MANTION RENOVETERS.net　Vol. 002

マンションいきいき
大規模修繕 新聞
マンション生活をより安心にすごすための研鑽ネットワーク

TOPICS

- 代表理事 挨拶
- 管理責任が問われます
- あき子のひとり言
- 組合員の声
- 札幌支部 便り

平成22年6月

工事開始前から分かる、大規模修繕が失敗する原因。

5月23日を皮切りに、名古屋、品川、渋谷と3週連続で大規模修繕セミナーを行いました。 今回のセミナーはいままでと少しテーマを変えての開催でした。 これまでは「大規模修繕の準備」「大規模修繕工事」に関する内容をお伝えすることが多かった当協議会のセミナーですが、今回は「大規模修繕工事に関連する人間関係」についてもお話しをさせていただきました。もちろん準備や工事も非常に大事なことですが、組合員の皆さんから受ける相談で最近特に多いのが、 準備中・工事中を通して管理組合内や設計・施工業者との人間関係に起因する様々な問題でした。 工事自体は適切な計画を行いしっかりとした監理を行う設計事務所と、高い技術を持つ施工会社が揃えば、大きな問題は起きないはずなのですが、住民の生活におけるトラブルが発生しているのです。そのためセミナーで事例を交え対策をお話しをいたしました。

当協議会には組合員さんから相談のお電話を毎日5本以上いただきます。 その中で「前回の大規模修繕で失敗した。どうすれば次回は失敗しないのか」という切実な内容の相談が多いのです。一例をあげると「大規模修繕工事後にたった2年で外壁の塗装がはがれ始めた。 施工業者に連絡をしても相手にしてくれない。 監理をした設計事務所は倒産していた…今度の大規模修繕こそは間違いの無いようにしたい」という相談がありました。 詳しくお話しを聞くと業者選定を公募せずに当時の組合役員が知人から紹介された設計事務所に任せ、 その設計事務所が連れてきた施工会社と契約をして工事を行ったとのことです。 実は工事の成功は工事が始まる前の業者選びに大きく左右されます。 この組合役員さんには失敗のない業者選定の方法として新聞による公募方法と募集条件のアドバイスを行いました。 セミナーではこの例を実例として紹介し、 業者選定の方法や条件が大規模修繕成功のカギを握ることをお伝えしました。

新築工事と違い大規模修繕は、 マンション内の居住者にとって生活をしながらの工事です。 そのため安全面や防犯面はもちろん、 工事内容の伝え方や挨拶などそこで暮らしている住民へきちんと配慮を行えるかが重要です。工事の担当者は組合員と確かな意思疎通ができるか＝コミュニケーション能力が高いか、 大規模修繕や管理組合の仕組みを理解しているか＝大規模修繕の経験は確かかどうかを確認してください。

米沢賢治

業者を選ぶ時は金額だけではなく「あなたのパートナーとして」 共に大規模修繕を行えるかどうかに注目してください。 それだけでトラブルが起きる確立がぐんと減ります。

私のブログアドレスです。 是非見てください。
http://blog.livedoor.jp/ken_yonezawa/
［米沢　いきいき　マンション」で検索してください。

米沢賢治

マンション大規模修繕協議会
大規模修繕 新聞　札幌支部便り

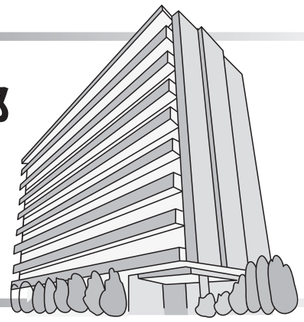
札幌市内4件のマンションで「春の現場見学会体験ツアー」を行いました。この見学会は年に2回定期的に行っているものです。 今回は見学会の案内をした直後よりたくさんの反響をいただき、 例年に比べ参加いただいた組合員さんが多く「17組合、 39人」の皆様にご参加いただきました。

見学会では、 参加者の皆さんに集まっていただいた後、 最初に見学するマンションの工事概要と見学の流れを記載した資料をお渡しし工事の担当者から説明を受けていただきました。申込時に組合員さんから「建築の事を良く知らないのだけど参加して理解できますか？」と問い合わせをいただきますが、 わかりやすい説明を受けられますので安心して参加できます。 どのようなことが大規模修繕工事で行われるのか？どんな音が出るのか？足場にかかるシートでどれぐらい遮蔽されるのか？などを実体験でき、 生活にどのような影響がでるのかを目で見てご確認いただけます。 次回の大規模修繕見学会は9月を予定しております。

見学のポイントを確認した後、現場内で
実際に工事の様子を体験していただきます

工事中共用部に貼られる工事の説明や工法、
安全についての広報の仕方も確認できます

編集・発行

一般社団法人
マンション大規模修繕協議会 札幌支部

〒003-0807 札幌市白石区菊水７条３丁目７番１６号
株式会社アーバン・プランニング内
TEL：0120-965-150　E-mail：info@renovaters.net
FAX：011-813-1503　URL：http://www.renovaters.net/