http://www.zenken-center.com

マンションの適正な管理のための管理組合向け無料情報ツール

大規模修繕工事新聞

本紙は、首都圏・関西圏の約30,000管理組合を対象に大規模修繕工事の情報を掲載・配布するフリーペーパーです。

ホームページはこちらから

2016 10月号

発行元：一般社団法人全国建物調査診断センター・マンション総研
発行人：吉野笙一
〒160-0023 東京都新宿区西新宿8丁目12-1-603 サンパレス新宿6階
TEL. 03-6304-0278 FAX. 03-6304-0279
info@zenken-center.com

CONTENTS

2p 修繕奮闘記File Data 94
共用・専有給水・排水管の一斉交換
1度の工事で経済的・精神的な負担に配慮

4p 外国人作業員の時代がやってくる!? Part23
塗装、防水に次いでタイル工技能実技教育開始

5p ライターkitamiのお邪魔しま～す!
・LIXIL榎戸工場
・INAXライブミュージアム

6p 修繕奮闘記File Data 95
リゾート地のファミリーマンション
天候以外、工事の進捗状況に死角なし

8p 工事費節約セミナー採録
直接的・間接的費用の節約とは？

9p Insurance
来年1月地震保険改定
埼玉14.7%、東京・神奈川・千葉
11.4%アップ

14p 教えて！管理組合交流相談室
Q 違法駐車やベランダの違法使用への対応は？
A 違反行為へは「停止請求」適用も使用細則など管理組合ルールの周知を

15p 消費者庁、国交省
機械式立体駐車場の安全対策呼びかけ

20100105-20161005-82

大規模修繕工事の最初の一歩

「チョット待って相談」サイト開設！

・工事は何からどうすれば？
・コンサルタントはどこへ？
・修繕委員会や総会の準備・対応は？ etc.

無料 修繕設計会社紹介センター 管理組合向け訪問相談事業

大規模修繕工事に直面した管理組合役員の方々が最初に戸惑いと不安を覚えるのはコストがかからず、かつ信頼できる専門的な相談相手がいないことです。

ひと足飛びに管理会社や設計コンサルタント、マンション管理士、工事会社に依頼するには情報不足で、最初の相談相手として依頼する根拠もありません。

一般社団法人修繕設計会社紹介センターは2013年の発足から得た経験で、**事前にこれらの不安を相談できる仕組み**の必要性を、依頼を受けた管理組合等から受けました。

【工事を検討する際の管理組合の不安】

・大規模修繕工事・設備改修工事は何からどうすればいいの？
・信頼できるコンサルタントはどう選べばいいの？
・修繕委員会の立ち上げ方や総会の準備・対応は？
・管理会社との付き合い方は？
・長期修繕計画はこれでいいの？
・日常生活に影響する給排水設備改修はどうすればいいの？

こうした不安の相談として、修繕設計会社紹介センターでは、経験豊富なスタッフ（1級建築士、1級施工管理技士、1級管工事施工管理技士等）が直接管理組合を訪問し、相談を受けています。初回、相談費、交通費、通信費は無料です。

http://mansionkanri-sodan.com

●お申し込み／お問い合わせは
TEL：03-6304-0278 FAX：03-6304-0279
E-mail：info@zenken-center.com

管理組合 修繕奮闘記

File Data. 94　神奈川県・横浜市／前田ハイツ住宅管理組合

共用・専有給水・排水管の一斉交換
1度の工事で経済的・精神的な負担に配慮

9月10日、戸塚区にある前田ハイツ住宅（自主管理・440戸）で定員をはるかに上回る52人が参加し現場見学会が行われた。工事内容は、給水方式の直結化と共用部分・専有部分の給水・給湯・雑排水管の一斉更新。

きっかけは平成25年に行った長期修繕計画に基づく設備劣化調査（当時築36年）。翌年、コンサルタント会社である建物保全センターが室内立入調査を実施。調査の結果、前回の給水管ライニング更生工事の塗膜剥離、錆こぶ、腐食等の劣化がみられたことから、配管の全面的な更新工事の必要性が浮上した。

平成24年の大規模修繕工事以降、新旧理事を含む30人規模の「専門委員会」を継続し、工事内容を検討。当初は配管更新のみの計画が進められたが、「この機会に給水システムの見直しを」との声が上がり、受水槽のある加圧給水方式から、本管から直接引き込む直接増圧方式への変更を実施することになった。

今回の工事は専有部分も含め、管理組合の修繕積立金ですべて実施したが、一部排水管が下階天井裏配管となっている。すでに管理規約では専有配管も共用扱いで工事ができるように変更されており、さらに今回の総会で区分所有者全員の同意を得て工事に踏み切った。

室内工事は6日間。その間居住者は在宅を余儀なくされる。しかし、管理組合、設計コンサルタント、施工者の数回にわたる説明会を経て無事工事を進捗している。住民目線の使いやすい仮設トイレ・モデルルーム等も大きな役割を果たしている。

また、給水方式の直結化は省エネといわれるが、実証データがあるわけではない。今回、管理組合の依頼で工期中にデータを計測したところ、電気使用量が施工前の34％まで削減されることがわかった。

進行中の工事について、川本工業の小松現場担当は「連絡が取れない所有者にもすべて組合主導で動いてくれた。とにかく理事さんが前面に立ってくれるので非常に工事がやりやすい現場です」と話す。

設計コンサルタントの建物保全センター・福市社長も「管理組合内部の合意が取れれば、経済的にも、精神的にも配管の工事は1度で済ませたほうがいい」と語る。

共用部分の給水・排水、専有部分も含めて管理組合の計画として検討していくことは、長期的な視野でのメリットにつながることは間違いない。

とはいえ、合意形成や実際の立ち入り工事をするための準備は容易ではない。前田ハイツは新旧理事など、建物の歴史を知っている人が集まり、住民同士のコミュニケーションがしっかりしている管理組合だからこそ、他のマンションが見習える工事を実施できたのではないだろうか。

現場では川本工業のスタッフが引率しながら工事の様子を説明

新設した直結増圧ポンプ。180戸向け・260戸向けと2台設置

メーターボックス内の既存（左）と工事後の様子

前田ハイツ住宅給排水設備更新工事

●設計コンサルタント
株式会社建物保全センター
〒221-0835 横浜市神奈川区鶴屋町3-35-11 ストーク横浜二番館504号室
Phone 045-324-6152
http://www.k-tateho.jp

