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



▷発行所◁ アメニティ編集室 (株式会社・東京プラニング)

〒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 ②禁無断転載·複製

第325号

2009年(平成21年)

10月5日(月) www.mansion.co.jp/

皆様のおかげで40年

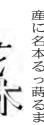
上げる次第です。この4年を振り返るとともに、これからのNP皆様、多くのステークホルダーの皆々様のおかげと深く感謝申し管理組合、賛助会員、協力技術者、先生方、企業の皆様、行政ので理組合、賛助会員、協力技術者、先生方、企業の皆様、行政の

様のおかげで今日に至ることができました。 しました。追い風の順風満帆ばかりではなく、厳しい向かい風に、 ンションの課題という大海原に、NPO日住協は航海をスタート っから40年前、マンション管理という羅針盤もない時代に、マ



# コスモス

キク科



産、明治の初めに渡来し秋桜と名付けられて日 本の秋を代表されている花の一本の秋を代表となった。春に種でもあが、最かははであるが、最かり種となった。 広まっている。

る「分譲住宅管理組合連

になっていったのです。 宅は国の重要な住宅施策

が設置され、

NPO日住協の前身であ

絡協議会」 内最初のもので、 管理組合団体としては国 設立されました。これは、 はや戦後ではないという ピックの前後、日本はも した。 28戸からのスタートで 言葉を掲げて、経済と社 合は14管理組合、1万3 大成功した東京オリン ◆集合住宅黎明期 (分住協) 設立組 ところが、 まったくの手薄な状態だ スコミも報道し、国会で 交渉が行われました。マ 団総裁と分住協との統一 発生、欠陥住宅問題とし 宅に対する「管理」面は て公団への陳情活動と公 る雨漏り被害が各団地で たのです。 1971年、 ◆公団との交渉窓口 大切な集合住 台風によ

宅の補修を実施しまし 策本部を設置して欠陥住 公団は瑕疵補修の特別対 分住協の社会的な活動 このような面から認 認識 973年に「集合住宅問 を実施し、その結果を1 O 調査を1973年に「集 住協は、集合住宅の実態 重要性を把握していた分 合住宅問題研究会」13 もちろん、 団地にアンケート調査 管理」 0

住宅が建設され、勤労者 それにともなって、集合

にとっての憧れのマイホ

た。

は、

会の復興が急速に成し遂

も取り上げられました。

◆維持管理の重要性を

「外壁塗装工事実績

げられていったのです。

告」を各会員管理組合に が創刊。

配布しました。

持管理に関する研究報 題調査書」発行。さらに、 公的分譲集合住宅の維 管理新聞「アメニティ」 動を行ったのです。 1982年、集合住宅 ◆アメニティ創刊

かなわなかったのではな は力で、発行元の㈱東京 6号になりますが、 プラニングの協力なくし いかと思います。 てここまで続くことは、 本年11月で32

ました。民間分譲マンシ 本住宅管理組合連絡協議 ョン管理組合の入会も 同年「分住協」 (日住協)と改称。 を

らスタート (昭和4年) 10月23日、 40年前の1969 ◆初めは14管理組合か 日住協の未来を探ってみたいと思います 物の区分所有に関する法 年前の1963年に「建 日住協が設立される6 が施行され、集合住 陥バルコニー(バルコ) 知されることになったの

をする」旨の了承を得る 問題解決に積極的な協力 宅公団との交渉において の結果、1975年の住 協は主に機能していたと を開催するなど、対公団 ことができたのです。 言ってよいでしょう。そ との交渉窓口として分住 ーが崩落)対策委員会」 管理組合の内包する諸 被害者集会 管理」に関する研修会・ 宅の維持管理に関する研 を開催しました。「PC を迎え「集合住宅の維持 修会」、1981年大阪 計的な資料としました。 パネルディスカッション 工業大学の小林清周教授 正五教授を迎え「集合住 維持管理状況を調査、 特定団地の過去10年間の 造外壁塗装工事標準仕様 工学院大学橋本

重要性を全面に出した活 集合住宅を維持管理する を配布をするなど、 を講師に迎え、区分所有 の追跡調査」を実施。 法に関する研修会を開催 た、法務省民事局参事官 しました。

法律」が施行。 物の区分所有等に関する ◆日住協に改称 1984年、 改正

住宅瑕疵担保履行法10月1日 任名成代世代復行伝10月1日 イマート/国交省 分譲マンションの建替え等検 討状況アンケート調査結果ヒ アリング概要を発表/国交省 平成21年度「住生活月間」の 実施/国交省

する研究」第2弾として、 するための聴聞会」に出 集合住宅の維持管理に関 この年でした。 1974年「公的分譲 し、意見を述べたのも、 船戸さん、 山本育三氏、松本恭治氏 年執筆されていました。 宅の維持管理について 田辺邦男氏を招いて研修 同年、「公的分譲集合住 ◆やはり維持管理研究

集合住宅の維持管理に関 換を行ないました。 法務省民事局との意見交 中京などの管理組合連合 要網試案に対する意見を する研究」「対象管理組 団体と連携、意見集約、 求められ、関西、京滋、 から「区分所有法改正案」 会を開催。法務省民事局 1983年「公的分譲 ず、正に、 初の団体としての試行錯 贈呈、記念祝賀会を開催。 永年継続会員への感謝状 振り返ってもブレておら 誤が感じられます。しか っとみただけでも、 し、やってきたことは今 『日住協二十年史』発刊、 設立時からの20年をざ マンション管

の管理に関する経年変化 合の組織運営と共有施設 おかげです。重ねて、心皆さまのご指導ご鞭撻の 理組合の王道を辿ってき から感謝申し上げる次第 たのではないかと思える のです。これは、本当に です。 次号に続く)

P O 日 住協設立 40 周年記念講演会・ 祝賀会開

会員管理組合、 (会費制) 配合、賛助会員等関係皆様のご 日(金) 14 時半 ~ 19 時 のご出席をお待ち申. **時 帝国ホテル** ル催

面の人気コラム 元日住協理事の 鳥本さんが長 理新聞 会員管理組合の全戸配布 可」としました。 1986年集合住宅管 「アメニティ」 を

集合住宅の実状を調査

増岡日住協事務局長が

開始。

会議 20周年記念行事として ション管理組合団体連絡 1990年日住協創立 1987年 「全国マン (全管連) 発足

10月は住生活月間

◇田住協催し案内◇ボ・マンション再生なび企業ガイド企業ガイド4面企業ガイド4面4面

◇専有部分リフォーム◇かま投稿欄◇がま投稿欄◇ご可公社中古住宅相場価格7面◇読者投稿欄7面◇論談・ペイオフ対策5面

# マンション関連の動き/10月

❤️大阪ガス 技術審査証明第0302号

# ◎☞ 大阪ガスエンジニアリング 紹水官フィニング上事 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 || 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

