

新築10年目の調査では遅い

保証期間が過ぎる前に点検をおこなうことが必要と思います。

10年では大抵の部位のアフターサービスの期限も切れています。

アフターサービスと瑕疵担保責任

アフターサービスとは、売買/請負等の契約において、当該契約に基づいて物件の欠陥箇所の補修を無償でおこなうものをいい、いわば契約当事者間における契約内容に基づくものです。売主や請負人が、営業上および消費者サービスの観点からおこなっているものです。

瑕疵担保責任とは購入したり新築したりした住宅に、引き渡しの時には気づかなかった欠陥＝瑕疵があった場合に、一定の期間中に売主や施工会社の責任を追及できることです。

売買契約では、瑕疵を知ってから1年以内なら売主に損害賠償や契約解除を要求できます。請負契約では引き渡し後、5年間(マンションなどは10年間)は施工会社に修繕・補修の請求が可能です。従来はこの期間を特約で短縮していることが多くありましたが品確法で長期保証が義務づけられました。

早めの調査が決め手

アフターサービスが1年2年と短い部位もあります。その都度、点検をさせて実施してもらいましょう。

3. 管理会社を変更したい

瑕疵問題などの対応が親切でない、普段の会計などの報告が遅い、委託費が高い、管理人の態度が悪い、清掃がされていないなどたくさんの不満が多く聞かれます。

管理会社を変えれば解決するのかどうかと言うことも踏まえて相談に乗っています。

マンションによって回答は違います。一緒に理想の管理の仕方考えましょう。

第86回 バリアフリーで安全・安心

住宅内部のバリアフリーが必要という認識はかなり浸透してきました。

戸建ての建物も、マンションなども住宅の中を改修しただけでは外に出ることができません。社会参加の大切なアプローチです。

マンションの場合は外に出るためには共用部分の改修が必要になります。携帯用スロープ(利用時だけ段差のあるところに設置する板)などを利用して個人の範囲で解決するという方法もありますが、上層階に住んでいたり、玄関口まで距離があったりするとスロープを運ぶことも容易ではありません。

住んでいるみなさんが楽しくなるようなマンションは、優しいマンションでもあります。優しさの表れとして、バリアフリー化があります。だれでもが住み続けられるマンションを考えると、段差がなく車いすでも通行ができることは一つの条件です

専有部は自分の判断だけでバリアフリーにできます。共用部分は管理組合の承認が必要ですし、個人のお金で共用部分の改良工事をおこなうのは本来ふさわしくありません。

また介護保険でも共用部の住宅改修はできませんが、矛盾も出てきます。

対象者がいるとその人のためにやるのならお金を負担してもらえという声も時々出ます。また、利用者が気兼ねすることもあります。具体的な対象者がいない時の方が、話しが進むことが多いようです。大規模修繕の際に、直接の対象者が今はなくても、怪我でもすれば誰でも対象者です。10年先を視野に入れた改良工事を検討することが大切です。

また、バリアフリーは防災という点からも進めましょう。たとえば手すりが連続していれば、暗くても、手すりを伝わりながら安全に階段の上り下りができます。バリアフリーをすすめることは、日常の安全確保でもあり、災害という非日常時にも役立ちます。



宣伝が行き届かず参加者は少なめでした。それぞれのマンションの悩みなど意見交換ができました。



快適・長生きマンション

住まいとまちづくり講座



住まいとまちづくり講座

『住まいとまちづくり講座』は86回となりました。住宅やマンション、団地に関する学びと交流の場として講座をおこなっています。

主なテーマはマンションの共用部や専有部の修繕、耐震診断・補強、防災、防犯、室内空気汚染、騒音、シックハウスやアスベスト対策、省エネ、外断熱、太陽光利用、ペット飼育、規約づくりなど、ハード・ソフト両面の課題やバリアフリー、介護保険、認知症サポートなど居住者の高齢化に合わせたテーマも取り上げています。

