

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

アムニティ Amenity 集合住宅管理新聞

発行所 < アムニティ編集室 (株式会社・東京プランニング) ... 年額3,700円・郵便振替00120-2-58596

第330号\*

2010年(平成22年)

3月5日(金)

www.mansion.co.jp/



コブシ(辛夷) モクレン科

落葉高木で日本全国の低山に自生する。庭にも植えられる。花は赤い実が子供が似ている。花は赤い実が子供が似ている。



日本のマンションを健全にしたい



相談から生まれた事業 NPO日住協は、主に会員管理組合に対して、大規模修繕工事の取り組みとそれに関連した建物診断及び設備診断、管理組合との付き合い方等々、様々な相談と支援を行っています。

管理組合の自立を促す NPO日住協の事業

「問題別分科会」は、協議会のよさを分かち合う。この分科会の強みは、各管理組合の取り組みについて事例をもとに議論が始まる点です。空虚な想像だけの議論ではなく、生々しい事例があるから議論が深まり、そこからさらに実践に即した想像の議論に入っていくことが可能なのです。

NPO日住協第8回通常総会

平成22年3月27日(土)14時 日本橋公会堂 (5面詳細)

〈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
P・C・G協の保証制度 3面
タケ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 4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

- 住宅用火災警報器の普及率推計結果発表/消防庁
南関東に地デジ専用アンテナキット貸出し受付開始/総務省
住宅エコポイント申請受付等3月8日開始/国土省

10月1日国勢調査を実施します 国勢調査

大阪ガス 大阪ガスエンジニアリング 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!」



＜住宅政策の日英比較表＞

政策目標	英国の場合	日本の場合
生活の安定確保	適切な家賃負担、居住継続の保障	所得別住宅供給、持家がゴールでローン地獄
良好な地域社会形成	ノーマライゼーション、社会計画、コミュニティ形成、街並み保護	特定階層集中による問題住宅地化、土地が不動産価値の中心、コミュニティ形成は付録
公平性の確保	応益応能家賃、家賃補助、困難度判定、家族構成に応じた家賃、あらゆる住宅を対象とする政策、持家の修繕費補助	公共住宅は経営主体別に規模、築年で定額家賃公平性担保は抽選方式、入居後の家族・収入変化に対応せず、私的所有住宅は支援の対象外
自己選択・自己決定	住み替えの自己選択保障、困難度判定ポイントの公開、借主相互の住宅交換、既存住宅の改善・修繕、空き家活用	収入基準超過者強制退去(公営)、家賃滞納者強制退去(公営)、家賃滞納者流動性欠陥による新築・建て替え重視、経済的道具
住宅問題の解消	市民社会の実現、住宅は人権・公共財、住居法と住宅監視制度	公営住宅はお上の恩恵、救済保障、良好な環境・住宅取得は世帯主の甲斐性

# 日英の住宅政策の違い

## 分譲マンションの対策を考えるだけではスラム化を防止出来ない

高崎健康福祉大学教授 松本 恭治

### 新 マンション事情

〈27〉

我が国の住宅政策は永らく経済政策としての新築重視で、街づくりとは連動せず、金融、減税で量を確保するに過ぎなかった。公団公社・公営・住宅金融公庫は戦後の日本の住宅供給を牽引する住宅政策の3本柱として長く存在したが、近年ではこれら公共住宅政策を縮小・消滅の方向に舵を取り、ますます市場重視の政策となった。もともと住宅政策の3本柱は住宅難対策が目的だからストック対策ではない。公団公社・公営は自身が供給した賃貸住宅経営の責任はあるものの、多くの私的所有の住宅ストック(民間賃貸住宅を含む)の管理は自助努力に任ざっていたのだから、3本柱が消えようとストックがなくなるというストックの管理は自助努力に任ざることが権利であり、義務であると定めている。この目標を具体化する手段として住宅監視制度が設けられている。監視員はエンバイラメント・ヘルス・オフィサーと言いつつ、日本の環境衛生監視員に当たる。文字通りヘルス・オフィサーが担当する理由は健康的な住まいを確保するためだ。健康的な居住基準に沿って監視し、改善、住み替え、廃止の勧告と命令をする。我が国には建築基準法はあるが建てた後の居住基準を守る居住法がない。大正末期に日本の国会で

