

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322号★  
2009年(平成21年)  
7月5日(日)  
www.mansion.co.jp/



**ダリア** (キク科)

球根を春に植えて夏に開花する。茎は直立して1~2メートルの高さになる。花の色や種類が多い。メキシコ原産で江戸時代にオランダ人がもたらした。



**NPO日住協をもっと活用しよう!**

◆NPO日住協に寄せられる相談  
NPO日住協では、会員及び一般の管理組合等からの相談を受けており、昨年度の相談は、法人化、総会・理事会運営、規約・細則見直し、各種協定、管理会社、滞納対策、長期修繕計画、大規模修繕工事、建替え、駐車場、給・排水設備、騒音、ペット、高齢化などで、約350件ほどの相談がありました。

**NPO日住協活用事例**

**正しい知識によって正しい解決策が導かれる**

◆管理組合を最大限導く  
管理組合は、ある問題で非常に困っています。相談を受けて相談を受ける。ある日、新聞紙面では、「管理組合とは何か」というのが日本住宅管理組合協議会という団体名。マンション管理組合を支援しているらしい。電話番号を調べて電話をかける。お越しくたさす。早急、出か

◆答えを出すために  
大事なのは「考え方」で、次に「方法」、3番目は「情熱」でしょうか。つまり、考え方をもちないうちから、方法論に移るわけには行きません。更に言ったら、いくつかのヒントを示し、それを管理組合自身で答えを出してもらうことを主眼として

◆事例研究で、将来を  
G管理組合では、様々な管理組合の事例研究から、「修繕積立金の横領問題。大規模修繕工事の重要性とその計画及び組合員を巻き込む大切さ。前者に対しては、会計システムの構築、牽制を意識し、また、企業会計を取り入れ、月次決算を行う。後者に対しては、コミュニティの醸成のため、夏祭りの開催を始め

**主な記事**

- ◆新・マンション事情 2面
- ◆給排水設備工事事例 2面
- ◆防水施工チャンピオン大会3面
- ◆管理組合お役立ちメンテナンス 4面
- ◆企業ガイド 4面
- ◆読者投稿欄 7面
- ◆日住協催し案内 5面
- ◆専有部分リフォーム 8面
- ◆論談・役員定数と任期 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

**マンション関連の動き/7月**

- ◆マンション管理業者全国一斉立入検査結果公開/国交省
- ◆マンション共用部融資の金利住宅金融支援機構
- ◆マンション管理士訪問説明対象地域拡大/マンション管理センター

大阪ガス エン지니어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!」**

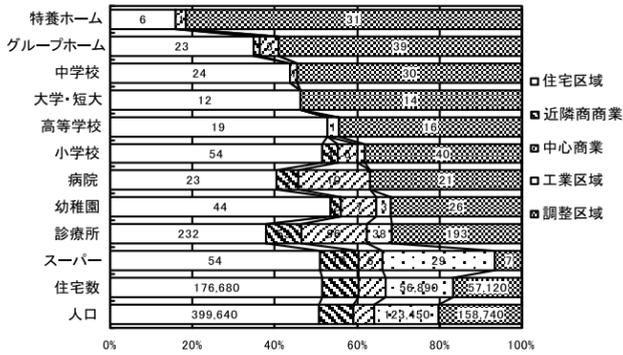
ライニング工事完成までの在宅時間です。但し、配管の長さや施工戸数により時間が異なる場合があります。

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  
JIA ISO 9001 JISZ 9901  
JAB QS Accreditation R004  
10年保証

群馬県内4都市(前橋、高崎、伊勢崎、大田)の施設用途別  
都市計画用途地域別立地分布



4市は平成17年現在の合併前市域。施設は平成20年10月現在。人口・住宅は平成15年住宅土地統計調査から4市の合計値。それぞれの施設は竣工後に市街化調整区域から住宅地区や工業地区に編入された場合も多い。

# 生活基盤の低水準化・崩壊 町壊しの真犯人は誰だ

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

## 新 マンション事情

〈19〉

群馬県ではマイカー普及、勤務地、消費地の移動で市街地には不用化した建物が蓄積し、廃屋が多い。また郊外の事業所、特に小売店舗等は自動車で選別が行われるため競争が激しい。顔なじみのお得意より、匿名の経済原理だけの世界になるため、前橋市本庁2丁目18万円で、全園最低だ。下から2位は山口市、3位は鳥取市である。

自動車社会は交通弱者を増大させているが、中高生が塾の送り迎えを親がするのが当たり前だ。親離れ、子離れができない。通勤・通学では学校・事業所単位で運営する通学・通勤バスが普通で、市町村が負担する私鉄への補助金増加も悩みの種だ。訪問介護、訪問看護、訪問診療、訪問リハの頻度は大都市と比べて極端に少なく、通院が家族の大きな負担となった。運転できない高齢者は外出が制限され、虚弱単身者は他人に頼らざるを得ない。通院NPOが群馬県で活躍する理由だ。命さえも削る都市計画の失敗だ。

高崎、前橋、大田、伊勢崎に於ける特養施設、グループホームはむしろ中学校、高校の大学短大等の半分以上が市街化調整区域に放り出されてきた。中学校、高校は建て替え際、仮校舎を必要としないため、朝は中学生や高校生が市街地から水田の中の校舎に自転車で通う姿が多い。大学・短大は本来市街化調整区域には建ててはいけない施設だが、首長の裁量で許可される。中心市街地に立地していた病院や診療所は広い駐車場を求めて競って工業地域や市街化調整区域に転出したから、通院には車が不可欠だ。

