

管理組合が創る快適情報紙

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

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339号*

2010年(平成22年)

12月5日(日)

www.mansion.co.jp/

マンション管理運営のリスクマネジメント(危機管理)

管理組合運営には様々なリスクが横たわっている

高齢化をそれにとまらぬ滞納、それとは関係のない一般的な滞納、理事のなり手が不足気味、長期修繕計画書の不策定、大規模修繕工事の取組、専有部分の排水管の水漏れ、子供が階上から植木鉢を落下させ、下にいた人が怪我をした、ドロボーによるガラス破りがあった、理事が勉強会参加途中交通事故に遭った、修繕積立金が不正支出された、等々、このような予期せぬリスクが大きな問題になる可能性があります。

資金面では、修繕積立金を預けていた銀行の倒産ということが、つい最近発生しました。1000万円とその利息のみが担保されるだけになります。また、このように予期せぬリスクが大きな問題になる可能性があります。

管理組合の場合、修繕積立金は目的があって徴収している資金であって収益はありません。したがって資産と言ふべきものではなく、修繕積立金運用を行う場合は元金保証が前提になります。

リスクマネジメントの対策

このように、管理組合の運営においては、多くのリスク要因があることを知っておく事が必要で、よくに予防対策を講じる

1、大きく2つの対策

①事前対策(予防)

事故などが発生しないように予防対策を講じる

②事後対策(資金準備)

事故などが発生した場合に、その経済的損失を補填する資金対策を講じる

2、リスクマネジメント

①リスクの洗い出し

②リスクの分析と評価

③リスク対策の優先順位を付ける

④また、保険が効果的なリスクとそうでないリスクを分ける

⑤3、保険ですべてはまかなえない

⑥保険による防衛は、最も

リスク感性を高めよう!

も一般的で即効性があり、発生しただけでなく、発生した時の損害額がわかりません。このリスクをカバーするのは「施設賠償責任保険」です。例えば、給・排水管の水漏れ事故などがこれに当たります。

リスクを認識した上で、何もしないことを選択するのは、リスクを認識していないのと同じで、事故の発生時の行動に大きな差が生じます。

リスクを認識し、事故発生時の行動を想定することによって、損失の拡大を防ぐことができるのです。

4、管理組合の2大リスク

①居住者や第三者に対する賠償責任

人は故意ではなく、ミスによって人を傷つけたり、人の財物に損害を与えた場合には、その損害を賠償しなければなりません。これは予測が

6、少子高齢化時代の新たなリスク

核家族化が進み、高齢者だけでなく、同居者が増加しています。また、精神的な苦痛、金銭的な不安からの自殺や病気の増加傾向にあります。このような自殺や孤死の発生は分譲マンションでも例外ではありません。その発生によって、清掃や消臭費用の負担、悪評被害による当該マンションの資産価値低下を招く可能性もあります。

事故の発生を防ぐためのコミュニケーションの醸成と、事故が起きた際の適切・迅速な対処が重要になってきますが、これらに対する保険も今後広がってくるのではないかと考えます。

リスク感性を高め、リスク要因を洗い出し、それらはどのような対策を講ずべきなのかを理事会で徹底的に議論し、研究も行いましょう。

(2面に「管理組合のリスク要因」の表を掲載)

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
- ◆論議・管理運営事例の研究 5面
- ◆管理組合リスク要因表 2面
- ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆鶴川6丁自治会火災その後 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 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
- ◆日佳協働し案内 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

- ・分譲マンションの政策に関する意見募集結果発表/国交省
- ・22年度補正予算案、住宅関係事業内容発表/国交省
- ・受信障害対策共済施設地デジ対応状況公表/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



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!」

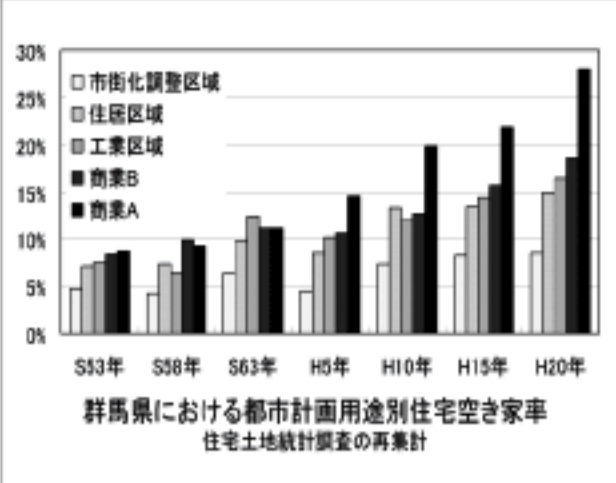
ライニング工事完成までの在宅時間です。但し、配管の長さや施工戸数により時間が異なる場合があります。

