



我が街紹介  
「さいたま市岩槻区」

さいたま市岩槻区は、2005年(平成17年4月1日)にさいたま市に編入され、市域は其のまま編入されました。江戸時代は徳川譜代(ふだい)大名(1659年以降大岡氏)岩槻藩の城下町として、また日光御成(おなり)街道の宿場町として栄えました。人口は111,800人でマンション化率は5.91%となっています。東武鉄道野田線、国道16号、122号、463号が通り、東北自動車道の岩槻インターチェンジがある交通の要地です。

### ○岩槻人形

人形の有名まちです。江戸時代からの伝統をもつもので、国の伝統的工芸品に指定されています。岩槻に人形産業が発生し発展した条件として、岩槻台地の鉄分を含んだ水が顔の色の発色に良いといわれています。関東を中心として全国



的販路をもち、一部は海外へも輸出されています。

### ○岩槻城址公園

岩槻城の跡地に作られた公園で、自然も多く散策路や芝生の広場もあり、憩いの場として親しまれている公園です。東武鉄道を走っていたロマンスカー「きぬ号」も展示されています。



## あなたのマンションは大丈夫? 地震防災対策について

### 首都直下型地震に備える安全対策

#### 能登半島大地震による甚大なる被害

本年1月1日午後4時10分ごろ、震度7の揺れを石川県志賀町で観測したほか、震度6強を七尾市や珠洲市、穴水町で、震度6弱を中能登町と能登町、新潟県長岡市で観測しました。

気象庁によりますと、石川県で震度7を観測するのは観測史上初めてだということになります。

この地震では数多くの家屋が倒壊、焼失しています。また、衝撃的だったのが7階建てのビルの倒壊です。

「鉄筋コンクリート造のビルは一見、堅牢そうに見えるますが、震度7の激しい揺れによって、建物が配置された一部の杭が途中で折れると建物は支えを失い、傾き始め倒壊に至っています。1982年5月末以前に認可を得て建てられた旧耐震基準のものはより重大な耐震上の問題を抱えている可能性が高いのです。旧

11月ごろから翌年4月ごろまでしか提供されないとの事です。



### ○くわい

岩槻区は「くわい」が有名です。くわいはオモダカ科オモダカ属の多年生の水生植物で、地下にできる塊茎(かいけい)という部分を食用にします。大きく長い芽が出ること・塊茎の着生が慈母が幼児に授乳する姿を連想させること・旺盛な生育を見せることなどから「おめでたい」と縁起物としてお正月料理や慶事の食材となっています。



yahooニュース

耐震でも耐震診断をして耐震補強していれば、大きな地震でも建物が全壊するようなことは避けられたかもしれない。1981年6月1日に耐震基準が引き上げられ、それ以前の基準で建築された建物は旧耐震基準とされ、倒壊したビルは72年に竣工していることから、旧耐震に当たります。旧耐震は震度5程度で建物が倒壊しないレベルが求められていたのに対して、新耐震は6.7で建物が倒壊しないレベルが求められています。

能登半島地震で相次いだ建物の倒壊。鉄筋コンクリートのビルが傾くケースも相次いで起きました。耐震化の重要性が叫ばれます。今回の地震では建物を支えるために地中に打たれた「杭」が折れるなど、地下構造が壊れた可能性が高いというのです。「上物」が壊れずに傾く被災地の能登半島地震では、輪島市の中心部にあり鉄筋コンクリート造りのビルが横倒しになりました。地上7階建てで、建物の東側が地面に大きく沈み込み、その深さが3.5mありました。しかし、建物そのものは形を保ったままです。「この辺は海であった。」との事、ビルが傾いた場所は、いずれも地盤が弱い地域です。専門家の現地調査の結果、建物が傾いた原因は「地盤の弱さだけではない可能性がある」と指摘しています。そもそも杭の役割は軟弱な地盤でも建物が地面に沈み

(次頁に続く)

#### 編集後記

能登半島地震から、3か月以上経過しましたが、能登町は、未だに断水して、復旧作業が遅れている地区があります。こんな中、台湾東部の花蓮県沖で4月3日にマグニチュード7.2の地震が起きました。フィリピン海プレートが沈み込んでいます。場所が今回の地震はフィリピン海プレート、が跳ね上がった起きた地震ではないかというふうにもみられています。南海トラフ巨大地震との関連性はというと、日本の本州の南側に沈み込んでいくプレートと今回の台湾花蓮は、距離が離れており、今のところ、直接引き金を引くと言事は考えられないとの専門家の意見です。しかし、海底で繋がっているの、いざと言う時の地震対策はしっかりと続けて行く必要があるでしょう。



