

# マンション だより

hakodatemankannethakodatemankannethakodatem

発行：NPO法人

函館マンション管理組合ネットワーク

2015年10月

75

ankannethakodatemankannethakodatemankanneth

## “ マンション管理講座(旧基礎セミナー) 開催 ! ”

去る9月5日、北海道・函館市・(一財)函館市住宅都市施設公社等と共催で実施している“マンション管理講座(旧基礎セミナー)”がサン・リフレ函館で開かれました。

今年度は、「マンションの二つの老い」をメインテーマとして設定し、「管理運営面」と高齢入居者対策のための介護保険等の制度内容、サッシの経年劣化に対応した「内窓改修」をテーマとしました。

1 講目では今春のセミナーで講師を務められた(公社)北海道マンション管理組合連合会相談員の馬場将史氏(マンション管理士)から「マンションの二つの老いを考える(管理運営編)」題して、1. マンション建物・設備の老朽化、維持管理方法、資金確保、2. 居住者の高齢化一助け合い(どこまでできるか?)についてお話しいただきました。1では、今後の課題として①管理の担い手(役員のなり手不足)一規約で役員資格を拡大、選出方法の見直しと管理士等の活用、報酬・謝礼の明文化②理事会の権限一管理行為の範囲の検討(規約上では別に定めることができる規定あり)③管理経費の確保一改修工事資金・設備更新経費の確保、共有部分の範囲の見直しと専有部分への対応、管理会社委託業務内容の見直し、LEDによる節電やロードヒーティングの見直し等があげられる。一方、2では①居住者の把握確認一居住者カードの整備、②安否確認(鍵の保管や緊急対応)一管理組合が対応できる範囲での実施を前提にした取り組み、緊急事態への準備として規約の「(必要箇所への立ち入り)条文の改正③防火・防災対策一特に避難訓練の実施が効果的等について話されました。

2 講目は函館市保健福祉部・高齢福祉課・総合相談窓口の板谷みゆき主査から「函館市における高齢者への支援一安心して住み続けるために」と題してお話をいただきました。これまでの高齢者保健福祉政策の流れや介護保険制度の仕組み、サービス利用の方法、高齢者見守りネットワーク事業の概略などについて説明がありました。

マンション内で「ハッ」とするような事例があれば、高齢者あんしん相談窓口である「地域包括支援センター」に相談するよう呼びかけがありました。ネットとしては、改めて包括支援センターの方からお話を伺う機会を設ける予定です。

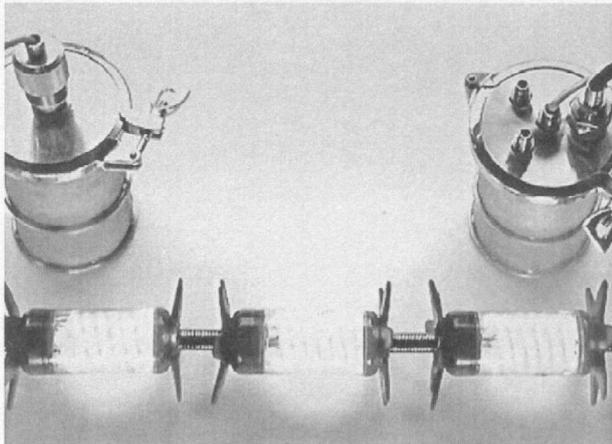
3 講目は、支援センターの川嶋理事長から、「内窓改修一既存住宅・建築物における高性能建材導入事業補助金を活用して」と題する講演をいただきました。詳細は、次号で事業の概略などを紹介いたします。参加者の皆さん、ご苦労様でした。



# 排水管更生技術『SL-PRO工法』

## 可視光線硬化による埋設管更生 浴室の排水トラップ、外構の排水柵へも対応

(財)日本建築センター技術審査証明工法（申請中）



SL-PRO工法で使用する可視光線照射の機材

老朽化した排水配管、または地中の埋設管を更生工事によってリニューアルさせる特殊工法「SL-PRO工法」を紹介します。SL-PRO工法は可視光線で硬化する樹脂を使用し、老朽化が進んだ建物の排水設備（外構埋設排水管、浴室の排水トラップ、外構の排水柵）を安価・短時間でリニューアルさせる工法です。

紫外線ではなく、可視光線のため人体への影響もありません。また、更生工事であることから開削等の大型重機が不要となり、振動や騒音もなく、敷地内に工事跡も残りません。

大規模修繕工事も3回目を迎える管理組合にとって、外構の埋設排水管も修繕項目の対象となってきます。また、柵と埋設管の一体型更生であり、浴室の排水トラップにも対応するなど、費用対効果を含め、一考したい工法といえるでしょう。



工法の手順を説明します。まず小型CCDカメラによって管内の劣化・損傷状況を確認します。

次に光硬化性樹脂が含浸されたSLライナー（専用のラ

### 『SL-PRO工法』の特徴

- ・可視光線によるライニングで人体に影響がない（紫外線ではない）
- ・外構の埋設管を施工する場合、掘削作業がない（大型重機の必要がない）
- ・掘削作業がないため、道路に帯（工事跡）ができない（見た目の変化がない）
- ・掘削作業がないうえ、硬化時間が短く、施工は1日で完了。即日排水制限が解除できる
- ・大規模な機材が不要のため、施工スペースが小さく、機材費が抑えられる
- ・既設管の撤去・処分費用がかからず、短期間のため人件費も抑えられる
- ・柵と埋設管を一体型で更生することにより、木根などを防ぎ、管の強度・安全性に優れている

