NPO かわさきマンション管理ネットワーク広報誌　Jul/2005

THE 川管ネット NEWS

Vol.14

今号の内容

2P 電話もテレビもIT化… どうなる?インターネット
3P 工事見学会に参加して
6P 新企画「What`s New」

5・28 平成17年度通常総会開催

マンション管理情報システム、ネットも予備調査に協力

川管ネットは5月28日㈯午後1時30分から、川崎市産業振興会館で平成17年度通常総会を開いた。当日は、16年度事業・決算報告、17年度事業計画・予算報告、役員改選等の議案について審議し、すべての議案が可決承認された。

挨拶に立った緒賀博会長は、神奈川県が取り組む「マンション管理情報登録・閲覧システム」について触れ、まず、県との協働でシステム構築の予備調査に参加したいとの意向を示した。このシステムはまだ不明の点が多く今後変更が予想されるが、自分のマンションを見つめ直す機会にもつながり、管理組合の質的向上を図っていく一つの試みで、他団体とも協力し合って成功させたいと述べた。また、住民の高齢化に対して、「福祉や助け合いなど、管理組合がひとつのコミュニティーとして、自治活動を取り入れながら活動していくことが今後は大切になっていく」と話し、建物の維持管理と共に、コミュニティー形成が、これからの管理組合に求められる一つの柱となると指摘した。

17年度の事業計画については、川崎市まちづくり公社から受託しているマンション管理相談業務や、各区の市民館を利用した個別相談会を充実させるほか、情報交換会・セミナー、情報誌の発行など、管理組合が抱える共通の問題解決、マンション管理情報の提供等を中心に積極的に活動を行っていくことが報告された。

当日は管理組合会員、賛助企業会員など46人が出席。総会後の懇親会などで交流を深めた。

《新任役員》

福本敏英 氏（第二百合ヶ丘ハイツ管理組合法人）
香川泰男 氏（日商岩井溝の口マンション管理組合）
桑山捷二 氏（マンション管理士）

工事見学会に参加して

築30年・3回目の大規模修繕工事 玄関扉や窓枠サッシの改善改良も実施

一級建築士　鈴木義昭

横浜・港南区の野庭団地第二住宅大規模修繕改良工事の工事見学会が6月11日㈯12日㈰、野庭団地住宅管理組合連絡協議会の主催で開催され、川管ネットからも3名の理事が参加した。

今回は3回目の大規模修繕工事ということで、周期的な外壁下地補修や防水に加え、改善改良工事も含まれていた。見学会当日、工事は半分が完了したところ。現場見学では、工区ごとの工事の流れが見られたこと、改良工事等の試験施工の場所での詳細な質疑ができたことに参加者の関心が集まった。施工は川管ネットの団体賛助会員である㈱アール・エヌ・ゴトーが担当している。

（3ページにつづく）

電話やテレビもIT化 どうなる？インターネット

NPO川管ネット編集部

インターネットを取り巻く環境について、昨今では付加機能としてＩＰ電話やＴＶ機能などありますが、何がどうなのか、または今後どうなっていくのかは素人にはなかなかわかりません。ところが、マンションという住戸の集合体では、「管理組合の理事がわからない人だからうちのマンションは遅れている」といわれる可能性もあるのです。そんなことを考えつつ、今回はＩＰ電話・ＴＶ機能に着目して、マンション住民の立場からＡＤＳＬ・光ファイバー・ＣＡＴＶについてまとめてみました。

※ここでのＴＶ機能とはＰＣでテレビを見ることではなく、インターネット回線を通じて映画や動画をテレビで見ることです。

【ＩＰ電話（ＩＰフォン）】

インターネット回線を利用して音声を送るため、距離の差はなく一般的には市内通話料金で全国均一料金。同じＩＰ電話会社であれば無料の場合もある。インターネット使用時でも電話の使用は送受信とも可能。ただし、固定電話に比べて音質は劣る。（筆者の感覚ではさほど気にならない）

	インターネット	付加機能	
		電 話	ＴＶ機能
ダイヤルアップ	○	―	×
ISDN	○	―	×
ADSL	○	○	△※1
光ファイバー	○	○	○
CATV	○	△※2	―

※１：３Mbps 程度の実行速度が必要
※２：CATV の提供会社により可不可あり

【ＡＤＳＬ】

マンションでは一番手軽。ただし、電話局からマンションまで光ケーブル化されている場合は工事（メタル化）が必要。

【光ケーブル】

音声やデータを光信号に変えて通信するため、高速で大容量の通信が可能。ただし、光ケーブルを自室まで引き込む工事が必要となる。また、提供会社によってはマンション内の工事が必要となる場合もある。

