

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341号*

2011年(平成23年)

2月5日(土)

www.mansion.co.jp/

管理組合の発展のために

総会を迎えるにあたって行いたいこと

総会は、単にその場を乗り切ればよいというのではなく、それによって一年間の事業内容をいかにきちんと詰めておくのかという点であり、それは、管理組合の目標・方針等に沿った事業であり、管理組合の発展等を意図したものでなければなりません。

通常総会の議案は「事業報告」「会計報告」「会計監査」「事業計画」「予算」「役員選任」「決算」が基本になっています。「事業報告」と「会計報告」は「対」で「監査報告」は「対」で完結している点によっておぼろげに「コントロール」(管理)です。

前年度の計画した事業とそれに伴う予算が、実際はどのような状況になったか、それはなぜなのか、といったことをしっかりと評価した上で報告することが大切です。それがきちんとしていくことが、総会で承認される根幹になります。

ロウバイ (蠟梅) ロウバイ科



中国原産の落葉低木。1~2月、葉に先立つ淡黄色の花が咲く。細い枝にたがいて梅に似た芳香を出す。



「実行」し、さらに次の年度に向けて、できた事、できなかった事等を「評価」して新たな議案をつくり、次の年度へとマネジメントサイクルを廻していくのです。それによって、連続性、継続性のある、またブレのない事業を遂行できるようにする必要があります。

事業の計画

目的、目標、方針を設定して、そのための活動を定めるのが事業計画です。通常、「なぜ」「何を」「いつ」「どこ」「誰が」「どのくらい」の5W1Hで計画するのが一般的です。それを数値化したのが予算(「いくらで」)です。

「評価」のマネジメントサイクルを廻すことが必要なのは、前年度の理事会が「計画」したものを、次年度の理事会が「実行」し、さらに次の年度に向けて、できた事、できなかった事等を「評価」して新たな議案をつくり、次の年度へとマネジメントサイクルを廻していくのです。

事業の執行

計画だけして何もやらなければ、何の変化も起らない。計画や実行に活かすことが、成功も失敗も、やりっぱなしでは次年度から始めて見ませんか。

〈主な記事〉

- 新・マンション事情 2面
大規模改修工事事例 2面
マンション建物Q&A 5面
家庭用給水器の種類と性能 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 7面
企業ガイド 4面
読者投稿欄 7面
日住協備し案内 5面
専有部分のリフォーム 8面

視滴

新しい年。本欄「視滴」復活の「あいさつ」を申しあげたい★「視滴」(けんてき)は、個(すずり)にしたたる水のしずく。それがこのコラムの題名となった★2009年度賞状を贈る筆ペンはずらにある、できあいの墨汁もよく見かけるが、最近、視はほとんど見かけない★しかし、じっさいには視は健在で、生産もされている。短い寿命に終わったワープロ専用機に比べ、古墳時代から悠久の歴史を歩んでいる★さてこの先マンションの歴史、マンション管理のあり方はどうなるだろうか。年末年始の休みを、個でゆくりと墨をすりながら、とことん考えてみたい★ともあれ本欄は住宅にかかわる世相の動きを追いつつ、全力投球にためていきたいと思います。



マンション関連の動き

- 平成23年度国土交通省関係予算概要発表/国交省
長期優良住宅建築等計画の認定状況を発表/国交省
民間住宅ローン利用者の実態調査発表/住宅金融支援機構

大阪ガス 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。
大阪ガスグループ 株式会社 きんぱい リノテック
本社 〒551-0002 大阪市大正区三軒家東2丁目13番26号
TEL06-6556-0801 FAX06-6556-0803
東京支社 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3丁目35番2号 高田馬場第二長岡ビル
TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214
業界初のISO認証取得 JIA JAB 10年保証

空き家率 大府府 43.0%、福井県 41.8%、山梨県 41.8%、奈良県 41.4%、和歌山県 40.7%

一見凶悪性がないかに見えるが、1棟の計画戸数が大きい団地に空き家が多い



＜都道府県別木造共同住宅空き家率 H20年＞

1月10日NHKテレビ「日本シンドローム」は「日本シンドローム」について放映した。日本は世界に類例がない速いスピードで少子高齢化が進行しており、この様子をドイツは重大な関心をもちて研究班を設置し、調査を開始した。消費が低迷し、雇用が不安定化し、若者が結婚出産をためらい、再び消費が低迷する縮小スパイラルに陥り、多くの日本人の呆然自失状態を映し出した。長崎市の市街地に廃屋が誕生しつつあることを取り上げる一方、日本再生のヒントとなる科学技術の可能性に言及していた。EU諸国も日本と程度の差はあれ人口の高齢化、経済の低成長化が懸念され、日本の状況に無関心でいられないようだ。筆者は住宅の空き家化、マンションのスクラム化についてもこれまで本紙にたびたび掲載してきたが、また昨年7月に都市問題に関心ある有志が集まり、少子高齢化における大都市圏の縮小について共同研究を着手することを申し...