〒551-0002 大阪市大正区三軒家東2丁目13番28号 TEL06-6556-0801 FAX06-6556-0803 〒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 東京支社

TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214

業界初のISO認証取得





# クが増えれば単身率が低 均住宅面積の乖離だけで 度が薄い地方とマンショ 続的な少子高齢化と家族 拡大が止まらない上、持 ック密度が低くマンショ 向では東京以外ではスト 態は逆だ。12~17年の動 分譲マンションのストッ た。それでは地方都市で 単身率が高いことを示し ち家共同住宅居住世帯の トするかに見えるが、実 (図)。この原因は単に平 ン世帯増加率が高いほ 単身率が増加する

地方都市の市街地

よる危機管理が機能しに

005年度版住宅経済デ

隣関係が薄く地域住民に

し居ないビルになる④近

113㎡、8・9㎡である

|国土交通省住宅局「2

1・4°m、68・3°m、ドイツ

ムの大きな需要層を構成

ンション住民が老人ホー

小屋と英国人から揶揄さ

い⑤東京都では将来マ

ター

集」より)。ウサギ

A=1.5%未満(13票)。B=1.5-2.0%(8)、C=2.0-4.0%(11)、D=4.0-10.0%(9)、E=10.0-20.0%(5)、Fは東京都のみ17.6% 持ち家共同住宅世帯比率は平成17年の比率で分類(12年、17年で対象群の入れ替えばない)。持ち家共同世帯率が12-17年で上昇すれば単身率は低下するかに見えるが、実際は大きく上昇している。

45 96 40

35 30 25

20 15 10

5

このモデル支援事業には

「NPO法人マン

モデル支援に係わる事

卜管理組合理事長

http://www.mlit.go.jp/repc

/press/house06\_hh\_000034

tm

理事長 •二木 憲一

平成17年

宅単身世帯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

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

-△-持ち家共同住宅世帯12-17年増加率

折れ線グラフ、持ち家共 同住宅世帯増加率(対12 年)%

60

棒グラフ、単身世帯率96。 データー数字は12-17年 の単身世帯率上昇%

□□ 平成12年

問題となるかを考えなけ 住者の中核になると何が 単身者がマンション居

地の後を辿るのではな 者の単身化は、マンショ だ。持ち家共同住宅居住 分解の影響が強いため 開発後進地が開発先進 の全住宅に対する比率は 身化が大きいマンション 持ち家共同住宅世帯の単 小さいから、持ち家共同 地方都市ではマンション 設が不足している。一方 東京特別区内には福祉施 するものの東京都、特に 全体への影響は小さい⑥ 任宅世帯の単身化の都市 では借家化しやすい。 高齢単身者であれば家主 べて格段に低い。さらに るはずだが、なにせ日本 住み替えが可能な借家の えている。本来単身者は、 れた日本の住宅は実は持 から賃借を拒否される場 の借家水準は持ち家に比 方が持ち家より適してい その時々の状況に応じた ち家では英国をゆうに超

地方都市ではさらに空 単身化そのものを管理 れば数字は拡散する。 き家が加えられる。以 組合は阻止できない。 管理組合が単身化に振 要だというだけでは 多 マンションを個別に見 分対策にもならない。 回されないことが重 は平均的数字だから ち家共同住宅の単身化の 主原因と考えるが、いか 持ち家にたどり着いた後 保障に他ならない。一端 持ち家取得は自らの老後 生活安定を目指せば無理 合もある。従って将来の 貸住宅が少ないこと、老 を取得せざるを得ない。 してでも若い内に持ち家 後保障が弱いこと等を持 で借家へ移転するのは、 人生の失敗と見なされや 良質で安定した賃

> 専門スタッフが直接助言 マンションを訪問して、 します! 全国どこでも、皆様の

お悩みではありませんか? マンション再生をどう進めるか

> マンション再生なび とは、どんなNPO?

(2)

新

 $\Xi$ 

情

2009 • 10 • 5

る内容は以下の通りだ。

住宅事情を比較するとよ ロッパ先進諸国と日本の

ればならない。推測でき

所有者等を対象として らの要請に対して、実際 合やその再生検討組織か し、役員・推進委員・区分 にそのマンションを訪問 中期段階にある管理組 マンション再生の初期

ン再生なび

目ほどには人口は増えな

助がつくから底上げされ

具体的数字を挙

い②単身者は就業してい

る都市では、マンション

び戻しを急務と考えてい ①中心市街地への人口呼

パ先進諸国では借家と持

ち家との規模格差は小さ

民間借家には家賃補

供給戸数が多くても見た

地域に関心を持ちにく る間は管理組合の運営や

役員のなり手が少な

8㎡である。 同様に英国

が120㎡、借家が43・ げれば、日本では持ち家

87㎡、6㎡、フランス10

0マンショ

しにくい。昼間は人が殆 い③災害時に安否確認を

必要となる基本的な推進 老朽化マンション再生に 伝達し、再生推進のきっ ノウハウや専門的知識を 助言やアドバイスをしま

道に乗せるために必要な かけ作りや再生推進を軌

日本全国、飛んでいきます

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

から取っていて、再生の

び」は「ナビゲーション

のNPO法人です。

験に根ざした専門家集団

て設立した豊富な実務経

# 生関連法規等に関する疑問点管理規約や権利関係、敷地、恵 再

による 不明点はありませんか? Α Х / У І 相談受付 明点を「相談室」におけ 士・不動産鑑定士・実践 る「Q&A」形式で弁護

識や管理規約・権利関係 などに関する疑問点・不 推進に必要となる基礎知 管理組合にとって再生 <del>व</del>े ジや電話等で回答しま ロスタッフがホームペー コンサルタント等のNP

て進まない状況を鑑み国は、

ました。

NPO法人を

(参考資料)

マン

国土交通省報道発表資「安心居住推進事業」

わ料/

た

相談体制の整備等に係

〈NPO法人マンション再生なびのスタッフ〉

・太田 知行 法学博士、元同潤会江戸川アパートメン

•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

・関根 定利 再生初期段階の支援実績多数

•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)

・大木 祐悟 シニア・ファイナンシャルプランナ ・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

不動産鑑定士、マンション管理士

る事業

管理組合や専

ることが可能になりました。

上に充実した支援体制を整

マンション再生が遅々とし

るマンションが複数採択され本法人が継続的に支援してい

択されたことで、これまで以が、今回、国の補助事業に控

え以採す

255

理組合の再生推進活動を

期・中期段階における管

**竹化マンション再生の初** 

を実践した者が集い、

マンション再生なび 建替え等の再生事業

けられています。

どんな実績?

