

第1回修繕工事説明会のお知らせ

初めての大規模修繕工事は来年3月に開催予定の定期総会の決定を経て、4～5月から行う予定です。

そこで、「どんな工事を行うの」「皆さんに協力を頂くことは何なのか」についての説明会を行うことになりました。

また、前回お願いしたアンケートに対しての見解なども併せて説明致します。

前にも広報したように、後日になって「知らなかった。聞いていなかった。」ことの無いように全住戸の皆さんのご出席をお願い致します。

◎ 日 時 **平成21年8月29日(土) 午後7時30分**

◎ 場 所 **集会室**

工事見積り参加企業を募集します

修繕工事は特定の企業と契約する随意契約、数社を予め選定して入札する指名競争入札や、一定の条件のもとに自由に入札を求める一般競争入札の方法がありますが、修繕委員会としては「一般競争入札」を経て工事業者と契約を考えています。

但し参加企業が多い場合は一定数に絞り込むこともあります。

今回、見積りに参加する企業を募集することにしました。(詳細は近日中に発表)

募集の方法として当管理組合ホームページ、年間購読の「マンション管理新聞9月15日号」、建設業者の広報紙の「建通新聞」(何れも無料掲載)で行う予定です。

◎ **次回の修繕委員会 8月22日(土) 午後7時**

マンションの修繕工事の目的

マンションの修繕工事の目的は次の通りです。

- 機能・性能の維持
- 美観の維持
- 安全性・利便性の向上

○ 機能・性能の維持

「雨漏りしない」、「地震に堪えられる」、「給水、排水が正常に行われる」、「外壁タイルなどが落ちてこない」。どれも住まいとしてあたりまえのことです。しかし、建物性能は経年により変化します。屋上防水のアスファルト層は夏の暑さ、冬の寒さの繰り返しを受け、次第に性能が悪くなります。給水・配水管では錆の発生があります。そこでこれらの建物としての基本的な機能を維持するために修繕工事が必要となります。また、最新の技術により、耐久性などの性能を向上させることも考えられます。

○ 美観の維持

上記の機能・性能の維持の工事の結果として美観が建設当初の状態に戻されるというのが多くの場合ですが、マンションとしての価値を維持する上で重要な項目です。なお、クラックなどの補修の必要性については専門家でないとう理解できないため、「外壁塗装をやり直してお化粧直しただけでしょう？」といわれることが往々にしてあります。

○ 安全性・利便性の向上

設計時点では使い勝手上、不具合となる点を全て想定して設計に反映することが困難ということも一因にあります。大規模修繕工事などは、マンション内の安全に問題のある部分(防犯対策を含む)の改善や、使い勝手の悪い部分を改善するよい機会といえます。使いやすくなったことを実感することによって、「修繕をしてよかった」という居住者の気持ちにもつながります。

大規模修繕工事は上記の「性能・機能の維持」、「美観の維持」が中心となってしまう傾向があります。多くのマンションが長期修繕計画に記載の工事項目の実施について管理会社に相談したり、設計コンサルタントに依頼することが多いと思います。これらの会社は依頼された工事範囲について検討するのが仕事であり、居住者でないとわからない「安全性・利便性」に関わる項目は検討の対象から抜けてしまう可能性が高いことも一因です。

実際に居住している人たちの感じている不具合を手間を惜しむことなく調査し、改善策を検討し、大規模修繕工事の中にそれを盛り込んでいくことが必要と考えます。