

三菱レイオン **おいしい水**
家庭用清水器
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 © 禁無断転載・複製

第309号*
2008年(平成20年)
6月5日(木)

エレベータ、機械式駐車場、遊具等、夏休み前に総点検を！

マンションの安心と安全を確保



エレベータを基に 考え方を整理

私たちが住む周囲は、事故の発生源である様々な装置に取り巻かれています。近年、エレベータ事故や遊具での事故が発生し、生命を落とすなどの重大な問題が投げ掛けられています。

私たちが暮らしているマンションも当然ですが、安全性を優先しなくてはなりません。

エレベータについて少し考えてみましょう。エレベータはマンション内の唯一の交通機関として、なくてはならない装置です。したがってメンテナンスが重要になるのです。

エレベータの安全は黙ってでは確保できません。相応の費用と居住者の理解が必要です。具体的には、日常のメンテナンスをどのように実施するかの仕様が重要です。



フジ(藤)

マメ科 つる性の落葉高木

本州から九州まで山野に自生するが、観賞用に棚仕立てにするのが多い。花期は4～6月、日本の固有種で平安時代から愛されてきた。花は薄紫色だが白もあり、1メートルも房状に垂れて咲く。



エレベータについて少し考えてみましょう。エレベータはマンション内の唯一の交通機関として、なくてはならない装置です。したがってメンテナンスが重要になるのです。

エレベータの安全は黙ってでは確保できません。相応の費用と居住者の理解が必要です。具体的には、日常のメンテナンスをどのように実施するかの仕様が重要です。

エレベータについて少し考えてみましょう。エレベータはマンション内の唯一の交通機関として、なくてはならない装置です。したがってメンテナンスが重要になるのです。

エレベータの安全は黙ってでは確保できません。相応の費用と居住者の理解が必要です。具体的には、日常のメンテナンスをどのように実施するかの仕様が重要です。

エレベータについて少し考えてみましょう。エレベータはマンション内の唯一の交通機関として、なくてはならない装置です。したがってメンテナンスが重要になるのです。

エレベータの安全は黙ってでは確保できません。相応の費用と居住者の理解が必要です。具体的には、日常のメンテナンスをどのように実施するかの仕様が重要です。

エレベータについて少し考えてみましょう。エレベータはマンション内の唯一の交通機関として、なくてはならない装置です。したがってメンテナンスが重要になるのです。

エレベータの安全は黙ってでは確保できません。相応の費用と居住者の理解が必要です。具体的には、日常のメンテナンスをどのように実施するかの仕様が重要です。

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面 ◆論談 5面
- ◆大規模修繕工事事例 2面 ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆地デジ対応アンテナ 3面 ◆タエコさんの生活エッセイ6面
- ◆管理組合お役立ちメンテナンス企業ガイド 4面 ◆公団公社中古住宅相場価格7面
- ◆新任役員研修会、地デジ研修会 ◆誰でもできる植物管理 8面
- ◆新任役員研修会、地デジ研修会 ◆誰でもできる植物管理 8面
- ◆新任役員研修会、地デジ研修会 ◆誰でもできる植物管理 8面

第5回首都圏マンション管理大学開講

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

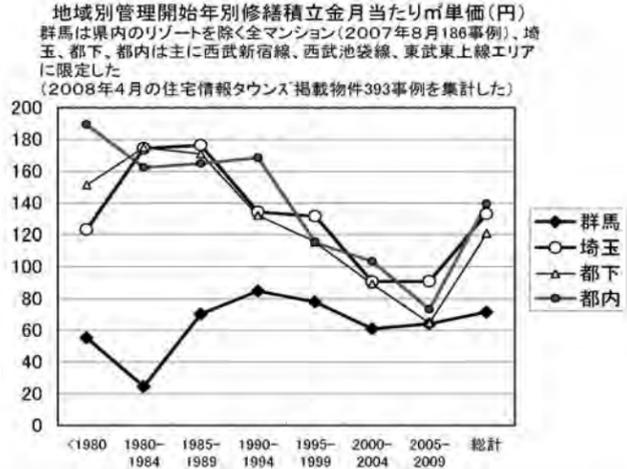
業界初のISO認証取得
JIA ISO 9001 JISZ 9901
JAB QS Accreditation R004
10年保証

新 マンション事情

〈6〉

分譲マンションの修繕費いつまで持ちこたえられるか

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治



分譲マンションの管理費や修繕積立金は住宅ローンを支払う身にとっては安い方が助かる。とは言え、慣れない人があらゆる管理業務を持ち回りするには不安がある。まして建物の保全がよい加減であれば資産価値を維持できない。必要性は認識していてもどのくらいの金額が適当か、購入者は客観的科学的判断根拠を持っていない。強いのであるとすれば同時期に発売するマンション広告に示された事例比較と自分の懐具合である。

売る側にとってみれば管理費は管理会社の経営の根幹に関わるから、高い方がありがたいが、高すぎると客が逃げやすくなる。また、高層住宅から周辺の新築物件に比べて大きく変わることはリスクが大きい。そこで多くのデベロッパーが提

