

# 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

2010年1月15日発行  
第92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。



## メロディーハイム 坂戸管理組合

坂戸市  
1棟  
15階  
103戸  
2006年(H18年)竣工  
委託管理  
管理会社 長谷工コミュニティ

新会員  
マンション  
紹介



## 新春号 Winter

- 新年のご挨拶 … p.2
- 第35回セミナー報告 … p.6
- 埼玉管ネット行事予定表 … p.8

# 新年のご挨拶

特定非営利活動法人 埼玉ネット会長

佐々木 一



2010年の年頭に当たり  
まずは、会員皆様・並びに  
ご家族のご健勝とご多幸を心  
から願うものであります。

## 「二つの古い」『建物の老朽 化と居住者の高齢化』

・ 標題のテーマについては、  
数年前に一度原稿にしたこと  
がありました。埼玉ネット  
の上部団体であるNPO全管  
連が、平成二十一年度の活動  
の中で「管理組合の主体性確  
立への支援」として、「二つ  
の古い」を抱える管理組合へ  
の直接的な支援活動の展開を  
掲げており、再度取り上げて  
みました。

「二つの古い」とは、高経  
年マンション（築二十年以上

のマンション）で、起こって  
います。

「高齢年化に伴う建物の老  
朽化によって管理コストの上  
昇と居住者の高齢化によって  
管理組合の資金力の低下して  
いくことが、同時に進行する  
問題」を指しています。

「二つの古い」に対して、平  
成十八年度の秋に全管連と日  
本経済新聞社が全国の築二十  
年以上のマンションを対象に共  
同で実態調査をしております。

その結果、資金面では、長  
期修繕計画に対して修繕積立  
金不足が四十三・四%、高齢  
化の面では、世帯主の最多世  
帯が五十歳未満と答えたマン  
ションが、六・四%で、逆に  
五十歳以上が、占める割合は  
といえ、七十七・三%（内  
六十歳以上の占める割合は、  
三十七・六%）に、上がって  
いました。

このような調査結果から、  
全国の築二十年以上のマンシ  
ョンの四十三%以上が資金不  
足と高齢化という問題に直面

していたことが分かりました。  
・ 東京都は、昨年十月二十八  
日、国及び民間のデータを検  
討する一方、東京都の調査結  
果を踏まえて分析し、「東京  
のマンション2009」とし  
て、発表しております。

マンションの維持管理や立  
替等の課題を明らかにし、今  
後の施策展開に資するのが目  
的で、国土交通省の「平成二  
十年度マンション総合調査」  
や内閣府等が作成した「分譲  
マンションの立替等の検討に  
係る実態調査」「平成二十年  
度住生活総合調査・拡大調  
査」「分譲マンション販売広告  
調査」（いずれも未発表）の結  
果をくわえ、重要とされる課  
題について分析をしています。

課題としては、①高齢化等  
による管理運営の困難化②適  
切な時期に修繕が実施されな  
いことによる老朽化の進行や  
総会承認を受けない長期修繕  
計画の存在等の、修繕計画の  
問題。

③修繕積立金の初期設定額  
が低く設定されているなど分  
譲時の問題 ④旧耐震物件で  
も進んでいない耐震診断等に

係る問題。⑤居住者の関心の  
低さや既存不適格建物など立  
替に係る問題の5点を挙げて  
いる。

又、以下は、読売新聞社  
が、昨年十二月に朝刊紙上に  
掲載したのですが、現状マ  
ンションの資産評価者は、一  
部を除いて低下の一途を辿り  
ながらそれでもなお、資産評  
価よりも暮らし安さを求める  
一般居住者の声が高まっている。  
高齢者や単身者の孤独死  
や孤立死なども増加する中、  
老後について考えてみるとい  
う点では、一考させられる。

これは、「平成十八年四月  
から二十一年九月迄の有料老  
人ホームに関する調査内  
容」です。

・「終の住処」として、関心  
の高まっている有料老人ホー  
ムで経営難などにより閉鎖さ  
れたケースが平成十八年以降  
少なくとも六十五件あった。  
事業主体が変わったケース  
を含めると参百四十二件に達  
し、全国のホーム数の十件に  
一件の割合に上る。