全体には大した影響はない。もちろん借家法や区分所有法、製造物責任法、マンション管理適正化法等があるがこれらは民々のルールを決めただけで、行政が直接介入するものでない。老朽化しようとする空室を減らすと自治体は関知しない。自治体は自治体として都市住宅の主流になった今日、国・自治体の直接介入のストック対策なしで、健全な都市を残せるか大きな疑問となる。ところがストック対策は英国の住居法が大いに参考になる。英国の住居法は1848年に制定された「公衆衛生法」が下敷きになるが、住まいを人権・社会保障・公共財としてとらえ、国民は一定の基準以上で居住することが権利であり、義務であると定めている。この目標を具体化する手段として住宅監視制度が設けられている。監視員はエンバイラメント・ヘルス・オフィサーと言いつつ、日本の環境衛生監視員に当たる。文字通りヘルス・オフィサーが担当する理由は健康的な住まいを確保するためだ。健康的な居住基準に沿って監視し、改善、住み替え、廃止の勧告と命令をする。我が国には建築基準法はあるが建てた後の居住基準を守る居住法がない。大正末期に日本の国会で

◆マンション概要  
桜苑式番街団地は、千葉ニュータウンに建つ住戸数122戸、4棟からなる団地型マンションである。  
今回の工事は、新築後12年目に実施した第1回目の外壁等総合改修工事であるが、管理組合では初めての大規模な工事に向けて、まずは長期修繕計画を整備することから始めた。これは今回の工事だけでなく、今後の団地像を見据えた工事とするのである。

◆外壁塗料の選定  
近年のマンションの外壁改修工事では、工事中の臭気対策などから水性系の塗料が多く使われるようになってきている。しかし桜苑式番街団地では、塗料の耐水性、ならびに耐汚染性を考慮し、工事中に若干臭いはするものの、性能が水性系の塗料より劣る弱溶剤系の塗料を選定する事にした。

◆色彩計画  
外壁色をはじめとした色彩計画の手法にあっては様々な考え方があろうが、今回の工事では、団地名にも含まれる「桜」をキーワードとして、一

し、石調吹付け仕上げを改め、上層の仕上げと同様に弱溶剤系塗料による吹付けタイル仕上げに変更する事とした。  
以上の工事仕様は、建物の長期的な修繕費用の軽減や、耐水性、美観性を初めとした選定であるが、結果として弱溶剤系塗料特有の、光沢感の高い外壁に生まれ変わる事が期待された。なお、1階廻りの仕上げ変更にあたっては、建物全体のカラーコーディネートを手工夫すること

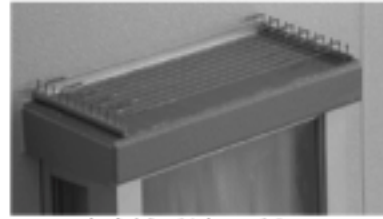
## 工事事例

### 外壁等総合改修工事、鳩避け対策も

#### 桜苑式番街団地(千葉・白井市)

◆鳩避け対策  
今回の工事にあたっては、何とかしたい問題の一つとして鳩避け対策が挙げられていた。鳩害は様々なマンションで問題となっているが、当団地においても北側の出窓やサビスバルコニーを中心に鳩害が起きていた。出窓にあたっては、防鳥ワイヤーを張ることで比較的容易に鳩害を防ぐ事ができるが、バルコニーは全戸を対象として防鳥ネットを張る事に、費用や使い勝手の面で問題が残った。そこで管理組合では、個人でも比較的容易に防鳥ネットを取り付けられるよう、バルコニー天井部分に専用のフック

を実現している。新築来の住棟外壁色は、グレー、水色、白を基調とした色彩で構成されており、塗装面の退色も進んでいたことも相乗して、やや冷たい雰囲気となっていた。これに対して今回の外壁塗替え色は、「桜」を意識した色彩とし、ほんのり赤味を帯びた、白、グレーを基調とした落ち着いた色とした。居住者にとっては日常的に使用する共用廊下や階段、さらにはバルコニーの床の色も大きなポイントとなるが、これらの床廻りにおいても、「桜」のイメージから赤系の長尺塩ビシートを敷設することで、華やかな空間を演出している。



出窓鳩避けワイヤー

# 桜苑式番街団地外壁等総合改修工事

<p>〈設計・監理〉</p> <p><b>株式会社スペース・ユニオン</b></p> <p>一級建築士事務所</p> <p>東京都豊島区東池袋1-44-10-1106</p> <p>TEL03-3981-1932</p> <p>http://www.spaceunion.co.jp/</p>	 <p>工事が完了した桜苑式番街団地</p>	<p>〈施工〉</p> <p><b>建装工業株式会社</b></p> <p>マンションリニューアル事業部</p> <p>東京都港区西新橋3-11-1</p> <p>TEL03-3433-0503</p> <p>http://www.kenso.co.jp/</p>
--	--	--



