

NPO 法人住まいのホームドクター／設計者の会  
460-0006 名古屋市中区葵 1-27-32 カイフビル 7階

# HD ニュース

No.32  
2015.10.15

今後の予定／於：事務局会議室

10月20日(火)18:00～ 相談委員会

10月20日(火)19:00～ 研修会

11月5日(木)18:30～ 三役会

11月17日(火)18:00～ マンション大規模修繕研究会

11月17日(火)19:00～ 研修会

11月19日(木)18:30～ 木造技術研究会

## 通常総会を終え・・・新たな一步を踏み出そう

理事長 滝井幹夫

第11期通常総会が去る10月1日開催され、監事途中退任による補充には、浅井洋樹氏を推薦し、第11期事業及び収支決算報告、第12期事業及び収支計画の全ての議案が議決・承認されました。

御多忙中にも関わらず出席され議論を深めて頂いた方、総会成立のために委任状を提出頂いた方に改めて御礼申し上げます。

理事長就任以来、専業設計事務所、特に小規模事務所を取り巻く環境が益々厳しくなる中で、この会が情報や知識習得の場となり、市民社会への有効な情報発信を行い、更には各種事業の開拓・受注をも実現したい。それらにより、会員の一人ひとりにと

って、会員であることの意義や広義のメリットを感じられるようにしたいと考えて参りましたが、それらは緒についたばかりです。

総会では各委員会の中身の改善と、情報発信にはホームページの充実が必要。最近のマンション長期修繕計画事業の受注を喜び合い、更に新たな事業開拓への期待などが話し合われました。

総会で議決された事業・収支計画に沿って、次期総会まで理事長・三役が活動の先頭に立って参りますが、各委員会への出席、事業への参加など、会員各位の一層の御協力をお願いする次第です。

## 「サンパーク津島」長期修繕計画(案)住民説明会

櫻井裕己

10月18日、以前より“マンション大規模修繕研究会”が携わってきた「サンパーク津島」長期修繕計画立案の住民説明会に、片山氏、小川氏、櫻井が立ち会いました。9月5日付けで提出した長期修繕計画書を基に、約20名の出席者の方々に対して住民管理組合内で組織された修繕計画委員会から説明があり、その詳細について片山氏が補足説明、質疑応答という形で会が進められました。ここで、物件の概要と修繕計画について記します。

■**物件概要** 本建物はSRC造14階建、延床面積約8,180㎡、総戸数59戸の規模で、築28年(2015年現在)です。また、1999年と2011年に大規模修繕がなされています。なお、1・2階は店舗、3階から上が分譲住戸になっており、管理者がそれぞれで異なります。元々は管理会社が一括管理をしていたのですが、諸般の理由により管理会社との契約については、店舗を除き解約し、住戸区分は住民だけで構成される管理組合で管理されています。

■**調査・提案** 調査した内容は、過去の修繕履歴、

外壁、シーリング、防水、消防・エレベータ設備、給排水設備で、現状の把握により修繕方法と修繕時期を確定し、今後30年での修繕費用と修繕積立金の相関をグラフにして提示しました。以下に調査結果と修繕方法の提案を記します。

【**外壁**】ブリック調吹付けタイル。過去の大規模修繕で2回塗替えがなされている。付着強度試験を行い、竣工時の塗装層で躯体との付着力不足(東、南面)を測定。次回の修繕時から、特に東、南面は既存塗装層の全剥がしをした上での再塗装を提案。

【**シーリング**】目視検査及び引張り試験を行う。窓回りのシーリングに大きな劣化は見られないが、過去一度も打ち替えがなされていないので次回からは打ち替えを提案。

【**防水**】目視検査による。屋上などに防水が一度も修繕されていない箇所あり。また管理会社による管理区域のほとんどに防水の劣化が見られる。住民の修繕計画には組み入れられないが、建物全体としてみると問題が生じる可能性があるため、管理会社

