

三菱レイヨン **おいしい水**
家庭用浄水器
クリンスタイ

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 © 禁無断転載・複製

第308号*

2008年(平成20年)

5月5日(月)



ハナミズキ(花水木)
ミズキ科 落葉高木



北アメリカ原産で、日本から明治の末にアメリカのワシントンへ桜を贈ったお礼に贈られた。花に見えるのは苞(ハウ)。桜が散った頃に開花する。

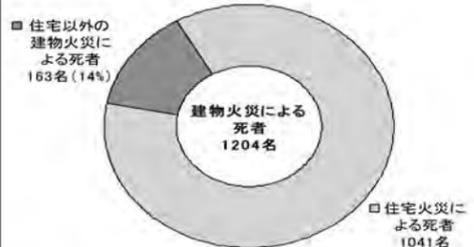


図1 建物火災による死者(平成15年)



図2 住宅火災による死者(平成15年)

住宅火災警報器の設置義務化 既存マンションにも適用

消防法改正

平成16年に消防法が改正され、住宅の用途に供される全ての防火対象物について、住宅用火災警報器の設置およびその維持が義務付けられました。この法改正は、平成15年の建物火災による死者のうち住宅火災による死者が義務付けられました。この法改正は、平成15年の建物火災による死者のうち住宅火災による死者が義務付けられました。この法改正は、平成15年の建物火災による死者のうち住宅火災による死者が義務付けられました。

火災から命を守る火災警報器 設置により犠牲者1/3に減少

より、犠牲者は3分の1に減少しています。これらのことから、住宅火災から命を守るためには、火災警報器を設置し、それを維持することが有効であると分かります。

改正消防法は、平成18年6月1日に施行され、新築住宅は施行と同時に適用されています。既存住宅に関しては、即座に設置を行わなければならない訳ではなく、具体的な適用時期については市町村条例で定めることとされています。既存住宅の火災警報器設置義務化は、表1に示すように

本年6月1日より市町村条例に従って平成23年6月1日までに適用されていきます。

住宅管理組合の取り組み

マンションにおいては、住宅管理組合が設置を検討するケースがあります。管理組合の防災事業の一環として各戸に火災警報器を設置しようとするものです。住宅管理組合が検討している設置方法は大きく3つに分かれます。

1、管理組合が単独型火災警報器を共同購入して各戸に配布する。各戸で取り付ける。

2、管理組合が連動型火災警報器を共同購入して、取り付け工事も管理組合が行なう。その際、火災警報器の警報部の1つを管理事務所を設置し、発報を管理事務所で集中監視可能とする。火災警報器の設置場所は、居室、寝室、台所、階段などですが、設置を義務化する場所は市町村条例で細かく定めています。設置場所について各戸が設置する場合、同一メーカーの同一機種を同時に取り付けることができません。設置費用については、設置後も効果的な保守や点検が可能な場合があります。

表1 既存住宅への設置義務開始年月日

| 地域 | 適用市町村 | | 設置義務適用日 |
|-----|--|------------|---------|
| | 適用市町村 | 設置義務適用日 | |
| 東京 | 23区・24市・3町・1村 | 平成22年4月1日 | |
| | 東久留米市、稲城市 | 平成22年4月1日 | |
| | 大島町、八丈町 | 平成23年4月1日 | |
| | 三宅村 | 平成23年5月31日 | |
| | その他、島嶼 | 平成23年6月1日 | |
| 神奈川 | 全域 | 平成23年6月1日 | |
| | さいたま市 | 平成21年6月1日 | |
| 埼玉 | 行田市 | 平成23年6月1日 | |
| | 鴻巣市、桶川市、北本市 | 平成20年6月2日 | |
| | 上記以外の市町村 | 平成20年6月1日 | |
| | 我孫子市 | 平成19年10月2日 | |
| 千葉 | 松戸市、野田市、柏市、市原市、八千代市、鎌ヶ谷市、君津市、富津市、四街道市、富里市、館山市、鴨川市、南房総市、鋸南町、茂原市、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町 | 平成20年6月2日 | |
| | 上記以外の市町村 | 平成20年6月1日 | |

〈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
- ◆匠リニューアル技術協会 3面
- ◆管理組合お役立ちメンテナンス企業ガイド 4面
- ◆6/15地上デジタル研修会 5面
- ◆論議・総会に出席しよう 5面
- ◆マンション法律Q&A 5面
- ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆わが街マンションライフ 6面
- ◆公団公社中古住宅相場価格 7面
- ◆誰でもできる植物管理 8面
- ◆専有部分リフォーム 8面

