

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

2006年1月15日発行
第76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 Tel 048-887-9921 D-Fax 020-4664-6209

ルネ・グランガーデン

南埼玉郡白岡町
3棟11階
309戸
平成6年6月竣工
委託管理



新会員
マンション
紹介

新春号

Winter

- 新年のご挨拶…p.2
- 第51回全管連代表者会議報告…p.3
- 管理費等滞納者に対する対応策(下)…p.4
- 管理規約の見直しすみしましたか?(続)…p.5
- アスベスト問題への対応…p.5
- 第27回実践セミナー報告…p.8
- 埼玉管ネット行事予定表…p.12



フォルスコート グランマークス

鳩ヶ谷市
1棟11階
205戸
平成12年3月竣工
委託管理

新年のご挨拶

NPO 埼玉管ネット会長

佐々木 一



2006年の幕開けにあたり、謹んで新春のお慶びを申しあげます。

一昨年の新潟中越地震に引きつづき、恐怖を感じるとされる震度5クラスの地震が、昨年3月に福岡県西方沖地震、そして8月16日には宮城県沖地震と全国7ヶ所で発生しており、8月に来襲した台風14号と共に各地に大きな被害を与えております。また7月23日に発生した千葉県北西部地震では、埼玉県内でも草加市、鳩ヶ谷市など四市一町で震度5弱を記録しました。南関東地域では、マグネチュード7クラスの直下型地震がいつ起きてもおかしくないといわれています。自然災害の少ない埼玉県ではありませんが「備えあれば憂いなし」です。日頃から備え

を万全にすることによって被害を最小限に食い止めることが出来ま

す。地球温暖化により南極の水が溶け出し、地球規模の天変地異によるその被害は、目を覆うばかりで心が痛みます。日本の高度成長期をささえた「団地」その言葉が幸せの象徴のように聞こえた時代もありましたが、それがいつのまにか古びた響きを持つようになってしまいました。

国土交通省が昨年6月に公表しました「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」これが反響を呼んだのか昨年後半は、埼玉管ネットに対する大規模修繕工事を中心にした改修・リニューアル工事に関する管理組合からの相談件数が増えました。

建物の性能をどう評価・診断するかその基準となる「軸」をどう考えていくか、あるいは改修によるマンション再生を実施する主体はだれなのか。全国分譲型マンションは、467万戸、居住者は約1200万人で、人口の10%に相当します。地域差はありますが

住宅数は、所帯数を上回っているというのに、マンションは今後も確実に増加することが予想されます。2010年にはその20%が築30年を迎えます。

平成16年1月には、国土交通省により「マンション標準管理規約」が発表されました。これによって区分所有者の生活や建物等の維持管理にどのような影響を及ぼすのか、管理組合はどう取組むべきかといった点に関心が高まり、管理の主体であるべき管理組合の真価が問われる時代となってきました。

一方では、区分所有者の高齢化や無関心等に代表されるマンション管理を取り巻く問題が山積しております。

NPO 埼玉管ネットは、併設するマンション問題総合研究所の専門家集団と共に、会員皆様のご期待に応えるべく尚一層の努力をしてみたいです。

本年もNPO 埼玉管ネットを従来にもましてご支援ご協力承りますようお願い申し上げます。

末尾ながら本年も会員皆様のご健康とご多幸をお祈りして、ご挨拶といたします。

マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三



新年おめでとうございます

景気はようやく回復しております

31年前、JR南浦和から府中本町行の武蔵野線にのり、四つ目の新座駅で下車。駅南口は畑で誠に殺風景でした。歩いて10分の7階建て分譲マンションに入居。10年前から、市街地開発で駅前から周辺一帯に、マンションや一戸建て住宅が次々と建設中です。この町に、日本一安い電気店コジマが

去年8月オープンしました。早速、3台目のパソコンを購入しました。同じ性能なら安く買いたいのは、誰しも同じだと思います。

昨年11月、広くて割安なマンションの耐震強度が偽装されていた、前代未聞の事件が報道されました。パソコンと違い、マンションは一生に一度あるかないかの高い買物です。もつと重要なことは、国民の生命・健康・財産を保護する建築基準を定めた法律に違

反した事件です。

マンション住民が、業者や国などに請求あるいは救済を要求するのは当然です。この事件の真相解明と各種対策が行われ、住民が安心した生活にもどれることを願っております。

マンションでは、さまざまな人が共有の財産を維持管理しており、快適に暮らしていくため管理基準が必要です。そこで、マンションに共通する基本事項を定めた区分所有法、これを根拠に各マンションの特性をとり入れた独自の管理規約があります。皆様方の管理規約は何年前のものでしょうか？

時代の要請に応じて、平成14年に区分所有法が改正され、平成16年に国土交通省はマンション標準管理規約の改正版を策定しました。昨年発行した本誌マンションLifeの72、73、74号に、規約改正のポイントと見直し作業を連載しました。

より良いマンション管理は、規約の見直しを必要としております。見直し作業で不明な点があれば、気軽ににご相談ください。皆様のご健勝で快適なマンション生活をされるよう祈っております。

