

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317号★
2009年(平成21年)
2月5日(木)



クロガネモチ(黒鉄摘)

モチノキ科

暖地性の常緑高木で、関東地方以西に分布する。雌雄異株で、初夏に淡い紫白色の小さな花が咲き、雌木にだけ小さな赤い実を結ぶ。初冬から3ヵ月間も溢れんばかりの赤い実が目を楽しませてくれる。モチノキより大きく、黒鉄のモチノキの名前となっている。



議案づくりは万全の準備を!

マンション管理組合 通常総会対策

3月～5月は、特に多くの管理組合で通常総会が開催されます。通常総会は年に1回は開催することが規約で明記されているのが一般的ですから、万全の準備をして望みたいものです。

議案書の3つの柱

特に大きなウエイトをおきたいのが「議案書」です。

通常総会とは主として、「事業報告」「会計報告」「監査報告」と、「事業計画」「予算」及び「役員選任」という大きく3つの柱から成り立っていますから、議案書もそれに沿って作成します。

事業計画

事業報告は、前回の通常総会で承認された事業計画に基づいて、この1年間に実施した事業についての報告であり、その時々に使った費用を会計報告するわけです。事業に伴って会計が正しく行われてきたかを確認してもらうのが、監査ということになります。

事業計画

予算づくりに次年度役員候補者も参加して、次年度の事業計画については、3ヶ月くらい前には検討を始めたといえるでしょう。これには、できるだけ次年度の役員候補者も入れることで、次年度の事業がスムーズに実施される可能性があります。

計画/実行

計画/実行/検討/見直し。少なくとも議案書に書かれていることは、「計画」「実行」「検討」「見直し」の管理サイクルをグルグルと回す必要があります。その成果等については、次年度の理事会にしっかりと引き継ぎを行い、新理事会も管理サイクルをキチッと回していきます。

規約改正も視野に入れよう

通常の議案以外に、規

約改正なども総会の大きなテーマになります。この場合、4分の3の賛成が必要になるので、準備が必須です。また、ペット問題、高齢化対策、ピッキンクに強い鍵の交換などの防犯対策、大地震が仮にやってきたときの受水槽などの復旧のための修繕積立金取り崩しを理事会承認で可とするなど、さまざまな課題があります。

規約改正のポイント。高経年マンションでは、マンションを建てた時代と、また、住んでいる人々の考え方が変わってきていて、しかも、それが規約と矛盾を起しているところがある。規約の改正を考えたとき、この場合、それに対するための規約等が必要ではないでしょうか。

時代に合わせた規約改正を! 例え、インターネット。また、専有部分となす。

特集 建替え座談会 4・5面

〈主な記事〉

- ◇管理組合お役立ちメンテナンス企業ガイド 2面
- ◇研修会等催し案内 3面
- ◇論議・大規模修繕取組み 3面
- ◇マンション建物Q&A 3面
- ◇特集 建替え成功・建替え取組 8面
- ◇新・マンション事情 6面
- ◇大規模修繕工事事例 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

NPO日住協第7回通常総会

平成21年3月29日(日)午後1時半から

会場 TEPCCO銀座館

大阪ガス エン지니어リング 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 エン지니어リング 技術審査証明第0302号



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





★ 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 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 材 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 TEL03-3436-3010 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。
塗 装 施 工 業	(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

	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・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。
	(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適な工法を考えた提供致します。
	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-IL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 ス エ テ ン レ ス イ ン 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	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。
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	(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

☎ 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 ★

合を推定し、試し焼きを補修に、かなり気配りが行います。かなり丘づつが必要です。

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
(新宿モリス 17F) 私書箱 7038 号

建替え集 座談会 「不況の今こそ真価が



和やかな雰囲気での座談会 (NPO日住協・会議室)

で結構です、教えてください。
阿部 管理規約をどう浸透させていくかという点と、われわれだけの情報収集というのには限界があるから、外部の力をどう導入するか。その際にお金もかかるだろうし、理解を得るということが大事だと思います。
司会 次に府中目鋼住宅の大洞さんお願いいたします。



諏訪2丁目 阿部秀寛氏

大洞 昨年の12月に建替え決議を行おうと進めてきたのですが、経済危機に遭遇し延期致しました。私共の団地には1棟10戸という住棟が複数ございまして、先程の三分の二のクリアーが不確実な状況にあります。ディベの選考にあたっては、組合内に事業協力者選考委員会を設け、再開発コーディーネーター協会を通じて公募いたしました。その中で702戸にきめて

