

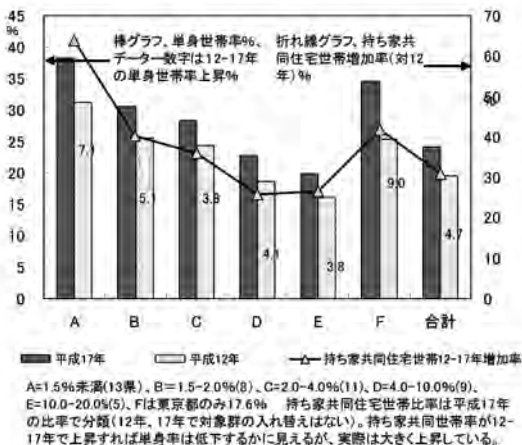


図 持ち家共同住宅の世帯比率ランク別12年、17年別持ち家共同住宅世帯比率および持ち家共同住宅世帯増加率
平成12年および17年国勢調査結果から作成

持ち家共同住宅の単身化の意味 住宅政策の貧困を映す鏡か

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

新 マンション事情

〈22〉

前号で、マンション密度が薄い地方とマンション密度が高い東京都で持ち家共同住宅居住世帯の単身率が高いことを示した。それでは地方都市で分譲マンションのストックが増えれば単身率が低下するかに見えるが、実は逆だ。12～17年の動向では東京以外ではストック密度が低くマンション世帯増加率が高いほど、単身率が増加する(図)。この原因は単に平均住宅面積の乖離だけでなく、地方都市の市街地拡大が止まらない上、持続的な少子高齢化と家族分解の影響が強いからだ。持ち家共同住宅居住者の単身化は、マンション開発後進地が開発先進地の後を辿るのではなく、むしろ先を行く結果となっている。

単身者がマンション居住者の中核になると何が問題となるかを考えなければならぬ。推測できる内容は以下の通りだ。①中心市街地への人口呼び戻しを急務と考えている都市では、マンション供給戸数が多くても見た目ほどには人口は増えない②単身者は就業している間は管理組合の運営や地域に関心をもちにくい。役員のなり手が少ない③災害時に安否確認しにくい。昼間は人が始ど居ないビルになる④近隣関係が薄く地域住民による危機管理が機能しにくい⑤東京都では将来マンション住民が老人ホームの大きな需要層を構成するものの東京都、特に東京特別区内には福祉施設が不足している。一方地方都市ではマンションの全住宅に対する比率は小さいから、持ち家共同住宅世帯の単身化の都市全体への影響は小さい⑥持ち家共同住宅世帯の単身化が大きいマンションでは借家化しやすい。地方都市ではさらに空き家が増える。以上は平均的数字だからマンションを個別に見れば数字は拡散する。単身化そのものを管理組合は阻止できない。管理組合が単身化に振り回されないことが重要だといっただけでは多分対策にもならない。ところで、単身者が持ち家共同住宅を取得する根本原因は、ヨーロッパ先進諸国と日本の住宅事情を比較するとより明確になる。ヨーロッパ先進諸国では借家と持ち家との規模格差は小さい。民間借家には家賃補助がつくから底上げされている。具体的数字を挙げれば、日本では持ち家が120㎡、借家が43・8㎡である。同様に英国が120㎡、フランス108㎡、64㎡、ドイツ114㎡、68・3㎡、スイス113㎡、68・9㎡である(国土交通省住宅局「2005年度版住宅経済データー集」より)。ウサギ小屋と英国人から揶揄された日本の住宅は実は持ち家では英国をゆうに超えている。本来単身者は、その時々状況に応じた住み替えが可能な借家の方が持ち家より適しているはずだが、なにせ日本の借家水準は持ち家に比べて格段に低い。さらに高齢単身者であれば家主から賃借を拒否される場合もある。従って将来の生活安定を目指せば無理しても若い内に持ち家を取得せざるを得ない。持ち家取得は自らの老後保障に他ならない。一端持ち家にたどり着いた後で借家へ移転するのは、人生の失敗と見なされやすい。良質で安定した賃貸住宅が少ないこと、老後保障が弱いこと等を持ち家共同住宅の単身化の主原因と考えるが、いかがであらうか。(つづく)

