

第2弾 長生き団地と環境都市視察2016

2010年「長生き団地と環境都市視察」としてベルリンとフライブルクに20名で行きました。「マンションデモクラシーで100年住みつづける」の本で紹介した団地など実際に見て来ます。また、あらたに近郊の地区で村おこしの一環でエネルギーを自給自足しているところを訪問します。

①	月日	曜	都 市	現地時刻	交通機関	摘 要	宿泊
①	5/13	金	東京成田空港発 ウィーン空港着 ウィーン空港発 ベルリン着	13:45 18:45 20:05 21:20	航空便 OS52 航空便 OS273	空路ベルリンへ ホテルへ	ベルリン
②	5/14	土	ベルリン		専用車	世界遺産の団地視察(日本語通訳同行) カール・レギエン住宅団地 ブリッツ・ジードルング フェルケンベルク庭園街 など	ベルリン
③	5/15	日	ベルリン			終日:自由行動	ベルリン
④	5/16	月	ベルリン発 ライプツィヒ		専用車	終日:フェルドハイム地区訪問 *エネルギー自給自足をする地区を訪問・レクチャー *風力発電施設、バイオガス施設など 地域循環型のエネルギー	ライプツィヒ
⑤	5/17	火	ライプツィヒ		公共交通 徒 歩	午前:市の住宅・都市整備局 レクチャー *市の政策や実例の説明 など 午後:エネルギー循環型住宅視察 *エネルギー循環型の改修モデル	ライプツィヒ
⑥	5/18	水	ライプツィヒ ライプツィヒ空港発 ウィーン空港着	19:30 20:45	航空便 OS	終日:自由行動 空路、直行便で帰国の途へ	ウィーン
⑦	5/19	木	ウィーン			終日:自由行動	ウィーン
⑧	5/20	金	ウィーン ウィーン空港発	17:50	公共交通 航空便 OS51	西駅より空港までシャトルバス	機中泊
⑨	5/21	土	東京成田空港着	11:55			

<宿泊予定>ベルリン(ツォー駅の近く)ライプツィヒ(ライプツィヒ中央駅近く)ウィーン(ウィーン西駅近く)
 <利用予定航空会社> オーストリア航空 <費用>340,000円(燃油付加運賃・空港税など別途4万5000円程度プラス)
 (部屋は2名1室を基準としています。1人部屋の場合は別途7万6000円程度かかります)
 定員16名 第1回しめきり 3月31日 問い合わせ、参加希望の方は住まいとまちづくりコープまで連絡をください。
 旅行企画・実施(株)富士国際旅行社(観光庁長官登録旅行業第84号)新宿区新宿2-11-7 担当:遠藤 茜



マンションデモクラシーで 100年住みつづける!

人も建物も快適で長生き

11月8日、本を出版しました。(本の泉社) 1800円+税

この本は「マンション住まいが豊かになるように」応援する本として書きました。

マンション居住を考えたときのさまざまな側面を大きく分けると「集まって住むのは楽しい」というコミュニティを柱としたテーマ、「みんなで決めて実行する」というデモクラシー(民主的運営)を柱にしたテーマ、「建物を快適に長く使う」という維持管理を中心としたテーマがあります。事例も含めて250ページにまとめました。

【おもな内容】

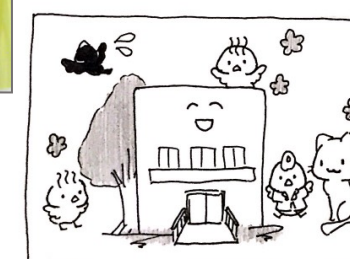
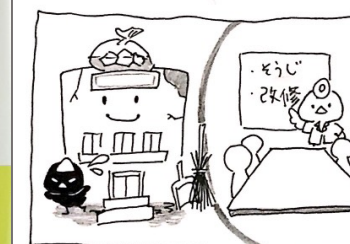
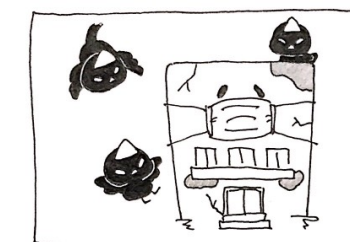
- 100年マンションの可能性
海外の長生き集合住宅と日本の紹介したい事例
- 長生きマンション・長生き団地への技術
- マンションのリノベーション
- 防災マンションづくり
補修で復旧も可能
日常的なマンションチェックを・・・
- 住まいのトラブル
- 豊に暮らせるコミュニティ
- より良い管理システムと専門家サポート
- 民主的な運営こそが長生きを保証



★日本図書館協会選定図書になりました

【日本マンション学会長の梶浦恒男さんの推薦】

(大阪市立大学名誉教授・平安女学院大学名誉教授)
 この本はマンションをバラ色に考えているわけではありません。矛盾も問題点も捉えつつ「快適な建物」「楽しいコミュニティ」「分かち合う協同運営」を柱にして、展望を示すユニークな本だと思います。活用を期待します。



ゆとり・みどり・さと

◆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2回と第3回大規模改修工事コンサルタントをおこなったマンション Part 1

第101回住まいとまちづくり講座

2つのマンションで嬉しいことがありました。大規模改修工事のコンサルタントを前回の改修工事に続いて依頼されました。

その一つは第101回住まいとまちづくり講座として2015年2月1日(日)「3回目の大規模改修工事完了見学会」をおこないました。講座には、30人の方の参加がありました。

板橋区のQマンション(築1980年 SRC造 地上10階建て40戸、自主管理)16年前(1999年)からマンションの継続的なサポートをしていました。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、大変光栄なことと思っています。

