



<http://www.hamakan-net.com/>

発行元：NPO横浜マンション管理組合ネットワーク事務局 発行人：田邊邦男（浜管ネット会長）〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウススクエア横浜3F

2014.11
No. 7

浜管ネット通信

浜管ネットから会員管理組合様へ、マンション管理「知って得する情報」発信マガジン

★ご存知ですか!!★

マンション管理士、一級建築士等、マンション管理の専門家が対応します！

浜管ネットマンション管理支援事業

■毎週土曜日の無料相談

・時間：午後1時～4時

・場所：ハウススクエア横浜3F浜管ネット事務局

★管理運営(ソフト)面の問題

・管理費等の滞納問題、管理規約の改正、管理委託業務関係、日常のトラブル等の問題

★建物・設備の維持管理(ハード)面

・長期修繕計画の作成・見直し、大規模修繕工事の進め方、コンサルタント選び

* 原則土曜日午後で予約が必要です。

ただし、土曜日以外の月・火・木(ソフト面)、金(ハード面)でのご相談にも対応いたします。事前にご連絡ください。

■浜管ネット主催のセミナー、交流会にご参加下さい

★浜管ネットの定期セミナー

・浜管ネットでは定期的に(概ね月1回)ソフト・ハード面でのセミナーを開催しています。

特に建物・設備に関連するセミナーでは管理組合の皆様の関心が高く好評です。また、年2回程度、大規模修繕工事の見学会も開催しています。

★浜管ネットの管理組合交流会

・浜管ネットでは地域のマンション管理組合の方々への情報提供と意見交換を行っています。マンションの高経年・高齢化問題などをテーマにしています。



■建物の劣化状況の把握、現地相談・簡易診断制度

★建物の雨漏り・ひび割れ等の傷み、大規模修繕工事の実施時期の検討など

・建物も経年によりあちらこちらに傷みが出てきます。原因、修繕内容等について、現地で簡易診断を行い、今後の対応等のアドバイスを行います。

・建物の屋根や外壁等、全体の傷みの状況を把握するため、大規模修繕工事の実施時期の検討などでは、簡易診断制度をご利用ください。

■長期修繕計画の見直し、大規模修繕工事の準備

・長期修繕計画はあるが、今の内容で良いのだろうか？見直しが必要なのでは？

浜管ネットでは、長期修繕計画の内容を確認、見直しのお手伝いをしています。

・大規模修繕工事の準備段階では、コンサルタント選びなどのアドバイスも行います。

■管理組合の運営に対してのお手伝いコンサルタントの派遣も行います

・管理組合の日常管理・運営のお手伝いは経験豊富なコンサルタントを派遣する制度があります。

★これら支援事業の詳細は、
浜管ネットのホームページをご覧ください。

<http://hamakan-net.com>

◆わかりやすい大規模修繕工事 《第1回》

～マンションをいかに長持ちさせるか～ 担当 会長 田邊邦男

マンションの修繕工事の中に「大規模修繕」と呼ばれる工事があります。大規模修繕では様々な工事が行われますが、いずれもマンションを長持ちさせるためには欠かせない工事です。一定の周期で繰り返し行われますが、20～30年目に初めて出てくるものもあります。

今回より、これらの基礎知識として、初めて大規模修繕を経験するマンションから、既に何回か経験されているマンションを含め、その工事内容と全体の流れ、工事に関連するポイント等をシリーズでお送りしていきます。

◆マンションの大規模修繕工事とは

経年による建物の傷みに対応するためには、定期的な「手入れ」が不可欠となります。このために長期修繕計画が作成されます。計画の中には様々な修繕項目があり、これらが「計画修繕工事」といわれるものです。この中でも10数年に一度行われる外壁改修工事等では、関連する修繕工事を含め一定の時期に同時に行うものとなり、これらを一般的に「大規模修繕工事」と位置づけています。

