

大規模修繕工事を終えて（第1回）

－豊中某マンションの場合－

この2月半ば、引渡しを終えて全ての工事が終了した。振り返れば、無料相談のご依頼を受けたのが昨年2月のことで、丁度1年かかった勘定になる。1982年竣工の3階建て15戸の小規模なマンションで築後24年目。12年目の1994年に最初の修繕工事を行い、今度が2度目の大規模修繕となる。

修繕工事を実施すべしと、管理会社の提案を受けて一旦は総会で議決したものの、どうも進め方が本筋ではないような気がして白紙に戻したとのこと。白紙に戻すとは、よくぞ合意できたものと感心する。さぞかし議論を呼んだ決断であったろうと思われる。本来は劣化診断から着手すべきところだが、管理会社が結構しっかりした診断書を提示しているの、それを有償



で利用し、調査結果の確認と補完的な調査だけを行うことで経費の削減を図ることとなる。

総会承認を取り付けて貰った後、調査のための現地入りが4月8日。設備担当を含めて4人体制で臨む。一日こっきりの勝負である。幸い15戸と戸数が少ないので、アンケート調査をヒアリング調査に切り替えて全戸のバルコニーを点検する。結果を一口で言えば、概ね経年数相応の傷みと言う処か？

外壁塗装の汚れや劣化、随所に見られる白華現象の他、直接目には触れないが、屋根のシングル葺きは耐用の限界と見られる。全体に水切りディテールの悪さが外壁の汚れを助長している嫌いがあるが、設計者のデザインへの配慮も譲れないではない。難しいところである。これは後日設計段階で、水切りの改善を行うかどうかと担当者間で議論を呼んだ処であるが、コストとデザインを考え合わせて、外壁にはシリコン塗材を採用することで改善は見送りとなる。又、豊中という立地柄、先の大地震での被害も見過ごすことは出来ない。この調査で発見された住戸の界壁や塀などの躯体損傷もこの際直しておかなければならない。

それやこれやに加えて、現在重力式の給水方式を直圧に切替えることもお望みなので、結構コスト計画が難しい。資金計画は小規模マンションの辛いところである。5月18日、全住民を対象にスライドを使っての説明会を終えて、いよいよ本格的に修繕設計に取り掛かる段取りとなった。（今田/記）

セミナー報告大規模修繕工事の実際 「各種設備改修工事の実際」

いつもセミナーに利用していた大阪ガス（アプテック）が改装工事をするため、今回の会場はJIAの会議室に変更し、曜日も土曜日から金曜日に変更になりました。今年になってからの変更でご参加の皆様方には大変ご迷惑をおかけしました。

2月16日第4回目のテーマは大規模修繕の実際についての設備編パート2です。前回は設備配管更新工事について説明させていただきましたが、今回は、電気設備を中心に、機械設備工事全般についてお話させていただきました。国土交通省監修のマンション再生マニュアルをテキストに、実際の実例紹介をスライドを駆使しながら、NPO法人メンテ機構（略）の津村会員が講師を務めました。

まずは、給水システムの高置水槽、受水槽を必要としない水道本管直結給水方式や直結増圧給水方式に変更した事例、特に受水槽の取りやめに伴って出来た空地进行自転車置き場などに利用した事例が、給水方式の変更に伴うメリットやデメリットの説明を交

えながら紹介されました。次に排水設備改修工事、換気設備改修工事についても説明があり、換気設備のベントキャップの交換について、結露水による壁面の汚れを防ぐために工夫を施した事例などが、写真を使って紹介されました。

電気設備では、4回路しかない住戸が、許可もなく倍の回路数に増やしている事例などが多く見受けられ、管理組合としてはこのような住戸が増えることは安全管理面でも好ましくないということ、電気容量アップの為に電灯幹線の容量増強工事を行ってから各住戸の電気容量をアップさせることがポイントであると説明されました。また参考までに関西電力のパンフレットが配布され、電力供給方法の基本的な事項や想定負荷についても説明がありました。その他、スライドを使っての紹介は照明器具・配線器具改修工事や情報通信設備改修工事にまで及びました。また近隣住宅のテレビのゴースト対策用に、マンションの屋上に設置されている共同アンテナなどは、地上デジタル放送になると不要になるので注意されるようにと説明がありました。（富本/記）