日本シンドロームは世界の課題

分譲マンションを取り巻く社会環境の悪化に、管理組合は何が出来ますか

松本 恭治

1月10日NHKテレビ「日本シンドローム」は「日本シンドローム」について放映した。日本は世界に類例がない速いスピードで少子高齢化が進行しており、この様子をドイツは重大な関心をもちて研究班を設置し、調査を開始した。消費が低迷し、雇用が不安定化し、若者が結婚出産をためらい、再び消費が低迷する縮小スパイラルに陥り、多くの日本人の呆然自失状態を映し出した。長崎市の市街地に廃屋が誕生しつつあることを取り上げる一方、日本再生のヒントとなる科学技術の可能性に言及していた。EU諸国も日本と程度の差はあれ人口の高齢化、経済の低成長化が懸念され、日本の状況に無関心でいられないようだ。筆者は住宅の空き家化、マンションのスクラム化についてもこれまで本紙にたびたび掲載してきたが、また昨年7月に都市問題に関心ある有志が集まり、少子高齢化における大都市圏の縮小について共同研究を着手することを申し...

新 マンション事情 (38)

工事事例 光が丘パークタウン大通り南団地(東京)

第2回目の大規模改修工事

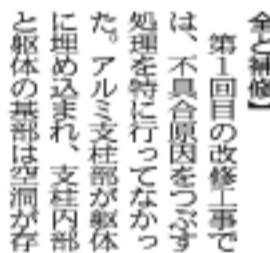
設計・監理 有限会社鈴木哲夫設計事務所 鈴木哲夫



アルミ手すり支柱基部の埋め込みアンカープレートが腐食による劣化をきたすため、再発防止のための工事



基礎調査でアルミ手すり支柱基部の腐食を把握



基礎調査でアルミ手すり支柱基部の腐食を把握

当団地は、築25年を過ぎ、第1回目の改修工事(1998年)を実施した。第2回目の改修後、躯体の不具合やバルコニー、外廊下手すりの支柱基部の不具合が多発し、躯体の修繕方法に対して弊社に改修工事の視察要請があった。ひび割れや支柱基部の補修について細かな質問に応じた数ヶ月後、管理組合修繕担当の数名が来社され、突然業務委託を伝えられた。こんな運命の仕方もあったが、管理組合の求めたいたパートナー選定は、躯体不具合に対する技術ノウハウの程度に重点が置かれていた。別途検討されていた基本設計では、屋上防水更新や共用施設の各種メンテナンス内装改修など環境整備を含め多岐に亘っていた。そのため修繕予算も膨大化するの当然のことであるが、今回の大規模改修は、ニーズに合った必要な修繕にとどめ、改修費用の削減と使用できるものは使い続けるといった弊社の意見が一致し、以下のように改修基本方針の見直しをした。①通常必要経年劣化の修繕のほか、不具合を誘発している納まりの改良を可能な範囲で改善②躯体に関する劣化現象やその恐れがある部位は最優先で徹底的に修繕③耐用年数を経過していても支障がなければ更なる修繕の先送り④付属施設や各種エンタランス廻り、外構等は、ニーズや利便性を重視して最小限必要な範囲で環境改善特に、躯体改修の再発不具合は、完全になくすることは極めて困難と考えられるが、運悪く再発した場合、前修繕仕様と直し方を再構築することを考えた。そこで、以下に今回の躯体改修工事の一部を重点的に述べる【アルミ手すり等埋め込み型支柱基部の予防保全と補修】第1回目の改修工事では、不具合原因をつぶす処理を特に行ってなかった。アルミ支柱が躯体に埋め込まれ、支柱内部と躯体の基部は空洞が存

