

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

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)
〒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
-2-58596 ©東京新聞社・複製

第331号*

2010年(平成22年)

4月5日(月)

www.mansion.co.jp/

管理組合の財産管理

管理組合の財産である修繕積立金等の分別管理を完全に行いましょう

法律が一部改正しました

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令について平成22年5月1日施行

自分たちのお金は自分たちで守る

6月1日はオーナーとして広く知られています。マンション管理組合にとっても大きな前進の日として記憶にとどまる日となるかもしれません。この日にも、管理組合の管理費等の出納業務において、管理業者の横領事件等が発生しており、それによって管理組合の財産が毀損される状況が散見されるからです。

適正化法の改正点

このような背景のもと、国交省はマンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則に定

て次の3種類を定めまし

①財産の分別管理として、毎月、その月の管理費用から当該月中の管

理業務に要した費用を差

引した残額を、翌月末日

までに収納口座から保管

口座に移し換える方法

「ハ 修繕積立金等を、管理組合等を名義人とする収納・保管口座において預貯金として管理する方法」

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していなければならない旨を定めることとする」とありま

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロ 区分所有者等から徴収された修繕積立金を保管口座に預入し、預貯金として管理すること

「修繕積立金等金銭を(第87条第4項関係)

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していな

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していな

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していな

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していな

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していな

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していな

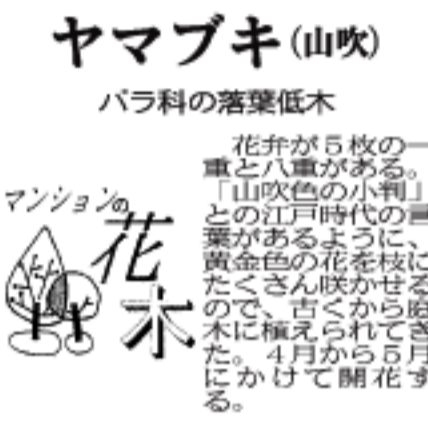
「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「ロの方法による場合にあっては、管理費用に充当する金額の額の合計額以上の額につき有効な保証契約を締結していな

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に

「管理業者が修繕積立金を管理する場合には、毎月、その月に



ヤマブキ(山吹)

バラ科の落葉低木

花弁が5枚ある。重なりが美しい。山吹色(黄色)の花が、初夏から秋にかけて咲く。葉は光沢があり、冬は落葉する。



〈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
- ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆安心居住推進事業集 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
- ◆公園公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
- ◆女関原徹底改修 8面

マンション関連の動き

- ・住宅エコポイント対象住宅基準公表/国交省
- ・マンション等安心居住推進事業の募集開始/国交省
- ・ビル除やアパート等の「共聴施設デジタル化加速プログラム」公表/総務省

10月1日国勢調査を実施します

国勢調査

大阪ガス エンジンリング 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。

- 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。
- ご購入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



新 マンション事情

<28>

市街地再開発事業に於ける 超高層住宅は都市再生のシンボルだが

松本 恭治



東京都の市街地再開発事業は170件。近年は以前に譲渡はうやむやと竣工し、5年間廃墟ビル容積率緩和の後押しで巨大な超高層住宅が次々誕生している。複数棟の場合には店舗や事務所などの非住宅用途は住宅棟と別棟にして計画する場合が多いが、問題は1棟型の超高層住宅が多い。低層部に非住宅用途が一体の建物に計画されるから管理を完全に分けにくい。床面積に比例して区分所有権を按分すると、所有権が特定者に集中し、少数派の意見は通りにくくなる。群馬県内のある超高層ビルはオフィス、店舗、美術館と売れ残って賃貸に用途変更した住宅部分の管理権限が管理会社に託されていた。管理会社が行使出来る区分所有権は全体の4割である。分譲住宅部分を含む館内共用部分の清掃費は単価は周囲のマンションの約2倍だが、これは管理会社が管理組合に要求した額であった。住民の一部が気づき問題にしたが、なにも住民の結束力はない。むしろ高いサービスを支えたいと再開発事業を全面的に建て替えた再開発事業である(平成13年株式会社まちづくり)

