

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

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324号*

2009年(平成21年)

9月5日(土)

www.mansion.co.jp/



ハイビスカス

アオイ科フヨウ属

アオイ科のフヨウ属には、フヨウ、ムクゲ等とこのハイビスカスがあり、どれも花の形が似ている。江戸時代に南方より来。樹高は3メートル近くまで。花の色は赤のほか、黄、桃、白などがある。



体先の駆けつけとして、多様な管理課題に取り組んできたNPO日住協は、この秋、設立40周年(NPO法人格取得してからは7年を迎えます。この間、マンション自体の高齢化や居住者の高齢化に伴う課題をはじめとして、マンション居住に伴う管理課題は、ますます複雑多様化しています。しかし、こうした難しい社会環境からこそ、わたしたちNPO日住協の存在意義が問われるのではないかと思います。マンション管理フェア・マンション快適ライ



昨年のフェアの講演会

「NPO日住協」のロゴボードで、今年さらさら価値ある情報を「来場者の皆様に提供する予定です。マンション修繕・改善の最新線情報が一堂に 今回の出展内容を一望

NPO日住協 設立40周年の節目

2009「わたしたちはそう思う」気持ちで、来場の皆様をお迎えしたいと思っています。

日経・NPO日住協が今年も協力タッグ

9月23日(水)祝26日(土) 10時~17時 東京ビッグサイト 東ホール ※入場無料

主催/NPO日住協・日本経済新聞社

管理問題の答えを見つける4日間 第15回マンション管理フェア開催

あなたがつくる マンションの「居住価値」

の提案があります。一方で、セキュリティや電気使用コストの削減、そして、インターネット上での改修業者選定支援システムなど、ソフトな分野の情報まで、幅広い展示を実現しています。

マンション管理の知恵をあなたに伝授

「NPO日住協」のロゴボードで、今年さらさら価値ある情報を「来場者の皆様に提供する予定です。マンション修繕・改善の最新線情報が一堂に 今回の出展内容を一望

リフォーム博 2009 (第5回) 9/23(水) → 26(土) 10:00~17:00 東京ビッグサイト 主催:日本経済新聞社

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
◆大規模修理事例 2面
◆マルライナー工法研修会 3面
◆管理組合お役立ちメンテナンス 4面
◆読者投稿欄 7面
◆専有部分リフォーム 8面

講演のご案内 (会場内ステージ)

- 23日(水・祝)15:40~16:10 「既築マンション省エネ化」 (社)日本建材・住宅設備産業協会
24日(木)15:40~16:10 「マンション居住高齢者対策」 西山 博之(NPO日住協理事)
25日(金)15:40~16:10 「マンション履歴情報」 齋藤広子(明海大学不動産学部教授)
26日(土)15:40~16:10 「マンションのペット飼育と意識の変遷」 向井邦良(NPO日住協監事)

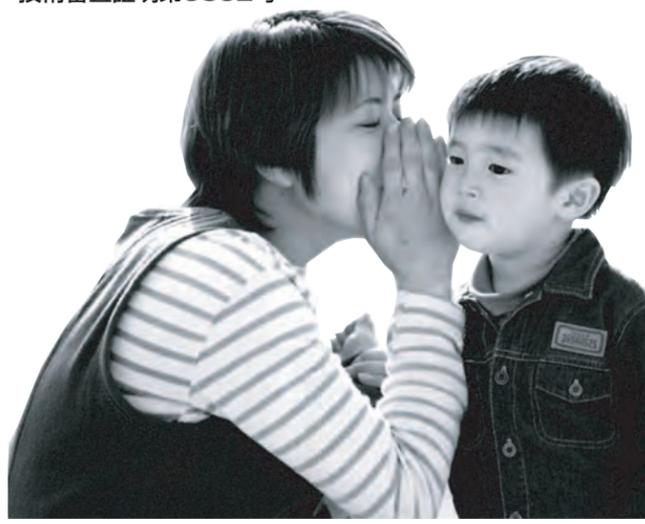
会場/東京ビッグサイト (交通) ◎ゆりかもめ「国際展示場正門駅」下車、徒歩約3分 ◎りんかい線「国際展示場駅」下車、徒歩約7分 ◎水上バス「有明客船ターミナル」下車、徒歩約2分 ◎都営バス、空港リムジンバス、京浜急行バスなどご利用いただけます。

マンション関連の動き/9月

- ・集合住宅等の地上デジタル放送受信環境整備の助成金申請受付開始/総務省
・マンション等安心居住推進事業の採択事業を決定/国土省
・マンションすまい・る債募集概要発表/住宅金融支援機構

