

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) ... 年費3,700円・郵便振替00120-2-58596

第335号\*

2010年(平成22年)

8月5日(木)

www.mansion.co.jp/



ユリ(百合)ユリ科



域に多くある月... 北半球全域に自生する。多くの品種は秋に開花する。高さ1〜2mで、花が咲く。

居住者名簿を整えよう

「管理」によって個人情報の流出を食い止める

「管理」という言葉は、5000人以上の個人情報を扱う場合に問題が多い。個人のみ法律で縛られるので、情報保護法と個人情報保護法を併用して管理する必要がある。

個人情報という言葉に惑わされない

個人情報という言葉を、5000人以上の個人情報を扱う場合に問題が多い。個人のみ法律で縛られるので、情報保護法と個人情報保護法を併用して管理する必要がある。

個人情報の活用

管理組合という性質上、余りにも限定しすぎると、知りたい時に知ることができないことになり、管理の意味がなくなります。

孤独死

近所付き合いもせず、人知れず天国に召されていく人がいます。一週間以上経ち、「扉を叩いて見なければ」という近所付き合いから、もしかしたらというところになって発見されることがあります。

地震を想定しよう

首都圏でも震度7程度の大地震が発生する可能性があります。いざという時の備えは欠かせません。

現代では一般化しており、「速い親戚より、近頃の他人」近所付き合いがとて大切。火災による焼死、この場合、同様の自衛を管理組合で持つことにより、より活用性の広の、子供などの情報がま

また、「いざという時にはトップだけがそれら個人情報を確認できることになっていく場合が多いようすが、そのトップが「いざ」の対象者となる場合もあり、せっかくの情報は宝の持ち腐れになってしまします。

第16回マンション管理フェア マンション快適ライフ2010 11月12日〜14日東京ビッグサイト

- 〈主な記事〉
◆新・マンション事情 2面
◆自走式駐車場増築工事事例2面
◆マンション建物Q&A 5面
◆暴出し穴未閉塞火災 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 7面
◆日住協催し案内 5面
◆専有部分リフォーム事例 8面

マンション関連の動き
・マンション標準管理規約の見直しに関する第1回検討会開催/国交省
・マンション等安心居住推進事業採択結果発表/国交省
・桜上水団地マンション建管組合の設立を認可/東京都

10月1日国勢調査を実施します
国勢調査
JIA JAB 10年保証

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!」
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。
http://www.renotech.jp/
株式会社 きんぱりリノテック

東京距離帯別時期別前期比人口増

	Total	0-10 km	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70
1970-1975年	9.0	-6.1	6.2	22.5	29.7	22.1	13.2	6.0
1975-1980年	6.5	-6.1	2.1	9.2	14.2	16.1	11.2	4.7
1980-1985年	5.8	-1.7	3.1	8.3	8.5	10.2	12.9	4.4
1985-1990年	5.2	-6.2	3.7	8.7	8.2	8.0	12.9	2.0
1990-1995年	2.7	-3.4	0.8	9.3	1.7	1.4	7.5	3.6
1995-2000年	2.7	2.0	2.1	4.5	2.3	2.8	1.7	0.1
2000-2005年	3.2	6.2	4.9	4.2	2.6	1.3	0.6	-1.8

国勢調査結果報告から作成  
 総体数字は人口減少率を示す。太字数字は時期別の人口最高増加率  
 パブル経済崩壊によって東京大都市圏は膨張から収縮に向かった。

表は各距離帯別時期別人口増加率の経年変化である。全体は1995~2000年時期まで人口増加率は低下し続け、2000~2005年では0.0~2.0%まで反転し前期に比べて2.7%から3.2%に増加している。それぞれの時期でも最も増加率が高い距離帯は1970~1997年までは30~40km帯で、29.7%を示した。その後は50~60km帯に移動した。1990~1995年には20.0%、2000~2005年には0.6%と増加率最大場所になった。つまり郊外に押し出されていった人口移動が反転し大都市圏中心部へ回復する時代になったことを示す。郊外開発盛況時代は東京中心部では業務ビルを建てる際に住宅付置義務で住宅も同時に建てることを課した。このように変わり様である。都心の人口を減らしながら人口の郊外移転を促進した主な原因は、東京都圏の人口増加と経済成長を背景に企業が土地保有を目的に土地を買いあさったことである。土地保有が企業活動の源泉であった。この仕組みが崩壊したあと、大量の土地を放出したことが大きい。勿論住宅地の選択は地価や家賃と本人の経済力だけで決められる訳でない。第二次産業が東京の中心地域から大都市圏郊外や地方に次々と進出したのは安価な工場用地や労働力を求めた結果である。工場移転に伴う従業員の居住地と住宅の選択は付随的選択である。ところがパブル崩壊後製造業はグローバル化の影響を受けて海外移転が促進された。その結果国内の雇用中心が第三次産業にシフトし、特に資本、情報、人が東京に1極集中した。

建物の容積率緩和や喫煙機に、東京都心の超高層住宅・ビルの建設ラッシュが促進されたが、この事実が、人口のUターンをさらに加速させた。ところで、郊外遠隔地では人口の伸びが鈍化したことから、住宅ストックは厳しい選別にさらされた。借家の大量空き家は既に現実に変わっている。分譲マンションも「古、速」特にバスターミナル、階段がクセのある中古住宅の中古価格の下落が顕著となった。分譲マンションの空き家化が差し迫った脅威になった。加えて郊外拡大期に転入した人々の高齢化が進む。世帯分離で若年者が転出すれば、高齢者だけの世帯が残りやすい。郊外遠隔地における人口減少は今後容赦なく進む。マンションが適切な状態を維持する為の社会環境が悪化する。管理組合にとっては出来れば外れてもらいたい予測である。

