



県福管連ニュース 2013年 夏号

No.58

# マンションコミュニティ

ヴィラージュ小倉  
(北九州市小倉北区)



(工事の詳細は10頁参照)

## 支え合う100年マンション

NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会(略称 県福管連)  
〒802-0085 北九州市小倉北区吉野町13-1-107  
TEL(093)922-4877 FAX(093)922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.com/> E-mail [fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp](mailto:fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp)

【このコミュニティは、理事長経由で区分所有者の方へ配付をお願いいたします。】



# ご存知ですか？ 大規模改修工事の重要性



株式会社 協同建装 代表取締役 尾上 教善

## ●マンションは必ず劣化する●

「大規模改修工事」。言葉では聞いたことがあるけれど、実感がわかないという人も多いでしょう。新築や築2・3年くらいのマンションに住んでいる方々には、自分たちのピカピカのマンションが劣化していくとは考え難いものです。しかしながら劣化は建物を建築した瞬間から始まります。どんなに新しいマンション建物であっても、時間の経過とともに老朽化が進んでいく宿命にあります。車も人間もメンテナンスが必要なように、マンションも頃合いを見計らって適切な時期に適切なメンテナンスを行わなければ、いつまでも安全で快適に暮らしていくことはできません。少しでも長く快適に住み続けるために、大規模改修工事は避けて通れないとても大切な工事なのです。



仮設足場組立完了

## ●修繕積立金は自分の大切なお金です●

しかし残念ながら、多くの人にとって、大規模改修工事はどこか他人事です。マンション購入時に「修繕積立金」などの話が出て、何となくその必要性を理解しながらも、誰かやってくれるだろう、管理会社に任せておけば大丈夫だろう、そんな人がほとんどではないでしょうか。また、既に何度か大規模改修工事を経験している方でも、何の知識もまままま輪番制などで回ってきてしまうため、良く解らないまま、もしくは、問題意識がある方でも時間がなくて、これまでの慣習や、管理会社や設計事務所の言われたとおりに何となくやってしまう。そんな場合が多いのではないのでしょうか。特に若い頃は、日々の仕事や生活が忙しく、そこまで気が回らない、時間をかけられない人が多いと思います。

大規模改修工事とは、皆さんがコツコツ積み立てている修繕積立金から何百万、何千万という莫大な金額を費やして行われる工事があります。自分で積み立てているという感覚がないですが、今一度、自分のお金で家をリフォームしている感覚を持って頂き、居住者の皆様が「大規模改修工事に関心を持たれることを切望しております。」

