

MARTA

CONTENTS

◆創刊にあたって 会長 田辺邦男	2	◆技術情報・技術委員会設備部会発表「マンション給水方式の最新動向」 町田信男・崎山隆一	8
◆特別寄稿・改修(グレードアップ)によるマンション再生の推進に向けて 長谷川洋 国土交通省国土技術政策総合研究所主任研究官	4	◆会員一覧	12
◆MARTAのあゆみ・活動報告	7	◆MARTA2004年(第2期)主な活動状況	14
		◆組織図・編集後記	15
		◆MARTAの概要	16

創刊にあたって

マンションリフォーム技術協会
会長 田辺 邦男



私達のマンションリフォーム技術協会は、日本建築家協会の「旧マンションリフォーム技術研究会」を発展解消するかたちで昨年2月に設立されました。早いもので1年半が経過しています。この間、会の事業方針の具体化と、常任委員会の下に各種委員会を設け、会の基盤づくりと事業活動の円滑化を図ってきました。本年2月には第2期の通常総会も成功裡に終え、事業も軌道に乗ってきたといえます。この事業計画の柱の一つに広報活動があります。会の運営状況の伝達、会員相互の情報ネットワークの構築、更に多くの情報を必要とするマンション管理組合と、それを支える居住者団体との情報交換などには、広報活動は欠かせません。

今回、会報の創刊にあたり、現在のマンションを取り巻く社会環境、マンション改修の現状や問題点など、過去の状況を振り返ることにより、当協会の事業方針を再度確認し、より明確にしたいと思います。

● マンションを取り巻く近年の社会環境

わが国におけるマンションの戸数は、建設省の着工統計によれば、現在の時点で、約447万戸、1,200万人が居住していると言われています。これらの半数強は建設後の経過年数が10年を超え、また、全体の3分の1(140万戸)が20年を超えています。更に、6年後の2010年には20年を超えるものが200万戸、そのうち100万戸が30年を超える状況です。今後も更に高経年マンションが増加していきますが、一方で、毎年20万戸近くが新しく供給されています。

近年マンションに関連するさまざまな法律が施行されています。平成13年に「マンション管理適正化法」、翌年には「マンション建替え円滑化法」が施行されました。

また、平成15年には「区分所有法」も改正され、大規模修繕を円滑に進めるため、一定の条件の下に過半数の議決としたこと、建替えについても5分の4の議決で実施できることが定められています。更に、これらの法律の制定や改正の他に、国交省では建替えに関して「建替えに向けた合意形成マニュアル」、「建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」を作成し公表しています。このように、ここ数年でマンションの維持管理や建替えを取り巻く法制度は大きく変わってきました。

最近「マンション再生」という言葉がよく使われています。マンションの建替えも再生の一手法で

す。しかし、建替えか修繕かを判断する時、「改修」によるマンションの延命も重要な選択肢となります。このような状況から、本年6月に「改修によるマンションの再生マニュアル」が国交省より公表されました。このマニュアル作成に当たっては、当協会の設計事務所関係の10名が情報提供、編集に協力しております。