修繕か建替えか？再生の検討を始めませんか？

PR

NPOマンション再生ナビ

マンション再生をどう進めるか
お悩みではありませんか？

全国どこでも、皆様のマンションを訪問して、専門スタッフが直接助言します！

マンション再生の初期・中期段階にある管理組合やその再生検討組織からの要請に対して、実際にそのマンションを訪問し、役員・推進委員・区分所有者等を対象として、老朽化マンション再生に必要な基本的な推進道に乘せるために必要なノウハウや専門的知識を、助言やアドバイスをし、伝達し、再生推進のきつす。

管理規約や権利関係、敷地、再生関連法規等に関する疑問点・不明点はありますか？

FAX／メールによる相談受付

管理組合にとって再生推進に必要な基礎知識や管理規約・権利関係などに関する疑問点・不



日本全国、飛んでいきます

マンション再生ナビとはどんなNPO？

マンション再生ナビは、建替え等の再生事業を実践した者が集い、老朽化マンション再生の初期・中期段階における管理組合の再生推進活動を支援することを目的として設立した豊富な実務経験に根ざした専門家集団のNPO法人です。「ナビ」は「ナビゲーション」から取っていて、再生の経験者・専門家として、再生検討の初期・中期段階の管理組合や区分所有者の水先案内人になりたい、という考えから名付けられています。

どんな実績？
個別の管理組合の支援
再生初期段階の推進留意点の座談会・管理規約変更のアドバイス・管理組合の再生方針決定への継続的な支援等を行っています。



再生検討のワークショップ
継続的な支援を実施

FAX・メールによる相談受付



FAX : 03-5308-6438
Email : info@saisei-navi.jp

再生促進の普及活動
再生シンポジウムの開催
平成21年6月13日に住宅金融支援機構と共催で「今こそ、みんなで考えよう！マンション建替え」を開催しました。

同潤会江戸川アパートの建替え事業を経験された女優坪内みき子さんと国土交通省住宅局山崎マ



再生シンポジウム

マンション再生が遅々として進まない状況を鑑み国は、今年度『マンション等安心居住推進事業』という補助事業を創設しました。

「安心居住推進事業」／国土交通省報道発表資料
相談体制の整備等に係わる事業

「NPOマンション再生ナビ」の事業が国交省「マンション等安心居住推進事業」に採択されました
対象として、その相談体制を補助し、マンション再生を推進するものです。
後者の相談体制に対する取り組みは、「NPO法人マンション再生ナビ」が発足してこのモデル支援事業には、

補助事業期間中・無料支援

補助事業が対象とする期間は年明け1月末までですが、この期間中は国の補助を受けられる関係で、通常であれば有償の支援も、基本的に無償です。(NPO法人も法人の運営上、原則的には有料です。)

お問い合わせ先
NPO法人マンション再生ナビ
〒151-0073 渋谷区笹塚1-56-10 総栄ビル404
TEL : 03-5388-6115 FAX : 03-5308-6438
E-mail info@saisei-navi.jp
URL http://www.saisei-navi.jp

〈NPO法人マンション再生ナビのスタッフ〉

- 太田 知行 法学博士、元同潤会江戸川アパート管理組合理事長
- 田村 誠邦 工学博士、不動産鑑定士、一級建築士
- 村辻 義信 弁護士、政策研究大学院大学・客員教授
- 小畑 晴治 元都市再生機構都市住宅技術研究所所長
- 廣井 禎 元円滑化法適用第一号諏訪町住宅建替組合理事長
- 二木 憲一 不動産鑑定士、マンション管理士
- 関根 定利 再生初期段階の支援実績多数
- 大木 祐悟 シニア・ファイナンシャルプランナー
- 甲藤 正郎 情報技術・建築生産・建築構法の専門家
- 牧ノ瀬 理恵 マンション建替え高齢者支援実績多数
- 幸地 賢春 司法書士(円滑化法登記実績)
- その他協力団体(2団体) 賛助企業(21社)