ISO9001・ISO14001
認証取得

●施工担当
川本工業株式会社
〒231-0026 横浜市中区寿町2丁目5番地の1
Phone 045-662-2759
www.kawamoto-ind.co.jp

（表）1住戸の工事スケジュール

	1日目	2日目	3日目	4日目	5日目	6日目
作業項目	解体・はつり工事	配管工事（排水管）	配管工事（給水管）	内装工事（大工復旧）	内装工事（大工復旧）	内装工事（内装仕上げ）
	養生・解体・はつり	排水管更新・はつり	給水管更新	内装下地復旧	内装下地復旧	内装仕上げ・排水管保温
主な作業エリア	洗面・トイレ・風呂・台所・玄関	洗面・トイレ・風呂・台所	洗面・トイレ・風呂・台所・玄関	洗面・トイレ・台所・玄関	洗面・トイレ・風呂・玄関	洗面・トイレ・風呂・玄関
作業内容	室内の養生 内装解体（天井・床） 配管貫通部はつり・穴あけ等	排水管（立て管・枝管）更新 配管貫通部のはつり・穴あけ等	給水管更新	内装下地復旧（天井・床・玄関梁型）	内装下地復旧（天井・床・玄関梁型）	内装仕上げ（クロス・床CF） 排水立て管の化粧カバー施工

トイレ内に設置されている、更新した雑排水立て管（左）と既存の汚水管（鋳鉄管）

浴室や洗面・洗濯室は配管を露出し、化粧カバーで覆った

工事データ

○工事名／前田ハイツ住宅給排水設備更新工事　○建物概要／1977（昭和52）年竣工・RC造・地上5階建て・15棟・440戸　○発注者／前田ハイツ住宅管理組合　○監理者／㈱建物保全センター　○施工者／川本工業㈱

○主な工事内容

①直結増圧給水改修工事（加圧給水ポンプ方式→直結増圧方式）

②専有部分・共用部分給排水・給湯管更新工事

○工事期間／2016年1月23日～2016年10月31日（予定）

設計・監理者：株式会社建物保全センター

■本社

〒221-0835

横浜市神奈川区鶴屋町3-35-11　ストーク横浜二番館504

☎045-324-6152

代表者：福市博臣　　設立：1986年（昭和61年）12月

資本金：1,000万円

http://www.k-tateho.jp

施工者：川本工業株式会社リニューアル事業部

■本社

〒231-0026　横浜市中区寿町2-5-1

☎045-662-2759

代表者：川本守彦　　創業：1930年（昭和5年）1月

資本金：5億円

http://www.kawamoto-ind.co.jp

BVE Building Value Engineering

改修工事中でも、居住環境を快適に！

ゴンドラ足場システムが、集合住宅改修工事のイメージを一新します。

ビソーゴンドラ

従来の改修工事で寄せられた居住者のみなさまの声

目の前に足場があるとうっとうしいし、誰かが入ってきそう…。

晴れた日は布団や洗濯物を干したいのに、足場があったら陽が当たらないから干せないわ…。

改修工事って時間もお金もかかりそう…。

ゴンドラ足場システムなら

建物全体をおおいません

●目の前にネットがないため、工事のない日は普段と変わらない生活環境を維持。

工事中の不安も解消

●屋上から吊り下げるタイプの足場ですので、足場を伝っての盗難やのぞきなどの不安を解消。

設置・解体もスピーディ

1/3以下

足場設置期間

●部材が少ないため足場設置期間が従来工法の1/3以下、全体工期の短縮にも効果的。

日本ビソー株式会社　www.bisoh.co.jp

〒108-0023 東京都港区芝浦4-15-33　0120-615090

「あんしん大規模修繕工事かし保険」管理組合を守る保険制度です！

申込累計2200棟！（平成28年7月現在）

国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人

株式会社 住宅あんしん保証

大規模修繕保険事業課

〒104-0031 東京都中央区京橋1-6-1 三井住友海上テプコビル6階

TEL:03-3562-8122　FAX:03-3562-8031

札幌営業所 011-223-7323　仙台営業所 022-714-8114　名古屋営業所 052-212-5210　大阪営業所 06-6232-5033　福岡営業所 092-436-1388

外国人作業員の時代がやってくる!? Part23

塗装、防水に次いでタイル工技能実技教育開始

ミャンマー人材開発機構は外国人技能実習制度での技能実技教育の一環として、塗装、防水に次いでタイル工の技能実技教育も開始しました。

教育カリキュラムではこれまで、外装材の種類、各種塗装・防水工具の種類を学ぶほか、下地補修、シーリング、鉄部塗装、外壁塗装、ウレタン塗装防水などを実習で学んでいます。

これに加えてタイルの貼り付け作業もカリキュラムに加わりました。実技の実習のほか、日本語教育も同時に行っています。

◇

ミャンマー人材開発機構の外国人技能実習制度では、日本の受け入れ企業の面接後、採用された実習生は６カ月の技能実技教育を行います。技能実技教育が２カ月～３カ月経ったころ、採用した会社の社長などが自らミャンマーへ行き、実習生の家庭を訪問することも積極的に行っています。

８月末にはヤマギシリフォーム工業・山岸大輔社長、磯部塗装・磯部武秀社長が実習生の家庭も訪問しました。技能実技教育経過視察、さらにご両親や親戚に挨拶するとともに日本でどのような仕事をするのかをきちんと説明。また実習生の日本語の学習習熟度の確認をされていました。

また、ミャンマー人材開発機構では日本語教育を１カ月以上受けた成績優秀な実習生を表彰し、金一封を差し上げています。優秀者の選定は、日本語講師３人で選定。

ミャンマー人材開発機構

一般社団法人全国建物調査診断センターがミャンマー連邦共和国に開設した技能実技教育機関。現地ヤンゴンで６カ月間、塗装、防水の基礎教育を行う。カリキュラムで用いる塗料や防水材は現地のものではなく、関西ペイント㈱、㈱ダイフレックスが材料の供給支援し、日本の材料を実際に使う。

人材の受け入れについては、国が認定した日本側受け入れ機関とミャンマー側送り出し機関が外国人技能実習制度に基づいて実施。来日前の技能実技教育内容には日本語教育も含まれている。

