

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

2008年1月15日発行
第84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 編集人/佐々木 一

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用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。

ルネ・グランガーデン

- 白岡町
平成19年7月完工
大規模修繕内容
①外壁補修塗替工事
②防水改修工事
③シーリング打替工事
④鉄部塗装工事
⑤舗装改修工事
⑥その他



大規模修繕
工事完工会員
マンション紹介



新春号

Winter

- 新年のご挨拶 … p.2
- 第29回セミナー報告 … p.6
- 連載 マンショントラブル⑧
「慎重な解決が必要な駐車場トラブル」… p.10
- 連載 私の町はどんな町⑤
—桶川市・北本市— … p.11
- 埼玉管ネット行事予定表 … p.12

新年のご挨拶

特定非営利活動法人 埼玉ネット会長

佐々木 一



2008年の年頭にあたりまして、まずは会員皆様・ならびにご家族のご健勝とご多幸を心から、願うものであります。

今、わが国は世界的規模の大きなうねりの中で、戦後の半世紀を支えてきた日本独特の経済運営や文化・風土に根ざす組織的運営など、根底から枠組みの再構築が求められています。

又、マンション業界におきましては、ここ数年の内に居住者にとって、重要な法的整備がなされました。一昨年の夏(6月)には、国交省から「住生活基本法」が、発表されました。

昨年には、高菅協が公表し

た「新管理者管理方式」の検討が始まるなど管理組合は、一層の自助努力が求められることとなります。

一方では、居住者の高齢化に伴うバリアフリー対策、役員のみならず不足に対する選任方法など押し迫った課題も多くあります。建物・設備の老朽化に対するリニューアル工事やインフラの整備等、時代の趨勢に沿った取り組みも急務になっております。

一昨年に実施した日経新聞の調査では、日本に分譲マンションができて50年になります。マンションに居住しながら、いまだにマンション生活を営む上で守るべき基本ルールを理解していない人が、居住者の半分以上見受けられるようです。

平成13年に施行された「マンション管理適正化法」をマンション居住者や管理組合の役員はどう考えているのでしょうか? また、なぜできた法律なのか、マンション居住

者・マンション関係者であれば一度は、目を通す必要があるのかと思います。

この適正化法、設定の背景には、今後中古マンションの管理が適正に行われないと、水道は出ない、排水は詰まる、雨漏りがするなど、居住環境を悪化させますしそれだけでなく管理の悪いマンションからは人が逃げてゆきまです。そうなれば、社会資本としてのマンションは廃墟化し、そこに不法侵入者が住みつき、スラム化して深刻な社会問題になる危機感があるのです。

又、基本問題である建物の老朽化の進行、賃貸化の増加や滞納管理費の増加等、そして救済難き居住者の高齢化・年輪差に基づく人生観、価値観の相違からくる合意形成の難しさなど、改めて実感いたします。埼玉ネットは、マンション問題総合研究所の協力を得て、その問題解決に懸命に努力しております。

① 「二つの古い」建物の老朽化と居住者の高齢化

表題の「二つの古い」とは、高経年マンション(築30年以上のマンション)で、起こっている「高経年化に伴う建物の老朽化によって管理コストの上昇と居住者の高齢化によって管理組合の資金力の低下していくことが同時に進行する問題」を指している。

「二つの古い」に対して一昨年の秋、全管連と日本経済新聞社が全国20年以上のマンションを対象に共同で実態調査をしました。その結果、資金面では長期修繕計画に対して修繕積立金不足マンションが、43・4%の高齢化の面では、世帯主の最多世代が50歳未満と応えたマンションが6・4%、で、逆に50歳以上が占める割合は、77・3%(内、60歳以上の占める割合は37・6%)に上っています。このような調査結果から全国の築20年以上のマンションの約43%以上が、資金不足と高齢化という問題に直面していることが分かりました。

② 「新管理者管理方式」について

により、今後役員のみならずの深刻化も予想され、一昨年高菅協が公表したものを。「管理の主体は管理組合にある」という適正化の主体が大きく揺らぐ、新管理者方式(理事長や理事をなくし、管理者に管理会社の社員がなる)というものの。

区分所有法、第3条で管理者を明文化しているが就任要件は無く自然人・法人を問わず、もともと区分所有者以外の第三者でもなれるとしている。

・標準管理規約は、理事会役員資格を、居住する区分所有者に限定、理事長が区分所有法上の管理者に就任する旨の規定がある。

昨年、検討委員会が設立され、現在委員会において現行の標準管理規約と並行的に別の標準管理規約を作成し、管理者方式か・理事会方式かを検討できるようにする方法も検討しているとのことで、法制化されると管理組合(マンション居住者)も性根をすえて決断を迫られることになるでしょう。

マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三



謹賀新年

本年も なんとぞよろしく
お願い申し上げます

環境の世紀

新年をむかえ、景観に関する居住・地域環境、温暖化防止の地球環境、環境共生マンションなど環境の短文を書きます。

『景観の良マンション』

32年前に分譲マンションを購入。武蔵野線の新座駅から歩いて十数分。鉄筋コンクリート造七階建て百戸の六階。マンションは旧川越街道に沿っており、東向きペランダから眼下に街道沿いの農家とケヤキの屋敷林、右方向には平林寺の保安林。玄関を出れば、西南のはるか遠方には

