

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329号\*

2010年(平成22年)

2月5日(金)

www.mansion.co.jp/



水仙(ヒガンバナ科)



多年草で12月冬から3月までの開花期間が長い。栽培が容易で、自生地の海沿いや、地中海沿岸から中国へ広がってきた。...

総会準備は万全ですか!

総会で承認された計画の進捗はいかがですか? 事業計画を遂行しましたか? 多くの管理組合で定例総会が近づいてきました。そのための準備は...

総会とは、組合員の意思を最高意思決定機関として、組合の運営方針や予算決算などを決定する重要な会議です。...

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面 ◆論議・再生の法制化進む 5面
◆民間分譲の大規模修繕工事 2面 ◆マンション建物Q&A 5面
◆住宅版エコポイント 3面 ◆タケコさんの生活エッセイ 8面
◆管理組合お役立ちメンテナンス ◆公園社中古住宅相場価格 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

不在組合員に対する「協力金」の判決(5面)

このように理由でやらないのはとても不幸なことになる仕組みを作っておく、想像をリアルである...

マンション関連の動き

- ・22年度国交省関係予算概要発表/国交省
・住宅版エコポイント制度のポイント数発表/国交省
・受信障害対策用共聴施設の助成金制度拡充/総務省

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
Image of a woman and a child.
大阪ガスグループ 株式会社 きんぱりリノテック

が開発のASLI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。
JIA ISO 9001 JISZ 9001 JAB 10年保証



# 超高層住宅の盲点 超高層住宅は良質なストックとなり得るか

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治



山形県Y市の市街化調整区域の川辺に建つ40階建て超高層。リゾート物件ではない。8年目に達した中古価格相場は当初価格の約1/3に落ち込んでいる。市内には他に分譲マンションはない。最寄りの鉄道駅までは徒歩で30分。手前の戸建て住宅は県供給公社が超高層開発の後に建てられた。無ければ生活できない。軽自動車の駐車が多い。

東京の都心には多数の超高層が林立したが、まだ増えるらしい。超高層住宅に様々な問題があっても、内部だけの問題ならば、部外者として見れば構えて居られる。但し、これまで大量に供給されると、郊外のマンション価格を激落させる原因の一部となるから放って置けない。最近の超高層住宅の土地持ち分は10㎡程度でも建ってしまつ。都心部では狭い敷地に1000㎡以上の規模の超高層住宅が次々と供給された。最近では東京23区内の分譲マンションの供給戸数の半分以上が超高層住宅である。容積率緩和は一銭も使わず富をつくり出すから錬金術に近い。市街地再開発事業では400%の容積率を900%に引き上げる位朝飯前だが、地権者に自治体が入っていれば誰も止められない。ペラン

ダや廊下の一部が容積率で算定から除外されたことだ。共用部分にゆとりが生じ、空間の質が向上したのは事実だし、さらに大規模な容積率アップで住宅戸数を増やすことができた。超高層住宅の低価格化にも貢献した。但し、怒涛のように建設ラッシュが起きると人と金が大量に移動する状態から、郊外マンションの中古価格低下は都心の容積率緩和が原因していると言われている。機軸式駐車場の収益を管理費に投入する場面、機械の修繕や更新費を誰が負担すべきか明記されない。管理会社から下請け企業があつても、それらの契約の実態を管理組合に通知しない場合も少なくない。個人情報保護の観点から名簿作成を断念している場合は防災機能が低下する。URは下半分が賃貸住宅で、上半分が分譲住宅の超高層住宅を建設中である。建設至上主義もこの方都市で顕著だ。修繕積立金が月3000円程度に抑えられたままで、果たして大規模修繕実施が可能か疑問だ。高い管理費が低所得者の中古購入を躊躇させる効果はあるものの、それは中古価格はさらに低下する。経費節減のため自主管理したくても建物の構造・設備は、素人の理事が理解出来るほど単純でない。事態は深刻だ。(ついで)

い。従って多くは管理会社の呪縛から逃れられない。ヒヤリングすると更に問題が浮かび上がってくる。大規模化で非住宅用途や階数が異なる複数の建物が複合しやすい。修繕費負担を巡って紛争に至った事例があつた。状況によっては規約改正が困難になる。もともと販売時に設定された月々の徴収修繕積立金額は販売促進のため低く抑えられている場合が多い。機軸式駐車場の収益を管理費に投入する場面、機械の修繕や更新費を誰が負担すべきか明記されない。管理会社から下請け企業があつても、それらの契約の実態を管理組合に通知しない場合も少なくない。個人情報保護の観点から名簿作成を断念している場合は防災機能が低下する。URは下半分が賃貸住宅で、上半分が分譲住宅の超高層住宅を建設中である。建設至上主義もこの方都市で顕著だ。修繕積立金が月3000円程度に抑えられたままで、果たして大規模修繕実施が可能か疑問だ。高い管理費が低所得者の中古購入を躊躇させる効果はあるものの、それは中古価格はさらに低下する。経費節減のため自主管理したくても建物の構造・設備は、素人の理事が理解出来るほど単純でない。事態は深刻だ。(ついで)



