

令和4年度-第1号

奈良県マンション管理組合 連合会便り

編集・発行 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会
〒630-8362 奈良市東寺林町 30 番地 TEL・FAX 0742-26-0335
E-mail : narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp
URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>

令和4年9月発行

今年は、例年以上の猛暑に加え、第7波の新型コロナ感染拡大という過酷な夏となりましたが、会員の皆様にはお変わりなくお過ごしでしょうか？

平素は、連合会の活動にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

当会では、5月29日に第21期（令和3年度）通常総会を開催し、第22期事業計画、活動方針を提案、承認されました。今年度も引き続きご支援をよろしくお願いいたします。

国交省「提案型改良工事によるマンションの再生支援事業」のモデル グリーンコーポ奈良第2(奈良市)の大規模修繕 竣工

令和2年度の国土交通省マンション管理適正化・再生推進事業に採択され、当会が「提案型改良工事による高経年マンションの再生支援」として取り組みました奈良市内の築43年、3棟190戸の全棟一括管理方式の自主管理マンションの4回目の大規模修繕工事が9ヶ月の工期を経て、7月に無事竣工しました。

モデルとしましたグリーンコーポ奈良第2の4回目の大規模修繕工事の計画から竣工までの内容を工程に沿ってご紹介します。

1. 専門委員会の設置

令和元年5月に二宮理事長（当時）から当会に管理組合の運営について相談があり、その中に長期修繕計画で予定されている次回の大規模修繕の検討がありました。当会は既に設置されていた大規模修繕準備委員会にセカンドオピニオンの立場で参加することになりました。

1) 大規模修繕準備委員会（令和元年6月から8回開催）

- ①発注方式の「プロポーザル方式」について2団体からヒアリング（令和元年8、11月）
- ②住民によるマンション自主点検勉強会（令和元年10月）・報告会（令和2年1月）
- ③建築材メーカー2社による劣化診断（令和元年11、12月）・報告会（令和2年1月）
- ④住民説明会（令和元年12月開催の臨時総会終了後）準備委員会の検討結果を報告

2) 大規模修繕委員会（令和2年6月～令和4年7月 22回、着工後は定例会議として開催）

令和2年4月の通常総会で大規模修繕委員会の設置が承認され、4回目の大規模修繕の実施に向け本格的な検討が始まりましたが、6月に当会が申請していた国交省の補助事業の交付決定を受け、グリーンコーポ奈良第2をモデルとした高経年マンションの再生支援事業として、大規模修繕の基本計画案の作成を行うことになり、新たに「合同会議」を設け、以下のように①⇒②⇒③⇒④のプロセスで検討を進めました。

- ①「合同会議」管理組合（事務局、大規模修繕委員長）と当会を中心とする支援チーム（1級建築士、マンション管理士等の専門職、建築材メーカー）で構成、毎月第1水曜、全7回開催。検討結果を運営みなおし委員会、大規模修繕委員会に答申。
- ②「運営みなおし委員会」理事長経験者、事務局を中心に構成された理事会の諮問機関。毎月第2水曜日に開催。当会もセカンドオピニオンとして参加。
- ③「大規模修繕委員会」各班から選出された9名の委員で構成。毎月第2土曜日に開催。理事長、事務局、支援チームがオブザーバーとして出席。
- ④「理事会」理事長以下9名の理事、2名の監事で構成。毎月第3土曜日に開催。大規模修繕委員長、支援チームがオブザーバー出席。

2. 基本計画案の作成

同マンションの4回目の大規模修繕（「修繕履歴」が無く、当初は3回目と認識）について、「高経年マンションの再生」と「次の大規模修繕までの期間の延伸」を目的に、劣化診断、修繕設計による基本計画案の作成までを国交省の補助事業として行うことになり、前述の会議で以下の項目について検討を重ねました。

1) 定期調査報告書（法定・3年毎）、各種設備点検報告書の精査

築40年を超える高経年マンションであり、設備関係の更新も必要と考え、支援チームの助言で定期調査報告における「要是正」、「既存不適格」の指摘事項について精査した結果、①塗料のアスベスト含有調査、②防火区画の防火対応サッシへの取替え、③メーターボックス内の配管の隙間の処理などが改善項目として挙げられました。

