

2017年5月～7月の大規模改修工事实践講座（工事見学会）

第119回 シーアイハイツ千里桃山台（5/27）

～マンション若返りのための多彩な改善に、合意形成に工夫して取り組む～

シーアイハイツ千里桃山台は築後39年を経過し、現在、3回目の大規模改修工事中です。2回目に引き続き、設計監理を統括する北村順一主任専門委員（一級建築士）は、地下駐車場の上階にあたる専用庭の防水改修工事を含む、取組み例の少ない今回の工事範囲の決定過程について、まずは調査診断をしっかりとおこない、技術的に修繕の優先順位を示すことで、議論や合意形成が円滑になったと述べました。工事について居住者が関心をもつ箇所は様々なので、工事範囲や仕様を決める際には意見がまとまらないものですが、技術的に確かな指針があれば役員の舵取りも少しは楽になります。

調査から竣工まで3年に及ぶ大きな事業なので、その間に理事会は交代してしまいましたが、管理組合では固定された修繕委員に当期の理事会メンバーが加わることにより、継続した議論や検討ができるように工夫されていきました。また、工事中に生じる日常生活への制約について、着工の半年くらい前から広報を重ねて情報を提供したので、いざ工事が始まってからの混乱を抑えることができたという報告がありました。



第120回 梅が丘南住宅（6/3）

～玄関扉の取替えを含む、第3回大規模改修工事への取組み～

入居当時から自主管理を続けている梅が丘南住宅は、築後39年を経過しており、現在3回目の大規模修繕工事中です。設計監理を統括している後藤昌久主任専門委員（一級建築士）が、今回の工事の概要と具体的な修繕項目、そして管理組合を主体とした取り組みの流れについて、実際に用いた資料と建物写真を交えながら説明をしました。後半は、梅が丘南住宅「2017年大規模修繕工事プロジェクトチーム」のメンバーの方から、大規模修繕工事にむけての管理組合組織体制づくりについて、プロジェクトチームの設立、コンサルタントに協力依頼をすることになった経緯、また、工事業者選定までの経過等の説明をしていただきました。質疑応答では、自主管理に関する苦勞やメリット、デメリットなどについてたくさんの質問が出ました。現場では、工事中の箇所を外壁塗材の工程毎の試験施工面の説明などをおこない、工事が完了している棟の外観や階段室と見比べました。



第121回 本山コープ（7/8） 後援：神戸市すまいとまちの安心支援センター

～外壁にタイルを使用したマンションの3回目の大規模改修工事～

まず設計監理の主担当である中島幸博主任専門委員（一級建築士）より今回の工事についてスライドを用いて説明がありました。大規模改修工事の時期が来たら、勉強会に参加する、資料集めをするなど、知識を深めてから工事に臨むべきであり、また、保証が切れたから工事をするのではなく、適切な時期に適切な修繕の方が修繕積立金を有効に使えると述べました。

見学後、説明会場に戻り、管理組合理事長にお話を伺いました。管理組合が工事に対し守っている点として、組合員間の不和や誤解が生じないように原則として居住者から施工業者の紹介は受けないことを挙げられました。質疑応答では「現在築49年ですが、あとどのくらい住めると考えていますか？」という参加者からの質問に対し、「自分たちで守っていけば100年でも住めると考えます。」と答えられ、「大事なものは何よりも自分たちが知識を持つことです。」とお話されました。閉会後も熱心な参加者が多数残られ、話が尽きない見学会となりました。



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。