

メンテナンス部会 報告

メンテナンス部会は、各管理組合が直面している排水管の延命又は更新と、日常行われている排水管の洗浄について検討及び見学会等で勉強会を重ねた。

◆2012年1月

部会の勉強会は開催せず、1月21日排水管更生工法見学会を開催した。
①マルライナー工法(株)マルナカは、立管はエポキシ樹脂を含浸させた芯材

で管内面にパイプを形成する工法。
②いずみテクノス(株)は、樹脂塗装工法で管内の塗膜を均一形成する工法で立管と横引き管が継続して行うことができる。

◆第30回 2月18日(土)

①排水管洗浄についての検討。
②睦屋根(水平)屋上防水の実績説明検討。

◆第31回 3月23日(金)

排水管洗浄工法、事例検討及び材料について説明検討。

◆第32回 4月21日(土)

①排水管洗浄についての意見交換。
②浴室リフォーム工事・工法情報提供。

◆2012年6月2日(土)

志木ニュータウン管理組合の排水工事見学会を開催。(株)P・C・Gテクニカは、立管はエポキシ樹脂を含浸させた芯材で管内面にパイプ(片側肉厚約2.5mm)を形成し、横引き管用の穴あけは内側からロボットにより開ける工法。

■排水管洗浄について、(社)全国管洗浄協会の役員及び洗浄業者より洗浄方法や洗浄時のトラブル事例や問題点の研修会を紹介した。

管理運営問題部会 報告

◆第27回 2011年8月21日(日)

管理標準指針の検討(18回目)。設計図書は電子化し保管する組合が増えていく。植栽管理は「すべて業者任せ」が約7割。

◆第28回 9月11日(日)

標準管理規約等の読みを開始。まず役員資格の緩和など先の改正点を確認する。

◆第29回 10月16日(日)

標準管理規約等の読み(2回目)。改正時パブリックコメントを詳しく読む。

◆第30回 12月4日(日)

標準管理規約等の読み(3回目)。共用部分の管理行為を詳しく検討することに。

◆第31回 2012年1月15日(日)

標準管理規約等の読み(4回目)。専有部分と共用部分の区分で配管類が問題に。

◆第32回 2月11日(日)

標準管理規約等の読み(5回目)。バルコニーは専有部分との判例を検討。

◆第33回 3月17日(土)

標準管理規約等の読み(6回目)。駐車場の分譲方式や空き区画増対策を議論。

◆第34回 4月14日(日)

標準管理規約等の読み(7回目)。リフォーム工事施工基準、審査体制の実情を検討。

VOICE 活気ある多摩ニュータウンをもう一度

(会長/個人会員) 山崎 勝太郎

愛宕2丁目住宅団地の入居40周年、管理組合発足19年(それ以前は自治会でした)にちなんで、4月中旬、京王プラザホテル多摩に歴代の理事長に集ってもらい、懇談会を催しました。

会食をしながら思い出話を花を咲かせました。なかでも話題になったのが、今年から建設工事の始まった諏訪2丁目団地の建替えの話です。そして一番の関心事は新団地の分譲価格でした。テレビ・新聞で報道されているように多摩ニュータウンは、このままでは高齢化の時代に突入してしまいます。1200戸強もの大団地となる諏訪2丁目が、若い世代でも我も我もと入居してくるような値段で売り出せば、周辺の街にも活気が戻るだろうというのがみな期待です。

わが団地も何とか元気にして次世代に渡したいとの思いを抱いて、第1回目の“愛考会”は無事終了しました。

◆諏訪の団地管理組合 大規模修繕か建替えかが検討課題に

Info

戸当たり約200万円です。2回目大規模修繕を終えたばかりだが、次の大規模は配管類の改修等で費用が大幅増になる見込み。駅近の恵まれた場所なので、建替えも視野に検討する。

