

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) > 〒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

第342号\*

2011年(平成23年)

3月5日(土)

www.mansion.co.jp/



レンギョウ(連翹)

モクセイ科



春を代表する花の1つ。4月に色づき、3〜4月にかけて咲く。落葉低木。花は鮮やかな中国産の低木。

3月27日 NPO日住協第9回通常総会開催

あなたの管理組合の意志を総会に

マニション管理をめぐる環境変化... 世界を襲った同時不況を脱して、景気は底を打った。低位ながらも、景況に落ちつきが見えてきた。...

NPO日住協通常総会開催案内... 日時 3月27日(日) 14時~16時半 (受付開始13時半より) 会場 中央区立総合スポーツセンター 1F 1号室

〈主な記事〉
◆新・マンション事情 2面
◆マンション法律Q&A 5面
◆タエコさんの生活エッセイ 6面
◆公団公社中古住宅相場価格 7面
◆読者投稿欄 7面
◆専有部リフォーム 8面

いまや、全国のマンションのストック数は660万戸をゆうに超え、その半数以上はNPO全管理を通じた、マンションにおよび管理組合を社会的責任として捉え、その保全や活動を、国や自治体が積極的にサポートする体制を目指した「マンション再生法(仮称)二制」のウエイトが高まると同時に、

マンション関連の動き
・高齢者住居に関する法律の改正案閣議決定/国交省
・1都3県のUR住宅にカーシェアリング導入/UR都市機構
・国立市で民間の中古マンション初の子育て支援認定マンション販売

視滴
世界遺産
といえは、自然遺産に文化遺産。人の手の加わらぬ自然や、古くを築き上げた建築物。どの遺産もぜひ現地を訪れたいと思うものばかりだ★最近知ったことだが、ドイツのベルリンでは「団地」が2008年に世界遺産に登録されている★写真を見ても、鉄筋コンクリート造り。まさにわが国のマンションと同様の造りだ★建設時期は1913年から1934年。遺産としては新しい。もちろん現役。外見だけからいえば、高級マンションとして通用するような姿だ。しかし、築100年に近い、堂々たる建築物、貴重な遺産だ★いまNPO日住協もマンション再生の法制化をつよめ主張している。外国だとはいえ、こうした遺産があることは、マンションの再生に役立つ。展望をしますもので、まことに力強い味方の出現だと思っ。

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。

# 地価格差が広がる原因と格差拡大の意味

## —都心の容積率を緩和すれば郊外はさらにたそがれる—

松本 恭治

# 新 マンション事情

〈39〉

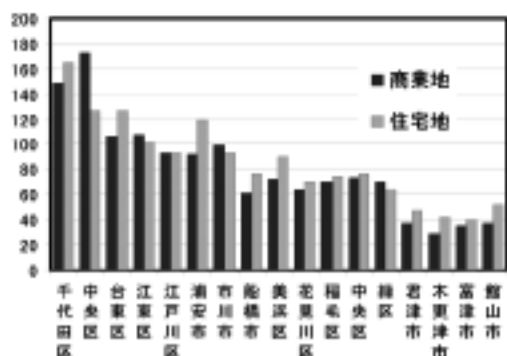


図 東京から千葉方面鉄道周辺の市区町村別住宅地と商業地の地価公示価格1998年を100とした場合の2008年価格指数指数、地価公示結果から再集計により作成

図は東京から総武線で千葉方面の沿線都市の地価公示価格の1998年を100とした場合の2008年の指数は東京都区3区と50・70km帯では約4倍の開きが出た。商業地に至っては更に6倍以上に格差が拡大した。都心から遠隔地では住宅地以上に商業地の値下がり激しい。人口が急激に減少している訳ではないが、驚くのは、バブルで値上がりしたときはマスコミが一斉に取り上げたのに値下がり時には何も言わないことだ。

住宅を新たに購入する人にとって値下がりには都合が良いが、既に居住している人にとってはまさに不都合だ。佳宅地、商業地が値下がる理由は、新規の土地需要が減少しているといえは簡単だが、郊外住宅地は車社会の影響からまだ逃れられていないことにも起因する。遠隔地の都市の商店街は空洞化が進むが、これは最寄り駅と関係なく、幹線道路脇にスーパーなど大型店舗が普及した結果である。住宅が余っているのに大型の住宅地開発が成されるが既存の密集住宅地を壊す住民は整然とした町並みの新興住宅地に住み替える。戸建の建売なら車一台は常識で2台設置も少なくない。車離れが言われて久しいが、これは東京、神奈川の交通利便な地域の話であって、茨城、栃木、群馬などの周辺県では車は未だ生活必需品である。神奈川、東京が自動車保有率を減らしているのに対して茨城、栃木、群馬では上がり続けている。群馬、千葉は停滞しているから、東京に近い埼玉、千葉は自動車離れが進んでいる。速い埼玉、千葉では車離れは進行しにくく、人口が増加すれば地価は上がるか維持するかを想定したが、生産年齢人口が見たほうが住宅・土地需要との関係を説明しやすい。郊外遠隔地ほど、生産年齢人口は減少するが、鉄道を軸として発展した市部に隣接する周辺町村は軒並み減少傾向を示す。若年労働者が仕事を求めて県内の中核都市に移動してしまっている。結果、郊外の小規模都市は住宅需要を喚起できないだけだが、商圏内の人口が縮小するから売り上げ低下で土地価格が低下すると考えられる。生産年齢人口の減少は始まって間もないが、この程度で地価格差が開けば、人口が半減したら、郊外都市はひとたまりもない。

