

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

第326号*

2009年(平成21年)

11月5日(木)

www.mansion.co.jp/



オシロイバナ(白粉花)

オシロイバナ科の多年草

開花は盛夏から晩秋にかけて... 花の形は筒状で、先端が開いたように見える。...



皆様のおかげで40年

NPO日住協設立40周年記念特集(2) さらに未来に向けて進む

前回は、1969年(S44)〜1990年(H2)までの21年間を振り返りました。今回はその続きです。1991年からの19年、この10年間は改正区分所有法をはじめとして法律等の整備が進み、各管理組合にとって足元を見つめ直す時期でした。そして、NPO日住協も任意団体からNPO法人へと社会の要請に応えるべく、進化を遂げようとしたのです。

法改正問題についての意見書を全管理連提出することにも、全管理連と協力して日弁連のヒアリングに参加。管理組合団体の先駆団体として、30年の活動が実り、国会及び建設省でもマンションの維持管理に関し、積極的に取り組む新たな動きが出ており、また総務庁行政監察局の監査結果報告も発表、さらに区分所有法改正について、日弁連も研究・検討を始めた。

01年 ペイオフ対策セミナー開催、91管理組合160余名が参加。NHKをはじめ各マスメディアの取材を受ける。02年 NPO法人へ移行。特定非営利活動法人「日本住宅管理組合協議会」9月内閣府認証。

03年 NPO日住協として初めての総会「第1回通常総会」開催。「マンション管理フェア」は9回目を迎え、会場を横浜に移して開催。高齢化対策の研究の一環として「分譲マンションで高齢化にどう取り組むか?」の報告と討論の会を開催。

04年 「第10回マンション管理フェア」を開催。高齡化対策アンケート講演会では「永住で高齡化対策アンケート」の報告と討論の会を開催。05年 「第11回マンション管理フェア」は都内で開催。鉄道情報システム(株)の「マンション管理」がNPO日住協と連携してスタート。

06年 耐震偽装問題とアスベスト除去問題等に費やされた1年。耐震偽装による建て替えマンションへの支援のための義援金募集。07年 耐震偽装被害マシンの11管理組合へ義援金授与を行った。

08年 「第14回マンション管理フェア」を「日経住まいのリフォーム博」の特別企画展として参加。09年 第6回首都圏マンション管理大学開講。協会の「マンション管理総合研究所」(仮称)は、防犯アンケート調査と野毛山住宅の建替え前の現況(日経がNPO日住協を評価)し「日経住まいのリフォーム博」に特別企画展として参加。

この40年間を引っ張っていただいた、役員管理組合の役員の皆様、協力技術者の先生方、関係諸団体、行政など、多くの皆様に感謝、心からの感謝です。本当にありがとうございました。これからもNPO日住協も皆様とともに歩んでいきたいと存じますので、ぜひともお引きさたていただきますよう、よろしくお願いたします。

NPO日住協設立40周年記念講演会・祝賀会開催 11月27日(金)14時半〜19時 帝国ホテル 会員管理組合、賛助会員企業の皆様のご出席をお待ち申し上げます。 ※5面に詳細案内



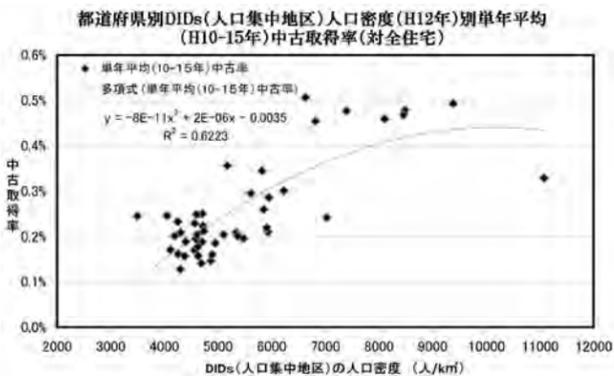
〈主な記事〉

- ◇新・マンション事情 2面
◇大規模修繕工事事例 2面
◇マンション法律Q&A 5面
◇技能オリンピック 3面
◇タエコさんの生活エッセイ 6面
◇管理組合お役立ちメンテナンス 7面
◇読者投稿欄 7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

マンション関連の動き/11月

- ・標準管理委託契約書及び同書コメントの改訂/国交省
・長期優良住宅の普及の促進に関する法律認定状況/国交省
・「東京のマンション2009」とりまとめ/東京都

大阪ガス OGE 大阪ガスエンジニアリング 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2丁目13番28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年間保証



中古住宅はなぜ信頼されないか 出来ちゃった都市は人口減少社会に耐えられない

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

新マンション事情

〈23〉

中古住宅取得者数と新築数を対比すると、日本は英米に比べて圧倒的に新築数が多い。国土交通省の発表によると、新築+中古の取引総数に占める中古の割合は日本12.8% (2003年)、米国76.7% (2004年)、英国88.4% (2004年)である。日本は基本的に住宅を不動産業者に売却する、建物がさほど傷んでいなくても撤去し、土地を細分化し、建売住宅を建設する場が多いため、リフォームを多く実施する。リフォームを多く実施する理由は、建築関係者(建築士、住宅産業者、工務店等)に相談すれば、言葉巧みに建て替えて利益誘導する。不況になると国の住宅政策は景気対策化する。2000年住宅ストック数、5、759.3万戸、従って同期間に1、110.3万戸が滅失した。着工分の41.6%に相当する。20年間の年平均均減失戸数は55.6万戸。平成11年から15年間の平均中古取得率は15%前後で、手加減が当たり前だが、居住者は一層建物の

