

# 永谷

# マンション管理ニュース



吉祥寺永谷センタープラザ  
東京都武蔵野市吉祥寺 1-20-1  
地上10階 / 戸数：107戸 / 竣工：昭和54年8月  
1階はギャラリースペースになっています

## INDEX

- 理事長ざっくばらん  
鶯谷タウンプラザ 理事長 桜井功三さん
- 大規模修繕で、マンションに新しい息吹を！  
築地武蔵野マンション
- エレベーターリニューアル  
建築基準法施行令の一部改正が施行

# 17

# 理事長をつくばらん

## マンションの理事長は地域の顔でもある 永谷のある町「鶯谷」



鶯谷タウンプラザ  
理事長  
桜井功三さん



鶯谷タウンプラザ

東京都台東区根岸 1-1-26  
地上 11 階 / 戸数: 73 戸 / 竣工: 昭和 55 年 8 月

### 根岸で三代続く江戸っ子理事長

今は根岸の町会では相談役の立場です。ただ、「お祭り」だけは私が仕切っていて、神社の祭礼実行委員長は 51 歳からやっています。うちの神輿は大正の初期からだから「彫りもの」が違う。鳥越さんのも立派ですけど、うちの方も負けませんよ。浅草の『三社祭』だけが祭じゃないって、私の記事が新聞に出たことがありますよ。まあ、私も何かやっているほうが元気でいいんじゃないかとは思っているんで、いまでもばかをやっています。

うちは代々呉服屋だったから花柳界とのつながりも多かった。浅草や向島は今でも残っていますが、どんどん減って、ここ根岸も無くなるのが早くてね。着物どころじゃないんですよ。今は七五三の時だってお子さんは貸衣装だけとお母さん連中はまず着ない。母親の母親が着物を着ない世代になっているからしょうがないよね。

### 新幹線が地下を通る特異なマンション建設

永谷の社長と最初にあったのは昭和 51 年かな。地鎮祭が昭和 53 年でその時にもう一度お会いした。完成が昭和 55 年 8 月。私も 45 歳でバリバリの頃ですよ。

マンションの建っているこの土地にはかつて有名な岡埜榮

泉の本家をはじめ幾つかの店舗が並んでいて、そのひとつがうちの店。ここは地下に新幹線が通ると言うので国鉄と一緒に建てたマンションだから土台がしっかりしている。地下 6 階の深さ 35 メートル下の岩盤に柱を打ち込んでいるから。永谷のマンションの中でも一番じゃないですか。柱を大人が三人囲んでも手がまわらなかった。建設にあたっては、日陰になって眺望が悪くなると周辺から反対もありました。国鉄と区役所からは応援するから是非建ててくれということと反対者も呼んで話し合いに半年かかりました。

ここは下町の方が越してくることは少なく、投資で買った人も多かったですね。一時、都心もドーナツ化現象で人が離れてた時期もあったけれど、また戻ってきている。中古物件も売れている印象ですね。先ごろ外壁等大規模修繕工事を実施して各戸の玄関扉、床のビーターを替えましたが、デザインも良く高級感が出ました。

理事長の印鑑がないと始まらないって言うんで結構、呼び出しがあるんですよ。あそこがどうした、ここがどうしたってなれば、見ておかなきゃならないし。これは、給料貰わなきゃだめだって(笑)。私を信用して載っているのかどうかは分かりませんが、うちのマンションまあまあうまくいっているんじゃないですかね。



根岸「御行の松」竹隆庵岡埜榮泉の包装紙

根岸4丁目西蔵院不動堂の境内にある、江戸名所図会や広重の錦絵にも描かれる江戸の名松。初代の松は樹齢350年で枯れ、現在のものは昭和51年に植えられた3代目。



# ●高層住宅の誕生からマンションを見続けてきた永谷からのご提案 大規模修繕で、マンションに新しい息吹を!!

## 玄関ドア

昭和のスタンダードも今は昔。スタイリッシュなフォルムと機能がマッチした、人を招き入れたいくなる玄関へと変わります。(対震ドアに)



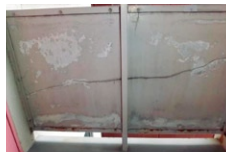
施工前



施工後

## 共用廊下手摺

鉄とボードの組合わせによって年数を経て劣化。アルミとパネルへの変更でメンテナンスフリーに生まれ変わりました。



施工前



施工後

## エントランス

段差のある階段は手摺りがあっても、高齢者や体の不自由な方にとっては想像以上に不便なもの。スロープを設置するマンションが増えています。



施工前



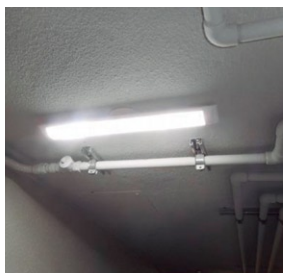
施工後

## 共用廊下天井照明

単一の小さな照明が老朽化したカバーと相まって、薄暗い印象。LEDへの交換で電灯が周囲を明るく照らし、節電と防犯上も効果が生まれます。



施工前



施工後

取材マンション／**永谷築地武蔵野マンション** ★皆様のマンションでも是非ご検討ください

## エレベーターリニューアル

**平成26年4月1日  
建築基準法施行令の  
一部改正が施行されました。**



- ①地震その他の震動によって釣合おもりが脱落するおそれがない
- ②地震その他の震動に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の規定追加
- ③荷物用、自動車用エレベーターの適用除外規定の変更

