NPO かわさきマンション管理ネットワーク広報誌　Nov/2005

THE 川管ネット NEWS

Vol.15

今号の内容

2P 直結給水の可能範囲が拡大
3P マンションとアスベストの関係
（1ページに関連記事有り）
6P 9月3日に情報交換会開催

健康被害が心配――アスベストは本当に大丈夫なの？

川管ネット技術担当理事　鈴木義昭

アスベスト（石綿）が原因で発病・死亡する人が増えていることから、アスベスト被害が社会問題化している。問題が深刻化しているのは、健康被害をもたらすアスベストが現代生活の中で幅広く使用されているためだ。

マンションを構成する部材や機器設備などにも使用されている個所が多く、アスベストによって家族が健康被害に陥ることがあるかどうか、住民の心配が過度になることもやむを得ない。

結論を先に言えば、アスベストが部材等に使用されているとしても、飛散しない状態であれば、問題はないといってよい。アスベストは基本的に、大気中に飛散・浮遊する状態になって人体に入るわけで、そういう状態を作らなければよいのだ。

注意が必要なのは、アスベスト製品を解体する際、または劣化してアスベストが露出し、飛散してしまうような状態ができたときなどである。

ただし、肺がんなどの発症率は、タバコの5分の1ともいわれている。アスベストだけに神経質になる必要はないといえるだろう。

（3ページにつづく）

恒例！第8回川管ネットセミナー開催

マンション耐震化の必要性、被災事例をあげて解説

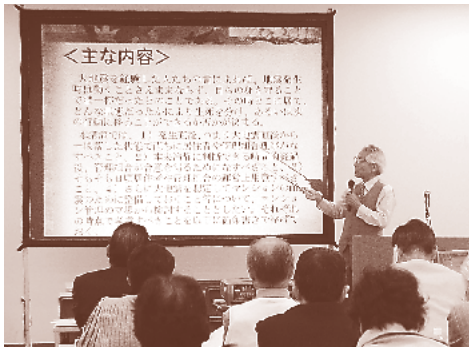
山本育三 先生

田辺邦男 先生

川管ネットは10月29日、ミューザ川崎シンフォニーホール研修室で、恒例の第8回川管ネットセミナーを行った。当日は管理組合役員を中心に約40人が参加した。

午前の部は、関東学院大学の山本育三教授が「大地震に対し、マンション居住者・管理組合は何をすべきか」と題して講演。阪神・淡路大震災が起きた平成7年1月の被害状況の写真をスクリーンに映しながら、建物はどう損傷するのか、当時の管理組合はどんな行動をとったのかなどについて、具体的な事例を上げて解説した。

また、耐震補強工事を行ったマンション事例も写真で紹介。今後は、行政の支援事業のメニューを増やすなど、マンション耐震化へ向け積極的な取り組みが必要だと指摘した。



午後の部では「長期修繕計画の策定と見直し」と題して関東学院大学技師の田辺邦男先生が講演。長期修繕計画（長計）策定の具体的作業や手順を説明し、また単に建物の傷みを修復するだけではなく、性能・機能のグレードアップ、高齢者対応のバリアフリーなど、5、6年ごとに行うことが好ましい長計の見直しの際に考える必要が出てくるなどといった解説があった。

講演後は、田辺先生を含め、川管ネット理事を相談員とする個別相談会も行った。

川崎市 8月1日から 直結給水の範囲を拡大

川崎市では8月1日から、直結増圧・直圧式給水の範囲を拡大した。

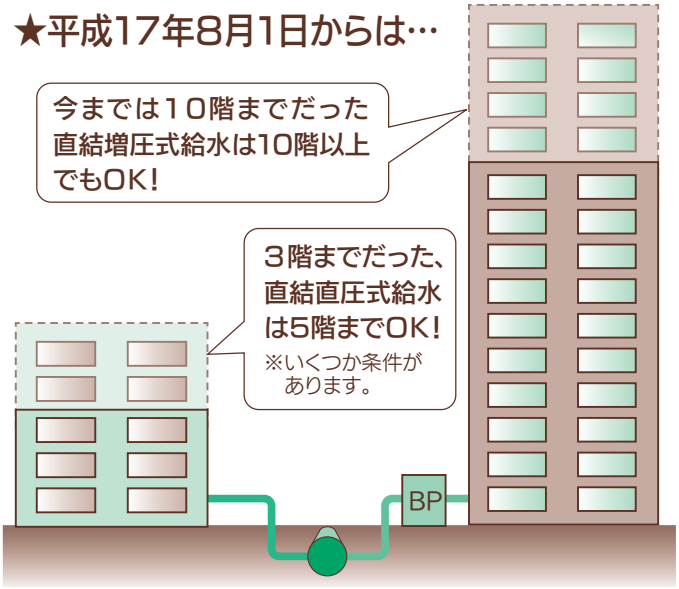
いままでの直結増圧式は、10階建て程度までの建築物のみを対象としていたが、8月1日からは、給水の流速、流量が一定の範囲であることを条件に、階数制限を撤廃。また、直結直圧式についても、3階建てとしていた対象を、条件付きで5階建まで認めることになった。