★ 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
塗 カ 料 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。
	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。
販 材 売 料	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。
防 水 ・ 下 地 補 修 施 工	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。
	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。
	(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)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
塗 装 施 工	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」
	三 和 建 装 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakensho.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一歩前に進む事で感動を与えられる様な施工とサービスを提供する所存です。
	(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。
	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。

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
施 塗 工 装	(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「㈱小泉」の一員として、設備工事をはじめ 35 年。新築でも、改修でも、高い技術力を発揮しています。
	N P C 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	横浜市金沢区島浜町 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へて提供致します。
	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「N T 工法シリーズ」、排水管更生技術「R e e - F L O W 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-tosetzs.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「D R E A M 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 ン ゲ ー ス カ ー レ ス	(株)P・C・Gテクニ カ ラ イ ニ ン グ 事 業 部	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtxas.co.jp	20 年保証の排水管ライニング！「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「FRP耐震ライニング」
	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。
	エ タ レ ー ベ	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 サ ツ 摺 シ	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
	改 玄 関 閉 修 扉	(株)ケミテック 「玄関扉徹底改修工法」	古くなった玄関扉の改修方法でお悩みの管理組合様に「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。詳しくは HP を是非ご覧下さい。

〈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。

マンション・メンテのホームページ

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

★ 保 存 版 ★

NPO日住協の催し案内

「1泊研修会」 じっくり情報交換、情報共有

日程 10月17日(土)～18日(日)
集合 10月17日(土)12:30 宿泊先
「智光山荘」埼玉県狭山市大字
下広瀬801-1 (智光山公園内)
参加費 10,000円
主催 NPO日住協埼玉県支部

〈第1回マンションの緑と管理に関する基礎セミナー〉 『緑化改修事例団地の見学と 植栽管理の勉強会』

日時 10月23日(金)14:00～16:20
場所 多摩聖ヶ丘センター
多摩市聖ヶ丘2-21-1
TEL042-389-2211
交通 京王線・小田急線永山駅 歩10分
参加費 無料
資料代 800円
内容 ①座学(緑のセルフチェック等)
②パネルディスカッション(緑の管理
や改善のディスカッションと質疑応答)
③見学会(緑化改善事例/エステート
聖ヶ丘-2西団地)
共催 NPO日住協、(財)都市緑化技術開
発機構・マンションのみどり研究部会

〈第2回マンションの緑と管理に関する基礎セミナー〉 『植栽管理の勉強会』

日時 11月12日(木)14:00～16:00
場所 「緑と水」の市民カレッジ講習
室 (日比谷公園内)
参加費 無料
資料代 800円
内容 ①座学(緑のセルフチェック等)
②パネルディスカッション(緑の管理や
改善のディスカッションと質疑応答)

「給水施設改修工事見学会」

給水システムの更新 (直結増圧給水方式
と室内露出配管工事)

築38年5階建の490戸の団地型マンシ
ョンを見学 (施工=京浜管鉄工業(株))
日時 11月1日(日)13:00～16:00
会場 第二あやめ台団地住宅管理組合
集会所
(千葉市稲毛区あやめ台3-18)
交通 JR稲毛駅よりバス約15分
定員 40名 (受付先着順)
内容 ①工事経緯/築38年経過の中
で今回着工に至った経緯②工事概要/
給水埋設配管と専有部の室内給水配管
の更新③現場見学/屋外埋設管と増圧
給水ポンプ、専有部露出配管、給水塔
解体工事④質疑応答
共催 NPO日住協千葉県支部、千葉
市マン管協

「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 10月22日(木)18時～20時
会場 日住協事務所 (参加無料)

※参加申込みは下記日住協へ



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

マンションのペイオフ対策の見直し

平成5年4月から始まった
「ペイオフ制度」は15年有余の歳
月を経過した。

サブプライムローン問題に
端を発した世界的な金融危機
は、いまだに解消されたとは
いえないようである。金融機
関の破たんは、ペイオフによ
る損失だけでなく、債権債務
が一旦凍結される。金融機関
の預金の出し入れや、ATM
からの出金、公共料金の自動
払いも停止されてしまう。

こうした事態の救済策の一
つとして、預金の全額が保護
され、入出金自由型の「決済
用普通預金」が誕生し、利息
が得られないというのは、不
合理だという考え方が出てき
ても不思議ではない。マンシ
ョンの修繕積立システムの崩
壊を招きかねない問題があ
る。