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。

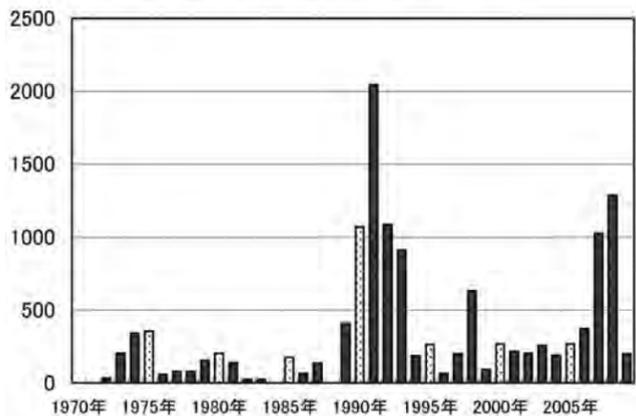
大阪ガスグループ
株式会社 きんぱい リノテック

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



図 群馬県管理開始年別区画数集計N=13300



群馬県における2つの供給ブームが意味するところ

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

新マンション事情

〈5〉

群馬県のマンション供給の大きな山は2つあり、1990～1994年のバブル直後の供給と2007年以降の山である。前者は市街地の拡散を助長し後者は中心市街地に集中している。1990年以前では県内業者も細々と供給したが供給量が少なく、工務店などが断続的に行っていた。1990～1994年は主として県外専門業者が作り出した建設ブームで、そこに県内の便業者も参加した。もともと需要がないところと建設が集中したから売れ残りも多数抱えて倒産した業者も少なくない。

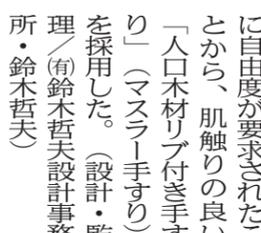
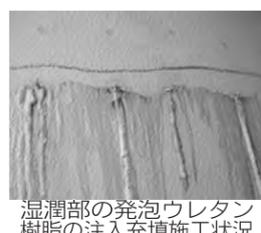
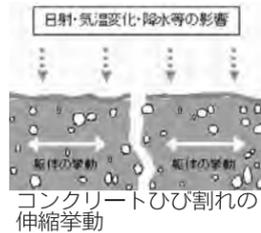
県外業者は県内業者より資本力があり、投資物件にいち早く切り替えて大都市圏内のサラリーマンを対象に売却や、自社又は自社系列の管理会社に賃貸経営させるなどの措置を取った場合が少なくない。しかし倒産も多数見られたから、生き残った県外業者でも苦しい経営を強いられたようである。この時期に戦線に参加した県内業者は元々資金力が弱く、販路も経験も持たないから、次々倒産。県内業者が開発したマンション11棟の内7棟で業者の倒産を経験して下請け業者に未完成住宅を押し付ける事件も頻発し、売り出しと同時に競売物件の予告が出るようになった。倒産事件はその後のマンション管理に重大な影響を残した。この言つてもない。県外業者の多くが撤退した1995年以降は、別の県外業者が選交代を繰り返しながら、僅かながらのストック増加に寄与した。営業所を新設し続けた。営業所を新設し続けたのは僅か1社であった。2007年に入ると再びマンション建設ブームが到来したが、このブームに参加した県内業者はもはやゼロとなった。バブル期に地方進出に失敗した業者の再進出は極めて例外的だ。当初はマンション不毛の土地によく懲りもせずと感じたが、つぎに調べるに懲りた経験がない業者が大半だ。2つの山の間に業界地図が相当塗り替わっていたようだ。

ところで、商品化住宅はそれぞれの業者がマーケットリサーチすると、しばしば同じ結論に達する。先行部隊が成功すると、それに追従する多数の業者が現れ、たちまち供給過剰で幕が閉まる。大きな需要があるところに業者が進出したわけではなく、大半は大都市圏での供給が行き詰まって、その穴埋めに地方進出が計画された。穴場狙いでもある。先行業者が購入予備軍を根こそぎ狩り出した後、後続のデベロッパーは需要の掘り起こしに苦勞する。いつ進出し、いつ見切りを付けて撤退するかが手馴れた業者の技となる。住宅建設に占めるマンションの割合が増すに連れて、その動向が一層都市を激変させるが、良くも悪くも行政のコントロールがない。

都市の拡大・衰退・混乱は全て市場任せだ。大都市周辺部のまばらな市街地は群馬と大変似ている。但し大都市の成長拡大時には溢れた人口流入地区として機能したが故に、一方人口減少社会では強い中心部の吸引力に人口流出地域に転換する恐れが強い。一瞬の勝負で蓄積したマンションが一瞬にして不良資産化する恐れは今後一層強まること弱まることはいよいよ。居住の安定こそ福祉だ。(つづく)

このマンションは、旧公団分譲による14棟の大規模団地で、長期計画に基づき第2回目の大規模修繕工事を実施。工事内容は、建物総合改修の一環で、前回積み残された躯体修繕不備の洗い直しを行い、バルコニー等手すり支柱基部内部処理・各階段の補助手すり設置・ハット避け対策等を行っている。