エレベーター設備は3棟の内、1棟（2番館・2基）のみで、平成28年（2016年）に更新工事が実施され、耐震基準に関する既存不適格の問題は解消されていました。

その他の設備関係で実施した劣化診断調査の結果は次項で説明します。

また、一般的な大規模修繕の「改修」に加え、日常生活の不具合を解消する「改良」を基本計画案に取り入れ高経年マンションの再生を図ることにしました。

2) 共用部の不具合に関する住民アンケートの実施

劣化診断調査と並行して令和2年7月に居住者を対象に共用部の不具合に関するアンケートを実施し、居住者が希望する改良工事を調査しました。希望の多い順に①玄関扉の取替え、②メーターボックス扉の取替え、③照明のLED化、④サッシの交換という結果になりました。

数社から見積りを徴収し検討しましたが、②と④は高額な費用を要し資金的に不可能なため先送りし、長期修繕計画に組み入れることにしました。

（参考）②メーターボックス扉の取替え 1億2,500万円、④サッシ交換 3億6,800万円

3) 下地補修（躯体補修）に重点を置いた大規模修繕

高経年マンションの再生を目的とした大規模修繕ということで、徹底的に下地補修を行うことに重点を置きました。通常、下地補修工事は精算工事になり、各社の想定不良率に基づき工事費の見積りが行われます。今回は下地補修費を3,000万円に指定し、各社の工事費見積額の比較検討をし易くしました。

4) 使用材料のグレードアップ

次の大規模修繕までの期間を延伸するため、外・内壁塗装、鉄部塗装で使用する塗料を価格は高くなりますが耐用年数が15年程度とされるフッ素系樹脂塗料に指定しました。また、使用箇所を雨掛かり部（雨に直接塗れる部分）・非雨掛かり部共通としました。

5) 投票方式の住民アンケートの活用

外・内壁、玄関扉、2番館エントランス外・内壁、バルコニーや廊下の長尺シートなどの色とデザインをCG写真使用の投票式の住民アンケートにより選定しました。

3. 劣化診断調査の実施

1) アスベスト（石綿）含有調査（令和2年12月実施 調査者：株式会社兵庫分析センター）

階段手摺壁（吹付タイル、下地調整材）、階段天井（リシン吹付、下地調整材）について分析検査の結果、アスベストは検出されませんでした。

着工後、バルコニーの隔て板にアスベスト含有が判明し、全数取替えとしました。

*アスベストは2006年以降、使用が禁止されていますが、大規模修繕を行う際にはアスベスト含有調査をする必要があります。設計監理方式の場合、コンサルとの業務委託の中にアスベスト含有調査が含まれているかどうか必ず確認してください。

民間建築物に対する石綿（アスベスト）調査に国（国土交通省）の補助制度（住宅・建築物アスベスト改修事業）がありますが、補助金制度がある地方公共団体において活用できます。当会の野村専務理事が本年1～2月に県内のマンションが存在する9市3町を訪問し調査しましたが、補助金制度はありませんでした。但し、この訪問により大和高田市のみ本年5月に「民間建築物吹付け石綿等分析調査補助金（先着4件）」が制度化されました。

2) 排水管内視鏡調査 (令和2年8月実施 調査者: 日本水理株式会社)

給排水管共に塩ビ管であり極端な劣化は予測していなかったため、各棟1階の埋設排水管を中心に管の割れ、勾配不良による滞留などの内視鏡調査を行いました。

【調査対象】共用立管(16系統)、外部排水会所(目視39ヶ所)、外部排水横引枝管(68ヶ所)、外部排水横引主管(40区間)、専有部(16戸)

全般的に勾配不良による排水管内の滞留はあるものの緊急性は無く、毎年の雑排水管洗浄で対応可能という報告があり、排水管更新工事を見送り、長期修繕計画の中で5年毎に内視鏡調査を行うことにしました。

3) 電気幹線容量調査 (令和2年8月実施 調査者: 株式会社きんでん)

居住者の高齢化に備えIH機器が使用できるよう電気幹線の容量アップを図る更新を検討しましたが、調査の結果、既設配管に幹線を通せないことが判明し、断念しました。

4) ガス排気改善調査 (令和2年10月実施 調査者: 大阪ガス株式会社 北東部設備チーム)

PS扉の腐食やガラリ(通気口)の変色などの状態から、ガス機器の設置状況を調査した結果、**排気筒の延長、排気筒のガラリ貫通、住戸の場所によっては排気方向の変更**など排気方法改善の提案があり、管理組合だより等で居住者に広報することにしました。

また、大阪ガスの記録により、過去に発生したガス漏れ事故の際に1、2番館の埋設ガス管の取替えが行われたが、3番館は未実施であることが判明し、今後の改修計画に追加することになりました。

