

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

2008年4月15日発行
第85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。

わらびサンハイツ

川口市

築後25年

1棟 階高10階 43戸

平成20年完工

大規模修繕内容

- ①外壁補修塗替工事
- ②防水改修工事
- ③シーリング打替工事
- ④鉄部塗替工事
- ⑤手摺取替工事
- ⑥アスベスト含有ボード撤去工事
- ⑦その他

第2回目大規模
修繕工事完工会員
マンション紹介



春号

Spring

- 居住者をつなぎ、孤独死を防ぐ … p.2
- 地デジ放送（2011年）に備える … p.3
- 偽装：再生紙の古紙配合 … p.4
- 管理委託契約の重要事項説明違反 … p.5
- 「新・管理者管理方式」を考える … p.6
- 連載 私の町はどんな町⑥
鴻巣市（鴻巣宿）… p.7

高齢化社会に突入したニッポン、これからどうする？ 「活発なコミュニティ活動が 居住者をつなぎ、孤独死を防ぐ」

NPO 埼玉管ネット 会長 佐々木 一

3月15日のマンション管理
新聞に平成17～19年の3年
で、121人の孤独死があつ
たと報じられた。

孤独死を生み出す背景とそ
の対策に迫った1冊「一人誰
にも看取られず」。特別な状
況下でしか起きないと思つて
いた「孤独死」が、今 日本
各地で急増している。(NH
Kスペシャル)「一人団地の
一室で」は、映像グランプリ
受賞作品で、放映後内容に更
なる孤独死の実態調査や防止
策について追加取材を加えて
書かれたものである。

孤独な高齢者だけでなく、
40～60歳全般の「若年孤独
死」の実態と背景に迫る社会
派ノンフィクションである。
昨年の10月、全関連の推薦書
として、埼玉管ネットでも、機
関紙マンションライフに掲載
・紹介した。

読売新聞3月9日朝刊に

「高齢化団地 孤独死の影」
という見出しで、かつて東洋
最大級の団地と言われた草加
松原団地が掲載された。

草加松原団地は、入居開始
から45年を経過、住民は高齢
化の波にさらされている。平
成18～19年の2年間でひっそ
りと亡くなったお年寄りが9
人確認されている。孤独死す
るお年寄りは、ほとんどが独
り暮らしで、発見までに2週
間以上かかったケースもあつ
たという。

世帯数4000戸の松原団
地で入居の始まったのが、昭
和46年12月で高度経済成長期
の始まりである。当時では、
珍しい水洗トイレやシステム
キッチンなどを備え、団地前
に東武伊勢崎線「松原団地
駅」が開業、都内へ通勤する
人で集まった埼玉都民の走り
と言われた。

この45年の間に住民も一部

で入れ変わったが、多くはそ
のまま残っている。65歳以上
の団地の高齢化率が、昭和60
年には、4・5%だったのが、
平成20年1月では、33・
7%になった。

草加市全体で約17%、埼玉
県が22年後に想定する県内高
齢化率28・6%も超えており
団地では、今後「孤独死」
は、増える可能性が大と危惧
している。

*平成16年1月23日公布の
「マンション標準管理規約」
に、新しく新設された「地
域コミュニティに配慮した
居住者間のコミュニティ形
成費用」というのがある。

問題は団地やマンション居
住者にとって、この条文・コ
ミュニティ形成のための費用
とは何かであり、何をどうし
たらマンション内のコミュニ
ティが確保され、孤独死防止
に繋がるのかである。これ
は、高齢化社会に向かつてい
る日本の、又マンション管理
組合の今後の取り組みべきテ
ーマでもあると思う。

*今年全管連は、建物の老朽
化と居住者の高齢化、この

二つの老いに挑戦する。
「二つの老い」を乗り越え
る為に、今多くのマンショ
ン管理組合では、自立を考
えているようだ。

その具体的な方法として日
常管理と修繕計画を一体化し
て管理の合理化を進めようと
いうもので、管理組合の自立
と管理の合理化は、表裏一帯
の関係にあり、管理組合が自
分達のマンションにおいて、
その建物・財政・規約・コミ
ュニティのすべてについて把
握し、それに関する管理組合
の適切な方策を、自ら決定し
ていくことができれば可能性
はあると思う。

