

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 © 禁無断転載・複製

第311号★
2008年(平成20年)
8月5日(火)



キョウチクトウ(夾竹桃)
キョウチクトウ科の常緑低木



6月から9月までの夏の間咲き続ける。紅色の花と白色もある。インド原産で江戸時代に渡来し、寒さに弱く関東以西に適しているが、排気ガスには強い。

マンションの花
マンションの花は、6月から9月までの夏の間咲き続ける。紅色の花と白色もある。インド原産で江戸時代に渡来し、寒さに弱く関東以西に適しているが、排気ガスには強い。

<主な記事>

- ◆新・マンション事情 2面
- ◆給排水管工事事例 2面
- ◆再生か建替えか! 3面
- ◆管理組合お役立ちメンテナンス 3面
- ◆企業ガイド 4面
- ◆読者投稿欄 4面
- ◆研修会等催し案内 5面
- ◆地デジの専門用語 5面
- ◆論議・管理組合のあり方 5面
- ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆公園公社中古住宅相場価格 7面
- ◆読者投稿欄 7面
- ◆地デジの専門用語 8面

事例 壁に穴を空けた!

埼玉県のあるマンションでは、ベランダに接している壁に穴を空け、給湯器を設置するという例があります。本人と管理組合とで話し合いをしましたが平行線をたどり、組合員に通知したところ、当該組合員から現状復帰工事をする旨の返事をもらうことができませんでした。そこで、総会で審議する予定だった議案の廃止を決定したのである。

快適なマンション暮らしのための約束

「生活協定」や「建築協定」はマンションの価値を高める!

今まで経験してきた様々なトラブルを未然に防ぐという趣旨で作られたのが、生活協定や建築協定です。これらは、規約を補完するものであり、総会で特別決議を経て成立することが望ましいといえます。協定はコミュニティを円滑にし、より住みやすいマンションにする一つの手法なのです。

マンション生活を理解する!

「定義」では、「〇〇管理組合建築協定は、〇〇団地内の建物及び土地、その他の工作物の使用について、住宅の所有者及び居住者の守るべき基準に関する組合員の協定である」とし、「目的」では、「この協定は、組合員の所有に係る住宅及び土地の使用等に関し一定の基準を定め、共同生活の円滑な運営と団地内の生活環境を維持改善することを目的とする」としています。「約束」では、「組合員及び居住者は、目的を理解し本協定を守らなければならない」としています。

問題は、明らかな違反をした場合の罰則です。罰則規定はあるものの、その内容は「警告」や「原形復旧にかかる費用は、すべて違反したものが負担とする」というのが一般的のようです。違反をしても大した罰則規定はないのが現状で、協定破りをした人が結局は得をする構造では、協定の意味がありません。

暴力団関係者には住んでほしくない! 暴力団関係者が住んでいるというだけでマンションの質が低下してしまうし、何よりも非常に危険だと感じた場合、一刻も早く追い出すに限りません。そういう生活協定を作っておくことが必要です。宗教団体の名の下に危険なことを実行した団体がありました。そういう人々が住まないようにする必要があります。その対策も必要不可欠です。

理事会が代わると考え方が変わるようでは、そのマンションの行方は不透明で不安ばかりになり、快適で安心できるマンションとは無縁になるでしょう。そうならないためには、普遍的で合理的な考え方を理事会が引き継いでいくことも必要です。もちろん時代が変われば、考え方も変わっていくものですが、したがって、協定内容と組合員の意識等の間にズレはないかを、アンケートなどを通して定期的に調査することも必要です。

大阪ガス エンジンエンジニアリング
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

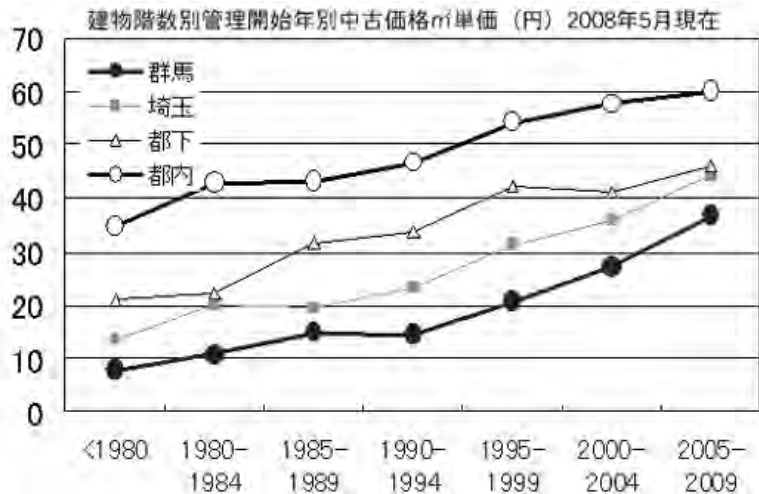
- ホームページ <http://www.renotech.jp/> にて
- ビデオ・カタログで実感ください。
- ご請求は下記本社又は東京支社まで。