置かれていた。別途検討されていた基本設計では、屋上防水更新や共用施設の各種メンテナンス内装改修など環境整備を含め多岐に亘っていた。そのため修繕予算も膨大化するの当然のことであるが、今回の大規模改修は、ニーズに合った必要な修繕にとどめ、改修費用の削減と使用できるものは使い続けるといった弊社の意見が一致し、以下のように改修基本方針の見直しをした。①通常必要経年劣化の修繕のほか、不具合を誘発している納まりの改良を可能な範囲で改善②躯体に関する劣化現象やその恐れがある部位は最優先で徹底的に修繕③耐用年数を経過していても支障がなければ更なる修繕の先送り④付属施設や各種エンタランス廻り、外構等は、ニーズや利便性を重視して最小限必要な範囲で環境改善特に、躯体改修の再発不具合は、完全になくすることは極めて困難と考えられるが、運悪く再発した場合、前修繕仕様と直し方を再構築することを考えた。そこで、以下に今回の躯体改修工事の一部を重点的に述べる【アルミ手すり等埋め込み型支柱基部の予防保全と補修】第1回目の改修工事では、不具合原因をつぶす処理を特に行ってなかった。アルミ支柱が躯体に埋め込まれ、支柱内部と躯体の基部は空洞が存



基礎調査でアルミ手すり支柱基部の腐食を把握



基礎調査でアルミ手すり支柱基部の腐食を把握

光が丘パークタウン大通り南団地大規模改修工事

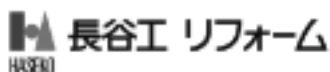


光が丘パークタウン大通り南団地

＜設計・監理＞

有限会社 鈴木哲夫設計事務所
東京都新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A
TEL: 03-3204-1530

＜施工＞



東京都港区芝2丁目31番15号
TEL: 03-3457-1264

＜協力会社＞

- 株式会社永和工業 (塗装・防水)
東京都港区西新橋3-23-6 TEL03 6402 7633
- 株式会社エフ・ジー装飾 (長尺シート)
東京都足立区堀之内1-13-10 TEL03 3853 1548
- 東京仮設ビルト株式会社 (仮設足場)
埼玉県川口市戸塚1-9-24 TEL048 290 1577
- 加藤建材株式会社 (金物改修)
東京都北区中里1-30-4 TEL03 3822 7611
- 三協立山アルミ株式会社 (サッシ改修)
東京都中野区中央1-38-1 19F TEL03 5348 0367

情報INDEX

- ★床に穴開けてガス送り込む 東京・葛飾区のマンションに住むタクシー運転手(61)を階下宅に都市ガスを送り込んだ疑いで現行犯逮捕。男は階下から騒音がすると腹を立て、マンションの床(厚さ13cmのコンクリート製)に電動ドリルで約1年かけて直径約1.5cmの穴を開けビニールホースを通しガスを送り込んだ。ガスは天井に充填し隙間から漏れたが、健康被害はなかった。住民からガス臭いと苦情が寄せられ捜査をしていたところ逮捕された。(12/21読売)
- ★ワンルームマンション規制強化 中野区が既存のマンションも対象に含めた規制条例づくりを検討。(12/26東京)
- ★共同住宅の地デジ対応、助成金を再々募集 総務省が1月5日から募集開始と発表。(1月5日読売)
- ★壊さず生かす「第3の道」 団地の夢、再生へ。建て替えでも、修繕でもない第3の道「再生」への取り組みを紹介。(1/10毎日)
- ★都市機構、1800団地を省エネ型に URは2020年までに全国の賃貸住宅の約100万個の蛍光灯をLED照明に切り替える。給湯器も省エネ型に替え、CO₂削減を目指す。(1/11日本経済)
- ★「ゆっくり揺れ」対策 国交省は新たに建てる高さ60m以上の超高層ビルやマンションに長周期の揺れも考慮した耐震強度を義務つける方針を固めた。(1/11朝日)
- ★孤独死防げ 熊本県の県営武蔵ヶ丘団地で、独居高齢者が家族の連絡先を記した「あしんカード」を隣近所に配る取り組みが進められている。(1/13読売)
- ★テラスハウス、原点から再考 「テラスハウス」の企画展が八千代市立郷土博物館で開催。模型や資料で紹介。展示は2月27日迄。月・祝休館。無料。(1/14朝日)
- ★中央区が震災時活動に手引き 高層マンションでの非難生活にマニュアル作成。区内の管理組合などに配布。(1/20東京)
- ★24時間態勢で高齢者相談支援 足立区が区内のUR団地に相談所オープン。厚生労働省のモデル事業。(1/20東京)

同図書コーナーには、集会所人口廊下壁際等の本棚に、新規に購入した本や住民が持ち寄った本などがびっしりと並べられていて、多いとぎで約4千冊もあったとのこと。以前には新刊本の購入予算が数十万円もあったが、現在は財政の関係でゼロ。今後は子供連の本を中心に残り、貸し出ししたいという声。

(高津五街区)



