KAISYUU
ARCHITECT
DESIGN OFFICE

株式会社　改修設計
https://www.kaisyuu.com/

本　社　〒160-0023 東京都新宿区西新宿六丁目14番1号
新宿グリーンタワービル21Ｆ
ＴＥＬ.03-5989-0061　ＦＡＸ.03-5989-0062
神奈川　〒210-0004 神奈川県川崎市川崎区宮本町7番地5 川崎建設会館102
ＴＥＬ.044-200-9707　ＦＡＸ.044-230-3874

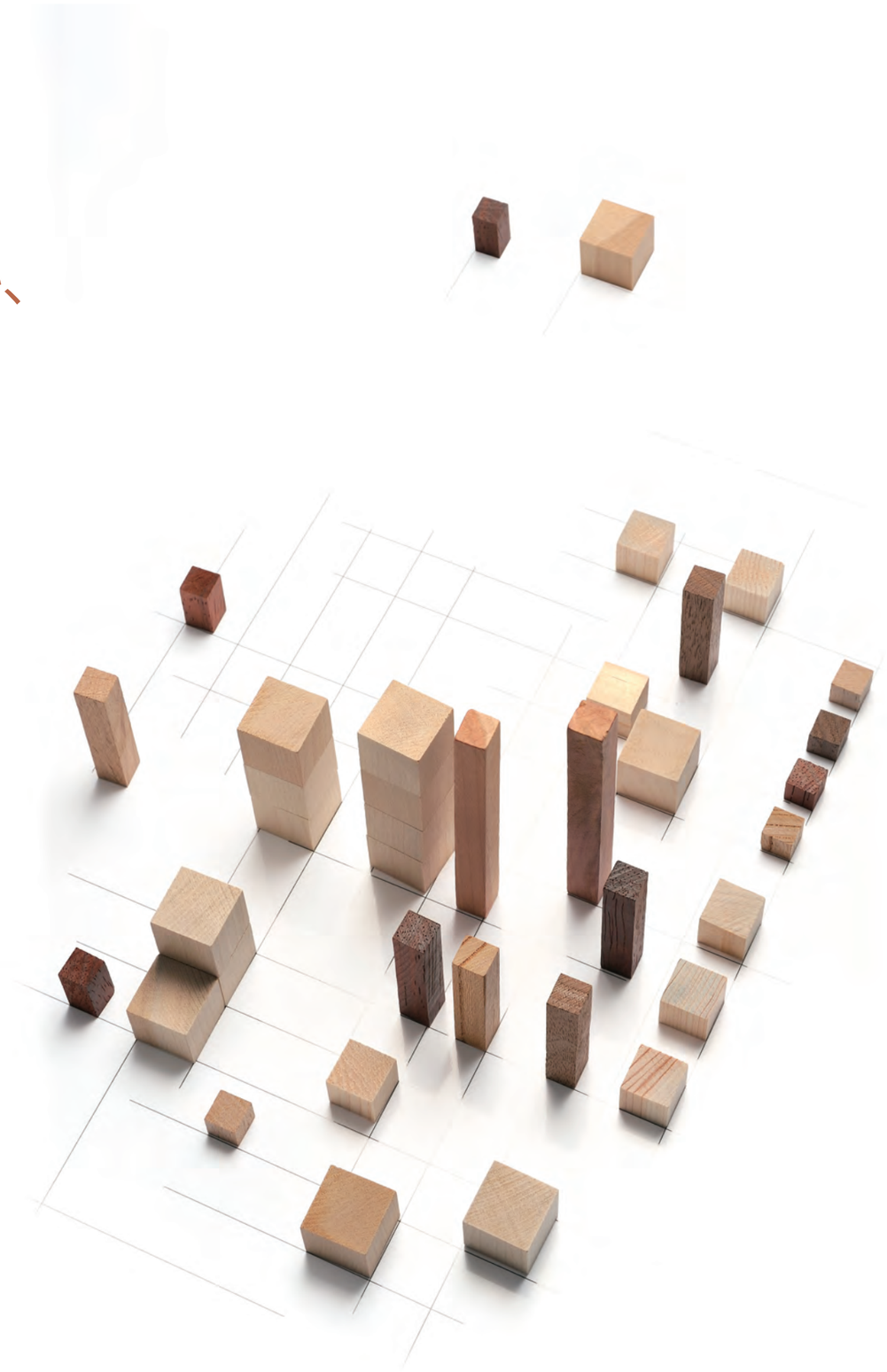
COMPANY PROFILE

土屋建築研究所Group

株式会社 改修設計

KAISYUU ARCHITECT DESIGN OFFICE

修繕にとどまらない、
改修から再生まで。



Life Cycle Design
これからの時代を見据えた改修設計

これまで“改修設計”は1992年の設立当初よりマンションの“改修”に特化した設計事務所として業務を行ってまいりました。

建物の劣化は立地、形状、構造、素材により様々です。
私たちは豊富な経験に基づいた建物の観察と記録から建物の個別性を把握します。
そして管理組合の皆様との対話の中から、今後のマンションに在り方を模索し、改善・改良するための技術とアイデアを提供、建物に反映させます。

永きにわたりマンションに携わる中で、建物と住まい方は時代と共に変化していくことを実感しています。
技術の進歩、社会的環境、ライフスタイルの多様化などの変化を見据えながら“Life Cycle Design”として改修設計を行います。設計者に求められる職能も大規模改修、設備改修、デザインリニューアル、耐震補強、長期マネジメントなど広範囲に及びます。

社会的に既存建築ストックの再生・活用が広く求められる現在、繕いに終わることなく、改修から再生まで、改修設計はこれからの時代を見据え、皆様と共にマンションの未来を描いていきます。

機能的な不便さ

より優れた機能を持つ製品や材料が開発されたため、機能が見劣ったり不便に感じる、陳腐化した状態

物理的な不便さ

雨水や空気中の炭酸ガスなどによる影響や、長年人が暮らすことなどによる損耗による住み難さ

社会的な不便さ

物理的な劣化ではなく、大空間化する間取りや和室の数といった、生活様式や住宅ニーズの変化によるもの