◆躯体改修工事
住棟はRC構
造。給水塔棟はRC構造。住棟は、全体的にひび割れは少なく、給水塔棟はひび割れの再発や躯体および塗膜のピンホール不全が目立った。特に塔部分ではひび割れが多発し、表面的には分りづらいコーールドジョイントの再発不具合もあった。これは前回の改修で十分な躯体処理がされなかったからだ。また、1階の受水槽外壁部分では、水槽内部の防水不具合もあり、内部防水を水槽管理者の施工で行い、本工事でも外壁の止水注入を行った。これは、外壁処理を行うにあたり、注入処理材の水槽内汚染が考えられ、水槽内防水改修と同様に注入が必要であったからである。処理にあたり



では、ひび割れが常時湿潤でしかも巣穴や豆板を伴うことから、水と反応する親水性発泡ウレタン樹脂注入材の圧入処理を行った。ひび割れ処理は、低圧エポキシ樹脂注入を行うことが一般的であるが、挙動追随性や注入拡散性を確保する必要がある。強度よりも強く接着する。この保全にあたっては、アルミ材・鉄材およびコンクリート中の鉄筋を満足する材料でなければならず、各種工法材料がある中で、無機質系の特殊防錆グラウト材を充填。無機系は、アルミ材の腐食等の悪影響があると言われているが、防錆剤入りのグラウト材であれば、充填による悪影響を及ぼす事象や再発不具合はこれまで弊社では認められていない。

◆埋め込み型手すり等支柱基部の処理
当団地の住棟は、3社別の施工会社で建てられ、アルミ手すりの納まりに差異があった。埋め込み部の支柱下部は、空洞形成と内部に蓄水がある。基部周辺の鉄筋腐食や下地鉄材並びに躯体そのものの劣化があり、常に複合した劣化が見られることが多い。また、納まりが多様で、外観だけでは判断できない。支柱内部および基部は、本来ならば第1回目の修繕で行うべき重点項目である。支柱基部保全に要求されることは、基部下地鉄部の防錆と補強、蓄水防止および基部周辺躯体そのものの再生にあり、単に空洞を埋めるだけでは保全

が劣ることや接着強度が強すぎる点が懸念され、注入処理部分は全棟にわたって、発泡系のエポキシ樹脂注入を採用した。なぜならば、外部外壁のひび割れは、気温変化に伴って毎日挙動するため、コンクリートの引張

手すり材質の検討にあたっては、冬期でも手すりが冷たくないこと、握りのフィット感を重視。また、手すりバーの連続性を考えると加工性に自由度が要求されたことから、肌触りの良い「人口木材リップ付き手すり」(マスラー手すり)を採用した。(設計・監理/鈴木哲夫設計事務所 所・鈴木哲夫)

大規模公団分譲住宅の2回目の大規模修繕工事

工事事例 かわつるグリーンタウン初雁(川越市)

給水塔の外壁ひび割れ状況

手すり支柱基部の状況

防錆グラウト材の注入施工

かわつるグリーンタウン初雁住宅大規模修繕工事

＜設計・監理＞
有限会社 鈴木哲夫設計事務所
東京都新宿区早稲田鶴巻町 554
小西ビル 3A
TEL03-3204-1530



＜施工＞
建設塗装・サクラ 建設共同企業体
建設塗装工業株式会社 リフォーム事業部
東京都中央区日本橋本石町3-2-6
TEL03-3275-3077
株式会社 サクラ 東京支店
東京都港区浜松町2-1-18
TEL03-3436-3391

情報INDEX

- ★建替えへ知恵の輪 2010年の完成を目指す「六本木七丁目マンション」は隣接する2つのマンション3棟計40戸を28階建て1棟90戸に建替える。一体開発により容積率を引き上げられる「総合設計制度」を利用。(3/24日本経済)
- ★孤独死、出たくない 世帯構造の変化に地域や社会は対応を迫られている。ある集合住宅で名簿づくりを進めたところ、協力してくれたのは5割。拒絶されたからといって地域住民が交流を図るのをやめてしまうと単身者の孤立を防ぐことはできない。(3/26日本経済)
- ★郊外マンション値崩れ 地価回復をはかってきた3大都市圏でも上昇が鈍り、マンション販売は不調が続く。(3/25朝日)
- ★孤独死は都市問題 孤独死問題を検討してきた有識者会議は、住民のコミュニティ意識を掘り起こすよう求める報告書をまとめた。(4/1東京)
- ★高いビルほど「ゆらーり」に弱い(独) 科学技術研究所が21階建ての実物大の建物で長周期地震の実験を行った。強い長周期の揺れをもたらすような地震波の記録が2000年までは殆どなく、従来の設計では考慮されてこなかった。専門家は耐震補強が必要だと指摘。(4/6毎日)
- ★オールドタウンとは呼ばせない 37年を迎えた多摩NTの諏訪、永山地区の住民にスポットをあてたドキュメンタリー映画が完成。制作の中心になったのは75歳の住民たち。元気に活動する住民がいることを全国に発信したい考え。(4/6毎日)
- ★マンション管理の全面委託解禁提言 国土交通省の関連団体「マンション管理センター」は分譲マンションの管理を全面的に外部委託できるように検討する必要がある、という提言を盛り込んだ報告書をまとめた。国交省はこの報告書を受け、分譲マンションの管理制度の抜本的な見直しを検討する方針。(4/11日本経済)
- ★マンション14年ぶりに6万戸割れ 2007年度の新築マンションの市場動向。価格上昇で需要減。(4/16毎日)