マンションの給水システムには、直結式のほかに、受水槽や高架水槽などの水槽に一旦貯水してから配水するシステムがあり、大規模なマンションほど用いられるケースが多い。

今回の規制緩和によって、水槽を利用したシステムから直結給水へのシステムに変更する管理組合が増えると考えられる。

直結給水システムは、より新鮮な水の供給、メンテナンス費用が不要などのメリットがあるが、水槽を使用しないシステムにすることは、大震災によってライフラインが断絶したときの水の確保ができなくなるという欠点もある。

いずれにせよ、これから給水管の修繕に取り組む管理組合にとって、今回の規制緩和は給水システムのあり方の一考すべきものである。



直結給水導入について

メリット
- 水道本管から直接給水するため、より新鮮な水が給水される
- 受水槽等の水槽が不要のため、水槽の設置に伴う維持管理（定期点検、清掃等）の必要がない
- 水槽の設置スペースを有効利用することができる

デメリット
- 貯水機能がないため、災害時などライフラインが断たれた場合に飲料水の確保ができない

安否確認の体制作りが必要と実感
野川住宅管理組合、防災訓練を実施

9月11日（日曜日）10時から、野川住宅管理組合（築26年 78戸）で防災訓練を実施した。

当日は、約90人が参加。各家庭での防犯用警報機の点検を実施してから、避難場所へ移動。その後は宮前消防署のご指導の元、消化訓練を行った。

本年から消化訓練に使用する消火器は、管理組合が保有する消火器ではなく、消防署が用意した水消火器を使用した。地球環境を考慮して、消化剤を使わない訓練で、実際の消火器の操作と変らずできた事は、大変良いことであった。

その後、消防署職員から講話があり、実際に大地震が発生した時を想定して、居住者（約300人）全員の安否確認ができる体制作りが必要（各家庭の人数や介助が必要の方はいるのか等）であるとのご指摘があった。

また、大地震発生時には、行政が動けるようになる3日間程度は、管理組合で水の確保等、対応が取れる体制作りが必要であるとのご指導であった。飲料水は1人1日最低1リットルは必要となるそうだ。

訓練終了後は、事前に宮前区役所地域防災係りに申請し、川崎市で非常食用に準備されているアルファ米（五目ごはん）を1世帯に2食分を支給した。

管理組合の課題として、大地震発生時の住民の安否確認方法とそのベースとなる、住民の状況把握および災害発生時の住民の飲料水確保方法（300人×3リットル分）の検討が必要であると実感した。

マンションとアスベストの関係

ポンプ室、電気室の天井、配管の保温材などに使用

●アスベストとは

石綿（アスベスト）は、「せきめん」「いしわた」とも呼ばれており、天然に産する。繊維状けい酸塩鉱物の総称です。主たる産出国はカナダ、南アフリカ、ロシアなど。強度を備えた微細な繊維構造を持つため、重さに比べて非常に大きな表面積をもつという特性を生かし、耐侯性、耐久性、軽量性、結露防止・吸音性、経済性の観点から様々な製品に使用されている。

●アスベスト問題の流れ

昭和25年ごろから石綿粉塵と肺がんの関係が注目され、50年には吸い込みやすい吹き付け作業が、平成7年にはアスベストの中でも最も有害な種類の使用が禁止になった。

昨年10月、一部を除くアスベストの使用が禁止され、2008年までには全面禁止になる予定となっている。

●マンションでの使用個所

建築物でいえば、耐火被覆材として吹付けアスベスト、石綿スレート、石綿けい酸カルシウム板、ビニールタイル等の建築資材の繊維素材として使用されてきた。

マンションの主な使用個所は、(1)鉄骨の耐火被覆(2)浴室、厨房、トイレの天井、壁(3)屋根(4)耐火間仕切り(5)ポンプ室、電気室の天井・壁の内装材(6)耐侯用外装材(7)ビニール床タイル(8)ベランダの隣戸との隔壁板(9)給水管や排水管、排気ダクトの保温材、など。