までですが、この期間

る期間は年明け1月末 補助事業が対象とす

支援することを目的とし

FAX・メールによる相談受付

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

再生シンポジウムの 冉生促進の普及

よう!マンション 宅金融支援機構と<br />
共 宅金融支援機構と共催で平成21年6月13日に住 今こそ、みんなで 建替者 カッショ

の方々とのパネルディス

開催 た女優坪内みき子さんとの建替え事業を経験され 同潤会江戸川アパーえ」を開催しました。 フおよび の後に本NPOのスタッ ンション政策室長の講演 国土交通省住宅局山崎マ 再生を担う企業



再生シンポジウム

再生検討のワークショップ 継続的な支援を実施

い、という考えから名付 者の水先案内人になりた 継続的な支援等を行 組合の再生方針決定 変更のアドバイス・ 意点の座談会・管理 い、という考えから 個別の管理組合の 再生初期段階の推 つて管規鑑

# 補助事業期間中・

会等の要請や、ご不明 様の管理組合での座談 での座談 お問い な点に関するQ&Aを 合わせくださ

有料です。

原則的には

れば有償の支援も、基中は国の補助を受けら 本的には無償です。

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

# P<sub>R</sub> 個別の ルとして補助を実施し、再生ョンを対象に再生検討のモデ マンシ れて、 住推進事業』という補助事業今年度『マンション等安心居 検討の成果を広く社会に普及 を創設しました。 ンション再生に役立てようと 一つは 還元することで、 事業の内容は二つに区分さ ション等安心居住 NPOマンション再生なび」の事業が国交省「 今後のマ |推進事業|に採択されまし 進するものです。補助し、マンション再生を推 社団法人等や、 り組みは、 対象として、 門家からの相談に応じる一般 もう一つは、 後者の相談体制に対する取

その相談体制を

tokatsu/freight/house06\_hh

http://www.mlit.go.jp/seise

\_0

告書。

情報INDEX

★「長期優良住宅」マンションの申請 低調 高コストで敬遠?認定物件1

(8

」を建て替える再開発事業の起

工式が9月5日に行われた。隣接す

る老朽化した会社ビルと合同で再開 発する。国と区の補助を受け、1戸 あたりの追加負担は約2300万円。 2011年11月完成予定。(9/6東京) ★報告書で「設計上問題点」 国交省

昇降機事故対策委員会がシンドラー 製エレベータ事故機について初の報

らでつくる「NPO法人日本ホーム

インスペクターズ協会」は、今秋、

公認制度を始める。試験を実施し、

年内にも数十人の住宅診断の専門家 を公認。また建設業者やリフォーム 業者らが7月に発足させた「リノベ ーション住宅推進協議会」では、合

格基準を設け品質を保証する「優良

リノベーション住宅」制度を始めた。

た。保守点検に対する意識の低さが

8月の首都圏の新築マンション発売

戸数は前年同月比6.2減の1914戸。

★火災警報器、聴覚障害者へ普及進ま

★「スプレー式殺虫剤」使用に注意 台所などで火災相次ぐ。原因は可燃 性ガス。冷蔵庫の下にいたゴキブリ

への噴射が誘因となり、そばのファ

や石油ファンヒーターなどの火の気 のあるところで使わないよう注意を

ぶっくがいど

建築、分譲、建物の瑕疵、専有・用の区分、専有部分の使用、総会

純/著

呼びかけている。

「要約

共用の区分、

マンション判例

東京消防庁では、噴射剤をガス

マンション判例155」

学陽書房/発行

・規約、管理費など

・焼約、官埋食など マンションをめぐれる ションをめがいた 対応するための指針 となる引きやすく引きやけに解 うコンパクトに解 うコンパクトに解 うコンパーの

定価3990円(税

ンヒーターを燃やした事例もあっ

不動産経済研究所が発表した

光や震動で火災を知らせる聴覚 障害者用は価格の高さが普及を妨げ ていると指摘。設置は1%にも満た

背景にある。 (9/14日本経済) ★首都圏新築マンション発売戸数6.2

★AED、保守に落とし穴「緊急時に 電源入らぬ」 使用時に電源が入ら ないなどのトラブルが目立ち始め

★中古住宅、安心取引へ一歩

/27朝日)

国交省

(9/9毎日)

(9/10朝日)

(9/15毎日)

(9/22 東京)

(9/10東京)

%未満。一方、戸建ては好調

★最後の建て替え始動 耐震偽装の 「グランドステージ茅場町(中央区新 の全体総会で建て替えを

8・6%の伸長となった。

の影響もあり、政府は予

エコポイント制度など

ようやく手応えをつかん 定通りのアナログ停波へ

る。

でいるようだ。

今回の助成理由は、

戸

決議。18年に福岡市から

等を契機に建て替えの話

改修分野で活動する同組

業界の厳しい環境の中で

景気が落ち込み、

が持ち上がり、

H 17 年

会の業績は前年度対比で

れ変わった。築後33年

(H15年)の水漏れ事故

力者・ラプロス、建築・

の審議承認後、

」として生ま

開催された。

(90戸/事業協

えが完了し「プライムコ

度の事業報告・決算報告、

新年度の事業計画・予算

は、

昨年建て替

年度の総会を開催。

ホテル日航東京にて本

45年入居RC5階建2棟

南区高宮2丁目/昭和

譲第1号の「下高宮住宅

性等に配慮したことが成

事業の透明・公平

宅に関しては、改修工事しかし、全国の集合住

3万5000円程度で実

要する工事費は、一般に 建て住宅の地デジ改修に

施できる場合が多いが、

福岡マンション管理組

に向け課題を残してい 浮上しており、完全移行 設への対策などの遅れも の対策や受信障害共聴施

ジタル対応に改修、 共同住宅の共聴施設をデ

また

容積率に余裕があったこ

可され、着工となった。 建て替え組合の設立を認

分譲団地が建て替え 福岡市公社住宅第1号

# 福管連だより・1 吕马一久 00000

21年度の通常総会を開催

マンションの防水工事 関東防水管理事業協組 2 0 1 1 切った。総務省では、戸建住宅に比年7月の地上デジタル放送移行ま

同組合( 深い関東防水管理事業協 等で管理組合にも関係の 9月29日港区台場 (組合員数163) 請受付を、8月より開始してい 信設備改修工事を対象とした、助成金交付の申 対応の遅れが指摘される集合住宅の共同受