さて、管理組合の資金の運
用方法は「決済用普通預金」
である。個人なら低利でも何がしか
の利息が得られるのに、マン
ション管理組合に修繕積立金
を積み立てると管理組合は、
当然のことながら元金の安全
を第一とする。



のほかに、金利がつく運用手
段というと、まず、国債購入
の方法が考えられるが、これ
には若干の債券取引に関する
専門知識と綿密な資金計画が
必要になる。したがって毎年
のように役員が交代する管理
組合には向かないだろう。

そこで、現時点では、わが
国金融機関の最高ランクの信
用格付け(スタンダード&プ
アーズ社格付)の「商工中金」
が、中小企業向けの政府系金
融機関は存続して然るべきも
のと考える。

この点については、各自に
おいて直接近くの商工中金に
出向くとか、商工中金のホー
ムページをみるなどして、自
ら確かめられることを勧めた
さい。(論説委員会)

12月4日
12月5日
12月6日

「第15回マンション管理フェア」に ご来場いただきありがとうございます

9月23日から26日まで 住まいのリフォーム博2
の4日間にわたり、NPO 009の特別企画展
「第15回マンション管理フェア」が、東京・
有明の東京ビッグサイト
で開催された。



ンションに関する様々な
相談に訪れた。

●「大規模修繕工事&長
期修繕計画の見直し」研
修会を開催
他団地の段取り学ぶ
9月5日(土)、東京
都江東区カメリアプラザ
で30名が参加し表題の研
究会を開催。大規模修繕
工事における管理組合の
段取り・経緯・合意形成
について、3年前の基礎
的知識と綿密な資金計画が
必要になる。したがって毎年
のように役員が交代する管理
組合には向かないだろう。



を指導したNPO日住協
の協力技術者より具体的
な説明があり、両方とも
質問が多く時間が不足す
るほど非常に有意義な研
修会となった。

相談会

管理組合の相談に一
級建築士、弁護士等専
門家が応じます。場所は
日住協事務所(神田)
会員無料、一般5千円
設備相談会
10月14日(水) 17時
給排水設備・配管、電気
・ガス設備等の維持管理
建物相談会
10月20日(火) 17時
建物の維持・管理、長期
修繕計画、大規模修繕
法律相談会
10月21日(水) 17時
区分所有法、規約等
管理委託相談会
11月11日(水) 17時
管理会社とのトラブル等
※相談者は事前に日住
協へ電話でお申込みくだ
さい。TEL03-5256-1241

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



Q 大規模修繕工事を5年前に実施した
80戸・築17年目のマンションで、管理
組合理事は毎年全員交代しています。大規模修
繕工事の施工会社との契約書によれば、工事後
1・2・5・7年目に定期点検を行い、外壁塗
装や防水工事の不具合があれば、施工会社が補
修する契約でしたが、管理組合の理事交代時に
このことが引き継ぎされていなく、2年目の定
期点検が行われていません。どのように対処す
ればよいのでしょうか。又定期点検はどのよう
に行うのでしょうか。

【回答者】

NPO日住協協力技術者
一筆筆 近藤 武志
A 施工会社との
大規模修繕工事

契約には、施工の不備等
で大規模修繕工事後に思
わぬ不具合が発生した場
合は不具合の内容と竣工
後の期間により施工会社
が無償で補修をするこ
とが明記されている。水
は漏水・剥離等で、無
償で補修する期間は改修
工事で期待する耐久期間
の1/2程度(長期修繕
計画の修繕周期の1/2
程度)が目安と考えられ
ますが、工事契約書や修
繕仕様書に具体的に記載
されていますので、確認
が必要です。

理事が1年交代のため大規模修繕の 2年目の定期点検が抜けていた どのように対応したらいいか

2年目の定期点検が未
実施の場合、施工会社に
連絡し、5年目の定期点
検と共に2年目の補修対
象となる工事を点検し、
不具合があれば補修を要
求できます。

定期点検の方法は、施
工会社による不具合の有
無の点検と居住者への不
具合アンケートを行い、
この結果を補修対象と対
象外に仕分け、管理組合
で確認を行い、補修対象
の補修を施工会社が行
い、管理組合が完了確認
をして定期点検を終了し
ます。