埼玉管ネット・会員皆様へ
5月18日・埼玉管ネット
は、浦和駅東口のパルク
で、総会とセミナーを開催
いたします。当日、JR浦
和駅は、京浜東北線・高架
工事のため初電から午後3
時頃迄、各電車は、通過す
るようです。京浜東北線・
北浦和・南浦和駅より、振
替えバスにてのご参加下さ
い。

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「ロンブルーフ」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

ロンシール工業株式会社

<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

地デジ放送(二〇一一年)迄に 管理組合のやるべきこと

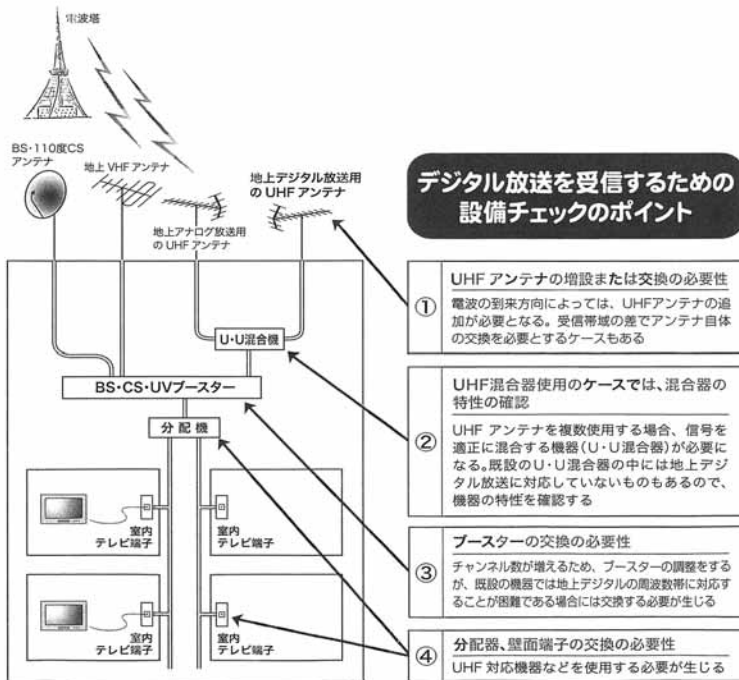
『共聴設備の調整』

・電波障害への対応
アナログ放送は二〇一一年七月二四日で終了し、その後はすべてデジタル放送になる。その為には、マンションにある共聴設備を調査する必要がある。

調査の結果、調整が必要な場合は、改修費用の発生するケースがある。

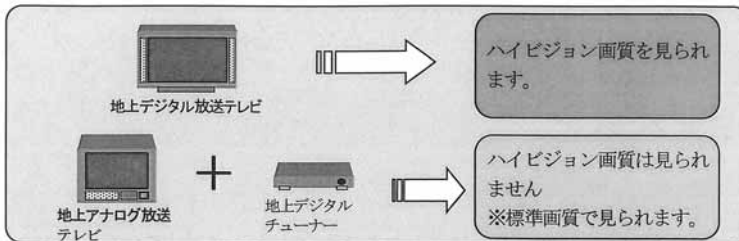
この際に管理組合が時勢を無視していたら、各住戸内のテレビが映らなくなり、住居者の生活に支障をきたすことになる。同時に近隣へ共聴させている場合は、近隣住民にも迷惑がかかる。

●ではどんな対応が必要か。
マンションでデジタル放送を受信するためには、①UHFアンテナを設置して電波を受信する。②ケーブルテレビ等に加えて受信する。



さらに③アンテナやケーブルで受信した電波がマンション内に伝送されるようブースターや分配器などの設備を整える必要がある。
ここでは、UHFアンテナ

による受信でデジタル放送に対応するためのチェックポイントを次に図解する。
●地上デジタル放送は、どんなテレビで見られるの？
地上アナログ放送対応テレビでは、地上デジタル放送を視聴することができない。
地上デジタル放送対応テレビに交換するか、地上アナログ放送対応テレビに地上デジ



