



Daiwa LifeNext®

大和ハウスグループ

コスモ川口ステーションフロント管理組合法人御中

止水板設置他工事のご提案

2021年4月18日

大和ライフネクスト株式会社

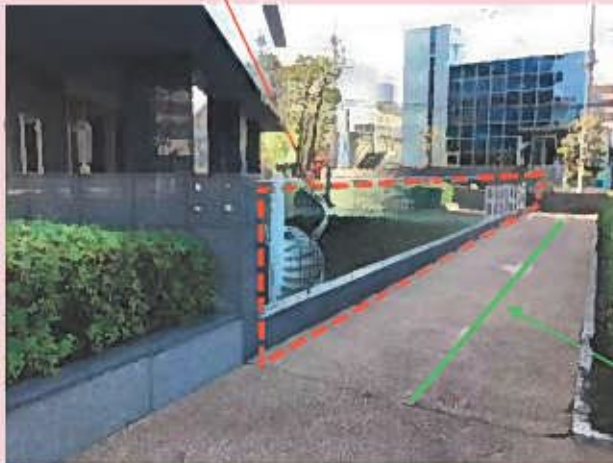
Daiwa LifeNext

重力式擁壁の新設について

③ 水景廻り外側・植栽部⇒重力式擁壁、コンクリート壁へ改修



■ 水景廻り外側～ガラス手摺り廻りまでを重力式擁壁とし止水する計画です。意匠が大きく変わります。また、植栽側はコンクリート壁とします。



■ 排水樹・管を移設します。

■ 注意点 ■

* 対象箇所の地耐力が著しく低いため、支持層を特定する必要があります。竣工時に設置した山留めの深さや地盤改良状況等の確認を目的とした掘削調査を行ったうえで、構造計算等を実施します。改修範囲が公開空地となるため行政等への確認・協議が発生いたします。また、調査結果等により金額は変動します。

■ 概算費用 ■

□ 構造調査費：1,320,000円程度(税込)

※ 次ページ記載範囲の掘削調査を行ないます。
掘削箇所はアスファルト舗装にて復旧を予定しています。

□ 構造計算費：880,000円程度(税込)

※ 構造設計者による調査立会い、構造計算、図面作成等の業務を予定しています。

□ 重力式擁壁の新設：15,400,000円程度(税込)

※ 既存壁高さと同程度となります。
※ 周辺の排水樹・管を移設します。
※ 構造計算の結果により、形状が変わる場合があります。
その場合の費用は別途とさせていただきます。

□ 植栽部分コンクリート壁新設：2,200,000円程度(税込)

※ 植栽復旧費は別途とさせていただきます。

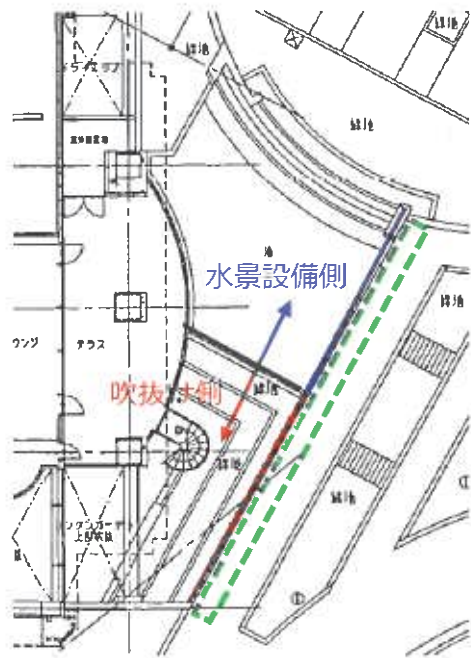
⇒ **19,800,000円(税込) + 建築確認申請費他**

構造調査等について

■ 構造確認の必要性について ■

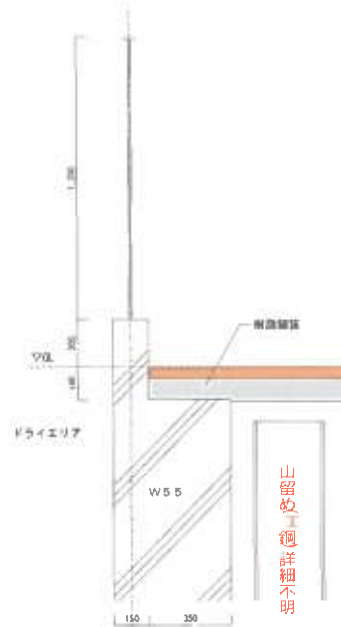
* ボーリングデータ(右図)より対象箇所の地耐力が著しく低いため、支持層を特定する必要があります。竣工時に設置した山留めの深さや地盤改良状況等の確認を目的とした掘削調査を行ったうえで、構造計算等を実施します。
 ※ 山留め位置の特定ができれば、擁壁の支持をどのように取ればよいか等が分かります。

