

第133回 大規模改修工事実践講座（工事見学会）サンクタス南千里（6/15）

1回目の大規模改修工事への取り組み～



第133回大規模改修工事実践講座は、築15年で初めての大規模改修工事を迎えられるサンクタス南千里管理組合のご協力を得て開催しました。

はじめに担当の後藤昌久主任専門委員（一級建築士）が、調査から現在進んでいる工事までの流れ、このマンションの特徴を説明し、大規模修繕工事の進め方など、スライドを用いて説明しました。

次に修繕委員長から、管理組合の取り組みを時系列に沿って非常に詳しく説明して頂きました。こちらの修繕委員会は、初会合から工事開始まで2年以上、計44回の会合をもってこれでしたが、はじめは修繕委員を応募しても全く手をあげる人がなく、当時の理事長が一人ひとりに声をかけて、今のメンバーを集められたということです。集まった修繕委員の中には建築関係に携わっている人もおらず、全く大規模修繕工事のことが分からなかったため、最初におこなったことは市販の本の読み合わせだったそうです。しかしそれをおこなったことで、自分たちが何をしなくてはならないかということが、メンバーの中で共有できたとおっしゃっていました。

またコンサルタントを選ぶ際は、どういった仕事を依頼するのか、当時話題となっていた不適切コンサルタント問題を踏まえ、選ぶ際の透明性をどう確保するのかをまじめに考えた結果、選考内容を点数化（見える化）して検討するというにされたそうです。また選定の際には、次回の大規模改修工事にも関わって欲しいという思いもあり「信頼できる人柄」ということも大きなウェイトを占めていたとおっしゃっていました。施工者を選ぶ際は、やはり金額が主な選定要因になったようですが、こちらも透明化を意識して選考されたそうです。



第117回 マンション管理実践講座～失敗しない！長期修繕計画の策定と活用（5/25）

後藤昌久主任専門委員（一級建築士）が、一般的なプログラムソフトにより作成された長期修繕計画ではなく、マンションの特徴や居住者の意見を反映した長期修繕計画のメリット、その策定方法や具体的な活用方法を紹介しました。

長期修繕計画では、日常管理に必要な費用である「一般管理費」と、一定の周期で行う修繕等に必要な「修繕積立金会計」のうち、「修繕積立金会計」をいつ、何の工事に、およそいくら使用するのかといった項目を計画します。中古マンションにおける長期修繕計画は将来的な値上げを前提としがちである実態を紹介した後、長期修繕計画を管理組合が意識的に見直すことの重要性を指摘しました。長期修繕計画を見直す理由については、当初から修繕積立金が不足する計画である、計画に含まれていない工事や過剰な工事が存在する、計画されている周期に問題がある、といった点を挙げながら、具体的な見直し方法や策定のポイントを工事の内容と併せて解説しました。さらに、国土交通省長期修繕計画作成ガイドラインにおける12年周期を参考にしながらも、修繕に使用する材料の改良や修繕積立金の残高なども考慮し周期の延長を検討する、足場が必要ない部分の修繕工事は大規模修繕工事とは別に実施するといった具体的な活用方法も紹介されました。



第118回 マンション管理実践講座～事例に学ぶ大規模改修工事（6/22）

宮崎雅司主任専門委員（一級建築士）が、大規模改修工事の実施時期、工事計画までの管理組合の取り組み、コンサルタントの役割、大規模改修の実際、修繕項目の整理、工事仕様書の作成、施工会社の募集および選定、大規模改修工事の実際、工事中、工事完成後の管理組合の体制、最後に管理組合の役割、の流れで事例をもとに説明しました。それぞれのテーマについて、その時の問題事例も交えながらより具体的な大規模改修工事の流れを示しました。大規模改修工事を進める管理組合、サポートするコンサルタント、工事をする施工業者、それぞれの仕事の役割も説明され、大規模改修工事をより深く理解できた講座でした。



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。