

マンション Life

魅力ある環境
明るいマンション生活を考える

埼玉管ネット
Communication
Network

2007年4月15日発行
第81号

発行所/マンション問題総合研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

編集/マンション問題総合研究所・NPO埼玉管ネット Tel 048-887-9921 D-Fax 020-4664-6209



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員
NPO埼玉管ネットは全管連を通じて国交省に意見書を提出しています。

エンゼルハイム東川口 第5管理組合

川口市
1棟・6階
31戸
1995年(H7年)竣工
委託管理



新会員
マンション
紹介



春号

Spring

- 「管理会社は、なぜ変わらない」①… p.2
- 全管連が総務省に要望書を提出 … p.3
- ご存知ですか「住宅用火災警報器」… p.4
- コンクリートのひび割れと劣化(上)… p.5
- 連載 マンシヨントラブル⑤
「難しく厄介な騒音トラブル」(中)… p.6
- 連載 私の町はどんな町②
さいたま市(旧浦和市)… p.7
- 第30回実践セミナーのご案内 … p.8

管理組合の味方である筈の管理会社

「管理会社は、なぜ変わらない」①

NPO 埼玉管ネット 会長 佐々木 一

皆さんが、マンション管理業務を委託されている管理会社は、この道のプロであるから、管理組合に取って痒いところ

に手が届くような配慮をして管理業務を行ってもらえと期待しがちですが、管理会社の仕事ぶりには、程度の差こそあれいろいろと問題が発生しており、永い間に不満が山積して、管理会社を変えたいと思っている管理組合も多くあるようです。

埼玉管ネット機関紙79号にてお知らせの通り国交省は、一昨年10月12月に任意に抽出した全国のマンション管理業者への立ち入り検査を実施した結果を発表しました。

マンション管理適性化法が平成13年8月に施行されて以来、マンション管理業者も登録数が拡大し、昨年3月末現在2,694社が登録しています。今回の発表はその中か

ら任意に抽出した57社への立ち入り検査を実施したもので監督処分を要するような悪質な違反事例は発見されなかつたものの業務に関する是正指導を要した業者は、35社あり

今回の立ち入り検査57社で、61%の業者が是正指導を受けたこととなります。2003年公正取引委員会がマンション管理についての調査の中で、分譲時では全ての販売会社が管理会社を指定しており、その後管理組合は、半分以上が「管理会社の変更を検討した」とあり

また、管理委託契約書の解除条件が3ヶ月前までの通知義務を規定しているため「管理会社変更の傷害になっています」と報告しています。近年、管理組合の考え方も変化が生じており、管理会社にとっても管理受託を解約されることは、大規模

修繕工事という絶好の儲け口を失うこととなります。大手管理会社やデベロッパ系列の管理会社は、親会社の天下りを受け入れさせられたりして、余剰人口を抱え経営負担が重く、管理委託収入だけでは企業経営を賄えないようなところもあるようです。今の時代において、PRやプレゼンテーションなど宣伝らしきことは、一切せずに、小粒ながら20年以上管理組合のアシスタントとしての立場に徹し、誠実に企業活動を続けている管理会社をいくつか知っております。

マンションのためある管理会社としたいのですが、管理会社のほうから見れば、管理会社の為にマンションがあるのだと考えている管理会社の方が、多いように思われます。

又、管理会社は、永年の信頼関係の下に随意契約で工事を請け負える場合も多く、儲けは、大きいのです。日本に分譲マンションが、できて50年、建替などの工事が受注できればマンションメンテナン

ス市場は、何兆円もの規模になるでしょう。しかし、このようなインサイダー取引がまかり通るのでは、市場形成に不安が残ります。区分所有者でありながら、所有者意識が低く、無知、無関心となっている居住者の多い管理組合は、悪質な業者に食い物にされるのが眼に見えるようです。

受託管理会社がその管理組合の大規模修繕工事を請け負うことは、管理組合の予算や資金事情などを全て知っている立場で請け負うことになるから公正な営業行為とは、いえません。このような管理会社の営業行為が平然と横行するならば、管理組合と管理会社の確執が途絶えることは、無いでしょう。

