

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

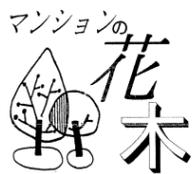
三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

# アメニティ

集合住宅管理新聞



## フジ(藤)



マメ科の落葉がでるつる性の観葉植物。葉は薄く、花は淡紫色から白色。花の香りがよい。庭木として利用される。低木で、伸びるの速い。葉は薄く、花は淡紫色から白色。花の香りがよい。庭木として利用される。

# 新任役員の方へ 役員になったら規約を熟読しよう!

こんなとき、あなたがもし役員だったら...

あるマンションで、住民のAさんから、洗面所にある排水管の天井付近から漏水しているとの苦情が、管理組合に寄せられた。その管理組合では「浴室や洗面所の排水管は共用部分である」と定めている(管理組合に管理責任があるため)洗面所の天井を撤去して状況を確認したいと、工事を申し入れた。当然、確認後の天井復旧も申し出たが、Aさんは気に入って、天井板を壊されるのは嫌だと拒否したため、確認作業が行き詰まってしまった。確かに天井板はAさんの専有部分ではあるが、それを撤去しなければ、排水管の状態の確認ができない。規約を示して排水管は管理組合

### 役員者の間に立つ 役員の苦悩

役員であれば、常に公の立場にたつて行動しなければいけない...とわかっていても、隣近所どうしの「この手の嫌な話」には積極的に関わりたくはないのが本音である。気心の知れた間柄なら、こんな悩みはないのかも知れない(ウチはそんなことないよ!)と思われる方は、その方の管理組合は非常にうまく運営されているのか?

の管理物であることを説明し納得したが、話がこじれてこう着状態に陥ってしまった。何か故障が起きていないとしたら、建物全体に影響する可能性がある。放置しておけば管理組合の管理責任が問われる...こんな場合、あなたが担当の役員ならどうするだろうか?

「承知の通り、管理組合と住民との関係は対立の関係ではなく、管理組合と組合員という包含・融合の関係であり、Aさんが反対している規約は、Aさんを含めた組合員全員で作って決めた「お互いのルール」であることが理解してもらえればよいのだが、管理組合の役員は勉強をしたわけでもなく、突然、理事になった(やらされた)わけだから、そうした説得のポイントや、こうした感情的なやりとりを伴う苦情にどう対処したらいいのか、判らなくて当然である。この袋小路を脱け出すには、やはりよせんは素人、わからないことはわからない!と聞き直して教える請うのが一番ではないだろうか。そのほうが自分も楽だし、役員の責任も果たせ、管理組合も問題解決ができる。一石三鳥である。

わからない時は人に聞くのが一番



NPO日住協では毎年「新任役員研修会」を開催

あれこれ思い悩んでいるくらいなら、さっさと「わかる人」に相談するほうがよい。まず、管理組合内の経験者(たいがいこれで解決する場がある)に「守ってくれない。わかってほしい」問題の本音で解決するには、役員を体験して貰うのが一番手取り早いのだが、そう言う人達に限って簡単には役員を引きつけてくれない。結局、こうした苦情処理の際に、役員が相手の立場を理解しようと雑拙でも誠意を持って真摯に対応したかという、当たり前の原則に、立ち至るのではあるが...新任役員の方々の健康を切に祈る。

以前に管理組合で排水管の修繕工事をやった当時の役員の方に教えるを、「排水管は、どこかの大家とかURの持ちモノではなく、Aさんを含めた自分達みんなのもの」、「自分達で維持管理しなければ誰もやってはくれない」、「このまま放置すれば自分で自分の首を絞めることになる」ことを丁寧に説明し、工事・修繕にこぎつけたところである。規約は管理組合の羅針盤である。役員になったら規約は熟読してほしい。すべてはよくわからないにせよ、規約に保証されている組合員の権利とは何か、組合員の義務とは何か、を少しでも理解しておいた方がよい。「守ってくれない。わかってほしい」問題の本音で解決するには、役員を体験して貰うのが一番手取り早いのだが、そう言う人達に限って簡単には役員を引きつけてくれない。結局、こうした苦情処理の際に、役員が相手の立場を理解しようと雑拙でも誠意を持って真摯に対応したかという、当たり前の原則に、立ち至るのではあるが...新任役員の方々の健康を切に祈る。

### 視滴

総会のシズンも終わったが、常々疑問に思うことがある。それは質疑応答しきれない会議が多すぎることだ。★会議の本来の目的は、議案をめぐって賛否の意見が交わされ、参加者の多数で議案が可決されるか、よりよい修正案が出るか、承認されるか、それとも否決されるかである。★執行部の出した議案を参加者に説明し、納得してもらい、承認を受けるという考え方は主客転倒だと思ふ★管理組合であれば、主権者は区分所有者である。執行部は提案し、その可否を主権者に判断していただくのである★この関係が逆にならないようにしたい★なかには総会で意見が出て長引くという意見を出して説明会で意見を出してくれという管理組合もある★説明会は執行部の提案の意図・内容の説明が目的であって、意見は総会で「主権者」の前で語るべきものである。検討してほしいものだ。

### 〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面 ◆論議・不在組合員化対策 5面
- ◆大規模修繕工事事例 2面 ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆マンションすまい・る債 3面 ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆管理組合お役立ちメンテナンス 4面 ◆読者投稿欄 7面
- ◆日住協催し案内 5面 ◆樹木の事故とリスク管理 8面

### マンション関連の動き

- ・MEMS導入マンションに補助金交付/経産省
- ・マンション管理業者への全国一斉立入検査結果を公表/国土省
- ・耐震化アドバイザー制度を拡充/東京都

排水管更生は本管はもちろん、枝管分岐部の再生と補強が最重要です。



傷んだパイプは  
刷毛塗りでは  
治せません!

## P・C・G FRP PROJECT

「特許工法」

20年保証

本管も枝管分岐部もFRP管仕上げ

拡大する首都圏の排水管更生需要にお応えするためP・C・Gテクニカは、東京営業所を拡充し、ショールームを常設した東京本部を開設致しました。

この東京本部にて6月22日に東京セミナーを開催致します。

又、東京ビッグサイトにて開催のリフォーム&リニューアル建築再生展(7月3日~7月5日)、

管工機材・設備総合展(7月31日~8月2日)にも出展致します。

第三の排水管改修工法

## PIPE IN PIPE

パイプの中にFRP管を作る更生工法



東京本部開設

品質にこだわります。枝管分岐部もFRP仕上げです。

株式会社 P・C・Gテクニカ

東京本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)  
本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・Gビル)  
分社/兵庫県西宮市高須町一丁目5番3-103号  
支店/広島県広島市安佐南区中須2丁目7-14  
工務部/神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪・福山

無料電話 0120-812-032  
http://www.pcgtxas.co.jp

# 新 マンション事情

<66>

図は都道府県別非木造共同住宅空き家率別の中心商業区域の住宅空き家率である。県全体の非木造共同住宅の空き家率が高いほど中心商業区域の空き家率も高くなる。中心商業区域では戸建住宅が年々減少し非木造共同住宅が一般化している。非木造共同住宅比率が最も高いのは東京都であるが、非木造共同住宅比率が小さい地方都市で、同住宅の空き家率が高い。しかしながら地方都市でも中心商業区域は周辺の住宅地区よりはるかに非木造共同住宅比率が高くなるから、県全体の非木造共同住宅の空き家率を反映しやすい。