今年度の講演会では「マンション修繕工事の現状と今後について」同会会長の望月重美氏(㈱フアーマー一級建築士事務所代表)並びに「マンション設備改修工事の問題点」同会副会長・木村章一氏(フライワークス㈱代表)による講演が各々あった。



「たかつ・5002号」の管理組合集会所の図書コーナーの整理・縮小に伴い居住者へ図書コーナーの蔵書を差し上げるようになった。

新情報交換会を開催 リニューアル技術開発協会 NPOリニューアル技術開発協会は1月18日江東区・古石場文化センターにおいて平成23年度新春情報交換会と恒例の講演会を開催した。

安全でおいしい水を飲むには

家庭用給水機器の種類と性能

近年、飲み水への関心が高まるなか、家庭用給水機器を利用する家庭も増えてきた。しかしその種類や性能は多種多様で、ユーザーは機種選びの判断に苦慮している。

安全な水の供給のため、水道水は水道法により浄水施設で塩素消毒すること定められている。一方、塩素消毒により塩素臭やトリハロメタンなどが生成されることや、敏感肌には入浴の際、肌を刺激するなどの問題もある。日本では主にこれららの物質やカルキ臭などを取り除く目的で家庭用給水機器が普及し、現在用途に応じた様々な機器が販売されている。

■浄水器の種類
浄水器は主に活性炭、中空糸膜、セラミック、逆浸透膜などをフィルターストし水道水の安全と味感を良くしたい場合カルキや有害物質を除去するため使用される。機種タイプは「蛇口直結型」「据え置き型」「蛇口交換型」に分かれ、本体の給水口から水を出すウェイクタイプと本体を通り蛇口に戻すウェイクタイプがある。フィルターストは「蛇口直結型」が水に触れる面積が広い



関心が高まる水の安全水準

「据え置き型」は本体をシンク上に置くもので価格は数万円〜数十万円、フィルタースト交換は約1年。蛇口で分岐して本体の給水口から水を出すウェイクタイプと本体を通り蛇口に戻すウェイクタイプがある。フィルターストは「蛇口直結型」が水に触れる面積が広い

「蛇口直結型」は蛇口の先に手動で取り付けられるタイプで、家電量販店などで購入可能。価格は数千円〜1万円前後で、フィルタースト交換は約3カ月。価格は約3千円。日本では主にこれららの物質やカルキ臭などを取り除く目的で家庭用給水機器が普及し、現在用途に応じた様々な機器が販売されている。

「蛇口直結型」は蛇口の先に手動で取り付けられるタイプで、家電量販店などで購入可能。価格は数千円〜1万円前後で、フィルタースト交換は約3カ月。価格は約3千円。日本では主にこれららの物質やカルキ臭などを取り除く目的で家庭用給水機器が普及し、現在用途に応じた様々な機器が販売されている。

「据え置き型」は本体をシンク上に置くもので価格は数万円〜数十万円、フィルタースト交換は約1年。蛇口で分岐して本体の給水口から水を出すウェイクタイプと本体を通り蛇口に戻すウェイクタイプがある。フィルターストは「蛇口直結型」が水に触れる面積が広い

ぶっくがいと

「積算資料ポケット版 リフォーム2011」
財団法人 経済調査会発行



本書は財住宅リフォーム・紛争処理支援センターの感質リフォーム防衛資料としても使用されており、適正な見積り水準の把握のためには欠かせない1冊。特集は「消費者・施主を守る施策、リフォーム瑕疵保険、完全ガイド」。定価3,600円(税込)

「家庭用品質表示法の指定品目に該当しJIS規格に基づき試験結果を表示する必要があり。価格は数万円〜数十万円。最近では給排水管の寿命を期待して、活水器を設置する建物もある。ウォーターサーバーは、ウォーターサーバーウォーターサーバーは、レンタルした機械に宅配される水のボトルをセットし、冷水や温水を供給する機器。欧米では以前から普及しており、日本でも病院やオフィス、公共施設などに設置されているが、最近家庭用として認知され普及しており、乳幼児がいる家庭や災害時の備蓄用水として選択する人も増えている。料金や水の種類など様々で、9〜12歳の子どもも増えている。

00円程。店から重い水を持ち帰らなくて良くなる。温水が使用できるのに、メーカーの説明だけでガス代の節約などのメリットがある。

多くの業者が定期メンテナンスを行っており、納得のいくものを業界団体の日本ウォーター

「据え置き型」は本体をシンク上に置くもので価格は数万円〜数十万円、フィルタースト交換は約1年。蛇口で分岐して本体の給水口から水を出すウェイクタイプと本体を通り蛇口に戻すウェイクタイプがある。フィルターストは「蛇口直結型」が水に触れる面積が広い