4. 施工会社の選定と工事費予算の決定

令和3年1月17日に基本計画案に関する住民説明会を開催し、出席者から出された意見を参考に基本計画案を修正しました。施工会社の公募に対し応募のあった17社から選考基準に従い3社を選考し、3月28日にヒアリングを行い、工事費見積額、**下地補修に重点を置く提案内容**、大規模修繕の実績、予定現場代理人について比較検討した結果、施工会社に株式会社小野工建を内定し、6月27日に臨時総会を開催し、施工会社と工事費、予備費の予算が承認されました。(工事費323,400千円、予備費26,600千円 共に消費税を含む)

5. 着工後に判明した不具合箇所 ~ 下地補修の重要性 ~

1) 壁の中の木片 (写真1)

下地補修工事を進める中で、躯体の壁から多くの木片が出て来ました。これは新築時のコンクリートの型枠に使用した**桧木**が残っていたものと判明しました。



写真1

2) コンクリートのジャンカ (豆板)

これも下地補修工事の中で、コンクリートの打設不良によって起こるジャンカ(豆板)という状態が壁や天井に多く見付き、躯体の耐久性保持のため徹底した補修が行われました。

3) バルコニー手摺取付け部の不具合 (写真2)

住民アンケートでバルコニーの手すりのガタツキや露筋の状態を上げられていましたが、足場から調査した結果、手摺取付け部のひび割れと溶接不良が多く見つかりました。取付け部に新しい目地を作りエポキシ樹脂で接着する方法を採用しました。

手摺取付け部



写真2

4) 玄関前の勾配調整

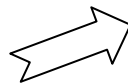
着工前の打合せ時より施工会社、工事監理者とも勾配調整に難色を示していましたが、管理組合側の強い要請により着手。試行錯誤の上、何回もやり直しましたが、完全な問題解決には至りませんでした。

6. 主な工事の施工前・施工後

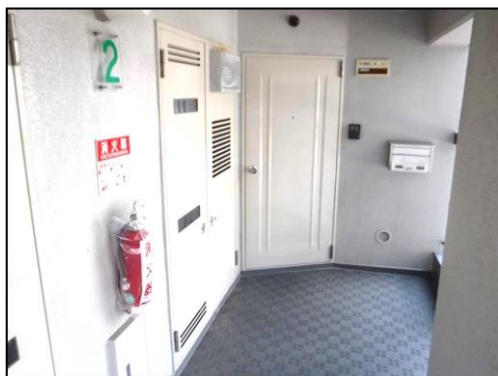
今回の大規模修繕のビフォー・アフターです。
ご近所からの評判も上々。



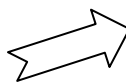
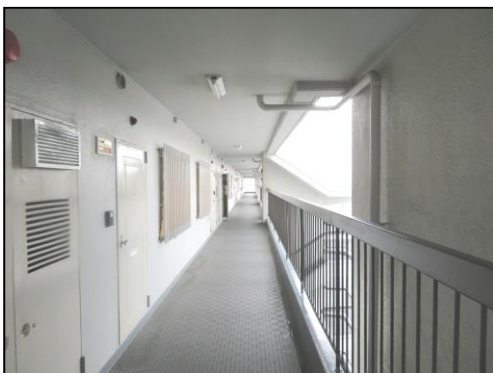
- 住民アンケートで決定したツートーンの外壁塗装 フッ素系樹脂塗料を使用



- エントランス外・内壁 シート建材使用
エスケー化研 メーカー施工



- 玄関扉の取替（カバー工法）
YKKap メーカー施工



- 住民アンケートにより決定した
共用廊下の天井・内壁の塗装色と
長尺シートの色とデザイン

7. おわりに

今回ご紹介しましたグリーンコーポ奈良第2の大規模修繕では、**管理組合、現場代理人、工事監理者**の三者の意思疎通が非常に良かった好例だと思います。

7月2日の管理組合への引渡しの前日にラインの大規模修繕委員会グループに現場代理人の内田さんから次のようなメッセージが送られました。

皆様 お世話になります。
小野工建 内田です。
長期に亘り大規模修繕工事を行って参りましたが、昨日完了致しました。
着工時に藤田修繕委員長、二宮事務局長にお約束しました「安心、安全、思いやりのある工事」をテーマに工事を進めさせていただきました。
楽しかったこと、大変だったこと、拘ったポイントなど色々な事がありました。.....凄く楽しい時間でした。
最後に藤田修繕委員長様、事務局様、理事会役員様、修繕委員会の皆様 本当にありがとうございました。



令和4年6月11日 竣工検査を終えて
(前列左から) 施工会社、管理組合、工事監理者
(後列) 塗装、防水、シーリングの各工事の職長さん

ちょっと一息 裏通りのカフェ”猿田彦珈琲”



