三菱レイヨン　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312号★
２００８年（平成２０年）
９月５日（金）

最も多い負傷の原因は家具類の転倒・落下

地震における人的被害軽減策

頻発する地震と不断の地震対策

今年も「防災の日」がきました。関東大震災に因んで制定された記念日です。「天災は忘れた頃にやってくる」と云われていますが、最近地震は忘れる間もなく頻発しています。過去5年間の大きな地震だけでも、宮城県北部地震（２００３年７月26日）、十勝沖地震（２００３年９月26日）、新潟県中越地震（２００４年10月23日）、福岡県西方沖地震（２００５年３月20日）、能登半島地震（２００７年３月25日）、新潟県中越沖地震（２００７年７月16日）、岩手・宮城内陸地震（２００８年８月14日）などがあります。東京有楽町数寄屋橋にある関東大震災記念塔には「不意の地震に不断の用意」と刻まれています。地震はいつ来るか分からないので常に用意していることが肝要であると警告しています。

地震による負傷の最多原因

阪神・淡路大震災の教訓として、屋内家具類の転倒・落下防止対策があります。東京消防庁は宮城県北部地震、十勝沖地震および新潟県中越地震における人的被害について調査しました(図１)。地震による1番多い負傷原因は家具類の転倒・落下によるもので、3割から5割と大きな割合を占めています。本人転倒による負傷は2番目ですが、これには転倒した家具につまずいたものも含まれます。さらに、家具が倒れた時に割れた食器やガラスでも負傷します。家具類の転倒や落下は多くの負傷原因を派生していますので、先ず家具類の転倒や落下を防止することが重要です。

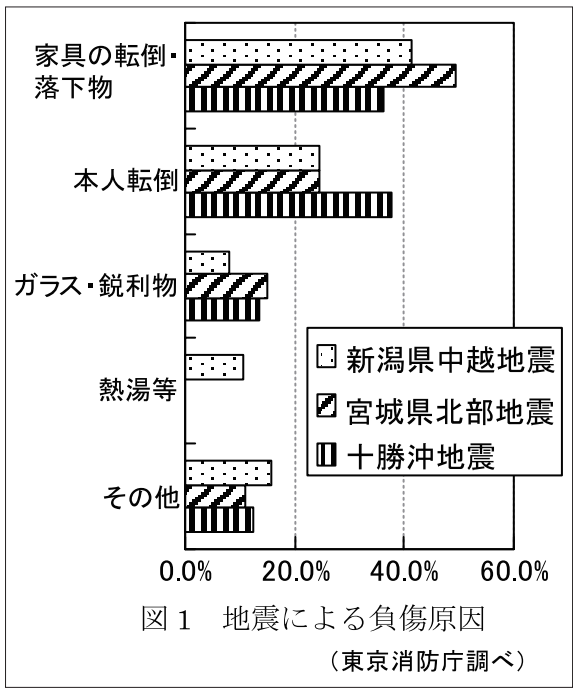


図１　地震による負傷原因
（東京消防庁調べ）

進まない家具類の転倒および落下対策

地震対策として家具類の転倒・落下防止対策が必須です。しかし、東京消防庁の調査では、その実施率は、27・8％と阪神・淡路大震災以降横ばい状態であり、家具類の転倒・落下防止対策は依然として進んでいない状況にあることが分かりました。さらに、中越沖地震においては、想定を超えた揺れに襲われ、強震に対する家具類の転倒防止策の見直しが検討されています。新たな地震記録に対応した「不断の用意」をする意識と活動が必要です。転倒防止対策を実施しない理由としては、「家具や壁に傷をつけるから」「家具の見た目が悪くなるから」など外観を気にしたものが多くなっていました。

マンションの地震対策と防災コミュニティ

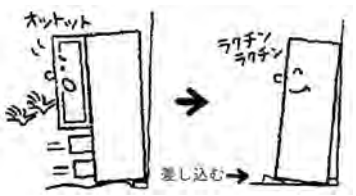
マンション居住者の地震対策としても家具類の転倒・落下防止対策は重要です。ところが、マンション管理組合規約の「専有部分の範囲」では、壁や柱そのものは専有部分に含まれないと定めているのが一般的です。従って、壁や柱に穿孔してL字金具などで家具を固定できないことになります。地震に対する居住者の安全性確保とマンションの耐久性維持とを考慮して、管理組合規約や建築協定を見直し、必要であれば改定することが重要であると考えます。マンションにおける地震対策は組合員の合意形成を図りながら進める必要があります。さらに、組合員の合意形成を図る中で、強固な防災コミュニティを育成することが明日の安心につながります。

こんな場合に家具が倒れやすい！

地震と家具転倒の関係には次のような傾向が見られます。これらのケースに該当する場合、特に重複して該当している場合には十分ご注意下さい。

A．上層階ほど家具の転倒率が高い！
B．硬い床よりもやわらかい床（例えば、フローリングよりも絨毯や畳）に置いた家具の方が転倒率が高い！
C．奥行きが浅くて高い家具の方が転倒率が高い！

※食器棚や本棚などのように使用目的に応じて必然的に奥行きが浅くなり、背が高くなる家具もあります。転倒防止には十分ご配慮ください。



前のめりよりも、後ろもたれ気味に置く。
家具は少なくとも垂直に置いてください。
下をわずかに前方に出して上を壁に付けて置くと安心です。
全国家具金物連合会
「備えあれば憂いなし」パンフレットより

サルビア
シソ科

多年草だが春まきの１年草として扱われている。真紅の花が７～10月頃まで咲き続ける。夏のはじめに日当たりがよく水はけのよいところに苗を植える。

マンションの花木

＜主な記事＞
◇新・マンション事情　２面
◇超高層住宅工事事例　２面
◇管理組合防災　３面
◇管理組合お役立ちメンテナンス企業ガイド　４面
◇研修会等催し案内　５面
◇論談・防災対策に協力　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
◇公団公社中古住宅相場価格７面
◇読者投稿欄　７面
◇専有部分リフォーム　８面

第14回マンション管理フェア
平成20年11月20日(木)～23日(日)東京ビッグサイト
今年は「日経／住まいのリフォーム博」とコラボ

新 マンション事情 〈9〉

不良住宅は仲介取引のダシになる恐れ

高崎健康福祉大学教授　松本　恭治

　3階建て、1988年分譲、高崎駅から車で15分、68㎡、駐車場は平置きで1台目無料、2台目から有料。中心市街地の高層ビル群をパノラマで眺望できる山の中腹に立地する14戸の一階住戸がなんと180万円。管理費+修繕積立金合計で月3000円、区分所有者の自主管理が気になるが、ともかく現地で検分することにした。

