

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

2004年11月15日発行
第71号

元荒川より越谷市役所周辺を望む



秋 号

Autumn

- 秋の管理組合実践セミナー P2~3
- 大規模前面点検と補修工事 P4~5
- 全管連NPO法人に P5
- 施行技術情報 P6~7

越谷市マンション連合会設立

越谷市では、一部のマンションによる連合会組織がこの11月に設立されました。これはマンションに永住する為には、マンション居住者間の情報交換と自治機能が重要であることへの意識の高まりからではないでしょうか。

第25回マンション管理組合 実践セミナー開催



→開催の挨拶をする
佐々木会長

平成16年11月3日
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

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

今年も去る11月3日に、第

25回マンション管理組合実践
セミナーが開催されました。

今回のテーマは、相談会、
アンケート調査を基に次の4

テーマについて行われました。

セミナー終了後の相談会も
6件の相談が寄せられ、時間
の足りない中で取り組ませて
いただきました。

また、何組かの方について
は、後日埼玉管ネット事務所
で対処させていただきました。

テーマ1は

「マンションの適切な 日常管理業務」について、

コーディネーターに、埼玉管
ネットの管理運営に関する無
料相談会を担当しているマン
ション問題総合研究所常務理
事久保 泰男氏を向え、中高
層マンションの管理には必ず
あるエレベーターの管理と更
生について考えてみました。
エレベーターメンテナンス
業者である、東芝エレベータ
営業本部(株)ワールド営業
部部长志波 弘之氏を向えエ

レベーターの管理運営に関わ
る情報、また先日新潟中越地
震の例を踏まえメンテナンス
対応の重要性について詳しく
解説して頂きました。

テーマ2は

「マンションのブロード バンド導入」について、

今年中には、おおむね各通
信事業社のサービス体制が整
いつつある状況のなか、「自
分に住むマンションには、ど
のようなサービスが適してい
るのか」どなたにも分かりや
すい導入方法と、ブロードバ
ンドの近い将来展望について
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1部部长森川 靖也氏を向
え解説して頂きました。



**ISO9001・14001に裏づけされた高品質な
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい
リニューアルを提供します。**



シンヨー・サンワテクノス株式会社
SINYO SANWA TECHNOS CORPORATION

本社 川崎市川崎区大川町8-1
TEL 044-366-4807(営業部)
FAX 044-366-4810
URL <http://www.sinyo.com>

テーマ3は

「大規模修繕の

色彩計画」について、

関西ペイント(株)CD研究所
2部課長 研究員 宮川 理香氏
を向え、色彩に関する基本的
な解説から、大規模修繕の際
に外観やエントランスの色彩
計画の見直しによるグレード
アップ手法について取上げて
頂きました。

また、色決めの際には是非お
ぼえておきたい、失敗しない
ポイントについても解説して
頂きました。

テーマ4は

「管理組合の

資産管理」について、

コーディネートに 埼玉管ネ
ット理事 フィナンシャルプラ
ンナー 奥富 捷三氏を向え、
来年4月ペイオフの完全解禁
を控え修繕積立金保全等の管
理組合が直面する資産管理に
ついて考えてみました。

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
弥生氏を向え「住宅金融公庫
のスマイル債」について解説



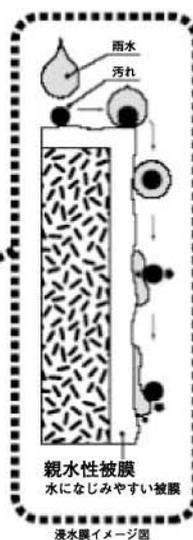
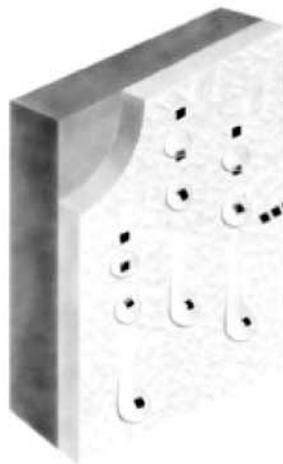
して頂き、また、野村證券(株)
本店プロダクトマーケティング
2部課長 藪田 明則氏
を向え「ペイオフ対策と資金
管理」と題して、様々な金融
商品の仕組みと内容について
解説して頂きました。

