

理事会だより 第1号

発行責任者
メロディハイム武蔵浦和
プライムフィールド管理組合
第11～12期・理事長 若狭良治

発行月日 2018年4月3日(火)

私たちのマンションの価値の維持向上が私たちマンション住民の共通の望みです。
住みやすい環境をつくるために、マンション周辺の問題も大きい課題ですが、私たち自身の日常の立ち振る舞い、行動が同じマンションに住んでいる方々に騒音などのご迷惑をかけていないか、見まわしましょう！！

さて、私たちのマンションも築10年経ちました。建設会社の躯体構造を除いて初期不良を免除される区切りでもあります。もっとも、初期不良と思われる不良箇所も「建物は経時劣化（古くなると建物も傷んでくる）だから初期不良ではない」とか、「原因がよくわからない」とかと言って、不具合が発生しても無償で修理をしてくれないということがよく言われています。なんだかんだと結局は泣き寝入りなんて事態も多いようです。

中には、初期不良と認められてもお宅だけだから、お宅だけ直しますからこのことは内緒にしておいてください。なんてことを言われてしまっは、後々、いやな気分の生活なんてことになったりしては困ります。

ものは考えようで、自分たち（マンション管理組合）で勝手に直したら、建設会社はその後のことは責任取れませんなんて言われては困るという呪縛から解放されるのが、10年目なのかもしれません。

もっともマンション管理組合にお金が豊富にあることも必要ですが！？

さて、新築時の設定された修繕積立金は、販売会社の販売戦略というか、販売しやすく安く設定している事例が多いようです。我マンションも10年前には月6千円程度でした。

10年間に修正をかけて修正しましたので高く（適正化？）はしてきましたが、それでも国土交通省の目安から見るとまだ足りません。そんな中で、11年目のマンション管理組合の第11期理事会が発足しました。

第9期～10期の理事長を務めた私が第11～12期も再度務めることになりました。

このマンションの大規模修繕工事が12年目に計画では設定されていますが、昨今の事例では12～15年目が目途ようになってきているようです。

理由としては、建設物件の質も向上しており、国土交通省も以前は10年だったものを12年目としており、最近の動向を見て、より延長するのではないかと我田引水的に類推していますが、3月27日付の日本経済新聞の一面トップ記事を販売りの新聞売り場で見かけて一部購入しました。そこでは次のように文書が始まっていました。

「マンションの劣化を防ぐには12～15年ごとの大規模修繕が必要だ。1回目は外壁塗装などで済むが、2回目以降は給水・排水管や昇降機の更新に移り、工事費が膨らむ。積立金が足りないと適切に修繕できず資産価値が落ちる可能性が高まる。」となっています。

第10期の昨年11月11日に管理組合・理事会としての「マンション建物診断」を行い、専門家のリードで診断を行いました。1階のマンション周りから始まって屋上までを、素人なりに所有者の立場から見て回りました。

参加した理事さんは、「普段は下の階なので屋上など無関係だが、初めて屋上から周りの風景を眺めて、このマンションが際立って見えた。」という感想を述べていました。

その報告書を作りながら、共有廊下の床材の劣化が激しいこと。給排水関係の配管の錆び、塗装の劣化、壁面の目地材の劣化というように「劣化、劣化」のオンパレード。理事長として言い出しっぺとしての何となく責任を感じて、再度の立候補となりました。

次の文書は、以前にも書きましたが、再度記載させていただきます。

マンションは、建設後、大きな節目が3回ございます。1回目は、2年目補修（建設後、2年目、建設会社の建設時の不備のための補修作業）がありました。2年目の初期不良の修繕の際は、建設時の不具合が様々見つかかり、建設会社の責任で補修、修繕を図りました。

2回目、10年目となります。不具合が見つかった場合は建設会社の責任で無償修繕が行われます。しかし、2年目と違って、10年という経年劣化による不具合の場合、建設2年後とは異なり建設会社は抵抗します。簡単ではありません。入居者と建設会社とで、不具合の解釈で意見が対立することが往々にして発生します。

3回目は、20年目です。この段階でマンションの躯体などの欠陥による不具合の補償が切れる時です。これ以降は、どんな不具合が見つかって、基本的には建設会社の責任はなくなります。