◆エステート鶴牧4・5住宅管理組合

団地内の電力幹線を増強へ
24年度中に各住戸の契約電流を60Aまでアップ出来るよう幹線増強工事を行う。予算は1500万円。

◆多摩市の団地に太陽光発電所を

多摩ニュータウンの団地屋上に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギーの普及を目指す「多摩市循環型エネルギー協議会」(会長桃井和馬氏)が発足した。協議会の試算では、すべてのマンションに太陽光発電パネルを設置すると1万2000戸分の電気が賅えるという。有識者を含めた研究会を立ち上げ、構想の詳細を詰めるとともに、市にも協力を呼びかけて、3年後の事業化を目指す。(出典:朝日新聞など)

◆団地内を沢山の鯉のぼりが泳ぐ

豊ヶ丘5-1団地では、団地内で沢山の鯉のぼりを泳がせた。各家庭で使われなくなった鯉のぼりを借り受け、一斉に泳がせようという有志の発想が実現したもので、団地の子供はもちろん近隣団地からも見に来るほど好評だった。来年はもっと多く泳がせたいと張り切っている。



いよいよ、新しい理事会スタートの時期です。

総会も終わり、各々の管理組合では、新理事長の下で新たなスタートを切っているものと思います。今回は、新理事長の皆様へ、理事長就任の感想と抱負を語って頂きました。

エステート鶴牧4・5住宅管理組合 (29棟、356戸)

「防災に力を入れます」

池淵 元氏 (71歳 樺太出身)

(感想)くじ引きで最後に引いたのが当たりでした。営繕委員、防災委員を務めました。理事会のことは全く分かりません。多くの人に教わりながらじっくり取り組みます。

(抱負)3・11以来、何時、大地震がきても可笑しくないので、安全に安心して住める団地にしたい。防災関係に注力します。



ヒルサイドテラス豊ヶ丘1 団地管理組合 (メゾネット型8棟を含む11棟、115戸)

「コミュニティ作りが大切です」

設楽 真一氏 (62歳 東京都出身)

(感想)以前は副理事長として大規模修繕にも携わりました。かつて盛んであった夏祭りなど子供を中心とした団地内の協同も、子達の巣立ちや居住者の入替わりなどで最近少し疎くなった感があります。

(抱負)これからは高齢化対応や災害時に備えてのコミュニティ作りが大切です。任期1年の間に団地内や近隣の方々と「絆を結ぶ」お手伝いできればと考えています。



豊ヶ丘5-1住宅団地管理組合 (13棟、280戸)

「防災と高齢化対策に 取り組みます」

佐藤 昭久氏 (68歳 北海道出身)

(感想)とにかく忙しいことです。理事会のリード、住人の要望に対する対応や処理、各委員会の立ち上げと出席、各業者との打ち合わせ、契約等に毎日追われています。

(抱負)防災及び高齢化対策に取り組み、安全で快適に住める環境を整備し、無事にこの1年を乗り切り、次の理事会に引き継ぎたいと思います。



エステート聖ヶ丘-3団地管理組合 (30棟、240戸)

「情報共有のための 広報委員会を発足します」

山本 郁雄氏 (60歳 新潟県出身)

(感想)28年に及ぶ歴史の中で、この団地に住んで日が浅い私が、今回理事長という重責をになうことになり戸惑いを感じています。今までは私自身関心の薄かった資産管理について学ぶいい機会と捉えて、さまざまな課題に取り組んでいきたいです。(抱負)資産管理機能に関し、近年見直し作業が進み規約・細則が改正されました。また、細則を補完するものとして新たにガイドライン層を設け、実利用に則した文書体系に変わりました。今年ガイドライン層をより充実させ、団地ホームページを介し情報共有を推し進めるための、広報委員会を新設し機能させたいと思います。



新任理事実務講座 受講者募集

初めて管理組合理事に就任された方のために、連絡会では「新任理事実務講座」を下記のように開講します。

講座は、理事業務に必要な基本知識を学ぶ理事入門編と、それぞれの担当業務について少し専門的な知識と問題が起きた場合の対処の仕方などを知ってもらう、正副理事長編、経理・会計理事編、営繕理事編、植栽理事編の4つの業務別コースとがあります。