▼ 緑点線枠内：掘削調査範囲(予定)

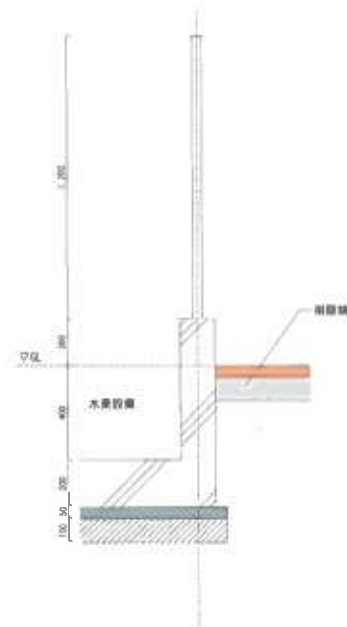


▼ 想定断面図 ※現状と異なる場合があります。

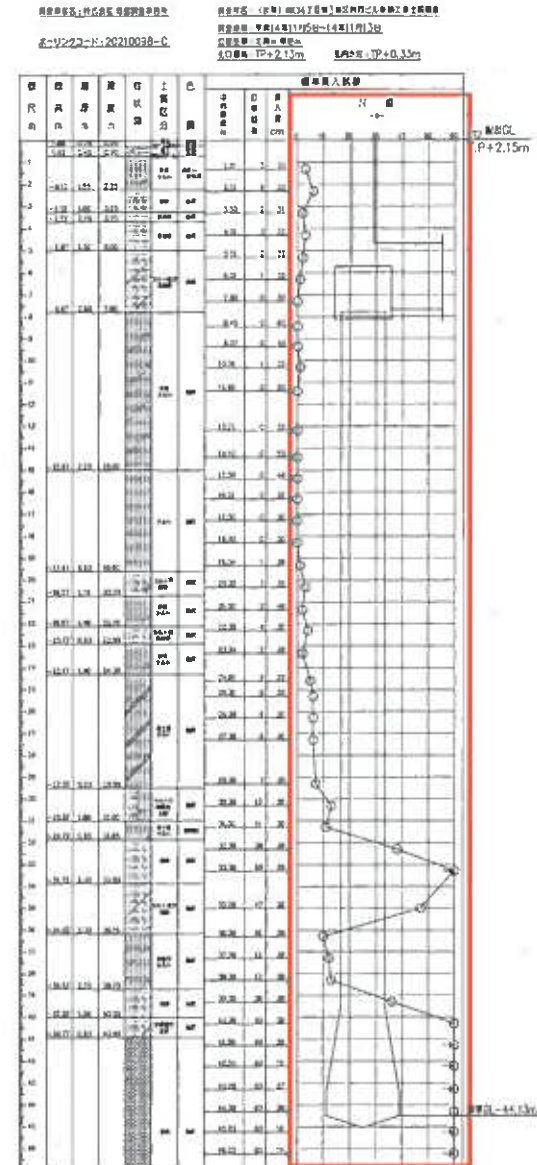
吹抜け側 断面図



水景設備側 断面図



★ 山留めとは：土工事において掘削を行うときに、周囲の地盤が崩れないように設ける構造物のこと。



コンクリート壁新設について

コンクリート壁新設イメージ図 ※下図はあくまでイメージです。仕上がりや形状等は実際のものとは異なります。
また、構造計算の結果によっては壁厚等が大幅に増える場合があります。



ゴミ置場廻り 止水板設置検討について

- **ゴミ置場外側扉：脱着式止水板設置 + ゴミ置場内側の扉及びPS前：止水板設置 + 排水ポンプ(別途手配)**
※外部からの水は外側扉：脱着式止水板にて止水し、ゴミ置場内の排水溝からの逆流水は内側扉+PS扉：ラクセット止水板にて止水。
ゴミ置場内に溜まった水は排水ポンプ(別途手配)にて屋外へ放流する計画に変更しました。
ゴミ置場内のPSは直下階が電気室のため、簡易的な止水ではなく、止水板を設置することをお勧めします。

