


マンション名	プラネシア星の子新町御池 
所在地	中京区
建築年	平成9（1997）年，築12年
建物概要	1棟，21戸，地上11階建，SRC（鉄骨鉄筋コンクリート）造，ファミリータイプ
相談内容	外壁のひび割れや変色の修繕方法や修繕工事計画の進め方について
相談時の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・雨が降ると，1階エントランスの床に水が溢れたり，上階の外壁に斜めにクラックが入っており，地震が起こった時に影響が出ないか心配。 ・建物表面外壁の一部に変色箇所が見られる。平成21年に行う大規模修繕工事まで待っていても大丈夫なのか？
アドバイスの時期	平成20年4月～平成21年2月（計6回）
アドバイスの内容	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランスの床の漏水は急を要するものではないため，大規模修繕工事の工事項目に含めてはどうか。外壁の変色はマンションの美観を損ね，物件自体の価値も下がりがねないので清掃すべき。 ・大規模修繕工事を行うにあたり，居住者の方たちに管理会社や設計管理業者の候補や様々な意見を聞くとよい。 ・管理会社にて総会議事録や設計図書等の保管がなされていない状態であるため，管理人室等に棚を設置して保管すべき。 ・マンション会計を見直し，管理費会計と積立金会計に分けた方がよい。
アドバイス後の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・アドバイス後，修繕委員を募集し委員会を立ち上げた。また，管理会社変更の必要性を感じたため，平成21年9月に新しい管理会社へ変更した。今後は，新しい管理会社とともに，大規模修繕工事計画を立てていく。 ・工事内容は，屋上の防水工事や1階エントランスにある坪庭の修繕工事などを行う予定。 ・平成21年10月現在として，工事業者3社より見積書を提出してもらい，新しい管理会社と実施内容を協議し決定する。 ・平成23年3月から平成24年5月に第1回目大規模修繕工事を実施予定。
派遣を終えて…	<ul style="list-style-type: none"> ・専門家と一緒に建物を見てまわり，その時に初めて屋上や自分が住んでいないフロアの状態を知った。これから，理事などで建物をまわってみるのもよいかと思った。 ・大規模修繕計画を立てるのに以前の管理会社から簡易建物調査報告書が提出された。その結果“修繕の必要あり”となっていたが，予算がない分どこまで計画を立てればよいか分からなかった。専門家から意見をj得ることで，急を要する工事とそうでない工事に分けて考える方法や計画の流れを把握しやすくなった。 ・理事会や修繕委員会が行う作業について理解できたが，アドバイザー派遣終了後も，コンサルタントなどの専門家の意見を聞いていきたいと思った。