

MARTA

CONTENTS

- | | |
|---|---|
| ◆マンションのライフラインを確保する
常任委員 町田信男 2 | ◆給湯・換気設備の改修 常任委員 町田信男 10 |
| ◆【マンション管理組合のためのセミナー】
マンションの耐震改修の進め方
講師・長谷川 洋氏 3 | ◆刊行物案内 14 |
| ◆マンション大規模修繕工事のポイント 第6回
・給水システムの変更-2 常任委員 町田信男 9 | ◆【トピックス】
・マンション管理組合のためのセミナー開催 15 |
| | ◆会員一覧 16 |
| | ◆刊行物案内・編集後記 23 |
| | ◆MARTAの概要 24 |

マンションのライフラインを確保する

マンションリフォーム技術協会
常任委員 町田信男



マンションのライフラインとその改修

マンションに備えられている設備は、どれをとっても安全・安心で快適な生活を営む上で欠かすことできません。そのうち給水設備、排水設備、ガス設備、電気設備がライフライン（命綱）と呼ばれ、この他、災害時には通信情報設備や消防設備の確保が必要になります。これらの設備も経年とともに劣化するので、大よそ築20年前後から何らかの異状（傷みや使い勝手の不具合など）が見られるようにならざるを得ません。そこで改修（改良・改善を含めた修繕）が必要になります。そしてその改修は、必ずしも新築時の仕様を再現するのではなく、より高耐久の材料やシステムの採用、地震等の災害対策などを考慮してグレードアップを図ることも重要なポイントになります。

専有部分のライフラインを守る管理組合が少ない

「専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。」（標準管理規約21条2項）とされていますが、専有部分は個人で維持管理を行うものとしている組合がまだ多いのが現状です。共用部分のライフラインが確保できていれば、専有部分のライフラインは確保できなくても良いという考え方には本末転倒です。そのような管理組合の殆どは、長期修繕計画に共用と一体となった専有設備の改修項目がなく、積立金に計上されていない（改修資金がない）ため、個人で行うよう判断しているケースが多いと思います。しかし、居住者の立場になればライフラインの改修（管理）は、個々に行うより一括りにまとめた方がメリットがあります。やはり管理規約や長期修繕計画では共用部分と専有部分のライフラインを一括りに確保する方向で見直していく必要があるでしょう。

マンションのライフライン等の設備改修設計技術者が少ない

一般にマンションの設備改修は、管理会社主導型で行うケースが60%程度、施工会社による設計責任施工型が20%程度、設備改修設計コンサルタントが管理組合や居住者の立場に立って改修を進める設計監理型が20%程度と思われます。しかし、1人の設備改修設計コンサルタントが対応できる管理組合数は年間せいぜい5～10管理組合。一方で、築20年超の設備改修予備軍とされる管理組合のストックが少なく見積もっても2万という現状からは、設備改修設計も改修工事監理もでき、かつ、建築もわかる設備改修設計者の存在は絶対的に不足しています。その結果、多くの場合、外壁等大規模修繕の設計監理を行う建築系コンサルタントが工事業者や新築の設備設計者に設計図書の作成を依頼し、組合との打合せには設備コンサルが出席しないまま改修を進めているのが実態です。特に、工事業者に手伝ってもらい、見返りとして改修工事の発注を誘導する建築系コンサルがいるのは困った問題です。設備改修の手順や建築の現場、改修設計に通じ、管理組合のニーズに応えることのできる設備設計技術者の育成が急がれます。

（トム設備設計）



地震時に心配な高架水槽給水方式を直結増圧給水方式に変換



直結増圧ポンプ装置



マンション耐震改修の進め方

国土交通省 国土技術政策総合研究所 長谷川 洋

〈於：住宅金融支援機構「すまい・るホール」、'07.7.14〉

本日はマンション耐震改修の進め方というテーマについて、特に管理組合の居住者向けの内容でお話させて頂きます。

最近、大きな地震が日本全国で発生していますが、わが国は地震国ですから、いつどこでどのような規模の地震が起きてても不思議ではありません。同時期に建設された木造住宅とマンションとを比較すると、一般的にはマンションは安全な建物であるといつても差し支えないかもしれません、マンションは、戸建住宅と異なり、一旦被害を受けてしまうと、復興に向けて多数の区分所有者間の合意形成を必要とし、トラブルが生じやすいことは阪神・淡路大震災においても経験したところです。このため、マンションにおいては、耐震診断・耐震改修にきちんと取り組んでいくことがより重要になると考えています。

このため、国土交通省では、「マンション耐震改修マニュアル」を作成し、6月22日に公表しました。その内容は国交省住宅局のホームページからダウンロードしてお使い頂けるようになっていますし、また、関係機関でも配布しています。このマニュアルは、管理組合だけでなく、専門家の方々にもご活用頂けるものになっています。一方、マンションの耐震性や耐震改修について、より噛みくだいた形で管理組合向けにまとめた「よくわかる耐震改修」という本を発行しています。本日は、こちらを中心にお話しをさせて頂きます。

地震への備え

最初に、総論的な話になりますが、「マンションにおける地震への備えの必要性」について簡単に説明します。地震への備えとして最も重要なことは、やはり耐震診断・耐震改修になりますが、それ以外にも留意すべき重要事項があります。

一つ目は、「管理組合機能の強化」として「スムーズな避難への備え」ということが挙げられます。地震などで避難しなければならない時には、建物

の強さばかりでなく避難がスムーズにできるようなシステムが出来上がっていることが当然重要になります。例えば、避難経路のルートが区分所有者に周知徹底されているかどうか、また、マンションには2方向避難、あるいは形態によっては3方向避難が求められますが、その避難経路上に荷物などが置かれていなければ、避難ハッチが適切に機能するかといったことを管理組合として確認しておかなければなりません。普段から消火・通報・避難訓練を実施しながら、特に、いわゆる避難弱者の方の存在を把握し、地震や火災発生時に有効に機能する救援体制を確立しておく必要があります。二つ目は、管理組合として備品類を備蓄しておくことです。周辺のインフラ機能が喪失するような事態も想定して、ある程度の期間、マンション内に住み続けることを考慮して備品類を蓄積しておく必要があるでしょう。三つ目は、地震保険への加入が挙げられます。地震保険は、被害を万一受けた場合に建物だけではなく家財などが対象になるので、生活再建に向けて速やかな復興の手助けになります。共有部分については管理組合での加入になり、共用部分の管理事項として集会の普通決議で決定・締結し、管理組合の理事長名で加入するのが一般的です。保険金の支払いは、個々の区分所有者が、原則その有持ち分に応じて支払い義務を有することになります。一方、専有部分については個々人が各自で加入することになります。四つ目は、専有部分の耐震対策の重要性です。耐震改修というと建物の共用部分がメインになりますが、建物がいくら頑丈で被害がなくても、部屋の中で家具が倒れて怪我をしたり、逃げ遅れたりしてしまえば元も子もありません。家具の転倒防止が重要となります。