で、決議は延期するという選択をしたわけです。司会 プランで採用している容積はどのくらいですか。
大洞 約200%です。

阿部 私のところは150%。
司会 とはいえ、敷地の形状も権利関係も全く違う両者ですからね。

山縣知彦氏(エンパイアコープ) 建替え決議を延期したことでも被害はありませんか。
大洞 それは、やっぱりあります。排水管とか給水管とか。排水管は配管の清掃時に腐蝕が見え、給水は昨夏、4度も断水する騒ぎが起きました。設備面での老朽化は目に見えて進んでいます。また、私たちの団地は、府中市でも高齢化率が高く、エレベーターの必要性も緊急問題であり、昨年行った耐震診断の結果も評価は低い。今の状況を状況の中でも対策も講じていかなくては

いけません。司会 これからの管理組合の役割としてはどんなことを考えますか。
大洞 私共にも管理組合、建替え委員会があるのですが、組合は、どんな建物になるかというよりも組合員の合意形成に力を注ぐ。委員会との連動が大事になってくると思います。先程指摘があったように、感情の縛りに発展しないように対話を大事にしていきたいです。

山縣知彦氏 エンパイアコープ
当初は、組合員に呼びかけ、ゼネコン・ディベを紹介してもらいました。その中の1社、大手不動産会社が従前の権利者には負担なしに同規模の住戸を提供し、仮住まいの家賃や引越費用も持つてくれるという好条件を出してくれましたが、バブルがはじけて夢となりました。平成に入ってから親しい方がいたので多数の組合員が説明やお願いに行った熱意が成功につながったと思います。

建替え成功住宅の場合

司会 では次に、建替え決議を終え建替え工事が竣工、着工しているところに訊ねていこうと思います。(1)事業協力者決定の決め手、(2)成功を収めるにあたっての組合の役割、(3)建替え後の感想について教えてください。まずは国領住宅団地の山岸さんお願いします。

山岸 ここまで来るのには大変な苦労の連続がございました。当初は土地持ち分と床面積の関係で混乱し、続いて、建替え推進母体の人員入れ換え次に事業協力者の選定をどう行かなどについて理事会が採決するという手法を取るようになりました。事業協力者の最初のコンペには9社、それを3社に絞って、そこで組合員による投票を行って、旭化成を選び、コンサルタントのリードの

司会 では最後に唯一山手線の内側に位置するエンパイアコープの山岸さんに、報告いただきました。簡単に等価交換が成立し順風満帆です。
司会 これは最後に唯一山手線の内側に位置するエンパイアコープの山岸さんに、報告いただきました。簡単に等価交換が成立し順風満帆です。

山縣 これまで発表された事例と大きく異なるのは、敷地面積があまり広くなく全体でも590坪と狭いのが特徴です。私共のマンションの背中は新宿御苑、都心にしては恵まれた環境に包まれ、交通が至便の立地です。東京コープという会社が造ったマンションで、原宿のコープオリンピア、中野のブロードウェイを造った会社です。昭和38年の完成で区分所有法が施行されたばかり、この辺でいろいろな混乱が生じました。昭和60年頃から老朽化が目立つようになり、建替えへの関心が深まり、建替え準備委員会を設け、実施するといふよりは研究を行うといったスタンスで

ある組合員の協力もあって、最終的なプランが固まりました。野村不動産は非常に積極的で、1週間単位で会合を持ち、テキパキと進めてくれ、大きな信頼関係を築くことができました。このディベを選考した要因は、良心的でかつ細かい対応の姿勢にあったと言えますが、これが成功につながったと思います。それから、最終段階では、管理組合の理事会と建替え委員会を一本化する話もありましたが、両者は自



府中目鋼 大洞武美氏

大洞 いいえ。私共のところは、成行きを見て再開しようということとで、緩やかな覚え書きを交わし協定を延期しているところです。
司会 この不況を受け、住民が不安がるということはありませんか。
阿部 先頃出来た建替えとの費用比較のため長期修繕計画を公表したところ、例え建替えしなくてもお金がかかるということを知り、不況とは別に差迫った状況にあることが判ったように思います。