第51回

全管連代表者会議報告

NPO 埼管ネット会長 佐々木 一

全管連（全国マンション管理組合連合会、会長 稚山 精吾）は、10月3日、北九州市において、第51回代表者会議を開催し、次の事項を決議しました。

1 全国の管理組合団体 17団体に、次の2団体の全管連入会が承認されました。

① NPO法人かながわマンション管理組合ネットワーク（横浜市）

② NPO法人岡山分譲共同住宅管理組合協議会（岡山市）

2 まだ課題を残した「マンション管理適性化法」

マンション管理適性化法の見直しに向けて、国土交通省に設置された「マンション管理に関する懇談会」で、全管連として意見を述べてきましたが、法改正までは至りませんでした。

管理組合の声をより反映していくためにも、各政党にマンション

対策の窓口を設けてもらうように働きかけていきます。

3 真に管理組合に役立つ「マンション履歴システム」を構築せよ

国土交通省とマンション管理センターは、「マンション履歴システム（マンションみらいネット）」を作っていますが、肝心の管理組合の意見も聞かず、説明責任も充分はたさないうちで、モニターの募集を始めています。また応募には総会の決議はしないとされる独走の姿勢です。しかしこのシステムが、①本当に管理組合に役立つのか、②情報公開によってマンションの価格を下げる恐れはないのか、③費用は適切か、など不鮮明な点があります。

4 アスベスト対策

社会的関心が日増しに高くなってきているアスベスト問題について、全管連では、①国および自治体に対して、アスベスト除去工事

に対する支援制度の要求をしていく、②調査員の派遣制度をはじめとする公的な調査体制の設置を要求していく、としました。

5 全管連共済への取り組み経過

昨年春の代表者会議以降、管理組合の貴重な財産を安全に確保していくために「全管連共済」について検討を進めてきましたが、全管連独自で共済を立ち上げるのは困難と判断、代わりに既存の共済との提携による全管連オリジナルの保険制度の実現や、民間保険会社からの提案による全管連会員向けのオリジナル保険商品の実現に向けて、検討を進めていくこととなりました。

6 全管連（事業指針）案は、基本的考えが違ふと議論

事業問題専門委員会から、全管連独自の（事業指針）案が提示されました。

内容は、各団体の行う事業は、非営利であること、透明性の確

保、社会的有用性であることなど

6項目でしたが、指針を作ることとした趣旨と、まったく違っているなどの厳しい意見が出されました。加盟団体の一部が大規模修繕工事に関して問題となったことがあり、このためにガイドラインを作ろうとなったものであるが、「事業指針」は、その点に触れていないので、たとえば「業者からリベートをもらってはいけない」などの具体性のあるガイドライン「倫理規定」を作るべきではないかとの意見が出され、継続となりました。

7 全管連標準管理委託契約書修正版発表

全管連が平成14年に発表した標準委託管理契約書は、国土交通省の標準委託管理契約書にも採用されるなど大きな効果がありました。平成15年4月に国土交通省が改定版を出したため、見直しが必要となりました。

区分所有法問題委員会では、この見直しを行い、代表者会議において国土交通省と対比した改定新版、全管連標準委託契約書を提案

し、承認されました。

8 全管連2005年活動方針

① 全管連創立20周年記念事業への取り組み

② 全管連活動の普及・活動に向けた取り組み

③ 管理組合ニーズに対応した政府・行政への働きかけ

アスベスト対策、履歴システムの適正管理へ役立つ構築

電気、ガス、給排水など設備管理の基本制度の整備他

*次回第52回大会は、平成18年5月11日（木）・12日（金）、札幌市において開催されることが決議されました。



管理費等滞納者に対する対応策(下)

マンション問題総合研究所専務理事 久保 泰男

今回は、「収納システムと未納請求手続」について述べました。今回は、未納請求の法的な手続について述べます。

1 支払督促の申立て

民事訴訟法という「督促手続」は、書面の審査だけで、簡易裁判所が相手方に金銭等の支払を命ずる「支払督促」を得ることができ、簡易、迅速な手続きです。

債権者(管理組合理事長)が簡易裁判所書記官に申し立てることにより、簡易裁判所書記官が「滞納者」を審尋しないで、債務者に支払いを命ずる手続きです。ただし、滞納者が異議の申立てをすれば通常の訴訟に移行します。

この手続きは、少ない費用で、短時間に簡易裁判所書記官から債務名義を得られます。証拠調べを行わないので、少額訴訟より簡易な手続きといえます。しかも、請求できる金額に上限もありません。

なお、債務名義とは、債権者に請求権があることを表示し、それを強制執行により実現できると、つまり執行力があることを法律で認められた公文書のことです。

支払督促手続の流れ

(1) 支払督促の申立て

支払督促の申立ては、滞納者の普通裁判籍の所在地を管轄する簡易裁判所に対して行います。管理規約に合意管轄裁判所の規定があってもだめなわけです。ただし、債務者が異議申立てをした場合は、管理規約に指定された裁判所になります(申立てが必要)。

(2) 支払督促正本の送達

申立てが認められると、滞納者に送達されます。

(3) 仮執行宣言付支払督促

滞納者から異議の申立てがなければ仮執行宣言の申立てができ、これに基づき、簡易裁判所が支払督促を滞納者に対して送達し、滞納者から異議がなければ支払督促が確定します。

(4) 強制執行

支払督促が確定すると判決と同じで、滞納者に対して強制執行の手続きを行うことができます。

2 少額訴訟制度

少額で、しかも複雑でない事例の場合は、簡便な「少額訴訟制度」があります。平成10年1月に施行された制度です。当初は、30万円以下の金銭請求事件を対象としましたが、平成16年4月から60万円以下に上限が引き上げられています。