示する金額は管理費と修繕積立金の毎月支払い額の合計が、客層の支払いに余裕を越えないように調整する。修繕積立金を高く押さえておけば管理費を高く設定しても負担感はない。大半の分譲マンションでは、デベロッパーは駐車場収入を管理費に投入する方式をとるが、この方式は極めて便利で管理費名目の総収入を大きくするもの。管理費の個別徴収額の高さを抑えることができ、建物や駐車場の修繕費問題を取り合えず後回しにして、販売しやすい条件、管理費のとりはぐれが生じ難い環境を作るのが多くのデベロッパーの共通した販売手法だ。ともかく超高層住宅であれば、地域・規模に関わらず修繕積立金の最初設定額は一般的に低い。

東京都内、都下、埼玉県、群馬県の管理開始年別の㎡当たり修繕積立金額を比較した。都内のマンションは小戸数規模が多いにも関わらず、経過年が大きいほど単価が上昇する。これは都下、埼玉も同様であるが、但し都下のマンションは1980～1984年をピークに埼玉県では1985～1989年をピークに、それぞれ地域で、すなわち25～30年、20～25年経過をピークに古いマンシ

ョンの金額が落ち始める。管理開始して20年以上経過すれば、当初入居者も定年、所得低下する者が増えるが、経過年数がすすむと中古価格単価も低下し、特に都内に比べて都下、埼玉の順でその傾向が強まる。中古価格の低下が早いほど、中古購入者が所得低下する。修繕積立金額のピーク到来時期が早くなる。それにも大都市圏のマンション管理組合は、総体で見れば結構頑張り続けている。ところが群馬県となると、様変わりする。2005～2009年の新築間もない段階では大都市圏マンションの単価とさほど変わらないが、古くなるほど乖離幅が大きくなり、1990～1995年をピークに、乖離幅は拡大する一方である。15～20年経過時点で一杯々々である。

【事前準備と工事を実行する組織の活動】
管理組合の諮問機関として、平成15年に組織された「長期修繕計画検討委員会」(以下委員会)は、途中若干のメンバー入れ替えはあったが、常設の機関として過去数回の改修工事を、長期修繕計画に基づいて検討、理事会に答申し改修工事にあたりてきた。



東高森住宅

【今回工事が目指すも】
① シーリングの打ち換え
② ベランダ手摺の交換
③ 東西妻壁の浮き処理後の塗装仕上げ
④ 南北外壁のゆづ肌調整
⑤ ベランダ防水
⑥ 基礎巾木および鉄部塗装仕上げ
⑦ 階段室内補助手摺新設
⑧ その他工事

【工事事例】
東高森住宅管理組合(神奈川・伊勢原市)
誰もが快適に住める団地を目指して
第3回外壁等改修工事実施
長期修繕計画検討委員会 副委員長 豊田 昭

東高森住宅は、アメニティ第286号に掲載された通り、神奈川県東部の東部で小田急線の沿線にあり、最寄り駅は愛甲石田駅より新宿まで約1時間の郊外型集合住宅です。居住棟22棟、事務棟、集会所棟から成り、居住棟はPC構造で、東西が妻壁、南側にベランダがある5階建て築35年、世帯数600戸の住宅です。

【改修工事項目】
① シーリングの打ち換え
② ベランダ手摺の交換
③ 東西妻壁の浮き処理後の塗装仕上げ
④ 南北外壁のゆづ肌調整
⑤ ベランダ防水
⑥ 基礎巾木および鉄部塗装仕上げ
⑦ 階段室内補助手摺新設
⑧ その他工事

【工事事例】
東高森住宅管理組合(神奈川・伊勢原市)
誰もが快適に住める団地を目指して
第3回外壁等改修工事実施
長期修繕計画検討委員会 副委員長 豊田 昭

【工事事例】
東高森住宅管理組合(神奈川・伊勢原市)
誰もが快適に住める団地を目指して
第3回外壁等改修工事実施
長期修繕計画検討委員会 副委員長 豊田 昭



シーリング撤去前劣化状況

シーリング打ち換え工事は、既存のシーリングを撤去する作業に、委員メンバーが立ち会って、劣化状況を確認した。過去2回の改修工事の際より劣化の進行を越える状況であることが確認された。PC板端部の鉄筋が露出し、爆裂を起す可能性がある。水漏れの可能性が一部を切断撤去し、端部を修復して新しいシーリングに打ち換えた。次に南側ベランダ手摺交換工事は、過去2回の改修工事(11年経隔)では、塗装仕上げであるため腐食が進み、これから先、事を考えた場合、この機会にアルミ化にすることが良いと判断した。



大庇爆裂状況

【工事を終えて】
工期平成19年10月22日より20年4月30日まで、私たちが委員会メンバーは「安全第一」この短いけれども重みのある言葉を毎日の朝礼に参加して、作業員の人たちに訴え続けました。また、週1回の定例打ち合わせ、月1回の定例委員会を開いて進行状況を共有しました。高齢者から若い人たちが幅広く層の人たちが楽しく生活出来る団地を目指した今回の工事は、予定された工期内に無事完成しました。

【工事を終えて】
工期平成19年10月22日より20年4月30日まで、私たちが委員会メンバーは「安全第一」この短いけれども重みのある言葉を毎日の朝礼に参加して、作業員の人たちに訴え続けました。また、週1回の定例打ち合わせ、月1回の定例委員会を開いて進行状況を共有しました。高齢者から若い人たちが幅広く層の人たちが楽しく生活出来る団地を目指した今回の工事は、予定された工期内に無事完成しました。

