

平成 25 年 2 月 (第 27 号)

NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部ニュース



NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部

発行責任 支部長 川上 湛永

横浜市青葉区すすき野

1-4-7-104

電話 045-902-4494

## NPO日住協 第 11 回通常総会の開催

平成 25(2013)年 3 月 31 日(日)

来る 3 月 31 日(日)に、日住協の第 11 回通常総会を開催します。

日住協は、本年設立、44 年目になりますが、総会は、特定非営利活動法人(NPO)になった年を 1 回目として、本年が 11 回目になります。

ここ数年、出席者が少なく低調ですので、今年は、長く都職員として防災問題にかかわってきた危機管理勉強会「斎藤塾」塾長の斎藤實さんを迎え、「切迫する首都直下型地震への備え」と題する記念講演を企画しました。斎藤さんは、毎月 1 回、工学院大学(新宿)で、斎藤塾を開催しています。毎回、様々な分野の専門家を招き、防災・減災について、公開の勉強会を開いています。最近では、異常気象の原因、帰宅困難者対策などのテーマで勉強会を開きました。実践的な役にたつお話が聞けると思います。

一方、総会は、記念講演のあと、2 時半から開催します。24 年度の活動報告、25 年度の活動計画がおもな議題です。

昨年から、日住協では管理組合に対して本格的に役員派遣事業を始めたほか、7 月から無料管理規約点検を始めました。派遣事業は、具体的な派遣はまだ少ないですが、高齢化、役員のなり手不足のなかで、これから広がると想定しています。

また、無料管理規約点検は、17 組合から依頼がありました。この事業は、25 年度も継続するほか、非会員組合に対してもこの事業を広げる計画です。非会員には有料としますが、点検作業を担当してみて、管理組合ごとにさまざまな工夫をして規約をつくっている、という感想を持ちました。管理規約をみれば、そのマンションの歴史と力が推測できるといえます。

また、25 年度、管理組合運営読本(仮称)という本を出版する予定です。現在、研究所担当の理事 2 名が鋭意執筆中です。わかりやすく、しかも新しい視点の管理組合運営の基本書となると自負しています。夏までには出版できるよう頑張っています。

本部からの総会の詳細なお知らせは、次ページ以降に示しました。また、各組合様宛には既にご案内させていただきましたので、理事長さんをはじめ、代議員になられた方のご出席をお願いするものです。

尚、総会後は、同会場内において本部役員と組合役員の皆様との懇親会が予定されていますので、引き続きご出席いただければ幸いです

平成 25 年 3 月 1 日

正会員各位

特定非営利活動法人  
日本住宅管理組合協議会  
会 長 川上 湛永

## 第 11 回通常総会の開催通知

謹啓 会員の皆様には、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、昨年末の総選挙で、3 年半続いた民主党政権から、自民・公明政権に交代し、アベノミクス景気で、株価の急騰はじめ景気が浮揚してきました。本格回復となるのかどうか、注目されます。また、中国・韓国など近隣諸国との関係は緊迫度を増すなど、予断を許さない年になりそうです。

マンション政策では、国交省はじめ関係省庁が防災・減災対策に力を入れるほか、省エネ推進の助成制度を設けるなど、前進が期待されるところです。

日住協は、本年、設立以来 44 年になります。管理組合活動の前進を目標に奮闘してきましたが、さらなる前進をめざし、前を向く覚悟です。

24 年度の事業計画については、会員管理組合のご協力を得て、着実に実行し、初期の成果を上げることができました。新年度も会員管理組合のお役にたつ事業を構築するほか、従来の事業もより使いやすくするよう全力投入してゆきたいと役員一同決意しております。

NPO 日住協の平成 24 年度事業報告ならびに平成 25 年度事業計画等について下記により、通常総会を開催いたします。

本年は記念講演として、東京都職員として長く防災・減災対策について実践的な活動、啓蒙を重ね、危機管理勉強会「斎藤塾」を開設、広く情報公開をしてきた防災専門家・斎藤實氏の「切迫する首都直下型地震への備え」を開催いたします。

