

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

2019年1月20日発行
第125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） 編集人/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



新会員
マンション
紹介

パークサイド常盤

さいたま市
RC 5階建 17戸
築年 1984年11月

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
- ビル用アルミサッシ防火設備の
『個別認定』について… p.3
- 大規模修繕工事（続編）土屋 公司… p.6
- 2019年埼玉管ネット行事予定表 … p.8



新春の「ご挨拶」!

NPO 埼玉管ネット

会長 栗原 照明



2019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昨年一年間があつたと云う間に過ぎ去ってしまったと云うのが正直なところであり、また、新たな気持ちで新年を迎えることが出来ましたことに感謝したいと思います。

本年も前年に引き続き、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るよう埼玉管ネットと共に全力投球で邁進して参りたいと存

じます。

また今年は、私自身が身を持って昨年体得した教訓を糧に、いよいよ自らの舵取りの下、率先垂範して副会長ほか役員との連携・協力の下、再生埼玉管ネットを尚一層ステツプアップし、充実して参りたいと思っ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。

10月には、消費税10%時代に入ります。大規模修繕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ようとしています。

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「10

0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。「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と云う動きなのだ。」と見えています。住まい方の見直しへの胎動かもしれないかもしれません。全管連は事例を集め組合のヒントとなる方策を打ち出せないかと検討を始める決意です。

東京都が管理不全マンションに対し、管理状況の報告を求めると条例を制定する方向ですが、全管連でも管理不全マンションを支援できないか議論を始めたところです。

住宅宿泊事業法が昨年6月施行されました。2017年度、国土交通省の補助事業で会員組合を対象に実施した民泊アンケートでは、民泊を認めない規約改正をする組合が92%に達すると云う結果を得ました。一部区域にくすぶ

る違法民泊(闇民泊)には、今後共、粛々と警戒を続けて参りたいと考えております。

ご関係者の皆様、昨年にも増して本年も、会員の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、地方公共団体と連携したセミナーの開催などの取り組みにより、管理組合の皆様をはじめ関係者の皆様方への支援を積極的に行っ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と思います。

以上

【追伸：情報の提供！】

昨年6月、当団体が主催しましたセミナー(マンション「第124号掲載」)「給排水設備の劣化診断」の内容が、この度、埼玉県マンション居住支援ネットワークのホームページ1月号に掲載されますので、併せて、参考迄に

ご覧下さい。

◎「マンション管理適正化診断サービス」のお知らせ

日本マンション管理士会連合会では、診断マンション管理士による「マンション管理適正化診断サービス」を実施しております。

* 診断料は無料です。

築年数だけで決まる保険料に納得されていますか？
数年前より火災保険料が大幅に値上りしております。

以下のような疑問や不満を感じたことはありませんか？

- ① マンション用の保険料はこの保険会社も一緒？
 - ② 築年数が経てば経つほど、保険料が上がって困る。
 - ③ きちんとメンテしているのに、築年数だけで保険料が上がるのは納得出来ない。
- 云々等。

遠慮なく事務局宛問合せ下さい。TEL 048-887-9921

ビル用アルミサッシ防火設備の『個別認定』について

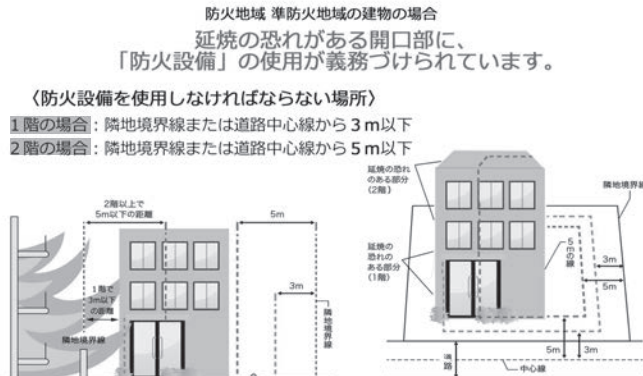
二〇一九年四月よりビル用アルミサッシの防火設備は、従来の『通則的認定品』から『個別認定品』に変わります。

防火設備の規定については、「建築基準法第二条九の二ロ」に「遮炎性能に關して法令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認

定を受けたものに限る」と定められています。

現在運用されており、『通則的認定品』は一般社団法人カーテンウォール・防火開口部協会が取得している大臣防火認定に基き、会員企業が仕様及び品質管理の指導・認証を受けて販売しているものとなりますが、二〇一九年四月一日以降に納品される製品については、『個別認定品』すなわち個別の製品ごとに企業単位で防火試験にて認定を受けたもののみが販売できることとなります。

