

# メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド マンション大規模修繕工事に関する 検討経緯と最終判断に基づく提案書



大規模修繕工事のイメージです。 アフター（事例です）



ビフォー（現状）

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合  
第13期理事会・大規模修繕専門委員会

[melodyheim\\_mansion@saitama.zaq.jp](mailto:melodyheim_mansion@saitama.zaq.jp)

# 目次

はじめに（経過報告）		
新築マンション建設業者の瑕疵担保（カシタンポ）責任は？		3
マンション理事会独自の劣化診断の実施		
大規模修繕工事を15年目に変更		
大規模修繕工事に関する説明会の実施		4
理事会が直接実施する大規模修繕工事説明会は珍しい？		
大規模修繕公開説明会 参加者名簿		5
大規模修繕工事の基本的な目指すもの		6
大規模修繕を機会にマンションのレベルをアップしたいと考えました		7
私たちが説明会でお願いしたこと		
用意している工事費（修繕積立金）は無限ではありません		
私たちの問題意識		
私どもが気になっていること順不同で列挙させていただきました		8
マンション管理組合による建物劣化診断による修繕指摘項目		
建物劣化診断報告		
報告事項 建物劣化診断と大規模修繕工事への道		9
例えば、エントランス及び関連壁面の改善をどう行うか？		11
マンション概要		14
説説明会後の活動報告と修繕箇所の決定と事業者の決定について（報告と提案）		
1. 説明会後の活動報告		16
① 説明会の状況		17
② 規模修繕に関するアドバイザーを選定		
②-2 ヒアリングの結果、株式会社MTK一級建築士事務所をコンサルタントに決定		
③ 第12期理事会で大規模修繕工事の準備作業を第13期理事会に引き継ぎ		
④ 大規模修繕工事専門委員会（専門委員会と略す）の設立		18
④-② 大規模修繕工事専門委員会細則の決定		19
⑤ 専門委員会の活動		
2. 事業者の決定について		20
具体的な改装の検討		27
① 玄関周り、東側道路面外壁、裏玄関（通用口）周りの外壁と扉		
② 廊下、階段、屋上の床の清掃と改修・改装の検討		35
別記1 大規模修繕専門委員会 第1回会合 報告		48
別記2 大規模修繕専門委員会 第2回会合 報告		49
別記3 大規模修繕専門委員会 第3回会合 報告		51
別記4 第13期 第5回理事会で理事・監事に開示した資料（最終見積書）		52
別記5 第13期第5回理事会で理事・監事に開示した資料（コンサルタント所見）		56
資料(1) マンションの大規模及び中規模修繕の進め方について		58
資料(2) 大規模修繕工事に対する住民の意見（募集意見）		
資料(3) コンサルタントの決定		
資料(3-②) 大規模修繕専門委員会（専門委員会と略す） 専門委員の募集		59
資料(4) 専門委員会の設置		
資料(5) 専門委員会の委員の確認と責任者の選任		
別冊資料(6)		60
見積・提案書作成のための事前調査・相談・打診等で訪問があった事案		

## はじめに（経過報告）

2020年11月28日  
メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合  
第13期理事会 大規模修繕専門委員会  
委員長 若狭 良治  
委員 長谷川 光洋

私たちは、さいたま市の南西部に位置し、戸田市に接する南区内谷の94戸のマンションに居住しています。私たちは築後10年目を迎える2017年の第10期理事会で10年未満での理事会独自の「建物劣化診断」を行いました。

今回の15年目の第1回目の大規模修繕工事はその時を起点にしての活動の積み重ねの集約点です。

10期、11期、12期の理事会で検討をされてきた様々な問題提起が13期理事会に引き継がれ、第13期理事会大規模修繕工事専門委員会の具体的な検討につながりました。

その検討結果報告と大規模修繕工事の発注をする工事内容報告、工事事業者の選定を提案します。

まずは、マンションがなぜ、大規模修繕工事をを行う必要があるのか、また、そのために何が必要かを説明します。

### 新築マンション建設業者の瑕疵担保（カシタンポ）責任とは？

一般的にマンションの「大規模修繕工事」は12年目が目途ということで、マンションとしても長期修繕計画に基づいて必要資金を積み立ててきております。

マンションの新築建設後の瑕疵については最初の2年間は初期不良を建設会社が修繕することになっており、このマンションでも2年目（第2期理事会）に実施されました。

この瑕疵責任も10年を過ぎますと一般的な瑕疵担保責任は建設会社になります。

20年を過ぎますと建物の躯体に関するもの瑕疵担保責任は免責となります。

### マンション理事会独自の劣化診断の実施と成果

ですから、普通の事例では、10年前の段階で指摘しないと新築をした建設会社には修繕の責任がなくなります。

第10期理事会では、10年目の節目を迎えるにあたり、その前に建物劣化診断が必要と考えました。

第10期理事会は、2017年11月11日に理事メンバーと外部の専門家の助力を得て劣化診断を行いました。

その結果、マンションの南棟と北棟の1階の繋ぎ目における雨降り時の雨除け機能不全がありました。

建設設計会社にそのことを指摘して修繕をしてもらいました。

それ以外は、個別に各戸のレベルで細かい不具合があったりしておりますが、直してもらったものや直してもらえなかったものなどがあります。

多くは、経時劣化（時間がたったために不具合が発生した）ということで済まされることが多いようです。

実際に、廊下の床シートの劣化などについては経時劣化との判断でした。

その他、共有ではあるが、個人専用のバルコニーにおける劣化などの問題などがありましたが、個別に修繕を行っています。

そのほかには、10年目を過ぎた場合は、マンションの当初からの計画である大規模修繕工事を必ずしもする12年目である必要がないことを感じました。各種のマンションのセミナーにも参加して同様の意見を多く聞きました。

### 大規模修繕工事を15年目に変更

本格的な大規模修繕に関しては、第11期第4回理事会（2018年9月8日）で「今後、15年目をめどに大規模修繕計画を策定しますと決議しました。

※2020年オリンピックを控え、マンション工事の足場など大規模修繕工事料金がアップしており、多くのマンションでも工事時期の延期（12年目⇒15年目程度）をする動きがあります。

このマンションも12年目が2019年。2018年8月28日に管理会社（長谷工コミュニティ）による自主検査（建物点検提携会社：㈱サルーテ）で、「大規模修繕は15年目で良いだろう」とのコメントをいた

だき、理事会で管理委託会社である長谷工コミュニティからも同様のコメントをいただいた。

## 大規模修繕工事に関する説明会の実施

2019年3月30日に開催したマンション全体総会において築後15年目に大規模修繕を実施することを決定しました。

その際、現在のマンションの設計管理会社を含めて、広くマンションに係る事業者にご相談をさせていただき、修繕事業の計画立案から実施までの作業を行うことにしました。

総会決定に従い、第12期理事会で、2019年6月29日に「公開説明会」を開催しました。説明会の終了後、大規模修繕工事に関する諸作業（工事提案書・見積書）を公募しました。



大規模修繕を予定するメロディーハイム武蔵浦和とプライムフィールド

## メロディーハイム武蔵浦和 29日に公開説明会



若狹理事長

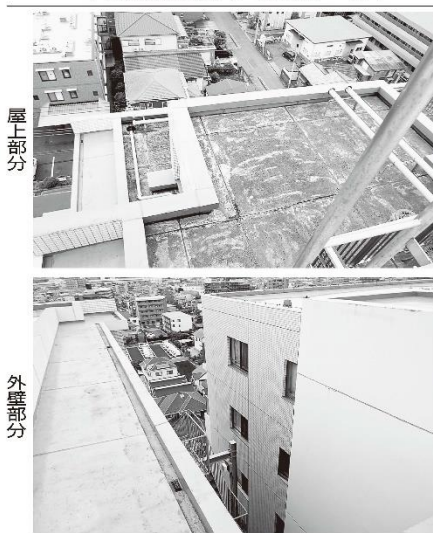
【さいたま市】メロディーハイム武蔵浦和とプライムフィールド管理組合（若狹理事長）は29日、2019年に予定する大規模修繕工事に向けた公開説明会を開催する。時間（午前10時～正午。場所）内谷5丁目自治会集会所（さいたま市南区内谷5-13）となっている。参加者は建設会社・工務店・設計事務所・コンサルタント・単

# 全事業者が対象に 22年大規模修繕を実施

体事業者（塗装・外壁・足場・通信など）共同事業者など事業者が対象。当日理事長が工事範囲をはじめ設計・施工の発注方法、管理についての提案を求め、説明会終了後、マンション見学会も予定している。提案内容は10、20年先を見据えた改修・管理が鍵となる。若狹理事長は「例えば通信環境は現在10年前では全く違つて話した上でマンションは当然古くなる。常に新しくするためには、新時代に即した利用方法や設備などを見据えて新しい場合

「大切」と語る。さらに同理事長は「マンションの未来を語ってくれるような夢のある提案を期待。現在の管理会社にこだわることなく、将来的に発展できる意見を広く伺いたい」と至事業主からあらゆる提案を歓迎した。またマンションだけでなく駐車場の改修も視野に入れている。同理事長は「現在の機械式立体駐車場の多くは古くなる。将来的には利用者が減少する」と話す。そこで一部駐車場が故障が開始したことに触れ、自走式に新しい場合

