THE NPO 川管ネット NEWS

2004年2月
第10号

発行人　緒賀　博　　編集人　村井　千晃
発行：ＮＰＯかわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210-0006　川崎区砂子1-2-4　川崎市まちづくり公社内
Tel 044-222-5136／Fax 044-211-2509
ホームページ：http.//www.kawakan-net.or.jp

第２回マンション管理セミナーを開催

NPO法人になって初めての公式行事として昨年12月13日、川崎市産業振興会館に於いて46名の方々のご参加のもと、下記のテーマで盛大且つ熱心なセミナーが開催されました。マンションは永久に不滅だと思ったら大変な間違いです。適切な管理、適切な修繕、その良否が建物の寿命や資産価値に影響します。専門家の先生方が分り易く教えて下さいました。

第一部「マンションの耐震診断
耐震補強設計・工事について」
（協）川崎市建築家の会
一級建築士　叶　野　　聡　氏

第二部「はじめての大規模修繕」
＜マンション＞
共同設計・五月社代表
一級建築士　三　木　　哲　氏

第１部では叶野先生より耐震診断やその耐度補強方法について、９年前に起った阪神・淡路大震災時の建物の崩壊やその状況などスライドによって解説された。当時を思い起された方もおられたことと思います。今更ながら地震の恐ろしさを再認識致しました。又実際に補強された建物の具体例もあげられ、補強の必要性と耐震対応の可能性も力説されました。補強方法についても詳しい工法の解説がありました。
下記の質問がありました。

Q―１：　先程スライドを拝見していたら鉄筋コンクリートが破壊された事例が多かった様に見受けたが、鉄骨の破壊の状況はどうか。

A―１：　鉄骨の破壊の事例もある。鉄骨の１階柱脚のベースプレートのアンカーボルトの破断が最も多かった。

Q―２：　資料２ページの壁厚の増大による補強において、増し打ち壁には鉄筋が入るのか。
又、５ページのRC造、柱部材の溶接閉鎖フープ巻きにおいて、上部の隙間が30ミリになっているが、ここにアンカーが入るのか又、コンクリートは柱の上部から入れるのか。

A―２：　２ページの増し打壁には鉄筋が入る。
５ページの溶接閉鎖フープ巻きは、ねばりを持たせる為、3センチだけ、すき間を開けてある。したがって上部にはアンカーは入らない。コンクリートは上部から入れるのではなく、型ワクの側面に穴をあけており側面からコンクリートを圧入する。
（次ページに続く）

川崎市名所案内

シンボルモニュメント［母の塔］
生田緑地にある岡本太朗美術館前

Q―３：　管理組合として最も知りたいことは、耐震診断の結果が悪かったら実際になおせるかどうか、専有部分をどの様になおしていくのか、又、費用はどれくらいかかるか等ということで、費用があまりかかる様であれば建なおした方がよいのではないか等という点である。

A―３：　柱のフープ筋のピッチに関する計算の方法が昭和46年に変わった。柱のフープ筋のピッチは昭和46年以前は約250ミリピッチであったが、それ以後はピッチが蜜になり100ミリピッチとなっている。昭和46年以前に建てられた建物は、耐震性は劣るが、昭和46年の改正、56年の改正により以降は耐震性が上がった。したがって昭和46年以前に建てられたマンションは一度専門家に診てもらいその結果が悪ければ、何らかの対策を講じた方が良いのではないかと思う。まずは診断を受けて現況を知った上で次の段階へ進める。概略的には昭和56年以前に建てられた建物は診断を受けるべきですが、構造方式によっても差があるので、専門家に相談された方が良いと思います。その結果をみて耐震性と耐久性(性能)を経済的な面と将来性を見込んだ上で総合的な対策をたてられることが望まれます。

第２部では改修界の大御所　三木哲先生を招き『はじめての大規模修繕』という題で講演をいただきました。大規模修繕の工事に入る前段階での準備があり、管理組合、コンサルタント又は設計・監理者、等それぞれの立場での作業があること、建物の現況調査をもとに劣化度を把握・分析して何をどの様に修繕すべきか、改修の有無、改善すべき点は等、充分な診断と分析により、より良い材料・工法を選択する事が大切であること、又その工事に合った能力のある施工者を、選択して行く重要さ、そして何より工事費の決定に至る種々のチェック、工事期間中の対応やどの様な参加の仕方があるのか、工事中と工事完了後の各種保証等、各項目に分けて、非常に分かりやすく組合や居住者の目線での解説でありました。出席者の中では、初めての大規模修繕の方は少なく殆どの方が1回は経験され、2回目、3回目を迎えるということでしたが、それぞれ修繕に活かせられる内容であったと思います。