美しい姿の富士。四季のうつりかわりは眼を楽しませ、遠景は心を休ませてくれます。こんなマンションを選んだのは、これまでの住居生活の景観が良かったからでしょう。生まれた農家は南向き、一面の水田と遠方に山並み。社会人になって、京都の二戸建から大文字や東山の眺望。

『京都市の新しい景観政策』

古都・京都市は、景観の保全と創造に向け【京都市眺望景観創生条例】を昨年九月に施行。世界遺産十四社寺を含む三十八カ所に視点をもうけ、眺望や借景保全のため建築物の高さやデザインを規制。榊本頼兼市長は「五十年、百年後を見据え、世界に誇る歴史都市の景観を保全、再生し、未来に伝えてゆく」

NPO京滋マンション管理

対策協議会の谷垣千秋幹事「景観意識の高い京都では高層マンションに反対。周辺住民が納得する高さのマンションに住むことも大切」
国交省景観室「欧州では歴史都市に厳しい規制は常識。

前例のない取組に注目」

『温暖化防止・京都元年』

昨年の猛暑は忘れられない。八月十六日に、埼玉県熊谷と岐阜県多治見では84年ぶりに四〇・九度の最高温度を記録。
一九九七年末、世界約百七

十カ国が京都に参集。日本が議長国、先進国の一九九〇年比の温暖化ガス削減率を定めた【京都議定書】を採択。関係各国が批准、〇五年に発効。本年を京都元年として五年間に、先進国は議定書通り温暖化ガスを削減。米国が未だ批准しておらず残念。以上のあらましは本誌78号に紹介。

日本の義務は九〇年比で六%ガス削減。六〇八%増の状況から十数%減は容易でない。産業・エネルギー部門は、省エネと排出権の大量取得

で、削減目標に大きく前進。

(註) 排出権 先進国は省エネ技術や資金によって途上国からガス排出権を取得。

一方、運輸、業務や家庭部門では、削減目標の達成が厳しい状態で、効果的な削減策

を模索中。

日本は排出権の購入や森林整備に頼らざるをえない。早くも二〇一三年以降の

【ポスト京都議定書】への取組が国際的に議論。温暖化防止には、今後二十一三十年の努力と投資が大切。

『温暖化防止・バイオ燃料』

自動車燃料に植物から製造したエタノール使用は、温暖化ガスの変動がなく、排出量をゼロとして計算できます。ブラジルはサトウキビ、米

国はトウモロコシから、世界のバイオ燃料の七割を生産。バイオ燃料は世界のガソリン消費の二・五%（熱量比較）に達したもよう。生産価格はリットル当たり四十円程度。ブラジルの国内では、ガソリンに二十数%混合を義務づけています。

日本も産官学共同でバイオエタノールの低コスト量産技術の開発に着手。稲わらやもみ殻、解体建築

木材など割安で大量入手できる廃材を利用。二〇一五年にリットル当たり生産コスト四

十円の国際水準を目指します。

『環境共生のマンション』

高断熱・高気密構造の冷暖房、自然エネルギーの太陽光発電、雨水の再利用施設、廃棄物削減の生ゴミ処理機、既存樹木の保存、屋上緑化。

以上は、環境共生マンションに採用された要素技術の一部です。

【環境共生住宅】地球環境の保全、地域周辺環境との親和性、居住環境の健康・快適性の3目的がバランスよく実現した住宅（戸建・集合）。

新築に際し、(財)建築環境・省エネルギー機構に申請し審査をうけ、【環境共生住宅】と認定されると、融資や補助の優遇措置が受けられ、販売や転売の際には品質保証になります。

平成十一年から十七年までの認定戸数は次第に増加しているが少ない。官も協力して、企業の推進協議会が積極的に活動しています。

マンション改良時にも、環境共生の考え方や要素技術は参考になるでしょう。

謹んで新春の
お慶びを申し上げます
平成二十年

マンション共用部分リフォームローン

三菱電機クレジット株式会社

本社 第三事業部 マンションリフォームグループ
〒141-8505
東京都品川区西五反田1-3-8(五反田御幸ビル)
TEL.03(5496)9497
<http://www.credit.co.jp/reform/mkrfl.html>

ときめきの生活空間をサイエンスする

ロンシール工業株式会社

東京本社 東京都墨田区緑4丁目15番地
TEL03-5600-1866 FAX03-5600-1846

シンヨー株式会社

本社 川崎市川崎区大川町8-6
TEL 044-366-4807(営業部)
FAX 044-366-4810
URL <http://www.sinyo.com/>

