

三菱レイヨン おいしい水
家庭用净水器
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315号★
2008年(平成20年)
12月5日(金)

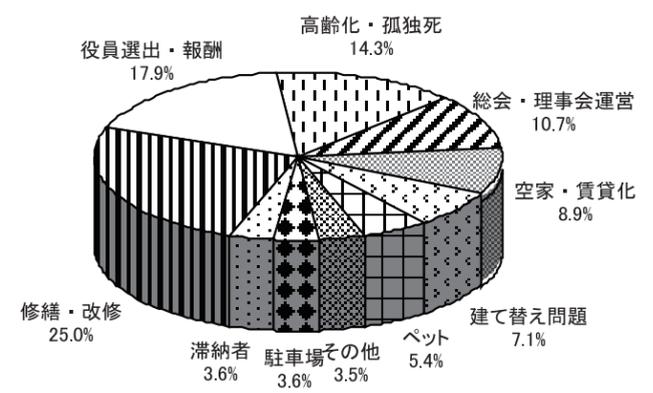


サザンカ(山茶花)
ツバキ科の常緑小高木



ツバキ科の常緑小高木で秋から初冬にかけて開花する。江戸時代から多くの園芸種がつけられてきた。暖地性だが、半分日陰でも育つので庭木や生垣に植えられる。

高経年マンションの課題と展望



情報交換されたテーマ

NPO日住協では、住宅管理組合があつて、各住宅管理組合の経験や意見を交換することによって、それぞれの住宅管理組合のマンション管理に役立てることができると考えています。そこで同じような問題を抱える住宅管理組合が集まり情報交換できるように、問題別分科会を開催しています。昨年10月、郊外型大規模団地を抱える諸問題を取り上げる「郊外型大規模団地分科会」が発足し、本年10月までに11回の会合を重ねました。この分科会で議論された郊外型大規模団地における諸問題とその展望を紹介いたします。

NPO日住協の情報交換会

手をつなぐ管理組合

情報交換で対策探る

この分科会で情報交換されたテーマとその分布を上グラフに示します。参加した住宅管理組合が直面する問題は、マンションの老朽化とそこに住む人々の高齢化の問題、すなわち「2つの老

高経年マンションから高齢管理組合役員が参加する。郊外型大規模団地は、主に旧日本住宅公団が建設・分譲した団地です。今回参加した住宅管理組合は、昭和40年頃から昭和60年頃に旧日本住宅公団が建設・分譲した団地の管理組合です。築20年から築40年程度の団地で、いわゆる高経年マンションの目安である築30年前後の団地の管理組合です。主な参加者は、現職の理事長・副理事長あるいは元理事長の男性で60歳から75歳位の方々です。

「交通の便が悪く、専有面積が狭いので住宅価格が下落の傾向にある。さらに、エレベーターがないので高齢者や身障者は4階・5階に住みづらくなり、空家あるいは賃貸の傾向にある。そのことが価格下落を加速している。住宅の価格低下により、以前より所得の低い組合員の増加を招き、その結果、費用のかかる事業計画の合意形成がとりにくい状況になっている。これが更に住宅価格を押し下げる下落スパイラルを形成しつつある。この状態を放置すれば、管理組合運営がますます難しくなる」と予想される。

「千葉県のT団地は集約されています。神奈川県のT団地は現状を次のように報告しています。解決をサポートするために、各種相談会を開催しています。この相談会に訪れる方々も高齢化されているのが現実です(写真)。

団地は長屋
子どもからお年寄りまで安心して暮らす「コミュニティ」
落語の人情話には、八つあやや熊さんが寝起きする長屋の暮らしがでてきます。そこには、幼子からお年寄りまで、掃りかごから墓場までの、素晴らしいコミュニティが形成されていたと思われま。長屋の暮らしは「あいさつ」が欠かせません。「あいさつ」一つで八つあやや熊さんの機嫌や健康状態が分かるの

また、旧日本住宅公団が建設した昭和40年代の「壁式工法」の住宅は十分な耐震強度を持つので、大胆な改修が可能です。ある報告もありました。マンションの「2つの老い」への対策は、その緒に付いたばかりで、暗雲の中手探り状態ですが、明るい日差しへの第一歩が求められています。

