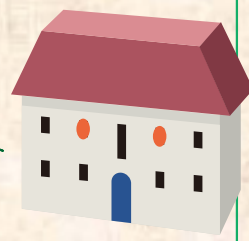


マンション豆知識 ①

◎マンション法や標準管理規約はこうして出来ました。

マンションが国民の重要な居住形態として定着する中、国は昭和30年代後半、建物を階層的に区分所有する事例が増えてきました。そのため、従来の民法の規定ではその権利関係が適正に規制できなくなったことから、建物の区分所有関係を民法から独立して規律するための区分所有法が昭和37年に制定され、区分所有建物の共用部分の管理等のルールが確立されました。その後、区分所有法は昭和58年にマンションの著しい普及に伴い発生した新たな権利関係、管理関係の問題に対処すべく、規約や集会、管理者等の制度についても規定を拡充する等を主旨とする改正があり、さらに平成14年には建替えの円滑化のために、建替え決議要件を緩和すること等を主旨とする改正がありました。またマンションストックの増加により、マンションの管理をめぐる諸問題が顕在化したことを踏まえ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律が平成12年に制定され、マンション管理士制度、マンション管理業の登録制度、マンション管理適正化推進

センターの規定等が整備されました。さらに建築後相当年数を経たマンションが急速に増加していくことが見込まれることから、その円滑な建替えを推進するため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律が平成14年に制定されました。一方、国土交通省はこうした法律等の趣旨を踏まえ、管理規約を定める場合の標準モデルとして、昭和57年に「中高層共同住宅標準管理規約」を定めました。昭和58年には、区分所有法の改正の趣旨に併せて改訂し、その後、適正化法制定、区分所有法改正及び円滑化法制定を受け、平成16年に、新たに「マンション標準管理規約」として公表しました。皆様のマンションの管理規約も概ねこれらの「標準管理規約」をベースとして作られています。最近ではマンション役員のなり手が居ないという社会問題を解決するため、役員に関する条文を見直ししようという動きが出ています。いずれにしてもそれぞれのマンションのスタイルに合った管理規約でなければ何の意味もありませんので、総会の場などでも意見交換が必要です。「規約なんてあったっけ!?!」ということが無いように、皆様もぜひ管理規約に目を通してください。



なるほど、そうだったのか。



「お湯をつくり、お湯につかる。」

給湯器を通じて 皆様の安心と快適な ライフステージを護る

株式会社 ユネット

〒194-0045 東京都町田市南成瀬1-2-2

お湯のレスキュー24

トータル専用フリーダイヤル
0120-151-026



快適をクリエイト。美しくリニューアル。

hozen

株式会社ホゼン

本社：東京都豊島区南池袋2-34-5 藤和第二ビル7F
TEL:03-3590-5200 FAX:03-3590-5199
横浜支店：神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3-35-1 第2米林ビル8F
TEL:045-290-6860 FAX:045-290-6862

一級建築士事務所【東京都知事登録第43360号】東京都指定水道工事店第4489号 東京都指定下水道工事店第3399号 建築物飲料水貯水槽清掃業/東京都7府第1222号 建築物排水管清掃業/東京都14排第17号 排水管清掃事業管工事専門店/日本総合住生活(株)指定 施設維持管理(排水管清掃)/東京都住宅供給公社協力店 社団法人日本洗浄技能開発協会会員 建設業労働災害防止協会会員 プライバシーマーク認定21000101(03)

Building Maintenance

[ビルメンテナンス]

ビルメンテナンスのスペシャリストが、みなさまの資産を守り、不動産価値を維持します。

Reform & Renewal

[リフォーム・リニューアル]

きめ細かな建物の診断を行い、改修、修繕によって建物を再生します。

クイズ&プレゼント

クイズです! セイビ・コミュニティ ○に入る文字を当ててください。

今回、創刊を記念してクイズ&プレゼントを実施させていただきますこととなりました。当社ホームページのプレゼント応募コーナーもしくは官製はがきにクイズの答えと、当社の管理業務に対するご意見・ご要望を添えてご応募ください。またマンション生活に関する事や知りたい情報など、ko・ko・chi誌面で取り上げてほしい情報や企画などがございましたら、ぜひご意見をお寄せください。ご応募いただいた方の中から抽選で5名様に「手回し充電ラジオライト」を差し上げます。

