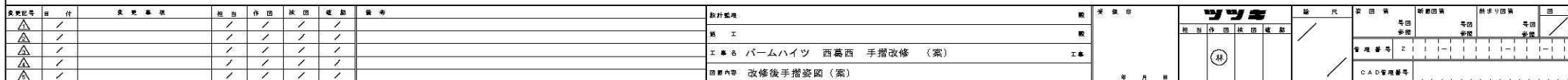
“過酷な環境”とは、腐食・劣化の激しい地域で海浜及び沿岸をいい、

“一般的な環境”とは、工業地域、都市地域及び田園地域をさす。

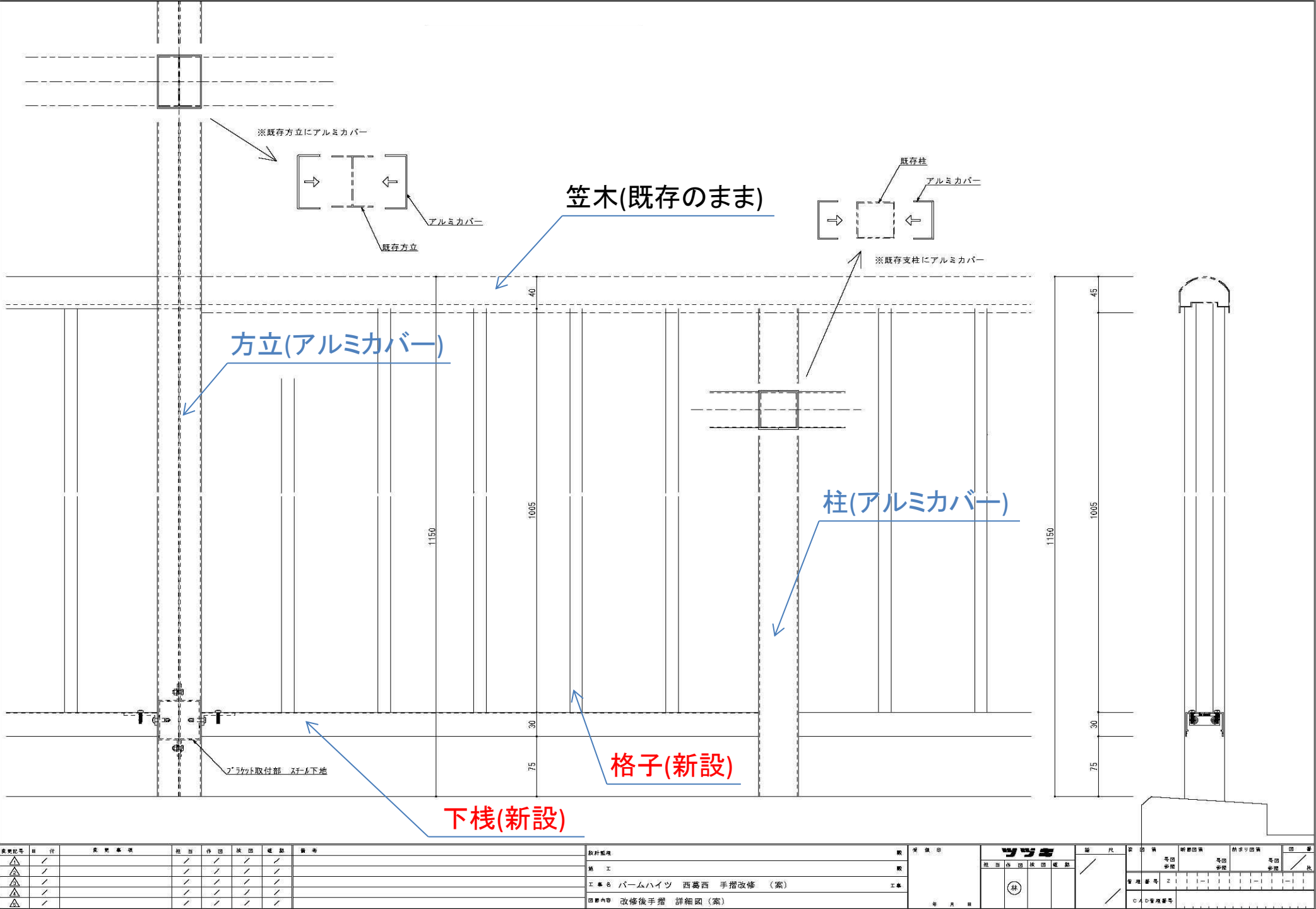
