

No.68



県福管連ニュース 2018年夏号

# マンションコミュニティ

福丸団地  
(北九州市小倉北区)

## 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・(093)931-0177 FAX(093)922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/> 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。】

# 築52年で3回目の大規模改修工事を実践成功

福丸団地管理組合

修繕委員長 佐藤 一三美

私共の団地は北九州市小倉北区に在り、小倉の中心部に近く便利な場所である割には緑にも恵まれています。団地の東側には天然の鮎が中流まで遡上してくるといわれる二級河川の板櫃川が流れ、河川には遊歩道が整備されています。この時期は朝起きて東側の窓を開けるのが楽しみです。

福丸団地は、マンションという言葉も一般的でなかった昭和四十一年に、北九州住宅供給公社が手掛けた最初の分譲団地として完成しました。エレベーターの無い五階建てで一棟に二十戸、二棟に三十戸の計五十戸で、最初から自主管理を行ない、共用階段、外回りの掃除も毎月一回自分達でしています。

築五十年を越え前回の大規模修繕からは十五年を経過して、あちらこちらには問題も散見されるようになりました。数年前から四月の定例会議の度に大規模修繕の必要性が話題になってはいましたが、仲々いざという時には重い腰が上がりません。しかし「もうこれ以上待っていると住人達も年を取りすぎてしまい、出来なくなってしまうかもしれない」と言うことで、平成二十八年十二月に臨時総会を開催し多数の賛同を得ることができ、第三回となる大規模修繕を実行に移すことになりました。

前回よりの十五年の間には社会的状況等も大きく変化していることを考慮し、「福岡県マンション管理組合連合会」に加入していたこともあって、「県福管連」さんにコーディネートをお願いしました。工事を無事に終えて、その結果にも大きな満足を得られた今、コーディネートをお願いして本当に正解だったと納得しています。

まず手始めに「県福管連」さんの助言により修繕委員会を立ち上げて五名の修繕委員を選びました。管理組合(理事長一名、理事四名)五名、修繕委員五名の計十名でこの大規模修繕を担当、実行

することになりました。この十名の中には前回、前々回の修繕経験者が三名含まれていましたが、時代も変化していること故不安でいっぱいでした。

平成二十九年一月より月に一〜二回の勉強会を「県福管連」のコーディネーターの方に開いていただき、修繕工事の手順や段取りなどを学び始めました。二月には団地居住の方々に不具合箇所や修繕に関しての希望等のアンケート調査を実施し、その結果を参考にどこを、どのように、どれくらいの工事をするのかから話し合いをし、学び、実際に使用するであろう様々の材料、素材、窓サッシ、玄関ドアの会社の方々には実際に勉強会に出向いていただき、映像や資料等を使いながらの詳しい説明で知らなかった分野のことが知ることができ、新鮮で意義深い経験でした。この勉強会を続けて、六月にコーディネーターの方に候補の会社を五社選定していただき、その中から三社に見積りをお願いしました。七月の大雨の日に見積書を受け取りまして、管理組合と修繕委員会の協議の上、ひとつには金額、そしてもうひとつは職人の方々を多く自社で抱えていらっしゃるということで全員一致でK社をお願いすることになりました。K社のみな様の礼儀正しく丁寧な仕事振りに接し、その仕事の結果はもちろんのこと、団地に住む多くの方々からこの選択は支持していただいています。

当管理組合は毎年四月の定例会議で新年度の理事達と交代しますので、今回の修繕では平成二十九年四月より新理事達が関わることになりましたが、修繕委員達は最初から工事終了まで一貫して努めました。理事、委員の計十名中男性はお一人だけでした。望んでそうしたものではありませんが、入居当時は働き盛りの御夫婦と子供達という家族構成が大半だったのですが、五十年を越える歳月が状況を変えてしまい、今では居住区分所有

者と不在区分所有者がほぼ半々となり、女性が戸主という状態も増えて、貴重な存在の男性の協力もなかなか得られずに何をすることも女性多数ということになっています。それが結果としてどのような影響を生じているのかは解りませんが、男女にこだわる時代でも無いのであるがまさに事に対応して来た、というのが現状です。

平成二十九年九月に施工会社の方から住民への説明会があり、いよいよ十月から工事が開始となりました。工事開始後の初期は週に一回、少しして二週間に一回の工程会議を開いて下さり、コーディネーターの方、理事、修繕委員達が参加して工事の内容や進み具合、これからの予定等を詳しく説明していただきました。屋上、外壁、両側のベランダ、共用階段の補修、防水、塗装が大まかな予定でありましたが、工事が進むに伴って建物の古さによる補修部分の多さが露呈し、取り換えの必要なものもいくつか発生しました。実際に工事を始めてみなければ解らないことでした。その上に要望のあった階段と外回りの電灯のLED化、テレビアンテナの共同化、五十年振りの玄関ドアの取替と様々の追加工事が発生し、その度毎にコーディネーターの方の助言を参考に理事、修

繕委員達で協議を重ね必要な場合は臨時総会を開いて賛否を問ひ、なんとか望むことは実現できたと思います。

修繕の費用は前は各戸に負担金をお願いしましたが、今回は現在用意の出来ている範囲で賄うことを決めておりました。前回の修繕の後に修繕積立金を値上げしたこと、そして修繕以外には大きな出費もなかったことから、なんとか負担金を発生させずに予定の範囲内でおさめることができました。

半年余り続いた修繕工事も無事に完了し、普段の生活に戻った今、団地のみな様から喜びと感謝の声を掛けていただき、長いようで短かった日々が感懐深く思い出されます。

素人の集まりである私供をここまで導いて下さった「県福管連」、コーディネーターの皆様方、そして気持の良い素晴らしい仕事をして下さったK社の方々に、深い感謝を感じている毎日です。



玄関ドア交換前



玄関ドア交換後



階段補修前



階段補修後