

## 書架 -1

調査診断報告書、工事設計書、長期修繕計画書など

集合住宅維持管理機構は1984年の業務開始以来、建築、設備の調査診断や修繕工事の設計監理、長期修繕計画の作成など、多くの管理組合の要望に応じて様々な業務を行っています。中でも調査診断と長期修繕計画は、建物の維持管理の軸です。調査診断は修繕工事に向けて現状把握、劣化の進行度や傾向を掴むために行います。建築の大規模修繕であれば12年程度の周期で工事の実施が検討され、調査診断はその1、2年前に実施されることがほとんどです。私達の業務の成果品である「調査診断報告書」は、3年に1度の特殊建築物の定期報告や長期修繕計画の作成、設備の調査診断などで参考にすることがありますが、次の調査診断の時期まで大半の期間は書架で休眠しています。

事務局では、業務が完了した順に、管理組合ごとに固有の番号を振っており、現時点では766番が最大番号です。管理組合に提出した調査診断書や工事設計書、長期修繕計画書などの成果品は、同じものを管理組合の番号を付けた書類ボックスに保管しています。マンションの規模や業務の量によってボックスの大きさが違いますし、ボックスの数が10個を超えている番号もあります。保管されている書類は、今年の6月で業務開始38年を迎える集合住宅維持管理機構の実績そのものですが、管理組合にとっても重要な建物の維持管理履歴です。ボックスを保管している書架は満寸前ですが、30年以上前の書類であってもおそろかにはできません。そこで現在、書架の整理を兼ねて保管資料の電子化を進めています。スペースの効率化や資料検索の省力化が期待できます。将来的にオンラインでの検索が可能になれば、管理組合との現地での打ち合わせ中に事務局の既存の資料を確認することも可能になると思います。

ところで、調査診断の準備作業に当たる概況調査（建物の現況の概要を把握する調査）業務しかおこなっていない管理組合の書類は、マンション名をローマ字表記した際に先頭に来るアルファベットが書かれた書類ボックスに、まとめて保管されています。私だけかも知れませんが、資料を探しに事務局に行くと、ライオンは「R」から始まるのか「L」なのか迷うことがあります。皆さんはどちらの文字が浮かびましたか？

当然ながら集合住宅維持管理機構で保管されている書類はこれだけではありません。大規模修繕工事の竣工書類やなどもあります。これらについては、次回以降に紹介したいと思います。



Lion or Raion !?

(主任専門委員 宮崎雅司)



書架に納められた管理組合別の書類ボックス



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  
<https://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。



マンションドクターニュースをご希望の方は、上記までお問い合わせください。