現状で取りえる対策は都市間競争に勝ち残ることにあり、別の都市が人口を減らさねばならない。手をこまねいた方が敗北。その後はマイナスイツサムに陥る。負け込みが大きい都市ほど産業が多数残り。そもそも中心部と郊外遠隔地の立地間競争を結果は大方予想がつく。隣接都市同士で差を競って、大勢は崩れる。そこで都市崩壊を最小限に止めるには中小社会を見据えた住宅都市政策が重要になる。大転換引き算の住宅都市政策とは何かが知恵の出どころであろう。(つづ)

1、建物・工事概要  
 「ライオンズシティ津田沼」は、京成津田沼駅とJR津田沼駅との中間に位置する交通の利便性に優れたファミリーマンションである。竣工は平成9年、建物の規模は地上8階建・78戸で、敷地内には機械式駐車場、自走式駐車場、ゴミ置場が設置されている。

2、管理組合の取り組み  
 機械式駐車場には築8年頃からパレットの錆、錆による穴あきが目立つようになり、現状の保全方法では問題があると、管理組合で機械式駐車場の維持保全計画について検討を始めた。

3、長期修繕計画の見直し  
 長期修繕計画では、機械式駐車場の自走式化についても検討した。駐車場に使えるスペースは狭く、昇降用のスロープを設けることが出来なかつたが、敷地が2面で道路に接しており、その2つの道路に3m程度の高低差があることから、地上階と屋上階の出入口を別の道路にすることで1層階の道路に自走式駐車場の設置が可能となることを確認した。3月の通常総会で基本計画の承認(担当/八生設計事務所)

4、設計から工事まで  
 平成21年1月から引き継ぎマンション・ユニオンの保全設計協同組合が自走式駐車場増築工事の基本計画を開始した。基本計画では屋上階の駐車スペースを拡げて計38台收容可能とした。3月の通常総会で基本計画の承認(担当/八生設計事務所)

## 都市間競争はまもなくゼロサムゲームへ突入。さらにマイナスサムへ敗北都市でマンションは生き残れない

松本 恭治

表は各距離帯別時期別人口増加率の経年変化である。全体は1995~2000年時期まで人口増加率は低下し続け、2000~2005年では0.0~2.0%まで反転し前期に比べて2.7%から3.2%に増加している。それぞれの時期でも最も増加率が高い距離帯は1970~1997年までは30~40km帯で、29.7%を示した。その後は50~60km帯に移動した。1990~1995年には20.0%、2000~2005年には0.6%と増加率最大場所になった。つまり郊外に押し出されていった人口移動が反転し大都市圏中心部へ回復する時代になったことを示す。郊外開発盛況時代は東京中心部では業務ビルを建てる際に住宅付置義務で住宅も同時に建てることを課した。このように変わり様である。都心の人口を減らしながら人口の郊外移転を促進した主な原因は、東京都圏の人口増加と経済成長を背景に企業が土地保有を目的に土地を買いあさったことである。土地保有が企業活動の源泉であった。この仕組みが崩壊したあと、大量の土地を放出したことが大きい。勿論住宅地の選択は地価や家賃と本人の経済力だけで決められる訳でない。第二次産業が東京の中心地域から大都市圏郊外や地方に次々と進出したのは安価な工場用地や労働力を求めた結果である。工場移転に伴う従業員の居住地と住宅の選択は付随的選択である。ところがパブル崩壊後製造業はグローバル化の影響を受けて海外移転が促進された。その結果国内の雇用中心が第三次産業にシフトし、特に資本、情報、人が東京に1極集中した。

## 新 マンション事情

〈32〉

## 機械式駐車場を自走式駐車場に変更

工事事例 ライオンズシティ津田沼(千葉市)



↑旧機械式駐車場  
 →完成した1層2段の自走式駐車場

〈設計・監理〉  
**八生設計事務所**  
 一級建築士事務所  
 〒130-0002 東京都墨田区業平3-8-12-201  
 TEL:03-3624-7311

〈施工〉  
 人・都市・自然のシンフォニー  
**Asanuma**  
 株式会社浅沼組  
 東京本店  
 〒160-0007 東京都新宿区荒木町5番地  
 TEL:03-5269-3111(代表)

〈協力会社〉  
 (特殊基礎工事) 旭中部資材株式会社  
 東京都中央区日本橋堀留町1-4-2日本橋Nビル  
 TEL:03-3639-3340  
 (薦・土工事) 日成興業株式会社  
 東京都葛飾区細田1-18-10  
 TEL:03-3672-2521  
 (鉄骨工事) 米山鉄工株式会社  
 茨城県竜ヶ崎日向台2-2-1  
 TEL:0297-62-1011  
 (解体工事) 香椎工業株式会社  
 東京都杉並区永福4-25-12  
 TEL:03-3327-3366

