

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

発行所/マンション問題研究所 〒336-0017 埼玉県さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F Tel 048-887-9921

編集人/山崎 毅 共同編集/NPO法人埼玉管ネット・マンション問題総合研究所 Fax020-4664-6209

2005年1月31日発行
第72号

埼玉県県民活動総合センターで行われた 「埼玉NPOフォーラム2005」で挨拶する 上田埼玉県知事



「埼玉NPOフォーラム2005」 が開催されました。

新春号 *Winter*

- | | |
|-----------------------|-------|
| ●新年の挨拶 | P2 |
| ●埼玉県マンション居住支援ネットワーク発足 | P3 |
| ●管理規約改正のポイント | P4~5 |
| ●上田埼玉県知事訪問記 | P5 |
| ●マンション管理組合実践セミナー開催情報 | P8~11 |
| ●埼玉管ネット行事予定表 | P12 |

県民の皆様にも、NPOに対する理解を深めていただき、NPO活動への参加のきっかけづくりを進めるとともに、NPO相互のネットワークの強化を図るために、埼玉県主催の公開討論会『埼玉NPOフォーラム2005』が開催されました。

主催者あいさつで、上田清司埼玉県知事は、「NPOこそが、豊かな社会をつくる鍵を握っているという認識のもと、NPOなどの県民活動が日本で最も活動しやすく、かつ盛んな日本一の『NPO立県埼玉』を目指し、NPOの育成や支援に取り組んでおり、この『埼玉NPOフォーラム2005』を契機として、NPOの活動に対する理解が深まり、活動への参加が促進されることを期待している。」と述べました。

(埼玉県ホームページより一部引用いたしました。)

新年のぐい挨拶



NPO法人埼玉管ネット会長

佐々木 一

2005年の年頭にあたり謹んで新春の喜びを申し上げます。

昨年は、我国の真夏日の更新、台風においても過去に類をみない上陸記録の更新と相次ぐ集中豪雨による、甚大な被害、10月23日には、新潟中越地区の大地震と日本各地において、大変な被害が発生しております。

被害を受けられた皆様には、謹んでお悔やみとお見舞いを申し上げます。

ここ数年多くのマンション管理組合では、マンション管理のあり方の見直しが始まっているようです。

国交省発表の15年度アンケート調査によりますと、マンション居住者の50パーセントに近い人がマンションを終の棲家と考えているようです。

これは少子高齢化や賃貸率増加による組合員構成の変化やインターネットでの情報収集が簡単になったことから、組合員のマンション管理に対するコスト意識が高まり、これまでの委託管理から、多様性、柔軟性を持った管理を模索しているものと思われまます。

又、昨年1月23日マンション標準管理規約が改正されました。改正のポイントは

- (I)マンションに関する法制度の充実を踏まえた改正と
- (II)マンションを取り巻く情勢の変化踏まえた改正に、大別されると思われます。

(I)には、①マンション標準管理規約の名称と位置付け、②専門的知識を有する者の活用に関する規定の新設、③建替えに関する規定の整備、④決議要件や

電子化に関する規定の整備があります。

(II)としては、①新しい管理組合業務の追加、②管理費の支出事項の追加、③未納管理費の請求の規定の充実、④環境、防犯に関する項目、⑤コメントの充実が上げられます。

マンション管理に関する基本三法が実質的に整ったことにより、法の制度を尊重して、各問題と対決しながら、マンション管理組合は、良好な居住環境を求め居住者間や地域とのコミュニケーションの確保につとめながら前へ進むことになるでしょう。

埼玉管ネットは、平成2年ネット会員によって、ネット会員のために設立された埼玉県最初のマンション問題を解決するためのネットワークです。

マンション問題総合研究所の専門家(プロ)集団と共に、会員皆様のご期待に応えるべく、尚一層の努力をいたしてまいります。

本年もNPO法人埼玉管ネットを従来にも増してご支援ご協力承りますようお願い申し上げます。

末尾ながら、本年の皆様のご

健康とご多幸をお祈りして、ご挨拶と致します。

マンションLife 平成17年新年のご挨拶



マンション問題総合研究所
理事長 喜田 大三

新年おめでとうございます。

本年もなにとぞよろしくお願ひいたします。

旧年10月23日に、新潟県で大地震が発生し、自然・生活環境が甚大な被害をうけました。

被災地の皆様が一日も早く暮らしを再建されるよう祈っております。嬉しいことに、地元の大岡市の「地域循環ネットワーク」が、11月23日に環境大臣賞を受賞されました。授賞式に出席し拍手しながら目頭があつくなりました。

ネットワークは、全市全校の学校給食くずを畜産飼料として利用、その畜産物を食材に使用する循環システムを構築しました。地域の環境保全に、資源の循環型社会を目指す活動が高く評価されたのです。

いま世界の各地において、酷暑・冷夏、集中豪雨・干ばつ、台風・洪水などの異常気象が発生し、自然・生活環境が劣化しております。この異常気象に、地球温暖化が関与しているといわれております。そこで、地球温暖化の防止に、省資源・省エネの産業や暮らしへの転換が求められ、建物の長寿命化も課題になっております。