また、“紫外線露光量の多い地域”とは、亜熱帯海洋性気候に類似した地域をいう。

既存手摺姿図及び柱詳細図

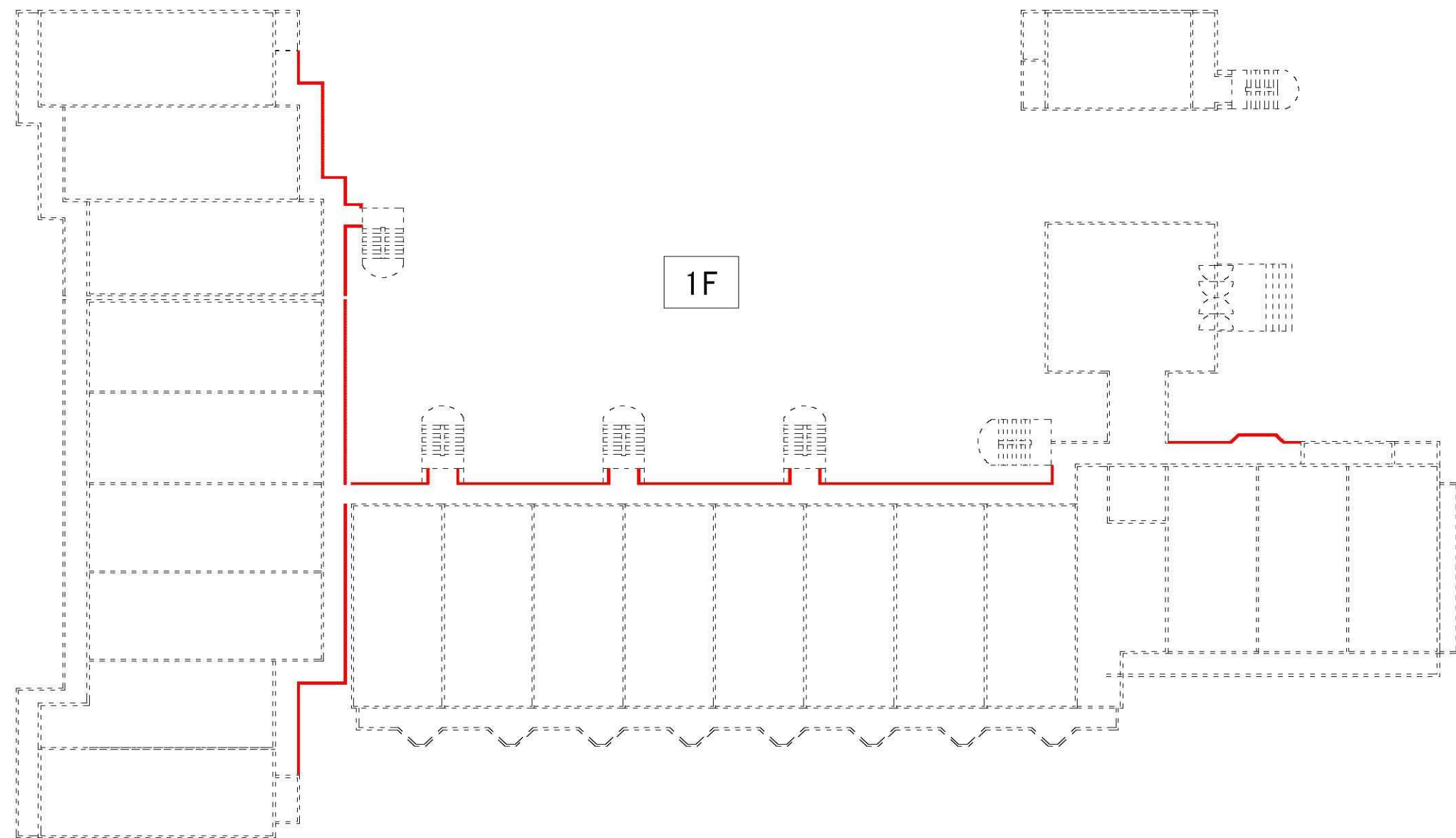




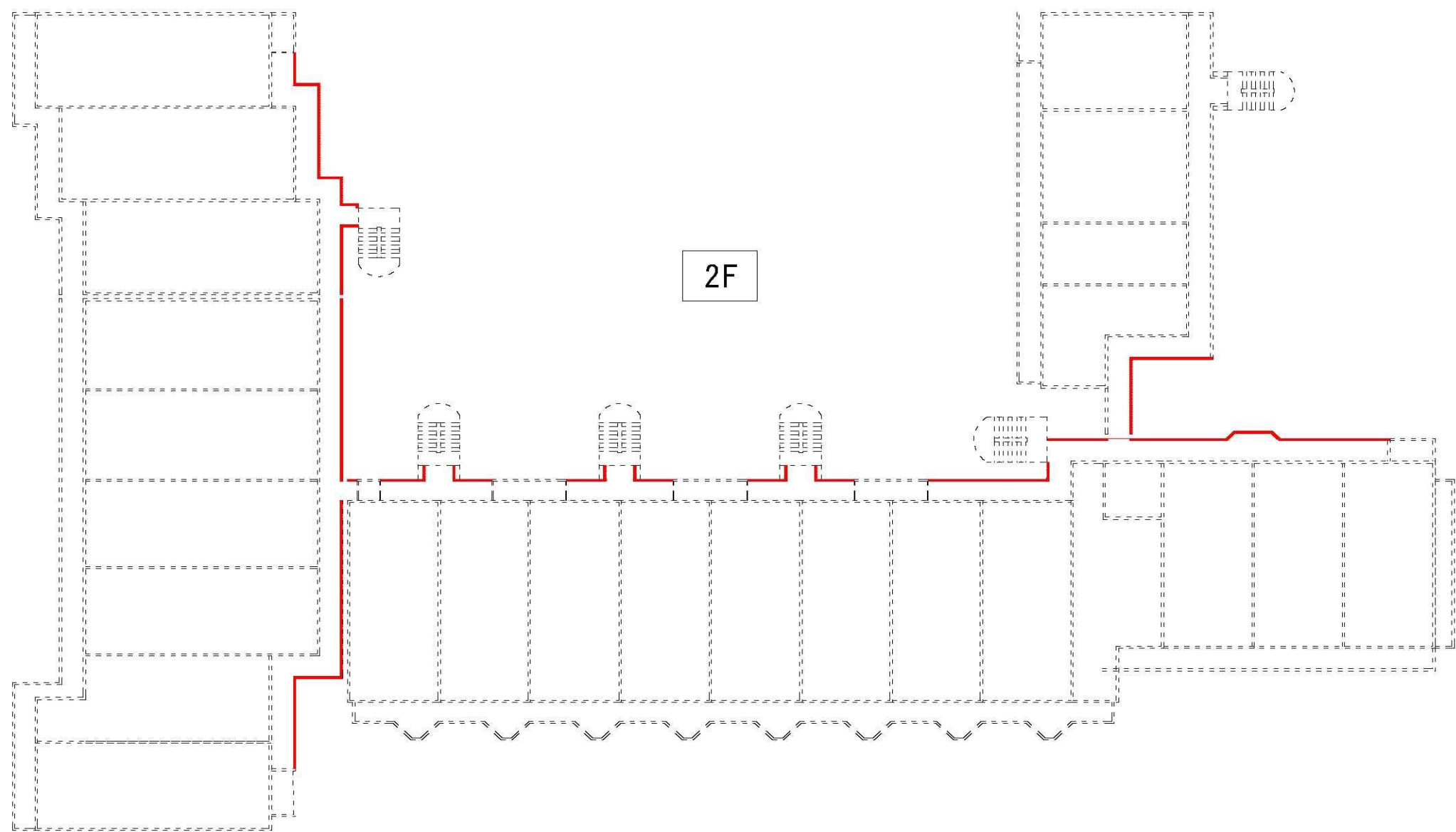
修繕後手摺詳細図(案)