産業のグローバル化の中で若い従業者の非正規化が進行した。事業誘致に成功し、売上高、生産高が増しても非正規社員は低所得で不安定だから、結婚、住宅取得などの希望を持たない。企業利益は東京本社に送られるから、地方はまるで東京の植民地だ。近年、製造業の海外移転が進行し、非木造集合住宅の空室率が極度に高まっている。

マンションストックの環境不適合(低水準化、駐車不足、併設店舗の空室化)も深刻だ。老朽化する前に廃墟化が進む。使われていない中で、外業者が作り出した新築マンションブームは売れ残り物件、倒産物件を数多く生み出した。奇妙な世界だ。なお県民所得は全国で12位だから特段貧乏でもない。こうなったら廃屋・荒廃都市の学的観光を企画したい。悪趣味かな? (つづく)

## 大型団地の給排水設備改修(2)

工事事例 若葉台第一住宅(埼玉)

■2007年度の改修実施設計

改修予算と改修範囲を決めた基本計画を受け、具体的な材料選定や配管ルートなどを検討し設計図書を作成していく。今回のコンセプトは「高品質・ローコスト」。

一見相反したものを追いかけていくことになるが、「安かろう悪かろう」では建物は長持ちしない。今回の設備改修は、団地を100年使っていく上での通過点として捉え、費用の掛けどころにメリハリを持たせるチョイスを行った。

メーターボックス内の給水立管は、ステンレス加工管によるプレハブ工法を採用。現場での施工を極力無くし品質を安定させ、高層建物には地震時の層間変形に追随



室内の工事もトラブルなく

3年がかりの綿密な計画による優先順位設定と段階的改修

## コンセプトは「高品質、ローコスト」

排水管については、単管式排水システムを採用することで、ローコストでありながら性能を向上させることができた。

工事見積は、公募により集まった中から8社を選んで取得。ヒアリング

排水管については、単管式排水システムを採用することで、ローコストでありながら性能を向上させることができた。

工事見積は、公募により集まった中から8社を選んで取得。ヒアリング



室内の排水管の状況

さる可とう性のある継手を採用した。また、土中埋設部分の給水メイン管は、沈下や地震に強い水道配水用ポリエチレン管を採用する一方、ビット内などコストの押さえどころには安価な耐衝撃性硬質ポリ塩化ビニル管を使用するなど、コストと性能のバランスを図った。

を行いながら最終的に最も安価な建築工業(株)に決定した。

台所系排水管の更新工事は、室内への入室が大前提の工事なので、合意の形成が大切である。その点については、説明会の開催や広報誌の作成などを理事会・修繕委員会さらには広報委員会という充実した管理組合組織が率先して行った甲斐あって、特に大きな反対意見もなく総会決議を得た。

■2008年度の工事実施

工期は平成20年7月1日〜平成21年5月の11カ月。前半に外構と住棟共用部分の給水管改修を行い、後半に室内の台所系排水管更新を行った。本施工前にはパイロット施工という事前検証施工を行いながら品質の確保に努め、大きなトラブルもなく無事竣工を迎えることができた。

特筆すべきは、入室工事の日程を流れ作業上、強制的に工事側で設定することになるが、全居住者から理解を得られ、寸分の狂いもない日程で入

■そしてこれから

普段目に見えない設備のトラブルは生活支障に直結するので、外装工事より大切なものである。資金的にゆとりがあれば、いっぺんに改修する事が最も合理的ではあるが、今回のように、

- ・ 限られた予算の中で
- ・ より効果的に
- ・ より効率的に

どれも重要な修繕項目の中から、苦渋の選択で「優先順位」を設定していくことの方が現実的かもしれない。それには、やはり長期修繕計画という長期的なシミュレーションと一緒に考えていかなければならないが、将来と目先工事の同時検討を行うには、管理組合の崇高な意識と熱意が欠かせない。マンションの寿命を決めるのは、管理組合だといえる。

工事竣工後も、この管理組合は100年団地を次世代に残すため、2年後の大規模修繕工事に向けて、早くも始動している。

(柳下 雅孝)

# 若葉台第一住宅給排水設備改修工事

<設計・監理>

株式会社 IK都市・建築企画研究所  
東京都港区芝浦3-6-10-307  
TEL: 03-3457-6762

宮城設計一級建築士事務所  
東京都渋谷区神宮前4-17-8-201  
TEL: 03-5413-4366



若葉台第一住宅

<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: 03-3433-0506 設備部  
FAX: 03-3433-0535