●人体への有害性

アスベストが人への影響をもたらすのは、吸入によって取り込まれる繊維。従って空気中に飛散することがない状態では、人体への影響はない。製品は一般的に、プラスチック、ゴム、セメント等でアスベストを固定してあるため、切断面の加工をしない限り、影響を及ぼすこともない。割れたり、破損、損傷しない限り、飛散の恐れはない。

写真

ただし、リフォームの際の取り扱いはご注意が必要。出来る限り工事中は近づかず、専門業者に任せることが懸命だ。

●アスベストとロックウールの違い

アスベスト（石綿）が天然の繊維であるのに対し、ロックウール（岩綿）は人工の繊維。繊維径もアスベストの100～500倍と太く、ロックウールは発がん性物質に分類されていないという。

ただし、「ロックウール」と表示されているものでもアスベストが含まれている場合がある。不安を感じる場合は製造メーカー等への確認が必要だ。

川崎市のアスベスト対策に関する問い合わせ先…
市環境局公害部企画指導課
☎044－200－2506

アスベスト全般の問い合わせ先…
㈳日本石綿協会
☎03－5765－2381

7・30 まち公セミナー

マンションみらいネット始動
管理情報の登録で、マンションを評価

㈶川崎市まちづくり公社は7月30日、川崎市中原会館（エポックなかはら）でマンション管理セミナーを開いた。

当日は㈶マンション管理センター主席研究員の廣田信子氏を迎え、「マンション管理の最近の動きとマンション履歴システムについて」と題した講演を行った。今回はマンション履歴システム（愛称・マンションみらいネット）という、時勢に乗ったテーマだったこともあり、管理組合の現役役員や役員経験者など約125人が参加。関心の高さがうかがえるセミナーとなった。

マンションみらいネットとは、修繕の履歴等の管理情報をマンション管理センターに登録することによって、①区分所有者が所有マンションの管理状況を把握することによる管理のレベルアップの支援②マンション購入予定者への管理状況の情報提供③良好管理マンションに対する評価獲得の支援、などといった効果を狙うというもの。標準的な管理状況を示した指針を策定し、マンションの管理情報お登録・閲覧するデータシステムを構築する。

登録情報の中身は、①マンション概要②管理体制などの管理情報③会計情報④管理規約等の内容⑤長期修繕計画の内容⑥修繕履歴等⑦必要書類の保管状況等。

登録は10月から開始。システム全体の稼動は平成18年度（具体的な時期は未定）を予定している。

写真

分譲マンション紹介

白幡台住宅管理組合

築35年・16棟・550戸・5階建て

建物構造／鉄筋コンクリート造り
敷地面積／32，152・07㎡
駐車場／48台（川崎市住宅供給公社からの借地）
月額使用料／1万円
（軽自動車4台は9300円）
駐輪場
月額使用料／自転車　900円
バイク（125cc以下）
1500円
バイク（大型）
1800円
管理費／一律5千円
修繕積立金／一律1万円
専有面積／一律46・90㎡（3LDK）
管理形態／自主管理
管理員勤務／なし
理事会／月1回
メンバー構成／理事長　1人
副理事長　2人
理事　52人
任期／1年

毎月第2日曜は、理事長、副理事長、会計担当、修繕担当による事務局会議。第3土曜には55人の理事による大所帯の理事会。次いで第4日曜は300人くらい参加するという「清掃の日」。この清掃の日に住民に対する理事会の報告も行う。こうした毎月の定例化した流れから、住民総会も50％近い出席率を誇る。

川管ネット理事の一級建築士と、一般の会計士との間で顧問契約を結びながら、自主管理を35年続けてきた。管理員も置いていない。毎年理事の交代があるものの、約10年ごとに1回の全面塗装はすでに3回目を終了。現在は10月～翌年1月の共用排水管の取り替え工事を進めている最中で、今後は現行の給水塔を利用したシステムの変更、直結増圧給水の導入などを視野に入れている。

一方、築年の経過とともに、人数の多い理事も成り手が少なくなり、責任ある理事長、副理事長となると、受け手がいなくなる問題も出てきた。

このため、管理費等滞納者への対応、小修繕の対応などにおいて、「部分的な委託管理も検討材料となっていくのではないか」と現理事長の渡邉さんはいう。

築年が古く、自主管理を続けてきた大型団地の問題として、一番多い「役員の成り手がいない」という課題。ただし、白幡台住宅に限ってみれば、清掃の日や総会の参加者の数の多さもあり、今後も人材が出てくる期待が大きいといえるのではないだろうか。

異なる業種の工事でも「川管保全協」で守ります!!

