

三菱レイヨン 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316号★
2009年(平成21年)
1月5日(月)

竣工当時「東洋一のアパート」と呼ばれた旧江戸川アパートメントのコンセプトを継承しながら、路地型コートや屋上庭園など住人との交流を促す空間デザインで新しい都市居住型集合住宅を実現。各棟各共用施設を回遊できる「路地型コート」、さらに7階レベルでは、全6棟中5棟を空中回廊で結び、その途中に5つの「屋上庭園」を設け、住人同士が自然に顔を合わせ、互いに知り合う機会を創り出している。
建物は変わっても、いままで住んでいた人々と新たに入居した人のコミュニティ継承を考えている点が評価された。



↑旧同潤会
江戸川アパート

メインゲート →
(建て替え後)



■2008年度グッドデザイン賞受賞
集合住宅「アトラス江戸川アパートメント(同潤会江戸川アパートメント建替事業)」
旭化成ホームズ株式会社

謹賀新年

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会
会長 穂山 精吾

アメニティ読者の皆様

新年おめでとうございます。

昨年は、アメリカを震源とするサブプライムローン問題から金融不安を招き、世界同時不況という大変な事態になりました。日本の経済は一気に悪化し、皆様にとっても管理組合にとっても大変不安な状況ではないかと察します。

マンションにとっても「経年劣化」「居住者の高齢化」等の課題に対する対応が益々重要性を帯びております。また、分譲マンション500万戸時代を迎え、新たな課題に対処する必要もあります。

一方、国でもマンションに関する新たな施策を構築すべく社会資本整備審議会に「マンション政策部会」を設置して検討を行っています。これにより新たなマンション管理の時代がくるかもしれません。

NPO日住協は、国及び地方自治体との連携でよりよい管理に向けて最大の努力をいたします。本年は、景気回復の先が見えない状況ですが、自助努力で管理組合及び居住者の皆様にとっても明るい年になることを願ってやみません。

NPO日住協もこの1年全力を挙げて、皆様への支援を進めてまいりますので、よろしく願いいたします。

読者の皆様にはこの1年が幸多き年でありますことを願っております。

平成21年 元旦

＜主な記事＞

- | | | | |
|-----------------|----|---------------|----|
| ◇新・マンション事情 | 2面 | ◇論議・2つの管理方式 | 5面 |
| ◇給水管更新工事事例 | 2面 | ◇マンション法律Q&A | 5面 |
| ◇エレベータ閉じ込め対策 | 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 | 3面 | ◇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 |

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

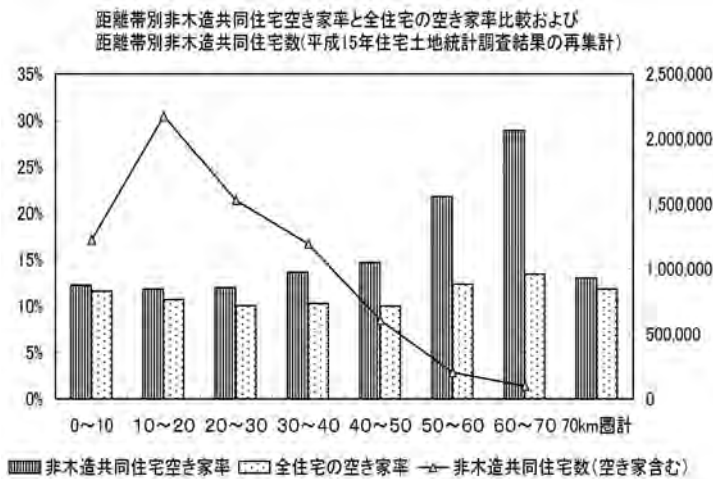
- ホームページ<http://www.renotech.jp/>にて
- ビデオ・カタログで実感ください。
- ご請求は下記本社又は東京支社まで。

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





深刻化しつつある郊外の 非木造共同住宅の空き家問題

高崎健康福祉大学教授

松本 恭治

平成15年に国が実施した住宅土地統計調査結果からは、非木造共同住宅の持ち家と賃貸の世帯数が判明しても、空き家が分譲、賃貸のいずれのマンションから発生したかを正確に特定出来ない。そこで今回は非木造共同住宅の空き家の再集計結果を報告する。図は東京大都市圏70kmの範囲で距離帯別に全住宅と非木造共同住宅との空き家率を比較したものだ。全住宅の空き家率は距離帯で大きな変化が無いものの、非木造共同住宅の空き家率は外周部に行くに従って急激に増加する。ただし60~70kmの距離帯の空き家率が30%と高いものの70km圏全体の空き家率はその影響を受け難い。主な原因は以下の通り。

