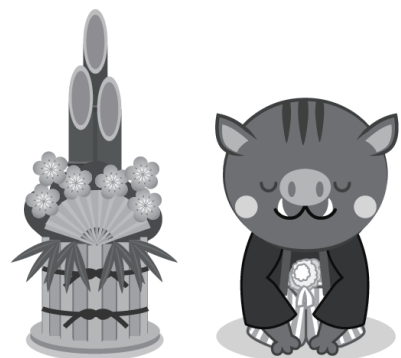




明けましておめでとうございます。
一般社団法人 マンション大規模修繕協議会福岡支部
坂井隆弘です。本年もよろしくお願いいたします。

また、昨年末に開催致しましたセミナーにおきましては
110名のご参加を賜わり誠にありがとうございました。
次回以降のセミナーも今回以上に有益な情報をご提供
できるよう邁進してまいります。
さて前回は『責任施工方式』のメリット・デメリットをお伝え
いたしました。今回は、『設計監理方式』についてお話し
したいと思います。

『設計監理方式』

・管理組合が設計事務所と契約をし、設計事務所が修繕設計及び工事監理を行う方式

※メリット※

・建築のプロに仕様を選択してもらい、組合員の代わりに工事の監理をすることにより仕様通りの
工事を行うことができる

※デメリット※

・現状では改修工事に不慣れな設計事務所が大多数あり、工事業者にお任せで意味をなさない
事務所がある(なんちゃってコンサル)
・受注をしたために設計事務所が安価で受注し、工事業者からバックマージンを取る業者が
いると都心部で話題になっている(不適切コンサル)
・工事の途中で設計士がいなくなり(死亡・倒産等)工事が止まってしまうことがある(無責任コンサル)

10数年前より国土交通省が、大規模修繕工事を失敗しないために『設計監理方式』を推奨しました。
以前に比べると悪質な手抜き工事等は激減しましたが、新たな問題も発生してきました。

これは、『設計監理方式』という制度が悪いというよりは設計事務所の『質』に違いがありすぎる
と思います。

設計事務所の選定は難しいですが、協議会には『設計事務所選定マニュアル』等準備しております。
お気軽にご相談ください。

今回は『管理会社主導方式』についてお話しいたします。

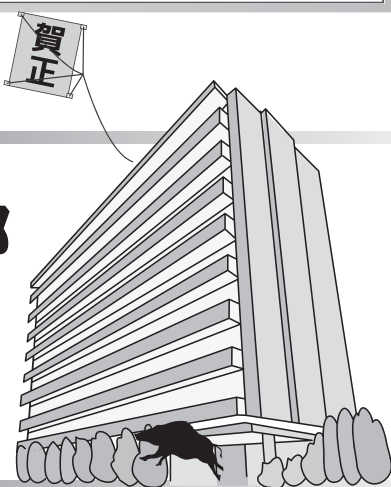


亥

編集・発行

一般社団法人
マンション大規模修繕協議会 福岡支部
<http://www.daikibo-mansion.com/>

【福岡支部】〒812-0014 福岡市博多区比恵町7-12-402号
TEL:092-292-8205 / FAX:092-292-0735



マンションいきいき 新年特別号 大規模修繕 新聞 Vol.79

マンション生活をより安心にすごすための研鑽ネットワーク

TOPICS

- ▶ 代表理事挨拶
- ▶ 修繕積立金の積立方式
- ▶ 新春プレゼント
- ▶ ご相談紹介
- ▶ 支部便り



2019年1・2月

安心・安全に暮らすための災害の備え

あけましておめでとうございます。昨年は多くの自然災害に見舞われた年でした。6月、大阪北部を震源とする最大震度6弱の地震が発生、違法ブロック塀が問題となりました。7月、西日本を中心に連日記録的な豪雨が襲い、河川の氾濫や洪水、土砂災害が発生、200人以上もの犠牲者が出ました。住家の全壊、半壊、一部破損は合計2万棟以上、床上・床下浸水も計3万棟の被害を受けました。8月、台風21号が上陸し、特に近畿地方を中心に大きな被害が出ました。関西国際空港に3000人が孤立した映像は記憶に新しいと思います。9月、北海道胆振地方中東部を震源として震度7の地震が発生。全道で大規模な停電が起きました。政府は東日本大震災後の2014年6月に「国土強靱化基本計画」を策定し、国内の防災体制を強化してきましたが、昨年の自然災害を振り返ると、防げた事故、被害も多くみられ、まだまだ防災・減災上の改善できることが多くあると自省した次第です。

マンションは災害に強いが特有の問題がある

1981年6月以降に設計されたマンション(新耐震基準)は、震度6強から震度7程度の地震が発生しても、倒壊や崩壊しないようになっています。実際、阪神・淡路大震災、東日本大震災では倒壊は0件です。熊本地震は1件の倒壊がありましたが、これは旧耐震基準のマンションでした。また、コンクリート造のマンションは火災における延焼の危険も木造住宅に比べて大幅に少ないです。しかし、被害がないわけではありません。建物の構造に問題がなくても、電気・ガス・水道などのライフラインの停止による高層階の孤立、エレベーターへの閉じ込めの危険性など、特有の問題があります。

例えば水の確保。断水となった場合、給水方式によって水の確保の仕方が変わります。受水槽方式、高置水槽方式の場合、受水槽や高置水槽に水が貯水されているため、断水時に使用できます。災害時に給水できるように、非常用水栓が取り付けられているか事前に確認しましょう。あらかじめ受水槽の容量を把握した上で各戸の配分を決めておけば、水を公平に分け合えます。また、最近の新築マンションで多く採用されている直結増圧給水方式は受水槽を使用しないため、貯水がありません。東日本大震災、北海道胆振東部地震では、水道局の送水ポンプが止まらなかったため断水には至りませんでした。蛇口をひねっても水が出ない場合は備蓄に頼ることになります。

大規模災害の対策を行っている管理組合は3割に満たないと言われています。紙面上、水の確保の話しかできませんでしたが、災害が起こることを想定し、被害を最小限にできるような備えを再確認することが重要です。マンション大規模修繕協議会では、今後もさまざまな角度からマンションで安心・安全に暮らせる情報をお届けしてまいります。本年もどうぞよろしくお願い致します。



代表理事
米沢 賢治

私のブログアドレスです。
http://blog.livedoor.jp/ken_yonezawa/
[米沢 いきいき マンション]で検索してください。

当協議会のフェイスブックページです。
<http://www.facebook.com/daikibo.syuzen>

米沢 賢治