

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

Amenity

集合住宅管理新聞

発行所
アメニティ編集室
(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
年間料3,700円・郵便振替00120
-2-58598 © 東京新聞社・複製

第343号*

2011年(平成23年)

4月5日(火)

www.mansion.co.jp/

マンション管理組合役員をどのように選んでいますか？ 役員の手不足 役員資格要件とその具体例

役員の手不足

管理組合はその執行機関である理事会の役員が「その成り立つ」といってもよいでしょう。しかし、役員の手が足りない、不足しているなどということが叫ばれています。組合員の高齢化がその一因という意見がある一方、若い人たちが主に入居しているマンションでは、その人たちの管理意識がほとんどないという相談も持ち込まれています。多くの場合、分譲マンションに住んでいるという意識をあまり抱いていない事に加え、管理会社任せの体質がその根底にあるのも事実です。

役員になる仕組み
区分所有者であっても役員になれる仕組み
さいたま市のA管理組合では、かねてから役員を確保することが必須であるという考えがありました。役員になったのは、規約を改正した人が忙しくて出席できなかったため、その妻を代表して出席させた。その妻は、役員になることには本人が出席、また、その次は妻が出席するといった、まるで親睦団体の会合の様相だったのである。



エニシダ (金雀児)

マメ科の半落葉低木

地中海沿岸に分布し、日本へは17世紀に渡来。金色の蝶の形の花が細い枝に並んで咲く。てうが金の雀が連なるよ名止まらな形からついた。開花は4～5月。写真は「オペニエニシダ」



〈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
- ◆東日本大震災被災状況 3面
- ◆管理組合お役立ちメンテナンス 4面
- ◆読者投稿欄 7面
- ◆リフォームに関する調査 8面
- ◆日佳協働し案内 5面
- ◆論議・巨大地震に思う 5面
- ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆公園公社中古住宅相場価格 7面

この役員資格要件の緩和によって、区分所有者でない妻や子供が役員になり、実際に活躍するようになったのです。これを、親族なら誰でもよいとする、住んでの意見が真向から異なることになり、マンションの事情をわかっていない役員になるという不都合が生じてしまいます。そこで理事会は、一住戸から一人の専任した役員を確保することを決めました。

役員の手不足
役員資格要件とその具体例
この役員資格要件の緩和によって、区分所有者でない妻や子供が役員になり、実際に活躍するようになったのです。これを、親族なら誰でもよいとする、住んでの意見が真向から異なることになり、マンションの事情をわかっていない役員になるという不都合が生じてしまいます。そこで理事会は、一住戸から一人の専任した役員を確保することを決めました。

役員の手不足
役員資格要件とその具体例
この役員資格要件の緩和によって、区分所有者でない妻や子供が役員になり、実際に活躍するようになったのです。これを、親族なら誰でもよいとする、住んでの意見が真向から異なることになり、マンションの事情をわかっていない役員になるという不都合が生じてしまいます。そこで理事会は、一住戸から一人の専任した役員を確保することを決めました。

視滴

わが国の記録上最大という東日本大震災★何よりもまず、被災者へのお見舞いと犠牲者への御悔やみを申し上げます★今回の超巨大地震でつくづく感じるのは危機管理の問題★NPO日佳協は、この危機管理の重要性を訴えてきた。今回は、巨大な国家的規模の危機管理への直面である★被災地域の住民が沈んで冷めた外、肝心の国や関係機関の不手際には正反對の声を聞かせる★

東日本大震災でお亡くなりになった方々のご冥福をお祈りするとともに、被災された皆様にお見舞い申し上げます。一日も早く復旧されますよう祈り申し上げます。
集合住宅管理新聞「アメニティ」

大阪ガス エンジンリングが開発の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。

ア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。
●ご請求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 きんぱり リノテック

本社 〒551-0002 大阪市大正区三軒家東2丁目13番28号
TEL06-6556-0801 FAX06-6556-0803
〒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

