

これまで建築関係のセミナーや塾に顔を出し断熱材や木材の勉強も重ねた結果、快適に暮らす一番のポイントには「断熱材」にある、と思った。マウスの動物実験では木、コンクリート、金属の各容器で親子孫と3代にわたり飼育比較してみるとコンクリートや金属では生育や生殖不良で著しく個数が減少してしまうが、木製のみ順調に生育する、という研究結果が出ている。したがって人間にとっても木が一番身体に良い事は判明しているのだが、マンションに住むにあたっては生活空間を出来るだけ自然の木材で補わねば健康的に暮せない。

コンクリートに直貼りのフローリングの床やビニールクロスを貼っただけの内壁、これらは断熱どころか冬は身体から体温を奪い、夏は蓄熱で蒸し暑い。冬寒く夏暑い原因を作り出しているのである。身体に例えるなら骨と筋肉に相当する鉄筋コンクリート躯体に通気性のある良質な服を着せてやらねば皮膚がぼろぼろになり内部の鉄骨を腐食させてしまう。現在戸建てなどの断熱材としてはロックウールやグラスウールが主流であるが、鉱物ガラス繊維なので施工時に繊維が突き刺さりチクチクすると言う。もっと暖かいものがないかと思っていたら長年断熱材を研究した専門家（自称「断熱屋」）から、「コルク材は優れていても高価過ぎるが新聞紙の粉碎したものとホウ酸を混ぜたセルロースファイバー（CF）」という断熱材がある。」と聞いた。施工は掃除機のホース状のもので外壁と内壁透湿シートの隙間にパンパンになるまで詰めていく工法と呼ぶのが在るのだ。CFが防音（遮音）、防湿、防虫に優れていることはすぐ分かる。新聞紙は昔から防寒の為に服の中に入れてたりし、自然界に存在するホウ酸はゴキブリ団子に入れる。何よりもコストは安いし施工が他の断熱材のように巻きつけたり貼り付けたりするのではないので隙間無くびっしりと詰められる。マンションの場合にはコンクリートと内壁の石膏ボードの間に詰めることになる。実際の施工現場を見学したが灰色の綿のようになった新聞紙がシートの小さい穴からぎゅぎゅ詰められる。遮音と吸水性に優れ、無論冷暖房は要らなくなる。戸建ては白アリが発生しないので安心だ。次回の我が家の個人部屋のリフォームは内壁の中にCFを詰めて行いたいと思っている。なにしろ目標は無暖房無冷房なのだから。

さてリビングのリフォーム結果だが、床は無垢材なので北風となり冬の室温は改装前より4度ほど昇りほぼ13度になった。無暖房とはいかないが25畳となったリビングは冬はパネルヒーターのみですごしている。脳天に来る冷たさにおさらばできて満足だ。しかし夏は冬ほど外気温を遮断できないようだ。なにしろコンクリートに防水加工だけの屋上の酷暑が直に最上階の我が家に伝わってくる。私は昨年夏「体感」したオール外断熱マンションを思い出していた。神戸の「S住宅」は中堅の住宅販売会社だが東京で既に10棟売り出した「K地所」に続き関西で初めてオール外断熱のマンションを2棟を販売した。京都工織大学建築科の実験ルームにもなっている「体感ルーム」では真夏の午後16時外気温34度でも7度も低い27度だった。私はまるで高原にいるような爽やかな気分になった。

（管理組合役員 S・M / 記）

某マンション大規模修繕顛末記（第六回）

修繕設計が完成すると施工業者の選定に入るが、競争入札による選定が一般的である。入札業者の募集など手続きに不透明な所が無いよう、住宅金融公庫のガイドブックなどを参考にしてみた。今回は15社から応札希望があり、12社から見積もり提出を受けた。業者選定はなかなか難しい。金額で決めれば簡単だがそれも行かない。

施工業者にはゼネコン系と専門業者系（塗装業や防水業から発展してきた業者）に大別できるが、それぞれの長所短所があると思う。私は一般論として次のように考えている。築年数が浅く矩体の痛みも少ない物件では、塗装、あるいは防水工事がメインで他の建築工事との絡みが少なく、専門業者のほうで手馴れていて経費的にもメリットがある。反対にあちらこちらに矩体に絡まる工事、またグレイドアップのための建築工事が含まれてくる場合は、ゼネコン系のほうがノウハウの蓄積があって頼りになる。



そうした考え方の元に他の資料、工事实績や現場代理人の経歴また会社の経営事項審査報告書などを元に判断する。12社の中から予算に手の届きそうな数社を選び、理事会並びに修繕委員の方たちで順番に社ずつヒアリングを行った。施工時の現場の体制をどうするのか、住民へのアナウンスの仕方や接し方、職人への教育の内容など順調に工事を進められる仕組み作りが有るか？工事についてしっかりした技術力を持っているか？それらを判断するために質問をする。各社色刷りの資料を持参しての説明会になった。この時に、実際現場に来られる監督（現場代理人）に必ず出席してもらうのが良い。現場の雰囲気は彼の力にかかっているからだ。人物を見たいと思う。