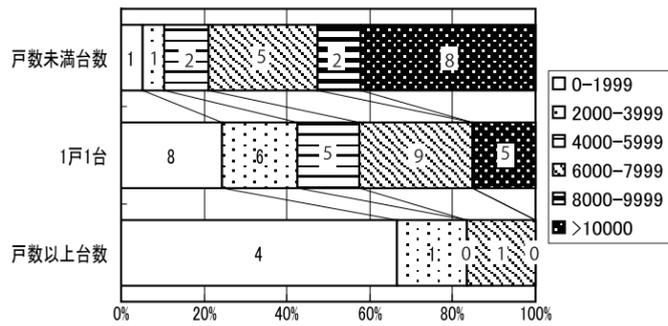


マンション相談に訪れる人も高齢化

＜主な記事＞

- ◆新・マンション事情 2面 ◆ 論議・コミュニティ 5面
- ◆給水管直結増圧更新工事例 2面 ◆ マンション建物Q&A 5面
- ◆盛況だった管理フェア 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 ◆ 公団公社中古住宅相場価格 7面
- ◆企業ガイド 4面 ◆ 読者投稿欄 7面
- ◆研修会等催し案内 5面 ◆ 専有部分リフォーム 8面

群馬県における機械式駐車場設置マンションにおける駐車可能台数の住宅に対する充足率別1台あたり駐車料金(円) N=58



1戸1台以上を確保すると駐車料金は低額か無料が増える。ただし駐車場に複数の料金がある場合は全駐車場の平均料金で示した。機械式駐車場設置マンションは85例であるが、27事例で駐車料金が不明なため、58事例の分析になった。

機械式駐車場料金の無料化の流行=詐欺行為の蔓延だ 200年どころか15年しか持たない恐れあり

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

横浜市にある港北ファミールハイツ4338戸、築15年のマンションで機械式駐車場234台を取り外し、自走式立体駐車場353台に改修した。計画対象外駐車台数が1200台で、合計は354台から473台になった。4億9140万円の工事費用を要した。大規模駐車場改修のため一時駐車場を2.5km離れた位置に確保。土地の使用料(2376万円)、駐車場の整備工事費(1670)、監視カメラ設置工事費(155)、送迎サービス交通費(2378)、深夜警備費(263)の合計が6842万円、利用台数200台、使用期間10ヶ月で1台当たり月3.9万円。他に設計監理料、各種申請費用が加わると、6億円近くの費用を要したことになる。対象外を除き新たな自走式立体駐車場となった353台で除くと、1台当たり170万円の工事費。一時駐車場確保に全事業費の11%以上かかるのは意外に大きな出費であろう。送迎サービスの交通費も大きい(月刊リフォーム2008年3月号、共同五社・江守氏寄稿文一部抜粋)。代替敷地確保と維持に悪戦苦闘したようだ。「機械式駐車場を総取り替えるには1台当たり100〜150万円程度かかる。仮に3年、5年、8年周期で各パイルを更新し、15年で総取り替えし、この間に2回の鉄部塗装をし、毎年の保守点検費や電気代を加算すると15年間で1台当たり200〜250万円の費用が必要になる。これは月額の駐車料金に換算すると1.1〜1.4万円になる」(改修によるマンション再生リニューアル)ぎょうせい発行「マンション再生」(改修による)。「改修による1.4万円を徴収できない立地では不適設備になることを示している。ところが最近の分譲マンション広告を見ると機械式駐車場にも関わらず駐車料金無料が増えている。これは企業の販売優先策の結果だが、北海道を除いてほぼ全国的に広

新 マンション事情

<12>

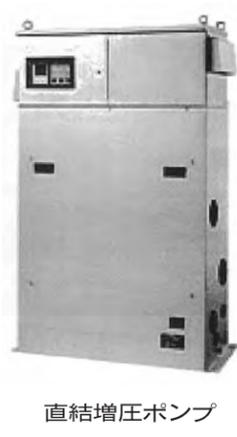
共用給水管の更新と直結増圧給水方式による給水設備改修工事

工事事例
すすき野第三住宅(横浜市)