塗装 防水 建築 土木 設備 造園 電気
川管保全協ならではの高品質で経済的な工事をお約束します

私どもは“大規模修繕”から“お部屋のリフォーム”までお役に立ちます!
御見積は下記【川管保全協】までご連絡ください
工事の保証は川管保全協が“責任をもって”行います!
請負業者賠償責任保険 三井住友海上火災保険㈱

お見積無料

川崎市指令経産 第7号
中小業等協同組合法に基づく認可取得

私どもは7つの卓越した保全技術をもった専門業者の集団です
川崎住宅管理保全建築協同組合
0120-828244　FAX 044-230-3874
〒210-0004 川崎氏川崎区宮本町7−5 川崎建設会館内
URL; http://kjhk.com　E-mail; info@kjhk.com

賛助企業探訪

株式会社　藤生工務店			
本社所在地	川崎市中原区今井南町５４０		
電　話	044−722−3150㈹		
創　立	昭和33年2月7日	資本金	2,000万円
代表者	伊　藤　英　男	正社員	28人
売上高	15年度　20億円 16年度　18億円		
主な事業内容	建物改修から室内リフォームまで、建築に関する設計、施工、工事監理など一般		

伊藤英男社長

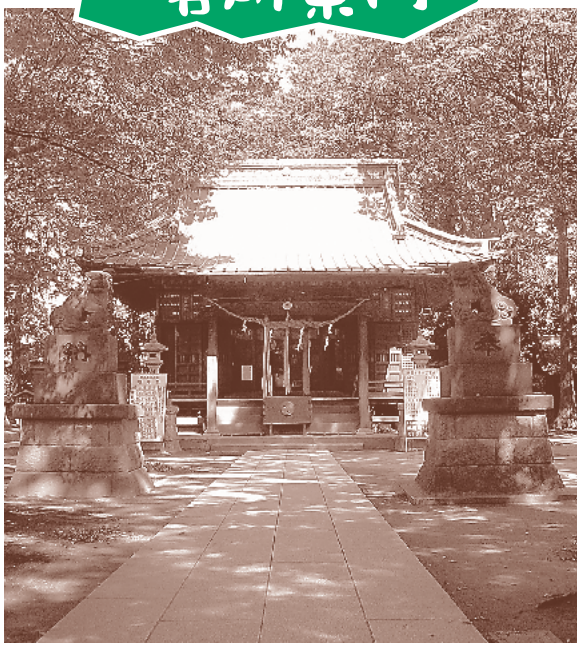
長年にわたり、ハウスメーカーや大手リフォーム会社の指定工事店を営みながら、地域の工務店として施工と担当した物件の建物管理やアフターサービスを手がけてきた。これらの経験・実績を生かし、平成10年ごろからリフォーム事業を進め、信頼のおける工事業者として発展してきた。

「お客様が施工後のメンテナンスを他社に任せようとしても、結果的にうちを頼っていただけるケースが増えた。地元のホームドクターにならなければ、と思ったんです」と伊藤英男社長。

ところが、一般的には質の低いリフォーム工事が横行している現状が目に付く。「職人がいればリフォーム業は簡単にできる。だから、経費をかけずに安い値段で取りにいく会社がでてきたんです」。しかし、マンションでは、共用部分の養生や片付け、管理組合へのリフォーム工事の届出など、マンション特有の工事進行があるため、工事以外での配慮はかかせない。また、施主や近隣住戸のストレスを極力軽減する対応も社員や協力業者へ徹底させる必要がある。「だから、マンションの工事は一発勝負の業者じゃ、できないことが多いんですよ」。

社訓に「拡大より充実を」「全員が当たり前のことを確実に行う」とある。工事中は検査を中間、社内、施主立会いの完成検査を合計3回行い、責任施工体制を敷く。営業社員をおかず、技術スタッフが施主と対応する。地域に密着し、実績と信頼により工事の受注を伸ばしてきた会社の理由がそこにある。