「どうなるのか」といろいろ話を聞いてみたい」と話す。



屋上部分

外壁部分

## 理事会が直接実施する大規模修繕工事説明会は珍しい？

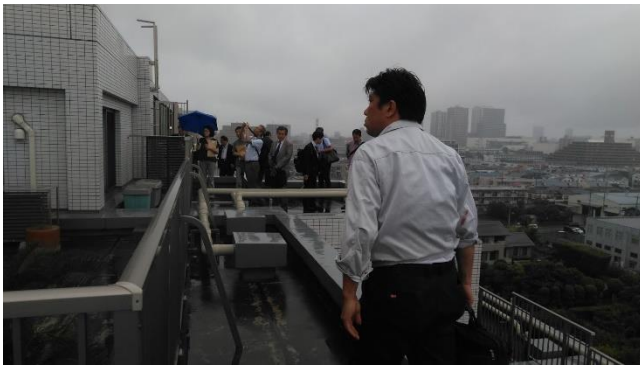
説明会の公募に際しては、マンション管理新聞（2019年6月6日）、埼玉建設新聞（同年6月11日）、インターネットの「<https://www.facebook.com/melodyheim.musashiurawa/>」で説明会の案内をしました。

説明会は案内をマンションの大規模修繕移管する業界紙に無料で掲載してくれるということであったが、これがなかなか難しかったのです。

業界の常識では、管理委託会社が大規模修繕のあらすじを作り、それに従った見積り・提案書を募集するのが普通で、マンション理事会が直接説明会を開催し、見積り・提案書を集約するのは例がほとんどないとのことでした。意外でした。

その中で「マンション管理新聞」が掲載。それを見て「埼玉建設新聞」が記事にしてくれました。

その結果、多くの参加者を得て盛況で、当日16社、後日1社の参加をいただきました。



## 大規模修繕公開説明会 参加者名簿

**大規模修繕公開説明会 参加者名簿 2019年6月29日(土) 10:00~12:00**

会場：さいたま市南区内谷5丁目自治会集会場

主催：メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

### 株式会社長谷エリフォーム

業態：建設業

住所：〒105-0014 東京都港区芝2-6-1 長谷工芝二ビル8階

### 株式会社東急コミュニティー

業態：管理会社（管理組合運営マネジメント）、会計マネジメント、建物や住環境改善提案など

住所：東京都世田谷区用賀4-10-1 世田谷ビジネススクエアタワー

### 日本ハウズイング株式会社 北関東支店

業態：マンション管理事業・営繕工事業・ビル管理事業・不動産管理業

住所：埼玉県さいたま市大宮区吉敷町4-262-16 マルキュービル4階

### 株式会社MTK一級建築士事務所

業態：建築設計事務所

住所：140-0002 東京都品川区東品川2-3-12 シーフォートスクエアセンタービルディング7階東E号室

### 一般財団法人彩の国マンション管理センター

業態：一般財団法人（コンサルタント）

住所：埼玉県さいたま市南区南本町1-3-1 3瀬里花ビル5F

### 株式会社 翔設計

業態：一級建築設計事務所（コンサルタント）

住所：東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-15 鈴福ビル

### 株式会社 東京建物リサーチ・センター

業態：一級建築設計事務所

住所：東京都千代田区一番町17-2

### 株式会社日装 営業部3課 塩崎 裕貞

業態：建築業（マンション・ビルのリニューアル）

住所：〒160-0022 東京都新宿区新宿 2-13-12

**リノ・ハピア株式会社**

業態：マンション・ビルの大規模修繕工事業

住所：東京都大田区北千束 3-1-3

**株式会社富士防**

業態：改修専門業

関東一円、東海、甲信越、リゾート各地でマンションやビルなど様々な規模の建物で修繕工事

住所 〒238-0023 神奈川県横須賀市森崎 1-19-18

**ニットクメンテ株式会社**

業態：マンション大規模修繕工事

住所：東京都北区豊島 8-16-14

**株式会社 ツツミワークス** 業態：建設業（建物の改修工事専門会社）

住所：東京都豊島区東池袋 3-4-3 NBF 池袋イースト 1 4 階

**株式会社 ケイ・ビー・ケイ**

業態：防水/建築/大工/左官/とび・土工/石工事業/屋根/電気/タイル・れんが・ブロック工事業/  
鋼構造物/鉄筋/板金/ガラス/塗装/内装仕上/熱絶縁/建具 等の工事業

住所：東京都板橋区双葉町 3 3 番 1 号

**株式会社 隆信工業**

業態：マンション大規模修繕・建物調査・調査・診断・修繕計画・見積・施工・

防水工事・塗装工事・左官工事・タイル工事・板金工事・塗り床工事・

ブロック工事・エクステリア工事・一般建築(内外塗装仕上・耐震補強)

住所：〒245-0062 神奈川県横浜市戸塚区汲沢町 292 番地

**建装工業株式会社**

業態：マンション大規模修繕工事/給排水等設備工事/内装工事/外構工事/

一般建築物塗装工事/建築、原子力・火力・水力各発電所、橋梁及び鋼構造物

石油化学プラント等 の各種塗装工事/コンクリート防食工事/

住所：〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1

**株式会社 ジェイ・プルーフ** 業態：マンション・ビルの大規模修繕工事業

住所：〒130-0011 東京都墨田区石原 4-32-4 JP ビル 2 階

**【後日説明】**

**株式会社 ハマキャスト** 業態：各種建物外装工事業・防水工事業・50 年対応型外装材の製造及び責任施工)

住所：東京都港区赤坂 5-4-1 3 ホワイト赤坂 5F <http://www.hamacast.co.jp/>

住所：〒107-0052 東京都港区赤坂 5 丁目 4 番 13 号 ホワイト赤坂 5F

TEL (03) 5549-9823 (代) FAX (03) 3583-6551 [tokyo@hamacast.co.jp](mailto:tokyo@hamacast.co.jp)

東京支店 工務監理部 酒井 紀幸 様 [n-sakai@hamacast.co.jp](mailto:n-sakai@hamacast.co.jp) 080-6196-2506

東京支店 営業課 内田 雄大 [y-uchida@hamacast.co.jp](mailto:y-uchida@hamacast.co.jp) 080-6196-2499.

**株式会社 T. D. S** 業態：一級建築設計事務所（都合がつかず最終的に参加せず）

住所：東京都中央区日本橋堀留町 1-6-13

**大規模修繕工事的に基本的に目指すもの**

私たち管理組合の役割は、マンションの共有部分の維持管理と日常の運営を行っております。

そのために、日常的な運営を行うために管理委託会社と委託契約を締結して、日常の運営管理や清掃業務などを行っております。

当然にも新築物件のマンションも老朽化（経時劣化）するのは仕方がないことです。

第 1 回目のマンション大規模修繕は、その管理組合の役割をベースに考えますと、復旧工事が基本となり、購入時の姿に極力近づけることが役割とされているようです。

私たち理事会も基本は建築については素人集団です。

ですから、新築時に極力近づける（復旧する）ことは可能であれば大変助かります。

ところが、先に行った「建物劣化診断」で重要なことが幾つかわかりました。

その中でも玄関に係る外壁が白い大理石風の微細粉が吹き付けられており、それらが新築2～3年で黒染み始めました。剥げ落ちているところも数多発生しています。

また、原因がよくわからないのですが、廊下の床シートが7～8年で劣化していました。

経年劣化としかわかりません。ルーフバルコニーの劣化も激しいものがあります。

これでは新築時の「旧」に復しても同じことが発生することは容易に判断ができます。

### **大規模修繕を機会にマンションのレベルをアップしたいと考えました**

第12期理事会では、この機会に現在の状況をより快適な環境に改修することを目標として掲げて、説明会に臨みました。

### **私たちが説明会でお願いしたこと**

設備の見学をしていただき、外壁や共通通路のシートの劣化、屋上床面の劣化、住戸のベランダの全ての設備を見てもらいました。

当然ですが、現在までの建物診断では外壁のタイル剥落などの危険性は指摘されていませんが、詳細な点検を行っておりませんので不明です。

当然、大規模修繕工事を進める前に建物劣化診断を徹底的に行う必要がありますし、工事費の見積りはこれらを含みこんで計算されていることが望ましいと考えます。

### **用意している工事費（修繕積立金）は無限ではありません**

当然にも工事費が無限にあるわけではありません。取捨選択も重要となります。

私たち管理組合は建築の素人集団ですので、専門家の意見を積極的に受けたいと思いました。

ただし、それだけに、私たちは「白紙」で臨みました。

進め方も含めての提案をお願いしました。

さらに、総合的な面のみではなく、専門の立場から提案をいただきたいとお願いしました。

### **私たちの問題意識**

「経年劣化ということをご承知ください。」という言葉は、建設業界の常識的な言葉のようです。

私たちマンションの住民は建築関係の専門家ではございませんが、住宅が年と共に古くなっていくことは知っております。

問題は、建築の初期不良に対する言い訳のために使われる言葉としたら悲しいことです。

マンションであろうが、一軒家であろうが、住んでいるうえでの維持管理は当然、どのようなことを付け加えることで利便性が増加し、住環境が改善するかです。

このマンションに住んでいて「何時でもごみが捨てられる」ことは、大変助かります。

その「ごみ」を整理整頓することでより快適な生活を実現してきました。

インターネット環境の改善をどう図るかもこれからの大きな関心事です。

マンションとしてのインターネット情報をどう発信していくか検討をしていきたいと思っております。

▼私たちが使い勝手が悪いものは、建築時の設計工事不良によるものか？

▼設計建築時の材料の不良のためか？

▼あるいは、当時の技術不足が原因か？

など様々ありますが、責任追及を避けるためにあいまいになることは悲しいことです。

▼例えば、当マンションの開放廊下の床シートの劣化が大変激しくなっております。

原因を様々な方々にお聞きしているのですが不明です。考えられることは、太陽光・近所の工場等の排出ガス・シート内の可塑剤・接着剤との不整合などの指摘はございますが、確定的な説明をいただいております。しかし、10年（実質的には8年程度、初期不良で2年目で多くの部分を張替えしています）での劣化としては激しいとの指摘を受けています。

