

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

2020年9月20日発行
第129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） 編集責任者/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



秋号 *Autumn*

- After/With コロナを見据えた
Web 理事会について… p.2
- 新工法（DR工法）で排水性能を
落とさずにドレン再生… p.4
- マンション管理適正化法、及び
建替え円滑化法の一部改正について… p.6
- マンションにおける令和2年
国勢調査の円滑な実施に向けて… p.7
- 第19回通常総会報告 … p.8



ライオンズマンション 春日部武里

1990年3月築
地上3階建
総戸数：24戸
前田建設工業
㈱大京ステージ

After / With コロナを見据えた Web 理事会について

朝日プラザ越谷 白倉 潤洋

『コロナ禍の中で私たち管理組合の運営はどのように進めて行けば良いのだろうか?』とお悩みになっている理事の方々は多いのではないのでしょうか。

今回はその解決策の一助となる事例について紹介させていただきます。

◎コロナ禍の中でのWeb 理事会導入事例



画像は Web File より転載

2020年3月は徐々に公共施設の使用制限がはじまり、一部企業では在宅勤務に切替える動きが開始されている状況でした。

筆者が所属する管理組合理事会では、今年度中に第二回目の大規模修繕工事を

予定しており、入札の準備段階を迎える時期と重なり管理組合活動を停滞させることはできない事情を抱えていました。

◎優先するべきことは安全であること

3月はじめに開催した理事会では、通常総会を例年通り、5月に開催するとすると4月末までに総会資料を準備しなければならず、理事同士が頻繁に打合せを行う必要に迫られることになりました。

感染拡大を抑制する観点から理事会としては、会の運営を安全に行うための方策として無理のない作業スケジュールを組むことが望ましいとの結論に至りました。

幸運にも同理事会では日頃からメールで連絡を取り合う習慣があったため、メールに加えてグループ電話・リモート会議システムなどを活用することにより理事会の運営が可能なのではな

いかとの考えも理事の間でイメージ出来ていました。

各理事が所有している通信手段を考慮して、リモート会議システムを使って4月から理事会を試験的に行ってみることにしました。

◎リモート会議システムの選定

当初はリモート会議の導入を不安に思う理事もいることが考えられるため、先ず各理事が日頃利用しているメールの環境、PC或いはスマートフォンを利用しているのかなどを確認し、リモートシステムの導入準備を進めました。

一般的なりモート会議ツールの中から比較検討を行い、使い勝手が良い点と利用者数が最も多いことを踏まえてZoomを採用することにしました。

当初、Web上でZoomは、セキュリティの観点から企業での使用は控えている書込みが見られましたが、問題点を改善する更新の案内もあり、使用者も限定されることから理事会で

は問題ないと判断しました。同システムの初期設定情報

を理事及び管理会社フロントと共有し、不慣れな理事へは他の理事が設定のサポートを行い、3月末までに接続テストを終え、次回の理事会に備えました。4月の理事会は自宅からリモート会議システムを介して参加する方と執行部及び一部の理事が集会室に参集するかたちで理事会例会を開催しました。

◎Zoomによるリモート会議を経験して気付いたこと

初回は不慣れなせいで音声が出ない、画像が出ないなどがありスムーズな進行ができませんでした。また、Zoomの無料版を利用したため連続して利用できる時間が45分間の制限があり議論を中断する場面もありましたが、これは休憩時間を入れるタイミングにもつながるため、工夫すれば無料版でも利用は可能です。

【注意】

初回は不慣れなせいで音声が出ない、画像が出ないなどがありスムーズな進行ができませんでした。また、Zoomの無料版を利用したため連続して利用できる時間が45分間の制限があり議論を中断する場面もありましたが、これは休憩時間を入れるタイミングにもつながるため、工夫すれば無料版でも利用は可能です。

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

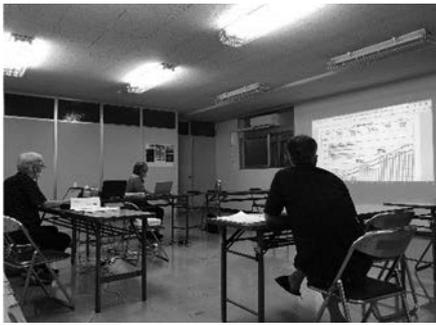
《お問合せ》 ☎ (06)6382-8410



ヤマギシリフォーム工業株式会社

http://www.ymgs.co.jp

快 集 力
快適・集まる・改修力



【良かった点】

ZoomによるWeb会議の利点は、主目的であるコロナ対策の三密を避けることができる点です。

また、Web通信環境があれば自宅やその他の遠隔地からも参加できること、PCがなくてもスマートフォンで思っていた以上に簡単に参加できることなどが挙げられ、参加者全員が、これは使えるぞという感触を持ちました。