工事中仮設した給水管

今回工事の内容(工事範囲)は、共用給水管(埋設管並びに住棟共用管)の更新、及び加圧給水装置を直結増圧ポンプへの更新工事、共用部分のみの工事となり、専有部分(室内)の工事は除外した。設計・監理(有)トム設備設計、施工/京浜管鉄工業(株)。施工会社の選定にあたっては6社のうちから、設計監理者については2社のうちから比較選定した。専有部分については、これまで漏水事故もなく未だあまり傷んでいないことから時期をずらして別途行うこととした。今回工事の実施にあたって管理組合では、3年前から諸準備を開始した。平成16年10月に給排水管内視鏡調査(調査会社)、17年1月に給水管(調査会社)の調査を行った。その結果、埋設給水管については団地の土質があまりよくないことから早急な改修を、共用給水管については5年以内での改修を、共用量水器廻りの給水管については3年以内での改修をとの回答を得たので、管理組合では共用給水管の改修工事の検討に入った。



直結増圧ポンプ

→エストロハイパー P.E.A.W



共用給水管の改修にあたっては、給湯管(銅管)は更生工事ができない、更生工事は耐用年数が短い(10〜15年)などの理由により更新工事(管の取替え)とし、埋設管にについては新規経路で、住棟共用管(配管及び室内導入管等)については現況経路によることとした。住棟共用管の配管材料は水道用高性能ポリエチレン管とし、錆びない漏水の心配がない、一体でタンクが無くなるため維持管理が容易となるなどのメリットがある。工事期間中の断水は、仮設配管に切り替え時(2〜3時間)、棟内新設配管工事時(10〜20分)、ポンプ切り替え時(2〜3時間)、新規メーター交換時(10〜20分)の4回となったが、出来るだけ長時間断水がないように工夫した。

給水管並びに給水設備改修工事のすすき野第三住宅管理組合(横浜市青葉区すすき野、昭和57年旧日本住宅公団分譲、4・5階建136戸)において、11月9日NPO日住協神奈川県支部主催、NPOかながわマンション管理組合ネットワーク・NPO横浜マンション管理組合ネットワーク後援による工事見学会が開催された。当日は雨模様にもかかわらず16管理組合47名もの参加者があり、盛況な見学会となった。(以下改修工事の事例報告)

すすき野第三住宅 給水管・給水設備改修工事

【設計・監理】

有限会社トム設備設計
横浜市南区榎町1-18
清水ビル202
TEL: 045-744-2711 FAX: 045-744-2716

【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
リフォーム事業部
TEL: 03-3358-4873 FAX: 03-3358-4876



工事見学会があった、すすき野第三住宅

情報INDEX

★シックハウス症候群、ベッドが最多室内に置いたベッドで2003年以降、シックハウス症候群による体調不良を訴える相談113件。国民生活センターのまとめで分かる。木製ベッドの接着剤や塗料に含まれる揮発性有機化合物「ホルムアルデヒド」が原因と見られる。

(10/24日本経済)

★続・スラムかスクラムか 夢描く下町の「長屋」。自主管理を続け、管理組合の法人化した「柳原パークハイツ」(27戸・足立区)は、空き室を買い取り集会室にするほどに。夢は残りの空き部屋を若者向けの賃貸住戸にすること。

(10/28朝日)

★広がるカラーバリアフリー 神奈川県では駅や公共施設の案内表示などで、視覚障害者に配慮した色使いをする「カラーバリアフリー」の取り組みが広がっている。県は商業施設や共同住宅などでも案内表示のカラーバリアフリー化を義務付けることを検討。

(10/30東京)

★耐火建材2製品で基準不足 国交省が調査指示。エーアンドエーマテリアル(横浜市)の間仕切り壁と中越アドバンス(いわき市)の軒裏天井板の2製品が認定基準を満たしていないと発表。

(11/5読売)

★新築マンション発売戸数26%減 10月の首都圏新築マンション発売戸数は、前年4月比26%減の4240戸。不動産経済研究所発表。

(11/14毎日)

★耐震偽装発覚から3年 強度不足から退去を迫られた分譲マンション12棟のすべてで再建の見通しはついたが、住民は不況の中で二重ローンが現実になるなど新たな不安との闘いも始まっている。

(11/17読売)

★エコキッチン シックハウス対策に接着剤を使用しないオールステンレス製システムキッチンが人気。掃除もしやすく環境にも良い。身体にやさしいシステムキッチンは複数メーカーから出始めた。

(11/17東京)

★マンション大手不動産も抑制 発売戸数1~2割減。2008年度下方修正。

(11/18日本経済)