危ないマンション～過去の被災事例から

さて、本題の耐震診断・耐震改修に移りたいと思います。皆さん、お住いのマンションの耐震

性を明確に把握するためには、専門家による耐震診断をきちんと受けて頂く必要があります。ただし、過去の様々な地震の経験を踏まえて、どのような形態・特徴のマンションが一般的に地震に危ないかという傾向は、ある程度類型ができると考えられます。

第一に、旧耐震基準のマンションの危険性が指摘できます。旧耐震基準、新耐震基準という言葉をよく耳にされると思いますが、旧耐震基準と新耐震基準では何が違うのか、なぜ旧耐震基準は危ないのかということについて、管理組合の皆様も最低限の知識をお持ち頂ければと思います。日本は地震国ですから、過去の大地震の被害を教訓として、建築基準法あるいは施行令がその都度改正され、地震に対してより高次の耐震基準を適用するように変遷してきています。例えばRC造を例にとると、1950年の建築基準法公布時点の耐震診断の考え方は非常にシンプルでした。その後、1968年に発生した十勝沖地震でRC造の柱にせん断破壊が多数生じたことを踏まえて、1971年（昭和46年）に建築基準法施行令が改正され、いわゆるコンクリート柱の帯筋の間隔が強化されるようになりました。従来は柱全体について30cm以下でよかったものが、柱頭・柱脚については10cm以下、中央部分は15cm以下の間隔が必要になりました。さらに1978年の宮城沖地震では、耐震壁の配置や構造バランスの悪い建築物の崩壊、垂壁や腰壁付きの短柱のせん断破壊、非構造壁のせん断破壊、等の被害が多数発生したことから、その教訓を踏まえて1981年（昭和56年）に新しい耐震設計の考え方が導入されました。これが「新耐震設計基準」といわれているものです。一般に昭和56年といいますが、正確にいえば、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けたものとなります。こうした変遷から見て、旧耐震基準のマンションは、現在の耐震設計の考え方方に合致しておらず、耐震性に劣ることになります。

第二に、旧耐震基準の中でも、柱と梁で構造を支えるラーメン構造の建物は危険であるため、注意が必要です。ただ今お話しした、帯筋の不足などによる柱・梁の耐力不足に加え、建物の長辺方向、すなわち開口部の

多いバルコニーや外廊下に面した壁面は、破壊が起こりやすいという弱点を持っています。一方、壁式構造やPC構造といわれる、非常に壁量の多い構造形態の建物については、旧耐震基準時代に建てられたものであっても、過去の大地震で大きな被害を受けた建物はほとんど報告されていません。

写真1は、阪神・淡路大震災時のものですが、左側に壁式構造の4階建てが建っていて、道路を挟んで右側に鉄道の高架橋があります。この鉄道の高架が完全に破壊され前面が崩れ落ちているのに対し、道一つ隔てた壁式構造の建物はほとんど無傷の状態にあります。

このように、壁式構造の建物は比較的地震には安全な建物です。ただし、無理な増改築がなされている場合や、材料劣化が著しい場合、地盤が悪い場合などは、それなりの被害を受けるおそれもありますので、注意が必要です。簡易であっても耐震診断を受けておいた方が安心であると言えるでしょう。また、PC構造についても、壁式構造と同様、壁量が多いので比較的安全であると思いますが、海外では、大規模地震によりPCジョイント部分が外れて建物全体が崩壊したという報告がありますので、やはりきちんと耐震性を確認しておいた方が安心であると言えます。

第三に、旧耐震基準でも構造バランスの悪いマンションは特に危険性が高いと言えます。なぜ危険かを説明するには、専門的になってしまいますが、できるだけ簡単にその理由をお話したいと思います。構造バランスの悪い建物の例として、一



写真1 阪神・淡路大震災のケース。隣の鉄道の高架は圧壊しているが、築後30年以上経過した壁式構造の集合住宅は被害を受けていない。

つ目に平面形状が不整形な建物が挙げられます。いわゆるT字形、L字形、コの字形などの四角でない平面形状をしたマンションで、エキスパンションジョイントで分離されておらず、建物全体が一体の構造になっている建物です。こうした建物では、建物に作用する全重力が集中する作用点で、地震力の作用点である「重心」と、地震力に対する水平抵抗要素（柱・壁等）の中心である「剛心」が一致せず、両者の距離が大きくなるため、地震時にねじれ被害が生じやすくなります。二つ目が極端に細長い建物です。平面形状として見た場合、長辺（X）方向と短辺（Y）方向の比が非常に大きい建物では、耐震壁が短辺方向に偏在して配置バランスが悪いので、比較的大きな地震で被害を受けるケースがあります。三つ目が、立面または断面形状で見てバランスが悪い建物です。上階がセットバックしている建物や、斜面地に立地する場所によって階数が異なるような建物でも、構造バランスが悪いため被害を受けるケースがあります。

写真2も阪神・淡路大震災の被災マンションですが、コの字形でエキスパンションが無く、1階部分が完全に崩壊しています。

写真3は、辺長比の大きい細長いマンションの被害事例です。通常は極端に細長いマンションでは中央部分で構造的にエキスパンションを入れて分離するのですが、阪神・淡路大震災の場合では、そのような処置がされていないマンションで、中央付近が崩壊を起こすケースが見られました。

第四に、構造バランスの悪い建物として、皆さんもご承知と思いますが、ピロティ形式のマンションが挙げられます。ピロティの部分も上の住戸部分の階と比べて壁（耐力壁）の量が少ないので、ピロティ部分の強度が非常に弱く、被害が集中して層崩壊（圧壊）等の大被害を受けるケースが多く見られました。また、下駄履きマンションといわれる、1階に店舗や事務所など商業系・業務系の用途が入っているマンションでも、このピロティと全く同じメカニズムで被害が起りやすくなります。すなわち、1階の商業系・業務系の専有部分の区画面積が大きい部分は、上階の住戸部分に比べて壁の量が少なくなるので、そこに被害が集中しやすくなります。さらに、高層の下駄履きマンションでは、下層の数階が商業・業務系で、中層以上が住居系という形態のものがよく見られ



写真2 築後30年以上経過した旧耐震基準のRC造ラーメン構造のコ字型住棟。コナー部分にエキスパンション・ジョイントは設けられておらず、全体で一つの構造体。1階が店舗、2階以上が住戸で構成される用途混合マンション。6階建てに見えるが、元は7階建ての建物で、1階が完全に圧壊している。



