

素敵に

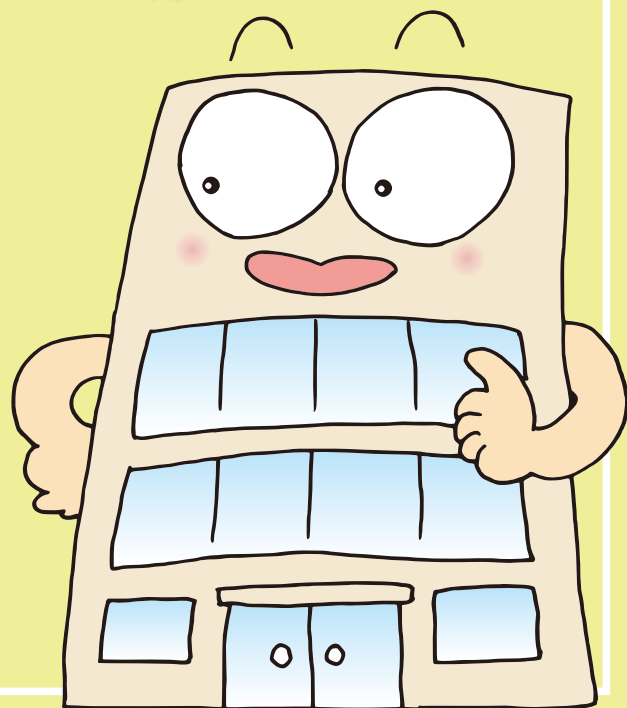
中央区分譲マンション管理情報誌 第**51**号

マンションライフ

特集

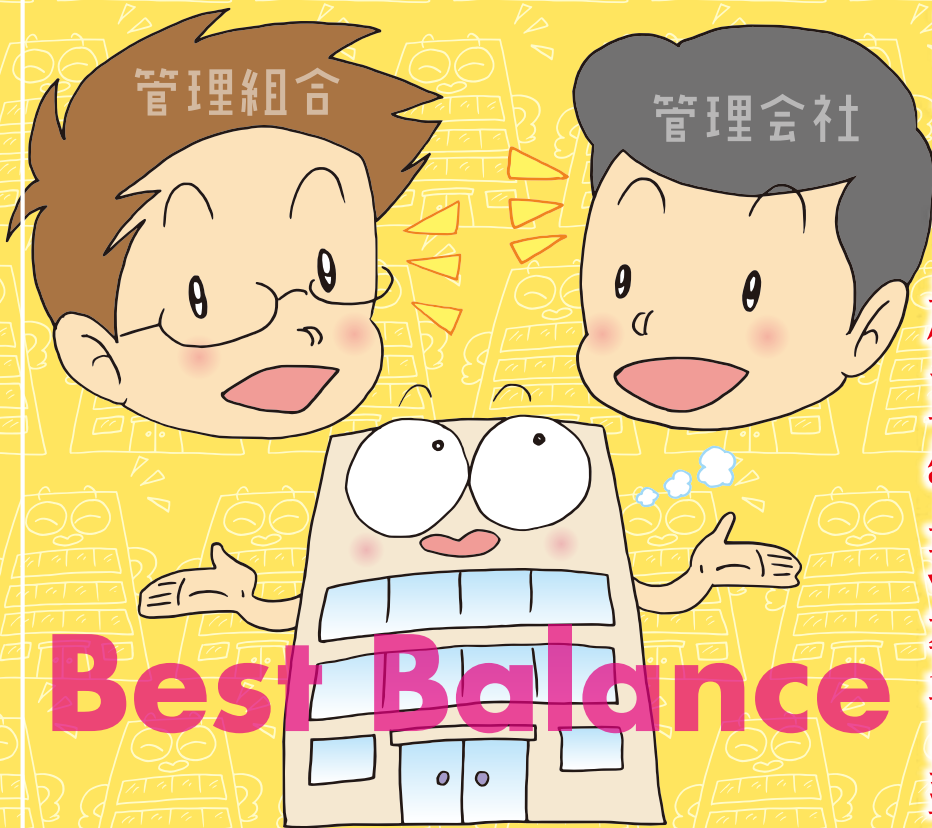
大規模修繕、
成功のカギは建物の
調査診断にあり！

しっかり、
じっくり、
診てねえ。



平成30年度—第2回

中央区分譲マンション管理セミナー



管理会社をいかに、 管理組合運営のコツ

「マンション標準管理委託契約書等の改定を踏まえて」

- 1 マンション管理における
人手不足の影響
- 2 日常管理や大規模修繕に
おけるトラブル解決
- 3 標準管理委託契約書等の改定

日時 平成30年**8月25日(土)** 午後1時30分～3時30分
セミナー終了後に中央区分譲マンション管理組合交流会員
との座談会を行います。

会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 東京都マンション管理士会都心区支部 支部長 平田英雄

