

# マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2014年8月

69

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## “大規模改修工事”適齢期？

### ～地区別懇談会を終わって～

恒例となった「地区別懇談会・相談会」を7月17日、18日、19日の日程で行いました。

17日は市内北東部地域に所在するマンションを対象に珈琲専科巴山で実施し、6管理組合・11名の皆さんにご参加いただきました。

今回も特にテーマ設定はしませんでした。事前に連絡のあった「排水管清掃をどのようにやっているか」「区分所有者が法人で入居届等が不十分で困っている」「数年入居者無く空室になっている場合、予想されるトラブルは？」「防犯・監視カメラのを設置する場合の注意事項は？」について、それぞれ情報交換。○排水管清掃は各マンションまちまちだが、2～5年間隔で台所部と縦管・地下ピットの横管を高圧洗浄しているところ主流。他はワイヤー・薬品等で対応している。○入居者届は規約・細則で提出義務あり。法人と整理が必要。○空室は1か月に1回程度の通水・通気が管理上は必要。○監視カメラは防犯対策上効果はあるが、モニターを設置した場合のプライバシーの問題や閲覧への対応等、十分な説明と議論が必要。

その他高齢・単身世帯への対応や非常階段の施錠などについても情報交換しました。

18日は東部地域に所在するマンションを対象に湯川のティールーム・きくちで実施し、8管理組合・11名の皆さんにご参加いただきました。最初に、事前に連絡のあった「管理費・修繕積立金の滞納者対策」「給排水調査を行う会社と費用」「更新工事を実施する場合の費用は？」について情報交換を行い、○滞納者対策は口頭（複数の役員同席で）での督促・文書・内容証明等、一連の流れを周知する。競売等への対応も視野に入れて、早期に弁護士への相談が必要。○給水管は、給湯管のピンホール事故等への対応などもあり、築後20～30年で実施しているところが多い。1戸当り・40～50万円程度の費用がかかる。排水管の耐用年数は通常30～40年と言われているが、市内で実施したところは無いと思う。60年近くもつと思われるが、縦管との接合部などを数カ所抜管検査することも必要。検査費用は50～70万程度。また、地下のピット内の吊り金具の点検なども必要。その他、屋上への非常階段の施錠等も話題となりました。

(前ページより) 19日は西部地域を対象に、ロワジュールホテルで開き8管理組合・12名の皆さんにご参加いただきました。

事前に連絡のあった「大規模修繕工事の1～2年後の点検と管理組合の自主点検、瑕疵担保責任」「排水管現況把握の方法」について話題としました。○工事終了1年後の点検は重要。契約内容によっては瑕疵担保責任もある。2年目以降や特定建築物の報告の際の点検なども有効に活用すべき。(○排水管の現況把握については、前ページを参照して下さい。)その後、非常階段扉の施錠や理事会運営、屋上の管理とフェンス・防水層の維持なども話題となりました。

3日間を通して延べ16の管理組合役員の方々にご参加いただきました。参加された役員の皆様、ありがとうございました。

ネットとしては、今回話題となった大規模改修工事に関連する問題を、10・11月に予定している「短期講座」で取り上げていく予定です。今後、理事会で更に検討してまいります。

## マンション管理基礎セミナー

参加しませんか！

下記の日程で恒例の「マンション管理基礎セミナー」を開催いたします。

日時：平成26年9月6日(土) 13:30～16:30

場所：サン・リフレ函館 2階大会議室

主催：北海道・函館市・(一財)函館市住宅都市施設公社・(公社)北海道マンション管理組合連合会・NPO函館マンション管理組合ネットワーク

後援：(公財)マンション管理センター・

対象：マンション管理組合役員や居住者等

参加料：無料

テーマ：①これからの大規模修繕工事～高騰する労務費・材料費他

講師：(公・社)北海道マンション管理組合連合会

一級建築士 マンション管理士 伊藤信夫氏

②電気設備の改修工事等について

講師：函館マンション支援センター

③排水設備の改修工事とメンテナンスについて

講師：函館マンション支援センター

その他：参加を希望される方は住宅都市施設公社(0138-40-3601)かネットワーク事務局(090-3779-8843)にご連絡下さい。

### 事務局に所蔵している書籍の一部です。貸し出しOK。月・木亀田支所相談コーナーで ###

NO	書籍名	発行社	発行年度
2	すぐに役立つマンション管理ガイド	日経BP社	2005
28	マンション紛争の上手な対処法	民事法研究会	2006
37	マンション管理の知識	マンション管理センター	2005
46	Q&Aマンションライフ110番	民事法研究会	2003
58	外断熱は日本のマンションをどこまで変えるか	日本実業出版社	2002

## ○工事発注方式とコンサルタントの選定

工事の発注方式には設計・施工方式（責任施工方式）と設計・監理方式があります。前者は、工事の設計から施工までを、特定の会社に一括発注するもので、管理会社に依頼することが多いようです。後者は、設計と施工を分け、設計は建築コンサルタントに委託、調査診断より始まり修繕仕様・工法の設定、施工会社の選定支援等を行うもので、施工の段階では工事の監理を行います。