新

マンション事情

〈13〉

① 10~20km帯とその前後にストック数が集中し50km以遠のストック数がわずかに過ぎない。現段階では70km圏全体の非木造共同住宅の空き家率は、住宅経営上の決定的な障害にならなくとも、大都市圏周辺部では深刻化していることを示す。

② 大都市圏では距離帯が増すほど車保有率が上昇し、そのため駐車場なしのマンションは借り手、買い手を見つけにくい。群馬県を例に取ると、駐車場がないマンションは欠陥住宅に近い。公共交通機関が壊滅しているからマイカーが無ければ生活が成り立たない。

③ 非木造共同住宅の平均規模は距離帯で大きく変わらないが、一方全住宅の平均規模は周辺部にいくほど拡大する。借家の比率が少なくなり、戸建持ち家が主流になるためだ。従って大都市圏周辺部における非木造共同住宅は分譲・賃貸に関わらずその地域では相対的に低水準住宅となる。戸建持ち家は同居者も多く、家族人数が減少しても空き家化しにくい。低水準化した住宅は単身者が多いため居住期間も短く、需要が乏しくなれば空き家化しやすい。

④ バブル崩壊後土地売買の目的が所有から利用に転換したことも郊外住宅の空き家化に大いに寄与した。都心部の地価が高いつきには多くの人が郊外住宅の需要を喚起し中古需要を支えたが、都心部の土地が居住用に利用され始めると遠隔地の住宅需要は大きく減少。都心からの住宅需要者は遠隔地に到達する前に途中下車する傾向が強まり、さらに遠隔地居住者が都心に移動する傾向が強まった。買い手、借り手を手放した古い小規模床面積の非木造共同住宅は維持管理の良否に関わらず急激な価格低下、空き家化を余儀なくした。

⑤ 市街化調整区域がある郊外は薄く広く市街地が膨張しやすく、都市計画上の問題も多い。

ところで、今後少子化と人口減少で郊外遠隔地の非木造共同住宅の空き家率は確実に増加する。分譲マンションへの影響は避けられない。ストックの存続の環境条件も悪化。現在、東京大都市圏における非木造共同住宅の空き家化はまだ序の口だ。東京圏全体を風邪程度の症状に喩えれば、人口減少、都市崩壊が進む地方都市の場合は肺炎に近い。各種建物の廃屋は決して珍しくなく、分譲マンションが半分空き家でも驚くに値しない。問題は行政、住民とも無関心なことだ。一体この国はどこに行き着くのか不安である。(つづく)



管理組合を対象に開かれた工事見学会

1 設備の劣化

板橋区前野町にある前野町ハイツは、1981年公団分譲の団地型マンションで、5~8階建て5棟301戸、1戸約90㎡の建物である。建物構造は壁式であり、耐震補強の必要はないと判断されたが、高架水槽3基は満水時に震度7で全て転落すると判断された。併せて、給水管、台所雑排水管と浴室等雑排水管を抜管試験した結果、減肉による劣化が始まっていた。また、給水ポンプの絶縁抵抗値や運転電流値に異常値が散見されるようになった。そこで2006年(新築入居後25年)の管理組合総会で、これから設備を数年間かけて根本的に改修する決議をした。

2 改修工事

2006年、まず雑排水管の埋設管損傷部分を大規模に修繕した。次いで、2007年に全戸の台所雑排水たて管を更新した。台所雑排水たて管はほとんどが階段室のPS内にあったが、一部の住戸では和室の押入れ内

工事事例

共用給水たて管、浴室・洗濯・洗面の専有排水管及び
共用雑排水たて管の更新

前野町ハイツ給排水管更新工事

前野町ハイツ住宅管理組合(東京・板橋区) 理事長 橋爪 昉(はじめ)

