

平成 28 年 8 月 20 日 (土) 発行

# 沖管連だより

8月号 (No. 11)

発行所 NPO法人 沖縄県マンション管理組合連合会 電話・FAX 098-876-6710  
所在地 那覇市首里儀保町 4-101 (702) 発行人 名城禎彦 編集人 金城政榮

## 第3回 マンション管理組合 のための情報交換会を開催

NPO法人沖縄県マンション管理組合連合会は、7月30日(土)に沖縄船員会館(会議室)で第3回マンション管理組合のための情報交換会を開催した。名城禎彦理事長は、このような情報交換会等の機会を通して一層の交流を図りたいと挨拶した。



「大規模修繕工事の進め方」のテーマで坂本副理事長が情報提供を行いました。

大規模修繕工事に取り掛かるためには、居住者の合意形成が最初に必要で、順番に進めて行っても3年以上が掛かること。さらに管理組合のなすべき役割は大きく、修繕委員会などの組織化を行う体制作りが大切です。修繕工事の主体は、管理組合ですが、専門的なことがわからないときは建築士などの専門家(パートナー)に依頼する「設計監理方式」で進めること。管理組合は建物の状況を知り、居住者の声を聞き、居住者の工事への理解を深めることを図り、調査やアンケートから工事の範囲や内容、時期を検討し、工事内容を反映した設計図書と仕様書を作り上げます。公募した工事業者を決定したら、工事着手前に説明会を開催、工事が完了する前に管理組

合として点検することの必要性を説明した。つぎに「リニューアル工事をする本当の意味とは」のテーマで岡田監事(一級建築士)が情報提供を行いました。

リニューアル工事とは、経年劣化した建物を綺麗にするためと言われるが、本当のリニューアル工事とはどれだけ新築時に近づけられるかの工事であり、蘇生技術の工事で、今後10~15年は、補修工事をしなくてよく、美しさを持続させるリニューアル工事のことです。鉄筋コンクリート造では、生コンクリートの水の余分な部分は10~15年かけて外に出ていき、水が出てきたところに亀裂が生じます。この亀裂の状況をしっかり見極めて対処する処理方法つまり、施工技術が正しければ再度亀裂が生じることはありません。

外壁を小口タイル貼りで施工していて、タイルが浮いているときの蘇生技術は、浮いている状況の把握が大切で、コンクリートの亀裂によって浮いているときはタイル目地から穴をあけステンレスピンを挿入し、エポキシ樹脂の低圧注入工法で行います。

配管の外側の錆対策は、FRP+ガラスファイバー入りエポキシ材塗布、また特殊なテープを巻いて塗装することによって半永久に錆びなくなります。

大規模修繕工事の蘇生技術を駆使することによって、建物は約80年近く生きると言われると説明した。

その後質疑応答がなされた。

## マンション管理セミナー開催

平成 28 年 9 月 17 日 (土) 14 時より  
那覇市おもろまち那覇市職員厚生会館  
「建物の耐震診断について」

沖縄県建築設計サポートセンター  
理事長 中本 清 氏

「標準管理規約の改正について」

沖管連副理事長 坂本和人氏