今回は、縫製業や食品加工業の日本の会社に行く女性の中から一人、建設業界に行く男性の中から一人選定しました。

タイルの貼り付けを教授する日本人技術者

ミャンマー人の実習生が実際に作業をしている様子

磯部塗装の磯部社長は8月29日、採用した実習生の家庭を訪問した

ヤマギシリフォーム工業・山岸社長（右端）は8月28日、採用した実習生の家庭訪問した

ミャンマー人材開発機構では成績優秀な実習生を表彰している

大規模修繕工事専門会社
実績に基づく豊富なノウハウ
充実のアフターケア

創業160年
伝統が伝える改修工事

本社
〒140-8668
東京都品川区南品川4－2－36
TEL 03-3474-2900（代表）

●営業本部 ●工事本部 ●海外工事部
●北関東支店 ●東関東支店 ●関西支店

22万戸超の改修工事実績と
経験はお客様からの信頼の証です！

ヤマギシリフォーム工業株式会社
http://www.ymgs.co.jp

マンションライフライター

Kitamiのお邪魔しま～す!

㈱LIXIL榎戸工場&INAXライブミュージアム

マンション管理に関係する公的機関や民間団体の紹介コーナー。管理組合へのアプローチ、マンションへの取り組みをマンションライフライター kitamiが活動拠点となる事務所やその他の現場にお邪魔します。

世界トップのトイレ製造技術を見学 徹底した品質管理を目の当たりに

8 月30日、マンション設備改修施工会社ら13人とともに愛知県常滑市にある㈱LIXIL（リクシル）榎戸工場を見学してきました。当日、関東地方に接近していた台風10号の中、新幹線で快晴の名古屋駅へ。到着後、㈱LIXIL東京支社の伊藤信生さんの引率のもと、チャーターバスで榎戸工場に向かいました。

LIXIL榎戸工場

LIXIL（本社：東京）は大正12年、建具小売業（後のトステム）として創業。翌年、タイル・テラコッタ製造業として伊奈製陶（後のINAX）設立。昭和11年中外精工（後のサンウェーブ工業）、昭和49年東洋エクステリア、昭和55年新日軽が設立。平成23年、5社が統合し、総合住生活企業LIXILが誕生した。

榎戸工場では衛生陶器（トイレ）の製造過程を見学させていただきました。工場内は写真撮影ができませんでしたが、ロボット成形自動仕上げ機、100mもあるトンネル窯など世界トップクラスの先進技術、または作業員による徹底した品質管理技術を目の当たりにして、ホント！圧倒されました。

実際の工場のラインを見る前、衛生陶器ができるまでの基礎知識の座学

泥漿（でいしょう）受入タンク。原料に水やガラスを加え、混ぜながら熟成させる

ショールーム内。1910年からのトイレの変遷が展示されている

トイレの構造を知ることで、商品比較の理解が進む

続いて向かったのは同じ常滑市のINAXライブミュージアム。まずは5500年前に作られた装飾タイルから、古代のオリエント、イスラム、ヨーロッパのタイルの歴史やタイルの美しさ、製作の知恵と技術に見とれました。

窯の資料館では榎戸工場の前進である、明治時代中期から作られた青と白の染付古便器や非水洗式の陶磁器製便器の展示を見学。大きな窯の炎の痕跡なども見ることもでき、当時の仕事の様子もうかがえました。

愛知県は台風一過のおかげか、湿度がとても低く、夏なのに風が気持ち良い日でした。見学後は名古屋市内に戻り、設備改修施工会社の人たちとともに名古屋コーチンを囲みました。

INAXライブミュージアム「世界のタイル博物館」

古代中東のタイル技術のすばらしさ。オリエント、イスラム、ヨーロッパの装飾タイルをみることができる

「窯のある資料館」では青と白の染付古便器が常設展示されている

明治中期以降、盛んに作られた非水洗式の陶磁器製便器

◆榎戸工場の概要◆

敷地面積：約85,000㎡　　建物面積：約63,000㎡
従業員数：372人（協力会社含む）
〒479-0848 愛知県常滑市港町 3 -77
☎0569-42-2101
◆東京支社
〒160-6111
東京都新宿区西新宿 8 -17- 1
住友不動産新宿グランドタワー 11階
☎03-4332-6014
◆その他全国に支社11カ所、工場40カ所、ショールーム国内94カ所
資本金364億円、総従業員数14,295人（平成26年 3 月末現在）
http://www.lixil.com

管理組合 修繕奮闘記

File Data. 95　神奈川県・逗子市／ガーデンホーム逗子管理組合

リゾート地のファミリーマンション
天候以外、工事の進捗状況に死角なし

JR線逗子駅、京急線新逗子駅からそれぞれ徒歩２分に立地。逗子海岸へは徒歩約15分だが、周辺は駅前商店街の一角で、コンビニエンスストア、スーパーマーケット、病院、銀行が近く、またエントランスホールには二丁掛けタイルを使用するなど高級感にあふれ、ちょっと優雅な暮らしを望めるDINKSやファミリー向けタイプのマンションである。

築11年目で、はじめての大規模修繕工事は理事会と管理会社の話し合いで、監理者、施工者を選定した。

大規模修繕工事に取り組みきっかけは、管理会社による修繕計画と調査・診断の結果把握から。長期的な修繕資金計画も踏まえて、大規模修繕工事の対象項目や仕様を検討し、方針を固めた。

このマンションの特徴はフロアによって形状が違うこと。工事業者選定では、工事仕様の具体的な提案も検討しながら監理者とともに施工者を決定した。

南東・南西向きのバルコニーには塩ビシートの貼替え、一部北西向きのエアコン室外機設置スペースのみのバルコニーにはウレタン防水施工とするなど、用途に応じた修繕を施す計画を立てた。

また海風の影響からか、外壁タイルにエフロレッセンス（白華現象）が多数にみられた。エフロレッセンスは、モルタル中の水酸化カルシウム$Ca(OH)_2$が、浸入した雨水などに溶けて目地やクラックからにじみ出し、空気中の炭酸ガスと反応して炭酸カルシウム$CaCO_3$となったもの。白く変色したようにみえるうえ、モルタルへの水の浸入からコンクリートの中性化、鉄筋のサビなどの原因となる。

