

★ おめでとう! ★



一般社団法人マンション計画修繕施工協会が主催する「マンションクリエイティブリフォーム賞」に、長峰ビル大規模改修工事の外観デザインが、分譲マンションの計画修繕工事においてデザイン的に創意工夫がなされているとして、管理組合、施工会社、現場担当者、設計監理者が賞を受賞しました。当マンションは、神戸市街地山手の傾斜地にある建築後約50年を迎える団地型のマンションです。普通の団地型マンションから脱皮するとして、設計当初から、管理組合の修繕委員長は、「欧州風アパートメント」をイメージし、外壁の色彩を強調、素材の質感を表現するなど、欧州風デザインを積極的に取り入れたい、と要望がありました。最初は、大胆な色使いのため、一部の居住者からは疑問の声もありましたが、プレゼン資料（カラーシミュレーション）に力を入れて、居住者が理解しやすいようにビジュアル面に工夫を凝らし、根気よく理解を求めました。工事費用の面では、予算の都合上、1階周りの外壁が石張りからレンガ張り、最後は石材調塗材による塗装仕上げというふうに減額調整しながら竣工に至りました。お洒落に変身できたマンションは、居住者にも好評で活気が戻ってきたようです。（写真は、長峰ビルの外観と設計監理を担当した山口英高主任専門委員）

### 開催報告

## マンション管理実践講座 第93回 「失敗しない！ 大規模改修工事」(5/28)

93回目の実践講座は後藤昌久主任専門委員（一級建築士）が、大規模改修工事の準備～竣工まで流れに沿って、それぞれの期間におけるポイントを説明、解説しました。まず準備段階でのポイントとして、長期修繕計画の重要性と、専門家の関わりを挙げ、長期修繕計画の有無がいかにか大規模改修工事に影響を与えるのか、またコンサルタントの役割と、契約の内容について詳しく説明しました。次に、実際に調査診断とはどういうものなのか、またその内容をいかにか設計に反映させていくのかということを紹介し、最後に大規模改修工事が終わった後の課題として、資金計画と長期修繕計画の見直し、そして実現できなかった課題の整理をして次の大規模改修工事へ備えていくことの重要性を説明しました。



## 大規模改修工事実践講座（工事見学会） 第114回 シャトー西梅田（7/23） ～古くても人気の都心マンション 3回目の大規模改修でさらに魅力UP～

第114回の大規模改修工事実践講座が、福島区のシャトー西梅田で開催されました。司会進行を今回の大規模改修工事の統括担当である大槻博司主任専門委員が務め、建築担当の上田健一主任専門委員と設備担当の浅田明弘専門委員が、それぞれの取り組みの解説を担当しました。調査診断から始まった今回の大規模改修工事について、改修工事の仕様選定に必要なコンクリートの中酸化深度の計測や外壁塗装の付着強度試験の内容、アンケート結果から抽出した改善工事の項目、現地調査で確認できた不具合箇所の改修など、調査診断の重要性と必要な調査の内容などの説明がありました。つづいて、工事設計について改修工事の特徴でもある精算工事の考え方や、1階にある店舗へ配慮した点などシャトー西梅田特有の事項を交え説明し、見積に参加する施工者の募集から施工者選定、工事説明会までの流れや工事監理の要点やチェックポイントなどについて順に解説しました。



現場見学では、屋上の状況や共用廊下で玄関扉の「ビフォー、アフター」などを見学しました。管理組合理事長は委託管理から自主管理に切り替えて、年末の餅つき、年始の集い、夏祭りなど居住者のコミュニティ活動が活発になったことや輪番制でない理事の決め方など独自の活動についてお話していただきました。また自主管理を継続する方法として、関住協や機構など外部の専門家をうまく活用することなどを挙げられていました。



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。