これらの工事の特徴としては、概ね右表①～③の内容が挙げられます。

◆マンションの大規模修繕工事は、なぜ必要なのか

マンションは、年を経ることによって建物のあちこちに傷みが出てきます。また、各種設備の配管・機器にも傷みが出てきます。具体的には、外部の自然環境にさらされている外壁・屋根、設備関係の機器・配管が挙げられます。これらには耐用の限界があり、一定の時期に「手入れと更新」が必要となってきます。

一方、居住者の生活水準の向上により、建物・



①工事金額が大きい

⇒計画修繕工事の中でも、工事金額が他に比べかなり高額なものも多く、工事内容も大規模なものとなる。

②長期にわたる工事期間、日常生活への影響がある

⇒外壁の改修工事や屋根防水工事は、工事期間も3～6ヶ月を要し、特に建物外周に足場を設けるものでは、安全上、防犯面でもさまざまな制約を受け、また、設備工事では断水等日常の生活にも影響を与える。

③計画修繕工事を集約して行う工事となる

⇒足場架設が必要な外壁改修工事の際には、鉄部塗装、バルコニーや廊下・階段の床防水工事も同時に行われる。このように関連する工事を同時に施工することにより、経費等が節約でき、経済的な工事を行うことができる。

設備の性能が対応できなくなる現象(入居当初の設備等の陳腐化)が問題となってきます。

また、近年は、居住者の高齢化に対してのバリアフリー対策も必要となり、更に、マンションの性能向上(耐久性・耐震性、防災・防犯等)、省エネ対策等も、今後のマンションの長命化を図るための重要な検討項目となります。これらの内容の検討と工事を適切な時期に行っていくことが、マンションのより良い環境の維持と、長命化を図ることにつながります。

