

第18回マンション管理セミナー開催

平成20年11月29日(土)午後1時半より午後4時半まで、曳舟文化センター2階レクリエーションホールに於いて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催の第18回マンション管理セミナーが開催されました。岩井理事の司会で始まり、引き続き青柳会長の挨拶がありました。



渡会部長のメッセージ要旨

皆さん今日は。すみネットは区の住宅課が助成している唯一の団体です。区内にはマンションが658棟あり、その内40戸未満が60%ある。築20年経過したものは39%ある。2000平米未満が42.8%で4000平米は79.1%となっており、大規模は少なく、中小マンションが多いのが特徴である。今では、マンションは都市居住の中心となっている。最近3、4年は毎年1000～2000人の人口増となっている。ワンルームマンションが増えていて、5000戸/年間となっている。今年7月からは、20平米から25平米以上とする条例に格上げして、一人住まいの居住の質を確保している。適正なマンション維持管理は、資産価値を高めることになる。自分の健康は自分で守るように、マンションも居住者自らが、自分たちのマンションの維持管理をすることが重要である。今回のセミナーを通して学んで欲しい。

新タワーは、来年は200Mになり、平成24年春には、610Mになる。地域の活性化を地域の人と図りたい。両国の国技館、吉良邸跡地など観光資源もあり、言問団子、墨堤の桜、梅若伝説など、歴史や伝統文化等、有機的に結び付けたい。初年度、500万人の観光客を見込んでいる。曳舟のまちづくりなど、地域の活性化のために、ミニバスによる周遊バス等も検討している。皆さんのご協力をお願いしたい。

平成17年11月に耐震偽装マンションの問題が発覚したが、当マンションは、来年1月に建替が完成する。マンションの建替について、区として助成している。今後も施策の充実を図っていききたい。今回のセミナーを通して適正なマンションの維持管理を、どうすればよいか、資産価値を高めるには、どうしたらよいか、役立てていただければと思います。

第18回マンション管理セミナー &交流会 次第

主催者挨拶 すみだマンション管理組合ネットワーク
会長 青柳 亨氏

来賓挨拶 墨田区都市計画部
部長 渡会 順久氏

第一部「管理組合で出来るマンションの劣化診断」
講師：植本 武稔氏

プラスU設計・診断 一級建築士事務所所長
財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター
分譲マンション建替え・改修アドバイザー
墨田区分譲マンション計画修繕調査支援事業
アドバイザー

第二部 交流会



第1部 講演：管理組合で出来るマンションの劣化診断



植本 武稔様 講演要旨



青柳会長あいさつの要旨

皆さん、今日は。

日頃は、すみネットの活動にご理解ご協力をいただきましてありがとうございます。

本日は墨田区から渡会都市計画部長様、草薙係長様、ならびに墨田区マンション管理士会の品田会長様にご出席いただき、当セミナーの運営にいろいろとご協力いただいておりますこととお礼申し上げます。

本日のセミナーは、「管理組合で出来るマンションの劣化診断」と題して「先ずは、所有者の立場で、自らの目で確かめよう」との内容で講演していただきます。

建物の劣化は経過年数とともに、性能が徐々に低下します。劣化が更に進みますと、漏水やタイルの剥離等、建物の損傷や設備機器の停止となります。

建物・施設は、適切な時期に補修・改修等の劣化状況を調査し、それに基づいて効率的かつ最適な、短期及び中長期保全計画を策定することが必要と思います。このような計画的な保全を行なうことにより、突発的な事態を予防し、余計な費用を持ち出すことが無くなり、維持保全費用の削減を図ることができます。

本日は、このようなことを考慮していただき、現に皆様が住んでいるマンションが、これらに対応して、これからの安全で安心して、より快適に住みやすい住宅にするためには、いかにするべきか、いろいろな問題に対して、すみネットと一緒に考えていければと思っています。

今後とも、すみネットの活動に皆様のご理解ご協力をお願い申し上げまして、開会の挨拶とさせていただきます

劣化修繕に関する言葉

総会で使用される言葉ですので、正確に使用することが大事です。違いを正しく理解しておきましょう。

保守： 点検の結果、不調箇所があれば正常に戻るように整備する。消耗部品交換、所定箇所の清掃、機器のオーバーホール等を定期的実施し、設備の初期性を復元する。

点検： 状態が良いか悪いか、所定の性能を維持しているか否かを確認。

修繕： 性能や機能を新築当初のレベルまで回復させる。

改良： 性能や機能のグレードアップ
(バリアフリー、設備更新)

改修： 修繕及び改良(グレードアップ)により建築物の性能を改善する(望まれるレベルまで回復させる)

補修： 部分的に劣化した部位等の性能、機能を実用上支障のないレベルまで回復させる。



建物、状況を点検調査

建物の経年劣化として、物理的劣化、機能的劣化、社会的劣化(法制度的、社会環境的、経済的価値的)がある。劣化が進むと、陳腐化、老朽化、スラム化に至る。劣化調査には、目視、打検、指触、機器を使用して行なう方法がある。

建物を自主点検するには、(財)マンション管理センター発行の「自主点検マニュアル」がある。その自主点検チェックシートの点検部分としては、下記項目がある。但し、危険が伴う箇所や資格・専門知識が必要な箇所は除外してある。

