

第14回マンション管理セミナー開催

平成19年7月21日(土)午後1時より午後4時30分まで、墨田区役所13階 131会議室にて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催、墨田区都市計画部住宅課共催にて「マンションの寿命ってどのくらい？」をテーマにセミナーが開催され、会場はほぼ満席の状況でした。

庶務担当の湊理事の司会で開始され、青柳会長の挨拶に引き続き、来賓の墨田区都市計画部の渡会部長より挨拶をいただきました。



「渡会都市計画部長の挨拶要旨」

墨田区では、このところ毎年60～100件のマンションが建設されている。ワンルームマンションの割合が高く、若い単身者の方や高齢者の方々が住む傾向がある。快適に住んでいただくためには、20平米以上の広さが必要ではないか、また地域との交流が薄いのではないかとこの観点から、区としては何らかの施策を打ち出していきたいと考えています。マンションに60年～100年住むためには、構造物としての維持と、設備のメンテナンスを一緒に考えていかなければならない。このようなセミナーを通して、適正なマンションの維持管理について学んでいただき、皆様には、快適なマンション生活を送って欲しい。



「青柳会長の挨拶要旨」

すみネットでは、皆様に快適なマンション生活をしていただけるよう、定期的にマンション管理セミナーを開催しています。墨田区におけるマンションに住んでいる世帯数は5万7千といわれています。全体の世帯数が9万ですので、約62%の方々がマンションに住んでいることとなります。

そうした中で、マンションの場合、建物及びそれに附属する施設にいろいろな問題を多く抱えており、その解決が求められております。

さて、今回は、ご要望の高かったマンションの耐久性について、皆様と一緒に学ぶ機会にしたいと思います。今後とも、皆様からのご意見、ご要望を参考にして、より良いセミナーを企画していきますので、どうぞよろしくお願いいたします。



マンションの寿命ってどのくらい？



講師：建物診断設計事業協働組合 理事長 山口実氏

マンションの寿命ってどのくらい？ このテーマに対しての先生の第一声は、**分かりません！** ええ？と、出席者は一瞬自分の耳を疑う。これは先生が私達の関心を引く、テクニックと直ぐに分かる。簡単に寿命と言っても、**物理的、社会的、税法上**から3つの耐用年数に置き換えることが出来ると説明が始まった。

★物理的耐用年数からすれば、欧米では、100年から120年として4世代は住めるのは常識になっている。国内では最古の鉄筋コンクリート商業ビルとして、1911年に建立された、三井物産横浜ビル1号ビルが現役である。また最古の鉄筋コンクリートアパートとしては長崎の端島(はしま)、通称、軍艦島は1916年から1974年に炭鉱が閉鎖されるまで居住されていた。現在は無人であるが建物は残っている。

☆世界最古の現存するコンクリート建築物はどこに？ 実はローマのパンテオン(西暦118~128年頃)で、鉄筋は入っていないが、基本的に現代のコンクリートと変わらないそうです。

★社会的耐用年数が現実的に一番寿命に関係している。社会の要求は変化、向上していく。例えば最近のマンションでは、エレベーターの速度が速い、断熱の方法が進んでいる、バリアフリー、防犯システムがしっかりしている等、社会的要求が高くなり、そのニーズに合わなくなる。また光熱費などの経済効果が期待に沿わなくなってくる。

★税法上の寿命としては、耐震化等の法令改正などにより、現行法に適合しなくなってしまう。

マンションの寿命を延ばすには、どうしたらいいの？

- ◎マンションの寿命は所有者が握っている。
- ◎次の世代に良好な状態で引き継ぐ義務がある。
- ◎マンションは買いっぱなしではなく、時代とともに育てていくもの。
- ◎劣化を補修していき、社会的向上にあうように改良、改善していく。

暮らしやすいマンション生活
区内の仲間と一緒に考えよう！
それが『すみネット』です。

防犯カメラのリニューアル すみネット通信編集者 吉田 修



現在の問題点としては、管理人さんの居ない時には誰がテープ交換をするか、画像が鮮明でない、動きの早いものには対応できない、防犯上から外部監視用のカメラを2台追加したい等の理由で、リニューアルすることになりました。

