

マンションコミュニティ研究会第8回フォーラム

# めざせ！サステイナブルマンション

～ハード(専有、共用)、ソフト、流通すべての視点で常に魅力的なマンションは？～



2013年11月20日（水）

日比谷コンベンションホール

マンションコミュニティ研究会

# めざせ！サステイナブルマンション

## ◆ プログラム ◆

■ 開会 ..... 18:30

■あいさつ

### 第1部

「リバーションで開くマンションの未来」 ..... 18:35

《パネリスト》	リノベル(株) 代表取締役社長 (有) マンションライフパートナーズ 代表 (株)すまいる情報光が丘 代表取締役	山下 智弘 柳下 雅孝 武藤 正子
《コーディネーター》	マンションコミュニティ研究会代表	廣田 信子

《休憩 19:55～20:05》

### 第2部

「安心と快適、合意形成を生み出すコミュニティとは」 ..... 20:05

～サステイナブルマンションソフト編～

《リレープレゼンテーション》  
★コミ研の理念・ マンションコミュニティとは(廣田信子)  
★マンションコミュニティの歴史(久保克裕)  
★高齢になっても住み続けられるマンションであるために(中西 博)  
★東日本大震災で確認されたコミュニティの大切さ(廣田信子)  
★防犯対策、安心はコミュニティから(村澤優子)  
★合意形成とコミュニティ(藤野雅子)  
★マンションの環境整備の必要性～マンション管理はなぜ必要か～(坂田英督)  
★植栽管理でコミュニティ形成(栗原優香)  
★マンションコミュニティを育てるコツ(高見とし子)  
★表札に関するアンケート結果と今後への提言(大滝純志)

■閉会あいさつ ..... 20:55

■閉会 ..... 21:00

## ■ 開催に当たって ■

人が住み続けて、豊かなコミュニティがあつてこそそのマンションです。

時代の変化の中でマンションが魅力ある住環境であり続けるためには、共用部分や敷地全体、専有部分、そこに暮らす人々、すべてが魅力的で、その情報がきちんと伝わり、ここに住みたいと若い世代が感じて入居してくれることが必要です。

マンション全体の設備をリニューアルし、リノベーションで住まいの魅力を高め、豊かに管理され、ステキなコミュニティがある理想のマンションへの道を描いてみたいと思います。

お忙しい中、ご出演を快諾下さった皆さま、そして今日、このフォーラムにご参加くださった皆さまに、心から感謝いたします。

今日、ここで、たくさんの方と共有した場のエネルギーが、明日からの私たちの行動に力を与えてくれることを祈って…

マンションコミュニティ研究会  
代表 廣田 信子

選ぶ・つくる・住む・つながる

# リノべる。

## 《山下 智弘（やました ともひろ）氏プロフィール》

1974年生まれ ゼネコン、デザイン事務所、家具工房などを経て

平成15年 デザイン事務所 f i e l d 設立

平成16年 株式会社 e s 設立 代表取締役就任

平成22年 リノべる株式会社 設立 代表取締役就任

同年 リノベーション住宅推進協議会 理事に就任



リノべる。はリノベーションのセレクトショップです。

### ①リノベーション向き物件をセレクト

中古マンションだったら何でも良いわけではありません。どんな工事が可能なのか？どの様な管理体制なのか？修繕状況は？将来の資産性は？リノベーションに向いた中古マンションをセレクトできます。

### ②内装材、住宅設備をセレクト

新築や賃貸物件ではなかなかお目にかかるないアイテムをセレクトできます。奇抜なものは目を引きがちだけど、永く使っても飽きが来なく、誰もが受け入れる様なアイテムで構成することが資産価値につながります。そんな予め選ばれたアイテムをセレクトできます。

### ③リノベーション向きローンをセレクト

物件購入費用とリノベーション費用をまとめて借入することができる「リノベーション向き住宅ローン」をセレクトできます。仮に物件費用が2000万円、リノベーション費用が800万円の時、従来のローンと比較した場合、約30%（約5.3万円）も月々の返済額が軽くなる。また金融商品は人によって最適なものが異なります。最も有利な住宅ローンで無駄な支払いをなくし、賢い返済計画が可能となります。



#### リノべる株式会社 概要

●設立：2010年4月 ●資本金：5,500万円 ●代表取締役社長：山下智弘

●本社：東京都渋谷区千駄ヶ谷2-9-6 ●事業内容：リノベーションの設計・施工

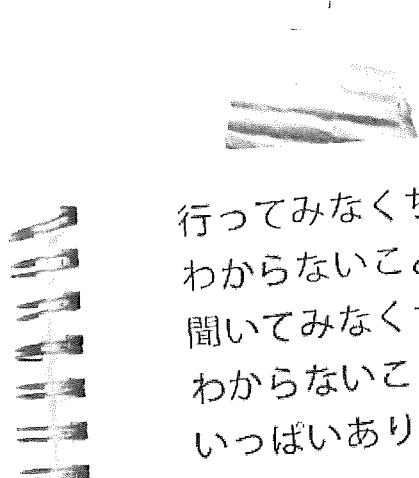
●お問合せ：tel 0120-648-224（通話料無料）

選ぶ・つくる・住む・つながる  
リノべる。

リノベーションに役立つ

# リノべる。のイベント開催中！

リノべる。では各エリアにて初心者向けのセミナーから、実際に体験するワークショップまでいろいろなイベントを開催しています。皆さん最初は初心者です。リノベーションに関するあらゆる不安を解消してください。あなたに合ったイベントがきっと見つかるはず。



行ってみなくちゃ  
わからないこと。  
聞いてみなくちゃ  
わからないこと。  
いっぱいあります！

## 無料カウンセリング



コーディネーターにご自身の状況に合わせて詳しくお尋ねいただけます。よりを気にせずなりたいところをピントで解消していただけます。

\*購入を検討している物件がある、ローンの借り入れが可行か知りたい方

## 工事現場見学会



リノベーションってどんな工事をするの？と思われている方も多いはず。実際の工事現場をみてづくりの進捗を見ていただけます。

\*リノベーション工事についてやりたい、工事が不安と感じている方

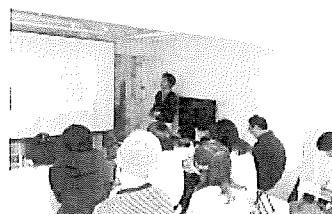
## お役立ちバスツアー



リノベーションする前に必ず学んでおきたいをバスで見る丸ごとツアー。オススメの宝石物件や、住居設備メーカーのショールームを見学したり、セミナーでは経験できない実践的な講習会です。