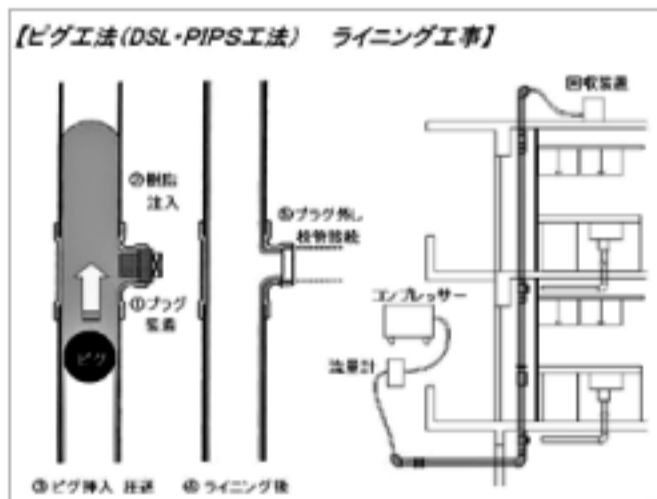
ところで従業地別の従業者数では東京23区では激減し、郊外でも増加している。であれば郊外の土地価格が上がってはいけませんが、そうならぬのは、20・40km帯では派遣社員やパート雇用比率が高い。見掛けの従業者数が増えなくても、労働弱者が増えるだけでは、さして土地住宅需要は増えない。かくして大都市圏内の土地の価格格差は拡大したが、この意味は実に重い。土地は未だ経済の源泉で値上がりすれば借金の担保価値が大きくなる。売却すれば次の投資に大いに役立つ。土地の値下がりにはマンションの中古価格とも連動する。マンションの場合は区分所有で土地の潜在的効用が制限されるから、土地価格の値下がり以上に下がる傾向が強い。老後保障としての持ち家取得が老後の足かせになる場合もある。売却しても残債が残るようでは転居できない。マンション居住者の水住意識が高まった原因は、昔のようにステータスアップが利かなくなっただけでなく、商圏の人口が縮小するから

内人口が縮小するから売り上げ低下で土地価格が低下すると考えられる。生産年齢人口の減少は始まって間もないが、この程度で地価格差が開けば、人口が半減したら、郊外都市はひとたまりもない。

ところで従業地別の従業者数では東京23区では激減し、郊外でも増加している。であれば郊外の土地価格が上がってはいけませんが、そうならぬのは、20・40km帯では派遣社員やパート雇用比率が高い。見掛けの従業者数が増えなくても、労働弱者が増えるだけでは、さして土地住宅需要は増えない。かくして大都市圏内の土地の価格格差は拡大したが、この意味は実に重い。土地は未だ経済の源泉で値上がりすれば借金の担保価値が大きくなる。売却すれば次の投資に大いに役立つ。土地の値下がりにはマンションの中古価格とも連動する。マンションの場合は区分所有で土地の潜在的効用が制限されるから、土地価格の値下がり以上に下がる傾向が強い。老後保障としての持ち家取得が老後の足かせになる場合もある。売却しても残債が残るようでは転居できない。マンション居住者の水住意識が高まった原因は、昔のようにステータスアップが利かなくなっただけでなく、商圏の人口が縮小するから

# 1日で工事完了の給・排水管ライニング

施工実績豊富な給水管・排水管更生工事 (株)きんぱいリノテック (大阪ガスグループ)



**1日で終わって欲しい**  
ライニングであっても室内作業は避けられず、これが残された課題であり、居住者に在宅をお願していた。したがって

**均等で厚い塗膜を確保する方法**  
居住者の負担軽減を自指して実現させた工法だが、安心感のある厚塗りも大きな特徴である。膜厚は、平均1・5ミリ(最小値1ミリ)。

管内部の研削はスチールグリッドまたは珪砂を用いたサンドブラスト方式、あるいは先端研削器を用いた電動方式を、配管状況により選択して、錆・付着物を確実に除去している。錆等の除去確認は、管端口から管内カメラを挿入して目視したり、通過確認用ヒクを管内に通して行う。研削後は気密テストを実施し、万一の管損傷をチェックする。

ライニングは、管内にエポキシ樹脂(無溶剤型エポキシ樹脂を充填し、エポキシ樹脂を充填し、ライニングヒクを空気圧で往復させて行う。これにより残り残しを防ぐと共に、均等で滑らかな塗膜を形成する。

ヒクを通過させているのだから管内に閉塞はないだろうが、更にライニング後に少量のエアを通して確認している。

品質を各作業で確保し、滑らかな厚膜を形成する①一日でライニングを完成させる、この二つがきんぱいリノテックの二様に満足頂いている。

**現実になる業後**  
50年マンションだが、3月という時期は年度末のためか、マンションに関する新政策、答申内容が発表されることが多い。今年にはマンション標準規約の改正案といわれている。平成21年3月には「分譲マンション500万戸時代に対応したマンション政策」の方針について(答申)が発表された。実態状況が未確定にまどめらなれ、マンション(総数)19年(528万戸)、その内築後30年以上63万戸などを知ることができ、活への影響が大きく、組合員の合意が得られず、先送りとなる例がある。

一方では、80年マンションや百年マンションを標榜する管理組合も増えている。業界では最近の長寿命化が進みつつある。数年で施工実績が2倍以上になることは疑いない。

**欠かせない組合員の支持を得やすい工法**  
こうした状況に備え、ライニング工事を成功させた賢明な管理組合も増えている。業界では最近でも最近急激にライニング工法の採用数が増えている。上に増えている。ライニングは、劣化した給排水管を撤去せず、その内側に樹脂で覆う工法である。撤去し新しい管を設置する更新工事と異なる。管周辺を解体せず、解体工事、復旧工事が必要ない。家具の移動も当然不要である。