たから、結局値下げ交渉り桑名を設立、平成18年以前に譲渡はうやむやと竣工し、5年間廃墟ビルとなった。管理会社を交えて再開発ビルは2棟(8階と18階)で内18階ビルは分譲マンション100戸と非住宅部分で構成。敷地面積は不変だが事業費負担を軽減するため余剰金を大きくし容積率は大幅に拡大した。住宅部分が分譲時期も長く完成し、専門店テナント集めには苦労したようだ。客足が思うように伸びないことが今後の不安要素だ。住宅管理組合と全体管理組合の2階層方式で現在までのところ混乱を避けている。

筆者は群馬県の全マンション調査をしたが、市街地再開発ビルと知らずが埋まらず、先送りになった修繕積立金が回収不能になる場合もあるようだ。福島県のある駅前再開発は総合病院と店舗と超高層分譲マンション(24階、80戸)が1棟に計画されたが、病院は全床面積の7割を占める。長期修繕計画には病院と住民の協力関係が必要だ。

ところで、再開発事業の歴史をたどると、意外な失敗事例が多い。三重県桑名市の駅前再開発事業は一旦経営破綻した市街地再開発事業ビル(昭和48年開業、住宅なし)を全面的に建て替えた再開発事業である(平成13年株式会社まちづくり)

写真は地方都市における市街地再開発の超高層分譲マンション。角の丸い部分のガラス面の清拭をロボットにぶら下げて行う。メンテナンスは危険で使えない。管理会社が4割の議決権を執行できるため、管理会社交代が出来ない。

再開発の超高層分譲マンション。角の丸い部分のガラス面の清拭をロボットにぶら下げて行う。メンテナンスは危険で使えない。管理会社が4割の議決権を執行できるため、管理会社交代が出来ない。

工事事例 第2回目の大規模修繕工事

光が丘パークタウン四季の香 式番街団地管理組合(東京都練馬区)

大規模修繕委員長 松尾 義一

外壁、給水システム、電気幹線、設備改善等を同時施工

この承認(設計事務所、委員会体制など)を得て、6月から本格的に検討に入った。施工者は団地内公募つき指名参加見合せ方式により、口田建設(株)を選定し工事を進めた。竣工2008年12月、竣工2009年9月。

3、取り組み体制
取り組み体制は、従来からある長期修繕等専門委員会を改組した大規模修繕委員会によること

4、代表的な工事
安全で安心して、かつ快適なマンションライフ



玄関ホールとスロープ

1、マンションの概要
四季の香式番街団地は、東京都練馬区と一部板橋区にまたがる光が丘パークタウンの中心部にある住宅・都市整備公団の分譲マンションである。3棟234戸(SR C造、14F、外壁は小口タイル張り)で、練馬区光が丘第8保育園が併設され、他に立体駐車場(134台、RC造、2F)などがある。竣工・入居は1987年(昭和62年)、築22年で、今回は2回目の大規模修繕・改修工事である。

2、スケジュールなど
設計監理方式によることとし、第1回及び中間期工事などと同様、(株)汎建築研究所の協力を得て進めた。2006年度汎建築研究所の協力を得て進めた。2006年度汎建築研究所の協力を得て進めた。

3、取り組み体制
取り組み体制は、従来からある長期修繕等専門委員会を改組した大規模修繕委員会によること

4、代表的な工事
安全で安心して、かつ快適なマンションライフ

5、工事の特徴と問題点
△工事の特徴
△工事の特徴

6、あとがき
大規模修繕・改修工事終了直後から、今後25年間を見据えた長期修繕計画の見直しに取り組みしており、当マンションの良好な居住環境を維持していきたいと考えている。