これもあくまでも指摘であって確定的ではありません。このような様々なご指摘があるかと思っております。

### **私どもが気になっていること順不同で列挙させていただきました。**

列挙した全てがこの大規模修繕工事で解決できるわけではありません。

居住者の皆様から次のような意見をいただいております。  
多くは管理組合理事会がしっかりせよとのお話ですが、改善への糸口を見つけられれば幸いです。

#### 大規模修繕工事に対する住民の意見など

- ◆立体駐車場がどうなるかが気になります。
- ◆共用廊下の長尺シートの張替え、劣化が目立たないようにするにはどんな色にするか？（グレーだとどうだろうか？）
- ◆コストは最小限で品質の確保を！
- ◆駐輪場について  
購入時に不動産営業マンに4台置ける、平置きで便利と言われたが、実際は3台が精いっぱい。  
毎回入れ替えをしたり、自宅に運んだりしているのが実情。  
費用のかかる話なので、簡単ではないが、2段式にしたらどうなるか？  
自転車を利用しない世帯やバイク置き場の利用など管理組合で有料での調整をしてほしい。
- ◆エコキュートの交換時期について  
耐用年数が10年程度といわれており、取り替えたいが、床に固定するボルトによる床の耐震性の問題などでメーカーがコロナに限定されているのが現実。管理組合で音頭をとって共同購入でのコストダウンをしてはどうだろうか？
- ◆マンション維持管理の大方針の確立を  
大規模修繕の品質をどのように設定するべきか？それを大方針とすべく住民の意見を集約してほしい。  
マンション寿命を50年か100年かにするだけでもアプローチが異なります。  
また、かかるコスト（ヒト・モノ・カネ）と時間によって大きく変化します。  
「ぶれない方針」を住民の皆さんと作ってほしい。
- ◆駐輪場  
現在は、一カ所に4台は置けません。バイク置き場のスペースの活用。2段式置き場の設置の可能性。  
いずれにしても今後10年ほどのスパンで自転車の所有動向がどうなるかを調べてほしい。

#### マンション管理組合による建物劣化診断による修繕指摘項目

##### 建物劣化診断報告 第10期第5回理事会議事録から

2017年11月11日（土）9：00～13：00

管理組合理事会による第1回マンション建物点検を実施しました。外部のマンション管理会社の技術指導の山本裕次さん（一級建築施工管理技士）のリードで、約3時間余りの建物診断を行いました。

点検参加者（加藤：311、橋本：705、大西：307、木村：201、若狭：1006）

付添人（甲田管理員）



建物診断メンバー



屋上へ上り、現状を見る限り、問題はなかった





マンション外壁のシール材の軟化現象を指摘



共用廊下の黒ずみや床材の劣化を指摘



1階南棟と北棟の接触部分の雨水処理の不具合を指摘

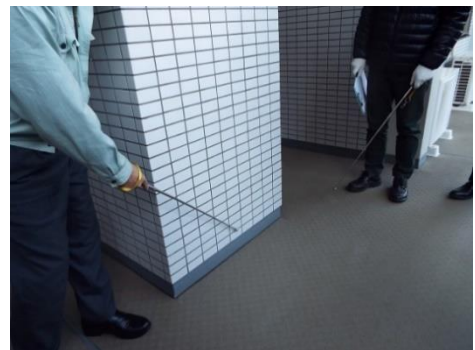


左記写真のずれのために雨水が廊下に落下

雨水処理の不具合は建設時から現象で、理事会では長谷エコーポレーションに初期不良として善処を求めました。



共用スペースの廊下の壁面の検査ポイントの説明を受けた



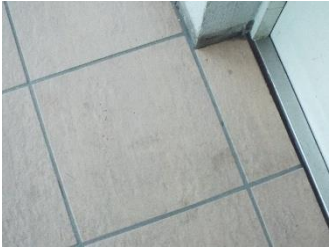
タイル軽微浮きを発見、低い場所だが、頭上だと問題


### 報告事項 建物劣化診断と大規模修繕工事への道

点検では、① 外壁（浮き、シール材の軟化現象等）、② 床（特に汚染実態の把握）、③ 天井（汚損の有無）などを1階の外周から行い1階～10階、屋上の状況を診断しました。

点検した項目について整理、大規模修繕、中規模修繕、小規模修に分けて今後の修繕計画を策定します。

以上に基づき、来春の総会において、マンション大規模修繕計画の検討委員会を立ち上げることを提案します。次回理事会で原案を作成して検討します。

番号	指摘事項	写真
1	床に敷いているタイルの表面が劣化し汚染しやすくなっている。  解決策はあるのか？ ワックスがけをすると滑りやすくなり危険との指摘もある。	

2	<p>開放廊下やベランダの床シートが劣化し、汚染が進んでいる。</p> <p>張り替えるしかないが、次回はどのような資材を選択するか？</p>		
3	<p>エントランスや一部の外壁に使用されている噴霧材料（粉末大理石状物質）が汚染で黒ずみ、他のタイル外壁と比較して年数以上に古びて見える。</p> <p>別の材質で塗り替え、タイル張りも選択か？</p>		
4	<p>サービスバルコニーの床が崩壊している。</p> <p>地盤沈下ではないとの説明だが、時間経過とともに破壊が進んでいるようだ。</p> <p>解明が必要との判断。</p> <p>また、解決策はあるのか？</p>		
5	<p>1階廊下部分に圧縮亀裂が発生</p> <p>サービスバルコニー部部の亀裂と同様の症状。</p> <p>何故発生しているのか？</p> <p>原因究明と対応策、修繕は？</p>		
6	<p>5階以上のルーフバルコニーの表面塗装の劣化。</p> <p>表面塗装が剥離し、黒変化。</p> <p>ルーフバルコニーのゴムクッションの劣化</p> <p>周辺のゴムクッション部分に土砂がたまり雑草が生えている。</p> <p>アクリル塗装やその他の塗装が必要</p>	 	 
7	<p>階段、非常用階段の表面の劣化と防音処理（シート貼付など）の可否。</p>	 	

8	<p>住戸バルコニーの鉄管に錆。 共有廊下の配管類は再塗装を行っているが、住戸バルコニーの配管類は再塗装がされていない。 外部に足場を組んでの作業が必要。 その際、床シートの張替えも必要。</p>
---	--



**今後の検討課題**

1	<p>駐輪場のスペース問題 販売会社に4台駐輪できるとの説明を受けたとの住民あり。 新築当初の説明は3台。モデルハウスにも3台の展示。 現実は不足しており、自宅部屋内においてるのが実情。 全面改装するにはどのくらいのコストと日時がかかるか？ 自走式で2階建てにすることや上下におく方法などで解決できるか？</p>
2	<p>機械式立体駐車場の管理費の高さと10年目で故障の発生（チェーン交換1件50万円）と今後10年間の故障発生確率は？ 立体駐車場の法定寿命は15年。 自転車置き場、バイク置き場と併せて自走式駐車場の実現可能性は？</p>



**例えば、エントランス及び関連壁面の改善をどう行うか？**

玄関とその周辺は、言うなればマンションの顔です。

その顔の本来は白い壁がすっかり汚れてしまいました。

13年かけて汚染したというよりも、新築2～3年目で汚れが出てきました。大理石粉砕末様の建材（塗装材）が使われていますが、汚れを吸着する性質のようで、内装材であれば、マンションのロビー壁面は少し汚れてきていますが、何とかなっています、外壁材としては不向きとの評価を得ております。

第1回目の大規模修繕が主として「旧に復す」という観点からは「旧に復せば同じ結果を生むこと」は明らかです。そこで、別の建材で修復することを検討しました。中庭の電気室の壁面も同様です。



**現況 玄関周り画像**

**大規模修繕工事イメージの一例（検討課題）**



マンションの顔です



汚染がタイル部分より激しい



壁面色に合わせた扉の色は？



壁面の汚染と損傷が激しい



居住者が一番使用します



一番使うので床が汚れています



ロビーから見た中庭と汚れた壁



そばで見ると汚れが目立ちます



汚れた壁と床



中庭電気室壁面、何色で塗装？



壁面をどのように整備するか？



細かく材質が分かれています



電気室北側壁面も汚れが出ています



洪水の際の防水も課題です



電気室の屋根、西側壁面の汚染



電気室西側と南側壁面



ゴミ置き場と電気室の屋上の汚れ



ロビー屋上部分のメンテナンス



廊下の飾り柱の汚染



左に同じ



左に同じ



左に同じ



床の汚染対策と柱の汚染



ロビー出入口柱の汚染



渡り廊下の汚染と対策



左に同じ

		
<p>タイル廊下の汚染</p>	<p>中庭のタイルの汚染が気になりますが、植え込みとの境目に防水枠が無く、洗剤ブラッシングができない。対策が必要。</p>	<p>中庭の植え込み関連は対策が必要と考えます</p>
		<p>植木の樹液や虫の排せつ物による汚染、植え込みへの洗剤の流入を防ぐ方策が必要。</p>
<p>境目にコンクリート製の枠が必要かと思えます。回転式のブラシ清掃機が使用できるようにして、日常メンテナンスを可能にすることが重要です。</p>		<p>この課題は、洗剤液を流す排水口が必要。雨水口はあるようなので連結が必要です。</p>
		