問題は、この10年の建設会社の瑕疵責任とその後の大規模修繕の時には、10年前に確認しておきませんと、建設会社の費用負担を期待できなくなります。その意味で10年目を迎える前のマンションの建物検査の重要性が大きな課題となります。その立場で理事会は、「マンションの建物検査」を専門家のリードで行いました。

理事長 若狭良治

再三のお願い

メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

皆様に再三のお願いでございます。

以前に「ピアノが朝6時から聞こえてきて睡眠不足です。」というご意見をいただきました。

今回は、ピアノの音の元であるお宅のドアに、理事会のピアノ騒音を抑えることのお願いの文書をコピーして、ピアノをやめるか防音工事をしてほしいとの張り紙があったそうです。

管理人さんが聞いたところ、「ピアノの音を抑える装置が故障していた。」とのことですが、「防音工事までしなければならないのか？」との話だったという事です。

理事会で意見交換をしました。理事会としての見解は次の通りです。

「ピアノの音を抑える装置が故障中であれば、ピアノは弾かないのが常識。また、ピアノや楽器（音を発するもの）を弾く（聴く）からには、防音装置の工事は、費用は掛かりますが行うべきことです。他人から見たら、上階の子供の走り回る騒音が気になって仕方がないという声もお聞きします。ピアノなど楽器を弾たり、音楽を楽しむお宅は、マンションにしても戸建て住宅にしても、隣近所に気配りをしてください。お互いのことを思いやって、多少のことは許しあっているかと思いますが、ご指摘のように、早朝からとか、消音（減音）装置が故障中に楽器を弾くなどは絶対に止めてください。我慢も限界かと思えます。また、昼間でも、夜勤で昼間お休みされている方もおられます。あなたの価値観だけではマンションのみならず摩擦が生じます。

駐輪場の自転車の籠にごみを捨てる方がおります。止めましょう。駐輪場内での自転車での走行はやめてください。出入り口での乗降をお願いします。事故防止です。

理事会だより 第2号

発行責任者
メロディハイム武蔵浦和
プライムフィールド管理組合
第11～12期・理事長 若狭良治

発行月日 2018年9月10(月)

初秋の候となりましたが、現実に残暑、お見舞い申し上げます。
異常な暑さの続いた今年の夏、残暑も厳しい暑さが続いています。
皆様におかれては、いかがお過ごしですか。お互いに健康で過ごしたいと思います。
さて、今期の管理組合の活動も4月から8月で5か月が過ぎました。会計年度は、今年の1月から12月までです。あと4か月で師走。来年3月には定時全体総会が開催されます。
今年の活動を整理し、来年度に向けての課題を検討していく時期となりました。
皆様と一緒に考えていきたいと思います。

さて、今期理事会は前期理事会からいくつかの課題を引き継ぎました。

第10期理事会からの引継ぎ事項と進め方

- ①大規模修繕計画への準備(時期やレベルなどの策定)を進めることを引き継ぎました。
- ②表玄関(エントランス)の整備、使用方法 コンクリート製鉢の配置
- ③インターネット環境の整備作業を引き継ぎました。4月2日に設置 若狭、木村)
- ④防犯ビデオのバージョンアップ ⇒ リース機材の見直し、見積もり確認をすることにした。
- ⑤生け垣の補助木の撤去(剪定作業と併せて)⇒シルバー人材センターで進める事で確認しました。
- ⑥ごみ収集場の整備 ⇒ パーテーション、整理棚等を進めることを確認しました。
- ⑦規約の改正で民泊やシェアハウスの事業を禁止しましたが、この機会に「マンション規約」の最新版を印刷して全戸に配布することを決めました。理事会で見積もりを取ることにしました。

現段階における進行状況

- ①外部からの情報収集を行っています。(第2号議事録掲載)
今後、12年目～15年目をめどに大規模修繕計画を策定します。
- ②表玄関(エントランス)にプラスチック製(空で8kg)のプランターを6個購入し、さいたま市シルバーセンターに依頼して植栽管理を委託しました。四季に応じて年間4期の花替えを行います。通り道の広さは実際の使い勝手を考慮して移動を行っています。ご意見をお寄せください。
- ③インターネット環境の整備を引き受け、調査を続行しております。
前理事長と副理事長宅でJCOMの提案で上り200MB、下り10MBのテストをしましたが、目立った効果を得ることができませんでした。当面JCOMでの改善は望めません。不確定ですが2年後には改善案が出るかもしれませんが、現状では不明です。
au (KDDI)が現在、JCOMとは別にマンションで利用が可能ですが、確認をしたところ、能力としてはJCOMと同様の100MBで当面、マンション用での改善提案はないという事