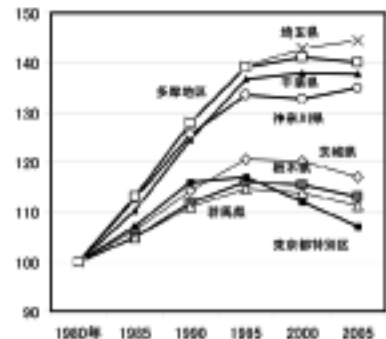
業界初のISO認証取得
JIS 90 9001 JIS 9002
JAB 65 Accreditation
10年保証

事業所の従業者数動向から都市を考える 漂流する東京大都市圏、船の行き着く先を聞きたいが船長が誰やら

松本 恭治

新 マンション事情

<40>



地域別従業者数動向

平成22年に実施された国勢調査結果の速報が公表された。17年の結果に比べて全国で0.2%の増加だから、まだ本格的な人口減少は先の話のようである。最も人口増加したのは東京の4.7%で、最も減少したのは秋田のマイナス5.7%であった。人口減少はまだ先のようにも見えるが、15〜64歳の生産年齢人口に限定すれば既に多くの都道府県で減少傾向が顕著となっている。働く人が減れば経済規模が縮小する恐れがあり、新規住宅需要は停滞か縮小に向かうと考えるのが自然である。

ところで図は関東地区の地域別従業者数動向を示している。製造業の工場がマシソン用地として買収され次々高層ビルに生まれ変わったことによる。元請けの大企業工場が閉鎖されれば、下請工場は仕事もなくなり倒産、売却がドミノ倒しのごとく連鎖する。そこに外部から特別区に流入し、特別区内で事業所が

減れば隣接地域に流出が促進されても良いはずだが、そうならない理由はいくつもある。工場が分譲マンションに転化する中でマンション居住者が増えた地域が少なくない。当該地域では法人税収入が住民税、固定資産税に変わるのだから経済的にはプラスされる。さらに無職な工場が一軒されるのだから歓迎する者も少なくない。但しストラキされた工場従業者の雇用関係は広範囲に拡散する。製造業の従業者が第三次産業に転職するのは大変苦勞するが、中高年であれば失業する。猛烈に超高層ビルが建った地域は新たな雇用を創出するが、同地的であるし、失業者救済とリンクしない。23区に比べてみれば従業者は大きく減り始めている。高齢化が進めばなお再生論議は再開事業区域だけの収支計算に過ぎない。

特別区に隣接する多摩地域+周辺3区は1995年以降は停滞気味だが、95年以降は停滞気味である。いずれ高齢化に伴って従業者は低下する。特別区との依存関係を見る。特別区を常住地とするものが外部に出て従業者数は減少し、一方外部から特別区に流入し、特別区内で事業所が

減れば隣接地域に流出が促進されても良いはずだが、そうならない理由はいくつもある。工場が分譲マンションに転化する中でマンション居住者が増えた地域が少なくない。当該地域では法人税収入が住民税、固定資産税に変わるのだから経済的にはプラスされる。さらに無職な工場が一軒されるのだから歓迎する者も少なくない。但しストラキされた工場従業者の雇用関係は広範囲に拡散する。製造業の従業者が第三次産業に転職するのは大変苦勞するが、中高年であれば失業する。猛烈に超高層ビルが建った地域は新たな雇用を創出するが、同地的であるし、失業者救済とリンクしない。23区に比べてみれば従業者は大きく減り始めている。高齢化が進めばなお再生論議は再開事業区域だけの収支計算に過ぎない。

特別区に隣接する多摩地域+周辺3区は1995年以降は停滞気味だが、95年以降は停滞気味である。いずれ高齢化に伴って従業者は低下する。特別区との依存関係を見る。特別区を常住地とするものが外部に出て従業者数は減少し、一方外部から特別区に流入し、特別区内で事業所が



「新鶴団地」は埼玉県鶴ヶ島市と川越市に跨る。かわつるグリーンタウン新鶴団地

第2回目の大規模修繕工事 住環境改善工事も実施

入居11年目の平成8年実施の第1回目の大規模修繕工事以降、平成11年に屋上防水全面改修工事、平成15年に鉄部塗装工事を実施した。又、入居13年目頃から、アルミ製手摺柱脚部躯体にアンカー金物の腐食による不具合が発生して対応してきた。

