

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

2020年2月1日発行
第128号

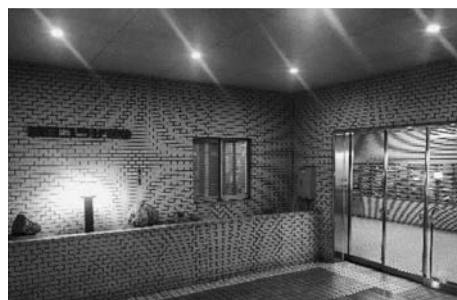
発行所・編集/NPO法人埼玉管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク） 編集責任者/栗原照明

〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F

事務所 Tel 048-887-9921 Fax 048-887-9924



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。
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体



朝日プラザ越谷

越谷市

鉄筋鉄骨コンクリート造

地上10階建 延6,003.09m²

96戸 築35年（1985年10月竣工）

更新履歴：直結増圧給水、共用出入口のバリアフリー化

（第1期）、外部建具断熱化を今期までに完了
来期は大規模修繕・バリアフリー化（第2期）を予定

新春号

Winter

- 新春のご挨拶
NPO 法人埼玉管ネット
会長 栗原照明… p.2
- 管理会社からの一方的な管理費
値上げへの対応 理事 土屋公司… p.3
- 住まいの長寿命化を目指すために
副会長 白倉潤洋… p.6
- 2020年埼玉管ネット行事予定表 … p.8

新春の「ご挨拶」!

NPO 埼玉ネット

会長 栗原 照明



2020年の年頭にあたり、まずは、会員の皆様方並びにご家族の皆様方のご健康とご多幸を祈念申し上げます。

慌ただしく、無我夢中で過ぎてきた一年間があつと云う間に過ぎ去り、後半には、大型台風が関東地方を直撃、運悪く被災された皆様方にはお悔やみ申し上げ、一日も早い復興をお祈り申し上げたいと存じます。と云うのが正直な感想であります。また、心機一転、新たな気持ちで新年を迎えられた方々には、過去の教訓を糧に、一層の飛躍を遂げられますよう心からお祈り申し上げますと共に、陰ながら、更なるご尽力を期待申

し上げ、尚一層の努力を惜しみなく御願ひ申し上げます。新しい年に期待して参りたいと存じます。

本年も前年に引続き、各人其々が、希望に満ち溢れた悔いのない人生を生き抜いて参れるよう埼玉ネットと共に全力投球で邁進して参ろうではありませんか。

また今年は、私自身が実を持つて昨年迄に体得した教訓を糧に、いよいよ本格的に、自らの舵取りの下、率先垂範して副会長ほか役員との連携・協力の下、再生埼玉ネットを更に、尚一層ステップアップし充実して参りたいと思つておりますので会員各位並びに諸先輩方の温かい御指導・御支援・御鞭撻の程、幾重にも宜しく御願ひ申し上げます。

昨年を省みますと、10月から消費税10%時代に入りまし

た。大規模修繕工事にも大きな打撃となり、管理組合として修繕時期の設定・工事費の高騰などに神経質にならざるを得ない時期を迎えております。加えて、運悪く不幸にも、大規模災害に遭遇された皆様方には、なんとお悔やみを申し上げて良いのかお気の毒の限りですが、一日も早い復興を祈念申し上げ、頑張つてこの難局を乗り越えていただきたいものと陰ながら応援しております。ご心痛、お察し申し上げます。

従来、マンションは災害に強い建物であると誰もが疑いもしない状況であったものが一変。昨春秋、大型台風の直撃により、首都圏のマンションでもEVホールが浸水、超高層47階建タワーマンションですら、地下階にある電気設備が水浸しになり、全階の電気が消え、EVが停止してしまふ状況が現れました。国土交通省・経済産業省は、11月末、「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」を立ち上げ、対応

策の策定に動き出しました。抜本的な対応を期待したいところです。今後は想定外のマンション被災も視野に入れなければならなくなつたと受け止め、視野を広くして災害対策を広めたいと考えます。

一昨年9月、北海道札幌市などを中心に、広範囲に一齐に停電するブラックアウトに見舞われました。管理組合もブラックアウト現象に対する備えを構築しなければなりません。

『イベント民泊』 協力を検討

今年、東京オリピック・パラリンピックが開催されますが、マンションのイベント民泊に協力できないかを検討しています。2年前、全管連は民泊にこぞつて反対、9割以上の管理組合は、民泊禁止の管理規約改正を行いました。

