

3年前購入した中古の最上階角部屋のマンション。終の棲家を手に入れた安堵と共にスタートした生活であったが、まず冬を迎えて驚いた。とにかく寒い。凍りつくような冷えにスキーマの目差し帽を被ってベッドに寝た。スリッパを履き忘れて廊下を歩こうものなら、悲劇である。脳天まで一撃を食らうような冷たさである。毎日寒暖計とにらめっこしつつ、防寒の知恵を絞っても効果が無い。外気を隔てるベランダガラスの内と外で3度の差しかない。上下左右挟まれた中住戸に住む人たちに尋ねると朝起きた時の室温は16度あるという。こちらはせいぜい6度から8度なのに。この10度の差はなんだろう？私の頭の中に「一旦「？」が芽生えたと納得するまで探究せねば気が済まない性分である。すぐに図書館の「マンション建物」に関する書物が何冊もベッド脇に積まれた。

「貴方のマンションが崩壊する日」山岡淳一郎著、「史上最大のミステイク」江本央共著などの書物から結露、かびの発生メカニズム、コンクリートの蓄熱性、アルミサッシの熱伝導等などが分かると同時に全く素人の私の建築・施工の独学もスタート。次の冬までに我が家の対策をなんとかせねばとあせっていた。

ターニングポイントとなったのは昨年2月地球温暖化防止京都議定書発効に合わせて開催された無暖房の家」を設計したスエーデンの建築家の講演であった。環境先進国である北欧やドイツでの「住宅」政策はオイルショック以後、石油を産出しない自国が石油価格が高騰する、あるいは枯渇する切実な将来の事態を見据えての徹底した取り組みである。地球温暖化や環境保護を心配してきた私には充分納得、共感出来るものである。「無暖房の家」は建物の躯体の外側に断熱材を充分に厚く張りつけ空気層を設計すれば冷暖気を逃さず自然換気も出来る。スエーデンの零下20度の外気でも暖房無しで家の中は20から25度くらいある。発熱体の照明器具、人間、ベッドが存在するとすぐ室温は上昇する。勿論室内は半袖シャツで生活できることが分かった。

北欧諸国の冬の厳しさはよくヨーロッパに行っていた私も理解できる。冬の外気温度は生死を分かつぐらい重要であり、「住まい」に注ぐ彼らの情熱と工夫には教えられるものがあり、うらやましいと思っていたものの、なぜか彼らの家はストーブだけでぬくぬくしている。韓国でもオンドルで全館暖房しているのに、日本の冬は、家の中で肩をすぼめて生活し部分暖房で我慢してゐる。

羨ましかったが、設計次第で外気が極寒でも「無暖房」で生活できるとは！。

行動派の私は「外断熱を推進するNPO」に参加、ネットワークが広がり始めた。「結露の発生メカニズムなどは中学生でも分かる。」「今後は外断熱の建物しか作らない。」と公言する京都の建築家Y氏に会いに行き、「外断熱マンションを求める消費者」住み手の声を挙げて欲しい。」という彼の言葉を胸に、「賢明な消費者は良質のマンションを望む。そのためにはどの様に行動したら良いのか？手探りながら動いてみよう」と思いつつ木枯らしの中、帰路についた。

(管理組合役員 S・M / 記)

某マンション大規模修繕顛末記(第四回)
 前回は躯体補修に関し、劣化診断で出した数量と実際の工事量に大きな開きが出たことについて書きました。今回はどうしてそうなったかを写真を主に見て頂きながら説明します。始めに躯体補修についてです。<写真1上げ裏>は廊下やバルコニーの天井に見られた塗装の剥がれ及び補修跡の浮きに見えた部分です。簡単に剥がれ、中身は鉄筋が錆だらけでした。<写真2上げ裏>は心配だったので少しハツってみるとこれも見事に鉄筋が錆びていました。<写真3クラックの中身> 打音による劣化診断でモルタルの浮きと診断されていた部分は、何と建設当時の躯体施工のミスによる部分で、金網とモルタルで加工してコンクリートに見せかけていた中身が空洞の手摺でした。<写真4クラックの中身> 鉄部の劣化状態もひどい物でした。玄関扉、MBox扉、盤類のどれもケレンを始めるとその下は一面の錆でした。<写真5～写真8> 手摺の取付部分は見かけは少し腐食が始まっている様子が、実は躯体の鉄筋部分が錆びるほど進行していました。<写真9手摺取付部> 前回の塗装の塗り替えにより欠陥が隠されていたのです。見積りに参考数量を出すに当たって躯体の痛みの激しさに、かなりの水増しをしていたにもかかわらず、予想を超える数量に達していました。劣化のひどい築年数の古い建物について貴重な経験をしました。次回は改修設計についてお話しします。
 (山野/記)