階段入口は石調化粧仕上げ

1、団地概要  
「花見川ライオンズプラザ」は千葉県千葉市にある約48年入居・規模PC造5階建13棟360戸の民間分譲団地である。近隣の環境は、旧公団の超大型団地「花見川団地」があり、周囲には民間マンションが林立し、戸建住宅団地が密着し、閑静な住宅地である。また、人口密度が高い地域で、幼稚園・小中学校・大規模病院をはじめ医療施設も多く、大型店舗・家電量販店・外食店舗等も多くあり、日常の生活環境としては恵まれている場所にある。



グレードアップした玄関扉

## 団地内の企業社宅棟との合同による統一工事を実現 民間分譲団地の3回目の大規模修繕工事

2、はじめての合同大規模修繕工事  
13棟の当団地の内、5棟150戸は民間大手企業所有の社宅棟である。全棟同一管理組合組織であるが、全体共用部以外の修繕費積立は組合管理の一般棟(以下、一般棟)のみであった。既に2回の大規模修繕工事が実施されているが、一般棟と社宅棟が別々の時期・仕様であり、外壁基本色彩のみ統一して実施されてきた。その為、外壁・鉄部等の色彩以外の塗装・仕上・バルコニーの防水仕様、パルコニー手摺アルミ化の形状・取付仕様、集合郵便受・物干金物等の改修仕様に於いて個別に策定されていた。この度は、企業社宅の規模縮小等の事情にもよるが、管理組合と企業社宅の両者間で協定により、新設社宅棟に合わせた一般棟の集合郵便受の大型化更新④全連雨樋と露出汚水管の更新及び取付金物ステンレス化⑤階段入り

大規模修繕工事から初めて合同工事として統一した仕様で実施することになった。  
3、大規模修繕工事の実施  
管理組合では、修繕委員会において企業社宅管理部門と合同で、初の統一した大規模修繕工事の実施に向けて協議を重ねた上で、今回工事から調査・設計・監理業務を外部委託する事とし、初めて設計事務所による統一工事を計画した。  
4、施設改善  
修繕委員会で、入居36年目を迎えた今回の工事における施設改善について検討し、左記項目について実施した。  
①玄関扉のグレードアップした更新②社宅棟に合わせた一般棟の物干金物のアルミ製伸縮型への更新③社宅棟に合わせた一般棟の集合郵便受の大型化更新④全連雨樋と露出汚水管の更新及び取付金物ステンレス化⑤階段入り

①玄関扉のグレードアップした更新②社宅棟に合わせた一般棟の物干金物のアルミ製伸縮型への更新③社宅棟に合わせた一般棟の集合郵便受の大型化更新④全連雨樋と露出汚水管の更新及び取付金物ステンレス化⑤階段入り  
⑥壁紙・ポーチ床の石調化粧⑦階段共用灯の更新と入口灯のグレードアップ⑧一般棟に合わせた社宅棟のバルコニーアルミ手摺の補強柱設置による補強改善⑨ケーブルTV化より不要となっていた屋上V混合アンテナの撤去。  
5、工事を完了して  
当団地は、公園を除いて敷地内の高木は以前に除去されて中低木中心の植栽となっている。また、棟前庭も広く確保されており、整然と整備された駐輪施設・ゴミ置場・棟庭周囲の小奇麗なフェンスにより、団地内が整然として明るい雰囲気となっている。  
今回工事における建築物色彩に関しては、県内の改修した複数団地を修繕委員会・設計事務所・施工会社が合同で見学させて頂いて検討し、色彩計画案を複数提示して居住者による投票で決定した。以前はグリーン系の濃淡色ツートンカラーであったが、今回は深い濃い目の茶系色一色とし、落ち着いた高級感のある建物に仕上がっている。  
平成21年8月に竣工した「第3回目の大規模修繕工事」も、管理組合・設計事務所・施工会社の協力により無事故・高品質の出来栄をもち、平成22年2月6日に引渡しとなる予定。  
(一級建築士事務所 秋設計 秋葉 義廣)