入居した要介護高齢者が退  
去を迫られる事例もあり、全

てのホームが必ずしも安心な  
居場所とは言えないことが分  
かった。閉鎖や事業主体交代  
の背景には、介護報酬を目当  
てにした異業種からの安易な  
参入やホーム急増による競争  
激化などがあると見られる。

調査は、有料老人ホームの  
届出を受けている都道府県の  
担当課に昨年一〇月～十一月  
に、ファックスと電話で行っ  
た。内容は、①経営難などで  
事業を廃止したり、事業主体  
が交代したりしたケースを尋  
ねた。閉鎖や事業主体の変更  
があった参百四十二件のほか  
に、認知症グループホームな  
どに転換されたり、経営を行  
っている会社ごと買い取られ  
たケースもあった。

閉鎖された場合、入居者は、  
次の行き場を探さなくては、  
ならないが、自宅を処分して  
入居した高齢者も少なくない。  
経営に行き詰まり、昨年閉  
鎖したホームで約三十人の入  
居者が、別の介護施設などへ  
の転居を余儀なくされたが事  
業者は、一時金を使い果たし  
ており、退去の際は、ほとん  
ど返還されなかった。



マンション問題総合研究所理事長

喜田 大三



謹賀新年

皆様のご健康とご多幸を心からお祈り申し上げます

新年も、手軽な健康法として、「歩き」を楽しみます。三十数年前、郊外マンションに住み、スーパーが遠いので買い物に車を利用。都市化が進み、旧年(二〇〇九年)、歩きやすい歩道付き道路が開通。近くに食品・日用品スーパーも開店。買い物に歩いて行きたいマンションに様変わり。以下に説明します。

◎健康のために歩く

歩きの効果は医学で証明されています。脂肪が燃えてやせられる。血管年齢が若くなる。心臓病から遠ざかる。

生活習慣病の予防になる。骨が丈夫になる。

ボケを防止する。ストレスを解消する。歩く速度は、人や目的その他によって違います。その速度は毎分六十五から九十mで、標準的な速度は八十mといわれます。

◎車で買物のマンション

十七世紀の江戸時代、江戸と川越城を結ぶ三十余kmの川越街道を整備。その中間、武蔵野の新座市野火止台地に、三十数年前に七階建て百戸の郊外マンションが建てられ入居しました。

街道沿いにケヤキの屋敷林のある農家が並び、裏には広い農地(畑)。四十年前にバイパスの新川越街道が完成。本来の街道は国道でなく県道に格下げされました。

マンションの価値評価の一つ、ここでは日常生活に必要な買い物に便利かどうかです。住人は、約3km先のスーパーへ自動車か自転車か買物に出かけました。入居時は、交通不便なマンションでした。

◎買い物に歩きたくない

都市への人口集中時代になり、この地区にも十数年前に歩いて十数分のところに食品スーパーが一軒、数年後に二軒目がオープンしました。ところが、マンション住人は通勤で旧川越街道をバス停・JR駅へ歩いてくるのに、買い物には車なるべく利用してきました。

なぜ、買い物に歩いて行こうとしないのか。主たる理由の一つは、旧川越街道の歩道が狭くて歩きにくいのです。旧街道は、四十年前、交通安全のために車道側にガードレールを設置。一方、街道に面した農家は生垣、最近は防音もかねブロック塀に変更。歩道幅は一m前後と狭い。現在、二m幅に歩道の拡幅が徐々に進められています。

車道の交通量が多いと、自転車は歩道を利用。前から後ろからくる自転車とすれ違う時、また人とすれ違う時にも、身をよけています。

さらに、歩道の溝蓋(排水孔付き)は、シヨッピングカートを動きにくくします。

◎買い物に歩きたくない

やっと旧年から、買い物に歩いて行きたいマンションに様変わりしました。マンション前の旧川越街道、その向こう側の農家の後背地、三十七万㎡の広大な農地では十年前から区画整理事業が着々と進められ、道路が縦横に整備されました。

二〇〇九年三月、農地中央を貫く千m余の新座駅南口通線、信号機の点灯式が行われ全線開通しました。それまで旧川越街道を走っていた民営バスは新設の市道を走るようになりました。

