

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1月15日発行
第80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。

ダイパレス草加 第2管理組合

草加市
3棟・11階
350戸
昭和61年竣工
委託管理



新会員
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 マンシヨントラブル④
「難しく厄介な騒音トラブル」(上) … p.10
- 連載 私の町はどんな町①
— 蕨市・戸田市 — … 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



2007年の年頭にあたり、謹んで新年のお慶びを申し上げます。

昨年の九月、日本経済新聞社が全国の築後20年以上のマンション管理組合に実施したアンケート調査では、建物の大規模修繕の実施や管理組合の運営に苦慮している実態が浮き彫りになりました。

日本に分譲マンションができて50年になりますが、近年マンション居住者にとって考えなければならない二つの古い「建物の老朽化と居住者の高齢化」が上げられます。建物の老朽化に対しては、長期修繕計画の下に定期的な診断や積立金の見直しをすることで対応は、出来ると思うので

すが、日経新聞社の調査では工事積立金が予定金額よりも不足している管理組合が43%、また積立金を3ヶ月以上滞納している居住者のいるマンションが50%に達し、将来の修繕工事に問題を投げかけているようです。これは、世帯主でもっとも多い年代が60歳以上であるマンションも37・6%と、年金生活で資金が負担できない高齢住人の増加が、積立金不足の背景にあるのではないかと思う一方、高齢化を理由に辞退し役員となり手不足に悩む管理組合が80%に達しているということも問題です。2007年問題でもある離職者の協力・参加を期待したいところです。

築30年以上が100万戸、20年以上を含めると216万戸と急増する訳で「二つの古い」建物の老朽化と居住者の高齢化問題は、一段と深刻さを増すものと思われまます。平成13年に「マンション管理適正化法」が施行されました。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、雨漏りはするなど居住環境を悪化させます。それだけではなく管理の悪いマンションからは人が逃げてゆきます。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、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。



マンション管理の問題点としては、①管理組合の問題点 ②修繕関係の問題点 ③管理組合と管理業者の管理委託関係の問題点 ④マンション分譲時の問題点等が、浮上していました。また、前後して「マンション管理適正化の指針」が公表された。

マンション管理の適正化の指針としては、①マンションの管理主体は、区分所有者等で構成される管理組合である。管理組合は、居住者である区分者等の意見が十分に反映されるよう、また長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。②管理組合を構成するマンション区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等その役割を適切に果たす必要がある。③マンション管理は、専門的知識を必要とすることが多く、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら主体性を持って

適切に対応することが重要である。その他、④マンション管理適正化を推進するため、国・地方公共団体・及各関係団体は、その役割に応じ、必要な情報提供を行うと共に支援体制を整備・強化する必要がある、と述べています。

今年もNPO埼玉ネットは、併設するマンション問題は総合研究所の専門家集団と共に会員皆様のご期待に応えるべく一層の努力をしております。



本年も宜しく、ご支援・ご協力の程、お願い申し上げます。

マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三



新年あけましておめでと
うございます。

皆様にはご健勝にて良い年
を迎えられ心からお喜びも
うしあげます。

わが国は、「経済も環境も
より良くし持続発展する社
会」をめざしています。四十
数年前からエネルギー・資源
を輸入し高度経済成長をなし
とげ、物質的に豊かで便利な
生活ができるようになりまし
た。しかし、各種の公害が発
生し、自然や人間が甚大な被
害をうけています。そこで、
今世紀は経済も環境もより良
くする時代です。豊かな生活
で忘れがちな「もったいな
い」の心をもって、エネル
ギーや資源をムダなく活用し
ましょう。

本誌の第75号と第78号に、
自然・人類に被害をもたらす

地球温暖化とその防止に関す
る短文を書きました。一定規
模以上のマンションでも、大
規模修繕だけでなく増築・建
替の際に法律に従って省エ
ネ措置を推進する義務があり
ます。

日本をはじめ先進国は、エ
ネルギー源の石炭・石油など
を燃やし、温暖化ガスの二酸
化炭素を大量排出。十年前、
京都で国際会議を開き、先進
国の温暖化ガス削減割合をき
めた「京都議定書」を採択、
二年前に発効。日本の義務は
一九九〇年に比べ六%減で
す。八%も多い現状から六年
以内に十四%削減するには、
「もったいない」の心で相当
の努力をしなければなりません。
省エネの生活様式や技術
を国内に普及するだけでなく、
省エネ技術を海外に輸出
しガス排出権の取得も検討し
ています。