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





分譲マンション 価格半減期

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

中古マンションの相場は築年数、広さ、立地が強く支配する。もちろん管理組合の努力も大事だが外観には表出し差別化されないかぎり意外と評価の対象となりにくい。同じような立地、広さなら新築マンションを頂点にして経過年数が大きくなるほど中古価格は低下するが、平成15年の首都圏の公的分譲集合住宅660団地の集計では平成2年～平成15年の間の価格低下率が「古築年数」、遠（遠距離離れ、バス便）、狭（占有面積）、階段アクセス」住宅の低下率が大きいことを確認した。公的分譲集合住宅であったから同年代同士では仕上げ面の差は小さいもの

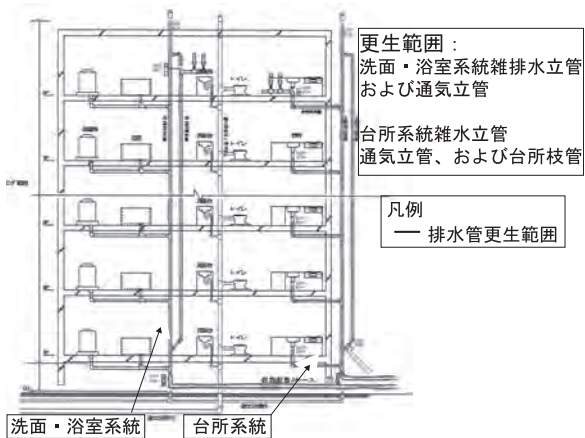
新

マンション事情

〈8〉

中古マンションの相場と仮定した。もとより新築段階では都心部から多数の住宅難民を受け入れるに對して、中古段階では周辺部の需要の有無が価格の決め手になる。ところが郊外では借家が少なくマンションの平均規模より周辺住宅の平均規模の方が大きく、遠隔地になるほどその乖離幅は大きくなる。バブル崩壊後、都心からの遠隔地での価格低下が激しい理由は、地元需要がわずかながら、地元に加えて都心からの購入者が途中下車する傾向が強まり、さらに遠隔地の居住者の都心志向が強まったから、「遠、狭」住宅は中古市場で顧客を失ったことによる。特に都市膨張で伸びきった市街地の先端に位置するマンションでは、管理組合の努力に関わらず顧客喪失の影響は大きい。これを都県レベルで比較を試みた。方法は都内、都下、埼玉、群馬の4地域の主として民間分譲マンションの分譲時期別価格単価比較であるが、ただし都内、都下、埼玉は西武新宿線、西武池袋線、東武東上線沿線マンションに限定した。群馬県は全マンションである。結果、いずれも経過年数が大きいほど、中古単価が低下するが、低下の仕方が間違えているのかと思えない。2004～2009

住棟排水管改修工事範囲



- ① 既存給水ポンプを新設給水ポンプユニットに更新
- ② 受水槽内のライニング工事
- ③ 屋外埋設制水弁の更新
- ④ 棟内共用給水管の改修・床下給水管、メーター廻り管の更新、給水配管のライニング工事
- ⑤ 専有部給水管の更生工事
- ⑥ 流し系統排水立管更生工事および流し系統排水枝管更生工事
- ⑦ 浴室・洗濯系統排水立管更生工事

今年2月、並木二丁目第一住宅集会所内において「給排水設備改修工事」に挙行された。同住宅は建築後25年を経過するR C造8階建9棟、11階建1棟からなる全554戸の分譲住宅で今回が第1回目の給排水設備改修工事となる。

【工事決定まで】

同管理組合では、2005年10月にメンテナンス委員会を設置し、設計コンサルタントとして(株)英綜合企画設計と契約し、早い段階から、給排水設備改修計画を検討してきた。

給排水管の更新、更生や、給水システムの直結増圧化または、既存と同じく加圧給水方式での改修か、また、改修範囲について検討し、今回内容にて設計仕様を作成した。

その後、2007年1月臨時総会にて本設計仕様を決定承認した。

施工業者選定については、5社に見積依頼し、その後、1次ヒアリングで4社、2次ヒアリングで2社に絞り、京浜管鉄工業(株)に最終決定した。

【本工事の特徴】

本給排水設備改修工事については、以下のような特徴が挙げられる。

① 既設の加圧給水ポンプ2台設置・最大2台運転(主機は交互交代)を新設給水ポンプユニット1セット(ポンプ4台内蔵・最大3台運転、主機は交互交代)に交換。これにより、ポンプ室内



