

# 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

2015年7月15日発行  
第114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



## ナリアテラス

さいたま市南区沼影

SRC造

28階 139戸

竣工 2008年10月

管理会社 (株)ナリア都市開発

会員  
マンション  
紹介



## 夏号 Summer

- 全管連マンション再生化法（仮称）  
制定を目指す… p.2
- 第45回マンション管理組合  
実践セミナー報告… p.4
- あなたのマンションは大丈夫ですか… p.6
- 人口減少とマンションの未来像 … p.7



### 全管連マンション再生化法(仮称) 制定を目指す

NPO法人 埼管ネット 会長 佐々木 一

2010年4月、名古屋で開かれた全管連全国代表者会議の決議を受けて、国交省、環境省、自民党、民主党、公明党に対し、基本法の制定提言・説明を致しました。

この法制化をめぐる運動は、地球温暖化防止の為にCO<sub>2</sub>の負荷を少なくし、環境保全に役立てることに結びつくものです。

全管連で云う再生化法とは、既存マンションを適正に維持し、築後100年程度は、住み続けられる事を目指し、その時代の生活スタイルや社会的な求めや必要に応じて再生を行い、長寿命化を図ることが目的であると考へて居ります。その核たる主な基準は、①超寿命化できるような適正な維持保全 ②耐震性の確保 ③内装や設備の更新で生活水準を向上させる等

あります。

こうした基準をクリアーするには、区分所有法等現行法の改正を図る必要があります。再生技術の開発、専門技術者及事業者を育成強化する事も急務であります。

以下の内容は、「マンション再生(仮称)の法制化」をめぐるNPO全管連の提言内容を要約したものです。

#### \*住宅政策の転換と環境保護 護省資源化への流れ

2006年に、政府の政策が従来のフロー中心から、ストック重視に切り替わり「法制度も住生活基本法」が制定され、「ストック重視」の体制づくりの具現化に向かうと期待しましたがまだまだ遅延しています。

しかし、この流れは、2002年の建替円滑化法の制定、区分所有法改正の議論から将来の住宅管理の在り方が、国会の付帯決議が

可決されたことにもあるように資源を大切に使う、CO<sub>2</sub>を制御する考え方の広がりに合わせて、建替しか選択肢の無いことが問題視されてきたことです。

#### \*適切な建物管理と良好なコミュニティの育成

住居はあくまでも第一義的には、生活の為に用具であり、自然環境から家族を守る為のシェルターでなければなりません。国民の最低文化的な生活を保障する施策として住宅政策は、施行されるべきものです。

全管連は、1986(昭和61)年の創設以来建物の安全を確保する為の適切な維持管理の必要性とマンション固有の特性である共同生活と共同管理の基礎条件をつくる良好なマンションコミュニティの必要を強調して、今日まで29年間活動をしてきました。

この間マンション居住者は、都市における居住形態として定着してきました。「今年の5月18日、国交省マンション政策室の発表

によると、①全国マンションのストック数が613万2000戸、②2014年度、新規供給戸数が12万1千戸、③2014年末で全国マンション居住者数1,510万人、④又、築30年以上のマンションストック数は、前年の2013年に140万戸と報告されている。

全管連は、2002(平成14)年のマンション建替円滑化法の制定及び区分所有法改正に対して、政府及び各党に要望書と意見書を提出すると共に大規模な集会を開催し、マンション建替と云う一般的政策ではなく、「再生」と云う適切な維持管理と建物の長期使用を促す政策を実現するよう強く要望しました。

