

大規模修繕工事見学会実施報告

3回目の「大規模修繕工事」を設計・監理方式で実施中

■見学会

【実施日時】 2024年11月30日(土)13:30~16:00

■見学したマンションと工事概要

【マンション名】 友淵コーポ

【所在地】 大阪市都島区

【概要】 1981年竣工
鉄骨鉄筋コンクリート造
地上10階・総戸数198戸(住戸専用)

【工事内容】 共通仮設・外部足場設置・躯体補修・シーリング工事
外壁等及び鉄部の塗装工事・防水工事及びその他工事

【工期】 2024年9月2日~2025年2月28日(予定)



説明会場



理事会・営繕委員会の皆さん

定員を超える33名の方を快くお迎えいただいた友淵コーポ管理組合理事長様、営繕委員長様をはじめ理事会、営繕委員会の皆さまには、会場設営からお手伝いいただき、スムーズな運営にご協力いただきましたことを深く感謝申し上げます。

当日は穏やかな陽ざしの中、特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構様、株式会社日東様に現場を案内いただき見学を終えました。

1. 管理組合の取組み

当該マンションは大規模修繕工事を2回実施した他、20年ほど前に給水管と雑排水管の改修、15年前にエレベーター改修、9年前に玄関扉の取替と常に積極的に維持管理に取り組まれています。

【常設の営繕委員会】

積極的な維持管理の取り組みを支えているのが、理事長と4名の理事、5名の専任委員の10名からなる営繕委員会で、15年前に常設の委員会になったとのこと。

理事の任期は1年ですが、専任委員が5年、6年と比較的長く務められるので、長期的な視点に立った管理組合

主導のマンションの維持管理が可能になっていると理事長が説明されました。

営繕委員長からは、委員が継続的かつ積極的に、情報収集に取り組まれていることが披露されました。

具体的な活動として、大阪市の「分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度」を利用した勉強会の開催や大阪市立住まい情報センターの住まいのライブラリーでのマンション管理に関する図書の閲覧、大阪市マンション管理支援機構のセミナー・情報交換会・工事見学会に積極的に参加していたことや、近隣のマンションを訪問して、修繕工事や耐震改修の聞き取りを行うといった精力的な活動を行って、委員会活動のレベルアップに取り組まれていると説明いただきました。

一人で孤軍奮闘するのではなく、みんなで手分けして研鑽を続けることが管理組合主導の維持管理には不可欠とおっしゃっていました。

2. 設計・監理会社として関わったこと (特定非営利活動法人集合住宅維持管理機構)

準備段階から工事着工までの間の総会で理事全員が改選されたため、新たな理事には今までの検討内容を含め丁



設計・監理会社様



工事施工会社様

寧な説明を繰り返し、一つずつ合意を得たうえで進められています。

【調査診断】

2023年9月に修繕履歴の整理と今回実施すべき調査の準備を行い、10月にかけて実施した住民アンケートの結果から立ち入り住戸の選定と調査、併せて共用部分の現地調査も行って、12月に理事会・営繕委員会に中間報告を行いました。

2024年1月に補足調査の結果を踏まえて2回目の報告を理事会・営繕委員会に行い、必要な補修箇所と2月の区分所有者様向け説明会の内容を協議しました。

【設計業務】

2024年2月から3月にかけての3回の打ち合わせで、工期・工事範囲・工事仕様や工事中の課題の検討を重ね、設計図書を作成し、施工会社の選定手順を理事会・営繕委員会に提案しました。

【施工会社の選定補助】

公募の結果、管理組合様が選定された5社に対して現場説明会を行って、管理組合様が見積もりを依頼しました。見積もり内容を精査し、管理組合様に報告しました。その結果、管理組合様を支援して3社と面談し、交渉を経て5月に施工会社が内定されました。6月には区分所有者様に工事の内容をご理解頂けるよう工事概要説明会を開催し、同月の総会で大規模修繕工事の工事費及び施工会社が承認されました。

3. 施工会社としての取組み (株式会社日東)

バルコニーからの視界が確保できるよう、バルコニー側を優先して安全に早期の完工を目指して取り組んでいます。

【今回の工事の流れ】

工事を期間内に終わらせるため、全体を2つのグループ、6工区に区分し、1工区あたり足場組立から解体までを約2.5ヶ月を目途に順次進めています。

1. 外部足場組立
2. バルコニーの片づけ
3. 建物劣化調査・下地補修
4. シーリング工事
5. 高圧洗浄
6. 塗装工事
7. 防水工事
8. 床シート部分補修
9. 美装工事・検査
10. バルコニー防水工事完了に関する住民の意見聴取
11. 足場解体

4. 質疑応答

設計・監理方式に関すること

Q. 設計・監理会社の選定はどのように行った？

A. 営繕委員が中心になって、大阪市マンション管理支援機構をはじめ様々な研修会や工事見学会等に参加し、インターネットも駆使して候補先を選定し、会社事務所の訪問も行って、理事会で決定しました。

修繕周期に関すること

Q. 1回目から2回目、2回目から3回目と回を追うごとに修繕周期が長くなっている理由は？

A. 建物等劣化診断調査を受けて、工事の必要性を理事会、営繕委員会で慎重に検討を行った結果で、意図的に修繕周期を伸ばしたわけではありません。

営繕委員会の活動に関すること

Q. 日々の補修工事でも管理組合が直接発注しているのか、管理会社はどのように関わっているのか？

A. 損害保険金で修繕費用を回収できる場合もあるので、日々の修繕は管理会社で対応していますが、工事内容によっては営繕委員会が中心になって対応する場合があります。営繕委員会は、屋上の防水状態などの定期的な目視点検を行って、劣化状況の把握に努めています。

Q. 委員はどのように募集しているか？

A. 総会時期に定期募集を行っていますが応募が少なく、委員が個別に声かけをして勧誘しています。

5. さいごに

どのマンションにも共通する問題に長寿命化に資する改修工事や建物の終活があります。当マンションでは、今後も住環境の維持に役立つ情報を継続的に収集して活用することを考えていますと話されました。大変参考になったので、もっと詳しく知りたいと閉会後も理事長や営繕委員、工事関係者にお話を伺っている方もいらっしゃいました。