



“NPO 宮管連” お役立ち情報 Vol. 42

2023/04

マンション管理組合交流会を開催しました 1月28日(土)

1月28日(土)宮崎市民文化ホール会議室において、マンション管理組合交流会を開催しました。出席者は、宮崎市内の10管理組合11名と、今回は、社会福祉協議会から2名が参加しました。

最初に、それぞれのマンション管理組合の自己紹介と運営状況や今取り組んでいることについて説明を受けました。交流会では、大きなテーマとして、大規模修繕工事の進め方、高齢者等の見守り活動について意見交換を行い、大規模修繕工事については、それぞれのマンションが2回目の大規模修繕工事を検討していることが分かりました。また社会情勢を反映した工事費用の大幅な値上がりや設備の改修、サッシの取替えなど1回目の大規模修繕工事とは違った工事や問題点があることを共有できました。

居住者の見守り活動については、参加している社会福祉協議会の方から、それぞれのマンションに社会福祉協力員を配置してはとの提言がありました。

交流会を通じて、それぞれのマンションが抱える問題について、外部の力も借りながら進めていくことの大切さを改めて感じるとともに、今回のご意見を次に繋げていければと思います。



NPO宮管連からのお知らせ ~今後の行事予定~

マンション管理セミナー

- ◆ 日時：2023年4月22日(土) 13:20~(受付13:00~)
- ◆ 場所：宮崎市民文化ホール (2F会議室)
- ◆ テーマ：「2回目の大規模修繕・設備工事と長期修繕計画」 講師：坪内 真紀 氏

建物相談会

- ◆ 日時：2023年5月27日(土) 10:00~12:00
- ◆ 場所：NPO宮管連 会議室
- ◆ 担当：担当する建築士については、未定です。

マンション管理セミナー(専門家によるセミナー)


- ◆ 日時：2023年6月10日(土) 13:20~(受付13:00~)
- ◆ 場所：宮崎市民文化ホール (2F会議室)
- ◆ テーマ：「サッシ、玄関ドア等の改修と補助金について」
「マンションすまい・る債について」

≪NPO法人 宮崎県マンション管理組合連合会≫

〒880-0014 宮崎市鶴島2丁目9-6 みやざきNPOハウス205号

■問合せ先 : TEL: 0985-26-0272

FAX: 0985-26-0273

ホームページは
こちらから 



とぐるま 窓サッシメンテナンスについて ～戸車の交換～

築25年を経過したマンションでは、2回目の大規模修繕を計画されている管理組合様も多いかと思えます。このタイミングで、窓サッシの交換を検討されているのではないのでしょうか。

マンションの窓サッシの交換は、既存のサッシ枠を残してその上から新しいサッシ枠を取り付ける「カバー工法」が一般的に利用されています。この工法は、周囲の壁を研る必要がないため、施工時間が早く、騒音や振動が発生しないメリットがあります。また、最新のサッシは気密性や遮音性が優れているので、生活環境が大幅に向上するほか、断熱性能も格段に優れています。

ただ、窓サッシの交換となると、大規模修繕工事のコストも当然高くなり、予算不足で先送りになることも予想されます。

今回は、窓サッシのメンテナンス（戸車の交換）による窓の延命効果について、次に述べます。

1. 窓サッシの構成部品と耐用年数

窓サッシは様々なパーツで構成されますが、耐久性が異なる部品が混在しているため、その特性を理解したメンテナンスが重要です。

- アルミのサッシ枠やガラスなどは耐久性が高く、およそ50年以上は、使用可能です。
- 窓サッシの開閉をサポートするサッシの戸車は、使用状況にもよりますが25年前後から劣化が進みます。



2. 窓サッシ戸車の傷みの放置は危険です

窓サッシの戸車が劣化すると、窓サッシの開閉機能が低下します。その状態で無理な開閉を続けると、サッシレールに影響がおよびます。

レールの劣化が進行すると窓サッシ全体の交換が必要になることもあります。

3. 窓サッシメンテナンスで大切なこと

計画的に窓サッシの戸車を交換して、窓枠、サッシレールを本来使用できる年数まで使い切ることで、より経済的で地球環境にやさしい運営が可能となります。

4. 個人の判断での戸車交換の危険性

使用開始から20年以上の年数が経過した窓サッシ戸車の手配は困難です。ホームセンターなどでは、汎用性のある戸車も流通しておりますが、その使用には注意が必要です。

個人にゆだねるより、マンション全体で部品をとりまとめ、信頼できる業者に依頼すると安心！

5. 窓サッシのメンテナンスは、レールの保護のため戸車交換が有効！

① 窓サッシを長年使用していくためには**レールの保護**が最重要です！

マンションを50年以上長く快適に管理するために欠かせない窓サッシのメンテナンスは「レールの保護」がポイントになります。大切な共用部の「レール」が破損すると、コストの大きな「窓サッシの全体交換」しか方法がなくなってしまいます。