### 花見川ライオンズプラザ 大規模修繕工事

工事が完了した花見川ライオンズプラザ

(設計・監理)  
一級建築士事務所 秋 設計  
千葉県四街道市みそら3-10-7  
TEL 043-432-3039

(施工)  
すまい美しく  
ヤマギシリフォーム工業株式会社  
東京都品川区南品川4-2-36  
TEL 03-3474-1941



# 情報INDEX

- ★港区が高層住宅の震災対策を本格化 共同住宅を対象に行った調査で地震発生時に指揮をとる組織が決まっていないう高層住宅が多いことがわかった。(12/30東京)
- ★火災保険料を簡素化 損害保険各社は1月から火災保険料の区分を改定する。これまでは住宅の耐火性を4段階に分けていたが、3段階に減らし審査方法も簡単にする。(12/21朝日)
- ★マンション大規模修繕に保険 欠陥工事の被害を補償する新たな保険商品が今月中にも登場する。老朽化マンションが増えているため国交省が認可。(1/4日本経済)
- ★孤独死防止、NPO設立へ 孤独死の防止に取り組んでいる千葉県松戸市の「常盤台団地」はこれまでの経験を広め研究を深めようとNPO法人を申請、3月にも設立の運び。団体名「孤独死ゼロ研究会」は自治会に事務所を置く。(1/5日本経済)
- ★欠陥マンション修繕、都市機構負担500億円超 八王子市の分譲マンション46棟で見つかった強度不足などによる欠陥マンションの建替え等工事費の額が明らかになった。都市機構は発注元としての監督不十分を認める。施工業者34社の負担額は約113億円。なぜ大規模な欠陥が生じたのかは原因不明のまま。(1/13読売)
- ★団地の力・街づくりの未来図 よそ者同士が手探りで街を築き、その街がふるさとなった。今は高齢化や老朽化に直面。全国有数の団地数を誇る千葉で、その暮らしを守り、団地を生かそうとする住民らの活動をシリーズで紹介。(1/3~8朝日)
- ★住宅版エコポイント 政府は環境に配慮した住宅の改修や新築にポイントを与える「住宅版エコポイント」の詳細を固めた。(1/15日本経済)
- ★港区が専門家と防災シンポ 住民自らが防災に備える「自助」や地域で助け合う「共助」、行政などによる「公助」のあり方を考えた。(1/18毎日)

申請対象者は同施設の管理者(管理組合)で、申請受付開始は2月1日から。今年度予算の範囲内での助成だが、次年度の予算案に継続が盛り込まれている。問合せ先、総務省テレビ受信者支援センター、電話0570・0993・724。



工事説明会のセミナー開催  
マンション改修工事の際、住民に対して行われる工事説明会の運営の仕方や資料の作り方を施工会社担当者に向け解説するセミナーが1月26日開催された。主催/プロシエクトアソシエツ、後援/東京建物診断協同組合。当日は一級建築士の鈴木哲夫氏を講師に招き、住民の立場に立った理解し易い説明の仕方、各マンションの生活実態を事前に十分把握することの重要性、よくある質問事例、見やすい資料の作成例などが解説され、約60名の参加者は具体的な説明会の運営方法について熱心にメモを取っていた。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
リフォームは窓の内窓設置や二重サッシ化、複層ガラス化などの断熱改修と外壁、屋根・天井または床に一定量の断熱材を用いる施工が対象となる。また、リフォームの場合これらに併せて、手すりの設置、段差解消、廊下幅の拡張などのバリアフリーリフォームを行う場合はその分ポイントが加算される。新築の場合は国が定める省エネ法のトップランナー基準(従来の省エネ

追加工事費にポイント活用も可能に  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

エコリフォーム発行ポイント数  
取得したエコポイントは商品などに交換する以外に改修工事の際、同時にキッチンなど直接環境に関係のない工事の費用に使う事(即時交換)もできる。制度についての相談窓口は、電話0577・0771・0777まで。

新たな内容は、受信障害対策共聴施設をデジタル化改修又は有線テレビへ置換えた場合、総経費の2分の1を助成、新設の場合は3分の2を助成する。又、これまで対象外だった一世帯当りの負担が3万5000円以下となる場合について、も助成の対象に加えた。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
リフォームは窓の内窓設置や二重サッシ化、複層ガラス化などの断熱改修と外壁、屋根・天井または床に一定量の断熱材を用いる施工が対象となる。また、リフォームの場合これらに併せて、手すりの設置、段差解消、廊下幅の拡張などのバリアフリーリフォームを行う場合はその分ポイントが加算される。新築の場合は国が定める省エネ法のトップランナー基準(従来の省エネ