その結果、法律体制には取り入れられませんでした。が、区分所有法改正の付帯決議として、衆参両院で次のような内容を盛り込むことが出来ました。

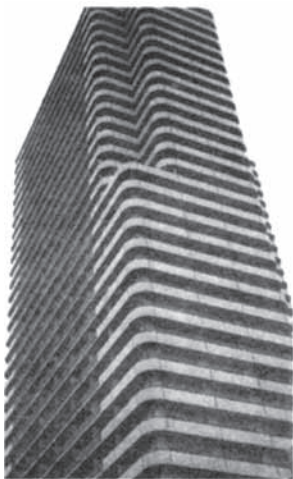
\*環境保全、高齢者、障害者居住等の視点が

## 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



ら、マンションの長明化を図る為の必要な措置を講ずるよう努める事。又、マンション長寿命化や再生に関する調査研究を促進する事。

であります。

**\*良好な住環境への持続可能な取り組み**

2010(平成22)年の名古屋大会では、以上のような経緯を踏まえて、ここで云う「マンション再生法(仮称)」の制定を求める提言を発表する事にしました。全管連の云う「再生」とは、主要な躯体構造を残しながら、部分的な改善改良設備の更新等をする事でその時代の住生活のニーズに合わせる事を言います。「再生」と云うマンション管理の新たな選択肢を得る事は、従来「建替」と云う選択肢しかなかった時の住民間の対立やそれに伴うコミュニティの崩壊と云った問題、更に環境保護、省資源化への逆行と云う問題から解放され「再生」と云う

持続可能な方法によって、マンションに住み続け、コミュニティの成長と良好な住環境の形成に取り組みむ条件を生み出す事が可能になります。

**「危険空き家税優遇廃止」**

全国的に放置されたままの空き家が増加しており、政府は倒壊の恐れなど顕著な場合、税制優遇措置の対象から除外する方針を固めた。

住宅が建っていない土地の固定資産税が減額される為、空き家放置の要因の一つとして居る。臨時国会で成立した空き家対策特別法(空き家法)では、周辺に危険や迷惑が及ぶ恐れが高いものを「特定空き家」と規定し、これを除外対象とする目的に早ければ2016年から実施を目指す。総務所によると全国の空き家数は2013年で820万戸で、このうち賃貸売却用別荘を除くと放置された空き家は、318万戸で5年前より50万戸18.7%増えている。地方の人口減

少や高齢者が亡くなった後、誰も住まない家が増えているためだ。現行制度では、住宅の建つ固定資産税は、敷地が200m以下の場合6分の1など減額され、空き家になってもその対応は変わらない。

解体して更地にする税率が元に戻る為、所有者が老朽家を放置する要因と指摘されていた。「空き家法」では、近隣に危険や迷惑を及ぼす特定空き家について、市区町村に立ち入り検査、解体や指導や命令、行政代執行を行う事が認められた。

国土交通省は、これからの措置に加え、特定空き家には地方税法上の優遇措置をやめる事で修理や賃貸住宅としての活用、土地の転売などを促し、危険な空き家の絶滅に努めるとして居る。

**\*危険な空き家とは？**  
**(今年の臨時国会で成立した空き家法の定義)**

- (1) 倒壊や屋根の落下などの恐れ
- (2) ごみの不法投棄や害虫

やネズミが発生して不衛生  
(3) 景観を損なう等

(4) その他 ①近隣に危険や迷惑を及ぼす恐れが、特に高いと市町村が判断した建物 ②修繕や取り壊しの命令に従わなかった場合は行政代執行も出来る。

**\*総住宅数に占める「放置された空き家」率が高い都道府県**

- ①鹿児島県 11.0%、②高知県 10.6%、③和歌山県 10.19%、④徳島県 9.9%、⑤香川県 9.7%、・全国平均5.3%

\*埼玉県においても平成20年頃から空き家が増えてきており、さいたま市が平成25年1月空き家条例を制定発表しました。

少子高齢化により、子供たちが巣立って両親が高齢化する。マンションも高齢化すると資産評価も下がって購入しやすくなり、管理の楽なマンションに戸建を売って、マンションの住まい方も解らず移り住む高齢者が増えてきています。貴方のマンションの対策は？

**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

# 第45回マンション管理組合実践セミナー報告

6月21日 越谷市中央市民会館にて

テーマ

「良好なまちづくりのための外壁改修」

①越谷市の景観形成について、講師に越谷市都市整備部 都市計画課主幹 山後宏章氏

②外壁の色彩計画の進め方について、株式会社関西ペイント販売部デザインCG担当係長 折本早苗氏、コーディネーターはマンション問題総合研究所より青山常務理事を迎え解説を行いました。越谷市都市整備部 都市計画課主幹 山後



宏章氏の講演要旨

【マンションの大規模修繕工事でも外壁の色彩を変更する場合は市との事前協議及び届け出が必要】

平成25年3月25日に制定された越谷市景観条例により一般地域では高さ12mを超える建物、建築面積500㎡を超える建物で外壁の2分の1を超えて変更する修繕、模様替え、色彩の変更をする場合が対象となる。