「マンションの遮音」

マンションの遮音について問題となるのは上下階や隣室からの遮音でしょう。よく遮音等級とよばれますがこれはどういうものなのでしょう？

音の強さはdB(デシベル)という単位で表します。床の衝撃音には、ドスンという重衝撃音と、軽い音の軽量衝撃音とがあります。よくLL-45とか呼ばれていますが、これは上階で一定の衝撃音を発生した場合、下階にて何デシベルになっているかを測定し、周波数によってレベルが違うことから、周波数と衝撃音レベルを曲線で表した表を作り、その中から一定の周波数でどれほど遮断したかをデシベルで表したものです。数値が低いほど性能が高いと言えます。一般にL-45というと高級マンションのレベルとされていますが、軽量衝撃音ではサンダルの音が聞こえ、重衝撃音では足音や走り回る音が聞こえるが、気にならないレベルとされています。先日、マンション内覧会に立ち会ったのですが、係員に上階で動き回っていただいたところ、どこを歩いているのかわかるくらいに聞こえたほどです。注意すべき構造は、ボイドスラブと言われる、厚味は厚くても中空スラブになっている場合で、太鼓現象になったり、浴室などスラブの薄い部分の音を良く伝えることです。ほか、床がクッション付きでもクッションのないキッチンカウンターなどの上にコップをトンと置く音、



ドアの開閉音などがあります。また上階がテラスの場合でサンダルで走られるとびっくりします。

集合住宅においては遮音を0とすることは不可能であり音の伝わりと共存して生活しなければなりません。今まで住んでいたマンションでは全く音に悩まされることがなかったのに新しいマンションに移ったとたん上階の音に悩まされての相談が多くあります。調査に伺っても騒音計の針は振れることはなく、遮音等級からすれば問題のないレベルですが、上階の音が聞こえたということだけで夜が眠れないと訴える方もあり収拾に苦労することが良くあります。このように音の気になる方には分譲マンションはおすすめてできません。

もうひとつ、外からの騒音があります。高速道路などが近い場合には、けっこう夜間でも大きな騒音があり、驚いて起こされることがあります。これについては窓を二重にする、厚めのカーテンをするなどの遮音対策をとる以外にありません。日本の騒音の環境基準では、高速道路などに面する地域では夜間50dB(A)ですが、音を大きい順に並べて100箇の値があれば、上から50番目の値、L50=中央値、で評価しています。ですから、大型トラックが近付いてきて、ゴーツと通り過ぎるときの騒音は、非常に大きなものとなりますが、その騒音は評価されません。

（津村/記）

（津村/記）



メンテ機構通信

2007年3月1日 VOL.9

暖かな日が続いています。それなりに気持ちよく過ごしておりますが、何となくしっくりこない今年の冬です。先日、丹後の天橋立へ行きました。何年かぶりに、松林(海の中道)を歩きました。その時に気付いたのですが、ほとんどの松に薬剤散布用のホースが松のてっぺんまで取付られており、この松林を維持する為に大変な努力をされているんだらうなと感じました。ただ「地球温暖化によって海水面が上昇して海の中道が消えるのと、松が枯れてしまうのはどちらが先かな？」と考えさせられました。日本の美しい風景、いつまでも残したいものです。（湯川/記）



『管理組合の相談事例から』 - 理事になったら？ -

相談会にも「2007年問題」が、顔を見せています。うまれ、落差ができがちな次の理事会への引継ぎも自然時間に余裕ができるはずだから、ぼつぼつ役員を引き受けて欲しいと頼まれている。仕事にかまけて、あまり身の回りのことを考えてこなかったが、理事になるとき、または、なったときの心構えは？といった団塊の世代の方たちの相談が、ときおりあります。学問に例えると「概論」に属する難しいご質問ですが、「あまり肩を張らずに」「取組めることから」「無理をしないで」とお答えしています。簡単にできることとして、手始めに、理事会の協議内容を、居住者のみなさんにお知らせすることを、提案しています。簡単に言えば「広報と合見積り」は、理事または理事会が心がける基本ですが、これらが、きちりちり行われるようになれば、マンションの運営管理は、軌道に乗ったも同然です。あなたの理事会は、建物の維持化管理などのハード面を除いたソフト面では、すでに他のマンションのお手本に育っていることでしょう。