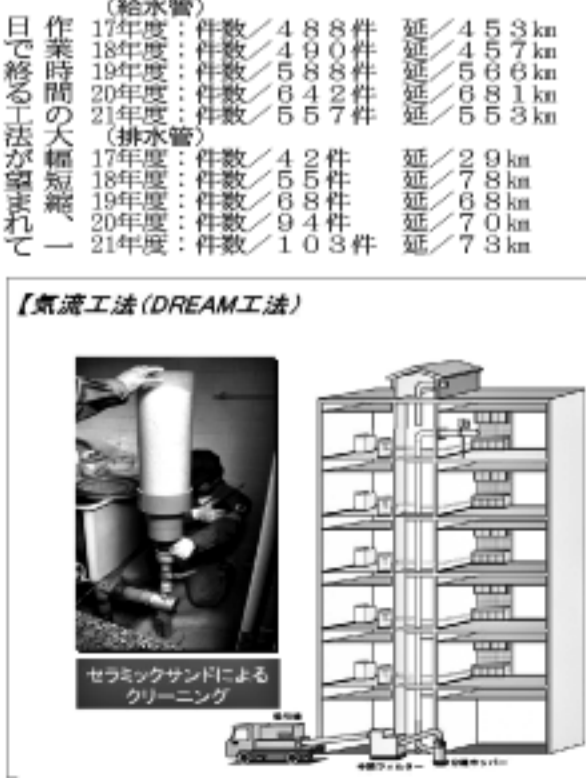
**「マンション再生マニュアル」**は管理組合の必須品だが、一般的な更生工法として、エポキシ樹脂ライニング審査証明工法(既存管内の錆を双方法(ドレン・シャトル・ライニング)は、一日で厚塗りのライニング工事を完了させる。同社は、給水管、雑排水管のいずれも即日復旧を実現した。朝8時半頃に入室し準備作業に取り掛かり、午後3時頃ライニング検査後各排水口を復旧し、温風を流す。温風によってライニング塗膜の硬化が促進され、約2時間後には硬化し、その後完成検査を経て夕方6時頃には引き渡し完了する。

**【気流工法(DREAM工法)】**  
大技術目標であった。これを実現している。堅管、横管の同時施工にも対応

一日で終わる利便性と均等、平滑な厚塗りの安心感に加え、注目に値するのが施工実績である。毎年安定して伸び続けている。事後トラブルなどが皆無ともいえる証である。

管更生工事施工実績 (特定非営利活動法人日本管更生工業会調べ)

年度	給水管	排水管
17年度	4,456件	2,767件
18年度	4,568件	2,880件
19年度	4,568件	2,767件
20年度	4,568件	2,767件
21年度	4,568件	2,767件



# 情報INDEX

- ★役員なり手不足に第三者任せの動き始まる 第三者管理を依頼したマンションや検討中の管理組合の例。(1/26産経)
- ★内窓なく、複数世帯で発注 マンション内で複数の世帯でまとめれば、メーカーなどに値引き交渉できる利点がある。(1/28読売)
- ★トステムのサッシ、防火基準外 全国約1万棟で使用されているアルミサッシが防火基準を満たしていなかったことが国土省の調査でわかる。(1/31読売)
- ★中古住宅再評価 立地が魅力、価格に納得。大手仲介会社の取引件数は約10年間で1.5倍と増え、国もリフォーム費用の助成制度をスタートさせ、プームを後押ししている。(2/2産経)
- ★高齢者の見守り手厚く 東京都各区が見守り事業を相次いで拡充。杉並区では区内高齢者のうち約1万人を対象とした自宅訪問を7月から始める。板橋区は高島平団地内の全高齢者を対象に聞き取り調査を開始。団地に特化した施策は全国でも珍しく他の自治体にも取り組みが広がりそうだ。(2/8日本経済)
- ★「近所と親しい」2割弱 千葉県が県内5地区5団地で55歳以上の人が住む約6千世帯を対象に昨年8月、アンケートを実施。近所との付き合いは、あいさつ程度(38.5%)と立ち話し程度(38.1%)、親しく付き合っているとしたのは17.6%にとどまった。(2/9朝日)
- ★多摩ニュータウン、再生へ協議の場 東京都多摩市は新年度、都と都市再生機構の三者による協議の場を設立する。(2/9東京)
- ★太陽光発電など東京都の住宅向け補助、目標の半分以上 4万戸への普及を目指したが、申し込み件数は1万5000件強。(2/10日本経済)
- ★住宅用火災警報器普及、全国63%にとどまる 全国4906万世帯のうち警報器が設置されているのは3119世帯だった。総務省消防庁の調査で分かる。(2/12読売)

## ぶっくがいと

「滞納管理費等の法的対応マニュアル」(財)マンション管理センター

管理費等滞納トラブルの解消の一助となるよう、滞納状況に応じた督促方法及び法的対応の手順等について実務に即して解説するとともに、関連書式例等を掲載。定価2,000円(税込)送料80円。申込はFAXかHPで同センターへ。FAX03-3222-1520、http://www.mankan.or.jp/、問合せTEL03-3222-1535



「かわらぬ三芳野団地」(か)の参加者の声。

昨年の主な取り組みとしては、国土省の「マンション等安心居住推進事業」に「超高層マンションの長期修繕計画と大規模修繕」が採択されたこと、「マンション改修見積」と題して耐震設備調査会からの出版など。



「グリーンタウンニュー・ス・344号より」子どもサポートフェスティバルを開催

2月28日東京・港区芝パークホテルに於いて2011年度定時社員総会並びに講演会を開催。同会は3年前に一般社団法人となり、今総会が第3期目となる。



# 広がる食材宅配サービス

### 孤立を防ぐコミュニケーションツールとして注目

近年、高齢者対象とした食材宅配サービスの需要が高まっている。食材宅配サービスは、材料そのものや下ごしらえした食材、完全に料理済みのものなどを自宅まで届けるサービスで、これまで高齢者に限らず、仕事や子育てに忙しい家庭や病気による食事制限のある人などに広く利用されているが、ここ数年で利用者の高層者などが増え、民間事業者をはじめ、スーパー、コンビニチェーンや一部の医療法人などでも新規参入の動きがみられるようになった。

