

# 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

発行所・編集 / NPO法人埼管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク）編集責任者 土屋公司  
〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2階

事務所TEL : 048-887-9921 FAX : 048-887-9924 mai 1 : webinfo@saikan-net.com



全国マンション管理組合連合会（略称 全管連）会員 NPO埼管ネットは全管連を通じて国交省に意見提出をしています  
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体

埼管ネット  
Communication  
Network

2021年10月 発行  
132号

## 会員 マンション 紹介



### 2021年秋号 目次

表 紙	• • • • 1
コロナ禍における自然災害対策	• 2
管理組合の防災対策	• • 3
風水害時管理組合の対策	• 4
防火管理者の設置	• • 5
入会賛助会員紹介	• • 6
賛助会員各社	• • 7
我が街紹介	• • • 8



ダイアパレス  
大宮七里

住所 さいたま市見沼区  
1996年竣工  
地上7階建て  
総戸数 77戸

令和3年6月第2回目  
大規模修繕工事完了



## 自然災害に備えた対策

# マンションの地震対策

コロナ禍の中、ワクチン接種も進み、徐々に感染者数も減少に転じていますが、まだ予断を許す状況には有りません。当初発見された菌から、感染力が強くなつたデルタ株へと進化し、世界保健機関（WHO）はウイルスを含んだエアロゾルの吸入についても、感染経路だと発表しています。

今後は、治療薬の開発と、新品種に対応できる、新たな方法で取り組み、早く収束に向か、医療の確立に構築を願うばかりです。  
この様な環境下で関東、首都

地震大国と言われる日本は首都直下型地震が今後30年以内に70%、同じく南海トラフ地震は今後30年以内に70%の確率で発生すると言われてています。

いざ、巨大地震が起きた場合、マンション管理組合はどの様な措置を取れば良いのでしょうか。直下型地震の特徴は、陸のプレート内部で岩盤のひずみが起こり、その結果、「活断層」と呼ばれる地盤

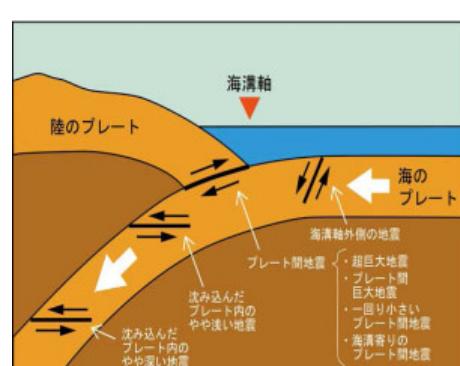
○南海トラフ地震は日本列島が位置する大陸のプレートの下に、海洋プレートのフィリピン海プレートが南側から年間数センチの割合で沈み込んでいる場所です。この沈み込みに伴い、2つのプレートの境界には、ひずみが蓄積されています。過去1年の間隔で蓄積されたひずみを解放する大地震が発生しており、マグニチュード8～9クラスの地震が年以内に70～80%（20～30）

日に宮城県北部で発生した東日本大震災はマグニチュード9、震度7が観測され、埼玉県内において幅広い市町の地域で震度5を記録しました。

2011年（平成23年）3月11日 我が国観測史上最大となる東日本大震災はマグニチュード9、震度7が観測され、埼玉県内において幅広い市町の地域で震度5を記録しました。

緊急地震速報の活用  
緊急地震速報は、地震による強い揺れを事前に知らせるシステムで、震源に近い観測点で得られた地震波（P波）を使い震源、地震規模及び各地の震度を秒単位の短時間で計算し、放送、電話回線、衛星通信などの伝達手段により発表するシステムです。震度の規模を自動計算しだきな揺れ（S波）が到達する数秒～数十秒前に利用者に知らせるものです。