でした。

最近、**ソニー**の**NURO光**のチラシがマンションに配布されました。**ソニー**と代理店である**TSS** (株) が配布したものです。このチラシを見ると導入に際して費用が掛からなく、利用者は1,900円から2,000円の負担で世界最速2ギガ (GB) (**JCOM**の100MBの20倍) という。実際に**ソニー**と**TSS**に問い合わせました。**ソニー**の話では、この**NURO光**は**NTT光**の回線を利用しており、以前**NTT**で調査したようだという事でした。その際の結論がどうかは詳細に把握していないという事です。その後、**TSS** (株) にそのことを伝え、以前を調査を調べて、現在のマンションでの利用が可能かどうかを教えて欲しいとお願いしましたが、その後現在まで回答がありません。

ソニーの**NERO**窓口では、マンションで4軒以上の希望者がいれば調査を新たにするという事です。現在わかっていることは、**au光**はマンションの入口までは配線されていますが、各部屋への配線は困難な状況です。それは、**JCOM**も同様で、各部屋までの配線はできません。

NTT光はマンションまでの**光**回線の配線をした後、マンション内は、従来の配線が困難であることを前提にして、共有廊下の壁面や天井などに配線をし、各部屋にその配線から届けるもので、壁面に穴をあけたり機材を設置したりすることが必要になります。

費用は、**NTT光**や**NURO光**が負担するというものです。もちろん、共有スペースでの作業ですから、管理組合の許可が必要となります。

実際にこの**光**回線を利用したい方がおられる場合、管理組合検で討を行う必要があります。

※**au**の営業から聞いた話では、**NTT光**や**NURO光**は積極的に転換の営業を積極的に進めている状況があります。なお、現在4Gに近い将来5Gになるというのは無線回線の話。現在でも有線ではなく、無線回線での接続を希望する場合は、管理組合に関係なく各部屋で独自に申し込みをすれば良いという事で、現状での費用は使用量は無制限で月毎の負担は5,000円程度。電気屋さんや携帯各社と交渉ができます。

④防犯ビデオをレベルアップと東側マンション外部に2台を新たに設置しました。

画質は、従来の48万画素から200万画素へ大幅にアップしました。車両のナンバーを確認できるようになりました。録画も200万画素としましたので、画像点検が必要な際には十分な対応が可能となりました。費用的には、予算の範囲内に収まりました。

⑤生け垣の補助木 (および竹材) を撤去しました。本体の生け垣 (ヒイラギ) が生育しており、見た目もよくなりました。出た廃棄物は剪定ごみとして処理してもらいました。(予算内)

⑥ごみ収集場の整備は、パーテーション、整理棚等の設置、導入を行いました。

整理整頓が以前より改善ができたかと思いますがいかがでしょうか？

⑦「マンション規約」の最新版を印刷して全戸に配布するために過去の改正事項を整理、すべての資料をワード版で完成しました。印刷して配布したいと準備をしております。

なお、「防犯カメラ運用規則」は、附則で「本規則は、最先引渡日から防犯カメラ設置事業者とのレンタル契約終了時まで効力を発する」としており、今回、8月1日より新しい設備のレンタル契約が開始しましたので、新しい規則を設定します。時期がづれますが、来年の3月の全体総会で改正します。それまでは現規則を運用します。ただし、現実には、運用しにくい事項もあり、理事会として、来年の総会まで新しい改正案を策定し、暫定的に運用しながら改善を図ってまいります。新しい改正案は、第4回理事会 (9月8日) に提案し、審議します。

前期に行ったマンションの理事会としての自主建物診断で指摘されました南棟と北棟のつなぎ目1階の雨水処理の不具合問題は、長谷工コーポレーションの建設時のミスとして、長谷工コーポレーションが修繕するとしていましたが、8月に修理が完了しました。1階通路上への雨垂れは解消しました。