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

エコリフォーム発行ポイント数  
取得したエコポイントは商品などに交換する以外に改修工事の際、同時にキッチンなど直接環境に関係のない工事の費用に使う事(即時交換)もできる。制度についての相談窓口は、電話0577・0771・0777まで。

エコリフォーム発行ポイント数  
取得したエコポイントは商品などに交換する以外に改修工事の際、同時にキッチンなど直接環境に関係のない工事の費用に使う事(即時交換)もできる。制度についての相談窓口は、電話0577・0771・0777まで。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。



環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

環境に配慮した新築・改修が対象となる工事  
基準に断熱性や高効率給湯器等をプラスしたものが対象となる工事期間は、新築の場合、09年12月8日以降から10年12月31日まで、リフォームの場合、10年1月1日から10年12月31日まで、手続したもので、それぞれ10年1月28日以前に工事が完了したものに限られる。

エコで安価に、暮らしランクアップ  
**ユニフレッシュアップ**  
お部屋のサッシ枠を有効利用し、新しいサッシに変換!!  
まずはお電話で!!  
アルミレールカット技術で特許取得済!!  
お問合せお申込は **ユニテ**  
株式会社  
本社 〒340-0002 埼玉県草加市南橋1-1-17  
TEL:048-931-1251(代) FAX:048-931-1248  
<http://www.unite.co.jp/>

**ふっくがいと**  
「緑化・植栽マニュアル」  
一計画・設計から施工・管理まで—  
中島 宏著 (財)経済調査会発行  
公園緑化、道路緑化、屋上緑化、学校緑化等の緑化事業に40余年従事してきた著者が永年蓄積してきた資料を集大成。植栽工事の計画・施工、管理など緑化事業に関する手順を分かり易く解説。団地の緑化リニューアルの際にも役立つ一冊。定価8000円(税込)

**排水管更生技術の革命!!**  
建設技術審査証明BCJ審査証明-57 特許第3797989号 特許第3808821号

**マルライナー工法**  
●コンクリートを壊さない静かな工法  
●耐久性は更新と同じ。パイプインパイプ工法  
●価格も安い

**ショートマルライナー工法**  
●排水トラップの更生 ●ルーフトレンの更生  
●鋼製配水管の更生 ●埋設管の更生工事  
●貫通部の工事

**一体式排水トラップ成形法**

確かな実績。インフォームド・コンセント— お客様とむかひあひし、安心して工事を進めさせていただきます。

株式会社 **マルナカ**  
<http://www.maruliner-honbu.co.jp>

NPOリニューアル技術開発協会会員  
〒253-0025 神奈川県茅ヶ崎市松が丘1-7-6  
TEL 0467-88-6317 FAX 0467-87-7741  
E-Mail: a-nakao@orion.ocn.ne.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. Includes categories like 塗料, 防水, 防水・下地補修, 塗装.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水設備, 電気, 手サツ, 改修.

(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

## <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 2月25日(木) 18時～20時  
 会場 NPO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協議します。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。情報交換のサロンとしてお気軽にご出席ください。

## <各種相談会>

NPO日住協では管理組合のご相談に一般建築士、弁護士等各専門家が応じる相談会を定期的に開催しています。相談時間＝1管理組合1時間、相談される方は事前に予約が必要です。  
 会員無料、一般5千円

### ●設備相談会

2月10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。

### ●建物相談会

2月16日(火) 17時～  
 建物の修繕(維持・管理)、長期修繕計画、大規模修繕など。

### ●法律相談会

2月17日(水) 17時～  
 区分所有法・規約、管理上の法律相談など。

### ●管理委託相談会

3月10日(水) 17時～  
 管理事務委託契約、管理会社とのトラブルなど。

相談場所はNPO日住協事務所(神田) 地下鉄「神田」駅徒歩2分、J R「神田」駅徒歩5分

(地下鉄神田駅からの案内図)



※分科会、各相談会参加のお申込は、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 製菓会館3階  
 電話 03-5256-1241  
 FAX 03-5256-1243  
 http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

# マンション再生の法制化を望む

再生には、計画修繕(大規模修繕)による補修・改修や、省エネルギー化、耐震化等への対応を迫られるのは、手落ちの感もあ...

再生には、計画修繕(大規模修繕)による補修・改修や、省エネルギー化、耐震化等への対応を迫られるのは、手落ちの感もあ...

再生には、計画修繕(大規模修繕)による補修・改修や、省エネルギー化、耐震化等への対応を迫られるのは、手落ちの感もあ...