人と環境のありかたを考える。それも戸田建設の品質のひとつです。ビル建設に伴う大量の廃棄物をゼロに——戸田建設が超高層ビルの新築工事において、いち早くゼロエミッションを達成しました。これも人と環境のよりよい関係を考え、建設のトータルな「品質」を追求してきた私たちの成果の一つです。さらなる省資源・省エネルギー技術の開発など、これからも私たちは地球環境問題と真正面から取り組んでまいります。

Best Quality
ISO 9001・14001 認証取得
戸田建設
本社/〒104-8388 東京都中央区本町1-7-1 ☎ 03-3535-1254
http://www.toda.co.jp/

人間のことを、考える。環境のことを、もっと考える。

情報INDEX

★エレベータ設置、反発多く 都市再生機構(UR)は築後40年前後のUR賃貸の中層団地にエレベータを付ける計画を進めているが、予定されている設置方法には課題も多く、ベランダのある南側にエレベータを取り付ける場合、日当たりを悪くするなど住民から批判の声もある。(2/16朝日)

★耐震診断実施率 全国の持ち家住宅3032万戸のうち耐震診断を実施しているのは2008年10月1日現在で10.3%にとどまること総務省のまとめでわかる。実施済みの持ち家は計313万戸。一戸建て7.3%に対し、共同住宅は27.1%。(2/25日本経済)

★アンテナ改修、合意に2年 マンション管理組合の嘆き。(2/25毎日)

★防犯カメラも「アキバ」流 秋葉原の商店街や町会は防犯カメラに無線方式を採用。設置も簡単に他の地域にも採用促す。(2/25日本経済)

★孤独死ゼロへNPO設立 千葉・常盤平団地(約5300戸)の自治会がNPO法人「孤独死ゼロ研究会」を設立。草分けのニュータウンが経験を伝える。(3/9毎日)

★マンション不在居住者から「協力金」支払いを命じる最高裁の判決が出たのを受けて、不在所有者に対し管理費に上乗せして費用負担を求める機運が高まりそうだ。築年数や高齢化が進んだマンションでは賃貸の部屋が増える傾向にあり、国交省の2008年の調査では分譲マンションの賃貸戸数の割合は平均13.4%。(3/10読売)

★太陽光発電、マンションでもOK 既設のマンションに後から設置する場合は屋上など太陽電池パネルを設置する場所の確保や住民の合意などが課題。(3/15東京)

★犬猫の飼いやガイドライン 環境省が住宅密集地での犬や猫などの飼いやガイドラインをまとめた。一般の飼いやマナーに加え、飼い主がいない猫に不妊手術をした上でボランティアが世話をする「地域猫」に対する取り組みも示しているのが特色。集合住宅では管理規約を順守し、上下左右の部屋の住民にペットのいることを連絡するよう呼びかけている。(3/16東京)

2009年の団地に生まれ変わる。NPO日本管業生工業会
特定非営利活動法人日本管業生工業会は、3月29日千代田区霞ヶ関・東海大学文芸会館において第25期定期総会並びに講演会を開催した。同会は管理組合とも関係が深く、給排水管等更生工事の主な工法を網羅した業界団体で、各工法の質的向上、管業生技術の進歩発展を主目的としている。講演会では「笑って楽しく仕事してまわらねば」と題して、講師・日向ひまわりさんの講演があった。



11階~14階建て7棟11階~14階建て7棟1

管理組合ニゴ一又
建替え決議が成立
多摩NT東防2丁目住宅
同住宅管理組合(多摩市、昭和46年入居5階建て640戸)の臨時総会が3月28日に開かれ、一括建替え決議が成立した。昨年9月に決議が成立した楼上水回りの404戸を抜き、日本最大戸数の決議成立となった。500名以上の組合員が出席し、賛成議決権数が586、組合員数は605人中511人。23棟がすべて3分の2を超え賛成多数を得て、区分所有法70条の決議が成立した。