マンションを建替えにより再生させるか、改修により快適なものとして再生させるかの判断は、管理組合が今後これらの問題に「どのように取り組むか」にあると言えます。

● マンション改修の現状と、 これからの課題

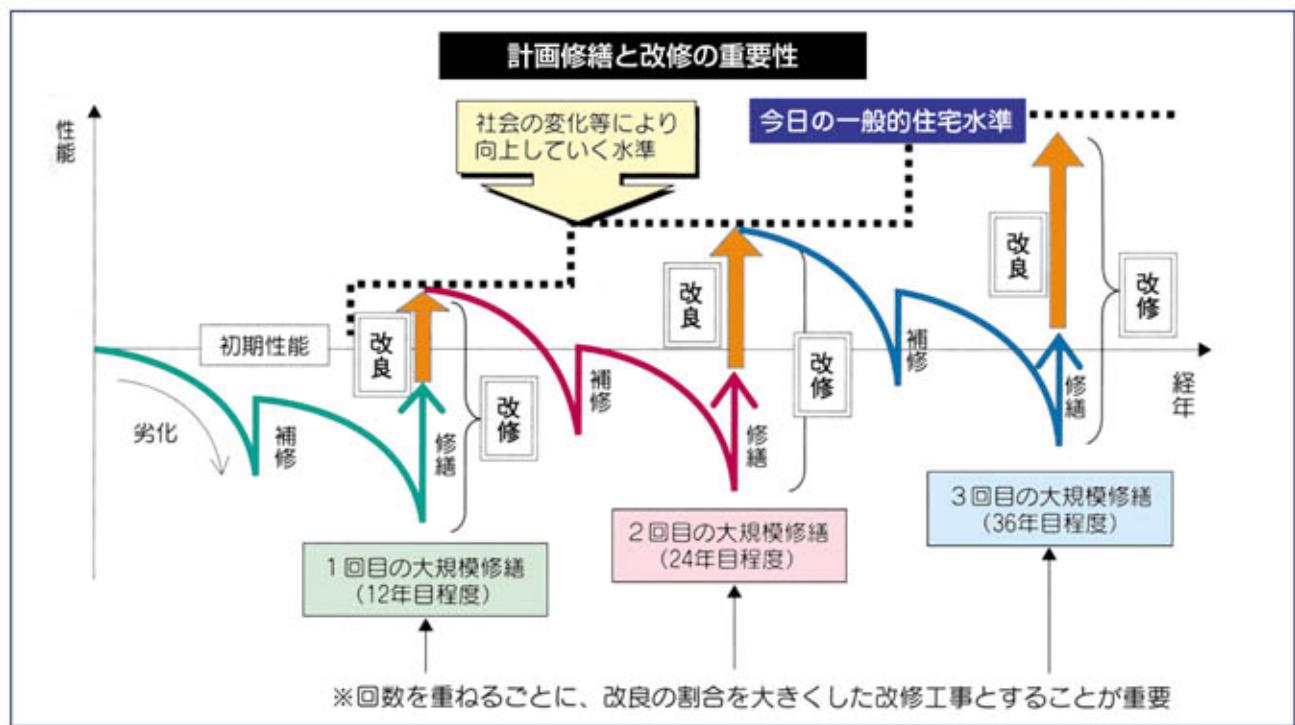
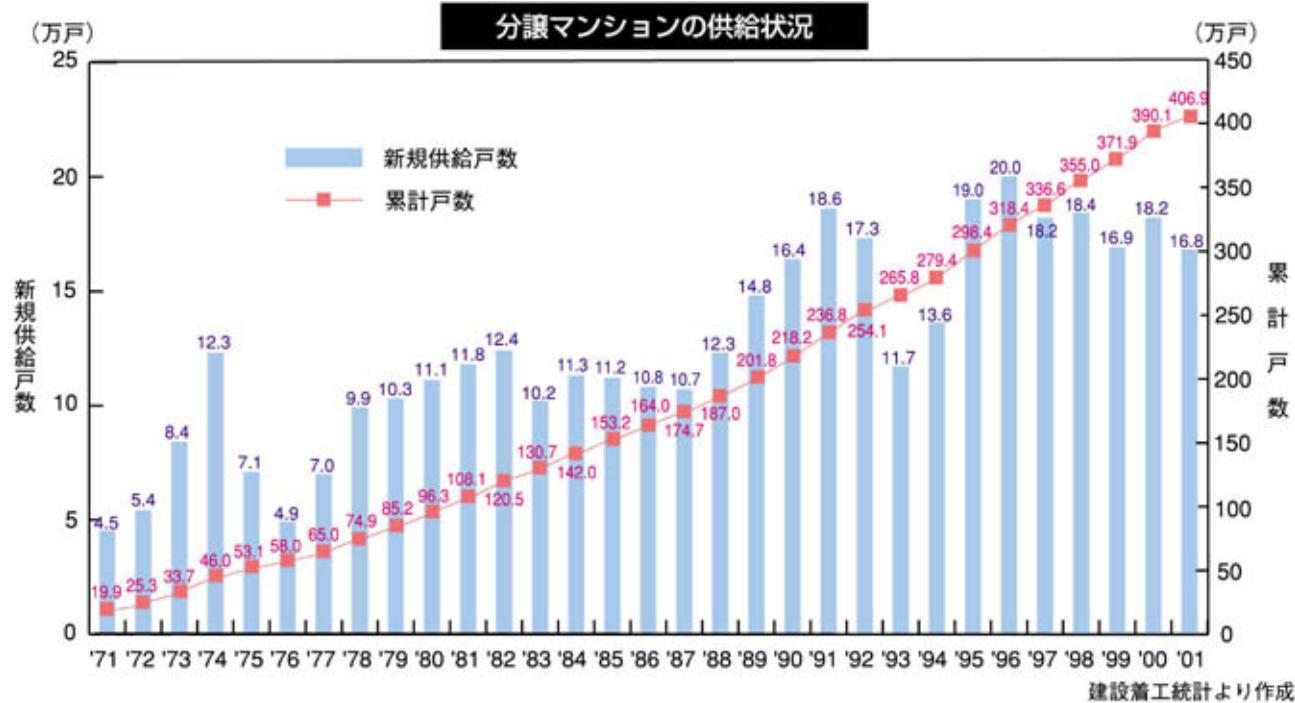
一般的に建物の傷みは経年に比例し、この建物の傷みに対応するためには、定期的な「手入れ」が不可欠です。マンションは建設後10~15年目頃までには第1回目の外壁等の大規模修繕を経験します。その後20年前後より設備を含めた様々な大規模修繕の波が押し寄せ、これらのピークは25年~35年の間と推測されます。問題は、これらの大規模修繕を含めた建物の維持管理をどのようにしていくかであり、このことが、管理組合にとって大きな課題となっています。特に、多額の費用を要する大規模修繕工事(建物・設備)では、取り組むべき課題が山積しています。同時に、今後は高経年マンションで維持管理面の様々な問題が顕在

化することが考えられます。

過去に行われた大規模修繕工事を振り返ると、第1回目のものは外壁改修工事が主体で、関連工事も行われますが、初期性能の回復が目的となっています。第2回目になると修繕・補修のみでなく更新も必要となり、新しい部材やパーツでの改修工事となってきます。更に、第3回目以降では、30年を超えた高経年マンションとなり、この前後から「マンション再生」としての取組みが重要となってきます。

当協会のめざすものは、居住者の期待に応える質の高いリフォームと技術力です。総合企画を担う

建築家、現状に即した豊富な経験と技術力を持つ専門の施工技術者、更に、材料メーカーの開発力が結集することにより、はじめて「マンション再生」の具体化が可能となります。本年度より、これらの具体内容の検討を技術委員会が担い、この成果を出版委員会で公表すると同時に、セミナー等も開催する予定です。今後、会報にてこれらの内容を順次皆様にお知らせすることになりますが、私たちの協会の実績が、会員及び関連機関の皆様のお役に立つことを念じて「創刊号」のご挨拶とさせていただきます。



出典：改修によるマンション再生マニュアル

改修(グレードアップ)による マンション再生の推進に向けて



国土交通省国土技術政策総合研究所 主任研究官 長谷川 洋

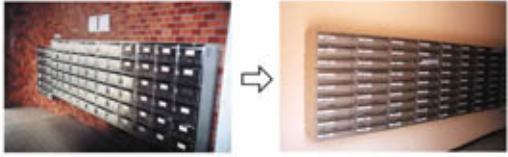
1. 改修によるマンション再生の必要性

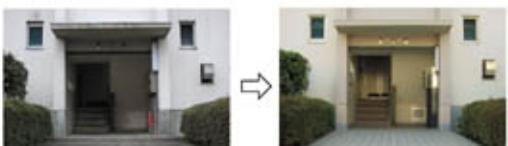
高経年マンションの再生が大きな社会的課題となってきていますが、地球環境の保全等の観点からは、マンションを住みよい居住環境に改善し長持ちさせていくことが重要となります。そのためには、改修によりマンション性能のグレードアップを図っていく必要があります。このため、国土交通省では、マンション共用部分の改修の手法等について取りまとめた「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を作成し、公表（平成16年6月3日）しました。