経済産業省も地域のスーパーの閉店や商店街の衰退などで日常の買い物に困る高齢者など、いわゆる「買い物難民」について重要視し、支援策を提言する報告書を発表している。報告書では車などの移動手段も無く、身障りなど高齢者も、購入するより利便性もあるが、手に入りにくい無農薬野菜や無添加食材、産地直送など味や品質管理にこだわった食材を運ぶことができる。

・半分調理済みの食材  
皮むきや下味などの下ごしらえが済んだ食材を宅配する。材料にあったレシビ付きのサービスなどもあり、調理時間の短縮や生ゴミの量を減らせるメリットがある。

・調理済みの食材  
完成品の食材が宅配される。専門家によって栄養バランス、カロリー管理など、しっかりと考え作られているものが多く、病気による食事制限のある人や日常の調理が困難な高齢者の利用にメリットがある。

・調理前の食材  
野菜や肉など、調理さされていない生の食材を宅配する。スーパーなどで利用者の安全確認を行うところもある。「ま」

近な家族の手助けも得られず、食品などの買い物に困る高齢者は全国で約600万人と推計され、過疎地域だけでなく大都市近郊の団地などでも深刻化していると指摘されている。実際、エレベーターが無く、バリアフリー化されていない集合住宅などでは、体力の落ちた高齢者が重い買い物を持つて上がることは困難な状況だ。このような中、高齢者の日常の手助けになる、同時に安全確認にもつながる食材宅配に注目が集まっている。

サービスの内容は各社様々だが、提供される食材は大きく分けて3つの種類に分けられる。

・調理前の食材  
野菜や肉など、調理されていない生の食材を宅配する。スーパーなどで利用者の安全確認を行うところもある。「ま」

・半分調理済みの食材  
皮むきや下味などの下ごしらえが済んだ食材を宅配する。材料にあったレシビ付きのサービスなどもあり、調理時間の短縮や生ゴミの量を減らせるメリットがある。

・調理済みの食材  
完成品の食材が宅配される。専門家によって栄養バランス、カロリー管理など、しっかりと考え作られているものが多く、病気による食事制限のある人や日常の調理が困難な高齢者の利用にメリットがある。

・調理前の食材  
野菜や肉など、調理されていない生の食材を宅配する。スーパーなどで利用者の安全確認を行うところもある。「ま」

ス内容を確認し、お試しサービスなどを利用して自身にあったものを選ぶようにしたい。また、送付料についても各業者によって宅配方法や料金が異なるので事前によく確認すること。

申し込み方法  
インターネットの各社ホームページから申し込み方法やチラシや広告などから会社情報を見つけて、電話、ファクシミリを使い申し込みなどができる。

自治体が公的サービスとして提供サービスを提供する場合もあるが、主に寝たきりや独り暮らしの高齢者、高齢者のみの世帯など日常の食事の調理が困難な場合が対象となる。また、送付料も町村へ問合せが必要だ。

また、食材宅配サービスは、提供メニューによって、賞味期限などの問題で地域によっては利用できない場合がある。サービスを選ぶ際は、自分の地域が利用可能地域かどうかをあらかじめ確認することが必要。

◇  
現在、急速に進みつつある高齢化社会では今後、様々な問題が発生していきるといわれている。中でも毎日の食事の問題は、単身高齢者や高齢者夫婦にとって大きな問題でもある。

このような場合に、食材宅配のようなサービスを利用することによって、食事の心配だけでなく、日常の安全の確認や配達時にコミュニケーションをとることも可能となり、現在、社会問題化している「無縁社会」からの、回避策のひとつと考えられている。

### 主な食材宅配業者のサービス内容

- 【ストーク】  
・低糖・低カロリーメニュー
- 【セブン・ミールサービス】  
・調理済メニュー・惣菜、食品の宅配
- 【ニコニコキッチン】  
・高齢者向け配達
- 【ニチレイフーズダイレクト】  
・糖尿病食の宅配
- 【まごころ弁当】  
・安全確認サービス
- 【ミールタイム】  
・栄養士セレクトセット
- 【ワタミタクシヨク】  
・ヘルシーメニュー、下ごしらえ済みの宅配

## 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、お住まいのすべてが安全・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 companies like 日本ペイント、昭石化工、田島ルーフィング、etc.

給・排水設備(赤水対策他)

加エントリス 会管理社 | 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 various companies like いずみテクノス、NPCパイプライン協会、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

＜NPO日住協早出し情報勉強会＞

マンション標準管理規約・同コメントの一部改正について
日時 3月19日(土) 13時~15時半
会場 NPO日住協本部4階会議室(JR神田駅8分)

会費 日住協会員無料、非会員1000円(資料代含む)、定員25名

内容 国土省は昨年8月から、マンション標準管理規約の一部改正について、学識経験者などからなる「マンション標準管理規約の見直しに関する検討会」で4回の審議を重ね、35条、46条、58条、60条など7カ条にわたる規約、15カ条にわたる同コメントの改正案をまとめ一般からの意見募集(パブリックコメント)を実施しました。3月以降に成案化される見通しですが改正案には、役員等の資格要件を、現に居住する組合員の要件を外す、総会での代理人に配偶者、一親等内の親族を新たに加える、代理人の身分証明書の携行義務、理事長に限定されていた滞納管理費等の請求について、理事会の決議で管理組合が訴訟を進行できるなど管理組合の運営に係わる重要な改正を含んでいます。全国マンション管理組合連合会会長の立場で、検討会委員として、見直し論議に参加した権山精吾・NPO日住協会会長が詳細に解説と背景を説明をいたします。