「蛇口直結型」は蛇口の先に手動で取り付けられるタイプで、家電量販店などで購入可能。価格は数千円〜1万円前後で、フィルタースト交換は約3カ月。価格は約3千円。日本では主にこれららの物質やカルキ臭などを取り除く目的で家庭用給水機器が普及し、現在用途に応じた様々な機器が販売されている。

「据え置き型」は本体をシンク上に置くもので価格は数万円〜数十万円、フィルタースト交換は約1年。蛇口で分岐して本体の給水口から水を出すウェイクタイプと本体を通り蛇口に戻すウェイクタイプがある。フィルターストは「蛇口直結型」が水に触れる面積が広い

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 横浜市都筑区上川井町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「ショットプラスチック・エアプラスチック」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

企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
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。高耐候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 3-3-2 台場70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。
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	建物の防水外装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膜)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。
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会社。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㈱	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、外装工事、防水工事全般。
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。
中村漆青工業㈱	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、耐震補強工事など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。
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営業所で展開する。
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) www.kunohi.co.jp	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)、内外装工事等まで一環した建築仕上工事業。
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6F 電話 TEL03-3436-3391	[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」を最高の営業につなげる。 <創業 70 周年を遂えました>
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ひ、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、リフリート工法による改修工事。
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.ymgs.co.jp/	責任施工による総合改修工事・外装改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マステック工法。
㈱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 調査診断。	集合住宅外壁等改修工事全般 (内外装及び鉄部塗装、プレシコ・シーリング・樹脂注入他下地補修) 建物集合住宅リフレッシュ事業部

企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
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「福小泉」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。
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	横浜市金沢区島根町 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供致します。
京浜管鉄工業㈱	新習志野 1 12 5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	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。
タマガワ㈱	東京都品川区西五反田 7-29-37 TOKビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscot.com E-mail mail@ruscot.com	創業 110 年! 給水管電気防食のパイオニア「ラスカット工法」。審査取得の確立された技術でマンションの給水管を地盤まで延命!
㈱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」、給水管更生技術「Re-Flow工法」の両者開発の他、水回り全般の調査、診断、コンサルティング。
東京ガスグループ 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	「DREAM工法」は、日本で初めて給排水管更生技術として技術審査証明を取得。11 年を経過し 2 万戸戸を越える工事実績。
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 FAX03-34-30 東京ビル 東京都 4 本番 382 号	洗剤製品の総合メーカー・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、誠実に伺います。
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	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtxas.co.jp	20 年保証の排水パイプラインング! 「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樹脂ライニング」
㈱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지니어リング㈱	文京区本駒込 3-37-15JES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	総合管理の受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な対応が可能です。
SEC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) FAX03-3904-8599	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	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 HP を是非ご覧下さい。

給・排水設備(赤水対策他)

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

(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/

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

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m ²)	価格(万円)
豊ヶ丘団地2-1	多摩センター	歩15分	S53	2LDK	54.37	1,080
落合団地3-3	多摩センター	歩13分	51	3DK	59.22	1,100
清瀬台住宅	清瀬	歩10分	48	3DK	57.58	490
藤の台団地	藤町	歩15分	46	2LDK	48.85	760
西ヶやき台団地	立川	歩10分	41	3LDK	62.09	900
市川中山団地	本八幡	歩12分	42	4DK	70.86	650
千葉NT内野東団地	千葉NT中央	歩17分	59	3LDK	67.35	630
千葉NT掘込第3団地	白井	歩6分	55	3LDK	77.82	820
高洲第一団地	稲毛海岸	歩9分	49	3DK	48.93	620
磯辺第一団地	検見川	歩8分	53	3DK	51.90	650
入間リバーサイド	仏子	歩8分	57	4LDKS	97.21	600
三郷早稲田団地	三郷	歩11分	56	3LDK	83.35	1,170
つつじ野団地	狭山市	歩10分	57	3LDK	92.51	1,230
うらわいストシティみずき	東浦和	歩11分	H02	4LDK	95.99	2,380
グローブコート大宮南中野	大宮	歩15分	08	3LDK	77.59	1,970
上中里団地	光台	歩15分	S49	3DK	56.11	1,100
白幡台住宅	宮前平	歩7分	47	2LDK	46.90	1,150
市ドリームハイツ	戸塚	歩20分	48	2LDK	60.73	900
しらとり台住宅	青葉台	歩7分	48	2LDK	58.50	1,250
金沢STなぎさ団地	幸浦	歩6分	58	4LDK	88.41	1,930

