

永谷

マンション管理ニュース



INDEX

- あらためて意識したいピロティ構造
高井戸永谷マンション
- 検討しませんか! 地震の備えだけじゃない
防音、防犯、断熱など利点が多い“対震ドア”
上荻永谷マンション
- 暮らしのメモ 意識したい“水漏れ”への備え
- LED照明交換、おさえておきたいメリット

16

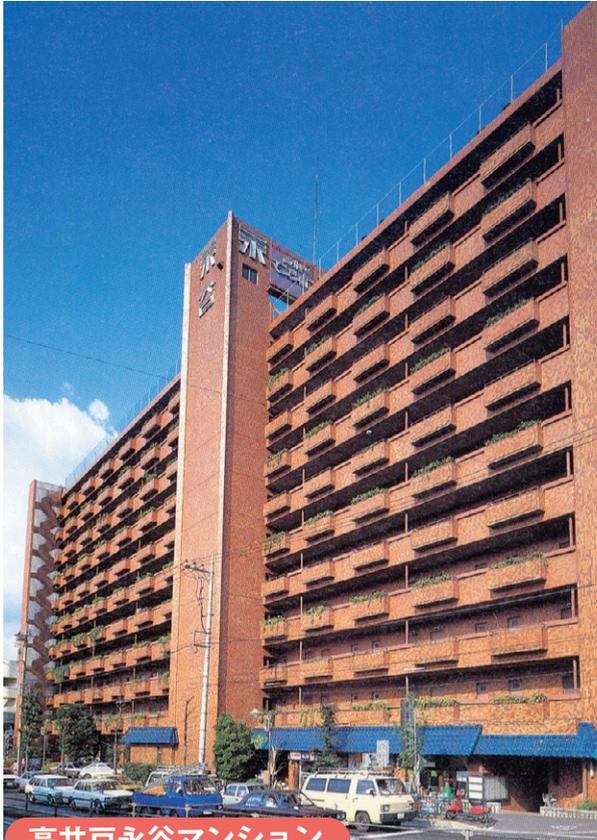
永谷

あらためて意識したい ピロティ構造

ピロティ構造とは1階部分を柱だけの空間にする建築方式です(ピロティはフランス語で「杭」という意味です)。多くのマンションが土地の有効活用として駐車場などの施設のために用いられる構造ですが、剛性が低いこの部分は地震時に被害が集中することにもなります。阪神淡路大震災の時には、ピロティ部分が潰れて2階以上が地上に落ちてしまったケースが多く発生しました。1981年以前の旧耐震基準の建物はもちろん、それ以降の新耐震基準の建物であっても耐震工事検討に値する構造といえます。ピロティ構造の耐震補強工事には以下の代表的な方法があります。

- ① 柱と柱の間に壁を作る
- ② 柱と柱の間に鉄骨ブレースを入れる
- ③ 柱に鉄板や金網を巻き付けて柱を補強する
- ④ 柱はそのままに上部を補強する

ピロティ構造の問題を抱える管理組合では耐震問題の対応へ日々取り組んでいます。「高井戸永谷マンション」では耐震改善工事として①の柱と柱の間に壁を作る補強工事が行われています。工期は平成26年9月から12月にかけての約3か月間。尚、耐震壁新設の他にも各階の柱と壁の間にスリット(切れ目)を入れ、柱の変形性能を向上させる耐震補強工事も併せて行われています。



高井戸永谷マンション

東京都杉並区高井戸東 2-29-23
地上 11 階 / 戸数 : 130 戸 / 竣工 : 昭和 49 年 3 月



耐震壁内部の配筋行程

新設耐震壁の内部です。幾重にも張り巡らされた鉄筋は建物の損壊を最低限に抑える効果を期待できます。



施工前

1階部分が上階を柱だけで支えている(奥)状況がわかります



施工後

柱と柱を耐震壁の新設で補強。グンと安定感が増しました。

●お問合せは

永谷建物管理株式会社

TEL.0422(21)9321 FAX.0422(21)1710

〒180-0004 武蔵野市吉祥寺本町 1-20-1 ヨドバシカメラ隣

検討しませんか！地震の備えだけじゃない 防音、防犯、断熱など利点が多い“対震ドア”

永谷のマンションでも各所で進んでいる対震ドアへの取り替え工事。その強固な構造から、大震災への備えはもちろん、付加価値の多い機能性に注目が集まっています。マンションで、唯一各戸のお部屋からの重要な避難設備としての玄関ドアを見直しましょう。

対震ドアの利点



ある永谷マンションの
対震ドア交換例

大きな地震で枠が変形しても小さな力で
ドアの開閉が可能(特殊な丁番)などが
最大の利点

断熱・遮音性の高い素材を採用



ご高齢者や障
がいのある方
にも優しい
プッシュプル
ハンドル(ハ
ンドルを押す
だけ引くだけ
で開く構造)

鍵は防犯サムターン。
ダブルロックで高い防犯性



上荻永谷マンション

杉並区にある上荻永谷マンションでは、大規模修繕工事と併せて対震ドアの取り替え工事が進行中。お客様を招きたくなる、そんなマンションに生まれ変わるのももうすぐですね。

