

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

2005年7月30日発行
第74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 Tel 048-887-9921

編集人/佐々木 一 共同編集/NPO埼玉管ネット・マンション問題総合研究所 D-Fax 020-4664-6209

さいたま新都心に立地する超高層マンション
ポルテ29



大規模修繕工事を終えたポルテ 29 外壁塗替えにより美しいリズム感を見せる

さいたま新都心に立地する超高層マンションポルテ 29 (29階建て複合型マンション・平成10年4月入会) は、建物完成後13年目を迎えた平成16年5月に大規模修繕工事に着手し、平成17年1月に無事工事が完了しました。

夏号

Summer

- 第50回全管連代表者会議神戸大会報告 P2・3
- 第14回日本マンション学会神戸大会開催 P4・5
- マンション管理組合地震防災対策の整備について P6
- 管理会社の破綻で管理組合に被害 P6
- 高崎線沿線地区、地域交流会のご案内 P8

第50回

全管連代表者会議神戸大会報告

NPO 埼管ネット 会長 佐々木 一

NPO 法人全国マンション管理組合連 連合会 (全管連) は、5月25日 (水)、前日の専門部会に引き続いて神戸市の兵庫 県民会館において、第50回代表者会議を 全国14団体32名、オブザーバー2団体参 加のもとに開催しました。

管理組合資産に関する独自の共済制度 の実施を探るための調査や長崎県マンシ

の準会員入会など、全9議案を可決了承 しました。会員団体は、準会員の長管連 を含め15団体2、734管理組合、戸数 243、500戸となっています。

会議は、関住協世話人会代表 佐藤隆 夫氏を議長に選任、午前9時開始されま

した。議案内容は左記の通りです。

- 第1号議案 福岡県西方沖地震の被災状況と分譲マンションの問題点
- 第2号議案 マンション履歴システム及び標準管理指針についての報告と取り組み
- 第3号議案 改正省エネ法に関する報告
- 第4号議案 管理適正化法見直しに向けた今後の方針に関する取り組み
- 第5号議案 共済事業に関する事業問題専門委員会の提案
- 第6号議案 「Live, Live」の発行、編集への協力体制について
- 第7号議案 全管連運営細則改定に関する提案
- 第8号議案 長崎県マンション管理組合連合会の準会員としての入会承認の件
- 第9号議案 各委員会の報告

第1号議案

福管連杉本典夫理事長より、福岡県西方沖地震によるマンションの被災状況と復興に関する問題点及び基本的対策の要望事項について、次のように報告された。

- (1) マンションの大破は免れたが中破、小破が数多く発生したこと。
 - (2) 築年数の若いマンションに被害が発生したこと。
 - (3) 内壁や玄関扉などに被害があったが、地震保険の 出ない事例があったこと。
 - (4) 国の支援は、全壊・大規模半壊に限られマンションにはほとんど適用がな かったこと。
- 上記の報告により、今回の 経験を踏まえて全管連として 次の取り組みを行うことが決 議された。
- ① 新耐震基準の見直しや、築 4～7年の比較的若いマン ションに損壊の多かったこ との原因究明について、日 本マンション学会、建築学 会、国土交通省へ働きかけ

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>

第50回全管連代表者会議風景



ていく。

②地震保険の見直しを金融庁等に働きかける。(現行は主体構造のみで建物の実質被害を担保していない)

③今回の地震で免震工法の効果が目撃されたが、その導入には多額の費用を要するので、免震工法の採用及び耐震診断の実施に公的助成を働きかける。

第2号議案

マンション履歴システム及び標準管理指針についての報告と取り組みを、下記の通り確認した。

①国土交通省が今秋から実施しようとしているものであるが、真にマンション管理に役立つものとするため、登録項目の具体的内容などを国土交通省及びマンション管理センターとの協議を積極的に行いながら、全管連の要望を制度に反映させていく。

②多くの管理組合が登録するように各団体が積極的にセミナー等の啓発活動を行っていく。

第3号議案

改正省エネ法の内容と省エネ法改正に関わるESCO・リース事業に関する

経済産業省の取り組みの報告があった。

第4号議案

管理適正化法見直しに関する「マンション管理に関する懇談会」報告を含め、取り組みの経過説明があり今後の活動の方向を確認した。

第5号議案

共済制度に関しては、事業専門委員会から共済制度の検討経過報告に併せて今後の取り組みについて提案があり、承認された。

第6号議案

「Live, Live」については、全管連の外部団体であるマンション・マネジメント・アンド・マーケティング(M・M)が、全管連会員に対して、全管連活動に関わる情報提供を行う目的で、広報誌「Live, Live」(季刊・年4回発行予定)を発行することに關して、その発行・編集に協