私たちの住んでいる鉄骨・鉄筋コンクリート造のマンションは、大量の資源とエネルギーを消費して建設されている。皆様も、組合活動の一環として、各種機関や専門家と力をあわせて、建物の適切な修繕・再生技術と長寿命化の管理法を確立されることを期待しております。

気軽にNPO埼玉管ネットや研究所にご相談ください。皆様のご健勝を心からお祈り申し上げます。

埼玉県 マンション居住支援 ネットワーク、発足

昨年、10月30日さいたま市浦和駅前コルソにおいて設立総会を開き平成16年度の事業計画、会則等を満場一致で、承認した。

埼玉県は、県内公共団体や、マンション支援団体などと共にマンション居住にかかわる建物の、適正な維持管理やその管理主体である、管理組合と居住者への支援、併せて良好な地域、居住関係の形成といった総合的な施策の推進に向けて、埼玉県居住支援ネットワークを設立、発足させた。

埼玉県、土整備部住宅課が、中心になって、管理組合支援団体などの、意見交換会を開催、2004年に入ってネットワーク設立準備ワーキングの開催を重ねて、ネットワークの参加団体の枠組みや事業内容に関する検討を進め今日にいたった。埼玉ネットからは佐々木会長と島海理事が出席した。同、ネットワークの構成は県と

地方公共団体で49、埼玉ネット他NPO法人が5、専門家団体が5、公益企業団体3、広域企業団体1の66団体でスタートした。

先に、地方公共団体がかかわったNPO横浜マンション管理組合「浜管ネット」があるが、県および地方公共団体がかかわって設立されたものとしては、全国的に見ても初めてのものとなる。



全管連と埼玉ネット

埼玉ネット事務局

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)が加盟している全国マンション管理組合連合会(全管連)は、北海道から九州にいたる全国マンション管理組合のネットワークで事務局は、京都市下京区にあります。

1986年4月(昭和58年)の区分所有法の大改正がきっかけとなり7団体、564管理組合、12万の区分所有者の団体として設立されました。

現在の会員数は14団体、2,710管理組合24万5,300戸と会員数は2倍、管理組合員数は4.8倍にふえております。

この間社団法人1団体、あと13団体はすべてがNPO法人として、認証されております。

NPO法人埼玉管ネットは1993年(平成5年)の第24回大会から10番目の会員として加盟。その後は全管連と、ともに歩みを進めてまいりました。

その活動は、各団体間の経験

平成16年11月17日 日本教育会館にて 管理適正化法の見直しを 求める大集会が行われた

各政党の代表に対してNPO法人全国マンション管理組合連合会からの意見を伝え、各党マンション政策担当との意見を交換した。

交流、情報交換によって管理組合団体の活動のレベルの向上を図ることや行政に対する政策提言、意見表明を行うことなどを通じてマンションの良好な住環境の形成に寄与することを目的としています。法改正についても全管連の代表が法制審議会委員や国会参考人を勤めるなどして、まいりました。

昨年8月1日をもってマンション管理適正化法、施行後3年が経過することから同法附則八条にもとずき法の見直しをおこなうことと決めました。この懇談会、12名の中に全管連の穂山会長と浜管ネットの松野会長の2人が選ばれております。

全管連は全国的な活動ですが、埼玉ネットは定款3条において埼玉県、ならびに隣接都県の共同住宅にかかわる団体や個人など幅広く、共同住宅の管理運営、建物施設の維持保全、自治能力の形成向上などのため、情報の発信、交換研修等の支援を行い共同住宅とその周辺地域におけるコミュニティの育成や住環境の保全向上を実現し地域のまちづくりを寄与することを目的として活動しております。

マンション標準管理規約 改正のポイント(上)

マンション問題総合研究所 常任理事 久保 泰男

2004年(平成16年)1月、国土交通省より「マンション標準管理規約」が策定発表された。管理組合がどのように対処するか、マンションライフ2回に亘って平易に解説します。

1分譲マンションに係わる法律制
度等の流れ

最初に、今回の「マンション標準管理規約」が制定された背景について、確認してみます。

◎1962年(昭和37年)
建物の区分所有に関する法律
(区分所有法)が制定

◎1982年(昭和57年)
建設省中高層共同住宅標準管理規約を制定発表

◎1983年(昭和58年)
区分所有法の改正

◎1987年(平成9年)
中高層共同住宅標準管理規約の部分改正

◎2000年(平成12年)
マンションの管理の適正化の推進に関する法律が成立

◎2002年(平成14年)

改正区分所有法等の成立、マンションの建替えの円滑化に関する法律の成立

◎2004年(平成16年)
マンション標準管理規約の策定

2 「マンション標準管理規約」
利用の前提

平成14年12月4日に改正区分所有法等が成立し、翌年6月1日に施行された。

それに伴って昭和57年に当時の建設省が制定した「中高層共同住宅標準管理規約」を大改正したのが平成16年1月、国土交通省より発表された「マンション標準管理規約」です。

発表されたマンション標準管理規約

約には3種類あります。「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」です。

単棟型とは、一棟という意味です。マンション標準管理規約が対象としている「単棟型」とは、一般分譲の住居専用の単棟型です。

団地は「団地型」、店舗・事務所と居住の複合用途建物は「複合用途型」、等価交換マンションや法人となった管理組合は、「単棟型」に修正や追加を加えるなどをしてそれぞれの管理規約に利用する。