通線の歩道は、幅員四mで自転車も走ります。電線も地中化され、さえぎるものがない大空を眺めながら、時には野鳥の見事な飛行群を観察しながら歩けます。

同年十月、歩いて十数分の場所に食品・日用品スーパーも開店しました。リュックを背負って旧街道を渡り、幅員二m次に四mの歩道を通って買い物に行きます。途中の一戸建て新築住宅の花も目を樂ませてくれます。

◎野火止水ウォーキング

マンションから南へ歩き、川越バイパスの陸橋を超える、雑木林にそった野火止水水路(県指定史跡)です。用水路ぞいの約一・六kmの緑道は、水と緑があり、舗装されないウォーキングにふさわしい歩道です。そのうち、一km余ぞいに、関東の名刹・平林寺の境内林、約六十万㎡の保安林(国指定天然記念物)が広がっています。

マンションからの往復、四km余、約五十分のウォーキングは極めて気分爽快です。気がむけば、保安林の周りを歩いて、平林寺の総門へ。茅葺きの総門に京都詩仙堂の石川丈山が揮毫した「金鳳山」の額が掲げられ、しばし見上げて往時をしのびます。

実は、京都北白川に住んでいる時、石川丈山の詩仙堂へは歩いて二十数分でした。

新座市野火止に住み、江戸時代の歴史的遺産・川越街道、野火止水、平林寺、境内林が、また現在の新道やスーパーも健康のために歩く範囲にあり、とても幸せです。

謹んで新春の  
お慶びを申し上げます  
平成二十二年

マンション共用部分リフォームローン

### 三菱電機クレジット株式会社

本社 ビルシステム事業部 マンションリフォーム課  
〒141-8505  
東京都品川区西五反田1-3-8 (五反田御幸ビル)  
TEL.03 (5496) 9497  
<http://www.credit.co.jp/reform/mkrfl.html>

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  
TEL 03-5600-1866 FAX 03-5600-1846

### シンヨー株式会社 さいたま支店

さいたま市南区文蔵2-27-23-101  
TEL 048-710-5707  
FAX 048-710-5708  
URL <http://www.sinyo.com/>

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  
TEL 03-3975-8711 FAX 03-3975-8714

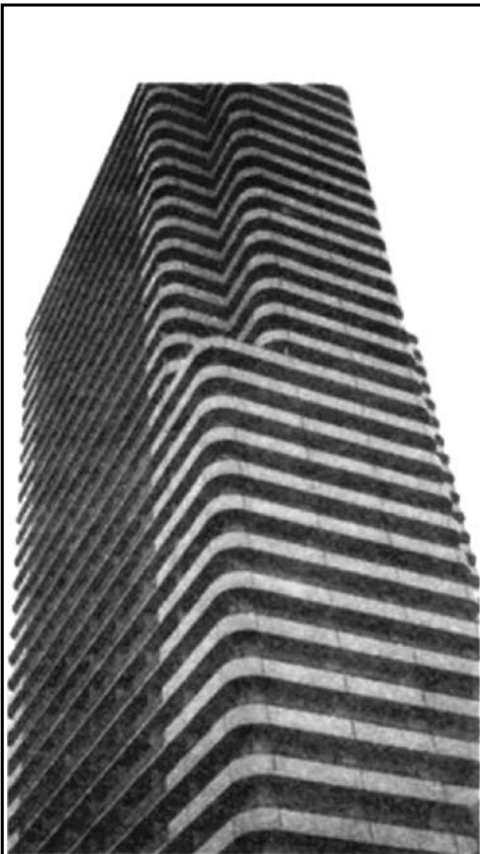
Quality with Empathy  
**COSMOS LIFE**

株式会社コスモスライフ  
事業開発部 事業開発課  
Tel 0120-54-4068

ウレタン防水のリーディングカンパニー

### 株式会社ダイフレックス

本社 マンション改修チーム  
〒163-0823  
東京都新宿区西新宿2丁目4-1新宿 NSビル23階  
TEL.03 (5381) 1188  
<http://www.dyflex.co.jp>