7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。 ●ご購入は下記本社又は東京支社まで。



中心商業地の空き家率増加 空き家対策なしでマンション供給した結果が

松本 恭治



新 マンション事情

〈36〉

図は群馬県の住宅土地統計調査結果による都市計画用途別住宅空き家率の経年変化である。群馬県の中心商業地の空き家率は28%で、和歌山県と並んで全国1位の高さを示す。

昭和63年までは中心商業地が他の地区と比べて特段に高い訳でなかったが、平成5年以降では全体の空き家率が増加する中で、中心商業地が抜き出て空き家率を上げた。市街化調整区域における空き家率増加は極めて少ないが、市街化調整区域はこの間に住宅区域や工業区域に繰り入れられた地域も多く、面積は一定でない。中心商業地域の空き家増加の理由は以下の通りである。

①都市そのものの人口が増加し、郊外に都市が膨張する過程で、中心商業地の人口減少、商店の閉鎖が継続した。郊外に人口や商業施設が移転した理由は、群馬県全体が車社会化したことが最大の理由で、工業団地造成による工場誘致、公共道路の敷設、大型店舗の進出等とリンクする。高齢者居住施設の多くは新設であるが、新設移転を問わず小中学校、幼稚園、大学、診療所、病院までもが地価の安い市街化調整区域に飛び出すのだから、中心地域の空洞化がますます進んだのである。

②中心市街地から郊外に移転する者は比較若い年齢層で、中高年の持ち家層、専門店店主等はそのまま残りやすく、結果として高齢者世帯の割合が高まった。地域の活性化を叫ぶ店主は実は郊外に別の店を持ち、中心商業地に閉じた店を保有するものが少なくない。

③空き住宅が発生する理由に、個人では建て替えるれない住宅が多いことも理由となる。4車道路に接しない住宅が数多く残されていること、非木造共同賃貸住宅では、全戸住民が居なくなるとは時間がかかること、立ち退きを求めた場合に対応できない場合が多く、首尾よく建て替えが出来てもテナントが入る見通しは少ない。分譲マンションの場合は地方都市では地価が低すぎて建て替えるは困難である。

④中心商業地は鉄道駅を中心にしている場合が多いが、バス交通網が崩壊しているから鉄道の乗降は高齢者が学生に限られる。鉄道駅と脈絡無く膨張した郊外はマイカー通勤が普通だから、鉄道駅は交通の結節点としての意義は失われた。

ところで中心商業地の都市別の空き家率は平成20年の住宅土地統計調査結果が公表されなかった。ここでは平成15年の結果を示すが、前橋市23・3%、宇都宮市37・4%、水戸市26・3%と北関東の県庁所在地の空き家率の高さが目立つ。東京都心と全く違う状況に見えるが、大都市圏郊外の先にこれら都市があるのだから、実は連続した現象である。中心商業地の空き家率は40〜50kmの13・7%まではほぼ変化はないが、50〜60kmで16・9%、60〜70kmで19・3%と急増する。大都市圏周辺部の中心商業地の空洞化が始まっている。多分これらの数値は20年時点ではかなり上乗せされているに違いない。リーマンショック以降、降参絶えていたマンション建設が、近年北関東県庁所在地しかも中心商業地に再開されつつあるが、空き家対策なしで新築供給すれば地域の空き家率増加は間違いなく進行しよう。それについても宇都宮市の37・4%はすごい。空き家めくりの観光地になれそうだが、それは困難である。

〈管理組合のリスク要因〉

種別	事例	事故の抑制方法・防止策	保険適用
火災	揚げ物	・小さな鍋は使わない ・油は高温にしない(発煙が熱くなったら要注意)	○
火災	空焚き	・料理中は絶対に目を離さない	○
火災	煙草の不始末	・ヤカンや鍋に火をかけたらず目を離さない ・吸殻はこまめに捨てる ・寝たばこをしない	○
火災	放火	・家の前には燃えやすいものを置かない ・外灯をつける ・郵便受けに郵便物を溜めない ・ゴミは指定日の朝に出す(夜間に出すと危険)	○
火災	ライター等の火遊び	・子供の手が届くところにライターを置かない(仏壇等是要チェック)	○
火災	ホコリ	・冷蔵庫裏、コンセント回りにホコリが溜まらないように掃除をする ・冷蔵庫裏にダンボール等、燃えやすい物を置かない	○
盗難	狙われやすい家	・郵便受けに郵便物が溜まっている ・窓があいている ・玄関周辺に「記号」や「数字」が書いてあると狙われやすい	○
盗難	狙われやすい時期	・年末年始、ゴールデンウィーク等の大型連休時	○
盗難	犯行にかかる時間	・5分以内:68.5%、5~10分:22.9%、10分以上8.6%	○
盗難	泥棒が狙うもの	・現金、貴金属、ノートパソコン等	○
盗難	現金は極力置かない	・出産祝い、仏壇の香典、お年玉 ・ヘソクリは高確率で盗まれる	○
水漏れ	洗濯機・ウォシュレットの設置ミス	・設置は電気屋に頼む ・脱水等の振動でホースが外れる	○
水漏れ	全自動洗濯機の便利さゆえに	・ホースが外れても水は自動で止まらないので使用中は外出をしない	○
水漏れ	台所・洗面所下の配管外れ	・物を詰め込み過ぎることで配管が外れてしまう	○
水漏れ	原因が特定できない水漏れ	・配管の劣化が起ころぬよう、定期的なメンテナンスを行う	X
水漏れ	水漏れを止める方法	・事前に近所の修理業者を探しておく	X
イベント関連	強風でテントが飛ぶ	・テント等の設備はしっかりと固定しておく	○
イベント関連	食中毒	・夏場に飲食を伴うイベントは極力避ける	○
滞納	滞納者への対策	・管理組合として、弁護士を決めておく	X
カギ	鍵の紛失	・事前に近所の修理業者を探しておく	X
イタズラ	自転車等に対するイタズラ	・防犯カメラの設置と告知	X
隣戸関係	騒音トラブル	・コミュニティの醸成	X
規約、マナー	不正駐車	・注意書きを貼る	X
名簿	居住者名簿の重要性	・孤独死、自殺、殺人事件等を抑制できる	○
孤独死	孤独死・自殺・他殺	・発見が遅れることで臭気強くなる	○