　プロパンガスで集会所、管理事務所はないが、うっそうと茂る木立ちと絶景の景色を満喫できる位置だから、別荘気分を味わえる。駐車場も広い。戸建の市街地がマンションの足元に迫るが、その屋根越しに市街地を一望できるから、将来高い建物が建てられても景色が遮断される不安は無い。問題は建物の傷みだがコンクリートに大きな亀裂が走っている訳ではなく、ベランダのアルミ製手摺の柱が埋め込まれているコンクリート部分で多少爆裂が進行しつつあるだけで、修繕すれば十分直せる範囲である。家の中を後日みせてもらったが、安普請のつくりはいたしかたないが、古びた畳を新品に変えれば、そのまま居住できる。

　14戸のうち6戸が空き家で2戸が社宅、3戸が借家、2戸使用が持ち家の1世帯、2戸が持ち家2世帯だが、なぜか空き家が簡単に埋まらない。安い理由を仲介業者に尋ねると、「修繕費の貯金が殆ど無く、管理組合がないのだから大規模修繕の計画が立てられないことが嫌われる」とのこと。分譲主の一族が戸当り3000円を集めて管理していることから、自主管理には当たらない。区分所有建物の組合抜きの管理者管理と言うのも変だ。

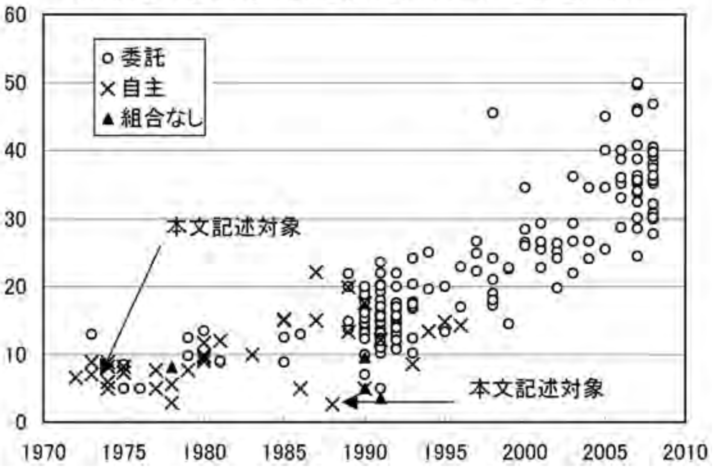


図　群馬県に於けるマンションの分譲開始年別中古単価（万円/㎡　2008年、ただし2007,2008年については新築単価である）

　ところが、このマンションに隣接して1973年分譲のマンションがある。4階建て、35戸、46㎡で300万円、修繕費+管理費の合計額が月3000円、ただし駐車料金は平置きで5250円、エレベーターなしだ。ほぼ1戸に1台の駐車場があるから、月々の戸当たり収入は滞納さえなければ、8250円となる。修繕も行けそうだと思いきや、最近受水槽を取り替えたら、貯金が無くなったらしい。ベランダの鉄部は錆びだらけで、コンクリートの亀裂も少々気になるが、金が無いのは外観から想像がつく。前述のマンションと似たようなロケーションで高崎の市街地を一望できる。居住世帯の半分以上が借家だ。空き家もある。

　当該中古の仲介業者の話では自主管理とは言え、特定者依存管理で役員会はないそうだ。要するに理事長が一人で理事がいないのだから、名ばかり管理組合だ。1年半で22回お客を案内したが、皆さん不安がって買わないとのこと。業者にとっては迷惑依頼物件と思いきや、この物件を見せるとお客さんは700万円程度の物件に気持ちを切り替えるから、儲けさして貰っています。要するに仲介取引のいいダシだ。老朽・不良マンションの社会貢献とも言えそうだが、総会も無い、会計報告もないマンションは将来、どんな味のいいダシになるか気がかりだ。社会教育用教材、観光資源にしたくなければ、持ち主は是非頑張るべきだ。

（つづく）

工事事例　**谷塚コリーナ大規模修繕工事**（埼玉県草加市）

管理組合が慎重に検討し モダンな色彩に一新

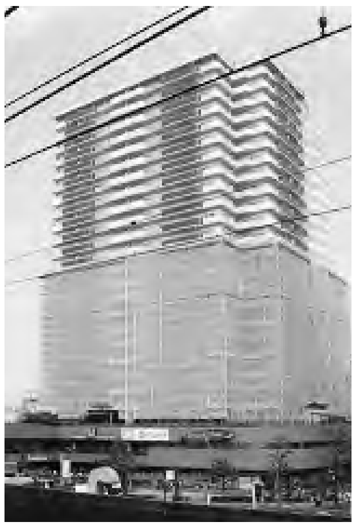
超高層マンションの改修

◇マンション概要

　谷塚コリーナは、住戸数352戸、店舗数11店舗、地上25階、地下1階の複合用途型・超高層マンションである。東武伊勢崎線谷塚駅前に建つこのマンションは、駅前のシンボル的建物となっており、マンションの居住者のみならず、駅前を含めた近隣からも注目される工事となった。

　今回の工事は、第1回目の外壁等総合改修工事で、新築後15年目に実施した。管理組合では何年も前から準備を進め、特にシンボルとしての外観色彩に対しては、管理組合で様々な意見を出し合い、慎重に検討を進めてきた。その結果、これまでの単色の外観に変化を持たせ、3色の異なる色彩で駅前に聳え立つ大きな壁面にリズム感を与え、さらには超高層マンションとしての垂直性を感じさせるモダンな色彩に一新した。

　これまでの外観色彩は、新築計画時に設定されたものであったが、今回は、配色計画から合意形成までを、理事長を中心とする管理組合執行部が行い、真に居住者の手による地域のシンボル造りが達成されたと言える。



足場の仮設状況

◇工事仮設足場の検討

　工事の設計段階では、超高層マンションが抱える問題として、工事足場の検討に重点が置かれた。超高層マンションの改修における工事足場は、「吊りゴンドラ」が主流となっているが、吊りゴンドラの仮設方法だけでも多種多様な選択肢がある。当マンションは、建物の外周部がバルコニーになっており、足場を仮設して外部から行う作業は、「バルコニー見付の塗装」と「手摺パネルの塗装」が主となる。一方、バルコニー内の工事は、バルコニーの各戸境に設置される隔て板を一時取り外すことで、外部足場を使わずに作業をすることができる。これらのことを勘案すると、仮設足場からの作業は比較的軽度になることが想定され、計画当初は費用の低減を考慮し、外部に部分的な飛散防止養生を施した上で、「単体ゴンドラ」を吊る方針で検討が進められた。ただし、この方法は、風などの天候に影響を受けやすいことや、作業効率がわるいことなどの懸案点があった。そこで、工事品質の向上を目的に、施工会社の意見やノウハウを広い視野で取り入れることにし、施工会社選定時に足場仮設に伴う提案を受けることにした。この結果、最終的には建物中間階までを「枠組み足場」で仮設することにし、上層階は建物全面に飛散防止養生を施した上で、「単体ゴンドラ」を吊る方法に切り替えることになった。