以上が継続課題の進行状況です。多くは解決しておりますが、引き続きの課題は最善策を進めません。

前期の建物診断の際に指摘されている課題としては、共用通路のシートの劣化（色サメ、表面処理の劣化、原因不明な黒化など）があり、長谷工コミュニティを通じて改善方法を策定しています。劣化の激しい北棟のみの修繕（貼替）にするか南北両棟の修繕にするかを理事会で検討します。

そのほか、いくつか新たに発生した事例と今後の対応についてです。

①コミュニティスペースの環境改善

コミュニティスペースに絵画の無償提供を受けて、掲示用工事を行いました。

重量のあるものなので落下のリスクを防ぐために素人工事はやめ、画廊関係会社（がくぶち屋雪山堂：さいたま市緑区大崎）に工事を頼みました。

その結果、マンション建設時に設置されたコミュニティスペースの応接セットが10年経ったこともあり、これを機会に壁面の色に合わせた新たな応接セットにしたらという声をいただきました。予算外のことであり理事会で審議したいと思います。

対応案として、現在のマットなどの手直しですが、外部への発注となると新品を購入する以上の費用が発生する可能性があります。また、業務用の応接セットを新品で購入するかリサイクル品を購入することと家庭用の大型のものを購入するかなどです。家庭用のリサイクル品をいくつかを見ましたが、セットで販売しているのはほとんどないのが実態です。インターネットでの新品の出品などを見ると格安のものもあるようですので、試案を含めて、より良い対応案を検討したいと考えます。

②エントランスにプランターを配置したことにより、子供たちが玄関先で遊ばなくなったという事と併せて、マンション外の子供たちの来所が減少したこと、同時に自由闊達な子供の遊びが減り、かわいそうだという感想をいただきました。

この問題は、理事会でも話題になりました。エントランスで一輪車やスケーター、ボール遊びなどが自由にされ、自転車が二重三重に駐輪し、マンションの壁面にぶつかり、大理石にヒビが入るなどがありました。このプランターの設置以降、このような状況がなくなったという事が報告されました。また、これまでコミュニティスペースで子供たちが遊んだ時、マンションの子供は自宅に戻り外部の子供たちだけが遊んでいるという話がありましたが、そのような状況も大幅に減ったということを知りました。先日、子供たちの自転車が正面のプランターのところに乱雑に置かれ、一台がプランターに倒れていたことから、理事長が、スペースで遊んでいた子供たちを集めたところ、マンションの子供は一人。その他の子供を玄関先に集めて自転車を整理させて驚いたのですが、整理整頓ができないという事実です。また、自転車を置いた後、スタンドのス

トッパーをかけることがわからない子供もおりました。すべて引き出し、一人一人、斜めに置くことを教え、きれいに並んだ状態を示して今後このように停めてくださいとお願いしました。いずれにしても、理事会では、今しばらく推移を見ましようという事にしております。

さて、次は第1号に書いたことです。

「私たちのマンションの価値の維持向上が私たちマンション住民の共通の望みです。住みやすい環境をつくるために、マンション周辺の問題も大きい課題ですが、私たち自身の日常の立ち振る舞い、行動が同じマンションに住んでいる方々に騒音などでの迷惑をかけていないか、見まわしましょう！！」 以上引用。

③「風鈴の音がうるさくて寝むれなかった」、「車の停車位置へいやがらせなのか「⇒」マークが置かれていた。」、「大きなごみ袋に生ごみ、ビール缶、ペットボトルなど無分別で入っている」など同じマンションに住む者として、お互いを考えると首をかしげるようなことが相談されています。