(一面670円)

日常生活で起こりうる問題を洗い出し、保険との結びつきを考
えましょう。万能ではありませんが、もしもの時にあなたを守る、
それが保険です。



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 **2010年10月発行**

フルカラー **マンションRe 2011**

年1回(10月)発行/A5判 596頁/定価3,600円(税込)

◆◆◆ 多様な改修工事事例と詳細な工事単価を掲載 ◆◆◆

特集 マンションの耐震改修事例集
35物件の事例・改修費用を一挙公開!
マンション耐震改修の現状と問題点
耐震改修事例/建築物防災技術評価

見取り表例
共用部:給排水設備工事、外壁改修工事4例
専有部:リビング・キッチン等4例

◆お申し込み・お問い合わせは◆
〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル インターネット注文は03-5648-6000
財団法人 経済調査会 東京部 TEL(03)3542-9291 FAX(03)3543-1904 Bookけんせつ Plaza 既刊

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 08004 JSA 08043
「首都圏マンションリニュー事業部」

建装工業株式会社

首都圏マンションリニュー事業部
〒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

情報INDEX

- ★増える共同浴場付きマンション 都心でも人気。総合地所は首都圏と関西圏で23件の共同浴場付きを手掛けた。入居者間のコミュニケーションに役買っている。(10/23産経)
- ★委任状などの取り扱い明確化へ 高齢・貧乏化が進む中で管理組合の総会に出席せず白紙委任状で済ますケースが多く、問題になっていることから委任状の取り扱いの明確化などについて、マンション標準管理規約の見直しが進められている(「生活図鑑」マンション管理)。(10/24東京)
- ★公営団地、孤独死1191人 98自治体の公営団地の孤独死を毎日新聞が調査。09年度の孤独死1191人、このうち85歳以上が876人。(10/27毎日)
- ★大規模修繕業者を公募で費用を安くマンションの大規模修繕で施工業者などをネットや新聞で募集して選ぶ管理組合が増えている。工事費は一般的に安くなるが、住民自ら選定する負担は大きい。専門知識を持つ第三者にアドバイスを求めることも必要。(10/28読売)
- ★進めぬ建て替え・大規模改修 首都圏の自治体で老朽化した分譲マンションの建て替えや大規模改修が課題になっている。国や自治体は建て替え促進に支援制度を設けるが実際に建て替えに至った事例はわずか。(10/31日本経済)
- ★次々住み替えヤドカリ家族 保育所など子育ての利便性を求めて住み替える「ヤドカリ家族」が増えている。(11/2日本経済)
- ★マンションに植物工場 丸紅がベンチャー企業と共同開発した設備を屋上の共用部に設置。今後ファミリーマンションに原則採用。(11/4日本経済)
- ★マンション管理者、専門家に委託 管理組合役員のみならず手不足から、管理者を外部に頼る動きが増加。専門家をうまく活用する新しい管理の可能性を探る。(11/8日本経済)
- ★シンドラーエレベーター扉が開まらず、1人けが 東京大学柏キャンパス総合研究棟に設置されているエレベーターで。(11/16読売)



福岡市南区で西日本鉄道建築の「プライト・サンリヤン別府シールズRCC造」41戸のマンションが誕生

福岡市南区で西日本鉄道建築の「プライト・サンリヤン別府シールズRCC造」41戸のマンションが誕生。数世代にわたり構造躯体が使用できること、建築基準法レベルの1.25倍の耐震性、配管などの維持管理が容易、省エネ性など、厳しい設定基準をクリアしている。(福岡マンション管理組合連合会)



復旧後の罹災棟

「八街区のひろは・101号」より

高齢者等の見守り活動実施要領を作成して開始

みさと八街区町内会は「高齢者等の見守り実施要領」を作成し、見守り隊による活動を開始することになった。

高齢者の日常生活を地域全体で見守ることで、「何かあっても、身近に頼れる人がいるから」と安心して住める町づくりを目指すことが目的。

この見守りサービスを受ける対象者は、①65歳以上で一人暮らしの全員の70歳以上の世帯②介護保険の認定を受けた人③地域の支援が必要な住宅の障害者④その他、支援を必要とする人。