2. 計画修繕に伴い既存性能のグレードアップ工事を行う

マンションでは、部材・設備等の各構成部位の修繕周期に基づいて実施する計画修繕工事が一般化しています。この計画修繕工事の際に、既存性能をグレードアップする改修工事を行なうことが、マンションの性能を高めていく上で基本になります。マンションで一般化している大規模修繕工事は、「修繕」と呼ばれてはいますが、その実施回数を追うにつれ、グレードアップ工事の割合を大きくしていく必要があります。それにより、マンションの陳腐化を防止しつつ建物を長持ちしていくことができます。計画修繕工事の際には、次のようなグレードアップ工事の実施を検討する必要があります。

工事項目		グレードアップ工事の概要
建築工事	① 鉄部塗装	● 塗料のグレードアップ
	② コンクリート躯体	● コンクリート躯体の中性化抑制（再アルカリ化等） ● 外廊下・バルコニー等の片持ちスラブの耐震補強
	③ 外壁仕上げ	● 塗料の性能、外壁仕上げ材のグレードアップ ● 外壁の外断熱改修 塗料のグレードアップによる耐久性向上。 色彩の変更による外観イメージの向上
	④ シーリング	● シーリング材の性能のグレードアップ
	⑤ 屋根防水	● 防水仕様のグレードアップ、屋根の外断熱防水、屋上の排水能力の向上
	⑥ 床部	● 防水層の新設、防水仕様・工法のグレードアップ、開放廊下・階段室踊り場の雨水吹き込み対策・排水対策、段差部のバリアフリー化。  共用廊下の段差解消・ノンスリップ化
	⑦ 住戸ドア	● 住戸ドアのグレードアップ（デザイン、遮音・断熱性能）、耐震玄関ドアへの変更、ピッキング対策、住戸周りのグレードアップ  プレスドアからフラッシュドアへの更新によるデザイン、遮音・断熱性能の向上
		ドア周りのグレードアップ（玄関灯・室名札・インターホン・新聞受けが一体化）

工事項目		グレードアップ工事の概要
建築工事	③ サッシ	<ul style="list-style-type: none"> サッシ及びサッシ付属金物の取替え等による性能のグレードアップ サッシの二重化による遮音・断熱性能の向上 窓面格子・窓手すりの取替え、雨戸の追加・増設、住戸窓の防犯対策  <p>既存サッシへの外付けによる二重化</p>
	⑨ 金物類	<ul style="list-style-type: none"> 金物類の材質等のグレードアップ（スチール製からアルミ・ステンレス製へ） 使用安全性容易性を高めた製品への取替え（避難ハッチ等）  <p>集合郵便受けのグレードアップ（スチール製からステンレス製の鍵付きへ）</p>
	⑩ 屋外鉄骨階段	<ul style="list-style-type: none"> 踏板の防水・排水・消音・安全性確保・耐震補強工事 屋外鉄骨階段の取替え
	⑪ 内壁・内装	<ul style="list-style-type: none"> 内壁コンクリートの中性化防止対策、内装塗料の性能・内装材のグレードアップ、シックハウス対策
	⑫ 住棟エントランス	<ul style="list-style-type: none"> エントランスホール・アプローチ部分のグレードアップ・バリアフリー化 エントランスドアの性能のグレードアップ、エントランスホールの防犯対策  <p>エントランス段差への適切な勾配のスロープ設置とアプローチ部分の仕上げ材のグレードアップ</p>  <p>手動式開きドアからオートドアへの変更</p>  <p>エントランスホールのデザイン・仕上げ等のグレードアップ</p>
	⑬ 浴室防水	<ul style="list-style-type: none"> 防水仕上げ材、床・壁等の仕上げ材のグレードアップ、浴槽のグレードアップ等
	⑭ 給水設備	<ul style="list-style-type: none"> 給水管、給水装置、給水施設の材質のグレードアップ、受水槽・高置水槽の耐震工事、給水ポンプ等の防振・防音工事、電動機のグレードアップ、給水システムの変更（高置水槽方式から直結給水方式、直結増圧給水方式等へ）
	⑮ 排水設備	<ul style="list-style-type: none"> 雑排水管・汚水管の材質のグレードアップ、排水能力のアップ、排水システムの変更、排水管清掃口の新設・増設、洗濯機パンの設置
	⑯ 消火設備	<ul style="list-style-type: none"> 機器類及び配管の材質のグレードアップ
	⑰ ガス管	<ul style="list-style-type: none"> ガス管の材質のグレードアップ、配管サイズのアップによる供給能力向上
設備工事	⑱ 給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> 給湯管の材質のグレードアップ、ガス機器のシステムの変更・性能のグレードアップ、ガス給湯器から電気給湯器への取替え
	⑲ 冷暖房設備	<ul style="list-style-type: none"> 冷暖房設備の共用配管カバーの新設、共用廊下側へのエアコン用スリーブ・室外機置場の新設、冷暖房設備の性能のグレードアップ
	⑳ 換気設備	<ul style="list-style-type: none"> 材質のグレードアップ、共用立てダクトの給排気能力の向上
	㉑ 電灯幹線・動力設備	<ul style="list-style-type: none"> 各住戸の電気容量のアップ工事（住棟への電灯幹線の引込み数の増加、低圧引込から高圧引込への変更、トランスの増設）
	㉒ 照明器具・配線器具	<ul style="list-style-type: none"> 照明器具の性能・デザインのグレードアップ、自動点滅器による点灯・消灯方式への変更、安定器の性能のグレードアップ、防犯灯の増設、防犯カメラの設置  <p>夜間照明（防犯機能）の強化</p>  <p>住棟から離れた駐車場への防犯カメラの設置</p>

