

平成26年4月18日発行

第101号

道マンション連合会通信



公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報

第3部 管理組合役員が語る「大規模修繕工事に取り組んでみて」

(公社)北海道マンション管理組合連合会加盟

講師 サーム朝里が丘管理組合 理事長 松本 浩氏

住所：小樽市朝里川温泉 5階建、167戸で玄関17カ所でエレベーター16機、自主管理方式、平成16年に第1回大規模修繕工事終了。

工事概要 ■「外窓アルミサッシ被せ工法（複層化）」

バルコニー側に限定：対象167世帯

■ 樹脂製内窓サッシ（複層化＋高断熱仕様）

専有部全窓：対象167世帯

■ 総工事費 8,800万円



講話する松本理事長

平成16年に大規模修繕工事实施し、平成21年度に長期修繕計画を見直したが、組合員からの要望が最も多かったのが窓改修（結露、隙間風、保湿性能低下など）工事でした。窓改修工事は築36年後の第3回目の大規模修繕工事計画だったので工事前倒した場合の資金計画を見直した。工事に関する調査・研究について（公社）北海道マンション管理組合連合会の賛助会員さんの中から協力業者を選定した。窓ガラスは「サッシ部分」と「硝子」から構成したモニター効果試験の実施、住民説明会で工事内容について細かく理解が得られるまで実施した。

窓の形状も偏心窓（左右非対称7：3）を基準に従来型（左右対称、中棧有り）中棧の有無、透明、くもりガラス等、各自の気に入った形状を選択していただいた。この工事には、住宅エコポイント対象で880万ポイント得たことで、結露対策として高性能換気口（グットマン換気口）を採用し、工事日と同時に取付したり、集会室の設備の充実と娯楽用品に使用し、住民の集い、交流場として住民に喜ばれた。

バルコニーの視界も良好で高台からの景観もスッキリしたとの賛美に安堵しました。