3 「マンション標準管理規約」
の改正のポイント

従来(昭和57年制定)の「中高層共同住宅標準管理規約」との比較をして、改正のポイントは、6つあります。

(1) 標準管理規約の名称および位置付けの改正

従来は中高層共同住宅といったが、今回からマンションの名称を使った。従来はモデルという位置付けであった標準管理規約を、今回は参考としました。

(2) マンション管理における専門知識を有する者の活用に関

する規定の新設(第三四条新設)
新たな国家資格としてマンション管理士制度を新設しました。そして、マンション管理士その他マンション管理に関する各分野の専門知識を有する者に対し、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、相談したり、助言・指導その他援助を求めたりすることができると定められました。

(3) 建替えに関する規定の整備(第32条四号等新設)

今回の標準管理規約は、建替えに関する規定を整備されました。建替えに関する区分所有法の規定は強行規定が多いので、標準管理規約では確認的に規定したものです。「建物の建替えに係わる合意形成に必要な事項の調査に関する業務」を、管理組合の業務として追加しました(第二八条一項四号)。

そのための費用を修繕積立金から取り崩すことができる、旨の規定も追加(第二八条二)。建替えに係わる計画、設計に必要な費用を修繕積立金から取り崩すことができる、旨の規定も設けました。

(4) 決議要件や電子化に関する規定の整備
①大規模修繕工事は管理組合の普通決議で実施可能。
改正区分所有法は、大規模修繕等を実施する場合の決議要件を変更した。非常に重要な改正点です。

この改正を踏まえて標準管理規約でも敷地及び共用部分の変更に関するものうち、「その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの」については普通決議で実施かのような範囲と規定する(第四七条三項二号)とともに、普通実施可能な工事例をコメントに詳しく記載しています。

例えば、
(ア) バリアフリー化の工事の例
(イ) 耐震改修工事の例
(ウ) 防犯工事の例
(エ) IT化工事の例
(オ) 計画修繕工事にかんする具体的工事の例

②今回から新設された、管理組合が電磁的方法を利用する場合についても規定しています。

(5) 新しく管理組合業務を追加
 (ア) 修繕等の履歴情報の整備
 及び管理について(第三二条六号
 等)

(イ) コミュニティ形成について
 (第三二条十五号等)

(6) 未納管理費の請求に関する
 規定の充実

滞納問題に適時適切に対応でき
 るよう、共用部分の管理に関する
 事項は原則として総会で決めるこ
 ころだが、未納管理費等の請求に
 関しては、理事会決議により、理
 事長が管理組合を代表して、訴訟
 その他法的措置を進行することが
 出来る旨を規定しました(第六〇
 条三項等)。

従来の標準管理規約はこの規定
 を置いていないために、管理組合
 の訴訟手続きはとて時間も掛か
 った。

重要な変更規定なので、本稿に
 おいて詳しく解説します。

(7) その他

① 環境問題、防犯問題への対応の
 充実(第三二条)

② コメントの充実

(ア) インターネット通信設備、
 オートロック設備、宅配ボックス
 等を共有部分として規定。

給排水管の共有部分の範囲を詳

細に規定しました(別表第二等)。
 (イ) ペット飼育を認めない場合、
 容認する場合のそれぞれの規約例
 文をコメントに記載しました。

4 「マンション標準管理規約」と
 異なる定めをする場合の注意点

(1) 規約で定めることができる
 範囲の事項か

規約事項範囲外のことを定めて
 も、その条文は規約としての効力
 はない(区分所有法第三〇条一項)
 (2) 区分所有法の強行規定に反
 さないか

強行規定に反して、仮に区分所
 有者全員の承諾で定めても無効で
 ある。

ところで、管理規約が区分所有
 法の強行規定に反した条文を含ん
 でいる場合、規約全部が無効にな
 るか?といえそうではなく、そ
 の規定だけが無効で他は有効であ
 る。

(3) 規定が特定の者の権利を害
 さないか

① 規約は、区分所有者以外の者の
 権利を害する事ができない(区分
 所有法第三〇条四項)

例えば、管理費の支払義務を負
 借人にも義務付ける規約を定めて
 も、賃借人に効力は及ばないので

ある。

② 一部の区分所有者の権利に特
 別の影響を及ぼすときは、その
 承諾が必要である(区分所有法
 第三一条一項後段)

(4) 区分所有者間の利害の衡
 平が図られているか

総合的に考慮して、区分所有
 者間の利害の衡平が図られるよ
 う定めなければならない(区分
 所有法第三〇条三項)。

参考文献

「マンション標準管理規約
 の解説」
 編者(財)マンション管理
 センター

上田県埼玉知事訪問記

(埼玉管ネット 事務局)

12月2日(木)

上田知事との出会いは、200
 1年「NPO法人埼玉管ネット」
 がNPO法人としての認定を受
 けた際の記念パーティへの出席
 (当時、衆議院議員)を頂き、
 NPO法人埼玉管ネットへの期待
 などの挨拶をいただいた。その



