

第99回 対震ドア 2014.8.27

9月1日の防災の日を前にして、災害が話題になっています。

私たちの住んでいる東京でも、直下型や東海、東南海地震による被害想定が出され、大規模の災害が考えられます。地震の起こる確率は、この先30年の間に75%などの数字が出されています。このような数字だけで踊らされるのはいやですが、備えておく必要はあります。

とりわけマンションや団地では個人で備えることと自治会・管理組合で備えなければならない両方のことがあります。

事務所では「マンションの防災マニュアル」という本も執筆しましたし、講座や報告会は100回を超え3000人の人たちにお話を聞いていただいています。

建物として当然耐震診断をおこない、必要な耐震補強をおこなうことが必要ですが、全体の理解度や費用の準備から考えるとそんなにすぐには進みません。

それでもやっておくべきことの一つに、地震時の混乱を少しでも減らす対策として「対震ドア」が有効だと考えられます。すでに当事務所でも設置例があります。二重ドアというタイプもあります。実物を見ながら対震ドアの種類、効果、費用などを伺いました。

- お話1 「対震ドア」について 東海ドア株式会社
- 2 「マンションの防災ワンポイント」 山下千佳



耐震診断をするマンションが増えています。助成制度や緊急輸送道路及び特定を冠した特定緊急輸送道路での耐震診断の義務化等の施策によるものが大きいと思います。

戸建ての耐震診断から比べても高いわけではありませんが、総額で言えば大きな金額になり診断や補強に踏み切れないマンションも多くあります。

心配事を聞いてみると「地震の時に玄関のドアが開かなくなったらどうしよう」という方も多くいます。診断や補強までは合意できなくても少しでも心配のタネは減らしておくことは良いことだと思います。

地震が起こって建物に損傷が出てドア枠で1/120までのゆがみなら開くドアを対震ドアと呼んでいます。

2重ドア方式ではさらに1/120の変形、つまり合計1/60の変形まで対応するものもあります。古いマンションでドアの高さが1.8mならば1.5cmが1/120です。1/60ならば3cmの変形まで大丈夫というのが基準です。

1/60の変形だとむしろ建物が、不安です。不安なときにこそドアが開かなくならないようにとおすすめしています。

【お知らせ】 2015年2月1日(日) 3度目の大規模改修工事完成見学会 13:30~16:00

集合：マンション玄関前(板橋区大山金井町) 詳細は申し込まれた方にお知らせします。見学後の説明と交流会は、板橋区立グリーンホール 503 会議室

様々な改良工事をし、2回目と3回目の大規模改修コンサルタントをさせていただきました。旧耐震のマンションなので対震ドアへの改修工事をしました。住戸ドア40戸分は中扉がない1枚ですが、非常ドア11箇所は中扉のあるタイプです。大規模改修工事と対震ドア設置が見学できます。申し込み・詳細は別紙チラシをご参照ください。



第100回

住まいとまちづくり講座



第100回 マンションの経験・知識・実践を分かち合う 2014.10.10

10月10日、1921年(93年前)に建てられた池袋の自由学園明日館で『第100回住まいとまちづくり講座』を行いました。講座のテーマは、「経験・知識・実践を分かち合う」99回の講座を通して、いっしょに学び、経験し、実行してきたマンションの理事さんを代表して、今回は4名の方に語っていただきました。

2度の大規模改修のコンサルタントをさせてもらったマンション、共用階段の手すり設置からはじめて、大規模改修・耐震改修・自主管理から管理会社へ移行したマンション、35年目で設備と大規模改修ができたマンションなど、それぞれに苦労がドラマに、そして歴史になっていました。熱心に語られた内容から参加者に「マンションを住みよくしたい」という気持ちが伝わり響くものがありました。会場からも20世帯のマンションですと頑張っている理事8名中、3名の理事さんが参加し発言をしてくださったり、施工者・管理会社・管理員の方が話しをしてくださったり盛り上げていただきました。

振り返ってみると改修工事見学会なども盛り込んで講座ができたことで、住まいとまちづくり講座はより充実したスタイルで継続してこられたのだと思います。

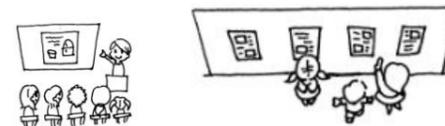
- <第100回講座のこだわり>
- ①100回ということで、10×10=100(10月×10日)
 - ②「長生きで快適に使い続ける(住み続ける)」=重要文化財で動態保存の自由学園明日館での開催
 - ③「さまざまな人が集まって楽しい」=住民も専門家も、参加者70名(満席)
 - ④住民参画型=参加者参画型
 - ⑤文化を楽しむ=すてきな空間で音楽を聴く。フルートとピアノ演奏



午前には教室でミニ講座



講座に最多参加されたTさんに表彰状授与



◆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95回 保険と保証の話

2014.3.25

住まいを新築やリフォームしたとき、建てたときの性能が継続されることが必要です。災害にあったときも同様です。マンション(住宅)総合保険を契約していることが多いと思いますが、地震の場合に備えるのなら「地震保険」にも入っておかなければなりません。工事請負契約に基づいた年月を保証するのが「瑕疵担保」であり、施工者の事故等で保証できなくなった場合にカバーするのが「瑕疵担保責任保険」です。小さな会社でも優れているなら比較的大きな工事も頼める様になったと思っています。