【工事を終えて】
工期平成19年10月22日より20年4月30日まで、私たちが委員会メンバーは「安全第一」この短いけれども重みのある言葉を毎日の朝礼に参加して、作業員の人たちに訴え続けました。また、週1回の定例打ち合わせ、月1回の定例委員会を開いて進行状況を共有しました。高齢者から若い人たちが幅広く層の人たちが楽しく生活出来る団地を目指した今回の工事は、予定された工期内に無事完成しました。

東高森住宅第3回外壁等改修工事



【設計・監理】
日本建物保全計画研究所
〒210-0834 千葉県松戸市新松戸南2-346-103
TEL : 047-345-6392 FAX : 047-346-0277

【施工】
柏原塗研工業株式会社
リフォーム事業部 南関東営業所
〒210-0834 神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7
TEL : 044-211-1596 FAX : 044-211-1597
HP : http://www.tosocio.com

情報INDEX

- ★勤住協が破産 国交省所管の「日本勤労者住宅協会」が破産。(4/16毎日)
- ★個人情報、過剰保護に対策 内閣府の国民生活審議会個人情報保護部会は基本方針改正案をまとめ、国に答申した。国が「過剰反応」について広報・啓発に積極的に取り組むよう求める。(4/23読売)
- ★首都圏の中古マンション成約減少 前年度比3.5%減。(4/25日本経済)
- ★高島平団地に交流カフェ 大東文化大学と住民が連携して「コミュニティカフェ」をオープン。ボランティアの学生がお茶などを提供しコンサート等も開催。部屋に閉じこもりがちな高齢者が気軽に立ち寄れるオープンスペースを目指す。(4/28毎日)
- ★UR賃貸、耐震不足24棟 補修は困難として耐震強度不足を理由に解体へ。住民には2年以内に退去して別のUR賃貸団地に住み替えるよう求めている。(5/1読売)
- ★孤独死防ごう、団地の挑戦 独居老人を中心に部屋を訪ねたり、電話をかけたしながら孤立しないように心がける。団地自治会が取り組む孤独死対策の一つ。松戸市・常盤平団地の孤独死への取り組みは全国に広がり、各地から問合せが増えている。(5/6朝日)
- ★区役所上にマンション 豊島区が小学校跡地で高層化案。(5/14東京)
- ★住宅ローン扱い、ゆうちょ銀が12日から (5/11日本経済)
- ★子育て支援のマンションに助成 川崎市は「子育て等あんしんマンション認定制度」をスタート。既存マンションも補助が受けられる。(5/15東京)
- ★届け出は「9階建て」、本当は「11階建て」 大阪市内のマンション5棟で発覚。他に同様の建物がないか調べる。(5/15産経)



団地広報紙「八街区のひろば」の合本を発行
みさと第一住宅(埼玉)
同住宅管理組合広報委員会は、広報紙「八街区のひろば」第1号(H14年7月)から第60号(同年6月)までの合本を発行(A4判242頁)した。管理組合や自治会が折角苦労して作った広報紙でも時が経てば捨てられてしまうことが多いが、このように1冊にまとめておけばその時々経過が分かって便利だ。同紙は、管理組合発行の「みさと第一だより」、町内会発行の「町内会通信」、防災会発行の「八街区防災ニュース」を一括して、月刊新聞として発行してきたもの。



第14回建築リフォーム&リニューアル展開催
5月21日から23日の3日間、東京国際展示場で第14回建築リフォーム&リニューアル展が開催された。14回目となる今回は「建築の安全・安心」をテーマに各企業、団体による製品や技術の展示、最新の研究成果や動向紹介などが発表された。また、パネル展示では「長崎・軍艦島のすべ」と題した、日本最古の鉄筋コンクリートアパートが存在し、現在無人島で廃墟になっている「軍艦島」の当時の写真や資料が展示された。