多様化する管理問題のヒントが見える 会場内ステージでは、連日さまざまな講演が行われます。NPO日住協が講演するテーマは、マンションの管理組合運営や建物管理など日頃から避けては通れない身近な内容です(講演プログラムは別記参照)。

大阪ガス エンジンリング 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。

- 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。

新 マンション事情

〈21〉

分譲マンションの新たな課題— 単身化の波に管理組合はどの様に付き合うべきか

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治



少子高齢化があらゆる分野で影響を持ち始めてから久しい。人口が減少してもしばらくは世帯数が増加するが、理由は家族規模の縮小による。当然分譲マンションの家族規模も縮小しているが、立地で規模格差が大きい。図は都道府県別の持ち家共同住宅比率(対全住宅数)別に持ち家共同住宅世帯の単身世帯率を示したものである。東京都を除く大都市圏で単身世帯率が低く、一方マンション後発県の東北、北陸及び北関東の一部で単身世帯率が高い。最も高い値は秋田県の44%、次いで青森43%、群馬42%、岩手41%、栃木41%、新潟40%、福島39%、山梨39%、福井37%、富山37%、山形36%、石川35%、これらの県の内、秋田、青森、岩手、新潟、福島、山形、富山、石

川は県内の全住宅の平均床面積が大きく、持ち家共同住宅の平均床面積を大幅に上回る。群馬、栃木、山梨、富山、石川県は木造共同住宅の空き家率が高い。何れの県でも戸建て住宅取得が容易だから、マンション需要者は単身者か夫婦のみ世帯に限られるようだ。

謎は東京都の単身世帯率の高さである。政令指定都市の市区の家族人数を調べるとその謎が解ける。東京都を除く政令指定都市の区の中で家族人数2・2未満の区は札幌市の中央区2・15人、愛知県の中区2・08人、大阪府の中央区2・06人と浪速区2・17人で、他の政令指定都市の中心区は全て2・20人以上である。何れも帰属する政令指定都市の平均家族人数を大きく下回る。中心区の家族人数が小さい理由は、地価が高いにも関わらず、業務地区と混在することで、必ずしも良好な子育ての環境が得られるとは限らないことが上げられる。但し中心市全体で見れば、域内にも郊外住宅地を含むから、中心区の影響は小さい。一方東京都の場合は2・2人未満の区は多数出現し、東京都全体の家族人数を下げる。因みに2・2人未満の区は12区あった。具体的には港区1・79人、中央区1・

89人、渋谷区1・95人、世田谷区1・96人、目黒区1・99人、新宿区2・02人、豊島区2・02人、千代田区2・06人、杉並区2・08人、台東区2・15人、品川区2・16人、文京区2・18人。国勢調査では50万人以上市区について単身世帯率が集計可能であり、世田谷で47%、杉並で39%と判明。従って港区、中央区の単身世帯率は50%以上と推測可能だ。なお東京都府内の5区が2・2人未満だ。これらの地域には所得の高い専門職の晩婚者、未婚者が多数集積すること、土地柄防犯性能が強く要求されること等が持ち家共同住宅世帯の単身化に繋がったようだ。

ところで、東京多摩地区、神奈川、千葉、埼玉県の場合は東京都部から押し出された東京都部にない多数のファミリー世帯がマンションを購入する。都心から40〜50km帯までは持ち家共同住宅世帯の世帯当り家族人数は増加するが、50km以上から押し出されるファミリー世帯も遠隔地では少数派となる。戸建て住宅の取得が容易になるからマンションの相対的魅力は低下する。今後大都市圏に於ける世帯数の減少が本格化すればファミリー世帯による購入限界地が都心に近づけるのは十分予想できる。(つづく)

◆建物概要
「元加治住宅」は、西武池袋駅から急行で約40分、徒歩数分、南側に人間川が流れる場所に立地した、旧・住都公団が分譲した住宅です。経年32年5階建て階段室型P.C造7棟・150戸で、南面に配置され、太陽の光と緑あふれる住宅です。

◆管理組合の取り組み
臨時総会で「外壁等大規模修繕工事実行委員会」の設置と委員業務の承認を受け、委員長・副委員長2名・各棟からの委員16名で発足しました。

実行委員会の位置づけは、①外壁等大規模修繕工事における全てを対象②任期は発注承認総会から工事竣工完了迄③工事期間は工事に関わる事務処理及び竣工式迄の全てを完了した時点とする。

実行委員会の運営方法は、①委員長を総合窓口とする②実行委員会にて了承された項目とする③即断を要する場合、委員長権限で行い各委員には事後報告とする④即断を要しない場合は、委員会にかり決定する。委員会は必要に応じて開催する⑤委員会での決定事項は、管理組合理事会において事後承認をもらう⑥総会にて了承されたもの以外は、管理組合理事会で検討し承認する。



