

三菱レイヨン **おいしい水**  
家庭用浄水器  
**クリンスイ**

管理組合が創る快適情報紙  
アメニティ  
**Amenity**  
集合住宅管理新聞

発行所  
アメニティ編集室  
(株式会社・東京プランニング)  
〒103-0025 東京都中央区日本橋  
茅場町2-4-10 大成ビル  
TEL (03) 3666-1973  
FAX (03) 3667-1808  
年間@3,700円・郵便振替 00120  
-2-59596 © 茶無断転載・複製

第307号\*

2008年(平成20年)

4月5日(土)



ジンチョウゲ(沈丁花)  
ジンチョウゲ科の常緑低木



開花は3月から4月で、白と紅の小さな花を枝先につけ、沈香と丁字の香りに似た芳香を発生する。中国原産で室町時代に渡来した。

# 誤解を解こう！「個人情報保護法」

## 防災・防犯のため、コミュニティのためにも 所有者台帳や居住者名簿作りには積極的に協力しよう！

あなたは誤解していませんか？  
「個人情報保護法」(個人情報保護に関する法律)。何となく分かったような感じがする法律だが、これほど誤解されている法律もない。

さいたま市にある管理組合では、災害時のための名簿づくりを行うことが決まり、各戸に氏名、年齢、不在時の連絡先、災害弱者か否か、災害時に役に立つ特殊技能などを記入してもらう用紙を配布した。しかし、60%しか集まらなかった。そして、「個人情報だから提出できない」とか「個人情報保護法なので」として明確に断ってきた組合員もいると言った。

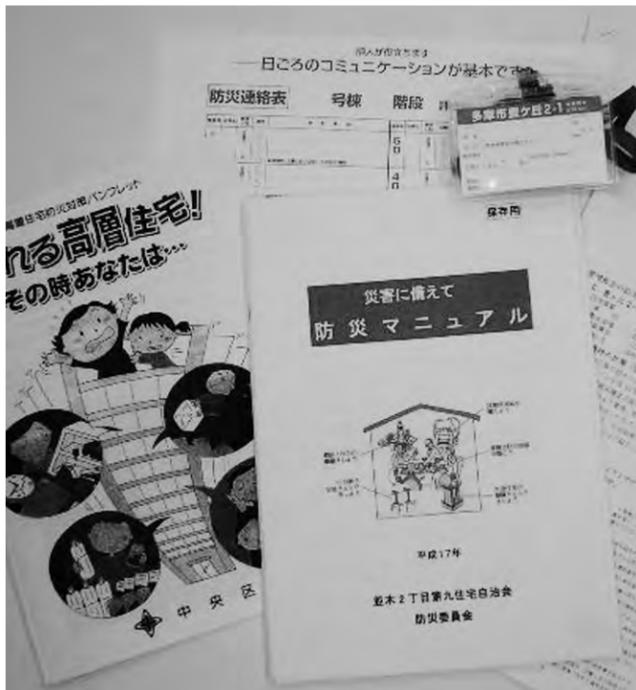
「個人情報保護法」の2つの問題点  
ネーミングミス  
結論から言えば、次の2つに問題がある。  
1つ目は、「個人情報」の保護に関する法律とデータベース(コンピュータ処理情報+マニュアル処理情報)を構築できるように体系的に構成したものの法律第2条第2項がこの法律の対象となることだ。

### 啓発不足

2つ目は、「この法律の保護対象者への主旨」の啓発不足が挙げられる。本来この法律は、個人情報を取扱う事業者等に、その情報を慎重に取り扱うことを仕向けられたのだ。しかし、啓発不足なので誤解が生じており、自分自身の個人情報も自分自身の手で守る。そんな風な受け取られてしまっている。

### 〈主な記事〉

- ◇新・マンション事情 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇地上デジタル移行への準備3面
- ◇管理組合お役立ちメニュー 4面
- ◇防犯・防災デイスカッション 4面
- ◇19都内・単棟型工事見学会 7面
- ◇10小規模マンションの課題 7面
- ◇問題解決 5面
- ◇誰でもできる植物管理 8面
- ◇専有部分リフォーム 8面
- ◇社に任せることに注意を 5面
- ◇建物の維持管理Q&A 5面
- ◇タエコさんの生活エッセイ6面
- ◇旅・種子島宇宙センター 6面
- ◇工事業者募集 6面
- ◇公団公社中古住宅相場価格7面
- ◇読者投稿欄 7面
- ◇プレゼント 7面



命を救う災害時の相互連絡

大阪ガス OGE 大阪ガスエンジニアリング  
技術審査証明第0302号



# が開発のASLII工法なら 給水管ライニング工事 「360分間だって！」

ライニング工事完成までの在宅時間です。  
但し、配管の長さや施工戸数により時間が異なる場合があります。

アクアシャトルライニングIIについては

- ホームページ<http://www.renotech.jp/>にて
- ビデオ・カタログで実感ください。
- ご請求は下記本社又は東京支社まで。

大阪ガスグループ  
株式会社 きんぱい リノテック

本社 〒551-0002 大阪市大正区三軒家東3丁目10番12号  
TEL06-6556-0801 FAX06-6556-0803  
東京支社 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3丁目35番2号 高田馬場第二長岡ビル  
TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214