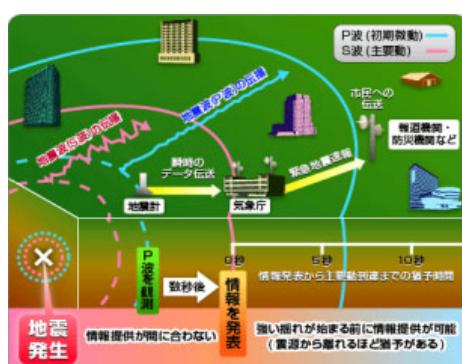
「緊急地震速報」を利用して最大震度5弱以上と推定した地震の際に、強い搖れ



（震度4以上）の地域の携帯電話に一斉配信いたします。

緊急地震速報は、受信してから強い揺れが来る迄の時間が僅かしかないため慌てず、周囲の状況に応じて先ず、身の安全の確保を最優先に行動して下ださい。

地震が発生したら、慌てずに適切な行動を探ることが大切です。



同じ建物でも、高層階と低層階では揺れの大きさは違つてきます。  
高層階住人の方は、揺れが大きくなりますが、動搖



免振構造対策

で倒壊しないことが基準の一つでしたが、新耐震基準では震度6強から7に達する大規模・地震で倒壊・崩壊しないこと、震度5強程度の中規模地震ではほとんど損傷しないことになりました。

1981年に建築基準法が改正され、旧耐震基準からさらに厳しい耐震性を求めた、いわゆる新耐震基準が設定されました。旧耐震

近年、地球温暖化現象により、強風の伴う集中豪雨が多く発生しています。

2019年発生した台風19号は関東にも大きな風水害被害を残しました。増水した多摩川が下水道管を逆流し、武藏小杉駅周辺を水浸しになつた事例があります。

原因は近くの多摩川につながる排水管が、多摩川の水位が上がり、逆流したためとされています。住民には予想もできない事態であり、超高層マンションにとつて水害は無縁とみられてました。

マンションの風水害対策については、対応に未知な部分も多い点があり、管理組合も不安を抱えていますこれまで、地震、火災対策については防火訓練等で一定の成果を得て来ました

タワーマンションも電気設備がある地下3階が浸水建物周辺の雨水升を通じて大量の水が流入した経緯があります。下水道に排出するポンプの能力を超えるボンプに水があふれ電気設備が壞れました。

■自転車置き場の自転車が  
ほとんど横倒しに重なつて転倒した。

■ マンションに設置されているケーブルテレビの受信機に支障がおき、地上波が24時間ほど見られなかつた。

## 風水害の被害事例

が、水害対策については吉点でした。武藏小杉のタワー、マンションの浸水被害を教訓として、高層マンションやオフィスビルを対象とした浸水対策のガイドラインを2020年6月に国土交通省と経済産業省から発行されています。

- これにより管理組合の対応も変わる事になります。
- T V・ラジオ・インター ネット情報からの天気予報の把握
- 停電・断水への備え、飲料水・食料品の確保
- 情報機器の充電、バッテリーの確保
- ハザードマップの確認

## 管理組合の取り組み対策

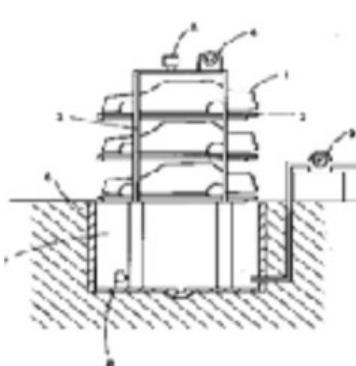
マンションの風水害対策については、共有部分、専有部分、敷地駐車場管理もそれぞれに変わってきます

■機械式駐車場の一部部品  
が風に飛ばされ、私の車  
に大きな傷がついた。  
■オール電化のマンション  
に住んでいて停電の時に  
大変不便だったと例が上  
げられています。

■近隣の建築現場から看板が飛んできて、外壁の一部が破損。

■ くなつた。  
ベランダのエアコン室外機の漏電。

■機械室が浸水、水道・エレベーター・テレビ・インターネットが使えな



難

- 管理委託契約「24時間監視」の確認
- 風水害保険への加入の確認
- 地下ピット駐車場のある場所は地下二、直面に壁

A yellow and black striped mat with a red border, and a yellow and black soccer ball next to it.