ところで非木造共同住宅は元々小規模住宅で、戸建て住宅を取得する前の途中下車である場合が多く、居住者の移転が激しい。人口減少すれば空き家化しやすい。戸建ての空き家は撤去され更地で市場取引されやすいのに比べ、共同住宅は最後の一人が退去するまで撤去出来ない。撤去するまでの長い間空き家を多数抱え込むことになる。大規模戸数ほど、高層住宅ほど更新は困難になる。空き家が多い地域では賃貸共同住宅の建て替えは経済的リスクが高い。地価の安い地方都市では分譲マンションの建て替えは殆ど不可能だ。中心商

## 中心商業区域の住宅空き家化 市街地の安定こそ福祉のまちづくりの基礎だが

松本 恭治

業区域の業務空間拡大と人口増加がある間は、これらの建物も中古で流通しやすいが、車社会による店舗の閉鎖、郊外への業務地と人口の拡散、他県への転出超過が強まるほど、空きビル、空き店舗、空き家が蓄積する。空洞化する中心商業区域は、それぞれ47.3%、39.8%、52.0%、49.2%だから、若者が郊外市では郊外都市でも中心市では郊外都市でも中心商業区域には若者が集まる。伊勢崎市の60歳以上世帯が多くなる。東京大市37.4%、千葉市41.0%と大きく変わらぬ。世帯主年齢を引き下げ、これら3市の中心商業区域の同割合は、27%、26.6%、25.7%で市の平均を大きく下回る。伊勢崎市は車社会化によって中心商業区域に高齢者世帯が強く取り残されたと解釈して良い。世帯主年齢だけで見れば、震災等の大災害に対して、要支援世帯が多い都市圏中心部と最寄駅は未滿都市なら、中心商業区域の高空き家化都市、超高齢化都市を多数発見できると推測するが、残念ながら国勢調査結果の公表データがなく再集計策はない。(つづく)

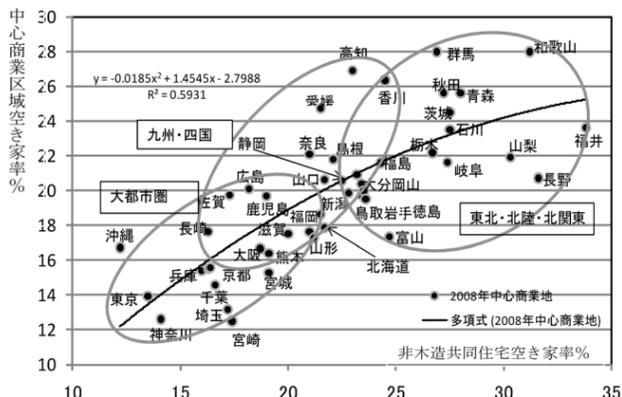
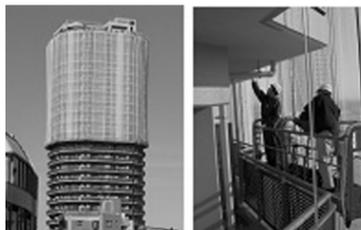


図 都道府県別非木造共同住宅空き家率別中心商業区域の住宅空き家率 2008年 住宅土地統計調査結果報告の再集計より作成

域は住民の高齢化が激しい。平成22年の国勢調査結果の再集計では、人口20万人以上の都市の中心商業区域居住世帯の世帯主年齢で60歳以上の割合は第1位が福井市で57.8%、次いで群馬県伊勢崎市57.4%、山口県下関市56.1%、新潟県上越市56.1%である。市全体の60歳以上世帯主の割合は、それぞれ47.3%、39.8%、52.0%、49.2%で、概して大都市圏内の都市では郊外都市でも中心商業区域には若者が集まる。伊勢崎市の60歳以上世帯が多くなる。東京大市37.4%、千葉市41.0%と大きく変わらぬ。世帯主年齢を引き下げ、これら3市の中心商業区域の同割合は、27%、26.6%、25.7%で市の平均を大きく下回る。伊勢崎市は車社会化によって中心商業区域に高齢者世帯が強く取り残されたと解釈して良い。世帯主年齢だけで見れば、震災等の大災害に対して、要支援世帯が多い都市圏中心部と最寄駅は未滿都市なら、中心商業区域の高空き家化都市、超高齢化都市を多数発見できると推測するが、残念ながら国勢調査結果の公表データがなく再集計策はない。(つづく)



工区ごとに専用ステージを設置した高層部のゴンドラ足場

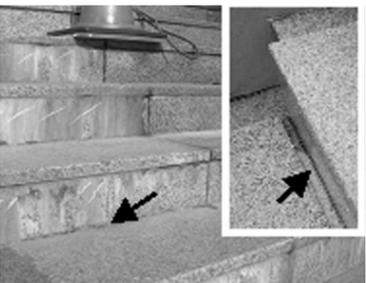
## タワーマンションの大規模修繕工事

工事事例 グラントーレ橋本 (神奈川県相模原市)

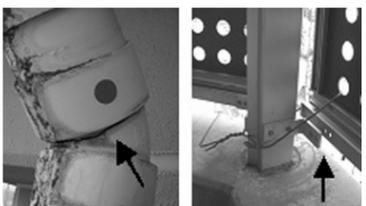
設計・監理 有限会社鈴木哲夫設計事務所 鈴木哲夫

このマンションは、2階までを店舗とした26階建ての超高層マンションである。築10年を過ぎ、実地すべき修繕項目の精査を加え、修繕費用の圧縮に努めながら今やっておくべき修繕と改良すべき部位は何かをテーマにした。このマンションの特徴的な不具合として、コンクリート打ち込み手順により発生した大梁(梁)の水平方向コールドジョイントひび割れがあった。そのほかでは、通常の経年不具合や劣化のうち2階までの外部石張り階段の石裏に浸透する雨水の吹き出しによる汚損、強風の影響によるバルコニー手すり腰パネルの外れ、堅樋接続部の割れなど、改善対策が課題になった。

当初のスケジュールでは、春工事として全体計画を進めていたが、現場事務所や資材置場をどうするかを事前に検討した



踏板石の入隅部に右上写真のように溝を加工



写真右：強風による手すり腰パネルの外れ、写真左：無理な接続により屈曲部で割れた堅樋

このマンションは、2階までを店舗とした26階建ての超高層マンションである。築10年を過ぎ、実地すべき修繕項目の精査を加え、修繕費用の圧縮に努めながら今やっておくべき修繕と改良すべき部位は何かをテーマにした。このマンションの特徴的な不具合として、コンクリート打ち込み手順により発生した大梁(梁)の水平方向コールドジョイントひび割れがあった。そのほかでは、通常の経年不具合や劣化のうち2階までの外部石張り階段の石裏に浸透する雨水の吹き出しによる汚損、強風の影響によるバルコニー手すり腰パネルの外れ、堅樋接続部の割れなど、改善対策が課題になった。