見守り方法としては、①訪問の電話②出合ったときに声をかける等③さりげなく見守るなど。利用方法としては「災害時要援護者登録票見守りサービス」を利用し、管理事務所へ提出する。(みさと第一)



「八街区のひろは・101号」より

高齢者等の見守り活動実施要領を作成して開始

みさと八街区町内会は「高齢者等の見守り実施要領」を作成し、見守り隊による活動を開始することになった。

高齢者の日常生活を地域全体で見守ることで、「何かあっても、身近に頼れる人がいるから」と安心して住める町づくりを目指すことが目的。

この見守りサービスを受ける対象者は、①65歳以上で一人暮らしの全員の70歳以上の世帯②介護保険の認定を受けた人③地域の支援が必要な住宅の障害者④その他、支援を必要とする人。

見守り方法としては、①訪問の電話②出合ったときに声をかける等③さりげなく見守るなど。利用方法としては「災害時要援護者登録票見守りサービス」を利用し、管理事務所へ提出する。(みさと第一)

町田市の団地火災その後

事故を契機に様々な取り組み

本紙317号で掲載した08年12月に起きた鶴川六丁目団地(東京・町田)の火災発生の記事には、その後、多くの管理組合から事故後の経過についての問合せが寄せられた。事故からまもなく2年を迎えるこの程、その経過と管理組合の取り組みを取材した。

違法駐車により消火作業に支障

2階住戸から出火し1階を含め5階部分にまで被害が及んだ火災後の調査では、躯体や配管への大きな影響は無く、外壁、サッシ、階段室、電気配線などへの被害が確認された。

「このままの被害となつた理由のひとつは、消火栓の前の違法駐車による支障をきたしたため。消火栓の前の3台の違法駐車車両があり消火活動に支障をきたしたため。」

当時、現場に駆けつけた同団地管理組合理事長の三日月勝重さん、管理主任の須藤雄一さんほか住民らが駐車車両を持ち上げ移動を試みたが「2台の車両は移動できたが消火栓正面に駐車していたワゴン車1台は重くて移動することが出来なかつた。」

現在、日本の法律では火災が起きた際、出火元に重大な過失がない限り、火元に責任は問えないことになっている。法律が出来た明治32年当時、日本の住宅の多くが木造であったため火元に全責任を負わせることは不可能だと理由から、集合住宅の場合も復旧にかかる費用については管理組合が共用部、各住戸が専有部について加入する火災保険で対応することが一般的だが、同団地では、専有部の火災保険には全戸加入して

いたが、管理組合として全体の保険には加入していなかったため、共用部分の復旧には棟の積立金で賅うことになった。

棟別の積立金と義援金で復旧

同団地は入居後3年ほどで自主管理方式をとっており、修繕積立金は団地全体のもの(積立金戸当り1000円。管理費3600円)と他に30ある棟別に棟別積立金制度(罹災棟戸当り1万円)を設けており、大規模修繕の際は棟別に支出することとなっている。

火災の復旧費用にはおよそ900万円ほどの費用が掛かり、その内、他の棟から集まった義援金約150万円を除いた約750万円ほどを棟の修繕積立金から取り崩すことになった。

管理組合では積立金の使用に際し総会での承認を得て決定。支出した金額は、罹災棟30世帯戸当りにして25万円ほどになり、今後の大規模修繕の



違法駐車があった消火栓前には現在面みか

カラーコーンで常時囲みを設け再発防止に努めている。また、団地全体の共用部分の火災保険への加入も現在調整中。

火災警報器に関して、火災発生時に外部にも非常を知らせるインターホンと連動タイプのもので設置。同地域でも高い設置率となっている。

その他に消火器本数の増加や毎年行われる防災訓練では、層間若い人が居ない場合の災害発生も想定し、要援護者の救助を椅子に座らせたまま行うなどの工夫もされている。また、高齢者対策として、1日調理器の設置や日常の様々な問題に対応出来る専門スペースの設置を現在検討中。古く

いたが、管理組合として全体の保険には加入していなかったため、共用部分の復旧には棟の積立金で賅うことになった。

棟別の積立金と義援金で復旧

同団地は入居後3年ほどで自主管理方式をとっており、修繕積立金は団地全体のもの(積立金戸当り1000円。管理費3600円)と他に30ある棟別に棟別積立金制度(罹災棟戸当り1万円)を設けており、大規模修繕の際は棟別に支出することとなっている。

火災の復旧費用にはおよそ900万円ほどの費用が掛かり、その内、他の棟から集まった義援金約150万円を除いた約750万円ほどを棟の修繕積立金から取り崩すことになった。