下記の質問がありました。

Q―１：　鉄筋コンクリート造のマンションの寿命は何年位か。

A－１：　鉄筋コンクリートの建物は一般的に70年位はもつ。鉄筋コンクリートの中の鉄筋が錆びて来た時が寿命。セメント比で水分が多いコンクリートは早く劣化(中性化)する。中性化した建物をアルカリ性にする方法もある。

Q―２：　当方のマンションでは大規模修繕工事は未実施であります。耐震診断には予備診断と本診断があるが、予備診断と本診断を受けた後、大規模修繕計画を作成した方がよいのか、又、劣化診断との関係はどうか。又、予備診断と本診断は何処に依頼すればよいか。市の費用の助成についてもお尋ねしたい。

A―２：　耐震診断だけでなく劣化診断も併せて実施した方がよい。診断については建築設計事務所に依頼する方法と、請負業者に依頼する方法がある。耐震診断については市の助成が得られると思うが、劣化診断については助成は得られないと思う。

”地震関係は非常に重要な情報になりそうですので、当日参加されなかった会員の皆様に下記追加の解説をご専門の先生より頂戴いたしました。”

～求められる耐震強化～

既に平成７年１月の「阪神大震災」から９年の月日がたったわけですが、関東地方では、いよいよ間近に大地震の発生が懸念されており、建物の耐震診断の必要性を加速度的に叫ばなければならない時期だと実感しております。

特殊建築物等の定期調査報告というものが建築基準法の第12条に定められ、共同住宅においても、ある一定規模以上のものについて定められた間隔で定期調査を行う指定方針が既に昭和59年に定められています。

さらに建築基準法の第８条で「建築物の所有者はその建物を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない」と規定されています。

「適法に維持する」とは“違法にならないようにせよ！”ということで、いわゆる「既存不適格建築物」は、当然違法ではありません。

「既存不適格建築物」とは“法令改正等の新しい条項はそれ以前からある建築物には、その条項を適合しない”というで、つまり新しい基準に合わせることが望ましいが、法律としては強制しないことになっています。

但し、それらの建築物の所有者又は管理者は建築物の状態が現行の建築基準法に不適合である旨の認識がなされるよう、我々建築士は努めなくてはならないでしょう。

特に建築物の安全性については、地震もそれ以外の災害に対しても現行の建築基準法に適合してこそ、その法で求められる安全性が確保できるものだと思います。

1月16日付の朝日新聞紙上では、6,400人余りの阪神大震災の犠牲者の約9割が建築物の倒壊によるものであり、倒壊した建物の多くは現行の耐震基準を満たしていないものだったことを改めて伝えていました。

さらに、「国土交通省は阪神大震災クラスの地震で倒壊の危険があるビルやマンションなどに対する自治体の勧告制度を導入する方針を固め、・・・自治体の立ち入り検査権を強化し、建築物の安全性の定期報告がなされていないような管理のずさんなすべての建築物に対して立ち入り検査できるようにするものだ。・・・」と報じています。

定期的な調査・診断は災害時の建築物の安全性、避難経路の確保、さらには建物の適切な維持保全に大きな効力となることを、マンションの管理組合の皆様には十分ご理解頂ければ幸いです。

協同組合川崎市建築家の会・一級建築士　坂東　保則氏

平成15年度第2回マンション管理基礎セミナー
主催（財）川崎市まちづくり公社

会員の皆様、マンション管理基礎セミナーに多数ご参加いただき、又、後援をいただき誠にありがとうございました。おかげさまで前回同様117名の参加を得、盛況の中でセミナーを開催することができましたことを心からお礼申し上げます。

今回のセミナーの「マンションの大規模修繕工事について」は一級建築士で建物診断センターを主宰している澤田博一講師の豊富な経験上の講話でしたので、非常にわかり易く、とても役に立ったとの声が多く聞かれました。後半の事業者説明会では、川管ネット緒賀会長を含め3団体の説明で、管理組合の方々の質問にも答えていただきご理解をいただいたことと思います。