　これらの変更に伴い足場仮設費用が約10%増加したが、工事品質の確保のみならず、周辺への飛散防止性の向上や、風雨に影響されにくい工程計画が立てられ、工事中に大きな問題が生じることなく、無事に工事を成功させる事ができた。

◇おわりに

　昨今では、駅前などを中心に都市の立体化が進み、タワー型マンションと言われる超高層マンションが増えてきた。しかし、超高層マンションの改修手法は、未だ開発途上にある。超高層マンションの改修工事における最も難しい点は仮設計画と言え、刷毛の一本でも落下事故があってはならないのは勿論のこと、駅前密集地における塗料などの飛散にも細心の注意を要する。その一方、過剰な仮設計画は、工事費用の増大化を招く。今回の工事では、管理組合執行部の皆さんとの検討から始まり、施工会社を迎え入れ、発注者・設計者・施工者の三者の視点から多くの議論をすることができ、工事の成功に至った。これらの成果は、今後の超高層マンションの改修手法として、一つのモデルとなるに違いない。

（株）スペース・ユニオン
一級建築士　藤木亮介

谷塚コリーナ　大規模修繕工事

【設計・監理】
一級建築士事務所
株式会社 スペース・ユニオン
東京都豊島区東池袋1-44-10-1106
TEL：03-3981-1932

改修後の谷塚コリーナ

【施工】
建装工業　株式会社
マンションリニューアル事業部
東京都港区西新橋3-11-1
TEL：03-3433-0503

管理組合ニュース

今年も盛大に夏祭り

みさと第一住宅

〔たかつ・467号より〕

環境美化コンテスト

恒例の環境データと環境美化コンテストを7月に実施。このコンテストの目的は「住環境整備に対する住民の自主管理の意識高揚」で、基本となるのが階段のコミュニケーション。

管理組合理事が審査員となって、優秀な美化階段には表彰と賞金。審査基準（場所）は①簡易自転車置場／ゴミがなく、放置自転車がない等②階段室・掲示板／手すりや門灯、壁、集合ポストがきれい等③植栽管理（北側）／私物や雑草がない等　（高津五街区）

「多摩マンション管理組合連絡会」が発足

多摩市が音頭を取って表題の連絡会がスタートする。9月21日にはその設立総会が開催される（6面に案内）。同会の設立主旨は、大規模ニュータウンをかかえる多摩市の現状をふまえて、管理組合と住民有志とで自主的なネットワークをつくり、相互に情報や経験を交換し、知恵を出し合ってよりよい管理をめざす。

集合住宅の防災対策

災害時の管理組合の取り組み

今年に入り、四川大地震につづき、国内でも岩手・宮城内陸地震の発生によって、あらためて災害危機に対する備えの重要性が認識されました。

特に、一つの建物に多数の住人が生活する集合住宅居住者にとって、大規模災害のリスクは一戸建て住宅と違った多様性を持っています。

また、管理組合では突然の災害に対し、日頃から対策をしっかりと立てておくことは必要不可欠という認識が高まっています。

しかし現状、危機管理のための対策をしっかり立てている居住者や管理組合は、それほど多くありません。

行政の取り組み

東京都中央区では2007年から区内に新築された敷地面積1000㎡以上、10階建て25戸以上の高層住宅について、防災用備蓄倉庫、地震対応エレベーターの設置などを義務づけています。

具体的には発災直後から3日間建物内で自立した生活が可能となるよう、5層以内ごとに規定の備蓄倉庫の設置、受水槽には流出防止用の止水弁の設置、エレベーターは停電時、地震時の閉じ込め防止策を講じた構造の物の設置などです。

管理組合の取り組み

相次ぐ大規模災害発生の中、マンション管理組合は、どのような対策をとっておけば良いのでしょうか。

4月に行われた日住協の防災セミナーから、いくつかの管理組合の取り組みを見ました。

●プライバシーに配慮し現況届け回収率100％／高幡芙蓉ハイツ

高幡芙蓉ハイツ団地管理組合（東京都・日野市・220戸）では2002年以来、毎年12月全戸一斉に「安否確認用居住者現況届」の回収を実施しています。

同組合の役員は1年交代で新役員が決まるため新任の役員が挨拶回りも兼ね、1軒ごとに届出用紙を手渡しします。回収も各号棟の理事が1軒ずつ訪ねて受け取りを行いその際の対話がコミュニティ形成にとって最も重要とのこと。この様な戸別訪問により一部では困難とされる名簿づくりを毎年100％の回収を可能にしています。

回収される資料もプライバシーに十分配慮して毎年総会終了後に理事長が全て回収し、住民立会いのもとシュレッダーで破棄されます。

また、震災時に竪管がはずれ、トイレの排水が出来ないことを想定し、各戸で使用するポータブル簡易トイレと屋外用テントトイレを用意しています。

屋外用の簡易トイレ

●受水槽施設を防災倉庫に　充実した機材を保管／並木2丁目第九住宅

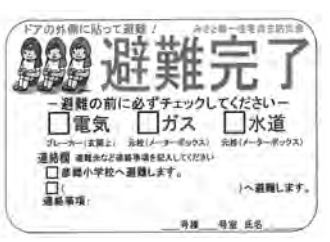
並木2丁目第九住宅自治会（神奈川県・横浜市・246戸）では受水槽施設を利用した防災倉庫におよそ200種類に及ぶ機材を保管しています。中でも災害時にトイレを屋外の下水道に設置するための「油圧式マンホール蓋開閉機」は重いマンホールの蓋を安全に開ける事ができます。

油圧式マンホール開閉機（参考）

●確認票と避難完了シートで安否確認／みさと第一住宅

みさと第一住宅管理組合（埼玉県・三郷市・688戸）では震度5以上の地震が起きた時、安全確認担当者が住民の安否を確認するための「安全確認票ファイル」を用意しています。また、避難時に各家庭で電気、ガス、水道などのチェックを記入し玄関ドアに貼ることのできる磁気式の「避難完了シート」を全戸に配布。薬の副作用歴などが記入できる「SOSカード」を希望者に配布しています。

災害時、確認票で安否を確認



避難時ドアに貼付

この様な取り組みを参考に、既設マンションの管理組合でも今後、備蓄品の見直しやライフライン対策など、日頃から危機管理の意識を持つことが重要です。

情報INDEX

★**立体駐車場で基準160倍のアスベスト**　千代田区で68年製機械式立体駐車場から検出。（7／1読売）

★**マンション市場冷却**　首都圏在庫1万戸超え。（7／1東京）

★**マンション立体駐車場、金属板に挟まれ男性死亡**　パレットとパレットの間に下半身挟まれる。（8／3読売）

★**孤独死急増**　足立区の旧公団賃貸住宅で76歳男性孤独死。URは8カ月後の今も家賃を引き落とし続けている。退去手続き等やむを得ない措置としているが、違法性を指摘する声も。（7／6毎日）