QRコードから埼管ネットWEBサイトの賛助会員さんのページにリンクします。



宇土櫓



石門



北十八間櫓



飯田丸五階櫓



木閣門



関係団体との合同研修会



崩落石材の回収作業



石垣補強材の施工状況

写真熊本市より

初の発表から訂正され、本震と余震が入れ替わる事態は内陸型（活断層型）地震で日本において観測が開始された以降で初め

てのことでした。被災した熊本城跡は、国の重要文化財13棟が全て被災し、石垣の約3割に被害が出ました。2021年に復旧第1号となる長堀（国重文）や「復興のシンボル」と位置付けた天守閣が修復を終えました。

被災時の場合「公的補助」

○マンションの共用部分、共用敷地の財産を守る事は、管理組合の重要な役割です。多くの人が同じ建物に暮らす区分建物では、「消防法、建築基準法に基づいた様々な防火設備が設置されています。いざと言う時のために、非難場所へ赴く事なく、住んでいる部屋で生活する上には安全を確保しながら居住して行くために、居住者間同士の共助は不可欠です。

○「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」 被災マンション法とは、政令によって指定された災害により建物が全部滅失した場合や大規模一部滅失（価格の2分の1を超える滅失）したマンションの特例について定めた法律です。

Advertisement for Daiwa LifeNext, featuring a large image of a modern apartment building and contact information for their North Kanto branch.



込むことがないよう、支えることです。例えば液状化が起きるような地域でビルを建てる際には、地下の「支持層」と呼ばれる強固な地盤まで杭を打ち込むこととなります。

国土交通省が1月に行った調査では、東側の杭が地下11メートルほどの場所まで折れている可能性があることがわかりました。杭は直径35センチ、中空部を持つ円筒形で、西側におよそ30度傾斜した形で地表に露出しているのが見つかりました。

過去の地震の被害 阪神・淡路大震災 ピロティ形式のマンションに被害が集中、漏電火災により、木造密集地帯などからの発生した火災のため、消火活動が出来ず、鉄筋コンクリート建物迄類焼のケースがありました。

○東日本大震災 揺れの被害よりも、津波による被害が甚大であり、集合住宅では、2〜4階、水平の位置では中央に被害が集中しました。設備では、高置水槽、受水槽、設備配管の破損、エレベーターなどの破損がありました。

Advertisement for Yamagishi Reform Industry Co., Ltd., featuring cartoon characters and contact information for their renovation services.

マイナズ金利解除  
今後のマンション市場

今年3月21日、2016年1月以来およそ8年ぶりに、日本の政策金利がマイナズ金利から実質的なゼロ金利政策へと移行することになりました。

植田総裁は「マイナズ金利などのこれまでの大規模な金融緩和策は、役割を果たしたと考えている」と述べ今回の大規模金融緩和と政策の解除に至りました。

これにより、今後、区分所有マンションはどうなるのでしょうか、長期化した異次元金融緩和の方針転換は、マイナズ金利解除による影響は不動産市場について、分譲マンション価格にも影響が出るのでしょうか。

