



# 住管センター通信

発行：NPO住管センター

Tel：047-420-3307

Mail：info@jyuukan-center.com

Fax：047-420-3308

HP：http://www.jyuukan-center.com

## 省エネ化補助金で窓サッシ更新工事を

高経年化したマンションでは、多額の費用を要する修繕工事は「建替え」を検討すべき、というご意見から実施が先送りとなり、劣化が進行してしまう事例が多く見られます。検討に長い時間を費やしているうちに時期を逸してしまうことにもなります。

国土交通省は「建替え」促進への検討を進めていますが、現時点での「建替え」は、駅前などの高条件であっても各戸の費用負担は大きく、合意形成のハードルが高いため、その実現は容易ではありません。

コンクリートの建物は、適切な維持修繕を行うことにより、耐震性に問題がなければ、100年は使用できるとも言われております。建物寿命の折り返しである築40～50年の間に、窓サッシや玄関扉の更新工事や雑排水管の更新工事、給水管の更新工事など、

建物の一生の間に一度のみの更新である工事を終えると、建物は再生されより良い住環境で生活することができるようになります。

愛着のある建物を大切に、改良改善により住環境を良好にすることが、これからの「マンション再生」であると考えております。

特に、窓サッシ・玄関扉更新工事については補助金等を活用しての更新工事をお勧めします。一昨年までは国土交通省の省エネエコポイントと経済産業省の補助金があり、昨年度は経済産業省の補助金がありました。工事金額の約25%程度が補助され、1億円の工事で2500万円程度は補助金で賄えたということになります。

前述のように窓サッシ等の改修は多額の費用を要することや、各戸の専有部分内での工事であることから合

意形成までに時間がかかります。しかも、補助金の申請期間等に制限があるため、なるべく早くからの検討が必要となります。

また、高経年の建物においては同じ窓サッシでも、形状が変わっている場合や宅内の内装状態によって、施工方法が同じとは限りません。



当センターでは、多数のコンサルティング実績がありますので、様々な問題について対応することができます。

補助金申請に関する複雑な手続きに関しても対応致しますので、お気軽にご相談下さい。

## 窓サッシ・玄関扉更新工事 工事見学会のご案内

最近マンションの「長寿命化」に向けて、施工実施マンションが増えておりますが、施工場所が各住戸内であるため、その施工方法や施工現場を管理組合様が実際に目にする機会はほとんどありませんでした。

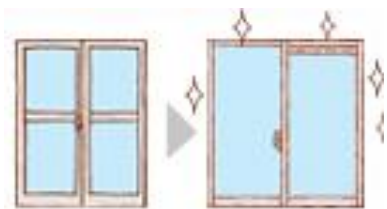
この度、当センターでコンサルティング業務を行っている「稲毛海岸三丁目団地」様のご協力により、実際の作業現場での見学会を開催することといたしました。

現在ご検討中の管理組合様はもちろん、今後検討を予定している管理組合様も、この貴重な機会に是非ご参加いただくことをお勧めいたします。

**日時**：平成28年9月10日（土）

13:00より

**場所**：稲毛海岸三丁目団地



(お問い合わせ) NPO 住管センター

047-420-3307 (担当：栗原)



無料相談会開催中

**日時**：毎週水曜日 13:00～16:00

**場所**：当センターにご来所ください

※ ご相談内容により担当者を選定致しますので、事前 TEL・FAX・メールにてご連絡ください。

## 防災活動のポイント

このたびの熊本地震では、マンションが被災している姿をテレビ等で目にしましたので、現在マンションにお住いの皆さんは、ご自分のマンションの防災対策がどうなっているのか不安に感じていることと思います。

まだ十分な防災対策を行っていない管理組合様に、防災活動のポイントをご紹介します。



### 1. 居住者名簿の作成

個人情報を提供することに抵抗を感じている住民が多いことから、居住者名簿を躊躇している管理組合もありますが、東日本大震災以降、その必要性を感じ作成した管理組合が増えました。

居住者名簿作成は、

- ・ 日常の組合活動
- ・ 居住者の安否確認
- ・ 災害時の救援活動

(要支援者や乳幼児の把握)

など、安心安全なマンション生活に必要であることを住民の方々にご理解いただくことが大切です。

なお、情報の管理方法について、住民の方々都合の上、適切に管理することが望まれます。

### 2. 緊急時対応の組織体制

災害はいつ起こるかわかりません。どんな時間帯でも対応できる組織体制が必要です。もしもの事態を具体的に想定しながら組織体制作りをしましょう。災害時に大きな戦力となるマンション内の中学生や高校生を把握しておきましょう。