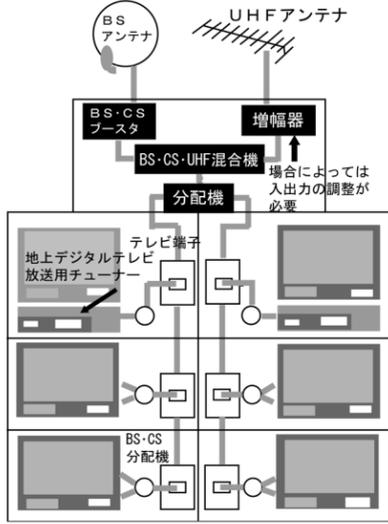
地デジ対応のアンテナ設備

共同アンテナで地上デジタルを受信する方法

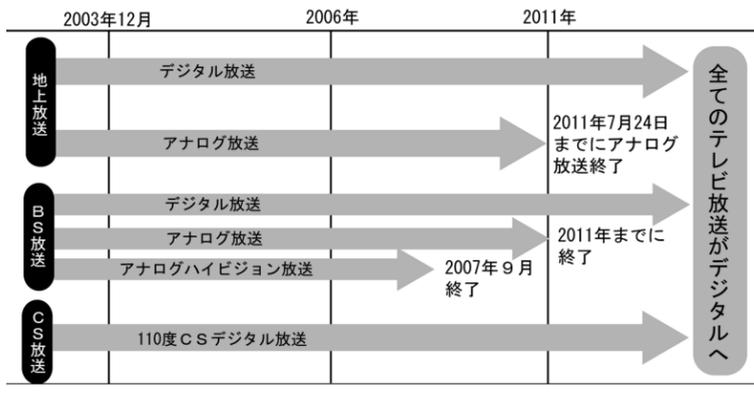
総務省ではこのほど地上デジタルテレビ放送に地上デジタル放送を全国で実施しました。それにより地上アナログ放送が終了することについての認知度は約9割以上の人が知っており、ほぼ定着したものと思われ、2011年という正確な終了時期については6割弱と、昨年の調査に比べ僅かな伸びにとどまりました。又、受信方法等に関しては、「アンテナを新しく設置しなければならぬ場合がある」「チューナー接続によりアナログテレビを引き続き使用できる」等についての認知度が約5/6割にとどまり、今後具体的な受信方法について、きめ細かな情報提供をしていく必要があるとされています。

現在、アナログ放送停止波まであと3年弱となり、今後駆け込みの工事依頼による混乱も予想されています。建物の構造や築年数によって改修内容も様々ですので、実際に慌てないためにも管理組合では早めの検討が必要でしょう。

地上デジタル放送はUHF帯域で放送されますので、VHFアンテナは使用できません。地上デジタル放送はUHF帯域で放送されますので、VHFアンテナは使用できません。地上デジタル放送はUHF帯域で放送されますので、VHFアンテナは使用できません。



集合住宅のアンテナ設備とデジタル化のスケジュール



ぶっくがいと

「マンション学事典」

編著/日本マンション学会
発行/民事法研究会

管理組合にとって、どうしても必要な「情報」というものがある。なかでも組合運営のノウハウ、制度そして直近で身近な話題は、そのなかで大きなウェイトを占める。専門紙、規約集、手引書、用語集に加えて、このような辞書を管理事務所に備えることは、最も必要だとされる情報の分析に役立つこと疑いない。待望の一冊である。価格4305円(税込)



地上デジタル放送の改修工事はお済みですか?

2011年7月24日には従来からのアナログ放送を終了し、デジタル放送へ完全移行します。

改修工事はお早め!!

地上デジタル放送を楽しむには、共同受信アンテナと受信機器の改修工事が必要になる場合があります。日本アンテナでは地上デジタル放送からBS・110度CSデジタル放送受信工事を短時間、最適予算で対応いたします。お気軽にお問い合わせください。

UHFアンテナ 20KU-AWS

情報通信が仕事です。日本アンテナ株式会社
〒116-8561 東京都荒川区西尾久7-49-8

情報通信システム部 TEL(03)3893-5237 http://www.nippon-antenna.co.jp/ E-mail:denso@nippon-antenna.co.jp

地上デジタル共同受信システムの導入・改修工事は日本アンテナへ。



★ 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 防水材料 メーカー	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。
	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。
販売料	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、耐震補強工事迄数多くの工事経験を持ち、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。
	(株)久野建装	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)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事。
	塗装 施工業	建装工業(株)	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505
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	(総合改修専門工事事業) 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。リフォーム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・アロンウォール工法・リフリース工法・セブンCRシステム工法・マスタック工法。	

	企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水 管設備 (赤水対策他)	(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・プレ防水・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。
	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えご提供致します。
	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 (テクニカルセンター) 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門特化した企業で、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。現場調査、御提案、施工まで大規模修繕設備工事を通じ、マンション・ビルの快適な居住空間を作るお手伝いをする会社です。	
加エ ス テ ン ス レ ス 共 テ レ レ ビ 備	ジャパン・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15JES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。
会管 社理	(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!!
工電 事気	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。
手 摺	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。
	(株)東京建物 テクノビルド	墨田区太平 4-1-3 オリーナタワー 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
	(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。
	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 TEL03-5348-0382 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

〈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)

NPO日住協の催し案内

「新任役員研修会」

日時 6月14日(土) 10時～16時50分
 会場 カメリアプラザ 5F
 JR 亀戸駅北口徒歩2分
 参加費 日住協会員1000円
 賛助会員2000円、一般3000円
 内容 ①区分所有法と規約/日住協・
 稲山精吾会長 ②円滑な理事会運営に
 ついて/日住協・桑原糸子理事 ③計
 画修繕と専有部分のリフォーム/日住
 協・西山博之理事

「地上波デジタル放送を受信するには」

日時 6月15日(日) 13時～16時半
 会場 横浜市開港記念会館 2階
 みなとみらい線「日本大通り
 駅」1番出口徒歩1分
 参加費 500円
 講師 NPO法人マンションIT化支
 援センタ 理事長 松尾義一氏
 内容 適切な受信をするための改修方
 法など管理組合の対応

「管理組合新任役員研修会」

日時 6月29日(日) 13時半～16時半
 会場 千葉中央コミュニティセンター
 6階ホール(モノレール「千葉
 市役所前」駅隣)
 共催 日住協千葉県支部、千葉市マン
 ション管理組合協議会、千葉県
 マンション管理士会

「『再生による長命化』か『建替え』かの条件を探る」

日時 7月6日(日) 10時半～16時50分
 会場 カメリアプラザ 5F
 参加費 (資料代)日住協会員1000円
 賛助会員2000円、一般3000円
 内容 道を誤ればマンションは廃墟へ
 進む。空家増、外部組合員との音信不
 通、理事会開催不能…。誰も知らずに
 着々とその道を進む失敗だけは避けたい。
 積極的な解決方法は、ここにある。
 再生、建替えの事例報告とパネルディス
 カッションを予定。

