

第29回 マンション管理セミナー & 居住者交流会



第29回マンション管理セミナー&居住者交流会は、墨田区と共催により、平成24年8月19日（日）午後2時から、すみだリバーサイドホール1階会議室にて開催されました。池田章会長の挨拶

につづき、墨田区都市計画部住宅課課長 栗林行雄様よりご挨拶を戴き、ひきつづき「大規模修繕の進め方」について、建物診断設計事業協同組合専務理事 前野望様の講演が行われました。講演の後、住宅課主事 渋谷直子様から「墨田区に分譲マンション支援事業」のご紹介がありました。

第1部 講演（要旨）

建物は、竣工時から劣化が始まります。大規模修繕とは、建物を健全な状態に維持していくための工事です。共用部分の劣化は、専有部分に影響を及ぼします。管理組合は、専有部分の資産を守るため、大規模修繕を行います。

これは、ワイングラスと注がれたワインの関係に似ています。共用部とみるグラスが壊れたり汚れると、専有部とみるワインは飲めなくなり、汚れたグラスでは不味そうです。

例えば、外観、専有部は外から見えません、外観をよくしなければ、専有部はよい評価は得られないでしょう。

共用部はこの他に、子供、高齢者、障害者等が

使用するので、安心安全にする、バリアフリーが求められます。また、共用部は、建物を支えています、躯体の強度は重要です。

建物を延命させるための工事は、計画的に適切な時期に、修繕（物理的な劣化の回復）と改良（社会的劣化の回復）を繰り返し行うことになります。

■ 大規模修繕の流れ（5つの目的と、12のポイント）

I 修繕に対する意識を高める

① 体制づくりとパートナー選び

工事は複数年度にまたがることが多いので、修繕委員会を立ち上げる

パートナー選びは、大規模修繕を円滑に進めるために重要です

工事発注方式（とパートナー） 設計監理方式（設計事務所等）、設計施工方式（施工会社等）、管理組合監理方式（コンサルタント等）

② 住んでいる建物を見る・知る 現状の認識・意識の共有



全戸アンケートで、住民の要望を掘り起こし、関心を高める
ハード・ソフト両面の状況確認
建物調査診断で現状仕様と劣化状況、問題点の確認

- ③ 組合員みんなに知らせる 報告会・広報活動で
修繕緊急度、修繕、改善提案（方法と概算）など

II 修繕計画を立てる

- ④ どんな修繕をするのか
修繕対象・範囲の検討 工事内容、資金計画の検討
調査結果により工事の優先順位を決める
改良工事も行う工事内容優先か、資金に見合った工事に止める修繕積立金優先か
工事完了までのスケジュールを立てる
- ⑤ 修繕を決定・合意する
工事内容、資金計画の決定
総会決議（必要に応じ）共用部変更、規約改正、借入の決議、積立金
値上げ、取崩し



III 修繕工事を決める

- ⑥ 詳細な設計図をつくる
- ⑦ 施行会社を選ぶ
選定方法 入札方式、見積合わせ方式、特令随意契約方式
- ⑧ 工事を発注する
総会決議
工事内容、施工会社、工期、工事金額の承認
工事請負契約の締結

IV 修繕工事を行う

- ⑨ 工事のお知らせ・準備
施工会社による工事説明会の開催
住民への協力要請 バルコニーの片付、自転車、自動車の移動等
近隣挨拶
- ⑩ 工事を始める
出来るだけ工事の進捗状況や、住民からの要望、クレーム等を把握しておく
定例会議
工事進捗状況等の確認 工事監理者から



の報告 設計変更指示

- ⑪ 工事が完了したら
足場解体前に、各戸のバルコニーの完了アンケート調査を行い不具合があれば直す
工事に対する評価や次回の大規模修繕工事への要望も出してもらう
竣工 竣工検査の立会 竣工図書の受取精算
竣工式等イベント（任意）

V 新たな維持管理へ

- ⑫ 今後の維持管理の検討
メンテナンス計画
日常管理の見直し
定期点検の実施（施工会社が行う）
契約にある定期点検を確実に実施する
メンテナンス計画を作成し、役員が代っても定期点検が実施されるようにする
大規模修繕計画の見直し
総合的に見直しをするには、大規模修繕工事の完了後に行うのが良い

* 講演は、55の項目にわたって、きめ細かに講義いただきました。

(S・T)

第30回マンション管理セミナー & 居住者交流会 『給排水設備改修のポイント』

日時: 11月23日(金)午後2時~午後5時
場所: すみだリバーサイドホール 1階会議室

第2部 交流会

交流会は、講演の余韻の残る中、塩澤副会長の進行で、和やかに行われました。大規模修繕に関連する二つの話題を紹介します。



- 管理会社から、外壁のタイルの浮きを指摘され、全面、ブランコによる調査を管理会社に依頼し行なった。それを踏まえ、管理会社から修繕の見積を受けた。これまで管理会社のいいなりでしたが、今回、管理会社任せでいいのか、その見積を信用できるのかと疑問が出された。
- 工事内容や金額が適切・妥当かの疑問なら、第三者に見てもらうか、専門業者から工事仕様、相見積りを取って判断すれば良い。
- 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「分譲マンション管理アドバイザー制度」を利用し相談するのも一方法か