第56回代表者会議を開催
NPO全管理
全国マンション管理組合連合会は4月22日第56回代表者会議を神奈川県三浦市「マホロバ・マインズ三浦」会議室において開催。日任協など全国の管理組合等団体(16団体)の代表者が参加した。地上デジタル化問題、「コミュニティ活動基本法(仮称)」への要望、長期修繕計画あり方検討委員会・新たな管理方式検討委員会等の報告と意見交換、管理組合管理方式の活性化に向けた意見交換等の審議があった。

第17回大会を東京で開催
マンション学会
日本マンション学会は4月19・20日東京都八王子市・創価大学において第17回大会を開催した。「マンションにおけるリスクマネージメント」と題して大会メインシンポジウム等を開催。和泉洋人国土交通省住宅局長による「災害時におけるマンションの課題」についての基調講演のほか、「リモテリングによるマンション再生」等々の研究分科会、UR技術研究所及び多摩ニュータウンの見学会などがあった。



管理組合と職人との交わり

NPO法人匠リニューアル技術支援協会 常務理事 玉田 雄次

【NPO匠の紹介】
当協会は、マンション管理組合に対する総合的な運営支援と建築職人に対する施工技術向上支援の2つを柱として活動しています。当協会への入会には個人に限定され現在36名が登録、年齢構成50〜60歳代、マンション管理士・学識経験者・環境コンサルタント・建築士・工事監理者・施工管理技士・職人・IT関係・無職(年定退職)を生業とする男性ばかりの組織です。今回は、男たちの8年間に亘る「管理組合と建築職人の交わり(関係)構築」に関する活動の背景と内容及び成果等を紹介します。

【腐敗する職人社会】
未だに建設業の下請けは重層構造にあり、マンションリニューアル工事においても例外ではなく6次下請けの存在も明らかに管理組合にどのような

【職人の蘇生】
そこで協会は、1次・2次下請けの位置で職人集団(会社)が価値あるものづくりをできるような管理組合に働きかけをしています。職人と管理組合の距離が近づけば双方にとって大きなメリットが生まれます。実際に管理組合にどのような

【職人の力量】
大規模団地管理組合が単層構造で工事を発注し昨年4月に完成

●事例1
建物概要：築40年、580戸、19棟
工事内容：屋根防水工事(約13,000㎡)、アスファルト防水撤去後ウレタン防水

●事例2
中規模団地管理組合が単層構造で工事を発注し、今年3月着工

建物概要：築21年、209戸、2棟
工事内容：外壁他修繕

下請構造：防水専門工事業業者(元請)、職人集団又は会社(1次下請)

職人数：塗装工7名、防水工5名他総勢20名

施工保証：20年防水機能保証(但し10年防錆機能保証を除く)

【活動支援のお願い】
私どもの活動を更に活性化させることは、数多くの職人を蘇生させ、強いては社会資産の健全化を図ることに繋がります。どうぞ、皆様のマンションが大幅修繕工事を実施する際には、少しでも職人が皆様と近い位置で仕事が出来ることが尽力を賜りますようお願い申し上げます。

大規模団地の全景



中規模団地の外観

目に仕上げ材の塗替え、10年防錆機能保証(鉄部組合評価：職人の挨拶等のマナーについて、今までの職人(業者)と比較にならないくらい質が高く、毎日3人1組のチームを組み、2年間、そのチーム編成を崩すことなく情熱的で完成度の高い工事結果が得られた。協会評価：一般的に防水保証は10年、鉄部保証は1〜2年ですが、共に数倍の保証年数で、品質の高さが窺えます。

下請構造：防水専門工事業業者(元請)、職人集団又は会社(1次下請)

職人数：塗装工7名、防水工5名他総勢20名

施工保証：20年防水機能保証(但し10年防錆機能保証を除く)

【活動支援のお願い】
私どもの活動を更に活性化させることは、数多くの職人を蘇生させ、強いては社会資産の健全化を図ることに繋がります。どうぞ、皆様のマンションが大幅修繕工事を実施する際には、少しでも職人が皆様と近い位置で仕事が出来ることが尽力を賜りますようお願い申し上げます。

目には仕上げ材の塗替え、10年防錆機能保証(鉄部組合評価：職人の挨拶等のマナーについて、今までの職人(業者)と比較にならないくらい質が高く、毎日3人1組のチームを組み、2年間、そのチーム編成を崩すことなく情熱的で完成度の高い工事結果が得られた。協会評価：一般的に防水保証は10年、鉄部保証は1〜2年ですが、共に数倍の保証年数で、品質の高さが窺えます。



ぶっくがいと

「マンション耐震化マニュアル」
編集/国土交通省住宅局市街地建築課
発行/財団法人日本建築防災協会

マンションの耐震診断、耐震改修実施など、管理組合及び区分所有者が行うマンションの耐震化に関する実務的な手続き、留意点など、耐震化の促進を図ることを目的として作成。価格2000円(税込) 電話03-5512-6451

いなか暮らしとマンション暮らしとの交流



いなか暮らし



マンション暮らし

交流 & 交流

- ・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

- ・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



★ 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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 塗料・メ、防水材料メーカー、販売料、防水・下地補修施工業、塗装施工業.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備(赤水対策他), 給塗工業装, 給・排水設備(赤水対策他), 加ステンレス, 共テレビ, 会管社理, エタレ, テンメン, 工電気, 手摺, 防犯.

