

マンションドクターニュース

No.139

たのしく集まって



マンションドクターニュースでは、表紙に掲載する写真を募集しています。マンション生活のスナップ写真にタイトルをつけてご応募ください。採用の方には、謝礼として図書カードを差し上げます。

目次

トップランナーを追い！

- Vol.1めざせ築100年、走り続ける築50年マンション ----- P2~3
- マンション生活に欠かせない！ 管理規約を理解しよう その3 ----- P4
- 事務局にある調査機器 第5回：距離計・オートレベル ----- P5
- 尻取りレーえっせい No.28 累積してしまった優秀な管理人に頼りすぎたツケ --- P6
- 忘れないで！ 特定建築物定期報告 ----- P7
- 掲示板（YouTube配信、工事見学会の開催報告） ----- P8

2024,03

特定非営利活動法人 マンションドクター®
集合住宅維持管理機構
<https://www.kikou.gr.jp/>

集合住宅維持管理機構は、多くのマンションが抱えるさまざまな問題を解決し、良好な住環境を長期にわたって維持するために結成された技術者集団です。

シリーズ③ トップランナーを追え！ Vol.1 めがせ築100年、走り続ける築50年マンション

日本で最初に分譲マンションが登場してから約70年、マンション管理をめぐる課題は尽きることがありません。「ペット、騒音、駐車場」の古典的課題は今も形を変えながら続いており、高経年、空家増加、賃貸化、高齢化、タワーマンション、第三者管理、そして2回目の区分所有法大改定と次々と新しい課題が出てきます。このシリーズではそんなマンション管理の分野でこれからの展望を感じさせる取組み、私たちの視点で「トップランナー」だと思う実践や研究、あるいは人、モノ、カタチを紹介していきたいと思います。シリーズ1回目は築100年を展望して地道に維持管理改修を続けている築50年マンションの取組みを紹介します。

高経年マンションをめぐる国の政策

国土交通省は築40年超のマンションを「高経年」に分類し、「管理不全マンション」の予備軍のように扱い、建替え促進に躍起になっているように見えます。そのため建替え円滑化法の対象要件を拡大し、「敷地売却」という民法の原則（土地処分における共有者全員合意）を逸脱する制度を創設し、とうとう区分所有法の決議要件の緩和に手を出しました。これらの建替え促進のための諸制度は管理組合のためではなく、経済活性化、成長戦略の一環であり、デベロッパー、ゼネコンおよび投資家のための政策と考えた方がよいでしょう。デベロッパーの儲けのための規制緩和に惑わされず、今ある自分たちの住環境をいかに快適にできるかを考えた方が賢明ではないでしょうか。

とはいえ実際に管理不全に陥って、周辺に悪影響を及ぼし、果ては行政代執行による行政負担を生じさせているマンションが稀に存在し、国としてはこの事態は何としても避けたいところです。しかし、建替えは思うように進まないため、少なくとも大規模修繕工事を実施して管理不全を未然に防ぎたいと、大規模修繕工事を実施したら固定資産税（家屋部分の一部）を減額するという制度をつくりました。この制度を利用するためには管理計画の認定を受けることが条件のひとつになっていますが、管理計画の認定申請ができる管理組合なら、管理不全に陥る心配はなく、あわてて大規模修繕工事をする必要はなく、マイペースで地道に取り組みしましょう。

これまでの50年の積み重ね

1973年に竣工した2棟72戸階段室型のマンション（以下、高槻FH）は新築時から一貫して自主管理を続けています。以前は隔日勤務の管理人を直接雇用していましたが、数年前にマンション管理アプリを導入し、外部委託

しているのは共用部分の清掃、雑排水管洗浄とポンプの点検だけなので、管理費は非常に低額です。一方、修繕積立金は15年以上前から約270円/㎡・月を集めており、当面値上げの必要がない健全財政です。