当初のスケジュールでは、春工事として全体計画を進めていたが、現場事務所や資材置場をどうするかを事前に検討した

# グラントーレ橋本大規模修繕工事

<設計・監理>

**有限会社鈴木哲夫設計事務所**  
東京都新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A  
TEL 03-3204-1530

<施工>

**建設塗装・フォルス共同企業体**  
建設塗装工業株式会社 リフォーム事業部  
東京都中央区日本橋本石町3-2-6  
TEL 03-3275-3077



グラントーレ橋本

<協力会社>

- 株式会社日本ビソー横浜支店  
仮設ゴンドラSSP工法 TEL 045-574-9911
- 日本ペイント販売株式会社  
外装材塗料 TEL 03-5479-3617
- タキロンマテックス株式会社  
バルコニー・開放廊下：長尺塩ビシート TEL 03-5835-3350
- 株式会社並木樹脂  
ATS工法発泡エポキシ樹脂他補修止水工事 TEL 048-763-6484
- 株式会社ダイフレックス  
ウレタン樹脂塗膜防水材 TEL 03-5381-1188

# 情報INDEX

- ★宅配便と提携、高齢者の安否確認開始 青森県黒石市は、ヤマト運輸と提携し、月1回、一人暮らしの65歳以上の高齢者全員に市の刊行物を手渡しで配布し、安否を確認する事業を始めた。(4/23読売)
- ★マンション誰のものか 管理組合運営から生活マナーまで様々なトラブルが起こるマンション、そんな「内なるリスク」を乗り越えるためにはどうすればよいのかを4回にわたり探る。理事同士の対立、店舗併用型で店舗部分と住居部分の所有者が対立、ゴミ出し順守へ誓約書、自主管理で住環境守る等々のマンションを紹介。(4/23~26日本経済)
- ★NEC、一般家庭向けに蓄電池レンタル開始へ 10年契約でレンタル料金は月4900円。(4/26読売)
- ★住宅耐震化へ連携 世田谷区は、区内に本店を置く昭和信託と世田谷信託と「防災・環境まちづくりの推進に向けた連携に関する協定」を結んだ。両信託は資金計画の助言や工務店を紹介したりする。(4/26東京)
- ★最後の同僚アパート解体 台東区「上野下アパート」(1929年築)は6月に取り壊し、14階建てのマンションに建て替えられる。(5/8産経)
- ★「防犯モデルマンション」認定件数100件 東京都内で。(5/9読売)
- ★高齢者の緊急通報システム開発 総合警備保障(ALSOK)が、9月から自治体を通じて売り込む。自治体の補助制度を活用すれば利用者の負担額は数百円程度で済む見通し。(5/13日本経済)
- ★ごみ輸送管は今、廃止/8年、劣化調査へ 東京都多摩市は、ごみの「管路収集システム」廃止後、地中に埋設されたままになっているごみ輸送管の調査に乗り出す。腐食すると地上の道路が陥没する可能性があることから、撤去も含めて今後の対応を検討する。(5/14読売)
- ★進む建て替え、円滑化法を利用 調布市「調布富士見町住宅」(S46年築、5階建5棟176戸)は現在建て替え中。国交省によると、円滑化法を使った建て替え事例は昨年10月時点で全国に65件。5年前から円滑化法を利用する事例が多くなっているという。(5/20読売)

# 修繕積立金の運用と工事資金の借り入れ

## 住宅金融支援機構のケース

マンションに良好な状態で長く住み続けるには、定期的な修繕工事が必要だが、工事には大きな支出が伴う。そのため管理組合は長期修繕計画を策定し、修繕積立金を積み立て、工事に備えている。しかし、長期にわたる計画期間の間に、例えば排水管の劣化が想定以上に進み、工事を前倒しで行う等の場合は、修繕積立金だけでは費用が足りず、借入れが必要になることもある。

そこで今回は、独立行政法人住宅金融支援機構の修繕積立金の運用と工事資金の借入れについて特集した。

### 積立金の運用

「マンションすまい・る債」

これは、独立行政法人住宅金融支援機構がマンション管理組合向けに発行する10年満期の債券(募集口数)。

平成22年は、募集口数10万口に対し、購入口数34271・債券購入管理組合数1549、23年は同41970・同1831、24年は同48651・同1738と、直近3年間は債券の購入口数が増えている。

平成25年度は1口50万円、10万口を募集。複数口の申込みも可能で、一口数を10年間継続して購入できる。口数の上限は、マンションで1年間

に集められる修繕積立金と、前年度決算の修繕積立金残高の合計の範囲0.266%(税引き後0.2121%)。利息は年1回(毎年2月)支払われる。

「マンションすまい・る債」を購入できる管理組合の主な要件は別表1の通り。

別表1 「マンションすまい・る債」を購入できる管理組合の主な要件

機構の融資を受け、共用部分の改修工事を行うことを予定している管理組合	管理規約に以下の様なことが規定されていること	
・修繕積立金は計画的に行う修繕費用に充当する場合に限り取り崩すことができる	・修繕積立金が管理費と区分して経理されていること	
長期修繕計画の計画期間が20年以上(長期修繕計画の作成年が平成6年以前の場合は15年以上)。計画の中に原則、外壁・屋根・給排水管の修繕予定時期、予定工事金額が明記されていること	修繕積立金の1戸あたりの平均月額が下表以上に積立てられていること	
	経過年数(築年数)	平均月額(戸当たり)
	平均専有面積55㎡以上	平均専有面積55㎡未満
5年未満	6,000円	5,700円
5年以上10年未満	7,000円	6,650円
10年以上17年未満	9,000円	8,550円
17年以上	10,000円	9,500円

別表2 「マンションすまい・る債」を申し込みできる管理組合の主な要件

管理規約または総会で以下の様なことが決められていること	・管理組合が(独)住宅金融支援機構から融資を受けること
・修繕積立金は融資の返済に充てること	・(公財)マンション管理センターに債務の保証を委託すること
修繕積立金が管理費と区分して経理されていること	修繕積立金が1年以上積立てられ、滞納割合が10%以内であること
毎月返済額が毎月徴収する修繕積立金の額の80%以内になること	

「すまい・る債」と国債を使い分けて、運用することも考えられる。

「すまい・る債」は債券購入時から1年以上経過している債、中途換金が可能。中途換金の場合、機構が買い取るので換金時の元本割れも無く、手数料もかからないため、不測の事態で工事資金が必要となっても安心して中途換金できる。

一般の国債も中途換金可能だが、換金時の国債価格が、購入時の価格よりも低ければ元本割れする(他の金融商品との比較は別表2を参照)。5月現在、金利は10年物国債の方が有利だが、中途換金リスクを踏まえ、

「すまい・る債」は債券購入時から1年以上経過している債、中途換金が可能。中途換金の場合、機構が買い取るので換金時の元本割れも無く、手数料もかからないため、不測の事態で工事資金が必要となっても安心して中途換金できる。