左の写真ではWeb会議の主催者のみが集会議室に集し、自宅からはプロジェクトに投影した画像を共有して理事会例会が進められています。

◎リモート会議の運用

5月(2回目)のWeb理事会では慣れたことにより45分間毎の中断を除き会議はスムーズに進行しました。Web理事会の有用性が見えたこと新型コロナウィルスを想定した「新しい生活様式」への移行を踏まえWeb理事会をスムーズに行えるよう今年度、Zoomの有料利用(19・99ドル・約2,100円/月)をすることを決議しました。

同理事会では4月7日、緊急事態宣言が発令される直前の理事会(4月5日)以降は従前通り毎月1度の理事会をWeb会議で実施しています。

実施回数は8月まで計4回実施し、出席者は理事、管理員、管理委託会社フロント、コンサルタントによる構成であり、管理員はマンション内管理室、フロント・コンサルは各社から参加頂き、理事は自宅から参加しました。

この間の通常総会は、三密を避けるため議決権行使

書または、委任状の提出を推奨し、1か月間の開催延期を行い最小人員により集会議室を使用したリアル会議を実施しました。

◎Web理事会開催の課題と展望

同理事会ではWeb理事会を正式な理事会とするため「理事会Web会議システム運用規則」素案を作成し、運用を目指している状況であり、今年度中に臨時総会を経て正式なルールとする予定です。

また、今まで同理事会では理事会開催日に合わせて居住者からの意見を求める意見交換会の時間を設けていましたが、今年4月以降の数か月間は、その開催を見合わせていました。

意見交換もWebを活用してオンラインによる対応を目指しているところですが、世界保健機構(WHO)によれば、「コロナの影響は今後数十年に及ぶだろう」と言っています。

これからの理事会の在り方においては、リモート会

議をベースにコミュニケーションを図ることを意識的に持つて行く必要があると思います。

昨今の理事の成り手不足という点においても、理事会をリモート会議で行う習慣が身に付けば、現役世代や外部オーナーが理事会に積極的に参加する道も開けてくると考えられます。

ワンルーム・リゾートマンションの多くに見られる管理不全の問題もWeb理事会に積極的に取り組むことでその対策につながるのではないのでしょうか。

また、マンション管理会社の各フロントマンがWeb会議を主催すれば、自社の効率化に寄与し、サービス向上につながると思われます。

◎マンション集会議室の環境
従来の会合とWeb会議を併設したオンラインによる会合を想定すると集会議室にはWiFi環境を整備しておくと便利です。今後、行政サービスや自治体各窓口との連絡体制もオンライン化が進むでしょう。

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

新工法（DR工法）で排水性能を落とさずにドレン再生

株式会社大勝テック 代表取締役 大谷 達裕

この度、防水改修工事で近年漏水、排水不良等の課題が指摘されているドレン部の改修方法として、DR工法を開発致しました。（特許取得済み）

屋上やバルコニーの防水改修工事においてドレン周囲の排水性能向上のため改修ドレンが多く使用されていますが、近年、ゲリラ豪雨と呼ばれる短時間で大量の降雨や、相次ぐ雨台風により排水不良を起こし、オーバーフローによる漏水被害も年々多く報告されております。

「ゲリラ豪雨の後、点検で久しぶりに屋上へ上がったら、雨水が溜まりプール状態となっていた」「ルーフバルコニーの水が引かず、このままだと室内にまで入りかねない」という事案が改修ドレンの設置されている現場で実際におきております。



劣化したルーフドレン



減径による排水不良



ルーフドレン

■DR工法開発の経緯

近年の防水改修工事においてドレン周囲からの漏水事故を防止するために改修ドレンを設置し、防水工事を行うことが一般的となっておりますが、改修ドレン工法は、防水性能、防水の納まり等を補完するものとして重要な工法と考えられますが、残念ながら当初の設計口径での改修ドレンが挿入できずに口径の細かい改修ドレンが設置されることも多く、現場によっては、25〜50%の減径しているところもあり、排水不良による事故も多く報告されております。

本来、屋上に降った雨水を適切に排水できるように安全率まで考慮した計算の元、ドレン口径は決定されておりますが、改修工事に設置する改修ドレンはホースを雨水管へ挿入するという構造上、減径してしまい、近年の雨水量の増加に対応できなくなる事例も発生しております。改修ドレン工法により減径し、雨水排水量の不足から、足場を立て、パラペット部にコア抜きし、壁樋を新設するケースも