当初の修繕計画では、第2回目大規模修繕工事は12年目の平成20年に予定していたが、管理組合の意向で平成22年実施に延期した。2年間の延期に当たっては2度にわたる設計事務所による事前調査により決定した。

1、団地概要
「新鶴団地」は埼玉県鶴ヶ島市と川越市に跨る。かわつるグリーンタウン内の旧公団分譲団地のひたひたに、昭和60年入居RC造5階建10棟280戸の規模であり、P.C造10棟のUR都市機構賃貸団地と給水施設等一部施設を共用している郊外型集合住宅である。

2、第2回目大規模修繕工事実施概要
入居11年目の平成8年実施の第1回目大規模修繕工事以降、平成11年に屋上防水全面改修工事、平成15年に鉄部塗装工事を実施した。又、入居13年目頃から、アルミ製手摺柱脚部躯体にアンカー金物の腐食による不具合が発生して対応してきた。

3、管理組合の取り組み
管理組合には長期修繕委員会が組織されているが、別に大規模修繕委員会を立ち上げて、理事会と合同で取組んだ。

4、住環境改善も視野
管理組合には長期修繕委員会が組織されているが、別に大規模修繕委員会を立ち上げて、理事会と合同で取組んだ。

5、工事を完了して
第2回目大規模修繕工事は完了し、住環境が大幅に改善された。また、鉄部塗装工事により、鉄部の腐食が防止され、建物の耐久性が向上した。



階段床樹脂シート貼り



集合ポストの大型化

かわつるグリーンタウン新鶴団地第2回大規模修繕工事

【設計・監理】
一級建築士事務所
秋建築設計事務所
千葉県四街道市みそら3-10-7
TEL043-432-3039

【施工】
三井住友建設グループ
SMCリフォーム株式会社
東京都中央区佃2-1-6
TEL03-4582-3402

かわつるグリーンタウン新鶴団地

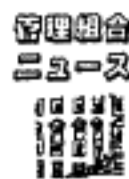
情報INDEX

- ★マンション2棟共同建て替え 野村不動産が東京・白金台で築41年の白金台マンションと隣接する築28年のクラウン白金台を解体し34階建てのマンションに建て替えるプロジェクトに乗り出した。(2/22日本経済)
- ★長周期揺れに震度表 超高層ビルなど大型構造物への影響が懸念されている「長周期地震動」を巡り、気象庁は来年度、専用の「震度」導入へ向けた検討を始める。(2/22毎日)
- ★中古販売に認定制 国交省は2011年度から優良物件だけを売る業者に国が「お墨付き」を与え、消費者が安心して中古住宅を買えるようにする。(2/27日本経済)
- ★急務! 「高層難民」対策 東京都や各区などが独自に対策を準備中。中央区は防災倉庫を進めるなど積極的な取り組み。(3/2毎日)
- ★「買物弱者」支援に熱 各地で企業等が支援。横浜の高齢者が多い公田町団地ではNPOが市を開催している。国や自治体なども補助金等で応援。経済産業省は昨年12月に「買い物弱者支援マニュアル」を公表。(3/3産経)
- ★アクティブシニア向け住居続々 自立した中高年を対象とした住宅の開発が進む。ジムやダンスホール、アトリエなど趣味や運動、語らいの場をあらかじめ併設。(3/3産経)
- ★単身マンション、女性の支持強 購入の中心は20代後半~40代前半までの女性。平均面積40㎡、広い台所、防犯性など人気。(3/4日本経済)
- ★中古住宅に一括保険 国交省は中古住宅の売買を活発にするため、4月にも新しい保険を導入する。別々に掛けていた中古購入とリフォームを一括保証するのが特徴。(3/10日本経済)
- ★東日本地震、世界最大級 3月11日に発生した地震は、マグネチュードを8.8から9.0に再修正。世界でも過去4番目の大きさ。(3/11各紙)
- ★計画停電でエレベータ閉じ込め 埼玉県のマンションで。約1時間後に救出。(3/16朝日)



「マンション再生法」制定の必要性を訴えた。集会には全国から管理組合関係者約100名が集結。集会に先立って、参議院議員会館において、政府与野党議員との議員集会も開かれ、夕方の集会には4名の議員が参加し、意見表明を行った。