直接的には、マイナズ金利↓ゼロ金利への移行は今後の区分建物の影響も多少の影響は出て来るかと予想されます。

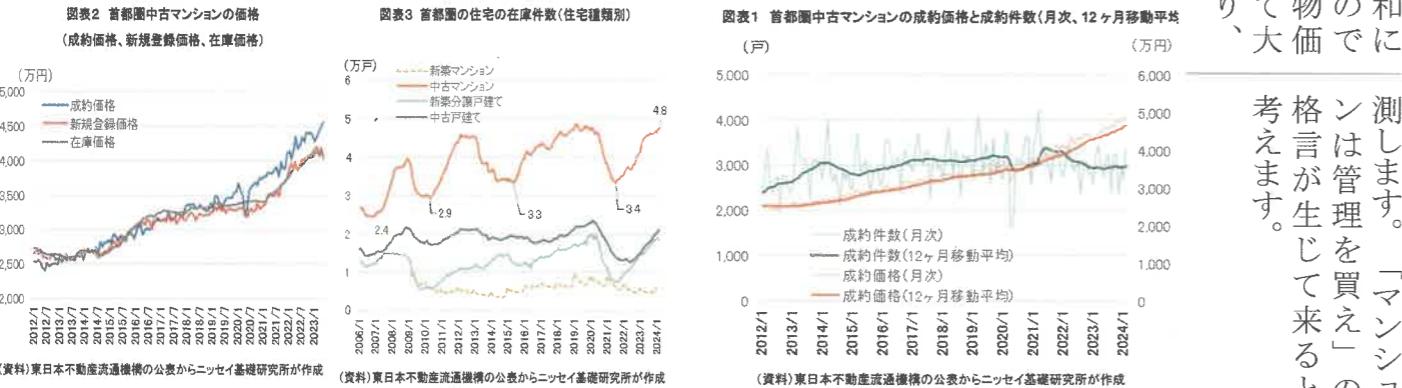
長らくデフレにあえいできた日本経済が超金融緩和によりようやくインフレモードに入ってきたため、超金融緩和と政策を

通常モードの金融緩和に転換しようとするものです。今後は、現在の物価上昇率が2%を超えて大幅に高くなる限り、日銀が金融引き締め政策転換することはないと考えます。

一方で、日本では毎年約0.7%の人口減となっており、少子高齢社会に歯止めがかかっていません。

中古分譲マンションの価格は、どのように変化するでしょうか、単純に理論通りに考えるなら、金利上昇した場合に不動産の収益価格や融資の減額を通じて不動産価格は下がる可能性があります。

中古マンションについては、新築マンションの需要は働かないため、必要のあるマンションは価格に下落が生じにくいと考えられます。反対に管理が行き届いていない配分は、影響があると推測します。



### 埼玉県の全マンションストックとマンション化率

行政区名	マンションストック戸数				総数(A)	世帯数(B)	マンション化率(A+B)	前年との差分
	築10年以内	11年~20年	21年~30年	30年超				
西区	515	36	618	2,492	3,661	42,508	8.61%	-0.03%
北区	1,086	4,316	4,176	4,601	14,179	70,224	20.19%	0.11%
大宮区	3,222	4,177	2,581	4,148	14,128	60,066	23.52%	-0.22%
見沼区	214	843	2,716	3,652	7,425	75,556	9.83%	-0.03%
中央区	1,225	4,194	3,128	4,493	13,040	49,074	26.57%	-0.09%
さいたま市	163	1,742	3,054	3,002	7,961	46,053	17.29%	-0.23%
浦和区	5,772	5,412	6,932	4,677	22,793	76,835	29.66%	0.27%
南区	4,139	3,890	7,943	7,012	22,984	88,509	25.97%	0.09%
緑区	1,032	1,283	1,734	2,450	6,499	57,103	11.38%	-0.04%
岩槻区	484	673	176	1,700	3,033	51,311	5.91%	-0.04%
川越市	1,446	3,677	5,787	10,024	20,934	160,173	13.07%	0.11%
熊谷市	393	1,248	1,033	1,953	4,627	86,783	5.33%	0.04%
川口市	9,052	13,785	13,887	24,372	61,096	277,615	22.01%	0.33%
所沢市	2,859	4,006	9,524	9,984	26,373	163,919	16.09%	-0.15%
嵐南市	35	498	737	995	2,265	35,374	6.40%	-0.06%
本庄市	63	315		1,211	1,589	34,409	4.62%	0.14%
東松山市	235	569	49	1,506	2,359	40,433	5.83%	-0.08%
春日部市	337	1,408	3,474	6,328	11,547	108,177	10.67%	-0.03%
狭山市	269	656	1,973	7,688	10,586	69,830	15.16%	-0.11%
鴻巣市	228	1,115	901	2,354	4,598	51,063	9.00%	-0.11%
深谷市		175	187	1,307	1,669	60,152	2.77%	-0.03%
上尾市	659	1,496	1,667	4,078	7,900	104,174	7.58%	0.02%
草加市	2,970	3,376	6,560	8,185	21,091	118,779	17.76%	0.32%
越谷市	3,153	4,494	6,994	9,273	23,914	156,786	15.25%	-0.04%
藤市	1,121	1,442	1,247	4,220	8,030	36,389	22.07%	0.40%
戸田市	2,752	5,188	5,709	3,406	17,055	64,320	26.52%	-0.16%
入間市	115	1,312	3,323	7,052	11,802	66,182	17.83%	-0.11%
朝霞市	2,655	3,099	6,331	3,747	15,832	66,684	23.74%	0.27%
志木市	1,262	1,779	1,632	5,009	9,682	34,998	27.66%	0.01%
和光市	881	1,995	3,276	4,740	10,892	41,508	26.24%	-0.09%
新座市	599	2,410	3,962	5,782	12,753	76,010	16.78%	0.34%
桶川市		554	537	1,429	2,520	33,154	7.60%	-0.07%
久喜市	307	1,281	749	3,015	5,352	66,198	8.08%	0.11%
北本市	44	240	707	2,442	3,433	29,890	11.49%	-0.10%
八潮市	848	1,799	815	1,919	5,381	43,051	12.50%	0.09%
富士見市	523	1,555	2,517	2,417	7,012	52,985	13.23%	-0.04%
三郷市	2,061	1,665	1,491	8,660	13,877	64,436	21.54%	-0.02%
坂戸市	262	899	952	2,935	5,048	45,473	11.10%	0.29%
鴻ヶ島市		855	812	2,895	4,562	32,025	14.25%	-0.21%
吉川市	1,104	433	1,099	1,126	3,762	30,767	12.23%	-0.08%
ふじみ野市	1,619	2,176	2,943	1,622	8,360	52,455	15.94%	0.55%
白岡市	124	161	1,697	22	2,004	22,288	8.99%	-0.12%
入間郡三芳町	125	472	669	2,071	3,337	16,397	20.35%	-0.08%
北葛飾郡戸町		224	506	593	1,323	19,588	6.75%	-0.09%
計	56,191	93,586	127,597	196,862	474,236	3,359,685	14.12%	0.06%