★**管理組合の理事になったら**　理事独自の独断専行は問題拡大にも。築2年目までに理事になった場合、共有部の点検に注意が必要。例えばコンクリのひび割れは約7割が3年目で発生されるとしているので、保証期間内に直したい。（7／7毎日）

★**「ワンルーム」迷惑？**　ワンルーム規制強まる。東京15区で規制条例。（7／8朝日）

★**生コンに違反原料**　製造会社「六会コンクリート」（神奈川県）が生コンに一般ゴミの焼却灰から作った材料を混ぜていたことが国土省の調査でわかった。建設中のマンションは工事停止。（7／9読売）

★**偽装生コン、藤沢市は115件**　六会コンクリートが販売した溶融スラグ入り生コンの対象物件。小・中学校の改築や耐震補強工事も含む。（7／15東京）

★**スクラムかスラムか**　増える荒廃マンション、管理任せきり禁物、声掛け合って災い福に。（7／15・22・29朝日）

★**厳しい助成基準、改修の妨げ**　横浜市の「マンション耐震診断支援事業」98～07年データによると有料の本診断が必要とされた562棟のうち本診断をしたのは86棟、補強工事で補助金を受けたケースは7棟あったにすぎない。（8／6毎日）

★**カーシェアに「乗り換え」**　燃料高騰で注目。渋滞緩和、CO_2削減にも。（8／7朝日）

★**分譲会社破綻急増**　マンション発売激減で。ゼネコンにも飛び火。（8／15読売）

ぶっくがいど

「マンション建替え物語～
上作延第三住宅における10のポイント」

監修／丸山英氣　共著／鈴木啓之・飯田太郎

発行／鹿島出版会

本書は、建替え円滑化法の組合施行に住民が手探りで模索し、取り組んだプロセスと仕組みを紹介。マンション管理に携わる全ての人への生きた教科書。
価格2520円（税込）

携帯電話でうかるぞ宅建

au　Soft Bank

え！315円＋通信費で？

週刊住宅新聞社刊「うかるぞ宅建」約800頁、
同「うかるぞ宅建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「うかるぞ！宅建」

［1］携帯版うかるぞ宅建　……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㈱
〒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

★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
塗料メーカー	日本ペイント㈱	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。
防水材料メーカー	アサヒボンド工業㈱	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㈱	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㈱	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。
材料販売	化研マテリアル㈱	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㈱ 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み。
	中外商工㈱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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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㈱	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	㈱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㈱	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 ㈱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」
	㈱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㈱	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㈱	（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
塗装工業	㈱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㈱	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㈱ 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。
	㈱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えご提供致します。
	京浜管鉄工業㈱	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㈱ 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。
	㈱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㈱	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㈱	（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㈱	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。
	㈱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。
ステンレス加工メーカー	ジャパン・エンヂニアリング㈱	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。
テレビ共聴設備	㈱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 !!
管理会社	日本高層管財㈱	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。
エレベーター	SECエレベーター㈱	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。
総合メンテナンス	㈱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
電気工事	㈱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㈱	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★

第14回マンション管理フェアは日本経済新聞社とコラボ開催

互いの強みで連携！

14回目を迎える「マンション管理フェア」は、特別の催しとなることが決定しました。

NPO日住協が主催する「マンション管理フェア」と、日本経済新聞社が主催する「日経住まいのリフォーム博」が連携して開催することになりました。これは、日本経済新聞社が企画力と媒体力を生かした集客に強みを持っていることは知られている通りです。そして、NPO日住協は、マンション管理組合に特化した部分で歴史を築いてきました。その両者が、「住宅リフォーム」というコンセプトで共通の土俵に立つことになったのです。

多くのお客様が来場！

具体的には、「日経住まいのリフォーム博2008」（以下、リフォーム博）内に「特別企画展」として「第14回マンション管理フェア」のゾーンが展開されます。リフォーム博の目標入場者数は6万5千人。そのうちマンション居住者は30％（昨年実績比）と、従来のマンション管理フェアでは想像もつかないほどの集客が期待でき、それによって、多くの人々にマンション管理の重要性を訴えることができます。そういった啓発によって、マンションの適時・適切な管理が進むことを期待したいと考えています。

管理組合にも居住者にも役立つ！

大規模修繕、給排水、外壁改修、屋上防水、ガラス、エレベーター、排水管洗浄、管理会社等、管理組合にとって必要な企業が出展します。理事さんたちにとっては大いに役立つ場になります。理事さんたちは一方でマンションの居住者であり、専有部分のリフォームの取り組みも興味のあるところでしょう。そういった観点からみると、NPO日住協ゾーン以外のブースにはさまざまな専有部分のリフォーム関連企業が出展しています。

NPO日住協と日本経済新聞社との新しい試みの連携によって、管理組合の運営を担う理事さんにとっても、また、一個人としても大いに役立つ情報の場を提供できます。ぜひ、「日経住まいのリフォーム博2008」をご期待下さい。

■会期／11月20日（木）～23日（日）の4日間
■会場／東京ビッグサイト（東4、5ホール）

居住者も防災対策に協力しよう

論談

9月1日は防災の日である。今から85年前の大正12年9月1日に発生した関東大震災を忘れないためである。

一時期には70年周期で関東大地震が発生するといわれていたが、いまだ発生していない。一方で、最近では各所で大地震が発生し関東でもマグニチュード7級以上の地震発生が囁かれている。十分心し今後に備えなければならないことである。

また、地球温暖化の影響からか異常気象とか天候不順が続き、近年は台風の発生数も多くなっている。河川に近いところや低地に所在するマンションにとっては、氾濫や浸水による被害を防ぐ対策を講じる必要がある。

ところで、マンションは共同生活の場であり、災害等に備えるため管理組合は一体的に対策を講じる必要がある。例えば震災対策では、ハード面では建物の耐震性把握や耐震改修を行い、ソフト面では防災組織を立ち上げ災害時の対応がスムーズにできる必要がある。風水害に対しても浸水対策や樹木等の倒木・枝折れに対する対策などが必要である。

このような中で、個人情報保護法が施行されて以来、居住者名簿や要救護者名簿等の作成に当たって情報提供を拒む人が増え管理組合が困惑している。

マンションという一つの共同社会で生活することから、隣近所お互いに互助の精神で助け合うことが必要でありながら、これを理解しないで個人情報保護法を盾にしてしまうことである。

もちろん、個人情報については管理組合も法律の趣旨を理解し、十分配慮している。通常は管理組合や防災組織等の限られた人にのみ開示し、災害時のみに活用するもので平時には一切利用しないのが決まりである。