ビル、マンションの改修事業

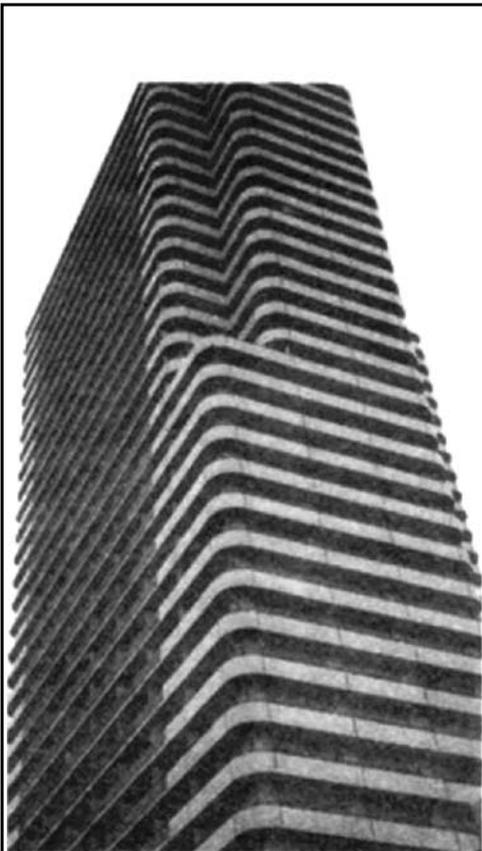
中村工業株式会社

本社/東京都練馬区田柄1-16-6
TEL03-3975-8711 FAX03-3975-8714

ウレタン防水のリーディングカンパニー

株式会社ダイフレックス

本社 マンション改修チーム
〒163-0823
東京都新宿区西新宿2丁目4-1 新宿NSビル23階
TEL.03(5381)1188
<http://www.dyflex.co.jp>



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

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

輝く新年を迎え
皆様のご健康とご多幸をお祈りいたします
本年もよろしくお願ひ申し上げます

すまい美しく
ヤマギシリフォーム工業株式会社

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

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 FAX03-3433-0535
<http://www.kenso.co.jp/>

給水管・構造物・車両の
電気防食「ラストアレスター」

日本防錆工業株式会社

〒261-0012
千葉市美浜区磯辺5-16-6
TEL 043-270-6611
<http://www.nihon-bohsei.ne.jp/>

N P O マンション問題総合研究所 埼玉管ネット

Re-innovation

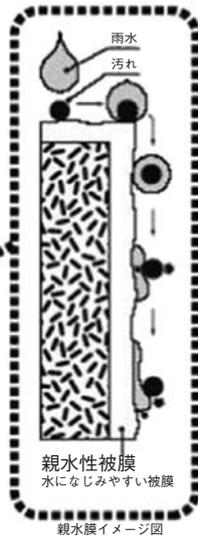
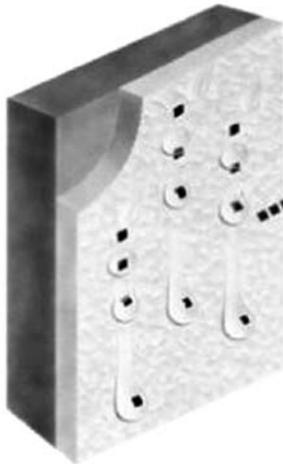
TOHO は建物の資産価値を再生する会社です
ISO9001・14001 全支店運用中



TOHO株式会社

東京支社 / 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-8-3
TEL : 03(3255)1876(代) FAX : 03(3257)9190
URL : <http://www.toho-cp.co.jp>
E-Mail : Toho@toho-cp.co.jp

私どもは、マンション、集合住宅のリニューアル工事（大規模修繕・大規模改修工事）の専門会社です。資産価値向上につながる Re-Innovation をコンセプトに新しい夢や感動をご提供します。



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

アレスセラフッソ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレスセラレタン

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

第31回マンション管理組合 実践セミナー報告

実践セミナー
テーマ2

『マンションの修繕計画と管理組合運営について』
コーディネーター・マンション問題総合研究所専務理事

久保 泰男 氏

今日では、大半のマンション管理組合では、長期修繕計画を作成し、大規模修繕に備えて必要な資金の積立を行っています。

1. 長期修繕計画の見方

長期修繕計画は、マンションの長期的な維持保全に必要な修繕積立金の算定基礎となる資料ですが、計画書の利用には、次の点にご注意ください。

(一) 長期修繕計画は、修繕積立金の積立「目標額」を決める資料です。

長期修繕計画書は、将来の二〇年～三〇年間に予測される工事費がどのくらい必要かを『予測』するものです。どのくらいの修繕積立をすれば将来の工事に対応することができのるかを予測するものです。

(二) 修繕周期は、工事時期の「予測」です。

長期修繕計画書の修繕周期は、財団法人マンション管理センターなどから発表されている修繕周期を参考にしていますが、個々の建物によって違いがあります。材質や施工の善し悪し、建物のおかれた環境、使い方などにより劣化の進行も異なるため、修繕周期の作成においては計画周期を調整する必要があります。また、その計画時期に工事をするかどうかは、事前調査又は診断をして決定する必要があります。長期修繕計画は将来の予測であり、修繕工事の確定的なものではありません。

【修繕周期の設定】

修繕周期は部材や機器の耐用年数を目安に決定します。ここでいう耐用年数とは、税務上の耐用年数ではなく、建物の劣化度耐用年

数のことです。

「財団法人 マンション管理センター」の修繕周期の幾つかを抜粋してみましょう。

- ・鉄部塗装 四～六年
 - ・水槽の付帯機器類、排水ポンプ 五～十年
 - ・外壁・バルコニーの床 十～十五年
 - ・屋上防水 十二～十五年
- (例えば十二年目に補修、
二四年目に取り替え)

・給水ポンプ、受水槽の取り替え 十五～二十五年

(FRP受水槽は二五年)