【ＣＡＴＶ】

有線テレビのケーブルを利用してインターネット、電話を接続する方式である。現在すでにＣＡＴＶに加入しているマンションであれば検討に値するが、新規にＣＡＴＶに加入する場合は、管理組合の許可および工事が必要になる。

筆者の独断で言うならば、技術面では光ケーブルだが、すべての住戸が高速＆大容量を必要とするかといえば、疑問符がつきます。

川管ネットニュース読者であればＡＤＳＬで充分といえるのではないでしょうか（光ケーブルを必要とする読者であれば既に、加入済みのはず）。また、インターネットもあまりせず、長距離（東京―大阪間以上）電話もあまりしない読者はコストパフォーマンスを考えるとダイヤルアップでも充分かもしれません。

マンションと保険の話③

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

共用部分の保険は昔と様変わり 保険商品は自分で選ぶ時代です

前回は専有部分の水漏れ事故を中心に記載しました。今回は共用部分の保険を考えてみます。近年、保険商品の自由化などにより、損保各社のマンション保険も様変わりしてきました。ここでは東京海上日動火災の商品を参考にしますが、各社の商品を見比べて、どの商品が自分たちに合っているのか研究することも大切です。

―― オールリスク補償 ――

これまで機械式駐車場や給水ポンプ等は機械保険への加入が必要でしたが、現在の商品は「オールリスク補償」で、マンションに関わるあらゆる偶然な事故が対象となりました。建物だけではなく、管理組合共用の什器・備品などの動産も補償の対象。盗難や給排水設備に生じた事故、漏水・放水などによる水濡れ、破損事故、水濡れ原因調査費用等も対象です。項目によっては不担保にもできるので、商品構成が選択できるようになったともいえます。

―― 全額補償 ――

これまでは、最初にかけた保険金額で

（1Pのつづき）

野庭団地第二住宅は横浜市住宅供給公社により、昭和50年3月に分譲され6棟390戸からなる規模をもち10数年をかけて全体が完成、昭和40年築の市営住宅を入れると約6000戸という大規模な団地型マンション。全体を17の管理組合で構成し「野庭団地住宅管理組合連絡協議会」が中心となりコミュニティーを形成している。

今回は3回目の大規模修繕工事とあって、玄関扉や窓枠サッシ、バルコニー手摺の改良工事を実施。事前に試験施工を行い、その工事に伴う二次工事の発生や、工事時間の把握、居住者への広報や配慮についての検討がなされ、工事費用とにらみながらの工事となった。優先順位を決定して行く上で重要なポイントであった居住者への説明に対する配慮が伺われた。

築30年。既に各部材の耐用年数が過ぎ、将来のメンテナンスとの比較や費用対効果の見極めが難しい時期であったと推察できる。それらの各条件を乗り切って行くうえには、まず居住者の工事に対する意識と協力はもちろん、管理組合と設計者、施工者の三者が一つの目的のために心を一つにする事が何より大切な事であると確信した工事見学会であった。

階段室付近を施工中の様子

階段室前の階段に設置した手すり

工事業者を選定するまでの流れ

① 修繕計画委員会を発足
② 設計監理方式を採用
③ 実施設計者、見積検討及び選考、ヒヤリングの実施
④ 委員会経過報告、及び実施設計契約承認、特集広報
⑤ 計画内容の検討、及び調査（バルコニー・サンルーム等）
⑥ 工事項目、仕様の検討、詳細調査、試験施工の検討
⑦ アンケート及び工事項目の検討、見積条件の検討
⑧ 施工条件の検討、見積依頼施工者の検討
⑨ 見積依頼者決定、見積説明会
⑩ 見積提出、内容検討
⑪ 施工会社第1次選考から第2次選考、ヒヤリングにより内定
⑫ 施工業者内定通知、準備打合せ、工事価格の折衝
⑬ 臨時総会開催、承認

取替後の玄関扉と、扉脇に新設したポスト

契約を継続していると、事故時に保険金額が補修費用より少なく、その差額を区分所有者が負担するケースがありました。現在の商品は「新価（＝再調達価額）・実損てん補方式」。契約金額の限度内で損害額全額が補償されます。建物の経年減価等による減額はなく、万一の災害の際にも、区分所有者の持ち出しなしに修復できるわけです。