区分所有法は1962年に制定されましたが、物事を決めるのに全員同意を原則としていたので、分譲マンションが急増してくる中でいろいろな問題が顕在化し、1983年に大改正されて現在の原型ができました。高槻FHが竣工した1973年当時は「管理組合」という団体や区分所有法そのものの、区分所有者への浸透度が低かったようで、高槻FHは当初管理組合の意識がなく、自治会としてマンション管理を行っていました。正式に管理規約を制定したのは築15年目の1988年で、古くからの居住者は今でも理事長を会長と呼んでいます。

そんな高槻FHは入居から50周年の節目に第4回大規模修繕工事を実施しました。築50年で4回目の大規模修繕工事は今の感覚では少し多いように思いますが、1980年代は、大規模修繕工事の周期は10年が一般的でした。

高槻FHの主な修繕履歴は表1のとおりで、大規模修繕の周期は10年、10年、13年、17年で推移しています。



私たちが関与していないマンションでは、毎回の大規模修繕工事で屋上防水の全面改修や、廊下やバルコニーの長尺塩ビシートの貼替え工事をするような話を聞きますが、高槻FHの屋上防水全面改修の周期は24年、26年です。私たち集合住宅維持管理機構は2回目の大規模修繕工事の少し前からの付き合いで、各部位の劣化状況と管理組合の要望に基づいた必要最小限の修繕、改修を積み重ね、時期尚早の工事、過大な工事は提案しないという基本姿勢で30年以上、技術支援を続けています。

表1 高槻FHの**主要**修繕履歴

実施年	築年	工事名
1983	10	第1回大規模修繕工事
1993	20	第2回大規模修繕工事
1997	24	市水直結増圧化工事
1997	24	第1回屋上防水改修工事
2002	29	給排水管取替工事（便所、浴室排水管除く）
2004	31	埋設ガス管敷設替え工事
2006	33	第3回大規模修繕工事（電気幹線増量工事含む）
2013	40	アルミサッシ改修工事（カバー工法）
2021	48	浴室排水縦管ライニング工事
2023	50	第4回大規模修繕工事（第2回屋上防水改修含む）

これらの実際の工事以外に、長期修繕計画策定（2010年）、耐震診断（2011年）、規約改定（2013年）に取り組み、まだ実現していませんがエレベーター設置や耐震補強なども検討しています。

高槻FHは、JRと阪急の駅から徒歩圏内で、市役所の南徒歩6分に位置する、交通、生活に便利な立地です。立地条件はいいのですが、エレベーターがないことから昨今の中古マンション価格高騰の影響をあまり受けておらず、住民の新陳代謝が比較的活発で築年数の割に高齢化率は高くなく、若い世帯も一定数居住しています。電気幹線増量工事やアルミサッシ改修工事は、そんな若い役員が牽引しました。

次の50年に向けた第4回大規模修繕工事

铸铁のトイレ排水管を除いて、給排水電気設備の改修およびアルミサッシの改修も築50年までに実施して、基本性能上は概ね新築マンション並みとなって迎えた第4回大規模修繕工事の主な特徴は以下の3点です。

①雨掛かり外壁の既存塗膜全面剥離

新築時を含めて4層の塗膜が塗り重ねられてかなりの重量となっており、塗膜付着強度を測定した結果、全体として平均的に1N/mm²前後で、塗り重ねJIS基準強度を下回る箇所が全体の3分の1ほどあったため、雨掛かりの外壁塗膜を全面剥離して、新たに塗装しました。

②構内アスファルト舗装全面改修

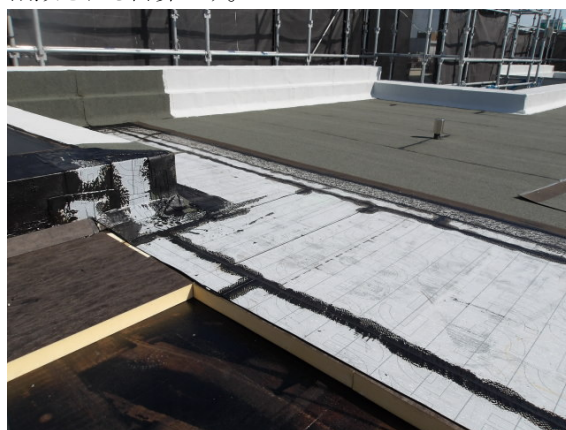
竣工時のままのアスファルト舗装（約900m²）は、竣工後の微小な地盤沈下で水はけの悪い範囲があること

