

すみネット第3回マンション管理セミナーが開催されました
マンションIT化と設備の更新
～情報技術で豊かなマンション生活を

平成18年11月18日(土)午後1時半より、すみだマンション管理組合ネットワーク(略称:すみネット)主催、墨田区都市計画部住宅課共催による、分譲マンション管理セミナーが、区役所13階の会議室で開催された。



講演は(株)NTTファシリティーズ・ソリューション営業部主査の長井康二郎氏と(株)NTT東日本マンションブロードバンド推進室営業担当部長代理の田内英晃氏で、今回はマンションの設備更新とインターネットや構内光ケーブル等のIT化をテーマにマンションの資産価値を高め、維持する方法を、実務担当の方々から、直接お話を伺いました。20名を超える出席者は、身近な問題として、真剣に耳を傾けていました。



講演に先立ちすみネットの塩澤監事より、挨拶がありました。「インターネットで代表するブロードバンドの技術をどのように利用できるのか、マンション生活がどのように変わるのか、皆さんと一緒に考えていきたいと思います。」

第二部：マンションブロードバンドサービス

今後ハイビジョンなどの映像系サービスが一般的なものになるに従い、今までのような電話回線では対応できなくなる。そのため、構内配線のインフラとして、光ケーブルが必要となる。

新規に建設されるマンションのIT化については、通信事業者が熾烈な競争をしている。

通信技術の進歩により、マンションの家電製品の遠隔操作、IP電話の普及、先端技術を利用したセキュリティ

第一部：マンション設備の更新

最近のリニューアルの傾向は？

マンションの資産価値としては、場所(交通の便、治安、医療、教育、福利厚生等)、外観(見た目が新しい、綺麗)、耐震性(構造がしっかりしている)、修繕積立金(実際の修繕に十分な積立)、住み易さ(バリアフリー、防災、防犯対策済み、住民同士の交流が深い等)、設備(放送、インターネット環境が整備済、省エネ型設備採用等)の6つの面から評価できる。通常、大規模修繕は10～15年、20～25年目を実施することが多いが、最近のリニューアルの傾向としては、地震や、停電に対する安全性を高める、耐震診断や非常用電源設備などで防災対策、バリアフリーで高齢化対策、省エネ機器、昼夜の違いによる電気料金メニューや電力自由化に伴うサービスの利用など電気料金削減、監視カメラ等で防犯対策、複層ガラスや屋上の緑化で省エネ・環境への配慮などに関心が高まってきている。



また、マルチメディア時代に備えて、インターネットやテレビの受信設備の更新等、今回のテーマでもあるIT化への関心が高まっている。最後に講師から皆さんへのメッセージとして、「防犯対策として、

監視カメラ等の設置は必要であるが、住民同士の挨拶や声かけが最も効果的である」とのことです。(写真は(株)NTTファシリティーズ長井康二郎氏～ソリューション営業部)

サービスや共益サービスのために今後のマンションにはIT化が必須のものとなりつつある。

既存のマンションでは、BフレッツのVDSL方式の導入が一般的である。これは、既設の戸別電話回線が利用できるからであるが、新設のマンションでは各戸までLAN配線や、光ケーブルが施設されるようになってきた。



(株)NTT東日本
田内英晃氏(マンション
ブロードバンド
推進室営業担当
部長代理)

現在のVDSLの基幹は、100Mの光回線であるが、契約数が16以上になると1Gの高速回線が施設される。

質疑応答

Q1. 現在100MのVDSLだが、1Gの高速にしてもらうには？

A1. 契約数が16になれば、工事はNTT側で行うので利用者の負担はない。但し、配管のために壁の穴あけ等が必要な場合、その費用は負担してもらうことになる。

Q2. NTT東日本として、プロバイダーと一体型のサービスは提供しないのか？

A2. 通信事業者であるため、プロバイダーのサービスは提供できない。しかし、プララやOCNと一緒にサービスを提供している。

先端技術の紹介(抜粋)～記事の一部はすみネットで補完

・ ICカード入管管理システム

マンションのエントランス、エレベータ、個室玄関のドアの開錠に IC カードを使用する方式(カードを無くした時に新しいものに取り替えることが容易にできる。マンション内の共用設備と連携すれば、用途が拡大する。)