マンション再生法制定をめざす全国集会開催 NPO全国マンション管理組合連合会は、3月9日、日本教育会館で、マンションに改修を行い長く住み続けられるための法制化を求める全国集会を開催し「マンション再生法」制定の必要性を訴えた。集会には全国から管理組合関係者約100名が集結。集会に先立って、参議院議員会館において、政府与野党議員との議員集会も開かれ、夕方の集会には4名の議員が参加し、意見表明を行った。



マンションの大規模修繕を手掛ける専門工事業者で組織される、一般社団法人マンション計画建築施工協会の神奈川県支部設立報告会が3月5日、ホテル・キャメロットジャパンで開かれ、関係者ら約80名が参加した。支部設立は全国に先駆けて初。初代支部長には榎大和、代表取締役の佐藤正道氏(写真)が就任した。また、マンション計画修繕工事の表彰制度「マンションクリエイティブリフォーム賞」についての説明もあった。



マンションの大規模修繕を手掛ける専門工事業者で組織される、一般社団法人マンション計画建築施工協会の神奈川県支部設立報告会が3月5日、ホテル・キャメロットジャパンで開かれ、関係者ら約80名が参加した。支部設立は全国に先駆けて初。初代支部長には榎大和、代表取締役の佐藤正道氏(写真)が就任した。また、マンション計画修繕工事の表彰制度「マンションクリエイティブリフォーム賞」についての説明もあった。

東日本大震災発生 首都圏でも広範囲に被害

3月11日に東北地方、太平洋沿岸を中心に発生した東日本大震災は、津波による水没や建物被害、火災などが多数発生し、日本中を混乱に陥れた。死者、行方不明者は2万人を超え、避難所に身を寄せている人は25万人以上に及んでいる。首都圏でも交通機関が麻痺し、街には帰宅難民が溢れ、首都機能停止が現実のものとなった。激しい揺れは都内の建物にも被害をもたらす。天井の崩落や駐車場倒壊などで死亡者も出た。多くの集合住宅でも断水や停電などライフラインへの被害も発生。未だ復旧作業に追われる建物もある。地震当時の集合住宅での被害状況や対応について以下緊急取材した。

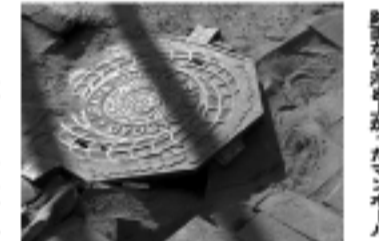


地面の隆起や地盤沈下で路面が割れ、電話ボックスは大きく傾いた。=新潟安



湾岸沿いでは液状化被害が 首都圏の集合住宅の被害状況は現在のところ建物の壁にヒビが入ったり、一部設備などに被害があったが、構造そのものの大きな被害はみられていない。

ただし、東京湾岸沿いの建物では、地震によって地盤の砂と水分が分離して水が地面まで上がっている、いわゆる「液状化現象」が起り、給排水管の破損などで断水する事態に陥り、ライフラインに大きな影響がでた。特に大きな被害を受けた、千葉県浦安市では、現状も、断水と下水道使用制限、ガス供給停止の地区が多く、いたる所で復旧作業が急ピッチで進められている。



階下から湧きあがったマンホール

また、液状化による取付した、新潟安の取付は、道路が液状化により傾き、路面の地割れも多く見られ、今回の地震規模の大きさを表していた。

浦安市日の出の築22年、630戸の住宅では、約50%の住戸が被害を受けた。特に大きな被害を受けたのは、約50%の住戸が被害を受けた。特に大きな被害を受けたのは、約50%の住戸が被害を受けた。



液状化により路面が約50%陥没。下水道管が破損し、今も断水中だ。現在、仮設の給水施設で給水対応しているが、完全復旧には半月ほどかかる予定だという。



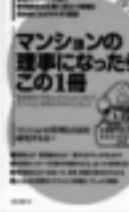
また、原子力発電所事故の影響で行われている計画停電についても、同地区は停電実施のグループに入っており、日中街を覆いつくす状況。被害にあったマンションでは住民が撤去した大量の泥砂が現在も敷地内に積み上げられていた。