〈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)

2008年(平成20年) 5月5日(月)

☆第308号☆

☆「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。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

| 今月の紙面 | |
|-------|----------------|
| 1面 | 住宅用火災警報器の義務化 |
| 2面 | 新マンション事情、工事事例 |
| 3面 | 匠技術支援、情報INDEX他 |
| 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 |

誰でもできる植物管理⑤



生垣

<美しく保つには>

生垣を美しく保ち、目隠しや防風・防塵といった機能を保つためには、新芽が出揃い、新しい枝の伸びきった5月から6月頃に、形を整えるための「刈込み」や風通しを良くするための「枝すき」を行うと良いでしょう。刈込み後に伸びた枝は、生長が止まる秋頃に再度刈込み、形を整えます。

サザンカなど花の咲く樹種は、新芽の生長が止まり、翌年の蕾がつく前に刈込むなど、樹種の特徴に応じた刈込み時期や回数があるのでご注意下さい。

子育て後の住まいを夫婦のために

60代のAさん夫妻は子供の独立後の住まいを、夫婦でゆったり過ごせる空間へとリフォームしました。特に欲しかったのは、暮らしの中で料理が楽しめるオープンなキッチン。二人の毎日や、独立した子供家族が来たとき、みんなで使えるようにしたいと考えていました。サニタリー空間も機



子供家族とも料理や食事が存分に楽しめるフルオープンの対面式キッチン

料理を生活の一部に

一緒に過ごせるキッチンが欲しい
千葉県市川市 Aさん宅



3方向から囲めるカウンター

キッチンには、配水管の位置関係の成約が厳しく、その中でも可能なパターンを全て検討した結果、サイズや形状を自由にできるフリープランのシステムキッチンで、同様の効果を持つ対面スタイルにし、アイランド風の使い方が楽しめるようにしました。3方向から囲めるカウンターは複数の作業もしやすく、また、すっきり物が納まる壁面収納も設けました。リビングへの通り道に設けた洗面室は、見せることを意識し、外部空間に使用される鉄平石調タイルを壁と天井に張り、生活感を感じさせない格

生活感を排除した「見せる」洗面室タイルクレーの鉄平石調タイルがグレード感を演出

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

Before After

調高い仕上がりになりました。奥のユーティリティには、キッチンと浴室につながる窓を設けて、南北方向に貫く風と光の通り道を確保。料理しながら夫婦や家族の時間を楽しめるキッチンとシンクな洗面室、これからの暮らしがいつまでも楽しくなりそうです。

「水まわり配置の制約の中で可能なパターンを全て図面提示をしていただき、おかげで思

ベビーカー置き場のある玄関

ついでに、よりよいものができたと感じます。スケルトンにしたことで、より安心できる住まいになりました」とAさんは予想以上の出来栄に満足の様子です。

価格：約1880万円
面積：92.8㎡
工期：約87日間
築年数：13年

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/>

メンテナンスと住み替えのことなら...マンション・メンテのホームページを URL: <http://www.mansion.co.jp/>

設計施工：(株)東急ホームズ
フリーコール0120-109406
(4月より東急アメニックスは東急ホームと合併し社名が東急ホームズになりました)

国土交通大臣認可
長期性能保証事業

管理組合も100%安心!

工事の保証は、万全ですか?

●マスタック会員(施工会社)が責任をもって施工し、長期にわたって性能を保証いたします。
●万一、工事したマスタック会員(施工会社)が保証の責任を果たせなくなっても所属組合と連帯して保証の責任を果たす、法律に守られた保証制度です。
●国土交通大臣認可・第1号として平成2年から運営しております。

全国マスタック事業協同組合連合会

〒150-0032 東京都渋谷区鶯谷町19-22 塗装会館
TEL (03) 3496-3861(代) FAX (03) 3496-6747
ホームページ <http://www.mastic.or.jp>
E-mail info@mastic.or.jp

北海道マスタック事業協同組合
TEL (011) 563-0847 FAX (011) 563-0847

東北マスタック事業協同組合
TEL (022) 212-1103 FAX (022) 212-1052

関東マスタック事業協同組合
TEL (03) 3496-3861 FAX (03) 3496-6747

中部マスタック事業協同組合
TEL (052) 202-1498 FAX (052) 204-1352

近畿マスタック事業協同組合
TEL (06) 6263-1108 FAX (06) 6263-4655

中国・四国マスタック事業協同組合
TEL (082) 246-3232 FAX (082) 242-7254

九州マスタック事業協同組合
TEL (092) 483-0123 FAX (092) 483-3591

わが街のマンションライフ 11



緑の成長とともに 自主管理運営も成長の一途

愛宕2丁目住宅管理組合
(多摩市愛宕2-5-1)