定期総会と講演会を開催
NPO日本管業生工業会
特定非営利活動法人日本管業生工業会は、3月29日千代田区霞ヶ関・東海大学文芸会館において第25期定期総会並びに講演会を開催した。同会は管理組合とも関係が深く、給排水管等更生工事の主な工法を網羅した業界団体で、各工法の質的向上、管業生技術の進歩発展を主目的としている。講演会では「笑って楽しく仕事してまわらねば」と題して、講師・日向ひまわりさんの講演があった。

マンション等安心居住推進事業の募集開始/国交省

マンションの維持管理・再生について支援

着実に増加しつつあるマンションストックと共に、適正な維持管理・再生に対する社会的意義が高まる中、国土交通省は昨年引き続き、今年度も「マンション等安心居住推進事業」の募集を3月5日から開始した。

同事業はマンションの維持管理・再生について、探検の評価基準は、マンションの問題を検討するソフト面やハード面のあり方を見直すマンション管理組合等を対象に支援を行い、地域レベルの相対体制の整備等を推進し、必要なノウハウ蓄積等を図り、良質な分譲マンションのストックの形成を促進することを目的として昨年創設された。

建物の改修や建替えなどを計画するマンション管理組合に対し「専門家・コンサルタント等」に対する調査、調査報告書の作成等に係る調査業務の委託等に係る経費や、それらの相談に際しての委託料等、NPO等のルール策定を行った法人に対し相談体制に係る経費を補助する。

①管理の適正化を図るための経費
・ 築年数が15年以上であるが、過去に一度も大規模修繕工事を実施していない。
・ 長期修繕計画がない。
・ コンサルタント等に対する調査、調査報告書の作成等に係る調査業務の委託等に係る経費や、それらの相談に際しての委託料等、NPO等のルール策定を行った法人に対し相談体制に係る経費。

②老朽マンション
・ 改修や建替えに関して建物や建築基準法等の既存不適格など法制度上の課題がある。
・ 改修や建替えにあたっての、合意形成に向けた検討が十分でない。
・ 敷地などの権利関係が複雑である。
・ 改修や建替えのため、区分所有者や賃借人、組合員等への説明や調整に要する経費。

③団地型マンション
・ 団地の段階的な建替え、団地の一部のみの建替え。
・ 団地の中で建替えや改修を組み合わせた再生。
・ 住宅以外の施設の導入や団地の縮小(戸建て用)等。

④団地全体の管理と各棟の管理との間の調整・見直し。

⑤第三者管理方式に取組むマンション
・ 区分所有者の高齢化や住戸の賃貸化が進行し、管理の担い手が不足している。
・ 大規模修繕工事等を控える、専門的知識を持つ区分所有者以外の第三者(管理会社、マンション管理士等)を管理者に選任したい。

⑥探検対象経費
・ マンション管理組合の場合
・ 専門家・コンサルタント等に対する調査、調査報告書の作成等に係る経費、検討業務の委託に係る経費。
⑦マンション管理組合の活動を支援する法人の場合
・ マンション管理組合の活動を支援する法人の場合、上限は500万円。

対象地域	補助率	募集期間(国費)	
		1マンション当り	500万円
マンション等安心居住推進事業 (管理組合等の取り組みの支援に係る事業)	50%補助	平成22年3月5日(金)	平成22年5月26日(水)
経済的負担能力が脆弱であるマンション	300万円までは定額補助 300万円超は50%補助	平成22年3月5日(金)	平成22年5月26日(水)

ふっくがいと

(居住福祉ブックレットNo.19)
長生きマンション・長生き団地
著者/千代崎一夫、山下千佳 発行/東信堂



「ハウジングケースワーカー」を名乗り、住まいと暮らす者の権利を守る活動家として知られる著者。本書は、長生きマンション・長生き団地の取り組みや、住まいと暮らす者の権利を守る活動家としての取り組みがまとめられた1冊。840円(税込)

審査証明第0402-A号

信頼

46年の実績

P・C・Gマルチライナー工法®(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。

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。

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!