工事項目		グレードアップ工事の概要
設備工事	23 情報通信設備	● MDF盤・IDF盤のセキュリティ対策、インターネット接続環境の整備(CATVの活用、光ファイバーの導入等)、インターホン設備の導入
	24 テレビ共聴設備	● 多様な受信形態に適したテレビ配線システムの改善(番組への視聴者参加等の双方向システムへ)
	25 防災設備	● 誘導灯の性能のグレードアップ、放送設備の整備
	26 避雷設備	● 避雷設備の材質のグレードアップ
	27 エレベーター設備	● エレベーターの性能のグレードアップ、エレベーターシャフトの耐震補強
機械式駐車場	28 機械式駐車場	● 機械式駐車場の導入・増設、機械式駐車装置の性能のグレードアップ
		 駐車場不足による路上駐車対策として、機械式駐車場(地上1階・地下2階)を導入
外構工事	29 蓋装改修	● 蓋装のバリアフリー性・デザイン性・耐久性等の性能のグレードアップ ● 屋外段差部のバリアフリー化
		 階段室前のグレードアップ (コンクリート蓋装からタイル蓋装へ・段差解消)
外構工事	30 外構工作物	● 材料・デザインのグレードアップ、ブレイロットの計画的見直し、ゴミ置場の整備
		 掲示板のデザインの統一、スチール製からアルミ製への変更 ゴミ置き場の上屋の建設
外構工事	31 緑化環境整備	● 樹木の生長障害への対応、樹木・植栽の間伐・再配置、植栽・生垣等による空間の区画、駐車場の緑化
		 枝葉が架空電線にかかり危険な状態。計画的な伐採が必要 花壇・植栽の整備により、潤いと快適性を与える 植生ブロックによる駐車場の緑化
	32 屋外排水設備	● 排水勾配の改善、透水管へのグレードアップ、雨水の有効利用等

3. おわりに

国土交通省公表のマニュアルをベースに、様々な事例情報を追加して「管理組合・実務家のための改修によるマンション再生マニュアル」をこの度発刊しました(監修:国土交通省国土技術政策総合研究所、編集:マンションリフォーム技術協会・マンション再生協議会、発行:(株)ぎょうせい)。発刊にあたっては、マンションリフォーム技術協会のご協力を賜り、また会員の方々には執筆に加わっていただきました。会員各位におかれては、今後とも管理組合への適切なアドバイスの下、グレードアップ工事の実践を推進され、マンション再生の円滑な実施にご協力賜りますようお願いいたします。

長谷川 洋 (はせがわ ひろし)

〈略歴〉

- 1966年 大阪府生まれ
- 1991年 福井大学工学部助手
- 1995年 京都大学博士(工学)
- 1995年 建設省建築研究所住宅計画研究室
研究員
- 2001年 国土交通省国土技術政策総合研究所
住宅計画研究室主任研究官

MARTAのあゆみ

- 2003年
- 1月28日 設立準備委員会及び事務所開き開催（於：協会事務局）
 - 2月18日 マンションリフォーム協会設立総会（於：芝パークホテル）
 - 5月13日 第1回会員対象セミナー開催
(於：けんぼプラザ)
 - ・テーマ：「マンションリフォームを当協会はこう考える」
 - ・講師：三木哲氏（副会長）
 - 6月 国交省「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」の作成作業協力開始
 - 9月17日 臨時総会を開催し「マンションリフォーム技術協会」への名称変更を承認
第2回会員対象セミナー開催（於：けんぼプラザ）
 - ・テーマ：「人にやさしいマンションリフォーム－工事環境編－」
 - ・コーディネーター：宮城秋治氏



10月25日 JIA「秋季公開セミナー“既存マンションのグレードアップ手法”」の開催に協力

MARTA活動報告〈マスコミ・専門誌紙への寄稿など〉

- 建築技術に共同執筆〈2003年7月号 特集「既存マンションのグレードアップ手法」〉
- 総論・マンションストックとグレードアップ改修の時代へ
 - 改修や建替えに関する法律と既存住宅性能表示制度
 - マンションの長寿命化とグレードアップ計画
 - 性能向上を目指した調査診断・改修設計
 - ライフステージの向上／耐久性能の向上／耐震安全性能の向上／温熱・音・環境性能の向上／バリアフリー性能の向上／設備・ライフライン性能の向上／セキュリティ性能の向上

■ 建通新聞に連載スタート〈コラム“リフォームという創造” 2004年4月14日から〉

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 第1回 ユーザーとしての管理組合の動向1
(柴田幸夫氏 04.4/20) | 第14回 勾配屋根の改修2 (岸崎隆夫氏 04.7/27) |
| 第2回 ユーザーとしての管理組合の動向2
(柴田幸夫氏 04.4/27) | 第15回 床防水1 (宮城秋治氏 04.8/3) |
| 第3回 ケレン・洗浄 (柴田幸夫氏 04.5/11) | 第16回 床防水2 (宮城秋治氏 04.8/10) |
| 第4回 転体改修1 (宮城秋治氏 04.5/18) | 第17回 浴室周りの漏水事故と対策
(三木 哲氏 04.8/17) |
| 第5回 転体改修2 (宮城秋治氏 04.5/25) | 第18回 浴室防水改修 (三木 哲氏 04.8/24) |
| 第6回 外断熱改修 (三木 哲氏 04.6/1) | 第19回 玄関扉の修繕と改修1 (三木 哲氏 04.8/31) |
| 第7回 外壁の外断熱改修 (三木 哲氏 04.6/8) | 第20回 玄関扉の修繕と改修2 (三木 哲氏 04.9/7) |
| 第8回 外壁改修1 (近藤武志氏 04.6/15) | 第21回 サッシの修繕と改修1 (三木 哲氏 04.9/14) |
| 第9回 外壁改修2 (近藤武志氏 04.6/22) | 第22回 サッシの修繕と改修2 (三木 哲氏 04.9/21) |
| 第10回 シーリング (宮城秋治氏 04.6/29) | 第23回 金物類改修1 (柴田幸夫氏 04.9/28) |
| 第11回 屋上防水1 (宮城秋治氏 04.7/6) | 第24回 金物類改修2 (柴田幸夫氏 04.10/5) |
| 第12回 屋上防水2 (宮城秋治氏 04.7/13) | |
| 第13回 勾配屋根の改修1 (岸崎隆夫氏 04.7/20) | |