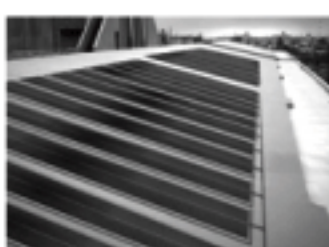
# 情報INDEX

- ★超高层地震対策マニュアル 中央区「リガーレ日本橋人形町」(39階建て335戸)の住民が区と協力して地震発生時の対応マニュアルを作成。3日間の取るべき行動を詳細に示している内容でモデルケースとして注目。(1/23毎日)
- ★修繕積立金「管理業者が横領」急増 国土省がマンション管理適正化法に基づいて業者に行政処分を科すケースが増えている。昨年は16件に上り、08年4件の4倍に増加。印鑑、会計、任せきり注意。(1/25毎日)
- ★住まぬ人に管理費増額違法 部屋を持ちながら自らは住んでいない「不在所有者」には「居住所有者」より額を上乗せしていか争われた訴訟の上告審判決で、最高裁は「上乗せは許される」とした。管理組合の役員を引き受けない不在所有者と居住所有者との不公平感を和らげる手段として認めた。(1/27朝日他各紙)
- ★愛知県住宅公社、分譲事業から撤退へ 今後は賃貸や県営住宅管理に事業を縮小。(1/27東京)
- ★手抜き工事か、公共住宅536棟の天井に穴 天井に開けた工事用の穴をふさいでいないため、火災発生時、階上の部屋に炎が噴きあがる恐れのある公共賃貸住宅が全国で536棟あることが国土省の調査でわかった。(1/29朝日)
- ★納得の点検、第三者と 多くの新築マンションでは、入居2年後までに不具合が見つければ無償補修される。その際の点検を第三者の専門機関に依頼する方法がある。費用がかかるが、客観的な検査により十分な補修を受けられる可能性高まる。(2/10読売)
- ★空洞化する高度成長期の象徴 どう再生 建物の老朽化が進む大阪・泉北ニュータウンについて堺市は住民を対象に再生指針案の説明会開催。住み替えの促進やエコ住宅の整備など盛り込んだ内容。(2/12産経)
- ★村上団地に「外国人対策協議」 八千代市の村上団地に「外国人集住地域総合対策連絡協議会」が設立。警察を中心に行政、学校、外国人を雇用する企業などが連携。日本人との共生や治安の維持を図るのが狙い。(2/14東京)



「防水とソーラー」の一体型のシステムとした。

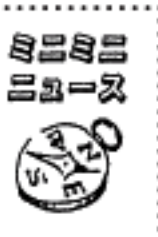
既存のビル・マンションの屋上に太陽光発電システムを設置する場合、これまで防水層からの雨漏れや荷重等の問題があった。新システムは、塩化ビニル樹脂系シート防水の上にフィルム型アモルファス太陽電池(富士電機システムズ製)を組み合わせたことによって、従来の問題を改善する「防水とソーラー」の一体型のシステムとした。



田島ルーフィング編

同社は、このほど太陽光発電設備と防水シートを一体化した「ブルーフソーラー」を発表した。2月23日港区・芝パークホテルにおいて第2回定時社員総会を研修報告会を開催した。

同社は、昨年度に事務所を港区新橋から千代田区神田須田町に移転、一般社団法人として法人化、「超高层マンション改修の手引」の発刊など、懸念事業を実施。講演会では、「超高层マンションの海外事情について」と題して海外研修会の実施報告があった。



ソーラー一体型シート  
防水システムブルーフ  
ソーラーを発表

## 10年2月に東京都住宅供給公社が工法認定

施工会社の信頼をバツ 今回、この独自の取組

「P・C・Gマルチライナークライナー工法」は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を塗布した独自の縦横クロス系本管に

「P・C・Gマルチライナークライナー工法」は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を塗布した独自の縦横クロス系本管に

「P・C・Gマルチライナークライナー工法」は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を塗布した独自の縦横クロス系本管に

## 排水管更生工事に協会が再保証

### 排水管ライニングのP・C・G協会

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P・C・Gテクニカ(藤井金蔵社長、本社名古屋)は、同協会が発行した「P・C・Gマルチライナークライナー工法」の20年の再保証を行うことを発表した。また、それに伴い同工法を扱う企業で組織されたP・C・G協会を今年2月、一般社団法人化した。

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P・C・Gテクニカ(藤井金蔵社長、本社名古屋)は、同協会が発行した「P・C・Gマルチライナークライナー工法」の20年の再保証を行うことを発表した。また、それに伴い同工法を扱う企業で組織されたP・C・G協会を今年2月、一般社団法人化した。

## 施工会社の保証を引継ぎ再保証

新たな保証制度は、マンション管理組合などがP・C・G協会会員の施工会社に依頼して行う「P・C・Gマルチライナークライナー工法」による排水管共用部工事の際、締結される20年保証を万一保証期間中に施工会社が解散、倒産した場合でも、同協会が保証期間終了まで引継ぐもの。