一〇二三年埼玉県マンション化比率

埼玉県主要行政区ごと

のマンションストックと

マンション化率が東京カ

ンテイから公表されま

した。埼玉県は、前回

(2022年)から0.06

ポイント拡大し、さい

たま市を含む44市区町を

含む17市区は、14.12%で拡大しました。さいたま市は18.75%で0.01ポイント拡大、市内の大幅トップは浦和区で0.27ポイントとなつています。県内の拡大トップは、二年連続で、ふじみ野市で二位は蕨市三位は新座市となりました。

〇築30年を超えるマンシヨ

ン戸数が最も多かったのが川口市で2万4372戸でした。二位は川越市で1万24戸でした。さいたま市では南区の7012戸が最多でした。築30年超を占める割合が最も高かったのは、深谷市で78.31%でストック戸数は1

307戸でした。二位は本庄市76.21%、三位は72.62%、さいたま市は全体で33.04%、県全体では41.51%、でした。今後も増加は確実です。少子高齢社会も進む中、建物の将来を考える事も大切でしょう。

東京カンテイ公表(埼玉県マンション化率)

低汚染形複合外装仕上工法

## アレスセラホールド工法

(特許 第2610085号)

資料のご請求、お問い合わせは

### 関西ペイント販売株式会社

建設塗料本部

本社 〒144-0045 東京都大田区南六郷3丁目12番1号  
TEL.(03)5711-8901 FAX.(03)5711-8931

関西ペイントホームページ <http://www.kansai.co.jp/>

タキロンシーアイグループ

## 「生活環境を足もとから支える。」

タキロンシーアイの床材は、居住空間の演出にとどまらない  
安全性と耐久性、快適性を追求しています。

### タキロンマテックス株式会社

<https://www.t-matex.co.jp>

東京支店 〒108-6015 東京都港区港南2-15-1(品川インターシティA棟) TEL (03)5781-8150 FAX (03)5781-8130

— 信頼と実績で創業60周年 —

## 埼玉県マンション管理のベテランがいる管理会社

### 田園都市ライフサポート株式会社

(旧社名 株式会社ビルセンター)

マンション管理業者登録 国土交通大臣(5)第031134号  
宅地建物取引業 東京都知事(11)第40887号  
警備業認定 東京都公安委員会 第30003954号

