

発行：かわさきマンション管理組合ネットワーク

〒210-0006 川崎区砂子 1-2-4 川崎市まちづくり公社内 / Tel 044-222-5136 / Fax 044-211-2509

川管ネットのホームページ URL <http://www.kawakan.net/> e-mail info@kawakan.net

発行人 緒賀 博 : 編集人 飯塚 徹二朗

「給水管の改修計画を検討中で、大変参考になりました」

給排水の設備システムと傷む場所

11月9日 川管ネット第1回セミナー開く

有限会社 トム設備設計の町田信男氏を講師に招いて「給排水の設備システムと傷む場所」をテーマに、11月9日(土)の午後2時からサンピアンかわさきで、12管理組合、30名の参加で川管ネットとしては初主催のセミナーが開催されました。

町田氏は、昭和50年代の赤水問題から改修工事の仕事に携わってこられ、経験・実績の豊富な方です。

氏は冒頭に、特にこれからのマンションが直面するであろう法的な問題、例えば法定点検と自主点検の違いなどを説明され、点検や改修工事を実施するにあたっての注意点や留意すべき点等を述べられました。

今回は、映像を見ながらの説明で出席した参加者も理解を深めることができました。特に、傷む場所や問題点を的確に指摘され、実際に工事を担当された場所の写真や図面を介しての説明があり、水道水については直結増圧給水方式や高架水槽方式の違いについての説明がなされました。

排水設備では、集合住宅での設備の仕組みと排水管の清掃を実施すると傷みやすくなる場所の説明がなされました。

セミナー終了後、質疑応答を行い、出席した管理組合から工事をする際の問題点などの質問が出されました。



スライドを使って説明する町田信男氏

参加者から寄せられたアンケートをいくつかご紹介します。

・ここ数年のうちに給水管の改修が必要なので参考になりました。・解りやすく要点を説明していただき大いに参考になりました。・資料内容も大変充実していると思いました。・ちょっと専門的な内容で理解できないところもありましたが、今まで聞いたことがない話で参考になりました。



熱心に耳を傾ける参加者

平成14年度 第2回

マンション管理基礎セミナー開く

(財)川崎市まちづくり公社

11月30日、新川崎・創造の森K2(ケイスクエア)ハウス会議室で、(財)川崎市まちづくり公社主催の今年度第2回の「マンション管理基礎セミナー」が開かれ、90人の参加者が講師の話に熱心に耳を傾けました。

セミナーは、川管ネット緒賀博会長の「川管ネットの紹介・加入のお誘い」、東京ガス株式会社山田氏の「ガス配管の維持管理について」、住宅金融公庫新井氏の「マンションの適正な維持管理のために」の話の後、メインの講演として(次ページに)

(前ページより) ㈱汎建築研究所星川晃二郎所長の「マンションの大規模修繕工事と設備管の維持管理」についての話がありました。

星川氏の講演は、マンションの形態、維持・管理体系、修繕周期、大規模修繕工事の概要例、コンサルタントの役割、工事の流れ、建物診断、改修設計、施工会社の選定、工事監理、工事事例の解説など大規模修繕工事全体の流れを俯瞰的に説明され、大規模修繕をトータルにとらえ学ぶためには大変有意義なものでした。

建物診断では、竣工図書を管理組合が保管することの大切さ、不具合や問題点が単なる経年劣化によるものか当初建設時、あるいは前回改修時の不備によるものかの見極め、施工会社の選定では力量不足の会社には見積依頼はしないこと、などを強調されていました。また、設備管の維持管理(材質による耐用年数、メンテナンス)についても話され、その後、参加者と質疑・応答がありました。

