

催しものガイド 令和8年度 大阪市マンション管理支援機構 主催

参加費無料!

マンション管理基礎講座・ミニ交流会

マンション管理基礎講座 【テーマ:暮らしやすさが広がるマンションに!】

分譲マンションの管理に役立つ「基礎的な内容」のセミナーです。
管理組合の役員の方だけでなく、分譲マンションにお住まいの方など、どなたでも参加いただけます。

1日目 令和8年11月1日(日)

・あなたのマンション、正しく登記できていますか ……大阪司法書士会
・マンション管理年表を作ってみましょう ……大阪市マンション管理支援機構
・管理規約を見直しましょう ……大阪弁護士会

3日目 令和8年11月15日(日)

・マンションの防災を考えましょう ……関西大学社会安全学部
・マンション管理計画認定制度を活用しましょう ……大阪市都市整備局
・資産価値を守る方法を考えましょう ……(公社)大阪府不動産鑑定士協会

2日目 令和8年11月8日(日)

・マンション管理適正評価制度を活用しましょう ……(一社)マンション管理業協会
・マンション管理士をご存じですか ……(一社)大阪府マンション管理士会
・住みやすさと丈夫さを求めて ……(公社)大阪府建築士会

開催日時 各日13:30～16:00(受付開始は13:00)

定 員 各日150名(会場100名、オンライン50名)

開催場所 大阪市立住まい情報センター 3階ホール

ミニ交流会

夜間に開催するマンション管理組合の組合員やお住まいの方同士の情報交換会です。
※マンションの管理に関わることを「業」とされている方は参加いただけません。

開催日時 令和8年12月3日(木) 19:00～20:20(80分間)

申し込み締め切り日 令和8年11月26日(木)

定 員 10名(申込者数が定員を超えた場合は、登録管理組合の方を優先して抽選します。)

開催場所 大阪市立住まい情報センター5階研修室・会議室

※いずれのイベントも詳細は、当機構のホームページやチラシで必ずご確認ください。
※定員数の変更や中止とさせていただく場合は、当機構のホームページ等でお知らせしますので、ご注意ください。

お問い合わせ先 大阪市マンション管理支援機構事務局 TEL 06-4801-8232 <https://www.osakacity-mansion.jp/>

支援メンバー瓦版

あなたのマンションを100年先へ
REPCO 一般社団法人
マンションリフォーム推進協議会

一般社団法人マンションリフォーム推進協議会【REPCO】は、マンションのリフォーム需要が拡大していく動向の中、戸建て住宅と異なるマンション固有の課題への取組み、リフォーム業界の体制の整備と充実を図ることの推進を図るため、平成4(1992)年、国土交通省と(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの支援のもと設立されました。
主な事業内容は、マンションリフォームの共用部分、専有部分に関して、法人会員・個人会員他に対する情報提供、セミナー等開催による人材育成、調査及び研究活動による書籍の出版、会員間の交流活動などです。
ホームページに、個人の方、管理組合の方、事業者の方向けのメニューを設けております。是非一度、ご覧ください。

☆REPCO近畿支部よりのお知らせ

今年も恒例の管理組合向けセミナー『マンション管理の基礎知識勉強会』を開催します!
適正なマンション管理を行うための基礎的な内容について、専門家がわかりやすく説明いたします。

開催日時: 2026年12月6日(日) 13:00～

会場: 大阪ガス(株)ショールーム ハグミュージアム5階 ハグホール
(大阪市西区千代崎3丁目南2番59号)

講演テーマ: 第1部 「マンション高齢化時代の認知症や孤独死と向き合う」

(予定) : 第2部 「住まいるダイヤルの概要及びマンションリフォームの相談事例について」

参加費は、無料です。詳しくは、同封のチラシをご覧ください。皆さまのご参加をお待ちしております。

一般社団法人マンションリフォーム推進協議会【REPCO】

事務局 〒102-0083 東京都千代田区麹町4-3-4宮ビル8階 TEL 03-3265-4899 <https://www.repco.gr.jp>



大阪市マンション管理支援機構の構成団体

公共団体等

- 大阪市
- 大阪市住まい公社
- (独)住宅金融支援機構 近畿支店

専門家団体

- 大阪弁護士会
- 大阪司法書士会
- 大阪土地家屋調査士会
- (公社)大阪府不動産鑑定士協会
- 近畿税理士会
- (公社)大阪府建築士会

民間事業者団体

- (一社)マンション管理業協会 関西支部
- (一社)不動産協会 関西支部
- (一社)マンションリフォーム推進協議会 近畿支部
- 大阪ガスマーケティング(株)
- (株)オブテージ