## ●大規模改修工事の本当の目的●

ところで皆様は、大規模改修工事の重要性とは実際どのようなものかご存知ですか？大規模改修工事を行う目的は、「建物の美観を取り戻すため」だけではありません。

例えば外壁を覆っている塗装が劣化してきたら、コンクリートの中酸化が進行し躯体の傷みが早くなります。コンクリートのひび割



屋上ウレタン防水工事施工中

れも定期的に補修しておかないと、そこから雨水が入って中の鉄筋が錆びたりしてやはり躯体が長持ちしなくなります。

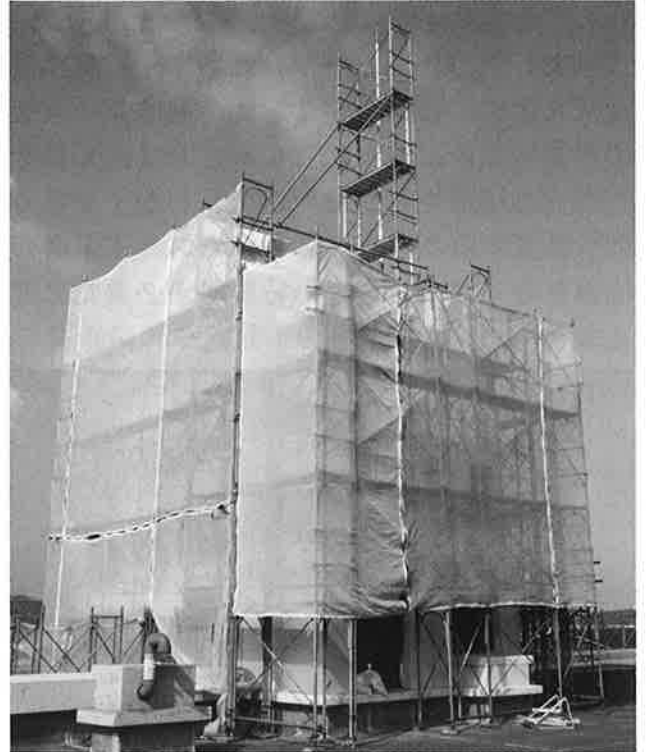
また、バルコニー・階段などの手摺や鉄製の避難階段などの錆、屋上などの防水機能が低下することによる雨漏り、給排水管の詰まりや管内にできる錆による赤水、水漏れ、モルタルやタイルの、付着力が低下することで剥離が発生し、塗装面では汚れや剥離が生じます。そういった年月が経過することによってモルタルやタイルの剥離が著しく進行すると剥離部が落下し、落下片が歩行者や居住者に危険を与える恐れがあります。また、手摺やフェンス等が腐食し、お年寄りや子供が墜落、けがなどの事故につながります。そのような劣化現象を未然に防ぎ資産価値を高めるため「建物や設備に起因する事故を防止し、建物や設備が本来もつ機能をきちんと発揮させ、マンションを長持ちさせて、いつまでも快適に生活できるようにすること」このことがマンション大規模改修工事の目的です。



躯体調査マーキング状況

## ●居住者と施工業者が 一つになることが大切●

弊社ではこれまでに数々のマンション改修工事を手掛けさせて頂きましたが、大規模改修工事には他の工事とは違う難しさがあります。それは「日常生活をしている中で工事を行なう」ことです。当然マンション1棟1棟生活環境が異なるため、それぞれの環境に合わせて工事を進めていく必要があります。



塔屋廻り仮設足場組立完了(高さ約45m)

通常、建築工事はその周囲をバリケードなどで囲い工事現場に一般の方が立ち入ることはありません。工事現場にいるのはヘルメットを着用したプロの工事関係者ばかりです。しかし、マンションの大規模改修工事では赤ちゃんからお年寄りまで居住者の皆さんが日常生活をしている中で工事をしなければなりません。居住者の皆さんが廊下を歩き、洗濯物を干し、子供が走り回っている中で工事を行なうのですからその難しさは容易に想像することができます。また、マンション大規模改修工事では居住者をはじめ訪問客や宅配業者などマンションに出入りする方々の安全を最優先にしなければなりません。電動工具のケーブルに足を引掛けて転倒したり、補修工事の際のコンクリート片や磁器タイル片が直

撃したり、塗料が衣服に付いたりすることがないように徹底した安全対策、目配り、気配りが私たち工事施工業者には要求されます。そのため工事着工前に全居住者を対象とした工事説明会を開催し、工事期間中の注意事項や禁止事項を説明します。しかし、近年若い方の説明会参加者が少なくなっています。お仕事、家事、育児に大変かと思いますが、是非関心を持ってご出席して頂きたいと思います。そして無事故無災害で工事が終わられるよう、ご協力いただきたいと切に願います。特に子供たちは工事の様子が珍しくて興味津々、工事業者のそばから離れようとしません。そのような場面を見かけた場合、わが子でなくても注意するなど居住者と私たち施工業者が協力し合って工事を進める姿勢が必要だと考えます。



磁器タイル浮き部のハツリ状況

その他、大規模改修工事では全住戸にご協力していただかないといけないことがたくさんあります。例えば、指定期限までにバルコニーにあるすべての荷物を室内に片付けていただくこと、バルコニーが使用できない日、窓が開けられない日、エアコンが使えない日、在宅していただく日などがあります。工事はすべて事前に作成したスケジュール（工程）に沿って進めます。私たちからも、事細かなお知らせ、注意事項を掲示及び張り出しをいたしますが、もし仮に1戸でもバルコニーの荷物が片付いていない住戸があるとその日以降の工事スケジュールを変更しなければならず、結果的に工期の遅延につながりかねません。遅延なく工事を進めるには賃借人を含め

