

取組年度：2015年 ～ 2017年

このマンションを100年持たせる
管理組合法人
労住まきのハイツ
修繕委員会

終のすみかにするために…「このマンションを100年持たせる」

第3回 大規模改修工事を計画・実行

◇大規模改修工事実施への準備期間：2015年4月～2017年2月

1) 取組計画の立案 ⇒ 日常の点検活動と住民情報の収集で不具合個所の抽出

前回の大規模改修工事で学んだことの実践

工事計画書、仕様書の作成・請負業者の選定及び工事監理は修繕委員会が行う



コンサルタントを起用しないで大規模改修工事を行う

通常コンサルタントを起用し、設計仕様及び工事監理について費用を払って委託しますが、今回は修繕委員会が全て賄い費用削減を図る…

2) 大規模改修工事推進組織

・修繕委員会の中に工事委員会を設置し、工事仕様の決定と工事監理及び広報活動を行う

3) 第41回定期総会（2016年4月）に議案提出… 承認を得る

4) 請負業者の決定

- ・有力工事業者3社に絞り、見積り依頼
- ・見積説明会、質疑応答、見積書の比較検討
- ・ヒヤリングのうえ請負業者を決定

工事請負業者
建装工業（前回と同じ）

大規模改修工事の準備活動完了

◇大規模改修工事の実行：コンサルタントを起用しない工事の実現

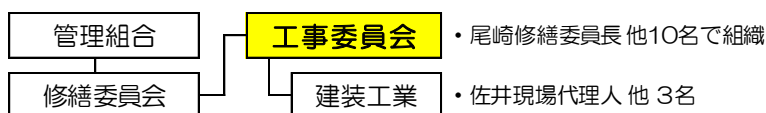
1) 工事説明会の実施（住民への工事協力を依頼）

※安全第一を最優先とし、住民の日常生活への影響を最小限に留める配慮を行う

2) 改修工事は3期に分割し実施

工事名	工事家屋	実施時期
第1期工事	1号棟、2号棟	2017年3月中旬～9月初旬
第2期工事	3号棟、4号棟	2017年9月初旬～12月下旬
第3期工事	管理棟、給水棟、他	2017年12月初旬～2018年1月下旬

3) 改修工事の体制確立



・尾崎修繕委員長 他10名で組織

・佐井現場代理人 他3名

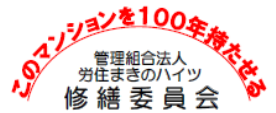
☆工事会議開催(1回/2週間)… 労住工事委員+建装工業

《打合せ内容》 ※仕様の立案・変更及び見積り、工事進捗管理

※住民への広報活動及び苦情・申入事項の把握と迅速な対応

4) 着工式：2017年3月12日（日）

・安全祈願・来賓（京滋M管対協：谷垣代表）・工事関係者（建装工業+協力業者）



5) 主な工事内容

- ① 躯体改修・内外壁塗装（塗装材料、ウレタン⇒シリコンに）
- ② 鉄部塗装（特に手摺鉄部ケレンを入念に実施、塗装材料、ウレタン⇒シリコンに）
- ③ 雨水縦樋更新（鉄⇒ビニール管）
- ④ バルコニー床に塩化ビニール長尺シート採用
- ⑤ ウレタン防水（廊下・バルコニーの排水溝に勾配を考慮し田島製GO-JINを採用）
- ⑥ 屋上搭屋の勾配調整と防水工事（排水不良の解消）
- ⑦ 管理棟外壁デザイン一新（集会所「集い」に合わせ和風調に）
- ⑧ 喫茶エリアの藤棚を更新（鋼材⇒木材）
- ⑨ 廊下・バルコニーの雨水会所改修
- ⑩ 建築時の駐輪場屋根を更新

改修工事の一例

<p>ビフォー</p> <p>アフター</p> <p>外壁塗装</p>	<p>ビフォー</p> <p>管理棟</p> <p>アフター</p> <p>集会所「集い」</p> <p>管理棟外壁デザイン一新</p>
<p>ビフォー</p> <p>サビ浮き</p> <p>ケレン</p> <p>錆止め</p> <p>アフター</p> <p>上塗完了</p> <p>手摺（鉄部）塗装</p>	<p>ビフォー</p> <p>アフター</p> <p>バルコニー床シート</p>
<p>ビフォー</p> <p>鉄</p> <p>アフター</p> <p>ビニール管</p> <p>雨水縦樋更新</p>	<p>ビフォー</p> <p>鋼材</p> <p>アフター</p> <p>木製</p> <p>喫茶エリアの藤棚更新</p>

6) 竣工式：2018年2月11日（日）

・来賓（京滋M管対協：谷垣代表）・工事関係者（建装工業+協力業者）

コンサルタントを起用しないで行った

第3回大規模改修工事のポイント

このマンションを100年持たせる
管理組合法人
労住まきのハイツ
修繕委員会

前回の大規模改修工事で学び、今日まで実践した建物管理

管理会社任せからの脱却 ⇒ 自主管理体制の確立

— 計画修繕と日常補修工事を修繕委員会に一元化 —

《日常の自主点検》

- ・建物点検 ⇒ 春と秋の年2回
- ・設備点検 ⇒ 春と秋の年2回

《補修（点検）業者の選定》

- ・大規模改修の範疇 ⇒ 建装工業
- ・設備の点検業者は特定

《共用部・専有部のトラブル体制》

- ・管理員勤務時間内：管理員＋修繕委員
- ・休祝日、管理員勤務時間外：修繕委員



補修（点検）業者

第3回大規模改修工事を計画・実施

コンサルタントを起用しないで大規模改修工事を行う

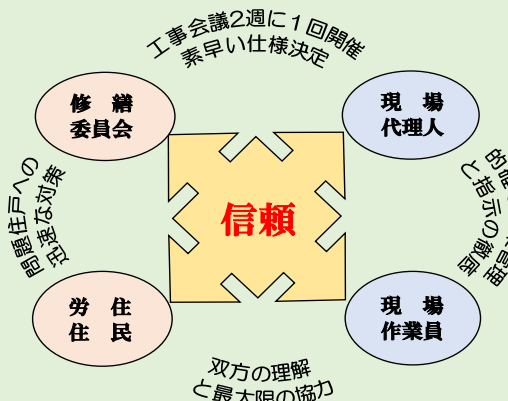
- ・コンサルタント費用の削減
- ・不正行為の防止

◆大規模改修工事までの準備作業

- ①工事委員の選任(11人)
- ②仕様書の作成（工事種目・使用材料と工事方法）
- ③予算金額の算出
- ④競争見積参加社の決定（工事能力と提案力、意欲のある業者に絞る）
- ⑤請負業者への依頼（コンサルタントなしで対応可能な現場代理人の選定、他）

◆成功のポイント

- ①建物の現状を把握し計画に反映出来る能力
- ②日常の建物補修は大規模改修業者に一本化
- ③工事委員会の責任
 - ・コンサルタント抜きの為、工事監理責任は工事委員会が負う。
 - ・今回は建装工業と工事委員会を22回開催
 - ・日常のきめ細かな情報交換と迅速な対応
- ④請負会社の意識と体制
 - ・幹部を含めた工事への意気込みと設計・責任施工体制の確立
- ⑤住民を含めた工事への最大限の協力



- ・日常の建物管理など、様々な条件整備が重要
- ・信頼できる工事会社を選択出来たか