※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/>

悪質なマンション勧誘に注意

最近、投資用マンションの販売などの不動産取引に関して、業者から電話による積極的な勧誘を受けたなどの苦情・相談が増えているとして、国土交通省や国民生活センターが注意を呼びかけている。

国民生活センターによると、マンションの勧誘に関する相談件数は05年度以降、年々増加傾向にあり、昨年は10月末の時

最近、投資用マンションの販売などの不動産取引に関して、業者から電話による積極的な勧誘を受けたなどの苦情・相談が増えているとして、国土交通省や国民生活センターが注意を呼びかけている。

同センターでは買収がなければ絶対に会わずに断ると「生コンを流しに行へ」「車どき殺す」と脅されたというものや、「朝10時から深夜1時まで15時間わたって勧誘を受け、無理やり契約させられた」というものもあった。これら長時間の電話勧誘や威圧行為、利益が確定するまでキャンセルストークを呼びかけている。

集合郵便箱

淋しい正月風景

私の住むマンションで正月飾りをしたお宅をチエックしたところ、約6割に過ぎなかった。これは町会で配布した紙門松を含めてのことだ。そうかと思えば、クリスマスツリーを片付けないまま正月飾りをするお宅もあった。その片付けも七草粥を食べる頃にはするものだが、十日過ぎてもそのままだったり、これでは次の世代になら子供たちも混乱するだろう。

我が家に犬が来た

昨年一人暮らしを始めた娘が犬を飼った。ワンルームの部屋で優雅に犬と暮らすつもりだったらしい。ところが現実はその甘くなかった。思っていた以上にペットの世話は大変だった。自分もまだ21歳で遊びたい年頃だ。夜遊びができて、使ったライターの破損して負傷者が出たなどのニュースもあつた。私は田舎育ちだが、子供の頃中学生が中心になつて山から竹や枯れすすきなどをいっばい集めて、「どんと焼き」当日は書き初めや正月飾りを燃やしたり、柳の枝に刺した団子を焼いて食べたりのりしたものだ。

建物は定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れのあとをみつけたら……。



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 ☎03(5821)7721 ●大阪 ☎06(443)0431

「Mansion Creative Reform」創設・施工例集
一般社団法人マンション計画修繕施工協会は、マンション計画修繕工事で、創意工夫がなされ、人に、建物に優しく、誠実に行われた工事の施工者、現場担当者、設計監理者、管理組合を表彰することにより、より良いマンションストック形成への啓発に寄与することを目的に、「Mansion Creative Reform (マンションクリエイティブリフォーム)賞」を創設した。

「Mansion Creative Reform」創設・施工例集
AED 街角の奇跡
「勇気」が救った命の物語
島崎修次/監修、田中秀治/編、ダイヤモンド・ラングス企画/著・出版
定価1,075円(税込)
駅や公共施設でも見

「応募方法」ご希望の方は、はがきかFAXにて、①本の題名の住所、電話番号、氏名②年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等を記入の上、左記へ。
〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル5F、(東京)ブランニング内アメニティ編集室「本プレゼント」係。TEL 03-3667-1808、2月28日必着。

排水管更生技術の革命！！

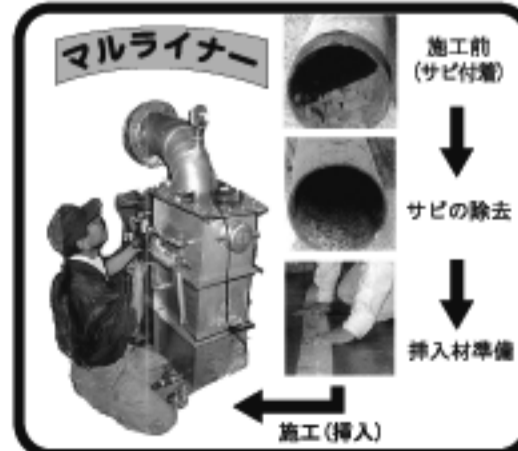
建設技術審査証明BCJ審査証明-57 特許第3797989号 特許第3803821号