【平成21年9月28日施行の概要】

- ①戸開走行保護装置の設置義務付け
- ②地震時管制運転装置の設置義務付け
- ③安全に係る技術基準の明確化

——— エレベーター定期検査における指摘事項についてのご提案事例 ———

### ①戸開走行保護 (UCMP) 制御盤改造

エレベーターの運転制御回路や一つのブレーキが故障状態にあっても、独立した回路で戸開走行を検知し、かごを制止させます。

### ②耐震対策

エレベーターの耐震対策は、建物の構造やエレベーターの設置方法によって、大きく異なります。1台1台の据え付け状況等を実測・確認することでレールの支持材の補強、巻上機などの移動転倒防止等を行ない、エレベーター機器の耐震性を強化します。

### ③フェッシャープレート

昇降路の壁とかごの出入口の隙間を125mm以下にして、エレベーターが万が一の故障により、昇降路内の中間で停止した場合、利用者の転落を未然に防止します。

#### 【既存不適格】

建築済み等の建築物には新たな規制を適用しないことが建築基準法(第3条2項)に定められており、新しい法令が既存のエレベーターに遡って義務化されることはありません。一方、定期検査では、既存のエレベーターに対しても、最新の法令と照らし合わせて判定を行うため、最新の法令に適合していない項目については、「既存不適格」の指摘を受けることとなります。なお、「既存不適格」は違法性を示すものではなく、最新の法令に適合させる法的拘束力はありませんが、ご利用者の安全性の向上や社会環境への適応といった観点からも、改善することが望ましいと考えられています。

※資料提供/三菱電機ビルテクノサービス 協力/吉祥寺永谷シティプラザ

●エレベーターに関することは永谷建物管理株式会社にお気軽にご相談ください。

**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

# 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します。

## 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



永谷ヒルプラザ六本木  
総戸数133戸11階建  
昭和47年竣工当時、先取りのな  
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

## 中・小規模マンション



フォレスト方南町



吉祥寺モトハシビル

## 商業ビル



西新ビル

(社)高層住宅管理業協会会員 国土交通大臣(3)第030204号

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年を迎えました。

伝統芸能・地域の文化を応援します  
(社)東京都宅地建物取引業協会会員  
東京都知事(15)第962号  
(社)不動産協会会員

企画から管理まで不動産総合システム  
(社)東京都宅地建物取引業協会会員  
一級建築士事務所登録番号/東京都知事 第52016号  
東京都知事(11)第30103号

永谷商事株式会社  
TEL.0422(21)1796  
〒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)

株式会社 永谷  
TEL.0422(21)1711

## 冬の結露対策

マンションは密閉制が高いため室内外の温度差によって結露が発生しやすい環境です。

空気の中には水が含まれています。室内の温度より外気が低いと窓が冷やされ、露点以下(室内の気体が蒸発し、液体に戻る水滴になる温度)となって「結露」が発生します。

これを放っておくと、壁などを傷めるだけでなく健康にも影響を及ぼします。結露を見つけたらすぐに拭き取りましょう。ある調査ではサンの枠のゴムパッキンの結露を分析したところ、カビの増殖で1cm<sup>2</sup>、300を超えるカビが発生していたとの結果も出ています。

さて、結露の発生前に対策を講じて事前に防ぐにはどうしたら良いのでしょうか?完全に防ぐことは不可能ですが、軽減することは可能です。

まずは換気。窓を二カ所設けての自然換気で風の通りを良くする。また、換気扇を活用し、行き届かないところは扇風機などで空気を循環させましょう。

それから、部屋の内側から人為的に水分を発生させないということ。これは、風呂のふたは閉める、部屋干しを出来るだけやめる、カーテンを閉め切らず風通しを良くする、など、工夫ひとつでカビやニオイを防ぐことは出来ます。

ホームセンターなどで専用のシートや、結露防止剤など市販のものを試してみるのも良いでしょう。

部屋の湿度をチェックして生活環境もこれを機に見直してみてもいいかなと思います。

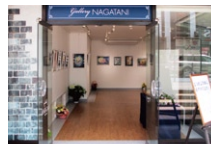


## 表紙の紹介

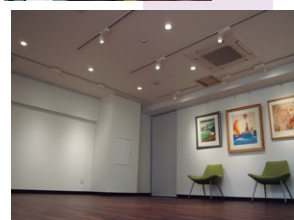
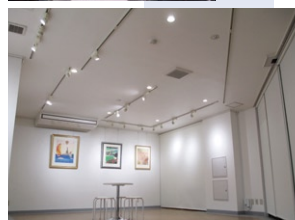
### 吉祥寺永谷シティプラザ 1階ギャラリー

ギャラリー永谷は、ガラス張りの空間が魅力的な貸ギャラリー(貸画廊)です。絵画・陶芸・美術工芸品の個展・グループ展・教室の作品展などにご利用できます。

### Gallery NAGATANI ギャラリー永谷



### Gallery 2 NAGATANI ギャラリー永谷-2



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