



第30回 マンション管理セミナー & 居住者交流会

第30回マンション管理セミナー&居住者交流会は、平成24年11月23日(金)午後2時から、すみだリバーサイドホール1階会議室にて開催されました。

池田章会長の挨拶、墨田区都市計画部住宅課課長栗林行雄様のご挨拶のあと、建物診断設計事業協同組合理事長 山口実様が、給排水設備改修のポイントについて、講演を行いました。

第1部 講演

給排水設備改修のポイント

講演の終わりに話されたのは、

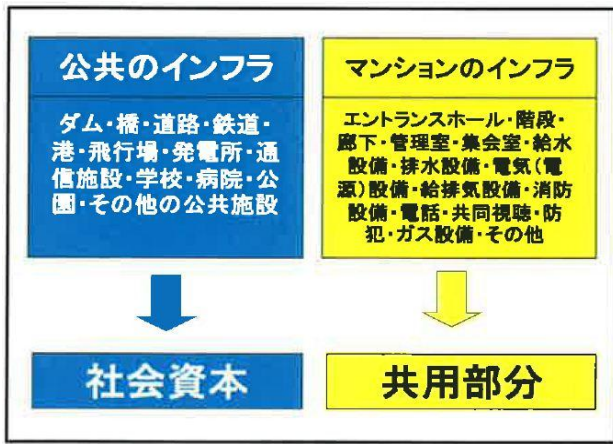
- 1 給排水設備に関しては、とにかく調べてください。
- 2 工事の内容を決めるのに、結構時間がかかります。それは正解でなく、選択です。
- 3 そのとき、考えてもらいたいのは、例えば、安全の問題、快適の問題、コストの問題を管理組合の皆さんが、判断する材料のひとつにしてください。それでも、安いのでいいというひとはいるでしょうが、そうではないというひとが



いるでしょう。それが健全な判断だろうと思います。

- 4 とにかく、マンションを長く使うには、給排水設備はかなり重要です。いまどきの給排水設備は、それができます。

内閣府、法務省、国土交通省が、築30年超または立替の相談をした管理組合に、現在のマンションのハード上の不安・問題を尋ねたところ、複数回答で、圧倒的に、配管や排水設備の劣化が54%と多く、2位は地震等に対する不安、3位は水廻りで37%、いずれにしても設備関係に問題があると感じている人が多い。(H20.11.21発表)



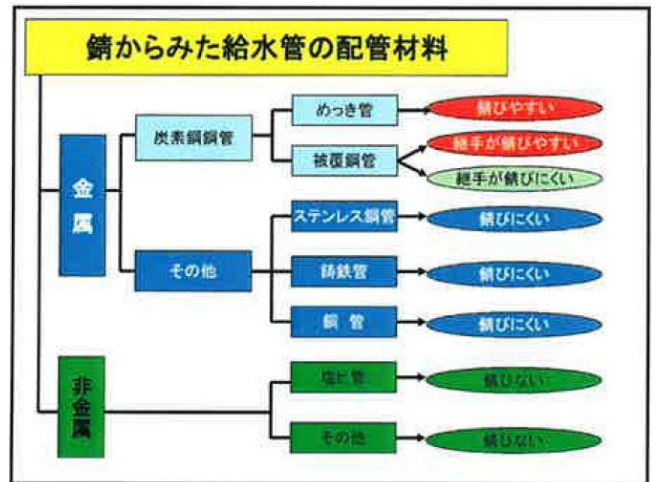
- 共用部がまともに動いていないマンションは、人間らしい生活はできない。安心して生活しているとインフラを意識しない。しかし、故障、事故、不具合がないことは、ほったらかしでは達成されない。社会資本にしるマンションの共用部分にしる、インフラは健全な保全があって成り立つ。高度成長期に造られたインフラが、健全な保全がなされないまま老朽化して、膨大な補修が必要で深刻な状況にある。