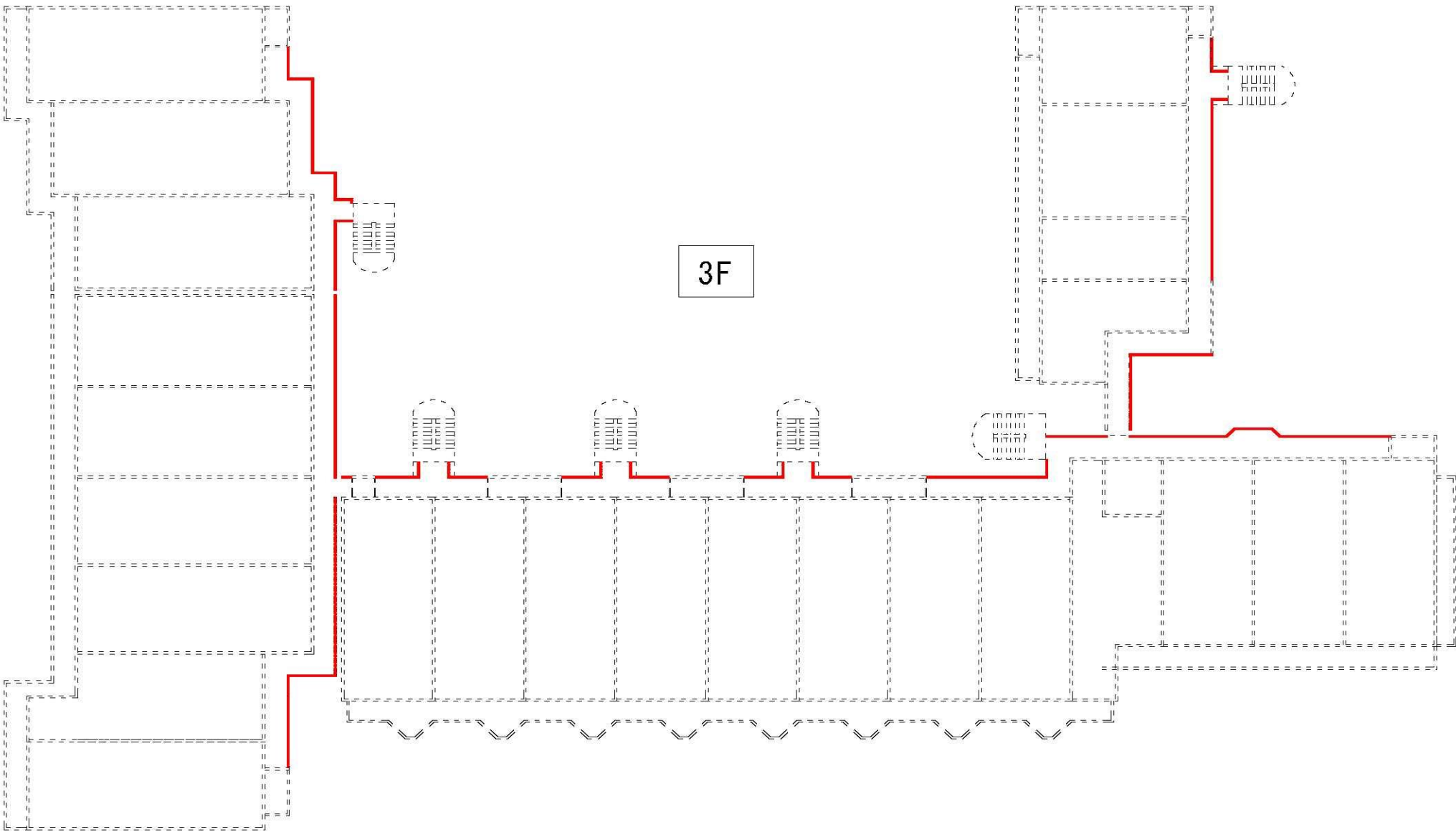
1F 工事予定部分



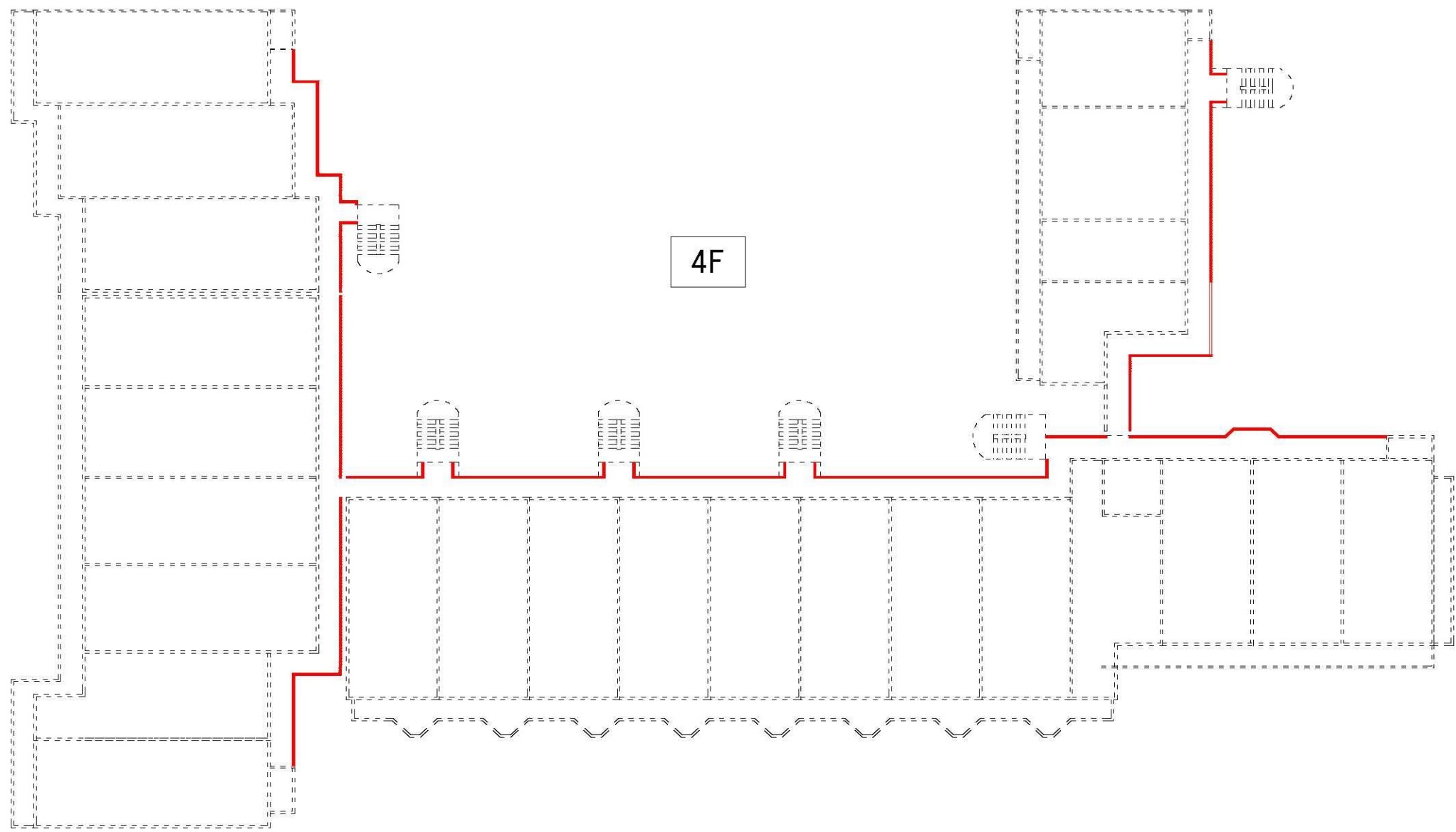
2F 工事予定部分



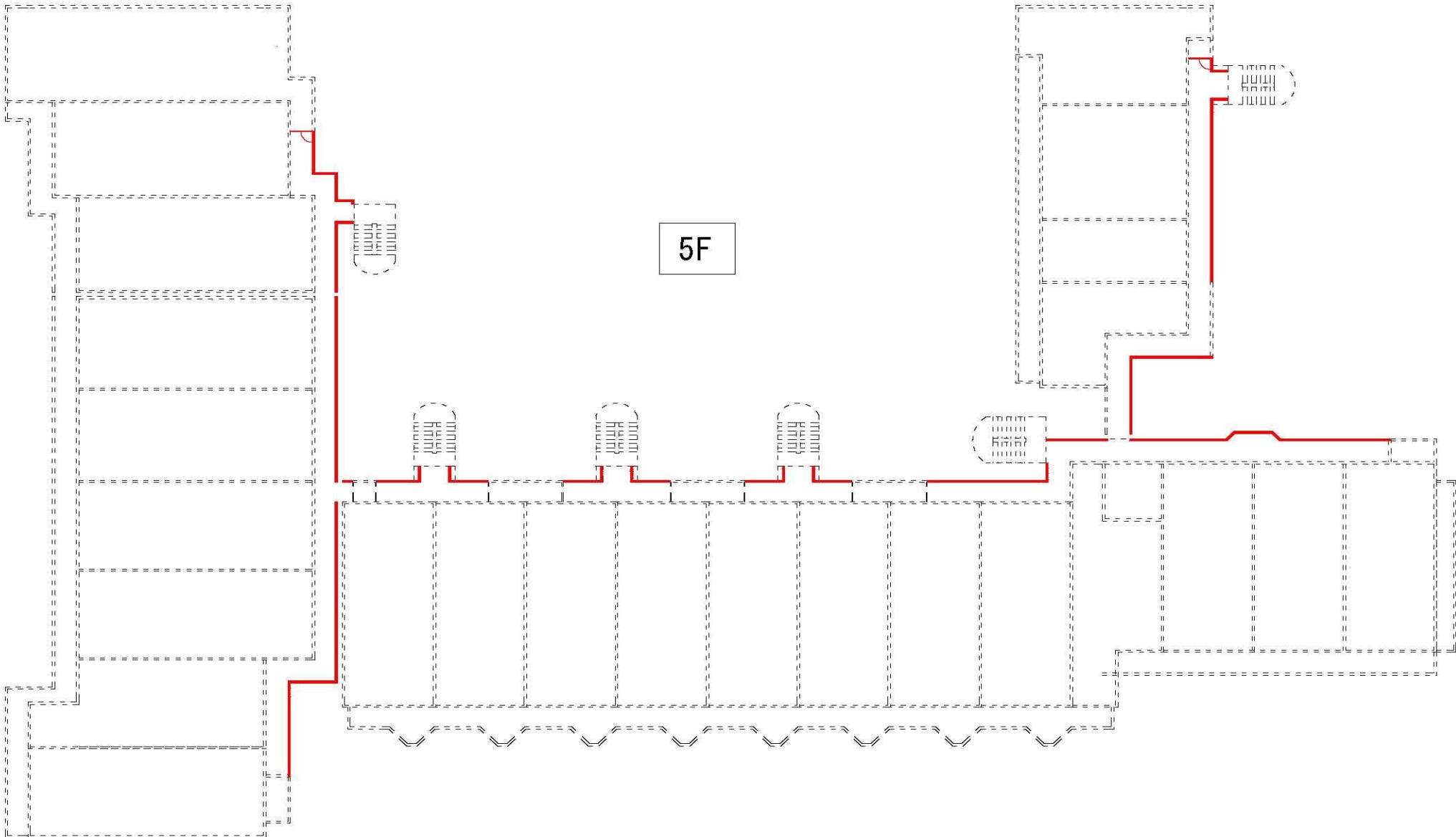
3F 工事予定部分



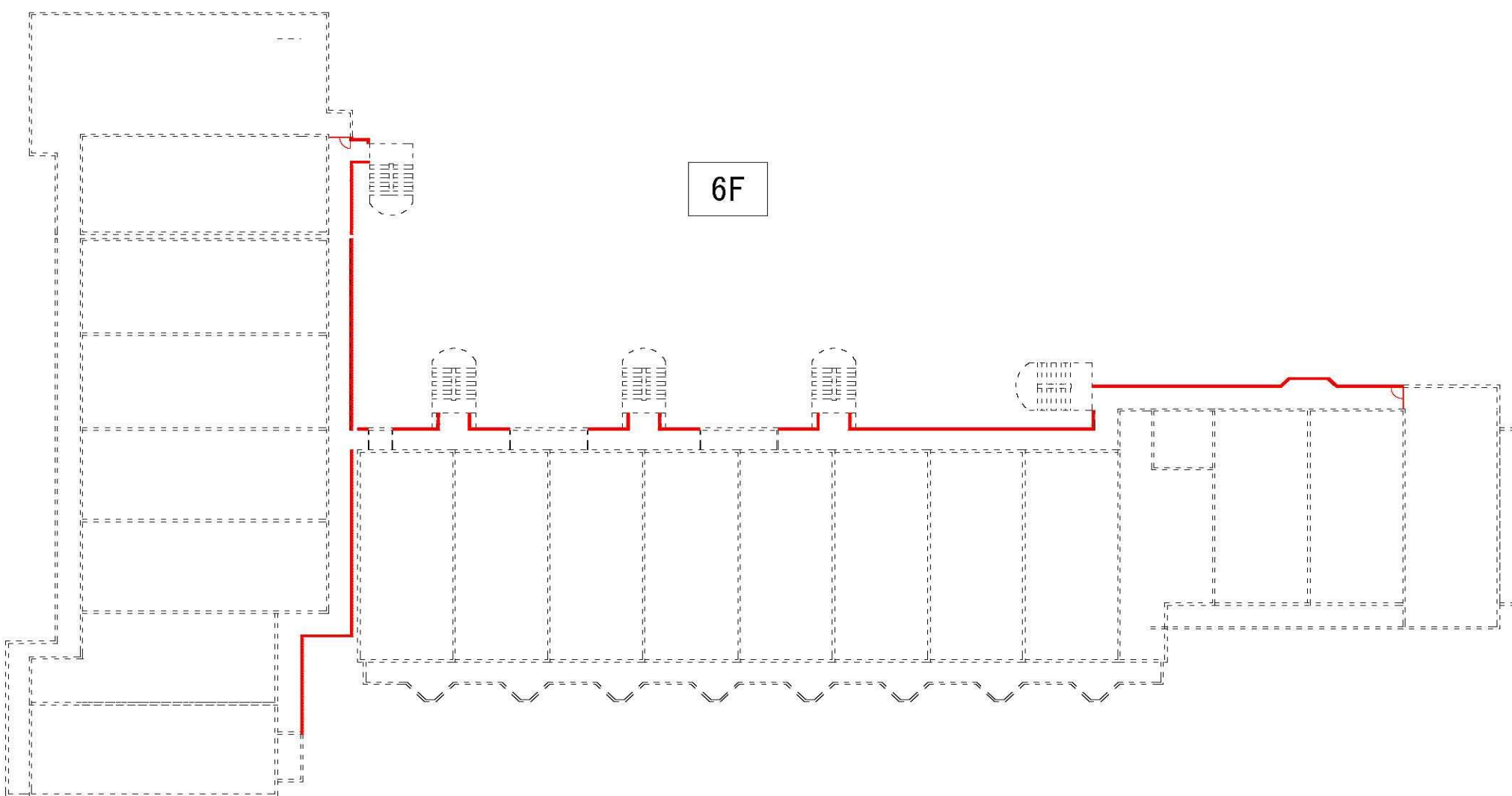
4F 工事予定部分



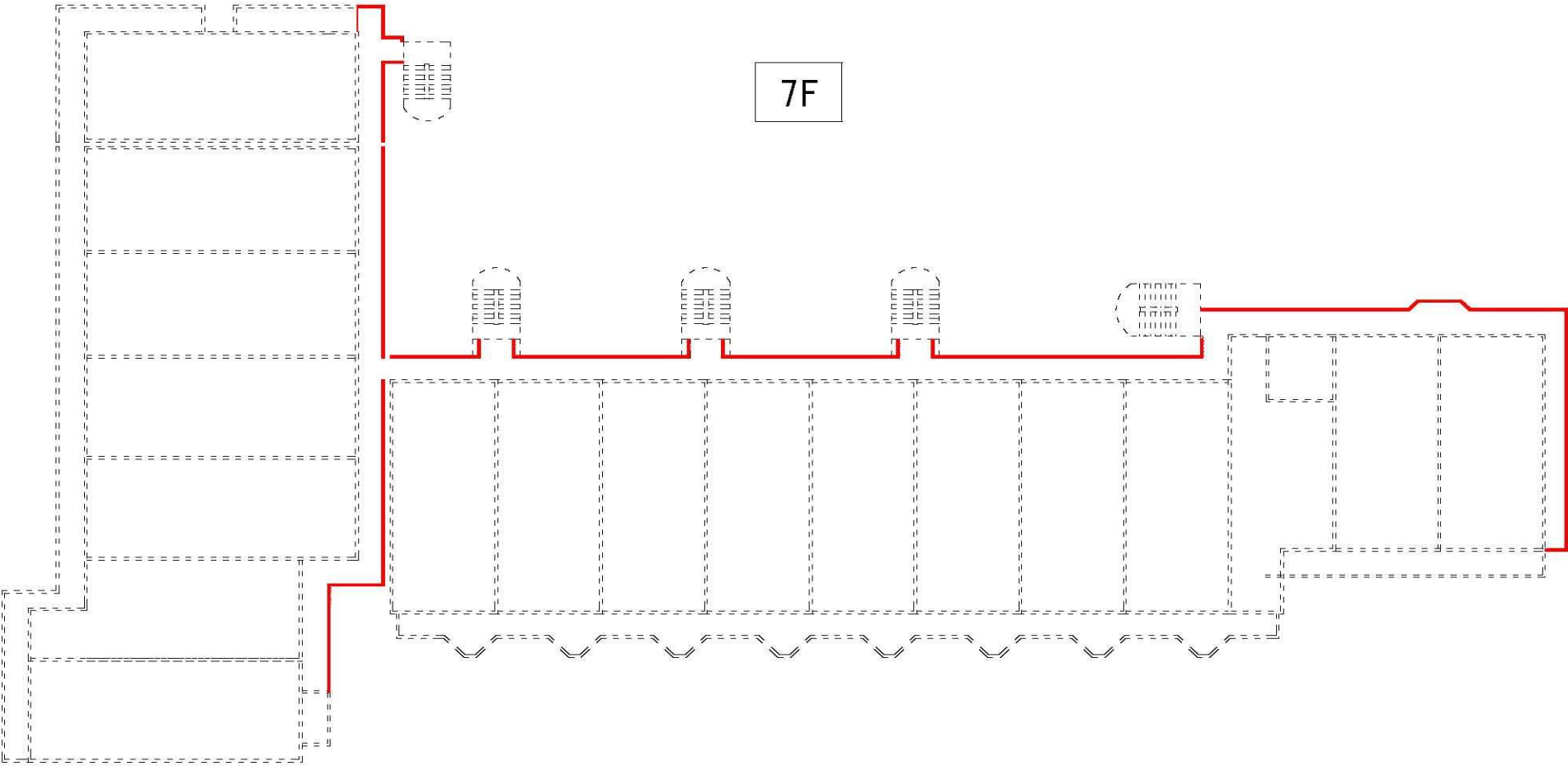
5F 工事予定部分



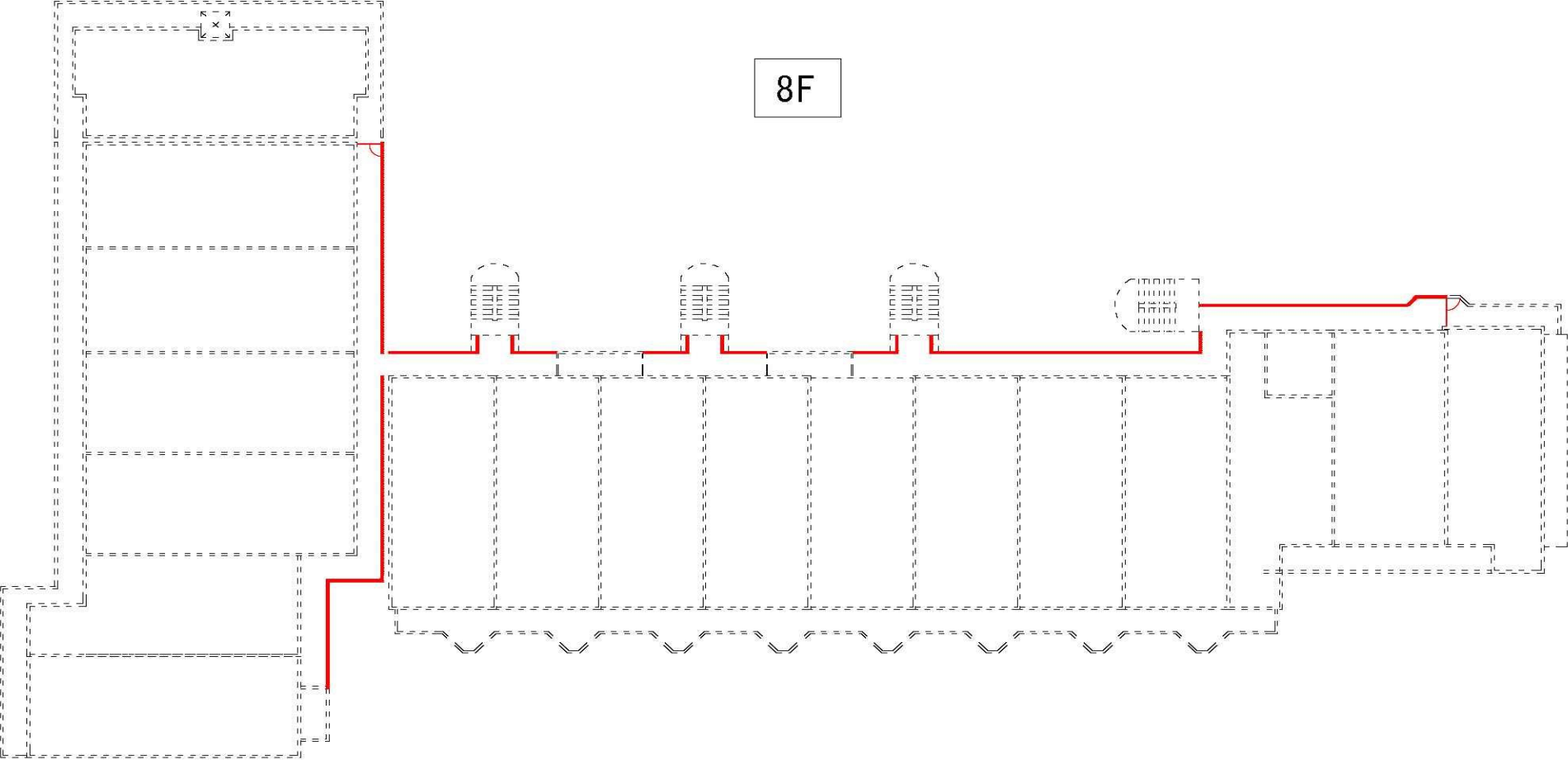
6F 工事予定部分