・機械駐車場の取り替え 二〇～二五年

・硬質塩ビ管(排水管)の取り替え 二四～三二年

・エレベーターの取り替え 二四～三二年

(三) 長期修繕計画書の工事費は目安です。

長期修繕計画書は、修繕積立金を算出する基礎資料を作るものです。つまり積算工事費は目安です。工事仕様によって工事金額も変わりますので、具体的な工事をする際には、改めて工事見積書を取るなどが必要となります。

この場合、修繕箇所の劣化度合い、範囲、修繕工法等の結果、必ずしも修繕計画にある工事費と一致するとは限りません。

なお、工事費は、計画書作成時点での費用を算出したもので、将来の値上がりとか消費税の変更を見ていないのが一般的です。その意味でも、四～五年毎の計画書見直しが必要になります。

(四) 長期修繕計画は、原則として共用部分の工事を対象としています。

長期修繕計画は、修繕積立金の適正額を算出するための資料です。つまり、共用部分の修繕を対象にしています。区分所有者の責任範囲で行う専有部分等の箇所は通常は入っておりません。

しかし、共用部分の工事をする際に、同時に専有部分の工事もした方が良い設備もあります。共用部分の工事の際に専有部分も対象に含める箇所があるかどうかは、予め管理組合において方針を示す必要があります。

2. マンション管理組合は、修繕に対してどのように取り組むか

(一) 修繕計画書作成の手順
管理組合が修繕計画書を作成し、積立を行う手順は次のようになります。

① 修繕計画を立て、中長期に掛かると想定される修繕費用を計算します。

修繕計画の作成を誰に依頼するかは、個々のマンションによって異なりますが、有償で第三者の設計事務所等に依頼する場合があります。

② 必要な修繕費用が分れば、それに備えるために毎月いくら積み立てるかを決め、住民説明会等で予め説明したうえで、総会で各戸の修繕積立額を決議します。

③ 修繕計画書は一定の期間(四～五年毎)で計画と積立金の見直しを行い、経過年数の期間中に行った修繕実績を加味して、徐々に精度の高い計画書を作っていきます。

(二) 修繕委員会の設置

修繕委員会を設置して、長期修繕計画書の作成、及びその実施に備えるのが現実的でしょう。そして、次のような準備をします。

①必要な図面の整備
・複製の作成も検討

②修繕履歴の整備

③使用部材の確認
・分かなければ専門家に依頼

④計画書の作成をどこに依頼するかの決定

(三) 規約検討委員会の設置

長期修繕計画書の作成において、規約に係わる部分については、専門委員会を設けた方がよいでしょう。

①修繕箇所の費用負担区分の再点検と管理規約の整備
・専用使用部分の修繕などについて検討する。

②修繕・改良の想定と管理規約の整備
・共用部分のうち住戸に附属する窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部に係る改良工事などにおいて、費用負担が問題になることがあります。これには平成十六年のマンション標準管理規約を参考にするなどがよいでしょう。

(四) 工事時期の決め方

修繕計画の工事時期が近づいたら、必要に応じて診断をして、実

施時期を決める必要があります。

工事時期の決め方としては、私は、四つの区分に分けて判断すれば対処しやすいと考えています。

第一は、設備が故障している場合、漏水がある場合等、既に修理の必要な現象の出ているものは、直ちに調査または修理することは当然です。

第二は、設備等の故障が日常生活に甚大な影響を与えるような、例えば給水設備等ではできるだけ早めに工事することが無難です。居住者は水、ガス、電気が使用できなくなる事態を想定していませんので、これら生活に大きな影響のある設備は早めの対処(計画修繕)が無難です。

第三は、工事箇所が単に外観の問題(見栄えの善し悪し)の場合には、実施時期を調整することが可能です。他の工事の際と一緒に実施する方が経済的な場合があります。

第四は、足場を掛けるような大規模改修工事の際には、幾つかの関連する工事を同時に工事をした方が効率的・経済的な場合があります。足場は工事が終わると外してしまいます。足場代だけ無駄になります。そのうえ、足場が掛か

っている期間は生活する上でどうつとおいしいものです。足場を掛ける大規模改修工事の時に、幾つもの工事を一緒に計画するのはその理由によります。

(五) 消費者団体等の活用

①修繕工事の経験を積んだ建築士等の活用は有効です。

②埼玉ネットのようなNPO消費者団体に相談したり、団体が主催する情報交換会等に出席し、他の管理組合の取組み方を聞いたり、資料を収集することも極めて有効だと思います。



「第55回全管連代表者会議報告」

NPO埼玉ネットをはじめ全国17管理組合団体で組織する「NPO全国マンション管理組合連合会(全管連)」は、さる10月14日・15日の両日、仙台市戦災復興記念館において、第55回代表者会議を開催しました。

今回は、開催地団体である東北管連の鎌田会長を議長に選出、厳格な審議の結果、七つの議案すべてが承認されました。

*2008年度活動方針

- 1、管理組合の自主・自立への支援と「二つの古い」対策
- 2、地デジ移行に伴う対策
- 3、新たな管理方式への対応
- 4、全管連の普及・拡大
- 5、国や地方自治体への連携・協力が承認された他、国交省で検討されている新管理者方式や地デジ問題に対する審議が行われた。