サニーハウス百合ヶ丘にて「第2回大規模修繕工事見学会」実施

技術担当 1級建築士 鈴木義昭 記

9月7日(土)当日は前日からの雨が残りに心配されましたが、午後には上がりホットしました。概略説明の後各担当技術者により工事現場の案内、説明を聞きました。

今回の工事の特色は築22年を経過した建物と設備の同時改修という大きいテーマがありました。建築及び設備の調査・診断を受け総合的に検討した結果、屋根、防水、外壁塗装、給水方式の改修を同時に実施することになりました。既受水槽、高架水槽による重力給水方式から直結増圧給水方式へと給水設備は大きく変わり、建物構造的には頭が軽くなり、地震時の耐力を増すことにつながりましたし、毎年行われる点検も大幅に減ずることができ、維持費及びエネルギーの節約にもなりました。

しかし、何より嬉しいことは水が美味しくなった、や



わらくなったとの声を多くの人から聞いたことです。屋根防水も塩ビシートによる外断熱防水を採用し、最上階の夏・冬の断熱に効果を高めました。外壁塗装では、足場を架けないとできない部位にも注意を払い、台所等の換気口も更新して、外壁を汚さない工夫

もしております。

また、新築当時の色彩も検討され、新しい色調はやわらかさを強調、いやし系となりました。当日は丁度給水工事の切替をしているところで、実際の大きさやシステムが見られ、少しはお役に立てたかなと思っております。このニュースがお手元に届くころには、工事が完了し、これから15年先位の改修へ向けて新たなスタートをしているところだと思います。(工事終了後、写真の受水槽は不要となり撤去されました)

マンション改修

「バリアフリーリフォーム一口メモ」Vol. 1

(社)神奈川県建築士事務所協会 川崎支部 永島優子(1級建築士)

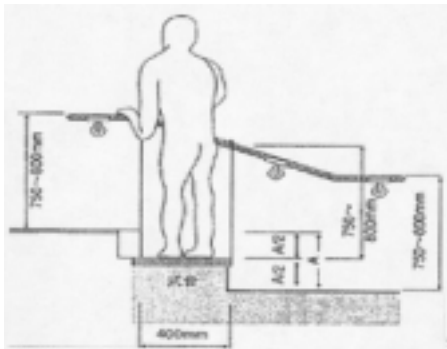
高齢者や障害者にとって「床の段差」は、「バリア(障壁)」になってしまいますが、これを「フリー(取り除く)」にするために、手摺を取付けたり、スロープを設けることは、大変有効な手段です。

それが適切に設置されるためのポイントをご紹介します。

<手摺編>

手摺取付けの例

手摺取付高さは、通常床から75~80cm程度とし、なるべく連続して設置します。やむを得ず途切れる場合は、40cm以上離さないようにします。



望ましい手摺の例



手摺の端部を壁面側に曲げ込む

手摺の形状は、握り易い太さとして直径32~36mm程度とし、手摺端部は衣服の袖口などで引っ掛けないよう、壁側に折り曲げるなどの工夫が必要です。耐久性から金属製のものがよく使われているようですが、触った時にヒヤッとするので、材質にも、検討の余地があると思います。

マンション共用部の階段などに取り付ける際には、建築基準法に定められた幅員(巾)があるので、気をつけなければなりません。それは手摺の壁から突出した寸法が有効幅員に影響するからです。その出寸法が10cm以内の場合は、ないものとみなせるとしています。判断が難しい場合は、取り付けの前に、建築士に相談することを、おすすめします。

(次回スロープ編)

「ダイアパレス川崎グリーンポート」

公園づくりがコンセプトのマンション

JR川崎駅からバスで約10分、NKKのサッカー場だったグラウンドの広大な跡地に建設された築5年101戸のマンションです。公園づくりから住まいづくりを追求した設計思想は、敷地内に多彩な植栽を配し、住居棟と共用施設の分離によって、プライバシーが配慮されています。敷地内の提供公園と隣接する2つの公園、共用屋内施設のキッズスペースは、子供達に遊び場を提供し、至近距離に小学校、中学校、商店街を有する立地条件は、生活にリンクしています。