ります。また、情報の共有で、マンション内に一体感がうまれ、落差ができがちな次の理事会への引継ぎも自然時間にスムーズに行われます。

もう一つは、合見積りです。工事に限らず、庭木の剪定、備品の購入など、ある程度以上の経費を使う場合は、特定の業者だけを利用しないことです。そして、これについても、業者を公募したり、審議経過などを、つぶさに公開することです。これまでの相談会でも、理事会の不透明な経理への対応をどうすれば良いか、といった内容が、いつも上位を占めています。

公正な合見積りの原則が浸透すれば、工事などが管理会社任せということも、少なくなるでしょうし、特定の理事の関係業者ばかりを起用する、というようなこともできにくくなります。

広報と合見積りは、理事または理事会が心がける基本ですが、これらが、きちりちり行われるようになれば、マンションの運営管理は、軌道に乗ったも同然です。あなたの理事会は、建物の維持化管理などのハード面を除いたソフト面では、すでに他のマンションのお手本に育っていることでしょう。

（豊中マンション管理士会会長 蛭子/記）

マンションの経済価値は住民にとって関心がある事項です。経済価値は貨幣額を尺度で示されます。その評価方法は不動産鑑定評価基準に記されているとおり、取引事例法、収益還元法、原価法の3手法を駆使して行われます。マンションの経済価値については住人にとっては関心事でも、大規模修繕工事等の建築に係わる者は関心が薄いように思えます。専ら技術的な面ばかりを重視しがちで、住人のニーズの合致しないこともありがちです。

マンションの大規模修繕工事において、工事監理者が行う総会での説明はコストと機能的な効果にばかり重点が置かれますが、経済価値の増分についての説明を行うことで、区分所有者の合意に貢献できるのではと考えます。

これだけのコストをかけて、マンションの価値がいくら上がるかを説得力のある方法で説明できれば、まさに費用対効果が数値で示されるわけですから、わかりやすいのです。

もちろん技術的な裏づけは必要ですが、相手に説明する手法として、建築士も建物の鑑定が出来るので、そのような手法による説明も検討してみたいかがでしょうか。

蛇足ですが、建築士が出来るのは建物の鑑定であって、鑑定評価ではないのです。すなわち絶対的な評価は出来ないことを念頭に置く必要があります。

（中村/記）

コーヒープレイク

『編集室からひとこと』

昨冬は全国各地に大きな豪雪被害をもたらしたのが嘘のような暖冬です。まだこれから3月を迎えようと言うのに、もはや春！ありがたいようで、何かしら不安がつのる気候ですが、読者の皆さんは如何お過ごしですか？春を迎えて、本号から新しいシリーズ記事が始まります。当機構が手掛けた修繕案件の他、外部の皆さんのご協力も得て、バリアフリーリフォームの記事も初めて掲載されます。どうぞご期待ください！

（N/記）

『シリーズセミナー案内』

テーマ：大規模修繕の実例報告
「豊中某マンション」

日時：5月19日(土)
13:30～15:30(講演)
15:30～16:30(交流会)

場所：未定(直近にホームページでご確認ください)

入場料：¥1,000-
申込み：TEL06-6226-0157
FAX06-6231-4739

『どうぞぜひ会員に！』

ください。
TEL:06-6226-0157
E-mail:info@kikoh.net
http://www.kikoh.net

－事業案内－

セミナーの開催：管理組合を対象にセミナーを開催します。
季刊紙の発行：年間4回「メンテ通信」を発行します。
無料相談の受付：ウェブページでは無料相談を承ります。
出張講習会の開催：ご要望のテーマで講師を派遣します。
出張相談：個別の課題を予めお知らせください。

簡易診断：劣化診断の前に建物の健康診断も行います。
劣化診断：大規模修繕には劣化診断が不可欠です。
管理の合理化支援：コスト削減や合理化を支援します。
顧問業務：ホームドクターが管理組合をサポートします。
大規模修繕設計監理：建築家が本格業務を提供します。