講師はマンション管理士、一級建築士の専門家や地域の組合で経験豊富な理事OBの会員です。新任理事の方の受講をお待ちします。

記

日時 : 7月14日~15日 午前10時~午後4時(昼食時休憩)

場所 : 西永山複合施設 多摩NPOセンター 大会議室

申込み方法 : 理事入門編は必須。他のコースは希望で選択

申込み先 : 連絡会事務局(常光宛て)

〒206-0034 多摩市鶴牧5-37-6-301

電話&fax042-339-4992

E-Mail:gakugak_tunemitu@msn.com

締切 : 2012年7月6日(金)

受講料 : 資料代 各編200円

■管理組合員(15管理組合 / ※特別会員 1管理組合・2012年5月現在・順不同) ☆個人会員(34名) / 特別個人会員(1名)

エステート落合5-8団地	D' グラフォート多摩センター棟瓦坂	豊ヶ丘5-1住宅団地	豊ヶ丘5丁目3番住宅
グリーンテラス豊ヶ丘団地	ザ・スクエア管理組合住宅部分	ホームタウン貝取-2団地	エステート聖ヶ丘-3団地
エステート鶴牧4・5住宅	ヒルサイドテラス豊ヶ丘-1団地	グリーンメゾン諏訪住宅	クオース永山
Brillia(ブリア)多摩センター	コスモフォーラム多摩	アルテヴィータ	諏訪2丁目住宅マンション建替組合※

多摩マンション 管理組合連絡会

多摩市後援
当連絡会は、多摩市の後援を得ています。

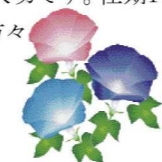
発行: 多摩マンション管理組合連絡会(会長 山崎勝太郎)

Eメール renrakukai-rjji@freeml.com

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

ウェブサイトをご覧ください

<http://tama-mansion.jimdo.com/>



豊ヶ丘5-3住宅管理組合
(10棟、240戸)

「高齢化対策に力を入れます」

関根 雅人 氏
(47歳 東京都出身)



(感想)豊ヶ丘5-3に住んで8年になります。組合運営は初めて。昼間は仕事をしているので理事長の仕事と

の両立が難しいのですが、1年間の任期を何とか頑張りたいと思います。

(抱負)築37年目で建物の対策も重要ですが、入居者の高齢化対策にも力を入れたいと思っています。

Brillia多摩センター管理組合
(6棟、530戸)

「住民との距離間を近づけることが目標」

池田 紀生 氏
(44歳 兵庫県出身)



(感想)組合運営は初めての経験ですが、前年の理事メンバーが多く残っていただいております。助けを借りながら、任務を果たしたいと思っています。

(抱負)5年が経過し、いよいよ長期修繕計画を実行する年度になりました。総会だけでなく、何度か区分所有者の皆様と意見交換を行う機会を作り、理事会と区分所有者の距離感を近づける事を目標にしたいと思っています。

グリーンテラス豊ヶ丘団地管理組合
(10棟、235戸)

「大規模修繕をはじめ様々な事案に取り組みます」

金井 豊 氏
(44歳 東京都出身)



(感想)初めて理事長に就任いたしました、とても不安と期待でいっぱいです。理事の皆様と、ブロック委員の皆様と組合員の皆様の協力のもと、ガンバっていきます。

(抱負)今年でグリーンテラス豊ヶ丘も、早や24年になりました。

来年で四半世紀になります。今期は次期予定している大規模修繕や色々な事案に取り組んで行こうと思っています。

エステート落合5-8団地管理組合
(20棟、283戸)

「配管類の改修計画に注力します」

星野 安則 氏
(48歳 東京都出身)



(感想)多摩に住んで24年、そのうち当団地に住んで12年になります。これまで草刈りや夏祭り、餅つき等、理事さん方のご苦労も知らずに楽しませていただけてきました。

(抱負)理事長に就任して、まだ1ヶ月しか経過しておりませんが、すでに大変さが身に染みんでいます。

仕事柄、事務職には無縁なだけ厳しいものがあります。しかし、他の理事や先輩理事の方々が、フォローしてくださるおかげで何とか乗り切れそうです。

これから皆様の協力を得ながら、理事会運営と排水管など配管類の改修を計画していきたいと思っています。各管理組合役員の方々も、いろいろ大変かと思いますが、お互いに頑張りましょう。