と、これまでの給水管やガス管の敷設替えて継ぎ接ぎだらけになっており、表層の劣化とあちこちの水たまりは10年以上前からの懸案事項でした。今回は確実に水勾配を確保し、横断側溝を新設するなどして水はけの改善を図りました。



③屋上防水全面改修

築50年で2回目の屋上防水全面改修工事は、最上階の暑さ緩和、省エネルギーを目的に外断熱防水に改修することにし、市の「集合住宅省エネルギー改修補助金」を活用しました。この改修により年間2.89トンのCO₂排出が削減される計算です。



その他、バルコニーの排水口が小さくてすぐに目詰まりし、ゲリラ豪雨時にバルコニーがプールになることがあるので、径を拡大してストレーナー付きのドレンに改修し、あわせて鉄管で腐食孔からの漏水が多発していた雨樋を塩ビ管に取替えるなど、懸案となっていた諸課題も解決し、通常より少し長い8カ月の工事を終え、次の50年に向けて新たなスタートを切りました。

（主任専門委員 大槻博司）

共用部分と専有部分

マンションには、管理組合が管理する共用部分と、区分所有者が管理する専有部分があることは、みなさんご存じだと思います。まずは、区分所有法（以下、「法」）とマンション標準管理規約（以下、「標準管理規約」）から、その違いと用法を理解しておきましょう。

1. 共用部分（法第2, 4, 15, 17条、標準管理規約第8, 11条）

共用部分の範囲は多岐にわたるため、管理規約の別表に示されます。皆さんのマンションの管理規約を一度確認してみてください。主な共用部分は、マンション玄関、廊下、エレベーター、階段、バルコニー、屋上の他、電気、給排水、ガス、消防、通信、TV共同受信設備などです。この他に「規約共用部分」があります。これは専有部分及び通常の所有権の対象となり得る附属の建物を、管理規約により共用部分としたもので、管理事務室、集会室、倉庫、トランクルームなどが該当します。なお、規約共用部分は、その旨を登記しなければ、第三者に対抗することができません。

敷地およびこれら共用部分等は区分所有者の共有となっていますが、区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできません。また、専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をすることはできません。共用部分は、区分所有者が改修や改造、変更等を勝手におこなうこともできません。

2. 専有部分（法第2条、標準管理規約第7条）

簡潔にいうと、住戸番号を付した、躯体（床、柱、壁、天井）で囲まれた、躯体を除く住戸内部の空間を指します。天井、床および壁は、躯体部分を除く部分が専有部分です、玄関扉は錠や内部塗装部分が専有部分で、窓枠および窓ガラスは専有部分に含まれません。一般に、専有部分の専用に使される設備のうち、共用部分内にある部分以外のものは、専有部分となっています。但し、住戸玄関扉や住戸サッシ、網戸、雨戸を共用部分としている管理規約もありますので、注意が必要です。

大規模修繕や設備改修、専有部分の修繕（住戸リフォーム）等の場合、共用部分・専有部分の範囲について、事前によく確認した上での判断が求められます。場合によっては適切な維持管理のために、管理規約の変更も検討課題となることがあるでしょう。

3. 用法について（標準管理規約第12, 18, 19条）

管理規約では、具体的な事項まで定めることができないため、標準管理規約第18条では、別途に使用細則を定めることができるとしています。使用細則では、ペットや騒音に関する規制や、駐車場、駐輪場、トランクルーム等共用部分の使用方法や使用料等に関する事項を定めることができます。例えば、ペットの飼育に関する基本的事項（禁止するか否か等）は管理規約で定め、手続き等の細部の規定は使用細則等で定めるなどの運用が考えられます。