管理組合では積立金の使用に際し総会での承認を得て決定。支出した金額は、罹災棟30世帯戸当りにして25万円ほどになり、今後の大規模修繕の

カラーコーンで常時囲みを設け再発防止に努めている。また、団地全体の共用部分の火災保険への加入も現在調整中。

火災警報器に関して、火災発生時に外部にも非常を知らせるインターホンと連動タイプのもので設置。同地域でも高い設置率となっている。

その他に消火器本数の増加や毎年行われる防災訓練では、層間若い人が居ない場合の災害発生も想定し、要援護者の救助を椅子に座らせたまま行うなどの工夫もされている。また、高齢者対策として、1日調理器の設置や日常の様々な問題に対応出来る専門スペースの設置を現在検討中。古く

カラーコーンで常時囲みを設け再発防止に努めている。また、団地全体の共用部分の火災保険への加入も現在調整中。

火災警報器に関して、火災発生時に外部にも非常を知らせるインターホンと連動タイプのもので設置。同地域でも高い設置率となっている。

その他に消火器本数の増加や毎年行われる防災訓練では、層間若い人が居ない場合の災害発生も想定し、要援護者の救助を椅子に座らせたまま行うなどの工夫もされている。また、高齢者対策として、1日調理器の設置や日常の様々な問題に対応出来る専門スペースの設置を現在検討中。古く

【火災事故の概要】
鶴川六丁目団地(東京都・町田市)5階建、30棟、780戸、RC造、入居S43年、自主管理方式。

2008年12月17日22時50分頃、9街区(罹災棟は30戸)2階住戸宅居高齢男性居住者宅で出火。全焼。2階半焼、1階住戸放火延焼、3階住戸放火延焼、2階住戸放火延焼、1階住戸放火延焼。出火原因は不明。出火原因は不明。出火原因は不明。

事故後の取り組み

現在、管理組合では事故から受けた教訓を踏まえ、新たな防災対策の取り組みを行っている。

予想以上の延焼の原因となった違法駐車に対する設置を現在検討中。古く車禁止のラインを引き、なども予定されている。

ふっくがいと

「団地の時代」(新潮選書)
原史著・重松清著 新潮社発行

幼少時代をひばりが丘団地、滝山団地などで過ごした政治学者の原史と地方都市の重松氏が、同年代の公開放談をまとめたもの。自分史を交えながら、60年代の黄金期の団地、孤独死、建て替えなど、団地の過去・現在・未来を探る。定価1260円(税込)

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。

築30年以上の管理組合様に

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「ショットプラスト・エアープラスト」で旧塗膜を完全ケレンし、「焼付け塗装」で新品以上の遮断性能を、「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。



★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

塗料・防水

販売

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Lists various maintenance companies like 日本ペイント, 昭石化工, etc.

給・排水設備(赤水対策他)

加エントリス 会管理 | エタレ | 工電 | 手サ | 改玄 | 修扉

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Lists companies like いずみテクノス, NPCパイプライニング, etc.

(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

ケーススタディセミナー&工事見学会

<住みやすさと居住価値の向上を目指して>

～長寿命化と快適性を求める、ガーデンシティ狭山の大規模修繕工事～

日時 1月29日(土)13時～16時半
会場 ガーデンシティ狭山 コミュニティ・ホール(狭山市北入替755-1)

西武新宿線「狭山市」駅下車バス
参加費 会員500円、一般1500円
主催 NPO日住協埼玉支部
後援 埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク

内容 住まい方や居住者のニーズを踏まえた「環境改善」という考えを常に意識し、建物の維持管理と管理組合の運営にあたっての築27年のガーデンシティ狭山管理組合をたずね、第2回目の大規模修繕・改善工事現場を見学します。

国土省「マンション等安心居住推進事業」 <大規模修繕工事等 コンサルタントの導入・役割>

講習会・相談会

- 千葉会場 12月4日(土)に実施終了
- 埼玉会場 12月11日(土)13時半～16時半 大宮ソニックシティ(大宮駅西口徒歩5分)
- 東京会場 12月12日(日)13時半～L.E.C 総研第一研究所(中野駅徒歩8分)
- 神奈川会場 12月26日(日)13時半～17時半 かながわ労働プラザ(石川町駅北口徒歩3分)

主催 NPO日住協
協力 マンション・ユニオン保全設計協同組合
※いずれも参加費無料
手引書(約80頁)当日無料配布

<管理組合活動月例交流会>

(毎月第4木曜日)
会員相互の情報交換会。参加無料
会場 NPO日住協事務所(神田)
但し12月は祝日のためお休みします。

<各種相談会>

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 12月8日(水)17時から
- 法律相談会 12月15日(水)17時から
- 建物相談会 12月21日(火)17時から
- 管理委託相談会 1月12日(水)午後5時から

※各催しへ参加・お問合せは下記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(1969年)創立以来40年間、管理組合を支援しています。
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

管理組合運営の事例を研究する

◆深層面を学ぶ
管理組合を運営するに当たっては、それなりの知識の習得が必要であり、その一つが他の管理組合の事例を学ぶことである。それには、自管理組合が抱えている課題、また管理組合の規模によって様々な事例を集める必要がある。その場合、あることが多くある。その事例を知ることで、その難しさをアプローチする。その事例を知ることで、その難しさをアプローチする。その事例を知ることで、その難しさをアプローチする。