\*1日で基礎から実戸まで一気に知りたい、実の事を見てみたい方

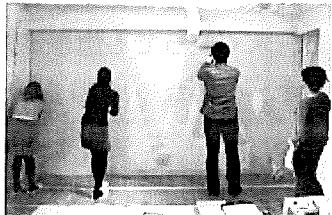
## 各種セミナー



リノベーションの基礎や中古マンションの利害性、ローンのことなど、リノベーションに関する様々な内容をセミナー形式でお話しします。

\*リノベーションの基礎から専用までポイントを押さえたい方

## ワークショップ



の手法や壁紙貼りを体験するワークショップをショールームで行います。専門を活用など、プロの技を学んで日々の時に役立てていただけます。

\*リノベするときのために一度経験しておきたい、プロの技を見てみたいという方

## お客様完成見学会

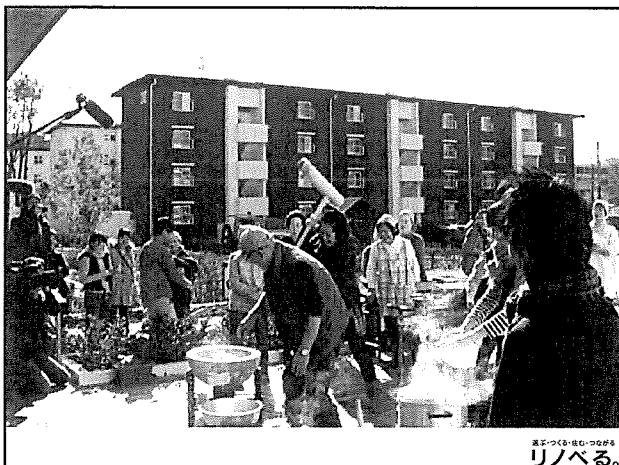


お客様のご協力で、リノベーション完成後にオープンハウスを開催しています。十人十色のリノベーションの魅力を感じていただけます。

\*実例を見てそれを生かしたい方、お客様のリアルな感想を聞きたい方

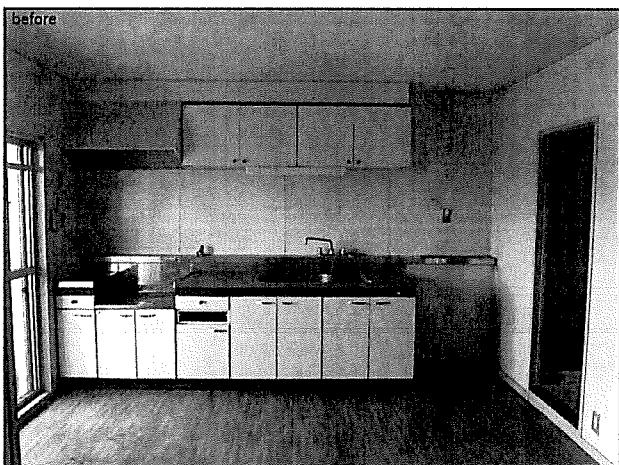
選ぶ・つくる・住む・つながる  
**リノべる。**

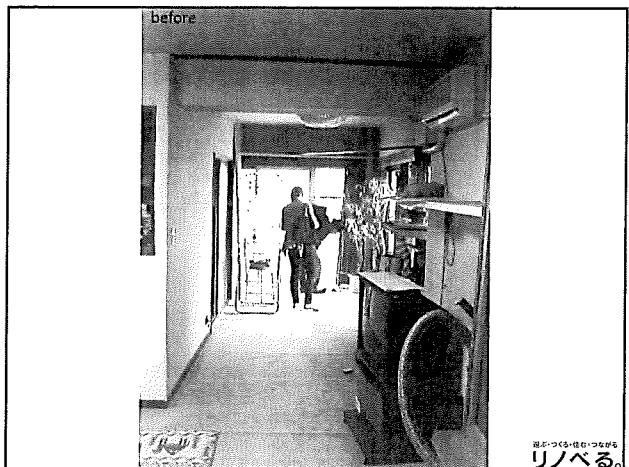
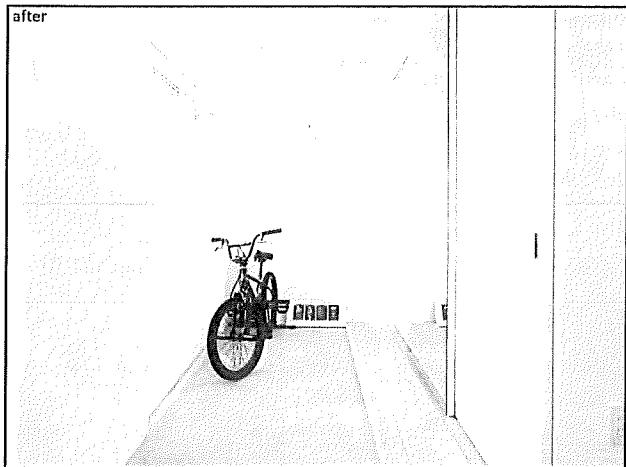
代表取締役社長  
山下智弘



31,120,000

選ぶ・つくる・住む・つながる  
**リノべる。**





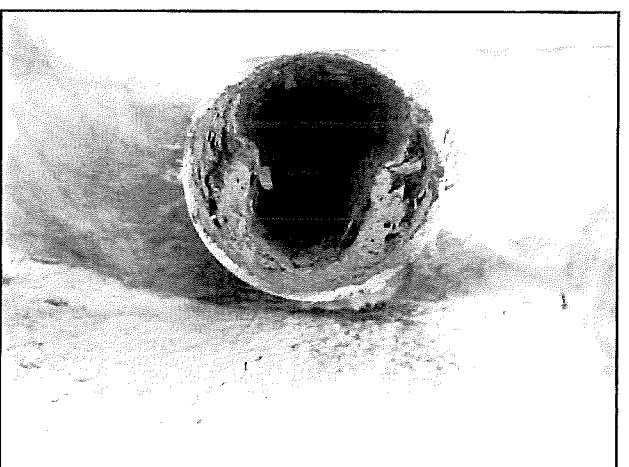
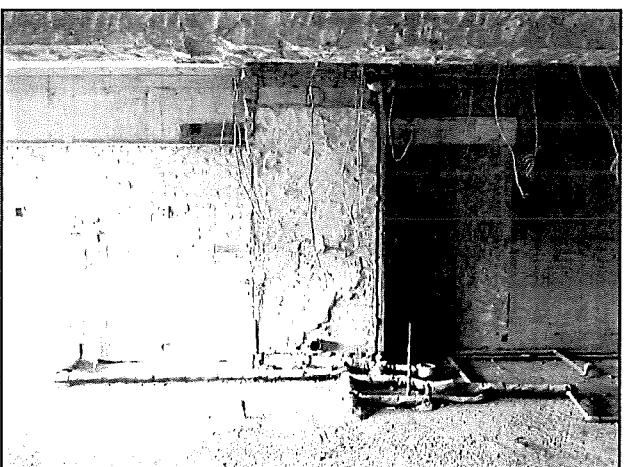
お部屋の内装  
リノベる。