# 情報INDEX

- ★諏訪二丁目住宅、本年度中に建替え決議方針 諏訪二丁目住宅(多摩市640戸)の建替え推進事業についての住民総会で、建替え計画を見直し、本年度中に建替え決議を行う方針を承認した。(5/25東京)
- ★都の分譲マンション耐震制度 2008年度申請は1件のみ。住民の合意形成が難しい事情もあり制度が利用されていない状態。(5/25東京)
- ★中古住宅に新保険制度検討 国土交通省が売買活性化へ検討。対象住宅は新耐震基準になった1981年以降に建てられた戸建てやマンションを想定。(5/27朝日)
- ★耐震偽装、川崎のマンション住民と市・設計側和解へ 原告側代表は裁判が続くと長引くので妥協したと話す。「グランドステージ川崎大師」は2月に建替えを終え名称も変更している。(6/2読売)
- ★公園、シニアが主役 最近の公園は背筋を伸ばしたり腰をひねったりと遊び感覚で体力の維持がはかれる「健康遊具」が各地で急増。公園に通い始める高齢者も。仲間づくりに健康遊具が一役買っている。(6/1日本経済)
- ★マンション塗装で事故 外装の塗装中、住民がガス機器を使ったことによる一酸化炭素(CO)中毒や異常着火の事故が今年7件発生。業者が塗料が付かないよう給・排気口にシートで目張りをしている状態で住民が機器を使用し、不完全燃焼を起こしたのが原因。経済産業省は業界に注意を呼びかける。(6/9読売)
- ★化学物質過敏症に健保 10月から病名登録される事が分かった。改訂されれば70万人救済に道。(6月12毎日他各紙)
- ★修繕履歴、無料で公開 大和ハウス工業は中古マンション比較サイトを2010年1月に開設。(6/13日本経済)
- ★民間280万棟に石綿 アスベスト(石綿)が使われている可能性がある民間建築物は全国に約280万棟と推計されることが国土交通省の調査で分かった。(6/13毎日)



心開催された。

この保証制度は、大手損保会社と再保険契約を締結することにより推進し、分譲マンション管理組合等が発注する改修工事が対象となり、同会が連帯保証する。

請負金の前受金が1億円を超えないこと、瑕疵保証の年数が同会で定めた工種別保証年数以下であること、など一定の条件がある。

例えば、外壁・複層塗材(シリコン)の場合で7年、鉄部・3種ケレンで2年、屋上・10年など。

ユニークな工事見学会  
グロウコート大宮南中野  
外壁改修等大規模修繕工事中のグロウコート大宮南中野団地管理組合(略称「MKS」)は、本年5月より会員企業が取り扱う工事の保証事業(完成保証と瑕疵保証と)の一体保証制度を開始し、このほど、その説明会が開かれた。通常の見学会では、施工側から工事内容の説明等が主となるが、この見学会は管理組合の取り組み(段取り・経緯・合意形成)の報告、新旧役員交流など、工事のソフト面を中心に開催された。



限られた時間内での施工

プロの技術が披露された

競技後の審査風景

この保証制度は、大手損保会社と再保険契約を締結することにより推進し、分譲マンション管理組合等が発注する改修工事が対象となり、同会が連帯保証する。

請負金の前受金が1億円を超えないこと、瑕疵保証の年数が同会で定めた工種別保証年数以下であること、など一定の条件がある。

例えば、外壁・複層塗材(シリコン)の場合で7年、鉄部・3種ケレンで2年、屋上・10年など。

一般社団法人・マンション計画修繕施工協会(略称「MKS」)は、本年5月より会員企業が取り扱う工事の保証事業(完成保証と瑕疵保証と)の一体保証制度を開始し、このほど、その説明会が開かれた。

この保証制度は、大手損保会社と再保険契約を締結することにより推進し、分譲マンション管理組合等が発注する改修工事が対象となり、同会が連帯保証する。

請負金の前受金が1億円を超えないこと、瑕疵保証の年数が同会で定めた工種別保証年数以下であること、など一定の条件がある。

例えば、外壁・複層塗材(シリコン)の場合で7年、鉄部・3種ケレンで2年、屋上・10年など。

## 防水工事技術を競う大会を開催 第1回防水施工チャンピオン大会

関東防水管理事業協同組合



日頃、目にしない  
熟練の技術を披露

関東一円のマンションや住宅を始めとした建築物の屋上、屋根、外壁をリフォームする防水改修施工業者で組織された団体「関東防水管理事業協同組合(坂田守夫理事長)」は6月17日、幕張メッセ(千葉市)で「第1回防水施工チャンピオン大会」を開催した。

一般参観者や出場者の会社同僚などが多数見守るなか、同組合に所属する施工会社の技術者40名が日頃の防水施工の技術を競い合った。

当日は、環境対応型ウレタン塗膜防水の複合防

プロの技術が披露された

競技後の審査風景

競技終了後、各部門1

水「オルタック防水OTW-3工法」と塩化ビニル樹脂系シート防水の機械的固定工法「ビュート防水VT-815工法」の2種類の競技が行われた。

今大会開催の目的は、出場者がお互いの技術を披露し、また他者から技術を吸収することによって更なる技術向上を図るためのもの。

また、これまで同組合において基本技術を学ぶ技能講習的なものは既にあつたが、一般にあまり目に触れることのないレベルの高いプロフェッショナルの施工技術を知らせてもらい技術力の高いプロの技にスポットライトを当てる場をつくる意味もあつた。

今回、高度なスキルを持つ技術者は甲乙をつけるとが難しいため審査項目をかなり細かくし、ウレタン塗膜防水部門では64項目、塩化ビニル防水部門では55項目の審査基準が設けられた。

会場内は競技を行う各

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1



競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

競技終了後、各部門1

## ぶっくがいと

「闘う楽しむマンション管理」  
水澤 潤/著 文藝春秋/発行

管理組合が機能していなかったリゾートマンションを蘇らせた筆者の体験談。話は管理会社からの修繕積立金不足の手紙から始まる。筆者は領収書一枚一枚をチェックし、3千万円の使途不明金を見つけ出す。また、管理費を払わない困った住人たちの闘いなど軽快な文章で綴る。定価735円(税込)