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。

本社 川崎市川崎区大川町8-1
TEL 044-366-4807(営業部)
FAX 044-366-4810
URL http://www.sinyo.com



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

シンヨー株式会社

全管連が総務省に要望書を提出

2011年アナログ放送が終了し、地上デジタル放送に移行することに伴い、分譲マンションの管理組合に大きく影響するのが近隣地域への「電波障害問題」であります。

国は、従来からマンション建設に伴う電波障害対策の設置とその維持管理について、一貫して「原因者負担」の考え方で行政指導をしてきました。

そこでテレビ放送が地上デジタル放送に移行することに伴う電波障害対策について国策による変更であるとの認識に基づきNPO法人全国マンション管理組合連合会（略称：全管連・埼管ネットを含め17管理組合団体）は、1月18日総務省に対し、以下のような内容の要望書として提出しました。

1、デジタル化に伴う情報開示並びに電波障害範囲の調査とその費用負担

現在、電波障害対策を実施

しているマンションにおいては、現状の電波障害の範囲が地上デジタル放送に移行後、どのように変化するのか調査する必要があります。その調査は、原因者であります国が実施すると共に、現在把握されている関連情報を速やかに開示していただくよう要望しました。

2、デジタル放送対応の新規電波障害対策施設の設置とその費用負担

テレビ塔の設置場所が変わり、電波の影響する範囲が変化することに伴って、新たな電波障害対策施設を設置しなければならぬ可能性がります。その新規の電波障害対策施設を原因者である国において速やかに設置されることを要請しました。

3、アナログ対応の既存の電波障害対策

アナログ放送が、2011年終了した後は、電波障害対策の役割を終えたケーブル

を撤去しなければなりません。従ってアナログ放送終了後に不要となるこれら既存電波障害対策施設の撤去についても「原因者負担」の原則に基づき国による費用負担を要請いたしました。

事務局 佐々木

第11回 マンション問題総合 研究所通常総会開催

日時：H19年3月3日

場所：埼管ネット事務局

議案

第1号 H18年度事業報告

第2号 H18年度決算及び

監査報告

第3号 H19年度事業計画

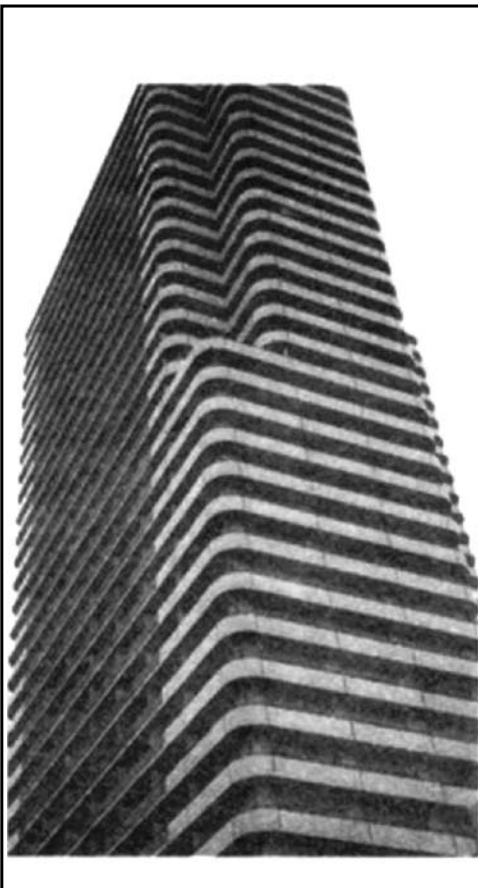
案

第4号 H19年度予算案

第5号 H19年度役員紹介

案

喜田理事長の挨拶にはじまり、久保専務理事が議長に選出され、第1号～第5号議案まで審議され、すべての議案について、満場一致で承認されました。



納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社

本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053
TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

ご存知ですか 「住宅用火災警報器」

平成16年中の住宅火災で亡くなった方の約6割強が逃げ遅れによるものです。火災を早期に見出すことは、命を守ることにつながります。平成16年に消防法が改正され新築住宅は平成18年6月1日から、既存住宅は市町村条例で定める日からすべての住宅に「住宅用火災警報器」の設置が義務付けられました。