時を重ねた建物に、現在を、未来を、採り入れる。

私たち改修設計が改修設計たる所以は、新築当時の機能・性能や美観を取り戻す“修繕”だけではなく、住む人の視点で住み難さを生み出す3つの「不便さ」の解決方法を探し出す点にあります。今のマンションに求められる性能を保持する「改修」と、将来を見越して日常的に手入れをする「予防保全」をベースとした4つの業務で、管理組合さまにご満足いただける「住みやすさ」と「資産価値の維持」を提案しています。

長期修繕計画

改修工事

設備改修工事

合意形成支援

住まい方を見つめる。だからオリジナリティが生み出される。

長期修繕計画は、そのマンションに住む人々がより良く住まうために、事前に未来を予測して、いまどうあるべきかを作成するもの。ですから私たちは、そのマンションの立地や気候条件はもちろん、今そして未来に、その管理組合さまがどのように住み、どのようなライフスタイルになれば快適な毎日になるのか、私たちの提案を織り交ぜながら、そのマンション独自の長期修繕計画を作成いたします。何十年も先のことを考えるのは大変なことですし、管理組合全体の意見をまとめるのは容易ではありませんが、一度膝を突き合わせて、私たちと一緒に住まいの将来について考えてみませんか。

60年以上を目指して・・・

住まいの将来が想定されているのと、いないのとでは、建物の維持・保全の考え方が大きく変わってきます。

築30年～

世代や家族の形が変化、住まいに求められる要望も変わるため、これからの暮らし方を様々に想定し、計画いたします。

築20年～

経年劣化だけでなく設備等の機能的劣化も目立ち始めます。給排水設備や電気設備等にも配慮する必要があります。

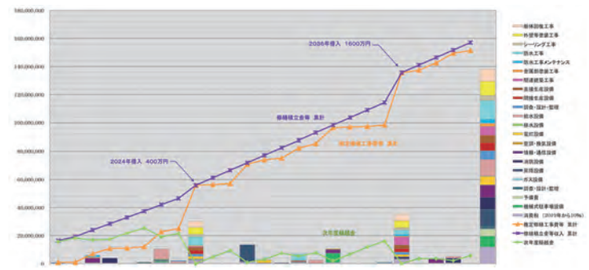
築10年～

新築時の仕様は経済性重視で耐久年数が異なるため、1回目の大規模改修では、修繕周期を考慮した仕様を計画します。

竣工

修繕計画書
資金シミュレーション

長期修繕計画の作成にあたって、建物の調査診断を行うとともに、管理組合さまのご要望や将来についてのヒアリングを行います。その上で、管理組合さま独自の方針を取りまとめ、国土交通省のガイドラインを踏まえた自社オリジナルの修繕計画システムを使用し、シミュレーションを策定いたします。



