

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

2013年10月15日発行
第107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 編集人/佐々木 一

Tel 048-887-9921 事務所Fax 048-887-9924 相談専用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。
埼玉県マンション居住支援ネットワーク（会員）・理事団体



エクセルコート上尾

上尾市

1棟 6階 38戸

1989年竣工

委託管理

管理会社 埼玉総合ビル管理
サービス株式会社

会員
マンション
紹介

秋号 Autumn

- マンションの
コミュニティについて… p.2
- 管理組合運営と
コミュニティ形成の融合… p.4
- 大規模修繕のコンサルタントは
どのように選ぶか… p.6
- 連載 私の町はどんな町③
—所沢市—… p.7
- 第43回マンション管理組合
実践セミナーのご案内… p.8



マンションのコミュニティ

NPO法人 埼玉管ネット 会長 佐々木 一

先にお知らせの通り、国交省が平成24年1月から、8回に亘って開催されてきた有識者による標準管理規約見直しの課題「第三者管理

1、NPO全管連
以下は、各新聞に掲載された意見の中より抜粋して関係の深い団体、個人の意見を掲載しました。

会長 山本 育三氏
*「マンションは群れ社会」
マンション管理組合は、

区分所有者の合意形成をなくして、一歩も進まないという組織で直接民主主義を地でいくように、いわば試されているのではないか。

それは、財産管理をする為には、合意形成をしなればいけない。
そういう意味でコミュニティは極めて大切であり、私はこれを「群れ社会」と云っています。

人間が「群れを成して住む」という意味の「群れ」なので、マンションは、そういう典型的な居住形態で、安心・安全という点でも、とても安心・安全の可能居住形態であるということが、まず一つで、もう一つはコミュニティの中で自治会が管理組合だといわれ

り、余計なことを国や自治体が法律などでやらない方が良いのではないかと思う。
防災なんかは、出来るだけコミュニティ活動の中で

2、日本マンション管理士会連合会
会長 親泊 哲氏
*「ハード・ソフト両面で役割大」
管理組合の業務は、規約に定めるという方法で決ま

コメントでは、コミュニティ形成について、日常のトラブル防止とか大規模修繕工事の円滑な実施に必要な業務で管理組合が行うべき業務であると位置付けがなされています。
標準管理規約第1条に区分所有者の共同の利益の増進と良好な住環境の確保、それからこの目的が達成する為に区分所有者は、全員で管理組合を構成するとある訳です。

そこで目的達成の為に必要な行為に、その業務は含まれる事になり、ハード・ソフト両面でコミュニティの役割は、非常に大きいのではないかと思います。
3、明治大学名誉教授 玉田 弘毅弁護士
*「区分所有法の原点に返る」
平成37年(1962年)区

分所有法制定は、法制審議会の民法部会財産法小委員会が対応したわけだが、委員会の審議録にコミュニティという言葉が出てきている。
共同生活の秩序維持という事が財産管理上、重要な

窓の表情が美しく変わると気持ちも変わります
マンションの資産価値を高めると共に
断熱性と防音性と防犯性そして使いやすさをプラスしたLIXILのリフォームサッシ
お気軽にお問合せください

株式会社 LIXIL (リクシル)

リフォーム営業部 東日本支店 埼玉営業所
〒331-0811 埼玉県さいたま市北区吉野町 1-23-6
TEL : 048-668-5084 FAX : 048-667-4850 担当 : 渡会 (わたらい)

問題であると指摘している。いわゆる管理組合・区分所有者団体は、財産管理団体であるということについては、制定の時から当然とされていたのです。

財産管理がうまくいく為にはそこに皆が居住しているだけではなく、うまくやってくれないと困るじゃないかと、いう事だった訳です。

そこで昭和58年(1983年)の改正の時にも共同生活の秩序維持ということが、区分所有者団体の大事な仕事であるということが認識された時に、その共同生活の秩序維持に違反した時、一体どのようなサクシ

ョンを加えるべきかということも論議され、それについても新しい条文が追加されたという事は、やはり管理組合・区分所有者団体が単なる財産管理、団体に

尽きるわけではなくて、やはりコミュニティ活動にも深く関与すべきだという事がいえるとなる訳です。

上記3者のマンションコミュニティに関する考え方を

を紹介しましたが、現在マンションを取り巻く状況は混んとしており、マンション居住者の3分の1以上は、無関心者で占められているといわれています。2012年末、マンション戸数は579万戸・その居住者は1450万人といわれています。

「110の若い」貴方のマンションは大丈夫?