地上デジタル放送は、テレビやチューナーを接続しただけでは視聴できません。接続後、「B-CASカードの挿入」や「チャンネル設定」など初期設定を行う必要があります。



タル放送対応チューナーを接続する必要がある。
地上デジタル放送対応機器かどうかを見分けるには、「通称・地デジチューナー搭載マーク」を目印にして下さい。
報告者 佐々木

マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

～Total Renewal～

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで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



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 FAX 03-3433-0535
URL <http://www.kenso.co.jp/>



偽装…再生紙の古紙配合

マンション問題総合研究所

理事長 喜田大三

年賀はがきで偽装が発覚

日本郵便は、約40億枚の年賀はがきを発売。

この再生紙はがきは、環境に配慮し、古い紙を40%配合と定めています。

1月8日、テレビは「古紙は1〜5%しか使われていない」と衝撃的な報道。

翌日、はがきを最も多く納入している日本製紙、やや遅れて製紙大手4社も、無断で古紙を少なく配合したと発表。古紙配合率40%は偽装。

昨年の世相は漢字の「偽」

昨年は、ひき肉、白い恋人、赤福、船場吉兆。身近な食への信頼を揺るがす「偽装」が発覚。また、年金記録や政治資金などでも庶民が偽りにふりまわされた1年でした。

新年早々、紙の「偽装」

環境大臣は「消費者は環境に配慮して購入、それを裏切る行為だ。非常に残念だし、

怒りも感じる」と発表。

グリーン購入法と再生紙

二〇〇一年、国の機関や自治体などが、環境に配慮した物品を率先して購入するように、『グリーン購入法』が施行されました。

紙類について、コピー用紙は古紙配合率100%、印刷用紙は70%以上。

グリーン購入法の用紙は、また一般市販の再生紙も、公称・表示の古紙配合率が偽装。実際の古紙配合は少ない。

私の名刺には、古紙配合率100%使用のマーク。念のため調査、古紙は僅か2%。誇りにしてきたエコマークは偽装、削除、誠にくやしい。

再生紙偽装の今後

製紙メーカー 関連機関・消費者者にお詫び。偽装の実態を調査し、偽装の原因、責任の所在、再発防止策に取り組んでいます。

日本製紙連合会 外部の有識者も参加して、原因を究明し、対策案を6月にまとめるようです。

日本郵便 年賀はがきを偽装され、6月に結論をだす。

環境省 『グリーン購入法』

の古紙配合率の基準見直しを7月以降に実施することをきめた。

古紙のリサイクル

ここで、リサイクル問題にくわしい東大名誉教授安井至先生の見解を紹介。

古紙配合は、環境へ相反する二面性があります。

森林資源の節約では、古紙配合率を増やす。

一方、紙製造時、化石燃料由来の地球温暖化ガスの排出量は、古紙配合率と共に増加。地球温暖化防止では、古紙配合率を減らす。

さらに、紙再生工程で、繊維が傷つき品質が悪くなる。再生回数に限度がある。

その結果、紙の繊維が2・5回使用できるとして、古紙配合率はトータルで60%程度が良いと考えています。

むすび 古紙リサイクル時代

古紙配合率が偽装された。産官学のまとめを監視。次号へ。



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

管理委託契約の
重要事項説明違反

北海道開発局では、管理
会社日興美装(株)に監督
処分

1、処分内容

*「指示処分」違反内容の再
発を防ぐために以下の条項
について必要な処置を講ず
ること

(1) 今回の違反行為の内容及び
これに対する処分内容につ
いて、役員及びマンション
の管理業の従事者すべてに
速やかに周知・徹底するこ
と。

(2) マンション管理適正化の推
進に関する法律および関係
法令の遵守を社内徹底す
るため社内研修・教育の計
画を作成し、社員に対し継
続的にこれを実施すること
(3) 日常の業務運営に関しての
調査・点検を行うとともに
社内管理・監督体制の整
備に努めること

2、処分理由

(1) 従前の管理委託条件と同一

の条件で管理組合との管理
委託契約書を更新する時に
は、あらかじめ当該管理組
合を構成するマンションの
区分所有者全員に対し、重
要事項を記載した書面を交
付しなければならぬにもか
かわらずこれを行って
いなかった。このことは、マ
ンション管理適正化推進に
関する法律第72条第2項の
規定に違反する。