完工間近。通水(給水・排水確認)

このように、給水管と排水管の更生工事を同時に行った、稀なケースである。(並木二丁目第一住宅メンテナンス委員会 委員長 稲富祥一郎)

＜各住戸ごとの作業内容＞ 同時施工により合計2日間			
日程		1日目	2日目
作業内容	給水	給水管 クリーニング(研磨) ライニング	給水管 通水(最終確認)
	排水	最上階、シャフト壁 点検口設置	雑排水管 クリーニング ライニング 通水(最終確認)
給排水制限内容	洗面	仮設水栓により使用可能	9:00より夕方迄使用不可
	浴室	仮設水栓により使用可能	9:00より夕方迄使用不可
	台所	仮設水栓により使用可能	9:00より夕方迄使用不可
	トイレ	仮設水栓により使用可能	通水前は仮設水栓より、 通水後は通常使用可能
給湯器		9:00より2日目夕方迄使用不可	夕方迄使用不可

並木二丁目第一住宅 給排水設備改修工事

【設計・監理】

一級建築士事務所

株式会社 英綜合企画設計

神奈川県横須賀市小川町25-5-203

TEL: 0468-25-8575 FAX: 0468-25-0437

E-mail hanabusa@mansion.or.jp



工事が完了した並木二丁目第一住宅

【施工】

京浜管鉄工業株式会社

東京都新宿区若葉1丁目12番5号
リフォーム・設備部

TEL: 03-3358-4873 FAX: 03-3358-4876

NPO 日住協

マンションの再生、建替えを議論

一改修による手法、等価交換手法の条件を探る



パネラーは、左から高橋立夫氏(国立富士見台)、福岡健一郎氏(清瀬旭が丘)、阿部秀寛氏(多摩諏訪2)、武川光弘氏(若松2)、田辺邦男(関東学院大工学部技士)、星川晃二郎(一級建築士、本紙大和・一真主筆、西山博之理事)の順

この経緯について、ここでは触れないが、注目すべきは、この当時の同住宅団地と現在とは、世帯・世代構成面で隔世の感が否めないという事実である。この点について管理組合は、すでに少子高齢化現象を先取りする団地と捉え、その処方箋をいかにすべきかという観点から、現状の建物をただ維持するという枠組みを超え、社会・環境の変化に対応した団地全体の維持改善策をプラン

同住宅は、板状型住棟、塔状型住棟併せて5棟で

「野毛山住宅 建替えに伴う緊急調査報告書」



従前の居住

ためには、

同協議会へ。

建替え実例住宅を見ると、①80%以上のコンセンサスを得るためには、従前の居住

旧野毛山住宅団地(横浜市・56年入居、120戸)における高齢年の実態については、星川晃二郎(一級建築士が同住宅の建物・設備面について詳細に説明。また、田辺邦男(関東学院大工学部技師が建替えに至るまでの経緯、状況等について具体的に紹介した。さらに、本紙大和・一真主筆が、同住宅建替え委員会での経緯を披露した。

構成され、入居当初から一般分譲、社宅としての分譲が行われ、確立された維持管理体制というものが存在していない。対処療法的な修繕が行われてきているものの、建替え前の状況は、ほぼ半数

以上に当たる住戸が空き家の状態であった。建物の劣化の状況は、ほぼ何もしないまま半世紀を経て、コンクリート躯体にまで及ぶ中性化が進行していた。

これまでの老朽化による建替え実例住宅を見ると、①80%以上のコンセンサスを得るためには、従前の居住

者らは費用負担を伴わない、あるいは相当程度軽減される見通しがあり、②余剰の容積が多く、③入居当初と比べ、利便性が高く、住宅規模が大きくないといったところがコンセプトで、しかも、計画的な修繕が進められてきた形跡のあるところでの実例は皆無に等しい。同住宅は正にこの一例である。

なお、同住宅団地の詳細な調査報告書(A4判77頁)は、NPO日住協で販売。定価1000円(税込)、送料210円。お申込みは、電話(03-5256-1241)で同協議会へ。

この経緯について、ここでは触れないが、注目すべきは、この当時の同住宅団地と現在とは、世帯・世代構成面で隔世の感が否めないという事実である。この点について管理組合は、すでに少子高齢化現象を先取りする団地と捉え、その処方箋をいかにすべきかという観点から、現状の建物をただ維持するという枠組みを超え、社会・環境の変化に対応した団地全体の維持改善策をプラン

旧野毛山住宅団地(横浜市・56年入居、120戸)における高齢年の実態については、星川晃二郎(一級建築士が同住宅の建物・設備面について詳細に説明。また、田辺邦男(関東学院大工学部技師が建替えに至るまでの経緯、状況等について具体的に紹介した。さらに、本紙大和・一真主筆が、同住宅建替え委員会での経緯を披露した。