お部屋の内装  
リノベる。



お部屋の内装  
リノベる。

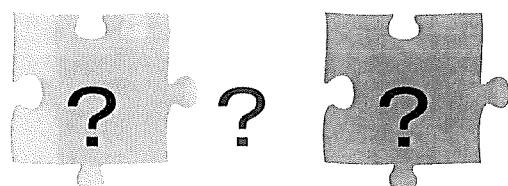


# 資産価値

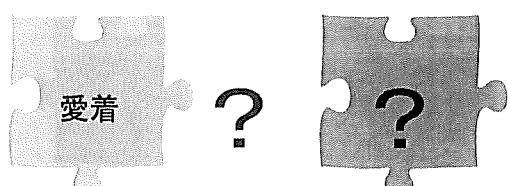
資本つくりはじめるから  
リノべる。



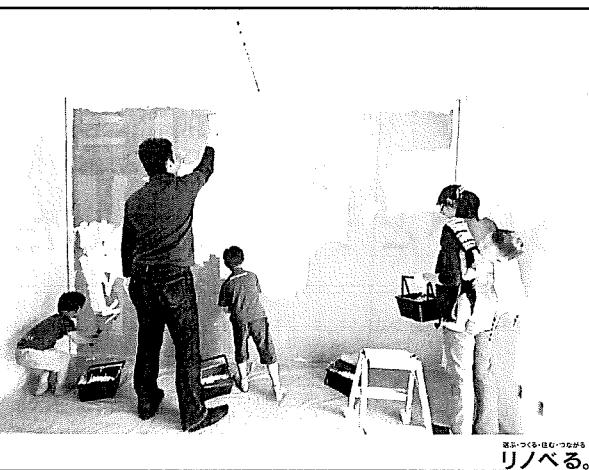
資本つくりはじめるから  
リノべる。



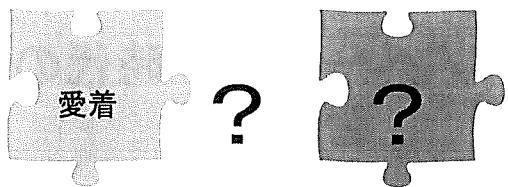
資本つくりはじめるから  
リノべる。



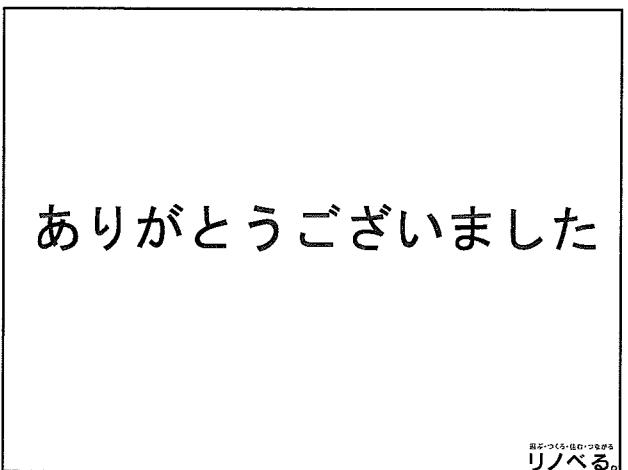
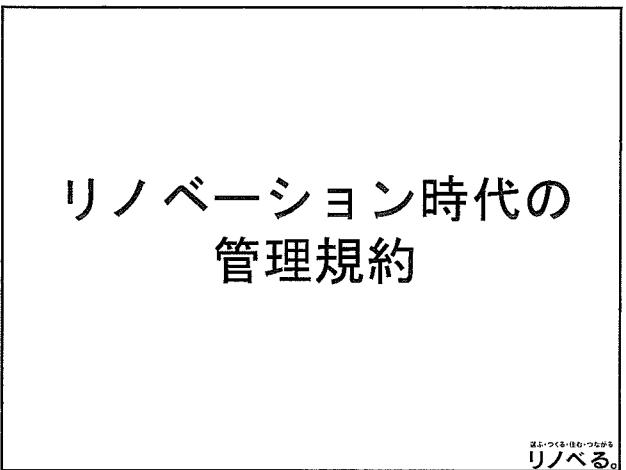
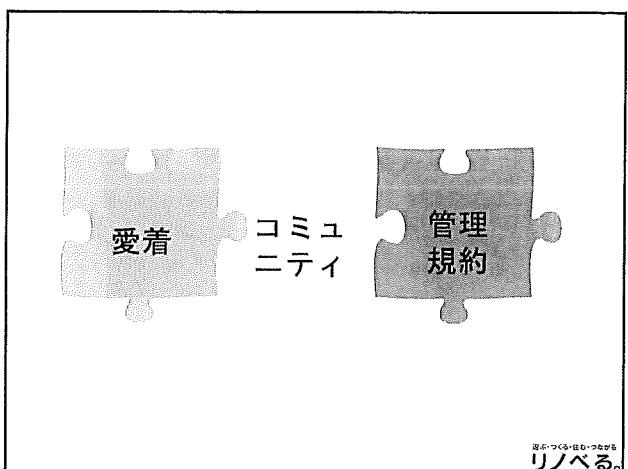
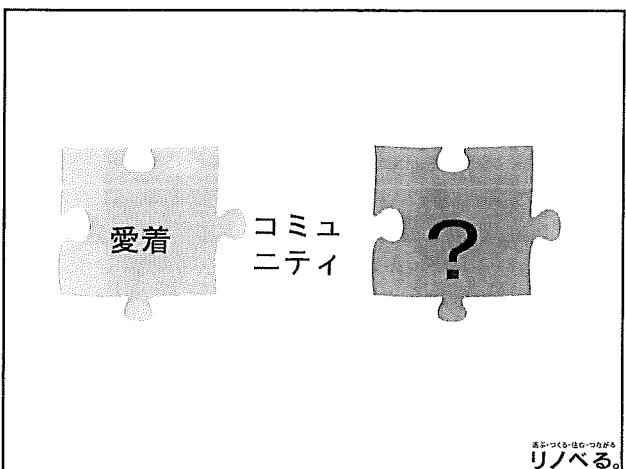
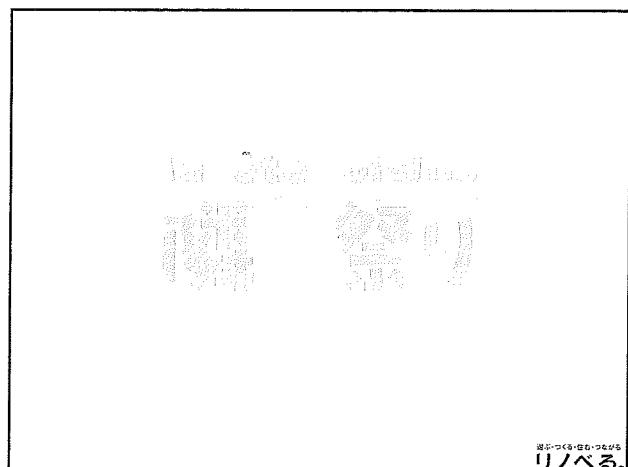
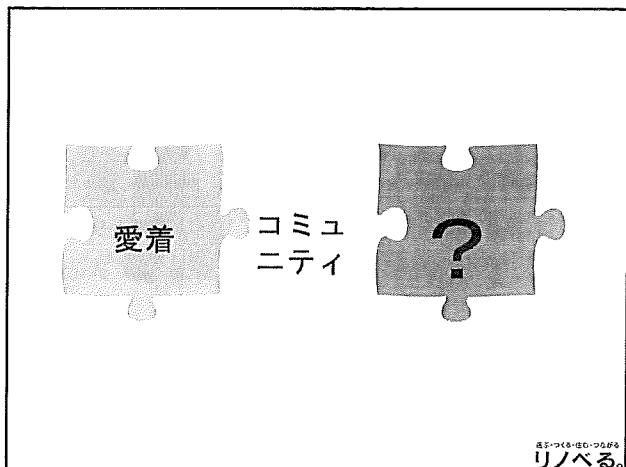
資本つくりはじめるから  
リノべる。



資本つくりはじめるから  
リノべる。



資本つくりはじめるから  
リノべる。



リノベーション時代の  
管理規約

ありがとうございました

## 《柳下雅孝（やぎしたまさたか）氏プロフィール》

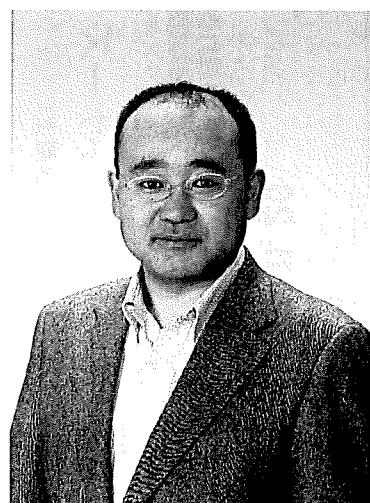
(有)マンションライフパートナーズ一級建築士事務所 代表取締役  
一級建築士、設備設計一級建築士、マンション管理士  
団地やマンションの大規模な設備改修工事に関する設計コンサルタントを数多く手がける。

### 主な著書

- 「マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ（エクスナレッジ）」著者
- 「世界で一番やさしい マンション大規模修繕（エクスナレッジ）」共著
- 「すぐに役立つマンション管理ガイド 資産を守る実践編（日経BP社）」共著
- 「マンション改装読本（日本建築家協会メンテナンス部会）」共著
- 「マンション設備のトラブルと対策（オーム社）」共著
- 「マンション大規模修繕のポイント（住宅新報社）」共著
- 「マンション改修見積見積書の見方、読み方、考え方（建設物価調査会）」共著
- 「設備開発物語～建築と生活を変えた人と技術（市ヶ谷出版）」共著
- 「3. 11 平成津波と集合住宅（テツアドー出版）」共著
- 「東日本大震災 53 日目 忘れることのできない記憶（テツアドー出版）」共著
- 「津波と街と建築～3.11 平成津波 被害記録と提言（テツアドー出版）」共著

### 所属団体：

- (一社) マンションリフォーム技術協会
- (公社) 日本建築家協会メンテナンス部会
- (一社) 東京建築士会
- (一社) 東京都設備設計事務所協会
- (一社) 団地再生支援協会
- (一社) 日本マンション学会
- (一社) 首都圏マンション管理士会
- NPO 耐震総合安全機構（理事）
- NPO 給排水設備研究会



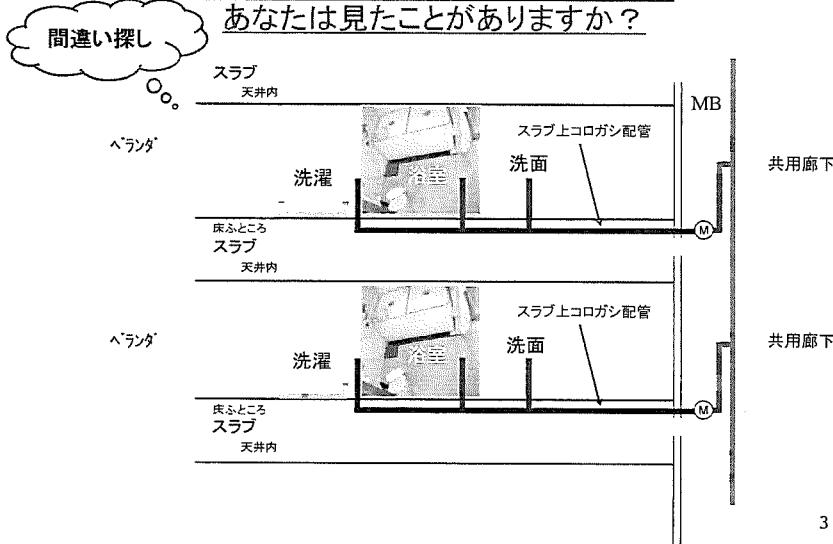
**共用部分と専有部分の境界にある盲点  
～高経年マンションの価値を高めるための設備改修～**

2013. 11. 20

「キッチリ直す」と「ただ直す」とでは雲泥の差。それが現れるのは10年後  
設備改修のやり方いかんで建物の寿命が大きく変わります

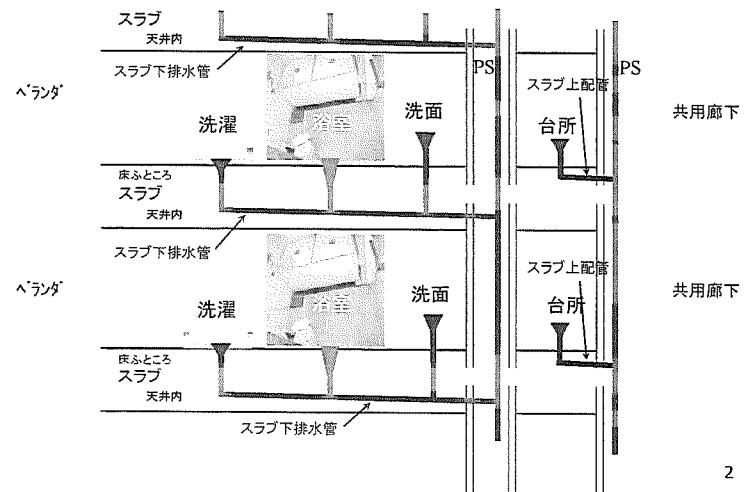
(有)マンションライフパートナーズ  
柳下雅孝(設備設計一級建築士)