■ ○ 共有部分対策  
「土のう」 「止水版」 の用意

■飛来物による窓破損防止  
窓サッシからの吹き込  
みを防ぐ

■避難場所の見きわめ  
■ベランダ・バルコニーの  
置物は屋内へ

防火管理者の設置

マンションは、「非特定防火対象物」に該当し、全体の収容人員50人以上の建物では防火管理者の選任が必要です。（消防法施行令別表第1の（5）による。）

ここで、注意しなければならないのは、収容人員とは、マンションの戸数に関係なく、マンションに居住している方の人数とします。実際には、実態把握が困難なため、部屋の間取りによつて一戸あたりの算定居住者数で収容人員を計算します。

ここで、注意しなければならないのは、収容人員とは、マンションの戸数に関する係なく、マンションに居住している方の人数とします。実際には、実態把握が困難なため、部屋の間取りによつて一戸あたりの算定居住者数で収容人員を計算します。

マンションは、「非特定防火対象物」に該当し、全体の収容人員50人以上の建物では防火管理者の選任が必要です。（消防法施行令別表第1）（つづる。）

(消防違法施行規則第一条  
の三) 従つて、「防火管

「マイ・タイムライン」とは住民一人ひとりの「防

いつ・誰が・何をするのかを、前もってどのよう

状況の時に、どのような災害が発生するかを想定し、災害の発生を前提にした防災行動計画を策定しておくことが必要です。

有した上で、実体のある陸上災害計画を構築することにより、いざという時に十分な力となり、被害を最小限に抑える事が出来ます。

また、日頃からマンション内でのコミュニケーションを図ることもとても重要な要素となります。



事務局TEL  
048-887-9921  
事務局MAIL  
webinfo@saikan-net.com

以下メール若しくは電話にて  
ご連絡下さい。

また、webによる相談も土曜サロン開催に併せて応させて頂きますので対応による相談に不安のある方は事務局まで相談ください。

管理組合の皆様からの申込みをお待ちしております。

の一環として、出張講座の企画を無料で実施します。

の皆様方の安全・安心な生活をより充実して頂けますよう、「防災・減災計画」

ルスが沈静化し、一段落しましたら、当会では、会員

去年からコロナ禍の為

災害対策出張講座

個人會員新會員紹介



渋谷貴博さん

個人会員に入会させていた  
だきました、渋谷貴博と申  
します。  
さいたま市桜区Sマンショ  
ンの修繕委員を担当してい  
ます。

## 贊助會員新會員紹介



株式会社  
ゲッド保

営業部 高橋健太郎さん  
皆様初めまして、グッド  
保険サービス高橋でございます。  
この度は、弊社入会  
のご承認頂き誠にありがとうございます。

住宅瑕疵担保責任保険法  
人での勤務実績はあるものの、なにぶん自分の住んで  
いるマンションの大規模修繕工事は初めてなため、万

管理組合の大切な修繕積立金を使用する責任重大な任務なので、埼管ネットの専門家の皆さんにご教授いたただくことにしました。何卒よろしくお願いいたします。

弊社は東京・神奈川を中心  
にマンション管理組合様  
に特化した営業を展開して  
おり、お蔭様で約490の  
組合様とお取引を頂いてお  
ります。

多発する自然災害の影響  
から火災保険料は高騰化基  
調が続いております。 管理費  
組合様にとつても管理費  
会計に与えるインパクトは  
今後も大きくなることが  
予想されます。

大きな影響を及ぼしていく  
す。（下記一覧表を参照下  
さい。）そのようなニュー  
スを目の当たりにすると、  
「自分の加入する火災保険  
で補償されるの？」と不安  
になる方もいらっしゃるか  
と思いますので、風水害の  
火災保険における補償のポ  
イントをご説明致します。

風災については、基本補  
償で担保される補償項目と  
なつており、補償対象外に  
なることはまずないと考え

ここ数年、地球温暖化による影響から日本各地で大型台風の上陸、河川の氾濫による水害の発生などが毎年のように発生し、各地に

主眼とした補償の見直しや複数損保の商品の組み合わせなど、他社とは一線を画す提案を実践しております。多くのお客様より、弊社の保険料の削減提案をご評価頂いております。共有分火災保険でお困りのことがございましたら、是非お気軽にご相談下さい。人数に閑わらず、保険に関するセミナーを無料で実施致します。

過去の主な風水害に算による保険金の支払い（1959年以降）

	発生年月	災害名	地域	支払保険金
1	2018年9月	平成30年台風21号	大阪、京都、兵庫	1兆679億円
2	2019年10月	令和元年台風19号	東日本	5,826億円
3	1991年9月	平成3年台風19号	全国	5,680億円
4	2019年9月	令和元年台風15号	関東	4,656億円
5	2004年9月	平成16年台風18号	全国	3,874億円
6	2014年2月	平成26年2月雪害	関東	3,224億円
7	1999年10月	平成11年台風18号	熊本、山口、福岡	3,147億円
8	2018年10月	平成30年台風24号	東京、神奈川、静岡	3,061億円
9	2018年7月	平成30年7月豪雨	岡山、広島、愛媛	1,956億円
10	2015年8月	平成27年台風15号	全国	1,642億円