年7月24日のアナログ放力バー率97%に達し、11 うやく60%を突破。 り 地上デジタル放送は今年 の普及率も3月末にはよ 3月には全世帯に対して ウンに入ってきた。 送終了まであと2年を切 地デジ放送用の受信機 いよいよカウントダ 年より始まった は 障害対策共聴施設の新設 ル化改修又は有線テレビ 省テレビ受信者支援セン 又は有線テレビジョン放 ジョン放送施設(CAT 合住宅共聴施設のデジタ への置換」 すでに8月より総務 (デジサポ) 」と「受信 総務省で で「集 3分の2の助成 最大で2分の1または

送施設への置換」の2つ 請の受付を開始してい に関する助成金の交付申 3分の2) 0円を超える場合に限っ たりの負担が3万500 聴施設新設の場合は最大 要する総経費に対して、 改修または、置換などに の対応に不可欠な施設の 最大で2分の1の額 成金額は地デジ放送 対象を世帯当

の場合と、2倍未満の場 ジ改修に伴う助成額は、 万5000円の2倍以 居住する建物自体の地デ 助成対象外となる。また、 5000円以下の場合は 世帯負担が3万

【共同住宅共聴施設の改修又はCATV置換の場合】 経費が「加入世帯数×3.5万円の2倍以上」の場合

助成対象経費=総経費

国 (助成対象経費の1/2)

施設管理者等(助成対象経費の1/2)

経費が「加入世帯数×3.5万円の2倍未満」の場合 助成对象経費※

国(助成対象経費の1/2) (総経費-3.5万円×世帯数)

(3.5万円×加入世帯数)

※総経費から加入世帯数に3.5万円を乗じて得た額を差し引いた額の2倍

【受信障害対策共聴施設の新設又はCATVへの置換の場合】 経費が「加入世帯数×3.5万円の3倍以上」の場合 助成対象経費=総経費

国(助成対象経費の2/3)

施設管理者等 (助成対象経費の1/3)

経費が「加入世帯数×3.5万円の3倍未満」の場合 助成対象経費※

国 (助成対象経費の2/3) (総経費-3.5万円×世帯数)

日田5-1-13 電話 (03)3743-4251 FAX(03)3743-2249

施設管理者等 (3.5万円×加入世帯数)

※総経費から加入世帯数に3.5万円を乗じて得た額を差し引いた額の2分の3倍 ☆図は総務省テレビ受信者支援センター資料より作成

# 集合住宅向け 各地のデジサポで受付中 地

る場合は、高額になる場 合が想定されるため。 て地デジ視聴を可能にす はCATV施設に置換し 申請対象は、集合住宅

共聴施設の管理者。共聴施設や受信障害対策 以上の場合と、3倍未満 対策共聴施設新設の場合 異なり、さらに受信障害 ×3万5000円の3倍 総経費が加入世帯数 レビジョン放送施設への

の場合とで計算式が異な

の場合は今年の12

570.093.72

期間内の

申請

に

は早め

0

対応が必

合とで助成金額の計算が

聴施設の新設又は有線テ

の置換」

日まで「受信障害対策共 テレビジョン放送施設へ (聴施設の改修又は有線 が来年の1月15

「集合住宅 問合せ先、総務省・テレ ビ受信者支援センター るので注意が必要だ。 デジサポで受け付ける。 申請先は各都道府県

日と来年1月15日まで 募集期間は年内12月28 申請を終了する場合もあ ため、期間中であっても 算の範囲内で助成を行う 月28日まで。 子

。ただし、

金

(左図参照)

電話・フリーダイヤル〇 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-

3 東京都港区西新橋3-11-1 TEL.03-3433-0503 FAX.03-3433-0535

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

URL http://www.kenso.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
塗 力料  メ	日本ペイ	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。
防水材料メーカー	アサヒボン	ノド工業(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(	上工(株)	渋谷区代々木 1-11-2 IL03-3320-2013 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	三和レシ 一級建築	ジン工業(株) <sub>士事務所</sub>	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。
		管理事業 (KBC)	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	㈱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	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。
	日本原	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7	k 工 業 ㈱	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	加産(株)	大田区北千束 3-1-3 IEL03-3748-4011	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	(株) 久 里	野 建 装	豊島区目白 2-16-22 IEL03-3984-9771 工事部多摩センター営業所 IEL042-348-1116 (代)	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。
	建装二	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 & <b>(株) サ</b>	Quality 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」
	三和颈	建装㈱	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.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) ソニ	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。
		リフォーム 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C R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	TL0468-34-5191 東京支店 /TL03-3736-7751 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・プレン防水・ 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㈱	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、設備工事をはじめて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 / ใ	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 L C	<b>クノ</b> サ S 推	ナーブ(株) 進 部	大田区羽田 5-1-13 IEL03-3743-4251 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	川保修	建事業社	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 良な工法を考えご提供致します。
	京浜管	管鉄.	工業㈱	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。
	<b>建装</b> ] マンショ 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	ミライ	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工法シリーズ」、排水管 更生技術「Reー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。
	<b>-</b>	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》	條化·	化学㈱	(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	冰	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 業特化した企業で、診断調査、企画 設計、施工の業務を行っています。
	(株) サニ	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。
			「クニカ	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtexas.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」
加工メーカー			エンヂ , グ (株)	文京区本駒込 2-27-15JES ピル内 TELO3-3945-1471 FAXO3-3945-1618 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	日本福	高層領	管財㈱	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。
ーエ タレ ーベ	SECI	ニレベ-	ータ <i>一</i> (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 サ ッ 習 シ	三協立	江山ア	ルミ(株)	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F IEL03-5348-0382 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 関係			テッ <i>ク</i> 修工法」	横浜市旭区上川井町 2202-1 TEL045-921-2828 http://www.chemi.co.jp	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 IPP を是非ご覧下さい。