*地上デジタル放送移行に伴う、新たな電波障害の対策問題

今年1月、全管連は、「地上デジタル化に伴う国庫負担の要請」をしました。

その根拠は、「受信障害対策

は、原因者負担」という昭和51年の郵政省通達でした。今回の地デジ移行に伴う共聴施設の調査・改修・管理に関するすべての責任負担は、地デジ政策を推進した「国」が負担すべきと主張したのです。しかし総務省は、「当事者間の協議で解決」という姿勢をくずしていないのが現状です。

*「新管理者方式」に対する対応—管理組合の自主・自立への支援

今年8月、新管理者方式検討委員会が発足しましたが、「新管理者方式」は、第三者による、管理者管理方式と信託方式があります。全管連では、①管理に対する決定権が区分所有者から第三者に移ることによって、管理が営利目的化されること、②多くのマンションが今後「二つの古い」を迎えるにあたりコストアップにつながるため全管連としての意見を展開していくことになりました。

(佐々木)



第31回マンション管理組合 実践セミナー報告

開催日時：平成19年11月18日(日)

開場 13:10

公演 13:30～16:00

開催場所：さいたま市文化センター3階大集会室

実践セミナー

テーマ

『建築年代別のマンション保全について』

コーディネーター：マンション問題総合研究所理事 一級建築士

鳥海 順一 氏

近年、建築技術の向上と共に建設される分譲マンションと1970年代、本格的な供給が始まったころの分譲マンションでは自ずと必要となる修繕工事は異なってきます。建築年代別に必要となる建築、構造、設備について代表的な保全項目について解説いたします。

1 マンションの建築年代の区分

一期(マンションの誕生期)

1962年(昭和37年) 築45年

区分所有法制定

1971年(昭和46年) 築36年

築基準法改正

(1968年の十勝沖地震)

1981年(昭和56年) 築26年

新耐震基準

(1978年の宮城沖地震)

1982年(昭和57年) 築25年

標準管理規約制定

1983年(昭和58年) 築24年

区分所有法大改正

(現法の基礎)

二期(マンションの成長期)

1985年(昭和60年) 築22年

超高層マンション

(高層RC)の開発が本格

1990年(平成2年) 築17年

バブル経済の崩壊

1995年(平成7年) 築12年

阪神淡路大震災

三期(マンションの質的充足期)

2000年(平成12年) 築7年

基準法改正・住宅品質確保

法・性能表示

2000年(平成12年) 築7年

マンション管理適正化法制定

2001年(平成13年) 築6年

マンション管理士誕生

2002年(平成14年) 築5年

区分所有法改正・マンション

建替円滑化法

埼玉県で旧耐震基準のマンションは棟数で1118棟全体の20・

5%にあたります。(2005年

末調査) ちなみに東京都では9

築30年を超えるマンションはどのくらいあるか。

行政区別築30年超マンション戸数上位100都市(東京カンテイ調べ)							
埼玉県のみ抜粋							
順位	都市	棟数			世帯数		
		棟数	シェア%	ストック数	世帯	シェア%	ストック数
28	さいたま市	186	11.0	1,684	4,516	5.8	77,394
41	川口市	42	5.5	768	2,419	6.0	40,613
50	草加市	66	22.0	300	2,183	13.6	16,076
56	所沢市	54	12.8	422	1,770	8.9	19,825
70	新座市	46	20.2	228	1,201	11.8	10,149
75	和光市	34	23.6	144	1,010	11.5	8,806
80	上尾市	127	55.0	231	917	14.6	6,292
83	川越市	28	7.0	400	878	5.1	17,104
88	狭山市	32	10.0	320	790	8.2	9,658
92	入間市	22	8.6	255	722	6.7	10,719
100	八潮市	17	35.4	48	622	22.9	2,713
シェアの平均		654	13.6	4,800	17,028	7.8	219,349

(注) 2004年6月時点

257棟で32・7%となります。

2 建築

①鉄からアルミへ

部位：鉄骨階段・手摺・パイプ
シャフトの扉・玄関扉の枠・消
火栓箱・機械駐車設備・自転車
置き場・外灯

手摺：鉄製の手摺の足元は爆裂
を起こし周囲のコンクリートが

落下する恐れがある。アルミ手
摺でも内部への水の浸入や結露
により同様の現象がある。

②玄関ドアが鉄から塩ビ鋼板へさら に耐震ドアへ・サッシの 改修

③屋上床スラブの内断熱から外断
熱防水へさらに屋上緑化

内断熱：発泡スチレンボード打
ち込み・発泡ウレタン吹きつけ

防水全面改修工事時には外断熱防水に改修する。

④外壁の仕上げが塗装からタイルへさらに外断熱へ

大規模修繕時の補修 ひび割れ浮き(写真…エポキシ樹脂注入)

外壁の外断熱工法



⑤廊下・ベランダの床仕上げがモルタルうす塗りからウレタン防水へさらに塩ビシート張りへ

⑥エントランス入りロドアのオートドアとオートロック化
エントランスから各戸に配管がない場合でも電話回線を利用してオートロック化が可能である。

3 設備

①給水管の材料の変遷

配管 初期(一期)

水道用亜鉛メッキ鋼管

1970年代から(二期)