しかし、ホテル不足で混乱は目に見えていますし、期間限定のイベント民泊なら協力はやぶさかではない、とする連合会もあります。ここは、柔軟に受け止めてもいいので

はないかと考え、検討を始めたところとす。

また、昨年から全国のマンション・団地で1000年を目指す動きが出てきました。全国マンション管理組合連合会(以下、全管連)でも「1000年を視野に入れた長期修繕計画を打ち出しました。」

偶然の一致ではなさそうですが、住民の高齢化が進む一方、巨額な建て替えは手が届かない。ならば、住民にとって住みやすい環境を再構築していこう。

ご関係者の皆様、昨年にも増して本年も皆様方のご活躍と当団体の更なる発展の為に、今後共、マンション管理に関する各種情報の提供、電話や面談による相談対応、公体と連携したセミナーの開催などの取り組みにより、皆様方への支援を積極的に図つて参りたいと考えておりますので、引き続き何卒、ご指導とご支援を御願ひ申し上げます。新春の挨拶とさせていただきます。以上

管理会社からの一方的な管理費値上げへの対応

土屋公司

一、近年、マンション管理会社が、いきなり管理委託費の値上げ要請を迫ってくる。また、一方的に管理契約委託更新辞退のケースが増えています。

解約理由は、「人手不足で良質な管理が出来ない」との事情です。

二、今迄、管理会社は受託物件の拡大に企業買収、合併など活発に行ってきたが、今後、受託組合の増大は行わず、採算の見合う管理組合に対して、サービスの向上を図って行くという理由で、管理業務に対し「誰でも良いから雇って管理員に充当させると言う方針は今後できない。」路線変更は、苦渋の決断としています。

三、収益採算の取れない小規模なマンション管理組合

に対し「管理費値上げに同意下さい。値上げが無理なら解約して下さい。」と言うのが、管理会社の実情です。

四、その原因として、アベノミクス働き方改革で定年の延長があげられます。

今まで60歳定年で、企業を退職した人が、マンション管理員に就業する人が多かったが、企業が其の儘再雇用、若しくは定年延長で本人の希望により65歳まで働けることになり、其の儘、同じ会社に就業する人が多くなりました。

この現象が管理員の成り手不足に陥っています。

また、現在勤務している管理員の給与の値上げ、代替要員の最低賃金の値上げ、管理費の高騰も原因です。

五、さて、ここで管理会社から一方的に管理費の値上げを提示されたら管理組合としてはどの様な対応すれば、良いのか考えて見ましょう。

(1) 管理仕様の見直し(時間を短縮)や付帯設備の維持管理を直接発注する。

(2) 現状仕様での、他管理会社へ見積りを検討し比較検討するしてみる。

(3) 自主管理にして、管理人は派遣会社やシルバール人材派遣会社に委託する。また、管理会計は専門会社へ依頼する。などが考えられます。

六、マンション管理の主体は、組合員です。区分所有者自身です。

管理組合の将来に向けて、管理費の使途、修繕積立金の予算措置をし、適切な支出など精査をすることが、管理組合自身で行う事が必要です。「管理会社に任せておけ

ばよい」と言う考えは。これからは通用しない時代になり、管理の在り方を見直すという時代が来ました。

●マンション管理適正化法第3条に定める適正化に関する指針第5では、「マンション管理士制度の普及と活用について」の項目があります。

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多い為、国、地方公共団体はマンション管理に特化した管理士を有効に活用し管理組合は問題に応じ、専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。とされています。

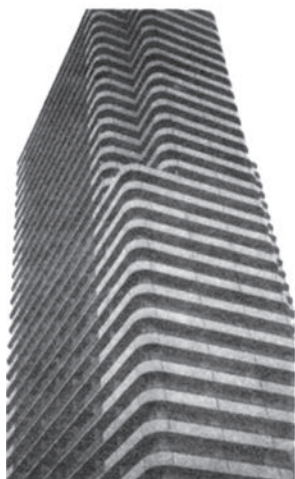
管理会社から一方的に管理費値上げや契約更新の辞退などの通告があり、困惑している管理組合運営があったなら、NPO法人培管ネット等、専門的機関に相談ください。親切、丁寧に対応致します。

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



謹んで新春の
お慶びを申し上げます
令和二年

SHINTO.ELV
関東経済産業局許可第1744号
 エレベーター保守事業体印社会社
<http://shinto-elv.com>
 E-mail: info@shinto-elv.com