浦安市日の出の築22年、768戸の住宅は、やはり液状化により路面が陥没し、下水道管が破損。10日間給排水が使用できなかったが現在は復旧している。断水中は市が用意した給水車から水を供給。また敷地内の井戸の水を煮沸して希望者のみに使用。トイレは市が用意した10カ所の仮設トイレで対応した。

ぶっくがいと

「マンションの理事になったらこの1冊」
マンションの管理と自治を研究する会著
自由国民社発行

理事長経験者にリサーチして「行事での挨拶に困った」「住民間のトラブルに驚いた」「理事の年間行事のカレンダーとあいさつ実例」や「大岡裁きによるトラブル解決集」も掲載。現実的な対処法、すぐに役立つことを豊富なイラストで解説。定価1680円(税込)



Chemitech 株式会社 ケミテック
〒241-0802 横浜市都区上川井町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」で新品以上の防錆性能を、「金具更新」で機能向上し、お住まいの音障が安全・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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事 (専門大手), 防水・塗料・防カ水, 販材.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水設備 (赤水対策他), 架スアンレス, 会管社, エタレバ, 工電事, 手サツ, 改玄閣修.

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。

(お問い合わせ) アメニティ編集室 ☎03-3666-1973
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

<第8回首都圏マンション管理大学>

4月1日から受講受け付け
 日時 7月10日から8月7日までの毎日
 曜日 (7/10、7/17、7/24、7/31、8/7)
 会場 LEC総研第一研究所(東京・中野)
 主催 NPO日住協

講師陣には、法律、建築、管理などマンションに係わる第一線の講師を迎え、マンションの法律、運営、管理、大規模修繕、コミュニティの5分野で、カリキュラムを組んでいる。講座では、ノンフィクション作家で、「狙われるマンション」などの著書がある山岡淳一郎氏が「マンションの再生」のテーマで講演するほか、田辺邦夫・マンションリフォーム技術協会会長が「長期修繕計画の作成」、マンション管理士の三井一征氏が、長年のマンション相談の体験から具体的な事例を紹介、マンション管理センター・主任研究員の廣田信子氏が、最近とくに重視されるマンションのコミュニティ形成について講演する。また、管理費滞納問題の対応を石川貴康・弁護士、管理規約の改正の方法を名古屋清秀・マンション管理士が講演する。昨年から、時間のない方のために特例として、特定講座の単位受講を認め、受講の幅が広がった。単位受講は、ことしも受け付ける。受講料は19,500円。単位受講は1講座2000円。問い合わせは、NPO日住協まで。ホームページでも講座内容などを公開。

<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
 日時 4月28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級建築士、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。相談される方は事前に電話下さい。

相談場所=日住協事務所(神田)
 会員無料、一般5千円

- 設備相談会
 4月13日(水) 午後5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。
- 建物相談会
 4月19日(火) 午後5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
 4月20日(水) 午後5時から
 区分所有法・規約、管理上の法律相談。
- 管理委託相談会
 5月11日(水) 午後5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。

※各催しの参加・問合せは下記日住協へ



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 製薬会館3階
 電話 03-5256-1241
 F A X 03-5256-1243
 http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

東日本で発生した巨大地震に思う

一瞬、ダメか
 3月11日に発生した東日本巨大地震は、日本観史上最大の巨大地震であり、その被害は莫大なものとなっている。自宅やマンションに向かっていた時、ぐわんぐわん揺れた。直におさまるだめかと、仕事を続けていたがいつもと違う。妻は外にでも逃げようと言った。妻も多分同じだ。ドアのノックを叩きようとする。でも、震度は5弱程度だったのだ。というときは、首都圏に大きな揺れがあるのでは、早く逃げようと思った。



6強に備える
 共用廊下から、他の様に同事務を続けていたがいつもと違う。多分、多くの人が手がなぐてはならない。一瞬の行動である。家の中に安全地帯をつくったのだ。というときは、首都圏に大きな揺れがあるのでは、早く逃げようと思った。