工事事例 第2回目の外壁等大規模修繕工事

埼玉・元加治住宅管理組合 小林 栄次郎

◆業者選定と工事経過
平成20年度通常総会で承認された八生設計事務所所に工事仕様書作成を依頼し、工事参加業者へ見積依頼を行いました。

第1次見積として、平成20年10月29日までに応募のあった参加6社の見積案を、八生設計事務所の見積(案)と比較して高額の2社を除外。第2次見積として4社とのヒアリングを11月8日に実施し、各社の紹介・工事計画・安全・品質・工程・居住者対応・最終見積金額の提示を受け、設計仕様書の内容に合致しなかった1社を除外した3社から、設計事務所の見解と参加理事・委員の賛成多数で「三和建装」を選定し、平成21年1月18日の臨時総会で承認され発注しました。三和建装による居住者への外壁等大規模修繕工事説明会を実施し、平成21年1月19日より工事着手。

工事着手後は、総合定例打ち合せ会議を10回(三和建装と八生設計事務所と修繕実行委員会との定例会)、工事連絡会議を25回(三和建装と修繕実行委員会)で毎週工事での経過・問題などを確認、竣工検査(完成検査)及び会議を1回(6月28日)を行い、工事の完了確認を実施しました。

◆工事の特長等
外壁塗装は、旧塗膜が高弾性塗材で塗られている見付部等は同材で再塗装、塗膜付着力強度試験で付着力が不足している階段室天井等は、超音波振動塗膜剥離装置で旧塗膜を全面除去し、複層塗材塗を行いました。色彩計画は、八生設計事務所が3案を提示し、居住者のアンケート結果により、建物周囲の緑の多い環境と調和する茶系を外壁に採用し、アクセントとしてバルコニーカラーリングを白系とし、バルコニー手摺を白系としました。鉄部塗装は、バルコニー手摺・玄関扉・メーターボックス扉の旧塗膜の剥離が多い箇所は、塗膜を剥離し再塗装しました。

◆今後の課題
住みよい環境作りを進め快適に暮らしていくためには、修繕は大事なものです。また、外壁等大規模修繕工事は建物の長期保存の為に重要で、設計監理をお願いした八生設計事務所、修繕計画小委員会、管理組合で何年も継続して検討した必要改修箇所と建物の外壁を長持ちさせるための追加工事部分を工事対象として実施しました。

次回に向け、第3回の外壁等大規模修繕工事を見据えた修繕計画を修正・作成し、建物を適切に管理し、快適な住環境を維持していきたいと思っています。

◆管理組合の取り組み
臨時総会で「外壁等大規模修繕工事実行委員会」の設置と委員業務の承認を受け、委員長・副委員長2名・各棟からの委員16名で発足しました。

実行委員会の位置づけは、①外壁等大規模修繕工事における全てを対象②任期は発注承認総会から工事竣工完了迄③工事期間は工事に関わる事務処理及び竣工式迄の全てを完了した時点とする。

実行委員会の運営方法は、①委員長を総合窓口とする②実行委員会にて了承された項目とする③即断を要する場合、委員長権限で行い各委員には事後報告とする④即断を要しない場合は、委員会にかり決定する。委員会は必要に応じて開催する⑤委員会での決定事項は、管理組合理事会において事後承認をもらう⑥総会にて了承されたもの以外は、管理組合理事会で検討し承認する。