防火設備の規定



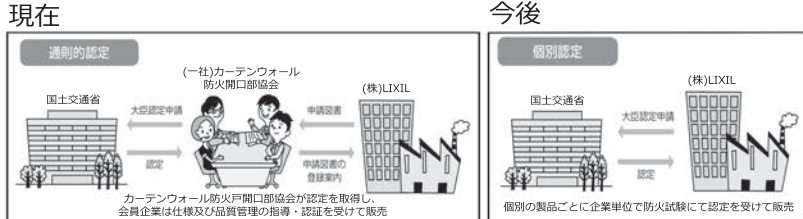
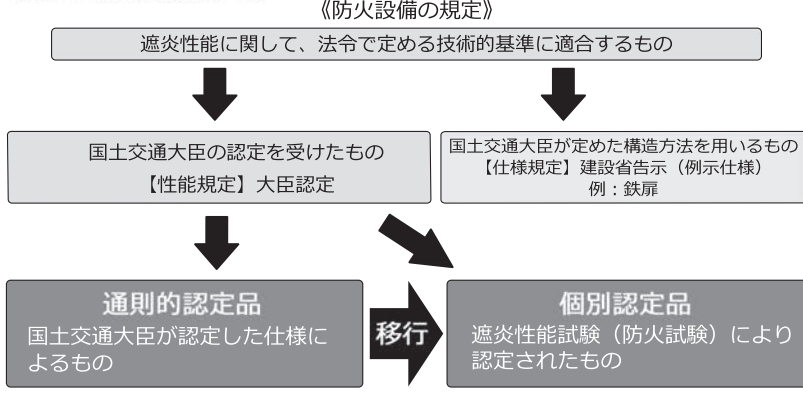
『個別認定品』への移行に伴い、以下の点に注意が必要となります。 ● 個別製品ごとに防火試験を行い（実際に試験体を燃やして判定する）認定を受けたものだけしか販売できなくなるため、品種やサイズが限定される（認定までに要する期

2019年4月からビル防火設備は、通則的認定品から個別認定品に変わります

2019年3月31日をもって(一社)カーテンウォール開口部協会(カ防協発 第1803号)によりビル防火戸の通則的の運用を停止することが決定いたしました。

防火設備の規定

建築基準法 第2条 九の二ロ



仕様の範囲	認定仕様書の範囲で申請・確認されているもの	試験体の仕様書のみ(一品一様)
部品	材質等の規定	試験体の仕様書のみ(位置・サイズ制限)
ガラス	網入り・耐熱板ガラス ※JISR3209(複層ガラスのJIS規格)に適合したもの	試験体の仕様書のみ(ガラスの種類・板厚・構成などの制限)

間や試験費用・試験施設の問題による)。 ● 価格が大幅にアップする(各メーカーごとにばらつきがありますが、引違い窓等のスライド系で通則的認定品の1・8倍から1・9倍、すべて出し窓・内倒し窓等のプロジェクト系で同1・3倍から1・6倍のアップとなる予定です)。

マンションの窓改修においては、予算の見直しが必要となる他、既存窓と同じ形状・仕様の窓に改修できるかどうかの確認が必要となります。尚、救済措置として、二〇一九年三月末までに、お施主様が注文書又は注文書に準ずる書類をもってサッシメーカーを経由し国土交通省に登録した案件については、従来の

『通則的認定品』での施工が認められています。 本件に関するお問い合わせは、(株)LIXILリニューアル・マンション東関東支店 埼玉営業所・岡田、坂本(電話〇四八―六一―六二六〇)又は各サッシメーカーまでお願い致します。

謹んで新春のお慶びを申し上げます
平成三十一年

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>

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
TEL:(048)298-8852

SHINTO.ELV 関東経済産業局認可第1744号
エレベーター保守事業協会の組合員

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

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 〒300-0911 埼玉県さいたま市西区三宮1-13-3
マンション東関東支店 埼玉営業所 担当: 岡田 坂本 安部

見積相談 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 東京都島倉区南池袋2-26-5 都民銀行池袋ビル4階
TEL: 03-5952-1141 FAX: 03-5952-0891
マンショングループ登録 国土交通大臣認可第01134号
国土交通大臣特許 東京都知事認可第40000号
<http://www.builcenter.com/>

マンションの屋上防水には
25年間防水保証 屋上防水シート

POLYFIN
ポリフィン

<http://www.polyfin.net>

カスター・ピーエヌ・ジャパン株式会社
〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町2916
TEL: 045-443-5102 (代) FAX: 045-443-5145

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

Kens 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
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
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。

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。

(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

Daiwa LifeNext
大和ライフグループ

大規模修繕工事(続編)

理事 土屋公司

新年お目出度う御座います。本年も宜しく御願ひ申し上げます。

平成の時代も今年四月末をもって終わりを告げる事になりました。平成に入り、バブル景気が崩壊し、失われた二十年と言葉が示すように、財政赤字も膨らみ、今年、十月からは、消費税も8%から一〇%に上がります。

