

NPO法人旭川マンション管理組合連合会講演会

日時：2024年7月**28日(日)** **13時30分**～16時30分

場所：旭川市市民文化会館 2階 第2会議室 (旭川市7条通9丁目)

テーマ 「コスト縮減につなげる維持管理」

講師 古賀一八(かずや) 福岡大学元教授

現在は、東京理科大学 総合研究院 火災科学研究所 所属。(千葉県野田キャンパス) で災害時の建築物復旧研究に従事。

古賀教授の専門は建築防災学です。今日に至るまで、阪神・淡路大震災、東日本大震災、熊本地震と、多数の大規模火災や大地震の被災現場で現地調査を重ねてきました。災害に強い建築技術の確立を目指し、耐震効果の高い外壁材や難燃性の建材研究、防災訓練の研究など、幅広い研究に従事。長年にわたって、より効果的な防災施策に向けた提言も行ってきました。

今回の講演では、建物を、お金を掛けず長持ちさせる ことについて豊富な画像、資料で解説があり、管理組合が建物を自ら管理するポイントを分かり易く説明されます。お話のポイントは、

1. 長寿命化をめざす大規模修繕工事の考え方。
2. 水はいたずら。
3. 金属腐食、タイル剥離。

会場からの質問時間を十分とってあります。自らのマンションの不具合個所についての質問ができます。

管理組合が、建物の維持管理について、注意すべき点は、

◆お金を掛けずに良好な状態でマンションを維持していくには、管理会社の提案を丸呑みしない ⇒ 住民が取捨選択できるだけの知識や相談相手を持ち、日常自分のマンションの状態に関心を持つこと。

劣化現象が解れば、改修時にどうしたら劣化を防げるかが解ります ⇒ 改修時期も判断できます。

自動車のタイヤ交換時期はどう決めていますか？ 年数ですか？ タイヤ

のすり減りやひび割れ状態を見て決めていませんか？ ⇒ 年数ではなく、使用状況によって改修時期は異なります。

◆劣化や改修事例をたくさん見ておくことが大事です。

劣化や改修事例を知り、目利きになりましょう。知っていることは、これから改修する自分のマンションの将来の姿が予想できます。

無駄なことをせず、いい加減なことをさせずに、同じ過ちをしなくて済むように、普段の行動の範囲の中で、たくさんの劣化事例を見て、原因推定や対策を考える癖を付けましょう。

他のマンションの改修事例をたくさん見ておき、話しを聞くことが重要です。建物を長持ちさせるポイントは、水に長時間晒さないことです。

古賀先生のもう一つの活動分野は、

大地震の被害からマンションをどう守るかです。

問題点は、被災地域の多くの建造物から、住民らが「地震は来ない」と思い込んでいた形跡が読み取れることです。例えばブロック塀に設置が義務づけられている地震対策の「控え壁」が付いていないケースが多かったこともあげられます。

熊本市内は10～20階建ての中層マンション（マンション総数796棟）が目立ちます。旧耐震基準で建てられたと思われるものも多く、前述の地震への意識の低さから、耐震補強をしていない建物もたくさんあったと推測されます。

マンション地震対応箱は、2016年の熊本地震でのマンション管理組合の経験を基に熊本県マンション管理組合連合会と元福岡大学工学部古賀一八教授が共同で作成しました。

震災時にマンション管理組合はどのように行動すればいいのか、また、復旧工事に向けた組合員の合意形成はどのようにすればいいのかを実践行動指示シート集（アクション・シート）としてまとめたものです。

震災直後から1週間、3か月、半年後に必要な管理組合としての活動を包括的に実践的で、必要にして十分な内容を盛り込んでいます。内容が見えて、埃にも耐えられるようにプラスチックの箱に入っています。

マンション地震対応箱は、いつでも取り出せる目立つ場所に置きましょう！

以上