## 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

輝く新年を迎え  
皆様のご健康とご多幸をお祈りいたします  
本年もよろしくお願ひ申し上げます

すまい美しく  
**ヤマギシリフォーム工業株式会社**  
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

### 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  
<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/>

### Re-innovation

TOHOは建物の資産価値を再生する会社です  
ISO9001・14001全支店運用中



### TOHO株式会社

東京支社 / 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町1-8-3  
TEL: 03(3255)1876(代) FAX: 03(3257)9190  
URL: <http://www.toho-cp.co.jp>  
E-Mail: [Toho@toho-cp.co.jp](mailto:Toho@toho-cp.co.jp)

私どもは、マンション、集合住宅のリニューアル工事（大規模修繕・大規模改修工事）の専門会社です。  
資産価値向上につながる Re-Innovation をコンセプトに新しい夢や感動をご提供します。

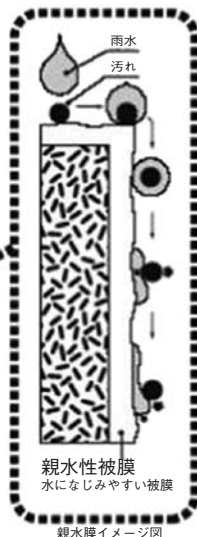
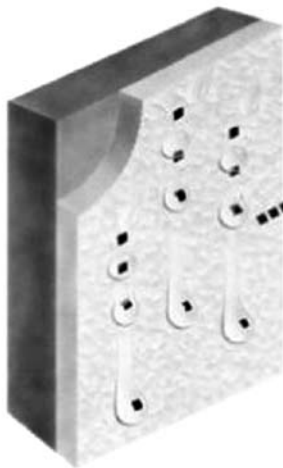
### ビル・マンションの大規模修繕工事



### 株式会社ラクシー

〒270-2221 千葉県松戸市紙敷1009  
TEL:047-312-8888/FAX:047-312-8889  
URL:<http://www.ruxy.co.jp/>

# 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35回マンション管理組合 (秋季) 実践セミナー報告

## 「マンションでできる省エネ対策」

地球温暖化の主な原因となる温室効果ガスの排出量を25%削減

鳩山首相は9月の国連気候変動サミットで2020年までに温室効果ガスを1990年比25%削減すると明言した。

日本は京都議定書で温室効果ガスの排出量を2008年から2012年までの期間中に1990年に比べて6%削減を目標にしている。

ところで環境省の報告によれば2008年度の温室効果ガスの排出量は1990年比1・9%増(前年度比6・2%減)えている。

中でも家庭部門の排出量は34・7%も増(前年度比4・6%減)えている。

このような状況の中で「マンションでできる省エネ対策」として第35回セミナーでは「マンション開口部(窓)