■ **概算費用** ■
ゴミ置場外側扉(脱着式止水板)
⇒2,970,000円(税込)
※止水高さは1000mm程度となります。
※2段式、両側支柱は常設となります。



■ **概算費用** ■
ゴミ置場内側の扉及びPS前(ラクセット止水板)
⇒1,155,000円(税込)
※止水高さは600mm程度となります。
※止水板設置中は、扉の開放ができなくなります。
※2連式、両側支柱は常設、中柱は脱着式となります。

▼ゴミ置場外側扉 イメージ



排水ポンプ用電源箇所 ▶
※高さ500mm程度

▼ゴミ置場内側扉+PS扉 イメージ



ゴミ置き場建物内側▶
ラクセット設置時は
開閉不可になります。

商用施設廻り 止水板設置位置検討について

- 商用施設廻りの計4箇所のうち、3箇所が避難経路となっているため、ラクセット止水板の設置位置が変更となります。
※当初の計画は、ラクセット止水板を扉の屋外側に設置するものでしたが、避難経路の場合、開放可能な状態にする必要があるため、扉の室内側に止水板を設置する計画に変更しました。(屋外側の計画のままでは、消防署の見解によっては設置不可となる場合があります) 上記に伴い、一部室内側のドア枠を加工する「室内側建築付帯工事」が追加計上となります。(※金額確認中)

■ 概算費用 ■
商用施設1-1と1-2(ラクセット)
⇒913,000円(税込)+室内側建築付帯工事費用
※止水高さは600mm程度となります。
※両側支柱は常設となります。

■ 概算費用 ■
商用施設2-1(止めピタ)⇒231,000円(税込)
※止水高さは500mm程度となります。
商用施設2-2(ラクセット)
⇒451,000円(税込)+室内側建築付帯工事費用
※止水高さは600mm程度となります。
※両側支柱は常設となります。

▼商用施設1 イメージ



▼商用施設2 イメージ



【室内側建築付帯工事】
ラクセット設置用の角材を取付ける予定ですが、有効開口は既存と変わらないよう設置する計画としています。
※金額確認中

B1階吹抜け廻り 止水板設置検討について

- B1吹抜け廻りにおいても、冠水時の浸水の可能性が確認されたため、ラクセット止水板の設置を追加としました。
 - ※B1階廻りにおいて、冠水時に浸水する可能性のあるB1階給気ファンルーム出入口扉およびB1階清掃員控室サッシも止水対策が必要と考え、ラクセット止水板を設置する計画としました。(※同フロアには電気室があります)
 - 上記に伴い、一部の雨樋の位置を変更する付帯工事が発生いたします。

■ 概算費用 ■

B1階給気ファンルーム出入口扉(ラクセット)
⇒660,000円(税込)

- ※止水高さは600mm程度となります。
- ※両側支柱は常設となります。

■ 概算費用 ■

B1階清掃員控室サッシ(ラクセット)
⇒605,000円(税込)

