

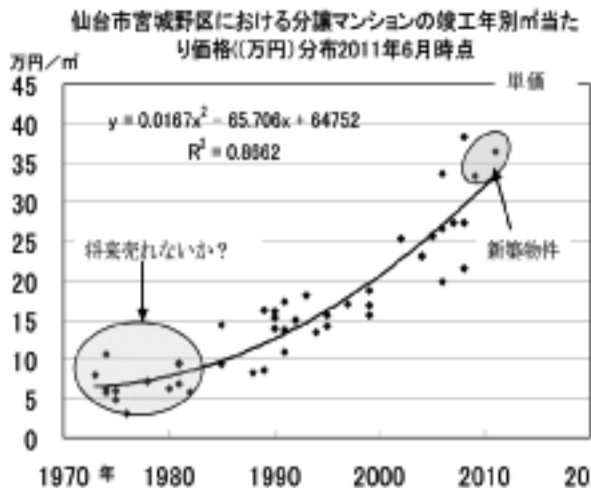
東北の震災から浮かび上がるマンションの存続条件 被災がなくても正常に生き残れないマンション群

松本 恭治

社団法人高層住宅管理業協会の会員が東北6県で受託している1612棟のうち81.2%になんらかの被害が生じているが、全体として騒動または損傷が82.44%に及んだと言われている。このニューズである。とは言え大規模な補強・補修が必要な「中破」が28棟1.6%、タイル剥離やひび割れの補修が必要な「小破」は283棟で17.2%、外見の損傷が殆どない「軽微」が1024棟62.4%、被害なしが309棟16.8%、津波による1階部分の被害は12棟、地震動による不同沈下や埋設物の損傷は81棟である(東日本震災復興新聞2011年6月24日)。自主管理または会員以外の管理物件の状況は不明だが、被害の程度は多分大きく変わらない。東北は東京や関西の大都市圏に比べて耐震基準で建てられた物件が多い

「この修繕費を徴収した原因と考えられるが、それでも太平洋岸の市町村に多く建てていたから考えざるを得ない。もし震災が直撃したら各管理組合の再建能力、再建を可能にする社会環境があるかは疑わしい。市街地の人口密度を示す尺度としてDID(人口密度)があるが、それによると神戸市に比べ仙台市の人口密度は極めて低く、地価も格段に低い。このような都市では良好な再建住宅地が形成される反面、マンションの値下がりを実に速い。

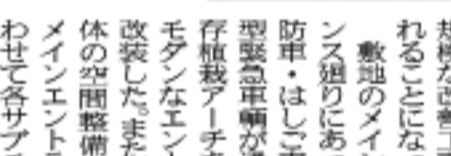
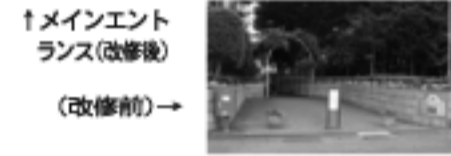
図は全国不動産情報・賃貸住宅情報検索サイトから抜き出したデータを基に仙台市宮城野区に限定して竣工年別のマンション単価分布を示した。この急激な値下がり、ことごとく急激に値下がりすることや、採掘データは広信価格だから、実際の契約価格はそれを若干下回る可能性が高いが、借り台状態は変わらない。12年程度で単価は半減するが、この速度は東京圏の3倍弱で、車社会の群馬県と同程度のスピードである。群馬県で筆者が調査した結果では低価格化するほど住宅所有者の滞納が増え、競売発生頻度も高まる。適正管理を進める上で障害になりやすく、修繕放棄の管理組合が多かった。仙台市が群馬県と異なるのは委託管理方式が多く、いずれも



「この修繕費を徴収していることである。一見良いことのように見えるが、修繕費と無関係に価格低下が進むのだから、事態はむしろ群馬県より深刻だ。古いマンションの魅力が低下しつつあるのは致し方ないが、新築物件の1/10の価格に下がるようでは社会的に必要住宅になっても同然だ。一体どんな理由がそこに潜んでいるのだろうか。価格分布から見ると耐震基準の変更はさしたる影響はなさそうだが、大量消費社会は使い捨て文化を生み出したが、住宅まで対象となれば次は都市が使い捨てにされる恐れが増す。産業界は労働者を増やしてはいるが、労働者を使い捨てにしているのだからとやむを得ない。このことと値下がりしたマンションが地震災害で大破した場合は、住民は多額の負担をしてまで再建する力はない。今回、解決策としてマンションから、たまたま中古中古中古を見つけたが、3DKで180万円であった。幸運にも難を逃れたマンションの今後の行方が気になるが、使い捨てを生む本来的原因を私は日本の都市・住宅政策にあると考えている。集合住宅を都市の核として位置づける政策がない。あるのはデベロッパーに都合が良い開発自由だけである。」