業界初のISO認証取得  
JIA ISO 9001 JISZ 9901  
JAB QS Accreditation R004



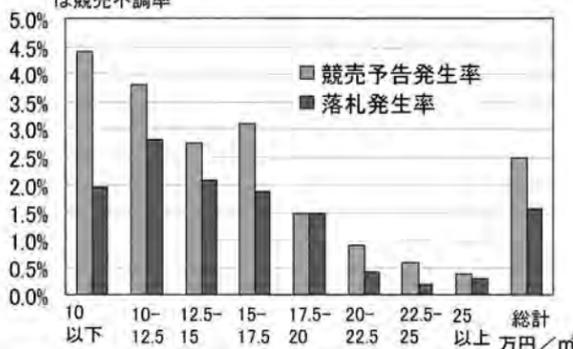
# 分譲マンションにおける用途複合の危険性

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

## 新 マンション事情

〈4〉

マンションm単価(万円)別競売予告と落札発生率(対単価別区画数、予告数は244件、平成12年9月～平成17年9月)2者の差は競売不調率



10万円/m以下では落札しにくい。落札不調の中に非住宅が多く、面積で比較した場合は予告面積と落札面積の開差(落札不調面積)は拡大する。

多摩ニュータウンの近隣商店街では閉鎖店舗が軒をならべ、地域の衰退を象徴する。大型店舗が幹線道路沿いに建ち、品数が多く、安い。居住者の自動車保有率が上がったから、自動車でも買い替えるには多少自宅から遠くてもパーキング施設が整った大型店舗の方が魅力的だ。近隣商店街の建物の2階以上は住宅だが、幸い公共賃貸住宅だから、商店からの家賃収入がなくても大規模修繕を執行できる。ところが街路沿いの1棟型分譲マンションの場合は店舗事務所が併設される場合が多い。幹線道路沿いや商店街に面する土地で、元の地主が等価交換方式でマンションを建てたら、通常利益の最大化を狙って足元に店舗や事務所を併設する場合は少ない。

大都市圏では店舗が経営破綻した場合は、店主の速やかな選交代が可能なことから、空き店舗で組合運営が行き詰ることが少ない。多くのマンションでは各区分を誰かが使っている状態を当たり前として、ところが大都市ではその当たり前が珍らしい。群馬県を例に取ると、中心街は空洞化しているからいっしょに存在する。商店街のなかにあるマンションの足元店舗だけが生き延びる秘策はない。店舗つきマンションの3/4で空き店舗を抱えている。併設の10店舗全てが空きと言つ事例さえある。これに2階以上の併設オフィスの空きが加わると、管理組合の活動は事実上お手上げだ。不幸なことには群馬県では非住宅部分を競売しても落札する者が殆ど出ない。

平成12年9月から17年9月まで裁判所が予告公告した物件は再掲を除けば244件、その時点の分譲ストックの2.4%だが、内、非住宅施設の数で9.5%だが、予告非住宅総面積では1.7%しかない。住宅の場合では56.8%、面積で57.2%が落札しただけで、残り43%は落札しない。用心(つつく)

多いものの非居住施設の低落札率は要注意で、問題が顕著にさらけ出されている。競売以外で所有権移転が行われる場合もあるが、多くの場合、長期の塩漬け状態が持続する。管理費や修繕積立金の未納額が膨らむ。競売不調を繰り返す。競売不調を繰り返すたびに最低予告価格が下げられる。ところが下がるほど競売不調になるのだから始末が悪い。

それでも昨年は高崎駅から徒歩5分の繁華街中心にある10階建てマンションの併設のホテル(3/5階)築34年、56室、1,500㎡が総額1000万円で落札した。前橋市の中心街にある10階建てマンションは築32年で住宅40戸、事務所店舗が18区画あるが、ここで競売不調となった部分の合計面積は2,464㎡で、およそ建物の半分に近い。もちろん両者とも大規模修繕の経験がない。住民と接触を試みたが、表は始まらないし、電気メーターが動いている家が少なく、住宅では一戸5万円の競売予告も出たが、50万円が落札した。不思議なことにエレベーターは動いている。今後大都市郊外で、車社会と人口減少がさらに進めば、店舗の経営破綻が管理組合の弱体化・崩壊の契機とならない保証はない。(用心。つつく)

3月9日(日)、大規模修繕工事施工中の高塚団地(松戸市)においてNPO日住協千葉支部主催による工事見学会が行われた。参加人数は7名、管理組合25名。集会所にて工事内容についての説明の後現場見学を行い、その後質疑応答が行われた。

建物の概要  
高塚団地はJR武蔵野線「市川大野」から徒歩15分の位置に1970年9月、当時の住宅公団から分譲住宅として建設された。RC造5階建て、全21棟、総戸数604戸。今年で築後38年を迎える。

管理組合の取組み  
今回、管理組合にとつては3回目の大規模修繕工事となったが、06年度を準備段階とし「大規模修繕工事準備・実行委員会」を立ち上げた。更新などを行い、今後、長く住み続けるための保全、維持を継続的に続けていく事を目的に工事を行った。主な改修箇所は以下の通り。

防水改修工事  
階段室玄関庇支柱補強  
窓枠手摺を補助金具で補強



工事が行われた高塚団地



工事事例

### 防水工事に重点をおいた3回目の大規模修繕工事

高塚団地(松戸市)

1970年9月、当時の住宅公団から分譲住宅として建設された。RC造5階建て、全21棟、総戸数604戸。今年で築後38年を迎える。

管理組合の取組み  
今回、管理組合にとつては3回目の大規模修繕工事となったが、06年度を準備段階とし「大規模修繕工事準備・実行委員会」を立ち上げた。更新などを行い、今後、長く住み続けるための保全、維持を継続的に続けていく事を目的に工事を行った。主な改修箇所は以下の通り。