マンション建物と居住者の高齢化が、今最も頭の痛い問題と成っています。

平成22年9月から23年1月、埼玉県が県内分譲マンションの実態調査を実施、その中の調査で、管理組合が将来不安に感じている事の第1位が、居住者の高齢化で51%の管理組合が意識しています。

又、35%以上の不安事項として、①大規模修繕工事の実施②管理組合活動に無関心居住者の増加③修繕積立金不足となっています。

マンションは、20年を経過すると、急速に一定の居

住水準を維持できなくなってきました。少しでも永く優良マンションとして住み続ける為には、以下の二つの条件を満たさないとそのマンションでは、間違いなくスラム化が進むことになるでしょう。

①外壁、ベランダ、解放廊下、階段、庇などの中性化防止対策を積極的に図る事。

②第1回目の大規模修繕を終えたら、積立金の平米単価を月掛170~200円位に変更する事です。

しかし、これは劣化対策としては、一般的な最低条件であつて十分な条件ではありません。ここで考えておかなければ成らない事は、建物の老朽化に加えて、居住者自身の高齢化が重なっている事です。

新築当時は、30歳、40歳が、所有者の6割を占めていたとしても、住み替えを繰り返して20年にも成ると60歳以上の高齢者が、5割を超えているのが実情です。厚生省の調査によると65

歳以上の所帯では、96%が公的年金を受けており、その内の45%が公的年金のみで生活しています。

問題は、こうした年金生活者が一時的に大金を必要とする大規模修繕や建て替えの費用を負担できるかどうかにかかっています。

築20年を迎えるマンションは、多額の修繕費用を必要としているのに、実際には修繕積立金のストックの乗離が甚だしく深刻な問題になっているのが現状です。

こうした状況を目前にしながらかの対応をせず、ただ漫然と役員交代を繰り返している管理組合が多く見られます。

建物を維持保全する為には建物の調査・劣化診断を実施、中・長期の大規模修繕計画を策定する事です。

それにはまず、修繕工事と切り離して劣化調査・診断を実施する事です。

経費を惜しむあまり、工事受注の為の営業サービス診断は、絶対避けなければいけません。

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

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

管理組合運営とコミュニティ形成の融合

震災体験から学ぶコミュニティの重要性

マンションコミュニティ研究会 代表 廣田 信子氏

以下の原稿は、11月24日、NPO埼玉管ネットの講師にお迎えするマンション

コミュニティ研究会代表の廣田信子先生が、元・全管連副会長の杉田典夫氏が理事長をしているNPO福岡マンション管理組合連合会で、今年の2月24日開催されたマンション管理セミナーの表題「震災から学ぶコミュニティの重要性」の講演内容です。福管連のご理解の下、その一部を紹介いたします。3・11東北大地震その他、各被災地を回り、見て・聞いて・考えた事……