居住者の方には、十分理解頂き管理組合等の活動にご協力いただきたい。

（論説委員会）

マンション管理大学修了書授与式

NPO日住協「第5回首都圏マンション管理大学」は、このほど全5日間の全過程を終了し、8月31日、修了証書授与式が行われた。受講者15名は管理組合関係者が多く欠席者もなく活発な勉強会であった。

マンションの法律Q&A

「法律相談会」から

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士　石川貴康

手すり・バリアフリー・エレベーター等高齢化対策工事を実施する際にどのような手続きをとれば良いのか？

Q　私達のマンションも高齢化が進んできました。階段に手すりを設けたり、玄関部分にスロープを設置するなどのバリアフリー化の工事をしたいと考えています。また、エレベーターの設置の要望も出ています。これらの工事を行う場合どのような手続をとれば良いのでしょうか。

A　階段に手すりを設置したり、玄関部分にスロープを設置すること、エレベーターを設置することはいずれも共用部分の変更に該当します。

区分所有法17条1項は「共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものは除く）は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決する」と規定しています。つまり、形状や効用の著しい変更を伴わないものは通常の過半数による普通決議で決められることになり、形状や効用の著しい変更を伴う場合は4分の3以上の特別決議が必要になります。

では、4分の3以上の特別決議が必要となる「形状又は効用の著しい変更」に該当するか否かはどのように判断するのでしょうか。

共用部分の形状の変更とは、その外観、構造等を変更することを言います。

また、共用部分の効用の変更とは、その機能や用途を変更することを言います。そして、かかる共用部分の変更が「形状又は効用の著しい変更」に該当するか否かは、基本的な構造部分に手を加えているかどうかなど変更を加える場所、変更の範囲、変更の態様及び変更の程度を総合して判断されます。

このような観点から考えると、階段に手すりを設けたり、玄関部分にスロープを設置することは、建物の基本的な構造部分に手を加えるものではありませんので、「著しい変更」には該当しないと考えられます。従って、集会（総会）において過半数による普通決議で実施できます。

これに対して、エレベーターの設置は、階段室部分を改造したり、建物の外壁に取り付けを行うなど建物の基本的な構造部分に手を加える必要があるので、「著しい変更」に該当すると考えられます。従って、集会（総会）において区分所有者及び議決権の4分の3以上の特別決議を経た上で、工事を実施する必要があります。

なお、17条2項では「共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の区分所有者の承諾を得なければならない」と規定しています。特別の影響にあたるか否かは、変更行為の必要性・有用性と区分所有者の不利益とを比較衡量して、区分所有者にとって受忍すべき範囲を超える不利益を言います。

本件について言えば、バリアフリー化のための工事を実施することで、受忍限度を超える不利益を受けることはあまり想定されないと思います。

NPO日住協の催し案内

「早出し情報で勉強会　第２弾」

～長期修繕計画の標準様式とあり方についての勉強会～

日　時　９月24日（水）午後３時～５時
会　場　ＮＰＯ日住協会議室　（ＪＲ神田駅５分、地下鉄神田駅２分））
参加費　無料
資料代　会員管理組合600円　一般1200円
内　容　今年６月、国交省は「分譲マンションの長期修繕計画の標準様式」「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「コメント」を発表。これは平成17年に同省が策定した「マンション管理標準指針」による長期修繕計画の作成や見直しについて具体的な標準様式を示したもの。この標準様式について詳細説明をします

「ペットセミナー」

ペット解禁マンションのその後の経過と問題点

日　時　10月４日（土）午後２時～５時
会　場　いんざい産業連携センター（北総線千葉ニュータウン中央駅前）
参加費　会員無料、一般500円（資料代）
内　容　事例報告（解禁と禁止続行の両方）と質疑意見交換
主　催　ＮＰＯ日住協千葉県支部

「一泊研修会」

日　時　10月４日（土）～５日（日）
集　合　10月４日８時半さいたま新都心
宿泊先　鬼怒川温泉「ホテル沢風」
費　用　10000円（往復バス、宿泊代）
内　容　交流を深め、情報交換、情報共有することは問題解決の一つの方策です。ご要望のテーマをできる限り取り上げて議論します。
主　催　ＮＰＯ日住協埼玉県支部

「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）午前10時～午後４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。来場者には「これで安心マンション排水管は取り替えなくてもよみがえる！」（定価1800円）の書籍を各１冊差し上げます。

＜相談会＞

相談場所は日住協事務所（神田）
●委託相談会
　９月10日（水）
●建物相談会
　９月16日（火）午後５時から
●法律相談会
　９月17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

いなか暮らしとマンション暮らしの交流

群馬県が東京・銀座に情報センター開設

いなか暮らしとマンション暮らしとの交流先として、NPO日住協が連携している群馬県が「ぐんま総合情報センター」を7月に開設した。

同センターは群馬の情報発信、企業誘致活動、Uターン等の情報提供、県内市町村や団体等のイベント開催、県民の交流拠点、観光案内、特産品販売等々が主な仕事で、約12名のスタッフが活動している。東銀座・三原橋交差点角のビルの2階にオフィスやイベントコーナー等、1階に案内所や物産販売コーナーなどがある。物産販売コーナーには、県内の工芸品、織物製品、ダルマ等や金・土には嬬恋キャベツ、トウモロコシ、ナス、トマト、コンニャクといった県内の旬の農産品が並び、伝え聞いた人がわざわざ買いに来るという。

NPO日住協との連携では、日住協会員管理組合の夏祭り等への無料出張イベント（ある程度の規模があれば）、サークル等の合宿先探しのお手伝い、いなか暮らしの相談や体験入居先案内等々。また、今年も日住協マンション管理フェア（11月20日～23日開催）等には特別出展を予定している。イベントコーナーでは毎月楽しそうな企画をしているので、是非一度覗いて見るといい。

（9月のイベント）

5日（金）～6日（土）　売会

19日（金）～22日（月）　／ぐんまの絹の展示・販売会

27日（土）～28日（日）　／桐生が、着物で銀座を闊歩（先着で梅田産お茶とお菓子提供）

30日（火）～10月1日（水）　／ぐんまの味くらべ（産直野菜の試食販売等）

（問い合わせ）　ぐんま総合情報センター／TEL03―3546―8171

／ツツジの館林（館林うどんの試食と野菜販売等）

9日（火）～10日（水）　／吾妻写真展（先着で野菜贈呈、宿泊券等の抽選会）

情報センター内イベントコーナー

◆マンション生活のセミナー開催

特定非営利活動法人集合住宅等管理支援センター（住管センター）は9月7日（日）、松戸商工会議所本館（千葉県松戸市）と9月28日（日）、NPO法人ACOBA SPACE LAY事業部会議室（千葉県我孫子市）でセミナーを開催する。内容は、両日ともに①地上デジタル放送対応について②大規模修繕工事と長期修繕計画③マンション索ねっとの紹介④各種相談会（建築、組合運営、設備等、各分野の専門家が相談に応じる）