リモデルワークショップ、仕様づくり、施工会社公募、ヒアリングと時間をかけ、最終的には、施工者は前回と同じ(株)カタヤマさんが選ばれました。理事会では「馴れ合いはダメだが、馴れていることはいいことだ」という話が出ました。

旧耐震のマンションなので対震ドアへの改修工事を行いました。

住戸ドア40戸分は中扉がない1/120の変形に追従できるシングルドアです。廊下から階段に出る非常ドア11箇所は中扉のあるダブルドアタイプ(1/60までの変形に対応)です。

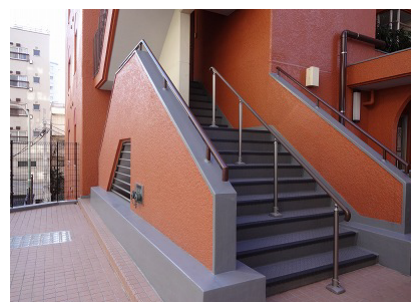
庭には6階まで届く素晴らしい唐楓(トウカエデ)の樹があり、保存樹の申請をして認められて、わずかですが、補助金もあります。13年前に板橋区の助成を受けて4階のほんの一部ですが屋上緑化をしています。板橋区では助成第1号と聞いています。今回の工事ではこの屋上緑化した部分の再防水をおこない復旧しました。当初、反対意見も出ましたが、「お金を掛けたくないのは賛成だが、無駄なお金とは思わないし、限られた範囲でみどりは大切なので、現状よりは悪くしたくない。」という意見で改修することで合意がつけられ進められました。その結果、緑が守られました。

居住者の高齢化も考えてスロープ化・手すり設置・滑らない工夫などバリアフリーの改良工事も更に増やしました。

今後は、耐震診断・耐震補強もおこないたいと考えています。できるだけ行政の補助制度を有効に使うための努力をしています。すでに、耐震診断の事務所も決まって構造図面をつくることから進行中です。

見学会の当日は管理組合から理事長のあいさつ、副理事長には案内もいただきました。

自主管理の苦勞や一人暮らしの高齢の方のことを考えた工夫など、安心して住み続けるために努力したことを交流会のなかで聞かせていただきました。参加された方から「特に副理事長の本音の話が大変参考になりました。」と後日、メールで感想が届きました。



見学会の後、みんなで板橋区立グリーンホールに移動しました。

階段の途中に手すりを新設

見学会終了後に理事さんのお話を聞きました。

第1回と第2回大規模改修工事コンサルタントをおこなったマンション Part 2

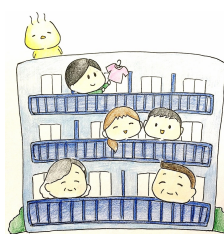
青梅のCマンション(築1989年 RC造地上5階建て47戸、委託管理)で2回目の大規模改修工事が完成しました。2001年の1回目について、コンサルタントをおこないました。施工会社も同じ、(株)カタヤマさんでした。

14年後に工事を続けてできるのは良い評価を受けているという嬉しさがあります。また一方で緊張する面もあります。前と同様の仕様をしたいと管理組合からの申し入れもあって塗料メーカーも同じです。

このマンションは、情勢に敏感で、一括受電で電気料金の軽減を図っています。今回は廊下の照明器具もLEDに交換をしました。

2013年末にコンサルタントの依頼を受けて、住民の皆さんと14年秋に1年間を掛けて仕様を作り、多数の会社の中から、きめ細かいアフターメンテナンスの評価も受けて施工会社が選ばれました。工事は、14年末から15年の春まででした。

改修するにあたっては、リモデルワークショップをおこない、玄関の手すりの位置やスロープの改善もし、マンション住民の高齢化に伴って、より安全に快適に住めるように工夫をしました。また、地下状のドライエリアがあって水がしみ出していて湿気が多いという苦情にも排水の系統をつかって解決しました。



修繕委員の方が祝賀会で「このマンションは竣工当時より、改修する度に良くなっている」と写真を見せて報告されました。

理事会や委員のみなさんの努力もあって、年月を経ても魅力を増しているということが実感できる大規模改修工事でした。



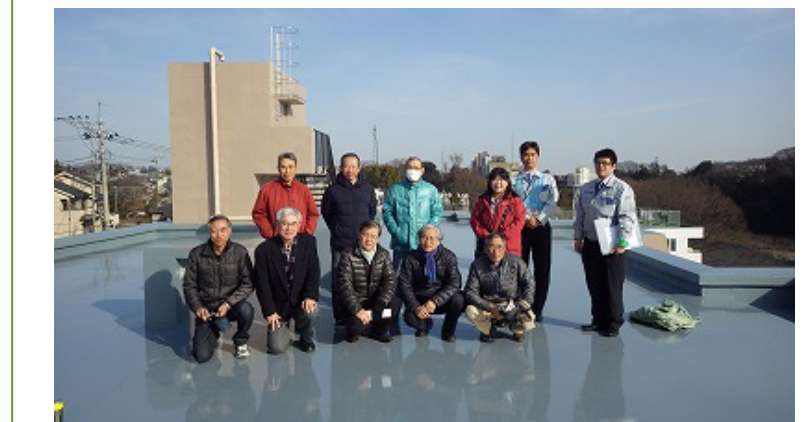
写真上) リモデルワークショップ
写真下) 竣工検査



写真上) ドライエリアの排水
管の新設



写真下) 屋上防水の竣工検査
修繕委員さん、施工者
さんと記念撮影



祝賀会

感謝状をいただきました。