皆様からいただいたアンケート調査によりますと、今後希望するセミナーのテーマとしましては、①長期修繕計画・大規模修繕工事、②住民相互の問題（ペット・フローリング等）、③管理委託・管理会社についてなどが上位に上げられます。又、マンション管理上のトラブルでは、管理費の滞納・騒音問題・駐車駐輪問題・ペットに関する問題等など数多くよせられました。今後とも、公社といたしましてはセミナーや相談業務を通じまして、少しでもこのような問題の解決の糸口となりますように努力していく所存ですのでご協力のほどをお願いいたします。

知っておくと便利

管理関連法律用語

『区分所有法』

昭和37年4月に制定された法律で平成14年12月に改正されました。

この法律は俗に〔マンション法〕といわれ、正確には〔建物の区分所有等に関する法律〕といいます。これは、分譲マンションの大切な約束事を定めた法律で、一つの建物を区分して所有し、何人かの人がそれぞれに所有権を持つ場合の、お互いの関係のあり方や、そうした所有権の範囲に含まれない個々の壁や床等、躯体部分をどうするか、建物の敷地をどう取り扱うか又、この様な性格をもった建物、即ち共同住宅（マンション）の管理をどういう形と考えを持って作ったら良いか等の基本的で重要な事項を定めたもので条文は72条からなっています。

『管理規約』

区分所有法で分譲マンションの大事な基本となるものを定めていますが、それぞれのマンションでは総べて法律で画一的にはいかず、明解に出来ない部分がありますので基本的な重要点は区分所有法の定めに従って、個々のマンションの実情や条件に併せて細部を具体的に別に定めても良いということになっています、これが管理規約です。実際にマンションを管理する場合の管理組合の業務や組織等の定め、専有、共用部分の範囲等を構造・形態に合せて決め、修繕やリフォームを実施する場合の手続き等も明文化されています。

『使用細則』

専有部分や共用部分の範囲の大別は、通常管理規約で確認できますが、より詳細に決めごとを行なわないと実際の日常生活が行なわれない場合やトラブルになり易いことがあります。使用細則は、管理規約をもっと具体的で詳細なことを定めたルールであり、マンション管理の実情に合せ個々の場所や場面ごとに決められた細部の規則です。例えば駐輪場の使用方法や集会所の使用方法等、管理上必要な細部規則、又リフォームに当たっての防音床材の仕様に関しての一定レベルの材料の決めごと等を決めたりしています。

『管理組合』

管理組合員の資格は〔区分所有者〕となった時に取得でき、区分所有者でなくなった時に喪失します。管理

組合は区分所有法に区分所有者は全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成するとあり、業務は主に次の様なものを行います。
即ち、組合が管理する敷地及び共用部分等の保全・保守・保安・清掃・消毒等、又管理する部分の修繕や長期修繕計画の作成に関する業務、修繕積立金の運用、その他業務を行って組合員共同の利益を増進し、マンションを良好な住環境を確保するために必要な維持管理するための業務を行う組織です。又、管理組合の最高意思決定機関である総会については特に詳細な規定を設けています。

『管理費等及び使用料』

区分所有者が敷地及び共用部分等の管理に要する経費に充てるために、区分所有者の共用部分に係る共有持分(専有部分の床面積の割合)に応じて算出し、管理組合に納入する金額が管理費等です。この管理費等は〔管理費〕と〔特別修繕費〕とに分けられます。又、組合員は一旦納入した管理費等及び使用料について、その返還請求又は分割請求することが出来ないこととしております。これらは通常の管理に要する経費に充当し、主に管理人の人件費や共用設備の保守・維持費用・経常的な補修費・清掃代や事務費用、その他管理組合の運営に要する費用等をいいます。

『修繕積立金』

管理組合が、特別修繕費を修繕積立金として積み立てるもので、一定年数の経過ごとにその部位の修繕周期に合せ計画的に行う、計画修繕・不測の事故等で必要となる修理・修繕・共用部分の変更や、共用部分等の管理で区分所有者全体の利益のために、特別に必要となる費用をいいます。因に駐車場・駐輪場・専用庭・専用バルコニー等の管理に要する使用料の残額は、修繕積立金に繰入れることになります。

川管ネット会員現況報告(16年1月末)