元加治住宅 大規模修繕工事

<設計・監理>
一級建築士事務所
八生設計事務所
東京都葛飾区立石2-34-1
TEL: 03-3691-2268



元加治住宅

<施工>
三和建装株式会社
東京都西東京市田無町1-12-6
TEL: 042-450-5811

情報INDEX

- ★トイレ開発、節水・清潔 各メーカーは1回の洗浄に使う水の量をいかに減らすか、しのぎを削る。(7/22読売)
- ★高層階狙い空き巣、猿も木から…「くも男」2階の屋根から転落し骨折。退院後に窃盗事件で逮捕。(7/30東京)
- ★6月の分譲マンション着工戸数、過去最低に 国交省が発表した6月の建築着工統計で、分譲マンションの着工戸数は前年の同月比68.2%減の4592戸だった。(7/31日本経済)
- ★汚水垂れ流し杉並の団地も 杉並区の賃貸住宅でトイレの排水が近くの神田川へ2年間も直接流れ込んでいた。下水道工事で汚水を流す管を誤って雨水管に接続していたことが原因。(8/4東京)
- ★国基準と異なる防火サッシ製造 国が認めた耐火性能の仕様と異なるアルミサッシを使った7種類の防火窓や防火戸が全国の住宅やマンションビルの計1万棟以上で使用されていることが国交省の調べでわかった。業界団体が製造と販売を容認していた。(8/5朝日)
- ★高齢者賃貸住宅が倍増 公的施設不足で人気。食事や介護など受けられるケースが多いが、有料老人ホームなどと違い明確な運営基準がないうえ、行政によるチェック体制も不十分。苦情も増加、政府は規制強化に乗り出す。(8/13東京)
- ★石綿無害化技術で初申請 環境省はアスベストの高度な無害化技術があれば、自治体の許可なくともアスベストの処理業務を認める国の制度に、三重県「三重中央開発」が初申請したと発表。早ければ11月にも認定される見通し。(8/18日本経済)
- ★高齢化進む戸山団地 新宿区・都営戸山団地の夏祭りで歓声をあげる人はお年寄りばかり。孫世代の子供はいても20〜50代の姿はほとんど見えない。(8/24東京)
- ★カーシェアリングあえて参入 大手自動車メーカーが相次ぎ参入。自社の車の良さを知ってもらい、低迷する新車販売をテコ入れしたい意味合いもあるようだ。(8/24読売)



みさと団地交番が新三郷駅前に移設したので、旧交番を「みさと団地防犯ステーション」として再活用することになった。ステーションでは、地域の安全パトロール、道案内、青少年非行防止活動、防犯推進委員との合同パトロール、自主防犯組織の運営などを行う。警察、市役所のOB達や住民が協力して活動する。(みさと第一)

共同住宅を暴力団事務所、構成員等に売却、貸付、使用、居住することの規制③不動産の売却等を受けた者が暴力団等であることを判明したら催告を要せず契約解除、などを要望した。(福岡マンション管理組合連合会)



福岡県警が「福岡県からの暴力団の排除に関する条例」案を発表。具体的な内容は①学校や児童施設などがある敷地の周囲から一定の区域の暴力団事務所の新設禁止②事業者が暴力団を利用した取引や暴力団へ資金提供することの禁止③組事務所を使用されることを知りながら不動産を売買することの禁止などが盛り込まれている。

管理の技術者対象に 独自工法の研修会

マルライナー工法/株式会社マルナカ



当日の研修会の様子

マンション管理の技術者が多数参加 今回の研修会は当初、同社の事業所で一部の関係者を対象に行われていた同工法のデモンストレーションを、今回広く知ってもらうため、開催されたもので、管理の技術者や業界関係者など、およそ60名が参加した。

同工法は劣化した既設配管内にエポキシ樹脂を含有させた芯材(クロス)を25年から30年という耐用年数を得る配管再生が可能になった。

これまで、JIS規格処理された後も、JIS規格排水トラップとして適合することが認められた。

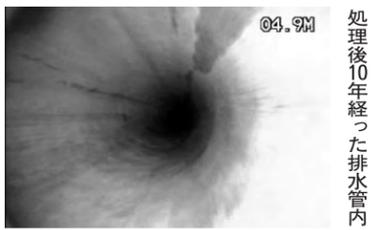
処理後10年の状況を追跡調査 現在、同社では同工法

古くなった排水管を取り替えず、より更新に近い更生工法として既設配管の中に新たな配管を形成する「マルライナー工法」を手がける(株)マルナカ(中尾朝夫社長、本社・茅ヶ崎市)は、7月に、日本総合住生活(株)(JCS)の技術開発研究所にて、同工法の研修会を行った。

チューブ)を空気圧で挿入し管内で反転させ、管の中に均質で厚い継ぎ目の無いパイプが形成されるといふもの。新開発された芯材は、その柔軟性により異なる径の管が接続された配管曲がり管、孔のあいた管などにも適用できる。また管体に柔軟性があるため建物の変動に追随し高い耐久性を持つ。



排水トラップ処理で JIS規格に適合 同社では同工法を応用し、浴室の排水トラップを一体化して更生する「ショートマルライナー工法」も開発しているが、このほど行われた、性能試験により、国が定める工業標準として制定される、日本工業規格(JIS規格)の床排水トラップ(JIS/A4002)へ、同工法によってライニング処理された後も、JIS規格排水トラップとして適合することが認められた。



工事見学会を実施 千葉県、稲毛区のコープ園生(24戸)では他工法では決まっていた、施工後約30年経過した雑配水管の更生工事を急遽「マルライナー工法」に変更。



は同社にて対応する。リフォーム博に出展 これらの「マルライナー工法」はじめ同社で開発された独自の配管更生工法が、9月23日から東京ビッグサイトで開催される「日経住まいのリフォーム博2009」特別企画展「マンション快適ライフ2009」の出展ブースにて紹介される。

