

第132回 大規模改修工事实践講座(工事見学会)シーアイハイツ南千里(4/13) 築45年、新築に負けないマンションづくり～サッシ、玄関扉、LED～



4回目の大規模改修工事を迎えられたシーアイハイツ南千里管理組合のご協力をいただき、132回目の工事見学会を開催しました。担当の大槻博司主任専門委員(一級建築士)は、当マンションの前々回(2回目)の大規模改修工事にも設計監理コンサルタントとして関わっています。

初めに管理組合理事長から、今回の大規模改修工事についてお話ししていただきました。コンサルタント選定時、徴収した見積りの中で集合住宅維持管理機構のものが一番高額でしたが、以前の大規模改修工事の際の調査診断の確かさや改善工事についての提案力の高さから再び今回のコンサルタントに決められたそうです。コンサルタント選定後も、常に管理組合が主体性をもって、時にはコンサルタントと意見をたたかわせながら、労を惜しまず人気あるマンションであり続けるための取組みを進めておられます。管理組合理事長は、皆から預かっているお金を使うのだから、管理会社など誰かに任せきるのは楽だけれど、絶対にダメだと述べられました。今回は、特別に理事長が不動産屋と交渉してくださって、空き住戸をお借りして、「築45年でも新築に負けない」をモットーに管理組合が取組んだ、サッシと玄関扉の改修工事の成果を見学することができました。

第116回 マンション管理実践講座～大規模改修工事で行うグレードアップ工事(4/20)

講師の山口英高主任専門委員(一級建築士)が、グレードアップの位置付けや意義、動機や目的、大規模修繕工事における修繕(原状回復)とグレードアップの違いについて解説した後、一般的な大規模修繕工事と合わせて取り組まれたグレードアップ工事を6つに分類して詳しく説明しました。躯体修繕による耐久性の向上、既存外壁塗材剥離による再塗装替え、斜壁の屋根材変更、屋上防水の断熱化、階段・スロープに昇降用の補助手摺取り付け、スロープの新設、玄関のオートロック化、玄関の自動ドア化、耐震補強としての部分補強、住戸玄関扉の取替え、住戸アルミサッシの取替え、バルコニー手摺の取替え、機械式駐車場の平面化、屋外まわり改修(舗装、排水)、給排水管改修と関連する専有部分のグレードアップなど、多岐にわたる具体的な事例報告がありました。(協賛・会場提供:神戸市すまいとまの安心支援センター)



通常総会の報告

特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構の2019年度通常総会が3月14日に開催されました。事業活動、収支および会計監査の報告をはじめ、その他の報告、提案を含めてすべて賛成多数で承認され終了しました。概要は以下のとおりです。

〈2018年度事業報告〉

- ・集合住宅の維持管理、改修等に関する管理組合の支援要請に応じ、多様な技術的支援、専門的アドバイスをこなした。
- ・平成29年度国土交通省マンション管理適正化・再生推進事業の成果を生かし、共用部分の修繕履歴管理システムづくりに着手した。
- ・普及活動では、定例的な講座や改修工事の見学会、行政機関と連携したセミナーのほかに、大学や管理組合団体への講師派遣を積極的におこない、社会教育活動の幅を広げた。

- ・研究活動では、コンクリート中性化調査データの分析をすすめ、日本建築学会東北大会学術講演会で通算四回目の発表をした。
- ・ソウル市の視察団を受け入れるなど、国際交流にも力を入れた。

〈2019年度事業計画〉

- ・多様化する管理組合の課題に対応するべく、維持管理・改修技術をもっておこなう管理組合支援の具体的手法の確立と事業化をすすめる。
- ・行政関係のマンション施策推進団体や管理組合団体、大学との連携も一層強化し、幅広い層を対象とした情報発信および普及活動、社会教育活動、研究活動など多面的な活動を展開する。



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。