★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、防水・水材・材料、防水・下地補修施工、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・排水管設備(赤水対策他), 加圧ポンプ, 会社管理, エレベーター, 工電事, 手サツ指シ, 改玄閣扉.

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/

(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間覧用として編集室にファイルしてありますので自由にご利用下さい。

★保存版★

NPO日住協の催し案内

<大規模修繕工事見学会>

築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。高齢化と賃賃化が進む中で、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=建築工業㈱。
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 4月22日(木) 18時~20時
会場 NPO日住協事務所(神田)
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。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、相談場所-日住協事務所(神田)会員無料、一般5千円、相談される方は事前に予約をしてください。

●設備相談会

4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、改修など。

●建物相談会

4月20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

4月21日(水) 17時~
区分所有法・規約、管理上の法律相談。

●管理委託相談会

5月12日(水) 17時~
管理事務委託契約、管理会社とのトラブルなど。

※各催しへ参加のお申込は、下記NPO日住協へ



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

190管理組合(約6万戸)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

◆居住価値を高めるために
マンション管理とは、建物
直ぐに思い浮かぶのが建物
や設備の維持・管理。それが主
であることは間違いないが、
それをきちんと行う時の前提
として、資金と同じくらい大
切なのがコミュニティであ
る。言わば、お金は見える財
産であるが、コミュニティは
形のない財産で、この二つが
揃った時にこそ、マンション
の居住価値を高める意味で、
コミュニティが重要である。

コミュニティを育てる

◆2つの新しい「コミュニティ」
NPO日住協が今後取り組
むべきなのは、高経年マン
ションにおいて、高経年の
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。



◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆居住価値を高めるために
マンション管理とは、建物
直ぐに思い浮かぶのが建物
や設備の維持・管理。それが主
であることは間違いないが、
それをきちんと行う時の前提
として、資金と同じくらい大
切なのがコミュニティであ
る。言わば、お金は見える財
産であるが、コミュニティは
形のない財産で、この二つが
揃った時にこそ、マンション
の居住価値を高める意味で、
コミュニティが重要である。

◆2つの新しい「コミュニティ」
NPO日住協が今後取り組
むべきなのは、高経年マン
ションにおいて、高経年の
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

◆頭が良くてマンションで
生活する人々の関係性
人々(当然いすれ、筆者もあ
なたも対象者になる)とどう
関わるか、どのようにサポー
トすべきなのか、課題は
多い。そのときにコミュニティ
の醸成が決めて手になってく
る可能性は明らかである。

第7回首都圏マンション管理大学 受付開始!

対象/マンション管理
組合役員、同支援団体役
員、自治体のマンション
担当職員、マンション管
理士、管理主任者等
目的/マンション管理
組合の役員、同支援団体
役員、自治体のマンション
担当職員、マンション
管理士、管理主任者等

管理士等のスキルアップ
研修
学長/丸山英氣(千葉
大学名誉教授、弁護士)
副学長/平澤 修(日
本マンション学会理事)
主催/特定非営利活動
法人 日本住宅管理組合
協議会(NPO日住協)

受講日/7月11日
(日)、7月18日(日)、
7月25日(日)、8月1
日(日)、8月8日(日)
の計5日間
時間/10時~16時50分
(7月11日のみ9時50分
~16時50分)
会場/アーバンネット
中野ビル1階 LEC総
研第1研究所(JR中央
線中野駅徒歩7分)
受講料/19,500
円 金5回(15講座+特
別講座5回)30時間
問合せ・申込み/NP
O日住協 TEL03-5256
6-1241、FAX03
-5256-1243