<p>廊下・ベランダの床シートを全面的に張り替えます。10年以上は張り替え不要な材質を検討します。</p>		

## マンション概要

建物概要	マンション名	メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド
	所在地	さいたま市南区内谷5-4-14
	建物構造	RC構造
	竣工年月日	2008年3月 3日
	引き渡し年月日	2008年3月21日
	階数	10階
	総戸数	94
事業主等	事業主	近藤産業(株)倒産 → (株)長谷エコーポレーション
	設計	(株)長谷エコーポレーション
	施工	(株)長谷エコーポレーション
管理方法	主体者	メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合
	依頼管理会社	(株)長谷エココミュニティ 2008年3月22日～

付属設備	駐車場	96台 機械式立体駐車場 73台 / 平置き 23台	
	駐輪場	94カ所	
	バイク置き場	19台	
	専用庭	10戸	
	ルーフバルコニー	7戸	
	トランクルーム	なし	
	防犯ビデオ	8台 200万画素 45日間保管	
	自家用受変電施設	1戸	
	J:COM		
	エコキュート	94戸 コロナエコキュート自然冷媒CO <sub>2</sub> ヒートポンプ式給湯器	
	所在地	さいたま市南区内谷5-4-14	
	建物構造	RC構造	
提出先事業主	事業主	メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合	
	住所	さいたま市南区内谷5-4-14-1006	
	責任者	理事長 若狭良治	
	問い合わせ先	Melodyheim_mansion@saitama.zaq.jp	
	締切日		
提案書の提出	応募事業形態		
	代表事業者		
	添付資料	会社案内・財務諸表・直近の実績表・担当者名刺など	
	別紙添付	資本金、経審・工事实績・工事保険制度への加入・支店所在地など	
	共同提案者		
	別紙添付	資本金、経審・工事实績・工事保険制度への加入・支店所在地など	
	共同提案者		
	別紙添付	資本金、経審・工事实績・工事保険制度への加入・支店所在地など	
建物診断			
	対象	工事内容	該当項目○印
対象工事概要	本体	外壁 タイル張り外壁メンテナンス	
	本体	外壁 エントランス周辺 関連部署	
	本体	共用廊下	
	本体	ベランダ	
	本体	ルーフバルコニー	
	本体	屋上	
	本体	配管関係（錆とり、塗装など）	
	本体	電気廃酸（点検と補修）	
	本体	配線工事【通信・インターネット】	
	本体		
	付帯設備	機械式立体駐車機（自走式の検討）	
	付帯設備	駐輪場（台数増加の検討）	
工期見込み			
コスト見込み			
コメント・備考			

## 説明会後の活動報告と修繕箇所の決定と事業者の決定について

メロディー・ハイムプライムフィールド管理組合  
大規模修繕専門委員会  
委員長 若狭 良治  
委員 長谷川 光洋

### 1. 説明会後の活動報告

#### ① 説明会の状況

6月6日に「マンション管理新聞」、6月11日に「埼玉建設新聞」に「説明会開催案内」が掲載されたこともあり、当日は16事業者、20名。マンション居住者が13名、長谷工コミュニティ2名の合計35名の参加者で集会場がいっぱいになりました。

開会の挨拶及び大規模修繕の必要性について若狭理事長が、約1時間程度、質疑応答20分程度を行い、マンションの実情理解のために見学会を行い、12時半頃にすべての日程を終了しました。

公開説明会で募集した**提案書（見積書）**（9月15日締め切り）が集まりました。

提出を前に、公開説明会参加の事業者から問い合わせや現地調査の申し込みが寄せられ、理事長（若狭良治）が対応し、理事会に報告しました。**（別冊資料（6））**

マンションの修繕に対する公開説明会（今後：公開説明会）は「第12期第4回理事会報告（2019年7月20日）」及び「理事会だより第11～12期第3号 2019年7月1日」で次の様に報告しております。

2019年6月29日（土）の午前中に、マンションとして初めての「大規模修繕公開説明会」を内容5丁目自治会集会場で開催しました。

6月6日に「マンション管理新聞」、6月11日に「埼玉建設新聞」に「説明会開催案内」が掲載されたこともあり、当日は16事業者、20名。マンション居住者が13名、長谷工コミュニティ2名の合計35名の参加者で集会場がいっぱいになりました。

開会の挨拶及び大規模修繕の必要性について若狭理事長が、約1時間程度、質疑応答20分程度を行い、マンションの実情理解のために見学会を行い、12時半頃にすべての日程を終了しました。

その後、事業者からの問い合わせがあり、商談および見積りのためのマンション調査を進めております。

第4回理事会開催までに3社、議事録を作成している時点までに合計で7月中は、6、12、17～19、23、30の5件、8月3日に1件の合計6件の対応を行っています。

6件6社に付属して資材メーカーや足場、壁面塗装等々の事業者が8社など総合計で14社の大規模修繕に関係する事業者がマンションを訪問されました。

マンション管理組合理事会としては、9月15日の提案締め切り日以降、鋭意内容の検討を行います。また、**理事会も素人集団ですから、これらの提案内容を精査するために一級建築事務所などのコンサルタントを委嘱することも検討する必要があります。理事会でこれらのことについて順次検討を進めてきました。**

公開説明会で募集した**提案書（見積書）**（9月15日締め切り）が集まりました。

提出を前に、公開説明会参加の事業者から問い合わせや現地調査の申し込みが寄せられ、理事長（若狭良治）が対応し、理事会に報告しました。**（別冊1）**応募してきた内容の主なものは次の通りです。

- |   |              |
|---|--------------|
| ① エントランス（玄関南側・東側・北側の外壁、電気室の四方壁、清掃室・電気室の屋上）の改修工事 |              |
| ② ①以外のマンション全体大規模修繕工事                            |              |
| ③ 大規模修繕に対するマンション理事会への技術アドバイザーの提案                |              |
| ④ 個別課題の事項                                       | などで提案がありました。 |

その後、理事会で提出された「提案書・見積書」を基にして2019年10月12日（土）に学習会を開催しました。

当面、「大規模修繕に対するマンション理事会への技術アドバイザーの提案」が2社からありましたので、その2社を読んでヒアリングを行います。



理事会も居住者も素人集団ですから、アドバイザーは、これらの提案内容を精査し、工事を実施する際の監督などをするために一級建築事務所などのコンサルタントを委嘱することが必要となります。

ヒアリング後、その1社と技術アドバイスを理事会として契約し、提出を受けた提案書を点検し、理事会としての具体的な計画案を作成し、提出された事業者へ再度の説明と見積書を提出してもらうことになりました。

## ② 規模修繕に関するアドバイザーの選定

大規模修繕に関するアドバイザーを選定するヒアリングを下記の日程で開催しました。	
会場：	内谷五丁目自治会集会場
日時：ヒアリング	： 2019年11月9日（土） 9：00～11：00
第6回理事会	： 々 11：00～13：00
※ ヒアリング 提案事業者の説明会と質疑応答を業界ではヒアリングといいます。	
大規模修繕工事に提出いただいた「提案書・見積書」の適切な判断のために理事会でコンサル端を採用するためにヒアリングを行いました。（第12期第5回理事会報告 2019年11月9日）	
会場は五丁目自治会集会場で、2事業者から説明を受け、質疑応答を行いました。	
9：00～10：00	一級建築士事務所 株式会社東京建物リサーチ・センター（A社） 企画開発部 常務取締役 小林 健司 氏 他2名
10：00～11：00	一級建築士事務所 株式会社MTK（B社） 常務執行役員 東京本店長 井端 一雅 氏

### ②-2 ヒアリングの結果、株式会社MTK一級建築士事務所をコンサルタントに決定

◆A社は建物診断から改修設計業務を0から行い、事業者の選定及び工事監理業務を進めるもの。

◆B社は既に行ったマンション管理組合の建物診断をベースに、この間提起されているマンションの大規模修繕目論見と見積提出業者の見積り提案書の調整を行って進めるもの。

それに加えて、現在のマンション管理組合の長期修繕計画の見直しを居住者の意識調査も行いながら新たに構築する作業を必要な課題として提案しているもの。

助言者（コンサルタント）の採用を次の規約を運用して行います。

<b>マンション規約第6章管理組合・管理組合の業務・第1節第37条（専門的知識を有する者の活用）</b>
管理組合は、マンション管理士（適正化法第2条第五項の「マンション管理士」をいう。）その他マンション管理に関する各分野の専門的知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言、指導その他の援助を求めたりすることができる。

理事会も居住者も素人集団ですから、各社からの提案内容を精査し、工事を実施する際の監督などをするためにアドバイザーとして一級建築事務所などのコンサルタントを委嘱することが妥当と考えます。

2社を比較し、理事会で妥当と判断したB社（（株）MTK一級建築士事務所）をコンサルタントとして、提出された提案書（見積書）を整理、分析を行うことにしました。

選定理由は、理事会の進め方と一致したことと、見積もり費用を比較した結果、おおむね妥当と判断しました。当面の提出された提案書・見積書の整理・精査等の業務を381,150円で契約をしました。（第12期第7回理事会報告）