写真3 築後30年以上経過した旧耐震基準のRC造ラーメン構造の住棟。辺長比が大きい細長い建物で、1階の中央部分の柱がせん断破壊して層崩壊を起こしている。

ます。こうしたマンションでは、下層階の商業・業務系部分は階高が高くSRC構造、中層以上の住戸部分は階高が低くRC構造という、混構造の場合が見られます。このような形態の旧耐震時代のマンションは、阪神・淡路大震災でも多くが被害に遭いました。被害の状況も中層階の層崩壊、構造形式が変化する階の付近に被害が集中するケースが見られました。

写真4から6は、ピロティにおける被害の事例で、1階のピロティ部分が崩壊しています。写真4と写

真5がRC構造で完全に1階部分の層崩壊が起こっています。写真6はSRC造で、鉄骨が入っていた分だけ完全な層崩壊は免れていますが、いずれにしてもこのようにピロティ形式の建物では、ピロティ部分の強度が不足するため被害が起りやすいということです。

写真7は、1階に比較的広い区画の店舗が入っていたマンションです。写真の左は3階建てのように見えますが実は4階建てでした。2階以上の部分は、あまり大きな被害は受けていませんが、1階の店



写真4 RC造ラーメン構造の駐車場ピロティ型マンション。1階の駐車場ピロティ部分のみ完全に層崩壊している。2階以上は大きな被害がない。



写真5 RC造ラーメン構造の駐車場ピロティ型マンション。1階の駐車場ピロティ部分のみ完全に層崩壊している。2階以上は大きな被害がない。



写真6 SRC造ラーメン構造の駐車場ピロティ型マンション。ピロティ柱の帯筋が細かく入っているため、完全な層崩壊は避けられた。



写真7 1階が店舗・2階以上が住戸の4階建てマンションであるが、1階店舗部分が耐震壁の不足等により完全に層崩壊し3階建てに見える。



写真8 1階が店舗・2階以上が住戸の4階建てマンション。1階店舗部分の柱の座屈破壊により倒壊。



写真9 SRC造ラーメン構造の下階店舗付きの高層マンション(11階建て)。

(右写真) 1～3階が店舗・事務所、4階以上が住戸の11階建ての高層マンション。3階までの施設部分は階高が、4階以上の住戸部分よりも高い。(左写真) 中央のエクスパンション・ジョイント部分。中央より右側が層崩壊した建物部分で、エクスパンション・ジョイント部では完全に1層分落ちている状況。



写真10 SRC造ラーメン構造の下階店舗付き・コ字型の高層マンション(10階建て)。(上写真) 1階が店舗、2~3階が事務所、4階以上が住戸で構成される用途複合型マンション。旧耐震基準の建物。コ字型の形状であるが、エキスパンション・ジョイントが設けられておらず、構造的に一体となっている。前面道路に面した南側の3階事務所部分が完全に1層分圧壊している。事務所部分の階高が高く剛性率が低かったこと、耐震壁が不足していたこと等が原因。(下写真) 東側の建物部分。エキスパンション・ジョイントで建物が切り離されていないため、この部分でも3階部分の層崩壊が始まっている。

舗部分が完全に崩壊してしまっています。写真8は、完全には崩壊していないのですが、片側の柱に座屈が起きて傾いてしまったケースです。

写真9は、下層階と上層階で構造形式または階高が変わる高層マンションのケースで、3階部分までが商業系・業務系、4階以上が住戸となっている形状です。3階部分が完全に層崩壊を起こして、そこから連鎖的に建物の破壊が起こり、最上階では完全に1層分落ちてしまっており、非常に大きな被害をもたらした事例です。

写真10も全く同じメカニズムで被害が起きています。下の数層が商業・業務系、その上階が住戸系の下駄履きマンションで、コの字型の平面形状も不整形なマンションです。中間階の3階で層崩壊を起こし、その上階部分が連鎖的に大被害を受けました。

以上を整理すると、一般的に次のようなマンションは、特に耐震性に問題がある場合が多いと考えられます。

- ①旧耐震基準の建物
- ②建物形状が不整形で耐力壁の配置バランスの悪い建物
- ③耐力壁の少ない階のある建物

もちろん、こうした整理は一般論であって、実際には他の様々な要因も影響し合って耐震性が規定されています。このため、紹介した「マンション耐震改修マニュアル」や著作「よくわかる耐震改修」などを参考にしながら、まずは「耐震診断」をきちんと受けて頂くことが重要であると言えます。

(次号に続く)

第6回 給水システムの変更－2、給湯・換気設備の改修

給水システムの変更－2



マンションリフォーム技術協会常任委員
町田信男 (有)トム設備設計

給水システムの変更時期は？

マンションの給水システムを変更する時期は、そのきっかけによって大きく次の2つの場合が考えられます。

①給水管・給水施設・給水装置が劣化した時：給水管や給水施設、給水装置（のいずれか）が劣化して最初に改修を行わなければならなくなつた時が目安になります。マンションによつては、現状システムのままでに高架水槽が取り替えてあつたり、ポンプ類が更新されていたりすることがあります。この場合、新たな給水システムに変更するとなると取り替えたばかりの水槽やポンプはほとんど償却できないま二重投資を伴うことになります。そうしたことによる不利益を居住者や管理組合に生じさせないように改修技術者は最初の改修時に、システム変更に関するメリット・デメリットなどの判断資料を作成し提示することが望されます。*

②所管の水道事業者が直結増圧給水や直結直圧給水など新たな給水システムを導入した時：給水管・給水施設・給水装置が劣化してい

なくとも、ランニングコスト（運転光熱費）やメンテナンスコスト（維持管理・水質検査費）など、一般管理費の削減を図ることができる新給水システムに変更した方が、管理組合や区分所有者の利益になる場合があるので、検討されることをお奨めします。ただし、給水システムを変更する場合、高経年マンションの給水管は、更新を行えば問題ありませんが、既存給水管を継続使用するためには水圧1.75MPaで1分間以上の耐圧試験に耐えなくてはなりません。したがつて、比較的早い時期に給水システムを変更する方が、給水管を更新せずに済むので導入工事費は高経年マンションより少なくて済むでしょう。

*給水システムの変更には、イニシャルコスト（導入工事費）が一時的に掛かる場合がありますので、ランニングコストやメンテナンスコストと合せて20年～25年程度のシミュレーションに基づいて、協議検討を行い管理組合が決定します。10年、20年以上先を常に見据え、目先で判断しない管理組合が多くなることが望まれます。