- 1) **外壁、基礎:** 表面の部分的な変化が生じていないか目視する。タイル張り外壁では、目地にひび割れ、鼻たれ状エフロレッセンス(タイル裏側の石灰分が滲み出す)等のチェックをする。
- 2) **エントランスポーチ(玄関ホール):**
ひび割れ、エフロレッセンス等のチェック。
- 3) **屋上、屋根:** 高所は危険を伴うので注意。勾配屋根は、対象としません。防水層の上の保護層の表面の状況を確認する。せり上がりや損傷をチェックする。
- 4) **外部廊下・階段:** 鉄部の塗装仕上面のはがれ、ふくれ、汚れ等を点検する。ボルトの締部、溶接部、接合部、ぐらつき、損傷等チェック。
- 5) **バルコニー:** 外部から確認できるのは範囲が限られるので、役員や参加者の方の自宅で劣化状況を確認するとよい。手すりや金物のコンクリートへの取付部等に注意しましょう。
- 6) **外部建具(玄関ドア、窓冊子、シーリング):**
バルコニーに出ないと確認できない場所は、参加者の方の自宅で行なってください。
- 7) **給・排水設備:** 給・排水設備については、日頃の生活で気がついたことを記録してください。
- 8) **エントランスホール、内部廊下・階段:** 床が磨耗して滑りやすくなっているか、確認します。
- 9) **管理員室、集会室、内部建具等(天井、照明):**
事前に管理会社や保守会社に協力を得る。
- 10) **外構:** ひびや側構の損傷のチェックをする。
- 11) **附属施設(駐輪、駐車場、ごみ置場):**
ひび割れ、さび、損傷、汚れ等チェックする。



重要なポイント

- ☆皆で目視調査する
- ☆バルコニー調査はアンケートで行なう
- ☆給水管はウォーターハンマー音で判断する
- ☆立替か改修か? 30~40年経つと老朽化
- ☆大規模修繕の見積もりは業者により大きな差がある
- ☆大規模修繕の目安としては、10年が最短
- ☆業界では、マンションの長寿命化を目指して30年から100年にする動きがある。

第2部 交流会の話題

- ◇大規模修繕は何年目を目安にするか?
10年~15年目で、外壁、防水などの工事が多い。8年目で行なうのは、早すぎである。但し、準備は早くから始めたほうが良い。
- ◇役員のみ手が居ない
年俸を出すことで、解決する場合がある。例として毎月2千円で、年2万4千円を出しているところでは理事会の出席率が良い。
- ◇ペットの問題がある
ペットの問題も、お金で解決する方法がある。実際に1匹、毎月2千円を徴収して許可しているマンションがある。問題は、内緒で飼うマナーの悪い居住者がいるので発生する。
- ◇居住者の高齢化が進んでいる
個人情報関係で、どんな人が住んでいるか分かりづらいが、一人住まいの高齢者のためには、管理人の協力を得て、ゴミ出しのサービスを提供することで、高齢者の様子を、ドア越しに確認をしているマンションがあるので、参考にしたい。

第19回マンション居住者交流会

内容：講演「マンションの自主点検マニュアル」～資産価値の維持向上のために～

講師：菅野 康男氏 (財)マンション管理センター技術部参与

日時：平成21年2月14日(土) 午後1時～午後4時(12時半開場)

場所：曳舟文化センター(2階)レクリエーションホールA(墨田区京島1-38-11)

対象：区内マンション管理組合・居住者等 定員：先着50名 参加費：無料

申込先：2月2日(月)9時 電話受付開始 墨田区都市計画部住宅課 03-5608-6215

主催：すみだマンション管理組合ネットワーク (略称:すみネット)

共催：墨田区 (財)マンション管理センター

後援：(社)東京都建築士事務所協会墨田支部 墨田区マンション管理士会

分譲マンション計画修繕調査支援制度のご案内

マンションの管理組合が大規模修繕を行なう前に、建物の計画修繕調査を実施する際の調査費の一部を助成します。また必要に応じて、アドバイザーの派遣をします。調査に要した費用の1/3以内で1件50万円を限度とします。

申込・問合せ先：
都市計画部建築指導課
03-5608-6270

すみネット会員状況
平成20年12月1日現在
団体会員数 13
個人会員数 29

マンション川柳「墮ら句」

○滞納の遅期発見で金融危機

★一つとせ、一つ見逃しや、二つ増え、二つは四つと倍になる。ソレ、滞納金(菌)。ア・コリヤコリヤ。

○不正義が正義を駆逐するマンション

★二つとせ、二人でするのは色事で、も一人寄れば文殊様。ソレ、知恵を出せ。ア・コリヤコリヤ。

○所有者は云わず動かさず気がつかず

★三つとせ、口なし、手足なし、心なし、それでも相手にせにやならぬ。ソレ、人でなし。ア・コリヤコリヤ。

○フリーズを自ら選ぶ委任状

★四つとせ、審議に出ない組合員、愚痴言うばかりの理事長さん。ソレ、情けなや。ア・コリヤコリヤ。

○虚偽報告長期政権理事汚染

★十とせ、とんだマンション、持ってては、いつかは資産がゼロになる。ソレ、はよ売り払え。ア・コリヤコリヤ。

○は 投稿者 野沢成知
★は「墨迷入」

理事会・部会の開催

第60回理事会 10月08日(水) 6PM~8PM
第61回理事会 11月12日(水) 6PM~8PM
第62回理事会 12月10日(水) 6PM~8PM

★すみネット入会のご案内

[団体会員] 区内のマンション管理組合
[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
[会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000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] 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。

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労」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。
広報担当より

編集後記

今年のカレンダーは残り1枚、これからなにかと忙しくなりそうです。みなさまお風邪などにお気をつけください。良いお年をお迎えください。

メール jimukyoku@suminet.org
FAX 03-5608-6409