「P・C・Gマルチライナークライナー工法」は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を塗布した独自の縦横クロス系本管に

## 排水管更生工事に協会が再保証

### 排水管ライニングのP・C・G協会

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P・C・Gテクニカ(藤井金蔵社長、本社名古屋)は、同協会が発行した「P・C・Gマルチライナークライナー工法」の20年の再保証を行うことを発表した。また、それに伴い同工法を扱う企業で組織されたP・C・G協会を今年2月、一般社団法人化した。

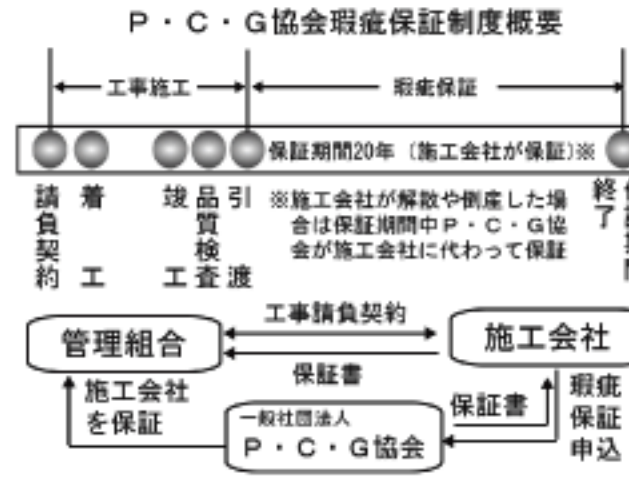
給・排水管の更生(ライニング)を独自の工法で手がけているP・C・Gテクニカ(藤井金蔵社長、本社名古屋)は、同協会が発行した「P・C・Gマルチライナークライナー工法」の20年の再保証を行うことを発表した。また、それに伴い同工法を扱う企業で組織されたP・C・G協会を今年2月、一般社団法人化した。

### ぶっくがいと

#### 「防犯カメラ運用細則モデル」

(財)マンション管理センター発行

近年、マンションへの防犯カメラの設置の増加に伴い、主にプライバシーの侵害を巡るトラブルが続出。同センターでは、防犯カメラ運用細則モデルを策定し昨年5月に発売。この運用細則モデルは、マンションの居住者の個人情報やプライバシー保護に配慮しつつ、防犯カメラをマンション内の犯罪及び汚損・毀損行為等の防止・抑止を図ることを目的として作成。定価1,200円(税込・送料80円) 問合せ 03-3222-1535 <http://www.mankan.or.jp/>



「P・C・Gマルチライナークライナー工法」は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を塗布した独自の縦横クロス系本管に

「P・C・Gマルチライナークライナー工法」は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を塗布した独自の縦横クロス系本管に

「P・C・Gマルチライナークライナー工法」は、排水管を高圧洗浄し、研磨した後、エポキシ樹脂を塗布した独自の縦横クロス系本管に

審査証明第0402-A号

## P・C・Gマルチライナークライナー工法®(FRPライニング)は東京都住宅供給公社様より工法認定を受けました!

もしも保証期間中に施工業者が倒産してしまったら...  
ご安心ください! P・C・G施工会社をP・C・G協会が保証します。

# 信頼

46年の実績

# 責任

20年保証

管理組合様に大好評のマンション排水管改修ブックの第2弾が発刊!

- 排水管更生を施工した組合様の体験談を多数掲載
- 排水管の修繕に悩むマンション管理組合様必読!

管理組合様、管理会社様に“無料”で差し上げます!

「やっぱり排水管更生はP・C・G施工会社とP・C・G協会がW保証 安心の20年保証」

※P・C・G協会は地元有力企業が参加する全国ネットの排水管更生工法協会です。皆様ご存知のように、インターネットで「排水管ライニング」検索または「排水管更生」検索すると上位をP・C・G協会が多数占めています!

※管理会社様の施工依頼も承ります。

株式会社 P・C・Gテクニカ

（創設昭和39年/資本金5000万円/特定建設業）

東 京/東京都品川区北品川5丁目7番14-405号  
本 社/名古屋市中天区東1丁目1224番地(P・C・Gビル)

0120-014834

ホームページアドレス  
<http://www.pcgtxas.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 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 塗料・メ、防水・水、防水・下地補修施工, 塗装施工.

