

## マンション管理実践講座

### 第88回「マンションのグレードアップを実現！ 改善改造の基礎講座」(9/26)

主任専門委員の北村順一（一級建築士）が、居住者のニーズに基づく建物の改善・改造について、様々な部位に及ぶ具体事例と管理組合の取組みのプロセスを紹介しました。改善・改造を実現することで、建物が物理的にグレードアップするだけでなく、マンション管理に対する居住者の意識が高まり、自分たちのマンションに誇りが持てるようになるというメリットも期待できます。講師は参加者に向けて、普段から自分たちのマンションをよく観察し、居住者の意見を聞く場を設け、改善箇所を長期修繕計画に盛り込み、大規模改修工事の時期にあわせて工事を実施できるよう、様々な困難があってもあきらめずに取り組むようにとアドバイスしました。



### 第89回「長期修繕計画の基礎講座」(10/24) 神戸市すまいとまちの安心支援センター協賛

主任専門委員の山口英高（一級建築士）が長期修繕計画をテーマに話を進めました。長期修繕計画を作成するには、専門家による建物の調査診断が欠かせません。そのステップを飛ばして計画を作ると、実態にそぐわないものになってしまいます。アンケートなどで区分所有者の要望も取り入れながら、区分所有者が主体的に作成あるいは見直しし、修繕履歴と共に保管し、運用していくことが望まれます。ですが、必ず長期修繕計画通りに修繕しなければならないわけではありません。長期修繕計画は、あくまでも積立金を上手に運用するための計画ですから、建物の状態によって修繕時期や仕様は変更するべきですし、計画自体も5～6年おきに見直さなければならないのです。



## 大規模改修工事实践講座（工事見学会）

### 第108回 ハイコート御影～小さなマンションの、はじめての大規模修繕工事(6/6)



神戸市すまいとまちの安心支援センターと共催で、世良美術館を会場に開催しました。はじめに、今回の設計監理に携わった専門委員の河合貞宏（一級建築士）が、修繕委員会の設立から今日に至るまでの全体のスケジュールについて、実際に用いた資料や建物の写真を交えながら説明しました。

マンションの見学を挟んで、濱崎修繕委員長が今回の工事に至るまでの経緯についてご説明され、「工事が広範囲にわたるため、管理組合の役員がそれを把握して進めて行くことは困難で、工事の見積を複数社からとったところで内容の比較検討ができません。工事の品質確保のためにも、客観的に判断できるコンサルタントは必要だ。」と述べられました。

### 第109回 ローレルハイツ神戸1号棟

#### ～中層部と超高層部を合わせ持つマンションの改修工事(8/1)



今回工事の設計監理を担当した主任専門委員の中島幸博（一級建築士）が、現地調査当時の建物の状況を実際の写真をもとに説明し、その結果を踏まえた設計内容について解説しました。設計意図を確実に伝達し施工精度の均質化を図るため、仕様書の内容は施工前に現場代理人、職長と共に確認し、テスト施工をおこなう様子も紹介されました。

続いて管理組合理事長の山下さんは、1回目の大規模改修工事を主体的に取り組むと、2回目以降の大規模改修工事だけでなく、その他の活動にもプラスになると考え、自分たちのマンションを将来どうしていきたいかについて委員会で真剣に議論を重ねたそと話されました。また、コンサルタントについては、費用が高くて、きちんとしたコンサルタント（設計監理）であれば、無駄な工事を省くことができ十分元が取れるという判断のもとで導入、選定したそうです。



マンションドクター®  
 編集・発行：特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構  
 〒542-0081 大阪市中央区南船場1丁目13番27号 アイカビル4階  
 TEL 06-4708-7790 FAX 06-4708-7791  
<http://www.kikou.gr.jp/>



「マンションドクター」は商標法にもとづく登録商標です。