種　　別	管　理　組　合　数
正　会　員	35
個人正会員	6
小　　計	41
賛助会員	34
(うち個　人)	(6)
(うち団　体)	(28)
合　　計	75

事業活動推進のために委員会を設置
― NPO法人の登記完了 ―

川管ネット設立時からの懸案事項でありました任意団体からNPO法人化への移行（平成15年10月6日に法人登記）が完了し、11月1日からNPO法人かわさきマンション管理組合ネットワークとして事業活動を始めました。

NPO法人としての第1回の理事会が、11月19日に高津市民館において開催され、5月の総会で承認されましたNPO法人　川管ネットの15年度・16年度の事業計画を今後どのように推進していくか討議されました。

その結果、予定案件の企画・実行を委員会が担当し、委員長のもと委員会が事業を推進する責任体制を新設することが承認されました。

これは、NPO法人川管ネットが、神奈川県庁に届け出ている事業活動を予定通りに推進して、県庁への決算報告を予定通り進捗したことが報告できるようにするとともに、今後の活動を責任を持って永続的に行えるように設置したものです。

委員会の名称・メンバーは下記の通りです。

1　セミナー・管理相談コーナー・情報交換会担当
　委員長：大山理事
　委　員：鈴木理事、水野稔理事、塩澤理事、
　　長井理事、村上理事

2　ネットニュース・企画・発行・ホームページ担当
　委員長：宮島理事
　委　員：筋田理事、村井理事、田谷理事、
　　水野貢理事、山口理事

なお、川管ネットでは下記日程にて**個別相談会**を開催（原則毎月1回開催）致しますので、ご希望の方はお出かけくださいますようお願いいたします

＊2月7日（土）　てくのかわさき第4研修室
＊3月6日（土）　てくのかわさき第4研修室
＊4月3日（土）　てくのかわさき第5研修室

何れも午後1時～4時まで開催いたします。

編集後記

夫々のお住まいのマンションで色々なイベントがあると思います。今回はダイアパレス川崎パークサイド殿のご協力で「もちつき」を題材に致しました。各マンションでのイベントとか目新しい動き等を写真と共に記事にしていきたいと思いますので表記の宛先まで是非ご一報下さい。

川管ネット
賛助会員の紹介

現在２０数社にのぼる当川管ネットの賛助団体会員各社の業務内容と営業方針などを連載して参ります。
初回は「柴田造園」殿にご登場いただきました。

㈲柴田造園、柴田社長は昭和３８年１２月横浜市生まれの正に文字通り心身ともに充実した世代であり、１９歳で造園業に携わり約２０年にわたる造園業の経験を生かし現在の会社を１５年前に設立した。　同社は地元川崎市を中心に横浜から遠くは千葉まで営業範囲を広げている活気のある造園業者と見受けられた。従来は個人住宅の庭造りとか植栽事業だったが、近年マンションの普及に伴い、学校関係とか集合住宅、特に最近はマンションの植栽からその年間管理委託業務まで幅広い業務活動を繰り広げている。
具体的な植栽管理事業としてはマンション内の樹木の剪定工事、生垣剪定工事、芝刈りと除草工事、殺虫剤散布工事、施肥工事、花壇植替工事　などを長年の経験をもとに、お客様の要望にきめ細かく対応しながら業務を遂行している。
営業形態としては大手管理会社の下請けでやっているケースもあるが、同社の最大の強みは社員１６名からなるプロ集団を保持していることと、外注などよるコストアップを抑え自社社員による責任ある工事受注体制を組んでいることである。更に客先からの絶大な信頼のもとに植栽管理などのメンテナンスの長期契約を保持していることである。

柴田社長によれば、“最近のマンションの樹木は弱ってきている”と。また“お得意様には弱った樹木に土壌改良や殺虫剤散布をすることで病気・害虫から守ることを常にアドバイスしている”と。従ってこれまでの「工事」とメンテナンスというハード部門の拡充を一層計りながらも、今後は所謂ソフト部門、即ちマンションなどの植栽、造園などが如何にあるべきか等のコンサルタント業務にまで業容を徐々に広げていきたいと目標を語っていた。
同社客先の「新川崎グランドハイツ」管理組合によると、
”専用庭の植栽については、これまでどの木を切るかもめたりして、トラブルが発生していたが、柴田造園さんは各組合員の方にアンケートをとるなど、こまめに対応してくれ、共用部分だけでなく専用庭も含めてマンションの植栽をトータルで良くしてくれた。また植木の知識が乏しいマンションの住人のためにミニ庭園を造るなど、こちらの要望を超える提案や作業をしてくれて、柴田さんに替えた後はマンションが見違えるようになって本当にうれしかった”と。