8ヶ月間を要した。工事会社は、競争見積りによって株式会社太平エンジニアリングを採用し、工事表のとおり2008年12月20日に完工した。

管理組合は、2006年から2008年までの工事は総額6億円の資金を要した。

3 資金の積み立て

1992年の第1回外壁等大規模改修実施時に、その16~17年後の2008年頃にはこうした設備の劣化が生じることが予測されていたので、早いうちから数年間隔で修繕費積立金月額を増額し、2008年の現在では1戸月額18,000円になっている。これとは別に、駐車場使用料等収入をほぼ全額修繕費積立金会計に繰り入れていた。さらに2008年に

給排水管更新工事の中の前野町ハイツ住宅管理組合(東京都板橋区前野町)において、平成20年7月10日前野町ハイツ住宅管理組合、NPO日住協東京都支部、東京マンション管理士事務所事業協同組合、マンションリフォーム協同組合の共催による工事見学会が開催された。当日は平日にもかかわらず管理組合役員やマンション管理士等、16管理組合40数名の参加者があった。(以下工事内容について管理組合より詳細報告をしていた)



給水ポンプは5台新設した



トイレを脱着して行ったトイレ内排水工事

前野町ハイツ 共用給水設備・雑排水管改修工事

【施工会社】

株式会社 太平エンジニアリング
リモデリング部

東京都文京区本郷1丁目19番6号
TEL : 03-3817-5565
FAX : 03-3817-8109
http://www.taihei-group.co.jp/



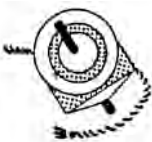
前野町ハイツ

【工事内容】

- ・給水システム変更工事
- ・共用部給水管更新工事
- ・多目的配管敷設工事
(将来用通信・防災配線用配管)
- ・共用部雑排水横引管更新工事
- ・浴室排水トラップ更生工事
- ・付帯外溝工事、建築工事

謹賀新年

今年もよろしく
お願いいたします



(アメニティ・クライアント一同)

想定される直下地震の被害

今年には阪神・淡路大震災から14年目。この震災以降、行政を始め各方面では様々な防災対策が行われてきたが、その後も各地で大きな地震が発生し多大な被害をもたらしている。

地震原因の一つは、地球表面の「プレート」と

380万人、エレベーター

閉じ込め約9000台

の層が押し合う力。日本

としており、政府では経

済被害想定を約112兆

円としている。いたずら

で、この場所でも地震

が起りうることを今後

も認識する必要がある。

また、これまでの経験

を活かし実際にどのような被害が発生するか、被災

時にはどの様な行動をと

るかなどの対策を考

ることが重要だ。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は

はるかに大きい。

情報INDEX

★超高齢化集落に 来月に建替えが終
わる新宿の都営「戸山団地」(2321
戸)は65歳以上の住民が半数を占め
る。1人暮らしも271人。

(11/18毎日)

★化学物質管理、対象を拡大 化学物
質排出管理促進法に基づく政令の改
正が閣議決定した。354種から462種
に。

(11/18日本経済)

★阪神大震災、被災マンション最後の
再建 再建が難航していた神戸市灘
区のマンションが13年振りに建替え
られた。我が家に戻ったのは178世
帯のうち約2割。

(11/30読売)

★防火シャッター閉じない恐れ 東洋
シャッター製(2002〜2005年販売)
に不具合。同社が無償修理。

(12/6日本経済)

★エレベーター、ドア開いたまま落下
京都のマンションで、住民の女性が
エレベーターと床の隙間に足を挟ま
れ重傷。

(12/9日本経済)

★野良猫に餌やりやめて 三鷹市の集
合住宅の住民17人と管理組合が、同
じ集合住宅に住む将棋の内藤一二三
(ひふみ)九段を相手取り、野良猫
の餌やりの差し止めと慰謝料などの
損害賠償を求める提訴を起こした。

(12/11読売)

★花がひろげた住民の輪 約2000人
が入居する大規模マンション「新多
摩川ハイム」(川崎市)では、住民に
よる花壇づくりで交流の輪が広がっ
ている。また住民らが設立した「ガ
ーデンクラブ」は近くの特別養護老
人ホームの花壇づくりも担うなど地
域に活動も広がっている。

(12/12東京)