分譲マンションにおいて、大規模修繕の時期を迎えている管理組合もあると思いますが、値上げ前に行ってしまうお、との駆け込み工事を想定している組合は、慎重に計画をした方が懸命と考えます。建築整備に追われる昨今、建築市場は人手不足で、人件費が高騰しています。そんな中、消費税が上がる前に、大規模修繕をやってしまうおと考えがちですが、需要と供給の問題で、東京オリンピックが終わった後の建築市

場は需要の冷え込む事が予想されます。過去の事例からオリンピックが開催された都市は急激に経済が冷え込んでいます。世界から注目を浴びるのも、一過性のもので、その後の建築市場は急激に供給過剰に陥っています。そうすると工事費も、交渉次第では、消費税増税分の二%以上の値引き交渉が出来ることも考えられます。焦る必要は全くありません。

前回までは、起案から、進め方について記しましたが、今回は現場説明会(工事終了確認まで大規模修繕の完了する迄を記載します。その前に知っておいて貰いたい事は、マンション管理運営は、管理組合が主体となつて進めるのが原則と言う事です。

一二年〜一五年の間一回しか行わない修繕工事に、その進め方が分からない。と言う管理組合の方がほとんどだと思えますが、経験値が少ないため知識が無いのは当然です。

■専門家の協力

管理組合のメンバーに専門知識がない場合、計画をスムーズに進める為に、外部の専門家(コンサルタント)を活用することは効果的な手段です。コンサルタントの役割は計画の内容に応じて、工事発注方式(前編記事参照)を管理組合と協議しながら最適な方法を助言・進言することです。

また、設計者・施工者の選定から見積チェックを行なつて業者選択のアシストをとが求められます。

この一連の作業をコンサルタントに丸投げすることなく、管理組合が主体的に関わることが必要不可欠だと思われれます。したがって、具体的な工事の進捗過程等で、如何にしたら透明性を確保できるパートナーを探し出来るかが重要となるわけです。選定についても、只単に、安いからと言うのでは、悪質コンサルタントの懸念もあるので、尚更、慎重を期すことが必要

です。

一、現場説明会

現場説明会の開催者は管理組合であり、工事費見積に必要な事項を説明し、質疑応答を行います。この場合の説明や質疑応答が的確であれば、提示されて来る工事費見積の内容がいまいになる事は無く、工事に関するトラブルを未然に防ぐことが出来ます。

施工会社から工事費の見積取得にあたっては

- (一) 工事項目
- (二) 工事数量
- (三) 仕様・工法
- (四) 材料等

基本となる部分を決めます。

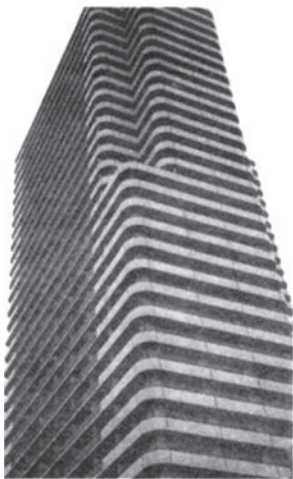
また、工事費見積もりに参加する施工会社に対し、見積もり条件書、要領書、修繕工事の仕様書、設計図などを配布し、これらの内容について補足説明、工事対象となる現場状況の説明等を同一条件で実施し、それによって統一条件の下で見積もりが出来る様にする必要があります。

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



二、施工会社選定のポイント

ト 施工会社の選定は見積金額、施工管理体制、及び工事後のアフターサービス体制を備えているかチェックする事が大切です。

見積会社を選定する要素は、提示された見積金額に加え

ア 施工計画

イ 会社経歴

ウ 修繕工事実績

エ 工事保証能力

オ 経営状態

なども勘案し、「品質の高い物を安価」が原則であるが、安すぎるものに対しては、慎重な判断が必要です。

見積参加会社の熱意や取り組み姿勢も勘案し総合判断する事になります。

ア、見積参加者の選定

イ、図面渡し、現場説明の準備（見積条件・見積要項書の作成、設計図書のコピー等）

ウ、現場説明

エ、質疑、応答

オ、見積書のチェック、査定及び報告

カ、本命業者の絞り込み、必要に応じ再見積、ヒアリング及びネゴシエーション（交渉）

キ、工事内容、金額及び施工会社の確定

三、総会決議

工事実施にあたり、適切な説明を加え、質疑応答に答えられる準備をすることが必要です。

ア 工事仕様書の作成に当たった専門家の同席依頼

イ 提案する側の理事会の意思統一

ウ 提案説明における法的根拠の明確化

エ 事前準備段階における反対意見等の聴取

オ 工事対象の範囲、数量、金額などの数字の説明

四、工事請負契約

発注者である管理組合と選定された施工会社の間で工事請負契約を締結します。

契約書の中身は最も重要な書類であり、契約に反したときの処理方法等も含めて詳細に取り決める必要が

あります。

(一) 工事請負契約書

(二) 工事請負契約約款

(三) 工事費内訳書

(四) 設計図書

(五) 工事工程表

(六) 保証承諾書

五、工事着工

施工実施にあたり、工事計画に基づき現場での工事を実施する為、施工実施計画を提出させ管理組合からの要望を申し入れ、細部に亘って検討し、組合の確認を経た上で承認し、施工会社に適切な指示を行うことが大切です。