辰東エレベータ工業株式会社
 本社 〒101-0031 東京都千代田区東神田2-8-7 TEL.03-5820-2280 FAX.03-5820-5891
 神田営業所 〒101-0047 東京都千代田区内神田1-15-3 TEL.03-5281-9230 FAX.03-5281-9280
 市川営業所 〒272-0032 千葉県市川市大洲1-5-6 TEL.047-378-4539
 船橋事業所 〒273-0017 千葉県船橋市西浦2-9-4 TEL.047-434-8460
 パーツセンター 〒273-0035 千葉県船橋市本中山6-11-7 TEL.047-302-0101
 ●サービスセンター FreeDial.0120-002725

ELEVATOR Depot

B V E
 Building Value Engineering

改修工事中でも、居住環境を快適に!
 ゴンドラ足場システムが、集合住宅改修工事のイメージを一新します。

日本ビソー株式会社 www.bisoh.co.jp
 レンタル埼玉営業所 〒334-0068 埼玉県川口市新堀町3-1-1
 TEL:(048)298-8852

マンション管理は当社にご用命下さい。

満足と安心、そして笑顔。人にやさしい、信頼の管理サービス

日神管財株式会社
 東京都新宿区新宿五丁目8番1号
 電話 03-5360-2081

LIXILの1dayリフォームは、
 お手頃な暮らしアップ提案です。

1day Reform

どうぞお気軽に
 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 (リサイクルリニューアル)
 リニューアル 〒330-0911 埼玉県さいたま市西区三宮1-3-3
 マンション東関東支店 埼玉営業所 担当: 岡田 坂本 安部
 見積相除 無料です!

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

快集力
 快適・集まる・改修力

あなたのマンションは
大丈夫?

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
 ることがあります。

**ダイショ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

築 33 年経過した給水管の内部

マンション管理歴 50年の実績

おかげさまで
54
年

安心の信頼、
信頼の建物管理サービスで、
みなさまの充実な暮らしを
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

ビルセンター 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/

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

特定非営利活動法人
埼玉管ネット
(埼玉県マンション管理組合ネットワーク)

安全快適追求企業

ABS
エフビー・エス・ミヤマ

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

今日を支える、明日を变える。

タキロングループ

www.t-matex.co.jp

タキロンマテックス株式会社 東京支店
〒108-8030 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
対策、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

世紀を超えて 快適サポート

KNS 建装工業株式会社
首都圏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
TEL03-3433-0503 FAX03-3433-0535
URL : http://WWW.KENSO.CO.JP

～ Totalでご提案します～
大規模修繕工事から設備改修工事、内装リフォーム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。

□大規模修繕工事
□給排水設備工事
□各種防水工事
□防音工事
□内装工事
□建物・設備診断

JQA-QM6964 JQA-EM6433
「首都圏マンションリニューアル事業部」

ISO 9001 ISO 14001

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

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
〒336-0018 東京都港区赤坂五丁目1番33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060755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。

「住まいの長寿命化を目指すために」

白倉 潤洋

長寿命化（100年マンション）を目指す上で、「うちのマンションは何年持つのだろうか？」という疑問が皆さんお持ちだと思いません。今回は、長寿命化を検討されている理事の皆さんへ知っておいて頂きたい情報を共有しておきたいと思います。

1. 構造体について

まず建物の耐用年数について、公に開示されている情報から探って行きたいと思いません。

多くの分譲マンションでは構造体に「鉄筋コンクリート」又は「鉄筋鉄骨コンクリート」が採用されていますが、その耐用年数の研究例として、以下が多くの解説書などで度々引用されています。

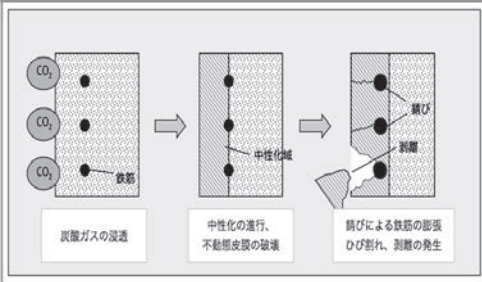
①実際の建物の減耗度調査のうえ実際の建物の減耗度調査のうえ、建物の減耗度と実際の使建物の減耗度と実際の使用年数との関係から、鉄筋コンクリート造建物の物理的寿命を117年と推定。飯塚