16.9万戸だから、圧倒的に売却より住みづぶしが多い。滅失住宅の分析から平均耐用年数は日本31年、米国44年、英国75年であり、日本の住宅の寿命が短いのは確かだ。滅失する理由は老朽化だけが原因でない。大都市では敷地60坪以上の戸建て住宅を個々に住宅を取り壊すことはできない。区分所有は土地の効用を制限するから、しばしば中古価格は更地価格を大幅に下回る。買手が居なければ、価格を下げざるを得ない。低家賃の賃貸に回すか、持久戦に持ち込みたいかを窺うか、転居を諦めるしか方法はない。住宅ニーズの変化に合わせて住み替えが出来なければ、空き家や大きな家での一人暮らしや不適合居住が蓄積する。資産崩壊の原因は管理組合の努力不足か、履歴情報の普及の遅れか、仲介システムの問題か、耐震強度の不足か、日本人の住意識か、いずれももっともらしい。だが、最大の原因は都市像がままままに色塗りした名ばかりの建築自由な都市計画と市場任せにしてきた住宅供給にある。出来ちゃった無計画都市は今後予想される人口減少社会には耐えられない。行政に起因する問題を避けていく(審議しても、効果的な対策は生まれにくい。

工事事例

中銀東京日本橋マンション(東京・中央区)



中銀東京日本橋マンション(東京都中央区新川、平成10年4月竣工、鉄骨鉄筋コンクリート造14階建、総戸数47戸)は、8月〜12月の工期で第1回目の外壁等大規模修繕工事を実施中。設計・監理/三衛建築設計事務所、施工/シンヨー(株)。

都心立地型マンションの 第1回目の大規模修繕工事

新築入居後、多少早めの大規模修繕となったのは、管理組合(修繕委員会の高さと、外階段鉄骨塗膜の剥がれや膨れが目立ってきたこと、外廊下床シートの一部が劣化して各所でめくれ状態になっていたこと、などによる。

管理組合の取り組み
管理組合の取り組みとしては修繕委員会を中心として工事計画を進め、着工後は工程会議等のミーティングを監視者、施工会社と合同により月1回以上の上のペースで行っている。

また場所から、工事用の仮設現場事務所の設置が難しかったが、幸いにも道路向かい側のマンションの一室を借りることができた。

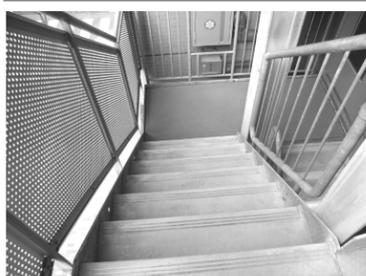
工事は安全第一を目標に、予定通り12月完工を目標に進められている。

工事の範囲
今回工事の範囲は、①共通仮設工事②直接仮設工事③下地補修工事④タイル面補修工事⑤シーリング工事⑥外壁塗装工事⑦鉄骨塗装工事⑧防水工事⑨外構工事⑩その他工事となる。

今回は、第1回目の大規模修繕工事ということで、基本修繕が主体となるが、新築時不具合改修というところで、屋上防水(重ね貼り工法)、開放廊下塩ビシートの全面貼り替え(防水仕様)、鉄骨階段塗装の改修(既存塗膜撤去後、亜鉛メッキ塗装)の3項目が更新となっている。また、タイルの浮きが通常より多く、補修費用がやや多めに掛かっている。

同マンションは、47戸のうち約半数が賃貸であり、約半数が共働き夫婦が居住している代表的な都心立地型マンションで、平均約70㎡の2LDK〜3DKタイプとなっている。周辺がオフィス街であるため朝夕は通勤者の流れが非常に多く、工事の足場掛けにあたっては、接面道路側に機材等の落下防止用のアサガオを設置するなど危険防止には特別の注意を払った。

施工会社の選定にあたっては、アメニティ新聞配信のマンション・メンテの専門ホームページ等で公募。応募17社のうち条件を満たした6社に見積り依頼して3社に絞り込み、ヒアリングを実施後シンヨー株式会社に決定した。



鉄骨階段



屋上改修前



タイル改修前

中銀東京日本橋マンション 大規模修繕工事

<設計・監理>
一級建築士事務所
株式会社 三衛建築設計事務所
〒105-0003 東京都港区西新橋3-23-6白川ビル
TEL : 03-3432-3391
URL : http://www.sanei-sekkei.jp/



中銀東京日本橋マンション

<施工>
シンヨー株式会社
リニューアル事業部
〒210-0858 川崎市川崎区大川町8-6
TEL : 044-366-4771 (代表)
URL : http://www.sinyo.com