マンションの建物

Q&A

「建物相談会」から



必要な修繕費を貯る修繕
り修繕対象面積が2~3
積立金を算出することに
倍の差があります。この相
なりです。築20年目まで
は建物の外装や防水の修
され立面的に段差や凹凸
が多く、その表面積(共
給費位で済んでいたの
が、アルミサッシや扉の
取替・給排水・ガス・電
天井の合計面積)を見ま
すと、280㎡/戸あり
ます。オーソドックスな
形状(平面形状が長方形
で、階行や段差凹凸が無
く単層型で5階建て以上
のマンションでは100
㎡/戸前後ですので、建
物の修繕費だけでも一般
的なマンションより高
なる要因となっています。

長期修繕計画を専門家が作成 高額な修繕積立金が必要と計画 近隣管理組合に比べ高すぎるが

専有部の給排水管・ガ
ス管などは、組合管理で
修繕することは望ましい
のですが、どうしても積
立金が高額になります。
そのため、別枠積立金に
したり、一時金徴収に
している管理組合もあり
ます。

この時期の積立金を抑
えるには、可能な限り、
部分修繕等で一斉更新を
先送りする事が考えられ
ます。

Q 築20年目のマンションですが、長期
修繕計画を専門家に作成してもらった
ところ、築28年目からは、平均戸あたり45
0000円/戸位に修繕積立金を値上げしなけ
ればならない計画となりました。
近隣の管理組合の積立金額を聞くと、この1
/2から1/3位です。今回の長期修繕計画見
直しでは、全戸一斉に実施した方がよい専有部
の修繕工事(専有部の給排水管や排水管・ガス管
の取替え等)を、組合管理扱いとし、修繕積立
金から支出する計画にしましたが、このように
高額な修繕積立金が必要なのではないですか？ま
た、もう少し低額にする方法はないのでしょ
うか？

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 近藤 武志

A 修繕積立金の
月額は、建物の
形状・附帯設備
の形状・形状によ
り修繕対象面積が2~3
倍の差があります。この相
なりです。築20年目まで
は建物の外装や防水の修
され立面的に段差や凹凸
が多く、その表面積(共
給費位で済んでいたの
が、アルミサッシや扉の
取替・給排水・ガス・電
天井の合計面積)を見ま
すと、280㎡/戸あり
ます。オーソドックスな
形状(平面形状が長方形
で、階行や段差凹凸が無
く単層型で5階建て以上
のマンションでは100
㎡/戸前後ですので、建
物の修繕費だけでも一般
的なマンションより高
なる要因となっています。

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/

23区の新築マンション価格、標準・小型物件上昇

民間調査会社による09年下期の東京23区マンション市場動向が、このほど発表された。都心5区(千代田、中央、澁谷、新宿、渋谷)の新築マンション価格は、大型(80平方メートル以上)、標準(40平方メートル以上80平方メートル未満)、小型(40平方メートル未満)全てのタイプで下落から上昇に転換。23区の新築マンション価格は、標準・小型物件が下落から上昇に転換。大型物件は下落幅が縮小した。中古価格は、都心5区は下落幅が縮小した。23区では標準の下落幅は、都心5区は、大型は下落幅が縮小した。1平方メートルあたりの平均価格は、都心5区の新築は、大型121万5000円、標準93万3000円、小型96万9000円。23区の新築は、大型81万7000円、標準77万6000円、小型92万6000円。都心5区の中古は、大型104万4000円、標準77万5000円、小型75万5000円。23区の中古は、大型56万4000円、標準53万7000円、小型63万5000円、となった。他地域の価格上昇にはまだ時間がかかるかもしれないが、これを指標として今後の住み替えを考える参考にできる。