ぶつくがいと
「再生建築—リファインで蘇る建築の生命」
青木 茂/著
ユーディ・シー/発行 総合資格/発売
老朽化した建物の80%を再利用しながら、建て替えるの60〜70%のコストで大胆な意匠の転換や用途変更、耐震補強を可能にする建物の再生技術「リファイン建築」の実践者、青木茂の作品集。庁舎、公民館、住宅など25物件を掲載。定価2625円(税込)

排水トラップへも JIS規格適合に
排水トラップは、9月から本工事に入り、希望者には工事見学会も実施される。問合せ先 (株)マルナカ (電話)0467-88・6317

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/>

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「ショットプラスチック・エアプラスチック」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」の詳しいご説明、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>



★ 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, 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), 加ステンレス, 会管理, エレベーター, 工電気, 手サツ摺シ, 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/

住民の高齢化に対処して管理組合が立ち上がる

ぐみさわ東ハイツ住宅(横浜市)

ぐみさわ東ハイツ住宅(横浜市) 築後30数年を経過し、住民の高齢化とともに当該棟の居住者からエレベーターの設置要望があり、この程、4人乗りエレベーター1基を棟北側の外廊下西端の空き地を利用して新設した。

エレベーターの設置にあたって管理組合では、①車いすが可能なこと②各階に停止すること③地震対応型(地震時最寄階で停止、1分間開扉その後自動復帰等)の3つの条件を満たすことを前提に、エレベーター会社3社の中から横浜エレベーター(株)社製を選定。総工費約2300万円は全

タがなかった。築後30数年を経過し、住民の高齢化とともに当該棟の居住者からエレベーターの設置要望があり、この程、4人乗りエレベーター1基を棟北側の外廊下西端の空き地を利用して新設した。

エレベーターの設置にあたって管理組合では、①車いすが可能なこと②各階に停止すること③地震対応型(地震時最寄階で停止、1分間開扉その後自動復帰等)の3つの条件を満たすことを前提に、エレベーター会社3社の中から横浜エレベーター(株)社製を選定。総工費約2300万円は全

既存マンションでのエレベータ設置事例 5階建て外廊下タイプの20戸棟に新設



エレベータ塔屋の搬入

平成18年5月総会(第34回通常総会)で、当該棟にエレベータを設置する件を議案として提案し、出席者委任状含297人のうち賛成が28人、反対が209人、議決がなされた。その後、平成20年5月総会(第36回通常総会)で、出席者141人の内賛成70人、条件付賛成42人、反対が29人、議決がなされた。この議決に至らず、継続審議とする事になった。

平成18年5月総会(第34回通常総会)で、当該棟にエレベータを設置する件を議案として提案し、出席者委任状含297人のうち賛成が28人、反対が209人、議決がなされた。その後、平成20年5月総会(第36回通常総会)で、出席者141人の内賛成70人、条件付賛成42人、反対が29人、議決がなされた。この議決に至らず、継続審議とする事になった。



(現行戸当たり月額7500円)と修繕積立金(8500円)は全額、5年、幸いにも、住民全体の高齢化もあり他人の大変さが分かる様になり、合意を得やすくなった事と情報を広報する事で管理組合の活動が理解され他の活動に好影響を得た事が嬉し

Mrs.タエコのマンション物語

朝晩の涼しい風が気持ちいい季節になりました。白昼は、まだまだ残暑が厳しいのですが、秋ですね。食べ物の美味しい季節です。子供達は夏の間、試合だ、合宿だ、宿題だど忙しく過ごしていました。で、新学期が始まった方が落ち着いた気分が良いです。

さて、先日、久しぶりに長男がチャイルド教室へ行っていた頃のママ友達と、会う機会がありました。幼稚園へ入園する前からですから、10年



母親の介護だったり、仕事を始めたたりで、なかなか会えなかったのです。子供たちが、小学校へ入学する頃までは、マンション内に仲間が居たので、そのお宅

最近では同じマンション内でも 息子のママ友とも滅多に会えず そんなとき仲間が一人旅立った

でも何より私たちの繋がりを強くしたのは、仲間の一人が、昨年末、急逝したことです。本当に急逝した。大切な一人娘と愛する旦那様を残して、私たちに思い出だけを残して逝ってしまいました。子供たちが、親を必要としなくなったら、旅行へ行ったりして遊ぼうと約束していたのに、お互いに忙しくて、同じマンションに住んでいたのに、顔を合わせる事もなくなりました。そんな事になるなんて。だから、会える時に無理しなくてもおつって、気持ちになりました。