〈お問い合せ〉

アメニティ編集室

**2** 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 ★

こうした事態の救済策の一

ション管理組合に修繕積立金 の利息が得られるのに、マン

る。

壊を招きかねない問題があ

ョンの修繕積立システムの崩

 $_{\mathrm{M}}^{\mathrm{A}}$ 

る。

個人なら低利でも何がしか

入出金自由型の

当然のことながら元金の安全

用方法は、「決済用普通預金」

管理組合の資金の運

されるということだ。

商工中金」預金は、

ペイ

論説委員会)

11

月 27

日

(金)帝国

テ

祝記

賀念 会講

時

(会費制 S

16 時

S 14 19時

演 17会 設立

周年記念

念

事

業

いる金額は、民営化後も保護

ムページをみるなどして、

ら確かめられることを勧めた

管理フェア」が、東京・会の「第15回マンション

催され、

マンション住ま

2009」として同時開

持つたくさんの来場者で

マンション管理に関心を

賑わい、NPO日住協の

究会を開催。

「マンション快適ライフ

O E

本住宅管理組合協議

の4日間にわたり、NP

009」の特別企画展

会場は、

リフォームや

住まいのリフォーム博2

数は4万5212人。

9月23日から26日まで

こ来場

ただきあ

り

がとうご

さざ

まし

た

相談に訪れた。

修会を開催

ンションに関する様々な

い回

マ

シ

 $\Xi$ 

>

管理

工

P ()

1泊研修会 じっくり情報交換、 情報共有

10月17日(土)~18日(日) 10月17日(土)12:30 宿泊先 「智光山荘」埼玉県狭山市大字 程  $\exists$ 集 下広瀬801-1(智光山公園内)

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』

10月23日(金)14:00~16:20 多摩聖ヶ丘センター 多摩町型ケロ2-21-1 H 場

TEL042-389-2211 京王線•小田急線永山駅 歩10分 参加費 800円

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 聖ヶ丘-2-西団地)

: 催 NPO日住協、剛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』

11月12日(木)14:00~16:00 「緑と水」の市民カレッジ講習 H 場 所 (日比谷公園内) 室

参加費 無料 資料代 800円

①座学(緑のセルフチェック等) ②パネルデスカッション(緑の管理や 改善のデ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㈱) 時 11月1日(日)13:00~16:00  $\Box$ あやめ台団地住宅管理組合 会 集会所

(干葉市稲毛区あやめ台3-18) JR稲毛駅よりバス約15分 40名(受付先着順)

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

NPO日住協千葉県支部、千葉

# 「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) 10月22日 (木) 18時~20時  $\exists$ 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.ip

# ペイオフ制度は15年有余の歳 の預金の出し入れや、 る損失だけでなく、債権債務 関の破たんは、ペイオフによ 端を発した世界的な金融危機 月を経過した。 今年も昨年同様「日経 からの出金、公共料金の自動 が一旦凍結される。金融機関 いえないようである。金融機 サブプライムローン問題に 平成5年4月から始まった いも停止されてしまう。 いまだに解消されたとは

かない。

現在は定期預金金利

ただしこの預金は利息がつ

利息の決済用普通預金でも我さえ1%以下の金利だから無

向けの変動金利型国債を発行

して国民の不満を回避してい

慢していられる。

国は、

個人

前の東京ビッグサイト  $\Xi$ した。 いを快適にするための様 々な情報を来場者に提供 って名称が異なる) 用普通預金」 会期中の、 才 (金融機関によ が誕生し 設けられ、 ブースでは、マンション に関する相談コーナーが 対 策 大勢の人がマ 0 見

> について、3年前の基礎 段取り・経緯・合意形成

団地長期修繕計画の作成

級建築士、

弁護士等各専

Q

8戸・築17年目のマンションで、

大規模修繕工事を5年前に実施

一家が応じます。

日住協事務所

(神田)

一般5千円

繕工事の施工会社との契約書によれば、 組合理事は毎年全員交代しています。

設備相談会

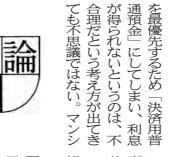
10 月 14 日

水

17 時 ~

修する契約でしたが、

での詳細報告、



国金融機関の最高ランクの信 組合には向かないだろう。 専門知識と綿密な資金計画が のほかに、 しているが、 必要になる。したがって毎年 の方法が考えられるが、これ 段というと、まず、 アーズ社格付)の「商工中金」 のように役員が交代する管理 考えられる。 用格付け(スタンダード&プ には若干の債券取引に関する の預金 商工中金は、 そこで、現時点では、 (金融債購入等) 金利がつく運用手 すでに預金して 民営化が確定 国債購入 が るところから、私見ではある 重視する方針を打ち出してい 制限がなく、 政権の中小企業支援の具体的 る運用手段といえるだろう。 出向くとか、 出し入れ自由の利息が得られ おいて直接近くの商工中金に のと考える。 融機関は存続して然るべきも オフ対象外だから、 この点については、 策は変わるかもしれない おりしも政権が交代し、新 中小企業向けの政府系金 新政府も中小企業対策を 商工中金のホー 安全性が高く、 預金額の

給排水設備・配管、

電気

ガス設備等の維持管理

無の点検と居住者への不工会社による不具合の有定期点検の方法は、施

具合アンケートを行い、

●建物相談会

10 月 20 日

(火) 17時~

ればよいのでしょうか。 期点検が行われていません。

に行うのでしょうか

※相談者は事前に日住管理会社とのトラブル等 建物の維持・管理、長期 ●管理委託相談会 区分所有法、 ●法律相談会 修繕計画、大規模修繕 10 月 21 日 水 規約等

協へ電話でお申込みくだ 11月11日 (水) 17時~ -5256

17 時 **〈** (回答者) NPO日住協協力技術者 級建築士 大規模修繕工事 近藤

施工会社との 武志 が無償で補修をするこ

後の期間により施工会社合は不具合が発生した場合は不具合が発生した場で大規模修繕工事後に思 契約には、 施工の不 備等

水は漏水・剥離等で、無・著しい変退色、屋根防 壁塗装の場合は塗膜剥離

補修対象としては、 をして定期点検を終了しい、管理組合が完了確認 の補修を施工会社が行で確認を行い、補修対象で確認を行い、管理組合の結果を補修対象と対

装や防水工事の不具合があれば、施工会社が このことが引き継ぎされていなく、2年目の ・2・5・7年目に定期点検を行い、外壁 管理組合の理事交代時 

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

理事が1年交代のため大規模修繕の

求できます。 象となる工事を点検し、 不具合があれば補修を要

検と共に2年目の補修対連絡し、5年目の定期点実施の場合、施工会社に実施の場合、施工会社に

されていますので、確認繕仕様書に具体的に記載 ますが、工事契約書や修程度)が目安と考えられ が必要です。 計画の修繕周期の1/2



9月5日(土)、







勉強から工事開始直前ま

を指導したNPO日住協

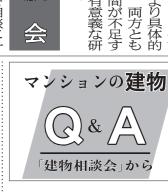
質問が多く時間が不足す の協力技術者より具体的 るほど非常に有意義な研 な説明があり、