以前ご紹介しました飛鳥時代に整備された官道「伊勢街道上ツ道(かみつみち)」の一本西側の裏通りに1716年創業の奈良の老舗「中川政七商店」が昨年4月に複合商業施設『鹿猿狐ビルディング』(写真右)をオープンしました。1階に東京・恵比寿のスペシャルティ・コーヒー専門店”猿田彦珈琲”の関西初のお店があります。

奈良の裏通りの風情が少し損なわれた感じがしますが、『日本の工芸を元気にする!』をテーマに教育事業や地域活性事業に積極的に取り組んでおられる中川政七商店さんの事業の一つということで、受け入れることにしたいと思います。

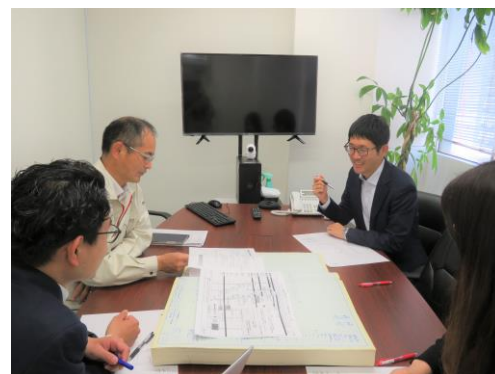
賛助会員さん訪問⑦ 株式会社K.D.S

株式会社K.D.Sは多種多様なマンションの

- 大規模修繕工事コンサルティング業務
- 設備改修コンサルティング業務
- 耐震診断・補強設計業務

を3本柱として行う独立系の一級建築士事務所です。

関西圏を中心に、これまでに350以上の管理組合様とお付き合いをさせていただき、リピート実績が多いことが弊社の特徴となっています。今後もお客様としっかりと会話し、信頼して頂ける設計事務所として邁進してまいります。〈文：本社営業部 課長 下川 剛さん(写真 右上)〉



本社：大阪市浪速区敷津西 2-1-12 YKビルディング 7F [TEL:06-4396-3511](tel:06-4396-3511)

詳しくは同社HPで⇒



NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会 令和4年度活動方針

～マンションの今日と明日を提案する～

「管理組合の自立・自律に向けた取り組みの支援」をテーマに以下の施策を行います。

1. 「マンション管理計画認定制度」についての理解を深める情報の発信
2. 有効な大規模修繕とするためのセカンドオピニオンとしての役割
3. 管理組合の世代交代に向けた取り組みについての提案

予告 令和4年度「マンション管理基礎セミナー」のお知らせ

コロナ感染拡大防止のため長らく中止していましたが、この秋2年ぶりに開催します。

- とき 令和4年11月26日(土) 13:30～16:00(予定)
- ところ 橿原市 今井まちなみ交流センター「華薨(はないらか)」
- テーマ(予定)「マンション管理の基礎知識」講師:西田俊一氏(マンション管理センター大阪支部長)
「建物の劣化とメンテナンス」講師:野村善彦氏(当会専務理事 1級建築士)

マンション管理無料相談事例 2022年1月～8月受付16件の抜粋概要

- ①管理組合・理事会の機能不全について
奈良市内マンション 48戸 築33年 区分所有者
- ②旧所有者によるバルコニーの排水口詰り改修費の負担について
橿原市内マンション 16戸 築17年 区分所有者
- ③大規模修繕後1年目の不具合について
桜井市内マンション 63戸 築15年 管理組合理事長
- ④管理会社の対応について(シニア向けマンション)
奈良市内マンション 123戸 築11年 区分所有者
- ⑤修繕積立金の値上げについて
奈良市内マンション 153戸 築27年 区分所有者
- ⑥マンション管理士等専門職のサポートについて
生駒市内マンション 16戸 築38年 管理組合役員
- ⑦地盤・耐震性の調査について
奈良市内マンション 48戸 築42年 管理組合・修繕委員
- ⑧管理会社任せの管理組合運営について
奈良市内マンション 103戸 築35年 管理組合役員



連合会のWEB情報をご覧ください！

*マンション管理に関するご相談は、ご遠慮なく下記までお申込みください。

マンション管理の無料相談会

*お申込みは、奈良県 住まいまちづくり課 ☎0742-27-7544 まで

分譲マンションの管理組合運営に関するあらゆる問題の無料相談受付中
毎週月・水・金曜日(祝日を除く) 午前10時～午後4時

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

電話:0742-26-0335 FAX:0742-26-0335

E-mail: narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp (24時間受付)

ホームページ [奈良県管連](#) [検索](#)

URL <http://naraken-kan-ren.velvet.jp/>