11月27日(金)帝国ホテル NPO日住協設立40周年記念事業

記念講演会
祝賀会 17時～19時半(会費制)
14時半～16時半

公園の遊具に変化 高齢者向けの健康遊具が増加



ひざ移動、体重移動、ステップ、伸ばし、曲げ伸ばしの能力が維持できる

街の公園で子供たちが遊んでいる姿を見かける。健康遊具の設置が増えている。ゲートボールをして、高齢者も最近では少なくなってきたようだ。そんな街の公園に設置されている遊具が変化しているのを、存知だろつか。子供の遊具にか

わって、高齢者向けの健康遊具の設置が増えている。国土交通省では、3年毎に全国の都市公園等の遊具の設置状況や安全点検の実施状況等について調査を実施しており、19年度の調査報告(12月9、534箇所)によると、健康遊具の設置数の割合が前回の16年度調査と比べて、なんと57・5%増と高い設置率を示した。次に設置の多いのが複合遊具(鋼製)15・9%増、スプリング遊具9・1%増の順となつてい

る。また、設置数が減少傾向にあるのは、回転塔31・7%減、ゆりかご型ぶらんこ25・6%減、ジャンダルム12・2%減の順だった。高齢者向けの健康遊具とは、足腰を鍛えたり、背筋を伸ばすなどの運動が簡単にできるというも

ので、各メーカーではいろいろな種類の健康遊具を製造している。お金を払ってわざわざジムに通わなくても、近くにあれば、自分の好きなときに利用できる健康維持の促進につながる。また自宅にこもりがちな高齢者も公園に足を運ぶ回数が増える。さらにコミュニティの場となれば、孤独死対策の一環として遊べる公園となればよい。

写真右のようなベンチも、老朽化した遊具や危険な遊具を撤去したあとに、設置する管理組合もできた。健康遊具の設置により、高齢者が運動をしに公園に出てくれば、顔なじみが増え、子供たちにとっても安心し

て遊べる公園となればよい。写真右のようなベンチをどこで見かけたかと思っただけかも知れない。設置したからには、使用方法も周知しなくては利用者が増えないだろう。(写真提供/日都産業株式会社)



背のばしベンチ
休みながら背筋を伸ばせる

Mrs.タイコ マンション物語 タイコ'sライフ

秋も深まり、空気が澄み渡り爽やかな季節となりました。住宅街でも夕刻には虫の音が響き、思わず足を止めて耳を傾けてしまいます。食べ物もおいしく食欲の秋でもありますね。酷暑の中でも痩せない私は、いったいいつダイエットすれば良いのでしょうか。

さて、総選挙も終わり、政権も交代し世の中、何かが変われば良いと思う今日この頃



です。我が家と言えば、中学生と高校生がおり、大学進学を目指している二人だから何とか夢をかなえてあげたいと思いつつ、いったいいくら費用が必要なのだろうと不安です。不景気で所得が頭打ちの

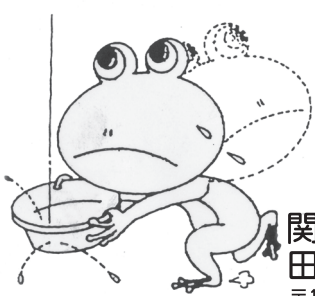
お月さま！ どうかこの国の闇を 照らしてください

今、何とかしてほしいと期待する気持ちでいっぱいです。私立高校へ通う長男の学校からは、親がリストロや倒産で失業してしまい、学業や打ち込んでるスポーツを断念するようですが、一時的なもの

政治は、志ある子供たちが将来への夢を持ち続けるように考へてもらいたい。高校までは、無料化するとか、お金を配るなどの案が出ています。一時的なもの

ではなく永久的に安心して勉強に打ち込めるようにしてもらいたいのです。超高齢化少子化社会が進む中、将来ある子供たちが国家の宝だと思つて、この宝物たちが経済的な理由で夢を断たれたり、学歴で差別されたりでは、国の将来も危いと思います。勿論、大人である私たちも努力はします。我が家では、子供たちが成長して自立するまでは手狭なマンションでも買い替へは見送り。破れた壁紙もガムテープで補修し、ユニットバスも浴槽が傾いて来ている気がするのですが、上手に使って使い続けま

