

県福管連

# かわら版

第129号

発行日:平成28年9月26日

発行: NPO法人福岡県マンション管理組合連合会

TEL:093-922-4877 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)

## 県福管連 支援活動紹介



前号では大規模改修工事コーディネートについてご説明しましたが、今回は快適なマンション生活を過ごす為の「建物劣化診断(簡易診断)」「長期修繕計画」について説明します。

### 建物劣化診断の必要性

建物の傷み(劣化)は、最初は緩やかに進みますが、ある程度年月がたつと急激に痛み(劣化)が進む傾向にあります。目で見ではっきりとわかるほど悪くなっている個所は、痛み(劣化)が相当進んでしまった状態です。快適なマンション生活を長く(100年)続けていくためにも定期的な建物劣化診断が必要です。早めに手入れをしていくことでいつまでも綺麗で快適なマンションライフを過していくことができます。

建物劣化診断とは、① 鉄筋コンクリートやタイルの調査 ② 塗装の傷み具合 ③ 屋根やベランダの状態 ④ シーリング材(コンクリートの継ぎ目や窓・ドア周りのゴム状のもの)の傷み具合 の4項目を調査します。

マンションはRC(鉄筋コンクリート)造がほとんどです。鉄筋は「熱に弱く錆やすい」「引っ張り力には強いが圧縮力には弱い」又、コンクリートはアルカリ性で熱に強く「引っ張り力には弱いが圧縮力には強い」という特徴があります。鉄筋を覆うコンクリートが鉄筋を守り酸化を防ぎます。建物にかかる力をコンクリートと鉄筋で補強し合い、一体で作られている事でマンションに必要な強度を持ち、永く住むができます。

コンクリートの爆裂(ひび割れなどから雨水が浸入して鉄筋に錆が生じた結果、膨張してコンクリートが押し出された状態)や爆裂による鉄筋の露出、鉄筋の錆等は一目でわかります。又、白華現象(コンクリートの中の石灰分が雨水等により溶けて染み出し白く結晶する事)が見受けられれば美観も損ねるとともに手入れが必要だとわかります。しかし、タイルの浮きは見た目ではわかりません。専門家による打診検査が必要です。タイルの落下事故が新聞紙上ににぎわす事がありますが、落下事故の責任は管理組合にあり、通行人に怪我等を負わせた場合は保証を含め管理組合に与える影響は凶り知れません。塗装、シーリング材の傷みは、その部分から雨水がタイルの内部に入り込み浮きの原因になります。塗装やシーリング材の傷み具合も調べる必要があります。

2頁に続く

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

塗装やシーリング材は環境にもよりますが、10年を目安に手入れや打ち直しが必要になります。屋上防水の保証は通常10年です。防水材の傷みは直接雨漏れの原因となり階下の住宅に御迷惑をかける事になります。

1回目の大規模改修工事は10年から15年で実施されるのが一般的です。建物劣化診断はコンクリートやタイルに問題が見受けられた時はむろんですが、新築から8年～10年を目途に実施し、大規模改修工事の実施時期の検討資料にされる事をお勧めします。

又、「特殊建築物定期報告」は一般的に3年毎、北九州市に報告義務（区により提出年度が決まっています）があります。その際点検業者から、マンションの傷み具合や問題点を説明されますので、建物劣化診断を検討される良い機会だと思います。

### 長期修繕計画作成の必要性

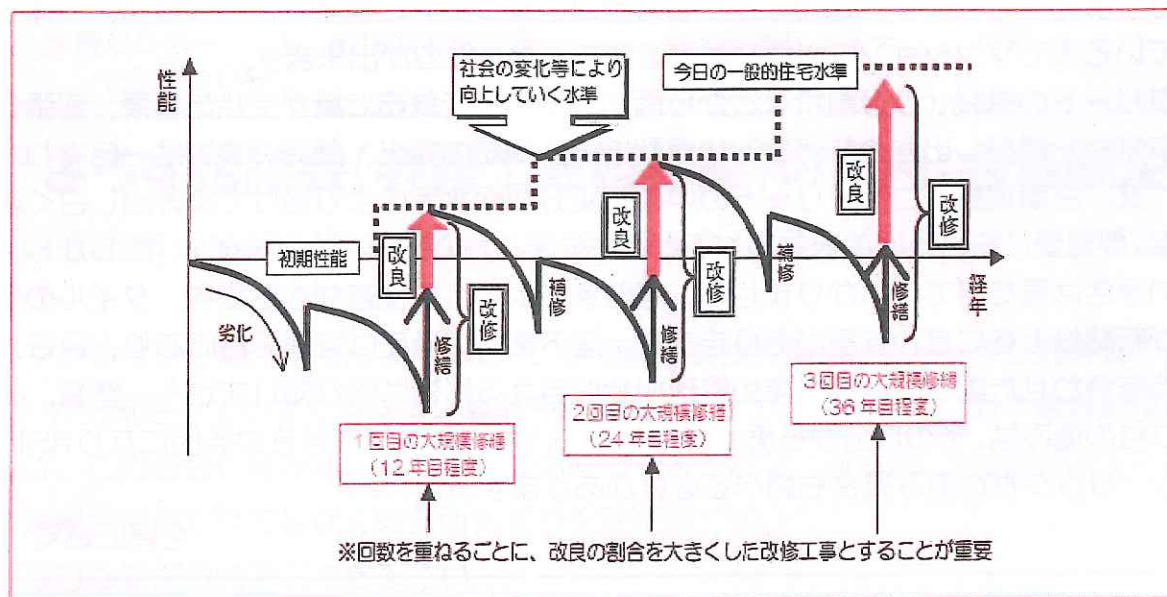
マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持していくためには、経年に伴う物理的な痛み（劣化）などにより低下する性能・機能を新築時の水準に維持していくためにも適時適切な修繕工事を行う事が必要です。更に、必要に応じて生活様式や社会環境の変化等に応じて建物及び設備の性能向上を図る改修工事を行う必要があります。