東京都杉並区上荻 4-19-22
地上 10 階 戸数：28 戸
竣工：昭和 49 年 8 月

現状の玄関ドア。数か月後に機能性豊
かでスタイリッシュなドアに変身予定



暮らしのメモ

意識したい”水漏れ”への備え

マンションで起こるトラブルで見過ごしちなのが漏水事故です。事故の度合いによっては、共同住宅という同じ屋根の下で暮らす者同士に加害者と被害者が生まれてしまう深刻な問題に発展します。日常生活の中でのご家庭でも起こりうる身近な問題として日頃から備えていく必要があります。

●水漏れが発生したら ～迅速な原因究明～

水漏れ事故が発生した際にまず最初に行わなければならないことは、水漏れの原因をハッキリさせることです。天井などから水漏れがあったときにはまず水漏れの進行を止めることが第一です。迅速な対応が被害の拡大を最小限に抑えることができます。早い段階で管理員や管理会社、管理組合に連絡をし原因を特定してもらいましょう。トラブル回避の為に上階から水が漏れたと言っても必ずしも上階の住人に責任があると考えるのは早計です。建物の共用部分が原因であったというケースもあります。ただし、緊急の場合は水道の元バルブを止めて頂

く事も必要となるでしょう。時間が経過するにつれ、原因特定が困難になります。夜間の事故発生時には被害状況の証拠としてを写真や動画に撮っておくことも有効でしょう。



●あなどれない水漏れ事故の賠償

～損害保険加入のすすめ～

多くのマンションでは共用部の火災保険や、施設賠償責任保険等の加入により、管理組合の責任において事故に対応します。しかし、個人の使用方法が原因、またはマンションの床下配管等で個人の所有のもの(専有部分)が原因のときには、被害者宅への損害賠償をしなくてはなりません。その修復をするには高額な費用がかかることがありますので、個人としての損害保険に加入するといった対策が必要になります。

永谷建物管理株式会社では今回誌面で紹介した内容はじめ、様々なご相談にお応えしております。お気軽にご相談ください。

●お問い合わせ ☎0422-21-9321

おまかせください！ビル・マンション管理業務！

良心的な建物管理を求めているお知り合いの方をご紹介ください。

永谷分譲マンション



築地永谷コーポラス
総戸数477戸14階建
昭和49年竣工当時、戸数が日本一



永谷ビルプラザ六本木
総戸数133戸11階建
昭和47年竣工当時、先取り的なワンルームマンションとして話題になる

小規模のマンションから、
商業ビルまで幅広く
管理業務を承っております。

店舗・住宅併用 賃貸マンション



吉祥寺モトハシビル

中・小規模マンション



フォレスト方南町

永谷建物管理株式会社は、45年の実績と
豊富な経験で信頼を頂いております。
まずはお気軽にご相談ください。

商業ビル



西新ビル

永谷建物管理株式会社

〒180-0004 武蔵野市吉祥寺本町1-20-1

TEL.0422(21)9321

FAX.0422(21)1710

永谷

戦後焼跡からの出発



永谷はおかげさまで、 創業70年を迎えます。

伝統芸能・地域の文化を応援します

永谷商事株式会社

TEL.0422(21)1796

企画から管理まで不動産総合システム

株式会社 永谷

TEL.0422(21)1711

〒180-0004 武蔵野市吉祥寺本町1-20-1 (吉祥寺ヨドバシカメラ隣)

★多くのマンションで進んでいます★

LED 照明交換、おさえておきたいメリット

LEDは、正式名称「Light Emitting Diode」という半導体で発光ダイオードです。蛍光灯はガス管内の放電によって生まれる光とすれば、LEDは半導体の中で発光する電子の光です。さまざまな利点をおさらいしてみましょう。

- **長寿命** …… 平均寿命 40,000 時間～ 50,000 時間
- **健康** …… 紫外線照射量が少なく、水銀などの有害物質が入っていないため、人間の身体(目や皮膚)に優しく、生鮮食品にも○
- **安全性** …… 有害物質を含まないので、産業廃棄物を削減できます
- **害虫対策** …… 紫外線や赤外線を含まないので虫をよせつけません
- **経済的** …… 消費電力が小さいので、電気代を削減。また、発熱量が少ないため、エアコンの冷房効果も上がります
- **省エネ(エコ)** …… 長寿命だから長期間交換不要 CO2 排出量も削減効果が高まります 消費電力が非常に小さい(電球の 20% 程度、蛍光灯の 50% 程度)
- **用途多様** …… 防水が必要な屋外照明に威力を発揮し、蛍光灯と異なり交換の回数が減るので高所設置の交換作業が削減
- **生活** …… 水銀灯は明るくなるまで時間を要する水銀灯と異なり LED は瞬時に明るくなります また、チラつきが少なく、ストレスも軽減します。ノイズが少ないため、電子機器に影響が微量です



表紙の紹介

築地永谷コーポラス

東京ウォーターフロントに立地する
築地永谷コーポラス。昭和48年竣工
当時477戸の戸数は、1棟のマン
ション戸数としては日本一を誇った。

築地永谷コーポラス



竣工当時のパンフレットより

発行/永谷建物管理株式会社
東京都武蔵野市吉祥寺本町1-20-1
電話 0422-21-9321 FAX0422-21-1710
http://ntgp.co.jp
発行人/永谷浩司、藤波明
レイアウト/(有)ササキデザイン・オフィス