◆交流しながら学ぶ
それぞれの経験のある管理組合と交流し、その考え方や手法を学ぶことにより、知識の引き出しは増える。そして、その事例研究には最適な組織づくり、事例研究には最適な組織づくり、事例研究には最適な組織づくり。



組合運営の諸問題を考える・管理組合交流会
NPO日住協千葉支部は、11月7日(日)船橋市勤労市民センターに於いて、「組合運営の諸問題を考える」と題して管理組合交流会を開催した。6管理組合10名が参加して、滞納、ペット、役員選任など管理組合運営で課題となっている問題の現状を報告して討論し、今後の管理組合運営について考えた。

NPO日住協
年末年始の休業日
12月29日、30日
1月3日
新年は1月4日より業務開始します。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
近藤 武志
ヒアリング時に施工会社が作成する資料の内容は、会社法等について、施工会社

こ来場ありがとうございました

第16回マンション管理フェア

11月12日から14日まで、NPO日本住宅管理組合協議会の「第16回マンション管理フェア」が東京ビッグサイトで開催された。今年も昨年同様「日経住まいのりフォーム博2010」の一環として開催された。今年も昨年同様「日経住まいのりフォーム博2010」の一環として開催された。今年も昨年同様「日経住まいのりフォーム博2010」の一環として開催された。



高経年マンションの修繕でセミナー

NPO日住協主催で10月30日、江東区亀戸文化センターで、「高経年マンションの大規模修繕」のセミナーが開かれた。台風14号の接近で欠席者も多かったが、16名参加した。築30年前後の高経年マンションの参加者が過半数で、質疑応答では熱心な質問が出た。

心な質問が出た。また、玄関扉の専門メーカー(株)アイ・エスは、高経年での玄関ドア更新が主流だが、震災時の閉じ込めを防ぐ耐震ドアなどはいくつか対応できる。採用例もある」と強調した。

マンションの建物 Q&A

「建物相談会」から

Q 大規模修繕工事のため、施工会社へ見積書を依頼しましたが、見積書提出の他、見積提出会社へプレゼンテーションを依頼しました。プレゼンテーションの内容や、この結果の評価をどのように行えばよいか教えてください。

A ヒアリング時に施工会社が作成する資料の内容は、会社法等について、施工会社

提出された見積書などから 施工会社をどのように評価して 選定すれば良いのでしょうか？

ら、騒音、日照・通風などの阻害の改善等について積極的に提案することは、評価すべき事項です。一方、自分の家の補修等を行うので、一定の工事の協力も必要です。

現職保証や工事完成保証の保険については、当然、保険金は工事費に含まれており、結局は管理組合が負担することになるので、これらの検討も望まれます。

マンションの大規模修繕工事が行われ始めた25年前頃と比較すると、多くの施工会社がマンションの大規模修繕工事に取り組み、経験を積んできているので、施工会社による大きな差は見られないように思います。

プレゼンテーションとしての特長、居住者の工事中の生活環境等についての改善提案等があるのは、工事を直接担当する担当者の責任や専門的技量・経験です。

エスカレーターの事故 高齢者や子供に多発

歩行を避け手すりの利用を

現在、日常生活において、通勤や通学、外出時などエレベーターやエスカレーターに乗りたくない日はないといえる。そんな身近な乗り物であるエレベーター、エスカレーターだが、特に高齢者や子供のエスカレーターによる事故が目立っている。消防庁はじめ有識者、関係団体等で組織された事故防止対策検討委員会が東京消防庁管轄区域内において発生したエスカレーター、エレベーターなどの事故について調査を行った結果を公表しているが、それによると調査期間中2177人の受傷のうち、エスカレーターによるものが1014人と最も多く発生している。より速度やタイミングに

対する不安が高いことが分かった。調査ではエスカレーター事故のうち高齢者が占める割合が約53%、人口10万人当りの事故人数でも85歳~89歳が29.8人と最も高く、60歳を過ぎても歩行の増加傾向にあることが分かった。また、60歳~64歳の10.6人にのぼり、歩行に関する問題も浮かび上がった。これらの調査から委員会では安全な利用方法として、つまずきやふらつきを防ぐため「手すりの利用」高齢者に配慮した利用の心がけとして「接触事故防止のため歩行しないうち」未就学児には保護者が手をつなぐなどサポートして乗り「ベビーカー・シヨッピングカート」等を使用したまま乗せな

場所は板橋区の学校法人明角学園と並び幼稚園で、園児、教諭ら約100名が参加した。この催しは誤った乗り方や、不注意によるエレベーター・エスカレーターでの子ども被害を防ぐ目的で行われたもので、30年に及び、全国各地で実施されており、参加者はこれまでに30万人を超え、同社の重要な安全活動のひとつとなっている。

当日は、同社スタッフが園児たちを前にエレベーターやエスカレーターの正しい乗り方を説明する「うさぎとかめ」の物語をベースにした紙芝居「びよんたんとんきの大レス」を披露。

「エスカレーターの黄色い線はふんじやだめ。手すりにはちゃんとつかまって」「エレベーターの閉まったドアよりかかり手をついたりしない」など子ども達に分かりやすいが、具体的な正しい乗り方を、園児も教諭も知らない部分が多かった。今回、こうした安全教室を見ることで大人も子どもも、正しい乗り方やマナーを知ることができた。園児も教諭も「うさぎとかめ」と話した。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sダイエット

師走ですね。今年も残すところ1カ月となりました。やり残した事はないか?とか、思い残す事はないか?とか、今年もは、ものすくすく進んできたのですが、今年はまだ気がなりません。

それは、どうしてかといえ



この1年頑張りました 介護福祉士取得、15kgのダイエット、英会話...