標準管理規約第12条には、「区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。」とありますが、同条コメントではさらに、「専ら居住者の生活の本拠があるか否かによって判断する。したがって利用方法は、生活の本拠であるために必要な平穏さを有することを要する。」としています。このため、学習塾、ピアノ、民泊（住宅宿泊事業）などの問題が、メディア等で報道されることもしばしばです。

標準管理規約第12条のコメントでは、住宅宿泊事業については、可能か禁止かを規約に明記する方が望ましいとされています。管理規約を一度確認しておきましょう。標準管理規約第12条に「住宅宿泊事業」に使用することを可能とする場合と禁止する場合の条文がそれぞれ例示されていますので、参考にしてください。ちなみに、住宅宿泊事業法（民泊新法）によると「住宅宿泊事業」は、「旅館業法第3条の2第1項に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて「住宅」に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないもの」と定義されており、「住宅宿泊事業」を実施することができる「住宅」は、設備要件と居住要件を満たしていることが必要となっています。

この他、用法に関連して、専有部分を暴力団員へ貸与することを禁止する旨の規約の規定を定める場合の例文が標準管理規約第19条の2にあります。標準管理規約には、暴力団への譲渡を禁止する条文は設けられていません。個々の管理組合で、規定を定めて区分所有者に周知徹底することが重要です。

今回は、バルコニー等の専用使用権等についてお話しします。（その4につづく）

（主任専門委員 小薄和男）

第5回：距離計・オートレベル

あなたは、なんとなく「建物の床は水平で、壁は垂直になっている」と思っていないか。

集合住宅維持管理機構では、調査の現場などで、距離や高さを測るためのさまざまな計測機器を用いています。一番よく使うのはメジャーです。建物の天井高や手すりの高さ、開口部の大きさなどを確認するときに使用します。メジャーで計測できる長さは高々5m程度ですので、それ以上の距離を計測するとき、例えば建物の長さや敷地境界線などの計測には、巻尺を利用します。

レーザーを利用した測距計も使います。ボタンを押すだけで長さが表示される優れたものですが、水平垂直に設置できていないと計測値が定まらず、数値の取り扱いが難しい器具です。また、光を利用するので、直射日光が強い屋外で利用すると、計測ポイントが明るすぎて見つからず、どこを測っているか、わからなくなることもあります。

高低差を測るためによく用いるのが、オートレベルです。大規模な測量現場ではGPSやレーザーを利用したデジタルレベルが普及してきましたが、簡易な計測ではいまだにオートレベルが活躍しています。

この器具は、水平に設置した望遠鏡みたいな形をしていて、計測地点に建てた物差し（箱尺といいます）の目盛りを、オートレベルを通して読むことで高さを測ることができます。機構の業務では、耐震診断の際に、建物が部分的に沈下、隆起していないかを計測したり、水勾

配の状況を確認したりするために使います。バリアフリーのためのスロープを新設するときにも、必須の道具です。

たいへん便利な計測機器ですが、設置場所は慎重に選ばなければなりません。オートレベルを設置した場所から、計測地点までが近すぎても遠すぎても計測地点に設置した箱尺の目盛りが上手く読めなくなってしまうのです。何よりも、実際にレンズを覗くため、遮蔽物で計測地点が見えないと、そもそも測ることができません。計測地点が目視できて、なおかつ遠からず近からずの水平な場所を機器の設置場所に選ぶ必要があります。

今回は、機構の業務で使う計測機器を紹介しましたが、建物の施工現場では長さや高さ、傾きの程度を頻繁に計測し、確認しながら工事が進められています。図面上で計画された距離や高低差が実現できているのか。実際はどの程度の不陸や傾きがあるのか。そういったものを計測しながら、建物は造られているのです。そんな中、計測機器の世界にもデジタル化の波が押し寄せ、今ではコンピューターやGPSを用いたデジタル計測機器が普及してきています。