現場監理を行う設計者としての私の意見は、有る工務店をベストとしていた。ところが理事会が選んだ施工業者は結果的に一番見積金額の安かった専門業者だった。現場監理の私がしっかり監理を行えば問題は無いだろうとの考えからである。品質管理は現場監理者のなす所だとの一般消費者の勘違いがあるのだがどうしょうも無い。かくして前回までに書いたような状況の工事を、その施工業者と進めることとなった。

工事は足場の設置が1ヶ月程遅れ、工事期間が真夏を挟んでしまった。現場の工夫でエアコンも使用できる状態だったので不満が出ずに済んだ。大幅な追加工事費の発生ということ以外は、たいしたトラブルもなく、現場の職人と住民の関係はなかなか良好のうちに終わった。次回最終は、いくつか発生してきた瑕疵の報告をして、このシリーズを締めくくる予定である。（写真；生まれ変わった中庭での竣工パーティ）

（山野 / 記）

セミナー報告大規模修繕工事の実例

「大規模修繕工事の実例」平成18年8月19日（土）午後13:30～

アプテックにおいて、講師を山野松雄氏にお願いして、大規模修繕工事の実例と題して、このシリーズ2回目のセミナーを行いました。当日は、NPOメンバーを含め13名の参加がありました。

今回は、工事の開始から完了までの状況を報告していただきました。各部分の具体的な劣化状況と検討の過程、および補修の方法について説明がありました。一例としては、鉄部の手すりや扉については、表面の塗装が残っていても内側に錆が回っている場合が多く、すべての錆を取り除いてから新たな塗装を行った事や、補修においてはコンクリートが直接鉄部と接触する部分については、水が回らないよう配慮したうえで補修を行った事。

駆体部分については、古いマンションの場合コンクリートの駆体の上にモルタルが塗られて仕上げられている場合が多く、部分的には下地がコンクリートでない場合もある事。以上のような実例をあげて、クラッ

クの原因については慎重な検討が必要であると報告されていました。

また、コンクリートのかぶり不足等から鉄筋に錆が回っている場合が多く、鉄筋をはり出し、錆を取り除いてから付着性に優れたEモルタル（商品名）を用いて補修されたこと。一部ではあまりにも錆部分が多く最終的に錆転換型防錆材「ラストチェンジ」（商品名）等を用いられたこと。

資金面でも工事を開始してから、劣化部分が増加し不足する工事代金に対してどう対処したか等も報告されました。

設備においては定期報告において毎回異常なしと報告されていたにも関わらず、屋内消火栓や連結送水管が竣工後すぐに故障しており優先順位を考えながら最小限の補修を行ったことが報告されていました。

今回このマンションは無事に工事を終える事ができましたが、今後電気設備等の工事を含め、長期の資金計画と改修計画のバランスを考えながらメンテナンスされる予定をされています。

山野さん、ありがとうございました。

（湯川 / 記）

NEWS

バルコニーからの転落事故を受けて国交省が共同住宅の手すりの調査を指示 2006/08/18（日経アーキテクチャーより）

8月6日に愛知県営住宅で起きた転落事故を受けて、国土交通省は8月11日に、延べ面積が1000平方メートル以上でバルコニーに手すりがついている共同住宅の所有者や管理者などに対し、バルコニーの手すりの状況を調査し、腐食、変形、取り付け状態などを、都道府県を通じて2006年10月20日までに報告するよう指示した。また、公営住宅については、不具合の内容や過去の転落事故などを同省に報告するよう要請した。

8月6日の事故は、愛知県西尾市にある県営緑町住宅の3階に住む男性がベランダから転落した。ベランダに出る際にバランスを崩し、手すりにつかまろうとしたところ、手すりが外れたことが転落の原因と見られる。男性は肋骨と左手首を骨折した。県営緑町住宅は1981年に建てられた5階建てで、愛知県住宅供給公社が管理している。

（津村 / 記）

質問箱

質問：最近マンション大規模修繕の中でバリューアップという言葉がよく使われていますが、具体的にどのような事をするのですか？

回答：今までのような単なる維持保全型の補修工事から管理組合が心の潤いや安心、価値の向上などを目指して取り組んだ改修工事をいいます。具体的には基本性能の向上（耐震改修、給排水、電気設備の向上、断熱性能を高める、屋上緑化、開口部のグレイドアップ等々）マンションの環境の向上（倉庫、管理組合集会所、エレベーター、ゴミ置場、駐車・駐輪場の増設）やさしい住まいとしてのマンション（高齢者に配慮したバリアフリーに改修）美しい住まいとしてのマンション（外観や建物の質の向上、エントランスの向上、セキュリティの向上）等、今住んでいるマンションをより向上させる事がバリューアップという事で、その内容も様々です。（南 / 記）