★悪質餌やりで罰金、荒川区が初の禁
止条例 烏や野良猫など飼われてい
ない動物に餌を与えて集め、住民に
迷惑をかけることを禁止する「良好
な生活環境の確保に関する条例案」
が同区議会でも可決。

(12/13読売)

★建替え年内完成へ 耐震偽装のマン
ション「グランデ サラ 多摩川」
(旧グランドステージ稲城)」が年
内に完成。姉歯元一級建築士による
同事件で住民主体での建替えは同マ
ンションで4件目になる。

(12/13東京)

東京都が公開している
首都直下地震による被害
想定では冬の夕方18時に
東京湾北部地震M7・3
の被害を想定し、死者約
5600人、負傷者約16
万人、建物倒壊・火災焼
路の周知や安否確認など

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

被害をいれるとその規模は
はるかに大きい。

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/>

MITSUBISHI
Changes for the Better

地震後、約30分で運転再開。

地震に備えた、
これからのエレベーターの
メンテナンスサービス。

もし地震が起こったら、地震時管制運転装置で
休止させたエレベーターを、ELE-Quickが
異常の有無を自動診断して安全性を確認。
異常がなければ約30分で自動復旧できます。

*最下層から最上層の高さが30mの場合。
※ご契約の対象とならないエレベーターがあります。
※地震の規模によっては自動診断を行わない場合があります。

地震時エレベーター自動診断&復旧システム
ELE-Quick®
(エレクイック)

ビルを、まるごと、心地よくする。
三菱電機ビルテクノサービス株式会社
昇降機保守事業本部 〒116-0002 東京都荒川区荒川7-19-1 (システムプラザ)
TEL (03)3802-9532 <http://www.mtec.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
I 塗 カ 料 I メ	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。
防 水 材 料 メ ー カ ー	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 TEL03-3436-3010 リニューアル営業部	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。
防 水 ・ 下 地 補 修 施 工 業	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。
	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。
塗 装 施 工 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。 リフリース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

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
施 塗 工 業 装	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・マッシュック工法。
	(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行っています。
	(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。
加エ メ ー カ ー	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	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。
I エ タ レ I ベ	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。
	工電 事気	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 友友中野坂上ビル 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

☎ 0 3 - 3 6 6 6 - 1 9 7 3

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

「問題別分科会」

日時 1月22日(木) 18時～20時
会場 日住協事務所 (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。

「浴室床防水&浴室排水設備等の改修工法」研修会

施工例から学ぶ

日時 3月14日(土) 10時～16時50分
会場 カメリアプラザ (JR 電戸駅)
参加費 無料
資料代 日住協会員1000円
賛助会員2000円、一般3000円
内容

- (1)清瀬旭が丘分譲団地浴室改修工事事例報告
(施主/清瀬旭が丘分譲団地管理組合法人、施工/㈱ソエジマ)
- (2)最近の施工情報
(①千葉幸町・麻生台住宅浴室改修事例とその問題点/南海工業(株)②「ショートマルライナー工法/浴室排水トラップ」施工例について/㈱マルナカ③「築30年分譲住宅浴室防水改修工事」の施工例について/㈱小島製作所・双和化学産業(株))
- (3)浴室改修工事時の注意事項
(高幡芙蓉ハイツ管理組合)
- (4)マンションの耐震化促進について
(東京都都市整備局住宅政策推進部・坂本虎男副参事)

〈相談会〉

- 会員無料、一般5千円
- 管理委託相談会
1月14日(水) 午後5時から
管理事務委託契約、管理会社とのトラブルについてなど。
 - 建物相談会
1月20日(火) 午後5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。
 - 法律相談会
1月14日(水) 午後5時から
区分所有法・規約、管理上の法律相談など。
 - 設備相談会
2月12日(木) 午後5時から
マンションの設備(給排水設備・配管、電気・ガス等)についての相談。

※各催し、相談会の申込み・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

管理組合方式と管理者管理方式の違い

24年振りで管理組合の役員に再就任した。かつては他の管理組合の模範とみなされ、団地管理を学ぼうとする訪問者が数多く、訪問客が絶えなかったのだが、20年を経て役員になってみると往時のような管理を感じ取ることができなかった。マンション管理の継続の困難さを実感させられた。