## ライオンズシティ津田沼 自走式駐車場増築工事



# 情報INDEX

- ★質劣るコンクリ使用 宇部三菱セメントは高強度コンクリートとして国が認定した仕様よりも品質の劣るコンクリートを3都県の超高層ビルやマンションなど計約90棟で使用。なお耐震強度などの安全性は満たしており、建替えの必要は生じない見通し。(6/28朝日)
- ★管理費等コスト低減 管理業務の見直しや管理会社の変更は管理組合の取り組みで可能。複数の会社から見積もりを取り、年間の管理費を半減させた組合もある。(5/29読売)
- ★サッシやドア、リースで交換 トステムが三菱UFJリースと組み、中古マンション向けに販売。サッシやドアのリース方式は業界初。(7/10日本経済)
- ★「近所付き合いしてる」は半数以下 不動産情報サービス業・アットホームの「住宅の防犯意識調査」で分かる。1都3県の20~50歳既婚男女600人を対象に調査。(7/16産経)
- ★住宅リフォームトラブル再燃…悪徳業者名前変え 住宅版エコポイント制度でリフォームへの関心が高まっていることに悪徳業者が目をつけた。(7/19読売)
- ★耐震化の助成拡充 都はビル・マンションの耐震改修工事の費用を助成する制度を拡充。段階的な改修も対象とした。(7/21日本経済)
- ★コミュニティ欲しい 新興住宅やマンションでは開発事業者がクラブ活動を提供したり自治会設立を手伝ったりして住民の交流を促す例が増えている。(7/21日本経済)
- ★建替えの仮住まい支援 都は都市再生機構や都住宅供給公社と連携して、マンションの建替えに伴う仮住まい探しの支援体制を作った。管理組合などの求めに応じ、賃貸住宅や高齢者向け住まいの空室情報を提供。(7/27日本経済)
- ★マンション「再生」へ新法を 老朽化対策は「建替え」だけで良いのか。「再生」の普及こそ真剣に検討すべき。形成されたコミュニティも継続でき、培った住環境を失わない等利点がある。今年4月NPO全管連は、国に「マンション再生法(仮称)」制定を求める要請書を提出。(NPO全管連会長・穂山精吾)。(7/29毎日)



「八街区のびんば・びんばより」恒例の夏祭りを7月31日、8月1日に開催。そのお知らせが楽しそうにユニーク。模擬店や盆踊りのほか、山車巡行、ヤマメつかみ、和太鼓、大人神輿など盛り沢山。(みやぎ第一)



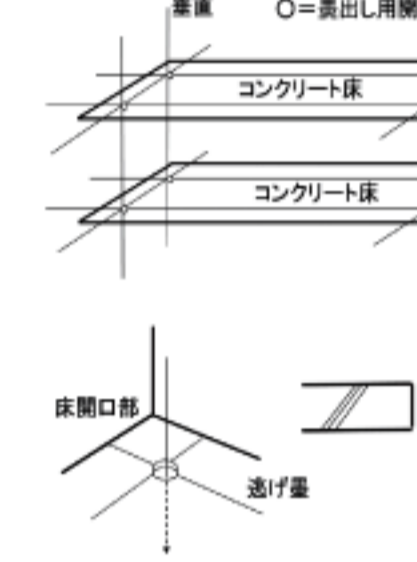
同会では、管理会社は工事の発注を管理組合に代行することもありますが、これは管理会社の事務管理業務の一環であり不当要求なので、注意するよう管理組合へ呼びかけている。(福岡マンション管理組合連合会)

「福岡県たより」(7月号より) 管理会社が工事業者にマーチンを要求。福岡で管理会社が大阪模倣工事に応募した工事会社に「成約したら100万円を払ってもらいたい」とマーチンを要求していた事件が発生。このほか、工事に関連して管理会社が10%から20%のマーチン・リベーターを要求するケースもあった。

【墨だし】 コンクリート工事において、型枠を外した後仕上げ作業のために壁・柱・床などに心の位置仕上げ面の位置、またはそれらの逃げ量などを印すること。(建築大辞典より)

【逃げ量】 基準になる線より一定距離を離して出した量。

【墨出し用開口】 下階の逃げ量の位置を、上階床に印すために、下層を墨らすために開ける開口。



大阪府吹田市の府営住宅 集合住宅を建築する際、コンクリート床の仕上げ工事の前に、建物の中心線や床・壁の仕形のおもりをとった

「下げ振り」と呼ばれる道具を垂らす。通常、完成時には、この「墨出し用床開口部」はモルタルなどでふさがれるが、大阪の住宅の場合この開口部がふさがれておらず、4階から出火した火は穴を伝い5階の部屋に燃え広がった。

本来、耐火構造の建物では上層階への延焼は珍しい。消防が原因を検証した結果、5階の押し入れの床部分に開口部を発見。

最近ではこの墨出しを、レーザー機器を使い、水平垂直をチェックする方法も増えたが、平成以降の建物でも開口部がふさがれていないものが見つかっており、築年数の浅い住宅でも同様の施工

「下げ振り」と呼ばれる道具を垂らす。通常、完成時には、この「墨出し用床開口部」はモルタルなどでふさがれるが、大阪の住宅の場合この開口部がふさがれておらず、4階から出火した火は穴を伝い5階の部屋に燃え広がった。

## 墨出し用床開口部の未閉塞の危険性について調査/国交省

### 工事の穴ふさがず延焼火災の原因に

集合住宅の建設時に天井から上層階へ火が広がる部分に開けた工事用の「墨出し穴」がふさがれず、火災時に上層へ延焼の恐れがある公共賃貸住宅が全国で938棟あることが国土交通省の調べで分かった。これは昨年、大阪府吹田市の府営住宅で火災が起きた際「墨出し用開口部」がふさがれていなかったため、下層柱の中心線や床・壁の仕形のおもりをとった