第7号議案

全管連運営細則について、一部改定が承認された。

第8号議案

長崎県マンション管理組合連合会の準会員としての入会が承認された。

第9号議案

各委員会報告のうち、個人情報保護法施行に伴い、マンション標準管理委託契約書の見直しを国土交通省へ申し入れるとともに、管理者に委託契約の変更または覚書の終結が必要であると決議された。



秋山精吾会長挨拶

次回の代表者会議は10月2日(日)、3日(月)に、北九州市において開催されることになりました。

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

第14回

日本マンション学会神戸大会開催

今年も、阪神・淡路大震災から10年を経て、全国各地においてセミナーやシンポジウムが開催されました。また「震災に学ぶ」などのタイトルで出版物も多く、神戸国際大学で開催されました。

今年の学会では「阪神・淡路大震災のマンション復興から学ぶ」をテーマにしたメイソンシンポジウムが開催され、今後の課題として、

- (1) 管理組合能力の向上
- (2) 支援する専門家の育成
- (3) 再建か復興かの適切な判断が出来る支援策の構築
- (4) 補修・改修に対する支援策の整備

などが提起されました。その中でもパネラーの京都大学講師、西沢英和氏の講演が印象深く大変好評でした。1月23日の京滋管対協主催「阪神・淡路大震災10周年シンポジウム」における同氏の基調講演「要旨が、『管対協通信』No.164に掲載されておりまし

たので、転載します。

『マンションの地震被害を考える』西沢英和(京都大学講師・工学博士)

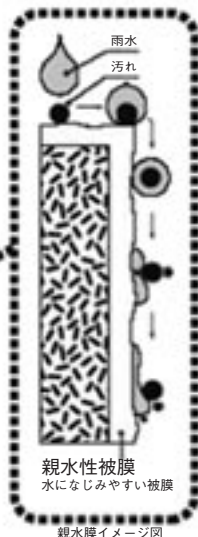
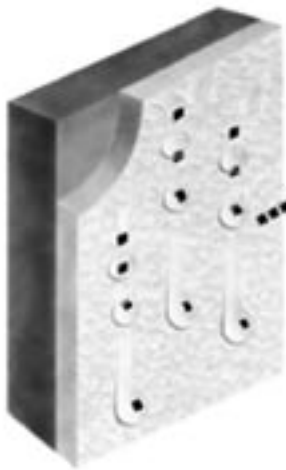
◆ マンションの耐震性は強い

神戸三宮の中心市街地では、中間層破壊が起こった神戸市役所をはじめとして多くの大規模建築が被害を受けた。日本の耐震工学は、関東大震災を経験して進歩したが、第2次世界大戦を経て、耐震基準がゆるめられてしまいい、そのまま高度経済成長期に入った。だから旧耐震基準で建てられたものはやはり地震に弱かった。特にピロティ形式が危ない。また、形態が

複雑な建物にも被害が多かった。一般建築物の被害と比較するとマンションの耐震性は高く、マンションは都市建築として誇るべきものだ。

復旧技術は確立している

ピロティの1階の柱がつぶれる被害も構造の専門家からすると大型自動車がパンクしたようなもので、十分に直せる。廊下の壁がひしゃげてドアが開かなくなったが、建築の被害には入らないくらいだ。つまり骨折したり血が出たりしても外科医からみたら治せるし、たいしたことではないということ。怪我した側は大変なことと思うかもしれないが、外科医は同じような怪我をたくさんみてきてい



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

低汚染形セラミック変性フッ素樹脂塗料

低汚染形セラミック変性ウレタン樹脂塗料

資料のご請求、お問い合わせは

(特許 第2610085号)

建設塗料本部

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

る。構造学者は実験で建物を作っては壊して研究しているのだから、どのような被害が出るのか、どのように直せばよいのかを知っている。建物の基礎の被害について言えばもっとひどい現象があった。新潟県中越地震では大規模な液状化が起こり建物が倒れたが、日本の建築技術はこれを復旧させた。

医者(専門家)は選ぶべし

柱がつぶれると建物が変形するので、それを元に戻す必要がありそれが大変である。しかし、柱や壁に亀裂が入ったという程度であればその手間が要らないので直すのは楽だ。しかし実際には、被害程度がひどい状態でも建替えなければならぬという専門家もいた。もちろん医者によって見解は違うと思うが、直してみるか逃げを打つかはその人の腕だと思う。医者なら誰でも良いというものではなく、地震という緊急事態に対しては修羅場をくぐった医者に任せた方がいい。専門家はわかりやすく説明をす