それでも、ちょっとした長さを知りたいときに、ポケットの中から取り出して測ることのできる、メジャーや物差しは今後も利用され続けると思います。

（主任専門委員 細井健至）



奥から、箱尺、巻尺、一般的なメジャー
手前左はレーザー測距計



奥は箱尺。手前右はオートレベル
同左はレーザーレベル



オートレベルを用いたレベル測定の様子
測定地点に設置した箱尺の目盛りを
オートレベルを覗いて読み取る筆者

「ウッド（樹木）が人間社会を支えている（る）」

→ 累積してしまった優秀な管理人に頼りすぎたツケ

今はもう昔の話です。新築マンションを購入しました。ディベロッパーは安心の大手、管理会社はディベロッパ一系列でこれも安心できるどころ。そして管理人さんは常駐で、愛想もよくて、細かいところまでよく気がきいて、なんでも先回りして仕事をこなす人でした。おそらく業務契約にないことまで丁寧に仕事をされていました。住民コミュニティも良好で、理想的なマンション生活でした。

数年後、その管理人さんが定年退職したあとも、前任者を上回るほど優秀な人でした。さすが、この管理会社にしてこの管理人と住民は絶賛し、快適な生活が続きました。

何でも管理人さんに頼めば何とかだったので、それが当然と思っていました。管理会社と管理人にお任せして、住民自治のしくみがうまくできていなかったとも言えません。いま、思うに、ここに落とし穴がありました。

一般に、マンション管理は区分所有者が管理会社と話しあってその業務内容を決めていきますが、新築マンションの入居説明会では一方的に説明を受けるだけです。管理費・修繕積立金については、購入時に何年か分を一括納入していました。だから余計に分譲直後の生活は快適でした。そうやって十数年が過ぎました。

ところが大規模修繕の話がでてくるころに、この快適な生活がほころび始めました。管理会社が提示した大規模修繕の概算見積りは、これまで積み立てきた修繕積立金を全て使いきる計画だったのです。

住民は耳を疑いました。次の大規模修繕はどうするの？ 新たに積み立て直せば大丈夫なの？ いやいや、そうではありませんでした。修繕積立金は、これまでの倍額以上に値上げしないと、次の大規模修繕ができない計画でした。とんでもない話でした。一気に管理会社への不信感が募りました。

すると管理会社は、あくまでも最高の大規模修繕を行う場合であって、これから計画の詳細を詰めていけばいいと説明しました。実際、必要最小限の修繕で見積りし

直すと、修繕積立金を全部使いきる必要はありませんでした。最初の見積もりは何だったのでしょうか。大規模修繕計画がでたらめではないのか。不信感はピークになり、とうとう、管理会社を変更することになりました。

管理会社を変更しても、優秀な管理人さんの業務をそのまま引き継ぎたいので、管理組合は独自に管理人業務マニュアルを作成しました。管理人に一日中付き添って業務を拾い上げたのです。それはもうかなり高密度に業務が詰まっています、この人だからできる特有の仕事と思えませんでした。そのマニュアルを達成できることを契約条件として、新しい管理会社を選定しました。

新しい管理会社は、管理人はしっかりと研修を受けてから派遣するので大丈夫と豪語していたのですが、前任者に比べて全ての点で劣っていました。住民は失望し、怒り、管理人の交代を要求し、新しい管理人に来てもらいました。が、ますます失望してしまいました。管理人業務マニュアルの要求レベルが高すぎたです。

そうこうしているうちに新しい管理会社のもとで大規模修繕が始まりました。コンサルタントに来てもらって、劣化診断をしたのちに、修繕計画書を作成して、施工業者を入札しました。工事内容より工事費を重視した結果、最低価格で入札した業者に決定しました。管理人に対してあれだけ厳しい業務内容を要求したのに、大規模修繕では最安値を追求しました。結果、あまり丁寧な仕事ではなく、安かろう悪かろうの典型でした。分譲当初の快適なマンション生活はついに消えてしまいました。