Table with 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(赤水対策他), エレベーター, 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

## <大規模修繕工事見学会> 第44年高経年マンションの外壁塗装、 玄関扉交換など

日時 4月25日(日)13時~16時  
会場 岡田住宅管理組合  
(TEL046-228-9556)  
神奈川県厚木市旭町5-36  
小田急線本厚木駅下車徒歩10分  
定員 40名  
参加費 1000円(資料代含む)  
内容 昭和41年竣工、鉄筋5階建て2  
棟、60戸、郊外型の小規模マンション。  
入居以来、自主管理、高齢化と賃貸化  
が進む中で、管理組合・修繕委員会を  
中心に大規模修繕を計画した。工期は  
3月~7月。主要工事は、外壁塗装で、  
3回目。温水高圧洗浄、超音波ケレン  
で塗膜を剥離しての塗装となる。また、  
老朽化した玄関ドアを交換、同時にド  
ア前の階段床が逆勾配になっているの  
を改修する。北側窓サッシ改修、階段  
室改修、バルコニー床防水など環境改  
善工事も実施する。  
設計監理/㈱スペース・ユニオン  
施工/建装工業㈱  
主催 日住協神奈川県支部

## <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 3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。情報交換のサロンとし  
てお気軽にご出席ください。

(地下鉄神田駅からの案内図)



※各催しへ参加のお申込は、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 製薬会館3階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

# NPO日住協 第8回通常総会

日時 3月27日(土)14時~  
16時半  
(受付開始13時半より)  
会場 日本橋公会堂  
2F第3・4会議室  
東京都中央区日本橋筋般  
町1-31-1 TEL03-3666-4255  
交通 地下鉄「水天宮前駅」  
6番出口徒歩3分  
懇親会 17時~19時  
(懇親会参加者は4,000円  
を当日受付にお支払いく  
ださい。なお、懇親会は管  
理組合同士の有意義な情  
報交換の場となりますの  
で、会員皆様のご出席を  
お待ちしております)

## 相談会の「案内

NPO日住協では管理 管理事務委託契約、管理  
組合のご相談に一般建築 会社とのトラブルなど。  
士、弁護士等専門家が ●建物相談会  
応じる相談会を定期的に 3月16日(火)17時  
開催しています。 建物の修繕維持・管理、  
場所/日住協事務所 長期修繕計画、大規模修  
員無料、一般5千円 繕など。  
●管理委託相談会 ●法律相談会  
3月10日(水)17時 3月17日(水)17時  
1 TEL03-5256-1244

## 不在組合員「協力金」導入は慎重に

マンションの不在組合員か 和46年に市公社が分譲。新大  
ら、協力金として管理組合費 阪駅にも近く、交通便利なこ  
の上乗せを徴収するのは妥当 ともあって、2割を超える1  
かどうか争われた訴訟の上 80戸が賃貸されている。60  
告裁判決で、最高裁判3小法 歳を越える高齢世帯も300  
廷は、1月26日、協力金は適法 戸といわれ、賃貸化と高齢化  
とする判断を下した。「住ま 管理組合活動も打撃を受け  
ぬ人に増額適法」などと、マ っていた。



改正案が可決された。しかし、 改正案が可決された。しかし、  
一部不在組合員が公序良俗違 一部不在組合員が公序良俗違  
反などと支払いを拒否し、訴 反などと支払いを拒否し、訴  
提供をしていない、としたら 組合を勇気づける画期的な判  
えで、「マンションの管理組 決だが、わがマンションでも  
合を運営するのに必要となる 協力金導入を、と走り出すの  
業務、費用は、本来平等に負 協力は、慎重に判断した方がい  
担すべきものであって、その かもれない。それだけでなく  
業務を分担することが困難な も、居住組合員で役員になり  
不在組合員に対して、規約改 たらならないなど管理組合活動  
正により一定の金銭的負担を に無関心な層がある。賃貸化  
求め、不在組合員と居住組合 高齢化の比率、コミュニティ  
員との不公平感を是正するこ の成熟度を考えてからで  
とは、その必要性と合理性が ないと、組合員同士の反目  
あると認められる」と断じた。 あることになりかねない。

◆性急な導入は、はて? 昨年、横浜市のある複合用 千円の協力金を導入したが、  
ある自主管理の団地で、月 賃貸住戸の把握が意外に難し  
◆不公平感の是正に合理性 途型マンションの管理組合が  
判決では、不在組合員は、 店舗部分入居者などに管理組  
役員になる義務を免れている 合費の割増金を課す規約改正  
だけでなく、日常的な労務の を苦勞して実現した。そんな  
(論説委員会)

## マンションの法律

### Q&A 「法律相談会」から



**Q** 最高裁判所で不在組合員に対する協力  
金の徴収を認める判決が出たと聞きました。  
私たちの団地でも不在組合員が多くて、居  
住している組合員や理事さんたちの負担が重く  
なっているのでは、同様な扱いをしたいと思います。  
最高裁判所で認められたので問題ないと思  
えて良いのでしょうか?