昨年十月、京都を訪ねまし
た。さすが「京都議定書」
の都市だけに、各家庭に百頁
余の「京のごみ減量事典」
を配布。ごみ減量が、地球温
暖化防止に大切であることを

わかりやすく説明。表紙には
「もったいないの気持ちで環
境にやさしい暮らしをしよ
う」と付記。

生活・産業活動の廃棄物に
ついて「ごみの3R」をご
存知でしょうか。ごみを減らす
「リデュース」、再利用する
「リユース」、資源として再
生利用する「リサイクル」。
「ごみの3R」は、エネルギ
ー・資源を有効利用して「脱
地球温暖化社会」や「循環
型社会」をつくるのに役立
ちます。大量生産・消費・廃
棄の社会で忘れていた「も
ったいない」の心を取り戻
しましょう。

ケニアのワンガリー・マー
タイ女史は、二〇〇四年に環
境保護を評価され、アフリカ
系女性として初のノーベル平
和賞を受賞。三十年間にケニ
ア全土に三千万本の木を植
え、砂漠を緑化しました。二
〇〇五年に来日され、日本の
「ごみの3R」に共感し、
「モツタイナイ」の日本語を
国際語にすることを目指し、
さまざまな活動の場で使い始
めています。

組合員の皆様、「もったいな
い」の心で、日常生活の
ごみを減らすだけでなく、貴
重なマンション建物を適切に

修繕・改修して長持ちさせま
しょう。快適なマンションラ
イフとエコライフの共存を期
待しています。



新雪の谷川岳

謹んで新春の
お慶びを申し上げます
平成十九年

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

マンションの総合リニューアル

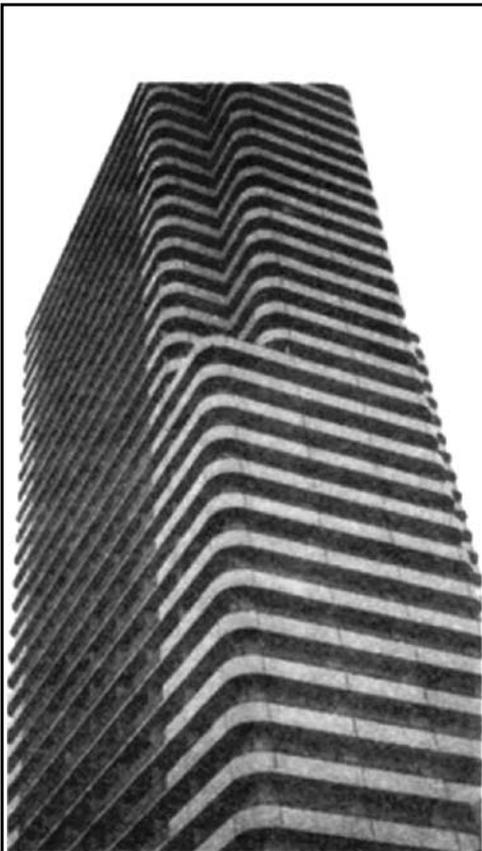
TOHO 株式会社

本社 東京都千代田区鍛冶町1-8-3
TEL03-3255-1876 FAX03-3255-1870
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

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/>

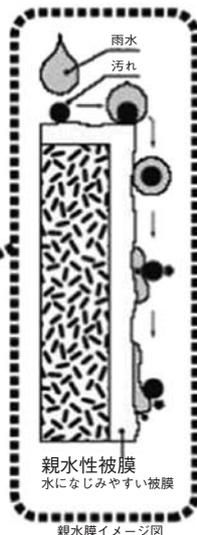
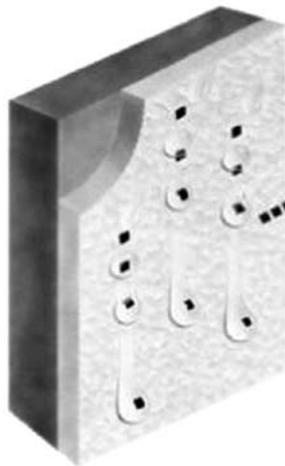
柏原塗研工業株式会社