愛宕2丁目住宅団地 昭和47年3月末に多摩は、多摩市の中でも山を切り崩した頂上に建つ団地です。北側は、立川市から府中市迄、見渡せる絶景の場所です。当団地から見渡せる景観は本当にすばらしいです。

・永山団地に続く2番目の入居団地、現在の状況とはかなり違い30・40歳のハツラツとした若いサラリーマンが大勢集まった団地であり、小さい

な子供も大勢いて活気に満ちあふれていました。当団地は東京都住宅供給公社が建てた団地で、入居当初自治会は出来ておりましたが、昭和57年3月に都住宅供給公社から管理組合を譲り受け、自主管理組合として正式にスタートしました。組合員が、お互いに相手を尊重して組合運営を誠しやかに和気あいあい年々歳々成長の一途を辿っていることを自負しております。現在、当団地も他の団地と同様、入居から約36年を経過、住民達は70歳代を超えた高齢化の一途を辿り、子供の少



管理組合運営を支える職員達

子化と相まって30年前と合として団地を運営し、全く様子を変え活力のあつた時代は過ぎました。それにしても若い人達が入居される様に環境整備対策を考へる事が重要で、そして活力ある団地への再現に管理組合も新鮮な若者で運営してもらいたいものです。

当管理組合の運営に関しては役員ひとりひとりが素人の集団であり、組合員が、何処にも負けない組織にしています。

「遊好会」という60歳以上の住民の会があり、「誕生会」「グラウンドゴルフ」「ベタンク」「輪投げ」「絵画鑑賞会」「囲碁クラブ」等お互いに住民同士コミュニケーションをばかして、一日の生活を有意義に過

Mrs.タイコの マンション物語 タイコ'sライフ

桜の満開の頃、緊張した気持ちでそれぞれの場所へスタートをきった新人たちも、五月を迎え大分慣れてきたことでしょう。これから、連休に入ります。少しひと休みして、また、それぞれの夢へ向かって頑張らしましょう。

さて、最近、血液型が注目されているようです。特にB型が、取り上げられていて、B型に関する本がベストセラーになつていっているらしいので



最近血液型が注目？
人は個々に違うけど
自分はB型大好き！

す。そして、私はB型です。B型の方なら誰でも、初対面の人に血液型を問われて答えると、一瞬沈黙されたり、そつなの？と恐れられたりした経験をお持ちかと思えます。でも、本人は自分の血液型が、まわりと合わせようとするから悩むんだなあと、思っています。協調性がないとかで、はななく、皆が右と言ったからと行って右へ行く必要はない、左に行けば良いと思いたす。

我が家は、長男が幼稚園園児

が、そんな自分が、大好きなのです。これもまた、特徴なのですが、私は、このマンションに入居した際、友人から、集合住宅は、近所付き合いと大変だからと言われました。子供の個性は、一人一人違ふのだから、我が子に合った幼

稚園を選ぼうと思いましたが、そして、長男はマンションから一人だけ違う幼稚園へ通わせました。そして2年間とて楽しい園生活を送りました。

トラブルは、ありません。ある日、幼稚園が違ふ子とは遊べないよ！と言われて泣きながら帰って来たのです。そのとき、私は、自分の幼稚園が大好きでした。やめて同じ幼稚園に行きたいと思つた。と聞きました。彼は、嫌だ！と言ったのです。自分たちと違ふ者を差別する事、それが問題です。

ときには、風当たりの強いときもありますが、誰もが自分の生き方に正直にありたいと思つているように私も強く思っているのです。

他人にも迷惑はかけませ

「野球同好会」もあり、また、当団地には緑が多く、子供を育てる格好の団地であり、種々の鳥類、昆虫がいて、昆虫採取の好きな住民のニーズでは、日本全国で

「災害時」の問題として「防災計画」「防災訓練」を検討していきたいと思つております。

「野球同好会」もあり、また、当団地には緑が多く、子供を育てる格好の団地であり、種々の鳥類、昆虫がいて、昆虫採取の好きな住民のニーズでは、日本全国で

「遊好会」という60歳以上の住民の会があり、「誕生会」「グラウンドゴルフ」「ベタンク」「輪投げ」「絵画鑑賞会」「囲碁クラブ」等お互いに住民同士コミュニケーションをばかして、一日の生活を有意義に過

「遊好会」という60歳以上の住民の会があり、「誕生会」「グラウンドゴルフ」「ベタンク」「輪投げ」「絵画鑑賞会」「囲碁クラブ」等お互いに住民同士コミュニケーションをばかして、一日の生活を有意義に過