- ※止水高さは600mm程度となります。
- ※両側支柱は常設となります。

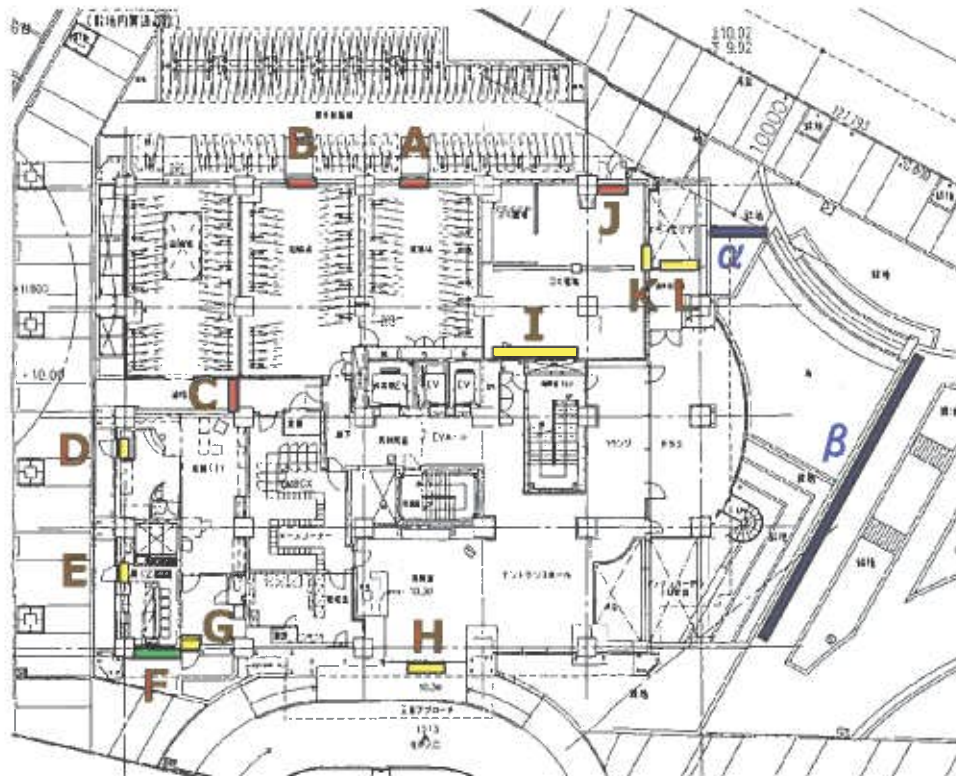
▼B1階給気ファンルーム出入口扉 イメージ



▼B1階清掃員控室サッシ イメージ



止水板位置と名称について



- : 脱着式止水板
- : BX止水板 ラクセット
- : 簡易型止水シート 止めピタ
- : コンクリート擁壁

【対象箇所】

A. 駐輪場 1 **B. 駐輪場 2** **C. 裏口** **D. 商用施設1-1** **E. 商用施設2-1** **F. 商用施設 2-2**
G. 商用施設1-2 **H. エントランス** **I. ゴミ置場内側扉+PS扉** **J. ゴミ置場外扉**
K. B1階給気ファンルーム出入口扉 **L. B1階清掃員控室サッシ** 計12箇所