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/>

NPO マンション問題総合研究所 塙管ネツト



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29回マンション管理組合 実践セミナー報告

開催日時：平成18年11月12日(日)

開場 13:00

講演 13:30～16:00

開催場所：さいたま市民文化センター 3階大集会室
実践セミナー

テーマ

『大規模修繕を如何に考えるべきか』 13:35～14:50

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

講師：合資会社アーバンクルー 建築設備士

甲斐浩哉氏

築年数に応じた修繕計画の進め方

建築の大規模修繕サイクルは12年目ごとに行ってゆくの一般的なですが、2回目、3回目となると周りの新築マンションとくらべ、陳腐な感じになってゆくのは仕方ないことです。しかし、大規模修繕ごとにマンションの性能をグレードアップし、今日の住宅水準や社会の変化に対応してゆくことは必要です。たとえばバリアフリーや防犯に対する備えなどはグレードアップ工事として採用してゆくべきでしょう。

そこで長期修繕計画を見直すときにはマンションの性能を当初の状態に戻す修繕だけでなく、改良(グレードアップ)の費用を見込んでおかなければなりません。それも1回目よりも2回目、2回目より3回目の方が費用のかかる工事が増えてきます。当然、初期性能を維持するための修繕費用も同じように増えていきます。また、設備の改修工事は建築のサイクルとは別にその工事項目ごとに費用が発生します。このことを踏まえもう一度で自分のマンションの長期修繕計画を確認してください。

(図はマンション再生素材マニュアルより)

マンション設備の大規模修繕

合資会社アーバンクルー 建築設備士 甲斐浩哉

マンション内の設備

マンションに限らず、建物の中では様々な設備が機能しています。電気が灯り、蛇口からは水が出る、トイレもいつでも使える、そんな当たり前の生活の陰には、「建築設備」が活躍しているわけです。

人間の体に例えると、躯体は骨であり、筋肉であり、これらは体を支える大切なものです。そして水を汲み上げるポンプは心臓であり、情報通信設備は脳神経であり、給水・排水設備は消化器、さらに呼吸器の役割を果たすものが換気設備ということになります。

つまり人間の体になくならない存在でありながら、皮膚や筋肉に覆い隠されてしまっていて、なかなか病気を発見しづらい臓器、それらが建築設備であると言うことが

出来ます。

生きた建物には健康診断が必要

人間同様、建築設備も定期検診が必要です。そして病気がかかってしまう前の早めの対策をすることが大きなポイントとなります。何故なら水も電気もない建物は、たとえ新築のピカピカな部屋であっても、ただの廃屋同然だからです。

正しい設備診断を

ここで設備診断の正しい手法についてお話ししたいと思います。皆さんが医者様に掛かると思ってお考えください。そうすると…

- ① 良い医者さんを見つけろ。
- ② 問診、外側からの検診から、ステップを踏んで診察→治療へ。
- ③ 適切な金額で治療を。

如何でしょうか？ 建築設備もこのように段階的に正しい診断が必要となるのです。

無料診断の罠

決して無料が悪いということではありません。しかしお医者様にきちんと診てもらったのが当然です。正しい診断を受けるためにも、無料診断の内容、そして診断結果は充分に自らの目で再検討をする必要があります。もしあなたが、「無料人間ドック」あるいは、「今なら人間ドック三割引と言われたら、少々不安な気持ちになりませんか？」

「タダほど高いものはない」と昔からよく言われています。つまりそのような後悔のないよう、正確な検診を受診することが重要なのです。

コンストラクション

マネジメント(CM)方式とは？

既にコンサルタントという言葉は普及しています。皆さんもお聞きになったことがあるかと思いますが

米ではこのコンサルティンダ
が更に発展し、コンサルティ
ングとマネジメントが合体し
たコンストラクションマネジ
メントという方式が広く普及
しています。

この方式は施主の単なるア
ドバイザーという枠を超え、
技術的なマネジメントまで一
括で行う、言わば施主代理人
業務です。つまり有資格者や
学識者らがこのような業務に
携わり、施主に不利益な事態
とならないよう、計画から監
理まで、全ての責任を負って
実践してゆく手法です。