まず、ドアに無事を知らせるマグネットなどの安全確認方法や巡回してそれを確認する体制が必要です。

### 3. 防災マニュアルの作成

東日本大震災でも、防災マニュアルに基づきながら、災害時を想定して訓練を実施していた管理組合は、当然スムーズな対応ができたと当時の話をしています。

各住戸の日頃の備えと災害時の初期対応のみを掲載するマニュアルにするか、詳細を記載したマニュアルにするか、マンションに適したものを作成しましょう。

また、災害時のためにしまっておくのではなく、普段から見られるようなものにするのを心がけます。

### 4. 備蓄

備蓄品は保管場所の確保や保存料のコントロールが難しいことから、準

備している管理組合は多くありません。

飲食料に関しては、3日分×居住者数の量を管理組合で備蓄することは特に難しいので、飲食料は各戸での備蓄を基本とし、周知徹底しましょう。また、管理組合で備蓄しているものも周知し、各戸で準備すべきものがわかるようにしましょう。

管理組合ではハンマーやバールなど救助するための道具等を備えることも必要です。

### 5. 防災訓練

防災マニュアルを作成した後は防災マニュアルに沿って、防災訓練を実施しましょう。防災訓練を行い、より使いやすく防災マニュアルを見直すことも大切です。



## 管理組合活動のご紹介

八千代市(350戸): R団地管理組合様

マンション理事会の最新トピックスやイベント報告などを住民の皆さまにお届けする広報誌を作成しています。

平成26年に創刊され年4~5回の発行ですが、顧問マンション管理士栗原さんのご協力のもと5名のワーキングメンバーが和気あいあいと企画検討や原稿準備を進め、最後に完成した広報誌を各戸へ丁寧に投函しています。

管理人さんご紹介やクロスワードパズルなども好評ですが、これからは「コミュニティのコミュニケーションを深めること」を心がけ、わかりやすい情報発信に取り組んでおります。

(広報グループ T様)



## 建て替えから長寿命化へ

～当センターの団地再生コンサルティング

稲毛海岸三丁目団地 他大規模団地

近年までは、高経年マンションの再生といえば、「建て替え」と考えられておりましたが、最近は採算性と合意形成の難しさから、建て替えを断念し、建物の長寿命化を検討する管理組合が増えてまいりました。

建物はいつの日か、建て替えや取り壊しをする時がくるのですが、現状建て替えが難しい場合、適切な維持管理と改良改善により、より良い住環境とすることでマンションを再生させている事例が圧倒的に多くなっています。

今年度の日本マンション学会の市民シンポジウムでは、稲毛海岸三丁目団地管理組合様が、団地再生を「建て替え」から「建物の長寿命化」へと舵を切ったことが報告されました。今回の団地再生のメインは、窓サッシ・玄関扉の更新工事と、建物を長寿命化するための大規模修繕工事です。この代表的な団地再生である長寿命化へのコンサルティング業務を当センターで行っております。

また、当センターでは、千葉市内の 900 戸の団地管理組合様より、「団地再生に向けた住民アンケート」の支援業務を委託され、アンケート作成の支援、団地再生のアドバイス、アンケート調査結果の集計分析、分析結果の報告会を行いました。

アンケートにより、日々の生活における苦情や諸問題も当然明らかになったうえに、今住んでいる愛着ある団地を魅力あるものにしようという、再生に向けた積極的なご意見を多数集約することができました。今後はその結果を受けて、直接住民の方々に意見交換をしていただき、再生に向けた方向性をまとめていくお手伝いをいたします。

当センターは、建て替えではなく今ある建物を活かすという**団地再生コンサルタント**として活動しております。建物維持管理に関する専門的な知識を持つ各専門家と組合運営に関する専門的な知識を持つ専門家により、総合的な再生に向けたお手伝いが可能です。



## バルコニーで 喫煙されている方へ



あるマンションに住む女性が近隣からのタバコの煙と臭いにストレスを感じ帯状疱疹を発症しました。女性は喫煙していた男性に対し、手紙や電話で喫煙をやめるよう求めましたが、改善が見られないため訴えを起こしました。

結果、裁判所は女性の健康被害に対し、損害賠償金として 50,000 円の支払いを命じました。今回の事例では、「男性が迷惑行為に対する措置を取らなかったことで精神的損害を与えたことは不法行為に当たる」と判断されました。