写真9 (手摺取付部)



写真5 (空洞)



写真4 (クラックの中身)



写真3 (クラック)



写真6 (玄関扉)



写真7 (MBox)



写真8 (盤)

セミナー報告

2月25日(土)にはシリーズ「大規模修繕の進め方」の第4回セミナーが「修繕設計と施工業者選定」をテーマに開催されました。管理組合の方々を含め、マンション管理士の方や建築士など多数参加いただきました。講師の服部正登氏よりわかりやすく具体的な話しを含め、レクチャーしていただきました。過去のセミナーは、第1回「パートナー選び」第2回「修繕計画」第3回「劣化診断」と進めてきて、今回は第4回「修繕設計と施工業者選定」です。

総会決議、合意から修繕設計、施工業者の決定から発注までの重要な内容でした。事前の取り組みではマンション全体の傷み具合から修繕の時期、内容、資金計画についての検討を行う。基本計画の検討事項では、工事の範囲・仕様の検討、概算工事費の検討、資金計画、そして工事中における居住者の生活上の支障に対する検討まで、具体的な事例を紹介しながら説明がありました。またパートナーの役割についても、どのようなアドバイスや調整がされるかについて語っていただきました。

修繕設計については改良工事の提案、仕様書の作成、見積項目の内容から工事費予算書についての解説がありました。設計仕様書については設計図書

として必要な事項、工事種類ごとに補修方法の説明などを記載する旨から設備改修、改良改修工事までの内容です。施工業者の選び方に関しては、施工業者のリストアップから施工業者選定の実際について、業者の採点方法について、何をみればよいか、面接はどのようにすればよいか、何を聞くかなど、興味ある内容を話していただきました。業者の採点方法について、何をみればよいか、何を聞くかなど、興味ある内容を話していただきました。

マンション居住者にとっては大切な大規模修繕工事ですが、そう何度も経験することではありませんので、多くを経験されている専門家の話はとても貴重なものと言えます。これらの経験から出てくる貴重な「重要事項」の紹介も多くあり、参加されたみなさんにとっては大規模修繕に自信を付けられたのではないのでしょうか。質疑応答も1時間を越えておこなわれ、参加された方が満足のいくセミナーであったと思います。
 (津村 / 記)



NEWS

品確法「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が平成12年に施行されて早6年になるとうとしています。21世紀に向けて、消費者が安心して良質な住宅を取得するために！というキャッチフレーズを引っ提げて颯爽と登場したこの住宅性能評価制度も、法律施行当初は政府や関係者が目論んだようには普及しませんでしたし、現在もお普及率は伸び悩んでいます。法令制定の準備段階から、その専門委員に不動産会社の役員ばかりが名を連ねていた現実を知る者として悩ましいところですが、9分野28項目に及ぶ住宅の諸性能を数値(これが問題でもありましたが)で現したことは画期的でもあり、おそらくは消費者にとっても費用負担が伴うとはいえ、住宅取得時の選択肢が分かりやすくなったことは間違いないと思われます。そして何より意義深かったことは、構造耐力と雨水の浸入防止に対して瑕疵担保責任を10年と義務づけたことでした。それまでの瑕疵担保期間は通常1年及び2年程度で、民法の木造5年、非木造10年(請負の場合)の規定も個別契約において短縮可能でした。この品確法に今年の4月から「防犯に関する事項」が追加され10分野となります。内容的には侵入者に対して5分間の抵抗性能を有することを目標にするとのことでした。
 (上田 / 記)

質問箱

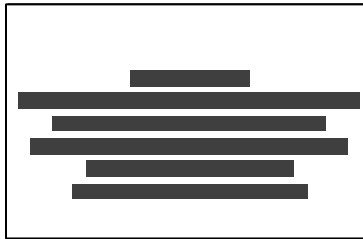
質問：
 マンションの構造設計について話題になっていますが、現法律ではどのくらいの震度に耐えられる設計をしているのですか

