



レポート【大規模修繕セミナー】

10月16日(土)、墨田区とすみネットが共催した「大規模修繕セミナー」は、午後2時から行われた。会場となった区役所 131会議室には受講者 45 名が参集した。冒頭で墨田区住宅課・沖田課長より、山口実氏の紹介があり、「墨田区がすみネットの活動に期待し支援している」ことも述べられた。

山口氏は建物診断設計事業協同組合理事長で、マンション管理士でもある。マンションの診断・設計・施工、更に管理組合の運営にも精通した山口氏の講演は、パワーポイントを用いての修繕事例紹介を含め、A4 サイズ 14 頁の資料に添って進められた。参加者は、実践的な講演内容に熱心に耳を傾けた。



《講演要旨》

マンションの大規模修繕工事とは、マンションを長持ちさせる為に健全な維持・保全を目的とした、主として共用部分を対象とした、全体的に行う計画修繕のことをいいます。

物は劣化します。マンションも劣化します。目に見える物理的劣化に注意するのも大事なことです。《資産の保全》という観点から考えると非物理的劣化にも注目すべきでしょう。マンションの分譲時に販売会社が作成した長期修繕計画は標準的なもので、必ずしもその建物の実態を反映しているものではありません。収入にあたる修繕積立金と支出にあたる修繕工事費バランスを確認し、建物・設備等の劣化状況の調査を実施して現実的な長期修繕計画を作成する必要があります。そして、5年に一度は長期修繕計画の見直しをすることが必要です。(技術の変化、人件費の変化によるため)

新築のマンションが次々販売される今日このごろ、既存マンションは相対的にその価値が下落していく運命にあります。住宅は過剰供給であり、マンションは競争の時代です。それらのことに対して、資産価値を如何に維持向上させていくのかは、区分所有者次第であり、区分所有者は常に賢い選択をすべきだと思います。そこで、設備のリニューアルは特に大切なことになってきており、修繕という領域からグレードアップを含めた改良の時代になってきている。でも、それらにかけられる費用には限界があるので、なるべく効果的な投資をしなくてはならない。つまり、これからの管理組合運営は経営的感覚が求められてきます。夜露がしのげればよいというレベル、高齢化社会への対応を行っていこうとするマンションと、空家や賃貸化の増加に無関心なマンション等々、マンションをめぐる問題に対してどのように対応していくかが問われてくる。無駄な費用を減らし賢い投資をする管理組合にしていくことが肝要です。(A.K)

【参考図書】「マンション再生マニュアル」¥2,400 発行：(株)ぎょうせい 監修：国土交通省国土技術政策総合研究所



《ここがポイント！》

- **マンションは壊れない**：マンションは、神戸大震災規模より小さい地震には耐える。長持ちさせよう。賢く再生。そのため手段が大規模修繕工事。
- **合意形成**：合意形成に始まり合意形成に終わるのが大規模修繕工事。公正、公平、明朗な管理組合運営が不可欠。
- **チームワークと思いやり**：実施に当たっては「管理組合」「設計監理者」「施工会社」間のチームワーク、意思の疎通が大切。管理組合側は、作業者の気持ちを思いやると良い結果が出る。プロセスを楽しもう。
- **安全第一**：居住者が日常生活を送りながら、工事が進められる。居住者と作業者双方の安全が求められる。

講演終了後に交換された**質疑応答**の要旨は以下の通りです。

- Q: 築 23 年。給湯管として使用している銅管にピンホールが生じ、漏水する事例がある。対処法は？
- A: 銅管は本来さびないが、穴が開くのはパイプ内を流れる流速に関係する。ポリブデン管などへの交換を考えると。
- Q: 耐震と免震の違いは何ですか？
- A: 「耐震」は地震全体に対して使う言葉。「免震」は地震の衝撃を緩和する工法で、ゴムをサンドイッチ状にして作った装置を建物内に設置してショックを分散する。大規模修繕での免震工事は困難。
- Q: 築 23 年：メーターボックス内の管は更新したが、専有部分の給水管に錆こぶが目立つようになった。装置を付ける工法の売込みが来ているが、費用がかかる。どう考えたらよいか？
- A: 延命工法とパイプを交換する更新工事がある。水質を改善する装置の質問だが、専有部分内なので、合意が取れるかどうか。延命の場合、工法も多く、効果を確認できるか難しい。