さて、私たちのマンションは築10年経ちました。

住民も最初から住んでいる方同士でも10年の歳月がたったことを意味します。

13歳の子供は23歳に、小学校への通学対象者も大きく変化しています。

マンションの生活環境もそれらの変化に対応して当然にも変化します。

お互い様の社会です。

様々な問題は理事会にお寄せください。共に考え解決をしていきましょう。

再三再四のお願い

メロディハイム武蔵浦和プライムフィールド管理組合

皆様にお願ひでございます。

以前に「ピアノが朝6時から聞こえてきて睡眠不足です。」というご意見をいただきました。

今回は、風鈴の音です。

の元であるお宅のドアに、理事会のピアノ騒音を抑えることのお願ひの文書をコピーして、ピアノをやめるか防音工事をしてほしいとの張り紙があったそうです。

管理人さんが聞いたところ、「ピアノの音を抑える装置が故障していた。」とのことですが、「防音工事までしなければならないのか？」との話だったという事です。

理事会で意見交換をしました。理事会としての見解は次の通りです。

「ピアノの音を抑える装置が故障中であれば、ピアノは弾かないのが常識。また、ピアノや楽器（音を発するもの）を弾く（聴く）からには、防音装置の工事は、費用は掛かりますが行うべきことです。他人からは、上階の子供の走り回る騒音が気になって仕方がないという声もお聞きします。ピアノなど楽器を弾たり、音楽を楽しむお宅は、マンションにしても戸建て住宅にしても、隣近所に気配りをしてください。お互いのことを思いやって、多少のことは許しあっているかと思いますが、ご指摘のように、早朝からとか、消音（減音）装置が故障中に楽器を弾くなどは絶対に止めてください。我慢も限界かと思えます。また、昼間でも、夜勤で昼間お休みされている方もおられます。あなたの価値観だけではマンションのみならず摩擦が生じます。

駐輪場の自転車の籠にごみを捨てる方がおります。止めましょう。駐輪場内での自転車での走行はやめてください。出入り口での乗降をお願いします。事故防止です。以前、バイクで駐輪場から乗車して飛び出し、自動車と正面衝突を起こしたことがありました。気を付けましょう！

2点のお願いをいたします。

1点目 演奏時間を考慮してください。早朝、深夜の演奏は絶対に止めてください。

2点目 防音工事を行ってください。床、壁面、天井、窓などの防音工事を実施してください。

ピアノ、楽器で周囲に迷惑をおかけしないようにお願いします。

理事会だより 第3号

発行責任者
メロディハイム武蔵浦和
プライムフィールド管理組合
第11～12期・理事長 若狭良治

発行月日 2019年7月1(月)

梅雨の候、暑さと寒さが交互に訪れる天気模様。洗濯物を干すのもなかなか難しい日です。さて、そんな小雨交じりの6月29日(土)の午前中に、マンションとして初めての「大規模修繕公開説明会」を内谷5丁目自治会集会場で開催しました。

6月6日に「マンション管理新聞」、6月11日に「埼玉建設新聞」に「説明会開催案内」が掲載されたこともあり、当日は16事業者、20名。マンション居住者が13名、長谷工コミュニティー2名の合計35名の参加者で集会場がいっぱいになりました。

開会の挨拶及び大規模修繕の必要性について若狭理事長が、約1時間程度、質疑応答20分程度を行い、マンションの実情理解のために見学会を行い、12時半頃にすべての日程を終了しました。



私ども第11, 12期理事会は第9, 10期理事会からの次の内容を引継ぎました。

- ①大規模修繕計画への準備(時期やレベルなどの策定)を進めること。
- ②表玄関(エントランス)の整備、使用方法 コンクリート製鉢の配置。
併せて、新たな課題としてコミュニティスペースの整備。
- ③インターネット環境の整備作業。
J:COMで設備の一新を行い、各戸にWi-Fi設備が完備しました。
- ④防犯ビデオのバージョンアップ。(リース機材の見直し、撮影性能、保存性能のアップ)
- ⑤生け垣の補助木の撤去などを含めて整備する。
- ⑥ごみ収集場の整備(整理整頓と使いやすさの追求)。機材の導入などを行い整備完了。
- ⑦規約の改正等で修正箇所が増えた「マンション規約」の改訂版の発行。(作業中)

この引き継ぎ作業で残っているのは、①と⑦です。⑦は最終整理を行っております。

いよいよ残った課題は①です。3月30日（土）に開催した総会で15年目、2022年目を目途に実施することを決定しました。今回の「説明会」は工事実施に向けての準備作業です。

マンション修繕に関しては、前期理事会「自主建物診断」で指摘された1階の南棟と北棟のジョイント部分の雨水処理の不具合問題は、長谷工コーポレーションの建設時のミスとして、長谷工コーポレーションが2018年9月に修理が完了しました。1階通路上への雨垂れは解消しました。