組織力強化と訓練
 管理組合や防災組織の行動は、どうだったかを振り返っておきたい。筆者のマンションでは、たまたま反響である。ハンドマイクを使い、チラシを至急作成して全戸配布し、火災発生時の注意喚起を行った。これが精いっぱいだった。もっと、組織力で動けなければと思う。

【回答者】
 NPO日住協方技術者
 一級建築士 近藤 武志
 A 東日本大震災で、マンションの被害として多いのは、エキスパンション・ジョイント金物の破損・スレであると思われる。横に長い建物やL字型

NPO日住協
 通常総会開催
 全ての議案可決
 NPO日住協第9回通常総会が3月27日(日)、中央区立総合スポーツセンター(東京・中央区)で開会された。

平成23年度の方針として「分譲マンション5000世帯の管理に支援の検討・研究などを進め、自主・自立・主体性を保持する施策の検討」も必要とした。また、総会に先立ち、3月11日に発生した、東日本大震災で亡くなった



電気・ガスのグレードアップで研修
 NPO日住協は2月19日、江東区・亀戸文化センターで、「電気容量・ガスのグレードアップ」研修会を開催し、管理組合役員など17名が参加した。



が、事例をもとに、増量工事の準備、手順などについて説明した。住民からの要望の分析など事前準備の重要性を強調し、住民の合意形成、増量後の対応などについて具体的に説明した。工事後、アンペアをアップした住戸は30%ほどだが、いつでもアップできるといふ安心感が大きいとした。

マンションの建物
 Q & A
 「建物相談会」から



Q 東日本大震災で、開放廊下床・壁のエキスパンション・ジョイント金物のスレや、スチール製手摺のエキスパンション・ジョイント金物がコンクリート手摺壁に当たったことによる、コンクリートの破損やひび割れが見られます。外壁の金物やコンクリート破損部が落下すると危険な箇所は、撤去しました。地震による不具合部を補修するか、新しいものに改修するか、どちらにしたらよいのでしょうか。また、なぜこのような金物が取り付けられているのでしょうか。

の建物では、温度変化による伸縮や、地震によるゆがみで無理な力が部分的に集中します。このような鉄筋コンクリート造のマンション等では、コンクリート構造体を複数に分割します。複数の分割された建物の開放廊下では、階間を通行できるようにするため、金属板で覆います。これが、エキスパンション・ジョイント金物です。建物の階間には、大地震時に建物の構造体が衝突しない距離とし、現在では、建物の高さの1/100の間隔が取られています。

巨大地震でエキスパンション・ジョイント金物が破損 補修と取替え、どちらにしたらよいのか?

エキスパンション・ジョイント金物の破損等の不具合を、補修するか改修(取替)するかの判断は、不具合の状況や箇所数、建物の階間、どのような材料(スチールかステンレスか)を使用し、どのような取付方法で施工されているのかを総合的に検討することが必要です。

M9.0の大地震

浦安市では市域の4分の3が液状化被害

(3面の続き)

千葉市美浜区、高浜南

地区の住宅では、田内地の道路や芝生に液状化で大量の泥が発生。地盤沈下により、階段入り口の土台コンクリートに亀裂が生じた。管理組合はすぐに被害状況を調査し生活に支障がない事を確認。現在工事業者の手配が困難なため、改めて詳細な調査を行い新年度の事業として修繕を行う予定だという。

建物設備や外周設備に被害も

千葉市川市福栄の築37年、151戸の住宅では、高層階に亀裂が生じ、現在修理中。給水に影響はなかった。また、各戸のボイラータンクの傾きにより水漏れ被害も発生した。2基あったエレベーターは地震直後停止したが、管理員がその場で復旧。住人の閉じ込めもなかった。同住宅はちょうど、大規模修繕工事中の隣接はあったが、水だったのが工事に支障はな

るのを待ちました。利用者さん達が怪我をしたり、体調を崩したりしたらどうしようかと心配でしたが、帰宅するそれぞれの家の安全を確認し、地震の影響で洗滌する水道を、戸を掛け合せて全

その後、テレビの報道等、の事に追われて動揺していたので、とても恥ずかしく感じました。自分達も各地で揺れを感じ怖い思いをしたはずなのに、他人を思いやる気持ちのある事に感激しました。