現在の公園は行政が定める環境に占める公園施設の面積割合の指導要綱に対し規程不足で、公園機能としての整備の必要性があった。

さらに、専門家から遊具の老朽化による安全性や安全ゾーン確保の点も指摘されていた。

住民が皆で共有する憩いの空間としても利用



整備後の公園のイメージ

草加旭町団地第3回大規模修繕工事 設計監理コンサルタント募集

所在地 埼玉県草加市旭町3-3
建物概要 RC造一部PC造 5階建
計16棟 住戸数380戸 入居年度S45年

委託業務内容 必要に応じ建物診断、設計仕様書作成、施工業者選定の補助、住民総会用資料の作成支援、施工監理、工事完了後の対応他

応募条件 ①埼玉県又は関東近圏に本店を置き、支店・営業所を近隣地に所有
②過去5年以内に大規模修繕工事の設計監理業務を5件以上
③直近3カ年、法人税、所得税納付書

応募書類 参加意思表明書(A4判1枚)、会社案内・会社経歴書・大規模修繕実績資料(過去5年以内5件以上)当業務の費用見積(具体的に)以上各2部をファイリング提出

応募締切 20年5月23日(金)必着(郵送又は宅配便等)

提出先 (現地確認等の申込先)
〒340-0053 埼玉県草加市旭町3丁目3番地(TEL.048-931-2539)草加旭町住宅管理組合 大規模修繕委員会宛

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/>

維持管理、リフォーム・大規模修繕のコストが分かる！

5月5日発刊

『積算資料ポケット版 マンションRe(アールイー)2008後期』



450頁/定価3600円
(財) 経済調査会発行

本誌は大規模修繕に関わる工事費が把握できる、わが国唯一の資料で設計・見積りチェックには欠かせない1冊。今号より、共用部の工事費は、前回調査と比較した変動幅が分かるよう矢印表示にした。巻頭には三大特集として①「給排水設備改修工事の要点Q&A」～工事を計画・実施する際よくある相談や質問の回答を分かりやすく説明。②「防犯力アップの切り札」～防犯性能から見た既存マンションの強みと弱みを明らかにしつつ、CP部品を使った部分改修と全面改修を提案。③「建物外断熱改修」～湿式の外断熱工法を取り上げ、計画や施工のポイント、事例紹介、工事費についてなどを掲載。工事・見積り事例では専有部の配管更生工事、ドラムセット対応型防音工事を取り上げている。

<http://book.kensetsu-plaza.com/>

上手な買換えのための情報をお届けします

住み替え

情報

公団公社中古住宅売買相場価格表 (東京/千葉/埼玉/神奈川)

| 団地名 | 最寄駅 | バス徒歩 | 築年 | 階数 | 間取り | 面積(m ²) | 価格(万円) |
|--------------|----------|------|-----|-------|-------|---------------------|--------|
| 給田西住宅 | 千歳鳥山 | 歩19分 | S48 | 3/5 | 3DK | 59.83 | 1,800 |
| 豊ヶ丘団地 | 京王多摩センター | 歩5分 | 52 | 2/5 | 3LDK | 79.13 | 1,580 |
| 鹿島団地 | 京王多摩センター | 歩15分 | 51 | 2/5 | 2LDK | 66.63 | 1,380 |
| レーベンガルテン長池II | 南大沢 | 歩14分 | H09 | 8/9 | 2LDK | 82.36 | 2,150 |
| 落合団地 | 京王多摩センター | 歩13分 | S51 | 2/11 | 3DK | 62.85 | 1,350 |
| 幕張サンハイツ | 幕張本郷 | 歩16分 | 50 | 1/5 | 3LDK | 73.16 | 1,000 |
| 谷津パークタウン | 谷津 | 歩8分 | H01 | 11/11 | 3SLDK | 94.09 | 2,700 |
| プラザ西白井1番街 | 西白井 | 歩3分 | 07 | 1/8 | 3LDK | 90.72 | 1,620 |
| 千葉NT内野中央 | 千葉NT中央 | 歩13分 | S59 | 5/5 | 2LDK | 66.68 | 590 |
| 千葉NT内野南第一 | 千葉NT中央 | 歩17分 | 62 | 4/5 | 3LDK | 73.08 | 780 |
| みさと団地 | 新三郷 | 歩5分 | 53 | 8/14 | 5DK | 103.35 | 1,350 |
| 野火止団地 | 志木 | 歩12分 | 55 | 8/8 | 2LDK | 75.86 | 1,000 |
| 新座団地 | 志木 | 歩8分 | 45 | 1/5 | 4LDK | 78.50 | 1,750 |
| 狭山台団地 | 狭山市 | 歩10分 | 50 | 4/5 | 3LDK | 79.13 | 930 |
| 入間駅前プラザ | 入間市 | 歩3分 | 61 | 2/5 | 3LDK | 75.55 | 1,430 |
| 白幡台住宅 | 溝の口 | 歩10分 | 46 | 5/5 | 2LDK | 46.90 | 620 |
| 平住住宅 | 宮前平 | 歩7分 | 51 | 2/5 | 2LDK | 49.10 | 1,080 |
| 岡田団地 | 本厚木 | 歩13分 | 54 | 1/5 | 3LDK | 68.62 | 1,200 |
| 厚木リバーハイソ | 本厚木 | 歩5分 | 57 | 2/5 | 3LDK | 74.95 | 850 |
| 上中の原団地 | 橋本 | 歩7分 | 53 | 5/5 | 3DK | 48.93 | 600 |