長期修繕計画作成の目的は

- ① 将来見込まれる修繕及び改修工事の内容、予定の時期、概算の費用等を明確にする。
- ② 計画修繕工事実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確にする。
- ③ 長期計画についてあらかじめ合意しておくことで、計画修繕工事の円滑な実施を図る。

県福管連では長期修繕計画作成のお手伝いをしております。通常、35万円の費用が必要ですが、コーディネート改修工事実施後に依頼されれば25万円で作成しております。ご利用をお待ちしております。

図1 マンションの補修・修繕・改修の概念図



(出典：「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」/国土交通省)



## マンション管理セミナーのお知らせ

今回のセミナーは給排水設備の工事を上手に実施していくためにはどうしたらよいかを中心に開催します。給排水管の更新か修理かをお悩みの管理組合の皆さんは参考にさせていただきたいと思います。皆様のご参加をお待ちしています。

開催日時：平成28年10月23日（日）12：55～17：25

- ・ 会 場：北九州市国際会議場 21 会議室
- ・ 主 催：NPO法人福岡県マンション管理組合連合会
- 1. 「みんなが安心して暮らせる地域コミュニティづくり」
- 2. 「民生委員の活動概要」
- 3. 「事例に学び、給排水設備の工事を成功させる方法」
- 4. 「マンションの事故と災害対策について」

セミナー終了後に御相談を受け付けます。時間に限りがございますので事前にご連絡をお願いします。（飛び込みでも可、但し、ご予約の方を優先します）

申込：県福管連事務局までお申込みください。

Tel093-922-4877 Fax093-922-4750

## 小倉支部セミナー・座談会のお知らせ




### — 組合活動に役立つ話 —

今回は、「組合活動に大いに役立つ話」というテーマでセミナーを開催します。

講師のお二人に、管理組合運営に長く携われた中での経験をお話いただき、皆様の管理組合活動の参考にして戴きたいと思います。多数のご参加をお待ち致します。

開催日時：平成28年11月13日（日）13：30～17：00（13時 受付開始）

- ・ 会 場：北九州市立商工貿易会館 601 号室（モノレール旦過駅前）
- ・ 主 催：県福管連小倉支部
- 1. 第1部 「理事長奮闘記!!!」 小倉支部世話人 堀江 修三  
「女性理事長 がんばってます」 小倉支部世話人 原田 久子
- 2. 第2部 座談会（前回  大好評）
- 3. 参加費 無料（定員 50名）

申込：県福管連事務局まで、平成28年10月20日（木）までにお申込みください。（途中入場・退場でも構いません）

Tel093-922-4877 Fax093-922-4750

**\*\*新正会員紹介 2月～7月\*\***

- ① イマージュアークヒルズ門司港 (2月)  
\*北九州市門司区清美 1 丁目 7-13      55 戸
- ② アールフォーレ到津団地 (6月)  
\*北九州市小倉北区上到津 3-10-21      72 戸
- ③ リビオ大手町グランエツム (7月)  
\*北九州市小倉北区大手町 3 番 5      145 戸
- ④ サンパーク鷹ノ巣 (7月)  
\*北九州市八幡西区鷹ノ巣 1-2-12      32 戸

**9 月末～10 月度 行事あんない**

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
9月30日(金) 18時00分～ 19時30分	第4回理事会	セミナー室	役員
10月4日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会	セミナー室	荒木 勉弁護士
10月5日(水) 18時00分～ 20時00	県相談会	商工貿易会館	井上 (真)
10月11日(火) 18時00分～ 20時00	地区相談会 (予約要)	八幡西生涯 学習センター	村中・石川
10月12日(水) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	生涯学習センター	小野

**よろず相談会(弁護士無料相談)の案内:会員限定**

県福管連では毎月1回、弁護士による無料相談会(会員管理組合限定)を県福管連セミナー室で、開催しております。

マンションに関わるどんな相談にも、県福管連顧問弁護士(マンション問題研究会所属)が対応させていただきます。事前予約が必要ですが、お悩みの問題や懸念事項があれば、この機会に是非相談してみても如何でしょうか?(連合会に加盟されていれば、管理組合役員だけではなく区分所有者も相談可能です。)

当日は管理規約をご持参下さい。

相談時間は原則 30 分/件とさせて頂いております。

10月4日(火) 17:00～ 荒木 勉 弁護士