再生には、計画修繕(大規模修繕)による補修・改修や、省エネルギー化、耐震化等への対応を迫られるのは、手落ちの感もあ...

再生には、計画修繕(大規模修繕)による補修・改修や、省エネルギー化、耐震化等への対応を迫られるのは、手落ちの感もあ...

再生には、計画修繕(大規模修繕)による補修・改修や、省エネルギー化、耐震化等への対応を迫られるのは、手落ちの感もあ...

# 不在組合員に対する「協力金」を最高裁が認める

## 上告した管理組合が勝訴

「コメントをNHKがNPO日住協に取材

不在組合員に対する「協力金」を最高裁が認める。上告した管理組合が勝訴。コメントをNHKがNPO日住協に取材...

不在組合員に対する「協力金」を最高裁が認める。上告した管理組合が勝訴。コメントをNHKがNPO日住協に取材...

不在組合員に対する「協力金」を最高裁が認める。上告した管理組合が勝訴。コメントをNHKがNPO日住協に取材...

### マンションの建物 Q&A

「建物相談会」から

築31年目の120戸のマンションで、今年度、長期修繕計画の見直しを行いました。今回の見直しでは、経年劣化した建物各部の修繕に加えて、グレードアップ改修や共用部分と密接に関わる専有部分の改修を組み合わせました。具体的には、共用部給排水管改修の専有部分同時改修(現状と同様の隠蔽配管)、アルミサッシ改修時の複層ガラス化、屋根防水改修時の断熱性向上(断熱材厚み50mm)等です。この計画の場合、1年後の排水管改修、3年後の給水管改修時には修繕積立金の不足はありませんが、5年後の大規模修繕工事の際には、戸当り150万円程度不足します。25年後には修繕積立金の残高は、戸当り約10万円となり、5年前の見直し時には修繕積立金を1.5倍に値上げしましたが、現在の経済状況を考え、再度の値上げは避けたいと思っています。どのように対処すべきか教えてください。

【回答】 NPO日住協協力技術者 一瀬 近藤 武志

見直した長期修繕計画を拝見した結果、17年後の第4回目大規模修繕工事の際にも修繕積立金不足が見られますが、25年後には、修繕積立金残高が戸当り約10万円になります。このため、長期的には今後修繕積立金の再値上げの検討が必要となります。5年後の第3回目大規模修繕工事を行う際には、修繕積立金を値上げしないで実施する場合は、左記の検討が必要となります。

①現行の長期修繕計画では、専有部分給排水管と雑排水管の改修時期が異なり、配管更新時の専有部分の内装復旧費がそれぞれ計上されているので、給排水管を同時施工(この場合には、住宅支援機構等との併用によるコストダウンをはかる(区分所有者が現在の給排水管と同様に隠蔽配管を希望する場合は、オプション工事とする))。

②アルミサッシは、複層ガラスによる改修を単板ガラスによる改修にする(区分所有者が複層ガラスを希望する場合は、オプション工事とする)。

③アルミサッシは、複層ガラスによる改修を単板ガラスによる改修にする(区分所有者が複層ガラスを希望する場合は、オプション工事とする)。



TV取材を受けコメントするNPO日住協理事長





# みんなの投稿欄「集合郵便箱」から 「ペット問題」を考える みなさまもご投稿をどうぞ!

アメニティ「集合郵便箱」御中

当団地ではペット飼育禁止である。だが、そうはいっても犬猫を飼っている家庭が多々ある。わが家も猫2匹、外には出さずひっそりと飼っている。外猫に餌をあげる人や外に出す人もいる。一方で、ペット嫌いな人もいて団地では時々アンケートを取り、両方から意見を聞く会なども催している。だが、両者の対立はどこまでも平行線である。



(イラストも筆者)

猫嫌いだって私が娘を放り出して、淋しさのあまりに猫でも飼おうとしようとしたのだが、ペットは人間の世話に必要であるものではない。僕は親しんでみるとずいぶん癒され、やさしい気持ちにもなれた。猫との触れ合いで幸せをもたらしているのである。人生をより深く味わっている気がする。

(東京都 うちの婆)

ペットに癒され、また、ペットの世話をするのが張り合いになっているという上記の投稿者のような一人暮らしの高齢者が少なくありません。自分にもしもの事があつた時も考え、残されたペットの行き先をきちんと決めるなど、ペットを大事にする人がいる一方で、ペットブームでペットを飼ったものの、世話が大変だから等の理由でペットを捨ててしまつた人々もいて、社会問題ともなっています。