との調整が必要である。バルコニーなどは特に問題箇所は無かった。

【消防・E V設備】現在のメンテナンス会社、E V会社で継続管理に問題なしと判断。

【給排水設備】目視及びカメラ挿入検査。過去には一度も取り替えがされておらず、特に排水堅管として使用されている白ガス管内部の錆びや腐食が激しい。鋳鉄製の横引き管は耐用年数に達していないため問題はないとした。近々で排水白ガス管及び給水管のライニング工法による修繕を提案。

【修繕時期】外壁や防水等は前回修繕工事から少し短めの期間が適当と判断し10年後の2021年から2022年で提案した。屋上等の不良箇所は長期修繕とは別途で考慮する必要がある。

給排水管は、耐用年数が限界に近いこともあり緊急を要すると判断し、増税前の2016年か遅くとも2017年での修繕を提案。

【費用と積立金】修繕工事費は外壁、防水他で約5,000万円、給排水設備で約5,600万円を計上し、同時に現在の修繕積立金では不足する旨をシミュレートし、提示。

説明会では、現状説明や修繕方法に対して多々質問があり、それらに答えることで、本報告書の内容に住民の方々の理解が得られたように感じました。また、修繕費不足の解消は積立金の値上げで提案しましたが、保険や、修繕費とは別途の管理費の見直しも必要であるといった意見も出され、これからの課題も認識されました。“マンション大規模修繕研究会”として今後も助力し、修繕計画のノウハウを蓄積できればと考えています。

## 尾張旭建築教室

後藤文俊

強い夏の日差しが蝉の喧騒も気にせず真上から差し込んで来る様な昼下がり。城山公園の池を右手に見ながらの周囲に並ぶ木陰に入ると流れる汗は一休み、とても気持ちが良い。その先をさらに進むと子供の遊ぶ声が次第に大きく私達を迎え入れてくれた。尾張旭「木造住宅の耐震を考える会」主催、夏休み子供建築教室は8月26日開催の報告である。

地球規模で起きる地震は近年大きな災害を伴う巨大地震がいくつもニュースとして流れてきている。そんな世界状況の中、被害を最小限にするための活動として市内建築士グループによる赤い羽根共同募金の補助を受けた企画だ。直接の効果には時間が掛かるが市民へのPRができればと早春に企画、青空学童の夏休みのプログラムの一コマを頂き行われた「綱引き子供建築教室」。参加学童はおよそ25名が

8グループに分れ、グループ対抗で耐震立体模型を1/40スケールの平屋モデルを組み立て、最後に強さの競技。2体の模型の梁に綱を渡して綱引きを行った。トーナメント方式により優勝グループを決めたが、第一対戦ではお互いに渡された綱がゆっくりとお互いの距離が少しずつ離れる程に張られ、さらに離れるとやがて模型が傾きだした。「おやおや」と興味を示す声と複数の瞳はじっと様子に釘付けされた。さらに傾くとそれぞれ強者、弱者の明暗に別れ始めた。ここで大切な時間を割きながら、強い部分と弱い部分の解説を行う。再びゆっくりとお互いの距離を離してゆくと、一方の模型が傾けを強め、その瞬間子供「キャー」の悲鳴と共に崩壊した。

この経験や感動が今後の生かされるのか。輝く瞳に活動の今後に期待が膨らんだ。

■三役会(臨時)9/14 18:00~20:00

■マンション大規模修繕研究会 9/15 18:00~19:00  
「サンパーク津島」長期修繕計画について。『マンションの建て替えか修繕かを判断するためのマニュアル』の読み合わせ。

■技術研修会(第143回) 9/15 19:00~21:00  
「昨今の建築・建具金物事情」講師：スガツネ工業

■木造技術研究会 9/17 18:30~20:30

『検査員が明かす建築確認の誤解 申請が「すんなり通る」100のツボ』をテキスト読み合わせ。

■第11期通常総会 10/1 18:30~20:30

役員 の退任・選任、11期事業・収支報告、12期事業・収支計画、その他。