訴状は簡易裁判所の窓口にあります。簡単に記入できます。その内容は次の通りです。

- ① 60万円以下の金銭請求事件であること。
- ② 原則として、滞納者の住所地を管轄する簡易裁判所に訴状を提出します。管理規約に合意管轄裁判所の定めがある場合はそれによります。
- ③ 1回の期日で審議を終了し、口頭弁論終了後直ちに判決が言い渡されます。証拠調べも、証人尋問もその日のうちに行われ判決が出ます。
- ④ 少額訴訟手続の利用回数には一定の制限があります。
- ⑤ 滞納者が少額訴訟による審議を拒否しないことが必要です。少額訴訟で良いか通常の訴訟にするか、相手方(滞納者)に選ぶ権利が与えられています。

⑥ 申立手数料は、訴訟額の1%のほか、郵便切手代程度と安く上がります。

⑦ 滞納者から適法な異議の申立てがあると、少額訴訟の判決の言い渡しをした簡易裁判所で、通常の訴訟手続によって審議されます。

⑧ 裁判所は、原告の請求を認容する判決で、支払猶予、分割支払、訴え提起後の遅延損害金の支払義務の免除等を命ずることができません。

3 訴訟

(1) 訴えの提起

滞納額が140万円までは簡易裁判所、それ以上は地方裁判所になります。滞納者が争う姿勢の場合は通常の訴訟を準備します。

(2) 強制執行

滞納者の財産を競売し、その売買取金から配当を受けることが可能となります。

- ① 不動産の競売といっても、抵当権者が居る場合や税金の滞納がある場合は、競売による配当を受けられないことがあります。
- ② 動産等の競売による滞納額の回収は期待できないようです。
- ③ その他の強制的回収方法として

ては、滞納者の給料の差押え、家賃収入を得ている場合はその家賃の差押え等があります。

4 配当請求

金銭債権についての強制執行で既に差し押さえられた財産から弁済を受ける方法です。この制度も、不動産の資産価値に対して、金銭債権(例えば住宅ローン等)が大きいことが多く、配当額が多い事例が多いようです。

5 訴訟手続等を行う場合の注意

① 管理規約の定め、または集会決議

管理規約に管理者(管理組合理事長)が原告又は被告になる旨の定めがないときは、集会決議で理事長が債権者である区分所有者のために法的手続を行うことを決めるのが原則です。

② 相手方の資力をチェック
勝訴判決をもらっても、滞納者に財産がなければ、判決をもとに強制執行しても滞納額を回収することができません。法的措置をとる場合は、この点を事前にチェックすることが大事です。以上、「マンション管理の知識3改訂」669頁以下を参照

管理規約の見直しすみしましたか？(続)

マンションの管理規約は、「マンションの憲法」と言われます。

当、埒管ネットに持ち込まれる管理規約を見ると古い原始規約のままというマンションも少なくありません。

今日は、管理規約の改正作業の注意すべきポイントについてお話しします。

1 規約の制定・改正は各マンションの実体をよく踏まえたものでなければなりません。

*各マンションは、規模、構成員、築年数、単棟形、団地型、複合用途型などそれぞれ条件が異なっており、規約の制定・改正の際には、よく実体を把握した内容にする必要があります。

居住者にアンケートをとり、要求・問題点を把握する。「規約改正委員会」などの専門委員会を作り、しっかりと検討する場を設けるなどの工夫が必要です。

2 区分所有法の強行規定に違反しないこと。

*区分所有法の規定のうち、規約による別段の定めをすることを認める明文がない場合には、その規

定は原則として強行規定(規約の定めを無効とする規定)です。

で、規約を定めることは出来ません。したがって規約を作る場合には、区分所有法の個々の条文と照らし合わせる必要があります。

3 規約の定めが特定の者の権利を害するものでないこと。

*規約により区分所有者以外の者の権利を害することは出来ません。(区分所有法30条4項)。また規約の設定・変更・廃止が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすべきときは、その承諾を得なければなりません。(区分所有法31条1項)。

4 区分所有者間の利害の衡平が図られていること。

*規約の制定・改廃するには、諸般の事情を総合的に考慮して、区分所有者間の利害の衡平が図られるように定めなければなりません。

以上、改正作業はかなりの労力を要するものです。

そのため、マンション管理士などの専門家に相談しながら進めることも必要です。

国土交通省告示の「マンション管理適正化指針」においても「管理組合の管理者はマンション管理の適正化を図るため、必要に応

アスベスト問題への対応

アスベスト(以下石綿と記す)

問題が沸騰している。お国の官は相も変わらず「はじめに業ありき」で国民の生命は後回しだ。ために被害が拡大してしまっ。すべてに無関心な当マンション住民もあることをきっかけに騒ぎ出し、その対応に追われてしまった。