1、震災で実感したコミュニティの大切さ

＊1、支援する側も被災するーコミュニティで生き延びる覚悟が必要
・東北では、行政や管理会社も被災しました。
書庫や機器が倒れ書類が散乱し、電気を失い、通信

が途絶え、家族や同僚の安否が不明な中で職務だったのです。

・大震災では皆が被災します。行政も管理会社も例外ではありません。従ってそこにいる者たちが助け合って生き延びるしかない状況になるとの覚悟が必要です。

・「この様な時にコミュニティ力」が問われます。
・緊急時の素早い連携には、普段の付き合いが必要で、顔見知りであることがその後の救援活動に大きく影響します。

＊2、上階に戻れない人にはーマンションでサポートする体制が必要

・マニユアルで震災時には、自宅に留まるとしてマンション内に緊急避難所を想定していない超高層マンションがありました。

しかし、余震や火災、停電時に情報がない等の不安が募り、恐怖で人は下に降りてきません。一旦下りるとなかなか上には戻れません。

・停電やエレベーター使用不能が長期に亘った場合を想定し、備える必要があります。

・共用スペースだけでなく下層階の住戸の協力を得ることも検討の対象になります。普段から人と人とのつながりづくりが不可欠です。

＊3、準備したものが機能しない場合ー普段の行事の中に組み込んで、誰かが担い手に

・震災用備品が使えず、マニユアル通りにはいかなかったという事例も数多くあります。普段使い慣れていないものはいざという時に、使えないしアクシデン

トもおきます。
・管理組合で常に訓練して災害に備えるというのは、現実には難しい事です。
普段から防災備品をコミュニティ行事等で使用する

事を慣習化しておきましょう。又、日常使用する者を防災備品にする等、実際に機能する体制を考えることも必要です。

・多くの役員が不在で連絡もとれなかったり、道路が寸断されたりして役員不在が長期化する事が在ります。

＊4、予想以上に災害弱者がうまれるー近隣への声かけ、全戸確認が重要に

・身体が不自由な人、病人や介護の必要な高齢者のみが災害弱者ではありません。要支援者に届け出てもらう方法を取っている管理組合もありますが、実際は、普段自分が弱者だと自覚をしていない人が、弱者になる可能性が高いのです。最近子供を産んだばかり

「コミュニティ形成が重要になります。」

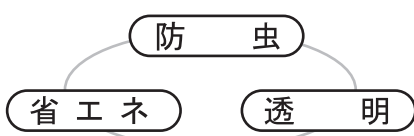
タイル壁に「安心」を塗ろう。

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



色調保持型タイル剥落防止工法
エバーガード

窓ガラスに「快適」を塗ろう。



窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材
UI-シールド

株式会社ダイフレックス
さいたま営業所

TEL: 048-646-4870
FAX: 048-646-4871
e-mail: saitama@dyflex.co.jp

りの人や急な怪我を負っている方等、名簿が直近の状態に追いついていません。

・近隣への声かけや助け合いが大きな助けになります。普段から、いざというときは助け合える関係を作っておくことがわが身を助けることに繋がります。

・管理組合で全戸に声かけをし、困っている状況を把握して、サポートする体制が必要です。出来るだけ多くの居住者が自主的にサポート側に手を上げるような風土が必要です。

・中学生等はいざという時、高齢者を助ける大きな力になります。子供を含めた、助け合う風土作りが重要になります。

***5、管理組合にしか出来ない重要な仕事がある――防災組織は必要**

・防災マニュアルは、震災後の建物や設備の被害状況の把握や安全確保の具体的な対処方法、緊急対応の合意形成に関する部分が抜けていますが、管理組合にとっては重要な仕事です。

・どんなに優秀な自主防災隊があっても、ここは管理組合が対応しなければなりません。正規の総会、理事会手続きがとれずに判断を求められる事もあります。理事会が管理組合固有の業務に集中する為にも、多くの居住者が参加する自主防災隊等の設置は必要です。

***6、名簿どころじゃ無い事も――いざという時、頼りになるのは近隣情報**

・災害時の居住者名簿、要支援者名簿の必要性は常に語られています。

しかし、「役員不在で金庫を開けて名簿を取り出すどころじゃなかった」との声もありました。今回の体験で必ずしもそのような情報が必要として管理組合に、一元管理していなくても安否確認が可能だった、名簿より近隣情報が大変役に立ったと聞いています。