給水システムの比較（次頁につづく）

比較項目	高架水槽方式	加圧給水方式	直結増圧給水方式	直結直圧給水方式
1. 給水施設・装置の要不要				
受水槽	必要	必要	不要	不要
揚水ポンプ	必要	不要	不要	不要
高架水槽	必要	不要	不要	不要
加圧給水ポンプ	不要	必要	不要	不要
直結増圧ポンプ	不要	不要	必要	不要
2. 給水配管の種別と要不要				
直結引込み給水管	直結給水	直結給水	直結給水	直結給水
直結受水槽給水管	直結給水	直結給水	不要	不要
揚水給水管	タンク以下給水	不要	不要	不要
横引き給水主管	タンク以下給水	タンク以下給水	直結給水	直結給水
立て給水主管	タンク以下給水	タンク以下給水	直結給水	直結給水
量水器廻り給水管	タンク以下給水	タンク以下給水	直結給水	直結給水
専有給水管	タンク以下給水	タンク以下給水	直結給水	直結給水

マンション大規模修繕工事のポイント

3. その他の比較

導入条件	なし	なし	水道事業者協議* ¹ 10階建て程度 50mm引込み管以下 50m ³ /日量以下	水道事業者協議 2又は3階建て* ²
停電時	高架水槽残量供給	断水	直結給水圧で供給	直結給水圧で供給
水道本管断水時	受水槽残量供給	受水槽残量供給	断水	断水
震災等災害時	水槽類残量使用	受水槽残量使用	近くの緊急水栓	近くの緊急水栓
水質管理	直結部を除き組合	直結部を除き組合	直結は水道事業者	直結は水道事業者
維持管理	敷地内は管理組合	敷地内は管理組合	敷地内は管理組合	敷地内は管理組合
水槽法定清掃	高架・受水槽要	受水槽要	なし	なし
イニシャルコスト	高い	高い	中	少
ランニングコスト	高い	高い	少	なし
メンテナンスコスト	高い	高い	少	なし
LCC	×	×	○	○
採用評価	△	△	○	○

*1 東京都水道局では、平成16年6月1日に直結増圧の拡大により引込み量水器75mmが認められ、75mmの増圧ポンプ装置の設置ができ、その能力により10階以上、4人家族構成162戸、3人家族構成217戸程度のマンションでも直結増圧給水方式が採用できるようになりました。

*2 横浜市及び東京都水道局は、条件により5階建てまで直結直圧給水が可能な場合があります。横浜市水道局では「直結増圧(ポンプ猶予)給水」、東京都水道局では「特例直圧給水」と呼ばれています。

給湯・換気設備の改修

マンションリフォーム技術協会常任委員
町田信男 (有)トム設備設計

マンションの給湯設備の方式

マンションの給湯設備は、大きく次の3方式があります。

①局所給湯方式：浴室に設置された風呂釜による浴室給湯と、流し部の元止め小型給湯器による流しだけに給湯する局所方式。高経年マンションに多い。

②住戸内セントラル給湯方式：住戸内の給湯熱源機(給湯器：ガス熱源・電気熱源)でお湯を作り、給湯栓まで配管し給湯する方式。この方式が一般的に多い。

③住棟セントラル給湯方式：マンション内にボイラー機械室を設け、ボイラー(熱源機)・貯湯槽・膨張水槽・循環ポンプにより各戸へ給湯を循環配管し、給湯メーターを経由して住戸内の給湯栓へ供給している住棟セントラル給湯方式(暖房も一緒の場合が多い)。

マンションの給湯設備改修の特徴

局所給湯方式と住戸内セントラル給湯方式の場合、熱源機から配管まで全てを専有区分として修繕等の維持管理を区分所有者が行うものとしています。住棟セントラル給湯方式の場合は、熱源機から各戸の給湯メーターまでを管理組合、給湯メーター以降住戸内の給湯栓までが区分所有者の維持管理としているのが一般的です。

ガス熱源の場合、マンションの建設年代により、給湯器の設置場所や給排気方式に違いがあります。室内に設置され排気のみを屋外に出す方式、UDクトやSEダクトでの給排気方式などが高経年マンションで見られます。現在では屋外設置(メーターボックスやバルコニー)が主流で、屋外で給排気を行い室内環境を損なわない方式になっています。改修の際にはやはり室内から屋外設置にするとともに、工事の際、外壁等は躯体強度に影響が少ない

部位で貫通できるよう管理規約を改正されることが望まれます。

給湯器の能力は、従来16号クラスが主力でしたが最近のマンションでは、冬場でも2カ所給湯が可能な24号クラスが設置されています。給湯能力の増強や電気温水器からガス熱源に変更する際には共用・専有ガス管の口径拡大(容量アップ)が伴います。また、ガス熱源から電気熱源(オール電化)に変換する場合は、電灯幹線の容量アップが必要となり、住戸内だけでは解決できず共用部分の改修も視野にいれなければグレードアップは図れません。

マンションの換気設備の方式

マンションの換気設備は、次の3方式があります。

- ①自然換気方式：台所や浴室やトイレが外壁に面して配置され、ガス燃焼排気が必要な台所にのみ換気扇が設置され、浴室やトイレは窓にはめ込まれたガラリによる自然換気を行っている方式。高経年マンションに多い。
- ②機械換気方式：台所・浴室・洗面所・トイレなどが住戸の中央に配置されている場合、第三種機械換気(給気は自然、排気は機械)によりレンジフードファンや天井扇などからダクトを使用して屋外に排気する換気を行う方式。
- ③セントラル換気方式：共用縦ダクトに排気し、屋上換気ファンで吸引し換気を行う方式。

マンションの換気設備改修の特徴

これまで管理組合が住戸内の換気設備を改修した事例はあまり多くはありません。やはり防火区画貫通部の埃の除去や油でかたまり稼動しない防火ダンパーの取替え、ダクト内の埃の付着による室内環境の悪化や油の付着による火災の危険、そのほか燃焼した室内空気を排出除去する機器に対して、管理組合としては専有区分として扱う傾向が強いようです。ただし、ここにきて、個々の住戸で対応するより管理組合で対応したほうが良いと判断して維持管理を行う組合が増えてきているのも事実です。レンジフードや天井扇等の清掃、ダクト清掃、換気口の取替え、防火ダンパーの取替えなどの維持管理は管理組合で行った方が合理的な面が多いと思います。

2003年の建築基準法の改正で、室内の仕上材や接着剤などに含まれる有害な揮発性有機化合物の使用が制限され、同時に24時間運転する換気設備の設置が義務付けられるようになりました。

設備の改修や維持管理は、区分所有者の持ち分を合せて行った方が良いものが多く、その費用は、管理組合が修繕積立金で負担する場合と一時立て替える場合、区分所有者が負担する場合などがありますが、管理組合が一括して実施しマンション全体のグレードアップを図ることが賢明です。