回答：
 その建物が建っている間にどの程度の地震を経験するかを考慮して

中地震に対して：震度5程度(100ガル)の場合 - 建物の水平変位を階高の1/200以下におさえ構造体を軽微な損傷に留める

大地震に対して：震度6強程度(300～400ガル)の場合 - 倒壊はしないが、部材によっては破壊する部材も出る。

以上2段階の考え方をとって設計しています。
 (湯川 / 記)



『大規模修繕の進め方入門(4)』 -ステップ3 修繕設計から施工者選定-

1. 管理組合の取組み

劣化診断にて明らかになった部分をいつ、どのように、いくらでを検討します。

 - a. 工事の範囲・仕様の検討

建物診断報告に基づき具体的な工事の範囲、仕様を検討する。
修繕アンケートなどで改善すべき工事の範囲、仕様を検討する。
 - b. 概算工事費用の検討

建物診断報告に基づき、具体的な工事の概算費用を算出する。
改修工事に対する概算費用を算出する。
修繕設計、工事監理費についても算出する。
印刷、資料代などの諸経費も算出する。
 - c. 資金計画の検討

全体の概算工事費と修繕積立金額のバランスを検討する。
修繕積立金額が不足する場合は、資金の借り入れ、一時金の徴収を検討する。
一時金徴収は事前広報など区分所有者の合意形成が大切に考える。
修繕の緊急性、必要性と今後の積立金状況を十分検討し、資金計画を立てる。
各項目は専門家(コンサルタント)のアドバイスを受ける。
2. コンサルタントの役割
 - a. 工事内容の説明、アドバイス

劣化診断にて明らかになった建物の傷みの程度、原因、対策、費用などの説明。
工事優先順位の調整。
費用不足の場合の対処方法の提案。
改善工事(防犯対策、バリアフリーなど)の提案。
 - b. 資金計画づくりの協力

概算工事費を知るための予算書作成。
修繕する項目について説明。
必要に応じて工事範囲、仕様の調整。
予備費についての説明。

資金が不足する場合の借入先
住宅金融公庫の共用部分リフォームローンなどが利用できる。

予備費
追加工事、精算工事の説明。
足場がかかって、初めて劣化の状況がわかる場合が多く追加工事がある。又躯体の補修は精算工事とする為予算時に予備費を計上しておく。

1. 施工者選定
 - a. 施工業者のリストアップ

公募あるいは区分所有者からの推薦などにより、施工会社の情報を得る。
 - b. 見積依頼会社の選定

リストアップした会社から会社案内を取り寄せ書類選考を行う。
会社の概要、方針、財務内容、大規模修繕実績などを元に選考する。
施工会社の面談を行い見積依頼会社を数社選考する。
 - c. 工事施工会社の内定

見積提出時又は提出後、面談にて工事施工会社を内定する。
金額のみで決定せず、施工レベルは当然ながら、居住者とのコミュニケーションが図れるかなど、ソフト面も含めて選考、内定する。
修繕委員会での選考作業は、重要項目であり、決定までの選定経緯はすべて公表する。
多数意見を尊重し、特定の人の意見を優先することの無いように心がける。
 - d. 総会にて決定

理事会にて内定した施工会社、工事項目、工事金額、予備費、工事監理者などを総会にて説明、総会決議後、工事契約をする。

今回でこのシリーズは最終です。十分説明できなかった部分は、次回掲載の機会に。(服部/記)



(上田/記)

新しい年を迎えて、またたく間に二月が経ちました。地球の温暖化が憂慮されて久しいというのに、今年の冬はことのほか寒さが厳しかったように思います。豪雪地域では記録的な積雪とのことで、天災とは言い難いような災害も含めて地域社会に様々な被害をこうむりました。自然の気ままな営みが通常と少し異なるというだけで、思わぬ混乱や被害を受けてしまう現実社会の、この微弱さはどうしたことでしょう。そしてそれらの被害や災害の多くは、一人暮らしの高齢者や老人世帯という社会的弱者に降りかかっています。私達は襟を正して、もう一度この社会を根底から考えて見る必要があるようです。