塩ビライニング鋼管

近年 ステンレス管

ポリブデン管等

継ぎ手 1985年代後半から

管端コア(実際には仕様にあっても挿入忘れ

や使用されていない

場合がある)

1995年ころから

管端防食継ぎ手

その他 サヤ管ヘッター方式

②給水管の更新と更生工事・延命工法

水道用亜鉛メッキ鋼管と塩ビライニング鋼管(管端防食継ぎ

手不使用)が使用された給水管

は15年から20年の間に更新・更

生延命工事を行う(写真…錆こ

ぶ)。隠蔽されていない共用部

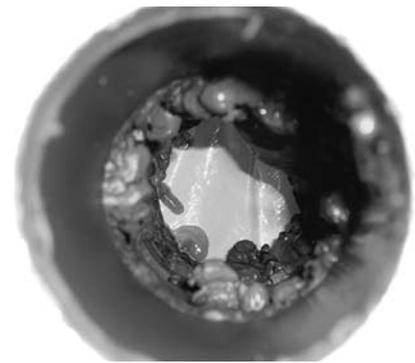
配管はなるべく更新する。共用

部はステンレス管に更新するの

が望ましい。専有部の更新は露

出方式やポリブデン管に変更す

る。



メーターボックス内は継ぎ手が多く錆が発生しやすいので更新する。

更生工事はエポキシ樹脂ライニング工法がある。既存の管の内面を研磨し錆を落とした後、内部を樹脂で塗装する。錆の進行が進んでいる場合は研磨することにより穴が開くことがある。延命工事は電気防食工法・薬剤注入工法・磁気・セラミックによるものがある。

③給水方式の種類と変遷

a、水道直結方式

b、高置水槽方式

c、圧力タンク方式

d、増圧給水方式

昭和50年以降は6面点検が義務付けられ、地中埋設型の受水

4 構造

槽は禁止となっている。地下ピットを利用した受水槽はコンクリートにひび割れをおこすと隣接のピット(湧水槽や汚水層)や上部スラブから汚染された水が浸み込むことがある。新設の受水槽を設置する場所がない場合は直結増圧給水方式とするこ

とが出来れば有効となる。
1981年以前の建物は基本的に耐震診断が必要。
特に1971年以前の建物は阪

神淡路大震災で柱の崩壊などの大きな被害を被っている。(柱帯筋の間隔が30センチほどであったため)

①耐震診断の決定要素

・建設の時期・耐震基準

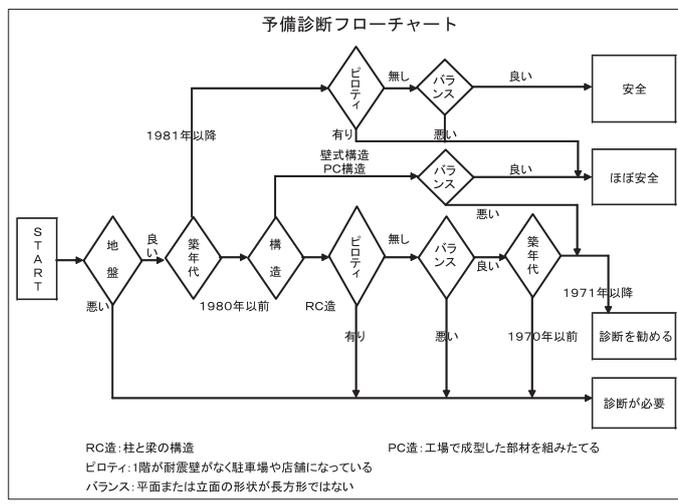
・構造計算書の有無

・建物の形状(ピロティ・複雑な平面・立面)

・建物の工法(PC工法・壁式・超高層)

・診断の費用

・補強工事の可能性



②非構造壁の被害

予備診断フローチャート
非構造壁(ベランダ・廊下のサッシュ協の壁)と柱との間にスリット
非構造壁のX型のひび割れ(耐震ドア)

③超高層マンションの耐震性

高層RCとは
初期の超高層マンション
長周期地震動に対する備え
免震構造・制震構造

④偽装・施工ミス・手抜き工事

連載 マンショントラブル⑧
**「慎重な解決が必要な
 駐車場トラブル」**

マンショントラブル3Pの最後は駐車場「parking」のPです。

わが国の乗用車保有台数は増加の一途を辿り、それに伴いマンション生活における駐車場管理の重要性及び諸トラブルの発生も年々大きくなってきました。

駐車場に関わるトラブルは大別すれば、施設メンテ等のハード的な部分と使用マナー等のソフト的な部分に分けられます。

**トラブルの多い
 機械式駐車場**

マンション駐車場の構造は

A. 平面式駐車場

- (1) 平置き
- (2) 専用カーポート

B. 立体駐車場

- (1) 自走式駐車場
- (2) 機械式駐車場

に区分されます。

平面式駐車場は施設メンテ上のトラブルはありません。

自走式は建物式及び階層式

駐車場トラブルはハード・ソフト両面にあります。住民感情が噴出しやすいので慎重な対応が望まれます。

に区分されます。これらは鉄筋コンクリート造、鉄骨造であり、居住区域と同じように、躯体（コンクリート・鉄骨）や設備（消火・電気・自火報設備等）等を的確にメンテすることがトラブル防止につながります。