私達は健康で長生きして、彼女の分も思い切り老後を楽しんでから、天国で合流したいと思えます。

以上のお付き合いです。子供達の成長と共に時間を見つけてはパドミントン教室へ行ったり、パソコンを習いに行ったりした仲間です。が、ここ何年かは、同居しているお義

でも何より私たちの繋がりを強くしたのは、仲間の一人が、昨年末、急逝したことです。本当に急逝した。大切な一人娘と愛する旦那様を残して、私たちに思い出だけを残して逝ってしまいました。子供たちが、親を必要としなくなったら、旅行へ行ったりして遊ぼうと約束していたのに、お互いに忙しくて、同じマンションに住んでいたのに、顔を合わせる事もなくなりました。そんな事になるなんて。だから、会える時に無理しなくてもおつって、気持ちになりました。

私達は健康で長生きして、彼女の分も思い切り老後を楽しんでから、天国で合流したいと思えます。

既存住宅の性能を表示



国土交通省が平成12年にスタートさせた「住宅性能表示制度」は新築住宅だけが対象だったが、平成14年には既存住宅も対象となった。第三者機関による性能評価を受け、既存住宅性能評価書に表示されるのがこのマーク。この制度は義務ではないが、国土交通省の発表(09年6月末時点)によると、既存住宅性能評価制度運用開始からの累計は受付2110戸、交付1997戸。

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本紙に興味を持った記事⑤今後希望する記事⑥意見等をご記入の上、左記へ

〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-1-10大成ビル5F、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「本プレゼン」係。9月30日必着。応募多数の場合は抽選。



「プロが教えるペットと暮らす集合住宅」

野中 英樹 著

週刊住宅新聞社発行

定価1680円(税込)

著者は平成6年アドホも役に立つ1冊。

高強度FRPで給・排水管更生

給・排水管の更生(ライニング)を独自の工法で手がけている(株)P・C・Gテクニカ(藤井金蔵社長、本社・名古屋)は、9月23日から東京ビッグサイトで開催される「日経住まいのリフォーム博2009」の特別企画「マンション快適ライフ2009」に出展ブースを設ける。

今回は、同社が開発し、特許を取得した、審査証明技術でもある、老朽化した排水管の更生を行う「P・C・Gマルチライナー工法」を中心にその他自社で開発した独自の配管更生工法の紹介を行う。

マルチライナー工法は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を浸した独自の繊維クロス管を本管に挿入、硬化させる。

また、同社社長 藤井金蔵氏は、著書「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!」で、排水管更生についての正しい認識や失敗しない排水管更生工法とライニング業者の選定方法などを解説しており管理組合などから好評を得ている。

尚、フェア開催中、出展ブースにて来場者同士のキャラクタリーになっている、クマのマスク人形がプレゼントされる。

独自工法をリフォーム博に出展 P・C・Gテクニカ



また、枝管分岐部は、ロボット施工で行うため、建築士が不要のP・C・G独自の技術だ。各地で行うセミナーや展示会においても、訪れるマンション管理組合の関心は高いそうだ。

昨年末にはマンション計画修繕施工協会へ加盟し、工事に関する保証制度も設けられた。

町田市山崎町1223番地他 第2次大規模修繕工事の策定および設計図書作成と工事監理に関する業務委託 参加会社募集

所在地 町田市山崎町1223番地他

建物概要 RC造10階~15階建12棟 992戸、集会所、管理棟他、S60~63年竣工

委託内容 長期修繕計画書に基づく大規模修繕工事における①設計プランの策定②設計プランに基づく設計図書作成③発生する工事の監理業務

参加条件 11階建て以上または、総戸数600戸以上の複数棟型分譲集合住宅に準ずる大規模修繕工事に伴う設計プランの策定および設計図書の作成と工事監理に関する業務委託の実務経験

提出書類 ①委託参加願②会社概要③業務実績 ※2部提出のこと(電話での質疑は受け付けません)

※質疑あれば文書にて提出(電話での質疑は受け付けません)

参加要領書配付 9月7日(月) 9時より下記管理センターにて直接入手

応募受付開始 9月9日(水) 9時~

提出期限 9月18日(金) 17時厳守

提出先 〒195-0074 町田市山崎町1356 アイハイツ町田管理センター内

理事 星野 仁 宛

受付時間 9時~17時

TEL 042-791-9444 横尾

詳細 http://www.mansion.co.jp/

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, 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