構成され、入居当初から一般分譲、社宅としての分譲が行われ、確立された維持管理体制というものが存在していない。対処療法的な修繕が行われてきているものの、建替え前の状況は、ほぼ半数

以上に当たる住戸が空き家の状態であった。建物の劣化の状況は、ほぼ何もしないまま半世紀を経て、コンクリート躯体にまで及ぶ中性化が進行していた。

これまでの老朽化による建替え実例住宅を見ると、①80%以上のコンセンサスを得るためには、従前の居住

者らは費用負担を伴わない、あるいは相当程度軽減される見通しがあり、②余剰の容積が多く、③入居当初と比べ、利便性が高く、住宅規模が大きくないといったところがコンセプトで、しかも、計画的な修繕が進められてきた形跡のあるところでの実例は皆無に等しい。同住宅は正にこの一例である。

なお、同住宅団地の詳細な調査報告書(A4判77頁)は、NPO日住協で販売。定価1000円(税込)、送料210円。お申込みは、電話(03-5256-1241)で同協議会へ。

同協議会へ。

1990年をバブル経済の終焉の時期と捉える巻いた話題は、建替えへと、その前後を通して可能性を探るものであった。都圏の郊外型、団地型、た。国立富士見台住宅団

化するハード面の充実と、現在は主に敷地内の緑化管理を担うボランティアグループのさらなる発展を踏まえ、いわゆる区分所有者の団地を超えたコミュニティの創設を目指したソフト面の拡充

は、建替え計画にあつて、管理組合と自治体との関係を尋ねるものや建替決の効力への問いなど様々な方向からの質問が集中した。

ところで、改修が修繕の範疇にある場合と、再

生手法が、例えば壁数枚を残して、ほぼ全体を見直すとしたとき、その決議事項は、4分の3以上となるのか、建替え決議に準じるのか、それとも全員一致かという問題が生じる。また、再生を担う主体は誰なのか。管理組合であるのか、新たな団体であるのか。この辺の法的整備が進んでくると、管理の延長線上に用意された究極の選択肢は幅を持つことにつながる。

事例報告1

建替え運動の凍結 組合を超えたコミュニティの創設に向けて

国立富士見台住宅団地

NPO日住協は7月6日にカメリアプラザ(東京・亀戸)で、マンションの「再生」あるいは「建替え」をどう考えるか、その条件を探ると題した研修会を開催した。会場には、再生と建替えとの選択を考える15管理組合から30名が参加した。午前10時30分から午後5時までのプログラムは、まず、建替え問題に早々に着手しながら、現在、改善施策を取り入れながらの次世代に向けた住宅全体の維持に取組む国立富士見台住宅団地(国立市)による事例報告にはじまり、昼食を挟んで、旧野毛山住宅団地(横浜)の建替えに至るまでの経緯、建物劣化状況調査を踏まえての綿密な分析報告が行われ、引き続き、西山博之理事をコーディネーターに、改修による住宅団地の長命化を検討する2管理組合、建替えを模索する2管理組合の代表等とともに、関東学院大学工学部の田辺邦男技師、汎建築研究所の星川晃二郎一級建築士を交え、パネルディスカッションが催された。結構、過密気味のスケジュールながら、後半は時間を押したなかで、盛んな議論の展開が随所に見られた。

(本紙客員編集委員・明海大学不動産学部講師 竹田 智志)

化するハード面の充実と、現在は主に敷地内の緑化管理を担うボランティアグループのさらなる発展を踏まえ、いわゆる区分所有者の団地を超えたコミュニティの創設を目指したソフト面の拡充

は、建替え計画にあつて、管理組合と自治体との関係を尋ねるものや建替決の効力への問いなど様々な方向からの質問が集中した。

ところで、改修が修繕の範疇にある場合と、再

生手法が、例えば壁数枚を残して、ほぼ全体を見直すとしたとき、その決議事項は、4分の3以上となるのか、建替え決議に準じるのか、それとも全員一致かという問題が生じる。また、再生を担う主体は誰なのか。管理組合であるのか、新たな団体であるのか。この辺の法的整備が進んでくると、管理の延長線上に用意された究極の選択肢は幅を持つことにつながる。

建替え推進とする住宅団地は、「決議」に向け、識が示され、本紙主筆も、旧野毛山住宅団地があくまでレアなケースであつて、本来長命化の道を模索していくべきだとされた。また、再生を推進する住宅団地は、いわゆるマンションドクターを活用し、診察医の助言をもとにマンションの長命化を具現化していく方向性を示唆する。