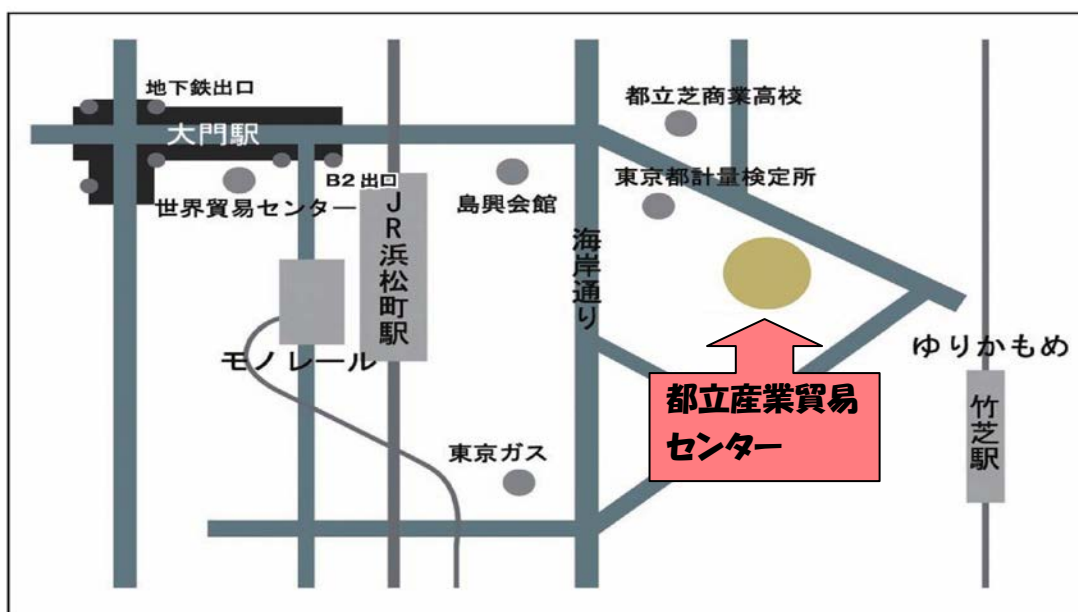
会員の皆様の多数のご参加を得て、総会を実りあるものにいたしたく、ご案内申し上げます。

謹白

### 記

日 時	平成 25 年 3 月 31 日[日] 午後 1 時 30 分開会 (受付午後 1 時)
記念講演	午後 1 時 30 分 ~ 2 時 30 分
演 題	「切迫する首都直下型地震への備え」
講 師	危機管理勉強会・「斎藤塾」代表 斎藤 實氏
通常総会	午後 2 時 30 分 ~ 4 時 30 分
議 題	①平成 24 年度事業報告及び平成 24 年度会計報告 ②平成 25 年度事業計画 (案) 及び平成 25 年度収支予算 (案)
会 場	東京都産業貿易センター 中 3 階会議室

## 会場案内地図



会場 都立産業貿易センター 中3階 第3・4会議室  
東京都港区海岸 1-7-8 都立産業貿易センター浜松町会館 電話 03-3434-4242

交通 ○ JR 浜松町駅(北口)から 350m 徒歩 5分

浜松町駅(北口)から竹芝通りを竹芝栈橋方向へ直進し、芝商業高校前交差点を超えて100m歩き、右側。

○ゆりかもめ(新交通) 竹芝駅から 100m 徒歩 2分

①竹芝駅改札口を出て東口方向へ竹芝客船ターミナルへの階段を下り右側の細い路地を竹芝栈橋入口交差点へ。

②竹芝駅改札口を出て西口出口階段を降りて直進し、先の交差点(信号あり)を右へ直進し、次の交差点を渡った右側角。

### 懇親会

会場 「レストランピガール」 総会会場内 地下1階

参加費 ¥4,000- / 1人 午後5時～7時

☆ 会員組合員皆様のご出席をお待ち申し上げます。

## 特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会



〒101-0041

東京都千代田区神田須田町1丁目20番 東京製麺会館3F

TEL 03-5256-1241 FAX 03-5256-1243

URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>

E-mail [info@mansion-kanrikumiai.or.jp](mailto:info@mansion-kanrikumiai.or.jp)