クオース永山管理組合
(1棟、44戸)

「大規模修繕に備えて連絡会での情報交換を密に」

赤池 俊幸 氏



(感想)私達のマンションも10年を超えて、そろそろ大規模修繕等を考えなくてはならない時期が近づいています。とは言っても、どのような方法で、どのように進めていくのか不明な事もあります。

(抱負)連絡会に加入させて頂き、情報交換の場として、改めてマンション管理組合の運営の全般を勉強させて頂きたいと考えております。どうぞよろしくご協力致します。



Introducing
会員管理組合 紹介

<概要> ●所在地/多摩市豊ヶ丘5丁目3番地 ●入居開始/昭和51年3月 ●構造/鉄筋コンクリート造 ●規模/5階建て中層 3LDK 2棟、4LDK 8棟 ●総戸数/240戸 ●付属施設/管理集会所 ●駐車場/平置き184台 ●管理/自主管理(派遣事務員1名) ●管理組合理事会/理事12名、監事2名計14名 ●専門委員会2組織/共有物修繕関係及び高齢化対策関係

多摩ニュータウン豊ヶ丘5丁目3番住宅管理組合



入居37年をむかえ、建物も住む人も壮年期を過ぎつつある団地ですが、総会の出席率が60%前後という熱心な組合員と理事会、そして専門家のいる委員会、さらには高齢者の見守りや団地リノベーションを主宰する自主組織などの活動があり、まだまだ壮年の気概あふれる雰囲気のある団地です。旧住宅公団が建設にあたっての不始末(急激な値上げ)のお詫びとして建てた、当時としては珍しい4LDK(91㎡)を主体にした団地は、南側3室の間取りと、緑溢れる余裕のある敷地があります。公園、医院、図書館が近くにあり、価格も手頃になったためか若い方々の入居も徐々に増え、子供たちの元気な声がまた聞こえるようになりました。

しかしながら理事の高齢化等への対策を考えなくてはならない時期になっており、「高齢化対策組合組織検討委員会」を発足させたことは本紙5号で報告したとおりです。3回目の大規模修繕工事を無事完了し、その出来栄には専門家から「シャープですな」とのお褒めをいただきました。現在は排水管関係の若返りを検討し、実行しています。

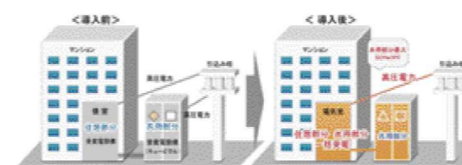
(調査検討委員会委員長 小池 博)

快適ライフを支える



お役立ち情報③

一括受電サービスの導入は、マンションでも東電が共用部の電気使用を事業目的として、料金値上げを通知したことから拍車がかかり始めた。このサービスの特徴は、下図に示す通り、一般家庭用(100V、200V)の低圧電力の個別契約から、安価な高圧電力(6000V)の一括受電に切替え、その差額を活用する削減スキームである。しかし、その内容はサービスを提供する業者(ESP: Energy Service Provider)によって様々である。また、広い敷地に棟が複数点在するタウンハウス型や団地型の場合、初期の設備投資・工事費が膨大となり、削減スキームの効果が出にくい場合ESPも乗ってこない状況がある。



メンテナンス情報交換
Question & Advice



@排水管の清掃や修繕は、どこの管理組合においても必要となります。その施工方法は業者によっても様々であり、自マンションに適した工法を検討する事が必要になってきます。排水管は大きく3つに区分されます。

- ①各住戸の専有部床下に在る横管
- ②建物内の共用部縦管
- ③建物外部で敷地内に埋設されている埋設管です。

今号では、①②についての情報を掲載するとともに、検討する上でのポイントを整理してみました。

- 排水管メンテナンスにおける留意点
 - ✓排水管内清掃作業に伴う管継手部と洗浄ブラシとの摩擦事故が発生している
 - ✓管内の空気がうまく出し入れできない
 - ・**通気管の汚れや詰まりにも注意**
- 汚れに対しては定期的な清掃等で対処しますが、頻繁に詰まる排水管はそ

