

取組年度：2015年～2017年



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箇所の抽出

### 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

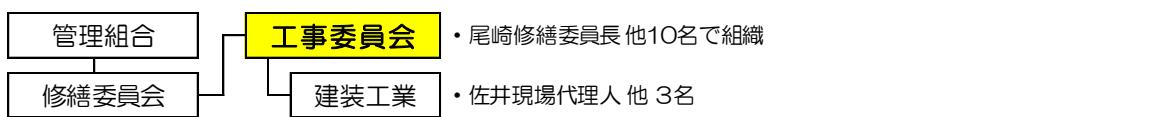
- 1) 工事説明会の実施（住民への工事協力を依頼）

※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



☆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雨水豎樋更新(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

ビフォー



アフター



ビフォー



アフター



## 外壁塗装

## 集会所「集い」に合わせ和風調に統一

ビフォー



サビ浮き

## 手摺(鉄部)塗装

アフター



ケレン

鑄止め



上塗完了

ビフォー



鉄 →

アフター



ビニール管

## 雨水豎樋更新

ビフォー



鋼材

アフター



木製

## 喫茶エリアの藤棚更新

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



前回の大規模改修工事で学び、今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

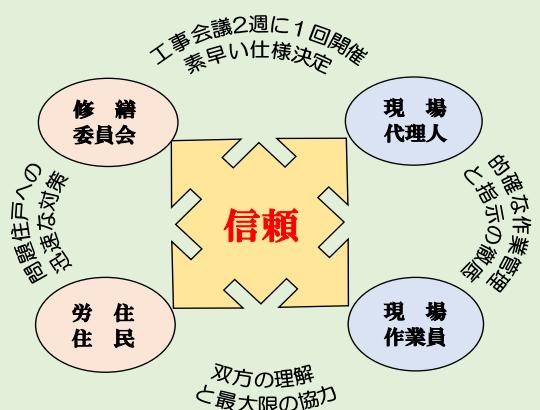
- ・コンサルタント費用の削減
- ・不正行為の防止

#### ◆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れる能力
- 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