NPO かわさきマンション管理ネットワーク広報誌　Jan/2005

THE 川管ネット NEWS

Vol.13

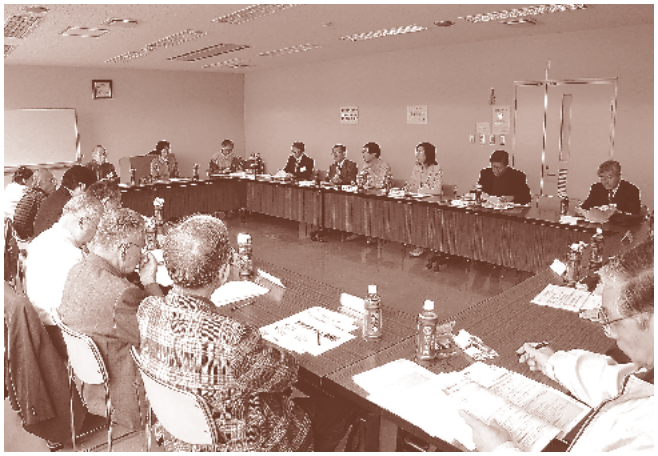
今号の内容

2P デジタル放送のためのチェックポイント
6P 投稿―マンション建替えに関する一考察
6P 平成17年度総会のお知らせ

勝手なリフォーム、迷惑駐車、宗教活動etc.

管理組合の個別な悩み、みんなで解決

3月12日　第7回情報交換会を実施



川管ネットは3月12日、溝の口のてくのかわさき第5研修室で第7回川管ネット情報交換会を行った。当日は会員管理組合から18人が参加し、それぞれに意見を出し合った。また、会員の「地上デジタル放送について詳しく知りたい」という要望から、NHK横浜放送局に講師を依頼。参加者からの質問が相次ぎ、全体的に有意義な会合となった。情報交換会の主な内容は以下の通り。

① 年1回、雑排水管清掃を行うが、未実施の住戸が必ずあり、毎年行わない世帯もある

意見 電話や訪問を繰り返し、協力を求めるよう尽くすしかない。管清掃を行わなかったことによる漏水事故や賠償事例などを業者から資料提供を得て、伝えておくとよい。

② 専有部分をリフォームする際、窓枠の交換やベランダの外壁に物を取り付ける工事をした住戸があった

意見 リフォームの内容を事前に理事会に提出させ、工事計画をチェックしておきたい。ある参加管理組合では、浴室のリフォームでベランダ側の壁に給湯器の換気口を空けていた住戸を大規模修繕時にはじめて発見した。かなり時間が経過した発見になったが、共用部分の変更は違法になるので、原状回復を迫ったという。

③ 来客用駐車場を占拠する特定住戸の来客がいる

意見 来客用駐車場については、1ヶ月の何日まで、最長2泊3日、許可証を配布する、などのルールを決めるとよい。ひどい迷惑駐車には、駐車禁止のステッカーを貼るなどの対処をしてもいい。

④ 日中、家族以外の多数の人が集まる住戸があり、宗教活動的な不審な様子がある

意見 近隣住民の被害があるのかが問題。区分所有法では共同の利益に反する行為の停止を請求できるとされている。集団騒音や住民が不安を覚えるような行動があれば、法律に基づいた主張ができる。