全住戸の協力が必要です。また、工事期間中は建物の外周に仮設足場が設置されるため何階であっても泥棒は容易に住戸に侵入することができます。



鉄筋が錆びて爆裂した状況

そのため、防犯に対する意識を高める必要があります。戸締りの徹底はもちろんですが、不審者をマンションに立ち入らせないように、人感センサーライトの設置はもちろん、作業員に名前、背番号入りのベストを着用させ工事関係者であることを明確にしております。また、不定期に警備会社に巡回をお願いするなどの対策を行っています。以上のように大規模改修工事を安全かつ円滑に進めるには建築技術以外の面でも管理組合に適切な助言ができる経験豊富な工事施工業者が欠かせません。

### ●施工業者選びが最大のポイント！

#### 工事の仕上りを大きく左右する●

大規模改修工事は業者選びですべてが決まるといっても過言ではありません。例えばマンション建設会社なら間違いはないだろうという安心感を得られるかもしれませんが、しかし実際に施工するのは子会社の下請けであったりします。これでは何か問題が生じたときの責任所在が明確にできない場合も珍しくありません。

### ●改修工事に対する弊社の取組み●

第一は、自社の施工で工事の80%（残り20%は仮設工事及び雑工事）を行う体制を構築し、他社に責任転嫁をしない体制づくり、自社の社員で責任を持って作業を遂行すること。

第二は、お客様とのコミュニケーションに重点を置いた、技術力・価格・サービスでの総合力の確立。例えば、重要な挨拶の徹底も私たちの会社が重点を置いている考えの一つです。「最低限のモラル」と感じるかもしれませんが、居住者様とのコミュニケーションを築く上で基本的なことであり、積極的に挨拶をすることで、明るい現場となり、高い技術力が生まれ、居住者様との信頼関係に結びつくと考えます。

第三は、この質の高い改修工事は「自分の作品だ。」と誇りに思えるよう、責任と自覚を持った社員の育成。その日のノルマをこなすという低い意識レベルではなく、常に一步先を見据え高い意識を持つことが、居住者の為、延ては自分自身のレベルアップにつながることに。

この三点を心に刻み、「日々努力」「日々改善」「日々前進」しながら、企業としての社会的責任を果たしてまいりたいと思います。

大規模改修工事に対する取組み方・姿勢・

作業員に対する教育・居住者様とのコミュニケーション、特に高い品質（技術）の確保においては、確実な実績があると自負をしております。

是非、私たちの実績をご覧になって頂きたいと存じます。お申し出があれば喜んでご案内させていただきます。

#### ●社会に貢献できる企業であり続けるために●

最後になりますが、「現場第一主義」この言葉は、創業当初から一貫して心がけてきた理念です。そしてこれからも、私を含め社員全員が胸に刻むべき言葉でもあります。工事を行う上で「現場第一主義」と「安全最優先」に勝るものはないと考えます。現場監督、現場代理人を先頭に、現場を観察し、お客様のご要望に耳をすまし、問題点に目を凝らし、解決法を全社員で考え、大きな壁を共に乗り越えた時にはじめて、地域社会に貢献できるのではないかと、その結果皆様に必要とされる企業であり続けたいと願っています。

## 外壁大規模改修・修繕工事全般

大規模改修・修繕工事は自社責任施工の弊社におまかせください。

実績をつくり信頼をいただく。信頼をいただき実績をつくる。そして現場第一主義。

おかげさまで創業25年。創業当初から一貫して心がけてきた理念です。

これからも、質の高い改修・修繕工事を提供できるよう安全・品質・技術力・価格・アフターサービスなど、より一層の総合力のレベルアップを目指したいと考えています。



株式会社 協 同 建 装

戸建て住宅の塗替えからマンション大規模改修工事まで  
豊富な実績と経験のある弊社に  
何なりとお気軽にお問い合わせください。

〒807-0001 福岡県遠賀郡水巻町猪熊8丁目13番53号

TEL 093-202-9532

URL <http://www.kyodokenso.co.jp>

FAX 093-202-9539

E-mail [kyodo@hi.enjoy.ne.jp](mailto:kyodo@hi.enjoy.ne.jp)