司会 本日は貴重なお時間を割いていただき有難うございました。



アトラス国領 山岸光之氏

山岸 ここまで来るのには大変な苦労の連続がございました。当初は土地持ち分と床面積の関係で混乱し、続いて、建替え推進母体の人員入れ換え次に事業協力者の選定をどう行かなどについて理事会が採決するという手法を取るようになりました。事業協力者の最初のコンペには9社、それを3社に絞って、そこで組合員による投票を行って、旭化成を選び、コンサルタントのリードの

山岸 ここまで来るのには大変な苦労の連続がございました。当初は土地持ち分と床面積の関係で混乱し、続いて、建替え推進母体の人員入れ換え次に事業協力者の選定をどう行かなどについて理事会が採決するという手法を取るようになりました。事業協力者の最初のコンペには9社、それを3社に絞って、そこで組合員による投票を行って、旭化成を選び、コンサルタントのリードの

山岸 ここまで来るのには大変な苦労の連続がございました。当初は土地持ち分と床面積の関係で混乱し、続いて、建替え推進母体の人員入れ換え次に事業協力者の選定をどう行かなどについて理事会が採決するという手法を取るようになりました。事業協力者の最初のコンペには9社、それを3社に絞って、そこで組合員による投票を行って、旭化成を選び、コンサルタントのリードの

いい暮らしを、創る。
住まいのオンリーワングループ

HASEKO 長谷工 コーポレーション

建て替える理由。

マンション建て替えの適齢期というものは、マンションによって千差万別です。建て替えたい事情やニーズも様々です。ちなみにこれまで実際に建て替えられたマンションの平均年齢は築後37年といわれています。あなたのお住まいのマンションの建て替え理由は何ですか。

有志の方の建て替え勉強会を受け賜ります。
お気軽にお問い合わせ下さい。

長谷工のマンション建替え事業
インターネットでさらに詳しく！ www.haseko.co.jp/tatekae/
東京 ☎0120-850-546 大阪 ☎0120-875-600

新

マンション事情

〈14〉

非木造共同住宅の 空き家率増加の原因は

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

図は非木造共同住宅の
空き家率である。茨城、
栃木、群馬、山梨、長野、
岐阜、三重県に至る東海
道の裏庭が高い空き家率
を示す。これら地域はい
つの間にか製造業従事者
比率で日本有数の工業地
帯になった。理由は農業
からの脱却を目指して各
自治体が大都市から企業
誘致すべく郊外の工業団
地造成にまい進した結果
である。

土地分譲価格の安さ、
パートなどの豊富な低賃
金労働者、大都市圏から
の近い距離、インフラ整
備が誘致の武器となっ
た。内陸型の工場である
から電気、機械、自動車
等の部品産業で熟練の下
請けを必要としない工業
が主流を占めた。平坦な
土地ならどこにでも進出

可能であった。
ところがバブル崩壊後
グローバル化の波でこれ
ら地域の多くの工場は中
国や東南アジアへ移転し
た結果、製造業従業者が
激減した。製造業従事者
比率と非木造共同住宅比
率、製造業従事者減少率
と非木造共同住宅空き家
率は極めて相関が強い。
製造業従事者企業誘致
の過程で市街化調整区域
は開発自由特区化し、大
型店舗、コンビニ、福祉
教育、医療、遊園等の施
設および住宅までも次々
中心市街地から移転し
た。

ただし福祉の総量抑制政
策の下では待機したまま
で多くの人々が人生を閉
じる。バスなどの公共交
通機関は壊滅状態で自家
用車がなければ生活でき
ないから、駐車スペース
が不足している古い集合
住宅は空き家が多い。小
店舗、スーパー、ガソリ
ンスタンド、食堂、診療
所、遊技場などの各種事
業所も自動車社会の下で
は厳しい競争にさらされ
るから、新築物件と廃屋
物件が混合するのがこの
エリアの特徴である。

ところで非木造共同住
宅の空き家率は平成15年
の東京で11・9％に過ぎ
ないが、山梨では38・4
％に達する。分譲マンシ
ョンの空き家率を正確に
算出できないが、交通不
便な場所に立地し古く、
床面積が小さくエレベ
ーターがない中層住宅の上
階部分で空き家率が高い
ことが確認される。新築
分譲が困難地域であれば
存続も困難でもあるから
地方都市での空き家大
量蓄積は十分予測可能
だ。地方の住宅事情に首
都圏の居住者が目を向け
る機会はない。知って
も断片的である。大都市
圏周辺部は既に車社会で
あり、しかも製造業の進
出撤退が激しい地域だ。
大都市圏が決して安泰で
ないことは地方の体験か
ら予測可能である。