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……。



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

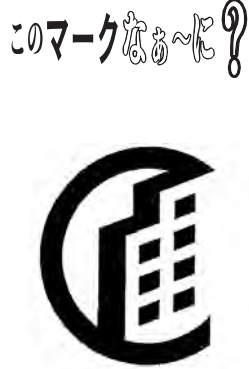
●セミナー「太陽光発電システム」
日時/11月15日(日)
13時半~16時半
会場/国際ファッショセンター(両国駅徒歩6分) 参加無料
問合せ/NPO住環境保全センター TEL03-5625-4390

●セミナー「マンションに暮らすということ」
日時/10月14日(水)
13時半~16時45分
会場/東京都住宅供給公社(渋谷区神宮前)
参加費/一般3千円
申込先/ <http://www.tokyomachidukuri.or.jp/>

●マンション再生相談会
相談日/10月18日(日)、11月4日(水)
10時~16時 相談無料
申込先/ (財)東京都防災・建築まちづくりセンター
TEL03-5466-1103
<http://www.j-reform.com/>

●大規模修繕工事見学会
日時/11月14日(土)
13時20分~16時20分
場所/エクセレントタウン西白井(西白井駅徒歩5分)
問合せ/NPO住管センター TEL047-420-3307

耐震診断・耐震改修済みを表示
(財)日本建築防災協会・国土交通大臣指定耐震改修支援センター及び既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会は、「耐震診断・耐震改修マーク表示制度」を平成20年2月創設した。昭和56年以前の旧耐震基準により建てられた建築物(分譲の共同住宅では3階以上かつ床面積1000㎡以上)で耐震診断や耐震改修の確認等を行った建築物の所有者・管理者がプレートの申請をした場合にこのマークが表示されたプレートが交付される。建物の入口などに表示すること耐震性のある建物だと確認することができる。



5名様にプレゼント!

陸軍、NASA採用の高品質非常食「マウンテンハウス・パウチ」

※セイエンタプライズ TEL0120-138186 <http://www.sei-inc.co.jp/>

同製品は、保存食品の米国市場シェア70%以上を誇り、米陸軍やNASAへも採用される、災害用長期備蓄食「サバイバルフーズ」を、日本の官公庁や地方自治体、全国の学校福祉施設、企業、マンション管理組合などに提供している(株)セイエンタプライズが販売する、ポータブル非常食の一つ。今回、ワイルドライス・ピラフ、パスタ・プリマヴェーラ、チキンテリヤキ・ライス、ラズベリー・クランブル(デザート)の4種類の中から何れか1種類をプレゼント。(商品は選べません)同製品は、お湯を入れて数分間で出来上がり、1袋で2~4人前(デザートは4~8人前)作ることが出来る。通常の保存期間は5年間だが、今回は、お試し用のため賞味期限は、商品によって2010年4月~8月までになる。



【プレゼント応募方法】
ご希望の方は、はがきかFAXにて、①希望する商品名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・ご意見等をご記入の上、下記までお申込みください。〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F、(株)東京プランニング内アムニティ編集室「非常食プレゼント」係。FAX03-3667-1808、10月31日必着。応募多数の場合は抽選。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。

かわつる三芳野団地
給・排水管改修工事設計監理会社募集
所在地 埼玉県川越市かわつる三芳野
建物概要 RC造、PC造、47棟、2階建~5階建、548戸、S57年竣工
業務委託内容 ①補足劣化調査業務(調査方法及び調査箇所数は別途打合せ) ②基本設計業務③実施設計業務④施工業者選定補助業務⑤施工監理業務
見積参加資格 ①本店又は支店営業所が首都圏内所在②資本金1千万円以上、会社設立10年以上③一級建築士事務所登録済、一級建築士5名以上、設備技術資格保有者が在籍④建築士事務所賠償責任保険加入⑤官公庁・民間の受注実績のある総合コンサルティング会社⑥独立系の会社⑦首都圏内で当団地規模と類似した多棟・多住戸タイプの給水管・排水管設備改修コンサルタント業務実績がある事
提出書類 ①会社概要②類似業務実績(設備改修コンサルタント業務)③過去3年決算書類④会社パンフ等
募集期間 10月30日(金)17時迄必着
提出先 〒350-1177 川越市かわつる三芳野1番地 かわつる三芳野団地管理組合法人 管理事務所宛
TEL049-232-3638 FAX049-233-8656 (郵送又は宅配便のこと)
問合せ先 office@k-miyosino.com
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