また、大規模改修工事の中間時や完了時に見学会を住民の方のご協力を得ておこなっていることもあります。

マンションの管理組合や自治会の運営が円滑にするためのファシリテーター養成講座にも取り組んでいます。

2012年の夏から秋にかけて、住まいとまちづくりコープ設立20周年を記念して、5ヶ月間連続でマンション運営のハードの基本項目である大規模改修をテーマに「快適・長生き連続講座」をシリーズでおこないました。

- 第82回7/25「大規模改修ABC『建築編』」
- 第83回8/22「設備改修工事」
- 第84回9/8「エコ派マンション人養成講座」
- 第85回9/27「より良い管理システムの検討」
- 第86回10/19「バリアフリーで安全・安心」

9/8は、NPO 法人設計協同フォーラムが主催する『暮らし 健やか 住まい展』(豊島区民センター)の講座としておこない、それ以外の講座は、板橋区立グリーンホール101号室と毎回同じ場所で開催しました。

第82回 大規模改修ABC建築編

大規模改修工事とは

建物を構成している部分を集約的に修繕工事することを言います。既存のマンションでは12年前後でおこなわれている事例が多く見られます。タイル貼りのマンションが多くなりましたので、その場合は平均的な技術でつくってあれば15年程度が目安のように思われます。

建物の調査診断とは

大規模改修工事の前提になるのが建物の診断です。どこがどのように傷んでいるのか、まだ大丈夫なのかということを探ります。建物の建築部分は見た目も含めてお住まいの方々の意見も大切です。

マンションを「建電管」という部分に分けて考えています。建電管というのは建築と電気設備と管設備のことです。サンプル展示や調査内容で、工事時の様子を画像も使ってお話をします。

工事ができない

マンションはきちんと計画的に運営をされていけば、必要に応じて工事も企画されますし、資金も準備されています。管理組合が確立されていなかったり、事実上なかったりするマンションでは工事をしたいと思っただけでもなかなか進みません。

無料相談や業務として相談などを組み合わせて困っているマンションには対応しています。必要に応じて専門家同士のネットワークでの解決に努力をします。

◆住宅・マンションのこと、なんでもご相談下さい ◆快適・長生き 100年マンション・団地

住まいとまちづくりコープ

〒174-0072 板橋区南常盤台 1-38-11 福興電気 1F 千代崎一夫/山下千佳

TEL 03-5986-1630 FAX 03-5986-1629

Mail sumaimachi@sumaimachi.net http://sumaimachi.net



第83回 設備改修工事

建物の「建電管」は人間の身体に例えられることがあります。建築は骨と肉、電気設備は神経、管設備は循環器、「電管」は両方ともエネルギーが加わります。電気やガスは光や熱などエネルギーそのものですし、水道も圧力が加わっています。

<電気>

電気設備の維持管理の他、次のようなことが課題として上げられています。

・電気容量増設工事

生活様式の変化で電化製品が増えています。対応策です。負荷の偏りを改善すれば不必要な場合もあります。

・インターホン改修工事

オートロックとの関係があると管理組合が修繕や改善をします。

・ニューメディア

ケーブルテレビやインターネットへの対応が主なものです。どの方式を選択するかということと敷地内、建物内での関係機器の場所を考えます。機器の増設も多くのマンションでおこなっています。