既存住宅、マンションにも設置義務

この法令により既存のマンションにも「自動火災報知設備」等が設置されている場合を除き、「住宅用火災警報器」の設置が義務付けられます。この際あなたのマンションに「自動火災報知設備」が設置されているのかわからないか確認してみたいかがでしょうか。

住宅用火災警報器とは

住宅用火災警報器は火災の発生を未然に又は早期に感知し、警報する為の装置で煙式警報器と熱式警報器があります。煙式警報器は天井または壁

の高い部分に取り付け煙を感じる

知して、火災の発生を警報音や音声で知らせます。居間、寝室他の一般室に使用します。台所に煙感知タイプを設置してしまうと、火災でもないのに感知器が働いてしまうことがあります。

熱式警報器は熱を感知して、火災の発生を警報音や音声で知らせます。煙や蒸気の発生による誤報の恐れのある台所に使用します

電池式と100V電源を使用するものがありますが配線工事が不要な電池式がお奨めです。電池式はリチウムイオン式の長寿命電池を内臓している10年稼動のものもあります。

義務化の時期は

既存住宅は平成20年6月1日から平成23年5月31日までの間に設置を完了すよう市町村の条例で定めることになっています。

埼玉県内ではそれぞれ

さいたま市が平成21年5月

31日、行田市が平成23年5月

31日

その他の市町村は平成20年5月31日までに設置を完了することと定めています。

なお、法令では住宅用火災警報器の設置は義務化されていますが罰則規定はありません。しかし、自分自身の命を守るための設備なので早期に設置することにしたことはありません。

設置する場所は寝室

一般的な1フロアのマンションの場合、就寝に使用する部屋が対象になります。そのほか台所などの火災発生のおそれがある部分への設置も推奨されています。

悪質な訪問販売に注意を

住宅用火災警報器についても消火器訪問販売と同様に「消防署から来た者」と強引に設置させようとするなどの相談が消費者センターに寄せられているようです。

平成18年6月1日から義務づけられたのは新築住宅です。既存の住宅については、地域によって火災警報器の設置義務化の時期が違います。

(義務化の時期参照)

消防署や自治体が火災警報器を販売することはありませんし、事業者に販売を委託することもありません。

住宅用火災警報器の設置に資格は必要なく、誰でも行うことができます。

火災警報器はホームセンターやインターネット等で購入することができます。価格は煙感知型電池寿命10年タイプで5〜6千円程度で販売されています。

管理組合の対応

住宅用火災警報器は各住宅内で発生した火災をいち早くその住宅の居住者に知らせる設備であり、自動火災報知設備のように警報が管理室などに設置される受信盤に連絡して通報されるシステムではありません。したがって管理組合が関与すべき管理対象物(共用部)ではありません。住宅用火災警報器の設置義務は区分所有者それぞれにあることとなります。このため地域の管理組合と共同購入し4千円以下の価格で斡旋している管理組合もあります。

(理事 青山和憲)

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています

 **建装工業株式会社**

マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>



技術レポート コンクリートのひび割れと劣化(上)

鉄筋コンクリート構造物の耐用年数

マンションが築30年を超えると、このマンションをいつまで使うか、建て替え時期をいつにするかの議論が長期修繕計画を作成見直しする上で出てくると思います。鉄筋コンクリートの建物は耐用年数として何年持つのかという質問はよく受けます。耐用年数の定義も人によりまちまちかもしれません。

鉄筋コンクリート構造とは圧縮に強いコンクリートと引っ張りに強い鉄筋とが複合して、圧縮にも引っ張りにも強い構造物です。石やレンガは圧縮には強いのですが引っ張りや曲げの力には弱く、地震が来ると脆く崩れます。鉄筋コンクリートの劣化とはコンクリート自体に圧縮強度がなくなる場合と鉄筋が錆びて引っ張り強度がなくなる場合とあります。コンクリートの劣化