【回答者】  
法律相談会専門相談員  
弁護士 石川貴康  
「平成22年1月26日判  
決」は許されると全く逆  
の結論を下したのです。  
この住民活動協力金は  
規約を改正する方法で定  
められましたが、ここで  
住民活動協力金を不在組  
合員だけが徴収するこ  
とが許されるのが問題  
となり裁判で争われまし  
た(事案の概要について  
は329号を参照)。  
原審の大阪高等裁判所  
は不在組合員のみ住民  
活動協力金の負担を課す  
ことは許されないと判断  
しました。最高裁判所  
は、私たちが団地でも不在組合員が多くて、居  
住している組合員や理事さんたちの負担が重く  
なっているのでは、同様な扱いをしたいと思います。  
最高裁判所で認められたので問題ないと思  
えて良いのでしょうか?

## 不在組合員「協力金」を認める判決が出たが、問題はないのか?

即ち、最高裁判所は平 最高裁判所は「合理性が  
成10年10月30日の判決で ある。受忍限度を超えな  
い」と規定しています。 成10年10月30日の判決で  
「特別の影響を及ぼす い「承許は不要」と判断  
原審の大阪高裁は31条 しているのです。  
1項後段が適用されるケ べきとき」とは、規約の  
1条であり、協力金を課 設定、変更等の必要性及  
される不在組 び合理性とこれによって  
合員の了承が 一部区分所有者が受け  
ないで規約 する不利益とを比較衡量  
変更は無効で し、当該区分所有者の受  
あると判断し 忍限度を超えない場合に  
ました。他方 利益が区分所有者の受忍  
で、最高裁判 する限度を超える場合に  
所は「本件裁 ある」と定式化してい  
判の事例にお す。今回の最高裁判決も  
いて、協力金 原審の大阪高裁の判決  
を課すことは も、31条1項後段につ  
31条1項後段 いては同じ定式を使ってい  
の特別の影響 ると考えられます。  
を及ぼす場合 では、結論の違いがど  
には該当しな ころ生じるかといえは  
いとしている 本件で不在組合員からの  
のです。一見 協力金を徴収するとし  
すると最高裁 ている規約に「合理性」  
判所と大阪高 があるかという価値判断  
裁とでは「特 が異なっているからだと  
別の影響」に 思われます。  
ついて異なっ 大阪高裁は不在組合員  
た見解を持つ ているので、のみに協力金という負担  
ていないかと思 されるのは「合理性がな  
われませんが、特別の影 い、受忍限度を超える、  
響については同じ立場に 不利を受ける者の承諾  
立っていると思 がある」と判断しており、  
います。 意味を持つと思





# 一度は歩いてみたい橋 岩国の錦帯橋

びたび流失。3代領主吉川広家（1670年代）のとき、洪水に強い橋を造るため中国杭州の西湖のアーチ橋にヒントを得て、橋脚を無くし、橋のアーチ間に石垣で強固な橋台を造るという工法により今の原型が完成したとのこと。その後、洪水による流失があったが、つともいわれている。また、その都度橋台の石垣を強化することによって、今日に至っているという。



優美な錦帯橋は富士山橋でもある。に似て、眺めていると美しいが、かなり歩きにくい。一度は歩いてみたい。橋の幅約55mの5連の木造アーチ橋である。岩国領主吉川広家が築城した岩国城と城下町とをつなぐ橋が、錦川の洪水でた

## 旅 スポット

近年では、平成13年に橋体部分の架け替えを4年掛かりで実施、平成17年には台風14号により壊された橋台の補修など、橋の維持には手間と費用がかかっているが、岩国人が誇りにしている名橋である。甲府の遠橋と橋である。甲府の遠橋と橋である。甲府の遠橋と橋である。

岩国城（ロープウェイあり）、岩国大正記念物の白蛇籠所、武家隠岐の白蛇籠所、宇野千代生家、岩国出身（錦川畔で渡す）の剣法を編み出したというといわれている佐々木小次郎像（写真）など周辺には見所がいっぱい。温泉もある。

岩国城（ロープウェイあり）、岩国大正記念物の白蛇籠所、武家隠岐の白蛇籠所、宇野千代生家、岩国出身（錦川畔で渡す）の剣法を編み出したというといわれている佐々木小次郎像（写真）など周辺には見所がいっぱい。温泉もある。