エヴァーグリーン柏
大規模修繕工事施工会社募集
所在地 千葉県柏市旭町5-1-15
建物概要 SRC造14階1棟、RC造3階4棟(EXPJにて接続)、総戸数156戸、H9年竣工
設計監理 (株)三衛建築設計事務所
工事内容 仮設(共通・直接)、下地補修、タイル改修、シーリング、外壁塗装、鉄部塗装、防水、外構、諸経費他
工期 H22年3月~8月
参加条件 ①改修工事専門業者②資本金5000万円以上③創業15年以上④ISO9000又は14000シリーズ保有⑤塗料メーカー・防水メーカーの連名保証承諾書⑥同住宅居住者との利害関係なし
提出書類 ①会社案内(見積参加条件証明資料 ※⑥は除く) ②営業担当者名刺③過去3年分の完工高とその内マンション改修工事に係るものを明記④過去3年間に於ける同規模・同程度の改修実績の件数を明記(各社判断) ⑤過去3年以内の元請受注実績の請負金額を高い順に3件を明記⑥書式に合った書類のデータファイル※書式データを渡しますので10月9日(金)迄下記アドレスへメール送信。amano@sanei-sekkei.jp
①~⑤書類をA4ファイルで郵送で管理組合1部、設計事務所1部提出
提出期限 10月16日(金)
提出先 詳細HPで案内
<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)

団 地 名	最寄駅	バス 徒歩	築年	間取り	面積 (㎡)	価格 (万円)
北砂4丁目住宅	南砂町	歩15分	S47	2LDK	48.60	900
藤の台団地	田町	バ15分	46	2LDK	48.65	880
小山田桜台団地	田町	バ25分	59	3LDK	79.55	1,280
車返団地1街区	武蔵野台	歩8分	50	2LDK	48.99	1,550
久米川駅東住宅	久米川	歩10分	43	2LDK	55.87	830
西小中台住宅	稲毛	バ8分	47	3DK	48.93	450
プロムナード桜台6番街	千葉NT中央	歩16分	H7	3LDK	89.48	1,280
谷津パークタウン参番街	谷津	歩1分	3	3LDK	90.22	2,300
香澄1丁目団地	新習志野	歩10分	S56	4LDK	73.64	2,280
清水口第一団地	西白井	歩7分	54	3LDK	94.30	1,250
若葉台第2住宅	若葉	歩11分	55	3LDK	72.79	660
みさと団地	新三郷	バ5分	50	2LDK	51.42	530
アヴェニール緑丘	上尾	歩14分	H7	4LDK	105.80	1,880
かわつるグリーンタウン初雁	鶴ヶ島	バ5分	S58	3LDK	74.95	870
上尾根貝戸団地	上尾	歩15分	45	2LDK	46.78	650
港南台めじろ団地	港南台	歩14分	49	3DK	48.99	1,130
金沢ST並木2-9住宅	並木中央	歩8分	57	3LDK	90.39	2,450
すすき野団地	あざみ野	バ12分	49	3DK	48.99	870
南長津田団地	長津田	歩12分	46	3DK	57.00	850
富岡団地	鳥浜	歩6分	54	3DK	56.81	1,260

※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/>

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

住宅瑕疵担保履行法スタート

10月1日から施行される住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を供給する事業者には、契約の目的物に欠陥(瑕疵)があった場合に、これを補修したり、欠陥によって生じた損害の賠償を確実に履行するための資力確保措置として保険加入または保証金の供託が義務付けられる。

これまで住宅の欠陥については住宅品確法で、新築住宅を供給する事業者には10年間の瑕疵担保責任を負う義務を定めていたが、05年に起きた耐震偽装事件では、分譲会社が倒産し瑕疵担保責任を果たせず、居住者が多額の補修費用などを負担することになった。