落ちたって、事故があつて大変だったんだからと慰められるに違いないと思うと、逆

落ちたって、事故があつて大変だったんだからと慰められるに違いないと思うと、逆

落ちたって、事故があつて大変だったんだからと慰められるに違いないと思うと、逆

と、あえさす1年間を振り返ると1月に介護福祉士の国家試験を受験しました。試験勉強

と、あえさす1年間を振り返ると1月に介護福祉士の国家試験を受験しました。試験勉強

と、あえさす1年間を振り返ると1月に介護福祉士の国家試験を受験しました。試験勉強



親子リンク「オットセイ」

公園遊具あれこれ

子供は揺れる乗り物が大好き。写真の親子リンクは親子で乗ることができます。親子で乗って遊べば楽しさも格別。揺れる動きがやさしいので小さな子供も安心です。無給油ペダリングを使うことで長く滑らかな動きを維持します。

定価384,000円(税別、送料及び工事費等別)
資料提供/日都産業㈱

石材・タイルの補修・復元

24時間受付中!

eメール又はFAXにて無料相談を承っております!

e-mail: erixmgs@blue.ocn.ne.jp

株式会社 アリックス

TEL 03-3973-0006 FAX 03-3973-1088 〒173-0028 東京都板橋区中丸7-2

ホームページ: <http://www.arix.co.jp/sekizaihoshu/>

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つたら...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

4層サンドイッチ構造!!

既設管

ライニング

審査証明第0402-A号

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/名古屋市中天白区東1丁目1234番地(P-C-Gビル)

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

オゾン水の殺菌力とサンド洗浄のコラボレーション

保証期間の過ぎたライニング施工業者の延命対策にも最適!

ホームページアドレス <http://www.pcgtxas.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.

人気のシェアハウス事情

シェアハウスとは、一中心に注目され、物件数も急増し現在、首都圏を中心に約1万戸あると言われている。その大きな特徴のひとつは、共有スペースを設けることで様々な人と触れ合うコミュニケーションがとれること。運営側も料理教室や英語教室など、さまざまな企画を行っている。これまでは若者向けのイメージが強かったシェアハウスだが、最近では高齢者向け住宅に女性専用シェアハウスの併設や、単身高齢者とシングルマザーのシェアハウスなども計画され、グループホームなどに代わる高齢者が進んでいる。今後、少子高齢化と合わせて進むと言われる、単身者世帯の増加や人口減少に伴う若者世代の高齢化に伴い、シェアハウスのニーズや物件数は全国に増加すると予想されている。

集合郵便箱

病気してわかったこと

過去80年間、健康体を維持してきた私だが、去年4月に変調をきたし、夏には呼吸困難で苦しんだ。病院で診断の結果、「肺線維症」と診断された。7月に「一級身体障害者手帳」が交付された。その時「一級認定者」は全治の見込みのない患者とされ、少なからずショックを受けた。唯一、車の運転は可能で、病院と日常の用足しは、酸素ボンベを携行してハンドルを握る。ただ駐車場までの約200メートル程の歩行が難儀で、つい外出もためらう。

二葉吉倉と工藤公康に見る人生の引き継ぎ

名曲、「岸壁の母」でお馴染みの歌手・二葉吉倉(79歳)が、23年3月一杯をもっての引退を表明した。まだまだ、起る年波には勝てぬと見られる。昨シーズンの成績は0勝2敗0セーブ。防御率は10点台の散々な結果。にもかかわらず、現役に未練を残すコメントを出すと、残念だ。「工藤よ、引き継ぎを頼るな」と言っていた。

この身心の苦痛は、遣り切れなさと、捨て鉢な気持ちで交錯する。その手助けが要するようなら、マイクの前に立つのに、私はこの2人の生き様、引き継ぎを他山の石と見てやう。

5名様に本プレゼント!