は『コンクリートクラインス』などといわれ騒がれたアルカリ骨材反応や施工上の不具合での打ち継ぎや閉め固めがうまくいっていないことにあります。

コンクリートの中の鉄筋が錆びるのは、ひとつはコンクリートに小さなひび割れが入ると水分がひび割れを通して鉄筋を腐食させます。鉄が錆びると鉄は膨張しますので、コンクリートを押し出しひび割れはさらに大きくなります。すると水分がさらに浸入してきて錆びもひどくなり、最後には鉄筋の表面にかぶっているコンクリートの塊を剥がしてしまいます。これを爆裂といいます。(写真—1—)

もうひとつはコンクリートの中性化です。コンクリートはアルカリ性で鉄筋をコンクリートで覆うことにより錆からまも

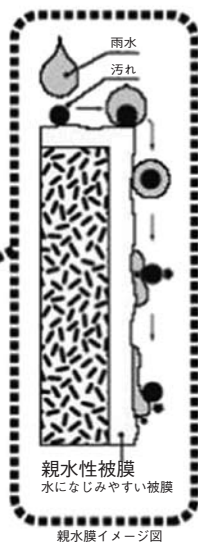
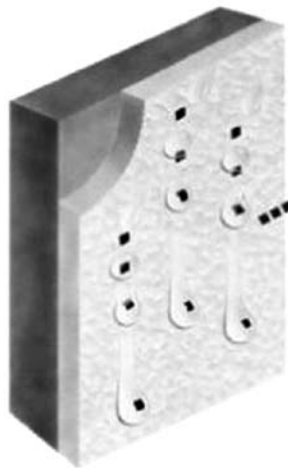
っています。空気中の炭酸ガスがコンクリート表面から浸入しコンクリートの成分と化学反応しアルカリ性のコンクリートが中性化してきます。したがって中性化が鉄筋の表面まで進行すると、水分による鉄筋の腐食を止めることができなくなり、外壁の仕上げにより中性化の進行はか

なり違ってきますが、大雑把に言うと、仕上げをしない場合は25年から30年ほどで20ミリ進行し、吹き付け塗装の場合60年から70年で20ミリ進行します。建築基準法では鉄筋にたいするコンクリートの最低かぶり厚さを20ミリとしています。

(理事 鳥海順一)



写真—1— バランダ下の鉄筋が錆びてコンクリートが爆裂



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレスセラホールド工法は、従来常識とされていた、水をはじく撥水性を覆し、水になじむ親水性という常識を生みました。それは、雨水が汚れと一緒に取り去るセルフクリーニング機能により、住まいの外壁の汚れを寄せ付けず、美しい外観を長く保ち続けます。



低汚染形複合外装仕上工法

アレスセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

関西ペイント販売株式会社
建設塗料本部

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

アレスセラフツ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレスセラレタ

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

連載 マンショントラブル⑤
**「難しく・厄介な
 騒音トラブル」(中)**

役員が住民の有害行為に直接注意することは細心の注意が必要で、ゴミ出しの注意で理事長が刺されて亡くなった事件(愛知・一宮H16624)がありました。このように他人に指摘された過ちを素直に改める日本人が少なくなりました。

第三者による調停

前号でのケース1、すなわち上下・左右の住民同士・専有部分での騒音トラブルには介入せず第三者に調停依頼することです。例えば、管理会社のベテランフロント(管理員は避ける)をお願いし、双方の言い分を十分に聞き、事例を紹介し、それらを伝えてあげることです。

その上でタイミングを計らい当事者同士を会わせてあげてください。それで大抵は解決しますが、すでにこじれてしまつて修復が難しいケースもあります。その場合は弁護

三大住民トラブルの一つ「騒音」の実践的対策編です。役員さん方の参考になれば幸いです。

士を紹介してあげることでしょう。

大事なことは、騒音の出所を確認することです。上階と思っていたのが相当こじれた後に斜め上階であることが判明した例があります。

問題はこうした処理を管理会社が積極的に対応してくれるかです。標準管理規約では、「住民間および地域間のコミュニティの形成」の重要性を指摘しています。恐らく管理会社もその線に沿つた方針を打ち出し、しっかりと補助を行うよう指示していることでしょう。これからの管理会社は顧客満足度のレベルを感謝から感激・感動まで向上させねば生きていけません。