越谷市の景観条例は次世代に向けて、市民が受け継いできた自然や歴史を個性として活かし、水と緑に恵まれた景観、歴史を伝える景観などを守り育てるとともに、県南東部の中核都市としての活気や風格を備えた、魅力に富んだ水郷こしがやの景観として、市民、事業者及び市が力を合わせながら育んでいくことを目標にしている。

マンションの大規模修繕

時に外壁の色彩変更の事前協議を行なった結果、赤紫の外壁がブラウン系の落ち着いた色彩となり好評を得ている事例が報告された。

【埼玉県他市の動向】

さいたま市、川崎市、熊谷市等県内15の市が独自に景観計画、景観条例を制定している。その他の市町村では埼玉県景観条例に沿って事前協議、届出が必要なので各市の担当窓口（都市計画等）に問い合わせる必要がある。

二、外壁の色彩計画の進め方について

株式会社関西ペイント販売株式会社東京建設塗装販売部デザインCG担当係長 折本早苗氏の講演要旨

色彩計画を行う際に考慮する要素として①公共性…慣れ親しんだ色を使う。②環境性…周辺環境に見られる色彩と調和した色を使う。③地域性…その地域（住宅地か、商業地）の特性にあった色彩を使う。④美観性…調和する色彩を組み合わせる。形状に合った

色彩を使う。騒色\*を除く。⑤耐久性…経年変化に耐える材料を使う。メンテナンスのしやすい配色をする。などが挙げられた。

具体的な色彩設計のためには周辺環境の調査と建物の現状調査が必要。

周辺環境調査のポイント

- ①建物の地域が「住宅街」なのか「市街地」なのか。
- ②周辺の建物や橋などの構造物に使われている色。
- ③樹木の色や量

建物の現況調査のポイント

- ①塗り替えの対象とならないタイルやレンガ、舗装の色、フェンスや外灯などの色の確認。
- ②色褪せしている場所の確認
- ③汚れやすい場所の確認
- ④出入口口などの目立たせる場所の確認。

などが挙げられた。

具体的な色彩設計の事例として、同じ建物の持つイメージを色彩設計によって変えられることが画像で示された。

\*騒色：人々に落ち着かないとかイライラするとか下品に感じるとかいわゆる不

タイル壁に「安心」を塗ろう。

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

剥落防止

色調保持型タイル剥落防止工法

防水

透明

# エバーガード

窓ガラスに「快適」を塗ろう。

防虫

窓ガラス用紫外線・赤外線反射吸収コーティング材

省エネ

透明

# 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](mailto:saitama@dyflex.co.jp)

快感を起こさせるような色  
テーマ2  
【屋上防水の種類と最近の  
動向】

講師は株式会社ダイフレ  
ックス本社 営業推進チー  
ム チームリーダー 横山  
淳之輔氏、カスタージャパ  
ン株式会社 代表尾崎晴彦  
氏、コーディネーターはマ  
ンション問題総合研究所よ  
り鳥海理事を迎え、屋上防  
水について解説しました。  
(以下、セミナー抜粋)

【屋上防水の種類】

屋上防水の形態の種類と  
しては「歩行型」「非歩行  
型」「勾配屋根」があげられ  
ます。歩行型は防水層の上  
に押さえコンクリートがあ  
り、防止層を保護していま  
す。防水層が露出している非  
歩行型に比べると劣化が遅  
く改修周期を長くとれます。

【改修工事の種類】

最近では既存の防水層を撤  
去しないでその上に新たな  
防水層を被せる工法が多く  
とられます。押さえコンク  
リートの上に新たな防水層  
を設ける場合はコンクリー

トの湿気が抜けるようにす  
る「通気緩衝工法」が用いら  
れ、既存の防水層等密着す  
る下地が不安定な場合は機  
械固定式工法を用います。

【修繕の時期】

屋上防水の保証期間は一  
般的には10年ですが、国交  
省長期修繕計画ガイドライ  
ンでは補修12年修繕24年と  
なっています。大規模修繕  
工事に合わせての計画とな  
っていますが、保護防水の  
場合、次の条件を満たせば  
大規模修繕工事と同時の工  
事でなくても単独に工事が  
できます。

- 現在及び過去に雨漏り事  
故が発生していない事をア  
ンケート調査で確認する
- 漏水事故が起きた時に、  
作業員用の足場を設置せず  
に防水層の全面改修工事が  
できること