「団地内の公園で野良猫に餌をあげている人に注意をしたら、逆に怒られた。ほかの団地ではペット問題をどうしているのか?」アメニティで取り上げた状況の中、団地での「ペット飼育」問題は古くから新しい問題なのかも知れません。そこで、ペット飼育に反対・賛成の人の意見、また問題を解決した団地の事例等の投稿を募集します。

【投稿先】 テーマ「集 2-4-10大成ビル5F 集合住宅でのペット飼育問題」(東京都荒川区西新橋1-1-1) 103-0025 東 03-3667-1808 東京都中央区日本橋茅場町 3-4-20

## Mrs.タエコの マンション物語

タエコさんのお話



寒い毎日が続いていきます。センター試験も終わり、受験シーズン真っ盛りです。体調には十分に注意して、頑張ってくださいね。

年明けから、新聞も、テレビのニュースも、夢を描けるような内容のものが少なく、嫌になります。政治にも企業にも期待出来ない世の中になつてしまったのでしょうか。そんな事は無いと思います。こんな時だからこそ、元気を出して、夢を持って、理想に

燃えて、若者達に頑張ってもらいたい。身動き出来ないようになった大人たちを助けてあげて、乗り越えていってほしいです。我が家の長男も、春には大

### TVのヒーローになりきっていた 息子もこの春、大学生。 夢は持ち続けてほしい

息、世界征服も地球征服も夢ではないです。身動き出来ないようになった大人たちを助けてあげて、乗り越えていってほしいです。我が家の長男も、春には大

しかし、あの頃と何も変わってはいないのです。僕が必ず守る。と思つてきた純粋な気持ちを大切に持ち続けてほしいと母として思うのです。鼻の頭に汗をかいて、吐きそうになるまで走り回っていたあのままの気持ちでいてほしいと思います。

先日、あるテレビで、定職につかずにいる若者の話題が放送されており、その中で一人の男性が、苦勞して働かなくていいし、食べられて病気になるまで逃げたら良いと思つて語っていました。

### 5名様に 本プレゼント!

「心をつなぐ相続」選んだ全5名の人を幸せにするために! 野口賢次著 週刊住宅新聞社発行 定価1680円(税込)



相続は法律や財産に人の心がかかってくる難しい分野。知識の誤解や認識不足のため、不利益を被つてしまう場合がある。また、相続を初めて経験する人は、何をどうに誰に相談してよいか分からないのが現状。本書は不動産に相続特化型の新分野を確立し、相続コーディネーターとして展開する著者が相続で最も大切な心の部分に触れながら法律や税法などの知識をわかりやすく伝える。

### 住宅の長寿化促進する「住宅履歴情報」

「いえがるて」は「住宅履歴情報」の愛称。昨年10月に「いえがるて」マークを作成。「住宅履歴情報」として、住宅の履歴情報をきちんと管理して、適正な点検や補修、維持管理等を行い、住宅を長寿化させようとして創設されたもの。分譲マンションの場合は「専有部分」の情報は区分所有者が、「共用部分」の情報は管理組合が蓄積を行う。履歴情報の保存には、第三者のサービス機関が住宅所有者の依頼により保存管理をサポートする。昨年6月「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、この法律により長期優良住宅の認定を受けた住宅は、建築及び維持保全に関する記録を作成し保存することが義務付けられた。長期優良住宅の戸数は、昨年12月末時点の累計で、一口建て住宅3万8029戸、共同住宅等539戸、計3万8568戸(国土省発表)。なお、長期優良住宅のみならず、新築・既存を問わず全ての住宅に「住宅履歴情報」を備えられることが望ましくなっている。

### 建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れの あともみつけたら……。

## 改修

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  
●東京店03(5621)7721 ●大阪店06(443)0431

### 草加旭町団地第3回大規模修繕工事 設計監理コンサルタント募集

所在地 埼玉県草加市旭町3-3  
建物概要 RC造一部PC造5階建  
計16棟、住戸数380戸  
入居年度 S45年  
委託業務内容 必要に応じ建物診断、設計仕様書作成、施工業者選定の補助、住民総会用資料の作成支援、施工監理、工事完了後の対応他  
応募条件 ①埼玉県又は関東近圏に本店を置き、支店・営業所を近隣地に所有②過去5年以内に大規模修繕工事の設計監理業務を5件以上③直近3カ年、法人税、所得税納付書  
応募書類 参加意思表明書(A4判1枚)会社案内・会社経歴書・大規模修繕実績資料(過去5年以内5件以上)当業務の費用見積書(具体的に)以上各2部をファイリング提出  
応募締切 22年2月25日必着(郵送又は宅配便等)  
提出先 (現地確認等の申込先)  
〒340-0053 埼玉県草加市旭町3丁目3番地 048-931-2539  
草加旭町住宅管理組合 大規模修繕委員会宛  
詳細 http://www.mansion.co.jp/