何がダメだったのでしょうか。優秀な管理人さんに頼りすぎて管理の本質を理解できていなかったのかもしれませんが。マンション管理の質は日常業務における住民コミュニティの関わり方で決まります。日常生活での管理の不満をどのように解決していくべきか、自分たちでできることは、小さなことでも少しずつコツコツと丁寧に対応していくことが大切だと思います。

(平安女学院大学 松尾光洋)

＊次回のタイトルは、「け」から始まることばです。

忘れないで！ 特定建築物定期報告

■**建築基準法第12条に基づく定期報告制度とは建築物の安全対策と、維持管理を目的とした制度です。**

建築物は、長期間の使用に伴い建物本体の劣化や、設置されている設備に性能低下がおこります。建築物の劣化状態や、防災上の問題を早期に発見し、危険を未然に防ぐことが定期報告の目的です。

特定建築物定期報告(以下、定期報告)は、建築基準法第12条によって、定められた用途の一定規模以上の建築物(特定建築物)について、定期的な調査・報告を義務付けているものです。特定建築物である共同住宅(マンション)の場合は、延床面積(各階の床面積の合計)と階数により、府県別に報告義務の有無が規定されています。

多くのマンションが報告対象になると考えられますが、小規模マンションの場合は、竣工図や分譲時の販売図面集などで対象要件に該当するか確認して下さい。

■報告年度と対象となる要件(*は2024年度)

各府県の地域区分による報告年度については、各行政庁のホームページ等で確認してください。

大阪府：*府内全域が対象

- ①地上3階以上に共同住宅があり、延床面積が1,000㎡を超えるもの。
- ②5階以上に共同住宅があり、延床面積が500㎡を超えるもの

兵庫県：*県内全域(神戸市は、別途参照)が対象

6階以上、かつ6階以上の共同住宅の床面積が100㎡を超えるもの

神戸市：*中央区、兵庫区、長田区が対象

- ①地階の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの(ただし、地階に住戸または住戸からの避難経路がある場合に限る)
- ②6階以上の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの

京都府：*城陽市、八幡市、京田辺市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、宇治田原町、笠置町、和束町、精華町及び南山城村が対象

3階以上の階を共同住宅の用途に供し、その用途に供する部分の床面積の合計が1,000㎡を超えるもの(令第112条第9項の規定により階段の部分とその他の部分とを防火設備で区画しなければならない建築物に限る)

京都市・宇治市：*2024年度は対象なし(京都市は次回2026年度、宇治市は次回2025年度)

床面積の合計が1,000㎡を超えるもので、1981(昭和56)年5月31日以前に工事着手したものに限り。

奈良県：橿原市を除き、次回2026年度。橿原市の報告年度は、市の担当部署に直接問合せが必要

床面積の合計が1,000㎡以上のもので、3階以上に階があり、かつ床面積が100㎡を超えるもの

■定期報告の主旨と調査項目について

定期報告の主旨は、建物が安全に使用できるかという視点で定期的な調査・報告を建築物の所有者、管理者に求めるもので、たとえば、非常時に安全に避難することができるか、外装や付属物に落下の恐れがないか、あるいは防火上の問題での支障がないか、などが基本的な調査、報告内容です。

定期報告の調査項目は、敷地及び地盤・建築物の外部・屋上及び屋根・建築物の内部・避難施設等・その他等の項目があります。

■集合住宅維持管理機構への見積作成依頼

定期報告の見積を依頼する際には、前回実施の定期報告調査書や各種点検記録を準備、整理しておいて下さい。集合住宅維持管理機構では、見積依頼を受けた場合、まず作業量を把握した上で、業務費を算定して見積書を提出します。業務費用は、「外壁全面打診」の要否(タイル貼りや石貼り、モルタル塗りか否か)および住戸数、棟数、住戸形式(片廊下形式か階段形式か)、築年数と大規模修繕工事の履歴や予定などによって変わります。また、これまでの集合住宅維持管理機構への業務依頼実績による調整や、NPO法人マンション管理支援の関住協の管理組合団体会員の場合の割引があります。