CMRの役割

コンストラクションマネジ
メントを担うものをコンスト
ラクションマネジャー (CM
R) と呼びます。CMRは各
専門技術分野においての技術
評価として、VE (Value
Engineering) やCD (Cost
Down) などを行い、より高
品質でローコストなプロジェ
クトを立案していきます。

今現在、日本国内では明確
な資格規定はありませんが、

各管理組合の皆様で検討をさ
れ、大規模修繕の際には、建
築専門技術者を代理人として
立て、全てを業者さん任せと
しないようにすることをお勧
めします。

施工業者さんも 一級建築士さんも被害者

世をあれだけ騒がせた耐震
偽装問題、そして悪徳リフォ
ーム業者の問題、これらはこ
く一部の心無き業者や技術者
の不正であるにも関わらず、
建築業界を大きく悪いものと
して脅かしてしまいました。
言わば真面目に取り組んでい
る人々にとっては大きな被害
となっているのです。

ですから皆さんが業者さん
やCMRを選定する際にはじ
つくりと時間を掛けてくださ
い。そして納得のゆく修繕を
して、皆さんの大切な積立金
を無駄にしないように、今一
度修繕計画を見直してみまし
よう。

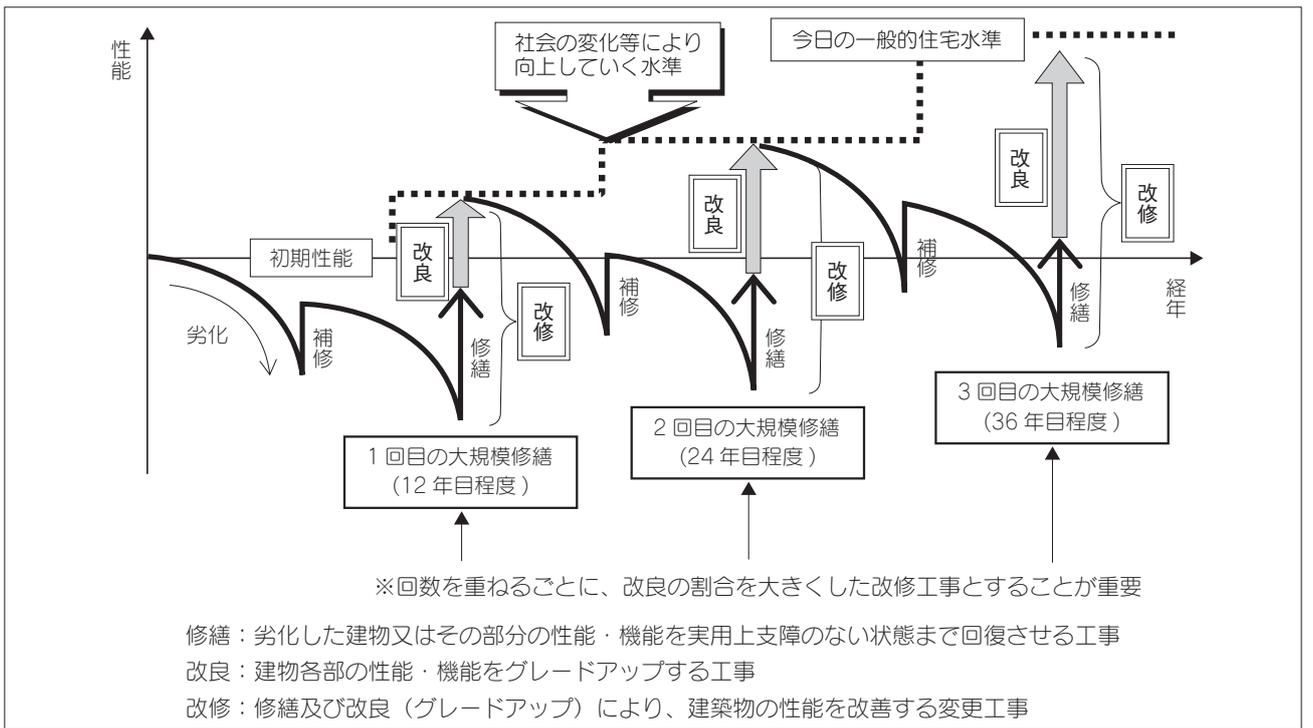
排水管の更新工法 DREAM工法

劣化し、漏水してしまった

配管を新品に全て交換するに
は、大変な費用と時間がかか
ります。また「居ながら更
新」という作業としても、ど
うしても水が使えない期間が
長過ぎてしまい、弊害が多
く、住人の皆さんの同意を得
られないというのが現状かと
思います。