まずは「埼玉管ネット」の説明
 から始まりました。なにせ「管
 工事業者の団体」の誤解を解か
 なくてはいけなかったからです。
 マンション管理組合とは如何
 なるものか、区分所有法、マン
 ション管理適正化法、マンショ
 ン管理における問題など難しい
 話もしましたが、マンション管
 理組合の活動をバックアップす
 る立場を理解してもらいました。

マンションに住む上で多くの
 問題が存在し、これらの解決に
 公の立場からも協力を得たい事
 を伝え、そのためにこうやって
 挨拶と共にお願いを伝えたくっ
 たのだと。話すこと1時間以上、
 上田知事は、本会議のため面会
 できないことがわかり、不本意
 ではありましたが「よろしくお
 伝えください」と言葉のみを残
 し、上田県知事訪問は幕切れと
 なってしまいました。

しかし、佐々木会長はこれで
 は満足できず新春の「埼玉NP
 Oフォーラム2005」にて上
 田県知事との挨拶を実現いたし
 ました。表紙はこの時に挨拶す
 る上田知事です。

後にもNPO法人との協力など県
 政のなかでも実践されている。

当日、初冬の県庁舎は日に輝
 きとききたかったのですが、あ
 いにく改修工事のシートに覆わ
 れておりました。応接室で待つ
 こと20分やつと現れたのは、特
 別秘書 野本氏であった。

謹んで新春の
お慶びを申し上げます
平成十七年

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

ビル、マンション総合管理

日本ハウズイング株式会社

大宮営業所
〒330-0843 さいたま市吉敷町1丁目92番地3号
本社
〒163-1052 東京都新宿区新宿1丁目35番10号

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

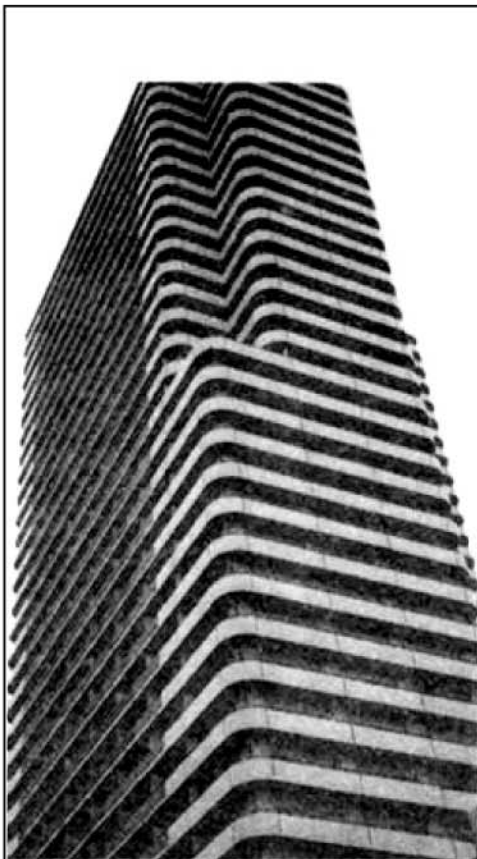
マンションの総合リニューアル

東方工業株式会社

本社 東京都千代田区神田須田町1-5
TEL03-3255-1876 FAX03-3257-9192
事業所 釧路・札幌・泊・秋田・能代酒田・女川・仙台・原町・
鹿島・東京・川崎・長野・名古屋・大阪・神戸・広島・九州

シンヨー・サンワテクノス株式会社

大宮営業所
〒331-0853 さいたま市上小町851番地-9
TEL048-684-5544 FAX048-640-1188
本社
〒210-0913 川崎市幸区堀川町580番地
TEL044-540-1200 FAX044-540-1080



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官吏システム
- ☆ 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

ヤマギシリフォーム工業株式会社

本社：
〒140-8668 東京都品川区品川4-2-36
Tel. 03-3474-2900 (代)
埼玉支社：
〒337-0051さいたま市見沼区東大宮5-53-12
Tel. 048-687-1710

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/>

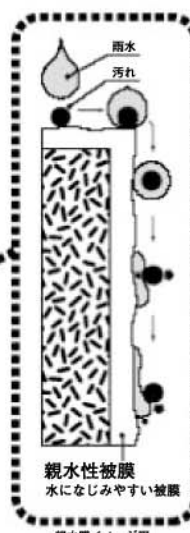
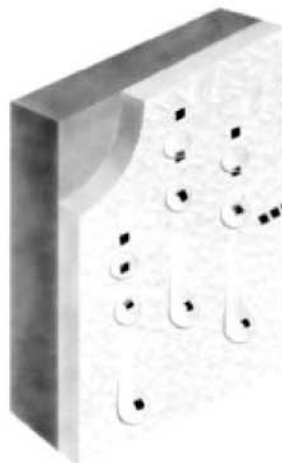
柏原塗研工業株式会社

リフォーム事業部：〒210-0834
神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7
Tel. 044-211-1596
北関東営業所：〒335-0034
さいたま市南区辻8-19-12
Tel. 048-837-2791

YKK AP 株式会社

〒101-8642
東京都千代田区神田和泉町1番地
TEL 03-3864-2200
<http://www.ykkap.co.jp/search-b/>

マンション問題総合研究所 NPO法人 埵管ネット



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25回マンション管理組合 実践セミナー開催報告

開催日時：平成16年11月3日(水)