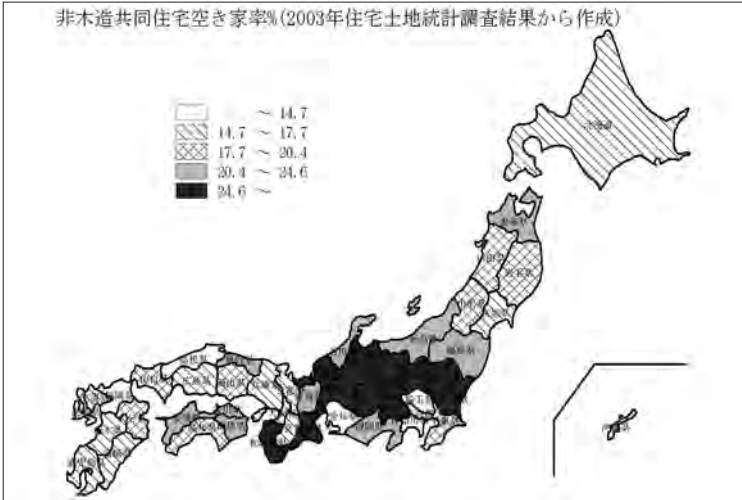
当マンションは、築22
年経過した建物で横浜地
区特有の傾斜地に建つ雁
行型テラスハウスであ
る。斜面に沿って建てら
れ、雁行している上に階
段状の建物形状で、通路
部分のほとんどは急勾配
の階段で構築されてお
り、手すりはあるものの
実用性や機能面で難点が
あった。

第2回目の改修に伴い
建物を調査したところ、
屋上直下階をはじめ漏水
が各所にあり、その解決
が課題となった。特に屋
上防水は、過去に被せ工
法にて改修された経緯が
あったが、雨水の浸入経
路を完全には
処理しきれ
ていなかったよ
うである。今
回の大規模修
繕は、特に各
所の漏水に対する保全処
理と階段の安全性付与が
重点課題になった。

◆屋上防水等の改修
屋上は、アスファルト
露出防水であり、部分補
修では直しきれないほど
のシフ寄りや断裂など防
水層の役物廻り劣化や排
水ドレン廻りの劣化、
通気トップ金物基部の劣
化が確認され、漏水住戸
は、水下側に集中してい
た。前防水改修の折に、
納まりの改善や劣化部の
保全をせずに防水層を被
せたことや排水口を改修
できなかったことが防水層の口
開きや劣化を早めたもの
と考えられる。そこで今
回の工事では、旧屋上防
水層を全撤去し更新する
こととした。撤去時、防
水層下に雨水の滞留が確
認され、漏水住戸付近の
屋上床版のひび割れの止
み処を調査して防水層の
納まり改善に努めた。

また、一部に緩衝工法
によるウレタン塗膜防水
部分がなかったが、脱気筒
の設置がなく防水層の脹
れ、修繕にあたる工事中
に追加設置を行った。
その他の漏水部では、
打ち継ぎ部の目地直上に
巣穴の発見やエキスパン
ションジョイントの外壁
ひび割れによるものがあ
った。これらは、本来な
らば第1回目の工事の時
に注意深く現場確認調査
を行っていたら恐らく発
見できた不具合と考えら
れる。修繕にあたる工事中
に追加設置を行った。

◆まとめ
建物の性能のうち、漏
水だけは我慢できないも
のである。防水改修を行
って一定期間は持ち堪え
ても、22年で2回の防水
改修を行うことになった
のは、それなりの理由が
ある。それは前回の防水
改修で、防水納まりに対
する配慮や必要な手立
てを施していなかったこと
など通り一遍の改修にと
どまったことが影響して
いるものと思われた。特
にシーリング工事におい
ては、撤去して打ち替え
る仕様になっていたが、
撤去せず増し打ちになっ
ていたり、塗膜防水層の
厚さが所定の厚さでなか
ったり、最近、このよう
な改修施工欠陥の露見が
多いように思う。(設計
・監理 ㈲鈴木哲夫設計
事務所 鈴木哲夫)



図は非木造共同住宅の
空き家率である。茨城、
栃木、群馬、山梨、長野、
岐阜、三重県に至る東海
道の裏庭が高い空き家率
を示す。これら地域はい
つの間にか製造業従事者
比率で日本有数の工業地
帯になった。理由は農業
からの脱却を目指して各
自治体が大都市から企業
誘致すべく郊外の工業団
地造成にまい進した結果
である。