れています。 不具合の有無のため建物 と、及び定期的に上記の

の1/2程度(長期修繕工事で期待する耐久期間 償で補修する期間は改修

り爽やかな季節となりまし た。住宅街でも夕刻には虫の

どうかこの国の闇を

た壁紙もガムテープで補修

でも買い替えは見送り。破れ するまでは手狭なマンション

し、ユニットバスも浴槽が傾

秋も深まり、空気が澄み渡

用が必要なのだろうと不安で思いつつ、いったいいくら費

とか夢をかなえてあげたいと を目指している二人だから何

助をするという文書が届きま

した。希望を持って入学した

子化社会が進む中、将来ある

子供たちが国家の宝だと思う

のですから、全員が無事、

業出来ることを願うばかりで

学歴で差別されたりでは、

的な理由で夢を断たれたり、 のです。この宝物たちが経済

の将来も危いと思います。

努力はします。我が家でいえ 勿論、大人である私たちも

早め早めのお電話を

子供たちが成長して自立

めに、学費を援助したり、補しなければいけない子弟のた

生と高校生がおり、大学進学

です。我が家で言えば、中学

首が響き、思わず足を止めて

食べ

(第325号)

権も交代し世の中、何かが変

~エットすれば良いのでしょ

する気持ちでいっぱいです。

将来への夢を持ち続けるよう

志ある子供たちが

に考えてもらいたいです。

を卒業するまでは、見送りで す。リフォームも次男が大学 が、上手に使って使い続けまいて来ている気がするのです

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……。

校までは、無料化するとか、

お金の使い方を見極めます

625-4390 保全センター 1113-5 6分)参加無料

問合先/NPO住環境

ノセンター(両国駅徒歩

会場/国際ファッショ

何とかしてほしいと期待

からは、親がリストラや倒産

私立高校へ通う長男の学校

で失業してしまい、学業や打

らない私は、いったいいつダのりますね。酷暑の中でも痩

%もおいしくの食欲の秋でも 片を傾けてしまいます。

# 局齢者向け の健康遊具が増加

されている遊具が変化し ことが少なくなってき てきているのをご存知だ なくなってきたようだ。 いる高齢者も最近では少 遊んでいる姿を見かける 街の公園で子供たちが ゲートボールをして ているのだ。 わって、高齢者向けの健 康遊具の設置が増えてき 国土交通省では、3年

9、534箇所) による の調査を実施しており、 19年度の調査報告(12 検の実施状況等について 毎に全国の都市公園等の 遊具の設置状況や安全点

傾向にあるのは、回転塔 ャングルジム12・2%減 ぶらんこ25・6%減、ジ 31・7%減、ゆりかご型

をどこかで見かけたこと

写真石のようなベンチ

うだけかも知れない。 うだけかも知れない。設変わったベンチだなと思

法も周知しなくては利用 置したからには、使用方

者が増えないだろう。

tokyo-machidukuri.or.

●住宅リフォームステッ

ノアップセミナー

で耐震性のある建物だと確認することができる。 トが交付される。建物の入口などに表示すること申請をした場合にこのマークが表示されたプレー

等を行った建築物の所有者・管理者がプレー

背筋を伸ばすなどの運動 とは、足腰を鍛えたり、

と、健康遊具の設置数の る。また、設置数が減少 %増と高い設置率を示し 割合が前回の16年度調査 %増、スプリング遊具9 複合遊具(鋼製)15・9 た。次に設置の高いのが ・1%増の順となってい と比べて、なんと57・5 に、設置をする管理組合 険な遊具を撤去したあと も、老朽化した遊具や危 ともなるかも知れない。 れば、孤独死対策の一環 団地敷地内の公園で

もでてきた。健康遊具の ことができるというもの はないだろうか。実はこ のベンチ、背筋を伸ばす

ちろん普通に座ってくつ れてきているという。も で、10年程前から設置さ 使 (写真提供/日都産業株

学に打ち込めるようにしても ではなく永久的に安心して勉 に暮らすということ」 セミナー「マンション 日時/10月14日(水)

(日)、11月4日(水)

相談日/10月18日 マンション再生相談会

会が9月下旬から全都道

社住宅リフォーム協議

本社(渋谷区神宮前) 参加費/一般3千円 申込先/http://www 会場/東京都住宅供給

建築まちづくりセンタ 申込先/財東京都防災 TEL 03-5466-2 http://www.j-reform.c 府県で開催 参加無料 問合先/事務局 11103 3556-5430

13時20分~16時20分 場所/エクセレントタ 日時/11月14日 (土) 大規模修繕工事見学会

歩5分) ウン西白井(西白井駅徒 システム」 0-3307ンター ●セミナー「太陽光発電 問合先/NPO住管セ TEL 0 4 7 - 4 2

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 103 (5821) 7721 ●大阪 106 (443) 0431

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

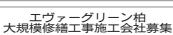
日時/11月15日

日

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、648戸、557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

電池工業有速定補助業務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1千万架建工 手務所登録済、一級建築士5名以上、事務所登録済、一級建築士5名與土工事務所登録済、一級建築士5名與土工事務所登資資性保険面の過程ですりかある。 一個の受法では、一個のでは

問合せ先 office@k-miyosino.com 詳細 http://www.mansion.co.jp/



係なり 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年分の完工高ものを 明記④過去3年間における同規程 同程度の必修実表の中以内の元 記⑤書式に従った書類のデータで10 記⑤書式にデータを渡しますへ 199(金)迄に下記アドレスへ ール送信。amano@sanei-sekkei.jp 提出書類
証明資料 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 出期限 10月16日(金) 提出期限

提出先 詳細HPで案内 http://www.mansion,co,jp/



ユッタリステップ ひざ の曲げ伸ばしと体重移動 の能力が維持できる

コミュニティの場ともな 数が増えてくる。さらに た自宅にこもりがちな高 持の促進につながる。ま くにあれば、自分の好き 齢者も公園に足を運ぶ回 ジムに通わなくても、近 ろいろな種類の健康遊具 なときに利用でき健康維 お金を払ってわざわざ