機械式には立体駐車場と2〜3段パレット式があります。

一般に、自動車用車庫には建築基準法、消防法、各自治体の条例などで非常に厳しい制限下で建設され、そのため管理にも厳しさが要求されていることを承知ください。また機械式は機械部分が多いため設備トラブルも多く維持費用が大きいのが特徴です。

加えて、地下ピットの浸水・冠水、車高不足、過重量によるパレット破損等のトラブルが多く報告されています。そのため、パレット式を駐車台数を減らしてまでも平面式に変更する管理組合が出

ています。

使用者の決定方法

抽選か、固定式か

マンション管理判例集（マンション管理センター発行VOL.5）には、駐車場専用使用権に関する判例が35例収録されています。

大別すれば、①分譲業者の専用使用権売買、②使用者決定方法の変更、③使用料金の變更に関する訴訟です。

①は、共用部分を勝手に売買することはできない。代金は管理組合に返却せよ、というところのようです。

②・③が使用マナー等に関するソフト部分のトラブルになります。

多くの駐車場使用者の決定方法は、1年ないし数年で定期的な抽選を行い使用者を交代する方法（抽選方式）と、事実上分譲当初の使用者が半永久的に使用し、他に移転した場合に第三者に変更する方法（固定式）があります。固定式の不公平を打破するために抽選方式を希望する住民も多いが、近辺に利用可能な民間駐車場がある場合を除

き現実的でなく、そのためか、最近の首都圏マンションのデータでは、抽選方式は稀なものとなっています。

抽選方式は希望者多数の場合合公平な方式であるとされませんが、世の中には籤運のない人がいます。したがって、固定式であっても抽選の場合には、抽選と申込順を繰り返す方式が納得性があるようだ。

要は、いずれかの方式が規約で決められているか、否かです。決められている方式を改正する場合は正規に行うことです。ここで正規と断ったのは、理事会決議で変更する組合が多く、この場合は敗訴しているからです。

②は、当初の使用料が実態に合わないことから改正しようとした場合のトラブルです。そこでトラブルを防ぐ改正の進め方について述べます。

**規約改正は
 慎重に**

結論をいえば、総会の特別決議で規約改正することです。共用部分の変更に当たる場合は当然として、従来、駐車場使用規則・細則や取り扱

い要領等の名目であっても、これらは形式的・実質的に規約としての要件を備えているとみなされます（神戸地裁H3・浦和地裁H5）。

次に、標準規約第47条6項の遵守事項への考慮がありません。使用方法・使用料の変更は、一部の組合員の権利に特別の影響を与える、と考えられます。したがって、組合は該当する住民から承諾を得なければなりません。少なくともその努力の痕跡が必要で、ただし、値上げに関しては、社会通念上相当額であれば受忍されるべきとされます。

**浜の真砂は尽きるとも
 マンション・トラブルの**

八回にわたった連載は今回をもって終わりとなります。石川五右衛門の辞世の言葉ではありませんが、多様・異質な人間集団であるマンションにはトラブルの種は尽きません。

その解決には、法・規約・判例に精通することです。（埼玉ネット理事 舟本 統）

連載 私の町はどんな町⑤

桶川市・北本市

上尾宿と桶川宿との中間に三〇米位の黒塀で囲まれた須田家があります。この須田家は武州紅花の仲買問屋です。

江戸時代は出羽の国(山形県)の特産品で、布や紙の染料、食品着色料、口紅の原料に用いられ、一八〇〇年頃江戸の商人が出羽地方まで買い付けに行く長旅を嫌い、桶川宿の農民に種子を分与して栽培させたところ、金のなる花として競って紅花耕作に専念したとのことです。

これを『桶川臙脂』と称し出羽紅花より一か月も出荷が早かったので、上方では出羽産より高値で取り引きされたとのことです。

宿内には今も紅花の仲買人商家の名残りの大きな瓦屋根蔵造りの広い間口の家が点在しています。

宿の中央部に府川家の「桶川宿本陣跡」があります。総建坪二〇七坪の宏大な建築で中山道でも屈指の本陣です。

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。

一八六一年、皇女和宮が徳川家に嫁ぐため江戸入りする最後の夜をここで過ごし、落ちていく身を知りながらもみじ葉の人なつかしくこがれこそすれ、という詩は、この宿で詠んだといわれています。

次の鴻巣宿との間に北本市があり、中山道開創時には宿場があり今も北本宿という町名が残っています。後に鴻巣宿が出来るまで鎌倉街道との分岐点として栄えていました。

北本市石戸の「東光寺」に頼朝の弟、蒲冠者源範頼ゆかりの「石戸蒲桜」があります。この蒲桜は関東地方でも古い桜で「日本五大桜」の一つに数えられています。根元に古びた五輪の石塔があり、範頼の死後、妻の亀御前によって建てられたとのこと。

頼朝が伊豆に流された時、

幼少の弟範頼は平家の追討を逃れ母と共にこの地にたどりつき、地元の武将「安達藤九郎盛長」により堀の内の館で盛長の娘亀御前を妻に迎え、頼朝の拳兵に駆けつけるまでの二十年間、ここで平和な日々を過ごしていました。

この安達盛長という人物は頼朝の忠実な武将で、頼朝拳兵後石橋山の合戦で破れて房総に逃亡した時に頼朝と共に生き残った七人の部下の一人で、その後義経と共に一ノ谷合戦等で活躍し、生涯を源氏の天下取りに貢献しました。

