

関住協だより NPO法人関住協 (かんじゅうきょう)

事務局通信 2014

第137号 (2014年8月)

NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会
〒542-0081 大阪市中央区南船場1-13-27アイカビル4F
□ (06)4708-4461 FAX(06)4708-4462
ホームページ <http://www.kanjyukyo.org/>
メールアドレス jim@kanjyukyo.org

特集・大規模改修工事実践講座

集合住宅維持管理機構（機構）と関西分譲共同住宅管理組合協議会（関住協）の共催で6、7月に大規模改修工事実践講座（工事見学会）が実施されました。これに参加した3人の関住協世話人にそれぞれレポートしてもらいました。

私のイメージを変えた耐震改修工事



外階段に付けられた耐震補強の支柱を見学する参加者

吹田市 ローゾコーポ千里 A 棟

みなさんは耐震補強工事といえばどんなイメージをお持ちでしょうか。学校や役場で見ると、壁などに大きなバツテンの筋交いが入っている、そんなものを私はイメージしていました。そのイメージは今回の見学会で崩れました。

今回の工事は全面的なものではなく、部分的に柱を補強する工事だったため、見た目には大きな変化はありませんでした。それが一番の驚きで、順次印象に残ったことを報告します。

このマンションは1974年に竣工・1階部分がピロティ形式です。1994年の阪神淡路大震災でピロティ形式のマンションで大きな被害を受けたことを知り、自分たちのマンションは大丈夫だろうか議論が始まりました。しかし耐震調査や工事には至らずそのままにしました。

2011年、大規模改修工事の準備中に東日本大震災が起こり、耐震補強の要望が一気に膨らみました。理事会も3回目の大規模改修工事です。工事費が底をついた状況の中でも、金融機関からの借入れ、自治体の補

関住協では会員のみなさんの困りごとや悩みなどにお応えする相談活動を行っています。最近も大規模改修の発注方式の相談があり、コンサルタントの選定についてお応えしました。まず、気軽にお電話（06・4708・4461）ください。込み入った内容などは電話では無理ですので面談での相談となります。日時を決めた上で関住協事務所にお越しください。また、世話人が出向く出張相談（実費が必要）も行っています。

マンションの困りごとや悩みにお電話ください



見学会で挨拶する浅雛・関住協世話人会代表
助金等を資金に工事をすることを決意しま
した。

2012年、大規模改修工事後に工事をすす
めた理事長、修繕委員を中心に「耐震委員
会」を立ち上げました。そして同年9月の
臨時総会で、「自己資金+金融機関からの借
入金等を工事予算の限度額として、優先順
位の高い部分から耐震改修を行う」という
事業活動が承認されました。そこで、大規
模改修工事の設計監理を行った集合住宅維
持管理機構に引き続き耐震診断・改修工事
の設計監理の委託がありました。

耐震診断の市からの補助金は百万円（総
額は8百万円）。工事には住宅金融支援機構
の融資も受けました。いずれも手続きは大
変だったようです。

耐震改修ではなく耐震補強

診断の結果、「地震の震動及び衝撃に対し
て倒壊、又は崩壊する危険性が高い」とさ
れました。管理組合は予算内で優先順位の

高い工事を選択し、①1階駐車場や集会室
の独立した柱を主に鉄板を巻いて補強する。
同時に駐車場と集会室の改修をする②屋外
階段は地震時の水平力に対して接合部が破
壊される恐れがあるので、2方向の支柱で
建物本体に接合し補強する工事をするこ
とになりました。

建物の桁行き方向の補強は、バルコニー
や窓の形状が変わる（当初私がイメージし
ていたもの）ことや予算的に不可能である
ことから今回は見送られました。従って完
全に耐震基準を満たした耐震改修工事では
なく、耐震補強工事となります。いずれに
しても、住宅金融支援機構の融資制度を活
用できます。

目からウロコ

耐震基準を満たすことが融資の条件と勘
違いしていた私には「目からウロコ」です。
耐震補強でも住民の生命と財産を守ること
に役立つなら、それはそれで意味のあるこ
とだと思いました。特に屋外階段の倒壊は、
地域の建物を傷付け、住民や歩行者の命を
奪いかねないと思います。私の中でも盲点
でした。

大規模改修から耐震補強工事まで、合意
づくりや市役所、支援機構との折衝などで
陣頭指揮をとってこられた理事長及び耐震
委員会の皆さんの奮闘に敬意を表し、レポ
ートを終わります。（浅雛克己）

日頃からのつきあいで駐車場を借り受け

大阪市北区 さくら12番館

6月28日のさくら12番館（大阪市北区）
の工事見学会に参加しました。

私の住むマンションの隣なので、工事の
進捗状況は毎日見ていました。工事では修
繕委員会（正式名称はお聞きしていません）
と理事会が連携し、工事までの準備・工事
中の対処をしてられました。そして、第

三者機関である集合住宅維持管理機構が調
査・診断、設計・工事監理までを担当して
います。

同じ時期に私の住んでいるマンション周
辺では別の二つのマンションが大規模修繕
工事をしています。この二つのマンション
は委託している管理会社の関係先が工事を
担当しています。このことについては、そ
れぞれの管理組合が自らの判断でされたこ