情報INDEX

- ★エレベータ事故防止、補助ブレーキ義務化 扉が開いたまま動いた場合に自動的に運転を止める補助ブレーキの取り付けを義務付けた改正建築基準法施行。(9/28東京)
- ★シックハウス被害に賠償責任 新築マンション購入の女性が販売者「ダイア建設」を相手に訴訟。約370万円の賠償責任があると認定。シックハウスによる健康被害を認めた初めての判決。(10/2毎日)
- ★10月から化学物質過敏症 治療に保健適用。(10/3東京)
- ★同潤会「三ノ輪アパート」取り壊し開始 隣接する民家も含む敷地1180㎡に10階建てのマンションに建替える。(10/5東京)
- ★高齢化団地活気戻れ 東京大学が千葉県柏市、都市再生機構と共同で同市内の「豊四季台団地」を舞台に「地域再生」事業に乗り出した。在宅医療システムの構築と高齢者いきがいプログラムの開発が柱。ノウハウを確立し他団地に生かしたい考え。(10/7読売)
- ★隣人の生活音に過剰反応ダメ 国分寺市は12月1日から近隣住民間の生活音をめぐるトラブルを防止する条例を施行。基準下回る生活音しか出していない人に対して、近隣住民が乱暴な言動やつきまといなどを「迷惑行為」とする。騒音ではなく生活音を対象にした条例は全国的に珍しいという。(10/8読売)
- ★9月のマンション発売戸数 25カ月ぶりにプラス。不動産経済研究所発表。(10/14日本経済)
- ★マンションで交流を深める動き 自治体も支援。大阪市福島区は07年度から3カ年で「マンションコミュニティ支援キャンペーン」を実施。資金支援やイベントに必要な机等を貸し出す。マンション居住者向けのサイトを運営する企業も。(10/19毎日)
- ★中古住宅の利用促進、国が後押しへ 改修などの情報公開支援。(10/16読売)



主な議題は、沖縄の管理組合団体(NPO沖縄連)の全管連正会員承認、地上デジタル放送への移行に伴う受信障害施設等の対応、国や地方自治体への連携・協力、全管連が出した意見書や要望書についての報告等々。

9月13日に自治会主催で敬老の日お楽しみ会を開催。96歳長寿者の自慢の声やビンゴゲームなどで盛大に。(南永田住宅)

「グリーンタウンニュー」(329号より) 9月15日自治会主催で高齢者交流会を開催。高年齢者交流会を開催。「東喜和民謡舞踊」やカラオケ大会など(かわつる三芳野団地)「みどりの風210号より」



9月13日に町内会主催で敬老会を開催。婦人部手作りの長寿弁当、落語腹話術などのイベントで趣向凝らす(みどり第一住宅)

各地で敬老会 (八街区のひろば88号より)



すぐれたエンジニアの技術・技能を競う大会を開催 第16回2009技能オリンピック 三菱電機ビルテクノサービス



2日間の競技終了後、各種目の表彰が行われた



2日目の競技終了後、優秀支社、ならびに個人競技の優秀選手が発表され、総合第1位には「九州支社」、第2位「東京支社」、第3位「横浜支社」が決まった。また、個人表彰競技では、昇降機の「機能維持修理」で小谷和久さん(東関東)、「五感チェック」で森貴男さん(中部/北陸)の2名が金賞を受賞した。

エレベータをはじめ各種ビル設備のメンテナンス、リニューアル、ビルシステム、セキュリティシステムなどの総合管理を提供する三菱電機ビルテクノサービス(取締役社長・佐藤秀一、本社・荒川区)は、10月8日、9日の2日間、同社の教育センター(東京都小平市)において「2009技能オリンピック」を開催した。

この大会は同社社員のサービス技術・技能向上を図るためのもの。同大会の開催目的は、ユーザーの期待と社会の信頼に応える高品質なサービスを提供するために必要不可欠な、技術・技能を競い合い、質的向上を図るためのもの。

競技は、エレベーターやエスカレーターなどの「昇降機分野」が8種目、ビルシステム保守や空調設備などの「ファシリテイ分野」が3領域・7種目の計15種目を各チームで行われた。今回、行われた競技の内容は、高度な技術・技能だけでなく、日常業務



全国から選抜されたエンジニアが結集

大会に先立ち挨拶した佐藤社長は「今大会は技術に係る行事の中でも経営の一翼を担う大切な行事。大会を通じ、10年後の企業像を見据え、それに向かつて何をすれば良いか考え、安心安全を担保する、常に進化する企業を目指していかなくてはならない」と語った。

で競い合い、その他ビルやボルトの締め具合など、各制限時間100分間の中、普段あまり目にする機会がないプロの高度な作業技術が披露された。

ぶっくがいと

「団地をリファインしよう。」

青木 茂 / 著

リファイン建築研究会 / 発行



リファイン建築実践者・青木茂氏が、実際に存在する団地をモデルに団地再生を提案する。美しい写真と計画案のイラストも分かりやすく、終の棲家としての団地の将来像が見えてくる。定価1260円(税込)