## 植栽に関するマニュアル公表/環境省

環境省はこのほど、公園や街路樹等における農薬の飛散による健康被害を防止するための「公園・街路樹等の病害虫管理マニュアル」を作成した。内容は、植栽に用いる花木等の選定・配置、主要な病害虫、病害虫等の確認及び防除の判断、農薬による防除の注意事項などを写真入りで解説。公園・街路樹等の病害虫管理以外でも一般の緑地等の管理に有効として、マンション関連各団体や管理組合の参考にして欲しいとしている。



### ぶっくがいと

「逐条解説 マンションの法律(区分所有法)がよくわかる本」  
不動産・建築行政法規研究会 著 秀和システム 発行

一戸建ての権利関係や管理の問題とは全く別の要素が入り込む特殊な区分所有法の条文を一つ一つ取り上げ、図解入りで簡潔に解説し、全体像を把握できるように書かれている。管理組合役員のみならず一般マンション居住者にも一読をお勧めする。定価1050円(税込)

http://www.mil.go.jp/report/press/house03/hh\_000038.html

「下げ振り」と呼ばれる道具を垂らす。通常、完成時には、この「墨出し用床開口部」はモルタルなどでふさがれるが、大阪の住宅の場合この開口部がふさがれておらず、4階から出火した火は穴を伝い5階の部屋に燃え広がった。

## 分譲マンションにも同様の恐れ

国土交通省ではこの事故を受け、全国の既存公共賃貸住宅を緊急調査。3月末の調査で、調査実施1万1839棟のうち、墨出し用床開口部が公共賃貸住宅のみに発生しているとは限らず、分譲マンションにも同様の事例がある恐れがあることから、マンション関連各団体や管理組合への周知徹底を図るとしている。

## 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3803821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
- ルーフドレンの更生
- 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

マルライナー

施工前(サビ付着)

↓

サビの除去

↓

挿入材準備

↓

施工(挿入)

確かな実績。インフォームド・コンセント＝お客様とわたくしとらと、話し合いながら問題を解決していきます。

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

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。

	企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
塗料 力メ	日本ペイント㈱	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。高耐久性塗料から近年では環境に配慮した塗料システムまで幅広く対応が可能です。
	昭石化工㈱	港区台場 3-3-3 台場駅前ビル11F TEL03-5531-7066 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。
防水 水カ材 料	田島ルーフィング㈱	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。
	畿北斗金属工業	北区東田端 2-7-6 TEL03-3800-1511 FAX03-3800-0684 営業部	ブチルゴム系止水材「アクアシャット」液状アクアシャット塗料の製造販売。アクアシャット工法による防水補修施工及び塗装施工。国土省NETIS登録。
販材 売料	化研マテリアル㈱	港区西新橋 3-35-4 第三松井ビル TEL03-3438-3010 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。
	三和レジン工業㈱ 一級建築士事務所	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。
防水・ 下地補修 施工	関東防水管理事業 協同組合	千代田区岩本町 3-11-13 TEL03-5821-7721 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150社のネットワークで対応できるサービスが強い。
	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・補修、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。
	中村溼青工業㈱	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㈱	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験を持ち、責任施工の出来る会社です。
	日本産業㈱	中央区島島 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。
	日本防水工業㈱	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。
塗装 施工	渡辺物産㈱	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外装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。
	久野建築	小平市林町 204 14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116 (代) TEL042-348-1116	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)、内外装塗装工事等まで一環した建築仕上工事。
	建築工業㈱	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 & Quality ㈱サカクラ	(本社) 横浜市磯子区岡村 7-35-16 TEL045-753-5000 (代) (東京支店) 港区東新橋 2-11-7 住友東新橋ビル5F 03-3436-3391	[総合改修専門工事事業] 経営理念、「最高の施工は最大の信用を築く」として最高の営業につながる。
	三和建築㈱	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanzokensa.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。
	㈱ソエジマ	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、リフリース工法総合改修工事。
ヤマギシリフォーム 工業㈱	(本社) 品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 http://www.yngs.co.jp/	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・リフリース工法・セブンCRシステム工法・マステック工法。	