## 理事長 29年 小澤 忠二 回想録連載 -27

横浜市戸塚区にある大正団地で、理事長を29年間務めた小澤忠二さんの回想録は、今回で27回となります。小澤さんは、想像を絶する東日本大震災と原発事故から集合住宅の防災対策について訴えてきましたが、今回は前回に続き、建材研究の苦労話と共に、大規模修繕工事等を取り組むにあたっての貴重なアドバイスです。連載1回目からご覧いただければ幸いです



支部会議での小澤さん  
(2013. 2. 27)

### 入札結果 第1回建物補修工事（その2）

#### 談合に細心の注意はらう

当時建設業界は、談合が日常茶飯だったことから、管理組合がそれを暗に認容することがあれば、信用にかかわることになると心配しました。

そこで、新聞で広告して業者を募り、異業種からも参加を求める、建物の計測や検査は各自やってもらい、現場説明の日を分けて行う、などの工夫をしました。しかし、何分この業界は下請け・材料メーカーなど、網の目状に繋がっている上に、同業組合などもあることからお互いに顔見知りの仲で、落札候補者を作り出すことは難しくない。その上、組合役員が抱き込まれたら大変な事態となってしまう訳ですから、大変気を使いました。

そこで、各社の工法の面から見ると、大屋根はピッチ工法かゴムシート、壁面はリシンの吹き付けか在来塗料の塗布が殆どで、施工直後の見映えはあっても耐久性に乏しいものが多い。屋根や壁面の防水対策にはそれぞれの差があり、金額は組合の示した約2億1千万円を何れも上回るものでした。そして、これらの工法は技術的には素人の我々が読んでも充分理解されるもので不審は発見されませんでした。

尚、入札期日に間に合わないが是非読んで欲しいと電話をくれる数社、DS(現JS)さんのように、その金額ではとても施工出来ないと入札を断って来る、或る面では正直な業者もいて、それぞれが会社の事情を考えながら真剣に入札に臨んでもらえたことに感謝した次第です。そして、採点に当たっては次に述べる項に重点を置きました。

#### 防災と安全こそ最大の使命

何分入居時以来多発した雨漏れ対策に対応出来ること。次に現在も同じだが、当時南関東大地震が近いと叫ばれていたことから、それに対応するには、浮いた防水壁面の接着を完全しておくべきであることからエポキシ樹脂の100%注入の必要性、これらを各業者がきちんと見ているか否か、それには当時高価なこの樹脂を入手出来る者に限られることにもなる訳です。

次に、シンナー中毒者が多発して社会問題にもなっていたことから、施工資材も溶剤タイプから水性タイプへと替わってきており、同時に大気汚染やシックハウス病対策上、有機塗料から無機へと替わってきており、石綿入り材料も近く廃止されようとしていたこともあって、業者が単価を低くするために漫然と旧来の資材を使うなら注意する必要がありました。尚、集合住宅では

いろいろなアレルギーを持った人が居住することを考えると、常に安全な建材を選択する必要があります。

### 耐久性と保証、業者の保証能力

「壁面塗料の変色なし3年間保証」ということは、まあ認容出来るが、「防水保証5年」は認容出来ません。これが大屋根や外壁面であると次回の工事は10年後であり、途中で雨漏れがあれば、組合が莫大な費用をかけて修理することになる訳で、少なくとも10年間の保証を求められるような施工が必要です。

次に大事なものは保証能力です。何分建設業界は自転車操業が多く、資産の無いのが大多数です。保証期間中何時倒産するかも分かりません。その対策としては、同業者の工事保証、社長の個人保証、材料メーカーの施工保証などが考えられるが、何分次回の工事までの約10年間の保証を考えると、私は材料メーカーの施工保証はどうしても欲しいと思います。メーカーはそれなりの資産もあり、施工技術もあり、耐久試験もしている訳です。広告でよく見かけるのは資本金〇〇億円以上などとありますが、それは規模の大小であって、信用力ではありません。