「共同給水設備・共同雑排水管改修工事見学会」

日時 7月10日(木) 13時より
 会場 前野町ハイツ住宅団地
 (板橋区前野町6-10-8)
 参加費 未定

<相談会>

相談場所は日住協事務所(神田)
 会員無料、一般5000円。
 ●設備相談会
 6月11日(水) 午後5時から
 ●建物相談会
 6月17日(火) 午後5時から
 ●法律相談会
 6月18日(水) 午後5時から
 ※相談される方は予約が必要です。

各催し、各相談会の参加申込み・問合せ
 は下記NPO日住協本部へ



NPO日本住宅管理組合協議会
 (略称/NPO日住協)

230管理組合(6万5000戸)等が加盟している
 民間の管理組合団体で昭和44年創立以来39年
 間、管理組合を支援している団体です。
 住所 〒101-0041
 東京都千代田区神田須田町1-20製麺会館3階
 電話 03-5256-1241
 F A X 03-5256-1243
 http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

分譲マンション数が昨年末
 の段階で、528万戸になっ
 た。なせなら、なにもかも全
 面や総会も自ら運営し、維
 持管
 理の内容を取り決め、理事
 会の役員の手不足や管理
 劣悪化を懸念して、管理
 者な役割を果たしている
 ことである。これにより
 当の経費削減にも繋がる
 ので、重視して居住者間
 の良好なコミュニケーション
 を保ち、
 最近、高年老化マンション
 合意形成を最重点に良好
 な生活環境を醸成すること
 重要
 区分所有者以外の第三者に
 任せてはならない。
 このよつなことは簡単に
 できることではないが、時
 間を
 かけ、本来的には管理組合
 にかつて分所有者が管理
 者として管理を担うべき
 ことである。特に全任せ
 の管理方式が基本であり、
 全面委託管理をされている
 管理組合の見直しを心が
 けて欲しい。(論説委員会)

自立管理を意識しよう

「小規模マンションの抱える課題と問題解決の事例」
 5月10日(土)、カメリアプラザ(江東区)で、日住協主催による研修会「小規模マンションの抱える課題と問題解決の事例紹介」を開催し、関係者含む18名が参加した。
 基調講演の「小規模マンションにおける大規模修繕工事の進め方」では、共通仕様書(責任施工方式と保証内容と保証期間の明示)により数社に見積りを出し、その中より業者を選定し、その中に責任施工方式で工事を立てることを条件とするなどのアドバイスがあった。このほか、工事の墨田区の42戸の複合型マンションからの事例紹介、パネルディスカッションでは「議事録を管理会社に委託する際の注意点」などの意見が出された。

第5回首都圏マンション管理大学のご案内

マンション管理のスキルアップ

＜講座日程＞ (時間は10:00～16:50)	
7月13日(日) 第1回	マンションの法規
特別講座	住生活基本法とマンション政策の転換
第1講座	区分所有法の変遷と所有権制
第2講座	区分所有法 標準管理規約
第3講座	建替え円滑化法
7月27日(日) 第2回	マンションの運営
特別講座	東京都のマンション施策
第1講座	管理適正化法と管理標準指針
第2講座	管理委託契約と管理費の削減方策
第3講座	マンション行政と管理組合団体の役割
8月3日(日) 第3回	マンションの管理
特別講座	相談内容から見た管理組合の現状
第1講座	マンショントラブルと判例
第2講座	マンションの動的な管理
第3講座	マンションの電気設備の改良
8月23日(土) 第4回	マンションのメンテナンス
特別講座	マンション耐震の留意点
第1講座	長期修繕計画と修繕積立金
第2講座	マンションの給排水設備の改修
第3講座	大規模修繕と再生
8月31日(日) 第5回	マンションのコミュニティ
特別講座	共同住宅における防犯対策
第1講座	マンションのセキュリティ
第2講座	マンションのペット飼育と意識の変遷
第3講座	資産価値より居住の価値

日程/平成20年7月13日(日)、7月27日(日)、8月3日(日)、8月23日(土)、8月31日(日)の5日間、時間は10時～16時50分
 対象/管理組合役員、自治体のマンション担当職員、マンション管理士、管理主任者等。
 主催/NPO日住協 共催/日本マンション学会東京支部、全管連後援/国土省、(独)住宅金融支援機構(財)マンション管理センター、東京都、日本マンション管理士会連合会、会場/アーバンネットワークビル(JR中野駅徒歩7分)
 受講料/1万9500円 全5回(15講座+特別講座5回)30時間
 特典/6月30日までに入金された方には「マンション管理ガイドライン」を無料進呈
 問合せ/日住協 03-5256-1244
 1、Eメール:info@mansion-kanrikumiai.or.jp



論 談
 最近、高年老化マンション合意形成を最重点に良好な生活環境を醸成すること重要
 区分所有者以外の第三者に任せてはならない。
 このよつなことは簡単にできることではないが、時間をかけ、本来的には管理組合にかつて分所有者が管理責任を担うべきことである。特に全任せの管理方式が基本であり、全面委託管理をされている管理組合の見直しを心がけて欲しい。(論説委員会)