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



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

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 ²)	価格(万円)
豊ヶ丘団地2-1	多摩センター	歩15分	S53	2LDK	54.37	1,080
豊ヶ丘団地3-3	多摩センター	歩13分	51	3DK	59.22	1,100
清瀬台住宅	清瀬	歩10分	48	3DK	57.58	490
藤の台団地	藤町	歩15分	46	2LDK	48.85	760
西ヶやき台団地	立川	歩10分	41	3LDK	62.09	900
市川中山団地	本八幡	歩12分	42	4DK	70.86	650
千葉NT内野東団地	千葉NT中央	歩17分	59	3LDK	67.35	630
千葉NT掘込第3団地	白井	歩6分	55	3LDK	77.82	820
高洲第一団地	稲毛海岸	歩9分	49	3DK	48.93	620
磯辺第一団地	検見川	歩8分	53	3DK	51.90	650
入間リバーサイド	仏子	歩8分	57	4LDKS	97.21	600
三郷早稲田団地	三郷	歩11分	56	3LDK	83.35	1,170
つつじ野団地	狭山市	歩10分	57	3LDK	92.51	1,230
うらわいストシティみずき	東浦和	歩11分	H02	4LDK	95.99	2,380
グローブコート大宮南中野	大宮	歩15分	08	3LDK	77.59	1,970
上中里団地	光台	歩15分	S49	3DK	56.11	1,100
白幡台住宅	宮前平	歩7分	47	2LDK	46.90	1,150
市ドリームハイツ	戸塚	歩20分	48	2LDK	60.73	900
しらとり台住宅	青葉台	歩7分	48	2LDK	58.50	1,250
金沢STなぎさ団地	幸浦	歩6分	58	4LDK	88.41	1,930

※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/>

悪質なマンション勧誘に注意

最近、投資用マンションの販売などの不動産取引に関して、業者から電話による積極的な勧誘を受けたなどの苦情・相談が増えているとして、国土交通省や国民生活センターが注意を呼びかけている。

国民生活センターによると、マンションの勧誘に関する相談件数は05年度以降、年々増加傾向にあり、昨年は10月末の時

最近、投資用マンションの販売などの不動産取引に関して、業者から電話による積極的な勧誘を受けたなどの苦情・相談が増えているとして、国土交通省や国民生活センターが注意を呼びかけている。

同センターでは買収がなければ絶対に会わずに断ると「生コンを流しに行へ」「車どき殺す」と脅されたというものや、「朝10時から深夜1時まで15時間わたって勧誘を受け、無理やり契約させられた」というものもあった。これら長時間の電話勧誘や威圧行為、利益が確定するまでキャンセルストークを呼びかけている。

集合郵便箱

淋しい正月風景

私の住むマンションで正月飾りをしたお宅をチエックしたところ、約6割に過ぎなかった。これは町会で配布した紙門松を含めてのことだ。そうかと思えば、クリスマスツリーを片付けないまま正月飾りをするお宅もあった。その片付けも七草粥を食べる頃にはするものだが、十日過ぎてもそのままだったり、これでは次の世代になら子供たちも混乱するだろう。

「お正月は、クリスマスツリーを片付けないまま正月飾りをするお宅もあった。その片付けも七草粥を食べる頃にはするものだが、十日過ぎてもそのままだったり、これでは次の世代になら子供たちも混乱するだろう。」

我が家に犬が来た

昨年一人暮らしを始めた娘が犬を飼った。ワンルームの部屋で優雅に犬と暮らすつもりだったが、その愛する犬の世話は想像以上に大変だった。自分もまだ21歳で遊びたい年頃だ。犬種はトイプードルで愛くるしい。ペットショップで一度抱いてしまったら、その愛する犬の世話は想像以上に大変だった。自分もまだ21歳で遊びたい年頃だ。

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……。

早め早めのお電話を

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 ☎03(5821)7721 ●大阪 ☎06(443)0431

「AED」が救った命の物語

鳥崎修次/監修、田中秀治/編、ダイヤモンド・ラングエージュ/著・出版
定価1,575円(税込)
駅や公共施設でもよく見かけるようになったAED(自動体外式除細動器)。本書は、AEDによってもたらされた数々の奇跡のエピソードを集めた1冊。

【応募方法】ご希望の方は、はがきかFAXにて、①本の題名の住所、電話番号、氏名②年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等を記入の上、左記へ。

〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル5F、(東京)プラニング内アメニティ編集部「本プレゼント」係。☎03-3667-1808、2月28日必着。

より良いマンションストックの形成へ「Mansion Creative Reform」創設・施工例募集

一般社団法人マンション計画修繕施工協会は、マンション計画修繕工事で、創意工夫がなされ、人に、建物に優しく、誠実に行われた工事の施工者、現場担当者、設計監理者、管理組合を表彰することにより、より良いマンションストック形成への啓発に寄与することを目的に、「Mansion Creative Reform」(マンションクリエイティブリフォーム)賞を創設した。

【応募概要】
募集期間/2月1日(火)～3月18日(金)必着
結果発表/5月10日(火)
表彰式/6月7日(火)大手町サンケイプラザ
募集対象/平成22年1月1日～12月31日の間に竣工したマンション計画修繕工事(建築・設備を問わない)を対象。元請施工業者及び管理組合との連名で審査申し込みを行って下さい。