一般の国債も中途換金可能だが、換金時の国債価格が、購入時の価格よりも低ければ元本割れする(他の金融商品との比較は別表2を参照)。5月現在、金利は10年物国債の方が有利だが、中途換金リスクを踏まえ、

別表2 「マンションすまい・る債」の運用と国債の比較

リスク	「すまい・る債」	一般の10年物国債	民間金融機関の定期預金
中途換金	機構が買い取るため、元本割れは無い	市場価格の変動による元本割れの可能性がある	中途換金不可
金利	平成25年2月発行の満期時平均利率0.266%(税引き後0.2121%)	平成25年5月末時点の年平均利率約0.8%(満期時)	10年大口定期の場合、各金融機関の平成25年5月現在の年平均利率約1.78%(平均値)

「すまい・る債」は債券購入時から1年以上経過している債、中途換金が可能。中途換金の場合、機構が買い取るので換金時の元本割れも無く、手数料もかからないため、不測の事態で工事資金が必要となっても安心して中途換金できる。

一般の国債も中途換金可能だが、換金時の国債価格が、購入時の価格よりも低ければ元本割れする(他の金融商品との比較は別表2を参照)。5月現在、金利は10年物国債の方が有利だが、中途換金リスクを踏まえ、

「すまい・る債」は債券購入時から1年以上経過している債、中途換金が可能。中途換金の場合、機構が買い取るので換金時の元本割れも無く、手数料もかからないため、不測の事態で工事資金が必要となっても安心して中途換金できる。

一般の国債も中途換金可能だが、換金時の国債価格が、購入時の価格よりも低ければ元本割れする(他の金融商品との比較は別表2を参照)。5月現在、金利は10年物国債の方が有利だが、中途換金リスクを踏まえ、

別表3 融資の手続き

手続き	手続きの内容
1 申込み	機構の各支店に総会議事録などの必要書類とともに、融資申込書を送付
2 融資の決定	申込内容の確認、審査後融資承認通知書を管理組合に送付
3 工事の着工	融資の決定を経て工事着工
4 工事の完了	機構の各支店に工事請負契約書や工事代金請求書の写しなどの必要書類とともに、工事完了届を提出
5 融資総額の確定	機構は上記必要書類から融資総額を確定し、総額決定通知書を管理組合に送付
6 保証料の支払	(公財)マンション管理センターの債務保証を受けるため、保証料を振り込む
7 融資の契約(本契約)	融資承認通知書の発行から原則1年以内に返済日などを定めた金融消費貸借契約を締結する
8 融資の実行	資金の受取は上記契約から約1カ月~1カ月半後

## ぶっくがいと

「マンション管理実務のためのマンション管理適正化法」  
著者/日下部 理絵、親泊 哲  
発行/早稲田経営出版



マンション管理士である著者2人が、管理士・管理業目線で現場で役立つことを念頭に、条文ごとにわかりやすく解説。第2部では、管理実務に役立つ「お悩み」相談18事例を収録。定価2940円(税込)

## 排水管更生技術の革命!!

建設技術審査証明BCJ審査証明-57 特許第3797989号 特許第3803821号

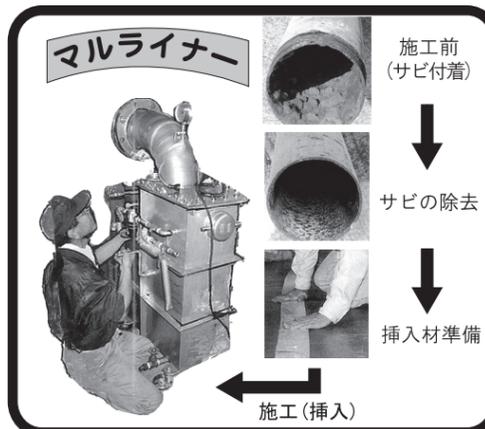
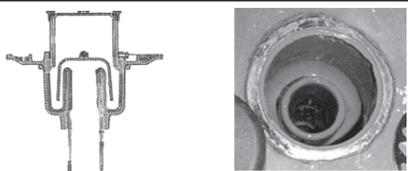
### マルライナー工法

- コンクリートを壊さない静かな工法
- 耐久性は更新と同じ。パイプインパイプ工法
- 価格も安い

### ショートマルライナー工法

- 排水トラップの更生
- ルーフドレンの更生
- 銅製配水管の更生
- 埋設管の更生工事
- 貫通部の工事

### 一体式排水トラップ成形法



確かな実績。インフォームド・コンセント = お客様とわたくしたちと、話し合いながら問題を解決していきます。

株式会社 **マルナカ**  
http://www.maruliner-honbu.co.jp

NPOリニューアル技術開発協会会員  
〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27  
TEL 0463-79-6161(代) FAX 0463-79-6160  
E-Mail: a-nakao@orion.ocn.ne.jp



★ 保存版 ★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 材塗料メ・1防水水, 販材料, 防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手), and 管給排水.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備(赤水対策他), エレベーター, 管理会社, エレベーター, 電気工事, 手サツ摺シ, 改玄関扉, and (結露).

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎03-3666-1973

各社の実績資料等は管理組合の閲覧用として編集室にファイルしてありますのでご利用下さい。

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

http://www.mansion.co.jp/

# NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ先  
03・5256・1241

## 新任役員研修会

日時 6月8日(土)13時半～16時  
会場 NPO日住協本部4階(神田)  
参加費 会員500円 一般1000円  
定員 24人(先着順)

- ①「自立した管理組合を目指した管理会社との付き合い方」川上 満永(日住協会長)
- ②「理事会運営に必要な区分所有法」竹田智志(明治学院大学法学部講師)
- ③「スムーズな組合運営と合意形成のためのコミュニティ」吉崎洋子(日住協理事)
- ④「25年度のすまい・る債募集について」市川真一(住宅金融支援機構・マンション再生支援担当グループ長)

## 千葉市新任役員研修会

日時 6月16日(日)13時～16時半  
会場 千葉市中央コミュニティセンター6階ホール  
参加費 資料代1名300円(会員組合は無料)  
主催 日住協千葉県支部、千葉市マンション管理組合協議会、千葉県マンション管理士会  
後援 千葉市

## 大規模修繕工事見学会

日時 6月29日(土)13時半～16時半  
会場 清瀬旭が丘分譲管理組合集会所(清瀬市旭が丘2-2-9) 西武池袋線「清瀬駅」バス15分  
参加費 会員500円、一般1000円  
定員 30人  
内容 昭和42年UR都市再生機構分譲、5階建18棟250戸の清瀬旭が丘分譲団地は、平成18年から7年をかけ、会計制度見直し→規約・細則類見直し→建物調査・診断→長期修繕計画改訂→長期資金計画改訂と作業を行い、25年2月から第4回大規模修繕工事を実施中です。今回の工事は、外壁塗装、屋上防水以外に、玄関扉・窓サッシの全面更新、浴室排水管の更生(一部更新)を行いました。同団地と同様、高経年団地はこれからも増加の一途をたどり、「住み続けるか」「建替えるか」の選択が迫られています。高経年団地に限らず、すべての管理組合にとっても「いまの住み家のこれからの在り様」について参考になることが多いと思われます。皆様のご参加をお待ちしています。