デジタル放送、本格始動は今年12月

テレビ新時代に共聴設備の整備が必要

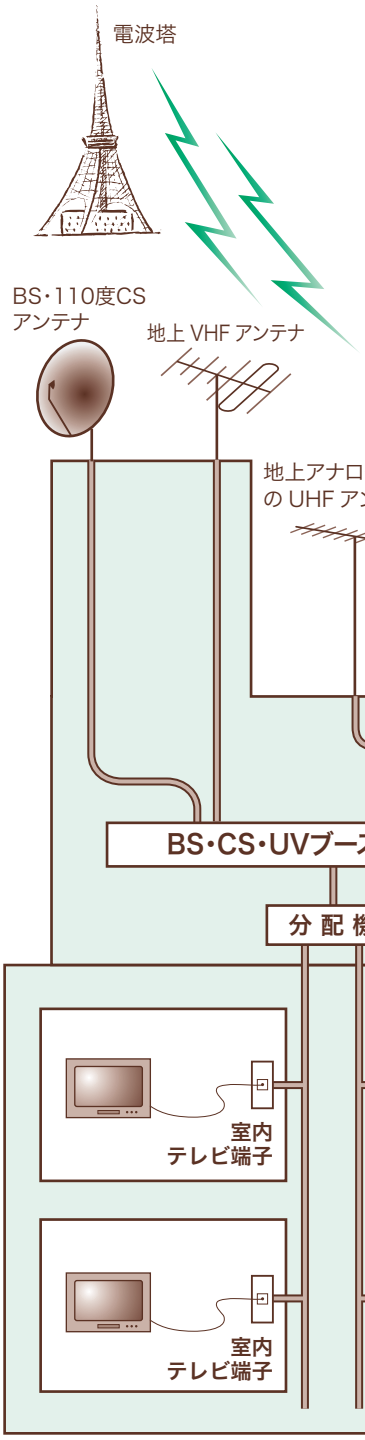
アナログ放送は二〇一一年で終了し、今後のテレビ放送はすべてデジタル放送になる。管理組合としても時勢に合わせた対応をしておかなければ、テレビが映らなくなり、生活に支障を来たすことにもなりかねない。テレビ新時代について行くためには、マンションにある共聴設備の整備が必要となる。

2Pにつづく

1Pのつづき

共聴設備の整備とは、実際にはどういうものか。川管ネット情報交換会ではNHK横浜放送局の岡部律子さんが、地上デジタル放送を受信するための設備チェックのポイントを上げてくれた（図参照）。最も大きな違いは、これまでの主要なアナログ放送の電波がVHF、デジタル放送がUHFである点。電波は東京タワーから送られてくるので、デジタル放送を受信するにはUHFアンテナを調整したり、増設したりする必要がある。このためまずは、アンテナやブースターなどのマンション共聴設備の調査が先決となる。相談相手は大手アンテナメーカー、共聴アンテナ施工業者等。

※調査または整備する業者については、配布している川管ネットの賛助会員リストをご確認ください。HPにも賛助会員リストを掲載しています。



デジタル放送を受信するための設備チェックのポイント

①　UHF アンテナの増設または交換の必要性

電波の到来方向によっては、アンテナの追加が必要となる。受信帯域の差でアンテナ自体の交換を必要とするケースもある

②　UHF混合器使用のケースでは、混合器の特性の確認

UHF アンテナを複数使用する場合、信号を適正に混合する機器（U・U混合器）が必要になる。既設のU・U混合器の中には地上デジタル放送に対応していないものもあるので、機器の特性を確認する

③　ブースターの交換の必要性

チャンネル数が増えるため、ブースターの調整をするが、既設の機器では適正な調整が困難である場合には交換する必要が生じる

④　分配器、壁面端子の交換の必要性

UHF 対応機器などを使用する必要が生じる

知っておくと便利な用語その4

建物劣化調査診断報告書にみる建築修繕専門用語

マンション管理アドバイザー
一級建築士　鈴木義昭

「クラック」――亀裂、ひび割れのこと。その幅が0.3㎜未満と0.3㎜以上とに分けて下地の補修工法を選択する

「爆裂（ばくれつ）」――鉄筋を保護しているコンクリートの劣化により、鉄筋が錆びて膨張し、コンクリートが破壊され、押し出される状態のこと。〝鉄筋露出〟ともいう。逆に、ひび割れの生じたコンクリートに雨水等が浸入し、鉄筋を錆させる要因もある

「チョーキング」――塗膜表面が劣化して光沢を失い、指先でこすると粉状に白く付着する状態。〝白亜化〟（はくあか）ともいう

「欠　損」――爆裂が生じた箇所を放置すると、付着力を失い脱落につながりその部分が無くなってしまうこと

「浮　き」――モルタル塗りやタイル貼りの床、壁面でコンクリートや接着面での付着力を失い下地との剥離が生じ、浮いた状態をいう

水漏れ事故は、個人加入の保険で賠償します

マンションと保険の話②

❖NPOかながわマンション管理組合ネットワーク理事
吉田　博　さん

マンションは一戸建て住宅と異なり、専有部分と共有部分からなる建物で、保険をつける方法としては、共有部分は管理組合が保険契約者となり、専有部分はそれぞれの区分所有者がその責任で独自に保険をつけているのが一般的です。また、保険は、大きく分けて、物に対する保険と賠償責任に対する保険とがあります。物に対する保険の典型的なものが、火災保険であり、賠償責任に対する保険が各種の賠償責任保険です。

