



工事保証期間中に大規模全面点検と補修工事が実施されました。

富士見市針ヶ谷のアデュールみずほ台ハイライズ管理組合は、三期にわたる理事会の連携を経て、今年7月12日から8月7日の期間、漏水・爆裂・タイル浮き補修・塗装など、3年前に実施された大規模修繕の保障事項に基づく点検と補修工事を、高所作業車や一部に足場を組み立てるなど、塙管ネット及び施工会社の協力の中で本格的に実施完了しました。

始まりは「自主管理志向」から 前々期第14期理事会は、これまでの管理会社主導の管理計画が、住民にとって本当に合理的なものか否かという視点から、長期管理計画を全面的に検討しました。その結果既定の計画のそつて進行すると、修繕積立金の大幅不足の事態に陥る可能性もあることが判明、2年前に完了した大規模修繕を踏まえ、今後なにが必要なのかを、住

民自身が検討し決定する、自主管理への努力が必要であるとの問題提起が行われました。

保証内容が実行されていない

第15期理事会は、大規模修繕工事施工会社及び管理会社から、今後想定される老朽化現象と必要な措置について、一般的な知識を得るためヒアリングを、工事報告書を中心に行った結果。先の工事には5年間の保証

があること、しかも1・2年目に実施が明記された保証点検について、実施したか否かが極めてあいまいであり、且つ管理組合に提出が約定された報告書が存在しないこと、などの事態が浮上りました。

専門家に依頼しよう

第15期理事会は検討を重ねるにつれ、建築に門外漢がいくら推測議論を重ねても実りは少ない、管理組合の立場にたった専門家の意見が必要だとの判断から、塙管ネットに相談を持ちかけ、簡易診断実施に踏み切りました。その結果、躯体コンクリー

トの「ひび割れ漏水」・「コンクリート爆裂」・「塗装の不備」・「タイルの打音検査で浮きが多い」・「注文請け書のタイル枚数と工事報告書にある施工数量に差がありすぎる」など、2年前に大規模修繕を行った

際には、疑問箇所が多く散見されるとの所見を得ました。第15期理事会は今後の基本姿勢として、先の工事の評価や是非論を避け、あくまでも保証内容の完全実施を、施工・管理会社に求めることを確認、住民アンケートを行うなど問題点の集約に入りました。

事実に基づく折衝、重ねた協力要請

第16期理事会は、棚上げ状態になっている1・2年目保証点検には、管理組合理事会も立ち会いたいこと。今後の折衝が感情的空論化するのを避けるために、必要な検査結果を主軸として、事実をもとにした必要工事は非と規模を確認したい旨、施工会社訪問を重ねて要請を行いました。

ひび割れ漏水、コンクリート爆裂、塗装不備などの修理

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367

FAX番号 03-3255-2287



タイル接着力試験

個所特定、タイル引っぱりによる貼り付け強度検査を 個所、いずれも理事会委嘱専門家立会いのもとで実施した結果、施工会社より、「大規模全面点検と補修」を実施したい旨の申し入れがありました。

その内容が高所作業車や一部バルコニー面を含む広範囲が仮設足場で覆われるものであるため、盛夏のさなか居住者各位の同意を得られるのか、理事会としてかなりの懸

念をもちましたが住民説明会です承され、約ひと月弱の工事完了にこぎつきました。

第16期理事会は、①敵対的な感情的な折衝だけでは得られるものも失いかねない。

②工事保証約定の完全実施を求めらるることに限定する。

③同一の事実をもとに、施工会社と管理組合委嘱専門家が工事範囲と工法で一致すること。

④工事中間と最終局面には、

理事会自身の勉強をかねて、できる限り検査確認に立会ったこと。

⑤施工会社委嘱の業者、管理組合居住者双方に協力を繰り返し要請する。

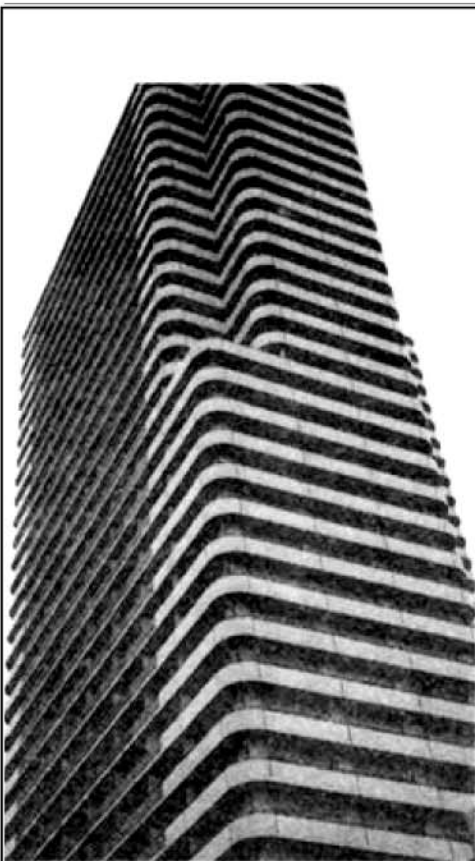
などの諸点に絶えず配慮を重ねることに力を注ぎました。

全国マンション管理組合連合会がNPO法人の認定を受ける

全国マンション管理組合連合会「全管連」は、今年7月30日付で内閣府からNPO法人(特定非営利活動法人)の認定を受け、8月12日に法人登記が完了し、晴れて法人としての第一歩を踏み出しました。

全管連の加盟団体は、早いところでは3〜4年前からNPO法人の認定を受けていますが、全管連は加盟団体を含めて全国的な活動を行うので、内閣府の所管なるなどの理由で認定が遅れていたものです。

埼玉ネットは、埼玉県で唯一の全管連加盟団体であり、平成十三年四月十日付けで埼玉県よりNPO法人として認定を受けています。



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官吏システム
- ☆ 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