とはいえ、工事中の施工者との定例会では全理事が参加し、エントランスに儲けた現場事務所を通して住民は

エントランスに仮囲いをして、現場事務所を設置

施工前、外壁タイルにエフロレッセンスが生じている状況（左）→部分的に剥がして下地補修を行う

建物を直し続けて百余年。
追い求めるのは、美しさ。
突き詰めるのは、その機能。
匠の誇り、日々の挑戦

YOKOSOH
株式会社ヨコソー

http://www.yokosoh.co.jp/
Eメール info@yokosoh.co.jp
お電話 0120-34-5191

●本社
神奈川県横須賀市森崎1-17-18
●横浜支店
神奈川県横浜市都筑区早渕1-40-1
●東京支店
東京都大田区東六郷1-3-10
●北関東支店
埼玉県戸田市笹目7-2-15
●東関東営業所
千葉県市川市湊10-16

しっかり、まじめに、誠実に。
直すことは、守ること。

バルコニーの庇部分（施工前）→ウレタン防水を施工

店舗については営業に支障がないように、養生シートに看板を設置

バルコニー防水工事。既存の防水シートをはがし、下地補修後に新たな塩ビシートを敷く。
エアコン室外機を置くスペースだけのバルコニーにはウレタン防水で施工

現場代理人に注文をしやすく、代理人も「作業を進めやすい現場です」と話す。

現場取材時も、ベビーカーを押す若奥さん２組がサッシまわりのシーリング後に「網戸をつけて」と依頼してきた（オプション）。そのやりとりから自然で、天候によるもの以外、工事の進捗状況に死角はない現場だと感じられた。

施工者：株式会社ヨコソー

■本社
〒238-0023 神奈川県横須賀市森崎１-17-18
☎046-834-5191

■東京支店
〒144-0046 東京都大田区東六郷１-３-10
☎03-3736-7751

代表者：佐藤 幹男　　創業：1908年（明治41年）10月
資本金：１億円
http://www.yokosoh.co.jp

工事データ

○工事名／ガーデンホーム逗子大規模修繕工事　○建物概要／ 2005（平成17）年１月竣工・RC造・地上10階建て・１棟・62戸（４店舗含む）　○発注者／ガーデンホーム逗子管理組合　○監理者／㈱コア・プライム　○施工者／㈱ヨコソー

○主な工事内容

・共通仮設／仮設事務所、資材置き場、各所養生等
・直接仮設／仮設足場組み立て・解体　・下地補修／外壁劣化部調査・補修　・洗浄／外壁・タイル洗浄　・シーリング／建具まわり　・塗装／外壁・バルコニー・廊下塗装　・防水／共用廊下・階段・バルコニー　・その他工事

○工事期間／ 2016年５月９日～ 2016年10月16日（予定）

伝統に培われた信頼と技術を提供いたします。

●マンションの建物調査から大規模修繕工事まで●

ISO 9001:2000

創業130余年の信頼のブランド
TOKAI

東海塗装株式会社

リニューアル事業部

http://www.tkip.jp

東京都大田区池上５ー５ー９

TEL 03-3753-7141 FAX 03-3753-7145

浸透性チラシ・シロキサン系超撥水材
ナノスーパー WR 建築用

コンクリートや石材等の吸水性素地に塗布する事により超撥水・遮水効果を発揮し、構造物の耐久性を高めます。

◆コンクリート・タイル目地等のエフロ防止・再発防止
◆防カビ・防汚性能の附与◆中性化抑制◆凍害・塩害抑制
◆壁つなぎ補修後のエフロ防止にもご好評頂いております。

OGINO
KASEI CO.,LTD

塗料・防水材・塗装資材の販売

荻野化成株式会社

http://www.oginokasei.co.jp/

■東京営業所　〒144-0046　東京都大田区東六郷 2-1-8
TEL 03-5480-1666　FAX 03-5480-1676

■横浜支店　〒234-0054　横浜市港南区港南台 2-8-5
TEL 045-830-5871　FAX 045-830-5872

■青葉営業所　〒226-0022　横浜市緑区青砥町 294-1
TEL 045-937-5505　FAX 045-937-1620

■横須賀本社　〒239-0835　横須賀市佐原 4-9-2
TEL 046-834-1611　FAX 046-836-4873

大規模修繕工事【工事費節約】セミナー

7／24　於：東京・住宅あんしん保証本社会議室

全国建物調査診断センターは７月24日、東京・京橋の㈱住宅あんしん保証本社会議室で「工事費節約」をテーマに大規模修繕工事セミナーを行いました。

大規模修繕工事を勉強された管理組合役員は、一般の組合員の理解と賛同のもと､総会の承認という大仕事が待っています。工事費の予算合意を得なければ役員は孤立してしまい、せっかく検討した工事も実施できません。講演の一部から､「節約方法のあれこれ」を掲載します。

直接的費用の節約とは？

契約する工事費用そのものを予算オーバーしないように節約する場合、見積もり競争効果のほか、長期修繕計画や劣化状況、工事設計内容と予算とを総合的にマネジメントする。

国土交通省が発表している長期修繕計画標準様式を参考にすると、それぞれの長期修繕計画の不備がみえてくるケースがある。

①推定工事項目に「仮設工事」がない、②支出に「借入金償還」項目がない、③工事費用を積算するように数量と単価を記載する細目がない、④材料仕様等の記載例が盛り込まれていない、など。このように事前から長期修繕計画の不備を見つけ、それを資金計画に結びつける総合的なマネジメントによって直接的費用の節約が可能となるのだ。

間接的費用の節約とは？

大規模修繕工事では管理組合理事や修繕委員の物理的な拘束時間など、専ら検討に取り組む理事や委員の責任や負担が生じる。こうしたリスクを間接的費用と捉え、その節約を考える。

国土交通省マンション政策室へのヒアリング調査結果として、大規模修繕工事を管理組合が主導し、設計コンサルタントなど外部専門家を活用しているケースは40.7%。一方、管理会社主導は51.9%となっている。