大規模修繕工事を12年目から15年目に切り替えたことに従い、12年目、24年目となっている修繕積立資金計画を15年目、30年目とする組み換え案を（資金計画・試算）を管理委託会社である長谷工コミュニティに提出してもらい検討を加えました。（第12期第9回理事会報告）

### ③ 第12期理事会で大規模修繕工事の作業準備を第13期理事会に引き継ぎ

この間、理事会では、駐車場問題の課題で多くの時間を使うこととなり、今年度中に大規模修繕工事の作業が遅れたために、3月の第12期定期総会に次のような活動報告と次期理事会への引き継ぎを行うことになりました。

2019年度の活動報告（第12期定期総会 活動報告）
----------------------------

## マンションの大規模修繕の推進。

### ◆実施時期および進め方

2020年に向けて高騰している足場設置などの費用問題も考慮して12年目ではなく15年目を  
目途に大規模修繕計画を進めることを決定。

### ◆説明会の実施と見積書の集約

6月29日(土)、「大規模修繕公開説明会」を内谷5丁目自治会集会場で開催。

6月6日「マンション管理新聞」、6月11日「埼玉建設新聞」に「説明会開催案内」が掲載。

当日は16事業者、20名。マンション居住者が13名、長谷工コミュニティー2名の合計35名の参加  
者があった。

### ◆大規模修繕工事は15年目での工事となります。

また、それに先立ち、玄関周りの外壁の汚損が激しく、12年目にしてはそれ以上に古く感じるなどの  
指摘を受けている。そのため壁面改修が求められている。

### ◆大規模修繕工事をするを前提で事業者から多くの提案書、見積書の提出を得ました。

この見積書を専門家の意見を聞いて整理し、発注事業者を選定します。その作業のための専門家とし  
て、株式会社MTK一級設計事務所と契約を締結して、作業に入ることで作業を開始した。

### ◆大規模修繕(専門)委員会を設置を提案しました。

理事会の就任期間では継続した作業に不都合が発生するので、総会に諮り、責任者を任命して大規模修  
繕委員会を設置する提案をまとめた。併せて、理事とは別に修繕等に関心のある居住者を募り、委員会メ  
ンバーとします。3月の総会に諮ることにした。

## ④ 大規模修繕工事専門委員会の設置

報告を基に、第12期定期総会で大規模修繕工事専門委員会(専門委員会)を立ち上げることを決定しま  
した。第12期理事会より関連事項と専門委員会の立ち上げを引き継ぐ事を提案しました。

### 大規模修繕工事専門委員会設立の件 2019年第12期定期総会 第4号議案(決定事項)

#### 【議案提案理由】

当マンションも竣工から12年が経過し、1回目の大規模修繕工事の検討が必要な時期を迎えておりま  
す。このような工事を計画的に進めることは、皆様の財産保全をする為に重要な問題であります。

このため今期理事会では、大規模修繕工事を検討していくにあたり、理事役員以外からも協力者を募り、  
理事会の諮問機関として「大規模修繕工事専門委員会」を設立することと致しました。

ご審議の程よろしくお願い致します。

#### 【議案】

大規模修繕工事専門委員会を設置し、次頁以降の通り大規模修繕工事専門委員会細則を承認する。

専門委員は委員会設立承認後、募集を行い理事会の審議にて選任する。

尚、今までの検討経緯を引き継ぎ、委員会を立ち上げるまでの責任者として、1006号室 若狭良治氏を任  
命する。

## ④-② 大規模修繕工事専門委員会細則の決定

### 大規模修繕工事専門委員会細則 2019年第12期定期総会 第4号議案(決定事項)

#### (総則)

第1条 この細則は、メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド第12期定期総会第4号議案「大規模  
修繕工事専門委員会設立の件」の承認に基づき、理事会の決定で実施する大規模修繕工事を円滑かつ適正  
に執行するため、理事会を補佐し助言  
する諮問機関の必要な事項を定めることを目的とする。

#### (名称)

第2条 諮問機関は、メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合大規模修繕  
工事専門委員会(以下「専門委員会」という。)と称する。

#### (目的)

第3条 専門委員会は大規模修繕工事の実施に際し、その準備段階で専門的な助言をし、理事会の決定を  
補佐する諮問機関の役割を担うものとする。

#### (委員)

第4条 専門委員会の委員は、大規模修繕工事専門委員（以下「専門委員」という。）と称し、区分所有者をもって構成する。

（役員）

第5条 専門委員会に次の役員を置くものとする。

委員長 1名 副委員長 1名

（任期）

第6条 専門委員の任期は、工事の竣工までとする。

（委員の選出）

第7条 専門委員の委員は、理事会が指名し委託する。

（委員の資格）

第8条 専門委員会の委員は、組合員又はその同居親族に限るものとする。

（委員会の招集）

第9条 専門委員会は、委員長が必要の都度招集する。

（議決）

第10条 委員会の議事は、委員数の過半数で決する。

（諮問内容）

第11条 専門委員会は第3条の目的を達成するため、次の事項を審議する。

工事の計画作成から工事終了に至るまでの以下の内容に関する事。

- ① 工法、工事費の適否及び見積りの適否に関する事。
- ② 施工業者との打ち合せに関する事。
- ③ 理事会から要請のあった事項に関する事。
- ④ その他大規模修繕工事に関して発生した事。

（報告）

第12条 専門委員会は、理事会から諮問を受けた事柄の経過及び結果を随時理事会に報告しなければならない。

（経費）

第13条 専門委員会の運営に必要な経費は、管理組合が負担するものとする。

（任期中の委員の退任）

第14条 専門委員の任期中の退任については、理事会の承認を得るものとする。

（細則の内容変更）

第15条 この細則の内容変更については、定期総会の議案とし、総会に出席した組合員の議決権数の過半数の承認を得るものとする。

（付則）

- ① 専門委員は、任期中は無報酬で活動を行うものとする。
- ② この細則は、2020年3月28日から、施行するものとする。

以上

## ⑤ 専門委員会の活動

私ども「大規模修繕工事専門委員会」（今後、専門委員会と略します）は、これらの第12期理事会の活動を通じて検討され、2020年3月28日（土）10時～12時に開催されました「第12期定期総会」において設置が確認され、ひきつぎ責任者として1006号室の若狭良治が選任されました。

専門委員会は別記1、別記2、別記3の通り開催しました。

コンサルタント 株式会社MTK一級建築士事務所よりの報告提案書

別記4 最終3社の会社概要と見積書及びその評価

別記5 コンサルタント企業としての最終評価

## 2. 事業者の決定について

専門委員会は、この間の3社から提出された

- ◆ 最終見積・提案書

- ◆ 大規模修繕工事に対する個別課題での資料・情報の提供
- ◆ コンサルタントである株式会社MTK一級建築設計事務所より提出された最終報告書  
(事業委託企業の選択に関する諸見)

を勘案し、2019年6月29日の説明会開催以来のマンション大規模修繕工事の発注作業に関わる事業委託先企業を決定することにしました。

コンサルタント (MTK) よりの所見は、別記5に詳細を掲載したが、次に要約を記載する。

- ◆ 3社とも、工事内容と金額は妥当な範囲であり、恣意的な異常は感じられませんでした。
  - ◆ ㈱日装については、単価を10円単位で見直した跡が読み取れ、十分検討した様子が感じられました。
  - ◆ ㈱長谷工リフォーム殿も最終見積にて詳細検討した後が読み取れますが、㈱日装と比べ割高感が残りました。
  - ◆ ㈱ジェイプルーフは、最終見積の提出が締め切りに遅れた点、最終見積において見積条件に不足があった点などについて、マイナス評価せざるを得ません。
  - ◆ 弊社の所感ですが、3社とも、大規模修繕工事に長けた施工会社であり、どちらを選んでも貴マンションにとって不利益になることは無いと考えます。
- その中で、提案内容の深さと精緻さ、金額的な観点から、㈱日装が秀でているものと感じます。

専門委員会としては、これまでの提出書類等をさらに詳細に検討を加えました。

#### ① 廊下、バルコニー、ルーフバルコニーの床材の耐久性の向上と施工の検討

検討内容：床材シートは、屋外のプールの床シートなどで実績があり、今回の見積りで多数の事業者から採用されていることから、専門委員会でも検討資材としました。更に、マンションで使われてきた材質よりも上位の品質を追求しました。

#### ② 外壁、内壁の塗装に関する内容（材料・工事方法）検討

これまで塗装されてきた大理石粉様の塗装資材は新築後2～3年で汚染が顕著となり、剥がれ落ちる現象が発生しておりました。このようなことが起こらないことを追求しました。今回、各社が共通して使用資材として紹介いただいたのは、エスケー化成の塗装建材でした。