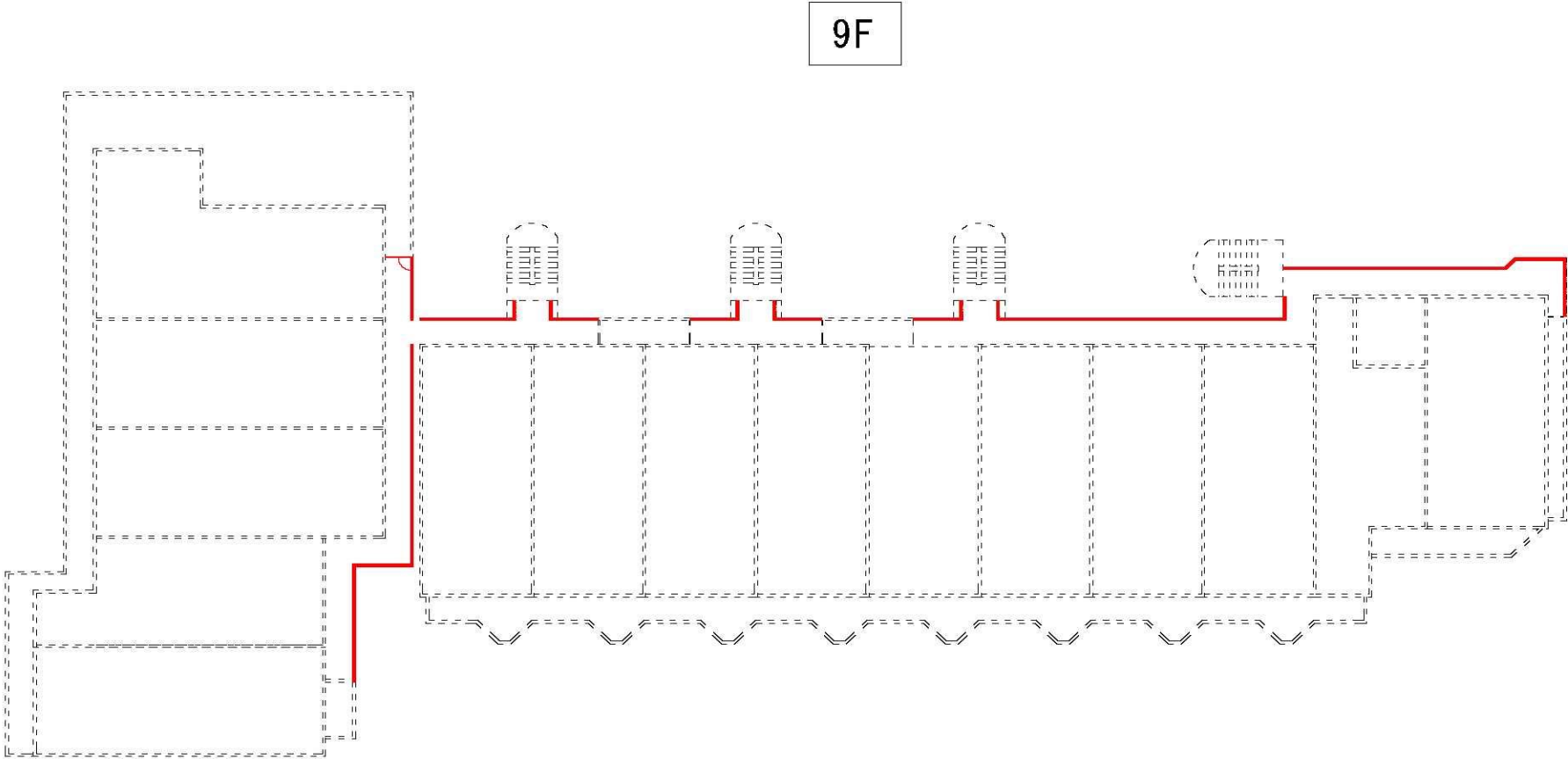


7F 工事予定部分

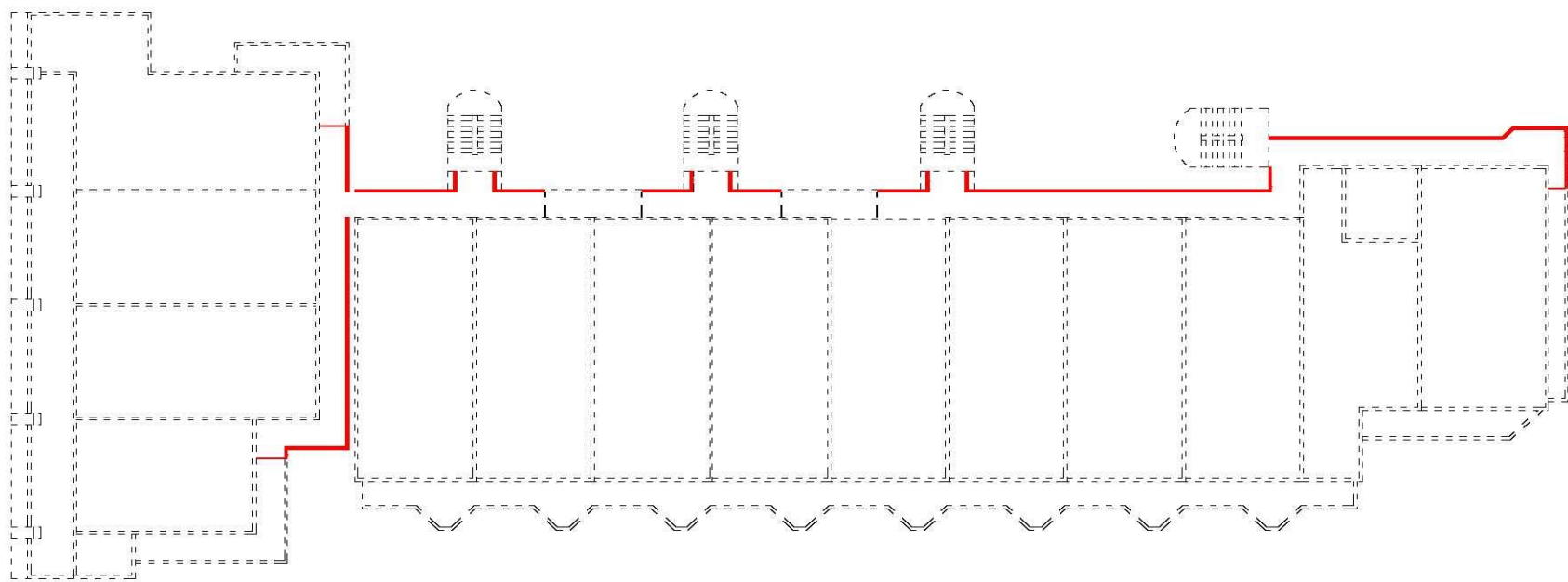


8F 工事予定部分

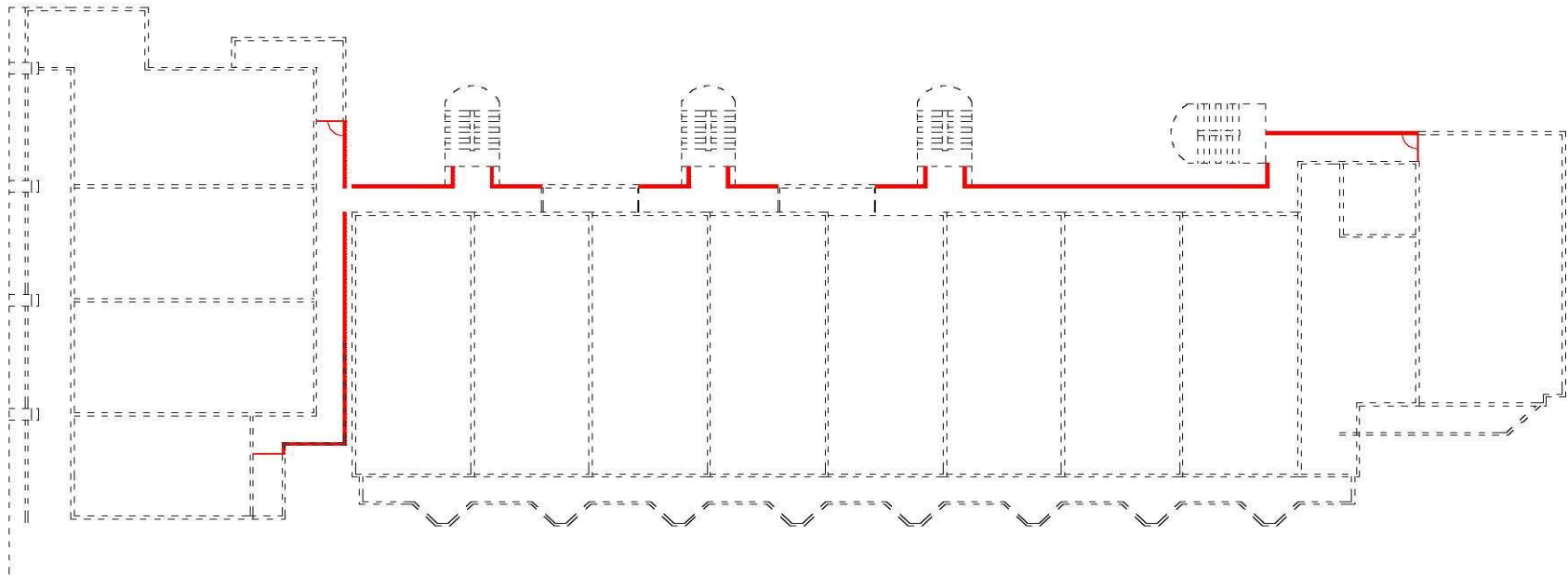




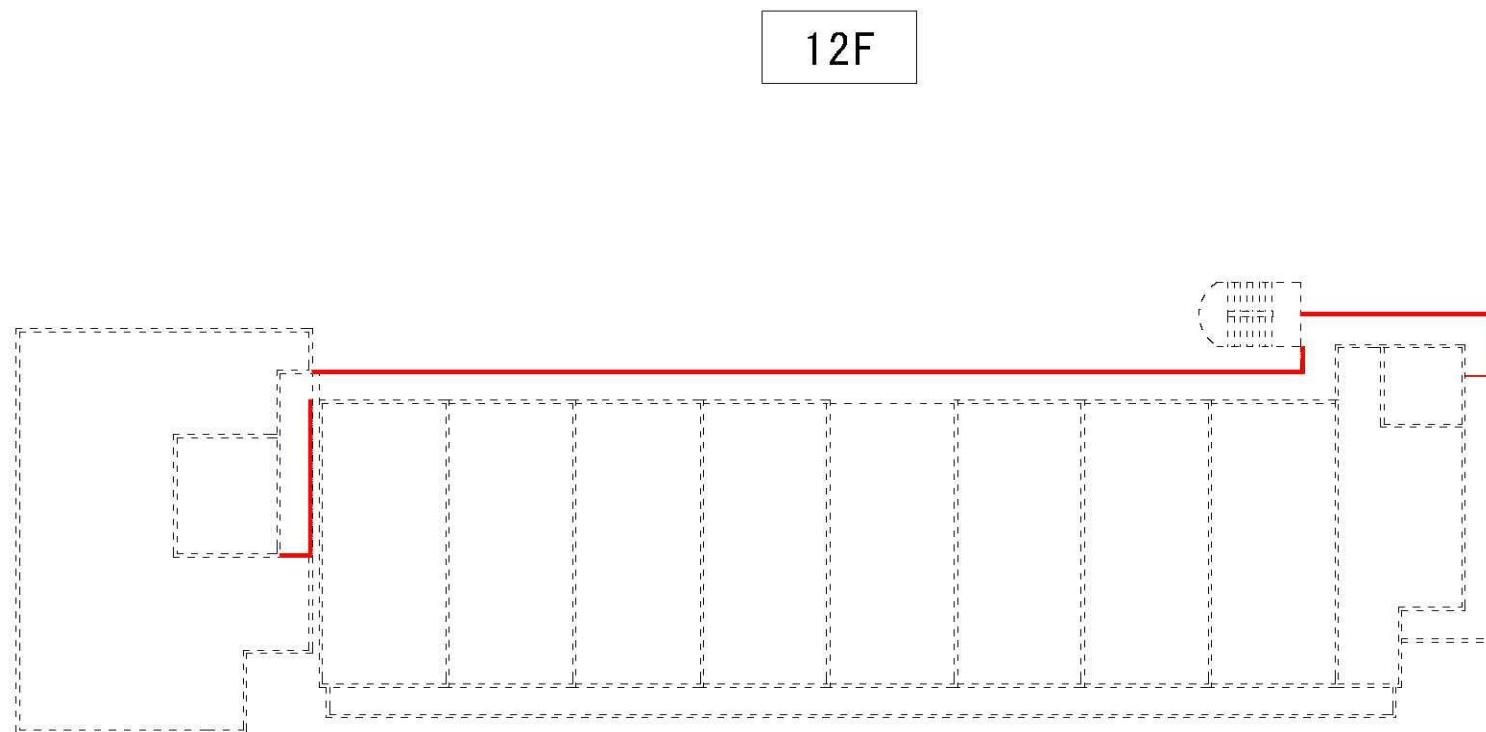
10F



11F



12F 工事予定部分



13F 工事予定部分

13F



参考: その他パターンの検討

1. 開放廊下手摺修繕工事(開放廊下の柱と笠木も交換)

- ・足場を駐輪場側に設置の上、開放廊下の手すりを柱と方立を含む全て交換。
- ・概算: 約1億3000万～1億4000万円