国交省の社会資本整備住宅宅地審議会マンション政策部会の議事録を読んだ。ある委員の管理組合方式の運営方法と経営の分離方式の考えが、疑問を呈した意見に首肯さ

では、管理業務の評価や利益相反行為又は信用失墜行為をチェックする監査機関を構築できるか。管理組合法人の場合、供給公社が管理するものが通例である。その結果、管

プロの管理といえば、管理会社が管理者代行になっている例や供給公社の割賦終了までの間、管理をした事例を挙げてみる。割賦購入者全員の親睦団体のような「自分たちでふるさとの街づくりを」

事の規定を設けている。しかし監事の規定は民法の規定を準用するだけ規定し、だが監事の任務とか権限について具体的、明細な規定は無い。管理の評価については集会で言えばよいというくらいだろ

理の実態は、機械設備の運転管理とか当面の維持管理を行うだけで、多額な資金を要する計画修繕はほとんど行わないのが普通だ。割賦が終了後の管理組合設立のときは、財産としての住宅の劣化がはな

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



Q 最近、近所のマンションの管理組合が法人化したとつづです。私達の管理組合も法人化したらどうか、という意見も出ています。管理組合を法人化するとどのようなメリットがあるのですか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川貴康
A 管理組合を法人化するとメリ

①団体としての組織を備え②多数決の原則が行われており③構成員の変更にもかかわらず団体が存続して④組織において代表の方法、総会の運営、財産の管理等団体としての主要な点が確定している場合は権利能力無き社

分所有者の財産の区別が明確になることなどがあ

管理組合を法人化すると、 どんなメリットがあるか？

対外的な法律関係の当事者となることはできませんので、法人化しないと(1)のメリットを享受できないわけではありません。

金融機関から借入をした

他方で、管理組合が法人化すると管理組合法人方が融資を受けやすくなったり、発注をしやすくな

したがって、管理組合で不動産を取得する場合などは管理組合を法人化しておけば管理組合自身の名義にすることが可能

但し、現実に管理組合が不動産を取得するケースはそれほど多くないと思われ

また、預金口座についても管理組合名義での預金口座を認めてくれる金融機関も

これらのメリットとデメリットを比較して検討すると良いでしょう。

法人化の具体的な手続については次回解説したいと思います。

金融機関から借入をした

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)
宇喜田住宅	西葛	歩 8 分	S49	3/13	3LDK	58.27	1,800
府中多摩川通り住宅	是政	歩 7 分	61	5/10	4LDK	90.91	2,350
星が丘パークランドふじのき台	京王稲田堤	歩 15 分	60	5/5	4LDK	95.27	2,350
永山ハイッ	京王永山	歩 3 分	52	3/11	3LDK	66.17	1,600
鹿島団地	京王多摩センター	歩 15 分	51	5/5	3DK	56.81	850
検見川パークマンション	検見川浜	歩 5 分	50	5/16	3LDK	79.56	1,380
村上団地	村上	歩 15 分	51	3/5	2LDK	51.18	650
牧の原団地	五香	歩 15 分	50	1/5	3DK	48.85	600
清水口団地	西白井	歩 6 分	54	4/5	4LDK	84.78	820
掘込第4団地	白井	歩 8 分	56	5/5	2LDK	56.82	600
若葉台第1住宅	若葉	歩 12 分	54	1/5	3LDK	63.00	550
東新井団地	大宮	歩 15 分	55	3/5	3LDK	82.77	1,300
パークフィールドみさと	新三郷	歩 14 分	63	4/14	3LDK	74.27	1,350
新宿団地	川越	歩 10 分	44	1/4	2LDK	50.90	620
かやのき台	与野本町	バ 8 分	55	5/5	3LDK	72.57	750
並木2丁目第6住宅	並木中央	歩 7 分	56	1/3	3LDK	77.32	1,880
霧が丘グリーンタウン第4	青葉台	バ 15 分	58	2/4	3LDK	74.28	2,000
東向地団地	長津田	歩 10 分	50	4/5	3LK	55.01	850
鳶尾団地2街区	本厚木	バ 26 分	52	4/5	2LDK	56.81	680
西三田住宅	生田	歩 13 分	42	2/5	3DK	45.43	900