剪定作業中の写真

新会員のマンションご紹介

「第二百合ヶ丘ハイツ管理組合法人」
所 在 地：川崎市麻生区高石２-35- １～４
構　　造：鉄筋コンクリート造　地上５階建て３棟
面　　積：敷地面積6,862㎡　建築面積1,815㎡
世 帯 数：125世帯(3DK～3LDK)
付帯施設：集会所、管理事務所、ポンプ室、防災倉庫、公園
竣　　工：昭和45年12月(1970年)
管理形態：委託管理(大成サービス㈱横浜支店)
（管理人１、清掃人１）
管理費等(月)：管理費7,200円、修繕積立金9,400円、組合費200円
駐車場等：区分所有駐車場33台。駐輪場(賃貸)18台(1000円/月)
組合役員：理事６名　監事１名(任期２年半数改選)
顧問４名
会 議 等：通常総会５月末、定例理事会毎月第４金曜日

第二百合ヶ丘ハイツは、小田急線百合ヶ丘駅から徒歩10分程に位置し、西側に潮音寺、北側に五重塔の香林寺の２古刹、南側には由緒ある「お伊勢の森」高石神社の高台を仰ぎ見、東側には小中学校がある、緑の多い閑静な文教地域といった処に立地しています。

築後33年経過しましたが、建物は一昨年のピンネット工法による外壁塗装工事を含め、過去３回にわたる外壁等大規模改修工事や屋上のステンレス防水化工事等、適切な管理により、比較的良好な状態に維持されています。工事費は全て修繕積立金で処理し、借入れは行っておりません。
平成9年12月には「第二百合ヶ丘ハイツ管理組合法人」として法人登記。
今後の課題としては、電気、ガス、給排水設備等の改良工事や将来の建替問題への対応が考えられます。
これからは、川管ネットワーク会員の皆様との情報交換やご指導を頂きながら、組合員（区分所有者）の為に、より良い管理組合の遂行に努めたいと思いますので、宜しくお願い致します。

マンションの歳時記

－その１－　「年越し」

ダイアパレス川崎パークサイド管理組合

新しい年を迎えてはや一ヶ月以上経ちましたが、皆さんのマンションでも素敵な新年をお迎えの事と存じます。ところでマンションの「年越し」といえば皆さんは何を思い浮かべるでしょうか？　居住者同士互いに協力し共用部分の大掃除に精を出したり、エントランスに松飾りをされたマンションもあったことでしょう。また、まとまった休みになりましたので、居住されている皆さんが不便を感じないようにと、共用設備の維持管理にご苦労されている管理組合役員の方もおられたかも知れません。

私達の管理組合では「もちつき」が年越しの恒例行事となりました。竣工から７年が経ちますが、毎年欠かさず、この時期の楽しみのひとつとなっています。当初、もちつきは初めてという参加者も多かったのですが、今では杵音も鮮やかに、つきたてのおもちを丸める様子もすっかり手慣れたものとなりました。重い杵を持ち上げてはトライする小さな子ども達のほほえましい姿もみられます。自分達でつきあげたおもちの味もまた格別で、まだ柔らかいおもちを頬ばり大満足といった感じです。

加えてお楽しみがもうひとつ、このおもちでお供えを作り、良い年が迎えられますようにとマンションエントランスに飾ります。不思議なもので、いつも見慣れたエントランスでもこのお供えがあることで、清々しい気持ちで新年を迎えることができると居住者の皆様にも好評です。年が明けるとこのお供えを使ってお汁粉を作り、鏡開きを兼ねて新年会も行います。

当管理組合ではこれらの活動を親睦会が中心となって企画、運営しており、他にもマンション共用庭のツツジの剪定や七夕飾りなどのイベントを通じてコミュニケーションをはかっています。
マンションといえば多くの人達が生活するゆえのトラブルが取り上げられがちですが、共に暮らすマンションでだからこそ体験できる楽しみも多いではないかと感じています。（長井啓子氏記）