





## 『大規模修繕の進め方入門(3)』 －ステップ2 建物劣化診断への取り組み－

1. 管理組合の取組み
  - a. 建物の設計図書や関連書類がそろっているかどうかの確認をする。  
新築時の竣工図書や修繕経歴などの関係書類がそろっているか。  
設備点検などの検査書類があるか。  
貸し出すときは、借用書の請求と返却の確認をする担当者を決める。
  - b. マンションの状況を確認する。  
修繕委員、理事会役員が目目で実際に汚れ、傷みなどを確認する。  
区分所有者、居住者からのクレームの状況個所の確認をする。  
不具合が生じている個所がないか。
  - c. 専門家に建物診断を依頼する。  
依頼する目的をはっきりさせる。  
大規模修繕の実施時期の検討、長期修繕計画の作成のため。  
修繕、改善設計の依頼をするため。  
不具合の原因追求のため。たとえば、雨漏り、タイルの落下など
  - d. アンケート調査をする。  
日常生活での不具合の発生、不便な点。  
居住者が、自分の目でバルコニーなどを確認する。  
アンケートは、専門家の行う劣化診断と連動するので、調査項目はパートナーのアドバイスを受ける。
2. 専門家による建物診断調査
  - a. 建物修繕等の経歴調査  
マンションの今までの修繕経歴などを調査し、マンション特有の出来事などを把握する。
  - b. アンケート調査  
アンケート調査により、特定の場所に不具合があるかなどを確認する。  
居住者が確認することにより、大規模修繕工事に対しての意識向上を兼ねる。

- c. 現地調査  
アンケート調査の内容により、住戸内の立ち入りをする。  
バルコニーなど共用部分が目的でありクロスなど専有部分は関与しない。
- d. 劣化診断報告  
報告書としてまとめ、区分所有者に報告する。

1. 劣化診断の広報・報告
  - a. 広報誌、修繕委員会ニュースの発行  
居住者のアンケート結果、建物診断経緯、結果を広報する。
  - b. 建物現状を区分所有者に十分周知させる。  
建物劣化診断調査の結果を報告会などで開いて公表する。  
大規模修繕では、なぜ修繕が必要なのか。どのように修繕するのか。
  - c. 広報で周知した内容は、整理、保管しておく。



給水管の取替工事

から施工者選定をお送りします。(服部/記)

### 『編集室からひとこと』

メンテ機構通信の紙面作成を担当しているNです。どのような方のお手元に届くのかなー、と思いながら作業しています。最近、航空事故が多いですね。人の作った物に百パーセント完璧はないので、飛行機から部品が落ちても不思議ではないですね。でも、紙面には誤字や不備がないよう気をつけています。各原稿担当者も締め切りを守って下さいね。(N/記)

### 『セミナー案内』

テーマ：大規模修繕の進め方( )  
「劣化診断の進め方」

日時：11月19日(土)  
13:30～15:30(講演)  
15:30～16:30(交流会)

場所：大阪ガス(アプテック)  
大阪市立住まい情報センター3F  
地下鉄堺筋・谷町線 天六駅  
番出口スグ

入場料：¥1,000-  
申込み：TEL06-6357-8992  
FAX06-6357-8994

### 『お問合せ』

TEL:06-6357-8992  
E-mail:info@kikoh.net  
http://www.kikouh.net

### －事業案内－

セミナーの開催：管理組合を対象にセミナーを開催します。  
季刊紙の発行：年間4回「メンテ通信」を発行します。  
無料相談の受付：ウェブページでは無料相談を承ります。  
出張講習会の開催：ご要望のテーマで講師を派遣します。  
出張相談：個別の課題を予めお知らせください。

簡易診断：劣化診断の前に建物の健康診断も行います。  
劣化診断：大規模修繕には劣化診断が不可欠です。  
管理の合理化支援：コスト削減や合理化を支援します。  
顧問業務：ホームドクターが管理組合をサポートします。  
大規模修繕設計監理：建築家が本格業務を提供します。