る義務がある。しかし、震災時には専門家が建替えを煽った。実態のわからないものを見せて恐怖を感じさせて人を誘導するという方法をテロリズムというが、そうしたことが行われた。

修復と補強で

以前より丈夫に

復旧の支援をしたマンションを紹介したい。建替えか復旧かを検討する前に、先ず調査をきちんとした。ガラスの破片や塗装のはがれも地震の被害かどうか調べてコスト計算を行った。柱が破損し建物が沈んだ状態であった。一方、既存建物不適格であり、建替えると容積が少なくなってしまう場合もあり、調査結果を報告し復旧を提案し、採用された。沈んだ建物のジャッキアップは行わずに直すことにし、破損した柱や梁を撤去し作り替えをした。建物の弱いところで被害が出るのできちんと直せば悪いところが前よりも強くなる。修復と補強を同時に行うもので、単純に元に戻すのではない。

なによりも耐震補強を

世界で耐震補強をしようとしても材料がなくて出来ない国がいっぱいあるが、日本はそうではない。高度経済成長期には、ものがないなかで歯を食いしばってやってきた。そういう時の建物にはお疲れさんということをやっていた

ばよく、耐震補強が大事だということ。建物が時限爆弾を抱えているかもしれないので、これの信管を抜いて無気力化しておくことが大事だ。建物の弁慶の泣き所を知るために、しかるべき専門家をつけてコストを掛けて調査することだ。私が言いたいのは、被害の前であつたらタダのようなものであるということ、ピロティを直すだけで被害は激減するはずで、今の状態では神戸と同じ事が起こるだろう。



なお、西沢英和氏の著書として、『地震とマンション』（筑摩新書より、本体価格680円）があるので、一読をお勧めします。



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

マンション管理組合地震防災対策の整備について

地震国日本において、昨年10月23日に新潟県中越地震、また今年3月20日には福岡県西方沖地震と、半年のうちに二つの大地震が発生しました。マンション管理組合の運営に関連した備えとして、地震発生時の対策を当然検討しておくべきものだと思います。大地震発生時には管理組合が主体となって組織的な消火活動を行うとともに居住者の安否確認や被災復旧に向けて連絡がスムーズに行える準備を整えておくことが大切です。

2004年1月23日に改正、発表されたマンション標準管理規約に管理組合の業務として、修繕等の履歴情報の整備、管理等地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティの形成が追加されました。

管理規約の改正の取り組みに合わせて防災対策の整備を進めるのが良いと思います。なお、地震などを原因とする火災の被害は地震保険に加入していないと補償されません。加入していなければ今一

度地震保険への加入を検討されることを望ましいです。

NPO埼玉管ネット事務局

また、2004年6月国土交通省が管理組合員向けに出した改修によるマンション再生手法に照らし、1981年6月新耐震基準施工以前に建設されたマンションでは、耐震上の弱点の有無を勘案しての耐震診断や耐震補強の実施の検討をお勧めします。また、避難路の確保の観点からみて、玄関ドアを耐震ドアに改修することも防災対策として検討するのも良いでしょう。

- (1) 区分所有者、居住者名簿の整備保管
(高齢者、身障者、弱者情報等)
- (2) 連絡先リストの整備保管
(公共機関、管理会社、設備保守業者)
- (3) マンション設計図面の保管
- (4) 修繕工事の履歴情報の保管(建築会社などの連絡先)
- (5) 防災訓練の実施
- (6) 防火管理、自主防災組織、消防計画、避難経路等
地域防災への参加(広域避難場所)
- (7) 防災備品などの備蓄
(防災備品、救助用備品、水、非常食等)

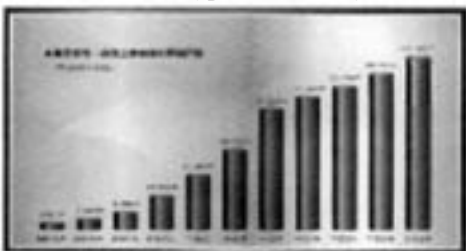
今年の1月、管理会社の和泉創建(本社、東京)が経営破綻した。不動産業と管理業とを併設した業務形態に無理がきて破綻に追い込まれたもので、管理費等保証制度により管理組合には保証金が支払われると見られるが、2億円もの多額の業務上横領も発覚しており、管理組合にも被害が及ぶ模様。管理組合の被害は通帳と印鑑の両方ともを管理会社に預けばなしにしてきたことが背景にある。