将来を見据えた適切なメンテナンスを、適切な時期に施すことが大切です。

管理組合さまのご要望を聞き、建物の現状を見つめて、そこに続く未来を想定すると、今行うべき工事内容が見えてきます。そのため、私たちはまずしっかりと建物を調査することから始めます。そして、管理組合さまにとって何が最良なのか、次の大規模改修までに建物をどのように維持できれば良いかを考えます。マンションは1つとして同じものはありませんから、工事内容や工法、その進め方にしても、本当に必要なものかどうかを見極めていきます。改修設計は既成概念にとらわれず、つねにニュートラルな状態で、その管理組合さま、その建物に最適な提案します。

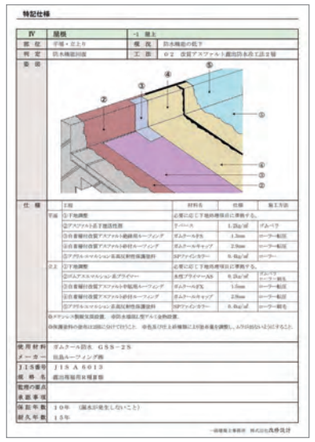
報告書所見

同じ劣化現象であっても
診断によって結果は異なる。
ですから私たちは
調査・診断を
非常に重要視しています。

調査・診断

劣化が早く進む部位も、
ゆっくり劣化する
材料もある。
大切なのは劣化速度を
均一にすること。

設計説明会



工事仕様書

改修設計

よい施工会社を選ぶのは、
管理組合のみなさまです。
私たちはそのための
サポートに徹します。

工事定例打ち合わせ

選定基準

施工会社選定

外壁調査

建物の維持管理は
竣工してからが肝心。
だから私たちは、竣工後も
お付き合いを続けます。

メンテナンス

工事監理

私たちの設計仕様や
画一的な合理化より、
管理組合さまの利益を
守ることを
何よりも優先します。

業務のポイント

調査・診断

- 設計のための調査
- 建物の個別性の把握
- 組合と劣化状況を共有できる報告

改修設計

- 改修周期を考慮した仕様選定
- 個別性を反映した設計
- 技術者ではなく施主のための設計図書づくり

施工会社選定補助

- 公明・正大であること
- 選定基準を事前に明確化
- 企業力・価格・人材の段階的選定

設計監理

- 目に見える監理
- モデル施工による品質の確保
- 細部まで設計意図を反映

改修設計の**設備改修工事**

長期にわたる建物の維持・保全。設備改修は避けて通れません。

設備は多くが隠れた場所にあり、ひとつながりの管や配線が共有部と専有部に存在して互いに影響し合っています。そして調査も工事も居住スペースに立ち入らなければなりません。でも、どうぞご安心ください。私たち改修設計は創業当時から、「設備」改修も数多く手がけてきた設計事務所。「躯体」も「仕上げ」も「設備」のことも熟知していますので、マンションを総合的に診断し、管理組合さまに最適な提案をします。

給排水設備改修工事の3つのポイント

工法選択

給排水管の改修工事には大きく分けて、配管を新しくする更新工事と配管内部をコーティングして延命する更生工事の2種類があります。

どちらを採用するかは配管の劣化状況、使用管材だけでなく
・使用制限(断水等)
・ 施工条件(床転かし - シンター埋込)
・ 付帯条件(トイレ・キッチンの脱着等)
・ 費用(イニシャルコスト - ランニングコスト)
を含めた総合的な検討か必要です。

工事範囲

マンションは区分所有法・標準管理規約を基に所有と管理が定められ、「専有部分」に係る費用は各区分所有者が負担するのが基本です。

しかし、給排水設備は配管が連続して繋がっているため、専有部の劣化状態を個々の判断に委ることは望ましくないこと。また、工事を全体で行うことにより一定の品質を確保しやすいこと等から、全体の利益等検討し、合意の上で修繕積立金から専有部分の工事費用を支出することもあります。