イニング材）を管内に挿入します。反転工法ではありません。SLライナーは、臭気がなく、周辺環境にも配慮しています。

管内から十分の長さのSLライナーを引き寄せ、次にフランジプラグ（機密性を保つため）を装着。SLライナー挿入後、術つなぎ状の可視光線照射機材を挿入・設置します。

ランプ照射を開始。可視光線によって光硬化性樹脂が含浸されている部分が硬化します。硬化完了後、強度の高いFRPパイプとして形成されます。

照射完了後、空気の圧力養生を行い、排気とともに機材をゆっくり引き抜きます。

フランジプラグを脱着し、インナーフィルムをきれいに剥離させるため、出口側に反転させます。

管口付近を切断し、ライニングが形成できているかを確認。管内の平滑状況と既設管への圧着状況を確認したら施工完了です。

今年も短期連続講座！

“役員・役員予定者向け短期連続講座”の7  
回目が始まります。是非、ご参加下さい。

各回の内容の概略です！

第1講：マンション二つの老いを考える—管理組合運営のイロハ（11月12日）

◎理事会・総会の運営、役員の輪番制と報酬支払等々 ※講師はネットワーク役員です。次ページへ

**●最小限の施工スペース**

**●施工フローチャート**

```

    graph LR
      A[機材準備] --> B[管内洗浄]
      B --> C[ライニング材引込]
      C --> D[照射機材設置]
      D --> E[可視光線照射・硬化]
      E --> F[機材撤去・管口仕上げ]
  
```

**小型CCDカメラによって管内の劣化・損傷状況**

**工場で生産したSLライナー（専用のライニング材）**

**ライニング材に光硬化性樹脂が含まれている様子**

**機密性を保つためのフランジプラグを装着**

**可視光線照射機材を挿入・設置**

**挿入した機材側にもフランジプラグを装着**

**可視光線照射を開始**

**可視光線の照射中**

**光硬化性樹脂の硬化**

**施工後の管内の断面図**

**既存管の中に、それ以上の厚さの樹脂が形成されている様子**

**共同開発会社**  
 (株)リテック  
 (株)住吉製作所  
 (株)オール

**問い合わせ** **SL-PRO工法 CS推進部 京浜管鉄工業(株)**  
 〒160-0011 東京都新宿区若葉1-12-5 TEL: 03-3358-4873 [http://www.keihin-se.com/setsubi\\_reform/sl-pro](http://www.keihin-se.com/setsubi_reform/sl-pro)

**第2講：マンション二つの老いを考える—一居住者の高齢化に対応するために（11月19日）**

◎入居者へのサポートと地域包括支援センター・関係行政機関等との連携

※講師は地域包括支援センターに依頼中

**第3講：マンション二つの老いを考える—各種設備の更新について（11月26日）**

◎1講目に実施するアンケートや返信ハガキで要望の多い「設備」について実施します。分譲、入

※講師は函館マンション支援センターを中心に検討。

**各回の内容は予定です。**

## NPO法人函館マンション管理組合ネットワーク

# これからの事業

### □ マンション管理相談（無料）

●日時 毎週 火・木曜 13:00 ~ 16:00(祝日・休日は除く)

場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社内 「マンション管理相談」コーナー

●日時 毎週 金曜 13:00 ~ 15:00(祝日・休日は除く)

場所 函館市地域交流まちづくりセンター 3階相談コーナー

※いずれも事前の申し込みは必要ありませんが、ご連絡は…

電話 0138 - 40 - 3607 携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部) FAX 0138 - 40 - 3609 まで

### □ マンション管理法律相談（無料）

日時 平成27年10月15日・12月17日(木) 14:00 ~ 16:00

場所 (一財) 函館市住宅都市施設公社 内

担当 顧問弁護士 室田 則之氏 (室田法律事務所)

※ 相談を希望される方は、事前に申込が必要です。

10月13日・12月15日まで に、お電話下さい。携帯 090 - 3779 - 8843 (阿部)

### □ 短期講座

日時 平成27年11月12・19・26日(木) 18:00 ~ 20:30

場所 函館市総合福祉センター会議室 3階第1会議室

2・3ページに概要を記載しています。別途管理組合あてにご案内いたします。

## マンション管理相談室より

(過日寄せられた相談より)

**Q** : 総会で議長への委任状の提出があったが、賛否を取る場合の委任状の取り扱いはどのようになるか？

**A** : マン管ネットでは、書面による表決をを薦めています。例えば総会で動議が出され、事前に周知していない事案が出された時や賛否が分かれた時など、委任状の取り扱い方によっては総会の結果は大きく変わりますし、決議そのものが無効になる場合があります。また、理事会への配偶者等の代理出席の扱い、区分所有者間で見解が分かれる事案への対応など丁寧な運営を心掛ける必要があると思います。(…続きは短期講座で)

### 編集後記

今号は、9月の管理基礎セミナーの内容を一部報告しました。また、排水管更正技術「SL-PRO工法」の情報を掲載しました。現在技術審査工法を申請中なのですが、マン管ネットとしても資料収集等を進め情報を提供していきます。

10月4日に行われた支援センターとの共催事業・秋のパークゴルフ大会は、支援センター・及明ビル管理の橋場さんが優勝しました。参加された皆さん、お疲れ様でした。

発行人 理事長 阿部 義人 (43 - 6178) 編集担当 濱谷内 征勝 (57-3630)