今回は、区分所有者が専有部分にかける保険について、触れてみます。（参考：東京海上日動「マンション保険」）

○マンション居住者が心配する水漏れ事故について

個人で専有部分にかかる保険に加入していれば、賠償責任保険から階下の被害者に賠償金（被害額）が支払われます。この場合被害者との示談が必要となります。また、加害者ご本人の水漏れ損害もあれば、損害保険から保険金を受けられます。この場合損害額から3千円が免責金額として差し引かれます。ただし共有部分の被害となる場合は、管理組合が加入している保険を適用することもありますので、ご注意下さい。いずれにしても、マンション保険に加入していれば、ご本人、第三者に対する損害の補償を受けられます。管理組合が共有部分のマンション総合保険に加入しているかの確認も必要でしょう。

○事故の報告

保険事故が発生した場合、契約者は、保険会社または、代理店に住所、氏名、証券番号、事故発生の日時、場所、損害を受けた保険の目的、損害状況などを遅滞なく通知することが、保険約款で義務付けられています。管理組合が加入する保険の対象となることも考えられるので、管理組合にも一報して下さい。

＊参考

● 階上からの水漏れにより階下の居室を汚損したケースの判例

イ. 階上からの水漏れが階上居住者の不注意、たとえば風呂場の水道栓の締め忘れなどによって生じた場合は、階上の居住者は民法709条（不法行為責任）にもとづいて損害賠償責任を負う

ロ. 階上からの水漏れが階上居住者の不注意ではなく、給排水管の瑕疵によって生じた場合は、それが階上の専有部分であれば階上の所有者は、民法717条（土地の工作物責任）にもとづいて損害賠償責任を負う

(表)個人が付保するマンション保険

	保険の目的、対象の範囲	対象となる事故例
損害保険（物保険）	建物（専有部分） 家財一式	1. 火災 2. 破裂、爆発 3. 落雷 4. 風、ひょう、風災、雪災 5. 物体の落下 6. 水漏れ 7. 騒じょう 8. 盗難の事故による損害
賠償責任保険	日本国内で被保険者が他人の身体、財物に損害をあたえ法律上の損害賠償責任を負った時	●風呂場の水を出しっぱなしでいたため、階下の住戸を水浸しにしてしまった
		●誤って植木鉢を落として通行人にケガをさせた
傷害保険	交通傷害（国内外問わず） 団地構内での傷害 （いずれも同居の親族を含む）	●交通事故によるケガ
		●団地の階段で転倒しケガをした
費用保険	損害保険に付帯する費用	1. 臨時費用 2. 残存物取片付け費用 3. 損害防止費用 4. 失火見舞い費用 5. 地震火災費用
地震保険	付帯をご希望されない場合を除き、セット契約となります	地震、噴火、津波による火災、損壊埋没、流失による損害

―「膨れ（ふくれ）」―

①防水層の平面や、立ち上がり部分で熱膨張のくり返しにより、形状が変わり膨れたままになってしまうこと。この現象がくり返されると、重ね部分に亀裂が生じ雨水の浸入につながる場合がある

②塗膜面の塗膜の表面が分解され、ひび割れや膨れを起こし剥離が生ずることがある

―「目地とシーリング」―

石、タイル、コンクリート等の材料、部材どうしの継ぎ目部分をいい、その目地に充填し、水密性や機密性を確保したり、部材の伸縮を吸収したりするために用いる充填材料をいう

―「ケレン」―

金属（主として鉄）の表面を再塗装する際、先だって表面の付着物や錆び、汚れ、旧塗膜を除去し、清掃することで、素地の調整作業をいう

―「斫り（はつり）」―

のみやたがねを使って石やコンクリート等を少しずつ削りとること。無作為に壊すのではなく、目的を持って削りとる。石面やコンクリート面の仕上げ法としても使われる

―「躯体（くたい）」―

建築物の柱、梁、壁、床等の建具、造作、仕上げ、設備等を除いた部分で主として強度を受持った構造本体のこと。躯体工事とは仕上工事に対する骨組工事の総称である。構造躯体、コンクリート躯体等という

次回は設備関連用語を解説致します。

会員マンション紹介

ライオンズマンション京王稲田堤管理組合

築10年・23戸・5階建て

建物構造／
敷地面積／
建築面積／
駐車場／
月額使用料／
駐輪場／
管理費／
修繕積立金／
専有面積／
管理会社／
管理員勤務形態／
理事会／
メンバー構成／理事……
監事……
任期／