外壁面の台所換気扇・排気孔キャップの油汚れによる閉塞状況。



ダクトの内側から見た腐食劣化した排気孔のファイヤーダンパー。更新が必要。



換気扇ダクト内部の塵埃などによる閉塞状況。家ダニなどの温床になります。

ベトナム建築事情の観察

本年の4月9日～14日まで6日間の日程で第2回MARTA海外研修旅行「ベトナム建築事情観察」を実施した。

会長を始め会員30名が参加、首都ハノイ市に1970年代に建設された公的集合住宅「キムリエン団地」の観察のほか、ベトナム中部の古都ホイアン、フエの建造物や街並みを見学した。



スケジュールは以下の通り。

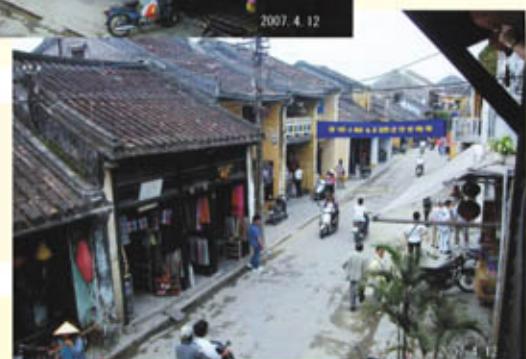
4月 9日	成田発→ハノイ着
10日	キムリエン団地観察→ホーチミン廟→ハノイ旧市街地見学
11日	ハノイ発→ホイアン着
12日	世界遺産であり海のシルクロードのホイアンの街並み見学 ホイアン発→フエ着
13日	これも世界遺産であるフエのグエン王朝宮跡の見学 フエ発→ホーチミン着 ホーチミン発
14日	成田着



ハノイ中心地から約4km程のキムリエン団地。レンガ造の5階建てが5棟、約500戸の公営大団地だ。現在築30年、居住中だが改修中の棟もあった。



ハノイ市街地



1802年から143年間続いたグエン朝王宮の～正門



即位式、謁見の儀など皇帝のまつりごとがおこなわれた宮殿



グエン朝第4代ドゥドック帝廟の蓮池

マンション改装読本

サッシ・ドア・手摺などの手入れから改修まで
—Q&A—

編著 日本建築家協会メンテナンス部会

外装仕上や防水に比較すると劣化の進行は相対的に遅いものの、築後20年前後あるいは2回目の大規模修繕を迎える時期になればマンション共用部の手摺やアルミサッシ、ドアなどの金属製建具(二次部材)も何らかの手入れが必要になります。これまであまり眼が向けられなかった部位ですが、放って置けば生活ばかりか命の安全にも支障をきたし、修繕するにも膨大な費用が掛かります。これら二次部材の合理的な維持管理・改修のポイントを経験豊かな建築家が分かり易くQ&A形式で解説します。

【目次】◆第1章 序にかえて～二次部材の修繕とマンションの再生
◆第2章 マンションの二次部材とは◆第3章 サッシの役割、種類と構成部材、性能◆第4章 鋼製扉の修繕・更新方法と仕様・コスト◆第5章 手摺・面格子・垂直避難ハッチ・隣戸避難板の改修と更新◆資料編

マンション改装読本

サッシ・ドア・手摺などの手入れから改修まで -Q&A-



日本建築家協会メンテナンス部会

- ◆体裁：B5判／196頁
上製本
- ◆定価：3,000円（税込み）

発行：日本建築家協会メンテナンス部会

耐震改修 よくわかる

Q&A

マンション管理組合のための



マンション再生協議会・マンションリフォーム技術協会

- ◆体裁：A5判／118頁
- ◆定価：1,700円（税込み）

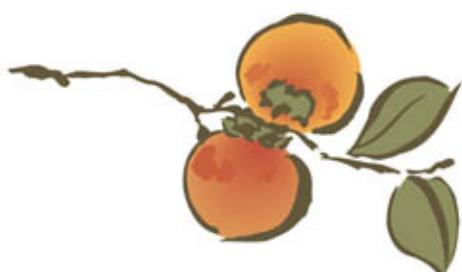
マンション管理組合のための よくわかる耐震改修 —過去の震災から学ぼう—

監修 マンション再生協議会
編集協力 マンションリフォーム技術協会

多くのマンションが被害を受けた阪神・淡路大震災。その後もマグニチュード7クラスの大地震が相次いでいるように、現在、わが国では、いつどこで次の大地震が発生しても不思議ではありません。こうした大地震に備え、その被害をいかに抑えるか。マンション管理組合や一般の区分所有者が自ら行動するために、本書では過去の事例などを教訓に分かり易く解説しています。

【目次】◆第1章 地震に備えよう◆第2章 こんなマンションが危ない◆第3章 耐震改修をしよう◆参考資料

発行：ぎょうせい



マンション管理組合のためのセミナー

「よくわかる耐震改修」 「自主点検の進め方」

テーマに開催



挨拶する田辺会長

マンション管理組合を対象にした当協会主催のセミナー（共催：マンション再生協議会）が、7月14日午後1時30分から東京・文京区の住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）「すまい・るホール」で開催され約100名が参加しました。

当日は、星川晃二郎技術委員長の司会で進行、まず挨拶に立った田辺邦男会長が「当協会はマンションの改修工事・設計を通じて、益々増加する高経年ストックの長命化・再生をいかに図るかをテーマとしている。今日は、近年俎上に載ることの多い耐震の問題に居住者の視点からどう取り組み進めていくか、また、良好な維持管理の手立てとして居住者自らがマンションを点検していく仕組みについて、そして、最後に耐震改修の事例紹介の3部構成で、それぞれ作成されたばかりのマニュアルの執筆者でもある講



師を中心にお話頂く予定だ。長丁場になるが皆様の参考になれば幸いだ」と述べ、次のスケジュールでセミナーに移りました。（敬称略）

①「よくわかる耐震改修」（資料：マンション耐震改修のすすめ方）講師：長谷川洋（国土交通省国土技術総合研究所主任研究官）②「自主点検のすすめ方」（資料：自主点検マニュアル）講師：宮城秋治（当協会常任委員、JIAメンテナンス部会長）③「旧公庫融資を利用した耐震改修工事の事例紹介」講師：野上雅浩（住宅金融支援機構CS推進部技術支援グループ調査役）④質疑応答

*①の詳細は、前編／後編の2回に分け、前編を本号に掲載しています。（後編及び②は次号以降の掲載を予定しています）



講演する長谷川氏



講演する宮城氏



マンションリフォーム技術協会 会員一覧 2007.11.1現在

個人会員 [設計・コンサルティング]