## Mrs.タイコの マンション物語

タイコ'sライフ

船に当たる風が、暖かくなりました。野原の日たまりには、土筆が顔をのぞかせています。春がやって来ましたが、夢と希望を期待に、胸の高鳴る季節です。

我が家の長男は、高校卒業して3年、思えば3年前、自分自身で他県の高校へ進学し寮生活をする決めた時、成長を喜びつつも、胸の張り裂ける思いでした。入学式の後、一人で寮の中を歩いて行く音が、涙で滲んで見えなくな



になって、涙が出て仕方がありませんでした。しかし、そんな親の気持ちを知っていたのか、彼は、卒業間近になるまで、家に帰りたいと一度も言いませんでした。親元に帰れるのは年末年始の旅行の音楽やテレビの話

### 希望に満ちた春です！ 子供達の成長見守り 道に迷ったら手助けを

ママの経験談です。子供達が成長を見守り、道に迷ったら手助けを。ママの経験談です。子供達が成長を見守り、道に迷ったら手助けを。

ったのを覚えています。始まりました。試合の応援に、自宅通学のクラスメイトの間に、同じマンションの同級生を誘って、長男の卒業式に参観して、長男の卒業式に参観して、長男の卒業式に参観して。

**上井草ヒルズ**  
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 練馬区下石神井4-10-19  
設計・監理 街路木匠設計事務所  
建物概要 RC造4階建、23戸、H7年築  
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～12月

見積参加概要  
①参加できる会社の条件（詳細は、参加要領書を参照してください）  
②資本金5千万円以上（共同企業体の場合は合算可、幹事会社の比率4/5以上）  
③直前年間工事高（H20年度）が、完成工事高5億円以上、分譲マンション改修工事高5億円以上  
④過去5年間に分譲マンション改修工事（関東圏内に限る）の現場工事契約額5千万円以上の工事、元請または下請として5現場（共同企業体の場合は合算件数）以上  
参加要領資料配付 3月5日（金）から（必ず事前に下記まで電話下さい）  
参加申し込み期限 4月5日（月）必着  
問合せ先 〒162-0041 新宿区早稲田 5-5-4 小西ビル3A  
株式会社鈴木哲夫設計事務所  
（担当：高橋）TEL.03-3204-1530  
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

**インテリア**  
Vol.2

◆新刊2月発売「種別資料ポケット版 インテリア」  
A+（プラス）Vol.2」  
別冊経済調査会発行  
定価3600円（税込）

◆本誌は住宅のインテリア、電話番号、氏名（30年）  
ア・内装仕上げと家具の  
工事単価を収録。06年創  
刊「種別資料ポケット版」  
インテリアA+を大幅  
改定したもの。55ページ  
にわたって紹介するオー  
ダー家具は種類が豊富  
で、図面・仕様等詳細に表  
現。また有名デザイナー  
が手がけた事例も必見。  
【応募方法】葉書かFAX  
にて①本の題名②住  
数の場合は抽選。

**安全基準に適合した製品に表示**

SGマークは、建築安全協会の安全基準に適合した製品に表示される。SGとは Safety Good (安全な製品) の頭文字を合わせたもの。SGマークは法的に表示が義務付けられたものではないが、万一、SGマーク付きの製品の欠陥による事故が起こった場合には1億円を限度に賠償金が支払われる。家具・家庭用品では、プラスチック浴槽ふた、浴槽用温水循環器、住宅用スプリングマットレス、ゆたんぼ、郵便受箱、トイレトベーパーホルダ、ショッキングカート、住宅用アルミニウム合金製はし、住宅用金属製脚立、住宅用金属製踏み台、二段ベッドなどの製品がある。

**SGマーク**

本書は住宅のインテリア、電話番号、氏名（30年）ア・内装仕上げと家具の工事単価を収録。06年創刊「種別資料ポケット版」インテリアA+を大幅改定したもの。55ページにわたって紹介するオーダー家具は種類が豊富で、図面・仕様等詳細に表現。また有名デザイナーが手がけた事例も必見。

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、緑化・設備診断

**より快適に、より美しく**  
KENSUのマンションリニューアル

**Kensu 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  
WWW.KENSU.CO.JP

ISO 9001 ISO 14001  
JQA-QM964 JQA-EM6483  
1773317-7777 (東京都)

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

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。

**Chemitech**

株式会社ケミテック  
〒241-0802 横浜市旭区上川町 2202-1  
TEL 045-921-2828  
FAX 045-921-3310

「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、お住まいの音障が安全・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。

<http://www.chemi.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

Table with 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 details.

※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/

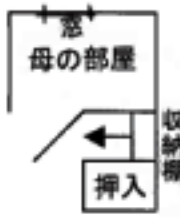
高専貸、大手不動産会社参入進む

高齢化社会が急速に進むと、高齢者の生活に... 高専貸、大手不動産会社参入進む... 一般的な有料老人ホームの利用方式では...

