

管理組合が保管すべき設計図書とは

一級建築士 鳥海 順一

マンション分譲会社は分譲後、管理組合が設立された場合、速やかに建物と付属施設的设计図書を交付しなければならぬと「マンション適正化法」(平成12年12月8日制定)にあります。

この設計図書とは具体的に国土交通省令で定められたもので

- (1) 付近見取り図、
 - (2) 配置図、
 - (3) 仕様書(仕上表を含む)
 - (4) 各階平面図、
 - (5) 二面以上の立面図、
 - (6) 断面図または矩計図、
 - (7) 基礎伏図、
 - (8) 各階床伏図、
 - (9) 小屋伏図、
 - (10) 構造詳細図、
 - (11) 構造計算書
- となっております。

(1)～(6)は意匠図と呼ばれ、(7)～(10)までが構造図と呼ばれています。構造詳細図とは

柱・梁・壁・床の太さや厚さまた鉄筋の径と本数・鉄骨の形状が示されています。構造計算書は昭和56年以降の新耐震基準で建てられたマンションでは有効な根拠となりますので大切に保管しておいてください。

さらに電気設備設計図と給排水衛生空調設計図を含め一般的には竣工図として一冊に製本され引き渡されます。竣工図とは施工中に設計変更された場合、変更箇所を訂正した図面のことです。また、施工図と呼ばれる施工会社が描いた図面は設備関係の隠ぺい部が詳しく描かれ、配管経路なども分かり、あると便利です。このほかに販売時のパンフレット、確認申請の副本、諸官庁の検査済証とが重要です。

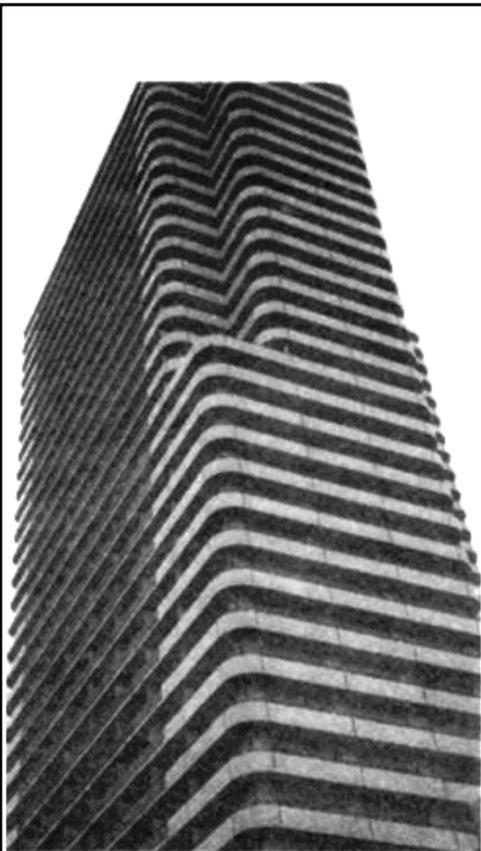
これらが揃っていない場合は大規模修繕工事等の建物メンテナンスに必ず必要となっ

てきますので(特に意匠図・構造図・電気給排水設計図)販売会社に請求して引き渡しを受けて下さい。修繕工事の見積は図面から数量を積算します。図面がないと現地を測定し図面を作り直さなければなりません。

販売会社がなくなっている等の事情がある場合、設計会社や施工会社に問い合わせしてみてください。また、設計図書を管理会社に保管依頼している管理組合が全体の4割近くあるようですが管理組合が引き取って管理事務所や共用倉庫等に保管しておく必要があります。

製本された紙ベースの図面集は年数がたてば破損したり色焼けしたりして劣化してゆきますので早い段階でPDF等に取って電子データ化しておくメンテナンス会社への配布など便利になります。コピーが簡単のため図面を他人に貸して紛失することがなくなります。

皆さんの管理組合でも一度チェックしてみてください。



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463