●作業員が、専有部分を通  
ることなく、直接屋上やル  
ーフバルコニーへ行けるこ  
と(専有部分を通じて防水  
層の全面改修を行うことは  
不可能です)

【メンテナンスの重要性】

トップ塗装の塗り替え、  
植物の繁殖の防止、ドレー  
ンの詰まり、雨水の溜まり  
に注意してください。

【最近の動向として長期保  
証の防水】

●最長30年保証のウレタン  
塗膜防水「ダイフレック  
ス バリユーズ工法」は超  
速硬化ウレタン塗膜防水複  
合工法で最長30年の「保  
険付き」長期保証の防水で  
す。特徴は①塗膜のためジ  
ョイントがない。吹き付け  
時の目視による膜厚管理が  
可能。さらに「非破壊膜厚  
測定」をはじめとした徹底  
した品質管理をしていま  
す。②保険付長期保証は、  
工事をした施工会社が倒産  
しても「ダイフレックス防  
水工事業協同組合」が補修  
を行います。

●25年保証のシート防水

「カスタージャパン ポリ  
フィン」特徴は①紫外線、  
熱、水の影響を受けない  
「ポリオレフィン樹脂」から  
作られたシートを熱溶着で  
一体化して防水層を形成し  
ます。機械式固定工法のた

め下地の既存防水層の状態  
を問いません。②保証は定  
期点検を1、3、5年で  
行い、10年目でメンテナンス  
(有償)を行い保証を10年  
延長します。さらに5年の  
定期点検を経て20年目また  
メンテナンス(有償)を行  
い、保証を5年延長します。  
【防水改修のライフサイク  
ルコスト】

マンションが存続する期  
間で防水の改修を何回する  
か、長期修繕計画をたてて  
みると初期投資が若干高く  
ともライフサイクルコスト  
は低減することがわかると  
思います。具体的に工事会  
社から見積をとってご検討  
ください。

無料相談会開催

セミナー当日の午前中に  
無料相談会が行われました。



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>



止水、防水専門 ドイツ KÖSTER BAUCHEMIE AG 日本人

**カスタージャパン株式会社**

<http://www.koster-japan.com>

〒245-0053 横浜市戸塚区上矢部町 2916 TEL.045-443-5102 FAX.045-443-5145

**KÖSTER**

### あなたのマンションは大丈夫ですか！

前号で埼玉県初の管理組合主導の建替え事例を紹介しましたが、「 $\sigma$ 値0.2というの、ほんとうか？」という問い合わせがありました。 $\sigma$ 値0.2は事実であり、それによって結果的に建替えを行うことになったのです。0.2という値はどのようなことなのか、 $\sigma$ 値について簡単に説明をしましょう。

#### 構造耐震指標

$\sigma$ 値とは構造耐震指標のことです。地震の揺れの力に対する建物の強度、靱性(変形能力や粘り強さ)を基に、建築物の階ごとに算出します。「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」(平成18年度国土交通省告示 第184号と185号)により、震度6~7程度の規模の地震に対する $\sigma$ 値の評価は以下のように定められています。

$\sigma$ 値が0.6以上↓倒壊、または崩壊する危険性が低い

$\sigma$ 値が0.3以上0.6未満↓倒壊、または崩壊する危険性がある

$\sigma$ 値が0.3未満↓倒壊、または崩壊する危険性が高い

耐震性能は、次の式によって求められます。

$$\sigma = E_0 \times S_d \times T$$

$E_0$ …保有性能基本指標(建物が保有している基本的な耐震性能を表す指標)

$\sigma$ 値を求めるにあたっての最重要指標

$S_d$ (強度の指標)  $\times T$ (粘り強さの指標)

$S_d$ …形状指標(平面・立面形状の非整形性を考慮する指標)

$T$ … $T_0$ を基準として、建物形状や耐震壁の配置バランスが悪いほど数値が小さくなる

$\sigma$ …経年指標(経年劣化を考慮する指標)

建物は以下の状態にあると、「耐震性能が低い」ということとなります。

- ①建物の強度が低く、粘り強さも弱い
- ②建物形状やバランスが悪い
- ③建物の劣化が激しい

#### $\sigma$ 値と地震の被害傾向

$\sigma$ 値と地震の被害には、次のような傾向があります。

- ・ $\sigma$ 値が大きくなると、被災度は小さくなる傾向が見られます。
- ・ $\sigma$ 値が0.6を上回れば被害は、概ね小破以下となっています。
- ・ $\sigma$ 値が0.4以下から0.6の建物では多くの建物に中破以上の被害が生じています。
- ・ $\sigma$ 値が0.4以下の建物の多くは倒壊または大破しています。