さて、管理組合の役割としては、マンションの維持管理と日常の運営を行っています。

当然にも建物が老朽化するのとは仕方がないことです。大規模修繕は復旧工事が基本となりますが、同時に、この機会に現在の利用方法をより快適な環境に改修することも求められています。

事業者には、設備の見学をしていただきました。




外壁や共通通路のシーートの劣化、屋上床面の劣化、住戸のベランダのすべての設備が劣化しております。










現在までの建物診断では外壁のタイル剥落などの危険性は指摘されていませんが、詳細な点検を行っておりませんので不明で、大規模修繕の前に改めて詳細な劣化診断を行う必要があります。

当然にも工事費が無限にあるわけではありません。取捨選択も重要となるかと思えます。



私共管理組合も素人集団ですので、事業者、専門家の意見を受けて、白紙で臨みたいと考えています。また、総合的な面の他、専門の立場から良い提案をいただければ全体に取り込んでいくことも考えたいと思えます。

今回の説明会では、概要次の様に説明を行いました。

1	<p>床に敷いているタイルの表面が劣化し汚染しやすくなっている。</p> <p>解決策はあるのか？ ワックスがけをすると滑りやすくなり危険との指摘もある。</p>	
2	<p>開放廊下やベランダの床シートが劣化し、汚染が進んでいる。</p> <p>張り替えるしかないが、次回はどのような資材を選択するか？</p>	
3	<p>エントランスや一部の外壁に使用されている噴霧材料(粉末大理石状物質)が汚染で黒ずみ、他のタイル外壁と比較して年数以上に古びて見える。</p> <p>別の材質で塗り替え、タイル張りも選択か？</p>	

4	<p>サービスバルコニーの床が崩壊している。 地盤沈下ではないとの説明だが、時間経過とともに破壊が進んでいるようだ。 解明が必要との判断。 また、解決策はあるのか？</p>		
5	<p>1階廊下部分に圧縮亀裂が発生 サービスバルコニー部部の亀裂と同様の症状。 何故発生しているのか？ 原因究明と対応策、修繕は？</p>		
6	<p>5階以上のルーフバルコニーの表面塗装の劣化。 表面塗装が剥離し、黒変化。 ルーフバルコニーのゴムクッションの劣化 周辺のゴムクッション部分に土砂がたまり雑草が生えている。 アクリル塗装やその他の塗装が必要</p>		
			
7	<p>階段、非常用階段の表面の劣化と防音処理（シート貼付など）の可否。</p>		
8	<p>住戸バルコニーの鉄管に錆。 共有廊下の配管類は再塗装を行っているが、住戸バルコニーの配管類は再塗装がされていない。 外部に足場を組んでの作業が必要。 その際、床シートの張替えも必要。</p>		

今後の課題

<p>1</p>	<p>駐輪場のスペース問題 販売会社に4台駐輪できるとの説明を受けたとの住民あり。新築当初の説明は3台。モデルハウスにも3台の展示。現実には不足しており、自宅部屋内においているのが実情。全面改装をするにはどのくらいのコストと日時がかかるか？自走式で2階建てにすることや上下におく方法などで解決できるか？</p>	
<p>2</p>	<p>機械式立体駐車場の管理費の高さ（10年間で1千万円）。 11年目で重大故障の発生（チェーン交換1件50万円）と今後10年間の故障発生確率は？ 立体駐車場の法定寿命は15年。自転車置き場、バイク置き場と併せて自走式駐車場の実現可能性は？</p>	

当日配布資料

◆マンション大規模修繕公開説明会 次第（ベース資料） 郵便ポスト前に置いておきます。

- ◆大規模修繕説明会（メロディーハイム武蔵浦和プライムフィールド新築集構図）
- ◆マンション建物診断報告書（2018年2月3日 第10期理事会作成）
- ◆建物簡易報告書（株式会社T.D.S 2018年6月22日 自主作成）
- ◆建物点検報告書（長谷工コミュニティ 2018年8月28日 10年目点検）
- ◆参加者名簿（参加事業者） ◆参加申込書 ◆参加一覧
- ◆埼玉建設新聞（2019年6月11日 2面全面）（案内掲載紙）
- ◆「参加事業者名簿・埼玉建設新聞」以外の配布資料収納のDVD-R

● DVD-Rを希望の方は管理室に申込名簿を置いときますので記入してください。