＜管理組合活動月例交流会＞

テーマ「事務局について」
会員相互の情報交換会 参加無料
日時 3月24日(木) 18時~20時
会場 NPO日住協事務所(神田)

＜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。相談場所=日住協事務所(神田)
●管理委託相談会
3月9日(水) 17時から
管理事務委託契約、管理会社とのトラブルについての相談。
●建物相談会
3月15日(火) 17時から
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
3月16日(水) 17時から
区分所有法・規約、管理上の法律相談など。
●設備相談会
4月13日(水) 17時から
マンションの設備(給排水設備・配管、電気・ガス等)についての相談。

第8回首都圏マンション管理大学
7月10日(日)~8月7日(日)
(毎週日曜、5日間)
会場 LEC総合第一研究所(中野)

※各催しの参加・問合せは下記日住協へ



NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPOH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41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 製菓会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

NPO日住協 春の交流会を開催

NPO日住協は2月22日、ホテル東横(お茶の水)に於いて、会員管理組合、賛助会員、アメリテイ交流会員などを対象とした春の交流会を開催した。当日の参加者は111名。

役員や日頃マンションに関わることや長持ちさせる、建替えという選択肢から再生という選択肢を可能にするもの。3月には全国集として交流を深めた。



NPO日住協の事務職員募集

- 職種/事務全般
年齢/おむね60歳以上
勤務/週3日
資格/1000円 社会保険、労災保険なし
資格/管理組合の理事経験者 word/Excel が扱えること(HP作成できれば尚可)
履歴書(写真貼付)を4月15日迄にお送り下さい。履歴書はお返し致しません。面接日は4月19日(火)予定です。詳細は後日連絡します。
〒101-0041 千代田区神田須田町1-20 製菓会館3階
特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会(NPO日住協) 担当・西山 田03-5256-1241 ※詳細は日住協HPを参照下さい。

購入者をだますマンション販売業者
無料駐車場100%は誇大広告
ある日の全国紙。マンションの全面広告に「無料駐車場100%」の大きな文字。

「朝三暮四」はあまりなじみのない四字熟語だが、中国の古代、王様の生活が苦しくなったので、飼っている猿に食事のドングリを「朝三つ夜四つ」に減らすと言ったところ、猿は不満タラタラ。そこで「朝三つ夜四つ」と同じで、だまして手口だ。
広告の駐車場は機械式。駐車料はタダでも維持費も要する。修理費も交換費用もかかるのは当然。駐車料がタダなら管理費、修繕費立金が増える。駐車を取ればその分だけ組合員の支出は減る。要するに「朝三暮四」と同じです。区分所有者が管理費でまかなわなければならないという国狼と同じようにだまされています。



マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



【Q】 私達のマンションに住んでいるYさんが管理費を滞納しています。管理組合から請求書を送ったところ、Yから「廊下にゴミが放置されているのに管理組合が処理しないので、自分の費用で処理をした。これは本来管理組合がすべきところである。その費用と管理費を相殺すると言われました。このようなYさんの主張は認められるのでしょうか?」
【A】 滞納者に対し管理費等を請求すると今回のYさんのような相殺を主張して支払を拒むケースが時々あります。この主張は一見するともっともしい理由に聞こえます。この裁判(東京高等裁判所平成9年10月15日判決)では本来管理組合がすべき(隣地からマンションの敷地内にびびてきた)樹木の剪定を行った組合員がその費用の償還請求権と滞納管理費との相殺を主張したのである。このような管理費等が典型例として挙げてある。このような管理費等が典型例として挙げてある。このような管理費等が典型例として挙げてある。

【Q】 滞納者に対し管理費等を請求すると今回のYさんのような相殺を主張して支払を拒むケースが時々あります。この主張は一見するともっともしい理由に聞こえます。この裁判(東京高等裁判所平成9年10月15日判決)では本来管理組合がすべき(隣地からマンションの敷地内にびびてきた)樹木の剪定を行った組合員がその費用の償還請求権と滞納管理費との相殺を主張したのである。このような管理費等が典型例として挙げてある。このような管理費等が典型例として挙げてある。

管理組合がすべき廊下のゴミ処理を自分が行ったので滞納管理費と相殺しろとYさんは主張するが…

裁判所は「マンションの維持管理は区分所有者の全員が管理費等を拠出して行うものである。この責任を一部だけで済ませようとするのは、経済的に不公平である。」と判断した。前述したように民法505条1項では相殺を認めないが、但書で「債務の性質がこれを許している」とある。この場合、この限りではない」と規定している。債務の性質が許さないとすることは「お互いに労務を提供する」債務のように現実に互いに履行さなれない目的を達しえないものが典型例として挙げてある。このような管理費等が典型例として挙げてある。このような管理費等が典型例として挙げてある。

管理組合がすべき廊下のゴミ処理を自分が行ったので滞納管理費と相殺しろとYさんは主張するが…

裁判所は「マンションの維持管理は区分所有者の全員が管理費等を拠出して行うものである。この責任を一部だけで済ませようとするのは、経済的に不公平である。」と判断した。前述したように民法505条1項では相殺を認めないが、但書で「債務の性質がこれを許している」とある。この場合、この限りではない」と規定している。債務の性質が許さないとすることは「お互いに労務を提供する」債務のように現実に互いに履行さなれない目的を達しえないものが典型例として挙げてある。このような管理費等が典型例として挙げてある。このような管理費等が典型例として挙げてある。