土地分譲価格の安さ、
パートなどの豊富な低賃
金労働者、大都市圏から
の近い距離、インフラ整
備が誘致の武器となっ
た。内陸型の工場である
から電気、機械、自動車
等の部品産業で熟練の下
請けを必要としない工業
が主流を占めた。平坦な
土地ならどこにでも進出

可能であった。
ところがバブル崩壊後
グローバル化の波でこれ
ら地域の多くの工場は中
国や東南アジアへ移転し
た結果、製造業従業者が
激減した。製造業従事者
比率と非木造共同住宅比
率、製造業従事者減少率
と非木造共同住宅空き家
率は極めて相関が強い。
製造業従事者企業誘致
の過程で市街化調整区域
は開発自由特区化し、大
型店舗、コンビニ、福祉
教育、医療、遊園等の施
設および住宅までも次々
中心市街地から移転し
た。

ただし福祉の総量抑制政
策の下では待機したまま
で多くの人々が人生を閉
じる。バスなどの公共交
通機関は壊滅状態で自家
用車がなければ生活でき
ないから、駐車スペース
が不足している古い集合
住宅は空き家が多い。小
店舗、スーパー、ガソリ
ンスタンド、食堂、診療
所、遊技場などの各種事
業所も自動車社会の下で
は厳しい競争にさらされ
るから、新築物件と廃屋
物件が混合するのがこの
エリアの特徴である。

ところで非木造共同住
宅の空き家率は平成15年
の東京で11・9％に過ぎ
ないが、山梨では38・4
％に達する。分譲マンシ
ョンの空き家率を正確に
算出できないが、交通不
便な場所に立地し古く、
床面積が小さくエレベ
ーターがない中層住宅の上
階部分で空き家率が高い
ことが確認される。新築
分譲が困難地域であれば
存続も困難でもあるから
地方都市での空き家大
量蓄積は十分予測可能
だ。地方の住宅事情に首
都圏の居住者が目を向け
る機会はない。知って
も断片的である。大都市
圏周辺部は既に車社会で
あり、しかも製造業の進
出撤退が激しい地域だ。
大都市圏が決して安泰で
ないことは地方の体験か
ら予測可能である。

当マンションは、築22
年経過した建物で横浜地
区特有の傾斜地に建つ雁
行型テラスハウスであ
る。斜面に沿って建てら
れ、雁行している上に階
段状の建物形状で、通路
部分のほとんどは急勾配
の階段で構築されてお
り、手すりはあるものの
実用性や機能面で難点が
あった。

第2回目の改修に伴い
建物を調査したところ、
屋上直下階をはじめ漏水
が各所にあり、その解決
が課題となった。特に屋
上防水は、過去に被せ工
法にて改修された経緯が
あったが、雨水の浸入経
路を完全には
処理しきれ
ていなかったよ
うである。今
回の大規模修
繕は、特に各
所の漏水に対する保全処
理と階段の安全性付与が
重点課題になった。

◆屋上防水等の改修
屋上は、アスファルト
露出防水であり、部分補
修では直しきれないほど
のシフ寄りや断裂など防
水層の役物廻り劣化や排
水ドレン廻りの劣化、
通気トップ金物基部の劣
化が確認され、漏水住戸
は、水下側に集中してい
た。前防水改修の折に、
納まりの改善や劣化部の
保全をせずに防水層を被
せたことや排水口を改修
できなかったことが防水層の口
開きや劣化を早めたもの
と考えられる。そこで今
回の工事では、旧屋上防
水層を全撤去し更新する
こととした。撤去時、防
水層下に雨水の滞留が確
認され、漏水住戸付近の
屋上床版のひび割れの止
み処を調査して防水層の
納まり改善に努めた。

また、一部に緩衝工法
によるウレタン塗膜防水
部分がなかったが、脱気筒
の設置がなく防水層の脹
れ、修繕にあたる工事中
に追加設置を行った。
その他の漏水部では、
打ち継ぎ部の目地直上に
巣穴の発見やエキスパン
ションジョイントの外壁
ひび割れによるものがあ
った。これらは、本来な
らば第1回目の工事の時
に注意深く現場確認調査
を行っていたら恐らく発
見できた不具合と考えら
れる。修繕にあたる工事中
に追加設置を行った。