### ヒルズ府中清水が丘大規模修繕工事見 積参加会社募集

所在地 府中市清水が丘3-20-3  
設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所  
建物概要 鉄筋コンクリート造地上5階、陸屋根、37戸、H11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  
工期 H22年8月~12月  
見積参加概要  
参加できる会社の条件(詳細は、参加要領の資料を下記にて入手)  
①資本金:5千万円以上(共同企業体の場合は合算可)②直前年間の完成工事高が5億円以上、分譲マンション改修工事高が5億円以上(H20年度)③過去5年間に1現場工事契約額5千万円以上の分譲マンション改修工事5現場以上あること  
参加要領資料配付 2月5日(金)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(配付日時を設定しますので、必ず事前に下記まで電話連絡してください)  
参加願い提出期限 3月19日(金)必着締め切り  
問合せ 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) 03-3204-1530  
詳細 http://www.mansion.co.jp/

### より快適に、より美しく KENSOのマンションリニューアル

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

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.KENSO.CO.JP

ISO 9001 ISO 14001  
JQA-QM094 JQA-DM643  
「7つのP」-7P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



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

公団公社中古住宅売相場価格表(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/

不用品回収の高額料金請求に注意

引越しなど、家電製品や家具等、家庭から出る不用品を無料又は格安で回収・処分する業者が、高額な料金請求されたら注意。業者は回収した不用品を再販したり、部品を再利用したりしている。

集合郵便箱

とても短いサイクルで何人も同じ人が役員をする事になってしまっている。大切な仕事だとは思いますが、負担も大きいです。トラブルがないのだからか、と気になりませんか？

自治会の役員に何度も同じ人が

歩道走る自転車のルール必要

今の団地に住んで25年、地域の活動にも参加させて貰っています。みなさんの団地やマンションにも自治会があると思うのですが、その役員の手はほとんど同じ人ばかりです。

マンションに百年住む

>10<

完璧主義は止めて、柔軟な対応を

前回、比較的築年数の浅いマンションの長期修繕計画について書いた。今回は40年近くを迎えたマンションの長期修繕計画について書く。40年近く経ったマンションの長期修繕計画を考えると、国交省は「昨年、長期修繕計画のガイドラインを出し、既存マンションの計画期間を25年とした。しかし、40年近く経ったマンションが25年先をどうやって見通せるのか疑問である。もとより、戦後マンションの最古は50年少々である。この内、初期の団地型の多くは等価交換方式で建て替えられたし、民間のものは事業化が進んで、対価法的な保全処置をしている。

【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、住まいや暮らしに関する意見や提案、アイデアなど投稿をお寄せください。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 株式会社東京プランニング内アメニティ編集部 「集合郵便箱」係 fax 03-36667-1808

心をつなぐ相続

一遺されたすべての人を幸せにするために

五十路を前に親の代から30年間続けてきたガソリンスタンドをやむなく廃業し、その跡地に相続対策として賃貸マンションを建てることになったのが、相続との出会いだった。そのとき税理士の先生からコンサルティングを受けたのがきっかけで、自分も相続に特化した下町の不動産屋として開業し、こつこつと丁寧な仕事を続けてきた。相続は、人と人との心をつなぐヒューマンビジネス。人間力が求められるこの仕事は、天が与えてくれた天職である。

- 目次
第1章 家督相続から均分相続へー平等は公平にあらず
第2章 遺言と遺留分ー遺言の種類とリスク
第3章 相続特約の仕組みー21世紀の年金？定期借家権！
第4章 相続財産の評価について
第5章 相続対策の落とし穴ー相続対策の3原則
第6章 これからの相続対策のポイントーネットワークが大切
第7章 相続は心のコンサルティング
付 録 人生自分以外は皆先生/楽すれば皆あり/文化の違いは妻とし穴 ほか

心をつなぐ相続
遺されたすべての人を
幸せにするために
野口賢次著



# 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	管理組合総会の準備は万全に
2面	新マンション事情、工事事例
3面	住宅エコポイント、情報INDEX
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	タエコマンション物語他
7面	百年マンション、読者投稿他