なか、田辺、星川両氏からは、建替え計画にあつて、管理組合と自治体との関係を尋ねるものや建替決の効力への問いなど様々な方向からの質問が集中した。

ところで、改修が修繕の範疇にある場合と、再

改修による長命化と建替え構想

4団地代表と識者によるパネルディスカッション

を掲げる。こうした動きは、同住宅に限らず、同時代の多くの住宅団地で対応に迫られていくと見られる。

「野毛山住宅 建替えに伴う緊急調査報告書」

同協議会へ。

参加費無料

あなたのマンションの将来を考える

～長谷工が提供するマンションセミナー～

第一部 13:10～13:40

マンションは修繕で長持ちする！

(株)長谷工コミュニティ リフォーム技術開発部

第二部 13:40～14:10

マンション建替え何から始める？

(株)長谷工コーポレーション 都市開発部門 建替・リフォーム相談部

講演 14:20～15:20

修繕・建替えをどのように決めるか

～マンション管理のしくみとポイント～

戎・太田法律事務所 弁護士 戎 正晴氏

講演 15:30～16:00

融資面でもマンションの再生をトータルに支援

住宅金融支援機構 まちづくり推進部 市川 真一氏

【講演講師】

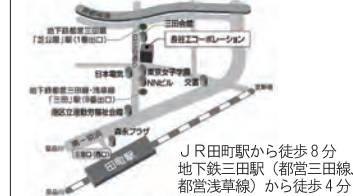


弁護士 戎 正晴氏
明治学院大学法科大学院教授。マンション問題に造詣が深く、国・地方におけるマンション行政の指導的存在として活躍。国土交通省「分譲マンション耐震化マニュアル策定検討委員会」委員長他、様々な委員を歴任。

■開催日時
■場所
■主催
■後援
■定員

2008年9月7日(日) 13:00～16:00(開場 12:30)
長谷工コーポレーション本社(港区芝2-32-1)
長谷工コーポレーション・長谷工コミュニティ住宅金融支援機構
60名(管理組合様限定。1管理組合3名様まで。先着順受付。定員になり次第締め切らせていただきます。)

【会場案内】



【申込方法】

電話又はホームページでお申し込み下さい。
フリーコール
0120-850-546 (9:00～17:00)
www.haseko.co.jp/tatekae/
(※土日祝日・夏期休暇 8/13～17 休み)

長谷工 コーポレーション
HASEKO

長谷工 コミュニティ
HASEKO

築年数を重ねたマンション管理組合様向けの内容となっています。



★ 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 カ 料 メ カ ニ カ ル 材 料 メ ー カ ー 防 水 材 料 メ ー カ ー 販 材 売 料	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。
	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。
防 水 ・ 下 地 補 修 施 工 業	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。
	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（K B C）	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み。
	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歴をもち、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。
塗 装 施 工 業	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） ミヨサ 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業。
	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。リフリート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・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
施 塗 工 業 装	(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。
給・排水 管設備 （赤水対策他）	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 日米レジン内 TEL・FAX03-3563-3770	給水管更生工事のパイオニアとして きめ細かな技術をもち、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) L C S 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 良な工法を考へて提供致します。
	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 FAX03-3245-1923	「技術審査証明」取得の給水管更生 技術「NT工法」「NT-Ⅱ工法」、 排水管更生技術「Re-FLOW 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	マンション設備のパイオニアとして 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 ス テ ン レ ス 共 テ レ ビ 設 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。
共 テ レ ビ 設 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 バ	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 ン 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 事 気	(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 TEL03-5348-0382 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)

★ 保 存 版 ★

NPO日住協の催し案内

「管理組合の新理事研修会」

日時 8月10日(日) 9時半～17時
会場 かながわ県民センター403号室
(横浜市神奈川区鶴屋町2-24-2) TEL 045-221-0825

参加費 1000円

内容 ①新管理者方式、分別管理、住生活基本法と200年住宅の展望、省エネ問題等々管理組合を取り巻く諸問題…講師/NPO全管連・NPO日住協 穂山会長②管理組合の資金運用について…講師/ファイナンシャルプランナー・石村衛氏③管理組合の税金について…講師/日住協理事・三浦利彦税理士

主催 NPO日住協神奈川支部
TEL 045-762-1795

協賛 NPOかながわマンション管理組合ネットワーク

「郊外型大規模団地問題別分科会」

日時 8月28日(木) 18時半～20時半
(毎月第4木曜日定期開催)
会場 NPO日住協事務所4階(JR 神田駅徒歩5分、東京メトロ神田駅徒歩2分)

参加費 無料

内容 会員相互の情報交換や諸問題について論議します。結論を出すことを特に目的とせず、参加者が各々ヒントを持ち帰っていただくことを主な目的としています。今回の分科会の対象グループは「郊外型大規模団地」(団地の明日を考える会)です。