少なくありません。又、高経年マンションの増加によりドレン金物の老朽化に伴いドレン廻りの漏水事故が増加しています。ドレンの老朽化・漏水対策は急務と言えます。雨量計算上、改修ドレンでは対応できない場合、ドレン金物を新しく取替える更新工法が採用されますが、撤去時の増加を嫌い、更新するケースは少ないのが現状です。



ホースをドレンに挿入



改修ドレン



もともとの径は75φ



改修ドレンにより減径したルーフドレン38φ



改修ドレン設置後

■DR工法の特徴

ルーフトレンドレン及び雨水管、防水塗り重ね部までアラミド繊維強化樹脂（AFRP）を使用し、一体成型することにより、ドレン周囲の防水強化、ルーフトレンドレンの老朽化防止、補修補強が可能となり、最大の特徴としては、塗膜厚さ（2mm程度）で再生できるため、排水口の減径はほぼなく、竣工時の排水量を保持することができま

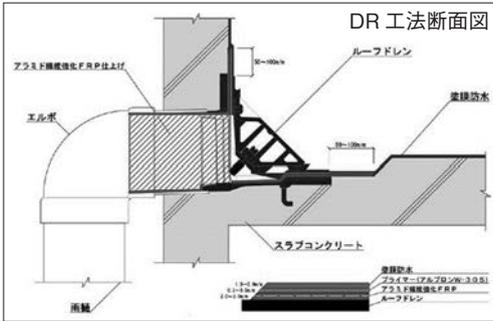
◎「DR工法のメリット」

・既存のコンクリートに埋め込まれているドレン金物を撤去せずに再生できます。

・改修ドレン工法のように排水管の減径がありません。

・ドレン金物と排水管を一体成型するため接続部での漏水リスクがなくなる。特に立引きドレンの排水配管の抜け落ちによる漏水対策として十分な効果があります。

施工範囲は断面図の通りで、エポキシ樹脂（DRエ



ポ）を含ませたアラミド繊維による高強度芯材（DRクロス）を専用が開発したバルーン（DRバルーン）にてドレン入口から雨水管内へ反転しながら貼付け、加圧養生により管部分のライニングを行い、硬化後バルーンを取外し周囲にDRクロスを貼付け、DRエポキシ樹脂を塗し仕上げます。

メーカーによる防水材の接着試験では、ウレタン防水、アスファルト防水等への接着が確認されており、今後塩ビシート防水等の施工についても施工方法の検討を進めております。



ドレン金物と雨水管は一体で成形されている



立引きドレン断面



横引きドレン断面



DR工法によるドレン再生

■DR工法の今度の展開

ルーフトレンドレン老朽化は今後、築50年を迎えるマンションが増える中、再生工事の需要がますます多くなることが予測され、2020年7月「DR工法普及協会」を立ち上げました。今後はパートナー企業とタイアップし、DR工法を全国のルーフトレンドレン再生工事の現場に広げて行きたいと考えております。

また、弊社の本業である給排水設備工事の分野でも、浴室排水トラップや屋上防水貫通部は更新が困難なことから工事対象外としていた箇所が多く残っていると想定されます。近年、①通気管劣化による穴あき、②臭気の発生、③浴室排水トラップ立上り管の欠損による封水不良、④臭気の発生、⑤浴室排水トラップと排水管ジョイント部の劣化、⑥漏水事故も今後増えることが予見されますので、ルーフトレンドレン以外でもDR工法の技術でマンション改修工事に貢献していく所存です。

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



築33年経過した給水管の内部

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

マンション管理適正化法、及び建替え円滑化法の一部改正
コトワザ
一級建築士・マンション管理士 長谷山 厚

国土交通省のプレスリリースによると、本年2月28日閣議決定されましたマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「管理適正化法」といいます)及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「建替え円滑化法」といいます)の改正案が本年6月16日の衆議院本会議で可決・成立し、24日交付(令和2年法律第62号)されました。日本中、コロナ禍に関する話題一色で、報道でもあまり取り上げられることはなかったのですが、マンションの区分所有者にとっては重要な内容となっており、改正の背景・必要性や法律の概要等について、国土交通省の資料から、主にマンション管理適正化法を中心としてその概略を述べさせていただきます。

◎改正の背景・必要性

まず、改正の背景・必要性についてですが、現在日本のマンションのストック

数は約655万戸、旧耐震マンションが104万戸、築40年超のマンションは81・4万戸あります。10年後には築40年超のマンションは198万戸、20年後には367万戸となることが見込まれております。またこれに対し現在マンションの建替え累計は244件(約1万9200戸)にとどまっております。これらのデータからも、今後建物の老朽化や、高齢化による管理組合の担い手不足が顕著になる高経年マンションが急増することは容易に想像できます。