そのためには、管理会社は管理組合にとつて想定外であるサービスや役員が困惑し手をこまねいているような問題に積極的に対応しなければなりません。

**管理規約等で
 明確に規定しておく**

つぎに大事なことは、騒音により周辺に迷惑を及ぼすことを住民の有害行為として管理規約等で明確に規定しておくことです。多くの管理組合はそのようにしており、入居に際してそれらを遵守するという誓約書の提出を義務付けています。まだ規定されていない場合は、次の様な条項を規定すべきです。

具体的に規定することで、当該行為が抽象的な有害行為でなく管理規約違反行為と捉えることができるようにしておくことです。

つまり、規定・規則に(専有部分及び専用使用部分の使用に關する禁止事項)の条項を設けそのなかに

- 音響装置・テレビ等の音量を著しく上げること
- 体育用具等重量物を室内に投てき、落下させること
- 楽器の演奏、こどもの駆けまわり、高歌放吟等により隣室や階下に迷惑をかけること

ここで考慮しなければならないのは、有害行為は管理組合の性格上「区分所有者の共同の利益に反するもの」と限定されていることです。したがって、総会または部会の議決を得る必要があります。議決がされれば、規約に従い、是正の口頭勧告・指示もしくは警告を行います。にもかかわらず改善されない場合は、公開文書による勧告、裁判所への提訴と進むこととなります。

それでは他に影響を及ぼしていない住民間の騒音トラブルに「管理組合はなにもしないでよいか」といえばそうではありません。「騒音を出さないように」という一般的な掲示や有害行為として禁止されている事項をマンション内広報紙で定期的にアピールする等、安寧な生活空間のための啓蒙活動は組合の当然なすべき役割と心得てください。

(理事 舟本 統)

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

三興管理株式会社

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367
 FAX番号 03-3255-2287

連載 私の町はどんな町②

さいたま市(旧浦和市)

中山道は六辻交差点で国道十七号を横切り、大宮台地の南端(根岸)から登り坂になります。古代この辺りが海岸線だったと言われています。

緩い長い坂を「浦和坂」といわれていたが、坂の途中で旅人の焼き米を売る店があったので「焼米坂」といわれ、

広重の道中画にも「名物新焼米」の看板のある店が描かれています。往時中山道は二間幅の狭い道でこの台地の上を走っていました。

浦和は現在、県庁所在地で行政の中心として権威を誇っています。宿場当時は県内九ヶ所のうち人口は八番目で最も規模の小さい宿場でした所謂、休憩程度の通過宿で本陣を預かる星野家の財政は苦しく、仲町にあった本陣の表門も取り壊して大間木の大熊家に売却されて、今も大熊家の個人住宅の表門として残されています。

歴史的な遺産も、宿入口の

今シリーズは皆さんの住む町の歴史を取り上げる新シリーズです。中山道を北へたどりませう。

「調神社」や宿中央の「玉蔵院」を始め東部地区に多く残っています。

市内最古の寺院建築である「吉祥寺山門」は江戸時代初期の作品で、「大間木氷川神社本殿」は江戸初期に大宮氷川神社の本殿を移したものと云われています。

中でも見沼田圃を見下ろす台地にある「清泰寺」は、境内の周囲に三五一基の庚申塔があり整然と並んでいる様は壮観です。

清泰寺本堂の左側に徳川家の三葉葵の紋を陽刻した門の中に「見性院殿之墓」と明刻



された高さ二、六米の立派な墓があります。当該霊廟は、初代会津藩主保科正之によって建てられました。見性院尼は武田信玄の二女で穴山梅雪の夫人でしたが、夫の死後家康の庇護の下、二の丸田安屋敷に住んでいました。

二代將軍秀忠の側室お静が懐妊しましたが、正室のお江戸の方(淀君の妹)は気性が激しく嫉妬心が強かったため見性院は身重なお静を引き取り、自分の所領地浦和宿大牧の里に匿って無事男の子を出産させました。