会員管理組合の議案書や
 広報紙を日住協本部へ
 お送りください。

Q

築7年目、総戸数80戸の分譲マンションです。

Q&A

「建物相談会」から

築7年のはじめての鉄部塗装工事 数社から見積書を入手したが 安いのか、高いのか分からない

鉄部塗装等には錆が多く発生しています。
 管理組合では、修繕委員会を発足しましたが、修繕委員には建築工事関係が変更することがあります。

係者はいません。今後予定されている多額の費用がかかる第1回目の大規模修繕工事に向けてのケイスタディとして、修繕委員会が勉強しながら、鉄部塗装工事の実施に向けての計画を進めることになりました。
 第1歩として、管理会社に依頼して見積書を入手しましたが、安いのか高いのか不明なため、修繕委員の知人の紹介で塗装会社からの見積書も入手しました。
 工事箇所や塗料は異なっている箇所があり、また、工事費も金額の差がありました。
 どちらの会社に工事を依頼したらよいのでしょうか？
 A 工場生産された物(テレビ・自動車等)は、実物を見た後、色や質感、性能・形等パンフレット等により確認し購入します。売値時には価格が変わっても、品質・形態・性能が変わることがあります。建築工事は、発注者の費用がかかる第1回目注文内容(塗料等)を待たず、修繕工事では、塗料の耐用年数等を複数社の施工会社に伝えて、施工会社はこれにより工事費を算出して見積書を作成し、発注者(管理組合)に提出します。
 発注者(管理組合)は見積書や施工会社の工事管理体制等を検討して施工会社を選定し、工事が行われます。
 このよつに、建築工事は発注時には実物がないことになり、発注者(管理組合)は注文通りの形態や性能が完成したかを点検・確認し、工事費の支払い(購入)を行うこととなります。今後の方向性としては、修繕委員会ではできない専門的な事項(仕様書)の作成・工事中の点検等については、コンサルタンに依頼して進める方法をお勧めします。

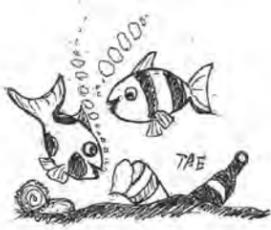
梅雨の季節です。雨に打たれての外出も、湿度の高いのも、がまん出来ませんが、せめて雨具や持ち物を工夫して、楽しい気分での時期を乗り切りましょう。

ところで、最近の風雨って尋常でないと思いませんか。ひとたび、降り始めるとバケツの水をひっくり返したようだし、風も突風という感じで、海外でのハリケーンのニュース等でも思いますが、

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ

やはり地球は何か違ってきているのですね。私の子供の頃の記憶では六月の雨は、シトシトシメシメと静かに降っていったように思うのですが、今は、マンションのせいなのか、通気孔を通り抜ける音がとても恐ろしい音に聞こえる



ゴミ置場を見て思う
どうしたら、地球の健康を取り戻せるか

先日のミャンマーのサイクロンにしても、中国での大地震にしても、明日は我が身です。地球で暮らす私自身の日々の生活の中でしていること

日々の食材の買物だけを取っても、まだまだ不必要なパッケージ類がいかに多いことでしょう。

船橋二和グリーンハイツ 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 千葉県船橋市
建物概要 壁式PC造3階建18棟、壁式RC造3階建2棟 計20棟総戸数310戸、S56年竣工
設計監理 宮城設計一級建築士事務所
工事種目 仮設、躯体改修、防水改修、外壁改修、鉄部塗装、オプション他
工期 H21年1月～8月(予定)
参加条件 ①特定建設業許可建設業者②千葉県に本店、支店又は営業所
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③過去3年間分譲集合住宅修繕工事実績表④過去3年間財務諸表⑤過去3年間経営事項審査通知書の写し⑥その他※書類はA4ファイル1冊で提出
提出場所 (郵送可・宅配便不可) 〒274-0806 千葉県船橋市二和西1-8-16
船橋二和グリーンハイツ管理組合宛 TEL 047-448-3363 (問合せ: 午前9時～午後5時)
提出期限 6月27日(金)迄(土日を除く) 午前9時～午後5時
※詳細HP <http://www.mansion.co.jp>

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れのあとをみつけたら……。

早め早めのお電話を

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



小中学生たちの子供神輿

団地に熱気 初夏を迎えるガーデンパーティー

高津団地五街区(八千代市)

今年も団地に祭りの季節がやってきた。5月31日、6月1日の両日、高津団地五街区にて、毎年恒例のガーデンパーティーが開催された。この催しは、毎年他の地域に先駆けて、一足早く行われる団地祭り

今年も会場となった集合所前広場には、メインステージのため翌日に順延された催しもあつたが、2日目は、擬店の一角では、同団地の菜園クラ



新鮮な野菜や花なども販売された。今年も盛り上がる行事で大人も子供も一緒に楽しい時間を過ごした2日間だった。



低学年による山車

加した模擬店がいくつも連なり、綿あめ、ヨーヨー釣り、金魚すくい、かき氷など、本物の縁日さながらの賑わいだった。また、2日目は豊田八千代市長の訪問もあった。

初日はあいにく、1日中、雨模様だったが、会場には、たくさん大人の子どもたちが集まり、熱気に溢れていた。

1日目は雨のため翌日に順延された催しも行われ、また、模

都市再生機構(旧日本住宅公団)の無責任

南大和住宅管理組合 理事長 高嶋 泰一

南大和住宅管理組合 長に会談を申し入れ、昭和45年に当時の日本住宅公団より分譲された鉄筋コンクリートPC工法の390戸の団地です。「雨漏れ」が約70%あり、その他各種不備もある中で補修等をして現在に至っています。