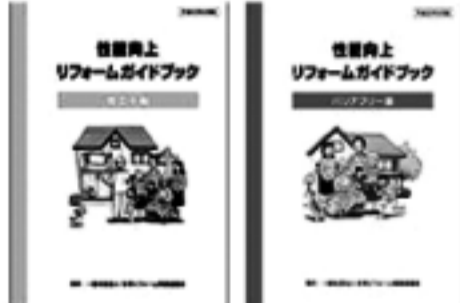
# 自宅で学ぶWEBセミナー 「住宅リフォームの考え方」公開

(社)住宅リフォーム推進協議会のHP

〔パソコン上で閲覧できるデジタルテキスト(一例)〕



住宅リフォームで快適で豊かな暮らし 住宅リフォーム支援制度ガイドブック



住宅リフォームガイドブック(紙) 住宅リフォームガイドブック(電子版)

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会は、今のポイントをつかきやすくなる豊富なデジタルテキストが、後リフォーム需要の高まりが予想されるなか、同協会が主催する「住宅リフォームの考え方」を公開した。このWEBセミナーは、「長寿化リノベーション」を考えた人に見逃さず、消費者には長期にわたる住まいのあり方に関する情報を発信している。 <http://www.j-riform.com>

## Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's 腰痛

春の訪れを感じられる暖かい日が、増えてきました。我が家では、次男が高校の入学試験に無事合格し、ひと安心しているようです。つい最近まで、リビングのテーブルに座っても頭が痛く、出でなかつたように思うのに、いつの間にか見上げられる程に成長しました。



と報告致しました。とりあえず、真面目に4カ月通ったのですが、頭が重い、背中、腰が痛い、手が痺れるという症状は取れず、仕事中は痛み止めの薬がなくては動けず、それでも、調子の良い日もあ

### むち打ち症に悩む私だが本に載っていた整骨院で全く違う治療法に出会った

るので、一新一退しながら、日々、凄いでいました。しかし、それが、私の体の中を、いとも無いたくしてしまっていたのです。重い体を動かして、書店で

むち打ち症に悩む私だが本に載っていた整骨院で全く違う治療法に出会った。これには、頑張り過ぎた結果です。先生に、「痛いというの、身体を休めるといい。骨のだから、休まないで駄目だよ」と言われていた。休むのが怖かった。事故直後、休んだのは、一週間だけ、仕事が進められなかった。あんなに休んでいい、こんなには休んでいい、よかったです。でも、身体が元気でないと駄目ですね。

と報告致しました。とりあえず、真面目に4カ月通ったのですが、頭が重い、背中、腰が痛い、手が痺れるという症状は取れず、仕事中は痛み止めの薬がなくては動けず、それでも、調子の良い日もあ

そして、現在は1カ月が経ち、ようやく筋肉の治療に入りましよという段階まで進みましよ。これは、頑張り過ぎた結果です。先生に、「痛いというの、身体を休めるといい。骨のだから、休まないで駄目だよ」と言われていた。休むのが怖かった。事故直後、休んだのは、一週間だけ、仕事が進められなかった。あんなに休んでいい、こんなには休んでいい、よかったです。でも、身体が元気でないと駄目ですね。

## エコマーク

### 鉄道輸送表示「エコレールマーク」

消費者はお店で商品を購入する際、その商品がどのような輸送手段で運ばれてきたかについては、通常、知る事ができない。このため、企業が努力して環境にやさしい鉄道輸送に積極的に取り組んでも、一般消費者にはその努力が見えにくい。そこで、環境にやさしい鉄道輸送によって運ばれているものかどうかを一般消費者に知らすため「エコレールマーク」が平成17年5月に誕生。認定の基準は①認定商品/500km以上の陸上貨物輸送のうち30%以上鉄道を利用している商品。②認定企業/500km以上の陸上貨物輸送のうち15%以上鉄道を利用している企業。昨年11月現在認定商品120品目、認定企業67件。他鉄道貨物協会運営。



# 排水管更生工事の決定版!

難しい横主管まで確実に塗装! ~だから、高耐久で経済的~

## モバイル・ハイブリッド工法 誕生!

吸引・ピグ・そして「回転噴射」。施工箇所毎に最適化された、3つの工法を組み合わせる「モバイル・ハイブリッド工法」



ここが違う

M・H工法が採用した回転噴射工法は、排水管ライニングで最大の難点であった横主管天井部を、確実に塗装することが出来ます。従来工法に比べて耐久性が高いため、トータル管理コストが抑えられ、管理組合様や管理会社様に喜ばれること確実です。

回転噴射装置の動き



M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)は、いずみテクノスが独自に開発した電子回路付き先端塗布装置(回転噴射ユニット)と巻き上げ装置を主軸に、老朽化した雑排水管を取り替えることなく隠らせる全く新しい排水管更生技術です。雑排水管の共用部の配管内を吸引ピグや回転噴射ユニットでビニルエステル樹脂(ガラスフレーク入り)をライニングすることで、極めて均一な塗膜を形成します。また、専有部の配管内は吸引気流で塗膜を形成させることにより他階への塗料の吹き出し等のトラブルを解消し安心、確実なライニングを実現します。

M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)の特長

- ① 工事は一日で終了・引渡し可能
- ② 更新工事に比べ経済的(更新工事の約50%)
- ③ 優れた塗膜耐久性\*
- ④ 熱湯(90℃まで)もOK、食洗機の高温水にも対応
- ⑤ 先端塗布装置で横主管天井部、エルボ部分も確実に塗装

\* (財)化学物質評価研究機構による物性、剥離、色褪、耐熱、衝撃等の試験評価済み



いずみテクノス株式会社 URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

本社: 〒167-8555 東京都杉並区設楽4-32-5 埼玉営業所: 〒363-0008 埼玉県本木市敷2-7-4 志木営業所: 〒226-0021 横浜市都筑区北八町1103-1 千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町217-5

