



県福管連ニュース 2019年新春号

No.69

# マンションコミュニティ

サンロイヤル黄金  
(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)

《お願い》この会報誌は、管理組合理事長経由で区分所有者の皆様へ確実な配付をお願いいたします。大切な情報誌です。

# 念願の大規模修繕工事を終えて

サンロイヤル黄金管理組合

理事長 江本 保久



## 新築から現在までの状況

私どものマンションは、昭和56年11月に竣工しました。10階建て、36戸、1階に店舗3戸と駐車場となっています。築38年目にして初めての大規模修繕工事でした。

この地域は、交通の便や市場、スーパー等が近隣に多くあり、生活にとっても便利です。特に高齢者にとって快適な環境と言えるでしょう。

私は、新築当初から入居しています。当時は、大規模修繕工事とか、修繕するための積立金もなく、管理費だけでした。年数が経つにつれ、マンションに色々な問題が出てきました。平成11年に修繕積立金の口座をつくりました。平成25年、私が理事長のとき、北九州市より当マンションに対して指摘箇所の改善の指導書が届きました。又、3年に一度の打診検査(特殊建築物等定期報告)で、外壁で浮いている所が数ヶ所もあるという事でした。理事会役員は、1年で交代していましたので、対応がなかなか思うように進みませんでした。

平成28年、再度理事長になった時、北九州市より、特殊建築物等定期報告に伴う勧告指示書が送られてきました。又、この検査を行った県福管連の担当者の話では、打診検査の結果、前回の検査より悪くなっている箇所が増えていると指摘がありました。私は、直ちに大規模改修委員会を立上げなければならぬと言う使命感にかられ、修繕委員10名を決め、早速、県福管連へ相談に行き度重なる理事会や臨時総会を開催し、大規模修繕工事に反対する一部の組合員を説得し、非常に厳しい道のりでしたが、大規模修繕工事にたどり着くことができました。

## 準備から着工まで

平成29年度総会において、県福管連とのコーディネイト契約の内容が承認され締結されました。平成29年6月28日第1回目の修繕工事に

関する勉強会を始めてから、平成30年1月29日までの間13回の勉強会が県福管連の担当者により開催されました。

勉強会で、工事部位や使用材料等が確認され、入札業者のヒアリングを行い、工事費用・業者の実績等を考慮し施工業者を内定しました。平成30年2月19日臨時総会において工事内容及び施工業者が承認可決されました。平成30年2月28日県福管連事務所において、工事請負契約及び保証制度合意書等の調印締結が行われました。



「架設工事が始まりました」

## 工事期間

平成30年3月26日～7月26日の予定が8月31日までの1ヶ月延期となる。

延期の理由は、足場を組んで分かったことですが、外壁等に予測以上の傷みがあったことや、今年は台風の接近が多く工事計画の変更を余儀なくされたことが影響しました。

工事期間中の工程会議は、平成30年4月16日の第1回目を始めに、8月20日までの間10回実施されました。工程会議では、お互いの意思の疎通を図り、毎日の作業内容や工事担当者の写真をエントランスに掲示し、居住者には、作業内容が代わるたびに文書でお知らせをしたり、アンケートで意見をいただきました。



「外壁タイルの補修工事」

## 新築から現在までの状況

### 1 工事の範囲

- ① 屋上、搭屋(平場・立ち上り・笠木)
- ② 階段室屋根、エントランス屋根、駐車場入口屋根(平場・立ち上り、笠木)
- ③ 外壁(磁器タイル、吹付タイル・庇)
- ④ バルコニー、ルーフバルコニー(床・側溝・内壁・天井・手摺壁内壁)
- ⑤ 廊下(床・側溝・内壁・天井・手摺壁)
- ⑥ 階段室(床・側溝・ササラ・笠木・天井・内壁・手摺壁内壁)
- ⑦ 鉄部、樹脂全般(雨樋等)

### 2 工事種目

- ① 架設工事
- ② 躯体改修工事(コンクリート爆裂、欠損補修、吹付タイルクラック補修・磁器タイル浮き、ひび割れ張替)
- ③ シーリング工事(既存シーリング撤去打替え)

- ④ 内外壁、天井塗装工事
- ⑤ 鉄部、樹脂部塗装工事
- ⑥ 屋上、搭屋、階段室屋根、エントランス屋根、駐車場入口屋根塗膜防水工事
- ⑦ ベランダ、ルーフバルコニー、廊下、階段室塗膜工事・防滑性塩ビシート貼工事
- ⑧ 他主な工事
  - ・ 廊下換気用フード取換
  - ・ 樋支持金物ステンレス製へ取替
  - ・ 廊下ドレン腐食箇所取替
  - ・ 西面ベランダ一部、アルミ手摺新設 等

## 最後に

竣工引渡しは、施工業者、県福管連、修繕委員の三者で実施した。屋上、搭屋から1階まで点検して、問題の無いことを確認しました。私ども、修繕委員は分からないこともあり、その都度県福管連に相談し、適切なアドバイスをいただきました。また、良き業者に出会えて大規模修繕工事ができたことに、大変満足しています。自主管理をされていてよかったと思います。関係者の皆様大変おつかれ様でした。ありがとうございました。

## マンション大規模改修・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。

### 建築リノベーション工事・エクステリア工事全般

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27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

Kyodo

戸建て住宅のリノベーション工事・塗替え工事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2丁目9番45号

TEL 093-202-9532  
FAX 093-202-9539

URL <http://www.kyodokenso.co.jp>  
E-mail [kyodo@hi.enjoy.ne.jp](mailto:kyodo@hi.enjoy.ne.jp)