



No.76

県福管連ニュース 2022年 夏号

マンションコミュニティ

大規模修繕工事(県福管連支援事業)
リンデンハイツ守恒
(北九州市小倉南区)



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

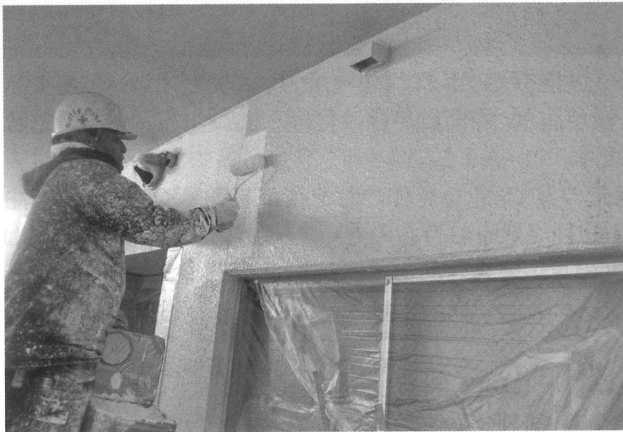
TEL(093)922-4877・(093)931-0177 FAX(093)922-4750

URL <http://www.kenfukukanren.net/> E-mail fk.m-rengoukai@s3.dion.ne.jp

大切な情報誌です。管理組合理事長経由で区分所有者の皆様へ配付をお願いいたします。

大規模修繕工事について

リンデンハイツ守恒管理組合 元理事長 **永 蔭 伸一**



壁 塗装中塗り

北九州市小倉南区のイメージは田んぼと平尾台が代表の自然環境が豊富な所です。リンデンハイツ守恒は、小倉南区守恒にあり、歩いて5~6分程でモノレール守恒駅があります。福岡高速バス、都市高速、九州道等交通の利便性及び生活環境の便利な地域です。

当マンションは平成2年11月に竣工し築32年になる3階建て24戸の自主管理マンションです。

管理組合の、役員任期は1年毎の輪番制で運営しています。今後は居住者の高齢化が課題となり輪番制を継続するか管理会社に委託するかの検討が必要と思います。

建物の修繕工事については32年間に屋上防水工事2回、内・外壁の工事を1回実施しています。新聞の投書欄で「最初は分譲マンション、経年劣化で補修が必要になれば限界マンション、何も対策しなければ崩壊マンション」と大規模修繕工事の相談に笑い、そして、どこの管理組合も悩み事があり困っているのだと思ったものです。

当マンションも築30年が経過し、建物や設備にも劣化が目立つようになり、令和2年理事長となり大規模修繕工事の計画を立てました。

管理組合だけでは業者の選考、価格交渉等は無理があり、個人的にも修繕工事についてはスキル、知識がないことで福岡県マンション管理組合連合

会に伺い相談しました。令和2年11月臨時総会を開催し、大規模修繕工事の実施と県福管連の「アドバイザー業務」を提案し、組合員の承認を得て県福管連と「アドバイザー業務」の契約をしました。令和2年12月より修繕委員会(3名)を立ち上げ大規模修繕工事に関する勉強会を令和3年6月まで開催。勉強会開催中は当マンションの問題点を組合員に対して逐次アンケートを実施しました。



廊下 塗装下塗り

そして躯体の大規模修繕工事はもとより、経年劣化による取手部分が壊れた門扉、汚れや緩みのある玄関ポーチ灯、目隠しガラスのひび割れ、錆や腐食のある物干し金具、開け閉めで音がする掃き出し窓(戸車)、これら共用部分の専用使用権のある器具の交換及び通路階段・エントランスの蛍光灯をLEDに変更することにより居住者が快適な居住環境を得ることが出来ると考えて「管理組合の負担」で議決を図り組合員の承認を得て改修の実施が決定しました。

前年から流行のコロナ禍で事前スケジュールに遅れが出て施工業者3社でのプレゼンテーションは令和3年8月に管理組合、修繕委員会、県福管連での出席で開催し(株)K建装に決定。緊急事態宣言終了後の10月上旬に住民説明会を開催し1週間後に大規模修繕工事は計画より遅れましたが着工

いたしました。

リンデンハイツ守恆は、建物にコケ等が付きやすい所で、今回は㈱K建装に 塗料メーカーと交渉していただきコケやモに強い塗料を使用することになりました。今後はコケの付着が減少する外壁となりました。

年が明けて、1月上旬より共用部分の設備の交換は進み、大規模修繕工事と併せて令和4年1月末に工事は無事に終了することが出来ました。また、工事期間中は居住者の皆様のご協力と、施工業者が大規模修繕工事に誠意をもって施工にあたられた

こと、県福管連の指導のお陰と感謝しています。大規模修繕工事終了後は防犯カメラ設置及び清掃業務を外部に委託し、新生マンションに新しい生まれ変わりました。

「経年劣化で補修が必要となる限界マンション」になってからでは対策遅れとなります。また管理組合が輪番制では「いつ・誰が」手を挙げるかが課題です。

築年数が経過する事により建物の補修箇所は増加して行きます。組合員全員が 問題点を共有し事前に長期修繕計画を立案し対策する必要があると思います。今後も、県福管連に相談しながらマンションの適切な管理運営が出来ることを願っています。

大規模修繕工事を検討されている管理組合の皆様！

県福管連は、会員限定の大規模修繕工事に対する「アドバイザー業務」（有料）支援があり、既に100棟以上の施工実績があります。工事等に関し、「素人でわからない」「無駄な出費を抑えたい」「修繕積立金がこれだけしかない」「施工会社はどこを選べば」等という不安をお持ちの会員の皆様、大規模修繕工事に関するご質問は県福管連にご連絡下さい。ご説明させていただきます。



ベランダ手すり壁修正

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35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。



Kyodo

株式
会社

特定建設業
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。

本社 〒807-0001 福岡県遠賀郡水巻町猪熊2丁目9番45号
福岡営業所 〒811-1362 福岡市南区長住2丁目23-32

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

HP 株式会社協同建装  検索 
E-mail kyodo@hi.enjoy.ne.jp