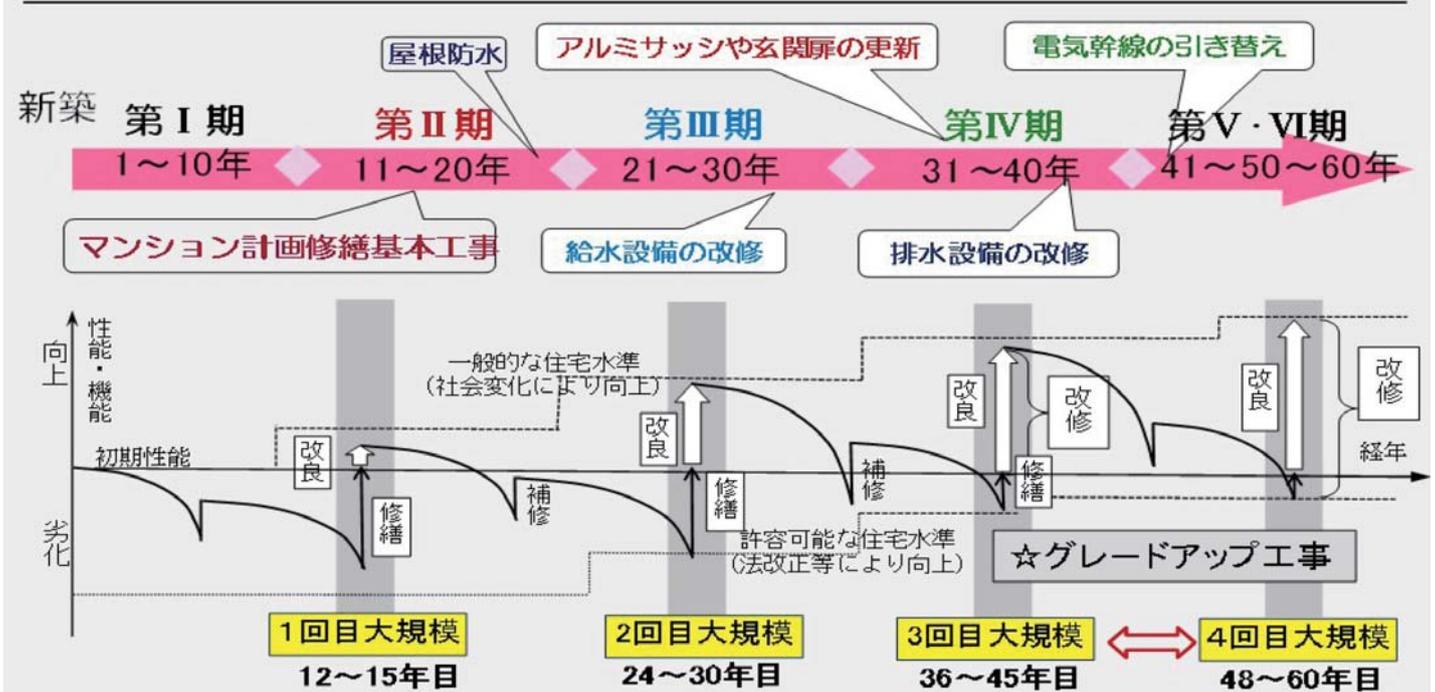
安全且つ快適未来のための足場を組むことが、サーブの使命です。

SERVE 株式会社サーブ

郵便番号 230-0031
住 所 横浜市鶴見区平安町1-36-8
電話番号 045-505-5306
F A X 045-505-5307
<http://servenol.co.jp/index.html>

図-1. 経年による大規模修繕工事の実施時期《概念図》

◆経年によるマンション大規模修繕の変遷



◆大規模修繕工事は、実施時期によりさまざまな工事が加わってくる

図-1はマンションの大規模修繕工事の実施時期を示した概念図です。概ね60年間を想定したもので、経年10年ごとに第Ⅰ期～第Ⅵ期までに区分し、この間に行われる主要工事内容を示したものです。建築を主体とした大規模修繕工事の周期は12～15年の範囲にあり、ここでは12年で4回としています。以下に各期の計画修繕工事の主要内容と特徴を挙げます。

- ・**第Ⅰ期:**鉄部塗装、設備機器の部品交換等で、一般的に大規模な工事はない。
- ・**第Ⅱ期:**外壁を主体とした1回目の大規模修繕工事がある。初期性能の回復が目的。外壁改修や鉄部塗装、バルコニー・廊下・階段等の床防水が主要内容、マンションの計画修繕基本工事となり、一定周期で大規模修繕として繰り返し実施される。
- ・**第Ⅲ期:**2回目の外壁等の大規模修繕工事、外壁等の計画修繕基本工事の他に、鉄部・金物改修もあり外壁等総合改修

工事とも言われる。

また、給水関係の配管・機器の更新、高層マンションではエレベーター改修工事も出てくる。

・**第Ⅳ期:**3回目の外壁等の大規模修繕工事、この頃より高経年マンションでは機能向上を図るための工事内容の検討も始まる。建築を主体とした大規模修繕基本工事以外にバリアフリー関連の改修工事、玄関扉・窓サッシの更新、外壁の外断熱改修も検討される。

設備関係では排水設備関係の他、共用部分だけでなく専有部分も同時に検討される。

・**第Ⅴ期:**12年周期では4回目の外壁等の大規模修繕工事となるが、15年周期では3回目となる。この時期ではマンションの建設年代や建物等の仕組みにより、工事内容も様々なものとなるが、第Ⅳ期までに機能向上を含めた改善工事がどこまで行われてきたかにより、大きく異なる。いずれにしてもこの時期までが長期修繕計画の一つの目安となる。