・ 生体認証システム

ある特定の個人しか所有しない特徴(例えば指紋、掌紋、顔など)があり、その特徴を電子化して保存し、個人認証に用いる方式。銀行のATMに利用されだした。

・ マンションポータルサービス

マンションにホームページを開設し、管理組合の諸情報、行事の連絡、ショッピング情報、緊急医情報などを提供するサービス。

インターネットを使用せず、マンション内のテレビ共視聴回線を使用して、住戸内のテレビで見ることのできる先進的なマンションもある。

・ WEBカメラで監視

共用部あるいは個別住戸内に設置した防犯カメラで監視の状況をインターネット回線を通じて外出先から視聴する。

住戸内から例えば駐車場、ゴミ置き場などを監視することも可能。

管理組合の合意が得られれば多角な利用が考えられる。

Q3. BフレットのIP電話が不安定なようだが？

A3. バグ(注.一般的にプログラム作成上のミス)が判明し、障害時の対応方法や、迂回路を整備したので今後は大きな問題は発生しない。

Q4. スーパー光の工事内容について？

A4. 現在のVDSLのインターネットは基幹に光回線、各戸へは既設の電話回線を利用しているが、スーパー光を利用するには、各戸へ同軸ケーブルを施設する必要がある。マンションによっては、既存の屋上の共聴アンテナからの同軸や、ケーブルTVの同軸を利用することも可能であるが、実際には現場の調査が必要である。

Q5. 現在100MのVDSLだが、遅いのは何故か？

A5. 基幹の機器減衰はあるが、50～80Mの実効速度を提供している。遅いと思えば各戸までの電話回線や、家庭内機器での減衰や、プロバイダーのサービスに依存する。

Q6. 契約数が16から少なくなった時はどうなるか？

A6. 極端に少なくならなければ、そのまま継続しているのが実状である。

閉会にあたり、すみネットの砂盃(いさはい)理事より、セミナー参加者に対しての謝辞と、すみネットの会員拡大についてのお願いがありました。

・ 施設内のおっかけカメラ

子供にICカードを持たせ、施設内の動きを監視するシステムです。無線を利用して、ICタグ(子供の位置)を検索するので、住戸内で監視が可能になります。遠隔場所に対しても動作させることが可能です。

JR 東日本のスイカがあります。改札機にカードを通さなくとも、読み取り部にカードをかざすことにより、無線交信で検札情報のやり取りができますのも、この方式を利用したものです。

・ 光ケーブル利用の設備更新

各住戸に光ファイバーを配線して、情報流通量を一挙に増やし、いろいろな用途に使用することができます。新規マンションには取り入れられておりますが、既設のマンションでは、住戸あたり10数万円以上の費用がかかりますので、大規模修繕などに併せて検討されてはいかがでしょうか。

これに限らず、情報分野は、今まで以上に技術開発が著しいと考えられますので、情報キャッチにご留意ください。

・ これから先の電話

固定電話(従来のもの)と移動(携帯)電話が融合することが検討されています。従来の電話網、携帯の電話網は、全く別なものです。しかし、1台の携帯電話機で、屋内では光電話の安い料金で、また、同じ電話機で屋外では、携帯として利用できるといったサービスです。法人向きには、サービスが始まっていると聞いています。

暮らしやすいマンション生活
 区内の仲間と一緒に考えよう！
 それが「すみネット」です。

会員に訊く
 ライオンズマンション錦糸町第2

昭和55年(1980年)竣工、築26年、10階建
 1階と2階はマルエツ、その他の店舗
 3階は店舗専用の駐車場
 4階～10階は、住宅84戸
 居住者は210人で中心層は50～60代
 エレベーター2機、駐輪場は2箇所ある

今回は、すみネットの監事をしている塩澤様のマンションを訪問しました。太平1丁目、蔵前通りから南に親不孝通りに入ったところにある。近所には法恩寺がある。

JR錦糸町へは徒歩8分、地下鉄本所吾妻橋、押上駅へはいずれも歩いて15分程。1階と2階はマルエツがあり、他所に行かなくても、食料品、日用品は何でもそろそろ。

早速管理組合と管理会社の関係について、お聞きしました。どのように運営していますか？

「当初より、丸投げで大京管理へ全面的に委託している。



塩澤様は以前にも理事長の経験をされて、平成17年より、2期目の理事長として活動されています。

「理事会は理事8名、監事1名で2年の輪番制と公募で選出している。理事会は毎月1回開催しているが、管理会社担当者も立ち会い、理事の出席率は毎回80%で、うまく行っていると思う。」

最近の理事会の議題を教えてください。

「非常用階段の補修や揚水ポンプの交換が必要なので、これらは管理組合主導で行うことを検討しています。」

管理人について教えてください。

「管理人は通勤で月曜から土曜の午前8時半から午後5時まで1人駐在している。」

すみネット通信では、毎号「会員に訊く」欄で皆様方のマンションのご紹介をしております。取り上げてほしいマンションをお知らせください。(自薦でも、他薦でも結構です。)



今までの大規模修繕について教えてください。

「平成6年に外壁塗装と屋上防水工事を行い、それ以外にはない。」営繕委員は選出しましたか？「特に選出しないで、理事会と管理会社と一緒に準備を進め、業者の選定は大京管理にまかせた。」