23戸と小規模なマンションでありながら、当初は特に家庭の生計を支えるサラリーマンを中心に、階が違うとだれが住んでいるのかもよく知らない状態だったため、1年目より、忘年会を開催。2年目からは住民全員が参加できるように、バーベキュー大会を実施している。小規模マンションだけあって敷地も狭く、バーベキューをする場所もないが、マンション前の路地を活用して実施。事前に町会、近隣の住民の方へのあいさつを行い、当日はその関係者もご招待しての開催する。そうした方々からも近隣の話題やマンション建設前の話（ゲートボール場だった）などが聞け、マンション住民だけでなく近隣の方との親睦を深めることができている。バーベキューはコンクリートブロックでかまどを組み金網と鉄板で行う。この方法を使えば駐車場などの場所でもバーベキューの実施は簡単ではないかと思う。他の管理組合さんも参考にされてはいかがだろうか。当マンションでは5年ほど前から、町会の集会場が近所にできて、現在はそこで開催しており、雨の心配が少なくなったが・・。ところで、当マンションは現在、第1回目の大規模修繕に向け、一昨年より修繕委員会を立上げ、準備・計画を立案中。川管ネットのセミナーなどに参加して勉強し、無事に一回目の大規模修繕を終わらせたいと願っているところである。

異なる業種の工事でも「川管保全協」で守ります!!

私どもは“大規模修繕”から“お部屋のリフォーム”までお役に立ちます!

御見積は下記【川管保全協】までご連絡ください

工事の保証は川管保全協が“責任をもって”行います!

請負業者賠償責任保険 三井住友海上火災保険㈱

川崎市指令経産 第7号
中小業等協同組合法に基づく認可取得

お見積無料

私どもは7つの卓越した保全技術をもった専門業者の集団です

川崎住宅管理保全建築協同組合

0120-828244 FAX 044-230-3874

〒210-0004 川崎氏川崎区宮本町7−5 川崎建設会館内

URL; http://kjhk.com E-mail; info@kjhk.com

賛助企業探訪

フジクス株式会社			
本社所在地	川崎市川崎区貝塚1－8－2		
電　話	044−245−0822㈹		
創　立	昭和44年10月9日	資本金	8,400万円
代表者	竹之内　豊	正社員	180人
売上高	14年度 17億3100万円 15年度 20億2300万円 （数字はグループ合計）		
主な事業内容	㈱.ウォータージェット業務 排水管洗浄、外壁洗浄・剥離工事等 ㈱.リフォーム業務 給･排水管改修、貯水槽清掃、漏水調査等		

細田次郎常務

「定期的な管洗浄は確実に効果がある」―30年以上、排水管洗浄業に携わる細田常務の言葉である。「計画的に洗浄を実施すると、緊急対応の出動が極端に少なくなります」。集合住宅が建ちはじめた昭和40年代、「当時からつまりなどによる排水不良のトラブルは多かった」と振り返る。排水口から水が逆流して漏水事故になることもあり、24時間365日休みなく緊急対応に備えていたという。こうしたトラブルを踏まえて、公営住宅で試験的な管洗浄を実施。管洗浄の必要性が一般に認知されるようになる。フジクスが日本で初めて超高圧の排水管洗浄工法を取り入れたのは40年代後半だった。

国家検定産業洗浄技能士70人超。外注なしの年間業務実績は35万世帯超。社内技術検定によって、社員の技術統一による信頼性の向上と会社全体のレベルの底上げにつなげる。社内に技術研究室を構え、高圧洗浄車やノズルなどの器具を開発。「高い技術力の裏づけを持った洗浄工法で、知識も技術もない会社との差は歴然」と細田常務。超高層マンションに対応した新型洗浄装置を導入するなど、新たな技術開発にも余念がない。

「管の汚れを取ることは老朽化を防ぎ、管の延命につながる。おざなりの洗浄ではなく、きちんとした配管調査や工法に基づいた作業が行われているかどうかを住民の方々も意識してほしい。いいかげんな洗浄はかえって余計な費用発生の原因にもなるからです」