## 防水施工チャンピオン

関東防水管理事業協同組合・田島ルーフィング株式会社



## 小施工チャンピオン

防水管理事業協同組合・田島ルーフィング株式会社



## 防水施工チャンピオン

関東防水管理事業協同組合・田島ルーフィング株式会社



## 防水施工チャンピオン

関東防水管理事業協同組合・田島ルーフィング株式会社



集合住宅の長寿命化を計画されている  
築30年以上の管理組合様に  
「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。



「玄関扉徹底改修工法」は30年前の玄関扉を「ショットプラスト・エアープラスト」で旧塗膜を完全ケレンし、「焼付け塗装」で新品以上の塗膜性能を、「金具更新」で機能向上し、お住まいの皆様が安全・安心・快適な「玄関扉」にリニューアルいたします。「玄関扉徹底改修工法」の詳しい説明、及びDVD・パンフレットのお申込はホームページを是非ご覧ください。

**Chemitech**

株式会社 ケミテック  
〒241-0802  
横浜市旭区上川井町 2202-1  
TEL 045-921-2828  
FAX 045-921-3310

<http://www.chemi.co.jp>

# 大好評! 全国サービス開始



マンション管理組合のポータルサイト  
公募なら/みんながナットク。  
**マン索ねっと**

マンション改修専門から地域密着の工務店まで見積参加企業をインターネットでカンタン一括公募

マン索ねっと 検索 このワードでクリック!

会員登録も拡大中! 登録料・サービス利用料・すべて無料

マン索ねっと事務局 Tel.03-5334-0687 受付時間 平日10:00~17:00  
〒151-8534 東京都渋谷区代々木2-2-2 鉄道情報システム内  
[www.mansaku-net.jp](http://www.mansaku-net.jp) NPO日住協をはじめ、マンション管理組合支援団体が応援しています。



★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

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・メーカ, 防水材料メーカー, 販売材料, 防水・下地補修施工, and 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・エレクトレ, 会社管理, エタレバ, 工電事, 手摺, and 改玄関扉.

〈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。

マンション・メンテのホームページ

http://www.mansion.co.jp/

# NPO日住協の催し案内

## 「機械式駐車場の維持管理の問題点」

日時 7月19日(日) 10時から  
 会場 かながわ県民センター  
 (JR・地下鉄横浜駅西口歩5分)  
 参加費 1000円(資料代込み)  
 定員 40名  
 内容 ①機械式駐車場の維持管理と更新設計から見た機械式駐車場メンテナンスの難しさ  
 主催 NPO日住協神奈川支部

## 「マンション管理新任役員研修会」

日時 8月1日(土) 10時~17時  
 会場 日住協会議室(下記住所)  
 参加費 会員管理組合500円  
 賛助会員1000円、一般1500円  
 (資料代含む)  
 定員 25名(申込先着順)  
 内容 ①マンション管理に必要な区分所有法と規約(神山精吾日住協会長) ②円滑な理事会運営(桑原糸子日住協理事) ③計画修繕と専有部分のリフォーム(西山博之日住協理事) ④修繕工事の保証事業に関する説明(坂倉徹施工協会展長) ⑤日住協大規模修繕工事支援制度についての説明

## 「浴室床防水&浴室排水設備等の改修工法」施工例から学ぶ

日時 8月8日(土) 10時~16時50分  
 会場 多摩市立パルテノン多摩  
 参加費 多摩市・日住協東京都支部  
 資料代 1000円  
 内容 ①清瀬旭が丘分譲団地浴室改修工事報告(清瀬旭が丘分譲団地管理組合法人(株)ソエジマ) ②最近の施工方法の情報(株)P・C・Gテクニカ、南海工業(株)、(株)マルナカ、(株)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(高幡芙蓉ハイソ管理組合山口前理事長) ④マンション共用部リフォーム融資について(住宅金融支援機構・マンション再生支援グループ長 市川真一氏)

## 「マンション給水管改修工事見学会」

給水システムの変換と埋設給水管の更新

日時 8月9日(日) 14時~16時半  
 (受付開始13時半)  
 会場 サニービル今宿住宅管理組合  
 サニービル今宿(横浜市旭区今宿東町810-1)  
 相鉄線鶴ヶ峰駅下車バス10分  
 参加費 会員無料、一般1000円  
 定員 40名(申込先着順)  
 内容 築26年、低・中層236戸、団地直結給水方式のポンプ送方式から直結給水方式に変更した事例を見学  
 主催 NPO日住協神奈川支部、NPOマンション管理組合ネットワーク  
 申込 神奈川支部 TEL045-762-1795  
 FAX045-762-1856、又は下記本部へ

## 研修会「大規模修繕工事&長期修繕計画の見直し」

日時 9月5日(土) 10時~16時50分  
 会場 カメリアプラザ 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

## 「会員参加による問題別分科会・郊外型大規模団地」

(毎月第4木曜日)  
 日時 7月23日(木) 18時~20時  
 会場 日住協事務所 参加費/無料

※下記NPO日住協HPに詳細案内。申込はNPO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40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

## 新任役員 研修会報告

◆千葉支部  
 6月21日(日)午後から  
 千葉中央コミュニケーションセンターに於いてNPO日住協千葉支部、千葉市マンション管理組合協議会、千葉県マンション管理士会共催で「新任役員研修会」を開催した。58名が参加して役員ノウハウを学んだ。講師3名の講演のあと、熱心な質疑応答が1時間続いた。

