

## 開催報告

### マンション管理実践講座

#### 第91回 管理組合運営の基礎講座①「マンション保険を考える」(3/26)

今年最初のテーマは「マンション保険を考える」。関住協世話人で、30年間マンション保険業務に関わってきた田代廣成が、マンション保険の特徴、仕組み、各種の特約（オプション）などについて詳しく説明しました。地震による損害はマンション保険の補償対象とならず単独の保険もないので、マンション保険とセットで入る必要があること、建築資材の価格上昇や築30年以上のマンションでの漏水事故の割合が大きくなっているため、ここ2,3年で保険料が高くなってきていることなどを指摘しました。



#### 第92回「快適マンションのためのグレードアップ」(4/23)

今までに機構が設計監理をおこなった改善、改造、グレードアップのための工事事例を、建物の安全性の向上・耐久性の向上、生活の快適性の向上・利便性の向上という目的ごとに、北村順一主任専門委員の（一級建築士）が写真と図を使って紹介しました。グレードアップを実現するためには、管理組合は老朽化や資金不足、話し合いの煩わしさを理由に諦めないこと、技術者も技術的な困難さや予算で諦めないことが鍵になると、粘り強く対応していくことの重要性を述べて締めくくりました。



### 大規模改修工事実践講座（工事見学会）

#### 第112回 千里王子高層住宅B棟

##### ～耐震診断から耐震改修・大規模修繕工事の経過の公開(2/6)



耐震改修工事と今回で3回目となる大規模改修工事を実施している千里王子高層住宅B棟にて、工事見学会を開催しました。はじめに管理組合理事長より、1976年竣工後から現在までの様々なグレードアップ工事や管理組合の取り組みについてお話がありました。1995年に長期修繕委員会が発足されて以降、メンバーが一人になってしまうこともあったが、現在は理事会と修繕委員会を合わせると住民全体の1/4が参加していると説明されると、会場からは感嘆の声が上がりました。東日本大震災をきっかけに耐震改修にむけて動き始め「居住者の命を守ることと避難経路を確保すること」「最小限の被害にとどめ、被災後も補修で住み続けられること」を基本的な考えとして、これまで繰り返し報告会や検討会を行い、住民にアンケートを実施するなど、管理組合全体で入念な協議を重ねて来られました。耐震診断から工事の設計監理を総括担当している堤金次主任専門委員（一級建築士）は、景観を損なわず、改修後も快適に暮らすための仕様や工法について説明し、実際の工事の様子を映像で紹介しました。現場見学会後の質疑応答では、居住者からの苦情への対処方法や費用などについて盛んに意見交換がなされました。参加後のアンケートでは「他では経験出来ないものだった。」「居住者の意識の高さに驚いた。」との声をいただきました。

#### 第113回 芦屋親王塚アーバンライフ～初めての大规模修繕工事の取り組み(4/17)



JR芦屋駅の北東に位置する住宅街にあるマンションで、第113回目の工事見学会を実施しました。設計監理を担当する塩田悦司主任専門委員（一級建築士）が、実際の工事現場で、現場事務所の設置状況、外壁塗装を行う際の注意点等々の説明を行いました。管理組合修繕委員会の役員の方からは、「最初、管理会社主導の取組みでしたが、管理組合主導が本来の姿であるとして、急遽修繕委員会を立ち上げ、コンサルタントを選定し、調査診断から設計、施工者選定に至る約1年半、修繕委員が理事会にも出席し、専門家の力も借りながら、現在に至っています。」との貴重なお話を伺いました。



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。