お気軽にご相談ください。

03-3393-2537 (FAX.03-3391-2424)

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)
南砂住宅8号棟	東陽町	歩7分	S50	2LDK+N	59.92	2,030
南大沢学園南側の丘	南大沢	歩13分	H11	3LDK	95.39	2,400
山崎第2団地	町田	歩15分	S51	3DK	58.03	800
貝取団地	水戸山	歩10分	51	2LDK	54.38	1,030
ホームタウン鶴牧	唐木田	歩6分	H01	3LDKS	96.73	2,500
福毛海岸3丁目団地	福毛海岸	歩12分	S43	3DK	47.99	540
牧の原団地	新八柱	歩7分	50	2LDK	48.85	560
千葉NT副都心第4住宅	白井	歩8分	56	2LDK	56.82	520
大山口団地	西白井	歩7分	55	4LDK	97.18	1,000
内野南第2団地	千葉NT中央	歩18分	63	3LDK	77.68	790
南大和住宅	成増	歩9分	45	2LDK	48.93	670
若葉台第2住宅	若葉	歩15分	55	3LDK	69.75	600
東鷺宮ニュータウン駅前通り	東鷺宮	歩5分	58	3LDK	77.76	900
東鷺宮ウエストハイツ	東鷺宮	歩12分	H06	3LDK	82.11	760
かわつるグリーンタウン新鶴	鶴ヶ島	歩5分	S59	3LDK	81.26	690
ガーデン山団地	三ツ沢下町	歩5分	41	2LDK	45.43	1,280
くみさわ東ハイツ	戸塚	歩10分	48	3DK	51.54	720
市ドリームハイツ	戸塚	歩20分	49	3DK	56.22	830
県ドリームハイツ	戸塚	歩20分	49	3LDK	67.50	870
六ツ川台団地	弘明寺	歩6分	43	2LDK	64.07	700

※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/>

## 2世帯近居という暮らし方

2世帯近居という暮らし方に対し2世帯近居という暮らし方が注目されている。同省が行った調査では、親世帯と近居している既婚者世帯は52%にのぼり、将来の意向でも世帯で1時間以上かかる電車では、45%が近居を望む結果となった。

近居のメリットのひとつは、普段はそれぞれの家族がプライベートを保ちつつ自立して暮らし、一方の近隣に住まいを移すなど様々な状況で、これからの暮らし方の選択とご検討ください。

## 集合郵便箱

### 言葉は正しく

言葉は正しく使ってこそ相手に正確に伝わるものだと思う。少し前の話になるが、テレビ番組で「社長の飼っていたハムスターがおしくなりました」と、これを最上級の敬語にせよという問題が出た。そもそもペットの死をおしくなりになると表現すること自体疑問なのにMAX敬語(番組上の表現)では、「お隠れになった」が正しい表現とされていた。それも某国立大学の言語学

### うらやましい 共同浴場付き

会社勤めしていたとき、忙しい、時間がないを理由に家事はほとんど手抜きだった。いざ退職したら時間はあるものの体力の衰えもあり、日常の家事が億劫になってきた。

共同浴場付きのマンションがあるのだが、うらやましい。お風呂は毎日温泉水。昔の銭湯みたいに、世間話もできて孤死も減るのではないだろうか。(千葉市・TK 62歳主婦)

### 爽やかな朝の挨拶

朝、T恤出しに行く途中、前方から丸顔の可愛らしい朝顔が、おはようございますと挨拶して来た。大人の朝顔を、自分も挨拶して来た。自分も挨拶して来た。自分も挨拶して来た。

### 4名様プレゼント

福島の近くにある蕎麦屋「数伊豆本舗」から、だるまの福枝入れを4名様プレゼント！小さなだるまが食卓の上でいつも貴方の幸せを見守ります。但し、お店で陣列していたもので、※福枝は付いていません

## 公園遊具あれこれ



### ジワジワ前屈

体を前方に倒す前屈ストレッチ運動ができる器具です。足をまっすぐに伸ばし、目盛盤に沿って体を前傾させていきます。自分のペースで無理なくでき、座った姿勢なので安心して行えます。定価320,000円(税別、送料及び工事費等別) 資料提供/日都産業(株)

### お店紹介

「数伊豆本舗」は、以前は東京・京橋0円は、あの美容家の佐伯チズさんご推薦の美肌食。ランチときは周辺肌食。ランチときは周辺肌食。ランチときは周辺肌食。



料亭のような店構え。3月の予約は完売、次

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

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/>

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

草加旭町住宅管理組合 工事見積参加業者募集

所在地 草加市旭町3-3  
建物概要 PC造・RC造5階建て16棟 380戸、管理棟、給水施設  
工事内容 躯体改修、旧塗膜の除去ケレン、タイル補修、シーリング改修、外壁等塗装、金物等改修、鉄部等塗装、防水改修、オプション工事  
工期 H23年9月～24年2月  
参加条件 ①資本金総合建設業・管理会社5億円以上、改修業者は1億円以上②完成工事高20億以上(過去3年間平均)③同等規模の分譲集合住宅改修工事の元請け実績3件以上④請負金額1億5000万円以上の元請実績6件以上⑤建設業許可⑥東京都・埼玉県いずれかに本社・支店・営業所の有資格者10名以上⑦大規模修繕の現場代理人経験が3現場以上の有資格者が現場代理人担当、又現場代理人を含め現場監督員4名常駐  
提出書類 ①見積指名参加届②会社概要(※指定書式)③会社案内・沿革④経営事項審査結果通知書⑤法人税納税証明書(過去3年間)⑥会社概要の書式は前8生設計事務所にて配布。下記アドレスにメールにて請求  
hasseiare@ybb.ne.jp 担当:近藤  
提出期限 平成23年3月10日(木) 正午まで(郵送又は宅配にて)  
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