	企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水 管設備 (赤水対策他)	㈱ヨコソー	本社/横須賀市森崎 1-17-18 TEL0468-34-5191 東京支店/TEL03-3736-7751 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・プレシ防水・シーリング・樹脂注入地下地補修)建物調査診断。
	いずみテクノス㈱	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537 営業部 http://www.isumilining.co.jp	住設機器総合商社「鶴小泉」の一員として、設備工事をはじめ 35 年、新築でも、改修でも、高い技術力を発揮しています。
給・排水 管設備 (赤水対策他)	NPCパ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持ち、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。
	荏原テクノサーブ㈱	大田区羽田 5-1-13 TEL03-3743-3898 FAX03-3743-2149	「水回りの改修工事」各種給排水機器及び配管改修の調査診断・設計・施工保守にいたるまで最新の技術力を駆使し総合的リニューアルをご提案します。
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥取町 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適な工法を考えご提案致します。
	京浜管鉄工業㈱	新宿区若葉 1 12 5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876	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。
	建築工業㈱	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行っています。
	㈱東京ライニング	中央区新川 1-17-25 東芝町有楽ビル 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-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。
	トーセツ㈱	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tosetsu.co.jp	給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。給排水管改修に新メニュー「DREAM工法」登場。
	日本薄化化学㈱	(本社) 港区虎ノ門 3 2 2 30 森ビル TEL03-3459-0051 03-3459-0051 東京 4 本番 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、提案に伺います。
	日本水理㈱	中央区新川 1-2-5 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ら特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	㈱P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtxns.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の配管補修と耐震更生を行う「FRP耐震ライニング」
	㈱マルナカ	(本社) 神奈川県茅ヶ崎市松が丘 1-7-4 TEL0467-88-6317 FAX0467-87-7741 (湘南事業所) TEL0467-89-0766 http://www.marunaka-hsba.co.jp	二つの特許と技術審査取得。既設管に新しいパイプを作るマルライナー工法は10年以上の実績。浴室排水トラップは業界初の日本工業規格適合。
	ジャパン・エンヂ ニアリング㈱	文京区本駒込 3-37-15/FESビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1616 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。
日本高層管財㈱	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6483	総合管理の委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。	
SECエレベーター㈱	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。	
㈱電設工業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841 (代) FAX03-3904-8589	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。	
三協立山アルミ㈱	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0382 S T E R 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	
(株)ケミテック 「玄関扉徹底改修工法」	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IPを是非ご覧下さい。	

(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/

★保存版★

# NPO日住協の催し案内

## ＜棟外（屋外）汚水管の維持管理＞

屋外の排水埋設管維持管理についての勉強会を開催

日時 8月29日(日)10時半～16時半  
会場 江東区亀戸文化センター (カメラプラザ)

J R 総武線亀戸駅北口5分

参加費 1人1000円

内容 (事例報告) 豊ヶ丘2-1住宅管理組合より棟外排水管改修工事報告 (施工方法紹介)

- ①(株)東京建物テクノビルド/棟外配水管改修工事
- ②(株)P・C・Gテクニカ/屋外埋設管更生
- ③フジクス(株)/排水埋設管更生工事
- ④(株)マルナカ/排水埋設管更生工事
- ⑤質疑応答

主催 NPO日住協東京都支部

## ＜屋外埋設排水管改修工事見学会＞

築40年1199戸の旧公団分譲団地での工事見学会。

日時 9月11日(土)13時半～16時40分  
※見学会後、懇親会を行いますので、時間のある方は是非ご出席ください。

場所 藤の台住宅管理組合集会所  
町田市本町田3133-5 藤の台団地2-53 tel042-725-2802 (小田急線町田駅バス15分)

参加費 無料

内容 雑排水管洗浄を毎年実施しているが、木の根の侵入などが見受けられたことから、改修工事を実施。優先順位をつけ5年スパンでライニング工法で改修。EX工法(EXパイプ)を過熱軟化させ加圧膨張成形する。施工/フジクス(株)。

主催 NPO日住協東京都支部

## ＜一泊研修会＞

経験談を聞いたり、悩みを相談したり、NPO日住協会員管理組合同士の交流を深める1泊2日の研修会。ぜひご参加ください。

日時 10月2日(土)～3日(日)  
宿泊先 狭山市立「智光山荘」(ちこそうさんそう) 狭山市大字下広瀬

参加費 10,000円(1泊2食含む)

主催 NPO日住協埼玉支部

## ＜管理組合活動月例交流会＞

(今月のテーマ/理事会運営の実践経験交流②) 毎月第4木曜日

日時 8月26日(木)18時～20時  
会場 NPO日住協事務所(神田)  
参加費 無料

※各催しへ参加・お問合せは下記NPO日住協へ



NPO日本住宅管理組合協議会 (略称/NPO日住協)

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 製麺会館3階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

◆事故は突然やってくる  
700戸を擁するある自治会では、夏祭りが最大イベントである。慎重を期すが、盆踊りのやぐらの組立と解体作業の際、やぐらは工事用のパイプで、必ず一本のパイプに最低1名、場合によっては2名でパイプを支えるようにという指示をしていた。当然、お祭りの翌日やぐらの解体の際、数本のパイプが倒れ、数人の者が重傷を負った。

# 活発に経験交流 理事会員の活動めぐって

管理組合活動月例交流 会が、7月22日、第一回の交流会をひらいた。

## 理事会活動のための保険に入ろう

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。



◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

員体制の問題では、参加組合のなかでも悩んでいり、それぞれのメリット、デメリットが紹介され、内部で選んだ場合は、業務の継続性がある反面、必要性がいわれた。この点も次回に具体的な話を聞きたい。

◆管理組合も補償を考えよう  
管理組合の理事も一年を通り、川崎市にある管理組合法人は清掃作業を居住者で行っているが「労災」に入っているという。

## 相談会の二案内

相談場所 日住協事務所(神田)、会員無料、一般5千円、予約制

- 設備相談会 8月10日(火) 17時～
- 建物相談会 8月17日(火) 17時～
- 法律相談会 8月18日(水) 17時～
- 管理委託相談会 9月8日(水) 17時～

## マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



【回答者】  
NPO日住協方技者  
一筆 近藤 武志

Q 26年、36年のマンションです。建物大規模修繕工事の実施のため3社から見積書を取得し、総会で、大規模修繕工事実施と工事範囲・仕様・工期、施工会社の選定、工事発注金額の決定等を理事会に一任する決議の議案が区分所有者に配布されましたが、その後、総会前に施工会社を理事会で決定した旨の管理組合だよりが配布されました。総会では、「議案が承認された後に、施工範囲・仕様・工期の決定、施工会社の選定を行うのではないのか」「居住者の意見を聞くべきではないのか」「3社から見積書の内容が不明」等の意見が出て、この議案は否決されました。新しい理事会で、今後どのように大規模修繕工事に取り組んだらよいのでしょうか。

A 建物の劣化状況や修繕履歴と3社で見積書を点検しました。大規模修繕工事実施後26年が経過し、この間に、大規模修繕工事、屋根防水工事、修繕工事、屋根防水工事、修繕工事を実施して、2回目の大規模修繕工事(修繕積立金の取り戻し等)等について総会で承認を得ることが必要です。

大規模修繕工事実施に際しては、修繕工事の目的・検討した経緯を説明した上で、工事範囲と内容・工事費の調達方法(修繕積立金の取り戻し等)等について総会で承認を得ることが必要です。

## 総会前に施工会社を決定した前理事会の大規模修繕工事実施の議案は否決。見積書の内容に問題はあるか？

大規模修繕工事に関するすべての事項について理事会に一任する決議がメインの工事内容となっており、建物を長く使い続けるための耐久性の確保や、バリアフリー化等の高齢化対応、省エネ、

大規模修繕工事に関するすべての事項について理事会に一任する決議がメインの工事内容となっており、建物を長く使い続けるための耐久性の確保や、バリアフリー化等の高齢化対応、省エネ、

大規模修繕工事に関するすべての事項について理事会に一任する決議がメインの工事内容となっており、建物を長く使い続けるための耐久性の確保や、バリアフリー化等の高齢化対応、省エネ、

大規模修繕工事に関するすべての事項について理事会に一任する決議がメインの工事内容となっており、建物を長く使い続けるための耐久性の確保や、バリアフリー化等の高齢化対応、省エネ、

大規模修繕工事に関するすべての事項について理事会に一任する決議がメインの工事内容となっており、建物を長く使い続けるための耐久性の確保や、バリアフリー化等の高齢化対応、省エネ、

### 多様化する高齢者ニーズに 対応したサービス増加

高齢期を迎えた親との同居を考えた場合、住み慣れた土地を離れたくない、生活の変化を望まないなどの理由から親が同居するケースも少なくない。また、住環境等の理由から、同居ではなく子どもとの同居の近くに親が転居してくる「呼び寄せ高齢者」に關しては、転居後の経済、健康、コミュニケーションなど多くの不安を抱えることが問題視されている。

◆高齢者の生活を支えるサービスの展示会開催

そんな中、各企業では高齢者へ向けて様々なサービスを提供している。現在高齢者に向けて提供されているサービスを集めたイベント「コンパニオナーズ」が先月、東京都国際フォーラムで開催された。



コンパニオナーズ展示会



同社が提供するホームセキリティシステムでは、在宅時に身の危険を感じた場合や身体が具合が悪くなった時などに非常・緊急ボタンが備わった小型のペンダント式機器を押すことによって指合センターに通報され助けを求めたり、家の家事サポートを優待料金で利用できる。

同社が提供するホームセキリティシステムでは、在宅時に身の危険を感じた場合や身体が具合が悪くなった時などに非常・緊急ボタンが備わった小型のペンダント式機器を押すことによって指合センターに通報され助けを求めたり、家の家事サポートを優待料金で利用できる。

また、介護サービス、移動のための歩行器、車いす、中年向け旅行プラン、緊急通報サービスなど多岐にわたっている。また、介護サービス、移動のための歩行器、車いす、中年向け旅行プラン、緊急通報サービスなど多岐にわたっている。

## Mrs.タイゴのマンション相

### タイゴのライフ

暑い日が続きます。熱い暑い、半端でない暑さです。子供達は、夏休み真っ最中で、我が家の次男は、部活動には大変熱心に取り組んでおりますが、宿題は、勉強はどうなっているのでしょうか。休みの個人面談は、まったく穴があつたら入りたかつたので、親の心、子知らず、夏休みを楽しく過ごしています。さて、私のこの度ダイエットに成功しました。世の中、色々なダイエット方法が、夏



### 腰の痛みをとるために 始めたダイエット 10kgの減量に成功!

延しておりますが、私の成功例は、たまたまそうだったのかあとという事がきっかけです。中年過ぎて、ぜい肉が付き始めて、何か鈍い感じがして、腰の痛みに悩んでいました。毎日10kgの減量に成功し、腰の痛みがなくなりました。

ある時、腰椎の痛みがとれないと言われ、腰痛の専門家を訪ねました。腰痛の専門家から、腰椎の痛みは、体重を落とせば、楽になると言われました。私は野菜中心の食生活を始めて、毎日10kgの減量に成功しました。

結果、10kgの減量に成功しました。腰痛の痛みがなくなりました。腰の痛みがなくなりました。腰の痛みがなくなりました。

結果、10kgの減量に成功しました。腰痛の痛みがなくなりました。腰の痛みがなくなりました。腰の痛みがなくなりました。

### “農耕体験ツアー”参加者募集!

都市住民と山村の交流を企画するNPO法人・山村集落再生塾では、農耕体験ツアーの参加者を募集している。日時/8月21、22日。場所/福島県南会津郡南会津町水引集落。交通/東武浅草駅東武伊勢崎線快速・会津田島行き9時10分発乗車。野岩鉄道会津高原尾瀬口駅12時20分集合。宿泊/湯の花温泉の民宿に宿泊。費用/宿泊料の一部が助成されます。交通費は自弁で、参加費は不要。作業予定/8月21日秋大根の種まき。翌22日はアノの原生林の散策。問合せ先/Email: info@sansoni.jp TEL: 03-3998-1193 2(スペースユニオン内)