<マンション(住宅)総合保険>

工事に起因しない出来事(火災、風災、雪災、盗難、水濡れなど)への補償をまかなう保険

<住宅瑕疵担保履行保険>

マンション(住宅)で工事をおこない不具合が生じたときに、復旧の保証をしてくれる保険です。会社が存続していても工事ができない場合や、倒産等で会社がなくなっている場合でも、修補ができるように保険金が支払われます。

第97回 マンションの省エネ

2014.6.30

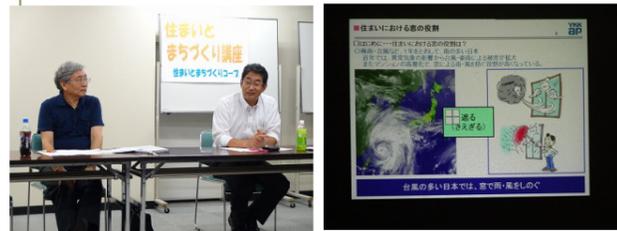
今までの講座では、2012年1月に78回の講座で「保険とエコ」を取り上げ「エコ化リフォーム」「エコハウス紹介」をしています。

2012年9月の第84回では「省エネ・エコを進める『エコ派マンション人養成講座』」をテーマにしました。

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。

お話1 窓周りの省エネ サッシで工夫する
横谷功さん YKK AP(株)
リフォーム事業部 第一事業推進部長

お話2 省エネ事例の紹介
共用灯LED化
受水槽・高置水槽・ポンプ不要の給水
千代崎一夫



第96回 住宅改修と認知症サポート

2014.5.21

高齢になっても住み続けるためには、ハード・ソフト両面で安全で安心できる住環境が必要です。今回の講座は、介護保険制度や住宅設備改修給付(東京都)など制度の話と制度を活用した住宅改修の事例を紹介しました。また、認知症という病気についてお話をしました。

<話のポイント> 話: 山下千佳

認知症の最大の危険因子は加齢と言われています。65~69歳での有病率は1.5%、以後5歳ごと倍に増加し、85歳では27%になり、我が国の65歳以上の高齢者における有病率は8~10%程度と推定されています。

2010年に200万人程度といわれてきましたが、専門家の間では、すでに65歳以上人口の10%(242万人程度)に達しているという意見もあります。今後、高齢者人口の急増とともに認知症患者数も増加し、2020年には325万人まで増加するとされます。

このような状況なもとで、自身が認知症にならないようにするということが大切ですが、認知症になった方、家族の方をサポートして、マンションや地域で暮らしていくこと、正しい知識をもって、助け合いシステムをつくっていくことが求められています。

第98回 マンションのエレベーター

2014.7.24

お話1 どうしてリニューアルが必要か?
(株)三菱ビルテクノサービス

マンションは敷地を有効に使うために何層にも重ねています。そのための設備の代表的なものが階段です。階段ではバリアフリーでないためにエレベーターが設置されています。

エレベーターでの事故をきっかけに安全上の対策が、重ねられるようになりました。

費用も安くはないために、「安全か」「お金か」で悩みます。

階段室タイプの団地では高齢化に伴い、上階に住んでいられなくなる、建替えの理由の大きな要因のなっています。事例も含め学習しました。

お話2 マンション・団地は後付エレベーターの事例
見てきた例を報告します。 千代崎一夫

お話3 階段室タイプへのエレベーターの費用
効果と問題点

事例に基づく費用は、大きな判断材料です。メンテナンス費用も気になります。



写真は7/24の
講座と千葉市稲毛
区のマンション



番外編 後付けEV見学 2014.9.8

せね第98回住まいとまちづくり講座「マンションのエレベーター」で(株)菱サ・ビルウェアから報告をしていただいた千葉市稲毛区のマンションを訪問しました。国内でまだ2例と言われているマンションへの後付けエレベーター事例です。

1973年築、今年で41年になる団地で、高層5棟、低層19棟 計1350戸からなるマンションです。(平均70平米)2012年に5階建ての低層19棟にエレベーターが約6億円かけて後付け設置工事がされ、そのお話を管理組合の長期修繕計画特別委員会委員長・管理組合副理事長さんと財務・環境庭園担当の理事さんからお聞きし、団地内を案内していただきました。

「せっかく購入した住宅が年をとり階段が昇れなくなって人生が終わる。そんな理不尽なことはあってはならない」と使命感を持って、副理事長さんたちは、アンケートや合意形成をとるための号棟説明会、1階の方々から理解を得るための工夫など6年にわたりエレベーター設置に向けて努力して来られたそうです。全体総会で4分の3、各号棟総会で4分の3以上の賛成を得て完成しています。

片廊下タイプなので階段室タイプより設置しやすく、各棟1基で良いということもありますが、分譲マンションで設置されたというのは、画期的なことです。15棟は北側に4棟だけは日影規制で南側に設置され、1階はスロープであがれるようになっていました。北側に設置されたエレベーターは、GLから1メートルあがっている1階の人も使用できるように、5階建て6回停止という形です。設置にあたっては、低層棟の修繕積立金で全部まかなえたそうです。適切な改修・改良工事ができるように修繕積立金も集めている結果です。その後、共用照明のLED化が実施され、現在、二重サッシ工事が行われていました。

「年をとっても、ここに快適にみんなで住み続けたい」という思いが形で表されたマンションでした。