新米理事「山内 千代」奮闘記
イチからの大規模修繕
「マンション北摂」鉄筋コンクリート造14階建、戸数100

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



『編集室からひとこと』
この冬の豪雪も本当に凄かったものですが、豪雪が終われば今度は豪雨！豪雨が漸く過ぎ去ったかと思えばその次ぎは猛暑です。この処の気象には何か只ならぬものがありそうです。そう言えば都市部の集中豪雨はヒートアイランド現象がその一因になっているとか？便利さをあまりに追求し過ぎた見返りに、そろそろ自然から手痛いしっぺ返しを受けているのかなと思うこの頃です。読者の皆さんはお変わりなくお過ごしですか？せめて秋だけでも爽やかに過ごしたいものですね！ (N/記)

『シリーズセミナー案内』
テーマ：大規模修繕の実際（ ）
「設備配管更新工事の実例」
日時：11月18日（土）
13:30～15:30（講演）
15:30～16:30（交流会）
場所：大阪ガス（アプテック）
大阪市立住まじ情報センター3F
地下鉄新橋筋・谷町線 天六駅
番出口スグ
入場料：¥1,000-
申込み：TEL06-6226-0157
FAX06-6231-4739

『お知らせ』
[Redacted text block]
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。

メンテ機構通信

2006年9月1日
VOL.7

残暑厳しい日が続いておりますが、このメンテ機構通信が発行される頃には秋の兆しが見えているでしょうか。玄関に陽のあたるマンションの住戸では玄関ドアがフライパンのように熱くなっている場合が見受けられます。冬場は結露に悩まされていたのに、夏場では大違いですね。これからのマンションの傾向として断熱性能に優れたマンション、特に外断熱マンションが注目されています。また外壁塗装に酸化チタンを含んだ塗料も空気浄化作用などの面から優れているでしょう。これからの大規模修繕にはぜひ採用したいものです。



(津村/記)

『最近・マンション事情』

9月1日は防災の日。「関東大震災」を忘れないことを主眼に制定されています。5日までは防災週間、月末までは防災月間... 様々な行事が各地で展開されます。

超高層マンションは別として、一般的なマンションでは「まず自分の身の安全を図る」ことから始まる震災への基本的な心構えは、戸建てと同じです。事前の備えとしての耐震診断・耐震補強、家具の転倒防止、3日分の非常食の用意、保険の補償の確認などの備えもあまり変わりません。

違いを挙げれば、避難にエレベーターは使わない脱出口確保のために、揺れがおさまったときに、まだ開く段階でドアを開けておく 閉じ込められた人救出のために、大きなハンマー、ジャッキを備える 配給品が避難所に配られる場合があるので、避難所生活をしている人と、残留部隊の定時連絡用のトランシーバーの用意、などがあります。

ただ、これだけで終わればありがたいのですが、マンション管理の点からは、もう一つ固有の重要な問題が残ります。阪神・淡路大震災では建て替えか補修かで長期裁判になった例がいくつかあります。その後、

法律などが制定・改正されて、建替えや復旧などの手続きは簡略化されました。しかし、これらを運用する心構えが、まだ、居住者に十分できているとはいえない面があると思われまます。建物が被災したときにどう対応するか、合意形成のための事前準備の重要性を感じます。

同じ1棟の建物に見えてはいるが、エキスパンションで別れている片方だけが被害を受けたときはどうするのか 同じ棟でも、特定の個人の部屋などに被害が集中しているときは どの程度の損害から建て替えを考えるのか... ライフラインも十分機能しない中での対応です。土壇場で混乱しないように、あらかじめシュミレーションしておくことが欠かせないでしょう。共同所有・共同居住・共同管理のマンションでの生活者として、戸建ての皆さんとは別に、常にプラスして考えておかなければならない不可避の問題です。

上町断層など、多くの活断層の上に、全国有数のマンション群を抱える阪神間。あなたのマンションだけが、無関係という可能性は極めて少ないはずですが、「治に居て乱を忘れず」 防災週間、月間を有効に生かせることができればと願います。

(豊中マンション管理士会会長 蛭子/記)

（南・記）
昨年秋、メガネショップの設計依頼があり、CM分離発注方式で直接工務店に発注せず、建築主がそれぞれ専門業者と直接工事契約を交わす方式をコンサルし、本年3月に無事完成し、工務店の経費なし、高品質低価格であった為、建築主は御夫婦共眼科医で子供達の為に処方した眼鏡店を作りたいとの強い志に全面協力（）が非常に喜ばれました。話はここからですが、完成祝を申し出た処メガネの第1号のお客さんになって欲しいと言われ快諾。しかしこの店舗はテナントビルの改装リニューアル（）工事であったため新品を買うより何か思い出に残るようにしたいと考え30年前に買ったローデンストックがある事に気づき、それをリニューアル出来ないかと相談を持ち掛けると、ぜひやらせて欲しいとの返事、レンズは近視から遠近両用（バリユーアップ工事）ビス、鼻部分のプラスチック、耳のつるの交換 大規模修繕工事（フレームはドイツに送りメッキを施し塗装工事約2ヶ月間掛かり5月完成。いいケースに入っただ30年前のメガネを見ると新品同様に美しく、愛着があり今大事に使っています。このメガネをかけてマンションの修繕工事を見えています。

コーヒープレイク