リーベスト八千代緑が丘 大規模修繕工事施工会社募集

所在地 千葉県八千代市大和田新田  
建物概要 SRC造 11階建て地下1層、212戸、H9年竣工  
設計・監理 三衛建築設計事務所  
工事内容 共通部分、直接仮設、下地補修、タイル面補修、シーリング、外壁塗装、鉄部塗装、防水、外構他  
工期 H23年3月~8月(予定)  
見積参加条件 ①改修工事専門業者②資本金5千万円以上③創業20年以上④特定建設業の許可⑤ISO9001シリーズか14001シリーズのいずれかを保有⑥塗料メーカーと防水メーカーの連名保証承諾書がとれること。  
提出書類 ①会社案内②工事経歴書(過去5年の集合住宅改修工事実績を含む)③営業担当者名刺④見積参加条件を満たしていること⑤過去3年間の「経営事項審査通知書」の写し⑥書式に従って記録したCD提出。※書式のデータをお返しいたしますので下記アドレスに送ってください。  
takahashi@sanei-sekkei.jp (書類は各2部作成の上、下記HP掲載の提出先へ1部ずつ送付)  
提出期限 8月25日(水)17時迄  
問合せ先 三衛建築設計事務所・高橋(メールのみ受付)  
詳細 http://www.mansion.co.jp/

このマークがどこに? ism

室内環境に配慮した壁紙に表示  
ISMとは、インテリア・セキュリティ・マテリアルの略で、日本建築協会が制定した安全基準を満たした壁紙にISMマークが表示される。基準は、人の健康とエコロジーを考慮し、室内濃度13種の化学物質の全てに対して、製品からの化学物質の放散速度、TVOC(揮発性有機化合物の総排出量)、製造時の原材料の使用にも制限を設けた厳しい基準となっている。

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れの 早めにめのお電話をあとをみつけたら.....

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  
〒101-0832 東京都千代田区岩本町 3-11-13  
●東京03(5821)7721 ●大阪06(443)0431

5名様にプレゼント!

数式大嫌いの人に贈る! 真壁京子の気象予報士試験数式攻略合格ノート(改訂第3版)  
真壁 京子/著 大野 治夫/監修  
出版社/週刊住宅新聞社 価格/1890円(税込)

TBSテレビ系「筑紫哲也NEWS23」「おはよう!グッデイ」などに出演し、現在「TBSニュースバード」「ウィークエンドウェザー」のお天気キャスターとして活躍する気象予報士の真壁京子が気象予報士試験の数式攻略マル秘テクニックを伝授。数式や計算が多い気象予報士の試験は、理科系が得意とする分野と思われるが、その試験に合格した著者は、バリバリの文系。彼女はOLからJALのステューデントとして、超難問の数式を攻略していったのか、この1冊でそのノウハウを伝授。改訂第3版では数式解説がますます充実。

【プレゼント応募方法】  
ご希望の方は、はがきかFAXにて、①希望する本の題名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、下記へ。  
〒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、8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。

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。  
世紀を超えて 快適サポート

ISO 9001 ISO 14001  
JSA 08204 JSA 08433  
「首都圏ワイドネットワーク事業部」

建装工業株式会社  
首都圏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  
URL: http://www.kenso.co.jp/

~ Totalでご提案します ~  
大規模修繕工事から設備改修工事、内装リフォーム、充実したアフターメンテナンス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。

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買相場価格表(東京/千葉/埼玉/神奈川)

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m <sup>2</sup> )	価格(万円)
徳山団地	花小金井	バス10分	S44	2LDK	47.99	880
ベルコリーヌ南大沢	南大沢	徒歩9分	H04	4LDK	127.08	3,600
富士見町住宅	立川	バス8分	S43	3DK	41.70	610
日野新坂下住宅	日野	徒歩9分	48	2LDK	52.58	830
西原グリーンハイツ	田無	バス6分	57	3LDK	72.79	1,880
高浜南団地	稲毛海岸	徒歩13分	55	3DK	56.81	800
高津団地	八千代緑が丘	徒歩15分	47	3DK	46.77	600
青葉の森公園通り11号棟	千葉寺	徒歩13分	H11	4LDK	102.15	2,270
花見川団地	八千代台	バス7分	S43	3LDK	66.00	640
千葉NT南山第1団地	白井	徒歩7分	55	4LDKS	97.47	990
うらわいストシティかつら	東浦和	徒歩13分	H01	3LDK	81.76	1,720
東鷺宮ウエストハイツ	東鷺宮	徒歩12分	06	4LDK	87.54	1,280
新座団地	志木	バス8分	S45	3DK	48.85	520
つつじ野団地	狭山市	バス10分	56	3LDK	76.85	1,020
野火止団地高層棟	志木	バス12分	55	3LDK	76.86	930
祥光台南第一	祥光台	徒歩6分	46	3LDK	78.92	2,480
富岡団地9号棟	島浜	徒歩7分	54	3LDK	68.30	900
白幡台住宅	溝の口	バス18分	47	3DK	46.90	530
左近山団地6街区	二俣川	バス13分	44	3DK	46.27	680
並木1丁目第二住宅	並木北	徒歩5分	55	3LDK	77.82	1,580