エスケー化成製品で紹介された資材は次の4点です。

- 1) グラニピエール (Granipierre) 天然石調・木目調建材 (主材にアクリルシリコン樹脂を使用した擬石風、擬木風シート) 御影石調、たたき石調、ケンチ石調、砂岩調、木目調などがあり、本物の天然石・天然木) から型取りをした仕上がり。円柱などの曲面張りが可能とされている。  
字際に使用事例を見学したが、一長一短。特に曲面には向いているが、光の反射具合で作り物感が出てくるようだ。価格的には最高級に位置しており、利用する場所においてはその特徴を生かせる可能性はあると判断。
  - 2) エレガストーン (高級自然石調装飾仕上建材)。自然石の無機系素材をベースに、自然石調の装飾仕上建材。コーナー部 (角)、アール部 (曲面) への施工が容易。工期の短縮ができるとされています。この資材は、高圧で壁面に噴射して作業 (吹付作業) をするために、飛散防止の養生が必須。その為に施工費用が高めにつくと云われ、従来のこの種の施工には広く使用された。仕上りでは、石調の再現が一番良いようだ。
  - 3) セラミスマイル (陶石調ローラー仕上塗装)  
「高級感・高耐久・水性・防カビ・防藻」
  - 4) サンドフレッシュ S i (ローラー用アクリルシリコン樹脂系石材調建材)  
「高耐久・高耐候・ひび割れ追従性 (下地の微細なひび割れに追従して雨水の侵入防止)・工程短縮・水性・防カビ・防藻」
- 3)、4) はいずれもローラー仕上が可能で、施工者にとっては使いやすいようだ。  
従来、多く施工された吹付工法は近年、建物の立地環境や改修が増えていることから飛散の多い吹付工法が敬遠されることが多くなり、ローラー仕上げが好まれているようです。

1)、2)、3)、4) について事例をさいたま市、蕨市、戸田市で見学したが、最終的な工法や効果

比較を行うことは、居住者にとって判断がなかなか難しいと思われます。しかし、好みもあり、理事の中でも床材と壁材の色を見て、黒系が好きという方は高級感があるという感想を述べておりました。選択の幅が広がると最終決定が手間取ることも考えられますが、可能な限り、居住者の多数から支持される建材（色、材質）と工法を採用したい。

今回、多くの事業者がグラニピエールやサンドフレッシュ Si が対象に見積られているが、対象とする壁面の面積が異なっていたり、面積当たりの施工単価が異なっていたりしているため、エスケー化成の建材価格（目途）と事業者の施工コストを勘案しての判断も必要となり、試算をした。

専門委員会としては、ベースをサンドフレッシュ Si として、塗装場所により資材の選択を含めて居住者と最終判断を行いたいと考えました。そのことに対応が可能な事業者であるかどうかを選択対象としました。なお、場所によっては、別の建材（塗装材）の方が適している場合は、採用できるかについて検討をしました。

### ③ 防水、エフロ等に係る修理、整備の内容検討。

防水というのは、一軒家でも集合住宅でも雨漏りというのは永遠の課題である。このマンションでも窓枠付近から水が滲み出てくるという現象があり、原因を特定するのは至難のことであることが分かる。また、エフロ対策をネットで検索すると垂れてきた白い物質（白華）をふき取る薬剤の宣伝であったり、その原因（何故、発生したのか？）究明よりも対処療法的な回答が多い。

この点で雨漏りの可能性を指摘し、該当部分の改修を行う提案を重視した。

### ④ ルーフバルコニーの経年劣化と汚染対策と雑草対策等に係る検討

ルーフバルコニーは共有の専用箇所です。また、その部位はフェンスがあり、マンションの縁とフェンスの間は共有共用であり、共用と言っても使用できるスペースではない。この部分の縁に土砂が堆積し、雑草が繁殖する状況があります。この雑草が根を伸ばすことで防水部分を破壊することが予測される。そのメンテナンスも十分に施されていない現状があります。そのために、土砂が堆積しても根が張らない様にする処置が必要です。対応方法として、高圧洗浄後に床と壁の立ち上がりにアールを付けたアクリル塗装が必要です。しかし、アクリル樹脂塗装だけでは滑りやすく、また、5年程度で塗り替えが必要です。そこで、アクリル塗装の上に、廊下、ベランダと同様のシートを貼ることを検討しました。

### ⑤ ゴミ集積室の屋上、電気室の屋上の防水と整備作業に関する検討

写真を見ても明らかに、汚染が進んでいるが、清掃対象になっていないため経年劣化を起こしている。今後の対策としては、高圧洗浄後に防水処理を行い、その後メンテナンスに清掃事業者を継続的に契約することが必要と判断しました。その場合は、現在の清掃事業者と施工事業者の推薦あるいは公開でメンテナンス事業者を公募することも必要と考えました。

### ⑥ 今後の時代の変化と情報伝達手段に合わせて対応の検討

今やネット社会と知っても良い社会状況が生まれてきています。このマンションの竣工した頃と15年後の2022年を比較して、想像もつかない状況が生まれてきています。

そんな時代に合った「マンション居住者と共有する情報の伝達方法」が望まれます。

掲示板は伝達手段の古来からの手法で、それなりに効果的です。

一方、メールやホームページの開設は、パソコンやスマホの扱いが苦手という方もおります。

その方々にも気軽にマンション内で開示、伝達できる手段としてテレビ画面で知らせることが出来ます。いずれにしても設備に係ることですから、今回の大規模修繕工事に関わって、ロビーの内壁の改装と併せて、電気配線工事やビデオモニター（テレビやビデオの受像機）の設置可能設備をすることを低コストで実現する方法を検討しました。

### ⑦ 大規模修繕工事中の工事現場と居住区分とのセキュリティー・安全に係る検討

防犯対策（1） 外部足場（ベランダ等の足場）の出入り口は、専用出入り口を設置するか否か。

防犯対策（2） 工事現場（廊下等の工事現場）の出入り口の出入管理。外部から侵入の防止。

防犯対策（3） ガードマンの配置の有無。

安全対策（1） 通路、開口部の養生の有無。 外部（東側通路との関係）道路の養生の有無。

安全対策（２） 表玄関、裏玄関（通用口２カ所）における落下物対策の有無。

**⑧ 工事開始に当たってのベランダ等の不要物の処分に関する検討**

大規模修繕工事、特にベランダの床シート張替え工事があるため、徹底的に不要物の処分が必要。工事事業者はそれらに対する対策はどうするのかを検討。今回、すべての不用品の廃棄を引き受けるとの提案を受けました。

**⑨ 電気配電関係に関する内容検討**

今後の情報伝達手段であるビデオモニター設置に対する電気工事を行うことと併せて、ロビーと開放廊下の電灯の配線調整等必要な電気配線の見直し工事することにしました。

**⑩ マンションの居住者の求めるレベルと企業の工事内容の差異の調整に関する検討**

マンション居住者の意向を踏まえて交渉するのは専門委員会・理事会の責任です。しかし、全てを把握するのは困難。今後の交渉の中でそのような事例に関して話し合い（交渉）を行うことを引き続きコンサルタントのMTK一級建築事務所に依頼することにしました。

これから具体的な工事作業日程などに関わりマンション専門委員会、コンサルタント、決定した委託事業者との3社協議を今後行っていくが、その際に提出された見積・提案書との乖離（食い違い）を防ぐことが重要な課題です。

追加工事、新たな要望という状況がお互いに出てきた場合、契約した見積・計画書が意味をなさなくなることを防ぐことが重要です。

これらの専門委員会の疑問に対応をいただけたことも評価として判断しました。

以上のコンサルタントからの所見を踏まえ、専門委員会としての結論といたします。

大規模修繕工事委託事業者として、株式会社長谷工リフォーム、株式会社日装、株式会社ジェイ・ブルーフの比較検討を行いました。

ジェイ・ブルーフについては、コンサルタントの指摘通り専門委員会の要求に対して十分なる見積・提案書が最終的に整わなかったとの判断をいたしました。

長谷工リフォームは、このマンションの設計建築した株式会社長谷工コーポレーションの子会社であり、日常的にマンション管理事務を委託している長谷工コミュニティの兄弟会社である。

また、テレビ等のコマーシャルで触れ合いも多く安心感があることから、お任せしての良いかとの判断もあります。しかし、費用的な面と併せて儀提出いただいた内容を精査した結果、株式会社日装が今回のメロディーハイム武蔵浦和プライムフィールドの第1回（15年目）大規模修繕工事を委託するのが妥当との判断を行いました。

なお、株式会社日装は、昭和34年（1959年）創業、昭和36年（1961年）会社設立

また、コンサルタントより次のような会社についての説明をいただいております。

2020年2月25日付「マンション管理新聞」に掲載された「20年度マンション改修工事会社ランキング」を参考

- ・日装殿は改修元請け専門業者の中では全国13位であること。19年度も13位。
  - ・日装殿は19年度は18年度より売り上げを伸ばしたが、20年度では18年度に戻っている。維新一体しながら堅実な経営をしていることが伺える。
  - ・知名度は、大規模事業者に比べて一般的に改修専門業者の名前は知られていないところが多い。
- 日装は、マンション改修100%の事業者でマンション改修事業者だ花が知られている。

長谷工リフォーム殿の売り上げ381億（8月1日のヒアリング資料より）と比べると、日装殿の売り上げの43億は差があるようにも見えますが、この新聞記事から、元請け100%で43億円は評価できると判断いたしました。