セミナーは4時間近くと長
時間に渡るものでしたが、参
加された皆さんの真剣な眼差
しが印象的でした。
セミナー終了後同会場にて、
各テーマを含めた個別相談を

1時間半に渡りお受けしまし
た。

今回の実践セミナーは、何
れも管理運営に関する貴重な
情報が詰まったものばかり。
後日、本セミナーのダイジ
エスト版を会員の皆様にあら
ためてご報告致します。
各セミナーテーマにご協力
頂きましたコーディネーター、
パネラー、講師、スタッフの
皆様に、この場をおかりして、
感謝致します。
ありがとうございました。

A ALESCO



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレ
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
を生み出しました。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

アレセラフツソ

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

アレセラレタン

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



工事保証期間中に大規模全面点検と補修工事が実施されました。

富士見市針ヶ谷のアデュールみずほ台ハイライズ管理組合は、三期にわたる理事会の連携を経て、今年7月12日から8月7日の期間、漏水・爆裂・タイル浮き補修・塗装など、3年前に実施された大規模修繕の保障事項に基づく点検と補修工事を、高所作業車や一部に足場を組み立てるなど、塙管ネット及び施工会社の協力の中で本格的に実施完了しました。

始まりは「自主管理志向」から 前々期第14期理事会は、これまでの管理会社主導の管理計画が、住民にとって本当に合理的なものか否かという視点から、長期管理計画を全面的に検討しました。 その結果既定の計画のそつて進行すると、修繕積立金の大幅不足の事態に陥る可能性もあることが判明、2年前に完了した大規模修繕を踏まえ、今後なにが必要なのかを、住

民自身が検討し決定する、自主管理への努力が必要であるとの問題提起が行われました。

保証内容が実行されていない

第15期理事会は、大規模修繕工事施工会社及び管理会社から、今後想定される老朽化現象と必要な措置について、一般的な知識を得るためヒアリングを、工事報告書を中心に行った結果。 先の工事には5年間の保証

があること、しかも1・2年目に実施が明記された保証点検について、実施したか否かが極めてあいまいであり、且つ管理組合に提出が約定された報告書が存在しないこと、などの事態が浮上りました。

専門家に依頼しよう

第15期理事会は検討を重ねるにつれ、建築に門外漢がいから推測議論を重ねても実りは少ない、管理組合の立場にたった専門家の意見が必要だとの判断から、塙管ネットに相談を持ちかけ、簡易診断実施に踏み切りました。 その結果、躯体コンクリー

トの「ひび割れ漏水」・「コンクリート爆裂」・「塗装の不備」・「タイルの打音検査で浮きが多い」・「注文請け書のタイル枚数と工事報告書にある施工数量に差がありすぎる」など、2年前に大規模修繕を行った際には、疑問箇所が多く散見されるとの所見を得ました。

第15期理事会は今後の基本姿勢として、先の工事の評価や是非論を避け、あくまでも保証内容の完全実施を、施工・管理会社に求めることを確認、住民アンケートを行うなど問題点の集約に入りました。

事実に基づく折衝、重ねた協力要請

第16期理事会は、棚上げ状態になっている1・2年目保証点検には、管理組合理事会も立ち会いたいこと。

今後の折衝が感情的空論化するのを避けるために、必要な検査結果を主軸として、事実をもとにした必要工事は非と規模を確認したい旨、施工会社社訪問を重ねて要請を行いました。

ひび割れ漏水、コンクリート爆裂、塗装不備などの修理

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

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



タイル接着力試験

個所特定、タイル引っぱりによる貼り付け強度検査を 個所、いずれも理事会委嘱専門家立会いのもとで実施した結果、施工会社より、「大規模全面点検と補修」を実施したい旨の申し入れがありました。その内容が高所作業車や一部バルコニー面を含む広範囲が仮設足場で覆われるものであるため、盛夏のさなか居住者各位の同意を得られるのか、理事会としてかなりの懸

念をもちましたが住民説明会です承され、約ひと月弱の工事完了にこぎつきました。第16期理事会は、①敵対的な感情的な折衝だけでは得られるものも失いかねない。②工事保証約定の完全実施を求めることに限定する。③同一の事実をもとに、施工会社と管理組合委嘱専門家が工事範囲と工法で一致すること。④工事中間と最終局面には、