## 相談会

管理組合の相談に応じます

7月8日(水) 17時  
 管理事務委託契約、管理会社とのトラブルについての相談。  
 ●法律相談会  
 7月16日(木) 17時  
 区分所有法・規約、管理上の法律相談など。  
 ●建物相談会  
 7月21日(火) 17時  
 ●設備相談会  
 8月12日(水) 17時



給排水設備・配管、電気・ガス設備等の維持管理、改修など ※相談者は事前の予約が必要。日住協へお申込みを。TEL03-5256-1241

給排水設備・配管、電気・ガス設備等の維持管理、改修など ※相談者は事前の予約が必要。日住協へお申込みを。TEL03-5256-1241

## 役員定数と任期について

近ごろ、管理組合役員任期が毎年全役員交代制から2年交代制に移ってきたという傾向が伺える。

この評価チェックリストで、国交省17年公表の「マンション管理標準指針」の理事会区分所有者が理事経験する(運営の「望ましい対応」は、)とによってマンション管理に「理事の改選は、概ね半数ずつとし、任期2年」としている。また、日本マンション学会の「既存分譲マンションの組合運営に関する適正評価チェックリストは、「輪番制役員」が10段階評価の「2~3年」が10段階評価の



「この評価チェックリストで、国交省17年公表の「マンション管理標準指針」の理事会区分所有者が理事経験する(運営の「望ましい対応」は、)とによってマンション管理に「理事の改選は、概ね半数ずつとし、任期2年」としている。また、日本マンション学会の「既存分譲マンションの組合運営に関する適正評価チェックリストは、「輪番制役員」が10段階評価の「2~3年」が10段階評価の

役員1年目は、理事会に出席して専ら聞き役に(勉強の期間)2年目は、少しは議論に加わるように(研修の期間)、3年目には、管理に関して大局観をもちて企画・実行できるよう(論議委員会)

## マンションの法律

### Q&A

「法律相談会」から



#### Q

私達のマンションは1階と2階が店舗で3階から10階までが住居となっています。今まで管理費と修繕積立金の額は店舗も住居も同額でしたが、今度の総会で店舗部分の管理費と修繕積立金だけ値上げをするのを見ています。店舗部分の所有者から「不公平だ」とのクレームが出ています。どのように考えたら良いのでしょうか。

#### 【回答者】

法律相談会専門相談員  
 弁護士 石川貴康

#### A

区分所有法は19条で「各共有負担は「持分に応じて」」と規定しています。その規定は「持分に」が鍵です。持分(専有)部分の床面積の割合が同じであれば、それが「店舗」であろうと「住居」であろうと、管理費等は「持分に」

## 店舗部分だけ管理費等を

## 値上げするのは不公平か?

の負担は同じであるのが建前と考えられます。他方で、「規約に別段の定めがない限り」と規定されていますから、規約で定めれば、持分に応じない負担割合を定めることは可能です。では、規約で定めればどのような割合にするのでしょうか?例えば、住居部分は月額1万円のところ、店舗部分は5万円とするのは認められるのでしょうか? 「管理費や修繕積立金(以下管理費等)と言います)がここ(この)「共用部分の負担」に該当します。その規定は「持分に」が鍵です。持分(専有)部分の床面積の割合が同じであれば、それが「店舗」であろうと「住居」であろうと、管理費等は「持分に」

「不公平だ」とのクレームが出ています。店舗部分の所有者から「不公平だ」とのクレームが出ています。どのように考えたら良いのでしょうか。

「不公平だ」とのクレームが出ています。店舗部分の所有者から「不公平だ」とのクレームが出ています。どのように考えたら良いのでしょうか。

「不公平だ」とのクレームが出ています。店舗部分の所有者から「不公平だ」とのクレームが出ています。どのように考えたら良いのでしょうか。

第15回マンション管理フェア「マンション快適ライフ2009」9/23(水)~26(土)

### シックハウス

## 家具に化学物質が含有されていることも特に夏は換気を十分に!

快適さを求め、高気密・高断熱が進んだマンション。だが、建材、塗料、接着剤から放散されるホルムアルデヒド、揮発性有機化合物(VOC)などの化学物質が室内空気を汚染し、そこに住む人の健康に悪影響を与えていることも。快適な生活も室内の空気の流れや換気が悪いと、カビやシックハウスの原因にもなる。

シックハウスの原因とされる化学物質は新築住宅に限らず、カーテンやじゅうたん、家具などに含まれる。昨年10月に公表された国民生活セン

サーの報告によると家具から発生するにおい、購入する際にはシックハウスの症状群の一因とされるホルムアルデヒドを低減した商品であるかどうか確認した方がよい。室温が20度前後で、湿度が50%を超えないよう、換気扇をこまめに回し、窓を開け、換気を行う。また、夏は湿度が高くなるため、除湿機やエアコンの除湿機能を活用する。換気扇は定期的に掃除し、フィルターを交換する。



蒸し暑い日が続きます。近所の小学校からは、プールの授業なのか、子供達の歓声が聞こえてきます。そして、我が家の水泳選手達は、地区大会から始まり、全国へ向けての挑戦の日々です。日々の努力が、大切だと息子達には言いながらも、大きく期待を込めて、この時期とても嫌なものです。