※方位は一般的に南向き、価格は個々の条件により異なるので標準的な価格を表示。(東日本不動産流通機構調べ) ホームページにも多数の物件を紹介しています。 http://www.mansion.co.jp/

不動産トラブル事例 データベースを配信/国交省

国土交通省は4月14日、行政処分といった事例毎からインターネット上で、要旨、概要、紛争の不動産の取引に関する紛争を典型的に取りまとを入手することが出来た「不動産トラブル事例データベース」のサイ

同省ではこれらの情報を広く一般に提供することにより、不動産取引に係る紛争の未然防止や、早期解決等が図られることを期待しているとのこと。現在、データベースに登録している事例

このサイトではデータベース化した不動産取引に係る紛争事例を消費者とで。現在、データベースに登録している事例

同サイトのアドレス http://www.reitoinf.jp

集合郵便箱

春が来た

ようやく我が家にも春が来ました。中3の長女が入学です。この1年親ができたことはあまりなかったのですが、なんとなく気分が落ち着かない日々でした。これだけと友達とランチに行ける気分です。これから少しずつ距離ができて家族で過ごす時間も少なくなっていくのでしよう。さみしさも少しあります

酒を断って半年 酒を断って、今月でちょうど半年になる。一年365日、一日たりとも酒を切らしたことがなかった私が、断酒を決意したのは医師の一言だった。もともと、高血圧症のため、定期的に通院している病院で昨年10月、担当医が私の血液検査値を見て言った。「貴方には以前から『酒は控えない』と言ってきたが、一向に改善されない。その結果『γ-GTP』(アルコール性肝障害)の数値が非常に高い。このまま放置すれば『肝硬変』になる。この病気を治りません。酒を断つか、生命を絶つか、どちらにしますか?」と。この一言はショックだった。と同時に即、断酒を決心した。忘年会、新年会も

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らしに関する意見や提案、アイデアなど投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。 〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プラニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、fax 03-3667-1808

住み替え相談室 住み替えの仕方、評価、税金、借地借家、売買トラブルなどお困りのことがありましたら、ご相談ください。 当社の専門の資格者がご相談にお応えします。

上階から下階への住み替え、シニアハウス住宅、リゾート住宅、戸建て住宅への住み替えなどのご相談もどうぞ。 03-3666-1973 (株)東京プラニング・アメニティ住み替え相談室

●「建築再生の進め方」 『ストック時代の建築再生入門』 建築学入門 発行/市ヶ谷出版社

第一線の専門家たちが総力をあげて共同執筆した、建築再生の実践書。事務所ビルを賃貸集合住宅にコンバージョンした「ラティス青山」、商業施設の「松屋銀座」、超高層ビル「霞ヶ関ビル」、公共施設「目黒区役所」の本の題名住所、電話番号、氏名(年齢)本紙で興味を持った記事(今再生では、「大阪府宮原後希望する記事」)意見

【定価3360円(税込)】 山台3丁目住宅「団地の設備改修(UR)」 「アムステルダム郊外の団地」など優れた27事例を紹介し、建築再生の課題と実務上の展開の方法を体系的に捕らえる。 【応募方法】 ご希望の人は、はがき 5月31日必着。 応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。

かのように後をついて来るような気がする。 店内にはそこら中に「万引きを見つけたら直ちに警察に通報します!」などの張り紙がやたら目に入る。つまり、大きなエコバックを持った私は万引きをするかも知れない人物と疑われているわけ? やな感じ。 今のご時世万引きが増えているみたい。自転車のカゴの中の荷物もちょっとした間に盗られる。だから荷物を抱えて次の店に行く事になる。買っ方も苦労しているのだ。(JW43歳主婦)

携帯電話でわかるぞ宅建

え! 315円 + 通信費 で?

週刊住宅新聞社刊「わかるぞ宅建」約800頁、同「わかるぞ宅建10年間過去問」の過去問10年間500問が携帯電話で、いつでもどこでも「わかるぞ!宅建」

【対応機種】 各サイト内の「対応機種」にてご確認ください。
【アクセス手順】 au トップメニュー > カテゴリ検索 > 仕事・学習 > 仕事・資格

ソフトバンク
メニューリスト > 働く・住む・学ぶ > 資格・学校情報

1] 携帯版わかるぞ宅建 …… 月額 315円*
2] 携帯版10年間過去問 …… 過去問1年分ダウンロード315円*

※別途通信料がかかります。

エイディーテクノロジー(株) 〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦1-20-19 名神ビル7F TEL.052-229-8852 FAX.052-229-8853 http://www.epoint.co.jp