〈技術委員会 設備部会 発表〉

マンション給水方式の最新動向

技術委員会 設備部会 リーダー 町田 信男
サブリーダー 崎山 隆一

受水槽の衛生問題と厚生労働省が推進する直結給水

水道法により有効容量10m³を超える受水槽は、簡易専用水道として設置者に清掃などの管理責任が義務付けられていますが、10m³以下の小規模受水槽は、この規制の対象外となり、管理不備などによる水質の劣化が懸念されています。

一方、厚生労働省では「21世紀に向けた水道整備の長期目標について」を定め、安全でおいしい水の供給を推進しており、その一つに直結給水(受水槽を介さない給水方式)の範囲拡大を重要テーマとして取り上げています。従来の直結給水の範囲(一般的に2階~3階程度)の規制を緩和することで、受水タンクを経由しない安全でおいしい水をより多くの利用者に供給すること

が出来るようになります。

増圧直結給水方式と受水タンク方式

水道水の供給は、水を受水槽に一度貯留する給水方式(受水タンク方式)と受水槽を介さない方式(直結方式)に分けられ、直結方式には、水道局の圧送力のみで給水する直結直圧方式と増圧ポンプを用いる増圧直結方式とがあります(図1)。それぞれの特徴を示せば表1のようになります。

水道水の給水方式は、地域によって利水条件が異なるため自治体等の水道事業者によって異なります。表2(10頁)に関東地区の水道事業者の動向をまとめてみました。

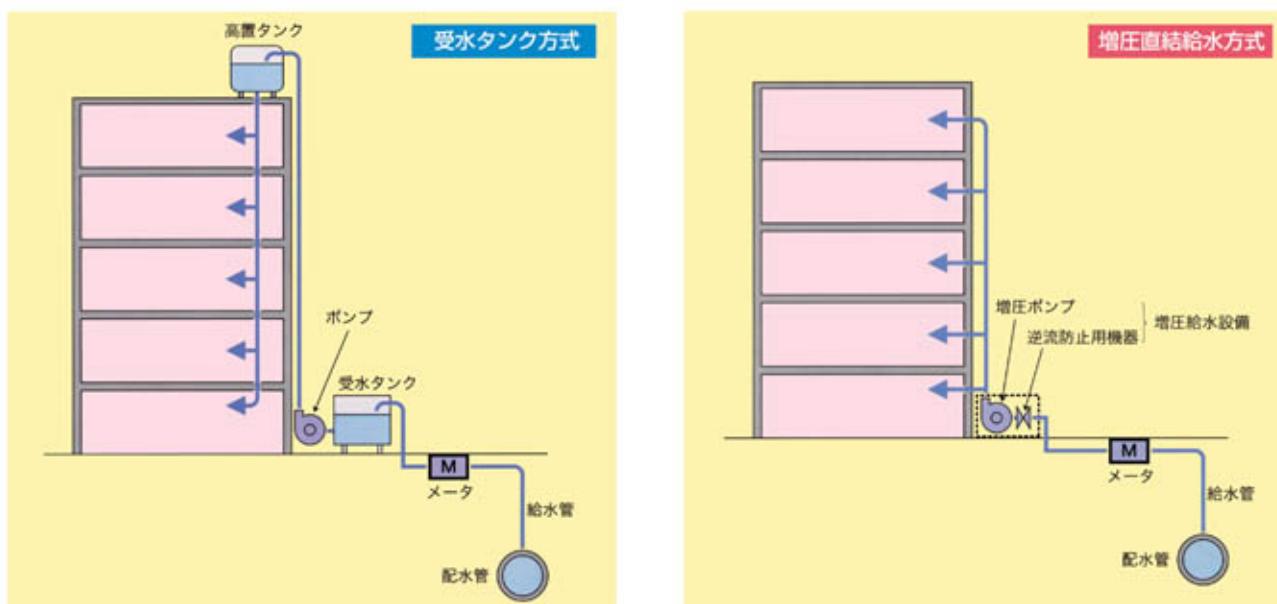


図1 受水タンク方式と増圧直結給水方式

表1 増圧直結給水方式と受水タンク方式の特徴

給水方式	長所	短所
増圧直結給水方式	<ul style="list-style-type: none"> 受水タンクが不要なため、水質劣化のおそれがなく、省スペース化が図れます。 水道局の送る圧力を有効に活用できるため、省エネ効果を期待できます。 	<ul style="list-style-type: none"> 水道管工事等で断水する場合には、貯留機能がないため、あらかじめ飲み水等を用意しておく必要があります。
受水タンク方式	<ul style="list-style-type: none"> 水道管工事等による断水や災害時に、ある程度の水量を生活用水として使用できます。 配水管内の水圧に影響されることはありません。 	<ul style="list-style-type: none"> 受水タンクの点検・清掃を怠ると水質が劣化することがあります。 受水タンクへ注入するため、圧力が開放され、エネルギーの有効利用が図れません。

〈参考〉増圧給水導入の状況

■増圧給水が認可されている都市

埼 玉 県	富士見市水道部 深谷市 坂戸・鶴ヶ島水道企業団 鴻巣市 さいたま市 入間市 狭山市 東松山市 新座市	平成11年 平成12年 平成13年 平成13年 平成14年 平成15年 4月 平成15年 4月 平成15年 4月 平成15年10月
千 葉 県	千葉県水道局 ^{※1}	平成10年
東 京 都	木更津市 東京都	平成14年 平成7年
神 奈 川 県	横須賀市 神奈川県企業庁 ^{※2}	平成4年 平成10年
	川崎市 横浜市 座間市	平成11年 平成12年 平成15年 4月

- ※1 千葉県水道局の給水区域
千葉市、市川市、船橋市、松戸市、習志野市、市原市、鎌ヶ谷市、浦安市、成田市、印西市、白井町、本笠村、印旛村
- ※2 神奈川県企業庁水道局の管轄地区
厚木市、綾瀬市、伊勢原市、海老名市、小田原市(一部)、鎌倉市、相模原市、逗子市、茅ヶ崎市、平塚市、藤沢市、大和市、愛甲郡愛川町(一部)、足柄下郡(一部)、高座郡寒川町、津久井郡城山町、津久井郡津久井町(一部)、藤野町(一部)、中郡大磯町、中郡二宮町、三浦郡葉山町