防水改修工事  
階段室玄関庇支柱補強  
窓枠手摺を補助金具で補強

目的の一つ、防水改修は、過去行った大規模防水改修工事の時にしななかった大底部分を重点的に補修した。大屋根部分の防水自体には問題はなかったが、5、6年前よりつなぎ目部分から水が入り込む箇所があり、今回、大底の全面的な防水改修を行った。

その他、小庇、階段室、ベランダ、窓面戸、笠木部などの改修も行った。ベランダ床は経年劣化に伴い、長尺塩ビシートとウレタン塗料による改修、同じく階段室はウレタン塗料による改修、今後30年は持たせようとした。また、塗料には油性溶剤系の塗料を極力減らし、主に水性塗料を使い、

雑排水管及び雨水管の新規交換、階段室玄関庇の支柱補強・補修、駐輪場上屋をアルミ製へ交換、郵便受けをアルミ製へ交換、掲示板に風除けのガラスケース設置等。今回の工事では生活環境を配慮して、安全面、落下物などには十分注意を払いながら南側ベランダや窓部分のメッシュシートを外して工事を進めた。通常の閉塞感から開放され、居住者からは好評だった。

他、シーリング補修、金物類補修などを施工。鉄部塗装工事、窓手摺、ベランダ手摺、下防止などを施工。一部ボルトの緩みなどがあった窓手摺、ベランダ手摺は今回、交換せず補助金具を付け補強することの方が一の落下を防ぎ、今後30年は持たせようとした。また、塗料には油性溶剤系の塗料を極力減らし、主に水性塗料を使い、

## 高塚団地 第3回目の大規模修繕工事



工事見学会が行われた高塚団地

【施工】  
南海工業株式会社

本社  
〒156-0055  
東京都世田谷区船橋3-26-7  
0120-381-430  
TEL : 03-3483-7511  
FAX : 03-3483-7758  
URL <http://www.nankai-ind.co.jp/>  
e-MAIL [nankai@nankai-ind.co.jp](mailto:nankai@nankai-ind.co.jp)

品質マネジメントの国際規格  
ISO9001認証取得済

品質マネジメントシステム登録  
登録番号 JASQ1559



# 情報INDEX

- ★都内建物倒壊の危険17%減(5年前比) 都は建替えや不燃化、市街地再開発が進んだためとみている。(2/20東京)
- ★マンション修繕困った 管理会社任せ・住民も無関心。そこで第三者のコンサルタントなどを利用して、費用削減や工事の質確保に取り組む管理組合も増えている。(2/21日本経済)
- ★耐震偽装・姉歯被告実刑確定へ 上告棄却。懲役5年罰金180万円。(2/21毎日)
- ★マンション管理新方式 住民の高齢化等で管理組合の運営が困難になることがある。そこで国は、管理会社などが管理の責任を持つ方式を検討し始めた。検討委員会では「『理事会方式』が原則だが、管理者を第三者に任せる『管理方式』も選択できるようにしておく必要がある」という意見で一致。NPO全管連・種山会長は「管理会社が管理者となる場合でも、理事会は残して監視する必要がある。管理者となる管理会社と、業務委託を受ける管理会社は別にすることも大切」と指摘。(2/21読売)
- ★新築マンションが売れない 横浜の分譲会社(グレイス、アジャクス、東洋ホーム) 相次ぎ倒産。(3/6東京)
- ★管理会社7割が居住実態知らず 分譲マンションの単身高齢者世帯で、3年間で121人が亡くなったまま放置された「孤独死」だったことが(社)高層住宅管理業協会の調査で分かった。同協会は、管理会社など業界向けの支援マニュアルを作成。孤独死や認知症対策に本腰入れる。(3/7東京)
- ★新築マンション解体へ 東武建設が長野県に建設した分譲マンションで梁等の複数の鉄筋を切断するなどの不適正な工事。(3/8毎日)
- ★15年ぶり4000戸下回る 2月の首都圏マンション販売戸数は前年比28%減の3460戸。(3/14毎日)
- ★孤独死予防地域連携を 厚生労働、総務、国土交通、警察の4省合同の有識者会議は「予防型コミュニティ」づくりなどを提言する報告書をまとめた。自治会やマンション管理組合、近隣住民などの総合ネットワークの構築を提案。(3/19東京)
- ★マンション管理、全面委託も可能に 国交省が管理制度見直しへ。(3/23日本経済)



東京都は、これまで、民間建築物の耐震化促進計画や「10年後の東京」への実行プログラム等の耐震化に取り組んできたが、分譲マンションの耐震化には、区分所有者の合意形成や専門的な知識が必要であるなどの問題に対し、多くの専門分野にわたる団体が協力して幅広い相談体制を構築することを目的として、今回、協議会を発足させた。今後は、相談窓口の他相談会、講演会、見学会などを実施していく。問合せ先 都市整備局住宅政策推進部民間住宅課 03・53320・50

総会と記念講演会を開催  
マンションリフォーム  
技術協会  
2月19日東京・港区芝パークホテルにおいて第6期通常総会と記念講演会、懇親会を開催した。記念講演会では、マンション管理問題評論家・村井忠夫氏が、「経年マンションの大規模修繕工事と問われる管理組合の實力」と題して講演した。同会は、会員の建築家、専門工務会社、材料メーカーの三者共同によりマンション改修の研鑽を重ね、管理組合等への寄与を目指している。

マンション耐震化の相談窓口を開設  
4月1日より東京都  
東京都は3月27日に都内の分譲マンションの耐震化を促進するために、「東京都マンション耐震化推進協議会」を発足した。  
4月1日からは、耐震改修に関する相談窓口も開設される。  
東京都は、これまで、民間建築物の耐震化促進計画や「10年後の東京」への実行プログラム等の耐震化に取り組んできたが、分譲マンションの耐震化には、区分所有者の合意形成や専門的な知識が必要であるなどの問題に対し、多くの専門分野にわたる団体が協力して幅広い相談体制を構築することを目的として、今回、協議会を発足させた。今後は、相談窓口の他相談会、講演会、見学会などを実施していく。問合せ先 都市整備局住宅政策推進部民間住宅課 03・53320・50