■応募要項 ①官製はがきにクイズの答え、当社へのご意見・ご要望、ご住所、お名前、ご連絡先をご記入いただき下記宛先までご応募ください。②当社ホームページのプレゼント応募コーナーから下記パスワードにてアクセスいただき必要事項を記入のうえご応募ください。○応募締切:2012年4月20日(インターネットは18時まで、はがきは当日消印有効)当選の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。○応募先:〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町3-3-3 ko・ko・chi編集部 プレゼント係

●セイビ・コミュニティホームページ <http://www.seibi-community.co.jp/>



◎編集後記 「セイビ・コミュニティ通信 ko・ko・chi」をご覧いただき、まことにありがとうございました。防災特集や改修事例などの記事は如何でしたか?まだ慣れないことも多く、何かと至らない所もあるかと思いますが、より良い誌面となりますようスタッフ一同、精進して参りますので、どうかよろしくお願ひ致します。また記事掲載にご協力いただいた関係各社様に、この場をお借りして心より御礼申し上げます。

セイビ・コミュニティ通信 ko・ko・chi

心地よい暮らしのために。

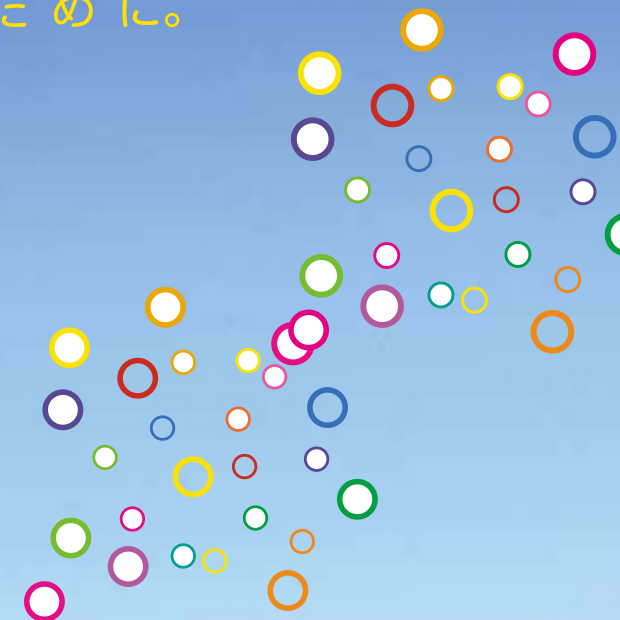
■発行/株式会社 セイビ・コミュニティ
〒103-0013 東京都中央区日本橋人形町3-3-3
■編集/ko・ko・chi編集部 FAX:03-3664-8846
■発行日 2012年3月 第1号

セイビ・コミュニティ通信

ko・ko・chi

vol.01
創刊号
2012

心地よい暮らしのために。



◎住まいのワンポイントアドバイス
設備の寿命ご存知ですか?