・ご近所に知り合いのいる事が身を助けます。日頃全居住者と接する機会のある管理員が持っている情報も大きいのです。そういう意

味では、管理員もコミュニティの一員です。近隣の信頼関係がコミュニティの信頼に繋がります。名簿の提出にも抵抗感がなくなります。

***7、情報収集・伝達重要――マンションは足で回って情報収集伝達ができる**

・結局、全戸を足で回るという原始的な方式の情報収集、伝達が一番有効でした。いざという時、マンションは足で情報収集、情報伝達が可能な居住形態です。

・全戸を回ると覚悟すればマンションという集住形態は心強い住まい方です。

2、防災とコミュニティ

***1、防災からコミュニティを育む**

・近隣が自然に挨拶を交わし、さりげなく気を配り、情報を伝え合える関係を構築することがいざという時とても大きな意味を持ちます。

の繋がりを作っていきま

***2、最悪を想定したシミュレーションをワークシ**

・ライフラインがすべてストップしたらどうなるか考えてみましょう。

・どんなに立派な防災組織も役員がマンションにいないれば機能しません。

・交通機関が断絶したら管理会社の助けは来ません。

・深夜電気が絶え、E.Vが止まった危険な建物の中でどんな救助活動が出来るか。

・指定避難所に受け入れ態勢は在りますか、マンション内に避難所設置は可能？

***3、マニュアル作りには…**

①居住者参加のワークショップを開催し、居住者が問題点を共有することが有効です。

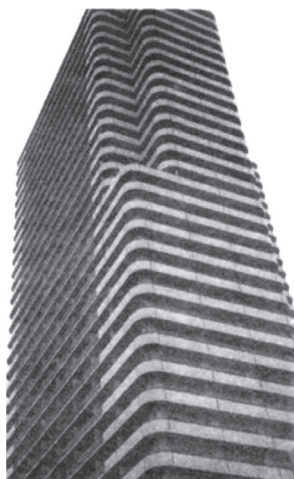
②そこから、各自がすべきこと、管理組合で取り組むことを構築すると本当に強い防災マニュアルが出来ます。(佐々木 一)

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



大規模修繕のコンサルタントは

どのように選ぶか

(そのポイントと注意点)

大規模修繕工事の進め方として、(1)設計監理方式と(2)設計施工方式とがあります。(1)は建築士等をコンサルタントとして業務委託契約し、施工会社は別に選定し発注します。(2)は施工会社や管理会社に設計と施工を合わせて発注します。

最近(1)の設計監理方式をとる管理組合が多くなりました。その理由としては施工会社を多くの候補会社から選定できること。工事にあたり第三社のチェックが入る等です。

しかし、管理組合のパトナーとしてのコンサルタントをどのように選ぶか迷う管理組合も多いと思います。一口に建築士といっても業務分野は広範囲です。マンションの建物保全に特化している建築士はそれほど多くはありません。マンションの建物保全の

相談に応じているコンサルタントは次のようなところで情報を得ることができま。①NPO団体や管理組合団体の相談窓口(NPO 埼玉ネット等)②(公財)マンション管理センターのテクノサポートネット③地方公共団体のマンション相談窓口等があります。

コンサルタントは建築設計事務所のような会社が組織的に行う場合と個人の建築士が行う場合があります。会社が行う場合は会社が責任を持ちますが、業務により担当者が入れ替わりたり、業務に精通していない担当者が就く場合も考えられます。個人の場合は一貫して同じ建築士が業務にあたりますが、その担当者が業務を遂行できなくなつた場合のバックアップを確保する必要があります。いづれにしても複数のコンサル

タント候補者を呼び、建物を見てもらい、話を聞くことから始めてはいかがでしょうか。

コンサルタントに依頼する業務は建物の調査診断・診断結果による改修設計や工事予算書の作成・施工会社選定の支援・工事が始まると工事監理といった業務になります。また、長期修繕計画の作成や見直しも業務に入れる場合もあります。

選定のポイントとしてはまず、マンションのコンサルタントの実績を確認することです。自分のマンションと同等な規模・築年数・形態のマンションのコンサルタント実績が豊富であるかが重要です。業務実績を見ると同じ管理組合からの業務依頼が年数を置いて出てくる場合が見られます。

これはその管理組合から信頼されている証拠と思えます。逆に財務諸表などを求めて経営状況・会社規模などを評価するのはあまり意味のないことです。ヒヤリング時のプレゼンテーショ