## 3DKを1LDKにリフォーム 夫婦二人の解放的空間

ときには娘家族も集う団らんの場合に

横浜市・Jさん



ひろびろとした空間で自然を感じるLDK。天井にカーテンレールを配し、2人の娘さん「家族が宿泊の際にはカーテンで仕切れるようにしている」

築30年のマンションにてリフォームをしましてお住まいの「Jさん」夫婦は2人の娘さんが結婚。夫婦2人になったこと、娘さんとの生活を広い空間で過ごすことに思い切った。これからの生活を広い空間で過ごすことに思い切った。これからの生活を広い空間で過ごすことに思い切った。



リフォーム前のリビング

以前の部屋が細かく仕切られたこともあり暗かった部屋は、部屋全体を明るくするために奥の部屋まで光が差し込むようにしました。また、床はスクリーンで部屋を仕切るといった無垢材、壁面は白い壁紙という明るいインテリアで統一し、よりひろびろとした空間を演出しました。

Jさんは住みながらのリフォームも考えたのですが、大工さんにもさもお互いに気を遣うというところ、工事中の1カ月

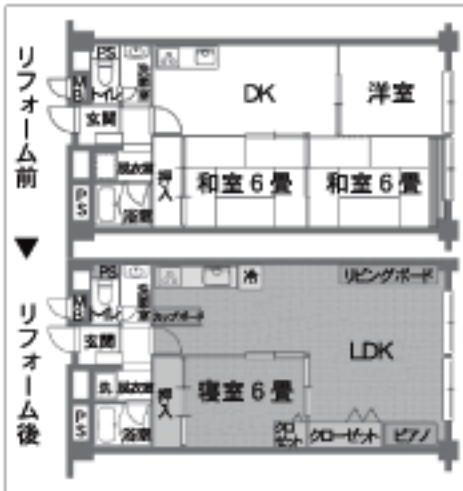
どの曲も心に響く。ピアノの詩人と呼ばれるショパン。今も人々を魅了しています。今年、彼の生誕200年の年です。ワルツ、ポロネーズ、マズルカ、バラード、ノクターン、ソナタ、スケルツォと言ったリズム、形式の曲が作曲されて

## ピアノの詩人 ショパン

おり、「子犬のワルツ」「英雄ポロネーズ」「華麗なる大円舞曲」「軍隊ポロネーズ」「幻想即興曲」「雨だれの前奏曲」もよい。遺作となった「ポロネーズ別れ」ノクターン 第20番「美しいですね」筆者は、癒されたため、哀愁を感じたいとき、もちろん喜びに浸るために、

## 美しく生きるための音楽

そして感情を昂らせるために、ショパンを聴きます。ピアノの特性を最大限生かした詩人、彼はポーランドのワルシャワに1810年に生れ、7歳の時には人前でピアノを弾き、即興演奏や作曲も行っていたといわれています。当時のピアノは、キーを叩いてアクションを経てハンマーが弦を打つまでがシンプルでした。だからこそ、指に託した奏者の微妙な感情をダイレクトにキーを通して伝えることができ、非常に微妙な音心を表現することができたのです。最大音量を出しても200人程度のサロンでの演奏会が限度で、現代のピアノの音量から比べると、とても繊細で、ショパンはそのピアノを熟知して、名曲を作りあげることができたのです。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



リフォーム工事完成後、2人の娘さんとお孫さんも工事の打ち合わせに参加されたという仲の良さ、自然パイン材、壁紙張り、多

間近所の賃貸マンションを感じる広いリビングで、念願の「宴会」をされた。意外にもちょっとした環境の変化が、荷物の整理もできてよかったのだ。



寝室の仕切りにはロールスクリーンを取り付けた。明る過ぎず、やわらかな日差しで目が覚める



作りつけの多機能収納・AVボードは音楽好きのJさんの好みに合わせ、収納量を多くした



光が差し込み、明るくなった玄関。すっきりとした空間でお客様をお迎え



衣類の収納。スリムだが、高さは天井近くまであり収納量抜群。地震の際も倒れる心配がない

**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から...日住協インターネットホームページを URL=<http://www.mansion-kanrikuai.co.jp/>

メンテナンスと住み替えのことから...マンション・メンテのホームページを URL=<http://www.mansion.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「ショットプラスト・エアプラスト」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、お住まいの昔様が安全・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>

**お部屋の悩みごと解決します!**

このカビどうにかならないのかしら!  
収納家具を取り付けてスッキリしたい!  
バリアフリーにしたい!  
手摺りを取り付けたい!  
キッチンをリフォームしたい!  
ひろびろ空間にしたい!  
ああしたい、こうしたいも  
何でもご相談ください。

貴方に合わせたリフォームをご提案します。

(有) インテリアワークス TEL 03-3392-1019  
杉並区上荻 2-39-14-602