発端は、駐車場鉄骨梁の耐火被覆材が剥がれ駐車中のボンネットに落下したことにあつた(写真上)。たまたまメディアで騒がしくなつていった時期と一致したため

じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である」としています。

「どうなんだ」という問い合わせが続いた。放っておかず、管理組合は次の手順で対応したが、他の管理組合に参考になればと紹介する。

① 設計図書での確認―築12年でもあり、「岩綿吹き付け」と記載されていた。

② 施工業者の聞き取り調査―念のため施工会社・作業者に連絡、岩綿使用を確認。

③ 住民への広報―石綿は図面上では不使用であること、石綿と岩綿の特性・発ガン性分類差等を整理した資料を全戸に配布。

④ サンプル分析―もしやとの思

いから、専門業者に被覆材のサンプル分析を

依頼(写真下)。現在、業者は大忙しの状況で結果が出るまで2ヶ月を要した。検査には含有の有無とどの程度の量かの2種類があり、検査費用はそれぞれ3万円・6万円程度。検査(位相差顕微鏡による定性分析)の結果、石綿は含有しないことが判明、直ちにその結果を掲示した。

⑤ 二次製品の調査―石綿は吹き付け以外に二次製品としても使用されている。つまり屋根・外壁スレート、外壁サイディング、室内天井ボード類、床Pタイル、配管保温材等にアスベストが含まれている。これらも解体や著しい破損の際には飛散する恐れがある。そこで施工会社による図面と現場調査を実施した。その結果、共用部の天井・住居台所の壁等に石綿含有材の使用が判明した。ただ、解体でもしない限り飛散性がないので、静観するにとどめている。

騒ぎは③を終えた時点で沈静化した。なにがとも過剰反応は避けるべきだが、住民の不安には迅速に対応し情報公開することが、管理組合活動にとつてもつとも肝要なことだと考えている。

谷塚コーナ管理組合法人

舟本 統

舟本 統



謹んで新春の
お慶びを申し上げます
平成十八年

株式会社 コスモスライフ

快適なマンションライフを創造する住生活のパートナー


 東京都港区赤坂5-1-33
 コスモスライフ赤坂ビル
 TEL03-5549-7111

ときめきの生活空間をサイエンスする

ロンシール工業株式会社

東京本社 東京都墨田区緑4丁目15番地
 TEL03-5600-1866 FAX03-5600-1846

シンヨー・サンワテクノ株式会社

大宮営業所
 〒331-0853 さいたま市上小町851番地-9
 TEL048-684-5544 FAX048-640-1188
 本社
 〒210-0913 川崎市幸区堀川町580番地
 TEL044-540-1200 FAX044-540-1080

ビル、マンションの改修事業

中村工業株式会社

本社/東京都練馬区田柄1-16-6
 TEL03-3975-8711 FAX03-3975-8714

マンションの総合リニューアル

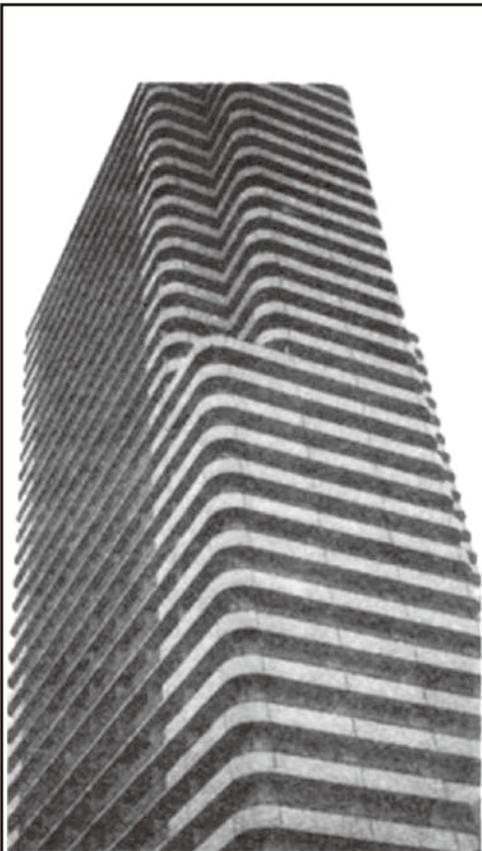
東方工業株式会社

本社 東京都千代田区神田須田町1-5
 TEL03-3255-1876 FAX03-3257-9192
 事業所 釧路・札幌・泊・秋田・能代酒田・女川・仙台・原町・
 鹿島・東京・川崎・長野・名古屋・大阪・神戸・広島・九州

ビル、マンション総合管理

日本ハウズィング株式会社

大宮営業所
 〒330-0843 さいたま市吉敷町1丁目92番地3号
 本社
 〒163-1052 東京都新宿区新宿1丁目35番10号



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

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

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 (代)
埼玉支社
〒337-0051 さいたま市見沼区東大宮 5-53-12
Tel.048-687-1710

建装工業株式会社

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
TEL 03-3433-0503 FAX03-3433-0535
<http://www.kenso.co.jp/>

給水管・構造物・車両の
電気防食「ラストアレスター」

日本防錆工業株式会社

〒261-0012
千葉市美浜区磯辺 5-16-6
TEL 043-270-6611
<http://www.nihon-bohsei.ne.jp/>

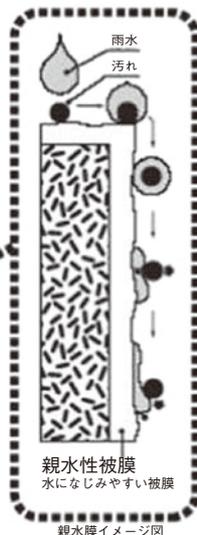
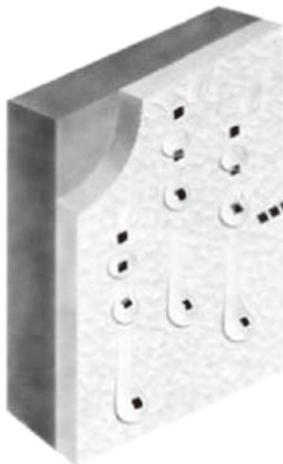
柏原塗研工業株式会社