ンに費用をかけ、営業担当者が流れるように説明し、実際の担当者はあまり話さないというのにも要注意です。

コンサルタント費用は見積をとってみることにありますが、総金額の比較は意味がありません。コンサルタント料はほとんど人件費と事務所経費です。一人日という単価で積算されることが多いと思いますが、人件費が安ければ技術レベルが低い担当者であることがわかります。見積金額が安いということだけでコンサルタントを選ぶと後悔することになります。こんなに安くて事務所がはたして成り立つのかと思われる見積を見かけますが、特定の施工会社に工事を誘導してバックマージンを取っている事務所の話も聞きます。

最後のポイントは、パトナーとして長く付き合っているかということだと思います。そのためにはお互いに良く話し合い信頼関係を構築していくことです。

(鳥海 順一)

マンションの大規模修繕工事、“瑕疵”への備えはありますか？

大規模修繕工事の『瑕疵保険』なら...



国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人

株式会社 住宅あんしん保証

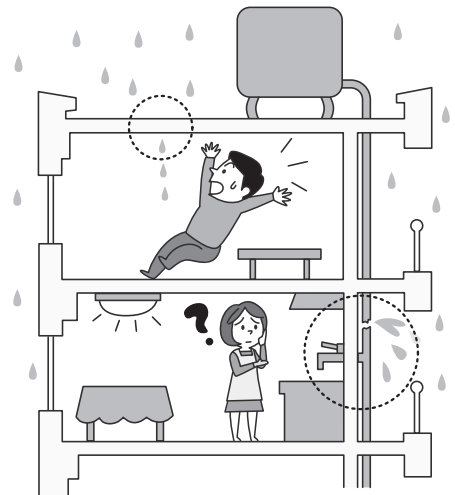
〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1

TEL:03-3562-8122 FAX:03-3562-8031

までお問合せください！

住宅あんしん

検索



連載 私の町はどんな町 ⑳

— 所沢市 —

武蔵野台地と云われているのは、西は関東山地の山麓、北西は入間川、北東は荒川、南は多摩川の沖積地で限られた地域です。

その中心が所沢でその台地の高さを見ると、西の青梅は標高約一八〇米あり、そこから北東に向って穏やかに傾斜して、入間市で一〇〇米、所沢の中心部で八〇米、川越市街地二〇米と低くなります。そして東の荒川岸の七米沖積地へと傾斜しています。

この台地は、川越、志木朝霞の線までは石器時代になっても海が侵入していたので、武蔵野台地の南北の交通路はその中央である所沢を通り、国府が置かれた府中への国府街道や、鎌倉幕府の鎌倉への鎌倉街道の古道は所沢を通っています。

特に歴史好きな方必見は市の西部を走る鎌倉街道の

北野字富士塚という所に、『小手指ヶ原古戦場』という石碑が建っています。即ち一三三三年、新田義貞が小手指原の戦いを皮切りに北条勢を破り建武政権を樹立しましたが、その後南北朝の内乱期に一三五二年新田義宗、義興の官軍が足利尊氏の賊軍を打ち負かした遺跡です。この周辺には多くの遺跡がありますが『白旗塚』は義貞が源氏の旗印の白旗を塚の上に立てた処で、その塚の頂上に浅間神社が祭られていたの

「富士塚」とも云われています。この辺りの小字は富士塚といっています。又中世に建てられた新光寺や北野天満宮の社寺も必見です。しかし当時の城館跡として確認出来るのはほとんどなく僅か土塁跡等で確認出来るのは、「滝の城跡」「根上屋城跡」「山口城跡」「大堀山館跡」の四カ所に過ぎません。どれも柳瀬川北岸沿いの台地丘陵線に位置して、中世の城館はほとんどが地方豪族の居館

で、周りを土塁で囲んだ粗末な小屋程度のものでした。所沢の豪族の代表は「久米氏」で武蔵七党の村山党からの出身で、久米右近家時の名が承久の乱に幕府軍に属して名が出ている程度で、その居館も確認されていません。

武蔵野台地の雑木林は、日本の自然を代表する一つともなっていて、今も市内の各地にあります。武蔵野が大規模に開発されるようになったのは、江戸時代前期からです。ことに松平信綱が川越に入封して以来、城下の南に広がる武蔵野を畑として積極的に開発しました。だが所沢・入間・狭山等の古くからある村々は武蔵野を『秣場（まぐさば）』として牛馬の飼いや肥料として使用する下草の共同の採草地としていたので畑に開発するのを中止するよう訴えました。