対象 区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員

定員 100名(先着順)

費用 無料

申込期間 8月15日(水)から8月24日(金)午後5時まで

申込方法 電話またはファクス

(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)

電話は平日の午前8時30分から午後5時まで、

ファクスは8月24日の午後5時までにお申し込みください。

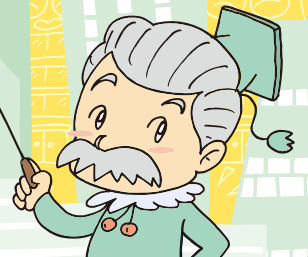
申込(問合せ)先

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

一般財団法人 中央区都市整備公社

TEL 3561-5191 FAX 3561-5192

管理会社と上手に
付き合うのは、
大切な～のちゃ!



特集

大規模修繕、 成功のカギは建物の 調査診断にあり!

管理組合では、建物を健全に維持・管理していくために、適時、建物の調査診断をすることが必要です。なかでも、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕(大規模修繕)を円滑かつ適切に実施していくには、建物の調査診断を行い劣化状況等を十分に把握することが重要です。

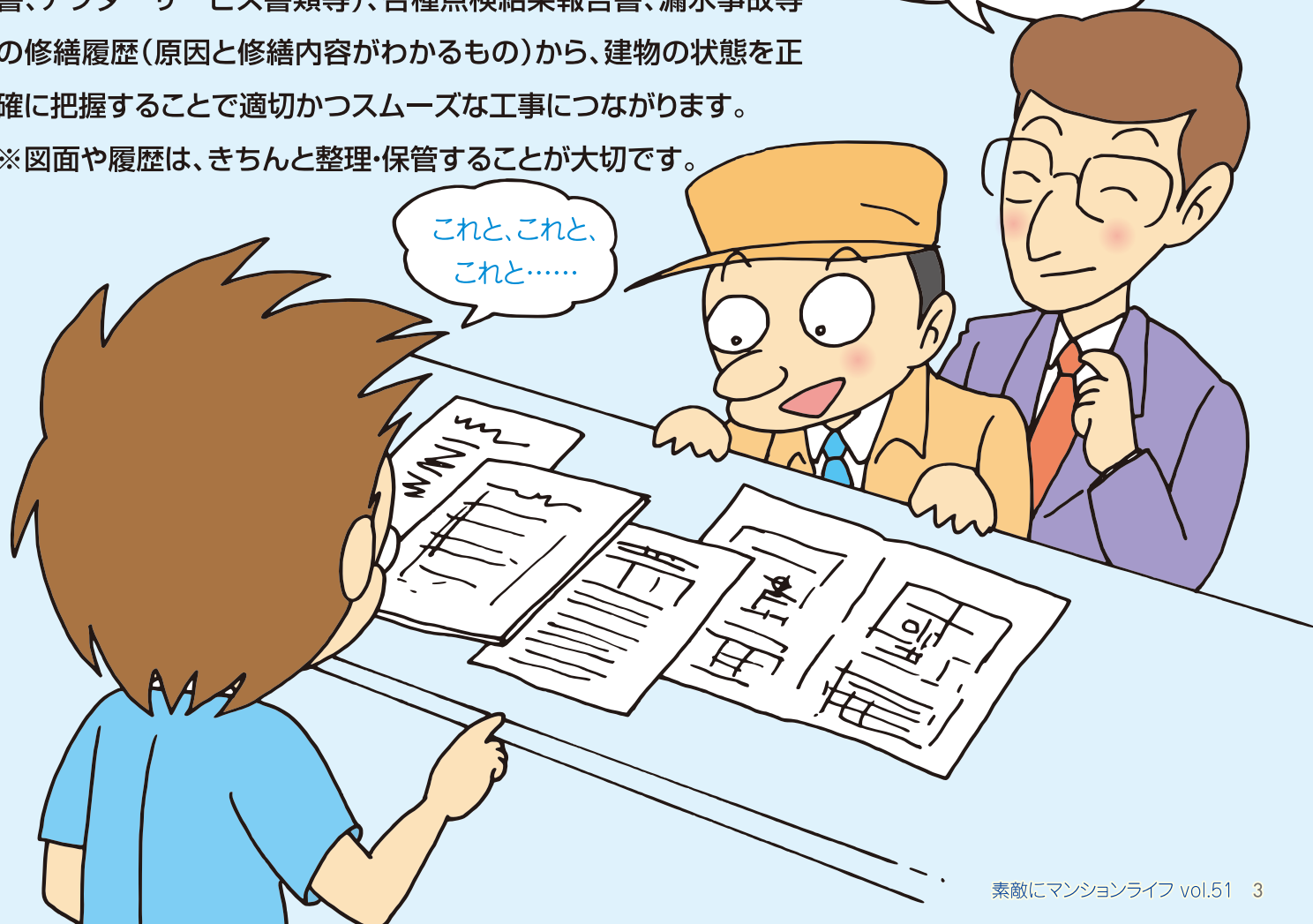
1 管理組合の準備

(1) 建物の竣工図書や修繕履歴等の関係書類を準備・確認
新築時の竣工図書(設計変更が反映されたもの)、大規模修繕工事完了後の竣工図書、関連書類(確認済証、性能評価書、構造計算書、アフターサービス書類等)、各種点検結果報告書、漏水事故等の修繕履歴(原因と修繕内容がわかるもの)から、建物の状態を正確に把握することで適切かつスムーズな工事につながります。

※ 図面や履歴は、きちんと整理・保管することが大切です。

きちんと保管して
いただいでいて……
助かります。

これと、これと、
これと……



(2) 専門家の活用

● 調査診断を行う専門家の活用

マンションの状況(建物ごと、また同じ建物でも施工の状況は異なることがあります。)に合わせた調査診断が必要です。不具合状況に応じた診断部位、目的、方法、費用についての提案をわかりやすく説明してもらいます。

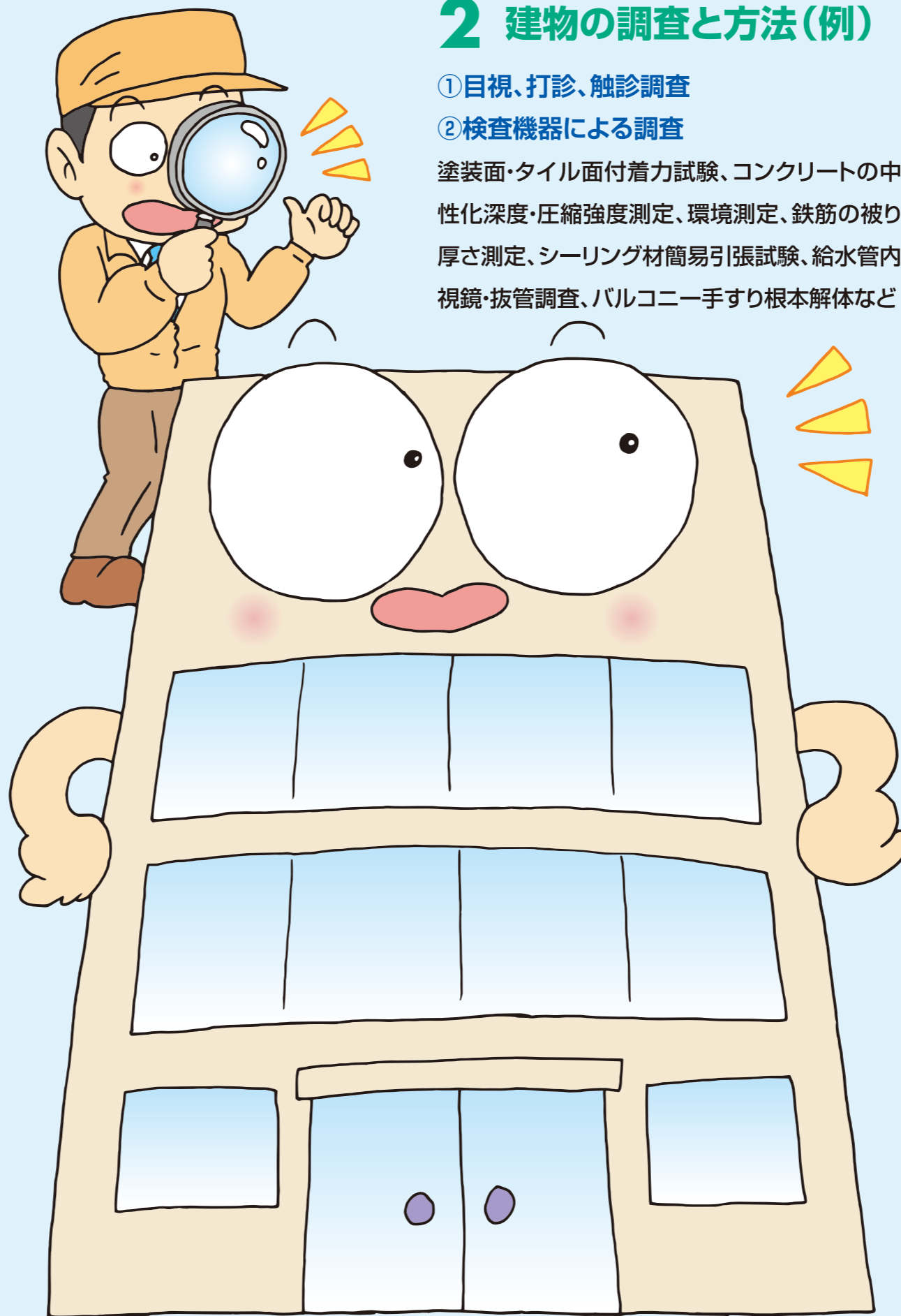
調査診断会社や設計事務所等の専門家に建物の調査診断を依頼するにも、どこにすればよいのか判断が難しいところです。専門家によって、診断の範囲や考え方などに違いがあります。マンションの大規模修繕に関する実績や管理組合運営についての知識、建物の維持・管理に関する長期的なビジョンがあるかなどよく比較して、決して、金額の差のみで決定しないようにしましょう。