の断熱化」をテーマに選びアルミサッシメーカーYKK AP(株)鈴木修一氏とガラスメーカー日本板硝子ビルディングプロダクツ(株)古田高章氏の両氏の講演を聞いた。

### 「サッシの省エネ断熱化の紹介」

マンションも築30年ほど経過すると窓にも不具合が発生し居住者から以下のようなさまざまな声が上がっている。

#### 【性能の低下】

隙間風が吹き込む

雨が吹き込む

外部の音が聞こえる

省エネを図りたい

結露を抑えたい

#### 【操作性の低下】

障子が重くて開閉がしづらい。

戸車のすべりが悪い。

#### 【防犯性の低下】

クレセントのかけがわるい。  
ワンロックでは防犯性が心配だ。

#### 【意匠性(見栄え)の低下】

色褪せや傷が目立つ

現在の新築マンションの窓

これらの居住者の声を受け現在の新築マンションの窓は以下のような点が改良されている。

#### 【操作性の向上】

障子を開ける際の力を軽減するサポートハンドル開閉時の手がかりとなる形材引き手を使用

#### 【防犯性の向上】

クレセントに加え補助ロックとの二重ロック化

#### 【断熱化】

地球温暖化を背景とし住宅にも省エネ化が求められる

#### 【撤去工法】

既存サッシの枠が取付けられたコンクリートを部分的に壊して取り外し新設サッシを取付ける工法が主流

#### 【撤去工法】

撤去工法は枠を撤去する際に粉塵や騒音が発生し工期・工事費がかさむためマンションのサッシ改修工事ではかぶせ工法が主流となっている。

安全・安心(水密・防犯)、快適性(防音・採光)、操作性などが求められる性能も向上している。

窓のリニューアル

昔の窓から新築レベルの窓に一気リニューアルする窓改修方法として被せ工法と撤去工法がある

#### 【かぶせ工法】

かぶせ工法には既存枠の上

に新設枠を取付けるカバー工法と既存枠の全面(外部側)に新設枠を取付ける持ち出し工法がある。

カバー工法の特徴として①

住みながら(居つき)改修ができる。②工期が短い(ひとつの窓について1日)のふたつがあげられる。

既存サッシの枠が取付けられたコンクリートを部分的に壊して取り外し新設サッシを取付ける工法が主流

撤去工法は枠を撤去する際に粉塵や騒音が発生し工期・工事費がかさむためマンションのサッシ改修工事ではかぶせ工法が主流となっている。

安全・安心(水密・防犯)、快適性(防音・採光)、操作性などが求められる性能も向上している。

窓のリニューアル

昔の窓は「雨・風をしのぐ」ためのものであったが現在の窓は「省エネ(断熱性)、

### 「真空ガラスによる窓の断熱化の紹介」

真空ガラスは4倍以上の断熱性能

サッシの改修を伴わない簡便な断熱改修方法として既存ガラスを断熱性の高い真空ガラスに取り替える工法がある。

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

工事費は1・8メートル×1・8メートルの標準的な

真空ガラスは2枚のガラスの間に閉じこめられた0・2ミリの真空と、金属膜がコーティングされたLow-Eガラスの効果で一般ガラスに比べ4倍以上の断熱性を発揮する。複層(ペア)ガラス(空気層6ミリ、12ミリ)と比べて6・2ミリと薄いため既存のサッシに取付けることができる。既存ガラスが網入りガラス(6・8ミリ)の場合は網入りの真空ガラスの厚さは9ミリとなり、既存サッシのガラス溝幅が狭くそのままでは取付けられないためアタッチメントを介して取り付けることになる。工事はガラスの寸法取り後、製作期間が約2週間かかる。実際の取替工事は1窓約1時間でできる。

ランダの窓で1ヶ所194000円程度とのこと。この価格は参考価格であり実際の価格は管理組合と施工会社との話し合いで決められているとのこと。

【サッシ・ガラスの改修と管理規約】

管理規約ではサッシとガラスは共同部分となっており、サッシやガラスの改修工事は管理組合が発注者なり大規模修繕工事として実施することが原則となる。それでは冬季のガラス面の結露、冷えを改良したい場合個人ではガラスの取替ができないのか。管理組合で行う大規模修繕まで待たなければならぬのだろうか。

国土交通省が定めたマンション管理規約の標準モデル「標準管理規約」は平成16年に改正され「ガラス等の改良」の条項（22条1項・2項）が新設された。その内容は、

①防犯・防音又は断熱等住宅の性能の向上等に資するものについては、管理組合がその責任と負担において、計画

修繕としてこれを実施するものとし（22条1項）さらに、

②管理組合は前項の工事を速やかに実施できない場合には当該工事を各区分所有者の責任と負担において実施することについて、細則を定める。（22条2項）とした。

またコメントによりこの条項は各区分所有者の責任と負担において窓ガラスの改良工事を実施することを可能とする主旨である。としている。

つまり管理規約に「ガラス等の改良」条項が反映され細則が定められていれば個人でも窓ガラスの改良工事が可能になる。

管理規約を見直してみよう。管理規約を確認し、「ガラス等の改良」の条項を確認しこの条項が無い場合は管理組合が速やかにガラスの改修を実施できない場合には個人で改修することができるような道を開いておくために管理規約を改正しておくことをお勧めする。