◆まとめ
建物の性能のうち、漏
水だけは我慢できないも
のである。防水改修を行
って一定期間は持ち堪え
ても、22年で2回の防水
改修を行うことになった
のは、それなりの理由が
ある。それは前回の防水
改修で、防水納まりに対
する配慮や必要な手立
てを施していなかったこと
など通り一遍の改修にと
どまったことが影響して
いるものと思われた。特
にシーリング工事におい
ては、撤去して打ち替え
る仕様になっていたが、
撤去せず増し打ちになっ
ていたり、塗膜防水層の
厚さが所定の厚さでなか
ったり、最近、このよう
な改修施工欠陥の露見が
多いように思う。(設計
・監理 ㈲鈴木哲夫設計
事務所 鈴木哲夫)

工事事例

漏水保全処理と階段の安全性を重点に 保土ヶ谷月見台ガーデンハウス(横浜市)

雁行型テラスハウスの第2回目大規模修繕工事



既存防水層裏に雨水の浸透



改修後の屋上防水



通路階段の手すり設置



新設付加した手すり

保土ヶ谷月見台ガーデンハウス大規模修繕工事

＜設計・監理＞

有限会社 鈴木哲夫設計事務所

東京都新宿区早稲田鶴巻町554
小西ビル3A
TEL : 03-3204-1530



工事を終えた「保土ヶ谷月見台ガーデンハウス」

＜施工＞

佐藤リフォーム(株)・
建設塗装工業(株)共同企業体

佐藤リフォーム株式会社

東京都中央区日本橋本町4-11-6
TEL : 03-3661-7040

建設塗装工業株式会社 リフォーム事業部

東京都中央区日本橋本町3-2-6
TEL : 03-3275-3077

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)
光が丘PTゆりの木通り北	地下鉄赤塚	歩8分	S58	5/5	3LDK	72.92	3,000
グリーンメゾン貝取	京王永山	歩17分	58	3/5	3LDK	78.70	2,000
ホームタウン落合	京王多摩センター	歩15分	59	TH	4LDK	93.40	2,500
上中の原団地	橋本	歩7分	51	4/5	3DK	48.93	780
愛宕団地	京王永山	歩15分	47	4/5	2LDK	62.10	980
グランピア西白井	西白井	歩6分	H02	3/6	4LDK	99.61	1,580
大山口団地	西白井	歩6分	S56	1/5	4LDK	96.97	1,400
アーバイン西白井駅前	西白井	歩3分	H07	1/5	4LDK	102.75	2,200
パークハイツ南山白	白井	歩8分	06	2/14	3LDK	92.40	1,350
堀込第1団地	白井	歩4分	S54	2/2	4LDK	98.72	1,190
入間扇町屋団地	武蔵藤沢	歩11分	63	4/5	4LDK	90.57	1,250
西遊馬団地	指扇	歩6分	55	4/5	3DK	54.37	600
エステート浦和	武蔵浦和	歩10分	59	4/5	3LDK	75.35	1,800
大宮指扇団地	指扇	歩5分	46	3/5	3DK	47.77	490
栄和南住宅	南与野	歩25分	49	4/5	3LDK	70.36	600
星が丘パークランドふじの木	京王稲田堤	歩15分	60	1/5	4LDK	95.27	2,450
グリーンタウン宮の里	本厚木	歩26分	58	2/5	4LDK	93.73	1,600
厚木緑ヶ丘住宅	本厚木	歩15分	39	1/4	2LDK	51.84	550
毛利台ハイソ	本厚木	歩15分	54	5/5	3LK	58.32	610
リパティタウン伊勢原	愛甲石田	歩9分	H04	2/7	3LDK	81.12	1,900

※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/>

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

中古住宅にも金利を優遇／フラット35S

住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度フラット35S(当初5年間0・3%金利引下げ)の対象要件に、中古タイプとして、省エネルギー性などはバリアフリー性などを備えた中古住宅について緩和されることになりました。中古住宅取得後にはリフォーム工事を行う場合も、もちろん対象になります。

具体的対象住宅は、フラット35Sの中古住宅の基準(耐震性、耐久性等)に加えて、省エネルギー性又はバリアフリー性のいずれかについて基準を満たす住宅です。省エネルギー性では、二重サッシ又は複層ガラスを使用した住宅又は天井、屋根、

外壁、床下等に省エネルギー対策等級2の基準と同等の厚さ以上の断熱材を使用した住宅。バリアフリー性では浴室、階段に2力以上の手すりの設置又は屋内の段差が解消された住宅です。