マンション管理基礎セミナー …①②③④
管理組合交流サロン
「まんかんサロン」の報告 ……④
耐震改修工事見学会報告 ……⑤⑥
マンション管理年表 ……⑥
催し物ガイド ……⑦
支援メンバー瓦版 ……⑦

管理組合
登録募集中
無料!

より快適なマンションライフを応援します。

らいふ あぶる
VOL. 79
2026.10.1

大阪市マンション管理
支援機構通信

事務局
〒530-0041 大阪市北区天神橋6丁目4-20
大阪市立住まい情報センター6階
(Osaka Metro堺筋線・谷町線・阪急電鉄[天神橋筋六丁目]駅3番出口すぐ)

TEL.06-4801-8232 FAX.06-6882-7011

〈平 日〉9:00～17:00
〈休館日〉土曜日・日曜日・祝日
年末年始

<https://www.osakacity-mansion.jp/>

マンションライフあぶる 2026年10月発行

編集発行/大阪市マンション管理支援機構

0648018232 〒5300041

大阪市北区天神橋6丁目4-20

大阪市立住まい情報センター6階

6/21(日) マンションのルールを学ぼう

知っておきたい!マンションのルール
ここが変わった!標準管理規約

■「マンション管理適正化指針」のポイント

管理組合によるマンションの適正管理を推進するための基本的な考え方(国土交通省告示)

【管理組合等に関する項目】

1.管理の主体は管理組合

2.管理組合が留意すべき事項

- ・開かれた民主的な運営
- ・管理規約の作成
- ・長期修繕計画に則った必要な修繕積立金を積み立て、定期的に計画を見直す
- ・良好なコミュニティ形成による防災・減災、防犯活動 など

3.区分所有者等が留意すべき事項

- ①購入を検討する者は、マンションの管理の重要性を認識して管理規約等に十分留意する。
- ②相隣関係に配慮を要する住まい方であることを認識して管理組合の一員として管理組合運営に参加し、管理規約や集会の決議等を遵守する。

■管理規約とは

1.定められる事項

- ・管理または使用に関する区分所有者相互間の事項(区分所有法第三十条)

2.規約の設定・変更・効力

区分所有者総数と議決権総数の過半数の出席による集会で、出席者の各3/4以上の決議が必要(区分所有法第三十一条 強行規定)
中古で購入した区分所有者や賃借人にも及び。



〈講師〉
公益財団法人
マンション管理センター
大阪支部
森岡 利文
(もりおか としふみ)

3.改定時期

- ・法律や標準管理規約が改正されたとき
- ・管理規約の内容が守れない状態になったとき など

■マンションの管理・再生の円滑化等のための法改正概要

1.目的

- ・マンションで進行する「2つの老い」への対応

2.管理の円滑化等

- ①集会の決議の円滑化
- ②マンション等に特化した財産管理制度

3.再生の円滑化等

- ①新たな再生手法の創設等
- ②多様なニーズに対応した建替え等の推進

■令和7年のマンション関係法改正に伴うマンション標準管理規約の改正

1.区分所有法の改正による見直し

- ①「総会決議における多数決要件の見直し」
- ②「総会招集時の通知事項等」の見直し
- ③「国内管理人制度」**新設**
- ④「マンションに特化した財産管理制度」**新設**
- ⑤「区分所有者の責務」の見直し など

2.社会情勢等を踏まえた見直し

- ①管理組合役員に関する規定の見直し
- ②防火管理者に関する規定の整備



〈講師〉
近畿税理士会
今井 美佳
(いまい みか)

