

「マンションのグレードアップ事例集」の反響

昨年3月に出した『大規模改修によるマンションのグレードアップ事例集』は、われわれ機構がマンションの管理組合から依頼されて実施した改修事例を集めたものなのだが、出版されて1年余りが過ぎてその反響がいくつかあるので、それらについて述べてみたい。

まず、昨年5月、書店に本が出るとさっそく建築関係の雑誌である「日経アーキテクチュア」から取材の申し入れがあって、同誌の「建築ブックス 著者に聞く」の欄に載せる私へのインタビューがあり、『事例集』が紹介された。(2016年5月26日号 No. 1072, P. 86)

取材記者が興味を持ったのは、マンションの改修工事には建築の技術的な面のみならず、マンション住民の合意形成など管理組合運営のソフト面の知識と経験が大事だという点のようだった。事実この本のいずれの事例をとってもその点は読み取れる。

昨年の秋になると、「幻冬舎ゴールドオンライン編集部」というところから、『事例集』の内容をインターネットの同社のウェブサイトに掲載したいとの申し入れがあった。幻冬舎という出版社のグループ企業からの申し入れで、幻冬舎の書籍以外にもサイトに載せているという。いろいろ話を聞き、掲載を了解し、『事例集』の内容がサイトに載ることとなった。記事を見るには、この会社のトップページ、

<http://gentosha-go.com/>にアクセスして、「著者一覧」をクリックし、「か」の行を検索して、「梶浦恒男」をクリックすると記事が出てくる。

この編集部の興味は、マンションの改修工事の中でも耐震改修にあったようで、それらを扱ったいくつかの事例がいち早く載った。やはり建物の安全に関することは、マンションの居住者、管理組合の強い関心ごとであり、そこに目が向いた結果であろう。

ある公的賃貸住宅の関係部局の方から、改修事例が参考になったという感想が寄せられたこともあった。マンションだけでなく賃貸アパート関係からも反響があるのは嬉しい。

私が聞いた読者の感想は、空室住戸を集会室にするなど集会所の設置、あるいは機械式駐車場の撤去など駐車場に関するもの、そして窓サッシや手すりの交換、改修といった通常の大規模修繕では予定されていないものや30年、40年を経てから必要になる改修工事などについてであった。このように個々の改修事例が参考になったとの声が多く、それによって読者のマンションでの取り組みが進むのは嬉しいことだが、30年、40年を経て、数回の大規模修繕を工夫して取り組んだ第2編のマンション物語ともいえる事例の経験も、ぜひ参考にして欲しいと願っている。

2017年8月10日 梶浦 恒男

開催報告 マンション管理実践講座

第101回 管理組合運営を考える①民泊問題 (5/27)

高橋勇 (NPO 法人マンション管理支援の関住協世話人会副代表) による民泊問題の実践講座は、そもそも民泊とは何か、管理組合としてどのように考えるかなど興味深い内容でした。

マンションを民泊から守るには、規約に住居専用条項があることが基本ですが、来年1月には住宅宿泊事業法 (民泊新法) が施行される動きがあり、この条項では対処できなくなる可能性も指摘されています。必ずしも規約改定にこだわる必要はなく、総会で決議することも効果的との解説がありました。そもそも総会決議と規約は区分所有法上同じ強制力を持っていますが、総会決議の方が決議数で有利なだけでなく、素早い対応が期待できるというアドバイスがありました。



第103回 調査診断の実践—本当の目的と必要性を考える— (7/22)

マンションの調査診断の目的は何でしょう? 調査は大規模修繕工事の前座ではありません。また調査診断をしたからといって、すぐに工事をする必要はありません。建物の現在の状態を正しく知り、どこがどの程度傷んでいるのかを把握し、いつ頃、どこを修繕・改修するのか、時期と範囲を設定するのが、調査診断の本当の目的です。参加者からは「調査方法の詳細と判断基準を聞いたことが良かった。管理組合に持ち帰り、調査の必要性を説明する際に役に立つ。」「調査診断の重要性、意味が分かりました。これまでは工事前の調査という意識しかありませんでした。」「予算化は調査診断のみ単独でしておくようにとのアドバイスが印象に残りました。」などのご感想をいただきました。

著しい劣化損傷や美観の低下がなければ、なるべく工事を先延ばしする。12年ごとに大規模修繕工事を行うと60年間の間に5回だが、15年ごとに行うと4回になる。その差は大きいとの講師 (大槻博司主任専門員 (一級建築士)) のことばが胸に響いた講座でした。