## ○外壁を中心とした計画修繕工事（大規模修繕）の基本工事

第1回目の大規模修繕工事は、外壁を中心とした計画修繕が基本工事となります。その内容は外壁のみでなく鉄部塗装、バルコニー・階段・廊下等の床防水も同時に行われます。これらは2回目以降も繰り返し行われますが、第1回目ではこれらが工事の主体となり「新築時の姿に戻そう」がコンセプトとなります。これらの工事の修繕周期は、10～15年の間に行われています。この周期をさらに延伸させる考えもありますが、大規模修繕工事の周期は建物を構成する部材全体の劣化状況によって判断するものですので、一概に周期を延伸することには問題があります。

## ○計画修繕の基本工事の内容とポイント

1. 外壁改修工事：外壁コンクリートの躯体、仕上げ材の劣化部分の改修が主体となります。

(1) コンクリート躯体改修 劣化現象としては、ひび割れ、欠損、鉄筋腐食と露出現象があげられます。特に、ひび割れは一般的な劣化現象で、その原因はコンクリートの乾燥収縮、温度変化による膨張伸縮、地震時の応力集中等ですが、躯体不具合の改修法では、以下のような工法があります。

①ひび割れ：フィラー処理（ひび割れの中にフィラー＝微弾性下地処理剤を充填する）、Uカット処理（ひび割れ部分をU字型にカットして弾性シーリング剤などを充填する）があるが、構造耐力補強を要するものはエポキシ樹脂注入工法で躯体との一体化を図る。

②コンクリートの欠損・鉄筋腐食と露出現象：欠損は鉄筋発錆による押し出し、地震時の変形等により発生する。特に鉄筋露出現象は、コンクリートの鉄筋に対するかぶり不足により発生するもの。劣化部分を除去しアルカリ付与剤を塗布浸透させた上で、ポロマーセメントモルタル等で修復する。

(2) タイル仕上げ改修 劣化現象としては、タイルのひび割れ・浮き、剥がれ等があります。外壁がタイル仕上げのものでは、現在、法律に定める「特殊建築物定期検査」で、新築時（または改修時）より10年を経たものは、最初の調査の際に「全面打診」等を義務づけられています。タイルの浮き等は経年劣化によるものと、建設時の施工に問題があるものがあります。改修法は以下の内容です。

①不具合・劣化箇所のタイル張替え：修繕方法としては基本的には張替えが望まれるが、このためタイルは新たに釜焼きが必要となる。また目地のモルタルの色調にも注意が必要。

②タイルのひび割れ：下地コンクリート（またはモルタル）のひび割れに起因するものが多く、タイルは剥がしコンクリートの躯体のひび割れを補修後、タイル張替えとなる。

③張替え以外の工法：一般的にはタイル浮き箇所の目地の交点を穿孔し、浮きの空隙にエポキシ樹脂を充填し、ステンレスピンを挿入するピン注入法や、タイル面中央を穿孔し、アンカーピンを挿入、エポキシ樹脂を注入するアンカーピン注入工法等が採用される。

(塗装仕上げの改修は次回掲載予定)

## こ れ か ら の 事 業

### □ マンション管理相談（無料）

日 時 毎週 月・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

電 話 0138 - 40 - 3607 携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

FAX 0138 - 40 - 3609

日 時 毎週 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場 所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

### □ マンション管理法律相談（無料）

日 時 平成26年8月21日・10月16日(木) 14:00 ~ 16:00

場 所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担 当 顧問弁護士 室田 則之 氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

8月19日・10月14日まで に、お電話下さい。携 帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ 女性の集い

日 時 平成25年8月22日(金) 11:00 ~ 13:00

場 所 ロワジールホテル

対 象 女性のマンション管理組合役員や居住者等

別途管理組合あてにご案内いたしました。



### □ マンション管理基礎セミナー

日時・場所等詳細は2ページに記載

## 編 集 後 記

今号は、地区別懇談会の様子を中心に、前回からの続きではないですが「大規模改修工事」に関わる基礎的な概要を掲載しました。また、今年度上期のマンション管理基礎セミナーの概要も掲載しました。後日、チラシを各戸に配布する予定です。

22日に開催する「女性の集い」の返信はがきに「情報配信や種々の交流案内ありますが、もう少し個々の会員への実質的なサポートや費用対効果を意識したものを企画していただきたい」との要望が記載されていました。ありがとうございます。ネットとしては、月・木・金の相談や事務局への電話で個別の相談に応じています。また、マンションのご都合に合わせた「出前相談」も行っています。是非、ご利用下さい。

発行人 理事長 渡 部 英 雄 (56 - 3643) 編集担当 阿 部 義 人 (43 - 6178)