③費用の見積もりの取得

上記を基に収支予算案を作成

<月次会計での確認ポイント>

- ・予算との差異
- ・前年との比較
- ・想定外の支出
- ・会計記録との整合性

特に予算との差異が大きい場合や前年度比較で大きな変動があった場合はその理由を確認することが重要

<監査>

業務監査、会計監査があり、監事は両面から管理組合運営を確認する。
特に、会計監査では会計処理が適正に行われていることを確認して総会で報告する役割があるので、形式的な手続きに終わらないよう注意する。

■理事が決算書を見る時の確認ポイント

●財務状況の確認

- ①滞納額が増えていないか
- ②修繕積立金残高は将来の修繕に対して十分か
- ③前年度比較で大きな変動がないか、あれば理由を確認

●収支内容の確認

- ①予算と比較して差異は大きくないか
- ②予定外の支出が発生していないか
- ③課税対象となるような雑収入が生じていないか

●修繕積立金会計の注意点

将来の計画修繕に備え、長期修繕計画と修繕積立金を定期的に見直し、資金不足にならないように管理する。

■税務上の注意点

<管理組合と法人税等>

管理組合の収入には通常、税金がかからないが、収益事業を行っている場合は法人税等の課税対象となることがあるので、詳しくは税理士に相談して欲しい。

『笑顔の広がるマンションに!』

6/28(日) マンションの敷地の境界は大事

敷地の管理状況を確認して
将来のトラブルに備えましょう

■マンション敷地の管理の重要性とリスク

- ・敷地の管理を怠ると事故や資産価値の低下のリスクが高まる。
- ・敷地の喪失が発生する可能性や外構物の破損による人的被害等に対する損害賠償責任が発生する可能性もある。
⇒ 土地の工作物等の占有者及び所有者の責任(民法第717条)
- ・大規模災害からの復旧が大幅に遅延することもある。

敷地の管理も区分所有者の責務

- ・現地の状態をしっかりと保存する。
- ・境界に関する各種書類をしっかりと保存する。
- ・なくなったときに備える(復元性の確保)。

■土地の境界の種類と法的基準

「筆界」	公法上のもの、原則として不動
「所有権界」	私法上のもの、自由に移動・創設ができる

- ・「筆界」と「所有権界」が一致していない場合もある。
- ・筆界は土地境界の基準で登記のベースとなる土地の区画線
- ・所有権、その他の権利は筆界が基準となる。
- ・境界標識と書証は定期的に確認し管理することが必要。

境界標識 (境界杭)	境界の物証	土砂崩れや盛土による埋没、経年劣化等で亡失の危険がある
地積測量図、 筆界確認書	境界の書証	現地復元性の確保に有用

⇒ 隣接地から立会を申し込まれたら

理事長や理事会役員に立会の権限は基本的には「ない」と考え、理事会または総会での事前承認(普通決議)しておくのが穏当
隣地所有者の目的を確かめ、「筆界確認書」の写しでの代用の可否を確認する。

6/28(日) 大阪市内のマンションの状況を知ろう

大阪市のマンションの状況と
支援制度について

■大阪市の分譲マンションの状況

- ・毎年約5千～1万戸程度の新規供給があり、マンションストックが増え続けている。
- ・令和7年末時点で約39万2千戸のマンションがあり、そのうち築30年以上は全体の40%を占める。
- ・築30年以上のマンションは、10年後に約1.5倍、20年後に約2倍に急増することが見込まれる。

■令和7年度マンション管理実態調査の結果

【調査概要】

調査対象	大阪市内の築30年以上の分譲マンション
調査期間	令和7年7月中旬～12月下旬
調査方法	管理組合へのアンケート調査及び建物の外観目視調査

- ・基本的な管理体制は概ね整備されている一方、長期修繕計画を作成していないマンションが約2割見受けられた。
- ・組合運営において将来に不安を感じている割合は8割を超え、最も多かった課題は「区分所有者・居住者の高齢化」、次いで「理事のなり手不足」だった。



〈講師〉
大阪土地家屋調査士会
正井 利明
(まさい としあき)