本来マンションは民間の資産・居住施設であり、その維持管理は当然に所有者の責任ですが、今や都市においては居住形態としてマンションは定着し、都市を構成する重要な要素ですので、行政としても、老朽化を抑制し周辺への危害等の防止、また老朽化が進み維

持修繕が困難なマンションの再生に向けた対応の強化は喫緊の課題であり、行政の関わりがより一層必要になってきたことが今回の改正の背景にあります。今回の法改正では次のような基本方針が示されました。

◎管理適正化法の改正

一、国による基本方針の策定
国土交通大臣はマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定。

二、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
マンション管理適正化推進計画制度

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定(任意)。
管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定。
管理適正化のための指導

助言等

以上のように、国・地方公共団体の役割が定められ

ました。私有建物の管理は、本来所有者が責任をもつてするべきものであり、今迄、行政があまり関与してこなかった管理に対して、公的な関与ができる裏付けができたと言えるかと思えます。言い換えれば今後、それだけ管理不全マンション増が懸念されるということでしょう。

◎建替え円滑化法の改正

一、除却の必要性に係る認定対象の拡充
現行の耐震性不足の物に加え、外壁の剥落等により危害を生じる恐れがある物も5分の4同意で売却可能。

二、団地における敷地分割制度の創設
要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の5分の4同意で敷地分割を可能とする制度を創設。

以上、交付後二年以内の施行となっておりますので、具体的内容については今後の政令、告示、通達(住指発)等を注視して行きたいと思えます。

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。



〈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

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。

マンションにおける令和2年国勢調査の円滑な実施に向けて

埼玉県統計課人口統計担当

新型コロナウイルス感染症の影響が続く状況の中、皆様の日々の生活において、ご苦勞・ご心勞が絶えないものと存じます。

このような状況ではあります。今年5年に1度の『国勢調査(令和2年10月1日付)』が実施されます。国勢調査は、正確に日本の人口や世帯の実態を明らかにする、国の最も重要な調査です。ご理解とご協力を宜しくお願い申し上げます。

◎マンションにお住いの皆様
①インターネット回答が便利です。

パソコン、タブレット端末、スマートフォンから24時間回答することが可能です。通信は全て暗号化されるため、安心してご回答下さい。

勿論、紙の調査票を郵送する方法でも回答頂けます。調査員が伺った際には、ご協力をお願い致します。

②「かたり調査」にご注意!

国勢調査員は必ず国勢調査員証を携帯しています。不審に思われた場合は、お住いの市区町村の国勢調査担当までお問い合わせ下さい。

◎マンション管理団体の皆様
①広報実施へご協力下さい。

調査の目的やインターネット回答の推進を周知するために、掲示板・エレベーターなどに国勢調査の広報用ポスターや周知用リーフレットの掲示をお願いします。

②調査員活動についてご理解下さい。

調査員は調査期間中、受け持ち調査区を巡回し、建物全体の居住状況を確認します。その後、各世帯を訪問し、調査書類を配布します。調査員が伺った際には、敷地内に立ち入ることや空き室の確認へのご協力、オートロックマンションで連続訪問をすることへのご理解等、ご配慮頂きますようお願い致します。

新賛助会員紹介コーナー

この度は新規会員ご紹介の機会を賜り、誠に有難うございます。以下、株式会社ライコム業務概要となります。

弊社は「防災・防犯・安心・安全・solution」を標榜し、多種・多様な防災・防犯機器の中から状況に応じた、最適と思われるソリューション(解決策)をご提案いたします。安全・安心な街づくりを目指し、貢献を目的に、お取引先様のニーズを把握し、より付加価値の高い商品、サービスの提供をする防災専門卸業として四十五年以上の実績を積み上げて参りました。

火災報知器などのような防災設備をはじめ、地域や設備の防犯に欠かせない防犯カメラ(AHDやIPカメラ)、電話式インターホンなどマンションに住む皆様が安心・安全・便利に生活していただける重要な設備の新設、更新等を行って

おり、今後も現地で、調査診断から設計、施工、アフターフォローまでワンストップで対応しております。

これからも安全・安心ソリューションプロバイダーとして、新しい時代に則した最適な商品やサービスのご案内を通じて皆様から「頼られる会社」を目指し、日々努力して参ります。

【主な事業内容】

「更新、設置、機器販売」
後付けオートロック・インターホン・防犯カメラ・警報設備・照明器具・空調換気設備・TV共聴設備・分電盤、高圧受電設備・防災防排煙設備・その他設備等
「販売」
・消火器、消火栓ホース