どこのマンションでもよくあるメーターボックスの給水管  
共用部分と専有部分の境目の実物を  
あなたは見たことがありますか？



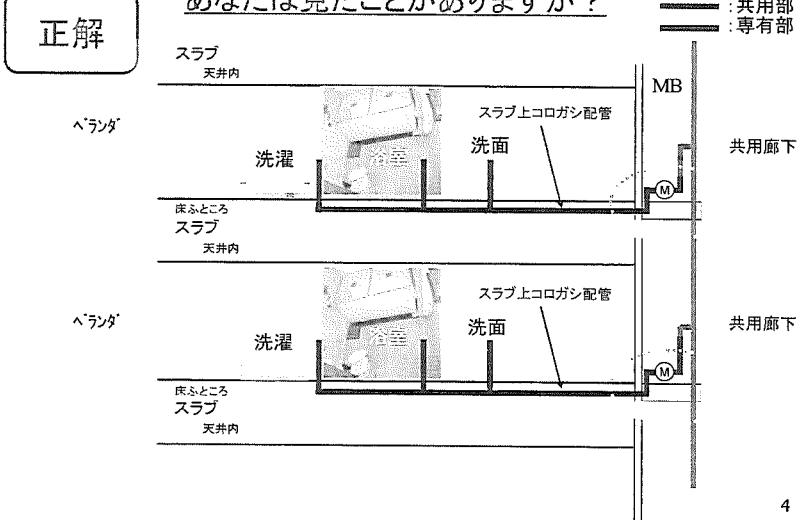
3

高経年マンションによくあるスラブ下排水管  
共用部分と専有部分の境目の実物を  
あなたは見たことがありますか？



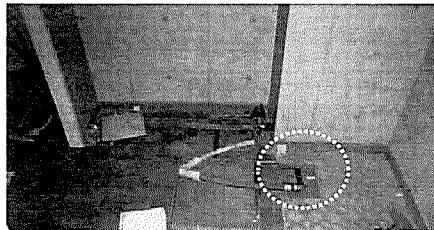
2

どこのマンションでもよくあるメーターボックスの給水管  
共用部分と専有部分の境目の実物を  
あなたは見たことがありますか？

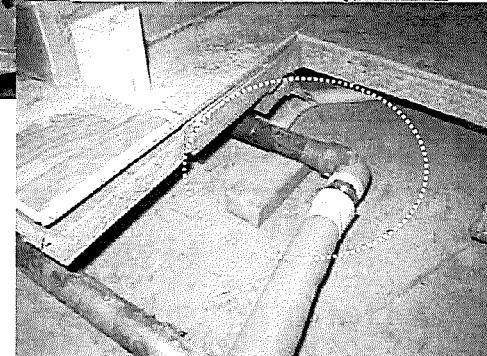


4

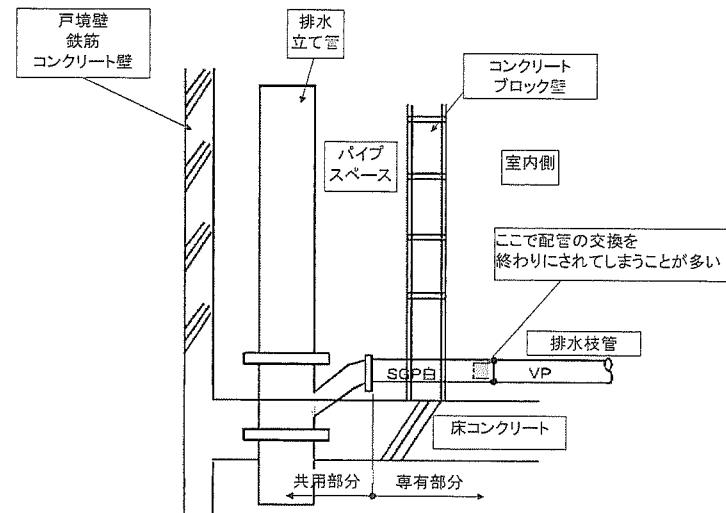
直したつもりが、直ってない現実



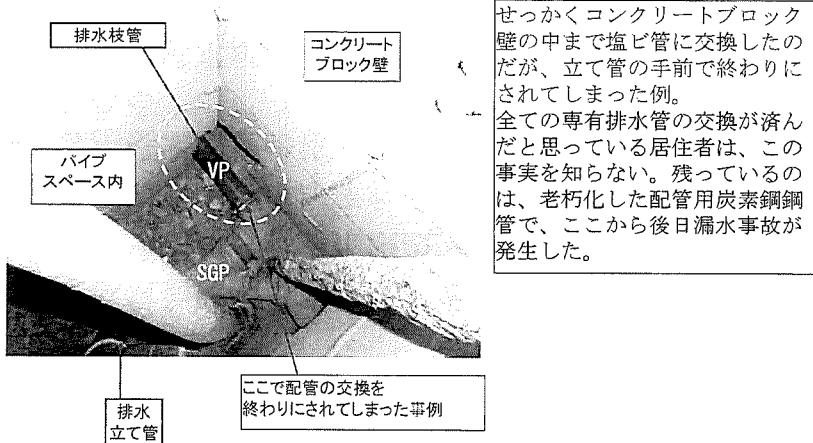
でも、リフォーム屋ばかりを責められない



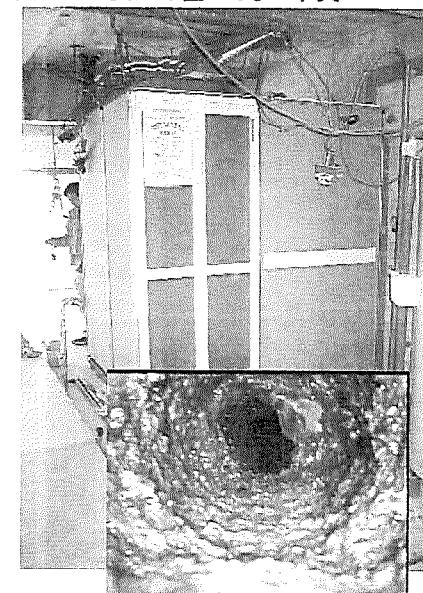
リフォームしたからといって、安心できない



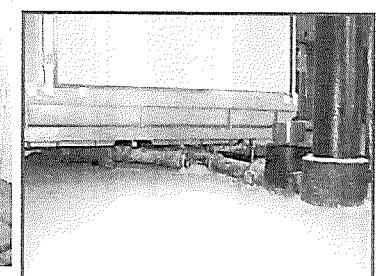
直したつもりが、直ってない現実



直したつもりが、直ってない事実



巷のリフォーム～悲しい現状～

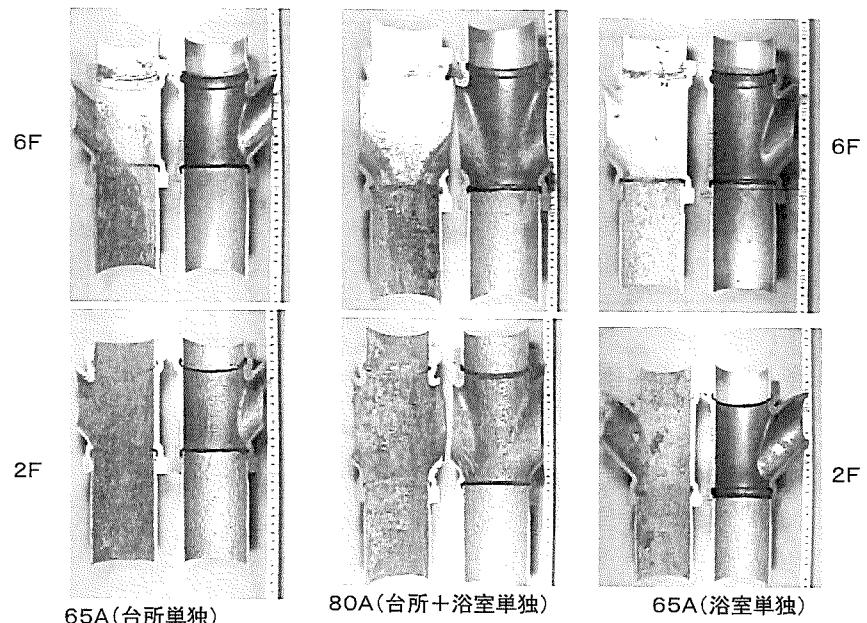


## [あるマンションでの 系統別診断の結果事例]



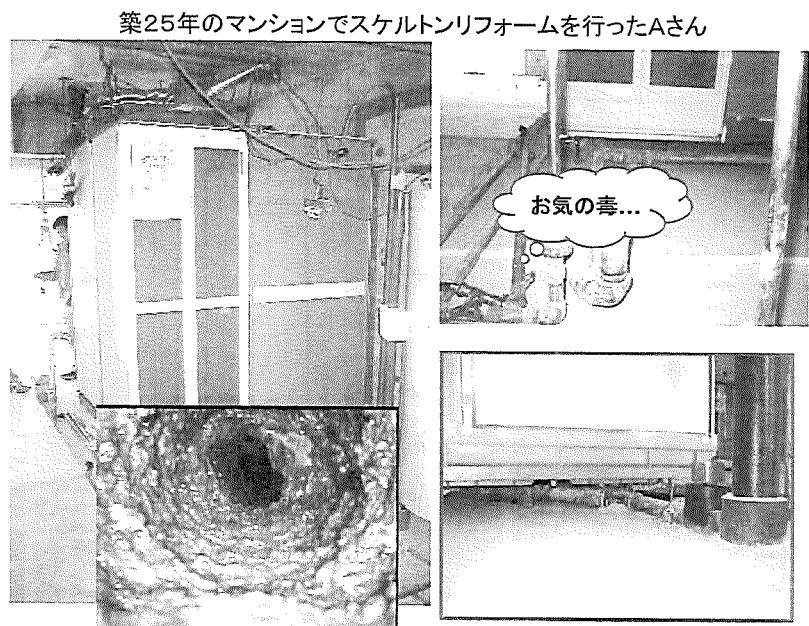
※排水負荷による腐食傾向の違いについて

- ①台所排水が流れる系統の方が腐食しやすい
- ②台所のみの排水が流れる系統は特に腐食しやすい
- ③台所排水に他の排水が流入すると腐食はやや緩和される
- ④台所の排水が流れない雑排水は腐食傾向が緩やかである