【東京本社】 〒171-0022 東京都豊島区南池袋2-26-5  
アイ・アンド・イー池袋ビル4F  
TEL 03-5952-1141 FAX 03-5952-0891

【横浜支店】 〒222-0033 横浜市港北区新横浜1-4-7  
ミスミコーチ事務棟4F402号  
TEL 045-577-6600 FAX 045-577-6008

<https://denen-lsk.jp/>

損害保険の割引適用制度があります。

# 無料 「マンション管理適正化診断サービス」のご案内

## 診断時にご提示いただく資料

- ①管理規約、使用細則等の細則集
- ②長期修繕計画(標準様式4-1長期修繕計画総括表、4-2収支計画グラフ、4-3長期修繕計画表、5修繕積立金の額の設定含む。)及び長期修繕計画の総会の議事録(写)\*
- ③総会資料一式(過去1年分)\*、総会議事録(過去3年分)、理事会議事録(過去1年分)
- ④管理委託契約書
- ⑤管理費・修繕積立金等の未収金一覧表\*
- ⑥工事報告書(大規模修繕工事報告書、給排水工事報告書、保証書)
- ⑦法定点検の報告書(特定建築物等定期調査報告書、建築設備定期検査報告書、防火設備定期検査報告書)
- ⑧竣工図書一式(設計図書一式)
- ⑨消防用設備等点検結果報告書、結果総括表
- ⑩現在の共用部分保険内容が確認できる資料(保険証券等の写しでも可)
- ⑪【過去に保険金請求がある場合】保険金請求書類一式(保険金請求書控、保険金支払通知書等)
- ⑫診断内容確認書2枚(管理組合、マンション管理士の記名・押印が必要です。)
- ⑬借入がある場合は返済計画書\*

\*管理適正化法規定「管理計画認定手続支援サービス」登録申請の場合は、※印の各写しのPDFデータと、その他に直近の決算時における管理費・修繕積立金等の未収金一覧表(除個人情報)と区分所有者・居住者名簿の年1回以上確認更新を行っているかの「表明証明書」提供を要します。

## 診断料

無料

(ただし、あらかじめ定められた診断内容の範囲に限ります。)

## 診断の内容

- ①管理運営状況
- ②修繕計画状況
- ③法定点検・修繕工事
- ④その他(防犯対策、防火管理、保険事故履歴等)

★ お問い合わせ、NPO法人埼玉県マンション管理組合ネットワーク(当会)迄  
 TeL : 048-887-9921  
 当会ホームページ フォームメーカーより  
 mail : npofarensaikan@gmail.com

★ 詳細に付きましては、  
 一般社団法人日本マンション管理士連合会のホームページ「マンションを診断する」を御覧ください。

## 診断レポート

管理状況全般に関する診断結果やアドバイスを記載した診断レポートを提供させていただきます。

## 診断実施者

日本マンション管理士連合会に所属する診断マンション管理士が診断を実施します。

★マンション管理適正化診断サービスは、「マンション管理適正化法第5条の三」に規定する「管理計画認定制度」の基準に準拠した診断基準です。  
 認定手続支援サービスにもワンストップで申請出来る仕組みとしております。

診断結果に応じて、業務提携先である日新火災海上保険(株)のマンション共用部分用火災保険※の割引が適用できる場合があります。  
 ※本頁「マンション管理適正化診断サービス」のご案内をするものです。保険商品の説明はマンション管理士は行いませんので、予めご了承ください。

高騰化する共有部火災保険料の対策でお困りではございませんか？

- ◆ 年々値上げの続く火災保険料が、管理費会計を圧迫している。...
- ◆ 更改の見積を取ると、これまでの保険料の3~4倍になり驚愕してしまったり。...

共有部火災保険は、グッド保険サービスまでお気軽にご相談下さい！

複数の損保商品を扱う当社ならではの組み合わせプランで、管理組合様のお悩みを解決致します！

取引損保：損保ジャパン、東海動動、三井住友海上、あいおいニッセイ同和、日新火災  
 お問い合わせ先 株式会社グッド保険サービス 担当：伊藤、関根、本間、高橋  
 Tel 03-5413-4911 e-mail: kanri-kumiai@goodhoken.co.jp

