

2016年11月～2017年1月の大規模改修工事実践講座（工事見学会）

第116回 八尾ストークハイツ（11/5）

八尾ストークハイツは1977年に竣工した築39年のマンションで、今回で3回目の大規模改修工事を迎えています。まず、これまでの取り組みについて修繕委員長より説明がありました。過去2回の大規模修繕工事は管理会社任せでしたが、今回の工事では管理組合が主体的に活動したいとの思いがあり、修繕委員会の設立から自分たちで時間をかけておこなってこられました。修繕委員会を立ち上げる際、なかなかメンバーが揃わず苦労されたそうですが、全居住者へ参加を呼びかけた勉強会を開催し、居住者の意識が大規模改修工事に向くように工夫したことなど、具体的な活動内容を豊富な資料を揃えて紹介してくださいました。引き続き、設計監理を総括担当している乾井哲主任専門委員（一級建築士）が全体のスケジュールと、特に調査診断に関してコンクリート中性化の進行度や、配筋状況について詳しく解説しました。工事現場では、屋上・廊下など場所ごとに足を止め、乾井が修繕方法や計画について説明しました。参加者からは、施工者選定の方法について質問がありました。見積金額だけで決定するのではなく、現場代理人の人柄なども含めて総合的に判断することが大切だと、修繕委員長や乾井からアドバイスがありました。



第117回 財形第3新大阪ハイツ（11/19）

財形第3新大阪ハイツ管理組合法人の理事長は、「自分たちの建物は自分たちで守る。少々の困難は自分たちで乗り越える。」をモットーにこれまでマンションの維持管理に取り組んでこられました。設計も工事も他人任せにしないということは、逆に集合住宅維持管理機構や関住協に教えられ、ずっと重視していると話されました。今回の大規模改修工事も、限られた予算の中で居住者と建物の今と将来について、管理組合と専門家が検討を重ねた上で実施しているものです。設計監理を統括した宮崎雅司主任専門委員（一級建築士）からは、特に設計と監理について具体的に説明しました。工事内容については、調査診断や居住者アンケートをもとに、理事会（修繕委員会）で十分検討し、昨年実施した特殊建築物定期報告での行政からの指摘事項も解消できるようにまとめ、その主旨が施工者に明確に伝わるように仕様書に表しています。監理については、施工者に対する実際の指示書を例に挙げ、細部にわたる項目とその実施について紹介しました。現場見学は、宮崎が工事の進捗状況と随所の工夫などを話しながら参加者を引率し、12年前の大規模改修工事の設計監理を統括した機構の技術者も加わっておこないました。



第118回 ドルミ灘（1/28） 後援：神戸市すまいとまちの安心支援センター

今年最初の大規模改修工事実践講座が、神戸市すまいのネットの後援を受けて開催されました。今回ご協力いただいたのは、築後約37年目を迎え、3回目の大規模改修工事となるドルミ灘です。まず初めに、調査と設計監理を担当した山口英高主任専門委員（一級建築士）より工事の概要について述べました。ベランダの手すりの傷みが激しく全面的な改修を行ったこと、玄関扉の取替えとインターホンの移設、照明器具のLED化、エントランスホール・集合郵便受けの改修など多彩な工事となっていることをスライドを使用しながら解説しました。



説明後、実際の壁面の塗装の工程や、玄関扉の取替えの様子などを見学しました。廊下床面などは洗浄と防水処理で今回は改修の必要がなく、また外部階段もきれいなままなので、今回の工事範囲からは除外し、工事費用も抑えられたということでした。

後半は管理組合理事長より工事の取組みについてお話をいただきました。前回の改修工事は21年前、震災後の修復が主だったため、資産価値を高めるためにも今回の工事の実施を決められたそうです。居住者の高齢化がすすみ、個人になるべく負担をかけないようにも心がけられました。最初は工事に対し批判的な意見を言っていた居住者の方から、工事が進みマンションがきれいになっていくと労いの言葉をかけられるようになったそうです。



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。