◎防災特集
万全ですか? マンションの避難対策

◎マンション改修事例
共用部のLED照明で節電を

◎マンション豆知識
マンション法・標準管理規約のおいたち

知りたい&楽しいををお届けします!
マンションライフの



マンションにお住まいの皆様へ、さまざまな情報や暮らしのご提案を。

株式会社 セイビ・コミュニティ
www.seibi-community.co.jp

「ko・ko・chi」 創刊にあたって

このたび株式会社セイビ・コミュニティは、平成24年1月1日
をもちまして、株式会社セイビからマンション管理事業を吸収
分割により継承いたすこととなりました。新たな体制を築くこ
とで、より一層皆様のお役に立てる会社づくりを差し、ス
タッフ一同気持ちを新たに最善の努力を尽くして参ります。
マンションをより良い状態に維持するためには、建物管理に
熟知したプロフェッショナルの観点が何よりも欠かせませ
ん。私たちは、個々のマンション特性を理解し、居住者の方
々の様々なニーズや時代の変化に、柔軟かつ迅速に伝えるこ
とを信条とし、日常的なメンテナンスから長期修繕計画の立
案、大規模修繕工事に至るまで、大手の管理会社では出来な
いようなきめ細かなサポートを差ししております。管理組合
様、居住者様のパートナーとして、等身大のお付き合いが
出来れば幸いです。
またこれを機会に情報誌「セイビ・コミュニティ通信 ko・ko・
chi」を、発行させていただくこととなりました。当誌はマン
ション生活における便利な情報や知識、皆さまにお伝えした
いお知らせなどをご紹介していく予定です。当誌を通じて、居
住者の方々とより良いコミュニケーションを図り、皆さまの暮ら
しに少しでもお役に立つツールとなることを願っております。
永年に渡ってセイビに承りましたご支援に対し、改めて御礼を
申し上げますとともに、今後ともご指導ご鞭撻を賜りますよう、
お願い申し上げます。

株式会社セイビ・コミュニティ
代表取締役

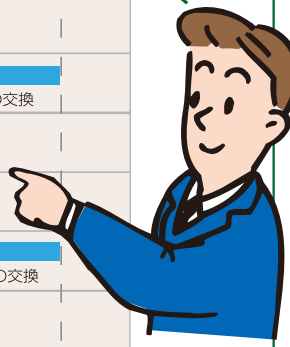
吉村 彰洋

住まいの ワンポイント アドバイス 設備の寿命ご存じですか？

住居において年月の経過とともに必要になる修理等の費用を「ライフサイクルコスト」とい
います。計画的な修繕は、快適な生活を維持するために重要となりますので、どの箇所をいつ修繕す
るかを理解しておくことが大切になります。下記表では各部位の寿命と交換サイクルの目
安をまとめました。壊れてからの交換が基本ですが、設備寿命目安を基にお得なタイミングで
先手を打つことも、ライフサイクルのコスト削減に役立ちます。

部位	補修・交換時期と内容					
	5年	10年	15年	20年	25年	30年
クロス	よく使う部屋	クロスの貼り替え		クロスの貼り替え		クロスの貼り替え
	使わない部屋		クロスの貼り替え		クロスの貼り替え	
天井・内壁・床	よく使う部屋		天井の貼り替え			
	使わない部屋				天井の貼り替え	
フローリング	よく使う部屋		フローリングの貼り替え			
	使わない部屋				フローリングの貼り替え	
畳	よく使う部屋	畳の表替え	畳の表替え	畳の交換		
	使わない部屋	畳の表替え	畳の表替え		畳の交換	
カーペット	よく使う部屋	カーペット取替え				
	使わない部屋		カーペット取替え			
建具	室内ドア				ドアの交換	
	浴室		給湯器の交換		ユニットバス交換	
設備	浴室		給湯器の交換		ユニットバス交換	
	エアコン		エアコンの交換			