その後、長男の大学も全てが休止になり、次男の卒業式もなくなりました。でも家族4人が、毎日、顔を合わせ温かい食事を食べる時、そんな日常がどれだけ贅沢で幸せな事だったのかと誇ります。子供達も、今、僕たちに何が出来るのだろうか。と私に被害の状況を知る中で聞いてきます。それは、私にもわかりません。悲しみ、絶望感が理解出来るなんて事、申し訳なく言えません。現在、出来る事をやるしかありません。皆で、頑張る事です。

ただ、最上階は32階というところもあり、揺れはかなりあり、専有部では家具を固定する器具によって壁を破損した住戸もあったという。

千葉市川市福栄の築37年、151戸の住宅では、高層階に亀裂が生じ、現在修理中。給水に影響はなかった。また、各戸のボイラータンクの傾きにより水漏れ被害も発生した。2基あったエレベーターは地震直後停止したが、管理員がその場で復旧。住人の閉じ込めもなかった。同住宅はちょうど、大規模修繕工事中の隣接はあったが、水だったのが工事に支障はな

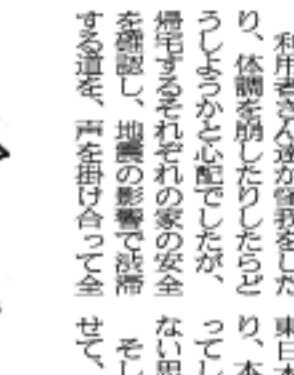
また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

Mrs.タエコのマンション物語



あらゆる生命の恵みに溢れ希望に満ちる季節の春が訪れました。進学、就職と希望が夢に向かって膨らませる。そんな素敵な時を過ごすはずでした。

それは、何の前触れもなく突然やって来ました。私は、職場で施設の利用者さん達とかなり激しい揺れを感じました。車椅子の方が前後に激しく移動し、慌ててブレーキを確認し、押さえて揺れが止ま

その後、テレビの報道等、の事に追われて動揺していたので、とても恥ずかしく感じました。自分達も各地で揺れを感じ怖い思いをしたはずなのに、他人を思いやる気持ちのある事に感激しました。

その後、長男の大学も全てが休止になり、次男の卒業式もなくなりました。でも家族4人が、毎日、顔を合わせ温かい食事を食べる時、そんな日常がどれだけ贅沢で幸せな事だったのかと誇ります。子供達も、今、僕たちに何が出来るのだろうか。と私に被害の状況を知る中で聞いてきます。それは、私にもわかりません。悲しみ、絶望感が理解出来るなんて事、申し訳なく言えません。現在、出来る事をやるしかありません。皆で、頑張る事です。

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて



皆が希望に向かう春だった
巨大地震で卒業式中止
日常生活の贅沢さ分かる

その後、テレビの報道等、の事に追われて動揺していたので、とても恥ずかしく感じました。自分達も各地で揺れを感じ怖い思いをしたはずなのに、他人を思いやる気持ちのある事に感激しました。

その後、長男の大学も全てが休止になり、次男の卒業式もなくなりました。でも家族4人が、毎日、顔を合わせ温かい食事を食べる時、そんな日常がどれだけ贅沢で幸せな事だったのかと誇ります。子供達も、今、僕たちに何が出来るのだろうか。と私に被害の状況を知る中で聞いてきます。それは、私にもわかりません。悲しみ、絶望感が理解出来るなんて事、申し訳なく言えません。現在、出来る事をやるしかありません。皆で、頑張る事です。

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて

また、取材の途中、関東各地の浄水場で放射性ヨウ素の検出が発表された。各自自治体が発表される水道水の飲用を控えるよう呼びかけを行ったこと、対象地域の管理組合では対応に追われて



公園遊具もれこれ

2人以上で遊ぶシーソーは、協力し合うことの大切さを学ぶ最初の遊びとなります。写真のシーソーは地面と接触しないので狭み込みの心配がありません。座部は耐候性ゴムを使用。動物シール付き。定価300,000円(税別、送料及び工事費等別)資料提供/日都産業㈱