東京ガスでは、ガス配管の
漏洩防止技術を駆使し、DR
EAM工法という配管内をラ
イニングする方式で排水管に
延命措置を行っています。配
管の内部にビニルの被膜を形
成する手法で、簡単に行うこ
とが出来ます。

まずは上記の診断結果を元
にこのような工法も検討され
ては如何でしょうか。ただし
ここで気を付けなければいけ
ないのは、適切な診断を行わ
ないと、ライニング工法の方
が高くついてしまったり、あ
るいはライニングしたものの
すぐにまた漏れが発生して、
すぐに配管の交換をせざるを
得なくなってしまうたりして
はいけないということです。
つまりは何よりも「正しい診
断」が大切だということです。



テーマ2

『大規模修繕積立金の運用と調達』

15:00~16:00

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

講師：ファイナンシャル・プランナー

船井 和明 氏

大規模修繕工事には多額の費用がかかります。そのために、計画的に積立を行わなければならないことは大概の方は判っています。しかし、修繕積立金は長期間にわたって積み立てるために、その運用はどうするか、預け先はどこが安全か、ペイオフ解禁とはどういうことか、万一の際の保護制度はあるのか、実際に工事をすると資金が不足する場合は、どうやって調達するか、借入れの制度にはどんなものがあるか、その他いろいろな疑問が湧いてきます。

管理組合の修繕積立資金を銀行の無利息預金にしておく以外方法は無いでしょうか。それとも、安全で有利に運用する方法はあるのでしょうか。

今回は、船井氏から、ファイナンシャル・プランナーの視点でお話しして頂くことになりました。改めて、それぞれの管理組合の実情に合った資金計画と運用、調達について検討して頂きたいと思えます。



「大規模修繕積立金の運用と調達」

ファイナンシャル・プランナー 船井和明

皆さん、ファイナンシャル・プランナー（FP）をご存知ですか？

FPは『お金のドクター』と呼ばれています。皆さんの目標や希望、資産状況などを詳しくお聞きしたうえで、資産管理や投資計画、税金対策、リスクマネジメントまで、トータルな資産設計を行います。FP先進国であるアメリカでは、「かかりつけの医者」や「いつも相談する弁護士」と同様に、FPはとても身近な存在です。

『大規模修繕積立金の運用と調達』

「修繕積立金は必要だと思いますか？」

多くの方が少なからず積立金は必要と思っていますよね。そんな修繕積立金の必要性とは为什么呢？

建物は年月と共に老朽化が起こり、設備も性能が低下したり故障が発生するのは避け

られません。

快適なマンションライフを満喫しマンションの資産価値を保つためには、適度な時期に点検し適切な修繕工事を実施することが大切になります。

出費に対して修繕費用をプールするために急な徴収は出来ませんから、積立が必要になってきます。

① 積立金（お金）の性格

お金（積立金）には安全性と換金性と収益性の性格（性質）があります。

安全性 お金が目減りしたりしないか？ 元本割れなどの危険性（リスク）がどれくらいあるか？

換金性 必要なときに自由に使えるかどうか？ すぐに現金に換えることができるか？

収益性 運用によって期待できる利益が多いかどうか？ 有利に元本を増やせるか？

安全性・換金性・収益性の3つに分けられますがすべての面で優れた金融商品は残念ながら存在しません。

その考えを踏まえたいうえで、修繕積立金は将来の修繕計画に充てるお金であるため、一定期間使わない場合には中長期の運用を考えるべきではないでしょうか。

各管理組合の大規模修繕計画に沿った修繕積立計画を作り、そして預け先についても独自のポートフォリオが必要になってくるのです。

② ペイオフ解禁と保護制度（セーフティネット）

ペイオフは段階的に解禁され平成17年4月に全面解禁になりましたので、より健全な金融機関を選択していかなければなりません。では、金融機関などに万が一のことがあった場合、どのような保護制度があるのでしょうか。