耐震改修促進法では $\sigma$ 値0.6についての安全性とは「地震の震動及び衝撃に対し倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」と評価されています。

#### $\sigma$ 値、保有水平耐力

旧建設省の告示(平成7年12月25日 第2089号)による $\sigma$ 値及び保有水平耐力( $\rho$ 値)の指標は、以下のものがあります。

- $\sigma \geq 0.3$ または $\rho \geq 0.5$ …地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

#### ● $0.3 < \sigma < 0.6$ または $0.5 < \rho < 1.0$ …地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

● $\sigma < 0.3$ かつ $\rho < 1.0$ …地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

#### 耐震補強を図る

$\sigma$ 値は、耐震診断の結果、建物の耐震性能を表す指標として算出されますが、同時に補強が必要な場合の目標値としても検討される数値になります。補強計画を立てる際には、その目標値としての $\sigma$ 値を持つ意味をよく理解して、必要な耐震性能を確保する必要があります。

#### 地震への備え

「地震は必ずある」と殆どの人が思っていますが、同時にそれは今日や明日来るわけではないとも思っています。つまり今日、地震は来ないと信じようとしていくことになり、それを、毎日繰り返ししている訳です。

あなたも地震に対する備えを行ってください。

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

### 人口減少とマンションの未来像

表題のテーマは、4月広島工業大学五日市キャンパスで開催された日本マンション学会のメインシンポジウムテーマで、以下、それに対する千葉大学小林秀樹教授の講演内容です。

#### 1、「人口減少の影響はすぐにマンションには及ばない」

空き家は、全国共通で増加しているが誤解がある。空き家の増加に影響しているのは人口ではなくて世帯数である。

人口の減っている地域は多いが、この5年間で、世帯数が全ての地域で増加している。更に住宅数も増えている。只、東北は、被災によって住宅数が落ちたので世帯数が上回っており、空き家が無くなっているがこれは一時的な現象である。

人口も世帯数も増えている「発展地域」人口も世帯数も減っている「衰退地域」人口は減っているが、一人暮らしや二人暮らしが

増えている世帯が増えている「猶予地域」と名付けたが、マンションの多い立地はまだまだ衰退地域には入っていない。空き家が増えているのは郊外のショッピングセンター周辺の賃貸アパートで、分譲マンションで増えているのではない。

#### 2、「人口減少のマンションへの影響」

夫婦や一人暮らしが増え、世帯は少人数化が進んでいる。しかし、このような世帯はマンション暮らしと親和性が高い。

中心市街地は、猶予地域か発展地域のどちらかに含まれる。その結果郊外の一戸建てよりも人口減少の影響を受けるのは少ないと思う。更に高齢化と共に、維持管理が容易で便利な住まいが人気になり、便利な場所のマンションは戸建てに比べて需要を維持できる。

政策の大きな流れとしては、市街地を中心にコンパクトな街を作らねばならない課題があり、マンションは中心的な住まいとして期

待されている。

多極型コンパクトシティと云って、都市の中心だけでなく郊外にも歩いて暮らせるような拠点が出来るといふもので郊外の団地が想定されている。

戸数が集まっているので福祉サービスも充実できる可能性がある。

#### 3、「マンションの将来は、おおむね明るい」

便利な場所に立地する維持管理の良いマンションは安泰である。即ち中心市街地にあつて歩いて暮らせる可能性が立地である。又、郊外に立地する戸数が多い団地型マンションは、努力次第で生き残ることが出来る。

一番心配なのは、不便な場所に立地する小戸数のマンションである。

これは確かに人口減少の影響を受ける可能性がある。その場合は、出来るだけ維持管理をして長く使つて

最後は解消して、撤退するという選択になると思う。ただ、老朽化した建物の維持管理や修繕には着実に

取り込む必要があり、同時に改修やマンション再生を必要に応じて行う事である。

マンションの将来に向けては二つの住戸を利用するか、あるいはゆとりのある使い方を方向にもつていくことが大事だと思う。

しっかりと維持管理しても、市場環境では、中古価格は下がるので、それを生かして隣家が空いたら購入し、2戸を一化したりエレベーターの無い住居の4・5階の高齢者は、1階に空きが出たら取りあえず購入して足腰が弱くなったら1階に移り、4・5階は売らなり、貸すなりする。