「登記」	不動産の第三者対抗要件で、権利保護に不可欠
------	-----------------------

- ・地積測量図や敷地権の登記は境界確定に役立つ

<境界確認作業とは>

- ①.道路や隣接地との境界を立ち合いで確認し、
- ②.境界標識を設置
- ③.筆界確認書を作成
- ④.地積更正登記を申請
- ⑤.土地家屋調査士が関与

<境界確認のメリット>

- ・資産価値の向上、災害復旧が容易になる。
- ・費用と時間はかかるが、将来的に敷地売却する場合は断然有利になる。

<隣地越境と民法改正の対応>

令和5年の民法改正によって

- ①.越境枝の切除並びに、切除に要した費用の請求が可能
- ②.催告や所有者不明の場合は自ら越境枝を切除可能
樹木の越境は近隣トラブルの大きな原因にもなるので、弁護士に相談して適切に対応することが必要。

■まとめ

- ・マンションは建物や付属設備同様に敷地の管理も重要
- ・保管資料を再確認して点検しておく
- ・筆界確認書の紛失や境界標識の亡失に注意
- ・定期的に現地を確認した方がよい
- ・危険を察知した時は、速やかな対応が重要
- ・筆界は公法上のもので、私人間の合意では動かせない
- ・測量図の現地復元性を確認し、復元性がない場合は境界確定を再検討
- ・隣接地から立会を求められたら臨機応変に対応
- ・越境枝は自分で切れる場合もあるので弁護士に相談して対処



〈講師〉
大阪市都市整備局
企画部安心居住課
マンション施策担当
中野 奈津子
(なかの なつこ)

- ・建物の外観調査では83.6%が劣化なしと判定された一方で、一部に劣化が確認された。

【管理不十分の疑いがあるマンションへの支援】

それぞれの課題に応じ、支援制度の案内を実施した。

■マンション管理支援施策・制度について

- ①管理の適正化に関する啓発及び知識の普及
 - ・大阪市立住まい情報センター(住まいの相談)
 - ・大阪市マンション管理支援機構(セミナーや交流会の開催)
 - ・分譲マンション勉強会支援アドバイザー派遣制度
- ②管理の適正化に関する助成
 - ・分譲マンション長期修繕計画作成費助成制度
 - ・分譲マンション再生検討費助成制度
 - ・民間マンションの耐震診断・改修補助制度
- ③管理計画認定制度の推進
- ④管理の状況把握及び管理が不適切なマンションに対する支援
 - ・管理適正化支援アドバイザー派遣制度

6/28(日) 排水管更新工事の経験発表

大規模修繕工事は管理の全てに通ず
～排水管更新工事を契機とした、
マンション管理全般の改善の取組み～

■マンション概要

竣工	1984年
構造・規模	SRC造11階建て・13階建て、総戸数277戸
主な共用施設	屋外プール、自走式駐車場
管理組合	理事会(理事15名、監事2名、月1回開催) 専門委員会(管理委員会・施設委員会・プール委員会)

- ・竣工以来、株式会社長谷工コミュニティが管理業務を受託
- ・排水管の老朽化による漏水事故が頻発し、事故の被害が大きく、修繕費用も高額になる傾向
- ・老朽排水管の改修が必要と調査で判明するが、多額の資金不足が課題

■工事の準備と工事内容

【検討事項】

- ・工事のタイミングと規模
建替えかしっかりとした工事による長寿命化か
(結果、早急な長寿命化に向けた改修工事を選択)
- ・工法
更生、更新、部分補修を長寿命化の観点から検討
- ・工事費用
(独)住宅金融支援機構の融資と工事費用削減のための手法

【具体的な取組み】

- ・情報の収集
管理会社への相談や大阪市マンション管理支援機構のイベントなどを利用
- ・管理計画認定制度の認定基準達成に向けて
(独)住宅金融支援機構が行う認定取得管理組合に対する優遇策を利用するため、欠格要件(管理規約の改正、長期修繕計画の見直し、防災訓練の実施など)の改善を半年間で成し遂げた
- ・借入金の返済と次回以降の計画修繕に備え、修繕積立金倍増を合意形成

【工事内容】

- ・公募やデザインビルド方式によってコストを削減
- ・汚水立管、雑排水立管、通気立管、電気温水器用立管の全戸更新
- ・工事監理は管理組合の施設委員会が担った



〈講師〉
ファミリープラザ
朝潮橋管理組合理事長
富川 薫
(とみかわ かおる)