集合郵便箱

元気な絵馬

梅の花を見ようと、あ... 元気な絵馬... 集合郵便箱... コックが板前の見習いを勤める若者のようです。



母の監禁事件... 自分の部屋で書き物... 母の部屋... 収納棚... 押入... 家の中には母ひとり... 父が帰宅する頃まであと6時間ほどある。待つし...

少しお硬いけど重要な話

マンションに百年住む

最近、管理組合がさかんに論じられ... 少しお硬いけど重要な話... これらの現象に輪をかけておこすこと... 有法は任意性が強いとはいえないものの集合...

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. Advertisement for an inheritance guide book by Shoko Inokuchi. Includes a table of contents and contact information for Shukan Jutaku.



# アメニティ

今月の紙面

1面	NPO日住協の事業
2面	新マンション事情、工事事例
3面	P・C・G協保証、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

☆「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。

## 老後を快適にする 水回りのリフォーム

「足を伸ばしてゆった  
りお風呂に入りたい」そ  
れがリフォームのきっかけ  
でした。  
「主人は大きな方で小  
さなバスタブでは足を伸  
ばして入ることができず  
窮屈な思いをしていまし  
た。」



リフォーム前浴室



子供達が結婚をして2  
人だけの生活になったこ  
れもあり思い切ってリフ  
ォームを決意されたよう  
です。  
「工事は洗面所との壁を  
移設し浴室のスペースを  
はお掃除がしやすいパネ  
ル貼りにし一部に天然石  
を貼りました。」



リフォーム後洗面所



リフォーム前洗面所

を使い爽快感を出しまし  
た。浴室暖房乾燥機もそ  
のために入れました。  
シャワー水栓もワンタ  
ツタイプのものにして手  
拭きを取り付ける等、老後  
にしたい」という希望も  
意識したものにしまし  
ました。



担当/新谷

設計・監理  
インテリアワークス  
TEL03-3392-1019  
築年数28年  
リフォーム期間15日間  
工事費用約280万円

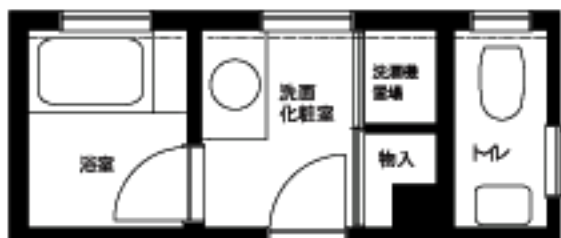
「それはあきらめられ  
ました。  
浴室を広くした洗面  
所のスペースが狭くなっ  
たので洗濯機が入ってい  
た壁を取り払い広く感じ  
るようになりました。  
洗面化粧台と洗濯機パ  
ンの位置を変えてすっきり  
明るい雰囲気に変えま  
した。」

ホールも楽々、  
演奏者が誰なのか、演奏会場がど  
のかについても、演奏会を選択する要素  
になります。ホールの様々な有様も、  
とても重要です。客席とステージとの距  
離感、客席は長方形形式か、プロウ型形  
式かなど空間の有様。そして、もちろ  
生も良い、  
デジタルも良い

### 美しく生きるための音楽

2

たいてい、演奏会に足を運ぶのは、  
演奏会が一回性であり、二度と同じ演  
奏を聴くことはできません。  
デジタル音楽は道具、  
デジタルの場合、パソコンの前に座っ  
た時や会議中にパソコンの再生装置か  
ら、BGMとして流れています。気分  
に合わない、すぐに他の曲に換えます。  
これは、その時の仕事や気分が音楽を合  
わせる、または、ある気分にするために  
音楽を活用するわけで、これができるの  
がデジタルの良さです。  
演奏会では音楽をじっくりと身体に染  
み透らせるために、デジタルは道具とし  
て活用できるのです。  
デジタルは、繰り返して同じ曲が聴け  
ることが特長といえます。  
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

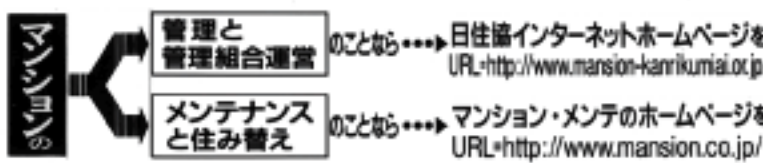


リフォーム前

リフォーム後

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ください。  
ご相談は本紙編集室へ。  
TEL03-3666-1973  
FAX03-3667-1808

#### インターネット・ホームページのご案内



## 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。



有限会社 インテリアワークス  
貴方に合わせたリフォームをご提案します

TEL03-3392-1019  
杉並区上荻 2-39-14-602