裕（1979）「建築の維持管理」鹿島出版会

②鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄筋コンクリート造の構造体の耐用年数は、鉄筋を被覆するコンクリートの中性化速度から算定し中性化が終わったときをもって耐用持続年数が尽きるものと考えます。鉄筋コンクリート部材の耐用持続年数として、一般建物般建

物（住宅も含まれる）の耐用年数は120年、外装仕上により延命し耐用年数は150年。大蔵省

鉄筋コンクリートの効用持続年数イメージ



主税局（1951）「固定資産の耐用年数の算定方式」

上記を簡単に言えば、柱、梁、床で構成されている構造体は、ひび割れなどの不良個所が適切に修繕されていれば、コンクリート表しの状態で120年程度、表層を吹付り覆っている場合、150年程度は使い続けることが可能であるとされています。

少し昔は法定耐用年数＝物理的耐用年数であるという誤った情報もWebなどで散見されていました。

左の写真は周囲を海に囲まれた日本最古の鉄筋コンクリ



ート造集合住宅「軍艦島にある30号棟」設計は不詳 1916年竣工、築104年

左の写真は世界初の鉄筋コンクリート造集合住宅「フランクリン通りの集合住宅」設計はオーギュスト・ペレ 1903年竣工、築117年



2. 耐震基準について

新耐震基準と旧耐震基準という言葉は、管理組合理事の皆さんであれば、ご存知だと思いません。皆さんのマンションは、どの様な状況でしょうか。今一度、確認頂ければと思います。

①現在、新耐震基準（1981年6月1日以降に建築確認申請受理）されたマンションであれば安全であるという前提に立っていると一般的に

は認識されていますが、国交省が公表している「マンション耐震化マニュアル（平成26年7月再改訂）13頁」には、新耐震基準が適応されたマンションにおいても「構造上のバランスが悪い場合は耐震性が不足している可能性があるため、自らのマンションの耐震性がどの程度の水準なのかを知り、また、必要に応じて耐震改修等の措置を講ずる必要がある。」と記されています。

②一方、旧耐震基準が適応されたマンションでは、前出の「マンション耐震化マニュアル14頁」に「特に旧耐震基準のマンションの耐震診断や耐震化のための措置は、マンションの適切な管理の一環として、管理組合や区分所有者が積極的に取り組むべき事項として位置付けられている。」と記されていますが、これからの未来へ向けて目標設定を行うためには耐震診断のプロセスは必須であるとNPO埼玉管ネットでは考えています。耐震診断の判定には構造耐

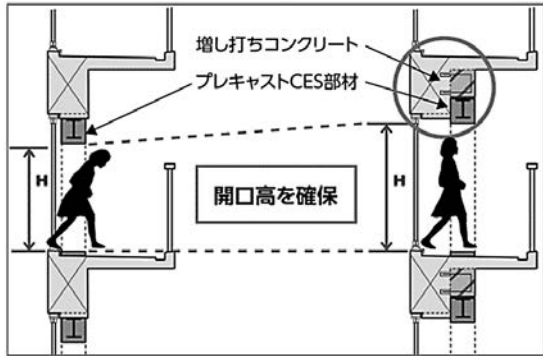
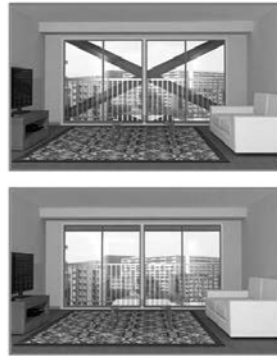
震指標（IS）を用います。ISは建物の強さと粘り強さを総合的に評価するもので、その数値が0・6以上あると、新耐震基準が適応されたマンションと同等の耐震安全性があるとされています。

ただし、全国的に耐震診断があまり実施されていないのが実態です。

耐震診断が、実行されていない大きな理由は耐震診断を行った結果、構造補強が困難である状況に陥った場合を心配し、躊躇している管理組合理事会が多のだと思います。これからの中古マンション市場では、旧耐震基準のマンションは、仲介が行われる際に耐震診断や耐震補強が実施されていなければ、中低層の壁式構造などの構造上のバランスの良い建物を除き、市場価値は下がって行くものと思われま