マンション管理はお任せください。

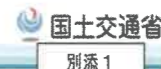
「しあわせ」おなじみハウジングサービス  
 管理会社変更のご相談は  
 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F  
 東京本社 開発事業本部 / 0800-500-5505  
 〒105-0012 東京都港区芝大門2-2-1 ACN芝大門ビルディング5F

納得、安心のできる管理

- ☆ 総合管理の受託から自主管理の応援まで
- ☆ 管理組合のニーズに合った管理システム
- ☆ 木目の細かい対応が出来ます

日本高層管財株式会社  
 本社東京都渋谷区代々木1-19-12新代々木ビル4階 〒151-0053  
 TEL 03-5388-4471(代) FAX 03-5388-6463

# マンション標準管理委託契約書及び同コメントの改訂



## 改訂の主な内容

- 書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応
  - 書面の電子化やITを活用した説明等を可能とする規定等の整備
  - 理事会・総会をWEB会議で開催する場合の機器の調達、貸与及び設置に関する業務範囲や費用負担の明確化
- 担い手確保・働き方改革に関する対応(カスタマーハラスメント、管理員・清掃員の休暇取得等)
  - カスタマーハラスメントへの対応に関する規定等の整備
  - 管理員・清掃員の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇、勤務時間外の対応の明確化
- マンション管理業の事業環境の変化(居住者の高齢化、感染症のまん延等)への対応
  - マンション内で、感染症の流行により組合員等の共同生活に影響を及ぼすおそれがある場合や、組合員等に認知症の兆候がみられ、管理事務の適正な遂行等に影響を及ぼすおそれがあると認められる場合等に、協議により相手方への通知事項の対象としうることや、通知を受けた際の対応をコメントに記載
  - 孤立死(孤独死)等、専有部分における事件・事故の際の対応についてコメントに記載
- その他
  - (返子のマンション法面崩落事案を踏まえ)管理業者の受託する管理業務の範囲が明確に規定されるよう、契約締結に際し、その内容を双方が明示的に確認すべきことをコメントに記載
  - 個人情報保護等に関する規定の充実
  - 宅地建物取引業者等への提供・開示事項の拡充(長期修繕計画等の写しの提供、点検・検査・調査の有無、管理員業務や清掃の内容等の開示)

マンション標準管理委託契約書が改定されました。この改訂では、「マンション管理適正化推進に関する法律」及び同法施行規則の改正、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等近年のマンション管理業

の事業環境の変化等を踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」及び同コメントの内容が見直しされています。主な改正点としては、管理員・清掃員の計画的な休暇、やむを得ず勤務できない場合の休暇、勤務時間外の対応の明確化とカスタマーハラスメントへの対応に関する規定等トへの対応に関する規定



の社教て託れ務管フロが獲もした。等ト「理委今わるとでま対者にれ  
 対組育いる契ま過管理フロが獲もした。等ト「理委今わるとでま対者にれ  
 応織にる約す多組のント獲得に本一方、この回の国の交省の標準管  
 もの全も事上の現向を任せられ人員にす  
 考体力を念責場のも見受けら業  
 えて顧入頭にが社見受けら業  
 欲客れに、発員受けら業  
 い足、社生にけら業  
 と度会員し委ら業

協和産業株式会社  
 マンションの資産価値を高めるため...  
 エントランス・玄関扉・窓・のバリューアップ  
 対震、防犯化へのリニューアルは、  
 30年実績の専門業者におまかせください  
 本社 〒336-0032 さいたま市南区四谷2-5-11  
 http://www.kyowazangyo.co.jp/  
 TEL 0120-344-356

LIXILの1dayリフォームは、  
 お手頃な暮らしアップ提案です。  
 “居ながら施工”であっという間に快適な暮らしへ！  
 LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

管理組合様からのお問い合わせ窓口をご用意  
 テクニカルサポート  
 e-DESK 03-6748-3987  
 受付時間 月~金 9:00~17:00 (祝日・年末年始・夏季休暇等を除く)  
 Web LIXIL e-DESK

あなたのマンションは大丈夫？  
 築20年を過ぎた建物は老朽化により放置すると漏水など大変な損害を被ることがあります。

築33年経過した給水管の内部

ダイショウテックの設備リニューアルにより建物も暮らしも生き生きと！

マンション給排水設備リニューアル専門会社  
 株式会社 大勝テック  
 〒123-0841 足立区西新井 2-1-18 ☎03-3856-2870  
 http://daisho-tec.com