平成17年9月より第2回目の外壁塗装および一部修繕工事を行いました。が、鉄筋コンクリートPC板に、あつてはならない鉄筋爆裂箇所が無数に発生し、(独)都市再生機構・埼玉支社に発生原因・責任所在等で交渉しましたが、明確な回答がありませんでした。支社

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承継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承継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/>

積算資料ポケット版 2008後期

マンションRe

マンションの維持管理、リフォーム・大規模修繕のための設計・見積資料

マンションの大規模修繕、維持管理に必要な日常点検・調査診断から建築工事・設備工事・外構工事、専有部リフォーム工事まで全て網羅した価格情報誌。

年2回発行
■前期(11月1日発行)
■後期(5月1日発行)
A5判 約540頁
定価3,600円(本体3,429円+税)

内容紹介	特集	工事・見積り事例
給排水設備改修工事の要点Q&A 防犯力アップの切り札 建物外断熱改修	○専有部の配管更生工事 ○ドラムセット対応型防音工事	

●お申し込み・お問い合わせは●
財団法人 経済調査会 業務部 〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル TEL(03)3542-9291 FAX(03)3543-1904

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)	
大島3丁目団地	大島	歩5分	S45	9/11	3DK	58.09	1,900	
南砂4丁目住宅	南砂町	歩7分	52	9/14	3DK	60.72	1,850	
前野台住宅	上板橋	歩12分	44	3/6	3DK	55.23	1,030	
清新中央ハイ	西葛西	歩13分	60	14/23	2LDK	57.17	1,870	
シティコープ豊洲	豊洲	歩10分	56	14/14	3LDK	71.92	2,750	
花見川団地	八千代台	歩7分	43	1/5	2LDK	47.99	610	
西小中台団地	稲毛橋	歩13分	48	1/5	3DK	48.93	520	
金杉台団地	船橋	歩17分	46	4/5	3DK	48.93	520	
小室ハイランド	小船橋	歩6分	55	1/5	2LDK	51.90	530	
夏見台団地	船橋	歩7分	43	5/5	3LDK	62.98	850	
吉川駅前団地	吉川	歩4分	55	7/8	3DK	61.35	1,020	
みさと団地	新三郷	歩5分	50	2/5	3DK	51.42	650	
諏訪原団地	成増	歩8分	43	3/5	3DK	54.78	880	
野火止団地	志木	歩12分	55	5/8	3LDK	75.86	700	
かわつるグリーンタウン	初雁	鶴ヶ島	歩5分	58	2/5	3LDK	74.95	850
すすき野第2団地	あざみ野	歩10分	54	5/5	3LDK	64.63	1,490	
虹ヶ丘団地	あざみ野	歩10分	53	4/5	3LDK	63.00	1,290	
メゾン桜が丘	センター南	歩9分	61	5/5	5LDK	105.71	3,180	
宮向団地	片倉町	歩13分	46	3/5	2LDK	48.85	650	
並木2丁目第1住宅	並木中央	歩4分	57	6/8	3LDK	74.49	1,750	

※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/

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

集合住宅のバイク駐車場事情

現在、日本国内のバイク保有台数は、約150万台といわれています。特に、車よりも燃費の安いスクーターを日常の交通手段に使用する人や、趣味として大型のバイクを保有する人も年々増えてきています。

しかし集合住宅の場合、大半は保管スペースが自転車の駐輪場と同じ場所か、バイク自体の駐

現在、車用の平面駐車場や機械式駐車場にバイクを取り付ける専門業者もあり、敷地内にバイクの駐車が不可な場合、近隣の駐車可能な月極めのバイク駐車をインターネット上で検索できるサイト(ユア・バイクパーク、パーク王など)もあ

盗難被害の恐れもあり、バイク保有者はマンション選びの際、保管所の有無や管理組合の規約を十分確認することが必要です。

集合郵便箱

悩み相談

家内は昔からそぞろしかったが、近年加齢と共にド忘れもひどくなり両者複合して被害がますます拡大しつつある。頭を痛めています。

例えば煮物の最中に電

話で長々と大声で喋り捲る、トイレに立って中でのんびりと新聞を読んでいる、テレビに夢中にな

りつつも、毎日鳴りつづける。その結果、鍋の中身は焦げて

しまったこと。洗い物をした後に水道を止めないまま、ベランダで

の植木いじり、トイレ、

き止水栓を取り付けるに

はこの浄水器を取り外し

て交換させなければなら

罪(?)の自覚全く無しだ

で臭覚も鈍感だと嘔いて

寝た。これも本人は難聴

のせいにして割合平気です

が、水道料の請求を見て

目を剥く羽目に。

そこで、思案の末、イ

ンターネット検索で、セ

ンサーつき止水栓という

便利なものがあるのを発

見しました。これは公衆

トイレなどで見かける蛇

口に手をかざすと水が出

て、遠ざけると止まると

いう便利なもので、家庭

用の簡便型ですと1万円

弱で購入でき、装着も簡

単という手頃なものらし

い。これぞと発注しよう

として難問に突き当たり

ました。我が家の台所は

いわゆるシステムキッチン

というヤツで水道の蛇

口は温水兼用ですが、現

在この蛇口には浄水器が

取り付けられています。

これは以前、家内が顔見

取り付けていた。

夕日がこんなにきれい

を取り上げている。また

今号より共用部の工費

については半年前(前号)