頼朝と盛長の関係で面白いエピソードを紹介します。

頼朝が伊豆に流された時の乳母「比企禪尼」の娘「丹後局」が頼朝の初恋の人で、女性遍歴が多かった頼朝が最初に手をつけた女性です。

嫉妬に燃えた北条政子に殺害されそうになった丹後は、畠山重忠の計らいで泉州住吉に逃れ男の子を出産しました。本来なら頼朝の嫡子ですが政子の目を眩ますため、その子に最も遠い九州の薩摩に領地を与え領主としました。

後の「島津忠久」で、国内最強の薩摩藩の祖となりました。

頼朝は初恋の丹後局が忘れられず、丹後を頼朝に忠実な安達盛長の妻にして鎌倉に住ませ、夜な夜な安達屋敷に通い続け、逢う瀬を楽しんでいたとのこと、ここまでくると盛長の忠実さも度を越しているのではないのでしょうか。

脱線ついでもう一つ。丹後局の妹は川越庄の「河越太郎重頼」の妻です。頼朝は義経の行動に疑心し、彼の動向を監視させる目的で、嫌がる河越重頼の十五才の娘を無理やりに義経に嫁がせます。その娘は義経と共に安宅の関を

通り奥州平泉への逃避行に同行し、一一八九年猛火に包まれた平泉の持仏堂で義経と共に自害し、短い生涯を終えています。しかし悲劇はここからです。頼朝は極度の猜疑心から義経憎しが昂じて、義経の妻の父であるとの理由で河越の所領を没収し、重頼をその子重房と共に誅殺してしまっています。重頼にとってこんな理に合わないことはないでしょう。

中山道の北本駅を過ぎた処に日本橋から十一番目の「原馬室一里塚」の左側の部分が当時の原形を留めています。

(小島 次郎)



源範頼ゆかりの「石戸蒲桜」(北本市 東光寺境内)

平成20年埼管ネット行事予定表

月 日	行事予定	会 場	月 日	行事予定	会 場
1月5日	仕事始め		7月5日	役員会	事務局会議室
5日	役員会	事務局会議室	5日	組合管理運営相談会	事務局会議室
5日	組合管理運営相談会	事務局会議室	5日	建物修繕相談会	事務局会議室
19日	建物修繕相談会	事務局会議室		地域交流会・法律相談会	マンション集会室
2月2日	役員会	事務局会議室	8月2日	役員会	事務局会議室
2日	組合管理運営相談会	事務局会議室	2日	組合管理運営相談会	事務局会議室
2日	建物修繕相談会	事務局会議室	2日	建物修繕相談会	事務局会議室
16日	建物保全研修会	事務局会議室	12日～16日夏期休暇		
3月1日	役員会	事務局会議室	9月6日	役員会	事務局会議室
1日	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日	組合管理運営相談会	事務局会議室
1日	建物修繕相談会	事務局会議室	6日	建物修繕相談会	事務局会議室
	地域交流会・法律相談会	マンション集会室		地域交流会・法律相談会	マンション集会室
4月5日	役員会	事務局会議室	10月4日	役員会	事務局会議室
5日	組合管理運営相談会	事務局会議室	4日	組合管理運営相談会	事務局会議室
5日	建物修繕相談会	事務局会議室	4日	建物修繕相談会	事務局会議室
19日	建物保全研修会	事務局会議室	18日	建物保全研修会	事務局会議室
	地域交流会	マンション集会室		地域交流会	マンション集会室
5月10日	役員会	事務局会議室	11月1日	役員会	事務局会議室
10日	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日	組合管理運営相談会	事務局会議室
10日	建物修繕相談会	事務局会議室	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
24日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター	15日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター
24日	法律相談会	さいたま市文化センター	15日	法律相談会	さいたま市文化センター
6月7日	役員会	事務局会議室	12月6日	役員会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	建物修繕相談会	事務局会議室	6日	建物修繕相談会	事務局会議室
21日	建物保全研修会	事務局会議室	28日	仕事納め	
	地域交流会	マンション集会室			

事務局インフォメーション

■平成19年度・会費納入のお願い

当会の会員更新の時期になりました。4月上旬①、10月末②、に各会員の理事長様宛に会費の請求書をお送りさせて頂いております。お手数ですが、2月末迄に指定の銀行口座までお振込みくださいますようお願い申し上げます。

■「変更届」提出のお願い

会費の請求書と一緒に理事長様宛に「変更届」をお送りしております。理事長が交代したマンション、マンションライフ他・便りの送付先を変更したいマンションは、指定の「変更届出書」を埼管ネット事務局まで送信ください。宛先は、FAX 048-887-9924です。

■相談員(役員)ボランティア職員募集

「管理組合の役員として苦勞した自分の経験を他のマンションに伝えたい」「マンション管理のため、何か力になりたい」とお考えの方、NPO 埼管ネットの活動に参加しませんか。

マンション管理に関心があり、熱意のある方を求めています。

応募資格 正会員マンションの区分所有者で、Word、Excelが、使える方。

応募方法 事務局までお問い合わせください。TEL 048-887-9921 FAX 048-887-9924

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

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 1028