「助けてクマさん! 貸貸トラブル即応マニュアル」著 熊切伸英/監修 倉橋隆行/監修 週刊住宅新聞社/出版 定価1,575円(税込)



著者は長年の貸貸住宅のクレーム対応に基づく「クマさんの管理」のノウハウをまとめた事例をもとにしたテクニックを詰め込んだ一冊。

【応募方法】希望者は、はがきかFAXにて①本の題名②住所、電話番号、氏名③年齢④本紙に興味を持った記事⑤今後希望する記事・ご意見等を記入の上、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部「本プレゼント」係。FAX03-3667-1808、12月31日必着。

省エネラベリング制度

省エネラベリングセンターが2010年8月に導入した表示制度で、省エネ法に定められた基準をどの程度達成しているかを家電製品等に表示。グリーンとオレンジの2種類の色があり、グリーンは、国の目標値を達成している製品、オレンジは、まだ目標値を達成していない製品。省エネ性能が高い製品は光熱費も節約できる製品なので商品選びの目安にもなっている。対象製品は次の18品目。エアコン、冷蔵庫、冷凍庫、蛍光灯器具、ストーブ、テレビ、ガス調理機器、ガス温水機器、石油温水機器、電気洗濯機、電子レンジ、磁気ディスク装置、シャワー炊飯器、電子レンジ、DVDレコーダー、変圧器、ルーティング機器、スイッチング機器。(H22年7月現在)



Advertisement for 田島ルーフィング株式会社 (Tajima Roofing Co., Ltd.) featuring a frog mascot and contact information for waterproofing services.

Large advertisement for '助けてクマさん! 貸貸トラブル即応マニュアル' (Help Kumasan! Lending Trouble Response Manual) featuring the bear mascot and details about the book and seminar.

2010年(平成22年) 12月5日(日)

第339号

快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面	
1面	管理運営のリスクマネジメント
2面	新マンション事情
3面	鶴川6棟目団地火災その後
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	住み替え情報、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。

第27回住まいのリフォームコンクール 国土交通大臣賞などの受賞決まる

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター



住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞「風景を切り取った和モダンの住まい」
写真撮影/松村 芳治

今年度の住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「住まいのリフォームコンクール」の入賞作品が選定された。また、入賞作品に關した増設相談員2名とマンションリフォームマネジャー2名に奨励賞が贈られた。

特別賞は次の4作品
◎国土交通大臣賞
「回遊してコーナーをめ

今年度の作品の特徴は次の3点だという。
①建築タイプや、リフォーム選択の周辺環境が昨年以上に複雑であった
②地方色豊かな作品が多い。特に古民家リフォームは例年以上に目立った。
③耐震性、省エネ性などの性能向上を意識した家作りが行き渡ってきた。

また「国土交通大臣賞」以外の特別賞は3作品揃って地域性が色濃く反映され、風土や風情まで意識した、地方ならではのリフォーム文化が高いレベルに達している点などが評価された。

応募作品を建別に分けると、一戸建471作品(73.4%)、共同連棟11作品(1.7%)、工事費別は、100万円未満11作品(1.7%)、100~300万円未満33作品(5.1%)、300~600万円未満107作品(16.7%)、600~1000万円未満154作品(24%)、1000~2000万円未満221作品(34.5%)、2000~3000万円未満77作品(12%)、3000万円以上38作品(5.9%)、未記入1作品、平均該当工事金額

ローマ三部作、パリ・ギヤルド・レビュブリーケータ吹奏楽団(パリ共和国衛隊音楽隊)の演奏を聴きました。レスピーギのローマ三部作と言われる「ローマの祭」「ローマの噴水」「ローマの松」の全曲を演奏。

どの曲もスケールが大きいのですが、それぞれ聴かせポイントがあり、しっかりと音響性によって奥の深さを感ぜさせてくれました。

美しく生きるための音楽

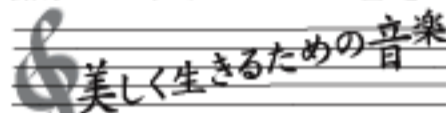
高音は叫びすぎず抑制を効かせ、低音は力強く温かさがあり、中音域はそれをそれらに橋渡ししていると言った印象で、常に全体のバランスが考慮されていて、そこから素直で美しいサウンドが生まれてくるような感じがしました。

ギヤルドサウンド、ギヤルドのサウンドは、中音域がやや弱い印象を持ちましたが、これがギヤルドサウンドなのだと言った印象的、個性的な吹奏楽サウンドです。

演奏はオーケストラで、例えばクラリネットは一人ひとりが音色、粒、吹き方を揃えていて、本当に合奏を聞いている感じが伝わってきます。

ギヤルドの期待通りの素晴らしい演奏によって、心地よい時間を過ごしました。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



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-kanrikuimai.or.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/>

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

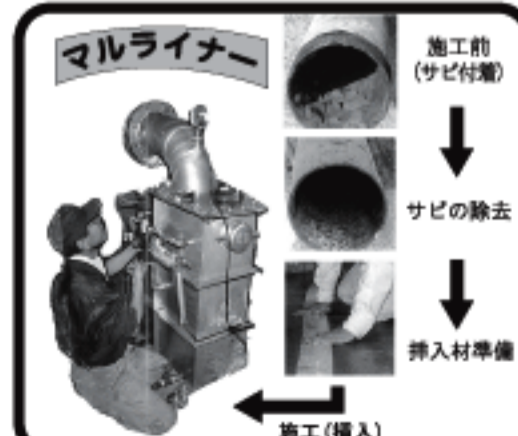
マルライナー工法

- 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



確かな実績。インフォームド・コンセント = お客様とわたくしたちと、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