- 大規模修繕を数年後に控えている。新築業者と、修繕の専門業者では、工事金額に相当な差がでると、ある本に書かれていたが。
- 10年ほど前に、外壁の防水塗装工事の見積を、マンションを建築したデベロッパーに依頼したら1億4千万、東京都塗装工業組合から紹介してもらった専門業者は7千8百万、2倍の差があった。
- 競争原理が働かないと高くなる。新築業者と修繕の専門業者の間では働かない。修繕の専門業者間にはそれが働く。ただ、安値競争に陥りがちで、安いからとそれだけで決めるのは危険、やはり、第三者に内容、金額が妥当か見てもらうのが良い。
- 相場はあると思う。今回行った工事では、見積した3社に大きな差はなかった。工事の範囲、スペック等を提示して見積依頼したら、高かったのは、管理会社で6千4百万、安いのは5千6百万、これまで実施した2度の工事経験から算出した予算6千万と大きな差はない。



墨田区の方譲マンション支援事業

1 分譲マンション計画修繕調査支援制度

区内分譲マンションの管理組合が、大規模な修繕を計画的に行うため、建物や設備の診断調査を実施する場合に、その経費の一部を区が補助します。また、調査の実施に当たって、専門家の指導や助言が必要な場合は、アドバイザーの派遣を行います。

2 分譲マンションリフォームローン償還助成

区内分譲マンションの管理組合が、マンション共用部分等の修繕を行う際に、その資金を独立行政住宅金融支援機構から借り入れた場合、融資金の償還にかかる利子の一部を区が補助します。

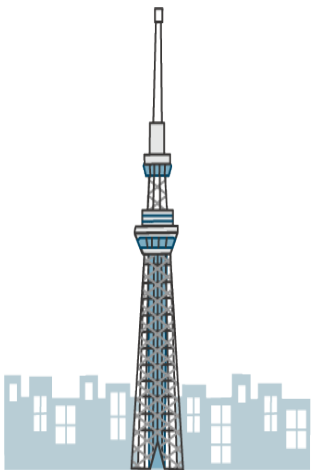
3 分譲マンションアドバイザー制度利用助成

区内分譲マンションの管理組合が、マンションの適切な維持管理と円滑な建替え・改修を行うため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「分譲マンションアドバイザー制度」「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した場合に、支払った派遣料の一部を区が補助します。

それぞれ事業の、対象、補助金等の詳細や申請手続等については、

墨田区 都市計画部 住宅課 計画担当

03-5608-6215 (直通) お問い合わせください。



住み始めて三十数年、それと同じ年月を経た、我がマンションの廊下へ出ると大きく、新しいマンションが東京スカイツリーと共に目に入ってきます。

夏の夜の隅田川花火やツリーが窓から見える部屋は高値を呼んでいると、報道で知りました。

高い空ばかりに気持ちちが向きますが、今、自分達が立っている地面の下にも、興味ある歴史が眠っています。

ここに、一枚の地図があります、昭和十二年当時の街の様子を、手書きで、一部想像も交えて、平成七年、個人の努力で書き上げたもののようです。

これを見ていると、貧乏大黒、女相撲、寄席、カフェー、洋傘工場、長屋暮らし等々当時の暮らしぶりが、手に取るように目に浮かびます。

もう一枚の江戸古地図から、明暦大火をきっかけに、本所が開発され、二本差の武士が闊歩していた頃、大名の下屋敷、大身旗本、御家人の屋敷、寺院、門前町が蘇ります。

過去をさかのぼり、東京大空襲、関東大震災、明治維新、江戸時代、鎌倉時代と順を追って、一枚一枚薄皮を剥ぐようにめくって行くと、その時代、時代の土地利用の変化に興味湧きます

自分の、今、住んでいる、建物、土地への愛着が増すような気がします。

皆さんのマンションの足元にも、歴史が眠っている筈です、地下の「宝物」を掘り起こして見てください

(夢ばかり見てきた男)

投稿 歓迎！！

交流広場では、読者の皆さんの投稿をお待ちしています。マンションのことに限らず、趣味や活動のご自慢話や、ご苦労談など……。

広報担当より

★すみネット入会のご案内

- [団体会員] 区内のマンション管理組合
- [個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者
区内在住・在勤のマンション管理関係者
- [会費年額] 団体会員 5,000 円 個人会員 2,000 円
- [口座名] みずほ銀行錦糸町支店 8080226
すみだマンション管理組合ネットワーク
会長 池田 章
- [入会申込] 墨田区住宅課 03-5608-6215
会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

理事会などの予定

午後6時 ～ 午後8時

- ☆ 10月10日(水) 業平三丁目集会所
- 11月14日(水) 業平三丁目集会所
- 11月23日(金) 第30回 セミナー
14:00 リバーサイドホール 1階会議室
- 12月12日(水) 業平三丁目集会所

※ ☆印の日時には、6時から交流会を行います。

編集後記

先日、文京区千駄木あたりを散策の途中、森鷗外記念館(11月1日開館予定)を見つけた。ここは、鷗外が30歳の頃(明治25年)から半生を過ごしたという旧宅跡。▽この二階からはかつて東京湾が望めたところから、観潮楼と名付けたという。いまはもちろん東京湾は望むべくもないが、団子坂上から入った藪下通り沿いの門側からは、ちょうどマンションの谷間から、東京スカイツリーを望むことができる。▽森鷗外は、10歳のときに父とともに島根県津和野から東京・向島小梅村に移転(明治5年)。その後、向島曳舟通りに転居。少年時代を墨田で過ごしたという。▽その辺りに、いま東京スカイツリーが立つ。文豪・森鷗外がいま東京スカイツリーを観たら、何を描写するのだろうか? (砂)

メール Jimukyoku@suminet.org

FAX 03-5608-6409