阿部 一尋	株市浦ハウジング&プランニング 〒113-0033 東京都文京区本郷2-38-16 本郷TSビル2階	Tel. 03-5800-0925
伊藤 益英	〒302-0001 茨城県取手市小文間5160-182	Tel. 0297-77-8298
今井 章晴	ハル建築工房 〒160-0023 東京都新宿区西新宿7-4-7 太田ビル3階	Tel. 03-3364-5630
尾崎京一郎	(有)モア・プランニングオフィス一級建築士事務所 〒231-0862 神奈川県横浜市中区山手町27-5 ベイステージ元町203	Tel. 045-651-3327
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
岸崎 孝弘	(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	(有)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 〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1-9-6 堀留ゼネラルビル7階	Tel. 03-5263-3881
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 臨海マンション203	Tel. 046-825-8575
鈴木 理巳	(株)鈴木理巳建築計画所 〒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 建築設備工学科 〒236-8501 神奈川県横浜市金沢区六浦東1-50-1 関東学院大学	Tel. 045-786-7166
星川晃二郎	(株)汎建築研究所 〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1-9-6 堀留ゼネラルビル7階	Tel. 03-5263-3881
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・オルジェ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
柳下 雅孝	(有)マンションライフパートナーズ 〒169-0074 東京都新宿区北新宿1-4-9 柏木VL 206	Tel. 03-3364-2457
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
仲村 元秀	(株)ジエス診断設計 〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-4-4	〈設備〉 Tel. 03-3288-5966
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 〒170-0002 東京都豊島区巣鴨1-39-3 ISONO第2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]

Ⓐ:ゼネコン系 Ⓑ:専業系・総合 Ⓒ:前同・専門 Ⓓ:前同・設備 (業種の詳細は当協会ホームページ会員紹介を参照下さい)

株アシレ	Ⓑ 〒241-0802 神奈川県横浜市旭区上川井町359-1	Tel. 045-923-8191
井上瀧青工業(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
SMCリフォーム(株)	Ⓐ 〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-4-14 堀留町グリーンビル	Tel. 03-5642-6634
川本工業(株)	Ⓓ 〒231-0026 神奈川県横浜市中区寿町2-5-1	Tel. 045-662-2759

(株)カンドー	□	〒143-0016 東京都大田区大森北3-3-13	Tel. 03-5764-3232
(株)協和日成	□	〒157-0077 東京都世田谷区鎌田2-10-1	Tel. 03-3708-8621
(株)きんぱいリノテック	□	〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3-35-2 高田馬場第2長岡ビル5階	Tel. 03-3366-9251
京浜管鉄工業(株)	□	〒160-0011 東京都新宿区若葉1-12-5	Tel. 03-3358-4873
建装工業(株)	□	〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1	Tel. 03-3433-0503
(株)サカクラ	□	〒105-0013 東京都港区浜松町2-1-18 大門光ビル9階	Tel. 03-3436-3391
(株)サンセツ	□	〒104-0033 東京都中央区新川1-17-25 東茅場町有楽ビル6階	Tel. 03-3551-0841
(株)シミズ・ビルライフケア	□	〒105-8007 東京都港区芝浦1-2-3 シーバンスS館	Tel. 03-5441-8571
(株)ツツミワークス	□	〒170-0004 東京都豊島区北大塚3-34-3	Tel. 03-5907-6966
中村瀝青工業(株)	□	〒116-0001 東京都荒川区町屋1-18-8	Tel. 03-3892-0131
日本ウイントン(株)	□	〒145-0067 東京都大田区雪谷大塚町13-1 鶴の木ビル	Tel. 03-3726-6604
(株)日本陶業	□	〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町43-9	Tel. 03-3667-5921
日本ビソー(株)	□	〒108-0023 東京都港区芝浦4-15-33	Tel. 03-5444-3887
日本防水工業(株)	□	〒177-0034 東京都練馬区富士見台4-43-5	Tel. 03-3998-8721
日本リフォーム(株)	□	〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-5 駿河台ヤギビル3階	Tel. 03-5281-1721
藤澤電気(株)	□	〒220-0023 神奈川県横浜市西区平沼2-2-7	Tel. 045-312-2226
フジミビルサービス(株)	□	〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-32	Tel. 03-3221-6583
ヤシマ工業(株)	□	〒167-0023 東京都杉並区上井草2-14-3	Tel. 03-3394-1771
ヤマギシリフォーム工業(株)	□	〒140-8668 東京都品川区南品川4-2-36	Tel. 03-3474-2927
(株)ヨコソー	□	〒144-0052 東京都大田区蒲田5-44-7-102	Tel. 03-3736-7751

法人会員【メーカー・資材】

■ : 二次部材 ■ : 塗料 ■ : 防水材 ■ : 資材 ■ : 設備部材 ■ : シーリング材・接着剤 ■ : 床材 ■ : 外壁材 (取扱い商品の詳細は当協会ホームページ会員紹介を参照下さい)			
(株)アイ・エス	□	〒103-0002 東京都中央区日本橋馬喰町1-5-16 岡潮ビル4階	Tel. 03-3249-3531
宇部興産(株)	□	〒105-8449 東京都港区芝浦1-2-1 シーバンスN館	Tel. 03-5419-6203
AGC コーテック(株)	□	〒101-0054 東京都千代田区神田錦町2-9 コンフォール安田ビル5階	Tel. 03-5217-5101
AGC ポリマー建材(株)	□	〒104-0033 東京都中央区新川2-9-2 マルキヨー新川ビル	Tel. 03-3297-0341
エスケー化研(株)	□	〒161-0075 東京都新宿区高田馬場1-13-18 高田馬場センタービル8階	Tel. 03-3204-6601
化研マテリアル(株)	□	〒105-0003 東京都港区西新橋2-35-6 第3松井ビル	Tel. 03-5777-1483
菊水化学工業(株)	□	〒171-0022 東京都豊島区南池袋2-32-13 タクトビル4階	Tel. 03-3981-2500
恒和化学工業(株)	□	〒163-0823 東京都新宿区西新宿2-4-1 新宿NSビル23階 私書箱6086号	Tel. 03-5322-8301
(株)小島製作所	□	〒454-0027 愛知県名古屋市中川区広川町5-1	Tel. 052-361-6551
コニシ(株)	□	〒101-0054 東京都千代田区神田錦町2-3 竹橋スクエア	Tel. 03-5259-5737
三協立山アルミ(株)	□	〒164-8503 東京都中野区中央1-38-1 住友中野坂上ビル18階	Tel. 03-5348-0380
昭和電工建材(株)	□	〒105-0013 東京都港区浜松町1-7-3 第一ビル2階	Tel. 03-5470-3418
杉田エース(株)	□	〒130-0021 東京都墨田区緑2-14-15	Tel. 03-3633-5321
双和化学産業(株)	□	〒108-0073 東京都港区三田3-1-9 大坂家ビル7階	Tel. 03-5476-2371
大日本塗料販売(株)	□	〒144-0052 東京都大田区蒲田5-13-23	Tel. 03-5710-4502
タキロンマテックス(株)	□	〒101-0031 東京都千代田区東神田2-5-12 龍角散ビル	Tel. 03-5835-3350
東京ハマタイト(株) (横浜ゴム(株)ハマタイト事業部)	□	〒108-0023 東京都港区芝浦2-13-7 宇徳田町ビル	Tel. 03-3769-3111
ナカ工業(株)	□	〒141-0032 東京都品川区大崎1-11-2 ゲートシティ大崎イーストワー18F	Tel. 03-5437-3710
日新工業(株)	□	〒120-0025 東京都足立区千住東2-23-4	Tel. 03-3882-2571
日本ペイント販売(株)	□	〒140-8677 東京都品川区南品川4-7-16	Tel. 03-5479-3617
白水興産(株)	□	〒105-0013 東京都港区浜松町1-5-5 山手ビル2号館	Tel. 03-3431-9713
ロンシール工業(株)	□	〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3	Tel. 03-5600-1866