経験的に戸数の小規模なものほど、管理組合主導の傾向が強い。管理会社のメリットはワンストップサービスである。

管理会社や設計コンサルタントへの委託業務として、大規模修繕工事の内容の組み立て提案、計画立案、見積もり作成、総会開催まで委託することで間接的費用が節約される。

◇

品質の良い工事の実施は結果、耐久性の向上につながる。大規模修繕工事のロングスパン化を念頭に入れたい。これが長期的な視野からの節約につながる。

長期修繕計画に昨今の建築技術の向上による内容が反映されておらず、不要不急な工事が計上されている場合がある。これを見極める必要がある。

講師を務めた㈱リノシスコーポレーション・佐藤成幸専務

2017.1.1 地震保険改定

埼玉14.7%、東京・神奈川・千葉11.4%アップ

地震保険料の改定

火災保険に付帯することができる地震保険について、2017年１月１日以降の契約から全国平均で大きく引き上げられます。この改定は第１弾で、19年、21年と３段階の実施となり、東京・神奈川は最終的に39%の値上げとなる予定です。

第１弾となる今回の改定後の保険料は東京都・神奈川県・千葉県が11.4%アップ、埼玉県が14.7%アップ。関西圏では大阪府2.9%減、京都府・兵庫県3.6%減、滋賀県4.6%増などとなります。

地震保険は法律（地震保険に関する法律）に基づいて、政府と損害保険会社が共同で運営している制度です。全国的に値上げをする理由は、政府機関が作成する地震の研究データの見直しによるものです。支払い保険金と、保険料や官民責任額（準備金）とのバランスから本格的な改定に踏み切ったとみられます。

地震保険は主要構造部の損害に対して保険金が支払われるもので、門、塀、エレベーター、給排水設備のみの損害など、主要構造部に該当しない部分のみの損害は補償されません。

とはいえ、地震保険の保険金を復旧費用に充当している被災マンションは数多くあります。設備等に損害がある場合、多くは主要構造部にも損害があるのです。受け取った保険金は主要構造部に限らず、管理組合の方針で使い道を決めることができます。

復旧の元手があれば、合意形成も取りやすいとも言えます。地震保険に加入するかどうかは管理組合で検討し、大震災後にもめることのないよう、その結果を総会議事録などに残しておくことが大切です。

補償内容の改定（損害区分の細分化）

これまでの地震保険は、保険の対象に生じた損害の程度に応じて、「全損」「半損」「一部損」（受け取れる保険金はそれぞれ100%、50%、5%）の３つの損害区分でしたが、2017年１月１日以降の契約からは「半損」（50%）を分割して保険金額の60%を受け取れる「大半損」、30%を受け取れる「小半損」とし、４つの損害区分となります。

損害査定により保険金の受け取りに大きな差がつくことへの不満解消に向け、保険金支払い割合の差を縮小させることが目的としています。

マンションでは「全損」判定はあまり見られませんが、半損か一部損では大きな金額差が生じます。「半損」を「大半損」と「小半損」に細分化することで保険金が受け取りやすくなれば契約者にとって好材料といえましょう。

熊本地震で被害を受けたマンション

日装の使命は、お客様に安心・満足・感動を提供しつづけることです。

クオリティの高い工事を提供いたします

人にやさしい工事を提供いたします

第三者工事完成保証を導入しています

NISSO 株式会社 日装

http://www.nisso-x.co.jp/

〒160-0022 東京都新宿区新宿2-13-12

TEL：03-3354-4191（代表）FAX：03-3354-4192

管理組合様へ、
必ず工事会社にご相談下さい。

マンション大規模修繕工事
完成保証制度のご案内

マンション大規模修繕工事を依頼している工事会社が、工事完成前に倒産しても、
わが国初の『大規模修繕工事完成保証制度』なら“安心”です。
万が一、工事完成前に工事会社が倒産しても、確実に工事を完成することができます。

マンション大規模修繕工事完成保証制度
についてのお問い合わせは

一般社団法人 全国建物調査診断センター
☎03-6304-0278

住宅金融支援機構提携金融機関

Mortgage Bank 株式会社 ジェイ・モーゲージ バンク

〒108-0075 東京都港区港南1丁目8番27号 日新ビル9階

ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

ISO9001・14001 認証取得により、万全な品質管理と環境に配慮した施工管理システムを構築致し、お客様に安心とご満足を頂ける改修工事をご提供致します。

株式会社 アール・エヌ・ゴトー

http://www.rngoto.com

本　社／〒211-0043 川崎市中原区新城中町16-10　TEL.044-777-5158　FAX.044-777-5120

東京支店／〒143-0016 東京都大田区大森北6-27-11　TEL.03-5753-1656　FAX.03-5753-1657

ASR　MS JAB CMS35
ISO9001　ISO14001

DAIWA 株式会社 大和

本　社　〒232-0025 神奈川県横浜市南区高砂町2-19-5
☎045-225-8200

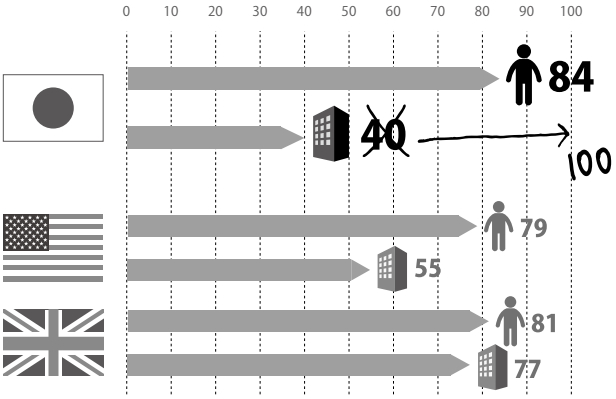
東京支店　〒105-0023 東京都港区芝浦1-14-5
☎03-5730-3950

圏央支店　〒252-0231 神奈川県相模原市中央区相模原2-3-16
☎042-704-9661

0120-040011　www.daiwa-co.com

建物も、長寿の国へ。

世界有数の長寿国ニッポンの男女平均寿命は 84 歳。でも住宅の寿命は、その半分以下の 40 年程度と言われています。
マンションを終の棲家と考える人が増えたいま、住宅の寿命も日本人を超えるべきではないでしょうか。
施工の質で、マンションの長寿命を実現したい。私たちは大規模修繕工事の専門会社として、施工の質向上に日々研さんを積んでいます。



