

## 開催報告

### 大規模改修工事実践講座（工事見学会） & マンション管理実践講座

#### 7/9（土） 第138回 大規模改修工事実践講座（工事見学会）

#### ろうきん立花コーポ～バルコニー及び廊下の手摺の取替えを含めた 大規模改修工事の取り組み

2019年9月以来、実に3年ぶりの現地開催となる工事見学会を、尼崎市のろうきん立花コーポ管理組合のご協力を得て開催しました。ろうきん立花コーポは1972年竣工、築50年のマンションで、4回目の大規模改修工事に取り組んでおられます。はじめに設計監理を担当している主任専門委員の後藤昌久（一級建築士）が、建物の概要、工事のスケジュール、工事前に行った調査の結果、工事の仕様、施工者選定補助の様子、そして工事の状況をパワーポイントで説明しました。今回の工事の特徴として、新築時からの鋼製手摺をアルミ製の手摺に交換したことが挙げられます。交換している間はバルコニーや廊下の手摺がなくなってしまうから、仮設の手摺を設置するなど、一般的な大規模改修工事とは違った配慮が求められます。管理組合理事長には、自主管理で運営されてきた経験と、4年前の大阪府北部地震の被害状況から工事の実施まで3年かかっていること、その間、幾度となく説明会を開催し、居住者と向き合い、今回の工事に至った経緯などを詳しく話していただきました。

その後の質疑応答では、手摺の交換に関する質問と、自主管理であることへの質問が多く寄せられました。管理会社に委託されているマンションとは少し違いますが、マンションの維持管理に対する考え方や運営方法などは大いに参考になったと思います。また組合員の高齢化や、施工者の選定方法などに関する質問もありましたが、理事長の「年齢は関係ない」、「（金額よりも）最終的に人です」という回答は、参加者の皆さんにも響いたのではないかと思います。

最後は共用廊下から、実際の手すり交換工事の状況を見学しました。

#### 7/23（土） マンション管理実践講座 No.131：マンション独自の修繕周期を設定しよう

長期修繕計画をもっている管理組合でも、内容を理解し適切に運用していくのは難しいことだと思います。今回の講座では、まず2021年の国交省による修繕積立金ガイドラインの改訂に触れ、修繕周期の設定は、一般耐用年数に①使用材料や工法による修繕周期、②前回改修の時期・仕様・工法、③現状の劣化状況、の3つの要素を加味して行うべきと説明がありました。また、長期修繕計画の見直しは、周期の起点、将来計画、積立金残高と経済状況により、必ずしも5年毎に拘らないとし、「少子高齢化対応」や、「防災・耐震」、「グレードアップ」の要素を盛り込むことを検討するようアドバイスがありました。

#### 8/27（土） マンション管理実践講座 No.132：マンション保険～10月からの保険料値上げを踏まえて～

マンション保険は、今年10月の予定を含めここ4年間で3回も改定されており、その都度保険料が大幅に上がり、管理組合の会計を圧迫しています。本講座では、①マンション保険の変遷の中で、現在の保険契約とりわけ保険金額（補償の上限）を見直すことが重要。②保険金額は、評価額に対する付保割合に囚われるのではなく、万一の際の補修費用をもとに考えるべき。③最近では事故頻度が次回契約の保険料に反映される仕組みになっているので、事故時の保険金請求は慎重に。などのアドバイスの他、地震保険や特約、保険料の節減等についても話題提供がありました。

マンション管理実践講座2022では、今後、以下のテーマを予定しています。

10/1（土） No.133： コンサルタントに何を求める？…選び方と活用

10/29（土） No.134： マンション外構工事の進め方

お申込みはこちらから↓

[https://www.kikou.gr.jp/index.php?impdir=mansion\\_kanri&impfile=index\\_21.html](https://www.kikou.gr.jp/index.php?impdir=mansion_kanri&impfile=index_21.html)



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。