これらは昨年発表された政府の「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の一環として盛り込まれました。

今後は新築だけではなく、中古住宅の資産価値向上も期待されます。

集合郵便箱

気になる言葉つかい

「早く食べヨ、ぜいたく言ってんじゃネエヨ」、こんな言葉つかいをよく耳にする。テレビのお笑い番組ではない。ファミリーレストランで、若い母親が子を前にしてのものです。私、よくこの種の店を利用するからこんな場に出くわすのだらう。テレビの芸人達の影響だらうと思う。それはあくまでも画面上、演出上のものでしかないと思うのだが、見ている側はかなり浸透してしまっているようだ。

私ってエコ人間

歯磨き粉のチューブって、ペチャンコになってもけっこうまだ出ますよ。ね。最後はおしりの方からくるる巻いて中身を絞りだしたり、チューブの中はどうなっているんだらうとハサミでチューブの真ん中をちぎって、ほじってまで使ったり。家族は私のことを「ケチ」と言う。違う！断じて違う。最後まで使いきることで私は達成感(ちよっとオーバー)を得ることができからなのだ。また使いきることによって物への感謝の気持ちの表れでもあるのだ。それを人はケチといふのなら仕方ない。

生鮮食品も我が家では使いきるので、駄目に捨てるといことはありません。でも最近、物々しく、年賀状なせ書くの遅い。毎年のことながら、年賀状がぎりぎりにならないと書けない。今年こそは早めにと思っている。書いた試しがない。ご無

団地火災



昨年12月17日22時50分頃、鶴川6丁目団地(昭和43年旧住宅公団分譲、5階建て30棟780戸)9街区2階住戸より出火。2階・3階住戸が全焼、4階半焼、5階一部延焼、1階住戸は放水による被害が発生した。出火原因は不明。

消火のため消防車が駆けつけたが、消火栓の前に3台の違反駐車があり、5階まで延焼する被害となった。また、住民が隣戸へベランダ伝いに避難したが、朝から罹災者への食事を準備するなど大活躍をした。住宅の復旧については罹災棟の代表者と管理組合とで協議中だが、同団地は団地全体での火災保険等には加入していないため、棟の共用部分の修理に関しては棟の積立金で賄うこととなる。

火元の2階と上階が全焼

鶴川六丁目団地(東京・町田市)

同団地は自主管理方式で管理を行っており、団地全体の修繕積立金が月額戸当たり1000円、管理費3600円。このほか棟別に積立金制度があり(罹災棟の場合は月額戸当たり1万円)、大規模修繕等に際しては棟別に支出するようになっている。

管理組合では、罹災棟の共用部分復旧のための義援金募集を全戸へお願いすると共に、火災保険等の全戸加入を呼びかけている。

なお、消防署からは今後の対策として次のような指摘があった。(他団地の参考のため以下列挙)
①各戸に火災警報器の早期設置。
②階上に速く延焼したの



全焼住戸の室内

法での規定はないが公道では200mにつき1カ所とされています。
⑧避難経路となる階段は狭いので、階段には物を置かない。
⑨出火を発見したら延焼を防ぐため、隣戸では窓辺のカーテンやベランダの洗濯物を外す。
⑩煙対策に、濡れたタオルなどで口や鼻を被い、這って避難する。
⑪火事を見つけたら、ドアをたたいて各戸に知らせる。
⑫隣戸が火事だったら、まず身近な消火器で、火元住戸のドアを開けずにドアポスト口から噴射する。
⑬避難する際は、ドアの鍵はかけず、延焼を防ぐためドアを閉めて避難すること。

Mrs.タイコのマンション物語

タイコ'sライフ



子供の教育費は削れない。ならばメタボ主人の食費

都心でも、雪が散らつく日がありました。2月は一年間で最も寒いのです。朝方、車のフロントが凍りつき、すぐには発車できない日々が続きます。この寒い頃に、入学試験が行われます。受験生の皆さん風邪をひきませんように。春の足音は、もうそこま

で聞こえて来ています。さて、世の中不景気と言われ収入も増えない中、我が家で、体づくりのための食生活

助かりますが、狙っているのは、私だけではないので、このスナックが何時頃値引きされるか、調査が必

も節約を心掛けています。しは重要ですが、ですから最近、かしこく教育費は削れませ

2009年(平成21年) 2月5日(木) ☆第317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 管理組合の総会に備えて
- 2面 メンテナンス企業ガイド
- 3面 論談、マンションQ&A
- 4～ 建替え特集(建替え成功・建替え取組む団地の座談会)
- 5面 新マンション事情、工事事例
- 6面 住み替え情報、集合郵便箱他
- 7面