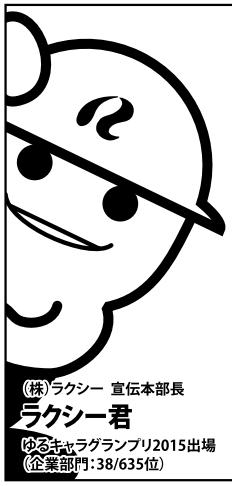
施工の質でマンションの長寿命に貢献する

株式会社 太陽

埼玉県さいたま市南区辻 2-3-5

TEL：048-863-8948

大規模修繕　太陽　検索



(株)ラクシー 宣伝本部長
ラクシー君
ゆるキャラグランプリ2015出場
(企業部門：38/635位)

大規模修繕工事と内装リフォームを一緒に施工致します。

技術力やノウハウ・実績がモノをいうラクシーの「大規模修繕工事」と、親会社であるYKK AP株式会社のグループ力をフルに活かした専有部の「内装リフォーム」が、上質な住まいとライフスタイルを演出致します。

YKK APグループ
BUILDING REFORM
株式会社 ラクシー

■本社
千葉県松戸市東松戸3-7-21
TEL:047（312）8888　FAX:047（312）8889

■東京営業所
東京都港区新橋4-25-6 鈴仙ビル2Ｆ
TEL:03（5408）8430　FAX:03（5408）8431

■神奈川営業所
神奈川県横浜市西区楠町10-8
TEL:045（290）3222　FAX:045（290）8363

www.ruxy.co.jp　0120-55-2028

マンションのコミュニティは必須

NPO日本住宅管理組合協議会／集合住宅管理新聞『アメニティ』2016年6月5日付第405号「論談」より

見解が異なる！

総務省は「町内会とマンション管理組合のつながりを大切にしたい」という方針を出していたが、国交省が全面否定。マンション標準管理規約を改悪し、いくつかが管理組合の実態やあるべき姿を無視したものとなった。

特にコミュニティ条項の削除については、管理組合に大きな誤解を与えている。「コミュニティ条項を削除しなければならないのか」と言った理事さんからの問い合わせもある。

なぜそうなったのか。標準管理規約の改悪者たちが、「管理費の使い途に疑問があるとの住民の批判」をその一つに挙げ、夏祭りや新年会など親睦を深めるための飲食会や自由参加の行事に管理費を使わないようにといった流れをつくった。

主体である管理組合がきめればよい

標準管理規約は「参考」なのだが、「適用」すべきと言わんばかりなのである。忘年会やクリスマス会などのイベントにも影響が及ぶ可能性が大きい。コミュニティ条項（名称はなんでもよい）については総会に諮り、みんなで決めればよいのである。国がどうのこうのと言うことではない。管理費の使い途は、「管理費」「業務」の条項に管理組合運営上の必要性を明記すればよい。できればコミュニティとは何かを、ざっくりと（細かくしない）共有しておきたい。そこがないと、批判の的になりかねない。

共同体意識の醸成

マンションはその規模に関わらず、知らない人たちが集まって住む共同体である。マンションの共同体は意識をして作らなければ芽生えもせず、発展もしない。共同体意識が全ての分母であり、分子としていろいろな課題や問題があり、共同体意識があってこそ、さまざまな取り組みが可能となる。共同体意識を発揮して、ベクトルを合わせて目的や目標なりをクリアする。

例えば大規模修繕工事などは、それがなければうまくいかない。音問題、ごみ捨て問題なども同様である。

顔の見える共同体づくりにはあいさつをはじめとした、それぞれの管理組合がつくり上げたい共同体およびその意識、即ちコミュニティを分母にした運営が必須である。

（NPO日住協論説委員会）

ALESCO
マンション外壁改修塗料相談センター 開設！

●信頼・安心のホットライン。塗料のトップブランド**関西ペイント**（塗料メーカーシェアNo.1 株式上場一部会社）がマンション外壁改修塗料のご相談をお受けします。
●「無料外壁診断サービス」も実施中。お気軽にご相談ください。
●下記ホームページアドレスから、“マンション改修を応援します！！”を御覧下さい。

お問い合わせは　多年の実績と経験を持ち、優れた技術力を誇る当社へ。

関西ペイント株式会社・関西ペイント販売株式会社
［マンション外壁改修塗料相談センター］
☎03(5711)8905
http://www.kansai.co.jp

❒大規模修繕工事　❒給排水設備工事　❒各種防水工事
❒各種塗装工事　❒内装工事　❒耐震補強工事
❒防音工事　❒省エネ改修工事　❒建物・設備診断

世紀を超えて快適サポート

建装工業株式会社

首都圏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
TEL03-3433-0503　FAX03-3433-0535
URL　http://www.kenso.co.jp/
東北支店　横浜支店　中部支店　関西支店　札幌営業所　福岡営業所

私たちTOHO株式会社は、マンション大規模修繕工事の専門会社。マンションを建て替えずに、50年100年と、ずっと住み続けていくための修繕・改修を提案し、全国の建物の長寿命化をはかっています。

TOHO株式会社は、品質および環境マネジメントの国際規格である「ISO9001」「ISO14001」の認証を取得し、企業活動を推進しています。

http://www.toho-cp.co.jp

TOHO株式会社　〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町2-8-4 TEL.03-6892-7510(代) FAX.03-6892-7520　E-mail Toho@toho-cp.co.jp

**私たちは特化した施工集団をかかえる総合リニューアル専門会社として、
高品質・低コスト・安全施工を通じてお客様からの高い信頼を得ることを目指します。**

〒113－0034
東京都文京区湯島2－21－17　M'sビル
tel. 03－3813－7669　fax.03-3818-1789

工事全般に関するご相談はこちら
平日9:00～17:00
0120-50-8183

株式会社イワサ＆M's

30戸以下の小規模マンションの施工を得意としております

国土交通大臣許可（特-27）第22939号
株式会社アサヒ建装

ASAHI

建物の修繕工事には、確かな状況診断をする『目』が必要です。
私たちの最初の仕事は、建物の入念な診断。
そこから適切なリフォームプランを作成し、工事を行います。
綺麗なだけではなく、安心してお任せいただくこと。
そしてなによりもご満足いただけるリフォームを目指しています。
私たちは、建物のために少しだけ頑固でありたいと思っています。