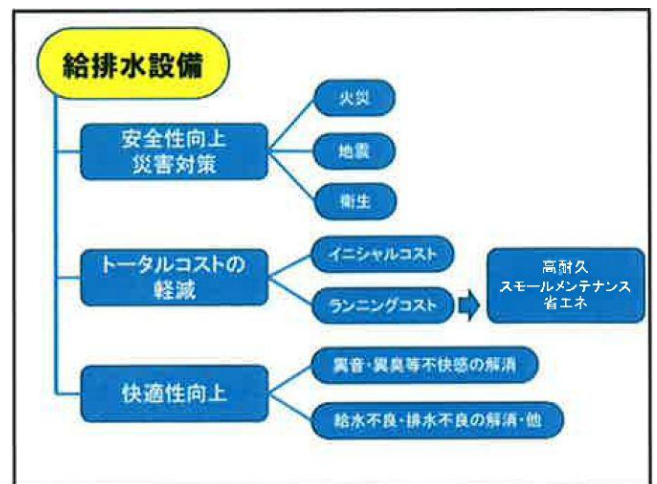
- 給排水設備の改修
 - 給排水設備の改修をしようと、調べをしないまま、見積もりを集めるのは止めた方がいい。バラバラで悩むことになる。悩むともめる。
 - 事実を調査・診断して、工事計画を立てる。長期修繕計画にあるからやるというのは問題がある。長期修繕計画は修繕積立金を算出する参考資料で工事計画ではない。
 - とにかく調べる。そして内容を決めてから、それに対して見積もりを出させる。
 - 共用部と専有部は使っている材料が違うので、両方を調べる。
 - 多様な工法から、マンションの特性、グレード、劣化の程度、施工性、コストを考えて適材適所の

選択をする。

- 住みながらの工事なので生活への影響を最小限にする。施工性の良い工法・材料を選ぶ。



- 工事は管理組合が、全体を一緒にやる。専有部の工事を専有者に任せると 1/3 はやらない。
- 理事会・総会で猛烈に反対した。原案とおりに承認された。猛烈に反対した人はどうする。例外なく最後は協力している。



- 管理組合は工事の目的を明確に
 - 安全の向上、災害対策
地震、火災、衛生、災害後
 - トータルコストの軽減
イニシャルコスト： 簡単な工事方法を選ぶ
（*この辺りの情報は不足している）
ランニングコスト： 高耐久、スモールメンテナンス、省エネ（次の工事までの期間は）
 - 快適性の向上
騒音、異臭など 不快感の解消、給水不良、排水不良の解消他

設備の耐震改修

- 耐震対策というと躯体(建物本体)のことに話が限定されやすいが、**設備にも耐震対策が必要**である
- しかも、**比較的震度が低い場合でも被害が出やすい**
- 震災では、建物にほとんど被害がないのに**配管の切断や水槽の破損のために長く非難生活を余儀なくされた例がある**

- 機器や水槽も地震対策が必要
水槽などは地面と違う揺れ方をするので、架台や配管ではその対策が必要である。
温水器など、下を固定する。配管はフレキシブル継手にする。
- 地震と配管
可とう性のある継手にする。管は適度に柔らかい配管に替える

○ 受水方式を受水槽方式から直結方式に変更

- 変更する場合、事前に水道局に相談する。水道局によって、または、そのマンションの立地によって条件が異なる。
- 直結方式は耐圧基準が厳しい マンション内のすべての給水配管(管・継手・バルブ)を更新する必要があるケースが多く、多額の費用が必要になる。対応としては、水道局の了承を得る必要があるが、① 地下の受水槽は廃止して、高架水槽を受水槽として活用する ② 各住戸に減圧弁を取付ける
- 受水設備の管理範囲が変わる
受水槽方式は、タンク以下は管理組合が管理するが、直結方式は、水道局が管理する
- 受水槽を廃止することによって災害時の貯水がなくなることに同意を得ておく。