て遊べる公園となればよ い方を知らないと、ただ

背のばしベンチ 休みながら背筋を伸ばせる

積1000㎡以上)で耐震診断や耐震改修の確認築物(分譲の共同住宅では3階以上かつ述べ床面昭和56年以前の旧耐震基準により建てられた建 推進全国ネットワーク委員会は、 修支援センター及び既存建築物耐震診断・改修等 震改修マーク表示制度」を平成20年2月創設した。 剛日本建築防災協会・国土交通大臣指定耐震改 耐震改修済みを表



# 「マウンテンハウス・パウチ」

# **陸軍、NASA採用の高品質非常食**「 ㈱セイエンタブライズ IIIO120・138186 ht

h t t p://www.sei-inc.co.jp 保存食品の米国市場シェア70%以上を誇り 同製品は、 米陸軍や 同製品は、保存食品の米国市場シェア 10%以上を誇り、米陸車や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・プリマヴェラ、チキャラリヤキ・ライス、ラズボリー・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 で興味を持った記事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、㈱東京プラニング内アメニティ編 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。

措置として保険加入また 履行するための資力確保 じた損害の賠償を確実に したり、欠陥によって生

ることになった。

は保証金の供託が義務付

日以降に引き渡される新

側も新築住宅を取得する けられるので、ユーザー についての説明が義務付

際は、保険や供託の確認

のは二〇人前後とされる。飛ぶように移 四人だったが、マンションで亡くなった

動した家具で死んだ人が含まれる。

みに、兵庫県南部地震での死者は六四三 比べると格段に安全な建物である。ちな

れを解決するために、例えば、バルコニ

のサッシの外に鉄骨筋交いを入れるこ

ションの地震対策』に詳しい。

幾つもある。この辺りは岩波新書『マン 強をしなくても管理組合でやれることは 算上の問題が生じる。構造の専門家はこ 震診断すれば、大方の建物は何処かで計 う。改正前の建物を改正後の考え方で耐

飛んで襲いかかってこないように備えた

い。その他、大仰な耐震診断や、耐震補

の上で、自分の住戸、特に寝室の家具が

合は、まず足元を固めることである。そ いのか。端的に言えば、独立柱がある場

ついては住宅品確法で、

これまで住宅の欠陥に

に保険への加入か保証金

の供託のどちらかを義務

的物に欠陥(瑕疵)があ

偽装事件では、分譲会社

が倒産し瑕疵担保責任を

法人から受けられる。

補修費用の支払いが保険

向に進まないのが実態である。

静かになった。自治体の支援、助成も一

ンションの地震への関心も、このところ

姉歯事件を切っ掛けにして高まったマ

ら直せばよいと思い決めればよい。

より、新築住宅を供給す る事業者には、契約の目

任を負う義務を定めてい

者に10年間の瑕疵担保責

これにより万が一、事

たが、05年に起きた耐震

も、2000万円までの 業者が倒産した場合で る住宅瑕疵担保履行法に

10月1日から施行され

新築住宅を供給する事業

確実に行われるようにす

倒産しても補修が

 $\triangleright$ 6 $\triangleleft$ 

再生できたと、当時、復旧に尽力した構

えは百十数棟とされるが、過半は補修で

特定の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

ンショ

ンは地震から命を守る

うになった。

造研究者は言う。つまり、マンションは

稀であろう。

人命を守る点できわめて安全で、<br />
壊れた

宅瑕疵担保履行法スター

った場合に、これを補修

果たせず、居住者が多額

の補修費用などを負担す

際、事業者は、保険や供

住宅の建設や販売の

はマンションの建物としての安全性が十

ここには幾つか理由がある。まず一つ

八一年に耐震規準が改正されたが、改正

の前後では構造計算の考え方が大幅に違

ション居住を理解しない構造設計の専門

耐震補強が進まないもう一つは、マン

家と、融通のきかない行政である。一九

性は極めて大きい。ならばどうすればよ

私たちが生きている間に、遭遇する可能

首都圏を襲う確立は七〇%としている。

会は、この三〇年内に震度六弱の強震が

とはいうものの、政府の地震調査委員

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

託の措置をとっているか

宅南

地|町

地町

区

宅

街

宅

丘

地あ

地長

鳥

※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。 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/

地

番 街

番

桜 台 6

寸

万円)

900 880

1,280

1,550

830

450

1,280

2,300

2,280

1,250

660

530

1,880

870

650

1,130

2,450 870

850

1,260

 $(m^2)$ 

48.60

48.65

79.55

48.99

55.87

48.93

89.48

94.30

72.79

51.42

105.80

74.95

46.78

48.99

90.39

48.99

57.00

56.81

(東日本不動産流通機構調べ)

間取り

2LDK

2LDK

3LDK

2LDK

2LDK

3LDK

3LDK

3LDK

3LDK

2LDK

4LDK

3LDK

2LDK

3LDK

 $3\,\mathrm{D}\,\mathrm{K}$ 

3DK

3DK

3DK

 $3\,\mathrm{D}\,\mathrm{K}$ 

50

47

3

55

50

46

54

# 上手な買換えのための情報をお届けします



私の唯一の趣味は投稿 投稿が趣味

事だけに生きがいを感じ どに執筆に没頭し、その である。寝食を忘れるほ 若さを保つ原動力とな

を学んだことは皆無。 もの発端は1986年の くの我流である。そもそ 士で、畑違いの文章作法 ている。私の本業は建築 下手の横好きでまった

公団公社中古住宅売買相場価格表(東京/千葉/埼玉/神奈川)

町

台

央

尾

台

央

田

浜

バス 徒歩

歩 15 分

バ 15 分

バ 25 分

歩 8 分

歩 7 分

歩 11 分

バ 5 分

歩 14 分

歩 12 分

歩 6 分

されたことに始まる。 めて投稿し、それが掲載 暮れに、全国紙・新聞の が家にやってきた。A子 達のA子が久し振りに我 ある日の昼下がり、友

は小学生からの付き合い 除しましたよ、という意 た!と内心思った。

三角折りキライ

を深め、創造力を伸ばし、 せて226回。

がある。この実りある投 い。(伊勢原市・浦野栄稿を、これからも続けた とで "一石五鳥" の効果 る。プラス実益も得るこ ど似合わない大雑把なA 角折りなんてしないけれ 子がそんなこと言うなん て。我が家でも滅多に三 癖」とか「清潔好き」 な