信綱は住民の要求に答えて、この地域の雑木林は残

されましたが、雑木林の利用は時代により変化し、明治になり電気、ガスが普及し薪炭の利用がなくなり、昔の姿は消えつつあるのは時代の流れでしょう。

所沢地区の近代化は、明治二十八年の川越鉄道の開通が始まりです。川越鉄道は甲武鉄道の国分寺駅から分岐して東村山村を経由して所沢から川越に至る十八哩余の路線でした。

これは武蔵野地区と東京を結び、現在の所沢駅を蚕糸・織物・製茶などの出荷の拠点として発展しました。

当時の列車は一目五往復運賃は上等四十八銭、中等三十二銭、下等十六銭でした。当時の下等料金は米価に換算すると現在の約八倍に相当する高額なものでした。

鉄道は明治三十七年日露戦争勃発以来、軍事輸送を優先し乗客の数は制限されたそうです。

(小島 次郎)

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

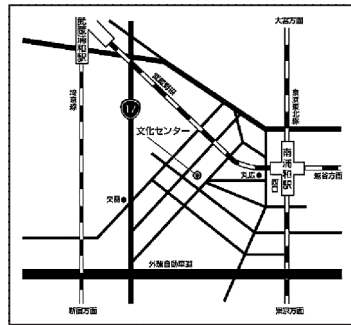
本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

第43回 秋のマンション管理組合
実践セミナーのご案内

日時 平成25年11月24日(日)
午後1時00分開場・1時20分講演開始
場所 さいたま市文化センター 3階大集会室
(JR京浜東北線 南浦和駅西口より徒歩7分)

1. 『管理組合が考えるマンションの省エネ化について』
管理組合の役員さんは、建物の長期的な維持管理の貯えのため、どうすれば管理コストを抑えることができるのか？ また、電力会社からの電力料の値上げ、今後の消費税のアップに備え、ランニングコストの見直し検討が必要です。
専門家の間で、話題にあがっている既存マンションの電気料金削減等について、関係団体の話しを伺います。

2. 『管理組合運営とコミュニケーション活動の関係について』
管理組合運営は区分所有者を含むマンション居住者の合意形成がなければ、中々先には進まないものです。では、どうすれば合意



形成が得られるのか？ また、「コミュニケーションって自治会の役割じゃないの？」などの意見もあると思います。マンションコミュニティ研究会代表の廣田信子さんを迎え、様々な疑問について、参加者の皆さんと考えて行きます。

参加申し込みは、埼管ネットWebサイト参照。又は、事務局へお問合せ下さい。(NPO埼管ネット会員は参加費無料です)

事務局インフォメーション

*平成25年度会費納入のお願い

①今年、5月中旬に各管理組合・理事長様宛に今年度の会費の請求書を送らせていただきました。

現在のところ9月末で、72%のお振り込みを頂いております。

NPO 埼管ネットの事業活動資金は、皆様の会費で賄われておりますので、宜しくお願い致します。

②又、今年度の会費の請求書と一緒に、役員の変更届も同封いたしております。が同月同時点で理事長他変更届けは、36%しか届いておりません。重ねてご提出の事、宜しくお願い致します。

変更届けは、FAX 048-887-9924 でお願ひします。

*相談員・(役員) ボランティア職員募集

「管理組合の役員として苦勞した自分の経験を他のマンションに伝えたい」「マンション管理のため何か力になりたい」とお考えの方、NPO 埼管ネットの活動に参加してみませんか。マンション管理に関心がある、熱意のある方を求めています。

・応募資格 正会員マンションの区分所有者で、word、Excelが、使える方。

・応募方法 事務局までお問い合わせ下さい。TEL 048-887-9921・FAX 048-887-9924 担当 佐々木 一

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 ユーザー名 saikan-user パスワード 1015



ヤマギシリフォーム工業株式会社

YAMAGISHI



すまい美しく

北関東支店

〒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