バルコニーでの喫煙を使用細則で禁止していないマンションが多いのですが、禁止されていなくても喫煙が不法行為にあたる場合がありますので、ご注意ください。

なお、国土交通省の使用細則モデルの禁止行為は、「騒音、振動、悪臭、煤煙等を発生させる行為」「区分所有者又は占有者の迷惑となる行為」を禁止するとされています。

## エミさんのベランダ (1)

私の団地は日当たり最高！敷地内には様々な種類の草木が育ち、四季折々の花を楽しむことができます。植物好きの私にはたまらない、まるで公園の中に住んでいるようです。

ベランダは限られたスペースですが、充分楽しむことができます。

最近のお気に入りには多肉植物。気が向いたら水をやる。そんなペース、日当たりと風通しの良い環境が合っているのでしょうか。

とても元気に育っています。( emi )



マンション管理総合コンサルタント事務所（一級建築士事務所・マンション管理士事務所）

## NPO 法人 住管センターのご案内

マンションは単一所有権と異なり、維持管理には複数者の合意形成が必要です。少数者の合意が得られないが故に、適切な管理ができず、資産価値が下がってしまう危険性もあります。また、管理組合に専門的な知識が不足していることから、円滑な組合運営ができない、またはその負担から役員のなり手がいないなどの問題を抱える管理組合が増えています。

そのような問題を解決するためには、マンション管理組合に技術的な面と組合運営面の専門家のトータル的なバックアップが必要であると考え、当センターを設立しました。

当センターは、意欲あるマンション管理士・弁護士・税理士・行政書士・一級建築士・一級建築施工管理技士・建築設備士などのマンション管理の専門家や役員経験者等をスタッフとしたマンション管理の総合コンサルタントとして、マンション管理の諸問題をトータルにサポートしております。

### NPO 法人とは

NPO 法人とは、「特定非営利活動法人促進法」に基づいて設立された法人で、Non Profit Organization（非営利組織）の略称で、公益性があり、金銭的利益をもたらすことを目的としない特定の活動を行う団体のことを言います。

当センターは、NPO 法の特定の非営利の活動 12 分野（改正後分野は増加しています）のうち、町づくりの推進を図る活動・環境保全を図る活動・地域安全活動を行う団体として、平成 15 年に千葉県知事より法人として認証されました。

### 編集後記

住管センター通信をお手に取っていただきありがとうございます。

当センター活動の一環として、住管センター通信を配布しております。今後も有益な情報を発信していく予定です。よろしくお願い致します。 【住管センター：事務局】

### 公益的活動

マンションが抱える問題について、無料相談会・出張相談会・セミナー等を行っております。また、住管センター通信を発行し、最新情報を管理組合様にお届けしております。

- ◆ セミナー
- ◆ 工事見学会
- ◆ 機関紙の発行
- ◆ 各種無料相談会

### 収益事業

当センターは、NPO 法人を運営するために収益事業を行っております。一級建築士および施工管理技士が中心となり、一級建築士事務所登録をして建物維持管理コンサルティング業務を、またマンション管理士が中心となり組合運営コンサルティング業務を行っております。マンション管理の専門家として、管理費や修繕積立金が組合員の大切な資産であることを熟知しているからこそ、費用は、人件費およびセンター運営費のみとし安価に抑えています。

### 建物維持管理コンサルティング業務

- ◆ 大規模修繕工事コンサルティング業務
- ◆ 建物調査診断業務
- ◆ 窓サッシ・玄関扉更新工事コンサルティング業務
- ◆ 給排水設備改修工事コンサルティング業務
- ◆ 電気幹線増量工事・省エネ化推進工事コンサルティング業務
- ◆ テレビ共聴設備改修コンサルティング業務
- ◆ 長期修繕計画策定および見直し業務 他

### 組合運営コンサルティング業務

- ◆ 管理組合運営・理事会・各種委員会支援 顧問業務
- ◆ 管理費滞納問題解決支援業務
- ◆ 管理規約改正支援業務
- ◆ 管理会社見直し支援業務
- ◆ 管理費削減コンサルティング業務 他

### センターの概要

- 【名 称】 特定非営利活動法人 集合住宅等管理支援センター  
(略称：NPO 法人 住管センター)
- 【所在地】 千葉県船橋市印内町 6 0 3-1 田中ビル 6 2 1  
(西船橋駅南口から徒歩 1 分)
- 【電 話】 0 4 7-4 2 0-3 3 0 7
- 【F A X】 0 4 7-4 2 0-3 3 0 8
- 【H P】 <http://www.jyuukan-center.com>
- 【E-mail】 [info@jyuukan-center.com](mailto:info@jyuukan-center.com)
- 【設 立】 平成 1 5 年 8 月
- 【認 証】 千葉県知事認証