すでに2003年より始まった地上デジタル放送は昨年末には全世帯に対してカバー率92%に達し2011年7月24日のアナログ放送終了まであと4年を切り、いよいよカウントダウンに入ってきた感があります。今年8月に開催される「北京オリンピック」や「2010年サッカーワールドカップ」など世界規模のイベントも今後、受信機器の普及に大きく影響してくるでしょう。



ハイビジョンの高画質と高音質

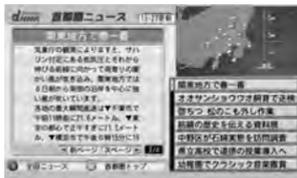
一方、(社)日本CAI TV技術協会が昨年調査した、4階建て以上の集合住宅における地上デジタル放送の受信対応状況では、約2万3000棟での調査結果で、改修計画未定が40・8%という結果が出ました。地デジに対する知識不足やマンションの設備、費用の問題など、集合住宅特有の問題も数多くあると思われ、いざという時にアナログ停波の直前には改修工事の駆け込み依頼が集中する事態が今後予想されます。その際、工事業者の人手不足などによる工事対応の遅れや工事費用の上昇も十分考えられます。特に集合住宅の共用部分の改修においては合意形成が必要となるため工事決定までに約1年程かかる場合もあり、早めの検討が必要になると思われます。

地上デジタル放送の準備を始めますか  
2011年7月までに地デジへ完全移行  
け込み依頼が集中する事態が今後予想されます。その際、工事業者の人手不足などによる工事対応の遅れや工事費用の上昇も十分考えられます。特に集合住宅の共用部分の改修においては合意形成が必要となるため工事決定までに約1年程かかる場合もあり、早めの検討が必要になると思われます。



クイズなどに参加できる双方向サービス

①建物場所が地デジポイント  
②現在お住まいの建物がUHFアンテナであれば良いですが、VHFアンテナのみを使用している場合は新たにアンテナを設置することになります。またアンテナの方向が送信所に向いているかも重要です。  
③に関しては、デジタル化によって可能な高画質、高音質、双方向サービス



暮らしに役立つ情報をいつでも

参加できます。最新のニュースや天気予報など様々な情報を見ることが出来ます。また高齢者や障害のある方のために字幕機能や音声をゆっくりとした速度に変えられることも出来ます。その他、建物内のケーブルの種類やブースター、分配器の状況によっては受信に支障がある場合もあります。確認することが意外に多く大変ですが、総務省では、受信に関して電話による相談窓口を設けています。分からないことがあれば問い合わせで見ましよう。

受信エリアか  
②UHFアンテナ設置  
③地デジ対応のテレビを用意又は地デジチューナーの用意などがあります。  
①のエリアの問題は現在ほとんどの都市部では問題ありませんが、一応導入前に確認が必要で  
●新たなTVの機能  
高画質、高音質  
ハイビジョンの高画質、CD並みの高音質で迫力のある映像が楽しめます。  
総務省の問合せ先/0570・07・0101 (ナビダイヤル) 又は03・4334・1111



テレビから録画予約も簡単に

## ぶっくがいと

「マンションの常識・非常識」

碓井 民朗著  
(株)週刊住宅新聞社発行



マンション業界のご意見番、建築家の碓井民朗氏が、構造、設備の良し悪しをわかりやすく解説し、欠陥マンションの見破り方を教える。本書は不動産業界紙「週刊住宅」の連載を単行本化したもの。定価1575円(税込)



VHFアナログアンテナ



UHFアンテナ

VHFアンテナは使用できない

## マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

~Total Renewal~

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています



建装工業株式会社 マンションリニューアル事業部  
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1 TEL.03-3433-0503 FAX.03-3433-0535  
URL http://www.kenso.co.jp/

## マンション再生のお手伝いをして四半世紀

あなたのマンションに新しい生命を吹き込みます

~Total Renewal~

大規模修繕から設備改修・内装リフォームまで充実したアフターメンテナンス体制で培った信頼が世代を超えた永いお付き合いを実現しています



建装工業株式会社 マンションリニューアル事業部  
〒105-0003 東京都港区西新橋3-11-1 TEL.03-3433-0503 FAX.03-3433-0535  
URL http://www.kenso.co.jp/

## “水廻りの総合病院” 給排水設備の専門工事会社



配管ライニング工事 (審査証明工法)

増圧給水ポンプ (キャビネットタイプ)

住原テクノサーブは清潔で安全な水の確保のために住原グループが80余年にわたり、培ってきた高度な技術と経験を生かし「水廻りの総合病院」として、多様化する皆様のニーズにお応え致します。何なりとご用命下さい。

東京都指定水道工事店  
住原テクノサーブ株式会社

本社: 東京都大田区羽田5-1-13 電話 (03)3743-7311  
東京支店: LCS営業二部 東京都大田区羽田5-1-13 電話 (03)3743-3851 FAX (03)3743-2249