〈講師〉
株式会社長谷工コミュニティ
大阪支店
住田 佑太
(すみだ ゆうた)



配管更新前



配管更新後

- ・工事中の住民対応や内装復旧に苦心した
(全住戸4日間の入室作業と4日～7日間の排水規制)

■他の管理組合に向けて

【マンション管理について】

- ・将来像等を住民間で共有し、これまでの経験や知識によって、主体的にマンションの課題を見つけ出して解決する力が必要。
- ・継続的な情報の収集と合意形成のためのコミュニティ力の向上はマンション管理の両輪。

【管の更新工事に備えて】

1.日々の管理

- ・排水管まわりのリフォームは無理をせず慎重に計画し、点検口や配管スペースを塞がない。
- ・専有部の改修履歴を残すなど、“将来の修繕のしやすさ”を意識することがマンション全体の資産価値の維持につながる。

2.排水管を長持ちさせるために

- ・雑排水洗浄作業の定期的な実施、油をそのまま流さない、排水の異変を放置しないなど、日々の少しの心がけが大切となる。



〈講師〉
独立行政法人
住宅金融支援機構近畿支店
中村 結
(なかむら ゆう)

●マンションライフサイクルシミュレーション

マンションの規模や築年数、予定される工事の内容、修繕積立金の徴収額等を入力することで、ご自身がお住まいのマンションと同規模、同築年数のマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」等を無料で試算が可能



●大規模修繕の手引き

大規模修繕工事を実施するにあたり、工事の流れや、資金計画・長期修繕計画の見直しの考え方等、管理組合が知っておきたいポイントをまとめた冊子



『笑顔の広がるマンションに!』

7/26(日) マンションの保険について

万が一のために保険で備えましょう

■マンション保険の基本

①保険の対象と保険を契約する人

建物 設備 家財	共用部分	分譲マンション マンション管理組合 各入居者	賃貸マンション 家主 各入居者
	専有部分		

※保険契約前に共用部分と専有部分を管理規約で必ず確認してほしい。

②専有部分と共用部分の一般的な補償

	専有部分 補償対象	共用部分 補償対象
火災・落雷・破裂 爆発等		
賠償責任(特約)	・日常生活に起因する事故を補償	・日常生活に起因する事故 ・施設の管理に起因する事故 ・管理組合役員の過失 などの管理・運営に起因する事故も補償とすることが可能

賠償責任(特約)は任意付帯です。

※商品内容は保険会社によって異なることもあるので、詳しくは損害保険会社または代理店に確認してほしい。

■地震保険

地震・噴火・津波による被害に備えて、政府と損害保険会社が共同で運営する公共性が高い保険

(特徴) 保険料は建物の所在地(都道府県)と構造で異なり、割引制度もある。補償内容や保険料で保険会社による差異がない。建物・家財それぞれの火災保険にセットで契約し、損害の程度に応じて保険金が支払われる。(単独契約不可)

	保険の対象	保険金の使途
管理組合	共用部分	地震後の修繕費用として
入居者	専有部分の建物と家財	地震後の生活再建資金として

<マンション共用部の地震の備え、できていますか?>

保険に入っていない場合、居住者間の合意形成ができず修復が進まないことも起こり得る。



〈講師〉
一般社団法人
日本損害保険協会近畿支部
佐藤 博之
(さとう ひろゆき)

■火災保険料の仕組み

<火災保険料は上昇トレンド>

●主な要因

- 1.自然災害の多発・大型化
- 2.修理費の上昇
- 3.水災リスクの細分化
損害保険料率算出機構が算出する火災保険参考純率において、地域間の水災リスクの違いによる保険料の公平化を図るために地域リスクに応じた市区町村別の5区分に細分化された。
- 4.建物の老朽化