〒227-0038 神奈川県横浜市青葉区奈良3-21-2　0120-39-7757

ISO 9001 BUREAU VERITAS Certification　UKAS
ISO9001:2008 JIS Q 9001:2008 CERTIFIED IN HEADQUARTERS

おかげさまで創業111年

COLORS FOR THE FUTURE

PAINTING & RENEWAL
未来を見つめる
株式会社 アイピー21

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町1-20　電話：03-3293-4803　FAX：03-3293-4809
http://www.ip21.co.jp　e-mail: ip21@ip21.co.jp

Going to the Next Stage

Kaishu Sougou Takeuchi
株式会社 ティーエスケー

未来のために・・・
大規模修繕工事の専門業者にできること

千葉本社　〒273-0014 千葉県船橋市高瀬町31番3号
TEL 047(434)1786　FAX 047(434)1789
TEL 047(434)1751㈹

東京本社　〒111-0056 東京都台東区小島2-13-3 ティーエスケービル
TEL 03(5809)3374　FAX 03(3866)5805
TEL 03(5809)3151㈹

支店　神奈川・埼玉
営業所　津田沼

E-mail：eigyou@kk-tsk.co.jp
URL：http://www.kk-tsk.co.jp

SINYO シンヨー株式会社
SINYO CORPORATION
http://www.sinyo.com

リニューアル事業本部

〒210-0858 川崎市川崎区大川町8番6号
TEL.044-366-4771㈹ FAX.044-366-7091

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。

ECO-Renewal

40戸以下の中・小規模マンションを主体に
改修工事を行っております！

業界初の小規模修繕専門業者だからできる
きめ細かいサービスをご提供します。
プランニングから施工・アフターサービスまで
真心を込めて対応させていただきます。

株式会社 トータルリフォーム

本　　社：〒160-0022 東京都新宿区新宿1-20-13 花園公園ビル7F　0120-406-341
千葉支店：〒273-0033 千葉県船橋市本郷町475-1 石井ビル3F　☎047-332-4440
横浜支店：〒231-0002 神奈川県横浜市中区海岸通3-9 横濱ビル6F　☎045-680-0568

教えて！管理組合交流相談室

Q36　違法駐車やベランダの違法使用…「困ったちゃん」への対応は？

私の団地では特定の違法駐車があって悩んでいます。日中、住戸の近くに停めたまま、ずっと置かれています。時には友達だかの車も停まっています。

自転車置き場もあふれたまま。ベランダでは勝手に改装したり、大きな物置やたくさんのフラワーボックスを置くなどの違法使用をする住戸があります。

こうした「困ったちゃん」への対応はどうすればよいでしょうか？

ベストアンサーに選ばれた回答

違反行為へは「停止請求」適用も 使用細則など管理組合ルールの周知を

違法駐車は団地など敷地の広いマンションでの悩みの種ですが、とにかく管理組合が取り締まることが重要です。取り締まりは、違法駐車のチラシをフロントガラスに挟み込んだり、住戸を特定して複数人数で注意勧告をするなどの行動が伴います。

違法駐車の所有者が賃借人であれば区分所有者に対応してもらうことになります。賃借人は建物等の使用方法に関して区分所有者と同一の義務があるので、違反行為があまりにひどい場合は「共同の利益に反する行為の停止等の請求」をすることも可能です。

違法駐輪については、登録制（有料）にして、年１回など定期的に更新し、登録していない自転車を「粗大ゴミ」として出しているところが多いです。ただし、「遺失物法」との関係で勝手にはできない面もあります。

近年は専門の回収業者（無料）もいるので、行政や管理会社に相談の上、行うほうがよいでしょう。

ベランダでは使用細則で禁止事項や、それを破った場合の原状回復義務等を決めておくことが一般的です。

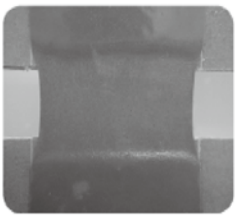
最近ではベランダでの喫煙に対して賠償命令が出た裁判例もあります。ゴミをたくさんベランダに放置する人も増えています。

違法とわかってやっている人以外に、管理組合で決めたルールを知らない人もいるので、広報誌などでこまめに周知することも必要といえるでしょう。

トラブルに対応する場合、共通の注意事項として、他のトラブルにも応用できるようにするためには「取り上げる姿勢、解決方向を考える姿勢」が大切です。まず、「事実を正確につかむこと」。ついで「感情におぼれないこと」。管理組合として持っているすべての内部基準（規約や総会決定事項など）を基礎において判断しなければなりません。

こういう基準を根拠に判断していることをトラブル当事者に説明すれば、トラブルの解決へと道が開けるのではないでしょうか。

〈参考〉『マンション管理の「なぜ？」がよくわかる本』
発行／住宅新報社
著者／NPO日本住宅管理組合協議会

高靭性環境対応型ウレタン塗膜防水材
GO-JIN ～ゴウジン～
補強用ガラスメッシュが不要の高靭性環境対応型塗膜防水
GO－JIN（ゴウジン）　9月21日新発売
剛 高強度
高伸長 靭
だから
メッシュフリー

屋根で守り、
床で支える。
TAJIMA
田島ルーフィング株式会社
東京都千代田区外神田４-14-１　秋葉原UDX21階
東京支店　☎03-6837-8888

機械式立体駐車場の安全対策は大丈夫ですか？

消費者庁・国土交通省　適正利用の推進を呼びかけ

消費者庁と国土交通省は９月13日、機械式立体駐車場における利用者等の死亡・重傷事故において、マンションの駐車場での事故が全体の半数以上を占めていることから、「ガイドラインの手引き」および「管理者向け自己チェックシート」を発表。製造者、設置者、管理者、利用者に安全対策や適正利用の推進を呼びかけている。

機械式立体駐車場における利用者等の死亡・重傷事故は平成19年度以降、少なくとも32件（うち死亡12件）発生。事故は利用者が駐車装置を操作するときに多く起こっているとし、「特にマンション等の駐車場の管理組合や利用者の皆様にチェックしていただきたい」としている。

詳細は下記URL参照。

- **「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドラインの手引き」**
  http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_gairo_tk_000038.html
- **「機械式立体駐車場の安全対策は大丈夫ですか？ 管理者向け自己チェックシート」**
  http://www.mlit.go.jp/common/001145264.pdf