★ 保存版 ★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

	企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
塗料   メ	日本ペイント(株)	品川区南品川 4-7-16 TEL03-5479-3617 改修プロジェクト	日本で最初に創業した総合塗料メーカーです。高耐候性塗料から近年では環境に配慮した塗装システムまで幅広く対応が可能です。
	アサヒボンド工業(株)	板橋区大谷口北町 3-7 TEL03-3972-4929 営業部営業課	仕上材(モルタル・タイル等)の浮き補修、コンクリート・モルタルの欠損補修・ひび割れ補修等、各種エポキシ樹脂系補修用接着剤。
防水 材 料 メ ー カ ー	昭石化工(株)	渋谷区代々木 1-11-2 TEL03-3320-2013 東京支店	PC工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	株式会社ダイフレックス	新宿区西新宿 2-4-1 新宿NSビル 23階 私書箱第6086号 TEL03-5381-1555	各種防水工法システム。環境対応型ウレタン防水工法、長期保証・保険付き防水工法、FRP防水工法、改質アスファルトトーチ工法、駐車場防水工法、屋上緑化防水工法。
	田島ルーフィング(株)	千代田区岩本町 3-11-14 TEL03-5821-7721 改修工事課	建物の防水外壁工事資材の製造販売。改修工事の実績は業界トップであり窓口では改修工事のあらゆる相談に応じている。
	化研マテリアル(株)	港区西新橋 2-35-6 第三松井ビル TEL03-3436-2391 営業部 第三部	各種内外装仕上材・防水材・シーリング材等建築材販売の総合商社。首都圏に4つの物流センターを持ち、在庫を多数抱え迅速な配送も行う。
防水 ・ 下 地 補 修 施 工 業	三和レジン工業(株) 一級建築士事務所	千代田区神田東松下町 37 林道ビル TEL03-3256-3828	建物の調査・診断・施工管理、外壁工事、防水工事全般。
	関東防水管理事業 協同組合(KBC)	千代田区岩本町 3-11-13 TEL03-5821-7721 KBC事務局	建物の内外装を含む全ての改修、修繕工事を関東圏で施工する唯一の団体である。首都圏159社のネットワークで対応できるサービスが強い。
	中外商工(株)東京支店	台東区東上野 3-14-8 TEL03-3834-6241	防水工事、塗装工事、(内外装・舗装、テニスコート)、躯体改良工事、構築物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	中村瀝青工業(株)	荒川区町屋 1-18-8 TEL03-3892-0131	建物の外装工事・防水工事全般。
	南海工業(株)	世田谷区船橋 3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事など数多くの工事経験をもち、責任施工の出来る会社です。
	日本産業(株)	中央区月島 4-4-4 日本産業ビル内 TEL03-5547-6611 (本社) TEL042-523-5411 (多摩支社)	建物の劣化調査・診断をはじめ、仮設工事、内外装工事、防水工事をトータルに行っているリニューアル専門業者です。
	日本防水工業(株)	練馬区富士見台 4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp	建物の外装工事、防水工事全般。
渡辺物産(株)	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、塗装工事、防水工事等総合的に改修工事を行っています。首都圏を7営業所で網羅する。	
塗装 施 工 業	(株)久野建築	豊島区目白 2-16-22 TEL03-3984-9771 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116 (代) ミヨヤ イイロ	建物の調査診断から、下地補修(シーリング・防水・エポキシ樹脂注入)、内外装塗装工事まで一環した建築仕上工事。
	建装工業(株)	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事。一般建築、各種塗装工事。各種止水、改修工事。
	Safety & Quality (株)サカクラ	(本社) 横浜市磯子区岡村 7-35-16 TEL045-753-5000 (代) (東京支店) 港区浜松町 2-1-18 TEL03-3436-3391	(総合改修専門工事業業) 経営理念、「最良の施工は最大の信用をあつめ最高の営業につながる」
	(株)ソエジマ	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装。 リフリース工法他総合改修工事。
	中村工業(株)	練馬区田柄 1-16-6 TEL03-3975-8711	建築改修、大規模修繕、調査、診断、下地、防水、吹付塗装、環境整備等
	ヤマギシリフォーム 工業(株)	(本社) 品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 (リフォームセンター) TEL03-3474-1941	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウオール工法・リフリース工法・セブンスRシステム工法・マッシュ工法。