アメニティの向上を目指してきました

築年数が浅いこともあり、管理組合としては、修繕よりもアメニティの向上に力が注がれてきました。具体的には、ケーブルテレビ(CATV)の導入、自転車駐輪場増設、また、最近では動物の飼育に対応するためのペットクラブ設立と厳格なペット飼育細則を暫定施行しました。ピッキング対応キーへの全戸一斉交換や防犯カメラの設置でセキュリティの向上も図っています。この季節、今年で2年目のエントランスを飾る大きなクリスマスツリーも、居住者からは好評です。今後は、観葉植物のレンタルやフルタイムロッカーによるクリーニング受け取りサービスなどが検討されます。

電子管理組合(サイバーコミュニティ)の試行

管理組合運営のために101戸の居住者の合意を形成することは、生活の多様化や価値観の違いもあり、決して容易なことではありませんでした。そのために、電子管理組合(サイバーコミュニティ)を試行し、各居住者が

時間にとらわれず管理組合に参画できる仕組みを試みました。具体的には、以下の3つです。

- ・ホームページによる管理組合広報、規約の閲覧、理事会情報の発信
- ・公開を前提とした掲示板による電子投書箱
- ・メーリングリストによる組合員相互のコミュニケーション(サイバーコミュニティに関しての幅広いご意見をお待ちしております)

(http://Kawasaki_GreenPort.tripod.co.jp/)

「マンションは管理を買え」されど「消費者であるべからず」

居住者が望む良好な管理とは、管理会社から買うものでもなく、理事会から与えられるものでもなく、組合員によって造るものという前向きな発想が必要です。マンションと言うひとつの不動産を共有して生活の場とする特殊性を自覚して、どうしたら快適な生活をおくれるのかという視点で管理組合の運営を試みています。まだ年数も浅く、コミュニティとしての成熟度は発展段階ですが、今後に控えた大規模修繕工事などを契機にコミュニティの向上を図りたいと思います。

川管ネットへの入会の動機

管理組合という非営利団体の組織を、建築や建物のことを知らない居住者が役員として運営していく仕組みの中で、居住者の利益を追求するには継続的なマンション知識の習得と情報の公開・共有が必要であることは言うまでもありません。このような期待から、川管ネットへは、設立当初から参加させていただきました。

[プロフィール]

住所：川崎市川崎区浜町2-13-37

構造・規模：[住居棟]鉄筋コンクリート造 地下1階 地上7階建て [共用棟]鉄骨造 地下1階 地上2階建て

戸数：101戸(内メゾネットタイプ3戸)

築年：1997年(平成9年)7月

施工：多田建設株式会社 設計・監理：株式会社アーキペラゴウ

管理方式：ダイア管理株式会社による一括委託管理

運営：各階代表による輪番制と立候補による理事・監事選出を併用、任期1年 理事会7名プラス

(無報酬)、定期総会年1回、臨時総会年1~2回

管理費等：管理費 平均11,550円(月/戸) 修繕積立金 平均4,009円(月/戸)

長期修繕積立：住宅金融公庫マンション積立債券(すまい・る債)と定期預金による運用



駐車場：機械式立体駐車場75台分(共用)月額20,000円
専用駐車場12台分(1階居住者各専用庭に隣接)月額22,000円

長期修繕計画：2006年(築9年)に大規模修繕工事(第1回)を予定 (以上 山口和夫記)