◆2020年2月25日付「マンション管理新聞」を添付します。

## 具体的な改装の検討

### ① 玄関周り、東側道路面外壁、裏玄関（通用口）周りの外壁と扉



現状



1案



2案



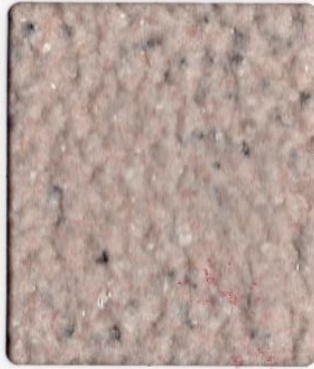
3案



この3案は施工事例です。色見本は下記です。居住者の皆さんと色などの検討を行います。



◎SDF-001



◎SDF-002



◎SDF-003



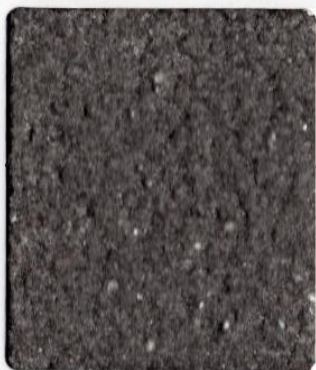
◎SDF-004



◎SDF-005



◎SDF-006



◎SDF-007



◎SDF-008



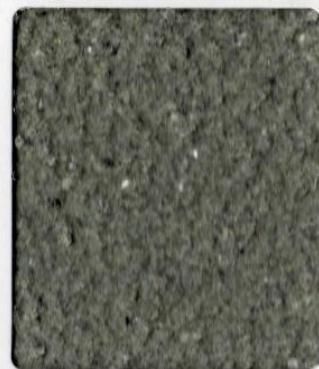
◎SDF-009



◎SDF-010



◎SDF-011



◎SDF-012

- 掲載の見本は紙に塗付していますので、実物と多少異なる場合があります。また、施工の状況によって仕上がりが多少異なります。ご了承ください。また塗板がある場合は、塗板を最優先にしてください。
- サンドフレッシュSiIIは標準色のみを設定となっています。ご了承ください。●着色骨材を使用しているため、原材料の製造時期により色目の差異が発生することがあります。ご了承ください。
- 色目により常備在庫されていないものがあります。納期など詳細については、最寄りの各営業所へお問い合わせください。
- 景観法や条例に基づき「景観色彩ガイドライン」が制定されている地域では、使用できる建築外装の色彩が制限されます。このため地域によっては使用できない色彩も本見本帳に含まれている場合があります。また「景観色彩ガイドライン」は地域によって異なりますので、詳しくは建設地域の行政へお問い合わせの上、基準内の色彩をお使いください。
- The colour of actual materials may be slightly different from these samples on this catalogue.



タイル床の汚染が進んでいます。現状ではブラシ線状が困難。対策を考えます。



裏通用口への廊下、中庭の電気室外壁の改装、色はどうするか？  
これも居住者、特に南棟1～3階の皆さんは日常的に触れ合います。



**裏玄関（通用口）は表玄関よりも居住者が日常的に使用する大事な出入り口です。  
道路側の壁面も東側道路面と併せて色合いを考えたいと思います。**



**この画面の右側の壁面は劣化がみられませんので今回は改修を行いません。**



**表玄関からのロビー廊下です。マンションの顔です。外壁材と同じものが使われています。現在はそれ程の汚れはありませんが、今後10～15年の経時変化を考えると早めに対策を取りたいと思います。**  
**この画面の左側の大理石風の壁面の劣化は見られませんので、改修を行いません。**



上・下の写真は現在の状況です。



東側外壁と同じ材質です。これからの経年劣化が発生する可能性があり、併せて改装を検討します。色についても皆さんと相談をしてみたいです。温かみのある色が良いかもしれません。廊下の壁面と子の壁面にも壁掛けテレビのモニターを着けることも可能です。利用方法は色々考えられます。是非皆さんで検討を行いたいと思います。



### 玄関通路とロビーの壁面の改修と壁掛けテレビの導入の検討

玄関周り、東側外壁、裏玄関周りの外壁の改修と併せて、ロビーなどの改修を行いたいと考えます。現在の外壁と同様の材質であり、経年劣化が進みます。

併せて、これからの情報社会に合せた情報伝達システム（掲示板の新しい姿）の導入を検討します。現在の電気配線の改善を図りますので、壁の改修と併せて作業を行いたいと思います。

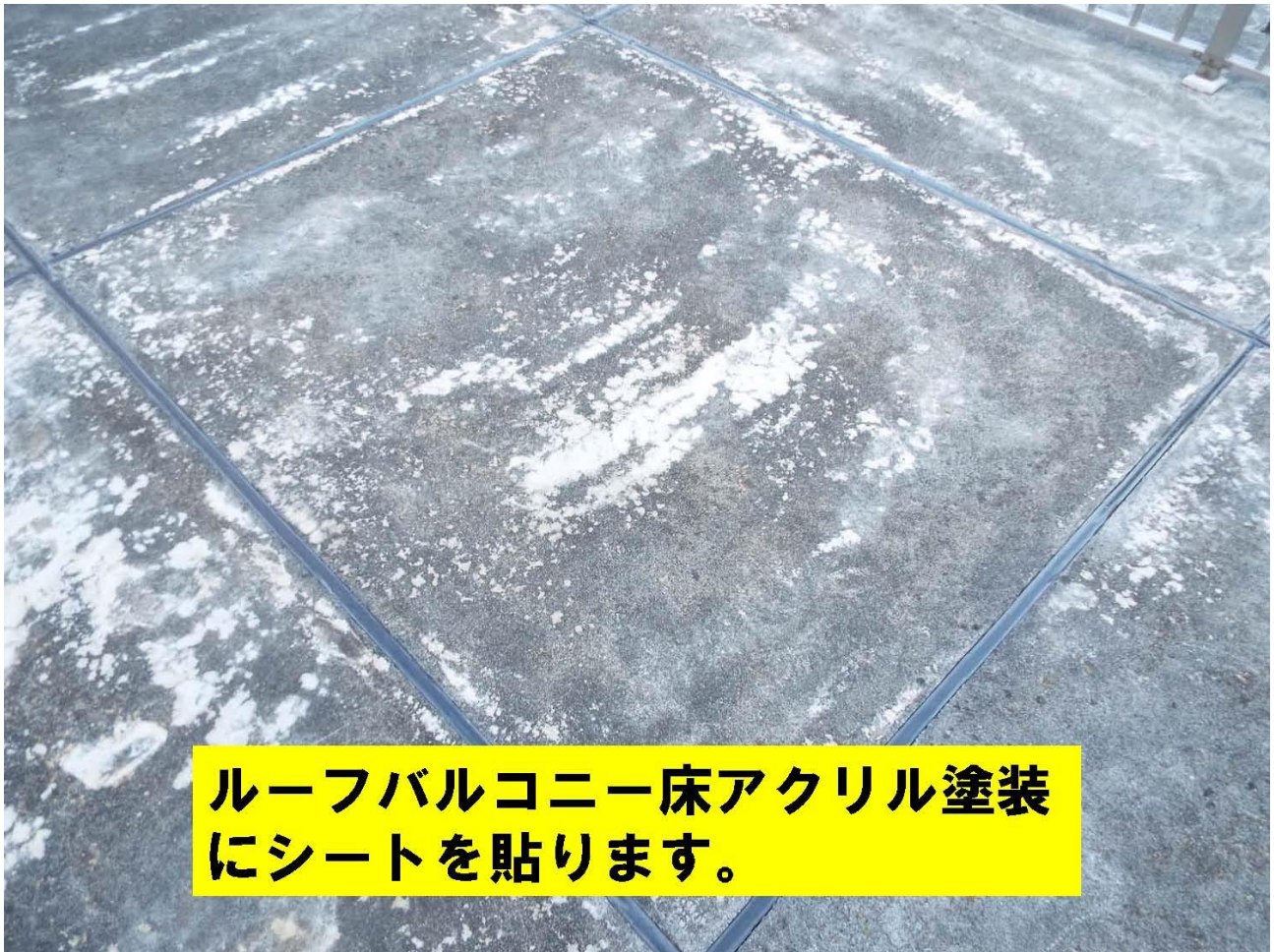
マンション内の配線関係では、ロビーの電灯と各居住者の玄関脇の電灯が全て連結しており、ロビーで点灯するとマンション全ての玄関脇も点灯するようになっています。その配線系統を整備します。現在、夜間は時間設定で自動スイッチになっていますが、それは活かしながら改善を図ります。

② 廊下、階段、ベランダ、屋上（ルーフバルコニーと本体）の床の清掃と改修・改装の検討

廊下、階段、  
屋上の床  
清掃と改  
修・改装

- ・ 高圧洗浄は清掃効果がありますが、2年ほどで汚れが出てきます。それをアクリル塗装することは効果的ですが、歩行する場所では滑ります。
- ・ 廊下の床シートをより品質の高い、長期間役割を果せる資材に変更します。この10年で品質が向上してきています。
- ・ 適切な材質・メーカー選択します。
- ・ 場所により、これらを組み合わせることが効果的です。





**ルーフバルコニー床アクリル塗装  
にシートを貼ります。**



**ルーフバルコニーの共有、共用スペース  
の床はアクリル塗装を行います。  
雑草の生えないように隙間を埋めます。**







**ごみ集積場、電気室の屋上は清掃を行い、  
アクリ防水加工をアクリル度施し、適切  
な塗装を行います。**



**この現象をエフロと言います。  
エフロ（エフロレッセンス）については、  
エフロあるいは白華現象と言われます。**



## エフロが発生する理由

「エフロ」とは、コンクリート内に浸入した雨水などの水分が、内部の可溶性物質と反応・結合し、水分の蒸発やひび割れを通じて析出する現象のことを言います。

特に秋から冬にかけては発生しやすく、温度が低い方が起こりやすいと言われています。温度が低いとコンクリート内の可溶性物質が水に溶けやすく、析出した可溶性物質がゆっくりと蒸発していく為、気温の低い冬などに発生しやすくなります。