「排水管&排水設備の改修工法」 施工例から学ぶ勉強会

日時 10月11日(土) 10時～16時半
会場 カメリアプラザ(JR 亀戸駅横)
参加費 無料
資料代 会員管理組合1000円、賛助会員2000円、一般3000円 ※いずれも1部

内容 排水管・排水設備改修工事の内容、工法選定、各工法・施工例についての勉強会。

<相談会>

相談場所は日住協事務所(神田)

●建物相談会

8月19日(火) 17時から
建物の修繕(維持・管理)、長期修繕計画、大規模修繕など。

●設備相談会

8月20日(水) 17時から
給排水設備・配管、電気、ガス等設備の維持管理改修など。

●法律相談会

8月21日(木) 17時から
区分所有法・規約、管理上の法律相談など。

※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・問合せは下記日住協へ



NPO日住協

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

FAX 03-5256-1243

http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

管理組合は、安かろう悪かろうでいいのか!

施主としての 管理組合の在り方

大規模修繕工事などの施主としての管理組合の問題として、「安ければよい」とばかりに、質(仕様)についてあまり検討せず、価格の安さだけを追い求めてはいないだろうか。安いことは良いことだ、と言わんばかりの施主としての態度はあまり感心しない。

管理組合という集合体はもともと質についてもきちんと追求すべきなのではないだろうか。もちろん、当該管理組合に



「ここで言う保証とは、従来と、2回程必要だった工事が一回になり、その分直接的な工事費が必要なくなる。もちろん、20年保証になると、それ新しい概念の仕様(施工方法)が求められる。そこで、

と、2回程必要だった工事が一回になり、その分直接的な工事費が必要なくなる。もちろん、20年保証になると、それ新しい概念の仕様(施工方法)が求められる。そこで、

と、2回程必要だった工事が一回になり、その分直接的な工事費が必要なくなる。もちろん、20年保証になると、それ新しい概念の仕様(施工方法)が求められる。そこで、

(論説委員会)

第4回合同研究会開催



7月29日、ホテル聚楽(お茶の水)に於いて、NPO日住協賛助会員・アメニティ交流会第4回

合同研究会が開催された。同会はマンション関連企業に管理組合の実情などを分かってもらおうとの趣旨で、毎年開催されているが、同時に異業種交流も目的としている。当日は、管理組合活動等の近況報告の後、懇親会も行われた。

今年で5回目を迎えるNPO日住協主催による「首都圏マンション管理大学」の講義が7月13日(日)からスタートした。



また、新工法を採用した洗濯機の排水口の工事も、興味深い内容であった。

Q&A 「建物相談会」から

【回答者】

NPO日住協協力技術者

【質問者】

一級建築士 近藤 武志

築14年の10階建50戸のマンションです。第1回目の大規模修繕工事の修繕設計を管理会社に依頼、これをもとに施工会社から見積書を手し、臨時総会で施工会社を決定しまし

大規模修繕工事の施工会社選定後に 工事監理をコンサルタントに依頼 工事監理を依頼する際の注意点は?

A

施工会社を管理適正について判断を求め、改修設計者(管理会社)と異なるコンサルタント(工事監理者)に工事監理を依頼する場合は、

①②の結果、必要に応じて管理組合・コンサルタント・施工会社と協議書の修正を行い、適切な契約を行うことが重要です。

③の結果、現場担当予定者が不適正と判断された場合は、現場担当者の変更を施工会社に求める必要があります。

①建物の劣化状況の確認及び工事項目・範囲の過不足、改修仕様が適切かの点検(改修設計者の意図をコンサルタントが確認する)。

②改修仕様書に基づき作成された工事費内訳書の不透明な点がないかの点検。

③施工会社の現場担当予定者(現場代理人)とコンサルタントが面談を行い、マンションの大規模修繕工事経験の有無、取り組み姿勢、人柄、工事管理体制、工事工程の考え方等についてヒアリングを行い、コンサルタントに現場担当予定者の