私のマンションでは、当初より左の写真のような防犯カメラ装置を使用しています。一番下にあるのがVHSのビデオ録画機で2台のカメラの画像を各々毎秒2画面を静止画として録画しています。1本のテープで3日間分を録画できますので10本のテープで1ヶ月分の記録を残しながら繰り返しテープを使用しています。テープ交換は通常は、管理人さんをお願いしています。中間の黒い装置はカメラの切り替え装置で一番上にあるのが、画像を見るためのブラウン管式の表示装置です。



左の写真がロビーで、上の写真のカメラが監視をしています。もう1台のカメラは下の写真のように、地下1階の駐輪場を監視しています。

理事会にて、2社より見積もりを取ることにになり、A社、B社の見積額は工事費込みで総額160万～180万円でした。A者の特徴はカメラをLANケーブルで録画機に接続する。B社の特徴はカメラをアナログケーブルで録画機に接続する。当初はLANケーブルで接続するA社の製品に注目したが、決め手となったのは、カメラの機能と録画方式で、B社の製品を導入することに決定しました。

★両社ともカメラは38万画素カラーであったが、B社のものは、昼はカラーで夜暗くなると白黒超高感度に自動で切り替わること、特に外部を監視する場所で、その威力を発揮する。

★録画は両社ともハードディスクに記録するが、B社のカメラはMP EG2圧縮形式であるため動画として録画再生ができること。またモーションディテクター機能があるため、駐輪場のように動きのあった時のみ録画を開始するので、効率よく長時間録画が可能となる。さらに、必要に応じて動きを検知する映像範囲を指定できる。



理事会へ議案として提出して、業者に現場を確認してもらい、見積もりを取るまでに3ヶ月かかった。最終的には5年リースで発注をすることになり、現在、工事開始を待っているところです。
(筆者)

第15回マンション管理セミナー

～あなたのマンション保険は大丈夫ですか？～

日時： 9月29日(土)午後1時半～午後4時
会場： 曳舟文化センター(2階)第1会議室
内容： マンション保険の種類と解説、地震保険等
講師： 東京海上日動保険(株)他

定員： 60名(申込み先着) 参加費： 無料
主催： すみだマンション管理組合ネットワーク
共催： 墨田区都市計画部住宅課

外部セミナー

環境にやさしい
「省エネ住宅」セミナー

☆マンションの外断熱改修
☆樹脂サッシによる「窓」のリフォーム
☆屋上緑化による省エネ効果、実験報告
☆マンションの耐震化促進について

日時：10月13日(土) 午前10時～午後4時50分
場所： 江東区亀戸文化センター5階第2研修室
資料代：一般¥2,000
問合せ先： NPO 日住協本部
03-5256-1241
申込： FAX で氏名、住所、電話・FAX 番号
マンション名、管理組合役職など記入
FAX:03-5256-1243

マンション耐震化マニュアル無料公開

国土交通省より、マンション耐震化マニュアルが無料公開されました。(平成19年6月22日)

問合せ先： 住宅局市街地建築課マンション政策室
03-5253-8111 (内線39643)
インターネット利用で無料ダウンロードできます。
www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070622_.html

投稿歓迎!!

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦勞」などの記事を募集しております。但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。
基本的に、投稿者の氏名、住所の地域名は表示します。

編集後記

今年の夏は記録的な暑さ。道路に面している我がマンションの窓は開けられずいやでもエアコンに頼る。この極暑では外出もままならず、マンション訪問記事は次号に延期となりました。広報担当》

[メール jutaku@city.sumida.lg.jp](mailto:jutaku@city.sumida.lg.jp)
ファックス 03-5608-6409

マンション川柳「時事拝しや句」

- ハンカチで拭う汗さえ無い理事長
- ★ 熱中症に気をつけて
- 組合をなんとか出来るひと居ない
- ★ 今にして思うは、人を育てぬ、わが責任
- 乗せ上手ハニカミ理事は負け上手
- ★ 理事会はしかめっ面より和気あいあい
- 理事次第積立金にある格差
- ★ 当たり前、格差是正も理事次第
- 王子より老子が集う交流会
- ★ 出る人があるうちは良い交流会
- は 投稿者 野沢成知 (両国四丁目)
- ★ は「墨迷人」

理事会・部会の開催

第46回理事会 9月12日(水) 6PM～8PM
第47回理事会 10月10日(水) 6PM～8PM

★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
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

口座名：みずほ銀行錦糸町支店 8080226

すみだマンション管理組合ネットワーク
会長 青柳 享

入会申込先：墨田区住宅課 03-5608-6215

会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。