大規模修繕工事、給排水設備工事、各種防水工事、防音工事、内装工事、建物・設備診断

より快適に、より美しく
KENS Oのマンションリニューアル



Kens O 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
TEL03-3433-0503 FAX03-3433-0535
WWW.KENS O.CO.JP



JQA-QM6964 JQA-EM6433
「マンションリニューアル事業部」

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

MITSUBISHI
Changes for the Better

監視カメラの映像を 録って安心。



三菱デジタルレコーダー
DX-TL608K

監視カメラの映像を面倒なテープ交換をせずに高画質で長期記録を実現。ビル内の状況を確実にチェックできます。さらに、デジタルレコーダーならではの多彩な機能も搭載。幅広いニーズにこたえます。

- 高圧縮技術で従来の約2倍の長期記録。
- 停止状態から自動的に記録モードへ移行。
- 遠隔地からチェックできるネットワーク対応。
- エレベーターの「もしも」のときに録画を切り替え。
- モーションディテクタ(動き検知機能)を内蔵。

監視の、安心ペア。

デジタルレコーダーを見守って安心。



三菱ビル遠隔管理サービス
(映像監視設備専用)
XILセントリー Wis01

三菱デジタルレコーダーDX-TL608Kを遠隔からつねに監視。「大事なときに作動しなかった」「いつのまにか止まっていた」などの異常を未然に防止します。直接レコーダーに接続して使えるコンパクトボディです。



ビルを、まるごと、心地よくする。

三菱電機ビルテクノサービス株式会社

ファシリティー事業本部 〒116-0002 東京都荒川区荒川 7-19-1 (システムプラザ) TEL (03) 3802-9630 http://www.meltec.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, 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), 加ステンレス, 会管理, エレベーター, 工電気, 手サツ摺シ, 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

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時～16時
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 NPO日住協はマンションの緑と管理について(助)都市緑化技術開発機構と共同研究を進めています。その一環として勉強会を開催。日比谷公園には植物管理のヒントがたくさんありますので、講習後は散策しながら緑を楽しんでください。
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)
共催 NPO日住協、(助)都市緑化技術開発機構・マンションのみどり研究部会

管理組合運営セミナー 「理事会運営の要点について考える」

日時 12月12日(土) 13時半～16時
会場 いんざい産学連携センター
TEL 0476-46-9555
北総線「千葉ニュータウン中央」駅徒歩3分
資料代 500円
内容 役員が1年ないし2年毎に変わるなかで、理事会の運営ノウハウもなかなか蓄積されません。そこで、今回は理事会運営の要点について考えるセミナーを企画。理事会運営のポイントと質疑応答・討論。
主催 NPO日住協千葉県支部

「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 1126日(木) 18時～20時
会場 日住協事務所
参加費 無料
内容 会員相互の情報交換と諸問題について論議します。結論を出すことを特に目的とせず、参加者が各々ヒントを持ち帰っていただくことを主な目的としています。

「各種相談会」

会員無料、一般5千円
場所 日住協事務所(神田)
●管理委託相談会 11月11日(水) 17時～
●建物相談会 11月17日(火) 17時～
●法律相談会 11月18日(水) 17時～
●設備相談会 12月9日(水) 17時～
※各催し・相談の申込は下記NPO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

管理会社に操られないために
管理組合の運営は、自らの思いを込めたものでなければならぬ。しかし多くの管理組合では、委託先の管理会社のほとんどが言いなりに、操られ状態になっている。
昨年の7月、軽井沢にある160戸ほどのリゾートマンションでは、新しく就いた理事長が管理会社のやり方に疑問を持った。
そして、組合員に対してアンケート調査を実施し、回収率は80%ほどであった。

マンションの在るべき姿を描く

これはリゾートマンションでは決して数字であるというところではない。そのくくりの組合員は、自分たちのマンションに問題を抱えていて、何とかならないかと思っていたわけである。
ちょうどそんな時に、新理事長が、皆と同じ気持ちをもつてアンケート調査を行ったわけだ。



大きな問題点として浮上したのが、管理会社の姿勢と仕事ぶりである。
のらりくらりと問題をばくは、リゾートマンションだけの問題ではないのだ。理事会で話し合いの結果、管理会社を代えることも視野に入れて、管理会社に真摯に取り組みように要請した。し

かしそれは、管理会社の能力の問題であることに気づき、管理会社をコンパによって選定することにした。
その結果、新たな管理会社が選ばれた。それが今年の8月。まる一年がかりである。しかもリゾートマンションでよくここまでやったと思う。

そのようにして、マンションの在るべき姿を描くのである。それによって、自分たちのマンションの維持・管理は、どうあるべきかが浮き彫りになり、どのような管理会社に委託すべきかが明確になってくるのである。
こういった作業をしつかりと行うことで、自分たちのマンションの未来がある。居住価値を高めるとは、このようにことをきちんと行うことにほかならない。(論説委員会)

NPO日住協設立40周年 記念講演会・祝賀会

平成21年11月27日(金) 14時半～19時
会場/帝国ホテル(有楽町駅徒歩5分)
記念講演会(無料) 14時半～16時半
・「マンション管理とコミュニティの信頼感」フランスの経験を踏まえて 寺尾仁氏(新潟大学工学部建設学科准教授)
・「ドイツのマンション、日本のマンション」丸山英氣氏(弁護士・千葉大名大学教授)
祝賀会 17時～19時(会費制)

