

平成 28 年度研修会開催報告

今年の研修会は、埼玉県さいたま市にある日本総合住生活株式会社（JS）のスクエア JS を見学いたしました。現在は、中国でも住宅のリフォームや改修の必要性が高まっています。

日時：2016 年 6 月 1 日（水）

場所：日本総合住生活株式会社 スクエア JS

参加人数：17 社、30 名（募集人数 30 名）

<スクエア JS の施設紹介>

スクエア JS は下記の 4 つの施設から成っています。

- ① 技術開発研究所と緊急事故受付センターの 2 つの機能を有する「本館」
- ② JS が開発した技術、製品や工法を展示している「ストック技術提案館」
- ③ 様々な実験・検証を行いながら集合住宅の維持、修繕、改修に必要な技術開発を行う「ストック技術実験館」
- ④ 集合住宅の維持管理に必要とされる技術・技能を学ぶことの出来る「ストック技術実修館」

<スクエア JS の歩み>

技術開発研究所は、1966 年に埼玉県の草加松原団地に設置した「理化学試験室」が起源となります。技術開発部門は、1982 年、本社に技術開発課を設置し、新技術・新商品の開発を本格的に開始しました。

緊急事故受付センターの起源は、1974 年に東京都板橋区の高島平団地内に設置した「給排水緊急事故受付センター」になり、夜間・休日の緊急受付を行っていました。その後、組織や名称の変更、施設の整備や移転を経て、2006 年に現在の場所、さいたま市田島にスクエア JS を開設しました。

1. 本館

1) 技術開発研究所

- ① 環境技術グループ：1 階に環境技術グループの水質検査室があり、水質の検査・分析を行っています。室内空気環境やにおいの測定・分析等も行い、様々な角度から快適な居住環境づくりをサポートしています。
- ② 会議室：3 階会議室はプレゼンテーションルームとして、大型画面モニターを活用して施設の案内を行っています。大規模災害が発生した時には JS の災害対策本部の代替事務所を設置することとしており、耐震性の高い建物となっています。

2) 緊急事故受付センター

- ① 緊急事故通報受付業務：水漏れ、断水、停電、排水のつまり、駐車場でのトラブルなど緊急の事故の通報を受け付ける業務です。通報を受けると状況を細かく聞き、最適な解決方法を選択し素早い対応を行っています。
- ② 給排水等施設監視連絡業務：団地内の給水・排水施設の状態を 24 時間 365 日、遠隔監視している業務です。万が一、給水・排水施設で異常が発生した際は即時に通報を受け、担当部署に対応を指示します。一部の団地では、異常が発生した際に現地の機器のバルブの開閉やポンプの稼働などを、緊急事故受付センターからの遠隔操作により制御出来るシステムを備えています。

2. スtock技術提案館

集合住宅で安全・安心・快適に過ごせるよう、JS がこれまでに開発してきた製品や工法、改修技術のノウハウを見ることが出来る施設です。

1) 改修工具・改修工法提案ゾーン

① 低騒音コーナー

- ◆ 油圧式コンクリートクラッシャー・鉄筋カッター
- ◆ 鋼管 SGP カッター
- ◆ VST カッター
- ◆ RC レーダー(狭小部鉄筋探査機)
- ◆ スラブ貫通管油圧引抜工具



② サッシ&ドア

- ◆ サッシ下框取替
- ◆ GRAF 工法
- ◆ プレスドア断熱化工法
- ◆ プレスドア交換工法

③ その他設備機器

- ◆ プレトラックコンセント
- ◆ 感震ブレーカ機能

*③は会員企業の河村電器産業(株)様の開発品で、河村電器産業のご担当者に商品説明を頂きました。

2) サニタリー空間改修提案ゾーン

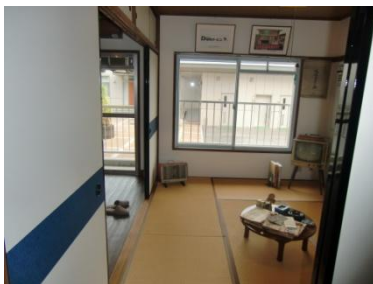
バス、キッチン、洗面台、トイレなど水廻りの設備のリフォームに関する改修技術や開発品を紹介しています。

3) 共用部改修提案エリア

高齢化に伴うバリアフリー化や防犯性の向上など、安全性を高めるための提案を紹介しています。

3. スtock技術実験館

Stock技術実験館の建物は、昭和40年代に建設された標準的な2DK・3DKタイプの構造躯体を再現して建てたもので、開発品や工法が実際の住居で支障なく施工出来るかなどの検証を行う他、将来のニーズに合わせた新たな技術開発に取り組んでいます。



左：昭和40年代に建設されたUR賃貸住宅の3DKの住まいを再現しています。鉄の換気扇や流し台など当時の物を設置しています。

中：子育て世代向けを対象とし、小さな子供がいる世帯が使いやすい間取りをコンセプトとしています。アイランドキッチンを採用して、子供の姿を見ながら家事が出来たり、トイレと浴室の脱衣所を一体化して脱衣所を広く取るなどの工夫がなされています。

右：高齢者世帯を対象としたプランの部屋です。2戸で1つの専用エレベーターが設置されていて、南玄関からリビングルームに直接アクセスすることが出来ます。高齢者の方が安心して長く住み続けられる間取りとなっています。

4. Stock技術実修館

集合住宅の維持管理や改修を担う技術者、技能者を養成するための研修施設です。受変電設備のモデルと給水設備のモデルを設置しています。給水設備は集合住宅で用いられている主な4タイプの給水方式を設置しています。これらを使って維持管理や定期点検の作業や、不具合箇所の早期発見などの訓練を行っています。

塗装の仕方や壁紙の貼り方など技術の伝承もしています。

研修会の詳細は、会報誌「日中建協 NEWS」No.222号(7・8月号)に詳しく記載しています。