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



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

“水廻りの総合病院”

給排水設備の専門工事会社

給排水設備の専門工事会社

住居テクノサーブは清潔で安全な水の確保のために在野グループが40余年にわたり、培ってきた高度な技術と経験を生かし「水廻りの総合病院」として、多様な住居のニーズにお応え致します。何なりとご用命下さい。

東京都指定水道工事店
住居テクノサーブ株式会社
本社: 東京都大田区羽田5-1-13 電話 (03) 3743-7311
東京支店: LCS営業部 東京都大田区羽田5-1-13 電話 (03) 3743-4251 FAX (03) 3743-2249

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	役員資格要件とその具体例
2面	新マンション事情、工事事例
3面	巨大地震、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

リフォームをしたいと思ってる人は65% でも見積書等に不安や情報不足を感じている人多い

(社)住宅リフォーム推進協議会が調査



本紙が掲載する専有部 (第7回住宅リフォーム分)のリフォーム事例記事 潜在需要者の意識と行動を「見」になった読者から「聞」く調査)を持ち家「いつかの時のために」に居住する30歳以上の男性になる記事はスクラップ 女(1万1200件)に実して「います」「リフォーム 3月に発表された調査結果によると、リフォームを希望する人は、時期が未定の潜在層も含めると65%以上見をいただくことが多る。10年以内のリフォーム意向がある層は約2割。このほか、これを裏づけるような調査結果が発表された。また、リフォームを検討している人のうち無作為調査結果が発表された。 1947年に築地にカムバックした後、全ヨーロッパを舞台に大活躍した大いなる名画を博しました。今年には20世紀を代表する指揮者、ウィルヘルム・フルトヴェングラーの生誕125周年です。彼は1888年ベルリンに生まれ、36歳の時にベルリン・フィル第3代常任指揮者になります。つい最近出た彼の21枚組のCD集の中の、ブラームスのヴァイオリン協奏曲(長調を聴いています。ヴァイオリンはメニヒン。60年もの録音です。録音技術は劣るものの、音楽そのものの完成度は非常に高く、合奏からメニヒンのヴァイオリンが抜け出てくるような存在感が立つほどの演奏で、劇的で、物語を感じます。(原部 伸一 エッセイスト・写真家)

フルトヴェングラー

ナチスとの関わり、様々な支配が音楽界にも及ぶようになり、フルトヴェングラーは、ナチスから目を付けられませんが彼は、「政治と音楽は無関係」と主張しつつ「音楽家にとっては自由な国も奴隷化された国もないと私は考えます。ワグナーやベートヴェンが演奏される場所では、人間は自由なのです。私が偉大な音楽を演奏したままに、それがヒトラーの支配下にあったとしたら、それだけで私はヒトラーの代弁者となるのでしょうか。偉大な音楽は、むしろナチスの無意味と非情さに対するもので、私にはヒトラーの敵になるのではないのでしょうか」と言っています。戦後、これがナチスへの

美しく生きるための音楽

15

見積書の見方が分からなかったら

財団法人住宅リフォーム・紛争処理センターでは、「見積書の見方が分からない」などといった相談に一般建築士の相談員が無料で電話で応じる「住まいのダイヤル」を開設。国から唯一認められた住宅相談の専門窓口で、リフォームの相談以外にも欠陥住宅、住宅部品の不良・欠陥、シックハウス症候群、住宅購入時のアドバイスなど住宅に関する相談に応じている。電話相談窓口「住まいのダイヤル」0570-016100(10時~17時、土日祝日除く)

専有部のリフォーム・カビ・結露・防虫対策・その他の修繕等についてお問い合わせ、「意見、相談」は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

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](http://www.mansion-kanrikuai.or.jp/)
URL=http://www.mansion-kanrikuai.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](http://www.mansion.co.jp/)
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



株式会社 **P・C・Gテクニカ** (創業昭和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/名古屋市中天区東1丁目1224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>

おかげさまで創業47年 特定建設業 **P・C・G 47** 特許工法 専業証明技術

※下記の技術はP・C・Gの特許及び専用技術ですのでP・C・Gに許可なく使用することはできません。

※P・C・Gでは最新鋭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。