さて、先日、他県で暮らしている父親に電話をしたので



所になつて居るのです。回収後の掃除など当番制で、高齢の父親も頑張っていたのですが、この度、ニオイの件でラブルになってしまったようです。

### ゴミ分別の出し方を注意され肩を落とす父 高齢者にも簡単な方法で!

角地のお宅の方が、市へ苦情の電話をしたため、市の職員がゴミの内容物などを調査した。特に納豆の容器が駄目だった。ゴミ袋を持って、苦情を伝える。依頼された近所の方、角地のお宅が、集積場

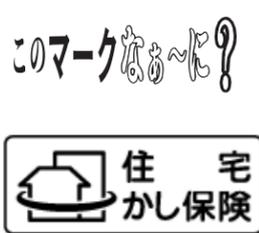
すが、ゴミの分別や出し方で、近所より苦情を言われてしまったらしいのです。戸建て住宅に住んでいるため、マンションのように専用の集積場がある訳ではなく、地区のたまたま、角地のお宅が、集積場

原因は、トレイ類の汚れが、しっかり洗えていないからでした。特に納豆の容器が駄目だった。洗つたのは、高年齢の目も手先も衰えて来た父には、とても困難なこと

活での適切な換気を心掛ける。換気のポイントは、①24時間換気システムのスイッチは常に運転②新築やリフォーム当初は、室内の化学物質の発散が多いので、しばらくの間は、換気や通風を十分行う。心掛ける③特に夏は化学物質の発散が増えるので、室内が著しく高温高湿となる場合(温度28℃、相対湿度50%超が目安)には窓を閉め切らないよう

自分が化学物質に敏感な体質かどうかを知りたい。日常生活の中で注意を怠らない。化学物質に敏感かどうかをネットで自己判定できる簡易テストが、このほど森千里・千葉大教授らの厚生労働省

「恐竜2009」砂漠の奇跡」記念シンポジウム。日時/7月18日(土) 13時~15時半 会場/幕張メッセ 定員/500名



### これから新築住宅を買う際の安心マーク

平成21年10月1日より、消費者を保護する新しい法律「住宅瑕疵担保履行法」がスタートする。この法律は、新築のマンションや戸建住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実にされるよう、保険や引渡時に保険加入の証明書を必ず受け取る。平成21年10月1日以降に引き渡される新築住宅が適用対象。万が一、事業者が倒産した場合等でも2000万円までの補修費用の支払いが保険法人から受けられる。なお、10月1日より前でも任意で保険加入は可能。



「人生でいちばん輝くとき」定年後のGood Time! 春山 満 著 週刊住宅新聞社 発行 定価1680円(税込)

アで介護ビジネスの旗手として活躍する著者。家族で介護を美風とし医療はタタ、福祉はお任せと意識を持ち続けてきた日本。老いという現実を受けとめ前向きに、さわやかに最後の瞬間まで燃やし尽くせる住まいと街で人生でいちばん輝くときを過ごす。迎合しなご、自己責任の時代にグッドタイムを提供する。

自ら進行性筋ジストロフィーという難病の身から、独自の発想とアイデア

希望の人は、はがき選。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。

### 素人でもできる 『賢くマンション・住宅を売る方法』

なぜ、あなたの不動産は売れないのか、その理由を教えます

- 第1章 価格査定を信じてはいけない
- 第2章 その考え方が危険です
- 第3章 だから売れないわけ
- 第4章 賢く売る18の方法
- 第5章 買い手が決まったら
- 第6章 税金
- 第7章 売ることでお金もある
- 第8章 広告だってセンスが必要
- 第9章 媒介契約
- 第10章 買い替え
- 第11章 今後の不動産市況予測

\*石井 成光著  
\*A5判・214頁  
\*定価1,575円(税込み)

### プロが教える リフォーム 『悪質業者の見分け方』

実例に基づき、「住宅リフォーム成功の秘けつ」を指南!

- 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)

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	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	価格(万円)
エステート鶴牧3	京王多摩センター	歩15分	S57	3SLDK	88.93	2,000
グリーンタウン清戸	清瀬	バ8分	57	3LDK	87.22	1,790
ホームタウン落合	京王多摩センター	歩18分	60	3LDK	74.72	2,100
グリーンヒル寺田	めじろ台	バ10分	57	3LDK	81.94	930
小川団地	八坂	歩5分	46	2LDK	53.87	670
芝山団地	飯山満	歩1分	60	2LDK	48.99	550
高津団地	八千代緑が丘	歩20分	47	3DK	48.93	650
みつわ台団地	みつわ台	歩2分	52	2LDK	66.62	900
幸町東団地	西千葉	歩12分	45	2LDK	48.85	590
さつきが丘2丁目住宅	新検見川	バ12分	47	2LDK	51.32	690
三郷早稲田団地	三郷	歩16分	62	3LDK	74.72	1,480
かわつるグリーンタウン初雁	鶴ヶ島	バ5分	58	3LDK	79.40	1,200
新座リバーサイド	柳瀬川	歩12分	57	3LDK	76.88	1,600
若葉台第2住宅	若葉	歩11分	55	3LDK	72.79	900
せんげん台パークタウン2番街	せんげん台	歩10分	58	3LDK	74.88	1,100
南永田団地	弘明寺	歩18分	49	2LDK	60.46	1,280
厚木岡田団地	本厚木	歩13分	54	3LDK	66.95	1,380
鳶尾団地	本厚木	バ26分	52	4LDK	92.19	760
野庭団地	上永谷	歩18分	53	3DK	67.24	1,300
すすき野第2団地	あざみ野	バ11分	54	3DK	64.63	1,500