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
北関東営業所：〒335-0034
さいたま市南区辻 8-19-12
Tel.048-837-2791

YKK AP 株式会社

〒101-8642
東京都千代田区神田和泉町 1 番地
TEL 03-3864-2200
<http://www.ykkap.co.jp/search-b/>

NPO マンション問題総合研究所 埼管ネット



全くの「逆転の発想」から誕生しました。このアレス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

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

アレスセラフッソ

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27回マンション管理組合 実践セミナー開催報告

開催日時：平成17年11月20日(日)

13時25分～17時

開催場所：さいたま市文化センター3階大集会室

主催：NPO埼玉管ネット

後援：埼玉県

埼玉県マンション居住支援ネットワーク

さいたま市

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

昨年11月20日に開催された第27回マンション管理組合実践セミナーは、2つのテーマについて行われました。以下にセミナーの要約を、ご報告いたします。



■テーマ

「マンションのグレードアップ、バリューアップのポイント」

コーディネーター

マンション問題総合研究所

常務理事 青山 和憲

今日、社会の関心事に「環境に優しい」「省エネ」「安全」三つのテーマがあると思います。大規模修繕工事においてもこれら三つのテーマを取り入れて行くことは必要になって参りました。

今回のセミナーはこのことをふまえたお話をさせていただきます。

1 「環境に優しい」をテーマに

「環境対応形洗浄修復剤」

大規模修繕に使用する材料も臭いや刺激のない優しい材料を使うことが求められています。

2 「省エネ」をテーマに「遮熱効果の期待できるシート防水工法」

建物内の冷房温度を上げることにより省エネ効果を期待しているわけですが、屋上の防水材に遮熱性能を持たせることにより省エネ効果を期待します。

3 「安全」をテーマに「既存建物へのオートロックシステムの導入」

近年、ピッキング、サムターン回し等マンションの空き巣被害の増大により既存建物へのオートロックシステムの設置の要望は増えてきました。しかしエントランスの操作盤と既存のインターホンシステムへの接続の点、新設の場合の費用の点などで問題があり、導入をあきらめている例がありました。今回は電話を利用して比較的簡単にインターホンシステムを構築できるシステムです。

「環境対応形洗浄修復剤（アレスリフレシリーズ）」について

関西ペイント販売株式会社

東京建設塗料販売部 藤本 俊彦

関西ペイント(株)は、マンション大規模修繕工事において外壁

仕上材、鉄部用塗料を供給して管

理組合の方々にご愛顧賜って来ております。今回ご紹介させて頂きます商品は、従来塗料製造メーカーの枠を越えた洗浄剤を当社にて開発致しましたのでご披露させて頂きます。

当社が何故ゆえにこのような洗浄剤を開発するに至ったかは、最近の第1回目のマンション大規模修繕工事においては、外壁面が磁器タイルの建物が増えており洗浄に塩酸やフッ化アンモン等の劇薬物を含有している洗浄剤が使用されていることを知りました。現在の外壁塗装面の塗替えでは、水性塗料が一般的であり、鉄部もトルエン、キシレン等の含有していない塗料をお勧めしています。マン

洗浄前



ションの大規模修繕工事は、居住者の方々が住みながら工事でありますので、出来るだけ安全性の高い塗料、塗材をご提供して参りました。

しかしながら磁器タイル洗浄においては前記の通り、居住者の方々が作業者の安全を確保している材料で施工されていない。(塩酸は皮膚に触れと火傷する)このことを重要視し、安全性の高い洗浄剤の開発を開始して発売することが出来ました。

以下に各商品をご紹介します。

① アレスリフレター

(タイル用クリナー)

危険な塩酸・フッ化アンモン等

洗浄後



の劇薬を含んでいないため、居住者・作業者の安全性を確保する洗浄剤であり、また優れた洗浄性（特にシーリング汚れ）を有しております。

② アレスリフレAL
(アルミ用クリナー)

有機酸（乳酸・クエン酸等）を主成分とした洗浄剤で環境に配慮しております。アルミ素材を痛めることなく洗浄できます。

③ アレスリフレF
(フッソ被覆保護剤)

フッソ被覆を形成して素材を保護します。材料は水性系です。

④ アレスリフレST
(ステンレス用クリナー)

有機酸（乳酸・クエン酸等）を主成分とした洗浄剤で環境に配慮しております。アルミ素材を痛めることなく洗浄できます。

⑤ アレスリフレBJ
(強力拭き取りクリナー)

拭き取るだけで経年の油污れや水垢を除去します。

⑥ アレスリフレGR
(御影石用クリナー)

御影石に染み付いた汚れを除去します。強酸で石材表面を痛めるようなことはなく石材本来の風合いを取り戻します。

⑦ アレスリフレEF
(エフロレッツセキス除去剤)

頑固なエフロレッツセキスを除去します。劇薬を含んでおらず安全性に優れております。

⑧ アレスリフレBL
(中性錆び除去剤)