13時30分～17時

開催場所：さいたま市文化センター3階大集会室

主催：NPO法人埼玉管ネット

後援：埼玉県

埼玉県住宅金融公庫南関東支店

マンション問題総合研究所

協賛：関西ペイント販売株式会社

昨年11月3日に行われた第25回マンション管理組合実践セミナーは、4つのテーマについて行われました。以下にセミナーの要約をご紹介します。

開会挨拶 NPO法人埼玉管ネット

会長 佐々木 一

本セミナーに参加いただき、また、日頃から協力いただいていることに感謝申し上げます。

実践セミナーは本年2回目の開催です。法改正等により管理組合役員の負荷は益々増加しております。そのような状況を踏まえ、管理組合の皆様の手助けになればとテーマを選びました。はじめて配布資料の中に当NPO埼玉管ネット

の趣意を記した資料を入れてあります。目を通していただければ幸いです。

テーマ

マンションの適切な日常管理業務について

コーディネーター

マンション問題総合研究所

常務理事 久保 泰男氏

マンションの管理は、適正なちょうど良い管理が必要です。

それは、管理する技術者のレベル、点検の頻度、費用の程度、修繕の程度等がちょうど良いということです。ポンプ、浄化槽、消火設備等の点検内容は、居住者からみてわかりづらいものがあります。そうしたものを判り

やすくし解説する作業も管理業務の一環であると思います。

その中から今回はマンションライフの交通機関であるエレベーターの意外に知られていない構造機能やメンテナンスの内容についてメーカーを招き、説明を受けたと思います。

エレベーターは定期的な点検が必要であり点検費用は固定費として管理費の大きなウェイトを占めます。エレベーターの点検方法は、人が直接行うものから機械主体に変わってきています。点検方式により点検する頻度も変わってきました。

また、独立系の保守点検業者も進出しています。加えて、エレベーターの機能が向上しリニューアル方法も様々な提案がなされるようになりました。

東芝エレベーター(株)

営業本部フィールド営業部

部長 志波 弘之氏

1) エレベーターの昇降方式には特殊なものを除き

① 巻上式(ロープ式)

② 油圧式

③ マシンルームレス巻上式の三種類があります。

① 巻上式(ロープ式)は、現在のマンション全体の80%にのぼります。

② 油圧式は油圧シリンダーによる昇降を行うため、ロープ方式のようなエレベーター上部にロープを巻上げるための機械室が必要ありません。

ただし、昇降高さの限度が15mほどであり、昇降速度は45～60m/分と制限があります。

③ マシンルームレス巻上式は5年ほど前に登場し、巻上式(ロープ式)と油圧式の長所を組み合わせた、現在主流になりつつある方式です。

2) 日本のELVの品質は現在世界最高水準であるといえ、2～3年はノーメンテでも十分機能すると思われず。

エレベーターの保守には、

① 法定点検を除く無保守

② POG(Parts oil grease) 契約

③ FM(Full maintenance) 契約

④ 設計思想との一致

⑤ リニューアルの方式・効果

エレベーターの法定耐用年数は17年であることからリニューアルの目安は20年以上経過した

③ 震災時等の緊急対応

④ 部品供給体制

を十分精査しコストのみが先行しないよう判断が求められます。特に先に発生した中越地震復旧などのケースを考えますと、保守点検会社の緊急時のバックアップ体制の重要性があげられます。

4) 保守点検方式の変遷

① 1980年代：リレー制御点検2回/月

② 1990年代：マイコン制御点検1回/月十遠隔監視(常時)

③ 2000年代：新型マイコン制御点検1回/3ヶ月十遠隔制御(常時)十遠隔点検(故障分析・状態分析) 1回/月が行われています。

参考までに建築基準法運行管理規定では「おおむね1回/月点検しなさい」とあります。

年代を追う毎にあらたな制御方式が開発されています。現在竣工しているマンションは、③の新型マイコン制御方式が主流です。

5) リニューアルの方式・効果

エレベーターの法定耐用年数は17年であることからリニューアルの目安は20年以上経過した

エレベーターを対象と考えれば良いのではないでしょうか。

一概にリニューアルといっても

①全撤去を行い全く新規にエレベーターを設置する方法

②レール・扉の三方枠までを残して撤去し新規エレベーターを設置する方法

③制御装置のみの更新

④仕上の意匠変更のみを行う方法など様々なケースがあり、リニューアルの効果は全体のイメージアップ、電気代節減(リレー式より30%減)、待ち時間、運行効率、乗り心地、機械室レス、明るさ(従来は高級感を出すために暗くしていた)等があげられます。

テーマ2

マンションのブロードバンド導入について

講師 ソフトバンクBB(株)

光マンション・ビル営業

本部分譲営業第一部

部長 森川 靖也氏

1) インターネットの状況

近年ブロードバンドが急速に普及し、その数は2003年9月時点で1200万人を超える程になりました。その約75%にあたる900万人以上はADSL利用者ですが、光ファイバーサービスの低

料金化・高品質・将来性・コンテンツの充実とブロードバンドへの認識の向上により光ファイバーの需要が急激に増え、実際に光ファイバーの加入者数は2003年末には114万人を超え前年同期比で43倍と急勾配で増加しています。

