甲陽マンション
築４７年・２９戸

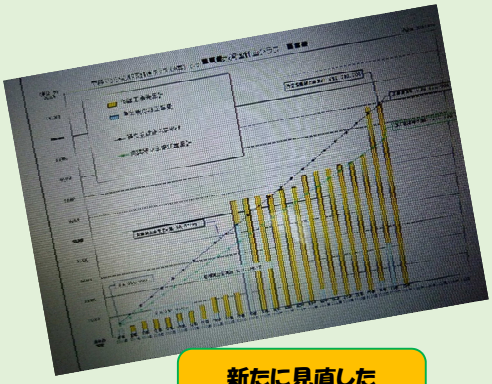
助けられて、大規模修繕は大成功！

大規模
修繕中

完成後

クラック
補修中

下塗り



新たに見直した
長期修繕計画

NMねっと　２０１５年１２月６日　マンションの事例紹介

甲陽マンション

阪急甲陽園駅徒歩５分の緑豊かで閑静な住宅地にあるマンション

築年数：　４７年	場所：甲陽園西山町
総戸数：　２９戸	５階建

マンションの特徴

- 阪急甲陽線「甲陽園駅」から坂を少し上った高台にあり、見晴らしの良い緑豊かで閑静な環境に恵まれたマンション。
- 幸いにも今までは、必要な時に適切なアドバイスを頂けるマンション管理の専門家に常に巡り合えた。
- 管理方式は自主管理を採用し、今回第３回目の大規模修繕に取り組んだ。今回の事例は、その顛末です。

うまくいったこと・発見したこと

- 当初、工事業者は責任施行の契約だから専門家が工事の監視をすることや工事現場への立ち入りは認めないと主張し、譲らなかったが、辛抱強く説得し最終的には承知させた。
- 理事会側への専門家の加入により、業者への指示や理事会への業者からの質問に対する回答もスムースに運んだ。
- 専門家導入による改善点としては、外部足場のメッシュシートの変更により外側の景色が見え鬱陶しさが軽減した点、塗装ミスなど多くの施工欠陥の指摘により完璧な工事の仕上がりとなった点。

きっかけは？

- 大規模修繕を実施するに際し、いくら信頼のおける施工会社だとしても工事監理者は絶対に必要との専門家からのアドバイスを得た。
- 工事の見積もり段階で、理事会の誰もが業者の説明内容や資料を理解できず、その都度説明を求めることにより、膨大な時間を費やすが、それでもなかなか前に進まない状況が続いていた。
- 修繕委員会も立ち上げたが、実態は絶対的な人手不足で相談できる専門家を必要としていた。

今後は・・・

- 困った時にいつでも相談できる、管理組合に寄り添った、管理組合の利益を最優先に考えてくれる専門家を依頼できるネットワークの必要性を強く感じた。
- 専門家の採用により、施工業者からは得られなかった工事に関する実務の知識やノウハウを会得でき、今後の組合活動の財産としてこれを伝えていく手段を考えたい。
- 高経年マンションとして、今後の維持管理に関して、組合員とのコンセンサスの取り方。