緑化セミナー開催報告
NPO日住協では、マンションの緑と管理について(助)都市緑化技術開発機構と共同研究を進めている。その一環として緑化改修した団地の事例見学と植栽管理の勉強会を10月23日「多摩聖ヶ丘セ



ンター」において両者共催により開催。約40名が参加した。緑化改善したエステート聖ヶ丘2西団地の見学のほか、プロシエクターによる「緑のセルフチェック等」についての座学、緑の管理や改善についてのパネルディスカッションがあった。

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q 私たちのマンションの201号室と202号室は、いずれもAさんが所有しています。201号室にAさんのご夫婦が202号室はAさんのご両親が居住しています。給排水管の工事をするために201号室に立ち入ったところ、201号室の壁の一部が取り壊されて202号室と往來ができるようになってしまいました。管理組合としてはどのように対応したら良いでしょうか？

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 石川貴康

A まず、Aさんが壁を取り壊すことができるのでしょうか。
この問題については専有部分相互間の境界部分を構成する「壁」や「床」のどこまでが専有部分でどこからが共用部分とどこかを考える必要がありますが、これも上塗り

【回答者】

これについてはいつかの考え方がありますが、現在では「境界部分に反する行為をしてはならない」と規定されていますが、共用部分である「壁」を取壊す行為は「建物の保存に有害な行為」に該当すると考えられます。また、区分所有法57条

1項は6条1項に反する行為をした場合やその行為を元に戻すことを請求する場合があります。その行為の結果の除去を求めるとは、この「行為の結果の除去」というのは現状に戻すことを含みますので、管理組合としては取り壊した壁を元に戻すことを請求することができません。

本問とは若干事案が異なりますが、実際の裁判例として、建物の壁に貫通孔を設けて給水管やガス管を通して、ガスバラスを設置したことに對して、管理組合が57条を根拠として、現状回復を求め、壁を取り壊すことは建物の安全性に影響を与えることが通常であることと考えると、好ましくないことは確かであり、また実際に4分の3の賛成が得られる可能性は極めて低いでしょう。

隣接して2戸所有のAさんは室内の壁を壊して往來していた管理組合としてどう対応すれば良いか

この「行為の結果の除去」というのは現状に戻すことを含みますので、管理組合としては取り壊した壁を元に戻すことを請求することができません。本問とは若干事案が異なりますが、実際の裁判例として、建物の壁に貫通孔を設けて給水管やガス管を通して、ガスバラスを設置したことに對して、管理組合が57条を根拠として、現状回復を求め、壁を取り壊すことは建物の安全性に影響を与えることが通常であることと考えると、好ましくないことは確かであり、また実際に4分の3の賛成が得られる可能性は極めて低いでしょう。

1項は6条1項に反する行為をした場合やその行為を元に戻すことを請求する場合があります。その行為の結果の除去を求めるとは、この「行為の結果の除去」というのは現状に戻すことを含みますので、管理組合としては取り壊した壁を元に戻すことを請求することができません。本問とは若干事案が異なりますが、実際の裁判例として、建物の壁に貫通孔を設けて給水管やガス管を通して、ガスバラスを設置したことに對して、管理組合が57条を根拠として、現状回復を求め、壁を取り壊すことは建物の安全性に影響を与えることが通常であることと考えると、好ましくないことは確かであり、また実際に4分の3の賛成が得られる可能性は極めて低いでしょう。

団地広報紙に見る昨今トイレ詰まり事故の原因と対策 汚物がゼリー状になって詰まることも

マンション排水管の詰まり事故は、日常生活に直接支障を来すので大変なことです。また、共通の悩みでもあります。団地の管理組合広報紙に事故があったときの適切な処置、事故を起こさない予防策等、とても分かりやすく掲載されていますので紹介します。

トイレの水は十分に流す や芳香剤の容器、子供のおもちゃ等です。お風呂の水も、最近発生した詰まり事故の多くは「節水型」が多いので、きちんと水を流すようにして下さい。

当住棟内汚水共用管 しかし、最近発生した詰まり事故の多くは「節水型」が多いので、きちんと水を流すようにして下さい。

この方式は異常な使い方 汚水管詰まり事故において「黒いゼリー状の汚物」を発生しにくい方式で、住宅では初めてです。汚物を発生しにくい方式で、住宅では初めてです。

当住宅の詰まり事故 が一部の薬物によって、排水が流れにくくなる原因になります。排水が流れにくくなる原因になります。

「黒いゼリー状」になり 汚水管閉塞の原因になります。排水が流れにくくなる原因になります。

イレットペーパー(もし) といわれております。排水が流れにくくなる原因になります。

くはテッシュペーパー 高齢化が進み、何かしらの原因で詰まり事故が発生することがあります。



ボゴ音がしたりします 便器内の詰まりであれば「通水カップ」で解決することがあります。

トイレが詰まったら 「通水カップ」は管理事務所に1個備えてあります。

詰まりそうになったら 事は急を要します。大抵1個備えてあります。

「予兆を見逃さない」 ① 排水が流れにくくなること。排水が流れにくくなること。

② 上階のお宅に、 トイレの水を流さないようにしてもらうこと。汚水の共用排水管は、上下5軒分が縦につながっています。

③ 排水が流れにくくなる こと。排水が流れにくくなること。

④ 排水が流れにくくなる こと。排水が流れにくくなること。



今年も残すところ2カ月となりました。やり残した事はないかしら、年始の目標は達成できたでしょうか。子供たちには日々奮を飛ばしている自分自身には、反省している今日この頃です。



再び交通事故に遭遇 治療中の仕事はきつい 皆さん、事故に要注意!