また、ADSLユーザーの約70%が将来的には光ファイバーに移行したいとの統計も出ています。

2) マンションインターネット導入方式

このような背景の中、集合住宅においてもこの3~4年間に新築されたマンションでは竣工時から光ファイバーを導入することが主流となっており、既存のマンションにおいても新しく光ファイバーを導入するマンションが急増しています。

マンションにおける光ファイバーの導入方式は2種類あります。マンション内部にLANケーブルを配線するイーサネット方式と、マンション内部は既存の電話線に信号を乗せるVDSL方式の二つです。

イーサネット方式は、マンション内にLANケーブルを配線

するので既存のマンションで行う場合は、既存の配管が通らないケースが多く、同じマンションの中でサービスを利用できる方と利用できない方がでてきます。VDSL方式は、マンション内は既存の電話線に信号を乗せるので、全戸対応しやすい方式です。

2つの方式の特徴を踏まえ、マンション内にお住まいの方が利用できることを前提に考えると、新築のマンションではイーサネット方式、既存のマンションではVDSL方式という図式になってきます。

3) 光ファイバー導入

光ファイバーをマンションに導入するためには管理組合として『①光ファイバーの敷設 ②通信機器の設置』を決議することが必要となります。設備を導入することに関して、以前は管理組合に費用負担もありましたが、現在においては、回線事業者の競争が激しいこともあり、事業者が負担しているケースがほとんどです。

4) 事業者を選ぶ際には

光ファイバーを提供している事業者は1社ではありません。マ

ンションに設備として残るので事業者を選ぶ必要があります。

この業界は移り変わりが早く、検討している時点の値段や速度で選ぶと、その半年後にはその事業者は値段は高く速度は遅いといったことになりかねません。マンション内のスペースにもよりますが、数社導入するケースも多くなっています。

居住者が現在利用しているプロバイダに対して光ファイバー提供事業者の対応しているプロバイダや将来性などを踏まえた上で組み合わせを考え、居住者の方が平等にサービスを受受できる環境を整えるという考え方がです。

5) 光ファイバーを利用したサービス

光ファイバーといっても、インターネットが早いというイメージしかないという方も多いかと思われれますので、具体的にはどのようなサービスが利用できるのか、一例としてソフトバンクBBの提供する【Yahoo!BB光マンション】のサービスを挙げさせていただきます。

最大100Mbpsの高速通信BBフォン(IP電話市場の

約8割のシェア)

BBTV(PCの画面で動画をみるのではなく、ご家庭のテレビで多チャンネル放送や電子レンタルビデオを見ることのできるサービス)

右記のように【Yahoo!BB光マンション】はインターネットだけでなく、電話やテレビを含めたサービスを展開しています。当然、このほか無線LAN、ホームページ、動画、オンラインゲームなど様々なコンテンツを用意し、様々な角度からお客様のニーズにお答えできるよう準備しております。

前記のようなサービスを安定して受けることができること、また今後でてくるサービスに対して対応を可能にする将来性が光ファイバーにはあります。この機会に光ファイバーを導入することを検討してみたいかがでしょうか。

建物に限らずあらゆるものは、色と光の量や見る角度で印象を大きく変えます。建物の印象を色彩的に変えたい時に、デザイナーなど専門家に依頼する場合がありますが、管理組合として選択判断を的確に行うためには自ら色についても必要です。

また、関西ペイント株式会社では、マンションの大規模修繕工事における建物の色彩を考えた時に、塗料というものは様々な色を表現することができ、仕上材であるという利点を有効に活用して、皆様がお住まいであるマンションの資産価値向上のお手伝いをしたいと考えております。

1) 記憶色

人はある色を記憶する場合、実際の色より濃く記憶します。具体的には、あるマンションの外壁色が気に入ると同じ色をサンプルから選択しようとした場合、ただ感覚で決めてしまうと仕上がった外壁の色は実際に見て気に入ったはずの色より濃くなってしまう。色を選定する際は、むかし美術の時間にならったマンセル記号色を利用し現物の外壁と照らし合わせてみるなど感覚に頼らない

ない方法をとることが必要です。

2) 色の面積効果・視認効果

同じ色でも面積の差で視認効果が大きく違ってくる性質があります。面積が大きくなる程、色は明るく見えます。

また、使う色の組合せによっても個々の色の視認性に違いがあらわれます。外壁色を最終決定する際には、注意したいポイントです。

3) マンション外壁色の年代変遷

- ① 1960年代：白を基調としたモルタル下地に吹付けタイル仕上げが多く採用されました。
- ② 1970年代：白を基調とし仕上げに磁器質タイルが使われはじめました。
- ③ 1980年代：重厚感を演出するためレンガタイル色が多く採用されました。
- ④ 1990年代：ベージュなどのオフカラー色が多く採用されました。
- ⑤ 2000年代：ツートン、ワンポイントなどアクセントカラーを用いることが多くなっています。今日見られるアクセントカラーの採用には、色彩選択で見た目が大きく変化するためシミュレーションによる概観イメ

ージを確認することが必要です。

4) マンションの色彩選択

具体的にマンションの色彩計画を立案するには、現在の建物等がどのような状況にあるか調査してから計画を考えます。

事前調査としては既存建物の現状の色、建物の形状、立地条件、周辺環境、管理組合の意向などがあります。この様な調査を元にして色彩選定を進めていきますが、進めるに当たり配慮すべき7つのポイントがあります。前記のポイントを押えながら実際には建物の色彩選定を実施していきます。