■マンションの管理と保険料の関係

管理の質を高めて事故を起こりにくくすると、契約更新時の条件改善につながる。また、事故状況や管理状況による割引制度があるので、保険料が安くなる可能性がある。

※保険料、割引制度は保険会社によって異なるため、詳しくは損害保険会社または代理店に確認してほしい。

<管理組合ができること>

- ・給排水管の点検と更新
- ・長期修繕計画の作成と計画的な修繕の実施

■防災・減災メニュー

自然災害も、被害を最小限に抑えることは可能

- ①日々の備蓄、避難経路の確認、耐震化を図るなどの事前の準備
- ②いざというときの備えとして、損害保険

●国土交通省ハザードマップポータルサイト



危険個所や避難場所を確認

●そんぼマイ・タイムライン



ハザードマップを確認しながら、避難計画が作成できる

<ご注意>

災害便乗商法による消費者トラブルが急増しています。「保険請求ができる」と言われたら、まずは加入している損害保険会社、損害保険代理店に相談してください。

管理組合 交流サロン 「まんかんサロン」開催報告

●令和8年7月26日(日) 14:40～16:00

●大阪市立住まい情報センター 3階ホール

●参加者16名



参加者は4つのグループに分かれ、当機構の専門家の進行に従って意見交換を行なったり、専門家(建築士、弁護士)にアドバイスを求めたりしながら、課題解決に向けて積極的に情報交換を行いました。

発表内容

テーマ	話し合われた内容
大規模修繕工事	工事の発注方法と談合の防止 設備改修 耐震改修と建替え など
理事会運営	理事長が外部居住者の理事会運営 理事の固定化の弊害 居住者名簿を作成する際の注意点 など
管理規約等	自治会との関係 など

【参加者の感想】

- 少人数での運営だったので、しっかりと話ができてよかった。
- 課題と感じていたテーマについて、様々な意見が聞けたので良かった。
- 他の管理組合の方から意見が聞ける貴重な機会だから続けて参加したい。
- 専門家のアドバイスが参考になった。

まとめ

●大阪弁護士会 亀井 直也氏

個人情報の収集や管理などマンション管理にとって必要なことが、時代の変化とともに困難になっていることが増えているように感じた。専門家の活用が必要な時代ではないだろうか。



●公益社団法人大阪府建築士会 橋本 頼幸氏

偏った情報に流されすぎているように感じた。特定の人の意見だけでなく、様々な機会を通してセカンドオピニオンや別の選択肢を探る努力も必要。そのようにすれば、関心の高い管理組合として管理会社や工事会社と緊張感を持った良好な関係ができるのではないだろうか。



「耐震改修工事」見学会を実施

■見学会

【実施日時】 2026年7月12日(日) 第1グループ 12:40～14:45
第2グループ 14:30～16:35

■見学したマンションと工事概要

【マンション名】 朝日プラザ四天王寺

【所在地】 大阪市天王寺区

【概要】 1979年竣工、総戸数(103戸)、鉄骨鉄筋コンクリート造、地上13階、北棟と南棟の連棟

【工事概要】 耐震改修(12戸のバルコニー部分にフレームを新設、エクスパンションジョイントの隙間拡幅、共用廊下の壁に耐震スリットを設置、1階ピロティ部の耐震壁設置)

【工期】 2025年11月10日～2026年12月25日



説明会場



フレーム設置場所の見学



エクスパンションジョイントの隙間拡幅工事の現場

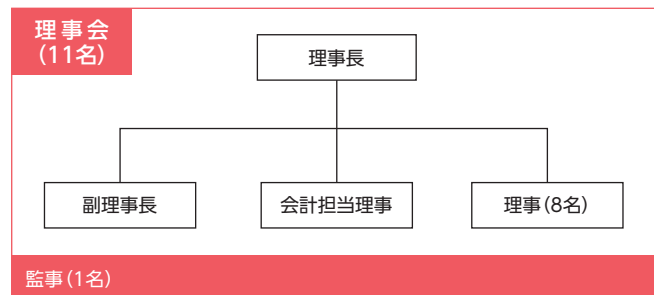
地震による建物の倒壊を防ぎ、救急車両の通行や物資輸送のルート確保するために大阪府が指定する「広域緊急交通路沿道建築物」であるマンションにて、耐震改修工事の見学会を実施し、24名の一般参加者と当機構の専門団体が参加しました。