かわさき名所案内



日枝神社

日枝（ひえ）神社縁起によると、平安時代初頭、近江の国に鎮座する日吉（ひえ）大社の御分霊を勧請し、「丸子山王権現」として創建したとされる。本殿は、市内で現存する唯一の本格的な「三間社流造」の建造物。彫刻などの飾りが多く用いられ、市の重要歴史記念物に指定された。境内には、豊臣秀吉が近江日吉大社境内に架けた大神橋の破損した一部などを保存。日枝神社所蔵が所有する古文書、天正年間の小田原北条虎の印判状、江戸初期の徳川氏奉行人連署奉書、日枝山王社境内図、日枝山王社棟札は、いずれも市の文化財に指定されている。

《所在地》◆中原区上丸子山王町１－1455

川管ネット会員現況報告

《会員数》　平成17年10月31日現在

団体正会員（管理組合数）……35（4924戸）
個人正会員……4
個人賛助会員……10
団体賛助会員……27
合　　計……76

9・3 賛助会員との情報交換会
ソフト・ハード専門会員でまとめ役を選出

川管ネット理事会と企業賛助会員との結びつきをさらに深めようという目的で9月3日、川崎市中原会館（エポックなかはら）で情報交換会を開いた。

当日は、ソフト関係賛助会員5社のまとめ役として東急コミュニティー神奈川支店、ハード関係賛助会員22社のまとめ役としてアール・エヌ・ゴトーが選出された。

市内管理組合へ川管ネットのPR、各種セミナーや工事見学会等、正会員増加を前提とした理事会と企業賛助会員の連携方法について、今後の課題として話し合った。

理事会と企業賛助会員がひざをつき合わせて話し合う機会をもったのは今回が始めて。こうした交流会は少なくとも年1回のペースで実施していく。

川管ネット理事会と賛助企業との連携のあり方について話し合った

堅苦しい会合の後は、さらに踏み込んだコミュニケーションを図ろうと懇親会も設定した

編集後記

パキスタンでの大地震、またはアメリカ各地におけるハリケーンで多数の被災者が報告されております。日本は地震大国です。いつ大地震が起こっても不思議ではない状況です。各管理組合での防災訓練を実施されておられると思いますが、実際に起きた時の体制が完備されている管理組合は少ないと思われます。この機を契機に各管理組合に置かれましても、再度防災の体制を見直してはいかがでしょうか。大地震が発生しないことを祈るばかりですが。（宮）

川管ネットからのお知らせ

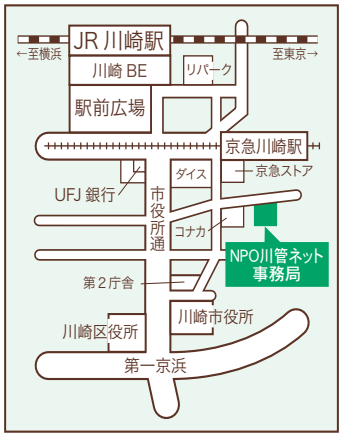
定期相談会

川管ネットでは役員メンバーが川崎市内を定期的に巡回し、マンション管理に関するあらゆる相談を無料で受け付けています。お気軽にご参加ください。

・12月3日(土) 13:30～16:00 多摩市民館第3会議室
　麻生区と多摩区の管理組合対象
・1月21日(土) 13:30～16:00 高津市民館第3会議室
　宮前区と高津区の管理組合対象

横浜で工事見学会

11月19日(土) 13:30～17:00
横浜・旭区のサニーヒル今宿住宅（築23年・中層3階建て9棟、2～3階建てのテラスハウス31棟・全236戸）で、大規模修繕工事見学会を行います。今回のコンセプトは「グレードアップをめざして」。
問い合わせは
NPO 浜管ネット ☎ 045 － 911 － 6541 まで。

THE 川管ネット NEWS　第15号　2005年11月10日発行

発行元／NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210-0006
川崎市川崎区砂子1－2－4
㈶川崎市まちづくり公社内
TEL 044－222－5136
FAX 044－211－2509
ホームページ
http://www.kawakan-net.or.jp
E-mail info@kawakan-net.or.jp
発行人／緒賀　博
編集人／宮島　茂