+

α. 植栽廻り **β. 水景設備廻り** ※コンクリート擁壁

各種概算金額について



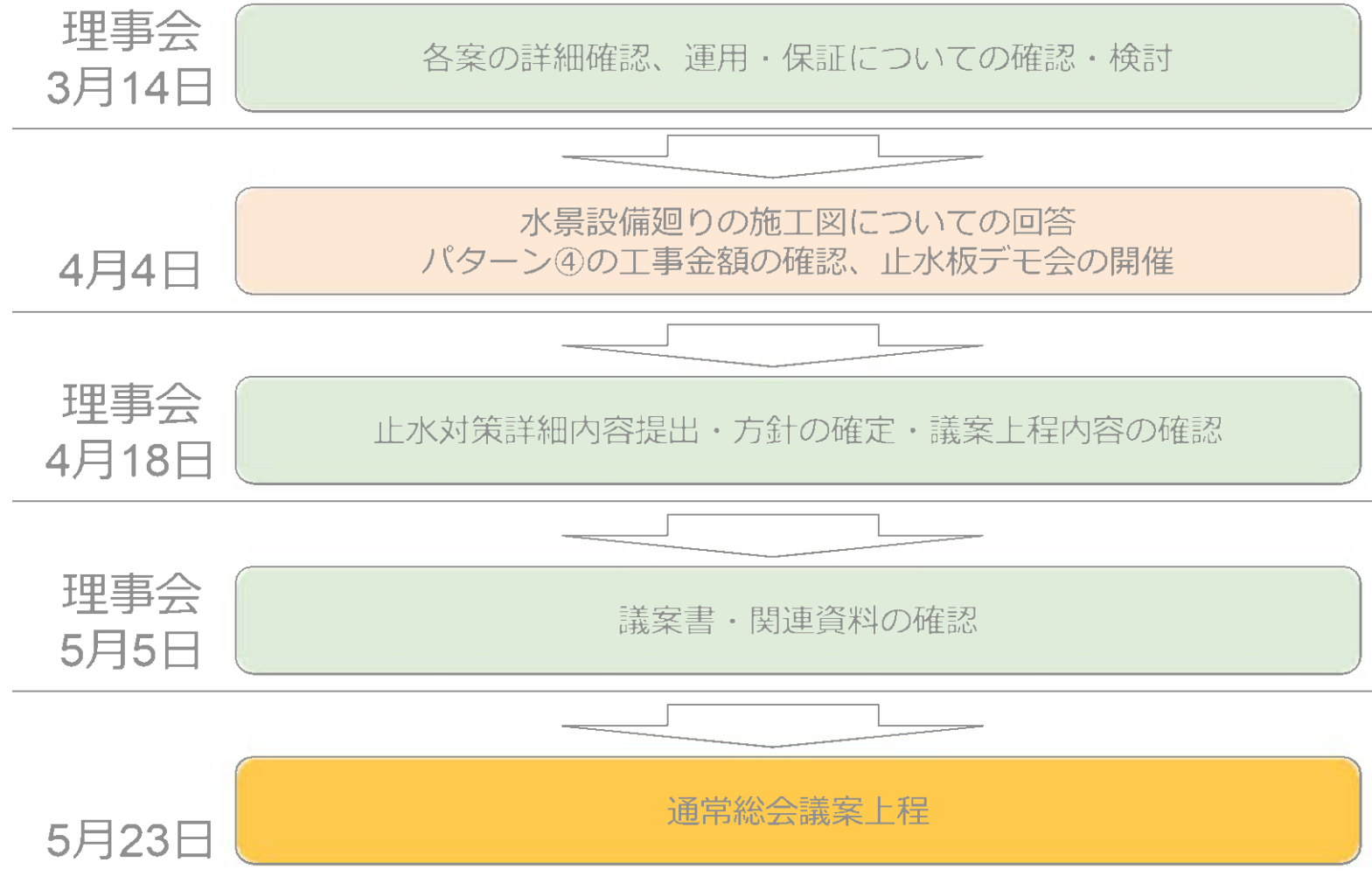
【対象箇所】

- A. 駐輪場 1** **B. 駐輪場 2** **C. 裏口**
D. 商用施設 1-1 **E. 商用施設 2-1**
F. 商用施設 2-2 **G. 商用施設 1-2**
H. エントランス **I. ゴミ置場内側扉+PS扉**
J. ゴミ置場外扉 **K. B1階給気ファンルーム出入口扉**
L. B1階清掃員控室サッシ 計12箇所
 +
α. 植栽廻り **β. 水景設備廻り**
 ※コンクリート擁壁

| No. | 箇所名 | 仕様 | 概算金額(税込) |
|-----------------|-----------------|----------|-------------|
| A,B | 駐輪場1,2 | 脱着式 | 5,170,000円 |
| C | 裏口 | 脱着式 | 2,574,000円 |
| D,E | 商用施設1-1,1-2 | ラクセット | 913,000円+別途 |
| F | 商用施設2-1 | 止めヒタ | 231,000円 |
| G | 商用施設2-2 | ラクセット | 451,000円+別途 |
| H | エントランス | ラクセット | 506,000円 |
| I | ゴミ置場内側扉+PS扉 | ラクセット | 1,155,000円 |
| J | ゴミ置場外扉 | 脱着式 | 2,970,000円 |
| K | B1階給気ファンルーム出入口扉 | ラクセット | 660,000円 |
| L | B1階清掃員控室サッシ | ラクセット | 605,000円 |
| α,β | 水景設備廻り 植栽廻り | コンクリート擁壁 | 19,800,000円 |
| 予備費(工事費用の20%程度) | | | 7,040,000円 |
| 合計 | | | 42,075,000円 |

※上記金額は、経費等を按分して計上しているため、各項目単独工事での対応となると上記金額に加え費用が発生いたします。また、上記金額は概算値となります。詳細調査や構造計算の結果、金額が変動する可能性がありますので、予めご了承ください。

今後の検討フローについて



止水板デモ会開催のご案内

コスモ川口ステーションフロントにお住まいの皆様へ

2021年3月吉日

コスモ川口ステーションフロント理事会
大和ライフネクスト株式会社

拝啓 時下ますますご清祥の段、お慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、今期理事会・修繕委員会では、近年実際に発生した武蔵小杉のタワーマンション水害事例等を踏まえ、主要な電気設備が地下に設置されている当マンションにおいても、水害対策が必要と考え、下記のような止水設備新設を検討しております。本設備は、設置した後の運用が非常に重要となるため、まずはどのような設備なのかを知っていただく機会として、お住まいの皆様に向けたデモンストレーション会を開催することといたしました。当日は、消防訓練も取り行なっておりますので、併せてご参加のほど宜しくお願い申し上げます。

敬具

開催日時：2021年4月4日(日)10:25～

開催場所：マンションエントランス

さわってみよう！しすいばん！

止水板

ラクセット

ゲリラ豪雨対策!!

