

第116回 快適・長生きマンション連続講座-3
「専有部リフォーム」 & 「共用部工事の仕様・見積もり比較・ヒアリング」
2017.5.16 (火) グリーンホール 101 会議室

高本明生さん (一級建築士事務所アーク・ライフ)
(設計協同フォーラムマンション事業部)

ご自身もマンション住まいで、マンションのリフォームの設計も行なっている事例を話していただきました。「マンションでの室内リフォームは管理上の制約があります。届け出だけではなく、許可性になっているマンションもありますので、事前に調査しておくことが必要です。日頃不便を感じていることを小さなリフォームで解決していく場合ともっと大がかりに工事をする場合があります。骨という意味でコンクリート躯体だけの状態を「スケルトン」と呼びます。間取りを変更したり、水場を移動したりすることもできますが、上下で生活上の騒音が影響したり、排水が上手く流れなくなったりしますので、計画段階から専門性の高い設計が求められます。」

スケルトン状態でのリフォームはマンションにも詳しい設計者に依頼することが良いと思いました。



第117回 住まいとまちづくり講座 共同企画
公開シンポジウム 老いる家 崩れる街 ~ 参加による再生への処方箋
2017.6.23 文京区民センター3階3-A会議室

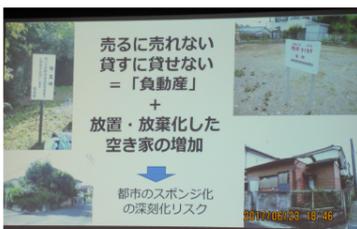
老いる家 崩れる街 ~ 参加による再生への処方箋 ~

講師 野澤 千絵 氏 (東洋大学建築学科 教授)

本シンポジウムでは、昨年末に出版され話題になった「老いる家 崩れる街」の著者、東洋大学・野澤千絵教授をお迎えし、「マンションを中心とした老朽化する都市住宅の建替えや再生に向けて、参加型の住まい・まちづくりの取り組みも交えて、制度・ファイナンスや合意形成など取りまく課題とその処方箋を探る。」という内容でした。参加者は150名と大盛況となり、関心の強さを実感しました。

講演では「2016年の個人向けの住宅資金や不動産に対する新規貸出しがバブル期を超えて過去最高になっている。人口が減少しているにもかかわらず、毎年、山手線内側の面積の約2.4個分ずつ都市が広がっている。特に都市部では超高層マンションの建設ラッシュが相変わらず続く。一方で、空き家の増加が社会問題となり、老朽化したマンションの行く末が課題となっている。世帯数も減少に転じると推計され、将来世代にいろいろな問題を引き起こす」と警告しました。

基調講演の後は、シンポジウムがありました。



「民泊問題」への対応は大丈夫ですか! ? いつでもご相談ください

6月16日に「住宅宿泊事業法」が公布されました。マンションの住戸も住宅宿泊事業として区分所有者が都道府県等に届出をすれば、法律及び条例の範囲内で住宅を宿泊者(国内外の旅行者、出張者など)に貸せるようになってしまいます。管理規約で禁止をする旨を改正しておかないと、事業者とのトラブルになりかねません。2018年6月15日が法律施行の日ですが、事前届出が3ヶ月前の3月15日とされています。スムーズに進んでいないマンションはいつの時点でも、相談して下さい。



住まいとまちづくり講座
シリーズ「長生きマンション100年へのステップ」

第112回 寒くても快適な暮らし「窓の対策」 2017.1.26 (木)

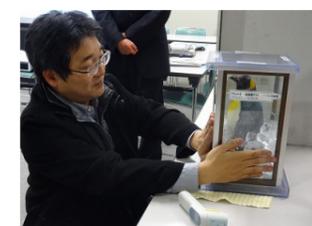
設計協同フォーラムで所有している、温度が画像で見えるサーモグラフィカメラを使ってサッシとガラスの温度を測ってみました。



サッシ交換のミニチュアサンプル

助成制度は国土交通省だけでなく、環境省、経済産業省など、国の機関や東京都や板橋区でも制度を持っています。

東京都の制度は融通がきき、使いやすいそうです。検討中のマンションでは是非とも助成の申請に挑戦してみましょう。



事務所設立25周年になる今年の前半は「長生きマンション100年へのステップ」として、シリーズで講座を毎月開催することにしました。

まず、1月は1年でもっとも寒いと言われる時期に併せて「寒さ対策」をテーマにしました。

メーカーさんの協力を得て、実際に体感できる物を持ってきてもらいました。

サッシメーカーの三協アルミさんからサッシとインナーサッシの役割、改修工事の際の助成制度を紹介してもらいました。管理組合全体が行う場合と個人が専有部だけを行う場合では、どのような準備が必要かなどを資料も使ってわかりやすく説明していただきました。二重ガラスはどんな機能があり、温熱環境維持のための役割が理解できました。

「住宅ストック循環支援事業」についての説明も受けました。

＜エコリフォームの補助金(国土交通省事業:住宅ストック循環支援事業)のワンポイント＞

平成28年度補正予算にて、エコリフォームへの補助金制度「住宅ストック循環支援事業」が実施されます。対象工事は「①開口部の断熱改修(内窓設置、外窓交換、玄関交換、ガラス交換)②外壁、屋根・天井、床の断熱改修③設備エコ改修④その他①から③と合わせてバリアフリー改修などいくつかの工事」となっています。補助額は5万円~30万円、交付申請期間は6月末(予定)、工事期間・完了報告期限は12月末。対象住宅は新耐震基準(1981年6月以降)に適合している住宅です。