第2部 交流会



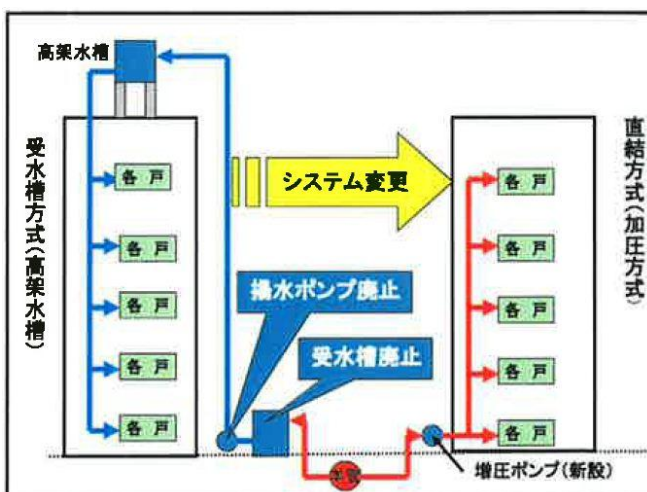
3件、集中的に話し合われました。

- 防災マニュアルの作成
- 給排水設備改修の着手
- 最高裁判例：排水管が床スラブを貫通して、階下の天井裏を通っている場合、その排水管は共用部分とし損害賠償を認めなかった事案(修繕積立金に関連させて)

受水槽方式と直結方式の比較

方式	メリット	デメリット
受水槽	災害時による断水の際、貯留している水を利用できる	継続的な衛生的管理が必要 設置スペースが必要 清掃や検査等の費用がかかる
直結	直圧 水槽やポンプのメンテナンス費用が不要 水槽やポンプの設置スペースが不要 水道局の水質が保証される	貯留機能がないので、水道局が断水すると直ちに断水する
	増圧 水槽のメンテナンス費用が不要 水槽の設置スペースが不要 水道局の水質が保証される	貯留機能がないので、水道局が断水すると直ちに断水する

原典:「図解・マンション給排水の知識101」(山口実著)
【積算資料ポケット版マンションRe2008前期】



第31回マンション管理セミナー & 居住者交流会 「大規模修繕のコストを考える」

日時: 2月24日(日)午後2時~午後5時
場所: すみだリバーサイドホール 1階会議室



「コミュニケーション」とは、相手に自分の気持・意見を言葉にして伝える行為です。私は社交ダンスを習っているのですが、社交ダンスも体の動作でコミュニケーションをとる事だと思っています。

練習の時、同じ踊りを教わり、「では二人でどうぞ」と先生に云われ踊りだすと、途中右へターンする所を、左へターンしようと、ちからの強い女性は自己主張しますから、バランスが崩れて相撲をとってるようになってしまいます。!(^^)!

また、先生が生徒の前に立ち、踊りを生徒と一緒にひと回りして教えます。時には生徒

ん、「先生が間違えたじゃないですか(´_`.)」と、こういうやりとりが繰り返され、三年もたちますと多少なりともリズムに合わせて踊ろうという意識が出てきます。

こういう思いと踊りが、二、三十回のうち一回ぐらいはできるようになりますと、盆踊りぐらいの楽しみが出てきます。

コミュニケーションって、相手を思いやる気持ちを持てば、その楽しさが生まれるのではと思います。

あなたも、…… Shall We Dance?

(健司)



が、先生と同じ位置、他の生徒の前に立ってしまうことがあります。すると先生から「おまえ何時から先生になったのか(ム^)」と云われ、しかし生徒も負けていませ

投稿 歓迎 !!

交流広場では、読者の皆さんの投稿をお待ちしています。マンションのことに限らず、趣味や活動のご自慢話や、ご苦労談など……。

広報担当より

★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 池田 章
- [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。

理事会などの予定

午後6時 ~ 午後8時

- 1月 9日 (水) ユートリア研修室2・新年会
- 2月 13日 (水) ユートリア研修室2
- 3月 13日 (水) ユートリア研修室2

編集後記

新年おめでとうございます。新春特別号として、日本一の富士山と世界一の東京スカイツリーの写真を配してみました。

今年11月には、すみネットが発足して10周年を迎えます。新たな段階へ、新たな気持ちで、皆さんとともに、元気で様々とりくんでまいりたいと思います。本年もよろしく願いいたします。

(砂)

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