改修工事材料の総合商社です

資材の供給を通じ創造と情報を発信します



シーリング材、防水材、塗料、床材、
注入接着剤、下地処理材、建築用金物、
副資材などマンション修繕工事に必要
なあらゆるニーズに即応します。



化研マテリアル株式会社

リニューアル事業推進部

〒105-0003 東京都港区西新橋2-35-6

TEL 03-5777-1483 FAX 03-3436-3307

URL <http://www.kaken-material.co.jp>

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい命を吹き込みます

~Total Renewal~

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで
充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が
世代を超えた長いお付き合いを実現しています



建装工業株式会社

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>



直近3年間の施工実績

	16年度	17年度	18年度
大規模修繕工事	150管理組合様 16,275戸	158管理組合様 18,876戸	163管理組合様 19,703戸
設備更新・改修工事	29管理組合様 2,720戸	34管理組合様 2,787戸	33管理組合様 3,279戸
合 計	179管理組合様 18,995戸	192管理組合様 21,663戸	196管理組合様 22,982戸

いつまでも愛される建物のために

シミズのマンションリニューアル プランニングからアフターケアまで、あなたのトータルパートナーです。



調査・診断・解析・評価 リニューアル企画・設計 リニューアル工事・保全 ビルマネージメント

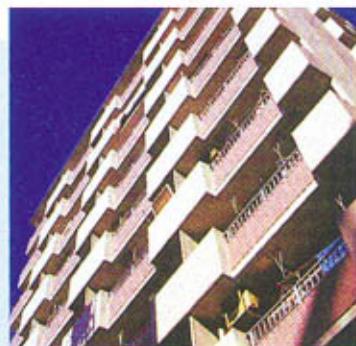
清水建設グループ

ISO 9001認証取得

本社／〒105-8007 東京都港区芝浦1丁目2番3号 シーバンスS館

TEL.03-5441-8866 FAX.03-5441-8867

ホームページ <http://www.sblc.co.jp/>



タキロン 階段用床材 遮音・防滑性

タキステップ®

蓄光タイプ

避難誘導に効果的!!

タキロンマテックス株式会社

〒101-0031 東京都千代田区東神田2丁目5番12号(龍角散ビル) ☎ (03) 5835-3350

タキロン タキステップ 検索

クリック!

BVE
Building Value Engineering

従来の改修工事で寄せられた、居住者の皆さまの声

- 晴れた日は布団や洗濯物を干したいのに、足場が当たらないからせないわ。
- 目の前に足場があるとうっとうしいし、誰かが入ってきそう。
- 改修工事って時間もお金もかかりそう。

ゴンドラ足場システムが集合住宅改修工事のイメージを一新します。

- 建物全体をおおいません
- 工事中の不安も解消
- 設置・解体もスピーディ

ゴンドラ工法はベランダ面で効果を発揮します。

- ゴンドラは屋上から吊り下げて使用します。
- ゴンドラ自体をネットでおさため、塗料の飛散・工具の落下も防ぎます。
- 作業エリア以外や作業休業日はこれまで通りの居住性が保たれます。
- 電動ゴンドラの使用により作業スピードがアップ。工期の短縮も可能です。

ゴンドラ足場とは？

ゴンドラ足場とは、下から組んでいく足場とは異なり、屋上面からワイヤロープで吊り下げたゴンドラを、電動で昇降させて作業を行なうタイプの仮設足場です。日本ビソーコンソーシャルの仮設ゴンドラは集合住宅・一般建物を問わず建築物の外壁工事作業に幅広く利用されています。

日本ビソー株式会社 www.bisoh.co.jp

0120-615090 〒108-0023 東京都港区芝浦4-15-33

東京支店 TEL(03)5444-3888 静岡支店 TEL(054)263-1260 広島支店 TEL(082)846-2601 ISO9001の取得
杉並支店 TEL(03)5316-7611 名古屋支店 TEL(052)903-0001 仙台支店 TEL(022)286-8060 日本ビソーコンソーシャル事業部門は、ゴンドラフレンチタル事業の設計、製造、販売及びメンテナンスサービスの分野で日本で初めてISO9001を取得しました。
多摩支店 TEL(042)567-5881 大阪支店 TEL(06)4804-3123 札幌支店 TEL(011)884-0001
横浜支店 TEL(045)574-9911 神戸営業所 TEL(078)261-3510
千葉支店 TEL(043)235-3500 福岡支店 TEL(092)621-1771

塗料でマンションの価値をまもる。

資産価値を維持するためには、"居心地の良さ"が大切です。

いつまでも新築気分
外観、躯体、資産価値を、しっかりとまもる塗料があります。
【超低汚染】【優れた耐久性】マンション・集合住宅の塗り替え用塗料
スーパー・オーデフレッシュSi

日本ペイント <http://www.nipponpaint.co.jp> お客さまセンター ☎03-3740-1120(東京) ☎06-6455-9113(大阪)

NRK 日本リフォーム株式会社

本店 〒101-0052 東京都千代田区神田小川町3-8-5 (駿河台ヤギビル) TEL (03) 5281-1721
横浜支店 〒231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町4-47 (関内リストビル) TEL (045) 227-5280
ホームページ www.nipponreform.co.jp

新管同様に甦らせる独自の研磨・塗装技術
早期診断・早期治療をおすすめします。

品質重視の2日間工法!