もし建替えるなら、過去にこだわらず、これからは小さな建物に建替えるのもよい。

エレベーターの増設は、現在の技術とコストでは難しくそれより1階に住み替えた方が安い。

人口減少の中でもマンションは、まだまだ安泰であり、郊外一戸建ての方がはるかに影響を受けている。

## 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

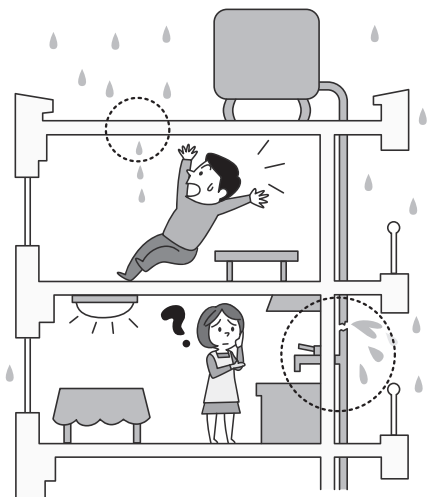
〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1

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



### NPO法人埼玉管ネット第14回通常総会開催

2015年5月30日(土)午後3:00から、南浦和3丁目豊耀ビル2階・NPO法人埼玉管ネット会議室において、「NPO埼玉管ネット第14回通常総会」を開催しました。

白倉副会長から開会が宣言され、正会員が61名、本日出席会員数は、本人出席が12名、委任状出席が9名、議決権行使が10名、合計31名の出席と報告があり、定款28条(総会の定数)に定められた総会の成立条件を満たしており、本総会は成立する旨が報告されました。

次に、司会より議長選出に対して提案され、司会者一任より定款第27条に基づいて佐々木会長を総会議長に選任しました。

議案審議に先立って議長より、書記に鳥海理事、議事録署名名人に青山理事・白倉理事の両副会長が指名されました。

#### \*議案と提案と採決

佐々木議長の進行により、鳥海理事、青山理事、長谷山監事の3名から、下記の「議案」がそれぞれ報告・提案されました。

- (1) 第1号議案 「平成26年度事業活動報告」 鳥海 理事
  - (2) 第2号議案 「平成26年度決算報告」 青山 理事
  - (3) 第3号議案 「平成26年度監査報告」 長谷山 監事
  - (4) 第4号議案 「平成27年度事業計画」(案) 鳥海 理事
  - (5) 第5号議案 「平成27年度会計予算」(案) 青山 理事
- 報告・提案された各議案について、質疑・応答を行った後、議長が採決を求めたところ、全員の拍手により承認・可決されました。
- (5) 第5号議案 「平成27年度役員に関する件」 岡崎 理事
- 昨年度、役員改選がありました。今年度は創立25年目となり、事業活動にも充実したものが求められる為、役員としての意志(やる気)の事前確認を取り岡崎理事より、理事及監事全員の紹介がありました。

以上を持って、総会議案すべて終了、午後4時50分閉会しました。

### 事務局インフォメーション

1、今年も会費の請求書と一緒に「理事長変更届」をお送りしております。変更時期はいろいろですが、1年中受け付けておりますので理事長の交代された管理組合、マンションライフ他、連絡の送付先等変更されたい管理組合は、指定の変更届用紙にてFAX・又は郵送にて必ずご返送ください。役員2年任期の管理組合の場合は、理事長が交代した時点でご連絡ください。

2、最近マンション内の問題が増えているようです。

会員の相談申し込みは、面談希望日の2週間前までに、FAX又は、郵送でお申し込みください。

相談の申し込み日時は、相談対応者の都合もございますので、第1希望日・第2希望日等日時を明記してお申し込みください。

又、面談の日時を電話にてご確認ください。「会員の相談料は無料です。」

\* NPO 埼玉管ネット TEL 048-887-9921・FAX 120-4664-6209です。

事務局担当 佐々木迄

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 1508

大規模修繕工事専門会社  
実績に基づく豊富なノウハウ  
充実のアフターケア

創業160年  
伝統が伝える改修工事



ヤマギシリフォーム工業株式会社

第2事業部(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 FAX 048-687-1721



23万戸超の改修工事実績と  
経験はお客様からの信頼の証です!

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