耐用年数に合わせて、
部屋ごとにまとめて
メンテナンスするのもおすすめです。

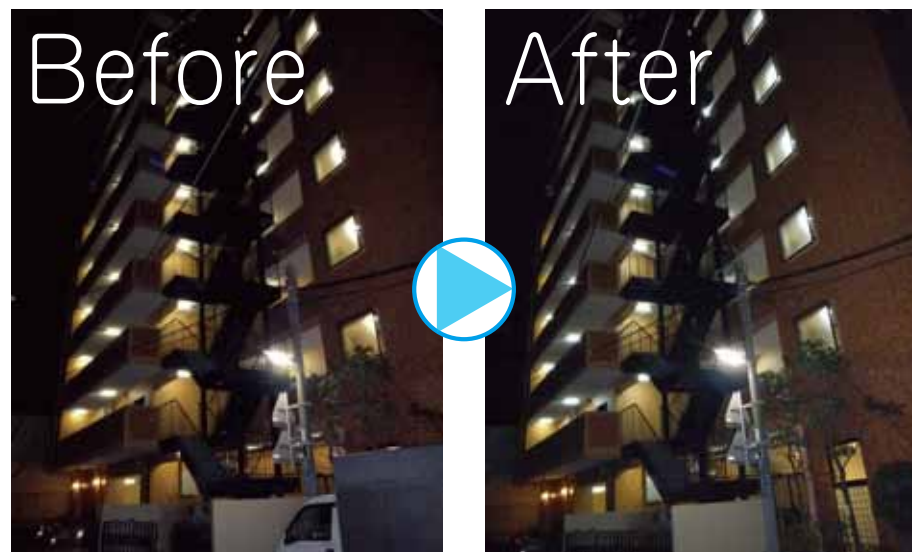


表の年数は目安ですので、実際の使用状況などにより前後する場合があります。しかしどのく
らいの時期にどういった支出が出てくるかの先読みが出来ますので、生涯設計の一環として
考慮することは重要でしょう。あなたのお住まいは、いまどのあたりですか？

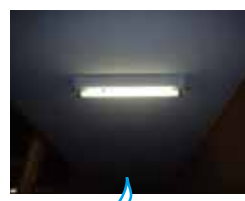
【マンション改修実例】 共用部のLED照明で節電を。

◎限られた予算の中での最大の効果を！

マンションも年数を重ねて行くにつれて修繕箇所やメンテナンスするべき項目
が増えてきます。さらに時代の移り変わりと共に思ってもいなかった経費がか
かってきます。たとえば今では一般的な機械遠隔監視や防犯カメラの設置など
は、昔では想定もしていなかったものです。だからと言って時代の流れや不具合
箇所を無視し、費用を出し惜しみすることは、マンションという共同の資産の価
値を下げる行為となるので、充分に精査する必要があります。今回ご紹介するA
マンションでは「マンションの資産価値を維持向上させる費用は積極的に捻出す
べき」と考え、例えば防犯に万全を期すために防犯カメラを20台設置するなど、
必要な設備投資には積極的に取り組んできたマンションです。
また日頃から管理会社と連携し、必要性のある費用を捻出しつつ、管理費や修繕
積立金の値上げなどは極力控えて経費を削減するアイデアは無いかを話し合っ
てきました。そのような背景の中、経費削減の手段のひとつとして共用部分の照
明のLED化に目を付けたのです。
Aマンションの照明は、20Wタイプが48灯、40Wタイプが10灯ありました。これ
をすべてLEDに変更するとおおよそ40～45%の電気代の削減が可能となり、
さらに球の交換が長期に渡り不要となります。ただし現状の蛍光灯器具には安定
器という装置で高電圧を作り出し蛍光灯を光らせますが、LEDに交換する場合は
これを通さない配線工事(バイパス工事)が必要というデメリットもあります。
要するに、この工事の費用と器具の費用が、削減できた電気代の何年分で取り戻
せるかで得となるか損となるかが変わってくるのです。
管理会社としては一時的な削減ではなく、長期的にどのようなメリットがあるの
か分析した上で本当に益になるかを検証し、管理組合の皆様と話し合いの上で
提案させていただいています。



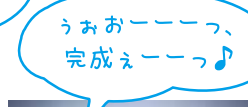
直管蛍光灯型LEDランプの
交換工事



従前蛍光灯



うんせ、うんせ



うみおーっ、
完成えーっ♪

LED蛍光管メリット

- 長寿命 ●電気代削減
- 虫が寄りにくい(紫外線が出ない)
- 一般ゴミで処理が可能
- 点灯のON、OFFに強い

LED蛍光管デメリット

- 蛍光灯に比べ高価
- 器具によりバイパス工事が必要

長期的な目で見て
本当に益になる物の
見極めが肝心ですわ！

いざという時に慌てないために。

マンションの 避難対策

万全ですか？



東日本大震災から約1年が経過しました。被害に遭われました皆さまに、心よりお見舞い申し
上げるとともに、犠牲になられた方々にご遺族の皆様に対し、深くお悔やみを申し上げます。
去年の大震災をうけて、皆様色々な事をお考えになった事と思います。災害は、いつ起きるか
わからないもの。自分だけは大丈夫...という思い込みは禁物ということを改めてご実感さ
れた方も多いのではないのでしょうか。

【今回はマンションの防災対策についてのポイントをチェックシート式にしてみました。】

マンション防災意識 チェックシート

出来ている項目に
チェックを入れてください

Start!

