

関西分譲住宅仕上業協同組合

「マンション政策の動向」など  
住民のための特別セミナー



くスタートポイントに  
いた。これから正格化に  
向かって進んでいくつも  
りである。

我々は管理組合に対し  
て大規模修繕工事は「安  
く、良くて、安心してき  
る工事」という考え方を  
提議している。私は元々  
建築業者の叫び上げて、  
国から依頼もいたしてい  
るので中途半端なこと  
はできない。そんな時、  
目から鱗の方々と出会  
い、今日ハネラーとして  
参加いただいた。我々は  
工事に強いけれど管理組  
合に弱い。彼らは管理組  
合には強いけれど工事に  
弱い。それを組み合わせ  
てやれば勝てると思っ  
た。良くて・安くて・安  
心できる構図ができた」  
と述べた。

講演では「マンション  
政策の最近の動向」につ  
いて徳竹忠義・国土交通  
省近畿地方整備局、建設政  
府住宅整備課長が説明を  
行った。

また「管理組合が主体  
となった大規模修繕工  
事」では、小野利行・マ  
ンション適正管理サポー  
トセンター事務局長が、  
新たな大規模修繕工事の

無工方法として「プロ  
ポータル+総合修繕落札  
方式」について説明した。  
同方式は、工事に精通  
したサポーターが建物の  
調査・診断を行い、劣化  
状態を把握し、必要な修  
繕を提案して、最終的に  
管理組合が決定するもの  
である。

サポーターは、居住者  
の要望を聞き、修繕箇所  
を点検し、工事の公募箇  
所を作り、総合評価の採  
点方法を管理組合に説明  
する。工事終了後は、  
居住者の要望から業者の  
選定と工事監理・完了検  
査までの経緯書（工事施  
工の説明責任資料）を作  
る。

の検討を行う。

パナール・イスカッショ  
ン「マンション適正管理  
の主任は、徳さん。で  
す！」が午後3時半から  
催された。高井克典氏  
（住宅金融支援機構）、長  
田康夫氏（マンション管  
理センター）、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

理センター）が、野村善彦  
氏（奈良県マンション管  
理組合連合会）、小野利  
行氏（マンション適正管

**PIA**  
ペイントローラー&スプレーガン  
**ピー・アイ・エー株式会社**  
http://www.piaxx.co.jp

認識が低く、修繕工事に  
おいては、専門知識がな  
いため丸投げをしている  
ケースも多い。そこで小  
野氏は、まず「修繕工事  
の方式」では、責任施工  
方式、設計監理方式、C  
M方式について、それぞ  
れを詳細説明。

「一六、プロポータル+  
総合修繕落札方式は、管  
理組合が主体的に意思決  
定する方式である。その  
向が他の三つの方式と異  
なることを解説した。

「調査・診断」について  
は、修繕工事は、調査・  
診断が入る重要である。  
現場のプロがやるのが絶  
対条件と語つても過言で  
はない。一部のコンサル  
タント、設計事務所が材  
料メーカーに委託した  
り、施工業者に調査診断  
を依頼したりという例も  
あるが、とんでもないこ  
とである。

防水の保証は10年と言  
われるが、果たしてそう  
なのか。それは防水のア  
ロの目で判断すべきであ  
る。防水の仕様は、第一  
回目、二回目、三回目そ  
れぞれ調査・診断の仕方  
が違ふべきである。

通常1回目はアスファ  
ルトで防水されている。  
非常に頑丈である。プロ  
の目でチェックと防水面の  
調査をして、必要な部分  
に必要の手当てをするこ  
とが大切である。1回目  
の修繕工事が不親切だ  
と、2回目が大変にな  
る。目利きのあるプロの  
判断が大切である。

修繕の周期は、建材の  
品質が非常に良くなって  
いるので、短期間で激し  
く劣化するのではない。  
修繕の周期をプロの目で  
しっかりと診断して、15年  
とか18年とか長く伸ばす  
よさにする。そもそもれば  
積立金もできるだけ先返  
りすることがある。長期  
修繕計画の更直しは経  
験豊富なプロと一緒に行  
うべきであるとした。

なお、コーディネー  
ターの成氏から、新築に  
おける設計はよくわか  
る。しかし修繕工事の場  
合の設計は、設計図が出  
てくるわけではない。調  
査結果に基づいて診断し  
て、補修方針を決定する  
ことが修繕計画の設計だ  
と想うが「と設計監理  
方式の設計の実態はどう  
なのかと質問があった。

それに対して野村氏  
は、防水工事において、  
屋上と壁面と違う材料で  
施行する場合、屋上と外  
壁とぶつかる部分があ  
る。それを収まりと無い  
うが、そこをきちんとし  
ないと水が入る。すこ  
大事な部分である。これ  
は言葉ではなく「図面」  
で書いておかないと理解  
が難しい。しかしさうい  
う例は見たことがない。  
なぜ設計事務所は設計図  
を書かないか分からない  
との答した。

その他、長田氏は管理  
組合に長期修繕工事の呼  
をしても残念なことだ  
と理解してもらえない。また  
廣井氏は、今後修繕金が  
不足して借入するケース  
が出てくるのが新たな  
課題として考えられると  
述べた。