かわさき名所案内

芭蕉句碑

「麦の穂をたよりにつかむ別れかな」

元禄7（一六九四）年5月11日（現在の6月下旬）、俳人松尾芭蕉が江戸深川の庵を出て、郷里へ帰る道すがら、別れを惜しみ江戸から送ってきた門人たちと、川崎宿のはずれの八丁畷の腰掛茶屋でだんごを食べて休憩していた。このとき、門人たちが「翁の旅を見送りて」と題して俳句を詠みあったのに対し、芭蕉が「麦の穂をたよりにつかむ別れかな」と返歌したのがこの地。芭蕉の句碑は県内だけでも約60基あるといわれているが、実際に句を詠んだ地に建てられた碑はほとんどなく、貴重なものといえる。芭蕉はこの年の秋、大阪で帰らぬ人となったため、これが関東での最後の別れとなった。

《所在地》　◆川崎区日進町11－9

川管ネット会員現況報告

《会員数》　平成17年3月31日現在

団体正会員(管理組合数)……35(4924戸)
個人正会員……6
個人賛助会員……8
団体賛助会員……28
合　　計……77

投稿 マンション建替えに関する一考察

❖シャルム新丸子管理組合 理事長
筋田一行

平成14年のマンション建替え円滑化法の施行、翌年の区分所有法改正により、マンションの建替え要件が緩和され、法的には建替えやすくなったといえます。しかし、その実行となると、相変わらず、極めて困難なままであります。

私の住むマンションでも最近、ある区分所有者の方から「建物が古くなって修繕費がかさむようになったのだから、いっそ建て替えたらどうか」というご意見が寄せられました。「この建物が将来どうなるのか、所有者の関心が高い。建て替える場合の個人負担額の具体的な数字を調べて、それが1千万円までであれば合意が得られやすいと思うのだが」という内容でした。

そこで川管ネットや、当方の関係デベロッパー、関係図書等を調査した結果、次のようなことが判明しました。

一、地価の下落で等価交換方式ができず、建て替えに要する1戸当たりの費用負担額が最低でも2千万円以上になる

二、阪神淡路大震災のようにマンションが全壊し、建て替えに行政から補助金が出たケースでも住民の合意形成は困難を極めた

三、年金生活者や住宅ローンが残っている世帯等の経済弱者への対応問題

四、1、2階に店舗・事務所があり、建て替えに伴う休業補償の問題

五、居住者、店舗等の仮住まい（1、2年間）の確保を問題

六、1億円程度かかるといわれているマンションの解体費用が産業廃棄物の規制が厳しくなり、年々高くなっている

このようなことから、私としては建て替えるより、たとえ財産価値が徐々にダウンしても修繕工事等によって維持補修に努め、マンションの寿命を少しでも延ばしたほうが現実的で、得策だと考えます。

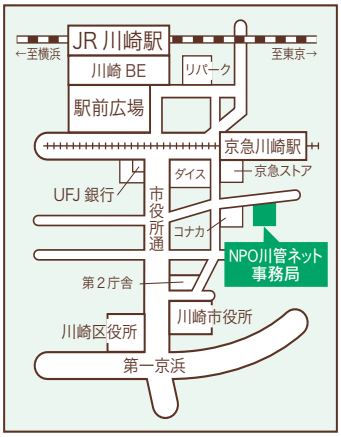
また、1月に放映されたNHKスペシャル「阪神淡路大震災10年後のマンション再建、住民の選択（建替えか補修か合意への苦悩）」を見て、マンションの建て替えがいかに困難であるかがよくわかりました。

マンションはしっかり管理をしていれば、そんなに傷むものではありません。建て替えよりまず、修理を考えるべきだと思っております。

編集後記

THE 川管ネット NEWS　第13号　2005年4月20日発行

発行元／NPOかわさきマンション管理組合ネットワーク
〒210-0006
川崎市川崎区砂子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
E-mail info@kawakan-net.or.jp
発行人／緒賀　博
編集人／宮島　茂



川管ネットからのお知らせ

「川管ネット総会」

NPO川管ネットは5月28日(土)午後1時30分から4時30分まで（懇親会含む）、幸区堀川町の川崎市産業振興会館第三会議室で、平成17年度通常総会を開きます。5月初旬にご案内を差し上げますので、ご出席のほどよろしくお願いいたします。

「神管ネット新任役員研修会」

NPO神管ネットは5月29日(日)午後1時30分から5時まで、横浜市中区の横浜市技能文化会館で、平成17年度新任役員研修会を行います。講師はマンション管理センター主任研究員の村井忠夫氏。定員80人。

問い合わせは「NPO神管ネット事務局」
☎045-201-2422まで。