その日、仕事を終えた私は、明日は子供の水泳大会がある、早く帰って夕食を食べさせようと考えながら運転をしていました。しかし、道路はいつになく渋滞しており、追突された一と気が付くと直ちに車を降りて、逃げられたら困ると思ったので、大きな声で、「警察に電話してください」と叫びました。いざと

て、今回は、人身事故となりました。幸い加害者ではなく、どれも被害者なので良いと言えは良いのですが、事故後はすべての計画が変わってしまうので困るのです。それでも、帰宅後の家事のシユミレーションをしたりして、長い信号待ちで動かない車中に居たのです。そんな時、突然、大きな音と共に背中が衝撃が走りまわりました。何が起きたか、考えがまとまらな

少し時間が経ちました。が、追突された一と気が付くと直ちに車を降りて、逃げられたら困ると思ったので、大きな声で、「警察に電話してください」と叫びました。いざと

追突された一と気が付くと直ちに車を降りて、逃げられたら困ると思ったので、大きな声で、「警察に電話してください」と叫びました。いざと

追突された一と気が付くと直ちに車を降りて、逃げられたら困ると思ったので、大きな声で、「警察に電話してください」と叫びました。いざと

新刊本の「案内」

●集合住宅の紛争解決に



「トラブル相談Q&A 集合住宅・住宅金融の危機管理」 丸山英氣/編集代表 ぎょうせい/発行 10月30日/発売 集合住宅を抱えるトラブルといっても、分譲もあれば賃貸もあり多種多様であることは確か。そこで本書は、問題解決の糸口として区分所有法、借地借家法、住宅金融支援法等の法律面からアドバイス。マンションの再



●従来のないマンション管理設備分野の専門書 保全のほか、「マンションの近代的工法・設備」にも触れる。工事依頼のために必要な組合の同意形成などの場面に役立つ。定価3360円(税込)

生、高齢者住宅、住宅ローンの借り換えなど最近の話題を取り込みつつシンプル・簡潔にアプローチしているのが特徴。ベシックな領域から最新の課題等に至るまで幅広く対応している。是非、管理事務所へ備えられてはいかがでしょうか。なお同書は、A5判加除式。年間2回の加除が行われ新しい情報が随時収められていく仕組みとなっている。定価12000円(税込)。

生、高齢者住宅、住宅ローンの借り換えなど最近の話題を取り込みつつシンプル・簡潔にアプローチしているのが特徴。ベシックな領域から最新の課題等に至るまで幅広く対応している。是非、管理事務所へ備えられてはいかがでしょうか。なお同書は、A5判加除式。年間2回の加除が行われ新しい情報が随時収められていく仕組みとなっている。定価12000円(税込)。

日本マンション学会がシンポジウム開催

「マンションの新たな課題・挑戦」をテーマに

12/4東京・水道橋のすまいるホールで 日本マンション学会・住宅金融支援機構は12月4日、13時半〜17時に水道橋(文京区後楽)にある同機構本店1階のすまいるホールで、最新のマンション管理等への新たな

点を把握し、新たな挑戦への糸口を探ろうとシンポジウムを開催、管理組合役員等の参加を呼びかけています。 プログラムは、①マンション管理等への新たな取り組みについて、国土交通省マンション政策室長からの報告②住宅履歴情報「マンション版」について③安心居住推進事業の応募状況に関する分析④同事業の採択事例の紹介のほか、長期優良マンション事例、支援制度についての報告。参加費無料。直接会場へ。

●マンション再生相談会 東京都分譲マンション建築士会・改修アドバイザーによる無料相談会 相談日/11月15日(日)、12月1日(火) 時間/10時〜16時 場所/エクセルセンター(西白井駅西口徒歩5分) 申込先/財東都防災センター TEL047-426251-4390

●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/エクセルセンター(西白井駅西口徒歩5分) 申込先/NPO住管センター TEL047-426251-4390

●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 参加無料 会場/国際ファシヨンセンター(地下鉄「両国駅」A1出入口直結) 申込先/NPO住管センター TEL03-56251-4390

防犯性能の高い部品

警察庁と国土交通省、経済産業省、関連部

メーカーからなる官民合同会議は、防犯性能の高い建物部品と認定した部品につける「CPマーク」を平成16年5月に制定。防犯性能の高い建物部品とは、泥棒が実際に使う侵入手段を試験をして5分以上破られない開口部であることを基準としている。CPマークを取得したドア、錠、サッシ、ガラス、ウィンドフィルム、シャッター等の部品は、防犯性能の高い建物部品としてホームページでも公表されている。「防犯性能の高い建物部品目録」(http://www.mansion.co.jp)