	企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
施 塗 工 業	(株)ヨコソー	本社/横須賀市森崎 1-17-18 TEL0468-34-5191 東京支店/TEL03-3736-7751 集合住宅リフレッシュ事業部	集合住宅外壁等改修工事全般(内外壁及び鉄部塗装・ブレン防水・シーリング・樹脂注入他下地補修)建物調査診断。
	いずみテクノス(株)	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537 営業部 http://www.izumilining.co.jp	住設機器総合商社「(株)小泉」の一員として、管更生工事を手がけて25年。業界一の豊富な実績と高度な技術力を有するエキスパート集団です。
給 ・ 排 水 管 設 備 (赤 水 対 策 他)	NPCパイプライニング協会	中央区銀座 1-13-13 中央大和ビル 日米レジ内 TEL・FAX03-3563-3770	給水管更生工事のバイオニアとしてきめ細かな技術を持ち、10年の施工実績により耐久性が証明されているこの業界をリードしている協会です。
	荏原テクノサーブ(株) LCS推進部	大田区羽田 5-1-13 TEL03-3743-4251 FAX03-3743-2249	水廻りの総合病院として各種給排水機器及び配管系統の調査診断から工事まで、集合住宅のReformをお手伝いする専門会社です。
	(株)神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最適な工法を考へご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	新宿区若葉 1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	建装工業(株) マンションリニューアル 事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 設備部 FAX03-3433-0535	集合住宅の大規模改修工事全般及び給排水設備改修工事、特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を担っています。
	(株)東京ライニング	中央区新川 1-17-25 東茅場町有楽ビル TEL03-3551-0136 FAX03-3551-0139	多くの施工実績を有する給水管更生技術「NT工法」、新発想の排水管更生技術「Re-FLOW工法」共に「技術審査証明」取得工法の開発・販売の他、水回り全般の調査、診断、コンサルティング。
	トーセツ(株)	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tosetz.co.jp	雑排水管ライニングの公的証明である「技術審査証明」を日本で初めて取得しました。雑排水管改修に新メニュー「DREAM工法」登場。
	日本滌化化学(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (イグニカルセンター) 港区芝 5-26-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分析。マンション・団地の飲料水は、半年に一度はチェックしましょう。専門のスタッフが、採水に伺います。
	日本水理(株)	中央区新川 1-2-8 第5山京ビル TEL03-3523-0611 (代) FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のバイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	(株)サンコウ設備	練馬区西大泉 4-3-42 TEL03-3921-7389 http://www.sankou-setsubi.co.jp	総合設備工事業。現場調査、御提案、施工まで大規模修繕給排水工事を通じ、マンション・ビルの高層階居住空間をお手伝いをする会社です。
加 ス テ ン レ ス ス ト ー カ ー	ジャパン・エンジニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15 JESビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだにやさしいステンレス管と耐震性に効果的で省エネルギー対応のハウジング継手を組み合わせた配管システムです。
共 テ レ レ ビ 備	(株)東京設備サービス デジタル放送推進部	荒川区西日暮里 6-32-3 TEL03-3894-3811 FAX03-3894-3820 http://www.tokyo-s-s.co.jp E-mail:tss@tokyo-s-s.co.jp	デジタル放送導入工事等集合住宅高情報化システム工事を手掛けて30年。只今デジタル工事「無料診断キャンペーン」実施中!!
会 管 社 理	日本高層管財(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	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によってきめ細かい対応ができます。
エ タ レ ー ベ	SECエレベーター(株)	台東区台東 3-18-3 SECビル TEL03-3833-1171 営業部	高技術・低料金・24時間体制による万全な保守管理をモットーにあらゆるメーカーのエレベーターを扱うサービス専門会社です。
テ 総 ナ 合 メ ン ス	(株)東京建物 テクノビルド	墨田区太平 4-1-3 オリナスタワー 18F TEL03-5608-7652 FAX03-5608-7534	【集合住宅の総合リフォーム会社】 ◎建物の調査・診断・改修提案と施工 ◎給排水設備の調査・診断、更生、更新工事施工
工 電 氣	(株)電設工業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841 (代) FAX03-3904-8599	電気・空調・弱電設備の設計・施工及容量増設・照明器具取替・コンセント増設等の改修工事他電気設備のすべてを扱う技術専門会社です。
手 摺	三協立山アルミ(株)	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0380 改装部	ビルディングドクターの資格を有しサッシ・玄関ドア・手摺等のリフォームの設計から施工までのトータルシステムメーカー
防 犯	(株)スパックエクスプレス カギの特急便 セキュリティハウスSE	港区新橋 5-7-1 TEL03-3436-0109 http://www.109bin.com http://www.bohan.jp	◎防犯診断(診断書提出・有料) ◎インターホンの修理・設計・施工 ◎オートロックの修理・設計・施工 ◎防犯カメラ・鍵・ドアの設計施工

(お問い合わせ)  
アメニティ編集室  
☎ 03-3666-1973

各社の実績資料等は管理組合の閲覧用として編集室にファイルしてありますのでご自由にご利用下さい。

インターネットホームページでもご覧になれます。  
http://www.mansion.co.jp/  
(マンションのメンテナンスと住み替え)



# 旅 スポット

3月11日に日本初の有人宇宙施設「きぼう」の船内保管室を乗せた米スペースシャトルがNASAによって打ち上げられ、前月の2月23日にはインターネット通信衛星「きずな」を乗せた日本

の大型ロケット「H2A」14号機が種子島宇宙センターで打ち上げに成功した。これにより「H2A」の打ち上げは平成17年2月以降、連続8回の打ち上げに成功したことになり、日本の宇宙への夢は好調を続けている。



展望台

日本のロケット打ち上げ基地は、鹿児島内之浦(昭和45年日本初の人工衛星「おおすみ」を打ち上げ)と種子島の2カ所にあるが、ここ種子島宇宙センターは昭和44年旧宇宙開発事業団の発足とともに設立され、以来、



宇宙センターのシンボル

## 日本の科学技術の粋を集めた

### ロケットの打ち上げ

世界一美しい宇宙基地といわれている種子島宇宙センターを訪ねて

還前の日本の東南端に位置し、②ロケット打ち上げが地球の自転エネルギーを利する。大規模な施設を案内してくれ、③電線や水源地帯で、予定日時を確かめる、などの理

由から種子島が選ばれたこと。この宇宙センター内には、小型・中型・大型ロケット発射場、ロケット組立棟、発射管制棟、総司令棟、ロケット追尾設備等々の他、宇宙科学技術館(将来を担う青少年に宇宙開発や宇宙に対する希望・夢・興味を抱かせる施設としてオーブ

感や体験できる。離島で多少不便なところなので、ここを訪れる人もあまりいないと思っていたが、リゾートを兼ねた家族連れやサーファーの若者で結構賑わっていた。宇宙センターに勤務する恋人に会いに来たという若い女性の姿もあった。

浜が印象的。人口約3万5千人。特産物は、種子島柴いも等の農産物、あおりいか、キビナゴ等の海産物、焼酎など。また、種子島といえば

鉄砲伝来の有名人だが、その影には悲しい女の物語もあった。ポルトガル人から入った鉄砲を国産化しようとした。島主「種子島時堯」が島の鍛冶工に命じた。しかし鉄砲の製造は簡単ではなく、困り果てた鍛冶工は娘をポルトガル人の嫁に差し出して秘技を教わった、という悲壮な話だが、以来鉄砲(火縄