2015年
住生活づくり優良大賞
【生活関連部品賞】
受賞

水害対策
増水対策
浸水対策
土のう代替

簡易型止水シート

止めピタ

ゲリラ豪雨対策!!

2013年
住生活づくり優良大賞
【奨励賞】
受賞

2014年
グッドデザイン賞
受賞

水害対策
増水対策
浸水対策
土のう代替

文化シヤッターの止水製品シリーズ

近年、都市を襲うゲリラ豪雨。その対策のポイントは、壁早く対応することです。

STOP

上記に関するお問合せ先

管理会社
大和ライフネクスト株式会社
工事企画推進四課 大澤 [オオサワ]
(TEL : 03-6734-7055)
※平日10時～17時まで



Daiwa LifeNext®

大和ハウスグループ

コスモ川口ステーションフロント管理組合法人御中

止水板設置他工事のご提案

2021年3月28日

大和ライフネクスト株式会社

Daiwa LifeNext

シート式止水板設置について

④ 水景廻り外側⇒シート式止水板設置

※水景設備の外側で止水となります。吹抜け廻りのガラス手摺部含め、シート式の止水板を設置する計画です。植栽廻りはコンクリート壁を新設予定です。

コンクリート壁を予定



■ 止水板用の支柱等はありませんが、ガラス手摺を残すことができるため、意匠変更を最小限にできます。



■ 注意点 ■

- ・ 設置位置が公開空地に係るため、改修にあたり行政等への確認・協議が必要です。
- ・ 基礎を設けるため、周辺設備(排水設備等)の改修が必要となる場合があります。

■ 概算費用 ■

- 水景設備廻りシート式止水板設置：20,000,000円程度(税抜)
※止水高さ800mm程度となります。
※複数本の支柱が常設となります。(5本程度)
- 植栽部分コンクリート壁新設：2,000,000円程度(税抜)
※植栽復旧費は別途とさせていただきます。
- 構造計算費(植栽部)：500,000円程度(税抜)

⇒22,500,000円程度(税抜)

シート式止水板

シートを床下から引上げて組立てるだけの簡単設置。
耐水圧性能に優れたシートを採用しています。



主要設置場所

玄関前 地下鉄・地下福祉的 地下駐車場出入口等
※設置は株式会社ライフネクスト

特徴

- 止水シートを引上げて組立てるだけのスピーディーな方式です。(組立て時間目安：W3,000mmの場合、1人で約5分)
- 水圧に対して高耐久性能を有する特殊なシートを採用しています。
- シートは1枚式ですが、増設用半柱ステーを付けて広いスペースにも対応します。(止水シートを跨いで通行できますが高さによっては不向きになります。)

仕様

材質 帆布：ナイロン
コーティング：ポリエチレン
標準適用範囲：～W3,000mmまで
W>3,000mmを必要とする場合はお問い合わせください。弊社標準サイズで構築し、H>1,000mmを必要とする場合はお問い合わせください。弊社標準サイズで構築し、H>1,000mmを必要とする場合はお問い合わせください。

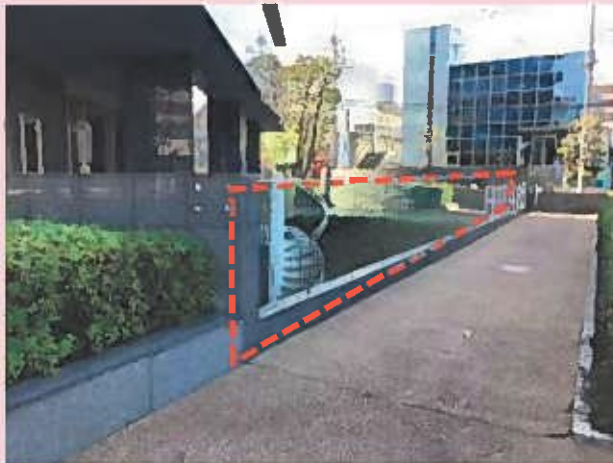
- 止水高さ：300～1,200mm
- 止水性能：20kN/m以下*1
- 片増設み寸法：約200mmが必要