<管設備>

給水は圧力で上げ、排水は基本的に重力による自然落下を応用しています。

<給水設備>

給水管の更生工事と呼ばれている工法は、管をそのまま延命する工法として研究されています。代表的なものはライニング工法と呼ばれる管内の塗膜を再構成するものです。

給水管更新工事は共用部・専有部も含めた交換をおこなうものです。

その他受水槽の更新、高置水槽更新工事、不要高置水槽撤去工事などがあります。

給水システム改良の種類が多くなったのは水道の事情が改善されたのと新しい技術が開発されたことで可能になりました。

- ・直結増圧方式（細かな区別もあります）
- ・特別直結直圧方式

<排水設備>

給水管と同様に更正と更新が選ばれる段階になってきました。

排水管ライニング工法は失敗もありながら改善がされてきています。

排水管更新は室内排水管の交換、共用排水管の外部新設を組み合わせるおこないます。

建築工事などのタイミングやバランスを考慮することが必要です。

<コンサルタントの役割>

設備工事でも技術的なサポートを考えます。

施工者を捜します。マンション内合意を大切に、スムーズにいくように工夫をします。

まずは実態の把握です。アンケートのよる漏水や排水不良や悪臭などをお住まいの方々からの調査をします。

共用部分の目視調査も基礎的な調査になります。管内カメラも分かりやすい調査方法の一つです。

給水管でも排水管でも一時使用を止めて、一部分を抜管してサンプリングすることは有効です。築年数と残肉率を勘案すると一定の判断ができます。

その状態とマンションの様々な条件を加味して複数の工事案をつくります。

複数の工事案のメリットデメリットを比較し判断できるような資料が必要になります。

工事費用や耐久性、メンテナンスの費用や容易さが比較の対象です。工事の時の生活への支障度も選ぶ基準になります。

選んだ工法をなるべく安くできる施工者を管理組合と一緒に選ぶのもコンサルタントの役割です。

腐食した給水管のサンプルを見ながら



第84回 エコ派マンション人

「人も建物も環境も大切にするという立場でマンションに住む人」をエコ派マンション人と名付けました。建てる時に自然への負荷が大きいマンションに住んでいても、CO2の削減をはじめとして省エネにも取り組み、自然環境を大切にしようという気持ちを持つ人のことをそう呼んでいます。今は脱原発の意識も強いと思います。

あるデータによると50戸の標準的なマンションの新築は杉の木の成木換算で32万本の1年間に相当するそうです。

新築時のエネルギー負荷がそんなに大きいのなら建物を長く使うのが合理的だと思います。長く使う方が良いといっても、使いにくい、危険、不安なものを使いつづけることが大切というわけではありません。

快適に安心して使えてこそ、大切に長く使うということになります。

キーワードで考えると次のようになります。

- ・太陽光を取り入れよう。地球に降り注ぐ太陽光のエネルギーは莫大です。
- ・建電管と生還コムでの工夫 建築・電気・管設備と生活・環境・コミュニティを全て考えながらエコと省エネを。
- ・防災は意識的に 危険と不便が一緒になってやってくるのが災害です。対応策も意識的に位置づけます。
- ・ローエネルギーとハイエネルギーの使い分け 低密度の太陽や風などの自然エネルギーと電力などの高品質なエネルギー
- ・パッシブデザインとアクティブデザイン 建築系と設備系と言う分け方もあります。
- ・マンション住まいはエコライフ 集まって住むのは効率的、複雑な設備は？
- ・マンション暮らし自体が省エネルギー 固まると外壁が少なくなります。
- ・あるデベロッパーの考え（主に新築） 緑、風、陽、水という頭文字で表されている基本の心得があります。

9/8 「暮らし 健やか 住まい展」



講座・個別相談・パネル&模型展示など盛りだくさんの一日でした。最後に「東日本震災復興支援、大槌町に音楽ホール建設チャリティ演奏」も会場でおこないました。（豊島区民センターにて）

第85回 よりよい管理システム検討

1. 管理システムの種類

- ①自力管理 基本的には管理組合・理事会が行いますが、部分的には委託します。
- ②自主管理 全面委託をしても判断や決定は自分たちでおこなっている状態。
- ③お任せ管理 形の上では自主管理を同じだが、判断や決定を殆ど任せている。

事務所では顧問もしていますので、様々なレベルの支援をしています。

2. 管理会社と新築瑕疵

管理会社にとって区分所有者や管理組合は残念ながらお客様ではないのです。お客様はデベロッパー、ゼネコンなのです。