理事会自身の勉強をかねて、できる限り検査確認に立会ったこと。

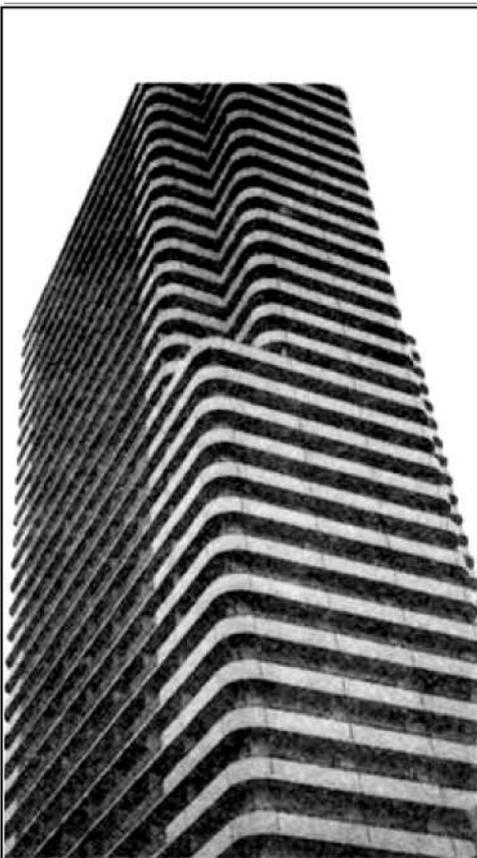
⑤施工会社委嘱の業者、管理組合居住者双方に協力を繰り返し要請する。

などの諸点に絶えず配慮を重ねることに力を注ぎました。

全国マンション管理組合連合会がNPO法人の認定を受ける

全国マンション管理組合連合会「全管連」は、今年7月30日付で内閣府からNPO法人(特定非営利活動法人)の認定を受け、8月12日に法人登記が完了し、晴れて法人としての第一歩を踏み出しました。

全管連の加盟団体は、早いところでは3〜4年前からNPO法人の認定を受けていますが、全管連は加盟団体を含めて全国的な活動を行うので、内閣府の所管なるなどの理由で認定が遅れていたものです。埼玉ネットは、埼玉県で只一つの全管連加盟団体であり、平成十三年四月十日付けで埼玉県よりNPO法人として認定を受けています。



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

施工技術情報

改修サイクルの延長・ヒートアイランド対策に役立つ屋上用防水シート

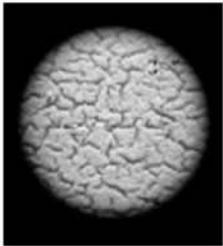
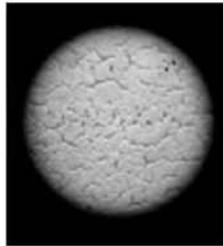
「ベストプルーフシャネツ」

(ロンシール工業株式会社)

地球温暖化、ヒートアイランド現象・産廃問題など地域・地球環境が社会的問題となっているなか、あらゆる建物には長寿命化・省エネルギーが求められています。

さらにマンションには、資産価値維持のためにも建物の長寿命化が求められています。屋上シート防水のパイオニアであるロンシール工業(株)は、屋上の維持・管理についても最適な提案をするとともに、屋上防水工事に関する環境問題・省エネルギー対策について積極的に取り組んでいます。今回ご紹介いたします「ベストプルーフシャネツ」は、長年の実績と確かな防水性能をもつ「ベストプルーフ」をグレードアップし、ほとんどの屋根形状・新築/改修を問わず対応できる屋上用防水シート