⑦ 預金保護機構

一般的によく知られているのがこれです。

銀行や信用金庫、信用組合などが破綻した場合に、一定

の預金について保護する制度です。

①農水産業協同組合貯金保険機構

農協協同組合、漁業協同組合、農林中央金庫などが加入している制度です。保護内容は預金保険機構とほぼ同様の内容です。

②保険契約者保護機構

生命保険会社の生命保険契約および損害保険会社の損害保険契約について、契約の継続を最優先に保護する制度です。管理組合が関与するところでは火災保険があります

が、損害保険会社が破綻した場合には保険金の80%が補償されます。

③投資者保護基金

証券会社が破綻した場合に預かり金や保証金や証拠金が1000万円の範囲で保護されます。

④住宅金融公庫

「マンションすまい・る債」万が一の場合も公庫の資産から優先的に弁済されることが法律で定められていますので安全性としては比較的高いと考えられます。

③ 運用先(預け先)は:

保護制度を踏まえたくうえで運用先を考えてみようと思います。

⑦預金

⑧マンションすまい・る債

住宅金融公庫の商品で「マンションすまい・る債」があります。毎年50万円を1口として10年間にわたり、毎年一定額の債権を購入するもので、利息は毎年2月に一回支払われます。万が一の場合でも優先的に弁済され、積立開始後1年経過後は元本割れすることなく解約が出来るので安全性も換金性も高いと言えます。

⑨「積立」マンション総合保険(管理組合用)

共用部分に付ける火災保険の1種類です。補償をしながら運用をすることが出来る保険です。(計算しますと5年物で実質利回りは平均0・3(0・4%)一石二鳥の商品とも言えます。

⑩J-REIT(不動産投資信託)

不動産に投資し賃貸収益を

主な配当原始とする投資信託で元本保証はありません。現状では4〜6%程度の収益分配金が出ています。

余談ですが管理組合で収益を上げるということを考えると自動販売機の設置など良いかもしれませんね。年に10万円の収益を上げているマンションもありました。ちなみにこれを受取り利息としますと、1年間約4000万円の定期預金の運用に匹敵します。10年間では延べ4億円の運用になり100万円の収益を上げることになります。魅力的ですね。

④ 修繕計画と積立計画

運用の話をしてきましたが積立金をうまく運用するには、やはり長期修繕計画とのリンクが重要になってきます。

国土交通省が調査してまます。平成15年度マンション総合調査によりますと長期修繕計画の作成については区分所有者の98・3%がその必要性を認めており、作成状況を

みると83・0%の管理組合が作成している。

戸当たりの修繕積立金平均額は9066円/月ちなみに前回の調査では(前回は平成11年)7378円/月から1688円増加しています。

やはり計画も一定期間(5年)経過したら見直しをしてください。技術や技法の変更もあれば修繕周期の変更や修繕費用の変更に伴って修繕積立金の調整も検討できます。

⑤ 積立金に不足を生じたら

万が一、修繕費用に不足を生じた場合には皆さんはどうしますか?

いくつかの対処方法としては

①修繕時期の計画の変更

②修繕積立金の増額徴収(修繕直前期には効果はあまり出来ません)

③一時金の徴収(金額によって同意が難しい)

④融資による資金調達

代表的なところを紹介しま

A、住宅金融公庫「マンション

共用部分リフォームローン」

B、りそな銀行「マンション管理組合向け共用部分リフォームローン」

C、三菱電機クレジット「マンション管理組合共用部分リフォームローン」

それぞれ、商品の特性があります。融資額や金利、申し込みに必要な書類等色々と違いがあります。管理組合として取組み易い先が良いと思います。

融資を受けるにしても今後の修繕計画や積立計画に沿ったかたちで考えて行かなくてはなりません。

その他融資先には、管理組合の取引銀行でも取り扱いがあるとあります。一度、窓口で確認されてみてはいかがでしょうか。

修繕積立金は管理組合の大切な財産です。計画と準備が重要になってきます。様々な金融情報を集め、有利に運用をしてみてください。

連載 マンショントラブル④
**「難しく・厄介な
 騒音トラブル」(上)**

三大マンショントラブルを3Pといえます。それは「person to person (主として騒音)・pet (ペット)・parking (駐車場)」トラブルの三つを指します。