※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表示しています。 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

## 住宅購入者の実態を調査

国土省では、個人の住宅建設、分譲住宅、中古住宅の購入などの実態を明らかにする住宅市場動向調査を毎年実施しているが、平成20年度の調査結果がこの程公表された。

平均住宅資金総額は、注文住宅4224万円、分譲住宅3908万円、中古住宅2073万円であり、自己資金比率は注文住宅42.7%、分譲住宅31.3%、中古住宅40.3%。住宅ローン年間平均支払額は注文住宅128万円、分譲住宅140万円、中古住宅96万円。

返済負担率は注文・分譲住宅22%、中古住宅17.8%。また、民間金融機関で一度は希望額融資を断られた経験がある世帯は注文住宅19.5%、分譲住宅14.7%、中古住宅18.6%。

住宅の購入に影響を受けた

けたプラス要因は「住宅取得時の税制等の行政施策」「金利動向」。

マイナス要因は「景気の先行感」「家計収入の見通し」だった。

厳しい経済情勢の中で、多くの住宅購入者は自己資金をしっかりと用意し、無理のないローン負担率で購入していることがわかる。

ホームページ  
http://www.mlti.go.jp/report/press/house\_02  
\_hh\_000022.html

# 集合郵便箱

## 住民の意識の高さが集合住宅には不可欠

先月号の「マンションに百年住む」の「なぜ、30年で老朽なのか」を讀み、共感を覚えました。「築30年、即老朽」というレッテルを貼ることは大きな抵抗がありますし、筆者同様間違っていると思います。

私も築28年の公団のマンションに住んでいます。常の買物をされる機会が多いでしょう。当然の事ですが、レシートは必ずとるべきです。

今の世は年輩のお方も、また男女を問わず日頃の買物をされる機会が多いでしょう。当然の事ですが、レシートは必ずとるべきです。

「築30年、即老朽」というレッテルを貼ることは大きな抵抗がありますし、筆者同様間違っていると思います。

私も築28年の公団のマンションに住んでいます。常の買物をされる機会が多いでしょう。当然の事ですが、レシートは必ずとるべきです。

今の世は年輩のお方も、また男女を問わず日頃の買物をされる機会が多いでしょう。当然の事ですが、レシートは必ずとるべきです。

「築30年、即老朽」というレッテルを貼ることは大きな抵抗がありますし、筆者同様間違っていると思います。

私も築28年の公団のマンションに住んでいます。常の買物をされる機会が多いでしょう。当然の事ですが、レシートは必ずとるべきです。

今の世は年輩のお方も、また男女を問わず日頃の買物をされる機会が多いでしょう。当然の事ですが、レシートは必ずとるべきです。

# マンションに百年住む

▷3◁

## マンションは車と同じか

前回、マンションに経済効率が必要なとしたので、今回はその周辺に触れる。

わが国の住宅政策は終戦直後の大量の住宅不足から始まった。昭和30年に日本住宅公団が設立し、郊外に大量の団地が供給されたのもその一環である。しかし、すでに昭和43年には住宅数が世帯数を上回り、今や、住宅余り時代。欲を言わなければ持ち家も容易に探ることが出来る。それにも関わらず、住宅の新築着工数は車の生産台数とともに景気動向

【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(株)東京プランニング内アメニティ編集部「集合郵便箱」係、Eメール 03-3667-1808

【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(株)東京プランニング内アメニティ編集部「集合郵便箱」係、Eメール 03-3667-1808



**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/>

**上中里住宅大規模修繕  
コンサルタント募集**

建物概要 R.C、P.C造4階建43棟84戸、集会室棟、S49年4月入居  
工事予定 H22年~23年(予定)

コンサルタント内容 ①建物診断業務 ②大規模修繕工事仕様設計業務 ③大規模修繕費用の概算査定 ④大規模修繕工事現場監理業務 ⑤期間はH21年8月~H21年11月を目安とする

見積参加資格 ①一級建築士事務所登録、関東地区事務所所在 ②管理建築士含め所属建築士2名以上 ③集合住宅大規模修繕工事の実設計経験7件以上、100戸以上の大規模修繕実施設計2件以上 ④独立系の会社他(ドレス必須) ⑤会社案内 ⑥事務所登録通知書の写し ⑦所属建築士名簿の写し ⑧大規模修繕業務実績及び建物写真 ⑨調査診断の採用工法 ⑩有資格者リスト ⑪決算書・財務諸表等(直近3年分) ⑫見積り結果 ⑬予算概算及び削減施策の提案

提出先 〒235-0042 横浜市磯子区上中里町1028番地 上中里住宅管理組合 修繕委員会宛  
FAX 045-773-5575 (管理室)  
提出期限 7月22日(水) 必着

※詳細 上中里住宅HP  
<http://www.h7.dion.ne.jp/~kaminka/>

**エシール越谷 マンション管理会社  
変更に伴う新規管理会社公募**

発注者 エシール越谷管理組合  
所在地 埼玉県越谷市赤山町5  
建物概要 住棟R.C造、7階、対象戸数145戸 集会所1戸、S61年竣工

委託概要 ①事務管理業務 ②管理員業務 ③清掃業務 ④建物・設備管理業務

提出書類 ①会社案内 ②当エリアの管理事業所の概要 ③管理物件状況 ④加盟団体名 ⑤貴社で使用している標準的な管理委託契約書の写し ⑥標準管理委託契約書に基づく管理委託業務費の概算見積(提案) ⑦営業担当者名刺 ⑧その他 電子データ(郵送不要) 所定の書式に沿ってメールにて提出。所定書式をデータでお渡ししますので、7月15日(水)迄に下記メールアドレスへメールを送付してください。  
takahashi@sanei-sekkei.jp