マンションの問題

区内の仲間と一緒に考えよう！

それが『すみネット』です。

私のマンションこれって普通なの？

* 『共用廊下のゴミ』困ってます！

私のマンションは、廊下を中心にそれぞれの居室が向かい合うようになっています。住民の中に《紙の加工細工》をされている方住んでいて、そのお部屋から共用廊下に、紙クズが掃き出され散乱しています。みんなが使う廊下なので、人が通る度更に散乱し、広範囲に渡り様々な色・形の紙クズが散らばっています。いくら管理員が清掃をしても追いつかず、しかもコンクリート敷きの廊下なので、完全に取り除き難く、大変困っています。管理組合で注意もしてみました「他の方も掃き出している(ウチだけではない!)」の一言で、現在も続いています。。。(Dさん)

* もしかして、欠席裁判？

9月の半ば過ぎ、近くに建設されるマンションの事前説明会を聞きに行ったときの事。

工場を閉鎖して1階に事務所、2階以上住居の等価交換マンションを建てたい趣旨で、建築計画説明書に沿って行われた建設会社担当者の説明に一応の了解。その後出席者からの質問となり、町会役員から「結成されるマンションの管理組合を団体として町会に加入させてくれ」との提案があった。もう一人の会計担当町会役員も声を揃えて「一軒、一軒集金では手間が掛かる」。

その言葉に対して建設会社担当者は、平然と「解りました。言っておきます。」その言質を取った二人はおおいに満足し、会はお開きとなった。

帰りがけ、たまたま同席していた別の管理会社の人に「これって変だね。」と話しかけてみたが、別段何も感じてない様だった。

町会に〔参加or不参加〕は区分所有者自身が入居後決めるべき事で、本人たち不在で勝手に決められてはかなわれないが、これが現状なのでしょうか。皆さんどうお考えですか??(Mさん)

※そういえば、うちのマンションも入居当初から、管理費の中で支払われています。最近「町会費問題」は、マスコミでも取り上げられていますよね。(F)

★すみネット入会のご案内★

個人会員：区内のマンション区分所有者・居住者
区内在住・在勤のマンション管理関係者

団体会員：区内のマンション管理組合

会費(年額)：個人会員2千円、団体会員5千円

郵便振替口座 00130-7-259607

口座名 すみだマンション管理組合ネットワーク

入会申込先：墨田区住宅課03-5608-6215

11/6 建物・設備部会報告

『日常点検の実際』と題して、初めての会員交流会が、区内マンションの集会室で行われました。参加者は9名で、活発な意見交換がなされました。自主管理されている方が2名いらっしゃいましたが、委託の場合より自主的に、又、日頃から建物・設備を点検されているようです。

管理会社まかせではなく自分たちの目で、区分所有者の立場から点検することは、大事であるという意見には皆、うなずいていました。いずれにしても



組合が主体性を持つて建物を管理すべきだと、考えさせられました
(KI)

テレビのデジタル化対策

2011年(平成23年)になると、現在見ているテレビ(アナログ)の放送が停止し、すべてのチャンネルはデジタル化するのだ。無線利用が急速に拡大しているため、周波数が足りなくなっているためと、放送画質のハイビジョン化とデータ放送など多目的化に対処するため放送電波を変更するからだ。

この対策として、①マンションのTV共視聴設備の改良工事を実施するか、②ケーブルTVに変更するかを選択が必要となる。

①共視聴設備の改良：古くなって接触が悪くなったアンテナの取替え、各住戸に対する分配機器の取替、場合によってはケーブルの取替などである。

②ケーブルテレビの場合：放送電波が変わっても、その対策はケーブルテレビ会社がしてくれる。

※さくらケーブルTVを導入するマンションに対し、同社では割安で工事を行っている。

お問合せ：さくらケーブルテレビ TEL03-3618-8090

<http://www.sakura-catv.ne.jp>

編集後記

新潟県中越地震は、震度7という大規模な地震ということが、最近判明、改めて恐怖感を覚えました。阪神淡路大震災に比べて、犠牲者が少なかったことは、場所的なこともあります。小千谷市などは「阪神大震災を教訓に、ガス管などの防災対策をしていた」という話をTVで視ました。被害が最小限で済んだのは、「住民の防災意識もあったから」との報道もありました。

以前、すみネットで行ったアンケートで、【マンションの防災訓練】についての設問では、実施しているマンションが、予想より少なかった事実には残念でした。。また、私の住むマンションにおきましても、先日防災訓練を行いました。参加者は全住戸の二割弱。。今回の地震を教訓に多くのマンションで、防災意識が高まると良いですね！
(広報担当:F&S)