となので、是非について判断する立場にはありません。

さくら12番館では機械式駐車場の工事を行ったため、駐車スペースが不足し、隣接の二つのマンションの空き区画を借り受け、工事は無事に終わりました。

8つの管理組合が定期的に懇談会

さくら12番館は周辺の7つの管理組合と年4回の懇談会を輪番制の当番で開いています。テーマは自分たちの管理組合が直面しているその時々の問題点を出し合い、相互に意見や助言をしています。

さくら12番館が集合住宅維持管理機構に



改修工事の説明を聞く参加者

監理を委託されたきっかけは、私が理事長当時、懇談会の席上でコンサルタントを入れた大規模修繕工事の経験を話し、修繕委員会のメンバーが私のところにその様子を聞きに来られたのがきっかけでした。今回の駐車場の借り受けも、お互いに親しい関係を続けているから、スムーズに借り受けることが出来たと思います。

懇談会はこの9月に87回目を開催します。年数にして20年以上にもなりますが、発足した経緯はよくわかりません。私が理事長を務めていた時にも、相見積をとるために出入りの業者を紹介して貰うなどの情報を得て来ました。

マンションが林立していても、隣の管理組合とまったくと言ってよいほど、交流がありません。ですから、常時の交流は無理であっても、新しく理事会が選任された時に管理事務所にあいさつするなどして、少しでも顔見知りになっておれば、「いざ」と言う時に役立つこともあるのではないかと思います。(奥田 勲夫)

理事長の「中身が勝負」の言葉に共感

大阪市阿倍野区 あべのシャルム

今回参加した私をうならせたのは、管理組合理事長の挨拶に出てきた「中身で勝負」という言葉でした。これは大規模修繕に当たっての管理組合の取り組みの中で、コンサルタント（集合住宅維持管理機構）をどう決めたか話した下りで出てきた言葉です。

昨今、コンサルタントは「余分な金がかかる」などと敬遠されがちですし、選ぶ場合でも見積額の安さだけを基準にする管理組合も少なくありません。

しかし、コンサルタントの善し悪しは工事の計画から、施工の善し悪しまで影響してきます。今までにも実践講座の中で、コンサルタン



マンション内を見学する参加者

ト選びに関して討論も随分ありましたが、今回のような切れ味を持った提起は久々に胸に響くもので、関住協を長年やってきて、いい人に出会ったと嬉しくなりました。

では、どう選んだのか。管理組合役員の息のかかった組織は除外し、大阪市立住まい情報センターにあったリストから株式会社や NPO 団体など性格の異なる 6 組織を選び、所在地、実績、見積金額などを比較した上でヒアリングを行いました。見積金額ではなく提案内容の中身を重視し、工事中についても将来についても、あべのシャルムのことをいかによく考えてくれているかどうかを選定のポイントにしたといいます。

あべのシャルム周辺では、元施工会社に依頼したり、管理会社系列のコンサルタントに任せたり、責任施工を選んだりとさまざまな方法で改修工事が進められているようですが、理事長は「今回の大規模改修工事を通じて、いくつかの新しい目—コンサルタントの目、施工者の目—ができた。これによりマンションの良いところ、悪いところの洗い出しが適正に行われると思う」と語りました。(佐藤隆夫)

催し情報

マンション管理交流セミナー

関西分譲共同住宅管理組合協議会（関住協）と集合住宅維持管理機構（機構）の共催で 8 月と 9 月にマンション管理交流セミナーが開かれます。セミナーではマンションの維持管理・改修あるいは管理組合運営に関する基礎知識から実践的な内容までをテーマに講義するほか、終了後には経験交流・情報交換の場を設けます。

8 月 30 日(土)午後 1 時 30 分、芦屋市民会館 403 号室。「失敗しない！マンション大規模改修工事」をテーマに機構主任専門委員の塩田悦司さんが報告。3 時～4 時、相談会&情報交換会（アドバイザーは関住協世話人や一級建築士ら）。参加費無料。

9 月 23 日(火・祝日)午後 1 時 40 分、明石市生涯学習セ

ンター学習室 3。「2 時間で分かる！マンション大規模修繕工事の基礎知識」をテーマに機構主任専門委員の山口英高さんが報告。3 時 15 分～4 時、相談会&情報交換会（アドバイザーは関住協世話人や一級建築士ら）。参加費無料。いずれも連絡先は 06—4708—7790 機構。

11 月に工事見学会
マンション大規模改修工事実践講座（工事見学会）が 11 月 15 日（土）神戸市内で行われます。小規模マンション管理組合の大規模改修工事への取り組みとして、

築 1980 年、13 戸（店舗 1）、3 階建・1 棟のサンパレスを見学。1 時 30 分から篠原会館中会議室（阪急六甲駅徒歩約 6 分）で説明会、終了後に見学会。機構、関住協などの共催。問い合わせ 06—4708—7790 機構

おことわり 「うちのマンションここが自慢」は都合で休みます。(編集部)

2014 年度理事長懇談会のご案内

今年も管理組合活動の交流を、理事長さんの懇親もかねて下記のように開催します。多くの理事長さん、または理事会からの代表のご参加をお待ちしています。

日時 9 月 20 日（土）正午から
会場 機構セミナールーム（アイカビル 4 階・関住協事務所隣）
参加費 おひとり 3000 円（昼食、飲み物・資料代含む）
共通テーマ 消費税率引き上げの影響と対策
取り上げたいテーマがありましたら申込時にお申し出ください。