**最も多いのは
 騒音トラブル**

マンションのような集合住宅では、上下階を始めとして騒音のトラブルが非常に多くまた取り扱いが厄介なのが現実です。

したがって、本連載を2回に分け、その実態と実践的対策について述べます。

住民間の騒音トラブルは、ピアノ(このトラブルで殺人事件が発生したことはご承知の通り)・音響装置・テレビ音(耳の遠いご老人が音を高くし、しかもそのまま寝込んでしまい隣人に迷惑を掛ける)・ペットの鳴き声等の音によるものや、子どもが走り回ったり跳び降りたりする等の音によりります。

三大住民トラブルの一つ「騒音」を2回にわたって取り上げます。役員としての対応には難しさがあります。

最近では生活パターンの差(高齢者夫妻が上階の残業等で遅く帰った若者のスリッパの音で起され寝付けなくなる)によるケースが増えています。

こうしたトラブルは、出す側と受ける側との意識差に原因があります。出す側はなんとも思わないことが受ける側には地獄の苦しみなのです。

これは他人を思いやる気持ちの欠如からくるものです。そのことにより話しあっても気持ちのすれ違いが多く、裁判に発展することも少なくありません。

**判例では
 被害者が不利**

住民同士の騒音トラブルに関する判例のいくつかをマンション管理センター発行の「マンション管理判例集」に見ることが出来ます。

争点はその音が受忍限度かどうかということにあります。例えば、子どもの走り回る音は断

続的であり受忍できるもの、生活音と断じられ訴訟した側(被害者)が敗訴することが多いようです。

東京地裁の判決文に「集合住宅にあつては、その構造上、ある居室における騒音や振動が他の居室に伝播して、そこでの平穏な生活や安眠を害するといった生活妨害の事態がしばしば発生するところであるが、この場合において、加害行為の有用性、妨害予防の簡便性、被害の程度及びその存続期間、その他の双方の主観的及び客観的な諸般の事情に鑑み、このような集合住宅における社会生活上やむを得ないものとして互いに受忍すべきである一方、上の受忍の限度を超えた騒音や振動による他人の生活妨害は、権利の乱用として不法行為を構成するものと解すべきところである」と記されています。

権利の乱用を証明し訴えに勝つためには、まず音を定量的に把握し継続時間を記録し生活音の範疇を越えていることを実証する必要があると

す。

**トラブル解消は
 役員の仕事か**

騒音トラブルの解決を持ち込まれた役員の対応について述べます。

それには管理組合の役割を確認する必要があります。

管理規約には、「管理組合は敷地及び共用部分の管理について責任と負担を負う」と明記しています。したがって、役員が介入し「あなたの方が悪い。改めなさい」と指導した際に、「専有部分でのことに何の権利があつて介入するのか」と逆襲されたら反論できません。職権乱用の非りを受けることとなります。

先日、ロビーのソファアに腰掛けテーブルに土足を投げ出しケイタイしていた住民に役員が注意したところ「お前に何の権利があるのか」と激昂、騒動になりました。最近の人は自分の非をごく些細なことでも認めようとしない。これも欧米化の影響でしょうか。

したがって、騒音トラブルも役員はケースを見極めて対応

応する必要があります。

ケース1・専用部分(近隣住居にのみ迷惑)

ケース2・専用部分(広範囲の住居に迷惑)

ケース3・共用部分(ポンプ室からの騒音等)

ケース1には管理組合の役割からいって役員は不介入であるべきです。

ケース2は、管理規約に従って、総会又は部会によって決議された後に介入してください。

例えば、「ペット騒音で賠償命令・名古屋地裁(H16/12)」や「異常な騒音、振動、怒鳴り声は共同利益背反行為・東京地裁(判例時報1937号)」等の事例は、管理組合が決議し訴訟したもので、いずれも勝訴しています。

ケース3は管理組合の本来業務として取り組んでください。

次号にて、実践的解決法を紹介いたします。

(NPO 埼玉管ネット理事
 舟本 統)

連載 私の町はどんな町①

— 蕨市・戸田市 —

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。

蕨市は面積が日本一小さい市で、川口市と共に川口低地と呼ばれる沖積低湿地帯のため植物のわらびは生えない。蕨という地名の由来は一説に、六歌仙の一人、在原業平が武蔵野を旅していた時泊めてもらった家で、囲炉裏にわらをくべていた。訳を聞く