高専賃倍増で政府が規制強化

国土省の調査によると民間の「高齢者専用賃貸住宅(高専賃)」が07年度末から倍増し、約3万6000戸に上ったことが分かった。これは要介護度が高い高齢者を受け入れる特別養護老人ホーム(特養)などの公的施設不足に伴い、民間介護業者などが、規制が少なく高専賃の建設を増やしていることによる。高専賃は入居者を高齢者に限定して月額10万円程度で食事や介護などのサービスを受けられる賃貸住宅として、近年、人気が高まっている。しかし運営に明確な基準がないため行政のチェックが不十分で、契約に関するトラブルなどもあつていく方針だ。ただ実際は、介護保険が適用されるいわゆる「介護保険三施設(特養、介護老人保健施設、介護療養型医療施設)」は何年も空きを待たなくてはならないのが現状で、また、有料老人ホームは一般に高額なものが多い。その受け皿として、現在、「高専賃」や「ケアハウス」「グループホーム」などが多く利用されているようだ。いづれにしても、高齢者が安心して住める住宅の検討は、事前見学や費用負担、重要事項説明書の確認などが重要だ。

集合郵便箱

子供叱るな来た道じゃ

秩父の日帰り温泉に行く。山の中の和風の木材をふんだんに使った、そして湯の感じも丁度良いキレイな施設だ。その片隅に貼り出されたポスターに拍手を送ってしまった。

「当該施設には様々な苦情が寄せられます。もちろん当方の落ち度への厳しい指摘もあります。それは改善に取り組みます。なかでも最も多いのが子供さんの騒音です。もちろん度々過ぎるものもあつた。その上階のベランダが少し伺えるようです。我が団地は分譲なので各戸がリフォームで素敵な家を建てたいと、ベランダの日常」

ベランダの日常

お向かいの棟の右から三つ目のベランダに干し洗濯物、きちゃん、等間隔にハンガーを吊るし、いつも整然と干し。我が家の面々はそれぞれ興味も多く、共有物のスペース以外の場所の争奪戦を続けてきた。所有権がほぼ平等なため誰も譲らず「あなたのくたは、建設当初、夢の住宅と譲らず」を処分して場を広く分譲家は続く所をあげろ」とお互いの主張し、場所取り「家(千葉・吉住美千代/45歳主婦)が団地は分譲なので各戸がリフォームで素敵な家を建てたいと、ベランダの日常」

マンションに百年住む

▷5◁

マンションは隠れた格差社会

エレベーターに最上階と下階の人が乗り合わせた。下階の人は「アッ、こんな人が一番上に住んでいるんだ」と思つし、最上階の人はなんとなく余裕の表情。タワーマンションなどでは、最上階と中間階以下では二倍以上の価格差があるのも珍しくないから、これは自然の成り行きである。他にもマンションには様々な格差が潜んでいる。このころは、新築10年余りで、当初の半値で中古売買取引される例もあり、元から住んでいる者は「俺たちは倍の値段で買ったんだ」と威張りたくなる。日当たり抜群、冬でも暖房いらすの住戸があれば、西日がわずかしかならない住戸もある。ともあれ、マンションの中には格差だらけである。かように多種多様な格差を持ちながら、管理組合の運営は平等な民主主義を建前としている。こんな矛盾した構造を先天的にもったマンションで、良好なコミュニティをつくるのはどうしたらよいか。今どきのマンションは、かつての団地型マンションと違って、年収も考え方も違つた人たちが混住しているのだから、継続した親睦など期待するのは難しい。とすると、格差を仮想として、挨拶でかわすのが一番の手である。ヨーロッパのホテルで見知らぬ人とエ

【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。 〒1003-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、Eメール 3667-1808

Advertisement for P-C-G drainage pipe lining. Title: "マンション排水管"20年保証ライニング. Features: 特許工法, P-C-Gマルチライナー工法, 特許・FRP耐震ライニング. Includes diagrams of pipe installation and contact information for P-C-G Technica.

Advertisement for a renovation project in Maebashi. Title: さいたま市大宮東新井住宅管理組合プロジェクト26協力スタッフ募集. Details: 敷地75,639㎡, 5階建RC28棟700戸. Includes contact info for Orion OCN.

Advertisement for a large-scale renovation project in Sagami City. Title: 藤和シティホームズ大和パークサイドビュー 大規模修繕工事見積参加業者募集. Details: 所在地 神奈川県大和市草柳1-3. Includes application details and contact info for Orion OCN.