招くときたまにすること がある。このときは三角 ど、それでもお客さまを

折りにしてなくてよかっ

(東京・N美37歳パート) 青いみかん

スーパーの棚に「青い きた。

みかん」が陣列されるよ

で現役引退してパソコン 今日に至っている。72歳 を習得したのも、文字入

とで視野が広がり、知識 載された数は、大小合わ の間の新聞・雑誌等に掲 たら、それは投稿するこ したのだろうと、分析し た。投稿歴は満21年、こ 刀を覚えたい一心で習っ 何がそこまで私を虜に てきたA子が言った。

部分はいつもカットする 私、三角折りにしてある しょ。その手はきれい? 誰かが折っているわけで ーパーの三角折りって、 気持ち悪くない?だって 「あのさ、トイレットペ へえーであった。「潔 味もあると思われ、気持 67-1808

ちの良いものとも思うの を受け、私も三角折りが 最近では、A子の影響 子供の頃の秋の運動会や

してあったら、切り取っ かんをよく持って行っ 秋の遠足を思い出す。 お弁当と一緒に青いみ

ばもったいないですよ れって環境問題からみれ て捨てている。でも、こ り、季節感がなくなって ものみかんが売られてお いまでは夏でもハウス

しまった。 でも我が団地では季節

の実がだんだん色づいて とができてうれしい。柿 の移り変わりを楽しむこ (埼玉・U子48歳

# を話せる唯一の友だ。 で、かれこれ30年以上に なる。何でも思ったこと 我が家のトイレから出

クな出来事等、暮らし方に関する意見や提案、ア は千円相当の図書カードをお送りします。 イデアなど投稿をお寄せ下さい。掲載された方に 皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニー

町2-4-10大成ビル5階、㈱東京プラニング内 T103-0025 東京都中央区日本橋茅場

アメニティ編集室「集合郵便箱」係、2018年36

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 株式会社 ケミテック 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。





〒241-0802 横浜市旭区上川井町 2202-1

TEL 045-921-2828 FAX 045-921-3310

青いみかんを見ると、

# 『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

積算資料が少一版 2010 ●マンション丸ごと 省エネリフォームがイト

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」

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しやすい一冊となっている。特集は『マンション管理組合にとっても利用したなっている。特集は『マンション丸ごと省エネリフォーとがイド』として、CO<sup>2</sup>排出削減効果がプウといわれるマンションのバリューアップでは、省エネ性能に優れる設備や建材、太陽光発電といった装置の費用対効果とり具体的に解説。事例は、「リゾートマンは、下り具体的に解説。事例は、「リゾートマンは、「最高層マンションの外壁修繕との現状と課題』、『改正労働安全衛生規則(足場 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/

り発行しています

# 今月の紙面

- 1面 NPO日住協40周年記念事業
- 2面 新マンション事情、再生なび 3面
- 地デジ助成金、INDEX他 メンテナンス企業ガイド
- 論談、マンションQ&A、催し 5面
- タエコのマンション物語他 6面
- 住み替え情報、集合郵便箱他 7面



☆「アメニティ」とは快適のことです。

参加して手作りする新聞です。

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

☆本紙はNPO日住協との共同編集によ

# 葉の彩りを楽しむ <コリウス>

初夏から秋にかけて、赤や紫、黄、 緑色などの色とりどりの美しい模様 を葉に描き、見頃となる観葉植物 (カラーリーフ)です。植付け後、 丈が伸びてきた頃に、新芽を摘み取ると脇芽が伸びてボリュームが出て きます。同様に、秋口にも伸びた枝 を刈り込んで半分程度にすると、新 しい芽が出てきます。

乾燥に弱いため、土の表面が乾いて きたらたっぷりと水やりし、水もち のよい腐葉土を多めに混ぜると良い でしょう。春や秋の陽射しの柔らか い時期は陽当たりの良い場所で育て ますが、夏の強い日差しを嫌います。 また、耐陰性はありますが、光が弱 すぎると鮮やかな色が出ないので注 意して下さい。

(株)グラック http://www.glac.co.jp/

専有部分のリフォー

」相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-

AX03-3667-

# トイレのリフォー 誰でもできるガ



洗面室、脱衣室、洗濯機置き場と一体化したトイレ

あり立地はよいものの、

築37年、東京・中野区に

いままで一度もリフォー

らも手洗い器と鏡を設置

ムをしたことがなかった

# メゾネット型のゆったりしたマンショ

さんと

メゾネット1階 東京• 中野区

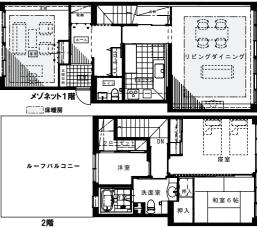
便器は両方ともタン

洋室 ルーフバルコニ 和室 6 帖 (リフォーム後)

コンパクトで落ち着いた雰囲気のトイレ

食堂

(リフォーム前)



まいに出来上がりましが思った以上の素敵な住 事は順調に進み、Fさん ることから、今回はトイ メゾネット型(5階~6 工事の制約が多い中、 Fさんのマンションは でトイレが2箇所あ た機能的な配置です。清洗濯機置場と一体化され 張りとしました。リフォ 床は防水性のあるタイル 潔感のある白でまとめ、 ム費用は約115万

ノション管理上の制約や 施工が5時終了などマ ります。洗面室、脱衣室、真左)は浴室へもつながった。 フォーム費用は約 階のトイレにかかったリ 63 万

(10)

りました。

見直しをして一新をはか ので、配管から全体的な

囲気に仕上げました。

その他の修繕等についてお問い合わせ、ご意見、 しました。床はフローリ ングを張り、落着いた雰 1 インターネット・ホームページのご案内 のことなら・・・ト 日住協インターネットホームページを 管理と 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 メンテナンス と住み替え URL=http://www.mansion.co.jp/

分的なリフォームのご紹レにスポットをあて、部 右)は来客も使用する<br />
こ とから、コンパクトなが 階部分のトイレ(写真 リモデリング株 の総費用は約1900 す。 面にかかったリフォーム クレス型を採用していま 設計・施工/東京ガス 33 - 4937フリーコール0120 ちなみにメゾネット全

マンションをリフォーム

介をします。

して入居することにしま

玄関があるメゾネッ

は、

空いていたご両親の

50歳代のFさん夫妻

まうかるモシリー 交通

# 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』



月 6 本試験対策。 試 直前ゼミ 験日 間 模試2回分 近

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

# 本試験対策 直前ゼミ

過去問-一問一 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