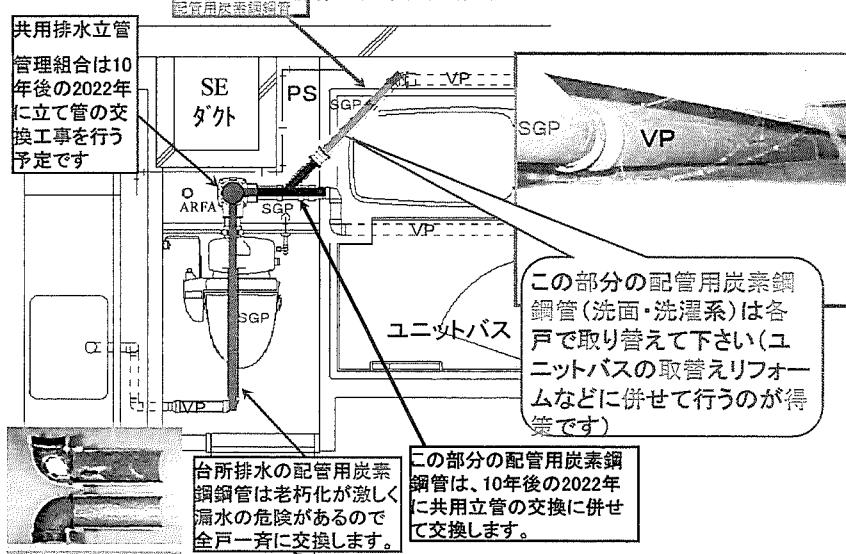


## あるマンションでの系統別診断の 結果より抜粋

	K-65A			UBK-80A			UB-65A					
	最小肉厚	順	平均肉厚	最大浸食率	最小肉厚	順	平均肉厚	最大浸食率	最小肉厚	順	平均肉厚	最大浸食率
6F	2.676	⑤	2.935	36.3%	2.812	⑥	2.962	33.0%	3.439	⑤	3.613	18.1%
5F	2.453	③	2.769	41.6%	2.981	④	3.075	29.0%	3.04	③	3.134	27.6%
4F	2.484	④	2.625	40.9%	2.778	③	3.092	33.9%	3.14	④	3.287	25.2%
3F	2.418	②	2.543	42.4%	2.33	②	2.768	44.5%	2.9	②	3.054	31.0%
2F	1.854	①	2.27	55.9%	2.205	①	2.786	47.5%	2.813	①	3.051	33.0%
	大小の差		立て管平均	平均浸食率	大小の差		立て管平均	平均浸食率	大小の差		立て管平均	平均浸食率
	0.822		2.6284	37.4%	0.776		2.9366	30.1%	0.626		3.2278	23.1%



## 別の築25年のマンション住むBさんが色分けした 排水管改修計画



Cさんはガイドラインに沿ってユニットバスのリフォーム時に排水管の交換を行った

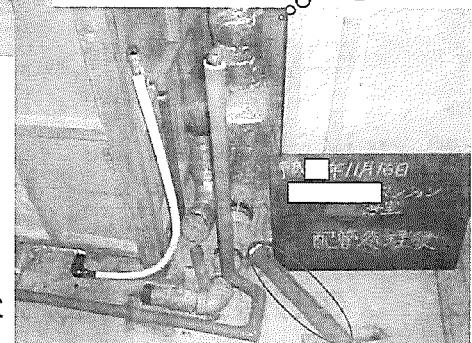
たったの  
15,000円...



取り替え前

ユニットバスをどかした時に、この部分を取り替えた

取り替え後



1  
3

## 今や、専有部の配管改修は 管理組合で計画・実施する時代



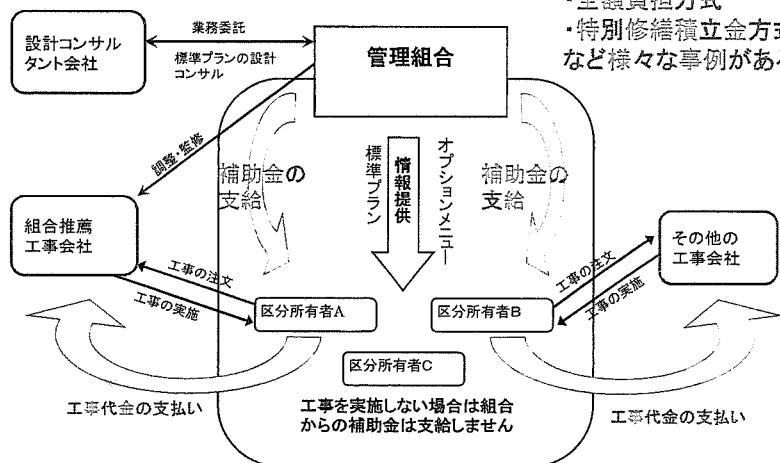
- 専有部分の配管工事は、修繕積立金を使って管理組合が工事してよいのか？  
→ やらない住戸は、漏れるまでやらない
- 困るのは下階住戸
- 保険はあくまで保険
- 劣化の進行は法律で止まるものではない
- 法律だけでは善良な住民を守りきれない
- 100年持たせるには管理組合の統制が必須

## 専有部分の給水管・給湯管を管理組合が 一斉に更新する場合の考え方

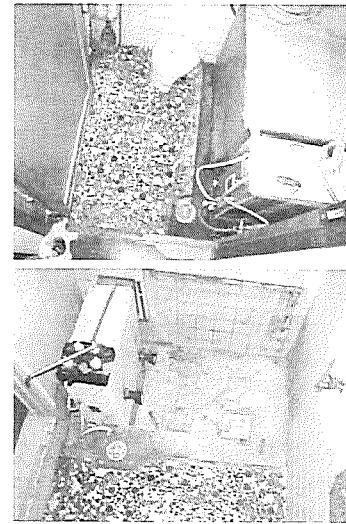
- ①共用部分と専有部分の配管は繋がっており、同じ材質が使われ劣化の状況もほぼ同じである。
- ②各戸に更新の判断を委ねてしまっては、管理が行き届かない。
- ③専有給水管が腐食し漏水が発生した場合、困るのはその下階住戸である。
- ④配管の老朽化の問題は、全戸共通の課題であり、管理組合で取りまとめた方が合理的である。