関西ペイント株式会社ではカラーデザインコンセプトを大きく5つに分類して考えており、

各々の建物に適したデザインを思考していきます。前記のデザインコンセプトに対応した色を選定して、色彩計画を実施し、カラーシミュレーションを作成して、管理組合の方々に最終的に色を決めていただきます。

5) 修繕工事に求められる視点

① 地域開発などにより建設当時の周辺環境と違う場合があるため、改修時の周辺環境に考慮する。

② 住んでいる人の年齢層を考慮した色彩設計を行う。高齢者が多い場合は慣れ親しんだ色を変えるのに抵抗感がある場合が多い。しかし、若い世代の同居促進を図りたいときには流行のデザインを意識したほうが良い。

③ 修繕だけではなく、改良を意識したデザインを行う。これから大規模修繕工事を予定されている管理組合の皆様には、上記の3つのポイントを注意して色彩を決めることをお勧めします。また、資産価値の向上を目指し修繕工事による資産価値向上を図ることをおすすめします。

テーマ4

管理組合の資産管理について

コーディネーター

NPO 増管ネット理事

フィナンシャルプランナー

奥富 捷三氏

2005年4月にはペイオフの完全解禁を迎えます。このテーマでは修繕積立金保全について、管理組合が直面する資産管理問題を考えて行きたいと思っております。その保全対策選択に寄与することを期待して住宅金融公庫と野村證券にお話を伺います。

パネラー

住宅金融公庫南関東支店

まちづくり融資課

副調査役 河田 弥生氏

住宅金融公庫では「マンションすまい・る債」という債券を発行しています。マンション管理組合様が積み立てている修繕積立金で公庫の発行する債券を定期的に購入していただくことにより、修繕積立金の計画的な積立てと適切な管理をサポートするものです。

1) 「マンションすまい・る債」の内容は

- ① ペイオフ対象外、住宅金融公庫による債権の保全、購入債権は、公庫が無料で保管するため安全に積立ができます。
- ② 1口50万円から定期的に利息の受取りが可能、途中換金は購入から1年経過で可能(元本、利息保証、解約手数料なし)、利回りは長期国債並みで計画的な積立てをサポートします。
- ③ マンション共用リフォームの融資保証料が1割引きになる特典があります。

2) 「マンションすまい・る債」を積立てるための資格要件は

- ① 公庫融資を受け、共用部分の

繕工事をを行うことを予定している
管理組合であること

②管理規約に以下事項が規定され
ていること

●管理規約の対象となる敷地、
建物、付属施設及び共用部分
の範囲

●区分所有者の管理費用及び特
別修繕費(修繕積立金)の納
入義務

●修繕積立金の使途範囲が計画
的修繕に制限されていること

●修繕積立金は、管理費と区分
して経理されていること

●管理組合の業務に敷地、共用
部分及び付属施設の修繕変更
が規定されていること

●費用の徴収方法及び会計予算、
決算、借入金及び修繕積立金
の取崩しが管理組合の議決事
であること

③長期修繕計画が以下の基準に適
合すること

●計画期間が20年以上(ただし
計画作成年が平成6年以前の
ものは計画期間15年以上)

●原則として計画には、外壁、
屋根、給水管及び排水管の補
修工事の時期及び予定工事額
が明記されていること

④建物の竣工からの経過時期に応

じて修繕積立金が公庫で定める
一定金額(1戸当たりの平均月
額)以上積立てられていること
となっており、申し込み時
に前記要件を満たしていなく
も、変更する予定であれば「マ
ンションすまい・る債」への応募
は可能です。

まずは、ご自分のマンション
の長期修繕計画がどの様になっ
ているか確認をしてみれば如何
でしょうか。長期修繕計画の参
考に公庫では「大規模修繕マニ
ユアル」を用意しておりますの
で、ご一読をお奨めします。

パネラー

野村證券(株)

プロダクトマーケティング

2部3課 課長 飯田明則氏

1) 金融商品の保護制度

ペイオフは何故行われるので

しょうか。保護に必要な資金は、
セーフティネットに参加する金
融機関が納めています。ただし、
その分、金融機関の収益は減る
ので利息や手数料などを通じて、
間接的に顧客が負担しているこ
とになります。つまり金融機関

の顧客はみんなでお金を出し合
い、ある金融機関が破綻したと
き、破綻の憂き目にあった顧客

を助けていることになります。

しかし、全額を保護するには
非常に多くの資金が必要です。

今まで金融機関・顧客が、多く
のお金を負担しているほか、国
民の負担である公的資金が使わ
れてきました。金融機関とは縁
のない人も金融機関の顧客を助

けていることになります。これ
は全額保護をあてにした実現不
可能な高利回りや無理な低料金
サービスを提示する金融機関、
また無理を知りながらそのよう
な金融機関で資金を運用する顧
客を生む結果となっています。

このような背景からペイオフ
が行われることになったのでは
ないでしょうか。今後は、自分
の選択結果に責任を持つ「自己
責任」の時代がやって来るので
はないでしょうか。