コミュニティづくりとして何かしていることは、ありますか？「年末に地域の火の用心を兼ねて、ささやかな忘年会を持つことにしている。20名くらいが参加している」



現在どんな問題がありますか？

「現在ペットを飼っている人がいるので、ペットクラブを設置してマナーなどを守ってもらうようにして欲しいが、率先して取り組んでくれる人がいないので、捗っていない。」「賃貸化が徐々に進んでいて、現在は25%位で、生活習慣の違う外国籍の人もある。居住者の半分くらいは高齢者となっているので、今後防犯、防災に対応を充実していきたい。」

(記者コメント)食料品や、日用品の店舗のあるマンションは高齢者にとっては、とても住み易いと思う。これからのマンションは、もっとこの点を考慮したらよいのではと感じた。

参考書籍の紹介

積算資料ポケット版

マンションRe 2007前期

財団法人経済調査会 価格: 3,600円

2006年11月刊 ISBN:4-87437-901-X

日常的な維持管理費用や大規模修繕費用等の把握が容易となります。また、工事業者の見積りのチェック資料として活用いただけます。マンションの各種工事費用がメーカー別に分かります。

マンション川柳 誓め句

各フロア回る新米理事行脚

六根清浄、マンション太平

理事顔も板に付き出すデイバイデイ

かまぼこならば食べれるに

理事会の紅一点はまだおぼこ

あの人をオボコというはウブな人

お墨付き出したい理事に転居され

浮世の常、ここにあり

老体でも老苦厭わぬ永久の理事

リサイクル建物だけに限らない

は投稿者 野沢成知 両国四丁目

は墨迷人



すみネット理事会・部会などの記録

第33回理事会 8月9日(水) 6PM~8PM 区役所
第34回理事会 9月13日(水) 6PM~8PM 区役所
第35回理事会 10月11日(水) 6PM~8PM 区役所
第36回理事会 11月08日(水) 6PM~8PM 区役所

「マン索ねっと」の新サービスと会員募集

すみネットの協働団体である「マン索ねっと」では、大規模修繕マニュアル「マンション改修ナビ」を公開しました。(10月2日から)

マンション改修ナビは前回工事から次の大規模修繕工事の実施までのプロセスを項目別にガイダンスしたもので、順序に従って読み進めば、工事実施の流れと要点が理解できます。

管理組合はもちろん、個人でも入会することができ、会費は無料で、サービスを受けられます。

詳しくはホームページ(<http://www.mansaku-net.jp>)をご覧ください。

投稿歓迎!!

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。

但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。基本的に、投稿者の氏名、お住まいの地域は表示します。 広報担当

セミナー開催案内

(4)

「マンション管理の勘どころ」(仮題)

管理組合の役員の方々に、体験談をお話頂き、その後、皆様とざっくばらんな情報交換を行います。

日時: 平成19年2月中旬

場所: 墨田区役所 13階会議室(予定)

受講料: 無料 定員: 50名(応募者多数の場合は先着順)

申込方法: 未定

問合せ先: すみだマンション管理組合ネットワーク

メール jutaku@city.sumida.lg.jp FAX 03-5608-6409

共催: 墨田区、すみだマンション管理組合ネットワーク

マンション建替セミナー

日時: 12月10日(日)13:00~17:00

場所: 住宅金融公庫 すまいのホール

文京区後楽1-4-10

定員: 200名

受講料: 無料

問合せ: 社団法人再開発コーディネーター協会

港区新橋6-17-20 米田ビル2階

電話 03-3437-0261

すみネット管理委託部会からのお願い

管理委託部会では、管理委託費の実態調査を行っております。会員の皆様方には同封のアンケート用紙にご記入のうえ、添付の封筒(郵便切手は不要)に入れて送付ください。

提出された方々へは、集計されたデータは提供されます。この調査票は、集計後は廃棄し、また記入内容の機密保持をお約束いたします。

どうかご協力のほどお願い申し上げます。

すみネット入会のご案内

個人会員: 区内のマンション区分所有者・居住者
在住・在勤のマンション管理関係者

団体会員: 区内のマンション管理組合

会費(年額): 個人会員2千円、団体会員5千円

口座名: みずほ銀行錦糸町支店 8080226

すみだマンション管理組合ネットワーク会長西田昭二

入会申込先: 墨田区住宅課 03-5608-6215

会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

編集後記

暖かい秋もこれまで。急に寒さがやってきた。これで木の葉も衣替えができそう。今年のすみネット通信の発行もこれでおしまい。少しお休みをいただいて、次号は来年2月の予定です。みなさま、購読していただき、大変ありがとうございました。これからも、どうぞよろしく願います。

広報担当

メール jutaku@city.sumida.lg.jp FAX 03-5608-6409