素材に付着・浸透した金属錆びを分解除去します。成分は中性であるので素材を痛めることはありません。

⑨ アレスリフレPR
(シーリングプライマー除去剤)

シーリング打設時にはみだしたプライマーが経年で黄変した樹脂を除去します。

「遮熱性能を持つシート防水改修工法ベストブルーフシャネツ防水」
ロンシール工業株式会社
販売推進部営業推進グループ
参事 葛西 久

1 屋上防水の動向

現在屋上防水に使用されている防水工法はアスファルト熱工法をはじめとして、塩ビ系樹脂系シート防水、合成ゴム系シート防水、塗膜防水工法その他諸々の防水工法が採用されております。最近5年間に屋上防水で実績がある防水工法は新築工事の現場ではやは

り、歴史と実績があるアスファルト防水が48%近い大きな市場を占めているのも現実であります。しかしながら現在のリニューアル市場における改修工事の場合は最近5年間の実績を見ますと、塩ビ樹脂系シート防水による機械的固定

す。

変わった事例では鳥の啄ばみによるゴム系シート防水の穴あきが見られ、漏水につながった事もあります。又、塩ビ樹脂系シート防水以外の露出防水（塗膜ゴムアスファルト系など）は耐候性の面から保護塗料が必ず必要であり定期的（5年に一回程度）塗り替えを行う必要があります。その点、塩ビ樹脂系シート防水は素材そのものが耐候性に優れているので保護塗料は不要であり塗り替えなどの煩わしさはありません。

に付け、シートの上から電磁誘導加熱機を使用して施工する先付け工法（UD工法）の二つの方法があります。

処分の問題を含めて環境に対する配慮が必要となっております。その様な背景で改修には既存の防水を残す方法で新規防水層を塩ビシートで作り上げる機械的固定（絶縁）工法が広く受け入れられてきたことがシエアを伸ばしている大きな要因でありましょう。

3 機械的固定（絶縁）工法とは
一昔前までは塩ビ樹脂系シート防水は下地に接着で固定する接着工法が主流でありました。この基本工法は現在でも変わっておりませんが、リニューアルの時代に入り、環境に配慮し、既存防水層を残したままで改修する機械的固定工法が市場を圧倒してきました。この工法は下地と防水層を鋼板とビスで固定する乾式工法のため、接着工法のように下地の乾燥を待つことがないので工期を短縮でき、施工費の低減を実現できます。工法にはデイスク板を防水層の上から打ち付ける後付け工法（US工法）とデイスク板を下地に先

4 ヒートアイランド現象緩和の
為の行政の動き
国土交通省は平成16年に「ヒートアイランド対策大綱」に基づき、建築物の建築主等がヒートアイランド現象緩和の為の自主的な取り組みを行う設計ガイドラインを作成し、公表しました。その基本的な考え方の中で、建築物の設計に当たって配慮すべき事項として、使われる建築外装材料は「日射反射率の高い屋根材を選定することにより、建築物への入熱量を抑制すること」としております。さらに地方自治体東京都も平成17年7月に「東京都ヒートアイランド対策ガイドライン」を公表し、全ての地域、建物に対し屋上の高反射率化を推奨しております。このように東京都は屋根のクール対策（遮熱化）がヒートアイランド緩和になると積極推進しております。

2 既存屋上部分の諸問題
既存の屋上部分の防水は多岐にわたっており、劣化は日々進んでいるのが現実であります。劣化の状況は押さえコンクリートのひび割れや、目地の浮き、目地部からの植物の繁茂などがあります。植物の繁茂では防水層に根が侵入し、漏水につながった例もあります。又ドレインの目詰まりによる屋上面の水没なども時々見られます。

4 ヒートアイランド現象緩和の
為の行政の動き
国土交通省は平成16年に「ヒートアイランド対策大綱」に基づき、建築物の建築主等がヒートアイランド現象緩和の為の自主的な取り組みを行う設計ガイドラインを作成し、公表しました。その基本的な考え方の中で、建築物の設計に当たって配慮すべき事項として、使われる建築外装材料は「日射反射率の高い屋根材を選定することにより、建築物への入熱量を抑制すること」としております。さらに地方自治体東京都も平成17年7月に「東京都ヒートアイランド対策ガイドライン」を公表し、全ての地域、建物に対し屋上の高反射率化を推奨しております。このように東京都は屋根のクール対策（遮熱化）がヒートアイランド緩和になると積極推進しております。

東京都は屋根の高反射率化による有効性を目的としての検証を平成16年8月に足立区の廃校屋上で遮熱塗料を使用した検証実験を実

施し、屋上表面温度10〜15度の低下、室内温度においても日中での1・5度低下、夜間でも室内温度約1度低下する事を実証しました。この検証実験結果はヒートアイランド現象の緩和と室内の省エネに貢献するものとして建築学会でも発表になりました。

5 ベストプルーフシヤネツ防水
 ロンシール工業は塩ビ樹脂系シート防水材ベストプルーフ(1・5mm厚 1230mm幅)に遮熱の性能を付与した製品「ベストプルーフシヤネツ」を発売しました。

遮熱とは、太陽光の中の特に赤外線を反射し、赤外線吸収による温度上昇を低減して、屋根に伝わる熱の量を少なくすることです。「遮熱性能」を示す場合は、太陽光の各波長の強度比率を換算・平均化した数値、日射反射率を使用します。