開催時間／午後1時15分～5時

参加費無料

お問合せ／同事務局、TEL047―420―3307、Eメール／info@jyuukan-center.com

◆平成20年度　住宅性能表示制度講習会

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき登録住宅性能評価機関から住宅性能評価を実施する評価員として選任を受けるために必要な要件となる法定講習会。建築士等を対象に、11月から2月にかけて全国7都市10会場で行います。

（問い合わせ先）　（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター業務課　評価員講習会係　TEL03―3261―4567

ホームページhttp://www.chord.or.jp/

住宅・土地統計調査がスタートします

総務省統計局が５年に一度実施している「住宅・土地統計調査」が10月１日からスタートします。全国３５０万世帯の戸建て住宅やマンションに居住する世帯が対象（借家人等も対象）です。

調査員は都道府県知事発行の「調査員証」を携帯して、各戸へ調査票を持参します。この統計調査は統計法により個人情報などの秘密の保護が厳密に規定されています。

調査結果は、国民の暮らしと住まいに関する計画や施策の基礎資料として幅広く利用されています。

（問い合わせ）
住宅・土地統計調査コールセンター
TEL 0570－08－1001

「多摩マンション管理組合連絡会」設立総会開催

日時／9月21日（日）午後3時～5時半

会場／パルテノン多摩

内容／設立総会（会員のみ）

記念講演（参加自由）「最近のマンション事情と連絡会の果たすべき役割」全管連・穐山会長

参加費／無料（講演後、懇親会参加者は2千円）

問合先／多摩市役所・都市環境部都市計画課　TEL042―338―6817、FAX042―339―7754、申込17日迄

アルファグランデ草加松原　大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地　草加市中根３－１－３１
設計監理　マンション・ユニオン保全設計協同組合　担当：（有）柴田建築設計事務所
建物概要　ＳＲＣ造、８階建、62戸　平成７年竣工
工事内容　外壁等躯体コンクリート・タイル補修、床防水・塗装改修、その他
工期　H21年２月～６月
応募条件　①首都圏に本・支店のある特定建設業の許可を受けた建設業者②過去３年以内に分譲集合住宅の大規模修繕10件以上元請施工。但し50戸以上又は請負３千万円以上の物件③現場代理人にマンション大規模修繕の現場管理10年以上経験の有資格専門技術者常駐
応募方法　下記ＵＲＬに接続して応募要領書を入手して下さい。
http://shibata-co.cside.com/soukamatubara/
提出書類　Ａ４ファイル１冊にまとめて１部提出。①見積参加願書・大規模修繕工事実績表（指定書式）②会社概要案内・経営審査事項書類コピー・有資格技術者数リスト③その他
提出場所　（有）柴田建築設計事務所　文京区千駄木３－23－５ＫＭビル202
提出期限　９月30日（火）15時必着（問合せ不可）
※詳細 http://www.mansion.co.jp/

Mrs.タエコのマンション物語　タエコ's ライフ

まだまだ残暑は続きますが、朝晩は涼しくなりました。子供たちの夏休みも終わり、生活もいつもの流れとなり、ひと息ついたという頃です。自分のためだけの休日が、欲しいなと思うのは私だけでしょうか？

さて、今年の夏は、北京オリンピックもあったせいか、本当に熱い夏でしたが、それにしても、仕事が休みで家に居ても、外で遊ぶ子供たちを見かけなくなりました。

これも、地球温暖化で暑すぎるせいなのでしょうか。以前は、怒鳴りつけたくなるほど外廊下を走りまわったり、表の公園でサッカーしたりして騒がしかったのです。夏休みは、早朝からラジオ体操へ出掛ける子供たちの声で目が覚めたりもしていたのです。

あの頃は、騒がしいと思いましたが、子供は居るはずなのに、こんなに静かだと、昼間子供たちは何をしているのだろうと思ってしまいます。

そういえば、夏休みの早朝のラジオ体操がなくなりました。

我がマンションでも、エントランス前や裏の公園で行っていたのですが、早朝からうるさいとの苦情でなくなりました。

私たちの子供の頃は、長い夏休みの間中、毎日あり、首からカードを下げて通ったものです。旅行でどこかへ行っても、参加させてもらって、ハンコを集めました。カードをハンコで真っ赤にするのが、目標でした。

しかし、最近は行き帰りの道が危ないとか、夜遅くまで働いているのに、朝騒がれたらたまらないなど大人の都合でなくなりました。夏休み中くらい、子供たちにつき合おうという広い気持ちを大人が持たないといけないかも知れません。

そして、昼間の子供たちは、スーパーのゲームコーナーには、たくさん居ます。家の中で、ゲームをしたりして過ごす子も多いようです。

温暖化ばかりでなく大人の事情で、のびのび過ごせる場所を失ってしまった子供たちの将来に不安と危機感を持ってしまいます。

うるさいと苦情があり
マンションでの
ラジオ体操がなくなった

いなか暮らしとマンション暮らしの交流

交流＆交流

いなか暮らし　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）
ぐんま総合情報センター
〒104-0061
東京都中央区銀座5丁目13-19
デュープレックス銀座タワー5/13(1階)
電話(03)3546-8171(直) FAX (03)3546-6552
URL http://kikaku.pref.gunma.jp/g-info/
E-mail miyazaki@gtia.jp
担当者/宮崎

- 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

住み替え情報

上手な買換えのための情報をお届けします

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）
エステート上水本町	国分寺	バ6分	S59	2/5	3LDK	92.03	2,700
国立富士見台団地	国立	歩20分	40	4/4	3LDK	67.39	2,350
シャトラン調布	布田	歩15分	H03	4/4	1SK	47.55	1,750
高幡台団地	高幡不動	歩13分	S45	4/5	3DK	49.06	800
日野新坂下住宅	日野	歩8分	48	3/5	3DK	51.31	880
真砂第3団地	検見川浜	歩11分	51	5/5	2LDK	51.75	870
小金原団地	北小金	バ10分	44	2/5	2LDK	48.85	630
牧の原団地	五香	歩15分	50	2/5	2LDK	48.85	640
村上団地	勝田台	バ8分	51	1/5	3DK	48.98	620
高津団地	八千代緑が丘	歩20分	47	2/5	2LDK	48.93	600
グリーンアベニュー谷塚	谷塚	歩3分	H04	1/5	3LDK	75.99	2,070
黒須団地	入間市	歩8分	S48	4/5	2LDK	48.99	580
入間リバーサイド	仏子	歩12分	57	5/5	3LDK	76.88	830
入間駅前プラザ	入間市	歩5分	61	1/5	4LDK	93.44	2,350
ラ・パレット入間扇町屋	武蔵藤沢	バ11分	H02	1/4	4LDK	97.44	1,700
六ツ川台団地	弘明寺	バ7分	43	4/5	3DK	54.23	750
たまプラーザ団地	たまプラーザ	歩7分	43	3/5	3DK	65.92	2,380
グリーンヒル鴨志田東団地	青葉台	バ10分	57	2/5	3LDK	83.84	2,200
虹ケ丘団地	あざみ野	バ10分	53	4/5	3LDK	63.00	1,290
杉田大谷団地	杉田	歩15分	48	5/5	3DK	57.55	660