す。今日の耐震改修工法は日々進化しており、数十年前には生活環境に大きく影響を与えるため難しかったことも、生活環境性能を大きく損なうことのない工法が広く開発され

ており、選択肢の巾も増え、居住者間の合意形成も行い易い環境が整って来ています。左の写真及び図は耐震補強工法イメージ



これから益々、安心・安全に対する社会の要請は高くなって行きます。耐震診断の先延ばしは、資産価値の低下を

招くだけではないことを考えて行く必要があります。

3. これからの国策について
十数年前には旧耐震マンションは壊して建て替えて行くことを意図した考えを推進する社会の流れがありました。現在では耐震改修ができない施設や地域の社会的条件の変化により建替えを余儀無くされるまでは、「既存ストックの長寿命化」を先ず考えて行く流れが徐々に広がりを見せていると思います。

2019年12月20日に国土交通省より「令和2年度住宅関係予算決定概要」が公表されました。その内容は年始に次のように報道されています。

国土交通省は、老朽化したマンションの再生に対する補助事業「マンションストック長寿命化等モデル事業」を創設する。現在、築40年を超えるマンションは全てのマンションストックの1割に当たる約80万戸に上り、今後20年で4・5倍の約370万戸まで増加する見通し。これら老朽化したマンションの再生モデ

ルとなる事業を支援し、先導的な長寿命化手法を全国に普及させる。

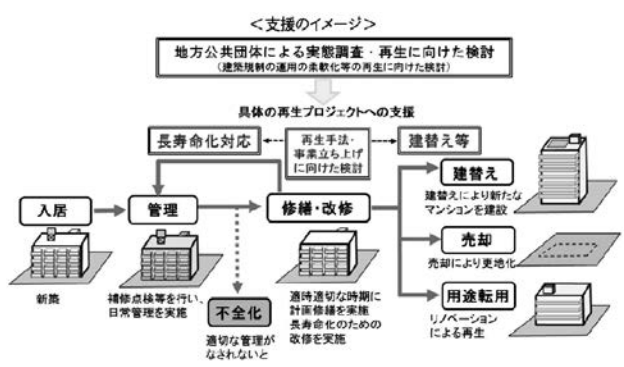
20年度当初予算案に事業費17億円を新規で計上した。国土交通省は昨年10月、社会資本整備審議会に「マンション政策小委員会」を設置し、マンション管理の適正化やマンション再生の円滑化を話し合ってきた。老朽化マンションの長寿命化に対する支援措置も、この中で議論されてきたもの。

モデル事業では、マンション再生の検討から改修工事までを支援対象にする。技術的に困難な改修工事などで、先導的な手法を取り入れた管理組合などに対し、事業費の3分の1を補助する。再生手法の検討調査などに対しては、定額500万円を補助する。

モデル事業で支援を受けた先導的な長寿命化の実績を蓄積し、老朽化した全国のマンションに普及するのが狙いだ。

20年度には、マンション管理の適正化を支援する「マンション管理適正化・再生推進

事業」も拡充。次期通常国会に提出するマンション建て替え円滑化改正案の成立を見据え、地方自治体が実施するマンション再生に対する規制緩和、改正法に基づく新制度の普及・周知などを支援する。（日刊建設工業新聞電子版より）



現在、技術的に難易度の高い改修工事を検討されているマンション管理組合にとって、区分所有者間の合意形成のきっかけに繋がるのではないのでしょうか。今後の動向を注視します。

2020年埼管ネット行事予定表

Table with 2 columns of event schedules. Each column has 3 columns: Date (月日), Event Name (行事予定), and Venue (会場). The first column lists events from Jan 11 to Feb 20. The second column lists events from Jul 4 to Dec 26, including a summer holiday period from Aug 13 to 17.

事務局インフォメーション

- 1. 管理組合様のポストが設置されていない場合、理事長様宅の集合郵便受けに「管理組合」の表示をする等のご配慮を御願ひ申し上げます。
2. マンション管理に関する相談は随時受付しております。相談希望日の2週間程度前迄に届くよう、TEL・FAX・郵送等にて事務局宛にお申出下さい。
3. 昨年度より、メルマガの配信を開始しております。どうぞ遠慮なくご活用下さい。

事務局連絡先 / Tel : 048-887-9921 FAX : 048-887-9924
e-mail : info@saikan-net.com/ (栗原個人) kuril310_pro@yahoo.co.jp
パソコン版 / URL : http://www.saikan-net.com/
スマホ版 / URL : http://www.saikan-net/
メルマガ版 / URL : http://www.mag2.com/m/0001682307.htm

Advertisement for NPO Saikan-net. Includes a header with the logo and tagline, a list of services (入会案内, メールマガジン, 相談事例, イベント情報), and a promotion for a smartphone home page. It also features a 'New Magazine' section with a QR code and a '¥0 無料' badge.