- ・工期: 約4カ月程度(事前調査期間は別途)

2. 全面手摺修繕工事

- ・足場を全面に設置の上、バルコニー面・開放廊下面の手すり全てを交換。
- ・概算: 約3億2000万～3億3000万円
- ・工期: 約5カ月程度(事前調査期間は別途)

3. 開放廊下手摺一部修繕工事

- ・足場を設置せず、6～13階(例)の開放廊下に設置されている手すりを交換。
- ・取り替え部分は、格子、下枠を新規で取り付け。
- ・笠木は既存のものを使用し、柱、方立にはアルミ製のカバーを施す。
- ・概算: 約3700万～3900万円
- ・工期: 約2カ月程度(事前調査期間は別途)

※施工部と未施工部で色が異なります。

4. エントランス部アルミ幕板パネル修繕工事

- ・エントランス部分のアルミパネルにも手すりと同様の塩害現象がみられ、将来的にはこちらにも修繕が必要。

その他の製品ラインナップ

＜外壁パネル改修＞



訪れる皆様を迎える、
エントランスを美しく彩る
アルミ化粧パネル。

自社工場にて生産しており、
ツツキの標準仕様(フッ素樹
脂系塗装)は、塩害にも対応
しております。

＜RC乾式外断熱改修＞



建物を断熱材で外側から覆
うことで、室内気温の変化
を抑え、ヒートショックや結
露を低減します。

また、外断熱工法の場合、
建物が風雨から守られるた
め、耐久性・資産価値の向
上をサポート致します。

ひさし ＜アルミ庇の新規取り付け＞



夏の強い日差しをさえぎり、
雨や雪も防ぐ庇。後付けが可
能なので、入居後に必要性を