管理会社の破綻で 管理組合に被害

このマンションライフ(春号)にもお知らせの通り、「面倒でも通帳・印鑑保管の役割分担を明確にし、それを厳守すること」を強調したい。また、管理を他人任せにしないことが大切である。

管理組合は、管理費・修繕積立金の徴収方法、通帳・印鑑の保管方法や通帳名義の確認が大切である。また、委託管理会社の業務状況・財務状況の把握も怠らないようにすべきである。

改修工事のバイオニアとして歩んだ実績は
13万5000戸を越えました



ヤマギシは、居住者との一体感で
工事の進行を安全に管理します。

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

本社 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・2900
 東京支店 東京都品川区南品川4-2-36 Tel 03・3474・1941
 横浜支店 横浜市中区羽衣町3-55-1 横浜センチュリービル Tel 045・242・6640



第26回

マンション管理組合実践セミナー開催

日時 平成17年5月22日(日) 13時より
場所 さいたま市民会館うらわ

午前のNPO埼玉管ネット通常総会に続いて、101集会室において、恒例の春季管理組合実践セミナーを開催しました。

テーマ1「マンションの自主管理を成功させるポイント」
マンション問題総合研究所専務理事久保康男氏と自主管理を長年実践されている会員マンション役員による体験報告と意見交換
テーマ2「マンションの防犯対策」

浦和警察署捜査第3課木村秀雄警部(警察庁指定広域技能指導官)による講演

その他「最新の映像監視(防犯)システム」

.....
セミナーの内容につきましては、次回マンションライフ第75号と埼玉管ネットホームページに掲載いたします。
.....

平成17年度

マンション管理士試験

試験日...11月27日(日)午後1:00~3:00
試験地...札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市、他
受験資格...一切問いません
受験手数料...9,400円
受験案内・申込書...8月22日(月)から9月30日(金)までの期間、(財)マンション管理センター本部・支部、都道府県のマンション管理行政担当窓口にて配布
受験申込受付期間...9月5日(月)から9月30日(金)まで、郵送またはインターネットより申込み
◆申込書は埼玉管ネット事務局にもあります。また試験内容や勉強の仕方についてのアドバイスもいたします。

平成17年度NPO埼玉管ネット総会決議報告

平成17年5月22日(土)11時~11時45分
さいたま市民会館うらわにて

本総会は定款第28条の議決権総数の三分の一以上の議決権に達したので白倉副会長が総会成立を宣言した。続いて佐々木会長挨拶があり、議長に佐々木会長が選出された。また書記に鳥海個人会員、議事録署名人に青山、白倉副副会長が選出された。議長より本総会に提出した第1号から第4号までの議案紹介があり第1号、2号議案と第3号、4号議案をまとめ順次協議、採決していく旨報告があった。平成16年度事業報告、決算報告、監査報告、続いて平成17年度事業計画(案)、予算(案)が発表され、全議案が異議なく承認され、議長解任、閉会した。

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
〒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

北関東営業所
〒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>

高崎線沿線北本地区

地域交流会

ミニセミナー

のご案内

NPO 埼玉管ネットは、個々のマンション管理組合がマンションの管理・運営に関する勉強会や意見交換会を行うことにより情報の共有化を計り快適なマンションライフの実現を目指し活動を続けています。

平成17年度は右記活動の一貫として、高崎線沿線地域のマンション居住者の方を対象とした地域交流会とマンション管理ミニセミナーを、北本市をはじめとする、マンション居住支援団体とNPO 埼玉管ネットが共同開催します。

(もちろん、他地域の方、マンション管理に関心のある方の参加も歓迎いたします。)

開催日時 平成17年9月24日(土) 13時15分～16時

定員 50名 (先着受付)

開催場所 北本市文化センター 第3会議室

住所 北本市本町1-2-1 TEL 048-591-7321

(最寄駅：JR高崎線北本駅 西口下車徒歩8分)

参加費 無料

参加ご希望の方へ

9月20日(火)頃までに、①マンション名 ②住所 ③参加者氏名、人数 ④電話番号 ⑤交流会で取り上げたい項目を明記の上、左記事務局宛に、ホームページまたはファクスにてお申し込みください。

NPO 埼玉管ネット事務局

さいたま市南区南浦和3-3-17 豊曜ビル2F

TEL 048-887-9921 D-FAX 020-4664-6209

URL <http://www.saikan-net.com/>

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

- 埼玉管ネットホームページが新しくなりました。
WEBサイトからのアンケートや理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上からでもできますので、ぜひご利用ください。
- マンションライフバックナンバーも閲覧できます。
ユーザー名 saikan-user パスワード 2551



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」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

<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