



## 大規模改修『長管連方式』第1弾・現地調査

NPO法人長崎県マンション管理組合連合会（長管連、西脇金一郎会長）が、大規模改修工事を計画しているマンションの管理組合に対して、第三者の立場からさまざまなアドバイスをする『長管連方式』。その第1弾物件で、このほど現地での調査・診断作業が始まった。



『長管連方式』は、大規模修繕を考えているマンションの管理組合に対し、事業の着手前から既存物件の使い難さや不安な部分といった現状把握を実施。“調査・診断”による劣化箇所とその原因・進行予想の把握、調査・診断結果を踏まえた“改修設計”、改修設計に基づく工事施工・施工管理”と施工後の“保証”の各段階で、必要な書式・文書を提供。

併せて、工事箇所の検討や、修繕積立金と工事費の比較、工事予算に基づく仕様・施工範囲・耐久性の設定を支援。調査・設計・施工の各事業者の公平で透明性ある選定方法についてもアドバイスする。「ほとんどの管理組合は、専門家がおらず、大規模工事の経験もなく不安を抱えている。そんな組合を客観的な立場から支援し、各段階の業務を円滑にしっかり進められる仕組みづくりを目指している」（長管連・別府良雄技術担当理事）。

長管連方式の受託第1弾は、長崎市のグランジュエル桜馬場。RC造7階建て延べ2698平方メートル、同7階建て延べ1798平方メートルの2棟総戸数54戸の住居棟と、老健施470平方メートルの計3棟で構成する2007年に竣工したマンションだ。

2019年11月から相談を受け、今年4月に調査診断設計業務・監理業務の事業者選定手続きに着手。コロナ禍で若干遅れたものの9月に(株)調査診断センター（熊本市）を公募選定した。契約手続きなどを経て、11月9日からゴンドラを利用した外壁タイルの打診検査など、いよいよ事業者による現地での作業が始まった。

グランジュエル桜馬場では、目視による劣化調査ではなく、塗膜付着力やコンクリート中性化・塩分濃度の測定、不同沈下や給水管内部検査など、各種調査をフルメニューで実施。調査診断センターでは、今月中に調査結果をまとめて不具合箇所を把握し、改修設計作業に着手する。現時点では、来春に施工業者の選定手続きを実施。来夏に事業者を決定して工事に着手し、同年度中に完了する見通しだ。

別府理事は「グランジュエル桜馬場は複数棟、テナントの入居（老健施設）、フルメニュー調査など、さまざまなケースを実施。この物件が第1弾となったことで、ここを参考に、今後いろいろのマンションの相談に円滑に対応できるのでは」と期待している。

—長崎建築新聞2020年（令和2年）11月13日金曜日掲載—

発行責任者：西脇金一郎