※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/

首都圏7月の中古マンション価格

7月の首都圏・中古マンション70㎡の価格推移を㈱東京カンテイが発表しました。それによると、首都圏全体では前月比0・7%減の3143万円で4ヶ月連続の下落になりました。

東京都は前月比0・8%減の4117万円、神奈川県2・4%減の2578万円、埼玉県1・5%減の1843万円、千葉県2・9%減の1777万円となり、特に神奈川県、千葉県の下落が顕著な結果になりました。

いずれも平均築年数17年～18年の建物での結果です。主要都市別価格でも、東京23区が前月比0・5%減の4462万円と5ヶ月連続下落、横浜市2・4%減の2753万円、千葉市4・0%減の1759万円、さいたま市0・3%減の2084万円という結果でした。

住み替えを考えている方は自宅マンションの資産価値が気になると思いますが、価格だけで中古マンションの価値は決められないものです。

行き届いた管理等も価値を上げる要因になります。

条件が似た、他のマンションと価格や管理状況を比較することも必要です。

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。

TEL 03－3666－1973 ㈱東京プランニング・アメニティ住み替え相談室）

集合郵便箱

暑さもあと少し　やがて金木犀香る秋に

戸数約700、緑濃い、私達の団地の庭にもオレンジ色のトンボ「アキアカネ」が来て舞っています。雲の色も心なしか、秋のようなたたずまいも。暑い夏でしたが、やがては秋もやってまいりましょう。我が家への毎年決まった秋の報せは、南側の庭にあるモクセイの樹から漂ってくる懐かしい香り。それもそんなに先の事ではないはずです。

この団地は既に40数年。30棟の中層住宅が広い敷地にバランスよく並びます。私達の自慢は四季折々にその色や姿を楽しませる樹々植栽の豊かなこと。春はサクラ。秋はモミジ、錦模様が団地いっぱいに広がります。近所の人も見物に来るくらい。今、東京は大地震を警戒する声も多い。万一そんな大災害には、これら沢山の樹々達は防火バリアとなり、広い芝生は避難スペースともなって、私達の命を守ってくれるでしょう。植物や花々達は、見て心の憩いとするだけのものではない。私達の安全に欠かせない貴重な財産だと思います。これからも大切に育てていきたいものです。（府中日鋼団地居住／さわとおる・80歳）

投稿者の「悩める亭主」様へ

6月号に掲載された「悩める亭主」様の投稿を読み、お手紙します。

奥様の不注意に日々お悩みの御様子、お察し申し上げます。私共も70代の母と同居しており、他人事とは思いません。

鍋を焦がしたり、水を出し放しというのは火災や階下への水漏れ事故につながりますので、それを強調して奥様に自動水栓の取り付けを説得なさるか、事故は近隣も巻き込む事なので、管理組合の理事にも話して説得に協力してもらってはいかがでしょうか。

それから失礼な事ですが、「注意散漫」や「意固地」等が病気からきている場合がありますので（うちでもそれを疑いました）、必要ならば保健婦に相談する事をお勧めします。策がなければずっと見張ってなければなりませんものね。

余談ですが、鍋のコゲはリンゴの皮を煮立ててから洗うと落ちますよ。（がんばれ亭主／主婦45歳）

K・T氏の復活祈る

本紙コラム「硯滴」が休載されて丁度1年になる。と同時に、名コラムニストのK・T氏の病気療養中の消息も途絶えたままで、少なからず案じている読者である。氏は過去6年間にわたり、快刀乱麻のペンさばきで、読者をうならせてきた人だけに、このまま埋没されるのは誠に忍びない。捲土重来を期して再び紙面に敏腕を振るわれることを切に祈りたい。

コラムは言わずと知れた新聞の金看板で、何れの紙面のコラムにも名言・金言が掲げられ心打たれる。私の唯一の趣味は投稿で、58歳から始めて今日まで、新聞・雑誌に掲載されたものは220篇を超えた。私の原稿の叩き台になるものは、各紙のコラムに負うところ大である。そこには森羅万象あらゆる知識が詰まっているからである。本紙連載中の「Mrs・タエコの…」と「集合郵便箱」は毎回楽しく読ませてもらっている。願わくば「硯滴」と、K・T氏の復活の一日も早からんことを念じている読者である。（浦野栄次郎／79歳）（K・T氏は術後の経過も順調で自宅療養中です）

【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、暮らし方に関する意見や提案、アイデアなど投稿をお寄せ下さい。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、㈱東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、FAX03－3667－1808

5名様にプレゼント！

●『これで安心！マンション排水管は取り替えなくてもよみがえる！』
藤井金蔵著
・発行／現代書林
・定価／1890円（税込）

昭和の建物は排水管に寿命がきている。

本書は、排水管の修繕に悩むマンション管理組合に向けて、低コスト・短期で、排水管更生と耐震補強ができる最新のパイプライニング（更生）工法を写真・イラストで解説。

内容は、排水管とはなにか、排水管を、特殊な工法で再生する「P・C・Gマルチライナー工法」、「ライニング」の種類と手法、コストの問題、施工業者を選ぶ目安など、さまざまな点から排水管更生工事を解説する。

【プレゼント応募方法】

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・ご意見を記入の上、左記までお申し込み下さい。

〒103－0025　中央区日本橋茅場町2－4－10大成ビル5F、㈱東京プランニング内アメニティ編集室「本プレゼント」係。FAX03－3667－1808

9月30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。

カムザ・スクエア八千代緑が丘タワーズ
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地　八千代市緑が丘1－3－1
設計監理　（有）共同設計・五月社一級建築士事務所
建物概要　RC造　地下1階、地上26階建　254戸　1997年竣工
工事内容　仮設工事、躯体改修・止水、防水改修、外壁等吹付・塗装、鉄部等塗装・研磨清掃、サッシ修繕、鋼製建具修繕、金物等改修、建築設備修繕、オプション工事、駐車場棟修繕、ペデストリアンデッキ修繕、屋外路盤・外溝工作物等修繕他
工期　H20年12月～H21年9月末
提出書類　①見積指名願い②会社概要・経歴書③定款・財務諸表④建設業法による業者登録の写し⑤集合住宅改修工事の実績表⑥その他PR・パンフレット
提出場所　カムザ・スクエア八千代緑が丘タワーズ管理組合
〒276－0049八千代市緑が丘1－3－1
TEL・FAX047－459－9288　※窓口受付時間（土日平日）9：00～16：30
提出期限　9月19日（金）15時迄
※詳細　http://www,mansion.co.jp/