費用負担

給排水設備は共用部・専有部が一体化。特に排水管は住戸内のパイプスペースに在ることが多く、更新の場合は専有部の内装工事等が発生します。

多住戸で専有部配管が劣化進行した漏水事故はマンション全体の問題となりやすく、管理組合は「専有部分」も含めた検討も望まれます。

更新 ▲▼ 更生

共用部 ▲▼ 専有部

組合 ▲▼ 個人

改修設計の**合意形成支援**

管理組合のみなさまに、ご提案内容をしっかりとご説明します。

管理組合には様々なご意見やご要望があり、大規模改修の答えはひとつではありません。ですから私たちは、その合意形成をサポートするために、どのような工事を行うのが良いのかをしっかりと説明して、多くの区分所有者の方にご納得いただくことが大切と考えています。大規模改修工事は、大きな金額が動く工事である上、管理組合の将来を左右する重大な取り組みです。そのことをしっかり肝に銘じ、当事者意識を持って考え、みなさまの様々な意見を集約しながら、一つひとつ着実に合意形成を図っていくサポートを行います。

合意形成の3つのポイント

公明・正大であること

**マンションの工事実施は技術と共に合意形成が重要と考えます。
その第一は、施工会社選定基準を作成し、公正な選定が行われたことを証拠書類として保存することで対処をします。
施工会社とは、パスワードによる見積資料の取得等インターネットを活用します。**

進捗の過程が見えること

どこまでの工事を実施するか、施工会社はどこにするか、など多くのことを決定しますがその進捗過程の透明化。各段階において、総合的な判断が可能です。

組合の皆さまが同じ認識を持つこと

**なぜその工法を採用したのか。なぜその費用になるのか。
修繕計画内容や費用・スケジュールなど、多くの方の納得を得るために、理事会・修繕委員会さまをサポートします。**

管理組合を支援する活動

管理組合さまのご要望や合わせて、時代の進展に合わせて。修繕ではなく、改修を行っていく。その考えから、私たちは修繕や改修工事のコンサルティングだけではなく、広く知識を得ていただくために執筆活動や、セミナーの講師など、管理組合のみなさまの支援を行うための様々な活動を行っています。

- ●社団法人東京都建築士事務所協会　新宿支部副支部長
- ●財団法人マンション管理センター「マンション管理技術情報調査委員会」委員
- ●財団法人経済調査会 発行「マンションRe」編集協力
- ●東京都防災建築まちづくりセンター マンション建替・改修アドバイザー
- ●賃貸住宅管理業協会（現 公益財団法人 日本賃貸住宅業協会）
- ●「賃貸不動産管理士」資格試験・講師
- ●ものつくり大学　インターンシップ受入

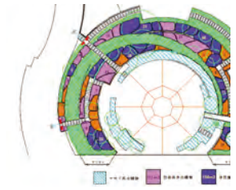
管理組合さまのご要望に合わせて、様々な改修を行っています。

建物の改修をトータルに行える。それが私たち改修設計。「仕上げ」「設備」の改修はもちろん、エントランスのバリューアップやバリアフリー改修まで、すべてお任せください。

エントランス廻りの改善

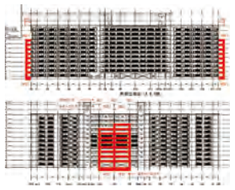
小規模なエントランスも、少し手を加えることで雰囲気を大きく変えることが可能です。また、時代が必要とする機能を先んじて提案します。
例：宅配のケースが納まる郵便受けへの交換

周辺環境の改善



広場の改修。建物だけではなく、周辺の環境も大切と考えます。新築時より、より良く。改修の醍醐味です。床は安全性を考慮した素材に変更。植栽には新たな植物も加わり華やかで、安全な広場へ様変わり。

耐震診断・補強設計

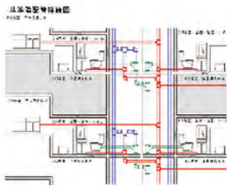


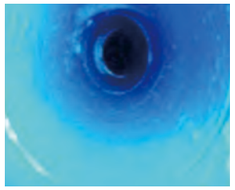
日本において耐震は避けて通ることのできない重要課題です。適切に建物の耐震性能を評価した上で、人命の確保、継続居住性、建物形状など様々な視点から補強方法について検討し提案しています。

給水管更新工事

共用部給水管の更新と共に専有部の給水、給湯管の更新工事も行いました。点検口や設備機器下に床開口部を設け、建築付帯工事を必要最小限とし工事日数の短縮と工事金額の軽減を図りました。