(2) 従前の管理委託契約と同一
の条件で管理組合との管理
委託契約を更新しようとする
時は、あらかじめ当該管
理組合の管理者等に対し、
管理業務主任者をして重要
事項についてこれを記載し
た書面を交付して説明させ
なければならぬものにも関
わらず、これを行っていな
かった。このことは、適正
化法第72条第3項の規定に
違反する。

(3) 管理組合から管理事務の委
託を受けることを内容とし
る契約を終結した時は、当
該管理組合の管理者等に対
し遅滞なく、書面を交付し
なければならないものにも関

わらず交付を行わない事例
があった。このことは適正
化法第73条第1項の規定に
違反する。

(4) また、適正化法第73条第1
項に定める書面を交付した
場合であっても当該書面に
記載が義務付けられている
同条同項第2号に掲げる財
産の管理方法を記載しない
で公布した。このことは、
適正化法第73条第1項の規
定に違反する。

(5) 管理組合から委託を受けた
管理事務について、国土交
通省令で定めるところによ
り、帳簿を作成し、これを
保存しなければならないの
にも関わらず、これを行っ
ていなかった。このこと
は、適正化法第75条の規定
に違反する。
又、被処分者は、行政庁の
指摘に応じ直ちに違反状態
を是正したこと、及び管理
組合への対応が誠実である
ことが認められる。
これらの状況を勘案して、
適正化法第81条に基づき指
示を行うものである。

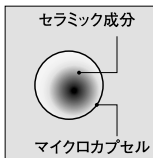


高耐候高弾性超低汚染2液形水性アクリルシリコン樹脂系塗料

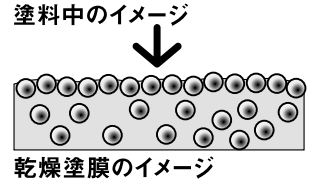
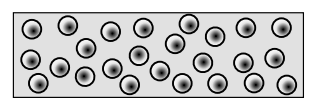
アレスアクアセラシリコン



マイクロカプセル化技術
により水性塗料での親水化に
成功しました。



塗料中に細かく分散し、
かつ塗膜表面に配向した
後、効率良く水と反応す
るためバクログ後、短期間で
塗膜表面に親水化が
発現する。



長期の美観を保つ『高耐候高弾性超低汚染
2液形水性塗料』が誕生しました!

関西ペイント販売株式会社 建設塗料本部 TEL.(03)5711-8904 FAX.(03)5711-8934

東京販売部 TEL.(03)5711-8905 FAX.(03)5711-8935 ●関西ペイントホームページアドレス <http://www.kansai.co.jp/>

いま話題の
新・管理者管理方式
 マンション問題総合研究所
 専務理事 久保泰男

一、「新・管理者管理方式」が話題になっている。未だ国土交通省で検討段階だが、この三月には詳細が公表される予定だという。

しかし、管理組合の消費者団体やマンション管理士団体から、この管理方式への批判が相次いでいる。諸団体の批判にどう答えるかが、注目される。

二、「新・管理者管理方式」とは、どういう管理方式か。

平成18年12月にマンション管理会社の業界団体から「分譲マンションの新たな管理者管理方式に関する報告書」が発表されたのが始まりだ。将来の高齢化によって、管理組合の役員となり手が少なくなると想定している。

この管理方式の内容を簡単にいうと、管理者の業務内容を明確化する一方で裁量範囲を増やし、管理組合の総会要件を緩和し、管理組合の負担

を軽減する、というものだ。希望する管理組合がこの管理方式を活用して、管理組合の負担を軽減する路を開くものだという。

三、ではここで、現在の管理方式を復習してみよう。

現在の一般的な管理方式は、管理組合理事会の代表者である理事長が、区分所有法第三条に定める「管理者」となつて管理業務を進める。判りやすく、これを仮に「管理組合理事会方式」と呼ぶ。

「標準管理規約」では理事長はそのマンションに居住する区分所有者を資格要件とするが、区分所有法では限定していないので、管理規約の定め方で誰でも理事長に選出され就任することが可能だ。組合員の中に役員となり手がなければ、管理会社やその他の第三者が管理者になることも可能になっている。