六、中間検査

工事工程や工事の施工状況チェックは、その都度、実施されるものであるが、地下補修工事が終了した時点等、工事工程が一段落したところで、管理組合立合いの下、全体に亘るチェックを行うことが必要です。

七、工事完了

竣工検査は、工事が最終

工程を終えた時点で実施します。外壁等の足場解体前検査として全工事が完了した時点での最終検査となります。

工事監理者を通じ、施工者検査、管理組合検査を行い、検査結果により手直し工事確認を行います。

八、最終工事代金の審査

工事監理者は、施工会社から提出された工事費清算書を精査し、最終工事代金を確定し、最終的に管理組合が承認をします。

九、アフターサービス・保証

竣工後に保証書が交付され、その条項の保証部位、保証事項、保証期間が有効となります。工事請負契約に基づく点検は工事完了後に一年目と各種工事保証期間内に実施されるケースが一般的です。漏水発生の場合等は、基本的に施工会社の責任で対処する事になります。

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

アレスセラフツ

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

2019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6日	役員会	事務局会議室
5日	役員会	事務局会議室	6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	6日	建物修繕相談会	事務局会議室
14日	地域交流会	川口市	未定	土曜サロン or 地域交流会・法律相談会	マンション集会室
2月9日	役員会	事務局会議室	8月3日	役員会	事務局会議室
9日	賀詞交換会	事務局会議室	3日	組合管理運営相談会	事務局会議室
9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
23日	建物保全研修会	事務局会議室	13日～17日夏期休暇		
3月2日	役員会	事務局会議室	9月7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	7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	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
10日	地域交流会(防災訓練)	越谷市	未定	土曜サロン or 地域交流会・法律相談会	マンション集会室
4月6日	役員会	事務局会議室	10月5日	役員会	事務局会議室
6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
6日	建物修繕相談会	事務局会議室	5日	建物修繕相談会	事務局会議室
20日	建物保全研修会	事務局会議室	19日	建物保全研修会	事務局会議室
未定	土曜サロン or 地域交流会	マンション集会室	未定	土曜サロン or 地域交流会	マンション集会室
5月11日	役員会	事務局会議室	11月2日	役員会	事務局会議室
11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
11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
未定	土曜サロン or 地域交流会	マンション集会室	16日	法律相談会	事務局会議室
6月1日	役員会	事務局会議室	12月7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	7日	組合管理運営相談会	事務局会議室
16日	管理組合実践セミナー	越谷市中央市民会館(予定)	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
16日	法律相談会	越谷市中央市民会館(予定)	28日	仕事納め	

事務局インフォメーション

1、会員管理組合様・ご家族の皆様！ 新年おめでとうございます。旧年中は、公私共に、大変お世話様になり有難うございました。本年も相変わらず宜しく御願い申し上げます。

年初早々からの御願いで甚だ恐縮に存じますが、昨年度の会費を未だ、何らかの手違いにより、振込みなされていない会員様が、残念ながら1～2件ではございますがおられます。会費の請求書を送付させて頂きました。行き違いにより、既に、お振込なされた会員様には、本紙面をお借り致しまして、お詫び並びに御礼申し上げます・ご容赦願います。未だ、お振込手続きがなされていない先様には、大変恐縮ですが、速やかにお支払いを御願ひ申し上げます。

2、埼管ネットより発信したメール便(30戸以下のマンション管理組合宛)が未着で返送されてくるケースも散見されます。「管理室のないところもあるでしょうが、管理組合宛郵便受けは当然設置すべきではないでしょうか？」と案じております。理事会が機能していなくても、郵便受けも無視されて居るのでは…？」と案じております。

3、最近、マンション内の問題も増えているようです。マンション管理の相談申込みは、随時受け付けております。面談希望日の2週間前位迄には届くようにして、TEL・FAX・郵便にて遠慮なくお申込み下さい。(TEL 048-887-9921、FAX 048-887-9924)

4、相談申込日時は、相談対応者の都合もございまして、第1希望日・第2希望日等、日時を明記して事前(1～2週間前迄)にお申込み下さい。

従来同様、NPO 埼管ネットでは、新たな会員(個人会員、管理組合会員、団体会員、賛助会員)様を随時募集しております。遠慮なく事務局宛お問合わせ下さい。

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 ※今回よりバックナンバーはフリーアクセスとなります