



会場の様子。講演終了後は相談会が開かれました



講演する山口氏

講演会に行ってきました 40

第63回建診協マンション勉強会

主催/建物診断設計事業協同組合

マンションの大規模修繕の
進め方と維持保全

マンションの劣化診断や改修監理を行う建物診断設計事業協同組合(以下建診協)は四月二十五日、マンションの管理組合や区分所有者らを対象にした勉強会を開催しました。建診協理事長の山口美氏が講演し、マンションを手入れしながら保全していくことの必要性を訴えました。

建物の長寿命化には
メンテナンスが不可欠

建診協の勉強会が県内で開かれるのは二〇〇六年の沖縄支部設立以降、今年で三回目です。今回も前回同様、二部構成の講演会が行われ、前半は山口氏が「建物の劣化と大規模修繕の進め方」と題して講演しました。山口氏はまず、「日本の

建築・不動産業界では、造り放し、売り放しのケースが多い。建物を誰がどのように維持するのかについてはおろそかになっていた」と話し、協会発足から沖縄支部設立までの経緯を紹介。その中で沖縄の特色としては、「コンクリート文化が底辺にあるため職人の技術が高い」としながらも、「メンテナンスの行き届いた物件は非常に少ない」との感想を述べました。そしてローマのパンテオンや法隆寺を引き合いに出し、「自然界に存在する物は必ず劣化する。これらの建築物に価値があるのは、単に長寿命であること以上に、昔からメンテナンスを続けてきたことだ」と説きました。

次に山口氏は、コンクリートの特性や劣化原因について説明した後、百年以上たっても入居者の人気を衰えないパリのマンションと、

管理から自治へ
住人意識の転換が必要

それでは実際のマンション管理はどのように進めればよいでしょうか。山口氏は冒頭のコメントに付随して、「マンションの住人は“買って放し”にしないこと。マンション管理を人ごとだと思わず、一人一人が関心を持つことで初めて建物の長寿命化につながる」と住人意識の問題を指摘。その上で、大規模修繕工事に当たって建診協が採用している設計監理方式のメリットを説明しました。そもそもマンションの大

規模修繕は管理組合が行う事業であるため、合意形成が取りやすくトラブルになりにくい方法が求められます。設計監理方式では、統一された条件に沿って多数の施工業者から見積りを取ること、明確な判断基準に従いコスト削減を図ることができると。山口氏は建診協が携わった修繕工事の見積書を例示しながら、近年はこの方式を採用するマンションが増加していることを報告しました。

最後に山口氏は、これからの管理組合活動に対する私見を発表。例えばマンション管理の本質は「自治」にあり、戸建て住宅の施主同様に自己責任の自覚を持つことや、経済的な修繕を行うために多くの住人が暮らすスケールメリットを生かすことなどを提言しました。そして「昨今の不況下でも生活産業は成長している。管理組合が住人の生活

を守る活動を続けていけば、ひいてはそれが産業振興につながることも期待できる」と締めくくりました。

後半は沖縄振興開発金融公庫課長でマンション管理士の山田一夫氏が、「長期修繕計画の作成と見直し」をテーマに講演。冒頭で山田氏は、国内の住宅の平均寿命が沖縄を含めて約三十年であることを紹介し、「住宅ローンを返済し終えた途端に建て替えをしなければならない」と苦言。住宅の長寿命化の必要性を説明し、「現在の新築の建物はきちんとメンテナンスをしていれば百年は持つ」と述べました。

主題の長期修繕計画については、「マンションごとに立地環境や構造などの条件が異なるので、標準的な計画内容は存在しない」と話した上で、「マンション購入時の計画はあくまでその当時のもの。修繕積立金を算出するための基礎資料ととらえるべき」と注意を喚起。また資材価格の変動や技術の進歩、居住者ニーズの変化などに伴い、「最初に出来上がっている長期修繕計画をベースにして劣化診断を行い、その結果を当初の計画案と照合しながら定期的に見直し作業を進めたほうが良い」と提言しました。

JYUTARO

柔軟な発想で新しい資産活用を創造し、提案しています。

戸建・マンション用地を求めています。

ビル・商業施設、買い取ります。

不動産コンサルティング

住太郎不動産

TEL098-989-1023

沖縄県沖縄市南橋原4-31-33 沖縄県知事免許(2)第3517号 www.jyutaro.co.jp/fudosan/

<p>売土地 1,781万円</p> <p>中城村和字慶</p> <p>137坪/13万円</p> <p>◎宅地◎緩和区域◎60/200◎即◎仲介</p>	<p>売土地建物 1,780万円</p> <p>沖繩市比屋根</p> <p>42.35坪/21.99坪</p> <p>◎宅地◎第1種中高層◎60/200◎即◎仲介</p>
<p>売土地 1,670万円</p> <p>西原町幸地</p> <p>66.86坪/25万円</p> <p>◎緩和区域◎60/200◎即◎仲介</p>	<p>売土地建物 2,280万円</p> <p>豊見城市根差部</p> <p>34.5坪/26.6坪</p> <p>◎宅地◎第1種中高層◎50/100◎即◎仲介</p>
<p>売土地 1,080万円</p> <p>糸満市阿波根</p> <p>90坪/12万円</p> <p>◎宅地◎緩和区域◎60/200◎即◎仲介</p>	<p>売土地建物 2,070万円</p> <p>沖繩市泡瀬</p> <p>60.5坪/26.95坪</p> <p>◎宅地◎第1種中高層◎60/200◎即◎仲介</p>
<p>売土地 928万円</p> <p>南城市玉城屋嘉部</p> <p>116.32坪/8万円</p> <p>◎畑◎都市計画区域外◎60/200◎即◎仲介</p>	<p>売マンション 1,260万円</p> <p>浦添市宮城</p> <p>22.51坪/4LDK</p> <p>◎宅地◎第1種中高層◎60/200◎即◎仲介</p>
<p>売土地 1,206万円</p> <p>豊見城市長堂</p> <p>67坪/18万円</p> <p>◎宅地◎60/200◎即◎仲介</p>	<p>売マンション 1,270万円</p> <p>浦添市城間</p> <p>23.84坪/4LDK</p> <p>◎宅地◎第1種住居◎60/200◎即◎仲介</p>
<p>売土地 2,422万円</p> <p>うるま市津堅島</p> <p>1,615坪/1.5万円</p> <p>◎原野◎未指定◎60/200◎即◎仲介</p>	<p>売アパート 5,000万円</p> <p>沖繩市上地</p> <p>70.66坪/95.80坪</p> <p>◎宅地◎第1種住居◎60/200◎即◎仲介</p>

感謝 879-1800

さがしものはなんですか

http://www.miebashi-tochi.co.jp/ ※Yahooにて「みえばし」で検索できます。メール info@miebashi-tochi.co.jp