第4回 笑い&人情の宅配便 団地一番寄席

日時 十一月九日(日) 開場 午後一時〇〇分
開演 午後一時三〇分

会場 一街区集会所 木戸録 無料

演者 横浜市職員演劇愛好会
演劇部 演劇部 演劇部
演劇部 演劇部 演劇部

主催 一街区自治会 文芸部
協賛 助けあいネットワーク
ごまわり・南水田

「グリーンタウンニース・319号より」
「身につけよう応急手当」
「普通救命講習会を開催」
「団地自主防災会による「普通救命講習会」が開催され、今年は21名の参加者があった。講師は川越西消防署の3名の隊員達。ユーモアを交えて楽しく教えてくれた。講習の内容は、人口呼吸・心臓マッサージ・AED(自動体外式除動器)を使用した心肺蘇生法などの救命技術。「早い通報・早い救急処置」が非常に重要とのこと。実習では、倒れている人を発見してから消防署への通報・人口呼吸・心臓マッサージ・AEDによる処置方法等一連の流れを教わった。

(南水田団地) (かわつる三芳野団地)

第14回 NPO日住協マンション管理フェア

マンション快適ライフ2008 開催報告/東京ビッグサイト



11月20日から24日までの4日間にわたり、NPO日住協の「第14回マンション管理フェア」が東京ビッグサイトに開催されました。今年は「日経住まいのリフォーム博2008」の特別企画展として同時開催され、参加企業178社、来場者数5万7067人とリフォームやマンション管理に関心を持った皆さんの来場者で賑わいました。

今回のフェアは会場の企業・団体を集め、来場者に提供しました。マンションのメンテナンス、耐震、エレベーターのゾーンに「マンションの居住価値を求めて」のテーマで、主にマシヨンの管理組合の方を対象として、大規模修繕、設備、内装、電気、設計、管理などマンション住まいを快適にするための様々な情報を専門のNPO日住協のブースで

「グリーンタウンニース・319号より」
「身につけよう応急手当」
「普通救命講習会を開催」
「団地自主防災会による「普通救命講習会」が開催され、今年は21名の参加者があった。講師は川越西消防署の3名の隊員達。ユーモアを交えて楽しく教えてくれた。講習の内容は、人口呼吸・心臓マッサージ・AED(自動体外式除動器)を使用した心肺蘇生法などの救命技術。「早い通報・早い救急処置」が非常に重要とのこと。実習では、倒れている人を発見してから消防署への通報・人口呼吸・心臓マッサージ・AEDによる処置方法等一連の流れを教わった。

(南水田団地) (かわつる三芳野団地)



は、マンションに関する相談コーナーが設けられ、大勢の相談者が訪れて、マンションに関する様々な相談をされていました。

なかには、これからマンションを購入予定で修繕積立金について相談にいられた方もおり、マンション管理の関心の高さが窺われました。

会場メインステージでは、NPO日住協でも各理事が4日間、今後のマンション管理やコミュニティに関するテーマで講演を行ない、たくさんの方に聞いていただきました。

今年の管理フェアは、マンション快適ライフのゾーン以外では、住宅リフォームに関する専門企業が、水回り、内外装材、防犯、耐震、家具、ホームシアターなど様々な最新の情報ブースを設け、各企業趣向を凝らし



ぶっくがいと

「団地が死んでいく」

著者/大山真人
発行/平凡社新書



ギョッとするような題名である。本書は「団地も住民も老いていく。そこに孤独死の影が忍び寄る」という発想で取材をスタートしたという。高度成長を支えた団地が今、そのリアルな現状を取材し再生へのヒントを探る。定価756円(税込)

は連日、各方面で活躍中の著名人や住宅に関する専門家による講演があり、ステージ前では大勢の方が毎回、熱心に耳を傾けていました。

NPO日住協でも各理事が4日間、今後のマンション管理やコミュニティに関するテーマで講演を行ない、たくさんの方に聞いていただきました。

今年の管理フェアは、マンション快適ライフのゾーン以外では、住宅リフォームに関する専門企業が、水回り、内外装材、防犯、耐震、家具、ホームシアターなど様々な最新の情報ブースを設け、各企業趣向を凝らし

「新日本管財の建物診断とあわせ、リフレッシュ工事は当社におまかせ下さい」

新日本リフォームのリフレッシュ工事

ビル・マンション・個人住宅・店舗他

- 外壁防水工事
- 内外装工事
- 給排水更新・更生工事
- 空調・電気設備工事
- システムキッチン・ユニットバス内装・間取り変更工事他

年間実績1000件。20年を超える豊富な実績とノウハウで、期待と信頼にお応えします。

特定建設業第96492号一級建築士事務所 東京都知事登録28638号

新日本リフォーム株式会社

〒103-0022 東京都中央区日本橋室町4-3-13三建室町ビル
TEL.03-3241-8814 FAX.03-3270-1538

お問い合わせ・資料請求はフリーコールでお気軽に ☎0800-100-3241

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



★ 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, 防水材料メーカー, 防水・下地補修施工, 塗装施工.