――積立型保険――

同じ商品で掛捨型か積立型かを選べるようになりました。積立の保険期間は3～10年。一時払いや分割も可能で、長期修繕計画に合わせた商品構成ができる長期保険です。ただ、金利が低い現在では、保険期間が満了した時点の満期返戻金に加算される契約者配当があてにならないため、あまり人気がなくなっているようです。

――保険は自分で選択する時代――

損保各社では管理組合を対象とした保険商品を手がけているところが増え、各社ともいろいろなサービス内容で差をつけようとしています。マンションによってそれぞれ特有のリスクがあり、特有の保険設計が必要になります。損保各社の保険商品と補償内容および保険料について、管理組合内で十分研究してみることが効率的な付保につながるのではないでしょうか。

賛助企業探訪

株式会社　富士設備			
本社所在地	川崎市中原区下小田中5丁目14番地1号		
電　話	044−755−7200㈹		
創　立	昭和34年1月28日	資本金	3,000万円
代表者	大川静太	正社員	40人
売上高	15年度　14億5000万円 16年度　12億0000万円		
主な事業内容	給排水･衛生･空調設備一般		

大川通雄専務

売り上げは官庁10％、民間90％―マーケットを民間に移行している。「官庁も大切、民間も同様に大切」と考えるからだ。官庁営業の大川通雄専務からも民間を意識した言葉が出る。「これからは民間マンションの改修がターゲットなっていくだろう」。

大手ゼネコン、地元ゼネコン、ハウスメーカー、個人、官庁等、「特定の顧客ではなく、全般的にお付き合いしていただいている」と大川専務。民間の受注が増えれば、必然的にマンション改修関係の仕事が多くなる。そして、新築の供給が減少している傾向であることから、「弊社の改修部門をさらに活発化していく方向性を打ち出したい」という。

「それには川管保全協の名前をもっと広めたいですね」川管ネット賛助会員で、同社が所属する川崎住宅管理保全建築協同組合（川管保全協）の存在感を高めることが先決だというのだ。「川管保全協に入っているからといって、黙って仕事が回ってくるわけはない。自分たちでマンションに特化した建築協同組合ですよとアピールしていかないと」。

このため、川管保全協の仕事では、利益を重視しない見積もりを出しているという。まずは安くても仕事を取って、いい仕事し、その中で口コミで知名度を上げていくというのだ。「社長の言葉ですが、いい仕事を終え、仕事で信頼を得て、次の仕事の受注につなげる。信用は仕事で得るものですから」。

下請け業者を多く抱える設備業者が一般的な中、自社の職人は約20人。管理技術者も多数。若く新しい技術をもった社員、そして長い経験実績をもったベテラン社員らが上手に調和を取りながら、信頼性を重視した会社の姿勢を作り出している。

かわさき名所案内

瀋秀園（しんしゅうえん）

日本最大規模の中国式自然山水庭園で、川崎市と姉妹都市である中国･瀋陽市から友好都市５周年を記念して寄贈された。中国伝統の建築様式に彩られた楼閣、池、24種の樹木など、まるで中国にいると錯覚させられるほど美しい景色が再現されている。瀋秀園という名は、瀋陽市の秀でた景色を集めた庭園という意味。

《所在地》◆川崎区大師公園１

川管ネット会員現況報告

《会員数》　平成17年6月30日現在

団体正会員（管理組合数）……35（4924戸）
個人正会員……4
個人賛助会員……10
団体賛助会員……27
合　　計……76

会員マンション紹介

ジュエル川崎管理組合

築24年・23戸・8階建て（地下1階）

権利形態／借地権付きマンション
建物構造／鉄筋コンクリート造り
敷地面積／509・71㎡
建築面積／344・86㎡
駐車場／8台（専用使用権付）
月額使用料／2万3000円
駐輪場／無料
管理費／㎡当たり月額185円
修繕積立金／㎡当たり月額19円
地代／㎡当たり月額23円
特別積立金／㎡当たり月額53円
専有面積／27・72㎡～94・23㎡（1DK～3LDK）
管理形態／自主管理
管理員勤務／なし
理事会／月1回
メンバー構成／理事四名
任期／2年（1年ごと半数交代）

入居1年目から管理会社の不備があり、解約した。名前も覚えていない小さな会社で、管理費を住民のだれから徴収したのかも記録していないお粗末さだった。瑕疵問題がきっかけで住民同士が集まり出したことが、怠慢な業務の発覚を早め、連帯意識を深めた。以来、自主管理を通している。