集合郵便箱

正直な店の嘘

いつもの様にスーパーへ買物に行った。このスーパーは、品物について正直な表示をしているので安心して買えた。例えば「このイチゴは酸っぱい。ミルクが必要」や、「仕入れすぎで在庫があまりあるので買ってもらった。値段を安くしました」などである。今日の目的は「シェーマイの皮」である。作り方を調べてから手作りの味にハマってしまった。ある事件に思うこと。科学的な調査を受け、08年まで3年間に約4億円の所得の申告漏れを指摘されたら、「今日はありません」との返答。すぐに嘘だとわかった。目が泳いでいた。「そうですか。わかりました」と引き下った。が、シェーマイの皮が買いたい。スーパーを一周し、別の店員さんにお話ししたら、奥から1箱持って来た。私は、催促したのか? スーパーの売上げに貢献したのか? 人は嘘をつく時に目が泳ぐことを認識した白であった。(神奈川・武下順子/36歳主婦) ある事件に思うこと。科学的な調査を受け、08年まで3年間に約4億円の所得の申告漏れを指摘されたら、「今日はありません」との返答。すぐに嘘だとわかった。目が泳いでいた。「そうですか。わかりました」と引き下った。が、シェーマイの皮が買いたい。スーパーを一周し、別の店員さんにお話ししたら、奥から1箱持って来た。私は、催促したのか? スーパーの売上げに貢献したのか? 人は嘘をつく時に目が泳ぐことを認識した白であった。(神奈川・武下順子/36歳主婦) ある事件に思うこと。科学的な調査を受け、08年まで3年間に約4億円の所得の申告漏れを指摘されたら、「今日はありません」との返答。すぐに嘘だとわかった。目が泳いでいた。「そうですか。わかりました」と引き下った。が、シェーマイの皮が買いたい。スーパーを一周し、別の店員さんにお話ししたら、奥から1箱持って来た。私は、催促したのか? スーパーの売上げに貢献したのか? 人は嘘をつく時に目が泳ぐことを認識した白であった。(神奈川・武下順子/36歳主婦)

マンションに百年住む

▷12◁

報酬の多寡で専門家を決めてはいけない

この連載で専門家の役割に何度かふれた。しかし、弁護士にしろ、建築士にしろ、専門家を採るのは容易ではない。どこにいくか、依頼料も高そう。ことごとく敷居が高い、依頼料も高そう。取り分けお金のことが気にかかる。ただし、専門家への依頼をパートや派遣さんの時給と比べるのは大間違い。もともと、専門家は物を売ったり、作ったりする商売ではないのだから、報酬の中には、人件費のほか、事務所経費、専門知識の蓄積に要する費用などが含まれる。ちなみに日弁連は、弁護士報酬は依頼者と弁護士との間で個別に決めるものと

Advertisement for building maintenance. Text: '建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れの早め早めのお電話をあとをみつけたら.....'. Includes an illustration of a frog and contact information for 田島ルーフィング株式会社.

Advertisement for Kensou Renovation. Text: 'より快適に、より美しく KENSOUのマンションリニューアル'. Includes company name 建装工業株式会社 and contact info.

Advertisement for Tenryo Technoserve. Text: '“水廻りの総合病院” 給排水設備の専門工事会社'. Includes company name 荏原テクノサーブ株式会社 and contact info.

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	管理組合の財産管理
2面	新マンション事情、工事事例
3面	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

既存の玄関扉を工場で徹底改修

環境にも配慮した新工法

費用は新規交換の半額程度 PR

玄関扉が綺麗になると、戸内への出入りが楽しくなるばかりか、友人が訪ねて来たときなどにも気持ちよくなる。日頃、そんな思いを感じたことが誰にもあるのではないだろうか。

玄関扉の塗装が重点項目の一つにもなっている。しかしながら古い団地やマンションでは、鉄部の塗り替え頻度が重なるため、旧塗膜や錆びを徹底的に除去できる、塗装のムラがなくなる、焼付け塗装が可能(新品同様の仕上がり)と耐用年数の向上、補助錠の新設等の作業が容易など。

第二は、居住中の現場で作業をしないので、口内へ何度も出入りする必要がある。作業中の騒音やホコリに悩まされたくないで済む、など居住者にとって煩わしさが少ない。

第三は、新規交換する場合に比べて費用が安く(半額程度)、焼付け塗装などで見栄えが良く、未だ使える扉をもったいないと考える住民も多々、旧扉の廃棄を伴わないので環境対策にもなるなど、住民の合意形成が得やすい。



新品同様になった玄関扉



改修前の玄関扉

玄関扉が綺麗になると出入りが楽しくなる...