■特長
 ①2日間工法(実質1日半)
 • 加圧・加熱硬化法(特許出願中)で塗膜硬化時間を大幅に短縮
 ②高品質塗料
 • 安全衛生性 • 厚塗り性 • 接着性
 ③2方向から2回研磨
 ④2方向から2回ライニング
 • エルボ施手の膜厚確保
 • 塗膜ピンホールの発生防止

BM排水管更生工法

建設技術審査証明工法
(審査証明第0204号)

BM排水管更生工法の特長

- 新技術の開発で完璧を期した施工
- どんな排水管にも適応。更新工事に比べて経済的
- 施工後10年間保証(但し、排水管定期洗浄を当社で行う場合)
- 工事は1日で終了。日常生活への影響を最小限に

**落ちないフレーカー
IHクッキングヒーター
防犯用ドアホン…**

もっと便利電気生活。

E-LIFE Professional
Produced by Fujisawa Electric Company YOKOHAMA

藤澤電気株式会社

〒220-0023 神奈川県横浜市西区平沼2-2-7
TEL 045-312-2225 FAX 045-312-2229

ホームページ <http://www.f-denki.jp>
メールアドレス fdk@f-denki.jp

**比べて下さい!!
本当のノンブリード。**

YOKOHAMA 横浜ゴム株式会社 ハマタイト販売部
T254-0014 神奈川県平塚市西之宮1-7-7 TEL 0463-31-3119 FAX 0463-31-2769

**HAMATITE.
Non.Bleed**

UH-01NB
建築用シーリング材ポリウレタン系2成分形

塗装仕上げ外壁の美観を保てる2成分形シーリング材

- ほとんどの仕上げ塗材の変色・汚染を低減
- 仕上げ塗材の付着性を大幅に改善
- 低温時の深部硬化性がアップ

<http://www.yrc.co.jp/hamatite/>

「技術と品質の前田」のDNAを継承



フジミビルサービスならではのベストリニューアルを提案
お客様第一の企業経営：安全・品質・アフターサービスを重視



前田建設グループ

フジミビルサービス株式会社

〒102-0071 東京都千代田区富士見2丁目10番32号

TEL 03-3221-6583 FAX 03-3221-3515

<http://www.fbs-maeda.co.jp/>

高い技術と充実したアフターサービスで信頼を！

集合住宅改修のパイオニアとして工事実績180,000戸を誇る
ヤマギシはISO 9001(平成11年)・ISO 14001(平成16年)
認証資格を取得致しました。

集合住宅の主な改修工事

- 外壁改修工事
- 防水工事
- 鉄部補修工事
- 内部改装工事
- 設備関連工事
- 調査・診断業務



ヤマギシは住民第一で、誠実をモットーにする施工業者ですが、更に大きな責任感が湧きました。それが工事の責任施工に力を入れた「長期性能保証」です。

ヤマギシは社員みずからが、全国マスチック事業協同組合会の会員として、この制度の推進に尽力しております。

リフォームに関する問題を誠意をもって解決します。お気軽にご相談下さい。



ヤマギシリフォーム工業株式会社

本社 〒140-8668 東京都品川区高島川4-2-36 ☎03-3474-2900㈹ FAX:03-3450-2960
東京(支) ☎03-3474-1941 大阪(支) ☎06-6319-6136 西東京(支) ☎042-521-7401
千葉(支) ☎043-234-2471 埼玉(支) ☎048-687-1710 神奈川(支) ☎045-242-6641

詳しくは
ホームページをご覧下さい。
<http://www.ymgs.co.jp>

刊行物案内

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

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
著者／マンション再生技術研究会

国土交通省が公表した「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」(平成16年6月3日)に、多数のマンション改修を手がけた専門家が改修事例や技術的な解説を加え、改修を検討する管理組合や改修を支援する専門家に役立つ内容に仕上げたマニュアル。共用部分の一般的な修繕から時代にマッチしたグレードアップまで、その段取りや費用についてもよく分かる、関係者にお薦めの一冊。

発行：ぎょうせい サイズ：B5判／206頁 定価：2,400円（税込み）

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

＊国土交通省国土技術政策総合研究所
＊マンションリフォーム技術協会
＊マンション再生協議会
＊マンション再生技術研究会



管理組合・ 実務家のための マンション設備 改修の手引き

編著／マンションリフォーム技術協会
編集協力／社団法人 日本建築家協会

設備の不具合や陳腐化が目立ち始める築後20年目、30年目を迎える高経年マンション。快適で便利なマンション住まいを維持するための設備改修—グレードアップ—のあり方、合理的な考え方・手法を、具体例を交えて分かり易く解説した実践マニュアル。

【目次】◆第1章 マンション設備の特徴と変遷◆第2章 設備ごとの修繕と改修—◆第3章 総合的なマンション設備の改修と再生

発行：ぎょうせい サイズ：B5判／200頁上製本 定価：2,900円（税込み）

編集後記

「修繕委員長を経験して」



天高く馬肥ゆる秋！と世間では言いますが、この業界に身を置く者としては一年で最も忙しい時期となります。特に改修・リフォーム工事の需要増加とユーザーニーズの多様化により、近年は更に慌しさが増しているようです。

その中で、私事ではありますが、今年味わったユーザーの立場で体験談を一言。

私のマンションも11年目に入り第一回の大規模改修をこの春行いました。自身の財産（ローン返済中ですが）もあり、日頃からマルタ会員のセミナー・講演等に啓発され、近年の改修工事は修繕にあらず、より付加価値を付けた改修工事と言う構えを抱きつつ、当マンションに専門家がない事もあって自ら進んで修繕委員長に手を上げました。ところが、管理組合との打ち合わせは、着工前からかなりシンドイ！ものに。例えば修繕委員会なのに、野良猫の糞が

どうとか、子供が廊下で遊ぶ声が煩いとかおよそほど遠い内容ばかり。挙句には、雨漏れもないからやらなくて良いといった具合で、ほとんど一人で元請けと仕様を詰めることになりました。それでも付加価値向上を図る為、地上波デジタル対応用に共同アンテナの設置や共用廊下の電灯を省エネ用に、また、ピンレスタイプ掲示板を新設、共用勝手口のドア変更等モロモロの改善が実現したほか、住民要望により多機能型宅配ボックスの新設等を行いました。ただし、困ったのは自身防水は得意分野ですが、タイルの注入や貼り替え等不得意分野については、金額の妥当性や内容に不安が有ったことです。そんな中で、星川先生・島村先生には個人的に資料やご意見を頂き、とても参考になりました。おかげを持ちまして自画自賛の改修工事となりました。この場をかりて、御礼申し上げます。次回はまた、10年後ですがあらゆる分野に精通する事の難しさを痛感した体験でした。

今秋の工事現場では、今までとは違った視点で仕事に臨む事ができるかもしれません。

(広報・涉外委員 高柳幸洋)

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19年11月1日 発行