20年相当の対候性試験後の表面拡大写真

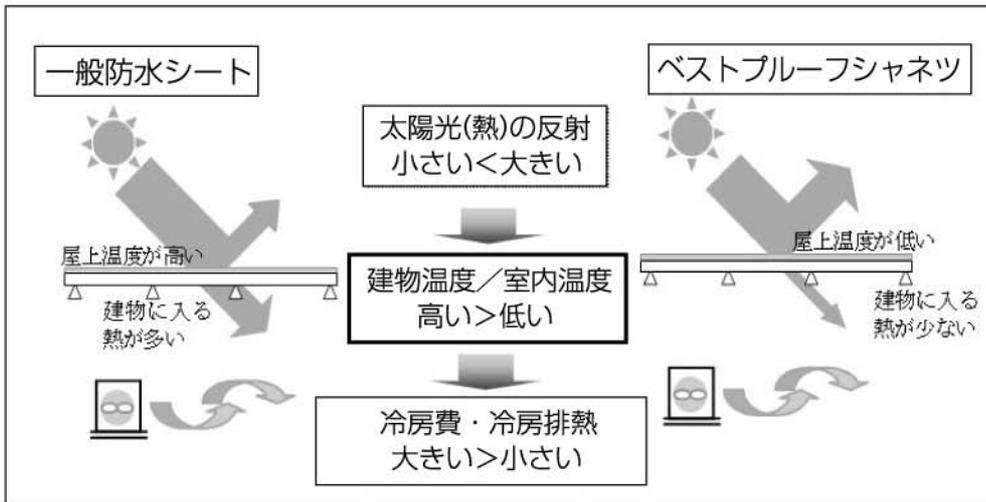
一般防水シート	ベストプルーフシャネツ
	
亀裂 大 → 劣化が大きい	亀裂 小 → 劣化が小さい

1 改修サイクルを延長
建物の改修サイクルを長くするには、適切なメンテナンス

材です。

主に次のような特長を持っています。

ベストプルーフシャネツと一般防水シートの比較イメージ



スト防水層本体の耐用年数が長いことが重要です。ベストプルーフシャネツは、20年相当の促進劣化試験により、一般防水シートよりも劣化が小さいことを確認しています(写真)。

防水保証は従来通りの10年ですが、過去の一般防水シートの実績から、ベストプルーフシャネツは、20年以上耐用年数を持つと判断でき、改修サイクルの延長・改修コスト(回数)の低減にも貢献します。



柏原塗研工業株式会社

建設業許可 国土交通大臣許可 特14-3103
資本金 250,100千円

創立 昭和24年3月
売上高 18,441,150千円 (2004年1月末)

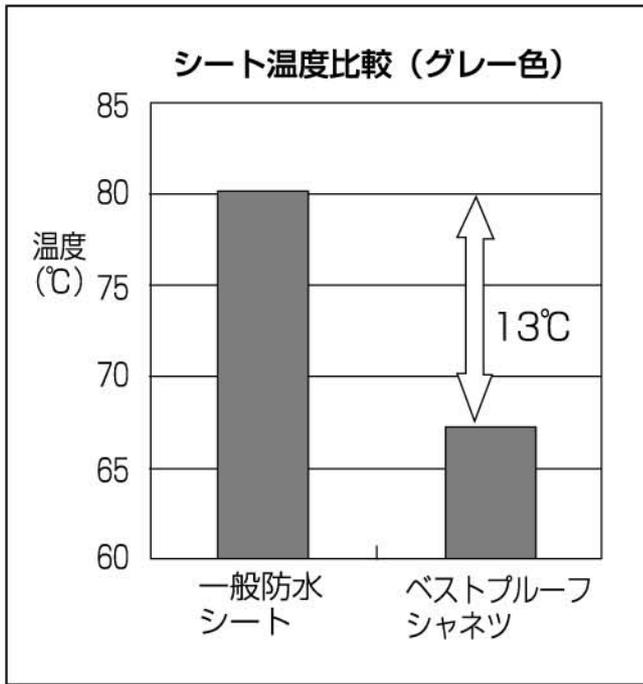
リフォーム事業部

北関東営業所

〒210-0834 神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7
TEL 044-211-1596 FAX 044-211-1597