● 専門家による調査診断の流れ(例)

- ・ 事前診断：建物の仕様・修繕履歴等、主に書類から現地調査前に情報収集
- ・ 予備診断：診断計画策定のため、目視や簡単な調査機器を使用
- ・ 診断計画：診断の範囲、方法、数量等を計画
- ・ 本調査：修繕・改修設計を実施するために、劣化状態の確認
- ・ 診断結果報告

(3) 居住者等にむけたアンケート調査

日常生活での不具合や不便な状況の他、バリューアップの要望等から、マンション全体の状況を把握する参考とします。アンケート項目は、マンションの状況などにより異なることから、専門家のアドバイス等も含めて検討しましょう。また、バルコニー等の状況については、写真やイラストを用いて居住者等にわかりやすいアンケートにすることも必要です。



2 建物の調査と方法(例)

① 目視、打診、触診調査

② 検査機器による調査

塗装面・タイル面付着力試験、コンクリートの中酸化深度・圧縮強度測定、環境測定、鉄筋の被り厚さ測定、シーリング材簡易引張試験、給水管内視鏡・抜管調査、バルコニー手すり根本解体など



タイルの引張試験



鉄筋の配筋状態・被り厚さを測定中



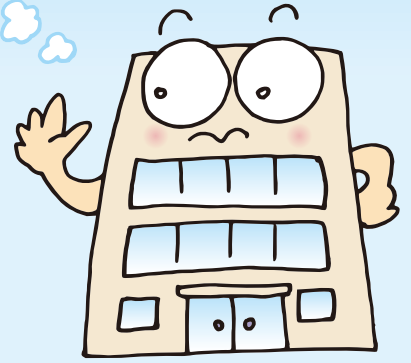
コンクリートの一部を抜き取り、中性化の進行度を測定



配管内部状況(半割酸洗い前)

3 診断結果報告から

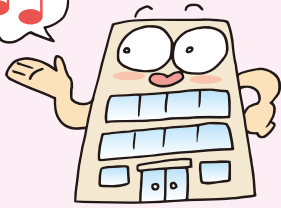
調査診断が終わると、調査診断箇所の写真等も含め、必要となる修繕の時期や優先順位(危険度順位)などを記載した「診断結果報告書」と、概算修繕費等が提出されます。管理組合は、結果を踏まえ、区分所有者等への説明会なども含め具体的(修繕の時期、工事範囲、優先順位など)な検討に入ります。



特集記事監修：一般社団法人 東京都マンション管理士会 都心区支部

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-3-8神田Nビル5階 TEL 03-3527-9514

第45回分譲マンション管理組合交流会の活動報告



7月22日(日)に
第45回交流会を
開催しました。

中央区役所大会議室において、「高齢者向け交流サロン(通いの場)について」の事業紹介や警視庁の方の「マンションにおける特殊詐欺などの防犯対策について」の講演など、高齢者問題をテーマとして行いました。