ご協力いただきました朝日プラザ四天王寺管理組合の皆様を始め、工事関係者の皆さまに厚くお礼申し上げます。

1.管理組合の活動

【組織】

役員任期2年、輪番



【経過】

建物の高経年化と住民の高齢化の2つの老いに直面していた管理組合では、2020年ごろに理事会が建替えに向けて準備を進めていました。ところが、高齢化が進む住民からは終の棲家とすることを望む声が多く、建替え計画はとん挫し、理事全員が一斉に退任する事態となりました。

後任理事長を託された現副理事長は、住民の意見を尊重した建物の長寿命化の大規模修繕工事に向けて、四天王寺の門前町を地域とともに支えてきた株式会社金剛組に相談し、工事を行いました。工事後、地域の関係者から大阪府の広域緊急交通路沿道建築物耐震化促進事業の補助制度の情報を得たことが大きなきっかけとなり、より一層の堅牢化に向けた準備に大規模修繕工事を手掛けた株式会社金剛組が引き続いて関わることとなり、現理事長に引き継がれました。

2.構造設計(株式会社Ks構造設計事務所)

・耐震補強の方針

建物の強度を高め、併せて靱性(粘り強さ)を高める方法を採用し、見晴らしを損なわないよう工夫しました。

《強度を高める》

▶バルコニーに壁を増設し外側にフレームを追加

▶1階ピロティ部分に壁を追加

《靱性を高める》

▶共用廊下側の壁に耐震スリットを設置

▶エクスパンションジョイントの隙間を拡張

3.意匠・設備設計(株式会社こま設計堂)

構造設計を受けて、各種法規調整を行いながら、外観を損なわないデザインと建物の快適性や機能性の確保をおこないました。

具体的には、北棟、南棟が地震によって別々の方向に揺れても設備に損傷が起きないような電気・給排水設備の配管ルートの変更や、2方向の避難ルート確保のための防災設備の改良、新設する壁で見通しが悪くなる1階駐車場の安全面の改良などを設計しました。

4.耐震改修工事(株式会社金剛組)

高松コンストラクショングループとして、高松テクノサービス株式会社と共に施工をおこなっています。

一般的な大規模修繕工事と違って躯体に改良を施すため、大きな騒音や振動が発生します。そのため、住民の方には細やかで丁寧な工事の進捗情報を提供し、月1回開催する理事会との打合せでも苦情について確認し、対応しています。

また、現場が敷地に限りのある都心部のため、大量の資

材置き場にマンションの屋上を利用するなど工夫を凝らし、安全に工事を進めています。

5.質疑応答

フレームの設置数に関して

Q.階層ごとの部分的なフレーム設置となっていますが耐震性は確保されますか?

A.特に強度の弱い箇所をフレームで補強し、加えてエクスパンションジョイント幅の拡幅工事などを組み合わせれば十分に強度が確保できるため。

業者の選定に関して

Q.構造設計事務所には管理組合からどのようにアプローチしましたか?

A.大阪府が広域緊急交通路沿道で耐震性が不足する建物の耐震化促進のため、(一社)大阪府建築士事務所協会に協力を依頼し耐震プロデューサーとして補強の説明に来てもらったことがきっかけ。

6.さいごに

住民の負担感が大きい工事だけに、工事の計画段階から難しい合意形成が求められたのではないのでしょうか。理事長に秘訣をお尋ねしたところ、「地域のお祭りなどの活動を通して日ごろからコミュニケーションを図っていることで」と明るくお答えいただき、日々のコミュニケーションの大切さを痛感させられました。

マンション管理年表を作いませんか

①資料が多く、保管も引継ぎも大変

②業務の内容やこれまでの進捗がわかりにくい

③同時進行の業務が多く、優先順位がわかりにくい

④マンションの「将来・未来」が見える

・工事履歴がわかるので、長期修繕計画作成の資料になる

<作成ルール>

・縦軸に「出来事・事項」を記入

・横軸に「時間の流れ」を記入

<シートの入手>

大阪市マンション管理支援機構ホームページ「情報誌」タブからダウンロードできますので、是非、ご自身のマンションの歴史に目を向けてみてください。

URL

<https://www.osakacity-mansion.jp/category/lifeup>



優秀作品は「マンション管理年表」自慢コンテスト(仮称)で表彰を予定!

まずは、無理のない範囲でチャレンジして、思い思いのオリジナルの管理年表を作ってみましょう