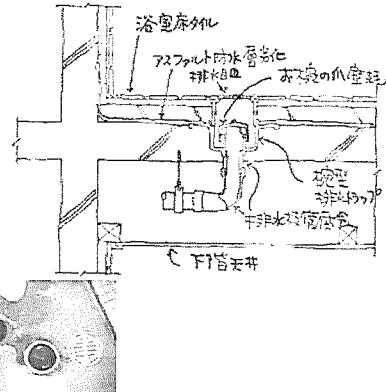
## 補助金方式の事例



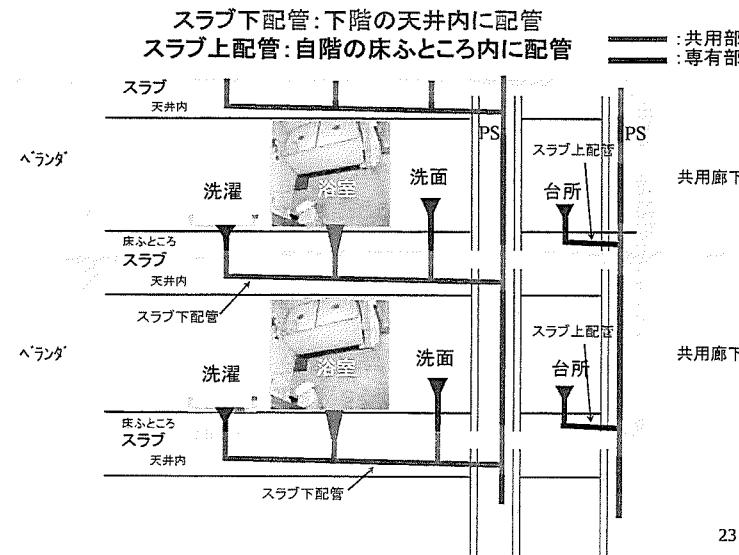
## どうする？ 在来浴室の改修



1. 昭和40～50年代に建設された団地やマンションの浴室は、アスファルト防水タイル仕上げの浴室（ここではこれを「在来浴室」という）が多い。

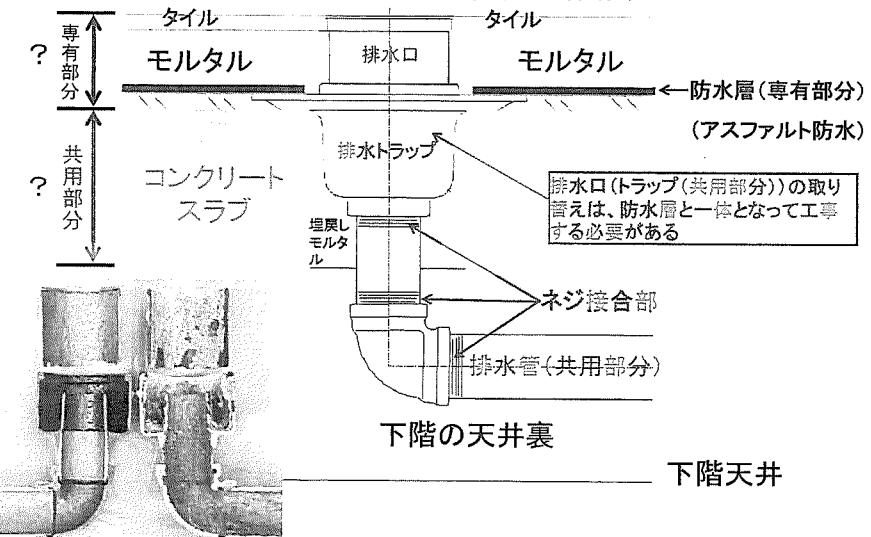


## 在来浴室にはスラブ下排水管がセット

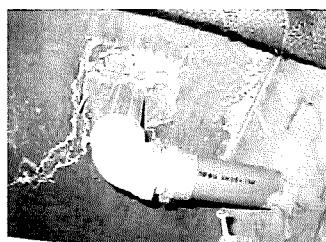


## 床に埋まっている浴室排水口は単体で更新できない

図 浴室排水口まわりの断面図



## (昭和)だから浴室排水口は残してきた



A. 昭和の終わりの頃は「排水金物と排水管の接続部、排水金物そのもの、アスファルト防水層」はさほど老朽化していないと考え、排水管をスラブの下端部分から更新すればよいとしてきた。

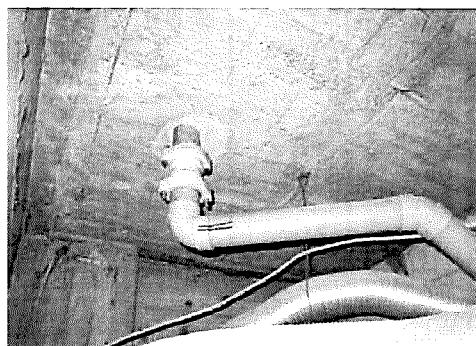
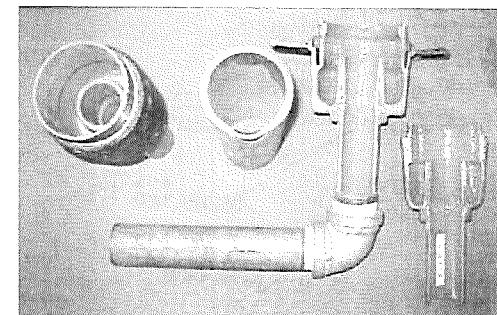


写真 防水層貫通部を残し、スラブ下端から排水管を更新

## (平成)せめて浴室排水口を延命させよう



B. 平成に入ると排水金物の腐食や排水管との接続部まわりの腐食が顕在化し、樹脂ライニングによる排水管と排水金物の延命工法が誕生した。

## 後期高経年マンションではいよいよ漏水が始まる

C. マンションも40才を超える年頃になると、排水金物まわりに関係のないアスファルト防水層からも、しだいに漏水が発生するようになる。

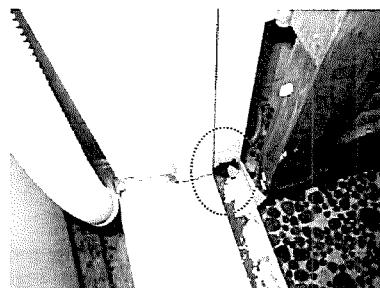
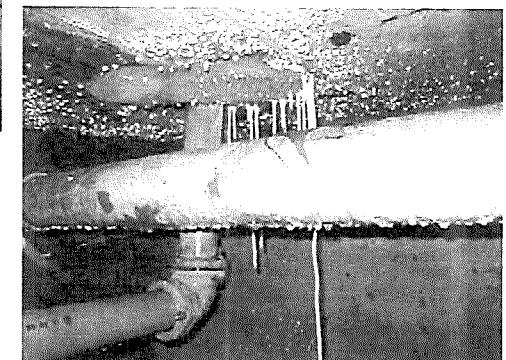
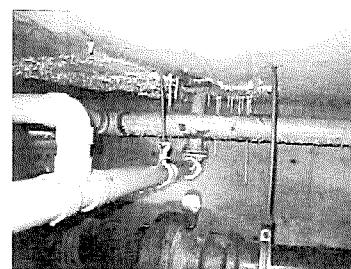


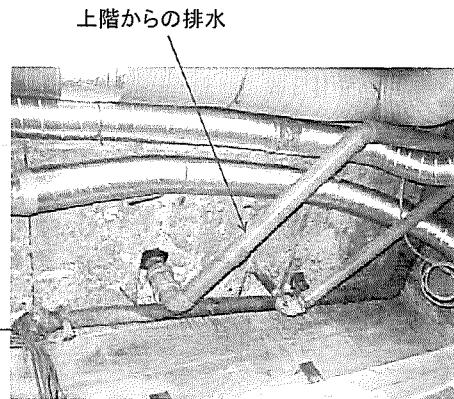
写真 柄ちて穴が開いている木製框から階下へ漏水した



写真 排水トラップ直下の貫通部を階下より見上げると、エプロレッセンスが見られる。

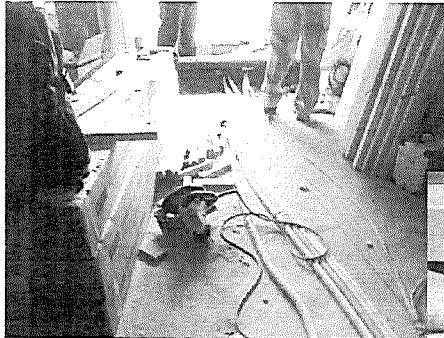


## 個別のリフォームでは対応できない



実際の専有部スケルトンリフォームの様子

## 個別のリフォームでは対応できない



実際の専有部スケルトンリフォームの様子

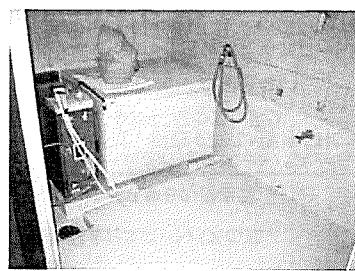
1  
2

### いよいよ管理組合が立ち上がる まずは「かぶせ工法」で防水改修

C. こうなると、防水層と排水金物を合わせて修繕することが合理的と考え、浴室の床面にFRP材による新規の床防水を「かぶせ工法」により施し、これに見合う専用の排水金物に更新する修繕が行われるようになった。



改修前



改修後

写真 FRP材によるかぶせ工法による防水改修事例

### 一方で、年数の経過とともに ユニットバスヘリフォーム住戸が増えてくる



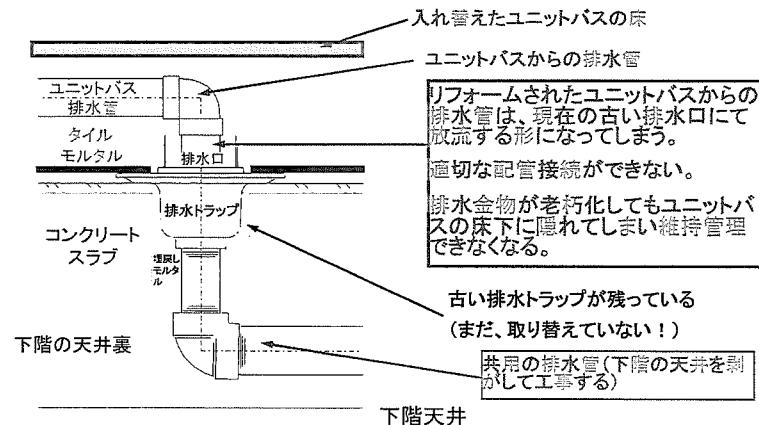
タイル貼り浴室の中に「ユニットバスを置く」リフォームは、経年を増すほどに増えてくる。この場合、排水口の上に置いた新しいユニットバスの排水は、古い排水口に放流されることになり、改修しなければならない排水金物まわりが封印されてしまうことになる。