四、現行の管理方式にも現実の問題がある。

リゾートマンション、投資型マンションには、分譲時から管理会社が管理者に就任している事例がある。この場合

の管理者と管理組合理事会方式の管理者（理事長）とは、区分所有法上はなんらの区別はない。

したがって、管理会社が管理者になつても、業務遂行の手続は、原則として理事会審議を経て総会の承認を得なければならぬのは当然だ。だが、組合員がみんな高齢化している、投資型マンションのため役員となり手がない、などの原因で管理組合が機能していない管理組合の場合は、結局は管理会社が管理者になったからといって、スムーズに運営されるとは限らない。

五、「新・管理者管理方式」は、運営が困難になっている既存管理組合の希望に応じ、あくまで限定的に導入されると説明している。しかし、管理者に就任するのは「専門的な知識を有する第三者」とされ、具体的には管理会社が想定されることから、管理会社の管理者選任を促進する制度になりかねない、という反対意見にどう答えるかが注目されている。

①日本一の高層・巨大マンション「ザ・トウキョータワーズ」

東京湾臨海部に、国内最大級の58階建のマンションが完成し、報道関係者に公開された総戸数2800戸・高さ193メートル・入居者数8000人で、2月から引渡しが始まっている。高さでは、H18年9月大阪市港区に完成した「超高層マンション・クロスタワー大阪ベイ」が、200メートルで、一番だが、総戸数は、456戸である。川口市にある「エルザ・タワー」は、高さ185メートルで、クロスタワー大阪ベイができるまでは、日本であったが、これで高さで三番目となった。

②首都圏マンション販売戸数・14年ぶりに低水準
 1月22日、不動産経済研究所がH19年度首都圏マンション販売戸数61,021戸で、H5年の44,270戸に次ぐ低水準と発表。



ヤマギシリフォーム工業株式会社

すまい美しく

埼玉支店

〒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

ISO 9001
 ISO14001
認証取得

連載 私の町はどんな町 ⑥

鴻巣市(鴻巣宿)

鴻巣市へ入る前の「深井」という地名の中山道は、急に道幅が広がっています。大名行列等が、桶川宿に入る前に馬を止めて隊列を組み直すための場所と言われています。

鴻巣市は隣の旧岩槻市と共に「雛人形のふるさと」と自稱していますが、一六三六年に日光東照宮が完工し、この大事業に動員された全国の名匠・名工が岩槻や鴻巣に滞泊し、各自の特技を土着の伝統工芸に取り入れたのが人形の元祖だそうです。

本町八丁目に中山道沿線のうち屈指の名刹『勝願寺』の黒い総門が見え、額に「梅檀林」と書かれてい、梅檀とは学問所のこと、京都知恩院に属し、関東浄土宗の檀林のトップに位しています。

鴻巣駅へ左折する角辺りに本陣、脇本陣があったと絵図にあります、数次の火災で

今シリーズは皆さんの住む町の歴史を取り上げる新シリーズです。中山道を北へたどりませう。

宿に秘蔵していた古文書等は滅失し、宿の歴史は全く残されていません。

本町一丁目に国定忠治が滞留したり、帰郷途中仮泊した一茶が「さみだれや 胸につかえる秩父山」の一句を残した往時の旅籠「油屋」が残っていますが、観察するような状態ではありません。

中山道より南西へ一キロの鴻巣高校南隣に、清和源氏の祖である『源経基の館跡』があります。経基は清和天皇第六皇子貞純親王の長子で、九三一年武蔵介として下向し、姓源朝臣を賜って臣籍に列しここに城を築き清和源氏の元祖となったのです。灌木の密植する東西一五〇米、南北九十五米の小丘堡で、三方を巡らす堀と高さ三米位の土塁が残っています。

当時の歴代の天皇家は皇子が多く、京では財政に苦しく多くの皇子を地方に下し、源

氏や平氏の臣籍を与え生計をたたせていました。親王は○守となるが赴任せず、現地へ行くのは皇子の「介」で経

基は武蔵介としてこの地に赴任したのです。必然的に政府から派遣された「介」と、地方の行政をつかさどっていた「郡司」との間で紛争が絶えません。経基も例にもれず、足立郡司「武蔵武芝」と紛争になります。武芝は平将門に助けを求め、将門自らも国司に反感をもっていたので、同じ立場の武芝を応援しました。経基の館は、平将門の乱で兵糧攻めにあい落城したと伝えられています。