アメニティ

1面	マンション管理フェア開催
2面	新マンション事情、工事事例
3面	マルライナー、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 〈ギボウシ〉

半日陰を好み、夏の直射日光は苦手です。乾燥には強い植物ですが、乾燥しすぎない場所で育ててください。水やりは土の表面が乾いてからたっぷりと、肥料は休眠明けの3月頃と花が終わった9月頃に与えると良いでしょう。

11月頃に葉が枯れ、3月頃まで休眠するので、枯れた葉は取り除いて下さい。寒さには比較的強いですが、地面が凍るような場合は、腐葉土やマルチング材を敷くなどして凍結防止の対策を行ってください。

また、株が混み合ってくると生育が弱るので、株分けして新しい土と交換すると良いでしょう。

(株)グラック
http://www.glac.co.jp

誰でもできるガーデニング

⑨



使いやすく気持ちの良い水廻りを実現

東京・Hさん宅

親から譲り受けたマンション リフォームで若夫婦も喜ぶ住まいに変身



明るく使いやすくなったキッチン

Hさん夫妻は、両親が住んでいたマンションを譲り受け住むことになりました。そのマンションは水廻りが狭く使いにくそうでした。キッチンも丸見え、なかなかならぬかとの相談を受けました。立地はとても良いのですが設備は古く若夫婦には住みづらく感じました。

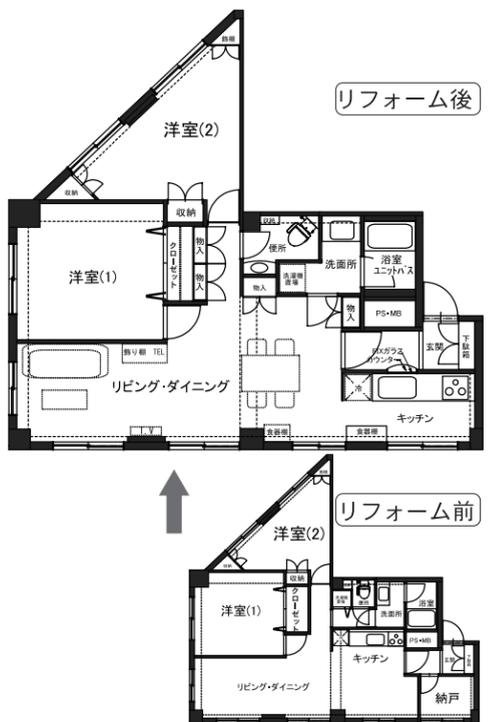


↑工事前 キッチン収納を増やしました



そこでまずキッチンの場所を元の納戸の位置に移設しました。その際廊下との壁にFIX(はめ殺し)の窓をつけ玄関・廊下に自然の明かりを取り入れられるようにしました。その際廊下側に小さいカウンターを付けてちょっとした飾り棚にしました。キッチンを移設させたことで洗面所の入口を狭くも広げられ、テールもゆとり置きできるようになりました。

更し、かつての廊下スペースを有効に使い洗濯機置場も浴室隣の洗面所にもつくることができました。



落ちていて食事ができる空間になりました。

収納も充実しました

なるべく収納スペースが欲しいとの希望で収納を増やしました。

洋室(1)のクローゼットが奥行きが深かったのでクローゼットで使える奥行を残して廊下側から使える収納にしました。造作ラコーディネットに仕上げました。



↑工事後 手洗器も設置 贅沢な空間になったトイレ



工事前 トイレ→

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
メンテナンスと住み替え

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/
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/

設計・施工
担当/新谷
TEL 03-3392-1019
工事面積約70㎡
築年数38年
リフォーム期間45日間
工事費用約680万円



担当/新谷

『うかるぞシリーズ』

2009年版

『うかるぞマンション管理士直前模試』
『うかるぞ管理業務主任者直前模試』

11月29日試験日近!



定価 1,470円(税込)
NPO 法人日本マンションライフサポートセンター [著]

12月6日試験日近!



定価 1,470円(税込)

本試験対策直前ゼミ

過去問一問一答 カード式 重要キーワード

【本書の特長】

- 最新の出題傾向を踏まえ、2009年度の出題傾向を完全予測したハイレベル問題による本試験形式の模試2回分!
- 本試験対策直前ゼミには、多くの受験生が苦手科目としている建築設備分野の「マンション維持保全」と「建築基準法改正」を詳細解説!
- 学習しやすい問題・解説見開き形式による過去問一問一答を収録。合格への決め手となる重要問題100肢を分野別に厳選!
- いつでも持ち歩ける暗記カード付き。試験直前の知識の総チェックとして最適!
- 本試験を熟知し、実務における豊富な経験と専門知識を有するプロの専門家集団による共同執筆!
- 出題が増加傾向にあり、合格へのポイントとなる事例問題を多数掲載!

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