## 長期修繕計画と修繕積立金改正

日時 7月6日(土)9時45分～12時  
会場 NPO日住協本部4階(神田)  
参加費 会員500円、一般1000円  
内容

- ①「長期修繕計画の基本と実際」西山博之(NPO日住協本部理事)
- ②「最近の修繕積立金徴収額の改正事例」山崎都央(アトラス国領団地長期修繕計画委員会)



NPO日本住宅管理組合協議会  
(略称/NPO日住協)

165管理組合(約6万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来44年間、管理組合を支援しています。  
住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-20 製麵会館3階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

## 管理組合会計研修会

日時 7月13日(土)13時半～16時  
会場 NPO日住協本部4階(神田)  
参加費 会員500円、一般1000円  
定員 20人  
内容

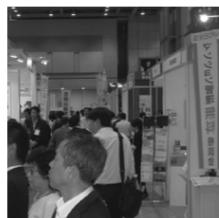
- 管理組合の会計報告から何がわかるか? ~会計報告から読み解く管理組合運営の良し悪し~
- ①「適正化法」における管理費等の収納・支払・保管に関する規定
- ②委託管理会社の支払手続きのチェックポイント
- ③委託管理会社による月次会計報告
- ④監事による会計監査方法

## 各種相談会

NPO日住協では、毎月定期的に各種相談会を開催しています。相談員は、一級建築士、弁護士などそれぞれの分野で一流の専門家です。ご利用には予約が必要です。電話でお申し込みください。

- 相談場所=日住協本部4階(神田)
- 会員管理組合=無料
- 一般管理組合=5千円(設備相談会)
- 6月12日(水)17時から 給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修についての相談(建物相談会)
- 6月17日(月)17時から マンションの修繕(維持管理)、長期修繕計画、大規模修繕の相談など(法律相談会)
- 6月19日(水)17時から マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則についての相談(管理組合運営相談会)
- 6月20日(木)17時から 管理組合の運営。理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック(管理委託相談会)
- 7月10日(水)17時から 管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談

日住協会員管理組合の議案書の日住協へお送りください。会員の運営活動を分析集計して皆様にフィードバックすることにより情報交換の一助にお役立ていただけます。



# 不在組合員化対策について考える

最近、マンション管理の問題としてよく言われているのが、「組合員の高齢化や賃賃化」である。これは、現在議論中の国土省の「第三者管理者管理」等を導入しようという標準管理規約改正議論でも、「役員の手不足」の例として引用されている。しかし、高齢化は、決して「役員の手不足」に直結するものではない。むしろ、これまでマンション管理に無関心であった組合員が、定年で時間ができ、役員に就任しやす



この問題で直ぐに思い出されるのは、3年前の不在組合員への「住民活動協力金」を賦課することを認めた最高裁判決である。この後いくつかの管理組合がこれに倣って「住民活動協力金」を課すようになった。この金銭負担を課すことは

「住民活動協力金」なるものを制度化すると、居住している者でも、役員にならないとか、清掃活動に出てこない等の管理組合活動に協力的でない者は居り、それに対してはどうなるのか、という問題が派生しているであろう。やはり、不在組合員化対策としては、賃賃化を原則的に制限する等を、規約において措置するのが適切であろう。本来的には、入居時点でそのような規約を策定しておくの

が適切であろう(標準管理規約では、不在組合員化対策という趣旨から出てきたものではない)。しかしこの事案は、不在組合員は役員になる義務を逃れ、日常的な管理組合活動に携わる者にとつて深く考えなくてはならないものといえる。

また同日開催の「朝日住まいづくりフェア2013」では、好天に恵まれたこともあり、3日間で合計32、263人が会場を訪れた。

マンション快適管理フェアへのご来場ありがとうございました。5月24日、26日、東京ビッグサイトで、NPO日住協が協賛して開催した「マンション快適管理フェア」の日住協ブースに、期間中、80人の管理組合関係者等が訪れ、建物関係や組合運営などの相談を行った。

## マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



**Q** 大規模修繕工事や長期修繕計画の作成に当たり、理事会で対応すべきか、修繕委員会を設置し対応すべきか検討しています。

**A** 理事会の理事は、年次の様々な課題を検討し処理しなければなりません。年度によっては、その諮問機関から具申し出てきた検討結果を理事会で確認し、基本方針を決める事が一般的です。また、修繕委員も詳細な専門知識を備えている

# 理事会と修繕委員会

修繕工事の実施や長期修繕計画の見直しはかなりの検討項目があり、理事会だけですべてを処理するのは相当の負担となつてきます。このため、詳細な検討は諮問機関(修繕委員会等)で検討し、諮問機関から具申し出てきた検討結果を理事会で確認し、基本方針を決める事が一般的です。また、修繕委員も詳細な専門知識を備えている

とは限りませんが、費や時間にも限りがあり、導入する問題点などを把握する必要があります。このため、マンションの保全に関して、密度が濃く漏れの少ない検討がなされるからです。時々、理事会と修繕委員会の対立し、ぎくしゃくしているケースが見られます。多くは修繕委員が自分たちの方が詳しいのだから、修繕委員会で検討した通り理事会で決議する様強要したり、理事会が修繕委員会を無視し、事を進めたりすることの原因があります。少し手間暇が掛かって、お互い双方の意見を理解し合い尊重する事が大切です。

また、修繕の専門家も毎回、競争見積を決めるのではなく、自分のマンションを熟知した専門家を継続的に依頼する方が、より良いマンションの維持保全につながります。

集された修繕委員のメンバーは概ね同じで、過去の修繕履歴やマンションの問題点などを把握している。

# みどりのある風景 ⑤

ハナミズキは北アメリカ原産の落葉樹で、その名前はミズキの仲間では花が目立つことに由来します。

日本で広まったきっかけは、1912年に当時の東京市長であった尾崎行雄がワシントンDCへ6040本の桜(ソメイヨシノ)を贈ったことへのお礼として、1915年にハナミズキの白花種(原種)の苗木40本、1917年にはピンクの苗木12本が送られたことによりです。

第二次世界大戦中は、「敵国から贈られた木」として、そのほとんどが伐採されてしまいました。

が、東京都立園芸高校や東京大学小石川植物園などに戦争の難を逃れた数本が、大木となって今でも生育しています。



ピンクのハナミズキ

## 〈ハナミズキ〉

眺めるだけでもきれいで、赤い実をつけます。剪定を行う場合は花が終わった後、新しい花芽がつく前の7月位が良いでしょう。夏や寒さにも強く、非常に丈夫な樹形であり、種でも比較的去して下さい。



白のハナミズキ

●市民のためのマンション改修セミナー2013 「マンションを長持ちさせる設備改修ノウハウ」隠れている設備をキッチリ直さないと将来大変なことになる。日時/6月12日(水) 18時~20時

## Mrs.タイコのマンション物語

### タイコ'sライブ



### 私の夫、子供達のパパはスーパーマンのように最期までカッコ良かった

今年もまた、梅雨の時期を迎えました。全国的に早いようです。気分的にすっきりしない日々が続きますが、農作物の成長のためには必要な事です。カラフルな雨具にするなどの工夫をして明るく元気に乗り切りましょう。

