

マンション名	ロイヤル深草	
所在地	伏見区深草	
建築年	昭和57（1982）年，築27年	
建物概要	1棟，66戸，地上7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	老朽化が進んできた中での修繕工事の範囲や実施内容についての合意形成の進め方	
相談時の状況	現在の長期修繕計画を見直し，必要な修繕工事を再検討するべき時期にきている。今回大規模修繕工事（給排水管更新工事）を行うにあたり，その内容の確定方法や，内容についての合意形成の進め方について，管理組合役員の間で検討したいと考えていた。	
アドバイスの時期	平成19年9月～11月（計6回）	
アドバイスの内容 * 建物の現状を把握するため，目視等による建物調査を行った。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 修繕工事も含め，管理組合活動の内容を皆に周知することで，合意形成がスムーズに進む。公聴会などを開き，住民の意見をまとめてはどうか。 ・ 築年数を考えると，給排水管の工事も検討してもよいのではないか。 ・ 設計監理業者は，公募により，金額以外の部分も考慮して決めていくべきである。 ・ 居住者全員が同じ情報を持てるよう，広報活動を十分に行っていけばトラブルを未然に防ぐことができる。 	
アドバイス後の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成21年4月～7月にかけて，給排水管の取り替え工事を実施。当初の計画では，公共水道から直接引き込む直結方式の採用を検討していたが，予算の都合などにより“加圧方式”に変更となり，高架水槽を撤去し加圧ポンプを設置した。 	
派遣を終えて…	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション内で，大規模修繕工事の方針が分かれており，住人の方の賛同を得ることが難しい状況だった。広報や工事説明会などを定期的に行って，同じ情報を共有していくことで話が進みやすくなることが分かった。 ・ 建物調査をしてもらった時に，初めて自分たちが住んでいるマンションを専門家と一緒にまわった。長年住んでいるにもかかわらず，初めて入った場所や知らなかった場所を見て，ようやく自分たちのマンションの状態を知ることができた。 ・ 理事会，修繕委員会の業務が多く大変で，かつ工事に関する内容が分からないので困難だったが，コンサルタントを導入することで自身の作業が減り，計画的に進めることができそうである。ただし，導入するにはお金がかかるので，臨時総会を開いて賛同を得ることが重要である。 	