実物のロケット



島内のサトウキビ畑風景



ホテル前面の砂浜

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコのお悩み



期待に満ちた春！  
初めての電車通学に  
お節介おばさんから一言

桜の花が満開に近づき、よいよ春の新学期です。寒い冬、つらい受験勉強を乗り越え、喜びと期待に満ちた春を迎えた皆さん、おめでとうございます。そして、誰もが新たな気持ちで頑張れる季節です。

年配の方に席を譲らないとか、降りる人が先ですよと言ったりするのは当たり前です。そのうち、あえて言いません。運動部の学生さんに言いたいの、大きなエナメルバックが、危険だと意識して欲しいのです。体の向きを変える時など、腰の高さが小さな子

それから、ホームの真ん中に車座になって、集まってしゃべりするのもしやめましょう。通行妨害にもなるし、あまり賢い学生さんのする事ではありません。最後にO.Lの方に言います。お化粧は、家を出る前にし

口紅を塗るだけとかアイメイクだけだったら、見苦しくても一瞬なのですが、最近増えたように思うのが、洗顔以外はずべて、電車の中といつわものです。下地を塗ることから始まり、ファンデーションを塗り、アイライン、シャドウ、まつ毛カール等、鏡を見ながら、時には、まゆ毛を抜いたりもして、隣に座った人も、前に居る人も、どこを見て良いのやら、出来上がりは、降車まで待つ人だけに見せれば良いのでしょうか。違つと思いませんか。マンションでも思つ事は、朝のごみ捨ても寝ぐせの髪、しわしわのパジャマは止めましょう。

平成20年度「再開発プランナー試験」案内  
受験資格/4月1日現在20歳以上  
受験申込書の頒布及び受付/平成20年5月7日(水)~6月6日(金)  
1部12600円  
受験料/2万1千円  
試験地/東京・大阪  
試験日/8月31日(日)  
問合せ・案内書請求/再開発コーディネーター協会 TEL03-3435-1783

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れの

### 早め早めのお電話を

あとをみつければ……。

関東防水管理事業協同組合  
田島ルーフィング株式会社  
〒101-0032 東京都千代田区岩本町3-11-13  
●東京 ☎03(5821)7721 ●大阪 ☎06(443)0431

### 施工会社募集の掲載は無料です。

どうぞご利用ください。

なお、本紙ホームページに募集の詳細を掲載しています。

http://www.mansion.co.jp/

(問い合わせ先)  
集合住宅管理新聞「アメニティ」編集室  
TEL03-3666-1973  
FAX03-3667-1808

モナーージュ旗の台 大規模修繕工事施工会社募集

所在地 品川区西中延2-16-10  
設計監理 (株)三衛建築設計事務所  
建物概要 RC造 7階建て、総戸数49戸、平成8年竣工  
工事内容 共通・直接仮設、下地補修、タイル面補修、シーリング、外壁塗装、鉄部塗装、防水、外構、その他  
工事予定 H20年8月~12月  
参加条件 ①改修工事専門業者②資本金5千万円以上③創業20年以上④特定建設業許可有⑤ISO9000か14000有⑥塗料と防水メーカーの連名保証承諾書提出書類(下記提出先へ1部ずつ送付)  
①会社案内②工事経歴書(集合住宅改修工事実績含む)③営業担当者名刺④参加条件を満たす資料⑤CD提出。書式データ送付します。下記へメール送信  
高岡 takaoka@sanei-sekkei.jp  
提出期限 4月24日(木)17時迄  
提出先 ①港区西新橋3-23-6白川ビル(株)三衛建築設計事務所 担当高岡  
②品川区西中延2-16-10 モナーージュ旗の台管理室気付 理事長宛 TEL03-3784-6333  
※宅配便か郵送のみ。  
問合せ先 (株)三衛建築設計事務所・高岡 TEL03-3432-3391

三鷹南ガーデンハウス 大規模修繕工事施工会社募集

所在地 三鷹市新川6-6-24  
設計監理 (株)三衛建築設計事務所  
建物概要 SRC造 11階建、52戸、H7年竣工  
工事内容 共通・直接仮設、下地補修、タイル面補修、シーリング、外壁塗装、鉄部塗装、防水、外構他工事等  
工事予定 H20年9月~12月下旬  
参加条件 ①改修工事専門業者②資本金5千万円以上③創業20年以上④特定建設業の許可⑤ISO9000か14000有⑥塗料・防水メーカー連名保証承諾書提出書類(各2部作成、下記提出先へ1部ずつ送付)  
①会社案内②工事経歴書③営業担当者名刺④見積参加条件を満たす資料。特に連名保証承諾書は過去実績物件の写し⑤書式に従いCD提出。書式を送付します。下記へメール  
飯山 iiyama@sanei-sekkei.jp  
提出期限 4月16日(水)17時迄  
提出先 ①港区西新橋3-23-6白川ビル(株)三衛建築設計事務所 TEL03-3432-3391 担当 飯山  
②三鷹市新川6-6-24 三鷹南ガーデンハウス管理室気付 理事長宛  
※宅配便か郵送のみ

