

## 第123回 E棟（北須磨団地）～外壁ひび割れの徹底的解消策（11/25）

後援：神戸市すまいとまちの安心支援センター



北須磨団地E棟管理組合理事会のご協力のもと、北須磨団地D1棟1階集会室にて、第123回大規模改修工事実践講座を開催し、大規模修繕工事中であるE棟の工事状況を見学しました。工事説明会ではE棟管理組合理事長によるご挨拶のあと、大規模修繕工事の設計監理を統括している中島主任専門委員（一級建築士）が、E棟における大規模修繕工事の概要と具体的な修繕項目、さらにグレードアップ項目について説明しました。現地見学の後、大規模修繕工事に向けた管理組合の取組みについて、管理組合理事長と同副理事長が説明と質疑をおこない、すまいるネットにアドバイスを受けた「劣化診断」が今回の大規模修繕工事のきっかけとなったとお話いただきました。参加者からは、今回交換する玄関扉や、今後取り組むサッシの交換について質問され、大規模修繕工事に至る過程から工事内容に至るまで理解を深められる機会となりました。

## 第124回 東急マンション弁天町～世代をつなぐ快適マンションづくり（12/9）



ご協力いただいた東急マンション弁天町は、築40年ながら若い居住者が比較的多く、管理組合の活動が活発であることが地域でも有名なマンションです。そのことは、不動産会社がこのマンションを販売する時の宣伝文句にもなっているほどです。第3回目となる今回の大規模改修工事では、躯体修繕工事に加え、玄関扉の取替えや、外構廻りの改修、照明器具の取替え増設など、快適に住み続けるために機能と美観の向上を目的とする工事に取り組まれています。大槻博司主任専門委員（一級建築士）から調査・設計から工事の概要の説明をおこなった後、修繕委員のお二人が、日頃の管理組合の活動や大規模改修工事の取組みについて、お話ししてくださいました。「壁洗い」や「打ち水」など、区分所有者と賃貸入居者の垣根を越えてワイワイと楽しむイベントをおこないながら、難しいことも緩やかに意見を引き出す場を設け、改修工事等のやるべき仕事を堅実にやり遂げることが、居住者だけでなく地域でのマンションの評判を上げることにつながり、結果的に若者の入居促進への取組みになると、終始明るくお話しされました。

## 第125回 メガロコープ西宮（Ⅱ）1号棟

## ～築40年を超えた大型マンションの大規模改修工事（2/3）



築後45年を迎え、3回目の大規模改修工事を実施しているメガロコープ西宮（Ⅱ）1号棟にて今年最初の工事見学会が開催されました。今回の工事では外壁の色彩も大幅に変更され、エントランスも一新しています。

前半にまず設計監理の総括担当者である山口英高主任専門委員（一級建築士）より工事内容について説明があり、その後、実際の工事の様子を見学しました。後半では、修繕委員長よりこれまで2回の大規模修繕工事をされた経験と知識に基づいたお話をいただきました。「修繕委員会は話のしやすい者同士が集まった方が、意見がまとまりやすく、専門の知識のある方がいるならば、修繕委員会に入っていた方が、後で意見を出されることもなくスムーズに行く。」と述べられました。また、今までの経験上、管理会社や一部の居住者からのしがらみを断つために、今回は理事会（修繕委員会）が独自にコンサルタントを探し、選定においては住民に選定理由を明確に説明できるようにされたそうです。また、ルールを作り、それにのっとって進めていくことが肝要であると述べられました。



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。