吹奏楽の楽しみ

吹奏楽では、特有の音響的なダイナミックを奏する音楽を前面に据える演奏会が多いのですが、TKWOのそれは時々それを覆します。音響重視を期待する聴衆には、それを受け入れることが結構むずかしいようですが、この日は、吹奏楽の原点を見つめ、可能性等を認識しようというのがテーマ、とても地味で

美しく生きるための音楽

3

吹奏楽では、特有の音響的なダイナミックを奏する音楽を前面に据える演奏会が多いのですが、TKWOのそれは時々それを覆します。音響重視を期待する聴衆には、それを受け入れることが結構むずかしいようですが、この日は、吹奏楽の原点を見つめ、可能性等を認識しようというのがテーマ、とても地味で

ですが、基本を見つめ直すにはどうしていいかと言います。

モーツアルトのセレナード、モーツアルト作曲のセレナード第10番変ロ長調「グラン・パルティータ」は7つから成る組曲。クラリネット、バセットホルン、ファゴット、オーボエが各2本、ホルン4本、コントラバス1という13人の小さな編成です。ゆえに各楽器の特性や息吹が明瞭に伝わってきます。つまり、固有の音を生かしたメロディと繊細なハーモニーがとてむろかりやすい音となつて現れるのです。

モーツアルトはバセットホルンの演奏家と友達で、管楽器についてとても興味もあり、詳しくもあつたようで、モーツアルトの愛情溢れるセレナードが吹奏楽を通してからだに染み渡りました。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

(玄関扉徹底改修工法)

(玄関扉徹底改修工法) 作業工場で「ショットブラスト」及び「アブラスト」により既存塗膜を完全除去(1種ケレン)し、「焼付け塗装」により新品以上に仕上げ改修。工期1週間、その間仮扉。

本体工事	変成球状アブラマ・ケレン樹脂焼付上塗り塗料仕上げ 扉両面同色、単色仕上げ、
標準仕様	丁番 SUS製旗丁番に交換
	ドアアイ 視認性確保のため新規交換
	郵便受け口(ポスト) A4対応に拡張切断しSUS製ポスト口を取付け。
	郵便受け箱 新規交換
	美観装飾 扉表に装飾モール新規取り付け
	塗装仕様 単色+クリア仕上げ、クリア仕上げ、パール仕上げ他 扉裏裏の色替え
オプション仕様	枠の塗装 現場塗装
	ドアガード ドアガード-新規交換
	錠前・把手 ビックグ対応に交換。高齢者、女性に優しいWバール錠に交換
	ドアフェン 塗膜を傷つけないドアガードに交換
	地震対策 対震丁番・対震ドアガード・継受け拡張工事
	防犯対策 補助錠新設
	香摺 腐蝕下枠をステンレス枠へ交換

詳細: <http://www.chemi.co.jp>



工場ですること改修焼付け塗装で新品同様に



インターネット・ホームページのご案内

☆マンション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どうぞ!
URL: <http://www.mansion-kanrikuie.or.jp/>

☆マンションの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どうぞ!
URL: <http://www.mansion.co.jp/>

交換、ドアアイの交換、A4サイズ対応の郵便受け枠とBOX交換、扉の搬入時に床の下枠をステンレスで交換補修など、扉金具類を全面更新して機能性のアップも図っている。ここまでが標準仕様となり、別途オプション仕様として地震対策用の対震丁番新設、ドアガード(既設品が耐用年数切れの場合)などのメニューがある。戸当たり工期約1週間、その間仮扉を設置。

集合住宅の長寿命化を計画されている、「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 横浜市旭区上川井町2202-1 TEL 045-921-2828 FAX 045-921-3310
<http://www.chemi.co.jp>

「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」で新品以上の換気性能を、「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。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。