Check!

④ 消火器の使い方は
ご存知ですか？

消火器があることに安心せずに、消防
訓練などに参加して使い方もしっかり
覚えましょう。また消火器は、いざ
という時に家族皆がすぐ取り出せる
場所に設置します。

⑤ 応急手当の方法は
ご存知ですか？

災害時のケガは、救急車に頼ることが
出来ない場合があります。万に備え
て、応急処置を覚えておく、家族は
もちろん、近隣の人々を助ける際にも
役立ちます。

⑥ 住んでいる場所が
過去どんな災害があったか
を知っていますか？

その地域に長く住んでいる人に、過去
に台風による冠水や崖崩れ、家屋の倒
壊などの災害があったかを確認した
り、危険な場所が周り無いかなどを聞
いておきましょう。

⑦ 非常用持ち出し袋を用意
したり、重要な物の保管場所
を決めていますか？

非常用持ち出し袋を作って、所定の位
置に置いておきましょう。家から持
出すものは、家族で分担して運べるよ
うにルールを決めておくとも良いで
しょう。

⑧ 家族で連絡を取り合う
方法や、落ち合う場所を
決めていますか？

災害時連絡を取る手段が少なくなる
可能性があります。災害があったと
き、家族がどこで集まるかを決めてお
くと、迷ったり行き違いにならずに安
心です。

⑨ 緊急時に必要な機関の
電話番号を控えていますか？

近所の病院、防災センターなど、い
ざというときに必要な場所の連絡
先をメモし、財布などに入れておき
ましょう。

⑩ 普段から近所の人と
コミュニケーションを
とっていますか？

災害時、同じ建物で暮らす仲間には心強
いものです。近隣同士で助け合うこと
で、被害を少なくすることも出来るの
で、普段からコミュニケーションを
とっておきましょう。

⑪ 災害用伝言ダイヤル(171)
の使い方を知っていますか？

災害時電話が繋がらない場合は、
NTT東日本とNTT西日本が提供する
災害用伝言ダイヤル(171)が便利で
す。予め使い方を調べておけば、万
一のときに使用できます。

いくつあてはまりましたか？

防災対策は、こうありたい
ものですわ。ちなみに私は
8個でした..

◎10～11個

防災意識が高いようです。万一のときはあわてずに行動しましょう。

◎5～9個

意識はしているようですが、まだ万全とは言えません。
準備を見直しましょう。

◎0～4個

災害に対して油断していませんか？この機会にきちんと
準備しましょう。



各項目はあくまで目安ですが、備えあって憂いなしです。しっかり備え、ご自身や
ご家族の命、資産をしっかり守りましょう。また貴重品などの場所も把握し、いざ
というとき非常用持ち出し袋と一緒に持ち出せるようにしておくとも安心ですね。

そのほか下記にも注意が必要です。

●部屋の中では、寝室と台所に火災報知器が備えられているか？

最近のマンションは、キッチンなどの部屋の天井に火災報知器が設置されています。火
災等によって異常な高温を感知したとき、管理事務室や警備
会社に通報されるシステムとなっています。

●エレベーターや玄関ドアは地震対策が
とられているか？

最近のマンションの多くには、地震管制装置(地震が発生する
と揺れを感知して最寄りの階に自動停止する)のついたエレ
ベーターや、地震時に枠が歪んでもド
アの開閉が可能な対震玄関ドアなど
の地震対策が施された設備が採用さ
れています。

もしこの様な備えがないなら、対策を
考える必要があるかもしれません。当
社の担当者にぜひご相談下さい。