を比較できるように変動幅

の表示がされている。

【本プレセント応募方

法】

ご希望の方は、はがき

かFAXにて、①希望す

る本の題名②住所、電話

番号、氏名③年齢④本紙

で興味を持った記事⑤今

後希望する記事・ご意見

等を、記入の上、左記ま

たいただきます。

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。

【住所】〒103-0025

中央区日本橋茅場町2-

4-10大成ビル5F、(株)

東京プランニング内アメ

ニティ編集室「本プレセ

ント」係。FAX03-36

67-1808

6月30日必着。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

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。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

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。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

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。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

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。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

札」「建物外断熱改修」

等をご記入の上、左記ま

たいただきます。

TEL03-3666-

1973 (株)東京プラ

ニング・アメニティ住

み替え相談室

●「積算資料ポケット版

マンションRe(アール

イー) 2008後期』

発行/助経済調査会

定価3600円(税込)

●「防犯力アップの切り

2008年(平成20年) 6月5日(木)

☆第309号☆

快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「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。

今月の紙面	
1面	マンションの安心と安全を確保
2面	新マンション事情、工事例
3面	地デジ対応、情報INDEX他
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、マンションQ&A、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⑥



アジサイ

＜美しく咲かせるには＞

花の終わった後、夏から秋にかけて来年の花芽がつかますので、7月末までには、その年に伸びた枝の下から2～3節を残して剪定します。花のつきを良くするために、肥料を花の咲き終わった直後と芽出しの時期（3月下旬頃）に、株の周りに一握りを与えると良いでしょう。

また、冬の冷たい北風を受ける場所や日陰地では花のつきが悪くなりますので、ご注意ください。

では、パック商品でここまで、満足のいくリフォームができるのか、気になるところだ。



改装前



改装後 2部屋を一体化したリビング

リフォーム費用のわかりやすい「定価制」

リフォームにかかる工事費用が分かりにくいことから、費用を分かりやすい「定価制」にして売り出すリフォーム会社が

増加している。いわゆるパック商品といわれるもので工事費用を坪単価で設定している場合が多い。

利用者がとっては、あらかじめ床面積に応じて費用が分かるので、工事完了後に追加料金をとられるという点も安心だ。

「基本工事」は1㎡当たり6万3000円（専有面積60㎡以上の場合。基本工事に含まれる内容は、戸内解体・産業廃棄物処分、間取り変更、

また組み合わせで、2LDKでも、基本工事とプラスした総額は、1㎡あたり約12万～15万円となる。

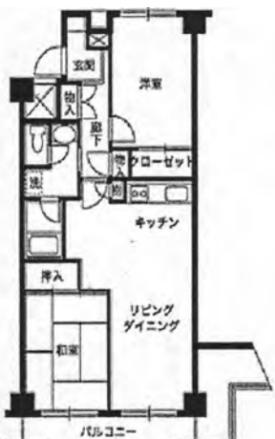
住宅設備機器は、プロが厳選した国内一流メーカーのものを40%OFF（一部メーカーにより異なる）で提供していることから、リーズナブルで、都会的なDINK

SのためにILDKへと担当者が一貫して施工管理を行い、近隣住戸や管理組合などへの配慮も行き届き、保証やアフターサービスも万全の体制を整えているという。

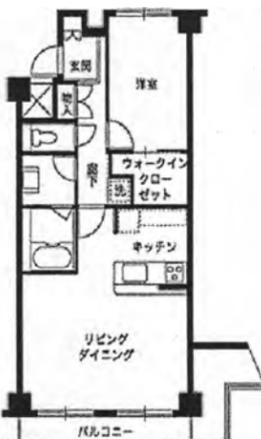
掲載事例は、築27年、専有面積63・10㎡、新宿区にある分譲マンション

①和室とリビングダイニングを一体化しホームパ

②洗面室をアップ④洗濯機置



改装前



改装後

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。

TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

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/

200548-321
(土日祝も受付)



洗面室

カウンターキッチン

国土交通大臣認可

長期性能保証事業



管理組合

（施工会社）
マスティック
会員

全国のマスティック会員

みんなで保証します！

契約書

＝性能保証＝

管理組合も100%安心！

工事の保証は、万全ですか？

- マスティック会員（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、工事したマスティック会員（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。



全国マスティ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

北海道マスティック事業協同組合
TEL (011) 563-0847 FAX (011) 563-0847

東北マスティック事業協同組合
TEL (022) 212-1103 FAX (022) 212-1052

関東マスティック事業協同組合
TEL (03) 3496-3861 FAX (03) 3496-6747

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

近畿マスティック事業協同組合
TEL (06) 6263-1108 FAX (06) 6263-4655

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

九州マスティック事業協同組合
TEL (092) 483-0123 FAX (092) 483-3591