取組みについて、国土交通省マンション政策室長からの報告②住宅履歴情報「マンション版」について③安心居住推進事業の応募状況に関する分析④同事業の採択事例の紹介のほか、長期優良マンション事例、支援制度についての報告。参加費無料。直接会場へ。

方南第一マンション 給排水設備等再生工事見積参加社募集
所在地 杉並区方南2-4-6
建物概要 SRC造 地上12階地下1階1棟、全45戸、S47年竣工
設計監理 (有)マンションライフパートナーズ
工事内容 ①排水管のスラブ上配管化工事②全戸浴室改修工事③給排水設備改修工事(共用・専有)④換気SEダクト改良工事⑤内装等工事
工期 H22年4月〜9月
参加条件 ①特定建設業の許可有②資本金500万円以上③国土交通省の「経営規模等評価結果通知書」提出④分譲マンションの設備改修工事5年以上の営業実績⑤工事履行保証保険または工事完成保証書を付与⑥現場代理人に1級管工事施工管理技士1名以上常駐
参加申込み手続き Eメールで「方南第一マンション見積参加申込み要領請求」と「連絡先」を記入の上 (info@mansion-r.com)へ。
要領書配布期間 11月17日(火)正午迄
書類提出締切 11月18日(水)正午迄必着
※この物件は国土交通省の平成21年度マンション等安心居住推進事業(モデル事業)に採択された物件です。詳細 http://www.mansion.co.jp

ヴィルフォーレ稲毛 大規模修繕工事見積参加会社募集
所在地 千葉市稲毛区長沼原町317-1
設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所
建物概要 SRC造11〜14階建8棟総戸数660戸 センターハウスRC造2階建、H2年〜H5年竣工
工事内容 仮設、躯体改修、外壁・鉄部等塗装、シーリング、防水、雑改修、及びその他付帯工事
工事予定 H22年8月〜H23年12月末
見積参加要件 ①資本金1億円以上(共同企業体は合算可) ②直前前年間工事高が完成工事高30億円以上、分譲マンション改修工事高15億円以上③過去5年間に分譲マンション改修工事の1現場工事契約額1億円以上の工事が、元請または下請として5現場以上 (詳細は、参加要領の資料を下記にて入手)
参加要領資料配付 11月5日(木)から鈴木哲夫設計事務所にて配付(事前に下記まで電話連絡して下さい)
参加願ひ・必要書類提出期限 12月21日(月) 郵送必着締め切り
問い合わせ先 〒162-0041 新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A (有)鈴木哲夫設計事務所(担当:高橋) TEL03-3204-1530
詳細 http://www.mansion.co.jp

警察庁と国土交通省、経済産業省、関連部メーカーからなる官民合同会議は、防犯性能の高い建物部品と認定した部品につける「CPマーク」を平成16年5月に制定。防犯性能の高い建物部品とは、泥棒が実際に使う侵入手段を試験をして5分以上破られない開口部であることを基準としている。CPマークを取得したドア、錠、サッシ、ガラス、ウィンドフィルム、シャッター等の部品は、防犯性能の高い建物部品としてホームページでも公表されている。「防犯性能の高い建物部品目録」(http://www.mansion.co.jp)

警察庁と国土交通省、経済産業省、関連部メーカーからなる官民合同会議は、防犯性能の高い建物部品と認定した部品につける「CPマーク」を平成16年5月に制定。防犯性能の高い建物部品とは、泥棒が実際に使う侵入手段を試験をして5分以上破られない開口部であることを基準としている。CPマークを取得したドア、錠、サッシ、ガラス、ウィンドフィルム、シャッター等の部品は、防犯性能の高い建物部品としてホームページでも公表されている。「防犯性能の高い建物部品目録」(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 7 columns: 団地名, 最寄駅, バス徒歩, 築年, 間取り, 面積(m²), 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

60歳以上のためのリフォーム融資

リフォームを検討する時、老後の自立した生活や介護が必要になった場合を考えると、同時にバリアフリー工事を施す事も必要になってくる。しかし、リタイヤ後の借入は、ローンが難しい事や、可能な場合でも返済期間が短く、毎月の返済の負担が大きくなる事が考えられる。そのような場合に利用できる住宅金融支援機構融資限度額は1千万円

集合郵便箱

今年のキンモクセイ、香りや弱く...