感じた部分(例：窓、通路など)
へ柔軟な取り付けが可能です。
熱処理で強度を増し、錆
にも強いアルミの庇という選
択をご提案致します。

＜窓改修＞



既存の窓に新しい窓を
かぶせるカバー工法で、壁
を壊すことなく、窓の
リフォームを実現。
断熱効果・気密性の向上
により、快適な暮らしを
お届けします。

会社概要

名称 株式会社ツヅキ

代表者 代表取締役社長 高橋 浩二

設立年月日 創業:1970年3月 会社設立:1972年12月

所在地



大阪本社
〒579-8013
大阪府東大阪市西石切町5-1-42

第2事業部(マンション改修事業)
〒135-0042
東京都江東区木場3-14-4
はが木場三ビル 3F

営業拠点 支店:東京・大阪
営業所:札幌・仙台・福島・北陸・長野・北関東・名古屋
・岡山・福山・広島・高松・松山・九州・南九州

生産拠点

大阪工場(大阪府東大阪市)
砺波工場(富山県砺波市)

株主構成

ツヅキ社員持株会	26.7%
(株)ツヅキテクノ	14.3%
SMBCベンチャーキャピタル(株)	10.6%
理研軽金属工業(株)	9.5%
(株)商工組合中央金庫	8.9%
ツヅキ役員持株会	8.2%
その他	21.8%

資本金

78,000,000円

免許・許可

国土交通大臣許可(一般-26)第13466号:建具工事業
国土交通大臣許可(一般-26)第13466号:板金工事業
国土交通大臣許可(一般-27)第13466号:
タイル・れんが・ブロック工事業
国土交通大臣許可(特定-28):建築一式(認可予定)

