

第29回マンション管理組合 実践セミナー報告

開催日時：平成18年11月12日(日)

開場 13:00

講演 13:30～16:00

開催場所：さいたま市民文化センター 3階大集会室
実践セミナー

テーマ

『大規模修繕を如何に考えるべきか』 13:35～14:50

コーディネーター：マンション問題総合研究所理事 一級建築士

鳥海順一氏

講師：合資会社アーバンクルー 建築設備士

甲斐浩哉氏

築年数に応じた修繕計画の進め方

建築の大規模修繕サイクルは12年目ごとに行ってゆくの一般的なですが、2回目、3回目となると周りの新築マンションとくらべ、陳腐な感じになってゆくのは仕方ないことです。しかし、大規模修繕ごとにマンションの性能をグレードアップし、今日の住宅水準や社会の変化に対応してゆくことは必要です。たとえばバリアフリーや防犯に対する備えなどはグレードアップ工事として採用してゆくべきでしょう。

そこで長期修繕計画を見直すときにはマンションの性能を当初の状態に戻す修繕だけでなく、改良(グレードアップ)の費用を見込んでおかなければなりません。それも1回目よりも2回目、2回目より3回目の方が費用のかかる工事が増えてきます。当然、初期性能を維持するための修繕費用も同じように増えていきます。また、設備の改修工事は建築のサイクルとは別にその工事項目ごとに費用が発生します。このことを踏まえもう一度で自分のマンションの長期修繕計画を確認してください。

(図はマンション再生素材マニュアルより)

マンション設備の大規模修繕

合資会社アーバンクルー 建築設備士 甲斐浩哉

マンション内の設備

マンションに限らず、建物の中では様々な設備が機能しています。電気が灯り、蛇口からは水が出る、トイレもいつでも使える、そんな当たり前の生活の陰には、「建築設備」が活躍しているわけです。

人間の体に例えると、躯体は骨であり、筋肉であり、これらは体を支える大切なものです。そして水を汲み上げるポンプは心臓であり、情報通信設備は脳神経であり、給水・排水設備は消化器、さらに呼吸器の役割を果たすものが換気設備ということになります。

つまり人間の体になくならない存在でありながら、皮膚や筋肉に覆い隠されてしまっていて、なかなか病気を発見しづらい臓器、それらが建築設備であると言うことが

出来ます。

生きた建物には健康診断が必要

人間同様、建築設備も定期検診が必要です。そして病気がかかってしまう前の早めの対策をすることが大きなポイントとなります。何故なら水も電気もない建物は、たとえ新築のピカピカな部屋であっても、ただの廃屋同然だからです。

正しい設備診断を

ここで設備診断の正しい手法についてお話ししたいと思います。皆さんが医者様に掛かると思ってお考えください。そうすると...

- ① 良い医者さんを見つけろ。
- ② 問診、外側からの検診から、ステップを踏んで診察↓治療へ。
- ③ 適切な金額で治療を。

如何でしょうか？ 建築設備もこのように段階的に正しい診断が必要となるのです。

無料診断の罠

決して無料が悪いということではありません。しかしお医者様にきちんと診てもらったのが当然です。正しい診断を受けるためにも、無料診断の内容、そして診断結果は充分に自らの目で再検討をする必要があります。もしあなたが、「無料人間ドック」あるいは、「今なら人間ドック三割引と言われたら、少々不安な気持ちになりませんか？」

「タダほど高いものはない」と昔からよく言われています。つまりそのような後悔のないよう、正確な検診を受診することが重要なのです。

コンストラクション

マネジメント(CM)方式とは？

既にコンサルタントという言葉は普及しています。皆さんもお聞きになったことがあるかと思いますが

米ではこのコンサルティンダ
が更に発展し、コンサルティ
ングとマネジメントが合体し
たコンストラクションマネジ
メントという方式が広く普及
しています。

この方式は施主の単なるア
ドバイザーという枠を超え、
技術的なマネジメントまで一
括で行う、言わば施主代理人
業務です。つまり有資格者や
学識者らがこのような業務に
携わり、施主に不利益な事態
とならないよう、計画から監
理まで、全ての責任を負って
実践してゆく手法です。

CMRの役割

コンストラクションマネジ
メントを担うものをコンスト
ラクションマネジャー (CM
R) と呼びます。CMRは各
専門技術分野においての技術
評価として、VE (Value
Engineering) やCD (Cost
Down) などを行い、より高
品質でローコストなプロジェ
クトを立案していきます。

今現在、日本国内では明確
な資格規定はありませんが、

各管理組合の皆様で検討をさ
れ、大規模修繕の際には、建
築専門技術者を代理人として
立て、全てを業者さん任せと
しないようにすることをお勧
めします。

**施工業者さんも
一級建築士さんも被害者**

世をあれだけ騒がせた耐震
偽装問題、そして悪徳リフォ
ーム業者の問題、これらはこ
く一部の心無き業者や技術者
の不正であるにも関わらず、
建築業界を大きく悪いものと
して脅かしてしまいました。
言わば真面目に取り組んでい
る人々にとっては大きな被害
となっているのです。

ですから皆さんが業者さん
やCMRを選定する際にはじ
つくりと時間を掛けてくださ
い。そして納得のゆく修繕を
して、皆さんの大切な積立金
を無駄にしないように、今一
度修繕計画を見直してみまし
よう。

**排水管の更新工法
DREAM工法**

劣化し、漏水してしまった

配管を新品に全て交換するに
は、大変な費用と時間がかか
ります。また「居ながら更
新」という作業としても、ど
うしても水が使えない期間が
長過ぎてしまい、弊害が多
く、住人の皆さんの同意を得
られないというのが現状かと
思います。

東京ガスでは、ガス配管の
漏洩防止技術を駆使し、DR
EAM工法という配管内をラ
イニングする方式で排水管に
延命措置を行っています。配
管の内部にビニルの被膜を形
成する手法で、簡単に行うこ
とが出来ます。

まずは上記の診断結果を元
にこのような工法も検討され
ては如何でしょうか。ただし
ここで気を付けなければいけ
ないのは、適切な診断を行わ
ないと、ライニング工法の方
が高くついてしまったり、あ
るいはライニングしたものの
すぐにまた漏れが発生して、
すぐに配管の交換をせざるを
得なくなってしまうたりして
はいけないということです。
つまりは何よりも「正しい診
断」が大切だということです。