写真 室の中にユニットバスを設置するリフォーム、  
梁を削って無理矢理押し込まれてしまった。  
戸別のリフォーム業者を管理組合が監視するのは困難。

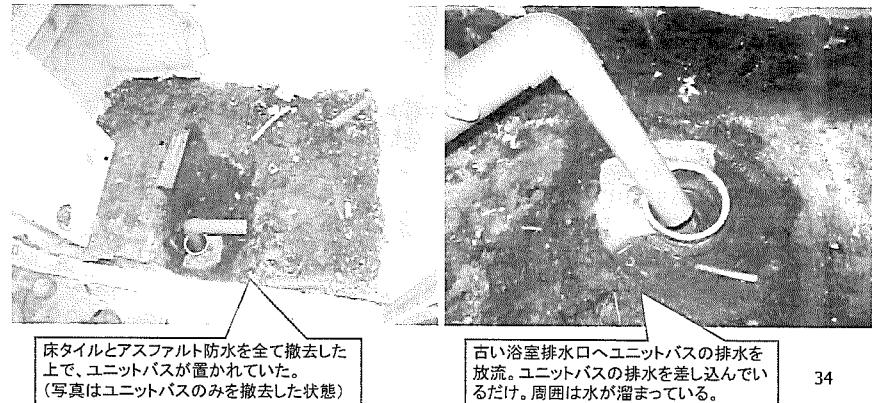
## ユニットバスリフォーム業者が行う排水放流

浴室の中にユニットバスを設置するリフォーム。既存の排水トラップのワンを取り、ジャバラ管を入れてモルタルで埋め、ユニットバスの排水管が接続された。



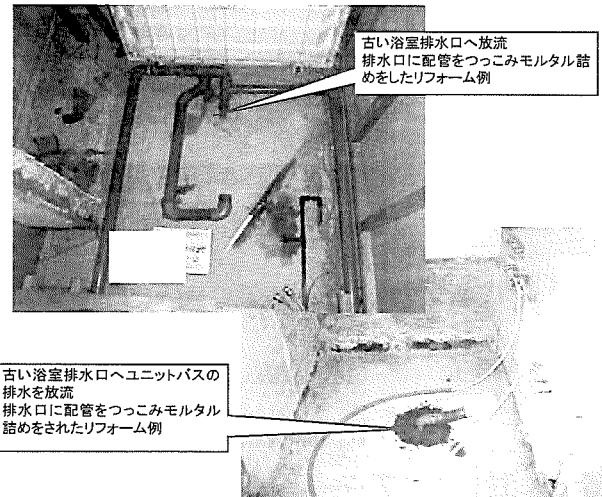
リフォーム業者だけが悪いのではなく、在来浴室の構造上の宿命である

### 古い浴室排水口に放流されたリフォーム事例



34

## スラブ下排水管（下階天井内の排水管）のまま ユニットバスを設置する場合の問題点

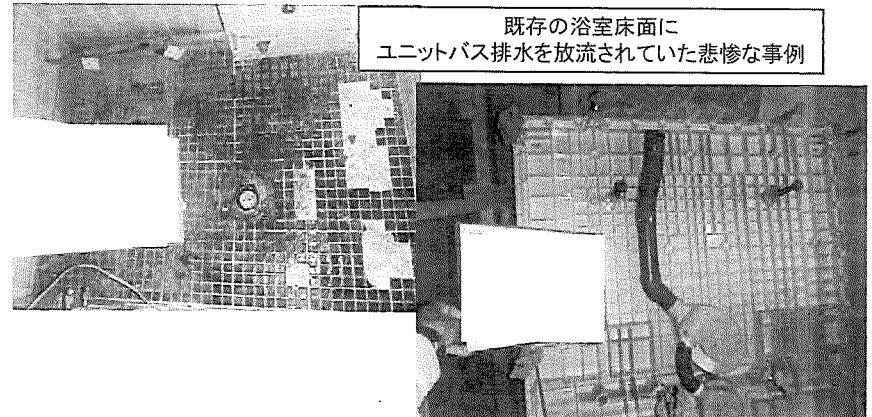


- 新しいユニットバスの排水管は古い排水口に放流される
- 確実な接続ができないので、写真的ようにモルタルで埋められる
- この上にユニットバスが置かれるとなる

## 既存の排水口（床面）に ユニットバス排水を放流されていた事例

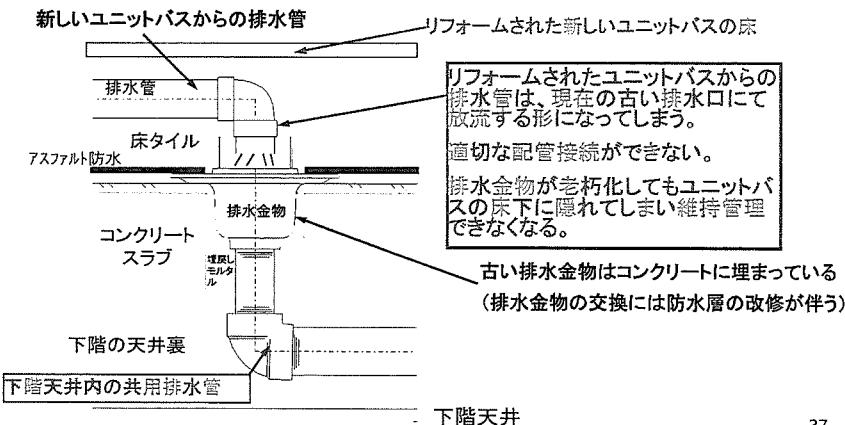
現在の浴室排水口は、今後増えるユニットバスリフォームに対応できない。

⇒現在の排水口は、新しいユニットバス排水管が接続できない構造



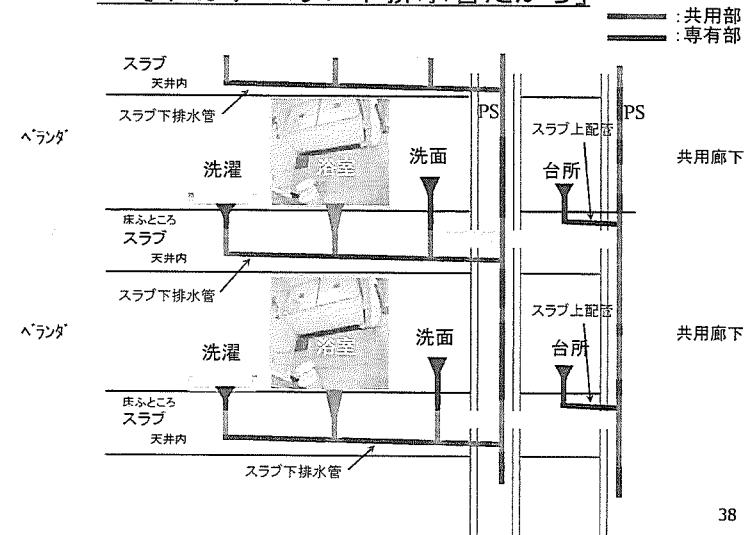
## 戸別で行うユニットバスリフォームでは、排水を確実に接続することができません