工事についてのチェックは理事会では出来ないもので、マンションの大規模修繕工事コンサルタントに工事監理を依頼することになりました。

工事監理を依頼する際の注意点を教えて下さい。

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 (㎡)	価格 (万円)
車 返 団 地 3 街 区	武 蔵 野 台	歩 6 分	S54	3DK	3DK	54.38	1,650
府 中 日 鋼 団 地	分 倍 河 原	歩 15 分	41	3DK	3DK	50.85	1,880
百 草 団 地	高 幡 不 動	バ 5 分	45	2LDK	3DK	50.31	670
立 川 富 士 見 町 住 宅	立 川	歩 8 分	43	3DK	2LDK	41.70	650
鳥 山 北 住 宅	千 歳 鳥 山	歩 11 分	41	3DK	2LDK	41.70	1,500
磯 辺 西 団 地	検 見 川 浜	歩 6 分	54	3LDK	2LDK	75.11	1,480
稲 毛 海 岸 三 丁 目 団 地	稲 毛 海 岸	歩 10 分	43	3DK	3DK	47.99	680
幸 町 東 団 地	西 千 葉	歩 15 分	45	3DK	3DK	46.27	620
高 洲 第 一 住 宅	稲 毛 海 岸	歩 8 分	47	3DK	2LDK	51.19	690
高 浜 南 団 地	稲 毛 海 岸	歩 15 分	55	3LDK	3LDK	63.00	900
狭 山 台 団 地	狭 山 市	バ 10 分	50	2LDK	3DK	51.19	550
つ っ じ 野 団 地	狭 山 市	バ 10 分	57	3LDK	3LDK	83.02	1,250
草 加 旭 町 団 地	新 田	歩 5 分	45	2LDK	2LDK	53.87	650
新 栄 町 団 地	新 田	バ 13 分	49	2LDK	3LDK	51.42	550
入 間 東 町 団 地	武 蔵 藤 沢	歩 15 分	54	3LDK	3LDK	74.68	680
南 永 田 住 宅	弘 明 寺	歩 18 分	49	2LDK	2LDK	56.15	1,070
磯 子 杉 田 台 団 地	杉 田	歩 13 分	H01	3LDK	2LDK	82.80	1,900
笹 下 台 団 地	上 大 岡 台	歩 16 分	S44	3LDK	2LDK	61.11	1,200
霧 が 丘 グ リ ー ン タ ウ ン	青 葉 台	バ 15 分	54	3LDK	3LDK	69.73	1,100
す す き 野 第 2 団 地	あ ざ み 野	バ 10 分	53	3DK	3DK	54.37	1,180

※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/>

「二地域居住」という

新しいライフスタイル

都会に住む人が都会と農山漁村に滞在拠点をもち、双方を仕事や余暇で行き来しながら、田舎でのゆとりある生活を楽しむ新しい居住スタイルのことを「二地域居住」と呼んでいます。

これは国土交通省が、2005年から、主に団塊の世代に向け提唱してきた取り組みです。

その定義は、都市住民

都市住民にとっては、

多様なライフスタイルにより、都会で出来なかった趣味の実現や、農山漁村では人口増加や消費需要、コミュニティの再構築などの効果が期待されます。

国では今後この取り組みを推進するための施策として、新たな休暇制度、交通費負担の軽減策、地域づくりの寄付金制度、新規定住者の所得支援、二地域での税、公共料金負担のルールづくりなどを挙げています。

集合郵便箱

私が感じる

マナー違反

少し前の新聞に「政治・社会意識基本調査」が発表されている。特に気になるのは「マナーの低下」の記事だ。9割以上の人がマナーの低下を感じているそうだ。特に公共交通内でのことに。

ただ私の実感としては、ここ数年は電車内でメールを打つ人はいいても携帯電話で話す姿は見たこと

はない。化粧する女性もたまに見かける程度だ。車内の最大のマナー違反は、詰め合って腰掛けないことだと私は思っている。もちろん、空いた時間帯なら必要もないことなのだが、やや混んでくる時間帯でも、座席に少しずつ隙間を空け座っている光景をしばしば目にする。途中駅から杖をついた老人が乗ってこようとも知らんぷりだ。

なかにはうたた寝をしてい人もいるだろうから、知らんぷりとはいえないのかも知れないが、詰め合って座れば1人分の空席はスクでできるのに。

それと銀行でATM機で長々と操作している人にも出くわす、もちろんよくは見えないが家族の分だろうが、1人で長々と、その間に長い列ができてしまう。やっと終わったと思ったら、待たされるハメにあった人に一言もなく、去って行く。何か一言あれば待たされなかったコチラの気持ちも少し

は和らぐだろうに。この二項目がベスト10に入っていないことに少々不満だ。(彦太郎/56歳会社員)

ノミが居た部屋
8年程前、賃貸マンションに住んでいたときのことで。その借りていた部屋でノミが大量発生し、当時5歳だった娘の足にノミが一度に十数匹もたかり、びっくりしたことがあります。たたくことがありますが、よくわかれて娘の柔らかな足にはいくつもの赤い点々の模様がつきました。賃貸だったことや、当時の私は子育てや他の問題でのストレスもあり、誰にも相談せず、すぐさま引越しました。ノミがいるなんてちょっと人には言えなかったこともあり。