さて、今回は悲しいお知らせをしなければなりません。この「マンション物語」を毎回一番最初に目を通し、駄目出しをしたり、誉めてくれた

だき、パパは最後まで頑張ったと皆様にお伝えしたいと思

でも、パパは逝ってしまいました。その日の昼も腹筋つ

りして応援してくれていた私の主人、私の子供達のパパが、癌との闘いに疲れ永眠しまし

今、思えばきつい時もあったのですが、帰宅したパパは、大変な仕事かひとっ片付いたよ、良かったと嬉しそうに笑ってました。

転移が告げられた日も、命に期限が出来てしまった時も、負けないよ、子供達と生きていけると正面を見てしっかりと仰いました。だから、パパはスーパーマンだから治るよ、絶対と思っていました。

### 前野町ハイツ住宅 大規模修繕工事見積り参加会社募集

建物概要 RC造、5棟、総戸数301戸  
工事内容 躯体改修、旧塗材の除去ケレン、シーリング改修、外壁等塗装、金物等改修、鉄部等塗装、建具改修、防水改修、オプション工事  
工期 H26年1月13日~6月30日予定  
参加条件 ①資本金=総合建設業・管理会社は5億以上、改修業者1億以上、完成工事高=20億以上(過去3年間) ②当マンションと同規模の元請け実績、請負金額5000万円以上の元請実績が過去3年間で5件以上 ③建設業許可、建築一式工事 ④東京・埼玉・神奈川のいずれかに本社・支店・営業所所在 ⑤1級建築士又は1級建築施工管理技士が5名以上在籍 ⑥施工管理を10年以上且つ大規模修繕の現場代理人経験3現場以上の有資格者が現場代理人を担当  
提出書類 ①見積指参加願 ②会社概要(指定様式を下記アドレスへ請求) hassei\_architects@nifty.com ③設計事務所・鈴木 ④会社案内・沿革 ④経営事項審査結果通知書  
提出先 ①板橋区前野町6-10-8 前野町ハイツ住宅管理組合 管理事務所ポスト、②墨田区業平3-8-12-201 (南)八生設計事務所 ①②へ1部ずつ  
提出期限 6月17日(月)正午迄(郵送又は宅配便にて)  
詳細 http://www.mansion.co.jp

### 厚木リバーサイド住宅 第2回大規模修繕に係る設計監理会社・事務所募集

建物概要 鉄筋コンクリートPC壁式構造・3~5階建て8棟、総延べ床面積約18,000㎡、総戸数199戸、付属施設:管理事務所棟、1983年7月竣工、住宅・都市整備公団施工  
内容 大規模修繕工事の設計・監理業務委託。(工事予定内容=躯体補修、外壁・鉄部他塗装、屋上・階段室床・ベランダ床防水改修、外断熱改修、窓サッシ・玄関扉更新工事予定)  
予定工期 H26年度工事実施予定。設計監理業務はH25年9月開始予定。  
応募条件 ①神奈川県又は東京都に事務所所在 ②団地型マンションの大規模修繕工事の設計監理実績がある  
提出書類 ①会社案内・経歴書・専門分野・設計監理実績資料(資本金、従業員数、資格者数は必ず記載。H2Pがあればアドレスを記載) ②建築士事務所登録証写し ③法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)法人の場合のみ ④選考結果連絡先の電子メールアドレス、及び担当者名 ⑤会社・事務所のセールスポイント等を記載した資料(提出は任意)  
募集締切 6月13日(木)迄  
提出先・問い合わせ先 厚木リバーサイド住宅管理組合 〒243-0021 神奈川県厚木市岡田5-11-9、TEL046-228-9637、FAX046-228-7492 メールrribasai@nifty.com  
詳細 http://www.mansion.co.jp

## 排水管更生工事の決定版!

難しい横主管まで確実に塗装! ~だから、高耐久で経済的~

# モバイル・ハイブリッド工法 誕生!

吸引・ピグ・そして、あらたに開発された「回転噴射工法」で、難点であった横主管天井部を確実に塗装します。

- 1 専有部の研磨→ライニング 吸引工法
- 2 共用部立管の研磨→ライニング 吸引ピグ工法
- 3 共用部横管のライニング 回転噴射工法

ここが違う

回転噴射装置

横主管

管理組合の役員様  
工法見学会を随時開催しております。ご希望の際は下記の電話番号までご連絡ください。

人・街・未来へ 住宅設備機器総合会社 (株)小泉 グループ

いずみテクノス株式会社 URL: http://www.izumitech.co.jp  
本社:〒167-8555 東京都杉並区荻窪4-32-5 埼玉営業所:〒353-0006 埼玉県志木市館2-7-4 志木へあーる横浜営業所:〒226-0021 横浜市緑区八幡町1103-1 千葉営業所:〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

お気軽にご相談ください。  
03-3393-2537 (FAX.03-3391-2424)

おかげさまで 10周年

## 建装工業株式会社

~ Totalでご提案します ~

- ◇大規模修繕工事 ◇給排水設備工事
- ◇各種防水工事 ◇防音工事
- ◇内装工事 ◇建物・設備診断

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  
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535  
URL: http://www.kenso.co.jp

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

上手な買換えのための情報をお届けします

# 住み替え情報

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	価格(万円)
エステート貝取	3多摩センター	歩11分	S55	3LDK	76.88	1,180
グリーンテラス豊ヶ丘	多摩センター	歩18分	63	3LDK	90.59	1,900
エステート鶴牧	4・5多摩センター	歩16分	57	3LDK	90.79	2,000
貝取団地	永山	歩10分	51	3DK	54.38	700
高洲第二団地	稲毛海岸	歩5分	51	3DK	48.99	460
稲毛団地	稲毛海岸	歩18分	41	3DK	43.07	490
西小中台団地	稲毛	歩8分	47	2LDK	48.93	530
千葉NT堀込第4住宅	白井	歩7分	56	2LDK	56.82	600
千葉NT内野東団地	千葉NT中央	歩17分	59	3LDK	67.35	520
ビッグビル飯能美杉台	121飯能	歩6分	H7	2LDKS	74.92	1,000
入間駅前プラザ22号棟	入間市	歩5分	S62	3LDK	77.76	1,350
せんげん台パークタウン2番街	せんげん台	歩8分	58	4LDKS	108.02	1,540
新座リバーサイド住宅	柳瀬	歩12分	57	3LDK	76.88	1,080
志木宗岡住宅	志木	歩10分	49	3LDK	68.25	500
白幡台住宅	宮前平	歩7分	47	3DK	46.90	450
相武台団地	相模原	歩16分	42	3DK	53.52	470
すすき野第2団地	あざみ野	歩10分	53	2LDK	54.37	1,500
左近山団地3街区	二俣川	歩8分	43	3DK	45.13	620
並木2丁目第5住宅	京急富岡	歩11分	56	3LDK	76.52	1,550
たまプラザ団地	たまプラザ	歩8分	43	3LDK	65.92	2,700