※一般社団法人日本損害協会調べ(2020年3月実績)

て良いでしよう。ただし、一部の保険契約では20万円以上の損害が発生した場合に保険金が支払われるという約款の契約も存在しますので、念のため保険証券を確認することをお勧め致します。

- ・水災については、洪水や高潮、土砂崩れによる損害を補償する項目になります。
- ・支払の要件は大きく2つに区分されます。
- ・床上浸水
- ・地盤面から45cm以上の浸水、地盤面については、その建物に地下や機械式駐車

場などがあり、人が侵入することが可能な場合は、そこが地盤面になります。マンション共有部分の場合は、地盤面から45cm以上の浸水という基準で判定されると考えて良いと思います。

マンション共有部の火災保険では、水災補償は特約対応になりますので、お客様の意向によって補償対象外とすることも可能になります。

昨今、豪雨による洪水や都市部での内水氾濫の発生などから、水災補償の付帯を検討される管理組合様が大変増えております。検討される際には、建物の立地状況、ハザードマップなどを参考に水害の危険度を充分に調査されることをお勧め致します。

尚、保険期間の中途中で水災補償を追加することが、取扱い上不可の保険会社もございます。その際には、一度解約し再契約を締結することになりますので、保険料が大幅に高くなる恐れもあります。

## 賛助会員各社紹介

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。。。
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3～4倍になり驚愕してしまった。。

**共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！**

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！



取引損保：損保ジャパン、東海日動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災

お問合せ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋

Tel 03-5413-4911 e-mail : kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

マンション管理業 50年の実績



安心の価格、  
信頼の建物管理サービスで、  
みなさまの元気な暮らしを  
支援します。

いきいき マンションライフサポート  
**ビルセンター**



株式会社ビルセンター  
マンション管理業者登録 国土交通省大臣登録(4C803134号)  
宅地建物取引業 東京都知事登録(099-40887号)

東京都豊島区南池袋2-26-5 都民銀行池袋ビル4階

TEL:03-5952-1141 FAX:03-5952-0891

<http://www.builcenter.com/>

安全快適追求企業



エフビース・ミヤマ

**株式会社エフビース・ミヤマ**  
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11

LIXILの1dayリフォームは、  
お手頃な暮らしアップ提案です。



どうぞ気軽に お電話ください！ **048-611-6260**

受付時間 9:00~12:00, 13:00~17:00 定休日 土・日・祝日

LIXIL 株式会社 LIXILリニューアル（リクシルリニューアル） 採用

リニューアル TEL:03-0111 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-1-11

マンション東京支店 給水室営業所 責任:岡田・坂本・安部

今日を支える、明日を変える。



[www.t-matex.co.jp](http://www.t-matex.co.jp)

タキロンマテックス株式会社 東京支店

〒108-6030 東京都港区港南2-15-1 (品川インターシティA棟)

TEL (03) 5781-8150 FAX (03) 5781-8130

協和産業株式会社



マンションの資産価値を高めるため…

エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ

対震・防犯化へのリニューアルは、

30年実績の専門業者におまかせください

本社〒336-0032 さいたま市南区四谷2-5-11

<http://www.kyowazangyo.co.jp/> 0120-344-356

建物の価値向上を実現  
リニューアル

電気設備、防災設備、  
防犯設備の新設や更新

防犯カメラ・LED照明・インターホン  
既設マンションのオートロック化

**株式会社ライコム**

〒235-0016 神奈川県横浜市磯子区磯子3-4-23 浜田ビル2F

TEL: 045-374-3792 FAX: 045-374-4800

URL: [https://www.kkicom.co.jp/](http://www.kkicom.co.jp/)

私たちは、人・街・暮らしを元気にします

**資産価値**

を考えるマンション管理

私たち大和ライフネクストは、  
お客様の大切な財産であるマンションの  
資産価値の維持向上が最も  
重要なミッションだと考えています。



お問い合わせ  
大和ライフネクスト株式会社 事業開発部  
〒336-0016 東京都渋谷区恵比寿五丁目1番3号  
TEL : 0120-54-4068 FAX : 03-5549-7059  
マンション管理業者登録番号: 国土交通大臣(4)第060759号