夏の暑さから解放された第一番に待たれたのは私たちの団地の庭々に咲くキンモクセイの香り。どっしりしたわけか、いつも秋の初めに思っ、深呼吸したくなる香りが、すっかり伝わって来ない。庭に降り、樹に近付いて見る。黄色の小さな花が沢山見えるはずだが、花の様子が悪い。まあ今年の気候がキンモクセイには少し気に入らなかつたのでしよう。

マンションに百年住む

▷7◁

音のことは余人には判らない

窓外から聞こえる電車の轟音はあまり気にならないのに、隣戸や階上からのちよつとした音は気になって仕方がない。いったん気になり始めると、それまで気にしていなかった家人まで巻き込んでしまふ。筆者は一度、管理組合の要請で、一人住みの女性の部屋に深夜に入って耳を澄ませたことがある。彼女は、深夜の決まった時間に不審な音がして眠れない、という。筆者には何も聞き取れなかったが、おそらく彼女には、夜の仕事帰りの人が決まった時間にエレベーターを使うことで、筆者が感知しない音が聞こえるものと判断した。とすると、これは余人

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 東京都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メニティ編集室「集合郵便箱」係 FAX03-3667-1808

マンション共用部・専有部リフォームの工事単価 積算資料ポケット版 2009年10月発行 アールイー マンションRe2010 年1回(10月)発行/A5判 544頁/定価3,600円(税込) 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。

3名様にプレゼント! 『積算資料ポケット版 リフォーム2010』 (財)経済調査会発行 10月に発刊された『積算資料ポケット版 リフォーム2010』(住宅・店舗の部位別工事単価)は、リフォーム工事を対象とした工事費や建材価格の情報を網羅。特集は「受注に結びつく見積書」「省エネリフォームガイド」。見積書の算出例は、施主側にも参考となる。 http://book.kensetsu-plaza.com/ 【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郵便番号、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、下記までお申し込み下さい。 〒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メニティ編集室「本プレゼント」係。FAX03-3667-1808 11月30日必着 応募多数の場合は抽選。当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。

アメニティ

☆「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。

今月の紙面	
1面	NPO日住協40周年記念特集(2)
2面	新マンション事情、工事事例
3面	技能オリンピック、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



色とりどりの春を迎えるために <秋植え球根>

秋植え球根(チューリップ、スイセン、クロッカス、ユリなど)は寒さにあたることで発芽の準備をします。肌寒くなった頃(15℃前後)が植付け時期です。寒さに十分あたらないと背丈が伸びず、花付きも良くありません。日当たりと水はけの良い場所を選び、土を30cm程度掘り起こした上で、球根の2~4倍の深さを目安として植付けて下さい。植付けたら水をたっぷりと与え、その後は基本的に自然の雨に任せます。

また、チューリップは、球根の向きを揃えて植えると、それぞれの葉の向きが同じ方向に並び、花が咲いたとき、美しく見えます。

(株)グラック

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

誰でもできるガーデニング

⑪



Kさんはトイレが狭いことにずっと不満を持っていました。特に男性にとつてこの狭さは使いづらかったようです。

そこで家族構成が変わったことを機にリフォームを決定しました。

マンションがセットバックしていることで奥行きを広げることができないので洋室のスペースにせり出しを広げることにしました。

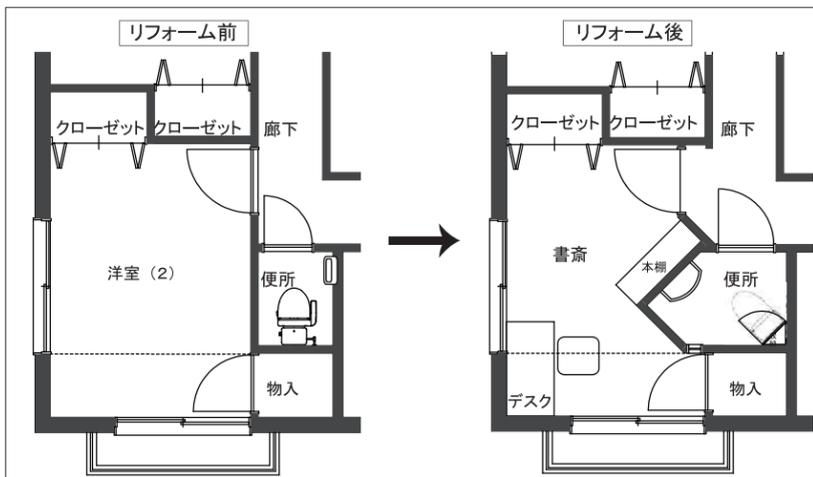
その際小さな光取りの窓をつけ、ガラスは奥様が目隠しにもなりまし

狭くて使いづらかったトイレ リフォームでご主人の不満解消

東京・Kさん宅



↑リフォーム後 ゆったりとしたトイレ。明かり取りの小窓には奥様の趣味のスタンドグラスをはめ込んだ



したトイレスペースを確保できた。壁の腰まで床と同仕様

リフォーム前→狭くて使いづらく、長年の不満だった

〔トイレのリフォームにかかった費用〕	
解体・造作・建具工事	約28万円
設備・電気工事	約33万円
内装工事	約5万円
その他諸経費	約6万円
合計	約72万円



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/>

洋室は小さくなりましたが書斎スペースとして十分な広さがとれたので満足されたようです。廊下は変形し、ちよっと余裕のあるスペースになりました。

設計・施工 (有)インテリアワークス
担当/新谷

リフォームに関するご相談は (有)インテリアワークス ☎03-3392-1019へ

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日試験日間近!
12月6日試験日間近!

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]

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!