ただし、自主管理の道のりは決して平坦ではない。修繕積立金が、面積の大きい住戸でも月額2千円に満たない設定でここまで来た。1回目の大規模修繕工事では、戸当たり60万円を積立金とは別に徴収して賄った。現在も2回目を前に特別積立金と称して、工事費の捻出を図っているが、「それでも足りないのは明らか」と会計担当。資金計画がしっかりしていないため、実際に工事を行う際には、「また値上げが必要になるかも」と不安を隠せない。

それでも「小さいマンションだから、まとまりがあっていい」という長所は、他には代えられないものがある。立地の良さから23戸中17、8戸が分譲時からの住民。毎年の総会もほぼ全世帯が参加するという。「気心が知れている人ばかりだから、自主管理もやりやすい」と現理事長の川添良郷さん。総会後は近所の焼肉屋で親睦会をやるのが通例で、子どもなど家族も含め40～50人集まり、にぎやかな宴会になるそうだ。

異なる業種の工事でも「川管保全協」で守ります!!

塗装 防水 建築 土木 設備 造園 電気
川管保全協ならではの高品質で経済的な工事をお約束します

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

What's New

NPO川管ネット賛助企業の活動状況を中心に新着情報を掲載しています

株式会社 東急コミュニティー

「Hello, Hello, Hello.」キャンペーン

創立35周年を機に、「Hello, Hello.」と題するキャンペーンを毎年開催していきます。第1回目である2005年度は「こんなマンションに住みたい」をテーマに、マンションライフに関する作文、絵を広く募集します。

【応募テーマ】
「こんなマンションに住みたい」

①一般部門……
作文1200文字程度

②小学生部門……
作文800文字程度、絵画B4または八つ切りサイズ画用紙

①一般部門……
「大　賞」30万円
「優秀賞」10万円

②小学生部門……
「大賞」3万円分の図書カード
「佳作」1万円分の図書カード

応募締切　2005年9月30日
《問い合わせ》
☎03・5717・1466
http://www.tokyu-com.co.jp/hello/

フジクス 株式会社

●オリジナル重曹の衣類用洗濯剤、イオンパウダーソーダ販売始めました！　1kg入り1，050円
担当……中田

●浴槽の下は見えないけれどとても汚れています。新築マンションでさえ、ちょうバエが異常発生する原因にも…浴槽下の衛生殺菌洗浄「ビューティフロー」いよいよ受付スタートです！
基本コース10，000円～
《問い合わせ》
☎044・245・0822

川崎住宅管理保全建築協同組合（川管保全協）

蒸し暑い梅雨、夏に向かう6、7月のこの時期、各マンション管理組合からいただく問い合わせ、仕事の受注に多いトップスリーは以下の通りです。

1．植栽管理：害虫駆除、殺虫剤散布
2．防水：屋上防水、地下ピットの電気配線のかさ上げ
3．水回り改修：雨水管の修理、専有部分のキッチンなどの水栓交換

《問い合わせ》
☎044・230・3873

編集後記

うっとうしい養生シートで目隠しされていたマンションの化粧直し〈大規模修繕工事〉が終わり新しい顔を見せた。目隠しからは解放されたが、今は梅雨の真っ只中。黒い涙跡が素敵な顔を台無しにする。気まぐれな梅雨が早く終わり、朝陽の中で輝く姿が見たいものだ。　（栗）

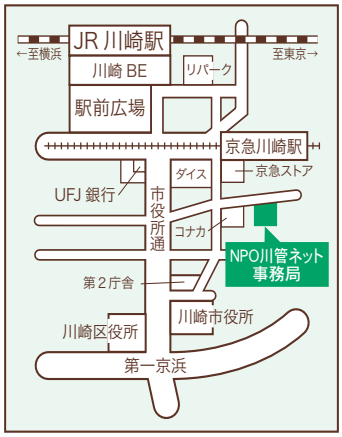
川管ネットからのお知らせ

マンション管理基礎セミナー

川崎市まちづくり公社は7月30日㈯午後1時20分から午後4時30分まで、川崎市中原会館（エポックなかはら）大会議室で、平成17年度第1回マンション管理基礎セミナーを行います。マンション管理センターの廣田信子氏が、マンション履歴システムをテーマに講演します。参加費無料。定員150人。
問い合わせは公社 ☎044−211−7851まで。

セミナー＆相談会

NPO川管ネットは10月29日㈯午前9時30分から午後4時30分まで、ミューザ川崎シンフォニーホール研修室（JR川崎駅下車徒歩3分）で、マンション管理相談会及びセミナーを開きます。セミナーのテーマは長期修繕計画の作成・見直しについて。詳細は改めてご案内いたします。

THE 川管ネット NEWS　第14号　2005年7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