■東京都における増圧給水設備使用状況

あ	昭島市 ^{※1} あきる野市	小平市 狛江市	ひ	羽村市 東久留米市	み	瑞穂町 三鷹市 ^{※2}
い	稻城市	た	立川市	東村山市	む	武蔵村山市
お	青梅市		多摩市	東大和市		武蔵野市
き	清瀬市		調布市	日野市		使用できない
く	国立市	に	西東京市	日の出市		
こ	小金井市	ま	町田市	ふ	お	奥多摩郡
	国分寺市	は	八王子市	府中市	ひ	檜原村
				福生市		

※1 昭島市水道部認証品（増圧ポンプは東京都と同一仕様ですが、銘板が異なります）

※2 地域により異なりますので、都度水道課に確認してください。

■現場毎に都度検討の地域

千葉県 柏市水道局

埼玉県 飯能市



表2 マンションの給水方式改

水道事業社名 (導入年月日)	直結直圧給水				対象建物	適用除外建物				
	2階建て	3階建て	その他	他方式との併用						
	○・×	○・×	階建て							
東京都 (平成7年10月)	○	△*2	×	直結増圧方式と受水槽方式との併用可	・メーター口径50mm以下 44戸程度(ファミリータイプ)	・断水による影響大の施設 ・危険な化学物質を扱う施設 ・仮設給水用途				
東京都 (平成16年6月)	○	○	0.25MPa以上 0.3MPa未満は 4階建まで 0.3MPa以上は 5階建まで *1	特例直圧給水を実施する場合は受水タンク方式及び増圧直結給水方式との併用 増圧直結方式から特例直結給水への切替は認めない	・メーター口径75mm以下 162戸(ファミリータイプ)	・断水による影響大の施設 ・危険な化学物質を扱う施設 ・仮設給水用途				
神奈川県企業 庁水道局 (平成10年4月)	○	△*2		直結増圧方式 受水槽方式との併用可	・日使用水量 50m ³ ・30m以下(10階程度) ・49戸以下 ・瞬時最大250 l/min以下	・常時一定水圧水量を必要 ・断滅水時にも給水必要 ・配水管の水圧に影響 ・必要な水量水圧が得られない ・水圧過大 ・一時に多量の使用 ・水道メータの通過流量過大 ・ボイラー等の装置がある				
川崎市 (平成11年7月)	○	×		直結増圧方式 受水槽方式との併用可	・10階程度まで ・使用水量240 l/min以下	・断滅水時にも給水確保 ・一時に多量使用 ・一定の水量、水圧必要 ・有毒薬品使用の工場				
横浜市 (平成4年4月)	○	○	*3	直結増圧方式 受水槽方式との併用可	・日使用水量 50m ³ ・10階程度 ・ファミリー50戸以下 ・ワンルーム82戸以下	・一時に多量の使用 ・常時一定水量水圧を必要 ・断滅水時にも給水必要 ・有毒薬品使用の工場等				
横須賀市 (平成4年4月)	○	○	8階	直結増圧方式 受水槽方式との併用可	・日使用水量 50m ³ (60戸以下) ・給水栓の高さ45m以下	・断滅水時にも給水必要 ・1日平均使用水量が50m ³ を超えるもの ・一時に多量の水を必要 ・常時一定の水量水圧が必要 ・水圧が所要圧に不足、工場・煙など薬品を使用 ・その他直結式、加圧式に適さないもの				
千葉県水道局 (平成10年4月)	○	×		直結増圧方式 受水槽方式との併用可	・10階程度まで	・ストック機能が必要な建物、危険な物質を取り扱う工場等				
さいたま市 ※試験導入中 (平成14年度)	○	×		直結増圧方式 受水槽方式との併用可	・10階程度まで ・日使用水量 50m ³ まで ・配水管圧力0.417MPa以上 ・新設建物	・ストック機能が必要 ・危険な物質を取り扱う工場等				
備 考	<p>*1 当該地区的配水管の最小水圧を勘案して決定する</p> <p>*2 本管水圧により水道局打合せ</p> <p>*3 配水管からの取り出し20mm以上50mm以下かつ親メーター口径以下 流量計算書提出 増圧ポンプ設置スペースの確保 メーターバイパスユニットの設置</p> <p>*4 給水本管水圧の高い地域にて「10階建て程度」</p>									

修についての水道事業者の動向

平成16年6月10日現在

直結増圧給水方式

	口径					維持管理	他方式の併用	高置水槽方式	増圧ポンプ設置の留保 ○・×
	配水管	取出し給水管	メーター	ブースタポンプ	配水管ブースタポンプ下流側				
350mm以下	配水管口径より2段落とし以下	50mm以下	メーター口径以下	造形は2段程度、末端はメータ口径未満	年1回以上	直結直圧、受水槽方式との併用可 直結直圧は2階まで	可	×	
350mm以下	配水管口径より2段落とし以下	75mm以下	メーター口径以下	造形は2段程度、末端はメータ口径未満	年1回以上	直結直圧、受水槽方式との併用可 直結直圧は2階まで	可	○ ³	
100mm以上	2m/sec以下 25mmは30ℓ/min以下(水の使用量) 40mmは67ℓ/min以下(水の使用量) 50mmは250ℓ/min以下(水の使用量)	50mm以下	メーター口径以下	2m/sec以下	年1回以上	直結直圧、受水槽方式との併用可	可 (既設のみ)	×	
配水管口径より2サイズ以下 (25mm以上50mm以下)		50mm以下		2m/sec以下	年1回以上	直結直圧、受水槽方式との併用可 直結直圧は2又は3階まで	可 (既設のみ)	×	
原則100mm以上 (25mmの分岐は50mmで可)	管内流速規定による	50mm以下	50mm以下	第1分岐点までは上流と同口径	年1回以上	・直結直圧との併用可 (併用は2方式以下) ・特例で受水槽式との併用可	不可	○ ⁴	
原則350mm以下	配水管口径より小		50mm以下		年1回以上	直結直圧との併用可	可 (既設のみ)	×	
	配水管口径より小	50mm以下	流入側給水管口径以下(50mm以下)	増径は2段以内	年1回	直結直圧、受水槽方式との併用可 直結直圧は2階まで	可	×	
75~350mm	配水管口径より2サイズ以下 2m/sec以下		上流側給水管口径以下	上流側給水管口径以下 2m/sec以下	年1回以上	直結直圧、受水槽方式との併用可 直結直圧は2階まで	不可	×	
共通注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・既設配管使用部分の耐圧テストが必要 1.7MPa~1.75MPa ・メーターバイパスユニットは東京都のみ原則設置 ・親メーターの設置は東京都のみ必要 ・受水槽方式とは、受水槽を設置以降加圧方式及び高架水槽方式の総称とする ・直結増圧ポンプの維持管理費は各ポンプメーカーにての契約が義務付けられている 年間60,000円にて24時間対応 								