### 斬新性と保証内容で一際光るD社

大屋根部分は全社がピッチ工法或いはゴムシート防水で基本的な工法の相違はなかったが、外壁面は全く斬新なものでした。次にその大要を述べて見ます。

- コンクリートモルタル部分の爆裂や剥落部分は、全て左官用セメンテックスで、左官仕上げ或いは団子付で修復する。
- 外壁面防水モルタルの浮きは、エポキシ樹脂1千万円分を注入する（それ以上入ってしまう場合は、材料代のみ組合負担）。この作業は注入口数に関係なく100%注入とする（点接はしない）。
- 壁面塗装の下地処理は、既存リシン吹き壁面に水洗いなしで吹付用セメンテックスを吹付ける。この工法により防水モルタルにセメンテックス樹脂を浸透させてカチオン化を計り、トップコートとの接着性を高める他、イオンの作用で外壁面に塵が付着しなくなるため壁面は永く美しさが保たれる。
- トップコートには、セメンテックスに和合するインターナショナル(株)製IPグロスを塗布する。この塗料は耐候性もあり変色が少ない。
- 窓枠シーリングは油性ゴムを撤去し、耐久性のあるウレタンゴムを注入する。
- 鉄部はケレンし、油性塗料の2層塗りとする。
- 工程は住民の生活を考え、1ヶ月間で仕上げ、3棟づつ行う。
- 施工費用は、組合の指示通り約2億1千万円で、全入札社中の第1位の低価格。
- 大屋根・外壁面など重要部分は、それぞれの材料メーカーである三ツ星ベルト、尾花屋産業、インターナショナル各社の施工保証の外、全てD社の責任施工とする。

### その結果

結局はこのD社の他に對抗出来る者はなく、理事会はこのD社を採用することになるが、それは同時に新建材であるセメンテックスが本当かどうか、検証されることでもあり、その期間は長期になる訳です。      次回に続く

前12月号4ページの中の「鴨川の団地」は、「鶴川の団地」の誤りでした。訂正しお詫び致します。

# マンションの春秋

その1

## はじめに

神奈川県支部ニュース「魁」は、平成21年(2009年)10月号の創刊以来、今回で27号を迎えることが出来ました。この間、多くの加盟組合の理事長さん他、役員の方々のご協力のお陰があったからこそと感謝している次第です。今後の企画として、役員の方だけではなく、一組合員の方々から各管理組合の近況や取り組み状況、相談事、ほっとする話題、等々の寄稿をお願いしたいと考えています(「クリック」参照)。そして、より皆さんの身近なニュース「魁」としていきたいものです。

## 植栽とコミュニティー

### 春にはタケノコ

### 棟別に、さくらの棟・藤の棟・もみじの棟

(厚木市) 鳶尾第二住宅管理組合 永田 康幸

我が団地の庭の片隅に竹林があります。竹藪の跡地に団地を建てたので根が生き残って自然に茂ってきたのではと、おおもいのことと思いますが答えはNOです。

今から30有余年前、鳶尾団地に入居が始まりました。公団の宣伝文句は“緑が豊富で樹木に囲まれた団地”ということでした。宣伝どおり至る所に植樹されていて、ある種の落ち着いた雰囲気漂っていたことを覚えています。

現在、鳶尾第二住宅敷地の西側の一角に、孟宗竹の竹林は凛として存在しています。当時の日本住宅公団の分譲団地では、植栽にも1年瑕疵保証があり植えられた木が1年の間に枯れると同等の木を植え替えてくれる制度がありました。その制度が竹林の根源です。

入居時の理事・役員は並々ならぬ熱意で植栽による環境作りに取り組み、植栽の長期展望を模索した結果、東京芸術大学の教授に植樹の助言を受け、各号棟ごとにメインとなる樹木を選定しました。もみじの棟・さくらの棟・藤の棟等など。その一環として植栽瑕疵の保障解決の方法として、個々の木、一本一本の植え替えを求めないで、全体を一括して求めようと決定いたしました。

それが、竹林です。当初は数種類の竹をグループごとに、区画別に植えていましたが、今は圧倒的な勢いで孟宗竹に他の竹は駆逐されてしまいました。

居住者の中には、庭に竹はふさわしくないとの意見もありますが、春になればタケノコが取れ、竹林整備に汗を流した方々に分けられ春の味覚を満喫させてくれます。

今では、団地生活のコミュニティー活動の一環として、竹林は重要な一翼を担っています。



よく手入れされている竹林(孟宗竹)  
鳶尾第二住宅管理組合

## 25年2、3月 主な支部活動報告、今後の予定

☆支部会議 2月27日(水) 東京都中央区社会教育会館でのマンション省エネセミナー参加のあと、人形町区民会館で開催。  
出席 川上、小澤、片瀬、飯田、永田、佐藤、ゲスト川上明(本部理事)