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), 加エスレックス, 会社管理, エレベーター, 工電, 手摺.

〈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)

公団公社中古住宅売買相場価格表 (東京/千葉/埼玉/神奈川)

Table with columns: 団地名, 最寄駅, バス徒歩, 築年, 階数, 間取り, 面積(m), 価格(万円). Lists various apartment complexes and their market prices.

※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

マンション不況下の購入判断は

資材高騰や地価の上昇によりマンションの価格が追い討ちをかけ購入希望者も買い控えに入っています。また、サブプライムローン問題による景気悪化でマンション分譲業者の倒産も相次ぎ、マンション市況は今、不況下にあります。

あるか、正確なところはまだ分かりません。現在、購入を検討されている場合、今購入するか、もう少し様子を見るか、判断が難しい状況です。

希望の生活環境にベストマッチして予算的に無理がないのであれば、購入を検討されても良いです。

販売し始めています。政府では来年度の税制改正で住宅ローン減税の内容を検討しています。価格に左右されず、じっくり物件を検討するの

集合郵便箱

深まる秋団地の景色は 最高

築40数年のわが団地。長い歳月をそのままに豊かに生い育った樹々たちが、今、秋の色彩交響楽を繰り広げています。

最も多いのがケヤキ、中には高さ30mにも及ぶ大樹があり、その黄葉はシックなベージュ色、パレートのよう。思わず声をあげたい美しさ。間もなく登場するスターは、真紅のカエデ、サザンカの花…。この団地に住む幸せを感じさせます。

それにつけても思ふこと、植栽景観の維持に携わってこられた管理組合の方々のお係りさん、作業に励んでいる造園業の皆さんにもあつく感謝を届けたいものです。

泣き出しました。自分も膝が痛むので思うように看病が出来ず、自立している娘さんが会社を休んで看病に来てもらっているのを見て、泣きながら話しかけた。私たちが病気が早く良くなることを祈った。

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きた出来事、住まいに関する提案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。

Advertisement for building maintenance. Text: '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……。' Includes an illustration of a frog and contact info for 田島ルーフィング株式会社.

住み替え相談室 住み替えの仕方、評価、税金、借地借家、売買トラブルなど困りのことがありましたら、ご相談ください。

【東京都主催「耐震フォローアップ」】 日時/1月12日(月) 13時半~17時半 場所/東京都庁第一本庁舎5階 大会議場

【可能性と課題】 日時/1月22日(木) 13時半~16時45分 場所/住宅金融支援機構本店1階すまい・暮らし(文京区後楽1-4-10)

【投書先】 皆さんの身の回りで起きた出来事、住まいに関する提案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。

希望の生活環境にベストマッチして予算的に無理がないのであれば、購入を検討されても良いです。

【東京都主催「耐震フォローアップ」】 日時/1月12日(月) 13時半~17時半 場所/東京都庁第一本庁舎5階 大会議場

【可能性と課題】 日時/1月22日(木) 13時半~16時45分 場所/住宅金融支援機構本店1階すまい・暮らし(文京区後楽1-4-10)

【投書先】 皆さんの身の回りで起きた出来事、住まいに関する提案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。

【投書先】 皆さんの身の回りで起きた出来事、住まいに関する提案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。

5名様に本プレゼント! 『子連れファミリーにうれしいお宿—観光業界に伝えたいママ目線の100項目』 藤田 洋/著 発行/週刊住宅新聞社 定価/1575円(税込)

施工会社募集の掲載は無料です。どうぞご利用ください。 http://www.mansion.co.jp/

パークシティ光が丘団地 第2回大規模修繕工事施工会社募集 所在地 練馬区光が丘3-3-6~7 設計監理 (株)三衛建築設計事務所