一括受電サービス導入のポイントを探る

業者によってサービス内容に違いがあるの？

削減率にも違いがあるの？

そんな疑問について調べてみました。

今回は、連棟型の民間マンション(530戸)で検討中の事例を紹介し、一括受電サービス導入のポイントを探ってみる。

下表にESP 2社の検討事例を示す。いずれも30%の削減率で、年間約300万円弱の削減効果が見込まれる。

A社では、各住戸にスマートメーター設置を標準としており、今後の様々な電力供給バリエーション(時間帯割引、ピークカット導入など)に対応できるようになっているが、B社はその対応が十分ではない。また、A社は削減対象を専有部、共用部のどちらか一方としているのに対して、B社は共用部のみとしている。

両社とも導入工事には午前11~2時間程度、午後11時間程度の停電を必要とし、3年に1回の法定点検時にも停電が必要となる。

管理組合側の作業としては、導入に総会決議が必要だが、その後

表. 検討事例

	削減率	削減対象	将来対応
A社	30%	専有部 or 共用部	各戸スマートメーター標準
B社	30%	共用部のみ	

の原因除去が重要です。例えば通気管に問題があり、空気をいかに逃がすかが重要課題となるケースがあります。例えば、ポコポコ音は排水管又は通気管の詰まりでの空気量が少ないことに起因します。

○排水管工事を正しく認識しよう

排水管の対応遅れの大きな原因は、目に見えないので関心が薄い原因を発見しづらいことです。定期的に清掃しているからと言って油断は禁物です。

・水漏れの現象があったら要注意

排水管の穴は、1・2回の水漏れ時より始まっています。放置すると、半年~1年程度で穴はさらに大きくなります。一時的に水漏れが止るので、放置してしまうケースもありますが、管理組合は1回の相談を受けた時に調査をしなければ、後が大変なことになります。20年以上経過した排水管での水漏れによる補償は保険が適用されない場合もありますの

表. 排水管メンテナンス業者への連絡会内の発注実績

業種	業務内容	施工業者	電話番号	発注された内容の事例
排水管メンテナンス業者	管内高圧洗浄	上田設備	03-3950-1731	
		水研舎	042-324-1825	
設備工事業者	修繕	中島メンテナンス	042-371-9238	
		東洋ビルサービス㈱	03-5275-7156	PSエア抜き弁交換

も各戸が個別にESPと契約を交わす必要があり、実質的には全区分所有者の協力が不可欠となる。

必要な設備(高圧用受変電設備や各戸のメータ)の導入や維持管理、および専有部部の電気料金の徴収はESPが行うが、組合としては事前に、設備投資、工事費、年間委託料などの内訳を調査することも重要である。

最後に、管理組合が直接電力会社と契約するケースを紹介する。70戸のマンションで初期の設備投資に1千万円、電気料金の徴収や機器の保守・管理を外注し月7万5千円程かかるが、年間200万円程削減できるため、5年間で初期の設備投資が回収でき、その後の削減費は住民の電気料金を下げたり、修繕費にまわす事ができるケースである。

で注意して下さい。

・台所系統が最も注意が必要

台所は建物の隅にあることが多く、縦管から距離が長い場合があります。室内では勾配が取れないのでそこに水が溜まりやすくなり、鉄管の場合は、そこから腐食していきます。排水管に塩ビ管を使用した場合でも、縦管と横引き管のジョイントに鉄(ネジ部)を使っている場合があり、ここが腐食してくるので油断は禁物です。

・応急処置が難しい

排水管のメンがダメになったら、台所、洗面所、浴室が使えなくなります。給水のようにバケツや仮ホースでの対応はできません。

・水漏れした場合は後処理が大変

排水は、一般に汚い水が多く、水漏れした場合は悪臭などもあり、修理・復旧も大変なので事前対策が大事です。「排水管は20年経ったら怪しい」と常に心掛けてください。