この幸松丸は、父秀忠との親子の名乗りもできず、見性院は幸松丸の将来を憂い、滅亡した武田家ゆかりの地、信州高遠藩主保科正光の養子にしたのです。秀忠の死後三代將軍家光が自分に異母弟がいると聞き、秀忠の実子と認知し、会津藩初代藩主としての保科正之を誕生させました。

正之は四代將軍家綱の輔弼役を務める等、世に比類なき名君といわれています。見性院の死後、正之は自分を撫養してくれた見性院の恩

を追慕してこの大牧の清泰寺に「葵の紋」入りの霊廟を建てたのです。

さいたま市東部に広がる見沼田圃は、八代將軍吉宗の命で開発された新田で、利根川の水を引くための全長九十六キロに亘る灌漑用の「見沼代用水路」は関東一の規模を誇っています。

この代用水路は荒川に注いでいる芝川を挟んで西縁と東縁に造られ、その水路と芝川を結ぶ「見沼通船掘」はパナマ運河と同じ仕組みの「閘門式運河」で、パナマ運河より一八〇年も早く発明・実施されていたのは驚異です。

中山道本陣跡から百米ほど先に「御免毎月二七市場定杭」の石碑があります。毎月二と七のつく日、六回市が開かれていました。

代ものを積み重ねしは商人のおもてうらわの宿の賑い

とあり、浦和宿中最も賑っていた処と思われます。

(パシフィックパレス 武蔵浦和 小島次郎)

早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

http://www.lonseal.co.jp/

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3 TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846
●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948

第30回 春のマンション管理組合 実践セミナーのご案内

日時 平成19年6月3日(日)13時00分開場
13時15分講演開始
場所 さいたま市民会館つらわ (浦和駅西口下車徒歩7分)

テーマ1 「マンション保険と リスク管理」

最近、様々なマンション保険が出てきており管理組合役員の皆さんも、どの保険に入れば良いのか迷われていますか? マンション保険にはどのような商品があり、リスク管理の観点から「管理組合」として対応しておくべきものとは何であるか」解説致します。

テーマ2 「マンション問題 何でも法律一〇番!」

管理費滞納問題、管理会社とのトラブル、瑕疵工事のクレームなどマンションの法律問題に頭を抱えている管理組合役員の皆さん!
埼玉管ネット法律無料相談会を担当しているマンション問



題のエキスパートである関東法律事務所小林美智子先生があらゆる疑問にお答えします。
参加申し込みの詳細は、埼玉管ネットWebサイトを参照、または、事務局までお問い合わせ下さい。
(会員は参加費無料です。)

資料の紹介

全管連が「標準開口部 改良工事細則」を発表

国交省は2004年1月の標準管理規約改正において、開口部の工事は管理組合が計画修繕として実施するものであるが、管理組合が速やかに実施できない場合は、区分所有者の責任と負担において実施する規定を追加しました。
その上で、実施細則を定めるものとされていますが、現時点では示されていません。
NPO法人全国マンション管理組合連合会は、細則の検討を行い、この1月に「標準開口部改良工事実施細則」を発表しました。

- *全管連「標準・開口部改良工事実施細則」1冊500円 (税込み・送料別)
 - *埼玉管ネット会員は、1冊300円 (税込み・送料別)
- 申込みは埼玉管ネットへ
また、埼玉管ネット会員には、1冊に限り無料配布します。
但し、「平成18年度会費を期限までに納入された管理組合」のみとさせていただきます。
(埼玉管ネット事務局)

ホームページからの情報発信 <http://www.saikan-net.com/>
事務局への連絡にもご協力ください

- NPO 法人埼玉管ネットでは建物保全に関する調査の一環として超高層マンションにお住まいの方へ、アンケート調査を実施しております。ぜひWEBサイトよりアンケートにご協力ください。
- 「年間スケジュールを一部変更・訂正しております。」ホームページでご確認ください。
- 理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上の変更登録フォームをご利用下さい。



マンションLife
バックナンバー
ユーザー名
saikan-user
パスワード
7415



ヤマギシリフォーム工業株式会社

YAMAGISHI



すまい美しく

埼玉支店

〒337-0051 埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-53-12
TEL 048-687-1710 (代) FAX 048-687-1721