※次号より、大規模修繕工事の進め方と工事内容、知っておきたいポイント等をシリーズ化して順次掲載していく予定です。

OGINO
KASEI CO., LTD

「ありがとう」と「笑顔」の
あふれる会社を目指します。

荻野化成株式会社

本社 〒239-0835 横須賀市佐原4-9-2

横浜支店 〒234-0054 横浜市港南区港南台2-8-5

青葉営業所 〒226-0022 横浜市緑区青砥町2-9-4-1

東京営業所 〒144-0046 東京都大田区東六郷2-1-8

茨城営業所 〒305-0023 茨城県つくば市上ノ室2-8-5-1

ペイント ミュージアム 〒239-0835 横須賀市佐原4-1-9

http://www.paintkan.jp

http://www.oginokasei.co.jp

TEL 046-834-1611(代) FAX 046-836-4873

TEL 045-830-5871(代) FAX 045-830-5872

TEL 045-937-5505(代) FAX 045-937-1620

TEL 03-5480-1666(代) FAX 03-5480-1676

TEL 029-879-7906(代) FAX 029-879-7907

TEL 046-836-9800(代) FAX 046-830-3532

事業内容

塗料・防水材
関連資材販売

営業エリア別リンク

積算代行

建物診断

カラーシミュレーション

その行動に「ありがとう」が生まれるか、お客様や当社に関わる皆さんに「笑顔」が生まれるか、そんなことを考えながら仕事をしています。

イベント活動報告

2014.10.11 3回目の大規模修繕工事見学会

10月11日(土)13時30分から、正会員である磯子レインボーハイツ団地管理組合(1980年竣工・27棟・381戸)の協力を得て、工事現場見学会を催しました。

同団地は3回目の大規模修繕工事であり、今回はじめてPC造ジョイントシールの全面打替え工事やテラスハウスタイプの

シングル屋根葺き替え工事(被せ工法)を実施。見学会ではジョイントシール部分の実際の作業音や振動、中塗り・上塗りなど塗料の塗り分け方等を体感しました。



設計・監理は(株)英総合企画設計。本体工事、共用外構工事は(株)サカクラ、窓サッシ・玄関ドア改修は(株)LIXILが担当。窓サッシはペアガラスを採用することから国土交通省の省エネ改修推進事業に申請し、約2,300万円の補助を受けたという説明がありました。

また、修繕積立金はこれまで27棟全体で会計処理を行ってきましたが管理規約を改正し、2009年4月から棟別の区分経理を開始しています。必要最小限の値上げも実施し、現在は(株)英総合企画設計によって30年間の棟別長期修繕計画を策定中ということです。

管理組合の大島芳博理事長からは「今後はマンションの長寿命化・再生に尽力し、魅力ある100年タウンを目指し計画していく」という話がありました。



←管理組合運営を引っ張ってきた(右から)大島芳博理事長、斎藤巖副理事長、梅田久夫副理事長

当日は約30人の参加者があった。サカクラ・古川晋一現場副代理人が工事内容を説明している様子→



←磯子レインボーハイツは築34年で3回目の大規模修繕工事を行っている

セミナー&イベント案内

11/30管理組合交流会

テーマ:高齢化社会における管理組合の運営と再生(どうなるコミュニティ?)

日時:11月30日(日)13:30~16:30

会場:若葉台地域ケアプラザ2階

事例報告:

「管理組合の取り組み紹介」西山博之氏(NPO日住協・副理事長)

「100年マンションプロジェクト」(若葉台管理組合協議会)

「高齢者、子育て支援のためのコミュニティスペースの活用」(神奈川県住宅供給公社)

参加者によるパネルディスカッション

特定非営利活動法人

横浜マンション管理組合ネットワーク

〒224-0001 横浜市都筑区中川1-4-1 ハウスケア横浜3階

TEL 045-911-6541 FAX 045-910-0210

[事務局] / 月・火・木・金・土曜日の週5日間運営

運営時間 / 10:00~16:00 休業日 / 水曜日・日曜日・祝日・年末年始

ハウスケア横浜

営業時間 / 10:00~18:00

休業日 / 情報館は水曜日定休(祝日除く) 展示場は水曜日も営業(一部休業)

交通のご案内 / [電車]横浜市営地下鉄中川駅から徒歩2分 [車]第3京浜「都筑IC」から10分東名高速「横浜青葉IC」から約10分「川崎IC」から約10分



この街の、どこかで 縁の下の力持ち。

電気・空調・給排水衛生設備の総合設備工事



【創業87年】~未来を照らす確かな技術~
マンションの電気設備改修工事は当社にお任せ下さい

本社 〒220-0042 横浜市西区戸部町4-158 TEL: 045-241-1621 (代表) FAX: 045-253-4744
東京支店・厚木支店・花咲営業所 ホームページ <http://misawa-dk.co.jp>