→現在の浴室排水口は、新しいユニットバスの排水管が接続できない構造



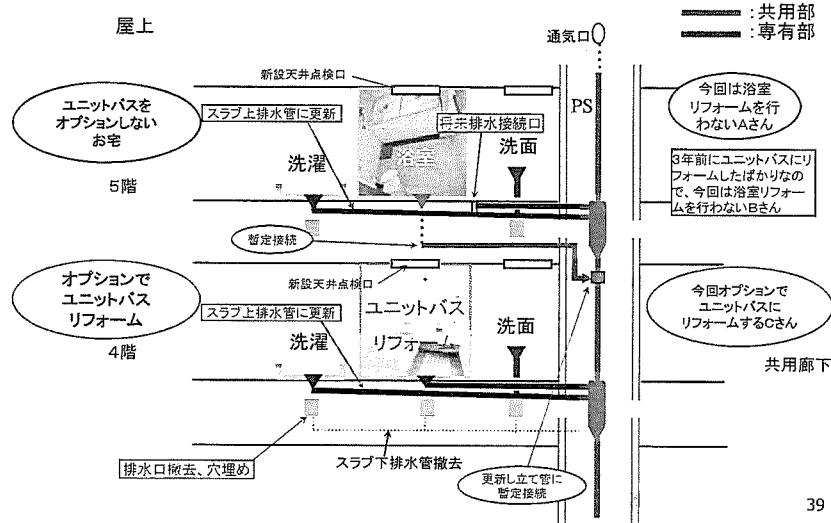
37

何故、このようなリフォームになってしまうのか？ 改修前  
→それは、「スラブ下排水管だから」



38

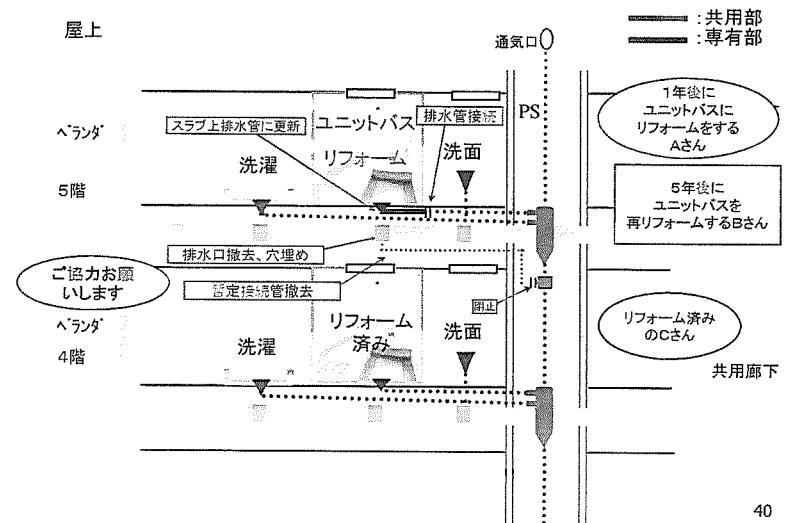
### 浴室と排水管の段階的スラブ上化改修手法



39

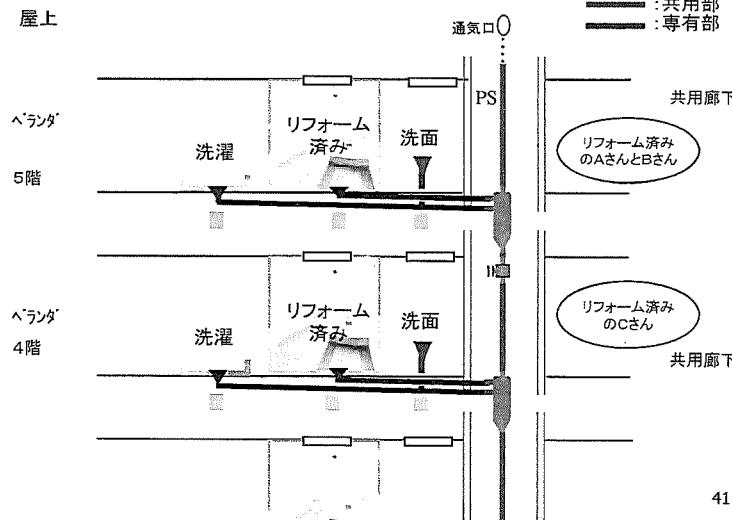
### 今回排水立て管改修時

### 浴室と排水管の段階的スラブ上化改修手法



40

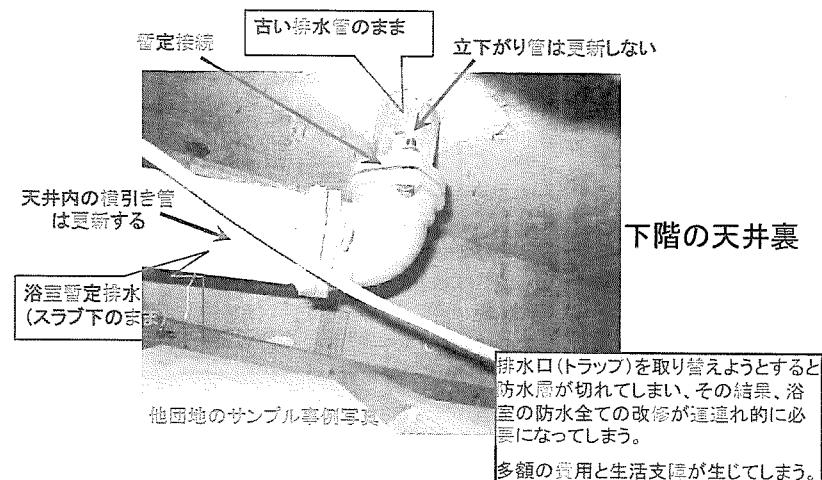
### 浴室と排水管の段階的スラブ上改修手法



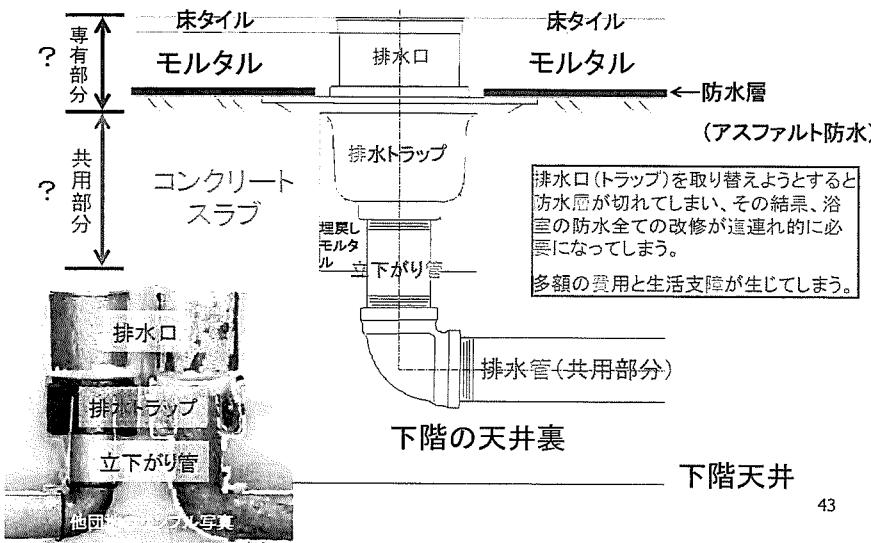
### 将来の完成像

—: 共用部  
—: 専有部

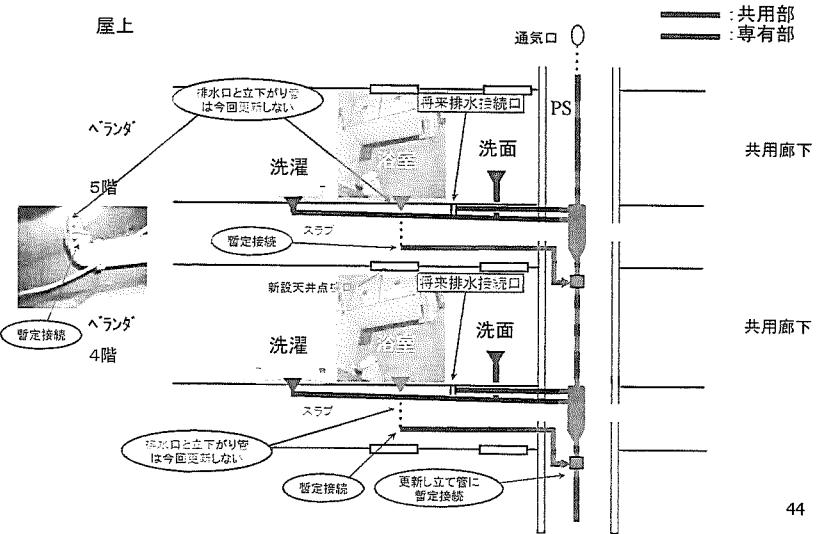
基本工事(非オプション工事)では、  
浴室の「排水口」と「立下がり管」は更新しない



### なぜ浴室の「排水口」と「立下がり管」は更新しないのか



今回は浴室の「排水口」と「立下がり管」は更新しません  
将来もしくは今回のオプション工事にてユニットバスにリフォームする時に、今回新設する「ユニットバス排水接続口」に接続してください



古いマンションこそ段階的に直すもの  
なかなか一気に直せない

理想を理想で終わらせない

設計者は時間が経過した数年後の  
シナリオを描ききることが大切

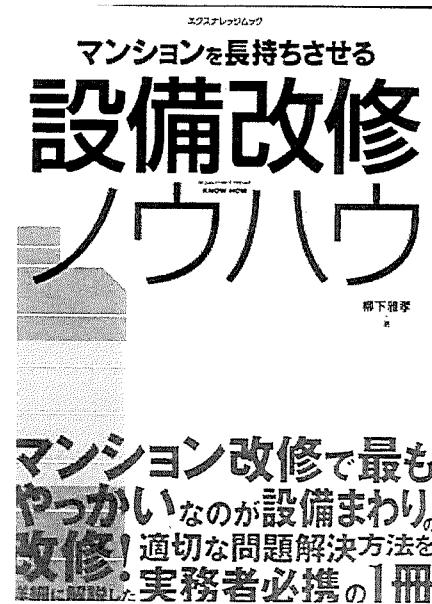
うちの団地は、何はどうだとか、  
あれは駄目だとか、うるさいけれど…  
でも、組合がしっかりしてるから、安心よね

良好なマンションコミュニティの基盤とは

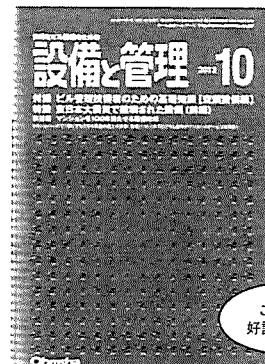
確固たる現物的な事実にもとづく判断と行動

↓  
管理組合が住民に信頼されることが大前提

- ・現場を見ない、机上ののみの議論はやめましょう
- ・実態にそぐわない口先だけのルール作りでは信用されません
- ・評論の繰り返しではなく、経験の積重ねでありたいものです



ありがとうございました



こちらにも  
好評！連載中



## 《武藤 正子氏プロフィール》

(株) すまいる情報光が丘 代表取締役

公団公社の中古分譲仲介会社、(株) すまいる情報の高島平営業所勤務 8 年  
を経て、昭和 63 年、光が丘営業所を所長として開設。

その後、平成 7 年分社独立、(株) すまいる情報光が丘を設立。

光が丘パークタウンの専門店として 25 年、売買件数も 1000 件を超え  
ている。



マンションコミュニティ研究会事務局  
〒279-0013 千葉県浦安市日の出 3-4-D-1205  
バックオフィス 〒260-0022 千葉県千葉市中央区神明町 13-2-104  
電話 : 043-245-0453  
FAX : 043-244-9094  
e-mail: [info@mckhug.com](mailto:info@mckhug.com)  
URL: <http://www.mckhug.com>