※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/>

## 注目集めるリノベーション

新築物件に比べ安価な中古物件を購入し、手直動、間取り変更など、建物を手に入れようという考えを持つユーザーが増えている。

特に、老朽化した建物を新築時に近い性能に戻すために、壁紙の張り替え、システムキッチンやユニットバスを入れ替える程度の小規模な工事を行うリフォームに対して、スケルトン状態(躯体ま

るだけ)から水廻りの移転、間取り変更など、建物の持つ初期の性能以上の新たな付加価値を付け加え再生させる「リノベーション」に注目が集まっている。

新築よりも安く自由な設計ができるため、ライフスタイルに合わせ、自分好みの空間を実現できる。また「リフォーム保証制度」の創設や昨年の発足された(社)リノベ

## 集合郵便箱

だ。家でお茶でも飲みながら食べることを楽しみにして。あいに帰路は雨模様。降車場は土砂降りだった。それに気を取られたつもりはないのだが、お土産の何点かをバスの棚に置き忘れてしまった(これは帰宅後気づいた)。

金額にすればそう大したものではないけれど、美しい景色とか楽しかった時間までも置き忘れてしまったらどうでも構いません。本音を言えば「食ものウラム」なのだろう。自分の不注意なのだからあきらめていた。

翌日、バス会社から「昨日、バスの棚にお忘れになったものはございませんか?」との電話が

## バス会社の親切に感動

バス日帰り旅行に参加した。低料金で添乗員さんも親切でそれは快適なものだった。バスはサクランボ農園やら、日光華厳の滝などを巡る。食

## 安心して診察受けたい

私は老人ホームに勤めている看護士ですが、入居の92歳の女性が週末、急に高熱を出し、往診による診察をしてもうまいましたが、薬を飲んでいながらも熱が下がらないうちに連日発熱していった。安心して病院にかかりたいものです。(横浜市・なつママ)

【投稿先】  
皆さんの身の回りで起きた出来事、暮らしのアイデアや意見などの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5階(東京都プラニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係) [03-3667-18008](mailto:03-3667-18008)

## マンションに百年住む

▷16◁ (最終回)

## 日々の生活を明日に向けて

この「マンションに百年住む」の連載を始めるにあたり、多摩ニュータウンで六四〇戸の団地マンションの建替え合意が整ったし、築12年で建替える事例も出てきた。前者は自己負担があるものの、後者は国道の拡幅に伴うもので、基本的に国の補償で建替え費用が賄われる。

これらの現象の後押しをするようにして国や自治体、さらには業界や政策学者が動いている。一九八〇年代後半から九〇年代にかけて、バブル経済の余波を受けて多くの団地マンションで建替えが検討されたが、最近の現象はその再燃ともいえる。しばらくは、団地マンションを中心として建替えをめぐる議論が続くとと思われる。そこでは、相変わらず建物・設備の老朽化、エレベーターがないことが建替えの動機とされる。

しかし、これは表面のこと。一部の例外を除いて建替えが可能なのは、現行の管轄に余裕があり、交通の便が良く、極めていい保固床の販売を引き受けるペロッパーがいるかどうかに関わっている。ほとんどのマンションは管轄率に余裕はないし、余裕があっても交通の便が悪くペロッパーが乗ってこれないからお話にならない。つまりどうも、現在の建替えは、国や自治体を初めとして経済効率の上に立った議論ではないのである。

圧倒的多数のマンションは、こんな経済効率論に無縁のやまににあるのだから、時々日々の生活を明日に向けて

いへんを考へればよい。マンションが30年で老朽化などはほとんどない話で、すでに多くのマンションは建物の長命化に向けてさまざまな実績を重ねている。マンションは百年以上わたって十分に住み継いでいけるのを検証することこそ、私たちに課せられた次の世代への責務であると思ひ決めた。

16回にわたったこの連載も、今回でお仕舞いさせていたたく。終わりにあたって、もう5年も前の話になるが、マンションの地上げに巻き込まれた女優の馬淵晴子さんが私に話された「マンションを通じて社会を考へる」という言葉を聞き留めて、日々の管理組合運営に頑張っておられる役員さんたちへのエールとしたい。

(馬淵 晴)

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



## 従来のオゾン洗浄を超えたオゾン&スラリー洗浄

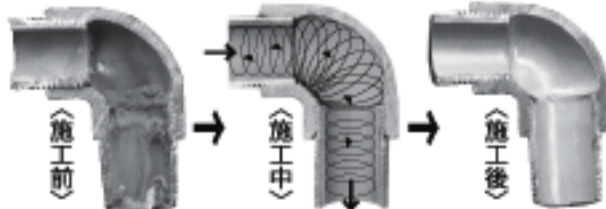
ライニング層を傷つけずに錆コブともらい錆を除去。ついに理想の洗浄法を開発!

ライニングの1/5程度のコストで水道管の赤水対策と殺菌洗浄

## 給水管オゾン殺菌スラリー洗浄システム

# オゾンVacS工法

今話題の給水管オゾン洗浄



保証期間の過ぎたライニング施工層の延命対策にも最適!

オゾン水の殺菌力とサンド洗浄のコラボレーション