湯島ハイタウン(H19) 大規模(幹線)改修工事施工会社募集

所在地 文京区湯島4-6-11  
設計監理 (株)愛住設計  
建物概要 SRC造 16階建、住居店舗複合型440戸、S44年竣工  
工事内容 ①住戸・店舗・共用電力幹線改修②TV幹線改修③電話幹線改修  
予定工期 H21年10月末竣工予定  
応募資格 ①資本金=建設会社10億、専門工事会社3千万、管理会社1億円以上②過去3年間に停電を伴う受変電設備改修工事の実績が3件以上③建設、電気、管などの許可④過去2年間赤字決算無し  
応募条件 ①災害補償及び瑕疵保証②分譲マンション改修の経験豊富な現場代理人常駐  
提出書類 ①見積り参加願ひ書(各社様式)②会社案内・概要(各社様式)③工事経歴書④直近(2年間連続)の決算書⑤直近の経営審査結果通知書の写し⑥建設業許可証の写し ※書類はA4ファイルで2部提出  
提出期限 4月14日(月)必着  
提出先 〒113-0034 文京区湯島4-6-11 湯島ハイタウン管理組合  
問合せ先 (株)愛住設計 担当:飯塚・六ツ崎 TEL03-5828-8000



2008年(平成20年) 4月5日(土)

☆第307号☆

快適な暮らしを求めて

# アメニティ

今月の紙面	
1面	個人情報保護法と管理組合
2面	新マンション事情、工事事例
3面	地デジ準備、情報INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、Q & A、日住協催し
6面	タエコのマンション物語他
7面	住み替え情報、集合郵便箱他

☆「アメニティ」とは快適のことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして、管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。  
☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

## 誰でもできる植物管理④



### サクラ

＜サクラの健康を保つには＞

「桜切る馬鹿、梅切らぬ馬鹿」と言われるように、サクラは剪定を嫌う樹木です。しかし、「ひこばえ」や「胴ぶき」「徒長枝」などと呼ばれる、幹や枝の途中から生えている枝を放っておくと、養分や水分が全体に行き渡らなくなって樹勢を弱めます。また、他の枝に絡むように伸びている「からみ枝」は、枝どうしが風でこすれて傷ができたり、折れたところから腐朽菌が侵入して枯れる原因となります。このような枝は早期に除去するとともに、切り口をそのままにせず、癒合剤を塗って切り口から病原菌が入るのを防いでください。

(株)グラック <http://www.glac.co.jp/>

## 自然素材で健康・快適な住空間へ 深呼吸したくなる住まい

公団住宅をリフォーム  
子供が生れたのを機に、敷地内にまだ多くの緑を保有する環境の良い場所にある中古の公団住宅を購入し、リフォームをして快適に住もうという若い人が増えている。そんな自然を好む人たちからリフォームする際には、赤ちゃんの健康も考え、体に害のない自然素材を利用したリフォーム

を希望する人が多い。自然素材の住空間を提案するリフォーム会社・(株)トラストでは、インターネットで事業を展開しているせいもあり30〜40歳の客層が多く、こうして若い人たちによる公団住宅のリフォームの事例も少なくないという。

自然素材の「珪藻土」とは、最近ではシックハウス対策に昔からある「珪藻土」だが、この珪藻土は単



壁・天井を珪藻土で施工したリビング



開放的な空間へ



段差も解消

土(けいそつど)が見直され、自然素材としてリフォームにも使用されている。

珪藻土は、植物性プラスチック(藻)が化石化したもので、昔から火に強い土として、七輪、耐火断熱レンガの原料として使用されてきた。超多孔質で、吸湿・放湿を繰り返しながら部屋の中を最適な湿度に調整するという特性を持ち、またコテ仕上げによる塗法がデザイン的にも人気を呼んでいる。

珪藻土は、施工会社が成分量をきちんと説明し提案してくれたメーカーの珪藻土を納得した上で

小さい子供がいるAさん夫妻は、築18年の公団



施工中の様子

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策その他の修繕等についてお問い合わせ、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。

TEL 03-3666-1973  
FAX 03-3667-1808

### インターネット・ホームページのご案内



管理と管理組合運営  
メンテナンスと住み替え

のことなら...日住協インターネットホームページを  
URL=<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/>  
のことなら...マンション・メンテのホームページを  
URL=<http://www.mansion.co.jp/>

http://www.trust-reform.com  
TEL 045-9003-6358

「自然の素材に囲まれた部屋で過ごす時間は、本当に快適です」とAさん。自然素材でリフォームした空間は、赤ちゃんの健康だけではなく、ストレスの多い社会で生活する大人たちにとっても安らぐ住空間になったようだ。

面積/78.34㎡  
費用/約500万円  
工期/約30日  
内容/間取り変更(3DK→2LDK)、珪藻土塗布、パイン材貼り、クロセット造作、水周り改善  
設計・施工/株式会社トラスト  
<http://www.trust-reform.com>

## いなが暮らしとマンション暮らしとの交流



いなが暮らし

### 交流 & 交流



マンション暮らし

- ・管理組合や自治会などの研修会場探し
- ・スポーツサークルなどの合宿先探し
- ・子供会や老人会の受け入れ
- ・古民家、民宿、農業体験
- ・田舎暮らし相談、体験入居
- ・秘湯めぐり、牧場めぐり案内 etc

(お手伝い役/問合せ先)

(財)群馬県観光国際協会  
〒371-0026  
群馬県前橋市大手町2-1-1(群馬会館3階)  
電話 (027)243-7274  
FAX (027)243-7275  
URL <http://www.gtia.jp/>  
E-mail [gtia@gtia.jp](mailto:gtia@gtia.jp)

- ・夏祭り等への特別出演(地場太鼓・伝統芸能など)
- ・団地やマンションの地域の催し物に地元農産物などの特別出展
- ・地域団体同士の役員交流
- ・観光や温泉ガイドをしてほしい etc