エグザガーデン大規模修繕工事 見積参加会社募集

所在地 八王子市みなみ野5丁目19番1号、2号、3号  
設計・監理 市谷鈴木哲夫設計事務所  
建物概要 SRC造11～14階建て3棟、総住戸数400戸、H11年竣工  
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 H23年9月～24年5月  
見積参加条件 ①資本金1億円以上②直前年々間完成工事高30億円、分譲マンション改修工事高15億円以上③過去5年間に分譲マンション改修工事(随東園内に限る)の1現場工事契約額1億円以上の工事か、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(詳細は、参加要領の資料を下記にて入手)参加要領資料配付 3月7日(月)から市谷鈴木哲夫設計事務所にて配付(必ず事前に電話連絡の事)  
提出期限 4月4日(月)必着 ※郵送か宅配のみ受け  
問い合わせ・資料提出先 〒162-0041 新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A 有限会社鈴木哲夫設計事務所(担当:高橋) 03-3204-1530  
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

快適な暮らしを求めて

# アメニティ

- 今月の紙面**
- 1面 日住協第9回通常総会開催案内
  - 2面 新マンション事情、工事事例
  - 3面 食材宅配、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
  - 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。

## 限られたスペースを有効利用 ロフト造作でもう1部屋 子供部屋や夫婦の寝室確保

3月、宿題のない「春休み」は子供部屋のリフォーム工事を行うには絶好のチャンス。新しい部屋で新しい学年を迎えられ、気持ちにもスイッチが入る。今回は限られたスペースをアイデア満載のリフォームで親も子供もいきいきとする空間に改装した事例をいくつか紹介。

### 2段ベッドの仕切り 兄弟の部屋

東京・Bさん宅

リビング横の元和室をリノベーションした2人兄弟の部屋。新しい扉を付け、兄弟が会話できる壁にリフォーム。子供部屋の真ん中に2段ベッドを造作し、2段ベッドを仕切りとして左右を振り分け2室を設けた。それ

それベッドの下には引き出し収納、サイドには洋服が掛けられるクローゼットも造作。間仕切りには引き戸付きの小さな窓を付け、兄弟が会話できる壁にリフォーム。この部屋は兄弟のコミュニケーションを大切にしている。費用約500万円、工期約40日、内容／2段ベッド造作、ロフト造作、水廻り改修、無垢パイン貼り。



上段ベッド使用の子供室2。引出し収納やクローゼット完備の2段ベッド



下段ベッド使用の子供室1。仕切りの壁には引き戸付きの小窓を付けた

ず、ある程度程度上がってから現場で寸法調整をして、細心の注意を払った。まるでジャン

グルジムの様な2段ベッドに子供たちは大喜び。

【データ】築10年マンション、リフォーム面積約70㎡、費用約500万円、工期約40日、内容／2段ベッド造作、ロフト造作、水廻り改修、無垢パイン貼り。



### 家族のフリースペース リビングにロフト造作

神奈川・Kさん宅

家族の団らんがテーマ。リビングルームを拡大し、子供がよじ登れるロフトを造作。姉妹の遊び場にもなる家族のフリースペース登場。

【データ】築28年マンション、リフォーム面積約60㎡、費用約450万円、工期約60日、内容／間取り変更、L型キッチン交換、ロフト造作、壁の珪藻土塗布と塗装、床無垢パイン材フローリング貼り、納戸造作。

**指揮者の役割**

指揮者は行っています。マーチのように単純な拍子の曲については、出だしの切っ掛けがあれば、後は太鼓などがリードしているだけで、その後の指揮者の切っ掛けはほとんど不要といってもよいのです。ところが、4分の4拍子の次に8分の5拍子が突如出てくると、拍子の変化が激しい曲に関しては、その都度の切っ掛けが必要になります。

### 美しく生きるための音楽

14

「音楽の切っ掛け」

もう一つの指揮者の役割として、作曲家の意図を汲み上げて解釈して深める、いわば楽想を練って、それをオーケストラのメンバーに伝える必要があり、楽想の切っ掛けを伝えるために指揮者をするというところが、非常に大きな役割であり、こちらの方が8割の仕事ではないかと思えます。ですから、同じ曲でも指揮者が変わると、演奏が少しずつ違うのが普通です。例えば、ベートーヴェンの交響曲第5番、いわゆる「運命」。タタタタタタタタタタタという、やはり同じ感じの場合もあります。音符はまったく同じなのですが、指揮者の楽想の違いが、いかにその成果を奏するかの違いです。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
  - 日住協インターネットホームページ URL: http://www.mansion-karikumiai.or.jp/
- メンテナンスと住み替え
  - マンション・メンテのホームページ URL: http://www.mansion.co.jp/

**設計・施工**  
株式会社トラスト  
TEL 045-903-6308  
www.trust-reform.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 協会でW保証**

**安心の20年保証**

4層サンドイッチ構造!!

既設管  
P-C-G ライニング

P-C-G ライニング  
ハンマーテスト

審査証明第0402-A号

**P-C-G 47 特許工法**

おかげさまで創業47年 特定商標登録

※下記の仕様はP-C-Gの特許及び専用装置ですのでP-C-Gに許可なく使用することはできません。

P-C-Gでは最新の機材を駆使してお客様の大切な財産をお守りしています。

株式会社 P-C-G テクニカ

東京都葛飾区北品川5丁目7番14-405号  
本社 東京都葛飾区北品川5丁目7番14-405号  
支社 名古屋市天白区原1丁目1234番地 (P-C-Gビル)

無料電話 0120-812-032

ホームページアドレス http://www.pcgtxas.co.jp