(主任専門委員 小薄和男)

掲示板（YouTube 配信, 工事見学会の開催報告）

先日、NPO 法人 住宅長期保証支援センターの You Tube チャンネルで、長期修繕計画についてお話しする機会をいただきました。YouTube での情報発信は、機構では初めての試みです。このような経験をさせていただいた同センターに、紙面上ではありますが厚くお礼申し上げます。

お世話になった同センターの日頃の取組みについて、鈴木素子理事長からご紹介いただきます。



NPO 法人 住宅長期保証支援センターは、設立以来「長期間の建物サポート：生活者と工務店を繋ぐ活動」として住宅履歴情報：「いえかるて」の推進と住宅相談を実施しています。高額な請負契約の住宅トラブル（紛争）は後を絶たず、建物（住宅）の維持管理も課題で、今日住情報が家族や地域で伝承されることは殆ど無くなりました。生活者は基本基礎情報が少ないまま商談・契約に入り情報格差による住まいの不満やトラブルの発生、未だ住まいの維持管理が当たり前になっていません。

この課題への取り組みとして「トラブルに遭わない、トラブルを拡大しない、トラブルは芽のうちに解決」をモットーにセミナーや相談会の活動を続けて参りました。

しかし、コロナ禍でリアルなセミナーや相談会等の活動が停滞、一方その状況下で SNS の利活用が伸び、知人から YouTube にお声かけ頂き、YouTube を体験しました。そこで高額な費用をかけず、生活者対象の情報発信としての YouTube を知り「住まいのちょうホットステーション」、「後期高齢者ユーチューバー」として手探りでしたが 2022 年 6 月スタートと致しました。視聴者を限定しないで聴いて頂けるよう①住まいの基本情報を中心②多様な業種を紹介して特に技術系の方を知って頂く ③チラシ感覚でお聴き頂ける 15 分程度」をポイントに、これまでお世話になった方々にご指導、ご協力頂いて 51 回発信して参り、集合住宅維持管理機構様には「第 46 回マンション管理 3 長期修繕計画を考える」でご登場頂きました。2024 年 2 月 13 日現在「維持管理、防災、省エネ、リフォーム、不動産・空き家、専門工事業、木材・山、マンション、契約・費用、トピックス」のカテゴリーでアップし、視聴登録者 52 人、延べ視聴は約 3,400 回（2024 年 2 月 13 日現在）。マンション関係は 4 回アップです。視聴者は多くありませんが、基本的な内容の為、少しずつご視聴頂いている状況で、HP や FB 等 SNS とリンクできる等の特徴を実感しています。時には質問や応用編の情報はメールで頂き、住宅・住まいを日常的なこととして捉えて頂いていることを実感しています。建物(住宅)の維持管理と言うと負担に感じ マイナスに捉える方も少なくありませんが、災害の多発する日本、建物・暮らしの防災は建物の維持管理に大きく関係することを実感し、今後も継続して伝えて参ります。

YouTube は右の QR コードからご視聴頂けます。よろしくお願ひ申し上げます。



第 140 回 大規模改修工事実践講座（工事見学会） 11/25（土）西中島ホワイトハイツ

エントランスのリニューアルを含めた大規模改修工事の取り組み（主任専門委員 中島幸博）

前回の大規模改修工事から 18 年を経た今回は、一般的な躯体修繕工事に加えて、理事会が中心となり「住んでいる人が住み心地の良いように。」と、自動ドア化を含めたエントランスの全面改修や各戸の玄関ドアの取替えを行いました。竣工後 2 年目から続ける自主管理から、一部委託管理に昨年以降しましたが、「自分達が住んでいるところを自分達が管理しないで、誰が管理するのか。」という思いから、管理組合運営の根幹に関わる部分は管理会社に任せず、管理組合が主体性をもって担っています。



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。