② **レールの保護には戸車交換が有効です！**

レールの劣化の原因は、実は「戸車」が関係しています。窓サッシの「足」とも言える「戸車」を交換することがレールの保護につながります。

「マンションすまい・る債」について～住宅金融支援機構～

1. 「マンションすまい・る債」とは

「マンションすまい・る債」は、修繕積立金の計画的な積立て・適切な管理をサポートするために住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が発行する債券で、毎年1回、最大10回まで継続購入可能な債券です。

2023年度の募集は、4月から予定されています。

募集期間	4月17日 ～ 10月13日（応募状況により前倒しの変更あり）
口数	1回当たりの積立口数は、1口を50万円として、複数口とすることができます。
利率	10年満期時の年平均利率は、0.475%（税引前）予定

※ 上記の利率は、2023年3月27日現在、国に認可申請中の利率です。

債権の購入額は、1年間の修繕積立金額に、前年度決算における修繕積立金会計の残高（定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額をいいます。）を加えた金額の範囲内です。

2. 「マンションすまい・る債」の特徴

- ① 国の認可を得て、機構が発行する10年満期の「利付10年債」です。
- ② 10年後の満期まで毎年1回、合計10回の利息が受け取り、満期時に購入額（元本）と同額が戻ってきます。（なお、利息は毎年2月に受け取れます。）
- ③ 1口50万円単位で、同一口数で最大10回継続購入して積立可能（1回のみ購入も可能）。
- ④ 中途換金時に手数料はかかりません。また、購入金額（元本）に所定の利息を加えた金額をお支払いします。
 - ・ 修繕工事等のために必要な場合、第1回の債権発行から1年以上経過すれば、満期前でも中途換金できます。
 - ・ マンションの緊急の修繕工事等、やむを得ない事情により債券を中途換金する必要がある場合は、初回債券発行日から1年以上経過していなくても中途換金が可能な場合があります。

3. マンションすまい・る債加入の要件

- ① 管理規約が定められていること。
- ② 長期修繕計画の計画期間が20年以上であること。
- ③ 反社会的勢力と関係がないこと。

（反社会的勢力と関係があるマンション管理組合はこの制度が利用できません。）



【お問い合わせ先】

住宅金融支援機構 お客様コールセンター住宅債券専用ダイヤル 0120-0860-23
営業時間：9：00～17：00（土日・祝日・年末年始は休業）

「ふれあいサロンの集い ～入門編～」のご案内

資料提供：社会福祉法人 宮崎市社会福祉協議会

- ・コロナで希薄になった地域住民同士のつながりを、もう一度つくりたい。
- ・みんなが生き生きと暮らせる地域づくりを目指したい。
- ・いつまでも心身ともに健康で暮らしたい。…

このような想いをお持ちの皆様

地域住民の身近な居場所である「ふれあいサロン」を立ち上げ、思いを実現してみませんか。

- 日時：令和5年**5月13日（土）** 10:00～11:30
- 主催：社会福祉法人 宮崎市社会福祉協議会
- 会場：宮崎市総合福祉保健センター 2階 視聴覚室
(宮崎市花山手東3丁目25-2)
- 内容：
 - ・「ふれあいサロン活動」とは、どのような活動？
 - ・サロン立ち上げのいろはとは？
 - ・さろんを立ち上げた先輩に なんでも聞いてみよう♪
- 対象：ふれあいサロンや本会の事業に興味・関心がある方は、どなたでもご参加いただけます。
- 定員：40名程度
- 申し込み・問い合わせ：福祉課 地域福祉係まで 【電話】0985-52-5131（代）



マンション管理に関する書籍のご案内

マンション管理組合「役員研修テキスト」

2022年9月改定



編集・発行 NPO法人 東北マンション管理組合連合会
[販売価格] 1,100円 [会員価格] 800円

マンション管理は差別化と選別化の新時代へ

～管理組合の本気度が試される!!～

令和4年4月施行 改正マンション管理適正化法に対応しています。
マンション管理の基本から実践まですべてを網羅する管理組合役員テキストです。

本書は、マンション管理組合役員をはじめとする全ての区分所有者および居住者の方々に、管理組合の運営、建物の維持管理、住民の合意形成の方法など、マンションで暮らしていくための基礎をご理解いただき、主体的にマンション管理に取り組んでいただくために作成したものです。

Q&A形式の解りやすい解説で構成されています。

※ 管理組合にお勧めの本です。購入の際には“NPO宮管連”まで連絡を！（会員は税込800円）