昨年の夏は記録的な猛暑の上、集中豪雨、台風と続きました。今年の夏も大変暑い日々が続いています。都市部の気温が周辺部より高くなる現象をヒートアイランド現象といいます。陽射しをさえぎる葦簾を立てたり、打ち水をしたりして、異常気象と言われながらも自然の力には従わざるを得ない私達は何とか工夫しながら毎日の暮らしを続けています。メンテ機構通信3号が発行されるころは、幾分はしのぎ易くなるのでしょうか。それとも郵政民営化関連法案で解散した、衆議員の選挙でますますヒートアップするのでしょうか。さわやかな季節が待たれます。(富本/記)



### 『管理組合の運営を考える』

#### 4. まとめ

#### 3. 役員研修会の実施

これまで述べてきたような一連の書類整備と組合業務のSTEM化によって、管理組合業務の質は格段に向上しましたが、尚その上に新年度の初めには、新役員を対象として、専門委員会が世話役となって役員研修を行います。研修教材は専門委員会が編集します。マンションの成立と変遷に始まって、管理の問題点、適正化法、標準管理規約、区分所有法そしてマンション管理の将来的な課題に至るまで広範囲の内容を基礎知識として習得できるものになっています。研修時間はほぼ2時間半ですが、机上研修が終わりますと、引き続き設備管理会社の協力で実地研修を行います。電気室、ポンプ室など共用設備の見学のほか、火災報知盤や警報盤、あるいは給水バルブの取り扱いを実地で学びます。これは夜間と日祭日など管理員不在時の緊急事態に役員が対応できるようにとの配慮からです。すべての課程を終えるのにはたっぷり半日はかかりますが、不平不満は今のところ聞きません。まずはやれば出来ると言うところでしょうか。

自主管理、部分委託あるいは一括委託などマンション管理の態様は様々だと思いますが、マンション管理の要諦は管理組合が当事者としての主体性をいかに堅持できるかと言う一言に尽きるように思います。具体的な業務を委託しているかどうかそれ自体はそれ程重大なことではありません。肝心なのは意思決定の部分であって、管理組合が主体的にものごとを判断し、その意思を決定する力量を身に付けているかどうかは、管理の質を決定的に左右すると言って過言ではありません。

管理組合は「戦後民主主義の最も良質な部分」であり「民主主義の学校」であるとは良く耳にする言葉ですが、正にその通りでありまして、そのような管理組合の社会的な役割、つまり、マンション管理にはただ単に財産管理の側面ばかりではなく、市民自らが民主主義のルールに従ってコミュニティーを形成し、地域社会、市民社会を育み運営していかなくてはならないと言う極めて重要な社会的側面があることを忘れてはなりません。その意味からも、管理組合が自らの怠慢の故にマンション管理の主役の立場を放棄し、行政や第三者に委ねるような事態を決して招いてはならないと思うのです。(今田/記)

誘導ブロックをご存じですか。横断歩道や建物の入口などで見かける凸凹した黄色いブロックです。このブロックは「視覚障害者誘導用ブロック」といい、目の見えない人や見えにくい人が利用するものです。視覚に障害のある人々はこのブロックの凸凹を白杖や足の裏で確認しながら道を歩きます。なぜ黄色かといいますと、目の見えにくい人も使うので、出かけるだけにはっきりした色の方が見分けやすいからです。ブロックは二種類あり、細長い方は進む方向を表していて「線状ブロック」といい、丸い方は注意や予告を表していて「点状ブロック」といいます。誘導ブロックが日本で初めてつくられたのは昭和40年1月のことです。当初は行政はおろか視覚障害の方々の理解も得られず、実際に公道に敷設されたのは昭和四三年三月(岡山県)のことでした。以来、多くの種類のブロックが作られ、使われてきましたが、平成十二年三月に通産省より「視覚障害者誘導用ブロックに関する標準基盤研究報告書」が発表され、平成十三年9月にJIS規格化されました。現在、街角で見かける誘導ブロックが千差万別なのは、規格制定されてからの年月が以外に短いせいなのです。(上田/記)