車中に残した子どもが転落　大腿骨骨折等の重傷

立体駐車場工業会　事故に対する注意喚起を呼びかけ

公益社団法人立体駐車場工業会は９月２日付けで、機械式駐車場設備製造者、保守点検事業者に対し、事故情報の連絡と安全対策への注意喚起を促す文書を発信しました。

【事故内容】

ホテルの機械式駐車場（独立鉄塔型エレベーター方式）に利用者が車を入庫する際、車中に子どもが寝ていた。駐車場の専任操作員が「子どもを置いたままでは入庫できない」と利用者（親）に伝えたが、「すぐ戻るから」との申し出を受け入れ、車中に子どもを残したまま格納した。

その後、寝ていた子どもが目を覚まし、自分で車のドアを開け、車から出たときに昇降搬送装置の隙間からピットに転落。子どもの声で専任操作員が非常用脱出扉を開け、利用者（親）らと救出し、救急車で搬送された。子どもは大腿骨骨折等の重傷を負った。

【注意喚起】

これを受け、立体駐車場工業会は下記のとおり、注意喚起を促しています。

◇

前述の事故におきまして、死亡事故につながりかねない事故となりました。

「寝ている子どもを起こしたくないから」「短時間で戻るから」という理由で人を車中に残して駐車室に格納するのは、危険極まりない行為です。

製造者、保守点検事業者各位におかれましては、類似事故防止を徹底するため、車内を含めて装置内に人を残さないよう、以下の２点を管理者、利用者に対して注意指導を実施していただきますようよろしくお願いいたします。

- 同乗者の下車、荷物の積み下ろしは駐車装置外で行い、乗降室に入るのは、運転者だけにすること
- やむを得ず乳幼児を同乗させたまま入庫する場合には、乳幼児と一緒に行動すること

◇

横着な親はどこにでもいます。この事故はホテルで起きたからといって、マンションで起こらないとは限りません。ピット式の機械駐車場のメンテナンスも必ず２人以上で行います。万が一ことがあっても、ピット内に閉じ込められないようにするためです。

大人の作業員が事故を前提に操作をしているのに、子どもを車中に置いていくなど、「もってのほか」と言えるでしょう。

マンションでこのような事故がないことを祈りたい気分です。住民みんなが辛い思いをするに決まっています。

起こらなくてもよい事故を未然に防ぐためにも、管理組合で注意喚起をしましょう。

キリトリセン

郵　便　は　が　き

料金受取人払郵便

新宿局
承　認
405

差出有効期間
平成30年２月
28日まで
（切手不要）

160-8790

323

東京都新宿区西新宿8-12-1
サンパレス新宿603

全国建物調査診断センター
駐車場リノベーション機構　行

管理組合名		竣工年		総戸数	
お名前		役職			
ご住所					
TEL					
E-mail					

『大規模修繕工事新聞』をメールマガジンで差し上げています。
メルマガをご希望されない場合は□にチェックを入れてください。

□ 希望しない

実例が示す究極の工事費節約セミナー第2弾!

工事費節約が面白いほどわかる!コンサルタントのぶっちゃけ話
99パーセントの理事長が知らない「工事とお金」の話

大規模修繕工事を勉強された管理組合役員は、一般の組合員の理解と賛同のもと、総会の承認という大仕事が待っています。工事費の予算合意を得なければ役員は孤立してしまい、せっかく検討した工事も実施できません。

多くの大規模修繕工事において工事費の節約を経験してきた2人の講師が、その極めた成功方法を明かします。大反響につき「工事費節約」セミナーの第2弾です!

無難な一般論や建前論は、他のセミナーや書籍、インターネットで十分!貴重な機会です。これぞ、本音セミナーです。お申し込みください!

●第1部

理事長が知るべき工事費節約法!

予想もしなかった工事費予算オーバーが発生し、工事の見通しが必要になった!その時のリスクと対応方法について、事例を通して公開し、解決方法を伝授します。

●講師:㈱リノシスコーポレーション
佐藤　成幸　専務取締役

マンション大規模修繕工事のコンサルタントとして経験豊富な佐藤氏。工事の初歩から業界動向まで、管理組合側の立場で解説してくれます。

http://www. renosys.jp

●第2部

理事長が孤立しないための工事費節約法!

理事長が孤立する!?工事費節約、ぶっちゃけ話で解決しましょう!

●講師:㈱ＫＡＩ設計
菅　純一郎　代表取締役社長

診断設計実績は建築部門約50物件、設備部門約80物件のコンサルタント会社の代表です。著書に『管理組合のためのマンション大規模修繕のポイント』(住宅新報社)。

http://kaiseikkei.com

キリトリセン

相談申込はがき

テーマ:マンション駐車場運営相談

1．駐車場運営の相談概要について下記に印を付けてください。

□ 駐車場使用料の会計処理・税対策　□ 迷惑駐車

□ 機械式駐車場のメンテ費　□ 空き駐車場

□ 駐車場のリニューアル　□ その他

2．現在、駐車場運営問題はどこに相談していますか?

□ 管理会社　□ マンション管理士　□ 建築士事務所

□ マンション関係団体　□ その他

★ご相談・ご要望などを自由にお書きください

※ご記入いただいた個人情報は当センターから発信するご案内等のほかには利用いたしません。

日時 11/27(日)
13:30～17:00
受付開始 13:00

参加費 無料　**定員** 30名

●**主催:一般社団法人 全国建物調査診断センター・㈱住宅あんしん保証**
●共催:関西ペイント㈱・㈱ダイフレックス
●後援:NPO 全国マンション管理組合連合会
●会場:㈱住宅あんしん保証本社会議室
東京都中央区京橋1-6-1　三井住友海上テプコビル6F
(JR東京駅八重洲南口徒歩6分、
東京メトロ銀座線京橋駅6番出口徒歩1分、
都営浅草線宝町駅A6番出口徒歩2分)

お申し込みいただいた方へは別途ご案内を申し上げます。

お問合せ・お申込み

マンション名・お名前・住所・参加人数・電話番号を記入の上、下記へ電話、FAX、メールでお申し込みください。

一般社団法人全国建物調査診断センター
TEL:03−6304−0278　FAX:03−6304−0279
E-mail:info@zenken-center.com