区分所有者が個人でできる断熱化・防音化工事  
管理規約上個人でガラスの

改良ができない場合の断熱改修方法として後付二重サッシ工法がある。

【後付二重サッシ】

既存サッシの室内側に樹脂製の内窓を取付ける工法。「アルミ外窓+樹脂製内窓」の組合せで断熱性能が約2.8倍に向上する。また、80dBの騒音を40dB程度に遮音し、騒音を大幅にカットできる。共用部を変更しないため通常の専有部の改修手続きで改修工事を行える。

青山和憲



マンションなんでも相談 井戸端会議の風景

ニュース

マンションのエコリフォームがエコポイントの発行対象に

平成21年12月8日「明日の安心と成長のための緊急経済対策」が閣議決定され「住宅版エコポイント制度の創設」が盛り込まれた。平成21年度第2次補正予算の成立を条件にして、エコリフォーム又はエコ住宅の新築をした場合、様々な商品・サービスと交換可能なエコポイントを取得できることになる。

制度の概要は、以下のとおり。（ポイントの申請や交換などの詳細については、決まり次第順次お知らせとのこと）

エコポイントの発行対象

持家・借家、一戸建ての住宅・共同住宅等の別によらず、対象。

期間：平成22年1月1日以降22年12月31日までに工事に着手し、平成21年度第2次補正予算の成立日以降に工事が完了し、引き渡されたものを

対象申請期限は今後公表

上記申請期限の前に発行予定ポイントまで発行した場合、上記によらずポイント発行を終了する。

- (1) エコリフォーム
- (a) 窓の断熱改修

改修後の窓が、省エネ法の「平成11年基準」に規定する断熱性能に適合する次のいずれかの断熱改修を対象。

ポイントは、窓ごとに発行される。

・ガラス交換

既存窓を利用して、ガラスを複層ガラスに交換（管理規約が整備されていれば個人でできる）

・内窓の新設

既存窓の内側に、新たに窓を新設（個人でできる）

・窓交換

既存窓を取り除き、新たな窓に交換（大規模修繕工事）  
詳しくは国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\_house\_tk4\_000017.htmlを確認してください。

## 平成22年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9日	仕事始め		7月3日	役員会	事務局会議室
9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
9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
23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6日	役員会	事務局会議室	8月7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	7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	7日	建物修繕相談会	事務局会議室
20日	建物保全研修会	事務局会議室	12日～16日夏期休暇		
3月6日	役員会	事務局会議室	9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
	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3日	役員会	事務局会議室	10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
20日	建物保全研修会	事務局会議室	16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8日	役員会	事務局会議室	11月6日	役員会	事務局会議室
8日	組合管理運営相談会	事務局会議室	6日	組合管理運営相談会	事務局会議室
8日	建物修繕相談会	事務局会議室	6日	建物修繕相談会	事務局会議室
23日	管理組合実践セミナー	浦和コミュニティセンター	21日	管理組合実践セミナー	浦和コミュニティセンター
23日	法律相談会	浦和コミュニティセンター	21日	法律相談会	浦和コミュニティセンター
6月5日	役員会	事務局会議室	12月4日	役員会	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	組合管理運営相談会	事務局会議室
5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
19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			

## 事務局インフォメーション

\*21年度会費納入のお願い

当会の会員更新の時期になりました。①5月中旬、②12月末、に各会員の理事長様宛に会費の請求書をお送りさせていただきます。お手数ながら、2月末迄に指定銀行の口座までお振込みくださいますようお願い申し上げます。

\*「変更届」提出のお願い

会員の請求書と一緒に理事長様宛に「変更届」をお送りしております。理事長が交代したマンションライフ他、ご連絡の送付先を変更したいマンションは、指定の「変更届出書」を埼管ネット事務局宛ご送信下さい。宛先は、FAX 048-887-9924です。

\*相談員・(役員) ボランティア職員募集

「管理組合の役員として苦勞した自分の経験を他のマンションに伝えたい」「マンション管理のため何か力になりたい」とお考えの方、NPO 埼管ネットの活動に参加してみませんか。マンション管理に関心がある、熱意のある方を求めています。

・応募資格 正会員マンションの区分所有者で、word、Excelが、使える方。

・応募方法 事務局までお問い合わせください。TEL 048-887-9921・Fax 048-887-9924

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 **0115**