排水管更生工事





１４階建て７００戸の大型共同住宅の排水管改修工事。各戸がメゾネット型でかつ平面的に複雑な形状なため、在宅期間や排水制限等の居住者負担を考慮し、事前に試験施工を行い更生工事での機能回復と延命を図りました。

電気幹線更新工事

築４０年の共同住宅の電気幹線の更新工事。ライフスタイルの変化に伴う容量不足の懸念から、幹線の更新・増量を実施。各戸分電盤も単相２線式100Vから単相３線式１００/２００Vの電圧供給が可能に改修。工事前のアンケートでは居住者に医療器具等、生活状況を確認のうえ変圧器交換時には仮設電源車を配置し極力生活制限の短縮を図りました。

会社概要

社名	株式会社　改修設計
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目14番1号 新宿グリーンタワービル21Ｆ
代表	代表取締役社長　　吉本　光宏
設立	1994年3月10日
資本金	2,500万円
事業内容	マンション大規模改修及び設備改修のコンサルタントを主業務としております 〔事業種目〕 (1)建築・土木・給排水設備・電気設備工事の企画・設計・監理及びコンサルタント業務 (2)不動産管理コンサルタント業務 (3)改修技術及び工法の研究・開発　等
登録等	建築士事務所登録　東京都知事登録第 39299号 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター 分譲マンション建替え・改修アドバイザー登録　建替第32号
加盟団体	一般社団法人東京都建築士事務所協会 日本建築仕上学会
加入保険	加入保険　建築士事務所賠償責任保険（建築設備機能担保特約）
営業地域	民間分譲・賃貸マンション、住宅：首都圏全域 官公庁公共施設等：首都圏全域
スタッフ（グループ全体）	〔有資格者〕（重複） 一級建築士：２３名 二級建築士：１２名 設備一級建築士：1名 設備士：１名 建築積算士：２名 一級建築施工管理技士：３名 二級建築施工管理技士：1名 一級管工事施工管理技士：1名 一級土木工事施工管理技士：1名 一級電気工事施工管理技士：1名 二級電気工事施工管理技士：1名 マンション改修施工管理技術者：２名 建築仕上診断技術者：1名 建築仕上げ改修施工管理技術者：1名 建築設備診断技術者：1名 福祉住環境ｺｰﾃﾞｨﾈｰﾀｰ：1名

2019年より株式会社改修設計は株式会社土屋建築研究所と業務提携致しました。長年にわたるお互いの専門性の相乗効果により、高度な技術と柔軟な発想を皆様に提供致します。

沿革

1992年	3月	創　　業
1994年	3月	株式会社改修設計設立 資本金1,000万円
1997年	11月	東京都新宿区西新宿五丁目に事務所を移転
1996年	6月	株式会社改修設計を中心に国土交通省認可の「建物診断設計事業協同組合(建診協)」設立
1999年	8月	調査から監理までの改修技術を研鑽する設計事務所の集団「改修設計グループ」結成
2001年	8月	東京都新宿区新宿一丁目に事務所を移転
2002年	8月	資本金を2,500万円に増資
2009年	9月	神奈川県川崎市に営業拠点を開設
2019年	4月	土屋建築研究所と資本業務提携 東京都新宿区西新宿六丁目に事務所を移転

株式会社土屋建築研究所　概要

社名	株式会社　土屋建築研究所
所在地	東京都新宿区西新宿六丁目14番1号 新宿グリーンタワービル21Ｆ
代表	代表取締役社長　　土屋　正
設立	1973年8月
事業内容	1.建築企画／設計／監理 建築意匠設計／設計監理 構造設計 電気設備・空調設備・給排水設備設計／監理 デザイン設計（ランドスケープ・インテリア） 2.建物調査／診断 建物耐震診断・損害診断・劣化診断 特殊建築物および建築設備等定期調査・報告 建築物デューデリジェンス ／エンジニアリングレポート 建築物長期修繕計画・省エネ改修計画作成
受賞歴	・金沢市都市美文化賞受賞 ・三井ホーム　20周年記念設計コンペ　トータルデザイン部門　優秀賞受賞 ・三井ホーム　ハウス・オブ・ザ・イヤー　分譲住宅部門　最優秀賞受賞 ・埼玉県県土づくり優秀設計委託業務表彰　優秀賞受賞 ・新宿区優良企業表彰　経営大賞受賞