2) 預金と債券※証券会社では
預金商品は取扱っておりません。
「定期性預金」と「債券」はど
う違うのでしょうか。

①満期時の受取額
債券→額面金額(一般的利付
債は発行金額と同じ)
定期性預金→元金

②元利金支払の責任
債券→発行体

定期性預金→金融機関

③預金保険機構の保護

債券→対象外

定期性預金→1000万円
まで保護

④利息
債券→一定の利息

(固定利付債の場合)

定期性預金→一定の利息

満期前の途中解約(売却)

⑤売却/換金
債券→売却

定期性預金→解約

⑥換金時
債券→時価で売却(投資金額
を上回る場合も、下回
る場合もあり)

定期性預金→元金は戻ります

⑦利息
債券→当初約束された利率を
元に、日割り計算で受
け取れます

定期性預金→適用利率は、当
初の利率よりも下がる
ことがあります

3) 国債

①国債は国が発行し利子及び元
本の支払いを行う債券です。利
子は半年に一回、元本は償還時
に確実に支払われます。

②満期にはいろいろなものがあ

り利付債(半年ごとに利子が支
払われ、満期に額面で償還され
る国債)では2年、5年、10年、
15年、20年、30年があります。

③国債の金利は発行時の市場の
実勢により決定され、償還まで
変わりません。

④国債は市場で、売買される金
融商品なので、満期前でも売却
し換金することが可能です

4) 管理組合の資産管理
①国債購入にかかわる判断要素
期待収益にマッチする年限の国
債を単純に購入する手法は、管
理面が楽ですが、短期の流動性
がなくなり緊急事態に対する即
応性がないこと。将来金利動向
によっては額面償還が左右され
る可能性があります。

②修繕積立金の使用計画にそつ
た投資が可能
管理組合の修繕計画にそつて短
期・2・5・10年物を組合せて
購入することで、資金の柔軟性
に充分対応しながら、最良の利
殖を得ることが可能です。

③債券等の運用にあたっては、
管理組合規約の修正もしくは資
金運用規定の新設等を必要とし
ます。細部にあたってはご相談、
起案にご協力させていただきます。

平成17年度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 6日(木)	仕事始め	事務局会議室	7月 2日(木)	役員会	事務局会議室
8日(土)	役員会	事務局会議室	2日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室
8日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室	2日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室
8日(土)	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 5日(土)	役員会	事務局会議室	8月 6日(土)	役員会	事務局会議室
5日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室
5日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室	6日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室
26日(土)	建物保全研修会	事務局会議室	12日～16日夏期休暇		
3月 5日(木)	役員会	事務局会議室	9月 3日(土)	役員会	事務局会議室
5日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室
5日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室	3日(土)	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 2日(土)	役員会	事務局会議室	10月1日(土)	役員会	事務局会議室
2日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室
2日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室	1日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室
2日(土)	建物保全研修会	事務局会議室	22日(土)	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 8日(土)	役員会・埼管ネット総会	さいたま市文化センター	10月5日(土)	役員会	事務局会議室
8日(土)	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター	5日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室
8日(土)	組合管理運営相談会	さいたま市文化センター	5日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室
8日(土)	建物修繕相談会	さいたま市文化センター	20日(土)	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター
28日(土)	役員勉強会	事務局会議室	20日(土)	法律相談会	さいたま市文化センター
	地域交流会・法律相談会	マンション集会室			
6月 4日(土)	役員会	事務局会議室	12月3日(土)	役員会	事務局会議室
4日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室	3日(土)	組合管理運営相談会	事務局会議室
4日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室	3日(土)	建物修繕相談会	事務局会議室
4日(土)	建物保全研修会	事務局会議室	28日(水)	仕事納め	
	地域交流会	マンション集会室			

「全管連標準管理規約」販売のお知らせ

NPO法人全国マンション管理組合連合会が作成した「全管連標準管理規約」が冊子になりました。また、規約改正作業に役立つCD-ROM版も同時に販売しております。全管連標準管理規約は、誰にでも読みやすく、理解しやすくすることをモットーに編集され、詳しいコメントを各項目ごとに掲載、定義の項目を増やす、共用部分の対象を多く掲げる、履歴情報の管理を明確にする、復旧・再生等の規定を置く、などの規定を置いています。規約改正以外にも管理組合運営上のヒントがちりばめられており、参考書として最適です。是非、管理組合に一冊お買い求めください。

「全管連標準管理規約」冊子

非会員価格 2,500円 (税込・送料別)
 会員価格 1,500円 (税込・送料別)

「全管連標準管理規約」CDROM

2,500円 (非会員価格、税込・送料別)

購入希望の方は、NPO法人埼管ネット事務局宛に「標準管理規約購入希望」と明記の上 FAXまたはE-mail でお申し込み下さい。

E-mail : uketuke@saikan-net.com

マンションライフ
バックナンバー閲覧のお知らせ

埼管ネット会員の皆様には、2004年1月号よりバックナンバーをホームページから閲覧できる様に致しました。ユーザー名はsaikan-user パスワードは3012です。マンションライフは今後季刊発行となり、パスワードは季刊毎に変更致します。

ユーザー名 saikan-user パスワード 3012

ホームページでも情報発信中！ <http://www.saikan-net.com/>