と、この辺りには樹木が無いので薪がなく、わらで暖をとっているとのこと、これを聞いた業平が、この名もない里に「藁火の里」と名づけた。とあります。

江戸時代の「蕨宿」は、埼玉県下中山道九宿のうち最も栄えていました。「戸田の渡し」を控え度々の荒川川止めのため旅籠が多く、飯盛女も沢山いて繁盛していました。宿中央にある宿本陣跡が資料館になっていて蕨を知る多くの資料が展示されています。見どころの一つに市役所の裏に「甘露山長泉寺」がありま

す。寺域の大半が駐車場や住宅になったので鐘楼の行き場がなくなり、新築した伽藍の屋上に梵鐘が据えられています。屋上の梵鐘の光景は珍しい。

近くの公園に「蕨城跡」の大石碑が立っています。「風土記には、蕨城は四方二町ばかりなる平地。」とあるから、弓矢の戦いに耐え得る程度のものであったろうと思われま

す。南北朝時代に築城して約七十年間で落城し消え去っています。北町三丁目に女工哀史の悲惨な歴史の跡が残っています。蕨地方は明治期に機織りの町として栄えて、徳丸家の裏に塀に囲まれた数棟の工場の跡が残っています。その周囲は二米程の堀で囲まれ（今は石の蓋がしてある）出入り口の一部に一枚板の橋が架けられています。板の外側に鎖

が付けられ夜間は板を跳ね上げて女工達の逃亡を防ぐ為の仕掛けのある「はね橋」が今も残っています。極めて過酷な雇用状態が横行していたのであろうと思われませう。

蕨市役所から中山道を挟み一キロ弱の距離に戸田市役所があり、両市の合併話があるがなかなか前に進みませう。戸田市は昔から財政が豊か

で、税金や公共料金が周辺都市に比べ安いのです。中山道時代でも、「戸田渡船場」は蕨宿と共に下戸田村が管轄していた、(明治八年戸田橋完成まで)その日の水量によって勝手に二倍・四倍と値上げをして暴利を貪っていたとのこと、但しお武家さんは無料

だったというから、今の議員さんがJR乗り放題無料という風習が昔からあったと思うと恨めしい。現在は戸田ポーターの収益が市の財政を潤しているようです。戸田市西部の笹目地区は、荒川の度重なる氾濫で肥えた土砂が流れ込み土壌が良くて米の生産率が高く、往時武蔵

国中でも最高に評価されてきました。

笹目郷(佐々目郷)(現在の笹目・美女木・さいたま市内谷・曲本・松本)は、鎌倉時代に、鎌倉鶴岡八幡宮へ寄進され江戸時代初期まで鶴岡八幡宮の神領地でした。年貢米が多いので笹目郷は鶴岡八幡宮の財政の七〇%を賄っていたとのこと。美女木にある「美女木八幡神社」は鶴岡八幡宮の分社として栄えた古刹で、頼朝が奥州討伐の時必勝祈願に立ち寄っています。

戸田市西部地区と鎌倉との密接な関係から、埼玉県内を通る鎌倉街道(上つ道・中つ道・下つ道)とは別に、荒川沿いに美女木八幡社の前を通り笹目橋下流の「早瀬の

渡し」に至る「鎌倉古道」と云われる街道があり、往時を偲ばせる足跡が残っています。

蕨市・戸田市は、埼玉県と云うより東京都のベッドタウンとして益々発展していくものと期待しています。(パシフィックパレス武蔵浦和 小島次郎)



美女木八幡神社

平成19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6日	仕事始め		7月7日	役員会	事務局会議室
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
20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3日	役員会	事務局会議室	8月4日	役員会	事務局会議室
3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
3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
17日	建物保全研修会	事務局会議室	12日～16日夏期休暇		
3月3日	役員会	事務局会議室	9月1日	役員会	事務局会議室
3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
3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
	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7日	役員会	事務局会議室	10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
7日	建物保全研修会	事務局会議室	20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5日	役員会	事務局会議室	11月3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	3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	3日	建物修繕相談会	事務局会議室
20日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター	17日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター
26日	役員勉強会	事務局会議室	18日	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2日	役員会	事務局会議室	12月1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	1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	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
2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			

埼管ネットでは地域交流会の会場を求めています。地域交流会は、各地区単位でより多くのマンション居住者の方々に集まっていただき、マンション管理運営について情報交換をし、快適なマンションライフを創造することを目的としています。

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
7115