

開催報告

マンション管理実践講座（8～10月）

第112回 電気設備の修繕とグレードアップ（8/25）

第113回 共用部分及び専有部分の給排水管改修（9/29）

第114回 大規模改修工事の実践～調査から竣工まで～（10/27）

◇ 近年、IH キッキングヒーターなどの使用に必要となる200Vの専用回路がないといった電気製品の使用の限界や、容量不足による分電盤の改造やそれによる事故などがマンションで問題になっています。第112回では、北村順一主任専門員（一級建築士）がマンションの電気設備や電気幹線設備について基礎的な解説をおこなった後、電気容量の改善について電気幹線の保護と容量アップを実現した2事例を紹介しました。また、今後普及が見込まれる新しい電気設備についても解説しました。

◇ 「気になるけれど、専門的で難しい。」給排水設備にはそんなイメージをお持ちではないでしょうか？ 第113回では給排水管改修を取り上げ、中島幸博主任専門員（一級建築士）が豊富な事例を写真、資料で解説しました。改修工事にあたって管理組合として検討すべき事項について丁寧に説明しました。難しいと尻込みせず、まずは、適切な調査をおこない自分たちで現状を知ることが重要です。

◇ 「マンションの大規模修繕工事の修繕周期は12年と言われますが、この「12年周期」はあくまでも目安であり、必ずしも12年で大規模修繕工事を実施する必要はありません！」との言葉を皮切りに、細井主任専門委員（一級建築士）による大規模改修工事をテーマとした第114回目の講座が始まりました。大規模改修工事が竣工するまでには、調査診断、設計・施工者選定そして工事監理などいくつもの段階がありますが、その流れの説明だけでなく、それぞれの段階で必要となる管理組合の役割や覚えておきたいポイントについて解説しました。



大規模改修工事实践講座（工事見学会）（10～11月）

第128回 ローレルコート藤井寺（10/20）～管理組合の皆さんの協力で実現した第1回大規模改修工事



大規模改修工事を進める上で生じるさまざまな課題については、修繕委員会が中心となり、公的機関が公表する資料や客観的なデータをベースに、常に透明性を意識しながら区分所有者に説明し、全体で情報を共有できるように心がけて来られました。情報の共有という観点からは、修繕予定箇所を自分たちの目で実際に確認することも大事とのアドバイスがありました。コンサルタントからの提案はありますが、工事範囲を決めるのは区分所有者です。修繕委員長は、自分のまわりだけでなく全部の箇所をしっかりと見ること、工事の優先度や必要性への理解が深まると振り返られました。（設計監理業務統括：乾井哲主任専門委員（一級建築士））

第129回 エバーグリーン金岡（11/3）～老朽化・不具合・グレードアップに大々取り組み！



今では管理会社から自立した管理組合運営を進めていますが、1977年の竣工当時は、他のマンションと同じように、計画的な修繕の考え方がなく、管理会社任せにして、傷んだところを漫然と修繕するような時代があったそうです。やがて、管理会社に高額な修繕費を使わされていることに気づき、管理会社任せにしていけないと、1996年に長期修繕委員会を設立し、初めて長期修繕計画を策定して大規模改修工事を実施しました。その後、管理会社も変更し、長期修繕委員会が常設され、これまで長期修繕委員が管理組合の中心になって計画的に修繕に取り組んでおられます。※工事については、本誌p6～8で詳しく紹介しています。

（設計監理業務統括：北村順一主任専門委員（一級建築士））



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。