- \*報告
- ・神管ネット理事会 2月22日(金) 県民センター、佐藤出席
  - ・YSC代表者会議 2月25日(月) 川上、飯田出席。  
YSC本部長・・・佐々氏から、割田氏へ変更承認。  
今年度も、支部として参加申請、申請書類を提出した。
  - ・3月9日(土)13時半、厚木地区交流会 厚木リバーサイド住宅管理組合

### \*25年度、支部活動計画の検討

1. 10月頃、セミナーを実施。大規模修繕の給排水管更新工事が、3組合で実施、計画、検討中であることから、専有部工事の進め方をテーマにする。
2. 支部ニュース「魁」を年間6回発行する。24年は5回の発行だったが、今年は気を引き締めて発行する。
3. 厚木地区交流会は、3年目になるが、参加組合を増やす。厚木地区日住協参加組合に呼びかける。
4. 神管ネット、横浜市管理組合サポートセンターなど県内の管理組合団体との事業に協力してゆく。
5. 支部役員の研修機会を設ける。昨年秋に実施した松本恭治先生との意見交換会などを企画、研修機会を増やす。

### \*今後の予定

1. 3月31日(日) 第11回日住協通常総会 13時 都立産業貿易センター  
記念講演 13時半 「切迫する首都直下型地震への備え」  
危機管理勉強会「斎藤塾」塾長 斎藤 實氏  
総会 14時半～  
24年度活動報告、決算報告  
25年度 事業計画案、収支予算案  
☆支部役員は、全員参加を目指す。
2. 3月 3日(日) 9時30分～横浜市管理組合サポートセンター交流会(第91回)  
次回は、4月7日(日)  
3月22日(金) 18時～ 神管ネット理事会 かながわ労働プラザ(佐藤)
3. 次回支部会議 4月8日(月) 16時 グリーンマックス住宅集会所(大船)

以上

クリック(編集長から)

## 問題積み残し 東日本大震災、2年

3・11の東日本大震災から、間もなく2年になる。新聞やテレビは、2年目の被災地の状況などを連日、集中的に報道している。

5日付の朝日新聞では、福島県との合同世論調査結果を発表、60%の福島県民が生活復旧に20年以上かかる、と回答した、とあった。また、復興の道筋がついていないと答えたのが80%だった。福島に住んでいることに4人に3人が、ストレスを感じていると答えた。

別の調査でも、被災地から若者が離れ、戻らない現象が明らかになった。もともと高齢化の進んでいた被災地は、高齢化が加速するだけになる。これでは、被災地は、復興どころではない。

民主党政権のときも、復興予算が復興目的でない事業に流用されていたことが問題になったが、自民・公明政権は、本格的な復興に取り組むのだろうか。

日住協では、2月19日に東京・神田淡路町のホテル聚楽で管理組合、協力企業の参加で「春の交流会」を開いたが、記念講演として、東北マンション管理組合連合会の佐野豊理事に被災マンションの復興と現状を聞いた。地震保険の査定で、一部損と判定されるところが過半で、わずかの保険金と修繕積立金をつぎ込んでも、資金難から復旧工事が進まない現状を訴えていた。

2年後の被災地がどうなっているのか、わたしと支部役員で、4月末に、東北3県に入り、調査に向かう予定だ。その様子は、魁紙上で、報告したい。



☆

今月号から、「マンション春秋」のコラムを新設した。第一弾は、鳶尾第二団地の、竹林を取り上げた。団地の真ん中、傾斜地の中間に、こんもりとした竹林があるが、その竹林の誕生の秘密を明かしている。コラムでは、団地・マンションの名物、うれしい話、ほっとする話題などを取り上げてゆきたい。

魁は、日住協のホームページで、見られます。ホームページは、ご存知のように全国、もっといえば世界につながっています。ホームページのご利用をよろしくお願いします。

(川上 湛永)