マンションリフォーム技術協会 会員一覧 2004.10.1現在

個人会員 [設計・コンサルティング]

阿部 一尋	(株)市浦都市開発建築コンサルタント 〒113-0033 東京都文京区本郷2-38-16 本郷TSビル2階	Tel. 03-5800-0925
今井 俊一	(株)あい設計 〒221-0823 神奈川県横浜市神奈川区ニッ谷町1-8	Tel. 045-290-9399
岸崎 隆生	(有)日欧設計事務所 〒176-0011 東京都練馬区豊玉上1-8-14-603	Tel. 03-3557-4711
小島 孝豊	(株)IK都市・建築企画研究所 〒108-0023 東京都港区芝浦3-6-10-307	Tel. 03-3457-6762
近藤 武志	八生設計事務所 〒124-0012 東京都葛飾区立石2-34-1	Tel. 03-3691-2268
塙崎 政光	(株)汎建築研究所 〒160-0002 東京都新宿区坂町27-5	Tel. 03-3226-1561
柴田 幸夫	(有)柴田建築設計事務所 〒113-0022 東京都文京区千駄木3-23-5 KMビル	Tel. 03-3827-3112
島村 利彦	(株)英綜合企画設計 〒238-0004 神奈川県横須賀市小川町25-5-203	Tel. 046-825-8575
鈴木ひとみ	建築設計工房バッソアバッソ 〒164-0011 東京都中野区中央1-33-10-201	Tel. 03-3360-0357
鈴木 理巳	(株)鈴木理巳建築計画 〒106-0032 東京都港区六本木7-13-1 立原ビル6階	Tel. 03-3408-8441
田中 昭光	(株)ジャトル 〒116-0013 東京都荒川区西日暮里2-39-11	Tel. 03-5811-4560
田辺 邦男	関東学院大学 工学部 〒236-8501 横浜市金沢区六浦東1-50-1	Tel. 045-786-7166
星川晃二郎	(株)汎建築研究所 〒160-0002 東京都新宿区坂町27-5	Tel. 03-3226-1561
三木 哲	(有)共同設計・五月社一級建築士事務所 〒160-0022 東京都新宿区新宿5-1-1-702	Tel. 03-3350-0625
水白 靖之	水白建築設計室 〒270-2265 千葉県松戸市常盤平陣屋前16-1 メゾン・ド・オルジエ201	Tel. 047-311-7766
宮城 秋治	宮城設計一級建築士事務所 〒150-0001 東京都渋谷区神宮前4-17-8 オリエンタル原宿201	Tel. 03-5413-4366
今井 哲男	今井建築設備設計事務所 〒188-0004 東京都西東京市西原町4-4-36-3-503	〈設備〉 Tel. 0424-65-8327
町田 信男	(有)トム設備設計 〒232-0044 神奈川県横浜市南区榎町1-18 清水ビル202	〈設備〉 Tel. 045-744-2711
松尾 義一	NPO法人マンションIT化支援センター 〒170-0002 東京都豊島区巣鴨1-39-3 ISONO第二ビル	〈設備〉 Tel. 03-5940-7531
雪入 毅	〒180-0008 東京都武蔵野市中町1-36-3	Tel. 0422-54-8640

法人会員 [工事会社]

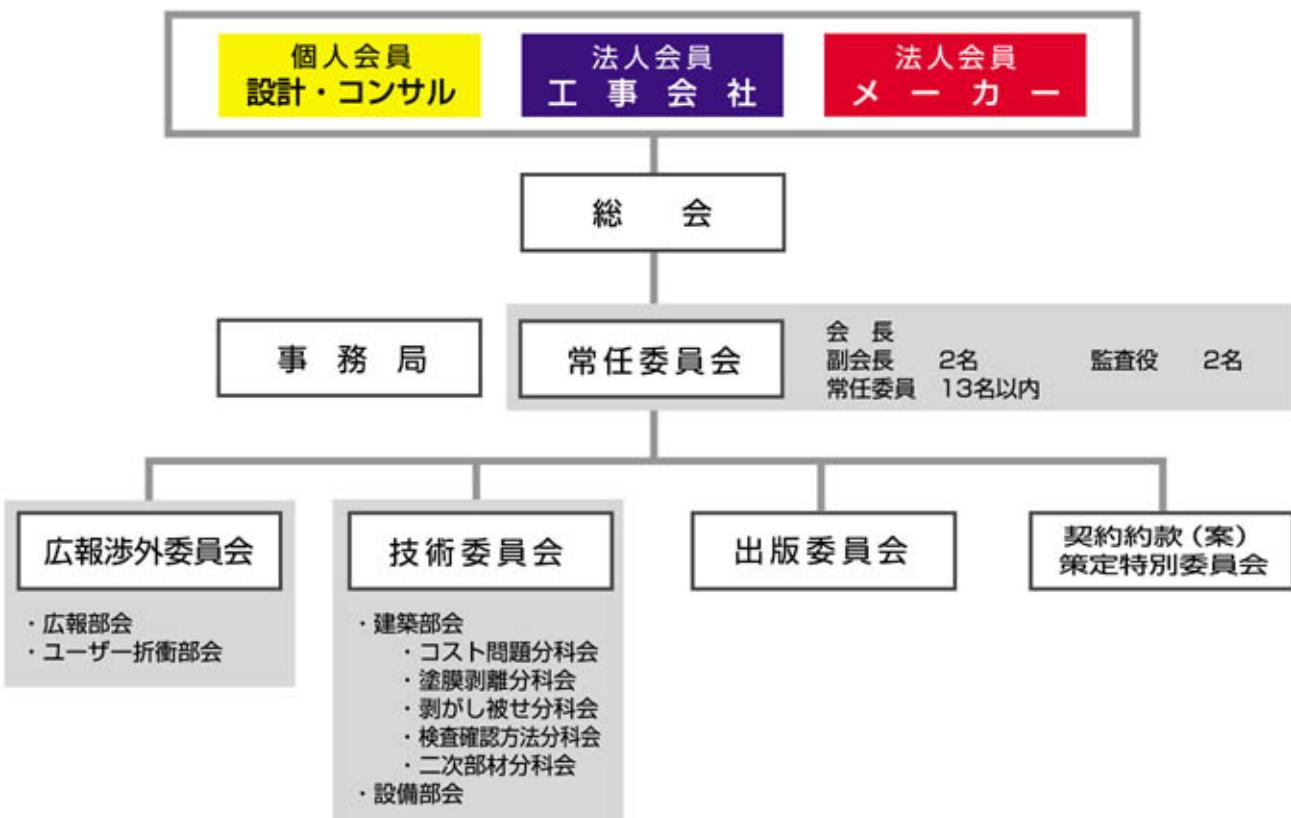
(株)アシレ	〒241-0802 神奈川県横浜市旭区上川井359-1	Tel. 045-923-8191
井上瀝青工業(株)	〒141-0022 東京都品川区東五反田1-8-1	Tel. 03-3447-3241
(株)今井美装店	〒580-0005 大阪府松原市別所5-6-7	Tel. 072-336-2810
荏原テクノサーブ(株)	〒144-8677 東京都大田区羽田5-1-13	Tel. 03-3743-4257
エムシー・リフォーム(株)	〒104-0033 東京都中央区新川1-26-7 新川ビル3階	Tel. 03-5543-0852