日射反射率が高いことは赤外線領域の光を多く反射することでありまして、屋根面の温度上昇を抑制する性能があることを表わしております。ベストプルーフシヤネツはこの日射反射率がグレー色で58・5%、ホワイトグレーで69・5%と高く赤外線の反射性能

に優れていることが解かります。

このことはベストプルーフシヤネツと一般ルーフィングを同時に促進劣化試験(メタルウエザー試験20年相当)を行った結果、表面状態に大きな差を見ることが出来ます。ベストプルーフシヤネツは一般のルーフィングに比べ表面の亀裂が浅く、大幅に劣化が抑えられていることがわかります。この事は防水層の長寿命化と高耐久化を意味しており、改修サイクルを延長し、建物が寿命を全うするまでの改修回数を減らすことが出来ます。建物の寿命を50年と仮定した場合ベストプルーフシヤネツでの改修は全面改修を2回行うだけで済む計算になります。

このようにベストプルーフシヤネツは従来の製品と比較し、長寿命、高耐久、夏場の屋根温度上昇緩和、室内冷房費の削減など優れた性能を付与した新世代の防水材料といえます。

「従来の無い電話回線を利用した集合住宅インターホンシステム」「トリムオートロックシステム導入のご提案」

「ご提案の背景」

(株)サンノーベル

築10数年を経過したマンションでは、玄関にオートロックを設置しようと思っても各居室への配線が難しいがために、見送りになっているように考えられます。しかし

し凶悪事件の多発、盗難、悪戯を未然に防ぐ一つの手段として、外部侵入者を阻止する必要は必須と考えられます。そこで当社の通信ノウハウを駆

※一般的なオートロックシステムとトリムの違いは

オートロックが新設の場合

項目	従来のオートロックシステム	トリムオートロックシステム
配管施工	共用部分から各居室への配管が必要	既設の電話回線を流用するため、配管工事不要
配線工事	各居室へ配線、壁の貫通工事が必要	各居室へは立ち入り無し、共用部分のみの配線
打合せ	各入居者との工事打合せが必要	共用部分のみのため、入居者との個別打合せは不要
工事期間	各打ち合わせ、入居者の都合により長期に渡る	共用部分のみなので短期間に施工可能
価値	配管配線だらけのマンションは美観を損ねます	共用部分のみなので、美観を損ねません
その他	多大なコスト・膨大な手間がさけられません	コストを抑えて、短期間で構築可能です

※施工例
 扉の新設
 ワンルームマンション50室
 オートドアの設置
 集合玄関機の新設
 共用部の配線



使したシステムを考案しました。オーナー様の声：入居者の多くが固定電話に加入されておらず、導入に困りましたが、携帯でも登録可能とのことで、各入居の方からも、良い反響をいただいております。

※導入時の注意
 通信を利用するためランニングコストがかかります。一日50件の外来者「マンション全体で」1ヶ月を30日として約1万円/月々(税別)です。

導入費用は、各建物の構造、設置場所によって異なるため、現地調査の上、見積致します。(1戸当り導入費用は、概算で3万〜5万程度)

私もは、システムにお客様の環境を合わせるのではなく、お客様の環境に合ったシステムを創ります。それが私どもの提案の大原則です。

■テーマ2

「マンション管理組合と個人情報保護法」

コーディネーター

マンション問題総合研究所

専務理事 久保 泰男

平成17年4月から個人情報保護

法が完全実施されました。平成17年は国勢調査の実施された年で、調査表の提出に多くの抵抗があつて調査員が苦勞したと報道されて

いました。法律の規制対象となる管理組合は少ないと思いますが、市民の意識は、自己の情報が高ま

ように利用されるかに関心が高まった年でした。管理組合でも居住者名簿その他、個人情報に係わる

資料を保管し、管理業務に利用されます。この法律は何を保護する

のか情報の利用はどのように制限されるのか知っておくことは、管理組合にとつても重要なことと思

われます。そこで、この度、マンション問題に深いご理解のある弁護士小林美智子先生に、マンション管理組合にとって個人情報保

護法はどのような係わり合いを持つのかを解説、講演していただきました。

法第一条では、高度情報通信社会の進展に伴い、個人情報の利用が拡大している現状から、個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の