東急クリエール川口戸塚
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地　川口市戸塚東1－25－28
設計監理　㈲鈴木哲夫設計事務所
建物概要　RC造6階建、陸屋根、52戸、平成8年竣工
工事内容　仮設、躯体改修、外壁・鉄部等塗装、シーリング、防水、雑改修、及びその他付帯工事
工期　平成21年2月～6月
参加会社条件　①資本金5千万円、共同企業体の場合は合算可、幹事会社の比率5分の4以上の資本を存すること②直前年年間工事高が、完成工事高5億円以上、分譲マンション改修工事高5億円以上③過去5年間に5千万以上の分譲マンション改修工事が、元請または下請として5現場（共同企業体の場合は合算件数）以上
参加要領資料配布　9月5日（金）から㈲鈴木哲夫設計事務所にて配布（事前に下記へ電話連絡を）
提出期限　9月30日（火）必着
問合先　㈲鈴木哲夫設計事務所（高橋）
TEL03－3204－1530
※詳細 http://www,mansion.co.jp/

２００８年(平成２０年)
９月５日（金）　☆第３１２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

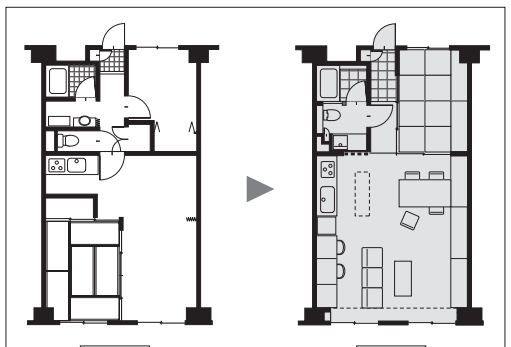
今月の紙面
１面　家具等転倒による地震対策
２面　新マンション事情、工事事例
３面　地震の備え、情報ＩＮＤＥＸ他
４面　メンテナンス企業ガイド
５面　論談、マンションＱ＆Ａ、催し
６面　タエコのマンション物語他
７面　住み替え情報、集合郵便箱他

「定価制」で明快な価格システム

全面リフォームで理想の住まいを実現

ミサワホーム株式会社は、〝ミサワホームイング〟というリフォームブランドを持ち、全国でリフォーム事業を展開している。

ミサワホームイングの主力商品の一つである「マンションまるごとホームイング」は、内装・設備を全面的にリフォームする商品だ。床材やクロスの貼り替え等は基本工事とし、㎡単価で価格を提示。ニーズの多様な水廻り部分は予算に応じて3グレードから選択でき、明快な価格システムを実現している。



DKと2つの居室を広々したワンルームに変更。LDKとオフィス空間を兼ね、右手はwebショップを運営している奥様のデスク

マンションは、構造体が強固な点から、戸建住宅よりも間仕切りを外しやすいメリットがある。

同社独自のリサイクル素材「M―Wood（エム・ウッド）」によるトータルコーディネイトさったデザイン力や、長年培った住宅設計ノウハウによる多彩な空間提案力が活かされてくる。

同社の18年連続グッドデザイン賞受賞に裏付けられたインテリアも、ミサワホームイングの強みだ。また365日・24時間対応の「お客様相談センター」によるサポート体制も万全。引渡し後、1ヶ月目・1年目・2年目に実施される定期訪問によるアフターサービス体制も充実している。

■まるごとホームイング事例

東京都Bさんは〝思い通りにデザインしたい〟と、あえて築26年の中古マンションを購入。できるだけ広々と感じさせながら多目的に使える空間とするため、3DKだった間取りをワンルームの大空間を中心とした1LDKに変更。直線を生かしたデザイン、タイルやステンレスといった硬質な素材を使い、色はシルバーでまとめ、クリアでシャープな印象に仕上げた。壁一面に設けた大型収納には、大画面テレビもすっきり収まり、生活感を感じさせない美しい空間を実現。畳の可動式ユニットを4つ並べた和コーナーには、1ヶ所に引き込める間仕切り障子を設けた。障子を閉めると落ち着いた寝室になり、柔らかな照明や畳の醸し出す安らぎ感が、凛とした空間にうまく調和している。「綿密に計算されながらも、それを感じさせないデザインが好きです」とご主人は満足されている。

リフォーム面積／約52㎡
築年数／26年
工事費／約1000万円
問い合わせ先／ミサワホーム株式会社　〒012-0117-330

大画面TVもすっきり収まる壁一面の大型収納。低位置に間接照明を設置し、視覚的な広がりを演出。

誰でもできる植物管理⑨

芝生

＜芝刈りと除草のヒント＞

芝生を伸ばしすぎると、根元部分に光や空気が入りにくくなり、健全な生育が阻害されたり、病虫害にかかりやすくなります。刈り高は約３～５ｃｍを超えないように刈ります。芝刈り後は、刈りかすで芝生が蒸れたり、雑草の種が残らないよう熊手などで掃除します。

除草は、雑草が生長して大きくなる前や種が落ちる前に取り除くと、最少の労力と費用で済ませることができます。芝刈りの回数を増やすことで、雑草の生長を抑えることもできます。また、手抜き除草作業をする前に、一度灌水すると土壌が柔らかくなり、根から除去しやすくなります。

㈱グラック　http://www.glac.co.jp/

コンパクトで機能的な水廻り。造作洗面カウンターに洗濯機をビルトイン

ベンチにもなる可動式畳ユニット。畳下は収納

改装前の様子

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。
ＴＥＬ03―3666―1973
ＦＡＸ03―3667―1808

インターネット・ホームページのご案内
マンションの
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/

平成20年9月竣工『アトラス野毛山』

横浜市「野毛山住宅」（昭和31年築・従前戸数:120戸建替え事業）
旭化成のマンション
ATLAS
信頼と安心がマンション建替えの条件です。
旭化成は、都市再生への情熱と知恵を結集し、マンション建替えを推進しています。
私たちは、現在、社会問題にもなっている老朽化マンションの建替え事業を推進し、これを都市再生の重要な課題として取り組んでおります。
・『マンション建替え実践講座』を11月に開催します。
・マンション建替えに関する資料を差し上げます。
※詳しくは当社HPをご覧下さい。
マンション建替えのご相談・お問い合せは（土・日・祝日を除く）
0120-202-846　www.asahi-kasei.co.jp/atlas/
旭化成ホームズ株式会社
開発営業本部　マンション建替え事業推進部
〒163-0936 東京都新宿区西新宿2-3-1
（新宿モノリス17F）私書箱7038号