MARTA 2004年(第2期) 主な活動状況

- 2月16日 第2期通常総会開催（於：芝パークホテル）
特別講演会「改修によるマンション再生の推進に向けて」
講師：長谷川洋氏（国土交通省国土技術政策総合研究所主任研究官）
☆講演会は、出張先から直接来場予定の長谷川氏が、新幹線架線事故の影響で定刻に間に合わなかったため、急遽三木副会長が代理で講演、終了予定期刻10分前に駆けつけた長谷川氏がバトンを引き継ぐハプニングとなった。
- 3月3日 「芝山団地排水管更生工事現場見学会」開催
主催：技術委員会設備部会
☆参加者15名。メーカーを越えた意見交換なども行われ有意義な見学会となった。
- 4月3日 「グリーンサイド東青梅外断熱改修工事等見学会」開催
主催：当協会及びJIAメンテナンス部会
☆参加者個人会員20名。関東では初めてといえる本格的な外断熱改修、サッシの二重化、ドア更新工事などを採用した築30年超大型マンション2度目の大規模修繕。住民、施工会社との意見交換も行われた。
- 6月15日 「技術委員会研究成果中間発表会」（於：けんぼプラザ）
主催：技術委員会建築部会・同設備部会
- 9月3日 公開セミナー「改修によるマンション再生」（於：住宅金融公庫すまい・るホール）
当協会主催初の公開セミナー
参加者176名 盛会裏に挙行
“改修によるマンション再生”をテーマに建築から設備にわたる経年マンションのグレードアップ手法及び技術を数々の事例を交えながら解説、当協会出版委員会が執筆協力した国交省監修「改修によるマンション再生」をテキストに、ゼネコン等の技術者及び管理組合役員など176名が参加した。
〈セミナープログラム〉（講師：敬称略）▷マンション再生の重要性（田辺邦男：marta会長）▷給排水設備の性能向上（町田信男：marta）▷電気設備の性能向上（今井哲男：marta）▷建築・外構の性能向上（三木哲：marta）▷性能の総合的グレードアップ（星川晃二郎：marta）▷改修に関する法律上の手続き等（長谷川洋：国交省国総研）▷質疑応答（司会：阿部一尋（marta））



マンションリフォーム技術協会 組織図



編集後記

広報・渉外委員
柄原 堯



本当に暑い夏でした。金メダルに寝不足の日々、北海道への優勝旗、そして台風。記録的な夏からもう秋です。そしてMARTAも早2年を過ぎようとしています。よちよち歩きの1年目から今年は少しは歩けるようになりました。活動開始と同時に発行予定の会報がやっと出来ました。今期はパンフレットの作成に始まり、ちょっぴり自慢のホームページも立ち上げました。それよりも最も力が入ったのが出版委員会による国交省の「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」作成への協力、それを基にした解説本の編集でした。月1回から2回

の会議と宿題を精力的にこなし何とか9月1日の発刊に間に合わせ、9月3日当会初主催の公開セミナーのテキストとしました。

本創刊号では、このマニュアルを中心になってまとめられた国総研の長谷川先生に特別寄稿としてマニュアルの要点をご執筆頂きました。また今期から本格的に活動を開始した各委員会から技術委員会がとりまとめた「6月改正の東京都を含めた首都圏自治体のマンション給水方式改修への対応」を取り上げました。

MARTAは技術協会の名の通り技術にこだわります。次号からも個人会員からの情報、技術委員会での成果などマンション改修技術の最先端情報を載せてていきます。

会報「MARTA」が会員はもとよりマンションにお住まいの方々、マンション改修に携わられる方々に少しでもお役に立てればと念じておられます。

マンションリフォーム技術協会 概要

マンションリフォーム技術協会は、設計コンサルタント、工事会社、メーカーが三位一体です。
それぞれの立場のプロフェッショナルたちがひとつになって研究・実践し質の高いリフォームを実現します。



マンションリフォーム技術協会

m a r t a

mansion reform technology association

〒105-0004 東京都港区新橋3-8-5 コニシビル4F
Tel.03-5733-4395 Fax.03-5733-4396
E-mail : mansion@marta.jp URL : <http://www.marta.jp/>

平成16年10月25日 発行