『最近・マンション事情』

春です。花壇に花を植えてみませんか。貴重な誌上で、なんと、のん気なことを、との向きがあるかも知れません。が、実は、マンション生活の基本にかかわる重要な意味を含んでいます。管理組合は、町内会と違って建物や共有財産の管理・運営だけをすればいい、といったのは、今は昔の話。“隣は何をする人ぞ”を改め、良好なコミュニティの維持を根幹にと、叫ばれるようになりました。国土交通省の『標準管理規約』も、16年度の改正でコミュニティ形成を、管理組合の業務と位置づけました。マンションは新たな時代に入りました。「でも、急にコミュニティといわれても...」。にわかな提言に対する戸惑いを耳にします。しかし、学んでない私たちにも、それを、簡単に押し量り、押し進める方法があります。防犯設備アドバイザーでもある側面からの提言をさせていただきますと、ドロボーに敬遠されることです。ドロボーは良好なコミュニティが大嫌いなのです。考え方はいろいろありますが、「防犯環境設計」のひとつに「領域性の確保」理論があります。ある領域が所有者によってきちり管理され、良好な環境が保たれていると、ドロボーが見とがめられるのではない

かと感じて、近寄りがたくなるのです。花壇に花が植えられ、手入れが行き届いていることは、そのマンションに良好なコミュニティが形成され、領域に住民の目が行き届いていることをアピールしていることになるのです。警視庁が、実際に捕まえたドロボーから、直接、聞き取りした別の角度の調査でも、犯行をあきらめる理由で多かったのは、住民に「こんにちは」と声をかけられることでした。昔の隣保のような人間関係 = コミュニティが、やはり大きな抑止力になっているのです。これに、適切な防犯設備が整えば、鬼に金棒です。マンションの防犯診断を多く手がけてこられた大阪府防犯設備士協会の平岡裕事務局長は、こういった環境が整ったマンションでは、ドロボーが横行する場所柄であっても、被害がほとんどない、と報告されています。たかが花、されど花です。心和む美しい環境を演出しながら、すばらしいコミュニティをつくりあげ、しかも、防犯対策にもつながる話半分にしても取り組んでみる価値はありそうです。(豊中マンション管理士会会長 蛭子/記)

<p>『編集室からひとこと』</p> <p>「メンテ通信」も早や2年目に入りました。数10部まとめてお求めの読者もあつたりして、編集室では嬉しい悲鳴を上げています。今年号からはマンション管理士や管理組合役員の方々にシリーズ記事をご担当願っています。執筆者も建築家ばかりでなく、多彩な顔ぶれが出揃ってこれからの紙面はますます面白くなることでしょう。どうぞご期待ください。編集室では「読者の声」をお待ちしています。どんなことでも結構です。ご意見、ご要望は info@kikoh.net へどうぞ! (N/記)</p>	<p>『シリーズセミナー案内』</p> <p>テーマ：大規模修繕の実際() 「劣化診断の実際と合意形成」</p> <p>日時：5月20日(土) 13:30~15:30(講演) 15:30~16:30(交流会)</p> <p>場所：大阪ガス(アプテック) 大阪市立住まい情報センター3F 地下鉄御堂筋線 天六駅 番出口スグ</p> <p>入場料：¥1,000- 申込み：TEL06-6226-0157 FAX06-6231-4739</p>	<p>『お知らせ』</p> <p>TE L:06-6226-0157 E mail:info@kikoh.net http://www.kikoh.net</p>
<p>『事業案内』</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		

犬を飼いました。初めての経験です。動物は好きな方ですが、別段何かのきっかけがある訳でもなく、テレビで動物を扱う番組が多く、一度飼ってみてもおもしろいかな?と云うような軽い気持ちから、ペットショップで見た犬を衝動買いしました。犬種は、優雅な風貌でかつ初心者にも飼いやすいと説明されたゴールデンレトリバーです。買った時は3.2キロだったのですが、あつという間に4ヶ月で20キロを超え、家の中は大変なことになってきました。ガラスは割るわ、ドアのモールは食べてしまつわ。おまけにあまりの重さと暴走で私が腰を悪くして病院に行く始末です。今になって、小型犬にすれば良かったが、雌にすればよかつた等後悔しています。が、教訓は、テレビで見ているような犬は、よっぽど訓練された犬である、ということです。

最近の分譲マンションはほとんどがペットを飼っても良いことになっていきます。エレベーターに「犬が乗っています」という表示を付けたら、犬の足洗い場を設ける設計をしています。ただ、自分が飼って初めて気づくのですが、あれは「賢い犬用」の設備だったと言った時です。我が家でも散歩から帰った時足を洗ってやるのですが、これが大変な作業です。洗った足でパケツをひっくり返し、又そのあたりを走り回るので、毎日格闘している間にコップと必要な設備が分かってきました。これからは「アホな犬」でも利用しやすいマンションを設計するつもりです。(湯川/記)

コーヒープレイク