応募方法/HIPより募集要項をダウンロード
<http://www.hip.co.jp/>

後援/国土交通省
主催・問合せ/一般社団法人マンション計画修繕施工協会 港区西新橋2-13-5 吉野ビル2F TEL03-5551-2798

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

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、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**
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
<http://www.maruliner-honbu.co.jp>

2011年(平成23年) 2月5日(土)

第341号

快適な暮らしを求めて

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 管理組合総会対策・事業計画と方針
2面 新マンション事情、工事事例
3面 家庭用給水機器、情報INDEX他
4面 メンテナンス企業ガイド
5面 論談、マンションQ&A、催し他
6面 タエコマンション物語、旅スポット
7面 住み替え情報、読者投稿他

築約30年の公団タウンハウスをリフォーム 少し懐かしい風合いのインテリア

東京 Sさん宅

レトロな公団住宅を好むSさんは、中古の公団入居前に手持ちのアンティーク家具に合わせて、腰かみのある空間を演出。また和・洋の雰囲気を持ちつつ懐かしい風合いのインテリア。床はタモ無垢フローリングを敷き、LDK全体を自然素材を使用し、床・天井の張替え、建具交換、設備の交換、造作家具などで全室を一新。床はタモ無垢フローリングを選択。年輪がはっきりわかる明るい色の木の間に、フロアリング自然素材を使用し、床・天井の張替え、建具交換、設備の交換、造作家具などで全室を一新。床はタモ無垢フローリングを選択。年輪がはっきりわかる明るい色の木の間に、フロアリング



キッチンにアイランドカウンターを造作



アイランドカウンターの側面は、LD側がマガジンラック、キッチン側はゴミ箱を収納

間取りの変更はせず、こだわって、フロアリング自然素材を使用し、床・天井の張替え、建具交換、設備の交換、造作家具などで全室を一新。床はタモ無垢フローリングを選択。年輪がはっきりわかる明るい色の木の間に、フロアリング

指揮棒

大きく見せて疲労軽減。指揮者のほとんどは指揮棒を持って指揮をしますが、これは、必要なアクションをすることで明確に指揮者の意思や情念を演奏者に伝えるからにはなりません。仮に指揮棒を使わないで大きなアクションをしようと、腕をかなり大きく振り回すことになる、激しい運動を行いなから指揮棒をすることになります。アクションが必要な音楽の場合、そして、30分以上の長い音楽ですと疲労困憊し、一曲終わる頃には、手首を5センチ程度動かすだけで、指揮棒の先は30センチも動きますから、指揮棒によって、その分だけ腕を長く見せること

美しく生きるための音楽

13

飛び出す指揮棒。美しい曲を演奏中に、指揮者の手から指揮棒が飛び出したことがあります。その瞬間、譜面台にもう一本の指揮棒を用意しておく指揮者もいます。練習中に指揮棒を打ち付けているうちに、折れてしまうことも多々あるようです。指揮棒は大抵が木製で、適度にしなることも大切です。また、握りの部分にはそれぞれ指揮者のこだわりがあるように、その部分を加工して握りやすくするなどの工夫をしているようです。指揮者のパフォーマンスも音楽のうち、演奏会は見ても美しいのです。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

手持ちの照明を階段に設置。温かく懐かしい雰囲気に

TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

工期/30日間 費用/590万円

●1F和室
・畳交換
・702畳替え
・二重床設置
・建具塗装

●1F・洗面
・トイレ、洗面台交換
・床702畳替え
・壁天井交換

●LDK
・床702畳替え
・70-113'貼り
・壁天井交換
・建具交換
・キッチン交換
・キッチン棚設置
・収納システム造作
・二重床設置

●2F洋室
・床70-113'貼り
・壁天井交換
・二重床設置
・建具塗装

●2F洋室
・床702畳替え
・壁天井交換
・二重床設置
・建具塗装

●2F洋室
・床702畳替え
・壁天井交換
・二重床設置
・建具塗装
・70-113'造作

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
のこら... 日住協インターネットホームページを
URL: http://www.mansion-karrikumai.or.jp/

メンテナンスと住み替え
のこら... マンション・メンテのホームページを
URL: http://www.mansion.co.jp/

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

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
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

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!

オゾン水の殺菌力とサンド洗浄のコラボレーション

株式会社 P-C-G テクニカ
フリーダイヤル 0120-014834
ホームページアドレス
http://www.pcgtxas.co.jp