※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/>

今年の住宅関連減税

政府与党による21年度
税制改正大綱が12月12日
発表されその内の住宅ロ
ーン減税についても明ら
かになりました。

期限切れを迎えた現在
の住宅ローン減税制度は
適用期限を平成13年まで
の5年間延長すること
に。

現行の制度で2000
万円だった控除対象借入
限度額は5000万円に
拡大されます。

また控除期間を10年
間、控除率を1%として
これまで最大160万円
だった控除額を最大50
0万円まで引き上げま
す。

2000年住宅等の長期
優良住宅は、控除期間10
年間、控除率は平成21年
から23年まで1・2%と
し、控除額を最大600
万円まで引き上げます。
いずれも対象となる人
は今年1月以降、マンシ
ョン、一戸建てにローン
を組んで入居する人で
す。

通常であれば改正法案
は閣議決定後、2月に国
会へ上程され3月中旬に衆
参で可決され成立しま
す。

現在の不透明な政局で
は年度内の成立が多少不
安ですが低迷する経済情
勢の回復に期待がもたれ
ています。

住宅購入を検討中の場
合は、国会の動きにも注
目しましょう。

集合郵便箱

「私の年賀状」

平成21年干支・丑(つ
ちのとつし)年に寄せて

①『現・内閣』

【つ】 かんた政権、総理

【ち】 がった漢字の読み

【ち】 ばす解散・予算案

【と】 息ついている暇は

【ち】 つ手数多の我が日

【し】 ん年こそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

【ち】 ねんこそは頼みま

②『アメニティ』
【つ】 くる快適生活の
【ち】 え満載のアメニテ
ィ
【の】 った住替え情報や
【と】 う稿欄も楽しくて
【う】 れしい我が家の
【し】 ゅへ住宅専門紙
③『わが女房』
【つ】 れ添いあんだと平
世紀
【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

【投稿先】

皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニ
クな出来事等、住まいや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 東京都中央区日本橋茅場
町2-4-10大成ビル5階、(株)東京フラインク内
アメニティ編集室「集合郵便箱」係、
f a x 0 3 - 3 6 6 7 - 1 8 0 8

今では便器の種類は豊
富で、カタログから選ぶ
のにもかなり迷った。結
局値段も手頃でシンブル
なものを選んだのだが、
カタログをよく読んでな
かったので取り付けてか
らびつくり。操作パネ
ルは壁面に設置されてい
るし、用を足して便座から
離れると自動的に流れる
のだ。まるでパートの
トイレのようだ。もちろ
ん手動でも流せる。

【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

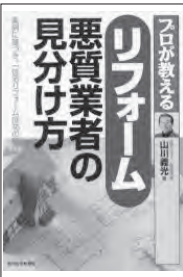
【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

【ち】 よ金も資産も無い
けれど
【の】 こした財は孫六人
【と】 った私の勲章は
【う】 つした鏡の
【し】 わのかず。
(伊勢原市・浦野栄次郎
／79歳無職)

プロが教える リフォーム

『悪質業者の見分け方』



- 第1章 賢い消費者になるために
- 第2章 消費者の情報不足がトラブルを招く
- 第3章 リフォーム業界の理念なき闘いがトラブルを招く
- 第4章 住宅建材メーカーの取組みがトラブルを招く
- 第5章 国・行政の取組みがトラブルを招く
- 第6章 悪徳リフォーム業者の実態
- 第7章 悪質業者を撃退する消費者の対策
- 第8章 業者の選び方とつき合い方

＊山川 義光著
＊B5判・209頁
＊定価 1, 575円
(税込み)

実例に基づき、「住宅リフォーム成功の秘けつ」を指南！

家族と財産を守る

『耐震リフォーム』



- Sec1. 木造住宅に関する5つの疑問
- Sec2. 大地震では何が起こるか
- Sec3. まずは耐震診断から
- Sec4. いざ、耐震補強へ
- Sec5. いざという時のために
- Sec6. 住宅と地震についてもっと知る

＊守山 久子著
＊A5判・207頁
＊定価 1, 680円
(税込み)

元建築雑誌編集者が綿密な取材に基づいて
わかりやすく紹介する成功事例多数！

阪神大震災、新潟中越地震から教訓を学ぶ、
いざというときのための指南書！

お問い合わせ
お申込み

週刊住宅新聞社・出版局販売部

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場 1-28-10
Tel03-3209-7721 Fax03-3209-7780

<http://www.shukan-jutaku.com>