\*方位は一般的に南向き、価格は個々の条件により異なるので標準的な価格を表示。(東日本不動産流通機構調べ) ホームページにも多数の物件を表示しています。 <http://www.mansion.co.jp/>

## 高齢者向け住宅シリーズ① 養護老人ホームとは

元々生活保護法を基に作られた施設で、入居できるのは身の周りのことは自分でできるが、環境上の理由や経済的理由により、在宅での生活が困難な65歳以上の高齢者。環境上の理由は、心身の障害のため日常生活を送ることが困難で、世話をしてくれる人がいない、あるいは家族との同居ができない場合など。

経済的理由は、本人世帯が生活保護を受けている、あるいは世帯の生計中心者が市町村民税を課されていないなど生活困窮にあること。

似た名称の「特別養護老人ホーム」と違い、介護保険施設ではないため、介護や医療措置が必要な場合は入所できない。また入所中に介護や医療措置が必要になると退去を求められることもある。

施設への入所は市町村の措置により行われる。措置とは、利用者が福祉サービスを受ける要件を満たしているか市町村が判断する制度。そのため申込み先は市町村。費用は市町村で異なり、入所者の収入・扶養義務者の課税状況により決まる。現在全国に約1,000施設があるが、入居が市町村の措置で決まるため、入居まで時間がかかる。

## 集合郵便箱

### 「少衣多浴」

よく行く居酒屋に健康十訓が掲げられている。「少欲多施・少肉多菜・少車多歩・少怒多笑」など、食生活、体の使い方、精神生活など多岐にわたっていて、ウーンとくだなと思わせるものばかりだ。ただこの中の一つに「少衣多浴」がある。その説明文には「清潔を心がけ、風呂に多く入り体を清潔にしておく」とある。つまりこの浴を風呂に入り温浴することと解釈しているようだ。これは私は違ふと思ってしまう。この場合の浴は日光浴である。

薄着をして陽をいっぱい浴びるべしと説いているのだ。もちろん体を清潔にすることも必要だろう。最近の健康本にも陽を浴びることによって、カルシウムが体内につくられ丈夫な体になると書かれている。どうも現代日本人はたとえ一文字であれ、そのイメージを狭く解釈してならないように気がしてならない。(清瀬市・彦太郎61歳アラバイト)

### 電車内での化粧



## 公園遊具あれこれ

### 足首ストレッチャー

足首の前後のスジを伸ばす器具です。スツールに軽く掛け、ペダルに足を乗せ、前後に足首を動かして下さい。腰掛けて行うので、バランスを失うことなくストレッチができます。散歩やジョギングの途中にちょっと腰掛けて、手軽に安心して、らくらくストレッチ。定価324,000円(税別、送料及び工事費等別) 資料提供/日都産業(株)

## 保険の話

「いろは」からわかる

残された遺族がまだ幼ければ、当然教育費のことも考えておかなければなりません。ではいつまで必要でしょうか。末子の教育が高校までなら18歳、大学なら22歳が目安でしょう。

次にいくら必要か。幼稚園から大学まで全部公立、あると、実に3倍以上も違います。これらの費用はいつまで必要

## 生命保険を考える前に⑥

(支出 教育費・生活費)

▲21▲

これは生活費を見て行きます。ここで言う生活費は、住居費、たとき予想される収入と支出を確認していきます。(AFP・TS)

## あなたの家は大丈夫か! 既存木造住宅の耐震性をUP!

家族と財産を守る 守山久子 著 [四六判・並製・定価1,680円(税込)]

# 耐震リフォーム

耐震リフォームの成功事例を豊富に収録!

元建築雑誌編集者が、阪神・中越2大地震等への綿密な取材に基づき執筆!

Sec 1 イントロダクションー木造住宅に関する5つの疑問  
Sec 2 再現ー大地震では何が起るのか  
Sec 3 予防のノウハウ1ーまずは耐震診断から  
Sec 4 予防のノウハウ2ーいざ、耐震補強へ  
Sec 5 被災時に知っておきたいことーいざという時のために  
Sec 6 確認編ー住宅と地震についてもっと知る

プロが教える地盤調査と地盤改良

安心できる地盤から家づくりは

住宅メーカー・工務店必見! 一般ユーザーにもわかりやすい。

住宅事故の6割は地盤が原因!

地盤調査から地盤保証、住宅瑕疵保証業務までをワンストップで手がける「地盤のプロ」が地盤調査、地盤改良をわかりやすく解説。

前 俊守 著 [四六判・並製 定価1,680円(税込)]

200年住宅には地盤調査が欠かせない!

# 耐震リフォーム

家族と財産を守る

守山久子 Hiko Moriyama

大地震は誰にでもやって来る!!

元建築雑誌編集者が綿密な取材に基づいてわかりやすく紹介する成功事例多数!

阪神大震災、新潟中越地震から教訓を学ぶ、いざという時のための指南書!

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして、管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

# アメニティ

今月の紙面	
1面	新任役員の皆様へ
2面	新マンション事情、工事事例
3面	情報INDEX、すまい・る債
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、マンションQ&A、催し
6面	タエコ物語、みどりのある風景
7面	住み替え情報、集合郵便箱



何年か前に、東京とそ  
の近郊の団地で樹木の活  
力などを調査する機会が  
ありました。団地の樹木  
を見て回っていると、幹  
に空洞があるものや、根  
元にキノコが出ているも  
のも少なくありませんで  
した。多くの人が利用す  
る空間に植えられている  
樹木に、倒伏や枝折れな  
どを起すような重大な  
弱点があるときは、早急  
に適切な処置を取らな  
くはなりません。そうで  
なければ、その樹木の下  
を通行する人や車両、付  
近に設置されている大切  
な財産を危険にさらすこ  
とになるからです。もし、  
団地内の樹木が原因で事  
故が起きてしまった場  
合、責任を負うのは樹木  
の管理者である管理組合  
です。とくに樹木の倒伏  
や枝折れによる事故は、  
通行者自身の注意で回避  
することはほとんど不可  
能といつてよく、その分、  
事故を防ぐために団地管  
理組合に期待される役割



は極めて大  
きいので  
す。そこで  
今回は危険  
な樹木の事  
例と事故を  
防ぐために  
必要なり  
ク管理につ  
いて解説し  
ます。

## 大きく傾いたサクラ

調査した樹木の中で  
も、大きく傾いて歩行者  
の通行に支障をきたして  
いたサクラは倒伏のリス  
クが非常に高いと思われ  
ました。このサクラは、  
地面の下にある根株ごと  
傾いているために、傾斜  
側の根元は舗装の下に沈  
み込み、傾斜の反対側の  
根元は隆起している状態  
でした。写真でも確認で  
きるように、地上部の枝  
は、ほぼ傾斜側に向かっ  
て流れているように見え  
ます。樹木が傾いてもそ  
の後安定した場合には、  
傾く前に伸びていた枝の  
方向とは無関係に、真上  
に向かって伸びる枝が出  
ているのが普通です。こ  
のサクラの場合にはその  
ような枝はなく、徐々に  
歩道側へと傾きを増して  
きている不安  
定な状態にあ  
ったことが分  
かります。ま  
た、幹には、  
根元から高さ  
2mくらいま  
で、外側に口  
を開いている