《新型コロナウイルス対策》

・サーマルカメラ・次亜塩素酸水溶液

【担当者連絡先】

株式会社ライコム 加藤幸一
携帯 090-5426-3323

建物の価値向上を実現

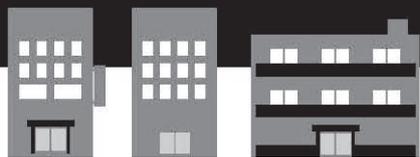
リニューアル

電気設備、防災設備、防犯設備の新設や更新

防犯カメラ・LED照明・インターホン
既設マンションのオートロック化



〒235-0016 神奈川県横浜市磯子区磯子3-4-23 浜田ビル2F
TEL: 045-374-3792 FAX: 045-374-4800
URL: https://www.kklicom.co.jp/



お知らせ・ご報告!

6/23(日) 通常総会開催される(埼管ネット事務局)

第19回通常総会報告

埼管ネット 栗原照明

令和2年6月23日(日) 14時から埼管ネット事務局にて、コロナウィルス感染禍ではありますが、当埼管ネット通常総会を強行開催いたしました。

当日は、朝日プラザ越谷・白倉理事長の司会進行により、栗原会長の開会宣言に始まり、総会成立要件の確認が報告され、正会員57名の内、本日出席会員7名、議決権行使者12名、委任状出席者20名の合計39名の出席と云う報告を受け、定款第28条に定められた成立要件を十分クリアしており、有効に成立する旨報告があり、定款に基づき、栗原会長が議長として選任。議事が順次進行し、議事録署名人として青山理事及び白倉理事を選出し、第1号

議案から順次、逐一審議に入りました。

* 議案の提案概要説明と質疑応答、採決の順に、議案書に則り、説明が付け加えられ、慎重に審議した結果、以下のように採決が行われました。

- 第1号議案「令和元年度事業活動報告」長谷山理事
 - 第2号議案「決算報告並びに監査報告」青山理事&松下監事
 - 第3号議案「事業計画案」長谷山理事
 - 第4号議案「収支予算案」青山理事
 - 第1号〜第4号議案【全て賛成多数により承認可決】
- お蔭様で、14時50分閉会宣言がなされ、無事散会となりました。

事務局インフォメーション

- お詫び：今年度は、新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、M-ライフ春号の発行が活動自粛により、出来なかったこと、並びに例年6月に開催しているセミナーを中止せざるを得なかったことを、大変心苦しく、皆様方にお詫び申し上げます。
- マンション管理に関する相談申込みは、従来通り随時受付しております。相談希望日の2週間程度前迄に届くよう、TEL・FAX・郵送等にて事務局宛にお申し出下さい。相談希望日時は、相談対応者の都合も御座いますので、恐れ入りますが、第1希望、第2希望の日時をご記入下さい。宜しく御願ひ申し上げます。
- 現在、メルマガの配信を継続、実施しております。どうぞ、遠慮なく積極的にご活用下さい。
- 尚、組合様宛お送りしました書類が、宛先不明等で事務局に返送されてくるケースが散見されます。組合様にポストが設置されていない場合には、理事長様宅の集合郵便受けに「管理組合」の表示をする等のご対応を御願ひ申し上げます。

事務局連絡先／ TEL：048-887-9921 FAX：048-887-9924
〒336-0017 さいたま市南区南浦和3-3-17 豊曜ビル2F
e-mail:webinfo@saikan-net.com
(栗原連絡先)：kuril310_pro@yahoo.co.jp

NPO 埼管ネット
（埼玉高層マンション管理組合ネットワーク）

入会案内 入会される方はこちらより

メルマガジン 埼管ネット 無料版 毎月発行(無料)

相談事例 お役立情報

イベント情報

スマホ版ホームページの配信をはじめました!

Copyright©Saikan-net. All rights reserved.
まぐまぐ! あらびきID: 60,000,000

マンションLife情報マガジン

YO 無料

分譲マンションにお住まいの方、これから分譲マンションに住みたいという方に暮らしの情報を発信するメルマガです。発行元のNPO埼管ネットは、分譲マンションの管理運営に関する専門知識を持ったマンション管理士、建築士の協力を得て、第一級建築士が在籍し、住まいの目的に立ち寄り管理運営から建物維持に至るまで様々な相談対応を行っています。分譲マンションの管理・運営は決して難しいものではありません。メルマガを通じて、安心、快適な住まいのための問題解決のヒントになるお話をさせていただきます。

▲ 著者サイト▶ **メルマガの配信をはじめました!**

> 最新号をウェブで読む > メルマガ詳細



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