権利利益の保護を目的とするとしている。

2 個人情報保護法の定義

〔個人情報〕：生存する個人に関する情報
〔個人情報データベース等〕：個人情報

情報を含む情報の集合物（体系的に構成したもの）
〔個人情報取扱事業者〕：過去6ヶ月以内に、5000以上の個人

情報データベース等を保有し、事業の用に供する者
〔個人データ〕：個人情報データ

ベース等を構成する個人情報
〔保有個人データ〕：個人情報取扱事業者が開示、訂正等の権限を

有する個人データ
3 具体的な個人情報とは

（特定の個人を識別できる情報）住所、氏名、部屋番号、電話、生年月日、年齢、性別、家族、収

入、趣味、嗜好、性格、病歴、思想、宗教、映像、各種提出資料、ほか
4 個人情報を守るためには

個人情報取扱事業者の範疇に入らない管理組合であっても、この法律の主旨に照らし、個人情報等を慎重にかつ適切に取り扱うこ

とが必要です。

具体的には、①どのような事柄に注意すべきか。②管理組合が作成

保管している書類はどのようなものがあるのか。個人情報の記載された資料はかなりあります、

名簿をはじめ提出された書類、管理に必要な基礎データ、滞納状況表、カメラ映像等さまざまです。

5 管理組合で個人情報を取得・利用する際の注意点
管理組合の理事長は、「善良なる管理者の注意義務」を負い、個人

情報の取り扱いに十分に配慮が必要で

す。1) 利用目的の特定、情報取り扱いにあたり、その利用目的をできる限り限定する。

2) 利用目的の通知、特定された利用目的の達成に、必要な範囲を超えた取り扱いの禁止。

3) データ内容の正確性、利用目的の達成に必要な範囲内の正確性、最新性の確保。

4) 適切な取得、偽りその他、不正な手段による取得の禁止。

5) 監督責任、個人データ安全管理のために従業員、委託先に對する適切な監督。

6) 安全管理、個人データ安全管理のために、保管方法を定める。

7) データ内容の閲覧、情報の記載された帳票類の閲覧については、ルールを決める。

8) 本人の情報開示、保有個人データを、本人の求めに応じて開示、訂正、利用停止等、ただしあらゆる情報提供を強制することは出来ません。目的を説明し、理解を得た上で協力ねが

う。また、管理組合で、情報管理運営に当たり、細則の検討も必要である。

6 管理委託会社の個人情報取り扱いについての注意点
管理組合が業務を委託する管理

会社は、「個人情報取扱事業者」に該当するケースが多い。そのため4月からのデータ取り扱い管理体制の整備や教育が必要になります。

そこで、個人情報保護法第15条、36条にある「個人情報取り扱い者の義務」を履行してもらいます。

1) 利用目的の特定、最小限の情報提供
2) 安全管理、情報の保管管理体制の確立、その他、上記の管理組合が検討する内容を確認する。

ただし、その規模に該当しない業者にも同様の体制を要請し、管理組合と管理会社が、時代に沿った安全な個人情報の管理体制作り

に協力する必要があります。

*ツール・標準管理規約、組合員名簿作成、運用、保管細則、防犯カメラ運用細則等。

欧米において、1960年代から個人情報保護の必要性認識が高まり、1980年OECD（経済協力開発機構）において、個人データ保護に関するOECD原則が設けられた。日本もこの原則に準じて2003年個人情報保護法が制定され2005年4月1日より施行された。一部行政において、また管理会社や管理組合理事会においても過剰に反応されている向きもあり、関東法律事務所、小林美智子先生に講演をお願いしたものです。「個人情報保護法」の解釈、対応方法を知る前にその精神を理解することが大切であり、そのキーワードは、「優しく」であり、法律が先にあるのではなく、人間生活（人の暮らし）が先にあるということ認識しなければならぬと思います。以上講演の内容を要約してみました。

(要約 事務局)

平成18年度埼管ネット行事予定表

月 日	行事予定	会 場	月 日	行事予定	会 場
1月6日	仕事始め		7月1日	役員会	事務局会議室
7日	役員会	事務局会議室	1日	組合管理運営相談会	事務局会議室
7日	組合管理運営相談会	事務局会議室	1日	建物修繕相談会	事務局会議室
7日	建物修繕相談会	事務局会議室		地域交流会・法律相談会	マンション集会室
2月4日	役員会	事務局会議室	8月5日	役員会	事務局会議室
4日	組合管理運営相談会	事務局会議室	5日	組合管理運営相談会	事務局会議室
4日	建物修繕相談会	事務局会議室	5日	建物修繕相談会	事務局会議室
18日	建物保全研修会	事務局会議室	12日～16日夏期休暇		
3月4日	役員会	事務局会議室	9月2日	役員会	事務局会議室
4日	組合管理運営相談会	事務局会議室	2日	組合管理運営相談会	事務局会議室
4日	建物修繕相談会	事務局会議室	2日	建物修繕相談会	事務局会議室
	地域交流会・法律相談会	マンション集会室		地域交流会・法律相談会	マンション集会室
4月1日	役員会	事務局会議室	10月7日	役員会	事務局会議室
1日	組合管理運営相談会	事務局会議室	7日	組合管理運営相談会	事務局会議室
1日	建物修繕相談会	事務局会議室	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
1日	建物保全研修会	事務局会議室	21日	建物保全研修会	事務局会議室
	地域交流会	マンション集会室		地域交流会	マンション集会室
5月6日	役員会	事務局会議室	11月4日	役員会	事務局会議室
6日	組合管理運営相談会	事務局会議室	4日	組合管理運営相談会	事務局会議室
6日	建物修繕相談会	事務局会議室	4日	建物修繕相談会	事務局会議室
21日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター	19日	管理組合実践セミナー	さいたま市文化センター
27日	役員勉強会	事務局会議室	19日	法律相談会	さいたま市文化センター
	地域交流会・法律相談会	マンション集会室			
6月3日	役員会	事務局会議室	12月2日	役員会	事務局会議室
3日	組合管理運営相談会	事務局会議室	2日	組合管理運営相談会	事務局会議室
3日	建物修繕相談会	事務局会議室	2日	建物修繕相談会	事務局会議室
3日	建物保全研修会	事務局会議室	28日	仕事納め	
	地域交流会	マンション集会室			

埼管ネットでは地域交流会の会場を求めています。地域交流会は、各地区単位でより多くのマンション居住者の方々に集まっていた頂き、マンション管理運営について情報交換をし、快適なマンションライフを創造することを目的としています。

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

■ 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 **6912**