腐朽があり、とくに根元  
の腐朽は深刻であると思  
われます。道路工事に  
なると、サクラの地上  
部を支える役目をしてい  
た太い根を切ってしまう  
と、それが樹木の傾斜と  
腐朽の原因になっていた  
ように考えられます。サ  
クラが植えられていた場  
所は、歩道として利用さ  
れる公開空地で、駐車場  
が面していました。サク  
ラが倒れた時に下敷きに  
なる位置にも駐車車両が  
ありましたが、車両の持  
確認できました。キノコ  
も観察すると、高さ3  
mあたりに、こぼれ状  
だと思えます。人通りが  
少なくない場所のイチョ  
ウにまさか野鳥の巣穴が  
あるとは思わず驚かされ  
ました。

# 樹木の事故と リスク管理

## 一見健全なイチョウ

次に紹介するのは、幹  
の空洞化がかなり進んで  
いたイチョウです。この  
イチョウはちょっと外観  
を見ただけでは健全  
で、リスク面  
ほとんど問題が  
ないように見え  
ました。しかし、



あたりが巣を作っていた  
ことがあるのでしょうか。  
コゲラは健全な樹木の材  
であれば硬くて穴は穿て  
ないと聞きます。大枝を  
剪定した傷口から木材を  
行つことで、危  
険な樹木になる  
のを予防するこ  
とも重要です。



たえば、樹木による事  
故の中で、枯れ枝が落ち  
る事故はかなりの割合を  
占めています。ただ、意  
外かもしれないですが、事  
定でできた大きな傷口は  
ふさがりにくいため、今  
後、腐朽していく可能性  
も高くなります。結局、  
長い目で見れば、腐朽を  
原因とする幹折れの危険  
のある樹木をつくりだし  
てしまつた不適切な管理  
なのです。

は木材を腐朽させる菌が  
有性生殖によって胞子を  
作るための器官です。し  
たがって、キノコが樹木  
から生えていけば、程度  
や範囲は別として、腐朽  
が生じていることは確か  
です。実際、キノコの近  
くにあった大枝の剪定跡  
には腐朽が見られまし  
た。そこから少し上には、  
直径3cmほどのきれいな  
円形の穴が開いていま  
す。おそらく、幹の中に  
キツキの仲間のコゲラ

てしまった樹木  
を発見するだけ  
ではなく、植え  
付け当初から維  
持管理を適切に  
行つことで、危  
険な樹木になる  
のを予防するこ  
とも重要です。

## 適切な管理の必要性

樹木が大きくなりすぎ  
てしまったために、強引  
な樹形縮小や大枝の伐採  
を行うというケースもよ  
く見られます。樹木は、  
ヒートアイランドの緩和  
や心理的な安らぎの提供  
など、人にとって役に立  
つ多くの機能をもってい  
るからこそ、都市空間に  
欠かせない要素となっ  
ています。写真は、下枝を  
バッサリと切り落とされ  
てしまったイチョウの並

## 事故を防ぐために

紹介した事例のよう  
に、樹木がもつ弱点は、  
発見してその程度を評価  
することが可能です。樹  
木の地上部に関していえ  
ば、樹木点検に熟練した  
者なら、樹木が倒れる、  
折れるといった事故の兆  
候は、かなりの精度で見  
極めることができるので  
す。

樹木による事故の発生  
を防ぐには、危険になっ

樹木を大きく育て、大  
切に保存していこうと  
と、樹木を安全な状態に  
維持していくことは、二  
項対立として捉えるので  
はなく、両立させること  
が可能な考え方です。両  
者の調和を目指した管理  
を行うことができれば、  
団地の緑の価値はさ  
らに高まっていこうと思  
います。

細野哲央 慶応義塾  
大学法学部を卒業後、  
千葉大学で道路植栽の  
リスク管理について研  
究し博士(農学)を取  
得。現在、千葉大学環  
境健康フィールド科学  
センター助教。樹木医  
師としてのリスクマネジ  
メントや植栽管理等に関  
する調査研究を行う。  
hosono@chiba-u.jp

公益財団法人都市緑化機構 マンションのみどり研究部会 会員					
＜植栽管理計画と植栽管理の専門会社＞					
会社名	株式会社グラック	アゴラ造園株式会社	株式会社大場造園	東光園緑化株式会社	株式会社柳島寿々喜園
代表者	代表取締役 北川 明介	代表取締役社長 高橋 一輔	代表取締役社長 大場 淳一	代表取締役社長 田丸 敬三	代表取締役 鈴木 義人
資本金	2,500万円	5,000万円	3,000万円	7,000万円	2,000万円
業務内容	・団地、マンションなど集合住宅の緑や屋外環境の改善、改修に伴うコンサルティング、計画設計及び工事発注支援。 ・植栽管理台帳及び中長期管理の作成、植栽管理業務の監理、アドバイス業務。	造園空間や公共緑地の設計、施工、メンテナンス、植栽基盤改良、運営業務。平成24年度、マンション植栽メンテナンス 東京都内中心に約400件の実績。 樹木剪定枝のチップ化リサイクル処理により、『低炭素社会』の実現に貢献します。(リサイクル率100%)	植物は居住環境における大切な資産です。植物管理はもとより大規模修繕に伴う樹木の移植・養生を含め、外構緑化の再生もしくは一新といった改修計画を調査から維持管理まで、一貫してサポートいたします。「リニューアール技術開発協会」会員。	・造園土木工事業の設計、施工、メンテナンスまでのトータルサポート。 ・屋上、室内等人工地盤の特殊緑化の設計、施工、メンテナンスまでのトータルサポート。 ・マンション等の集合住宅、商業施設等のみどり住環境の施工、メンテナンスまでのトータルサポート。	・マンション、オフィスビル、社寺、工場、個人邸、公共施設等の緑地維持管理業務及び緑化工事。 ・樹木、花卉、観賞植物(リース)、エクステリア製品、園芸資材等の販売。
所在地	東京都中央区東日本橋3-6-17	東京都練馬区高松6-2-18	東京都杉並区永福2-47-12	東京都渋谷区恵比寿南3-7-5	東京都墨田区業平5-12-16
電話	03-3249-3010	03-3997-2108	03-3321-8688	03-3719-4611	03-3625-7428
ファックス	03-5645-7685	03-3997-2252	03-3325-5329	03-3793-1852	03-3625-2921
URL	http://www.glac.co.jp/	http://www.agora-zoen.co.jp/	http://www.obazouen.co.jp/	http://www.tokoent.jp/	http://www.yanagishima.co.jp/
支店	神奈川事務所	埼玉支店、板橋営業所、江東営業所	多摩・相模原	関西・神戸・千葉・台東・品川・上海	江東支店
業務エリア	関東	関東	関東	北海道を除く日本全国(主に関東・関西)	関東
担当者	西山 秀俊	水上 浩二	尾澤 修	森戸 淳平・田丸 敬三	渡辺 隆昭