〒335-0034 埼玉県さいたま市南区辻8-19-12
TEL 048-837-2791 FAX 048-837-2792

フリーダイヤル0120-00-4095 ホームページ <http://www.kashiwabara.co.jp>



2 ヒートアイランド現象の緩和・建物の保護に貢献

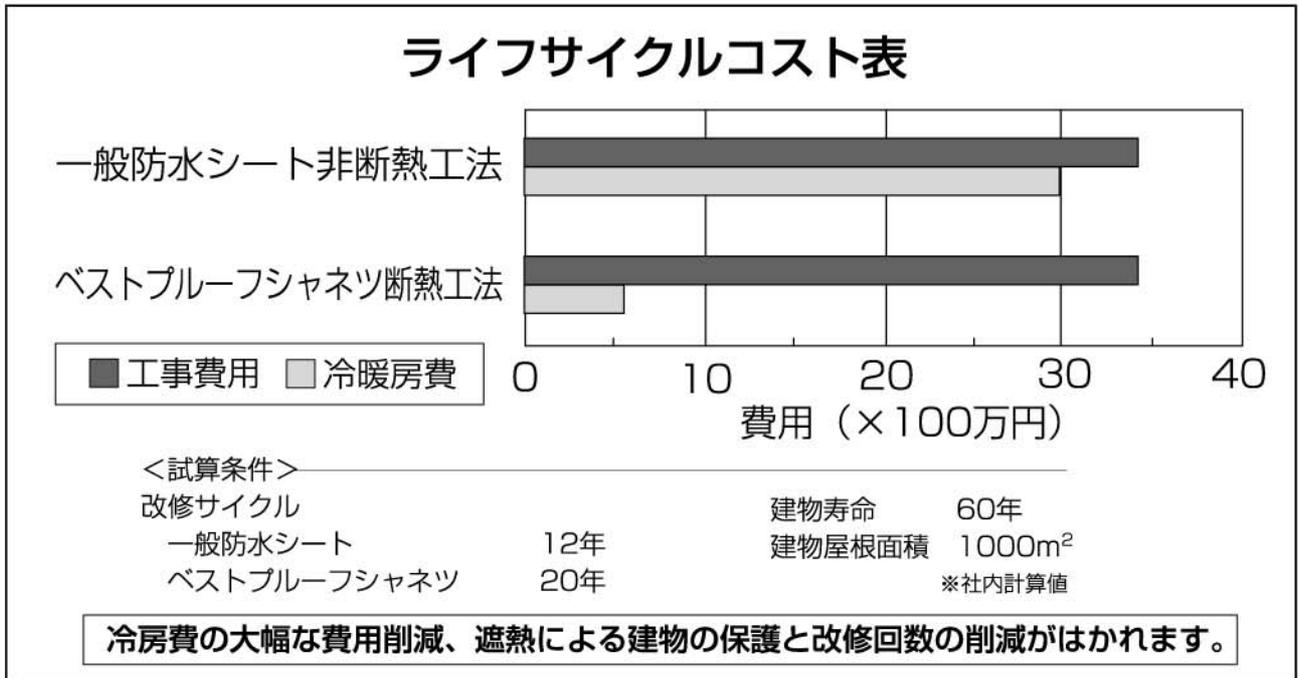
ヒートアイランド現象の原因には建物の蓄熱、冷房に伴う排熱などがあります。その対策として政府が中心となり屋上部分には、緑化や保水性保護板の使用などが推奨されています。

製品名にもあるシャネツ(遮熱)とは、太陽光(熱)を反射することで、屋上・建物の蓄熱を防止する技術です。東京都なども注目して、検証実験を行なっています。

実際、夏季の屋上面の温度は80°C程度まで達することがあります。

この条件を想定した社内試験では、ベストブルーフシャネツは67°Cまで温度が低下するとともに、結果を冷房費に換算すると約25%の費用削減と相当する冷房排熱の低減が期待できます。

合わせて、屋上面の温度変化が少なくなるので、屋根・建物の保護・長寿命化にもつながり、マンションの資産価値維持にも貢献します。



早目の点検と改修で漏水を防ぎ、建物の資産価値維持・保全をサポートします

「非破壊」劣化度診断システム

防水シート「ロンブルーフ」の防水層に損傷を与えずに劣化度を診断

ロンマットME・ロンステップME

滑りにくい長尺塩ビシート・階段用床材+塗膜防水で安全と防水性を確保

ロンシール工業株式会社

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

●本社防水部 〒130-8570 東京都墨田区緑4-15-3

TEL.03-5600-1866 FAX.03-5600-1846

●大阪支店 〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-9-13 大北ビル7F

TEL.06-6304-2700 FAX.06-6304-6948



大規模修繕を終え3ヶ月目の点検を向えたマンション グラン・ドムール北越谷大規模修繕工事完成

1995年入会 所在地/越谷市大沢字外河原3403番6
 工事発注者/グラン・ドムール北越谷管理組合
 概要/RC造 地上4階建55戸
 工期着工/平成16年3月1日 完成/平成16年6月30日
 設計監理/株式会社青山建築事務所
 施工/ヤマギシリフォーム工業株式会社

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は施行後3年が経過いたしました。同法附則第8条には、「政府は、この法律の施行後3年を経過した場合において、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。」との定めがあります。

これに対して私たち団体もNPO法人全国マンション管理組合連合会と共に意見書を国土交通大臣に提出いたしました。

- 衆議院会館での「管理適正化法に対する各党の政策を聴く会」(各政党の見解を聞く事ができました)
- 日本教育会館での「管理適正化法の見直しを求める大集会」に参加いたしました。

「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CDROM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

「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CDROM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

「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法人埼玉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

埼玉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3923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 **3923**

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



集合住宅改修のパイオニア

ホームページ <http://www.ymgs.co.jp>



ヤマギシリフォーム工業株式会社

本社：〒140-8668 東京都品川区南品川4-2-36

Tel 03-3474-2900

埼玉支店：〒337-0051 さいたま市見沼区東大宮5-53-12

Tel 048-687-1710