今思えば、貸主と相談して徹底的に駆除してやらねばよかったとすごく後悔しています。あのまま誰かが借りたらまた同じ目にあっているのでは。黒ビニールの鉢のま

土の処分に困っている

切り花より持つし、安いので2000〜3000円のミニ鉢植えをよく買う。黒ビニールの鉢のま

ドブックとなっており、建物の改修計画の参考書となっている。

「『防水』改修読本」御希望(無料)の方は、ドクタールーフィング事務局(田島ルーフィング株式会社内)ルーフィング事務局へ連絡を。フリーダイヤル0120-430-1125、FAX03-3864-7556

またホームページ上内容となっている。

防水改修がわかる本

田島ルーフィング株式会社・ドクタールーフィングクラブは、このほど「『防水』改修読本」を作成した。建物の防水改修について、1冊で分かる本がないだろうか?という要望に応えて発刊したもの。防水って何?といった基礎知識から、防

水改修のポイントまで、防水のリフォームを検討する際の流れを追った方

防水のリフォームを検討する際の流れを追った方

防水のリフォームを検討する際の流れを追った方

防水のリフォームを検討する際の流れを追った方

防水のリフォームを検討する際の流れを追った方

防水のリフォームを検討する際の流れを追った方

携帯電話でわかるぞ宅建

au Soft Bank

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」

[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。

【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



エイディシーテクノロジー(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>



2008年(平成20年) 8月5日(火) ☆第311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	マンション生活の約束ごと
2面	新マンション事情、工事事例
3面	特集・再生か建替えか！
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

知っていますか、地デジの基礎知識

地デジを理解するための基本用語

最近、地上デジタル放送に関するニュースを、よく目にするようになりまし。

各地で、集合住宅を対象にしたセミナーも開催されており、7月に埼玉県で行われたセミナーでは、管理組合理事など大勢の参加がありました。戸建に比べ処理すべき問題が多い集合住宅の地デジ導入工事への関心の高さが伺われます。

今回は、地デジに関するニュース等よく目にする用語をいくつかまとめてみました。

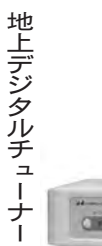
BS110度CSデジタル放送

人口衛星から流される放送で、NHKのBS放送やWOWOW、スカイパーフェクトTVなどの放送があります。視聴には専用のパラボラアンテナの設置と個別の契約が必要ですが、光ファイバーを使いアンテナ無しで視聴する方法もあります。

コピーワンス

デジタル放送には著作権保護を目的に、コピー制御の信号が流されています。これまでデジタル放送を録画機のハードディスクに録画すると、その後DVDなどにコピーする際、ハードディスクにあった元の映像が消えてしましました。これをコピーワンスと呼びます。

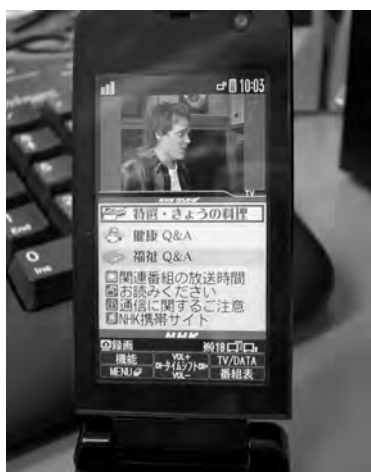
ダビングテン



地上デジタルチューナー

ワンセグ

地デジ放送を見るために必要な装置で、テレビや録画機に搭載される物や単体の物があります。地デジチューナーが無いと地デジを見ることはできませんが、ケーブルテレビで提供されたチャンネル、ワンセグ



携帯のワンセグ画面

れたルールのことです。

物は地デジ受信に支障をきたす場合があります。

送に電波障害が起きる地域があり、その改善策として原因となる建物側から共同アンテナなどで障害発生地域の各戸へケーブルを引き込むなどの施設がありました。電波障害に強い地デジ放送になると、今後、受信障害を受ける地域が大幅に減ると言われています。



ブルーレイディスク

分配器

一つの電波信号を乱れが生じないように複数に分ける装置です。地デジ改修の際、UHF帯域対応の物に交換が必要な場合があります。

増幅器(ブースター)

集合住宅で1本のアンテナから複数のテレビへ配線する場合などに弱まる電波を強める装置です。地デジ改修の際、地デジ対応の物に交換が必要な場合があります。

都市受信障害対策施設

これまで都市部では高層ビル、高速道路、鉄塔などの影響でアナログ放送になつていました。

同軸ケーブル



同軸ケーブル

テレビやチューナーに接続して使うケーブルです。電磁波の漏れが少なく折れに強いなどの特徴があります。建物に埋設された物で劣化の激しい

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/

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。

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°CSデジタル放送受信工事を短時間、最速予算で対応いたします。
お気軽にお問い合わせください。

改修工事は
お早めに!!



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。