〈クロッカスを楽しむ〉

早春の柔らかい光を浴びて、黄色や紫色の花を咲かせるクロッカス。翌年も楽しむには、花後の手入れが大切。花が終わったら花がらを取り除き、カリ分の多い肥料を与えます。花がらを残しておくと、種ができて球根の養分を取られます。葉は新しい球根を作るために、光合成を行って養分を蓄える役目があるので、枯れてから取り除いてください。日当たりが悪いと花つきが悪くなる場合があります。できるだけ日当たりが良く、水はけの良い場所で育ててください。環境があれば、3～4年はそのままでもよく育ちます。

(株)グラック
http://www.glac.co.jp/

誰でもできるガーデニング

②

床暖房を入れた床に寝転んだりソファでくつろぎながら映画が楽しめるホームシアター。スクリーンは普段は天井へ巻き上げて収納



明るく美しい空間づくり 自分流

ホームシアターも楽しめる
くつろぎのリビング

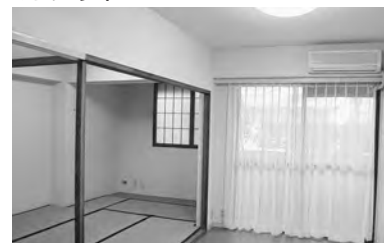
築24年マンション全面リフォーム



Sさん夫婦は、築24年のマンションを購入しました。リフォーム済みの物件でしたが、和室は不要などの理由で、入居前にリフォームをしました。



左側の壁が湿気を吸収するエコカラット



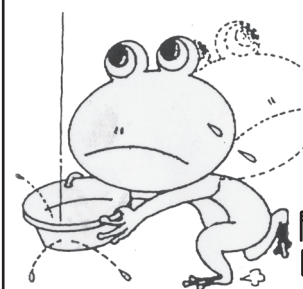
改修前のリビングダイニングを撤去し、一体化。その際、生活シーンによって使い分けられるように、間接照明にも工夫を凝らしたり、ご主人の要望でホームシアター

また、1階のため外からの湿気も気になっていた箇所でした。これもリフォーム会社の提案で湿気を吸収する

内壁素材「エコカラット」を9社からとったというSさん。1社に絞った決め手は定価制の全面改装リフォームパックで価格が安心な上、デザイン性も高く、そして何より完成後の万全アフターサービスが気に入ったそうです。

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

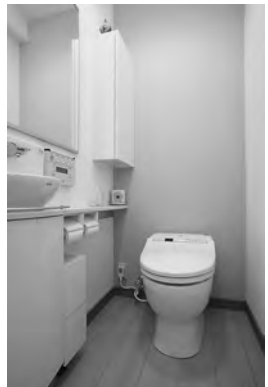


関東防水管理事業協同組合
田島ルーフィング株式会社
〒101-0032 東京都千代田区岩本町3-11-13
●東京 ☎03(5821)7721 ●大阪 ☎06(443)0431

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、意見、ご相談は本紙編集室へ。
TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808



お客様を迎える玄関ホールも間接照明で落ち着いたムードに



機能的でコンパクトにまとめた清潔感あるトイレ

インターネット・ホームページのご案内
☆マンション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どうぞ!
URL=http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/
☆マンションの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どうぞ!
URL=http://www.mansion.co.jp/

設計・施工/三和シャッター工業(株) 三和リホーム ☎0120-1417-30
70㎡
築年数/24年
費用/約693万円
工期/約2カ月
リフォーム面積/66㎡

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/

積算資料ポケット版 2008年11月発行 2009
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。
内容紹介
特集
進化する配管設備機器 厳選35
安心・安全・コスト削減
知らないうちに“大損”する新工法・新技術
マンションの未来は給排水設備が左右する
工事・見積り事例
○開口部の大規模修繕工事
○屋上の外断熱改修工事
○外壁改修工事を主とした二度目の大規模修繕工事
○10年目の大規模修繕工事
-工事業者選定採否の分かれ目
年1回発行
A5判 544頁
定価3,600円
(本体3,429円+税)
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
インターネット注文はこちら
Bookけんせつ Plaza 検索