また、2班に分かれた分科会では、警視庁の方やマンション管理士も加わり“マンションの防犯対策”等活発な意見交換が行われ、その後の全体会で各班の討論した内容の発表がありました。(参加者36名)

交流会終了後は、イタリアンレストランに場所を移し、懇親会が開催されました。気軽な雰囲気の中、役員としての体験談や日ごろの抱えている

マンションの管理組合運営に関する諸問題についての情報交換や、マンション管理士から直接意見を聞くことができるなど大変有意義な懇親会でした。

なお、8月25日(土)開催の分譲マンション管理セミナー終了後、セミナー参加者と交流会会員との座談会を交流会の主催で行いますので、是非ご参加ください。

中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成30年度の
交流会開催予定



第46回交流会 平成30年 **10月14日(日)**

第47回交流会 平成31年 **3月16日(土)**
第16期定期総会

交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者
● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。

費用は? ● 無料です。

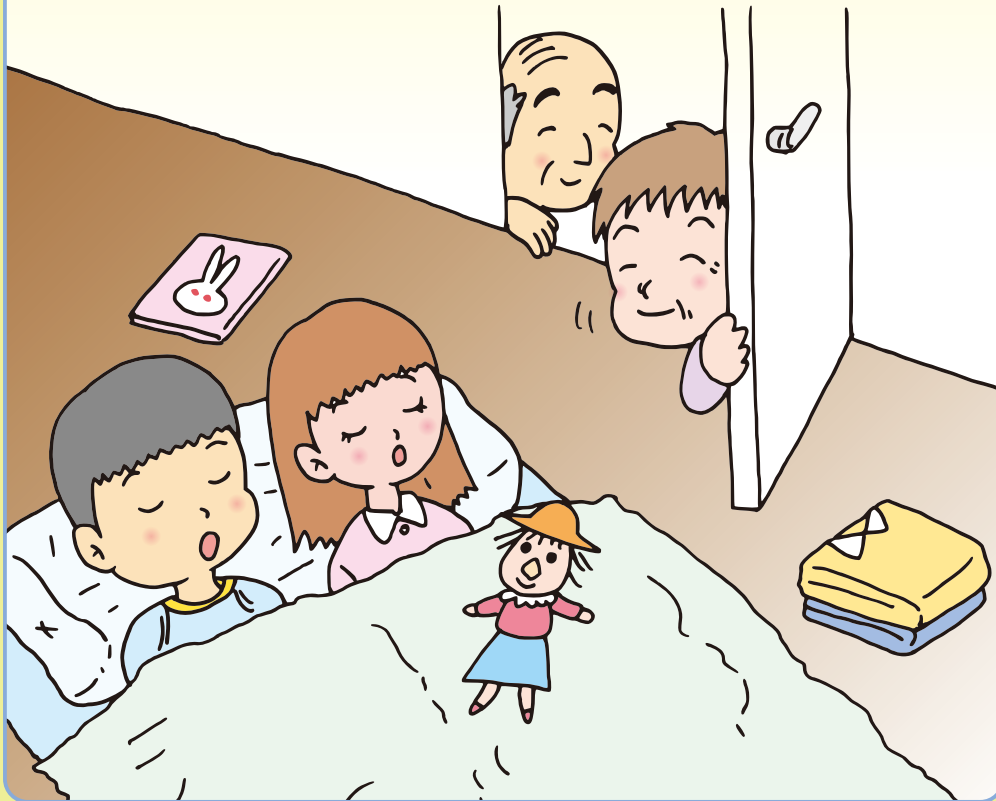
いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。

【申込(問合せ)先】 交流会事務局: 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課
TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192



エンジョイ♪マンションライフ! その43

うちのマンションの管理組合役員は、ただただ「今より少しでも安心・快適な暮らしやすいマンションにしたい」という共通の思いをもって日々活動しています。会合などで頻りに顔を合わせているうちに、世代を超えて自然に仲良くなって、プライベートでもお付き合いをするようになることも多い様です。「オトナになると、なかなか新しい友達は出来ないもんねえ。」なんて、昔の長屋のような家族ぐるみのお付き合いになったり……先日は、法事で地方に出かけるという若夫婦のお子さんをふたり、私ん家で一日預かったものでした。



編集・発行

一般財団法人 中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日、年末年始(12月29日～1月3日)