◆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113回 暮らし 健やか 住まい展「見つめ直そう！安全・安心・エコな暮らし」

2017.2.25 (土) グリーンホール2階ホール

午前中は「熊本地震のマンション被害／耐震診断・耐震補強の実際」

被害の様子、旧旧耐震、旧耐震、新耐震、新耐震による対震性の差が現れていることを報告しました。

構造図がなくても耐震診断をした事例として板橋区内のマンションを紹介しました。

10F建ての築37年40戸で、災害時の避難道路に面した場所に立地しています。当初、区役所からは「緊急輸送道路沿道の耐震診断助成」の対象外といわれました。しかし資料をつくり再交渉の結果、助成対象になりました。構造図は現地調査をした上、作成をしました。構造図は必要な物であったと同時に助成を受けるためにも役立ちました。

後半は「防災訓練と我が家の減災対策・自宅避難」というテーマでの講演をしました。

お昼には「非常食をみんなで食べてみよう！」と50食分の混ぜごはんをつくりました。味も好評でマンションの防災訓練にも役立つ実践学習になりました。

非常食というと乾パンのイメージでしたが、お湯が沸かせなくても水で戻して食べられる（お湯ならばもっと早くておいしい）、白米、チャーハン、山菜ご飯などのバリエーションも増えました。防災訓練の時にはみんなで味わうことで会話も弾むと思いました。



段ボール箱に材料を開けて水またはお湯を注ぐ



パネル展示、防災・エコ紹介コーナー、個別相談
住まいに対する総合的な企画展

主催：NPO 法人設計協同フォーラム
10事務所のベテラン設計者の団体

講座

<午前の部> 『マンションの防災』
熊本地震のマンション被害／耐震・耐震補強の実際
防災訓練と我が家の減災対策・自宅避難
「非常食をみんなで食べてみよう！」

<午後の部>

- ・首都直下型地震に備える！耐震診断・耐震設計を解説
- ・これからの暮らしと住まい
少しのエネルギー消費で快適に
- ・紙芝居「人びとの暮らしと“いえ”物語」
日本の先人たちの暮らしを想像しながら、
日本の家をつづってみる



<メーカーの方に協力いただいた展示>

- 東海ドア株式会社 「地震発生時避難用子扉付対震ドア」
- 三協立山株式会社 「サッシとインナーサッシ」
- 日本情報事務資材株式会社 「緊急地震速報」
- 株式会社メディアトライ 「マンション用音声告知放送システム」



第114回 快適・長生きマンション連続講座—1 2017.3.28 (火)

大規模改修 まずは診断が大切 グリーンホール101会議室

「建・電・管」と「防・快・環」

建物を診断する時に、建築・電気・管設備の3つに分けて考えます。それにプラスして防災・快適・環境という生活からの分け方もしています。

鳥の目 建物を大概に把握することが大切です。主に見方と考え方の能力を高めていきます。

虫の目 細かい数値としてつかむことの大切さも考えます。「まだ健全です」という根拠や不安を感じている老朽度のもとになる要素をつかみます。数値で把握できるとイメージが湧き、将来への計画なども認識しやすくなります。

講座では、検査機器や実際にマンションの診断の際に配管を抜き取った「抜管サンプル」などを見てもらいました。

コンクリートの老朽度の目安の一つである「中性化」のコアサンプルなども建物の寿命の到達点を認識することに役立ちます。

100年をめざしたプログラムを考えながら、節目の大規模改修や改良工事をするのが大切です。



第115回 快適・長生きマンション連続講座—2 2017.4.27 (木)

忘れてならない排水管改修工事 グリーンホール101会議室

排水とは

給水や給湯から使用した残りや洗濯や洗い物をした水を「雑排水」といいます。トイレの排水を「汚水」といいます。別々な系統の場合は「雑排水管」「汚水管」といいます。一緒の場合には「汚雑排水」、管は「汚雑排管」となります。

給水や給湯は圧力があるので、つないであれば水は蛇口にまで進みます。排水は引力で管の勾配にそって低い方へ進みます。管の勾配は室内の管径50mmほどの部分は1/50が必要で、集まって100mm程度になると1/100程度になります。水平部分は下部より上部にガスによる腐食が進み、穴が開く傾向があります。順調に流れているときの水平部分は流しソーメン状態で、上部の穴からは漏れません。さび、腐食が進み、穴があくという現象があります。その現象を進めるひとつに「排水管清掃」があります。清掃時の施工のまずさや過度の清掃の設定が考えられます。しかし材料や施工レベルの差があるので、一概には決めつけられません。

漏れ始めても圧力が掛かっているわけではないので、少々の穴なら、「自転車のチューブを巻き付ける」（給水でも応用できる）、接着剤を染み込ませた包帯（魔法帯という商品もある）で巻くなどの修理方法があります。

一番発生しやすい箇所から漏水したことは事実ですが、他の部分も傷んでいると考えておかなければなりません。いつかはやらなくてはならないのですが、工事費用が大きいことや生活上に大きな支障がありますので、工事時期や工法については念を入れた確かな合意が必要です。