このエフロが出たということは、発生処理も上層階で雨漏りなどが発生し、壁のコンクリートの石灰分を溶かして階下の天井近くに出てきたものです。

ですから、対策は雨漏り対策としての防水加工をしっかりとすることは必要です。



エフロの上層階は屋上です。  
屋上防水をしっかりすることが求められています。





**中央階段の床の汚染と破壊が発生しています。  
修復と床シートが必要なようです。**



**中央階段の床の汚染と破壊が発生しています。  
修復と床シートが必要なようです。**

## 資料（１） マンションの大規模及び中規模修繕の進め方について

2019年第12期 第2回理事会決定事項（報告）

### マンションの大規模及び中規模修繕の進め方について

#### ◆実施時期および進め方の提案

2020年に向けて高騰している足場設置などの費用問題も考慮して12年目ではなく15年目を目途に大規模修繕計画を進めます。

課題：大規模、中規模修繕計画の策定と推進策（体制、実施案の策定方法など）

進め方として、理事会にて、外部に業界紙を利用して次の案件の説明会を実施します。

- ① 説明会を6月29日（土）10：00～12：00に内谷目集会室で実施します。
- ② 通路の床材修繕（中規模）の改善方法も提案を募ります。
- ③ 15年目大規模修繕の実施の説明と応募事業者による見積提案のマンションの簡易劣化診断を実施します。
- ④ 提案を受けて、理事会で検討を行い、必要に応じ、委員会の立ち上げを実施します。

なお、通路床材修理を何時行うかについても検討します。

（床材修理だけを先行するか、大規模修理を合わせて行うかを検討。）

今後の大きな出費を伴う工事については同様のルールとしたいと考えています。

## 資料（２） 大規模修繕工事に対する住民の意見（募集意見）

### 大規模修繕工事に対する住民の意見（募集意見）

◆立体駐車場がどうなるかが気になります。

◆共用廊下の長尺シートの張替え、劣化が目立たないようにするにはどんな色にするか？（グレーだとどうだろうか？）

◆コストは最小限で品質の確保を！

◆駐輪場について

購入時に不動産営業マンに4台置ける、平置きで便利と言われたが、実際は3台が精いっぱい。毎回入れ替えをしたり、自宅に運んだりしているのが実情。

費用のかかる話なので、簡単ではないが、2段式にしたらどうなるか？

自転車を利用しない世帯やバイク置き場の利用など管理組合で有料での調整をしてほしい。

◆エコキュートの交換時期について

耐用年数が10年程度といわれており、取り替えたいが、床に固定するボルトによる床の耐震性の問題などでメーカーがコロナに限定されているのが現実。管理組合で音頭をとって共同購入でのコストダウンをしてはどうだろうか？

◆マンション維持管理の大方針の確立を

大規模修繕の品質をどのように設定するべきか？それを大方針とすべく住民の意見を集約してほしい。マンション寿命を50年か100年かにするだけでもアプローチが異なります。

また、かかるコスト（ヒト・モノ・カネ）と時間によって大きく変化します。

「ぶれない方針」を住民の皆さんと作ってほしい。

◆駐輪場

現在は、一カ所に4台は置けません。バイク置き場の～スペースの活用。2段式置き場の設置の可能性。いずれにしても今後10年ほどのスパンで自転車の所有動向がどうなるかを調べてほしい。

## 資料（３） コンサルタントの決定

2020年第13期第2回理事会（2020年4月25日（土））報告書より

1. 前期（第12期理事会）からの引き継ぎ事項の確認

3月28日の第12期全体総会の決定事項の引き継ぎ事項の確認を行い、逐条審議しました。

③ マンション一帯が30～50cmの浸水地域となることを確認、今後そのことに留意していかれました。いずれにしても、将来のマンションのあり方を検討していくことは必要との立場を確認しました。

④ 大規模修繕工事について、理事会のコンサルタントとしての一級設計事務所株式会社MTKと契約と作業に入ることを確認しました。

⑤ 大規模修繕工事の本体工事は15年目(目途)での工事となります。  
また、それに先立ち、玄関周りの外壁の汚損が激しく、12年目にしてはそれ以上に古く感じるなどの指摘を受けています。壁面改修等については、今年度予算として、修繕積立金から1000万円を予算計上し、理事会と大規模修繕委員会の作業として確認しました。

## 2. 大規模修繕委員会の設置に関する事項の審議

総会決議に従い、大規模修繕工事専門委員会の委員の募集を行うことを決定しました。

募集人員数 3~5名程度

募集条件 特に設けない。マンション居住者で積極的に改善を図りたいと意欲のある方。

任期 2020年4月から2022年の大規模修繕工事完了まで

役割 第12期理事会で募集した工事参加希望者からの提案見積書を基に、コンサルタントとして契約した一級建築事務所と検討を加え、工事案を起案し、理事会に提案し、居住者への説明会を運営する。決定後は工事を推進する。

募集時期 理事会決定後、速やかに募集を掲示する。

運営 現状、新型コロナウイルスの蔓延を防止する観点から、状況を見ながら進める。  
メールの活用を行い、運営を慎重に進める。

募集掲示案を審議し、承認しました。字句を修正して理事会決定後掲示を行うことを確認しました。

## 資料(3-②) 大規模修繕専門委員会(専門委員会と略す) 専門委員の募集

居住者の皆様へ

2020年4月27日

メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

第13期 理事会

理事長 小松 隆史

### 大規模修繕専門委員会 専門委員の募集

お世話になっております。

3月28日に開催しました第12期定期全体総会で決定しました第1回大規模修繕に係る検討推進のための「大規模修繕専門委員会」を設立いたします。

つきましては、下記の要領で「委員」の募集を行います。

募集に当たり、次の募集要領及び役割などを紹介します。募集人員数 3~5名程度(基本は先着順です。大人数の場合、調整します。)

募集条件 特に設けない。

マンション居住者で積極的に改善を図りたいと意欲のある方。

任期 2020年4月から2022年の大規模修繕工事完了まで

役割 第12期理事会で募集した工事参加希望者からの提案見積書を基に、コンサルタントとして契約した一級建築事務所と検討を加え、工事案を起案し、理事会に提案し、居住者への説明会を運営する。決定後は工事を推進する。併せて、大規模修繕計画と修繕積立資金の検討と次期大規模修繕までの計画を策定し、理事会に提案する。さいたま市のハザードマップの示している状況を勘案し、駐車場のあり方を検討し、提案を作成する。必要な研究、学習を行う。

募集時期 4月~5月15日(金)

運営 現状、新型コロナウイルスの蔓延を防止する観点から、状況を見ながらメールの活用などを行い、運営を慎重に進めます。

応募用紙は省略します。

## 資料(4) 専門委員会の設置

### 第13期 第3回 理事会報告書(2020年5月30日(土))より

議長である小松理事長から事前に理事会議案を理事・監事に送付し、出欠の有無及び議案に対する書面議決を求めた結果について、第3議案に関して1名の保留があったが、その他は全て賛成との意思が示されたとの報告がありました。それを踏まえて審議を行いました。

#### 1. 大規模修繕委員会の設置に関する事項の審議を行いました。

報告 5月25日(月)を目途に募集しましたところ、当日までに2氏の応募がありました。

若狭 良治 (1006号室)、 長谷川 光洋 (101号室)  
以上の2名を専門委員に選任し、「大規模修繕専門委員会」を発足させることにしました。  
今後、引続き専門委員の募集を継続することとしました。

今後の運営については、以上の2名で作業を開始し、今後の作業計画書を策定して提出してもらうことにしました。

当面の活動 6月中の早い時期に専門委員会を発足させ、委嘱している一級設計事務所(株)MTKと打ち合わせを実施し、既に提出している事業者との話を進め、提案書をまとめてもらい提出してもらいます。

#### 再確認事項

任期 2020年4月から2022年の大規模修繕工事完了まで。

役割 第12期理事会で募集した工事参加希望者からの提案見積書を基に、コンサルタントとして契約した一級建築事務所と検討を加え、工事案を起案し、理事会に提案し、居住者への説明会を運営する。決定後は工事を推進する。併せて、大規模修繕計画と修繕積立資金の検討と次期大規模修繕までの計画を策定し、理事会に提案する。さいたま市のハザードマップの示している状況を勘案し、駐車場のあり方を検討し、提案を作成する。必要な研究、学習を行う。

運営 現状、新型コロナウイルスの自粛解除の動きを勘案し、状況を見ながら進める。

いずれにしても、メールの活用を行い、運営を慎重に進める。

その他、総会で確認し、第2回理事会で確認したことを念頭において進めます。

前回確認事項は省略します。

#### 資料(5) 専門委員会の委員の確認と責任者の決定

##### 第13期 第4回 理事会報告書(2020年6月27日(土))より

1. 大規模修繕委員会について、次の通り、報告があり、承認しました。

前回の理事会で次の2名で専門委員会を発足させることにしました。

若狭 良治(1006号室)、長谷川 光洋(101号室)の2名で6月13日(土)の午前中に内谷5丁目自治会集会場で第1回会合を開催しました。詳細は、別紙報告書(後掲)の通り報告がありました。

主な点は次の通り。

◆委員長に若狭良治(1006号室)を互選しました。

◆4社の提案がありましたが、3社に絞り、8月1日(土)午後3時に3社とヒアリングを行います。

◆7月10日までに3社に対して追加質問状を渡します。

◆現在、3社からヒアリング参加の意向を受け取っております。

前回確認事項は省略します。