以上の書類をA4ファイルにまとめて郵送にて3部提出(2部管理組合、1部設計事務所)

提出期限 7月23日(木)  
提出先 〒343-0807 越谷市赤山町5-6-1 エシール越谷管理組合 管理事務所 小川理事長宛  
TEL048-966-6869  
〒105-0003 港区西新橋3-23-6 白川ビル(株)三衛建築設計事務所 高橋 TEL03-3432-3391  
※詳細 <http://www.mansion.co.jp>

# アメニティ

1面	NPO日住協を活用しよう!
2面	新マンション事情、工事事例
3面	防水施工競技、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

☆「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。



## 夏の涼を演出する 〈アガパンサス〉

日当たりが良く、水はけの良いところで、元気に育ちます。半日陰でも大丈夫ですが、西日が直接当たるところは避けて下さい。水遣りは、地面が乾いたらたっぷりを与えます。ただし、過湿を嫌うので水のやりすぎには注意して下さい。  
花が咲き終わったら、花茎の付け根から切り取って下さい。花茎を付けたままにしておくと、種を作るのに養分を取られてしまいます。また、株が大きくなり、混み合ってくると、花つきが悪くなるので、秋になったら株分けをするとよいでしょう。

(株)グラック  
<http://www.glac.co.jp>

## 誰でもできるガーデニング

⑦

## 老後都市マンション 戻ったTさん夫妻

Tさん夫妻は以前住んでいたマンションをお嬢さんの結婚を機に人に貸して、郊外の二戸建てに住んでいました。しかし、老後は都内のほうがやはり便利と気づき賃借人が出たのをきっかけにマンションに戻ることになりました。



↑既存の和室をつなげ広々としたリビング 施工前↓

押入施工前

押入を壊して収納を造作



↑既存の和室をつなげ広々としたリビング 施工前↓

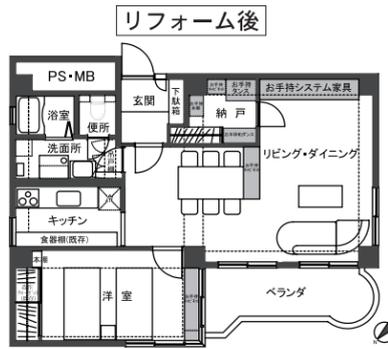
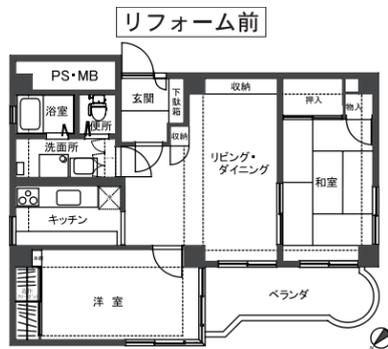


タンス後ろの壁に生えていたカビ

これからの2人のために  
快適な住まいにリフォーム

夫婦2人なので間取りは1LDKで十分というところで、リビングと和室の壁をなくしリビング・ダイニングを広く取り、その代わり納戸を造り季節のものを掃除機、来客アウトル、暮らしやすくするかを検討しました。

以前の二戸建てで使っていたお気に入りの家具が置けないことでリフォームの必要性を感じました。そこでどうしても持っていた家具の寸法を測り、どのようにレイアウトし、暮らしやすくするかを検討しました。



用の布団等表に出したくないものを収納できるようにしました。納戸にも以前使っていた家具を利用し、収納率を上げてもらいました。また、借りていた人が換気をあまりしなかったせいかカビが発生していた。また、殺カビ工事も実施しました。市販の防カビ剤はカビの根まで殺してくれないというので、専門業者に依頼し完全に除去してもらいました。カビはいろんな病気の元になるので大切だと考えました。

「二戸建てに住んでいた快適さと都心の便利さの両方を手に入れられて快適に暮らしています」と喜んでいただけました。

設計・施工 / (有)インターネットワークス  
TEL 03-3392-1019  
工事面積/約62㎡  
築年数/32年  
工事期間/45日間  
工事費用/約450万円



水廻りも一新



洗面所施工前

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。  
TEL 03-3666-1973  
FAX 03-3667-1808

**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/>

**国土交通大臣認可 長期性能保証事業**

**管理組合も 100%安心!**

**工事の保証は、万全ですか?**

● マスチック会員(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、工事したマスチック会員(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。

**全国マスチック事業 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

北海道マスチック事業協同組合  
TEL (011) 563-0847 FAX (011) 563-0847

東北マスチック事業協同組合  
TEL (022) 212-1103 FAX (022) 212-1052

関東マスチック事業協同組合  
TEL (03) 3496-3861 FAX (03) 3496-6747

中部マスチック事業協同組合  
TEL (052) 202-1498 FAX (052) 204-1352

近畿マスチック事業協同組合  
TEL (06) 6263-1108 FAX (06) 6263-4655

中国・四国マスチック事業協同組合  
TEL (082) 246-3232 FAX (082) 242-7254

九州マスチック事業協同組合  
TEL (092) 483-0123 FAX (092) 483-3591