新築住宅を供給する事業者に10年間の瑕疵担保責任を負う義務を定めていたが、05年に起きた耐震偽装事件では、分譲会社が倒産し瑕疵担保責任を果たせず、居住者が多額の補修費用などを負担することになった。

新たな法律は、10月1日以降に引き渡される新築住宅を対象に、事業者側も新築住宅を取得する際に、保険や供託の確認を忘れずに行いたい。

住宅の建設や販売の際、事業者は、保険や供託の措置をとっているかについての説明が義務付けられるので、ユーザー側も新築住宅を取得する際は、保険や供託の確認を忘れずに行いたい。

集合郵便箱

投稿が趣味

私の唯一の趣味は投稿である。寝食を忘れるほどに執筆に没頭し、その事だけに生きがいを感じている。私の本業は建築士で、畑違いの文章作法を学んだことは皆無。

下手の横好きでまったくの我流である。そもその発端は1986年の暮れに、全国紙・新聞の「年末・年始特集」に初めて投稿し、それが掲載されたことに始まる。

三角折りキライ

ある日の屋下がり、友達のア子があつてきた。ア子に「三角折りが嫌い」といって、折り紙を渡された。ア子は「三角折りが嫌い」といって、折り紙を渡された。

招くときたまにすることがある。このときは三角折りにしてなくてよかった！と内心思った。スーパの棚に「青いみかん」が陣列されるよきた。(埼玉・U子48歳主婦)

【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。

【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。

【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。

マンションは地震から命を守る

マンションに百年住む

▷6◁

姉姉事件を切っ掛けにして高まったマンションの地震への関心も、このところ静かになった。自治体の支援、助成も一向に進まないのが実態である。

ここには幾つか理由がある。まず一つはマンションの建物としての安全性が十分に認識されないことから起こった過剰反応の反作用。マンションは木造住宅に比べると格段に安全な建物である。ちなみに、兵庫県南部地震での死者は六四三四人だったが、マンションで亡くなったのは二〇人前後とされる。飛ぶように移動した家具で死んだ人が含まれる。建替

えは百十数棟とされるが、過半は補修で再生できた。当時、復旧に尽力した構造研究者は言う。つまり、マンションは人命を守る点できわめて安全で、壊れたら直せばよいと思われればよい。

特定バルコニーの窓外に鉄骨を入れることを総会で諮る勇気のある管理組合は稀であつた。とはいふものの、政府の地震調査委員会は、この三〇年以内に震度六弱の強震が首都圏を襲う確立は七〇%としている。私たちが生きている間に、遭遇する可能性は極めて大きい。ならばどうすればよいのか。端的に言えば、独立柱がある場合は、まず足元を固めることである。その上で、自分の住戸、特に寝室の家具が飛んで襲いかかってこないように備えた強を強化しなくても管理組合でやることは幾つもある。この辺りは岩波新書『マンションの地震対策』に詳しい。

(満田 翔)

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「ショットブラスト・エアーブラスト」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。



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>

維持管理、リフォーム・大規模修繕のコストが分かる！

10月20日 発刊

『積算資料ポケット版マンションRe(アールイー)2010』 (財)経済調査会発行



定価3,600円 (544頁)

本誌は国土交通省「長期修繕計画標準様式」に準拠した工事単価を掲載。紙質やレイアウトも刷新し、より見やすく使い勝手の良さを追求。マンション管理組合にとっても利用しやすい一冊となっている。

特集は、『マンション丸ごと省エネリフォームガイド』として、CO₂排出削減効果が大きいといわれるマンションのバリューアップ改修を取り上げ、省エネ性能に優れた設備や建材、太陽光発電といった装置の費用対効果をより具体的に解説。事例は、「リゾートマンションの大規模改修」「低層マンション群の中規模修繕」「最新省エネリフォーム」「自然素材を使ったリフォーム」などを紹介。トピックスは、『超高層マンションの外壁修繕その現状と課題』『改正労働安全衛生規則(足場等関係)のポイント』を取り上げている。

<http://book.kensetsu-plaza.com/>