川管ネット会員現況報告

会員数	平成14年11月28日現在
正会員（管理組合数）	35（4,599戸）
個人賛助会員	11
団体賛助会員	28
合計	74

新会員紹介（敬称略）

正会員

カルナーザ川崎管理組合（川崎区） 50戸

団体賛助会員

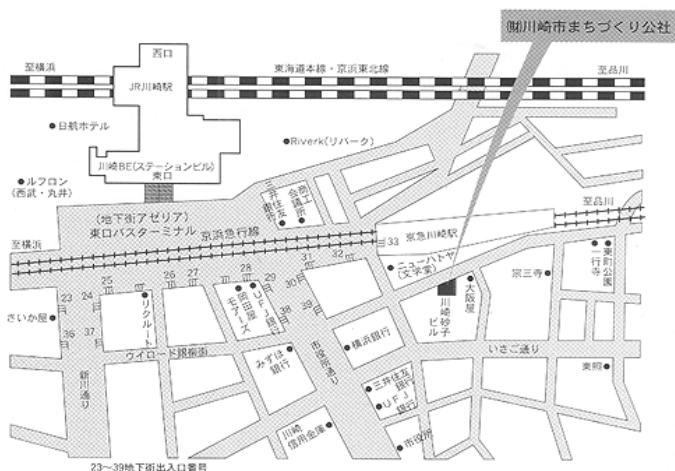
北野建設株式会社（総合建設業・改修工事）

事務所移転のお知らせ

（財）川崎市まちづくり公社の移転にともない川管ネットの事務所も下記に移転しました。

新住所 〒210-0006 川崎区砂子1-2-4
川崎砂子ビル1F ハウジングサロン内
電話 044-222-5136
Fax 044-211-2509（電話・Faxは変わりません）

案内図



活動日誌

行頭の(S)はセミナーを示す

- 9月
- 7 リフォーム見学会 サニーハウス百合丘（記事あり）
 - 14 (S)「マンション管理適正化法」のその後
 - 19 (S)「マンション建替えの円滑化等について」
 - 26 第18回定例理事会
 - 28 (S)「マンションのバリアフリー化」
- 10月
- 20 (S)「マンション管理基礎セミナー」新理事長等対象
 - 24 第19回定例理事会
 - 26 (S)「マンション設備の改修」
- 11月
- 2~4 川崎市民まつり 建築士事務所協会のブースで「マンション管理相談」
 - 9 (S)「給・排水設備関係セミナー」(記事あり)
 - 28 第20回定例理事会
 - 30 (S)「第2回マンション管理基礎セミナー」(記事あり)

メールマガジン ご希望の方にお送りします

川管ネットでは、月2回メールマガジンを発行しています。送信ご希望の方は、メールアドレスをお知らせください。(e-mail info@kawakan.net)

編集後記

個人賛助会員永島優子さんをお願いして「バリアフリーリフォーム一口メモ」を掲載しました。何回かつづける予定です。ご期待ください。 広告掲載ご希望の方は、事務局にお申し出ください。料金は下記の大ききで1万円です。その場合、版下を提供してください。業者に版下をお願いする場合は別途料金がかかります。（発行部数は5,000部で組合員の全世帯に配布しています） 取上げて欲しい記事、マンションライフでちょっといい話などありましたらお寄せください。

次号は来春に発行予定です。読者のみなさんどうぞ良いお年を。

ビル・マンションのトラブル、電磁化水発生装置「イーサー」が解決します!!

- * ビル・マンションの飲料水系の赤水や、排水系の詰まりや悪臭、どのような対応していますか？
- * イーサーは取付下流側3km効果有る為、受水槽の出口に1台取付ける事により
- * 飲料水系の配管寿命はもとより排水系の詰まりも解消。配管に穴があいたら大変!

飲料水管及び排水管

- * 赤水防止・赤錆を黒錆に変化させ飲料水管の延命をします。
- * つなぎ目の錆コブ除去。食器洗い、バスタブ清掃が簡便化。
- * トイレの尿石、詰まり、アンモニア臭の除去。グリストラップの油分の固着、悪臭防止。
- * 配管の詰まり防止。高圧薬品洗浄が不要になります。

製造元：ロイヤル機器(株)
お問合せ先：(有)ロイヤル技研 阿久津志郎
TEL 03-3838-5518 FAX 03-3838-5382