当社サービス内容や見積り依頼、  
その他建物施設運営管理に関する  
ご相談を承っております。  
お気軽にお問い合わせください。

あなたのマンションは

丈夫？

築20年を過ぎた建物は老朽化により  
放置すると漏水など大変な損害を被  
ことがあります



築 33 年経過した給水管の内部

**ダイショウウテックの設備リニューアル**

により建物も暮らしも生き生きと！

マンション給排水設備リニューアル専門会社

**株式会社 大勝テック**

〒123-0841 足立区西新井2-1-18 ☎ 03-3856-2870

**マンション・建物  
大規模改修**

■東日本リニューアル事業部  
東京支店・東関東支店・北関東支店・南関東支店  
《お問合せ》(03)3474-1941

■西日本リニューアル事業部  
関西支店・福岡営業所  
《お問合せ》(06)6382-8410



**ヤマギシリフォーム工業株式会社**

<http://www.ymgs.co.jp/>

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)

関西ペイント販売株式会社 本社〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号  
建設塗料本部

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.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

☆ 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1-10-12新代々木ビル4階 〒151-0053

TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463



今号表紙の「ダイアパレス大宮七里」は、政令都市である「さいたま市見沼区大宮七里に所在しています。東武野田線「大宮七里駅」周辺は、閑静な住宅に囲まれており、近くには「七里総合公園」があります。

## 表紙マンションの街紹介



その後、昭和30年大宮市に編入される。更に2001年（平成13年）5月1日浦和市・大宮市・与野市が合併し、さいたま市が発足され、同市に編入される。現在の七里地区の人口は約37千人で東宮下にまたがる住宅には、アジア系を中心としたが多く居住して



古くから知られる見沼代用水があり、灌漑のために利根川から引かれた用水ですが、現在は農業用水としてはの役割だけでなく、見沼たんぼならではの景観形成や魚などの水生生物の住みかとしての役割にも注目されています。見沼の原風景を見られます。

## 【NPO法人埼管ネット事務局インフォメーション】

今年7月に、「マンション管理適正化法」にあたり、国土交通省は、パブリックコメントを募集しました。これに対して、当会も、税制のインセンティブとしての「固定資産税の減免措置」及び「少子高齢化社会に伴う既存建物の高経年化による具体的対策」の二つを施策提言として応募致しました。新政権は、「管理適正化法改正」による認定計画制について公的見地からどの様に取り組むか、如何に安全、安心、安寧なるマンション生活を保障して行くか、今後どの様な取り組みをして行くのか引き続き、パブリックコメントにて意見提言して行きます。

URL : <http://www.saikan-net.com>

メールマガ登録ページ/URL : <http://www.mag2.com/m/0001682307>

現在の七里を形成された旧七ヶ郷・猿ヶ谷戸村・東門前村・東宮下村・膝子村・新堤村・風渡野村の七つの村が合併し、七里村が発足

おり、地区内にはアジア雑貨店や、輸入食料品が数店ある。また、七里小学校では、国際理解教育が盛んである。

## ○見沼代用水

**NPO 埼管ネット**  
(埼玉県マンション管理組合ネットワーク)

**ZENKANREN**

入会案内 入会される方はごちらより

メールマガジン 埼管ネット情報誌  
機関誌

相談事例 お役立情報

イベント情報 イベント情報

Copyright © NPO ZENKANREN All rights reserved.

よくある質問 読みたいメールマガジン、きっと見つかる

マンションLife情報マガジン

分譲マンションにお住いの方、これから分譲マンションに住みたいという方に暮らしの情報を発信するメールマガジンです。発行元のNPO埼管ネットは、分譲マンションの管理運営に関する専門知識を持ったマンション管理士、建物の改修設計を専門とする一級建築士が在籍し、住まいの日程に合わせて運営から建物修繕に至るまで様々な相談対応を行っています。分譲マンションの管理・運営で難しいものではありません。メールマガジンを通じて、安心、快適な住まいのための問題解決のヒントになるお読みできればと考っています。

●著者サイト  
**メールマガジン登録下さい！**

> 新規登録をウェブで読む > メルマガ詳細