*1 止水性能は試験条件により異なります。
*2 本製品は帆布・ナイロン製です。
*3 シートは1枚式ですが、増設用半柱ステーを付けて広いスペースにも対応します。
*4 止水性能は試験条件により異なります。
*5 1部～1.5mの範囲に設置してください。

③ 水景廻り外側⇒コンクリート壁等へ改修



■ 水景廻り外側～ガラス手摺り廻りまでをコンクリート壁とし止水する計画です。意匠が大きく変わります。また、植栽側もコンクリート壁とします。



■ 注意点 ■

- * 水景設備廻りの竣工詳細図(意匠・構造図等)が現存していないため、改修検討に先立ち、構造調査(別途費用)が必要となります。
※当時の施工図等が現存していないが、マンションを施工した前田建設工業(株)に確認しましたが、有効な図面は残存していませんでした。
- * コンクリート壁新設にあたり、構造計算(別途費用)が必要となります。計算結果によっては、公開空地まで改修範囲が広がる可能性があるため(周辺設備(排水設備等)の改修が必要となる場合があります)行政等への確認・協議が発生いたします。また、工事金額が増額となる可能性があります。

■ 概算費用 ■

- 構造調査費：2,500,000円程度(税抜)
- 構造計算費：1,000,000円程度(税抜)
- 水景設備廻りコンクリート壁へ改修：13,000,000円程度(税抜)
※既存壁高さと同程度となります。
※構造計算の結果、控え壁等の構造物を追加する場合があります。その場合の費用は別途とさせていただきます。
- 植栽部分コンクリート壁新設：2,000,000円程度(税抜)
※植栽復旧費は別途とさせていただきます。
- 建築確認申請費：別途とさせていただきます。

⇒18,500,000円程度(税抜)+建築確認申請費他

コンクリート壁新設について

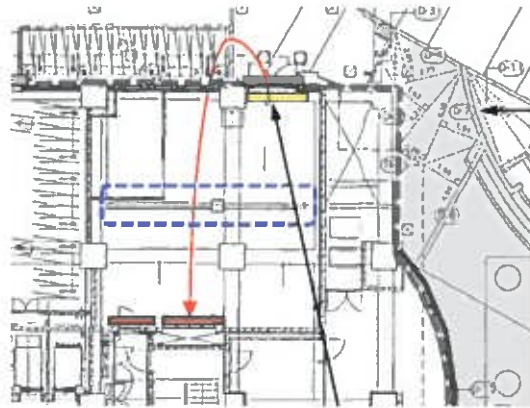
コンクリート壁新設イメージ図 ※下図はあくまでイメージです。仕上がりや形状等は実際のものとは異なります。
また、構造計算の結果によっては壁厚等が大幅に増える場合があります。



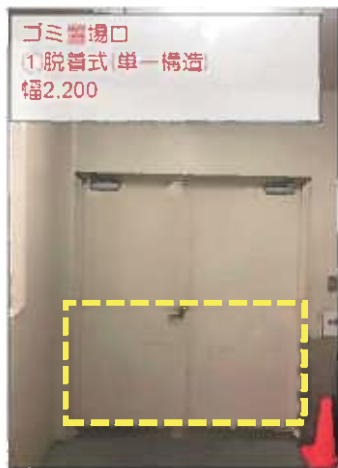
ゴミ置場廻り 止水板設置位置変更について

■ゴミ置場外側扉での止水⇒ゴミ置場内側の扉及びPS前に止水板設置

※ゴミ置場内に、排水溝があります。
 周辺冠水時にこの排水溝から逆流し、浸水する可能性があるため、ゴミ置場内側での止水案をご提示させていただきます。



※現状ご提示案箇所
 ▼ゴミ置場外側扉



※変更ご提示案箇所

▼ゴミ置場PS扉



▼ゴミ置場内側扉



■概算費用■

前回提案内容 ゴミ置場外側扉(脱着式):2,700,000円(税抜)



【ラクセットタイプの場合】

※止水高さは600mm程度となります。
 ※止水板設置中は、扉の開放ができなくなります。
 ※2連式、両側支柱は常設、中柱は脱着式となります。

ゴミ置場内側扉 + PS扉 : 1,050,000円程度(税抜)

or

【脱着式止水板タイプの場合】

※止水高さは1000mm程度(2枚重ね)となります。
 ※止水板設置中は、扉の開放ができなくなります。
 ※2連式両側支柱は常設、中柱は脱着式となります。

ゴミ置場内側扉 + PS扉 : 4,400,000円程度(税抜)