中山道は高崎線を渡り西側へ出ると昔の箕田村(鴻巣市箕田)へ入ります。ここは丹波大江山に棲む『酒呑童子』を退治した源頼光の四天王の一人、渡辺綱の生誕地です。「渡辺綱」は源氏ですが、嵯峨天皇の皇子「源融」から出ている嵯峨源氏で、融の孫「仕」が武蔵守となり箕田に住んで源経基に仕えて『箕田源氏』と称しました。

仕の孫「綱」は経基の孫の頼光に仕え撰津の渡辺庄に住み渡辺を名字にしたのです。

箕田の綱を祀る「氷川八幡神社」は地元では「綱八幡」と云われています。

数年前、綱八幡の裏手にある「宝持寺」を訪ねて住職から箕田源氏に関する話を聞きました。その時、滅多に誰にも見せたことのないという黒ずんだ厨子に納められている『渡辺綱の位牌』を見せてくれました。

住職の話では、渡辺綱は今から一千年位前の人ですが、この位牌は三五〇年前に綱の子孫で箕田に住んでいた「渡辺十兵衛掾渡辺高」という人がこの寺に預け、後々の供養を依頼したものと、そのことが位牌の裏に書いてありました。

綱は兵庫で死んだので、墓は坂田金時らと同じ場所(川西市)にあるとのこと。

源氏の町鴻巣市は、もっと探訪したい町です。

(小島 次郎)

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。

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>

ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。



シンヨー株式会社

第32回 春季マンション管理組合 実践セミナーのご案内

日時 平成20年5月18日(日)
午後2時15分開場・2時30分・講演開始
場所 浦和コミュニティセンター
(浦和駅東口パルコ10階第13集会室)

1、セミナー講演
「マンション問題」

① ペット飼育 ② 管理費滞

納問題 ③ 上下階の騒音問題

など、マンショントラブルに

頭を抱えている管理組合の役

員の皆さん！ 埼玉ネットの

法律無料相談会を担当してい

る関東法律事務所の小林美智

子先生が事例を交えて講演を

行います。

2、座談会

セミナー講演のテーマ ①

ペット飼育 ② 管理費滞納問

題 ③ 上下階の騒音問題に沿

って興味のあるグループに参

加頂き、意見交換をしていた

だきます。日常の勉強の場と

して大いに活用ください。

3、セミナー終了後、希望者

の方には、個別相談会を行

います。ご希望の方は、セミナ



申し込み時に事前受け付けを
行います。
* 参加申し込みの詳細は、
埼玉ネットWebサイトを参
照、または、事務局迄お問い
合わせください。
(資料代@500円、会員
は参加無料です。)

第12回 マンション問題総合 研究所通常総会報告

日時 平成20年3月1日
場所 埼玉ネット事務所
議案

第1号 H19年度事業報告

第2号 H19年度決算及び

第3号 H20年度事業計画
監査報告

第4号 H20年度予算案

第5号 H20年度役員紹介

午後4時、喜田理事長の
挨拶に始まり、久保専務理
事が議長に選出され、第1
号議案(第5号議案まで審
議され、すべての議案につ
いて満場一致で承認され
た。

第7回NPO埼玉ネット総
会開催お知らせ
開催日時 平成20年5月18
日(日) 午後1:00
開催場所 浦和コミュニテ
イセンター
(浦和駅東口パルコ10階第
13集会室)

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

- NPO 法人埼玉ネットでは建物保全に関する調査の一環として
超高層マンションにお住まいの方へ、アンケート調査を実施しております。
ぜひWEBサイトよりアンケートにご協力ください。
- 「年間スケジュールを一部変更・訂正しております。」
ホームページでご確認ください。
- 理事長・連絡先変更届けは、ホームページ上の変更登録フォームをご利用下さい。
また、FAX用の書類も送付させて頂いております。併せてご利用下さい。



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
2415

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