マンション概要

ガーデンシティ狭山は、2棟、498戸からなる郊外型の大規模マンションである。今回の工事は新築後28年目に実施した第2回目の大規模修繕工事であるが、管理組合では資産価値の向上や居住者の定住化を見据え、様々な環境改善工事を実施した。



工事の準備

大規模修繕工事に付帯する環境改善工事という点、高齢者に目を向けたバリアフリー化など、機能としての改善工事を想像することが多い。しかし、マンションの高経年化を助長すると、資産価値の向上や、これからの時代を背負う若い世代に目を向けた住空間の質的改善など、広義の改善工事も重要になる。ガーデンシティ狭山ではこれら二つのことを踏まえ、バリアフリー化などの機能改善はもちろんだが、住空間の質的改善も積極的に検討することになった。そこで工事の計画段階

住空間の再整備にも注力

では、居住者特性、現在の生活に対する要望、将来望む住環境の模範など、管理組合主導の下で「暮らし」に関わるソフト面での改善も実施した。

規画的な改善工事が実施されることになった。敷地のメインエントランス通りには、消防車などの大型車が進入できないよう、大規模型緊急車両が通れない既存植栽アーチを撤去し、モダンなエントランスに改装した。また、敷地内全体の空間整備を視野に、メインエントランスにあわせて各サブエントランス通りも改装し、各エントランスを結ぶブームチップ舗装の遊歩道を新設した。住棟のエントランスホールには手動の開き扉をオートドア化すると共に、近年新築されたマンションにも見劣りしない空間造りを心がけた。その他、段差のストロップ化、手摺の取り付け、照明のLED化、ピロティ空間の改善など、機能とデザインの両立を目標とした多数の環境改善工事を実施した。

住空間の再整備を試みたガーデンシティ狭山の改善工事は、従前の長期修繕を超えた超長期的なマンション保全手法における大きなヒントになるのではないかと考える。(株式会社スペース・ユニオン 一級建築士・藤木 亮介)

環境改善工事

上の詳細なアンケート調査を実施し、精密な情報収集を行うことから始めた。

アンケート調査の結果を基に様々な議論がなされ、外構廻りを中心に大

規模な改善工事が実施されることになった。敷地のメインエントランス通りには、消防車などの大型車が進入できないよう、大規模型緊急車両が通れない既存植栽アーチを撤去し、モダンなエントランスに改装した。また、敷地内全体の空間整備を視野に、メインエントランスにあわせて各サブエントランス通りも改装し、各エントランスを結ぶブームチップ舗装の遊歩道を新設した。住棟のエントランスホールには手動の開き扉をオートドア化すると共に、近年新築されたマンションにも見劣りしない空間造りを心がけた。その他、段差のストロップ化、手摺の取り付け、照明のLED化、ピロティ空間の改善など、機能とデザインの両立を目標とした多数の環境改善工事を実施した。



ガーデンシティ狭山大規模修繕工事

〈設計・監理〉
株式会社スペース・ユニオン
一級建築士事務所
東京都豊島区東池袋1-44-10-1106
TEL03-3981-1932
http://www.spaceunion.co.jp/



〈施工〉
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
東京都港区西新橋3-11-1
TEL03-3433-0503
http://www.kenso.co.jp/

工事が完了したガーデンシティ狭山

情報INDEX

- ★停電でもエレベーター動く 新日本建設が太陽光発電装置と蓄電池を備えたマンションを発売。(5/26日本経済)
- ★地域で野良猫なくそう 船橋市は飼育・管理に関するガイドラインを作成し運用を始めた。(5/28東京)
- ★塗るエアコン売上げ倍増 タイキ工業の遮熱塗料「ゼッフル」が注目。工場の屋根等で実績。(5/28産経)
- ★千葉県が3世帯同居に補助 住宅購入・増改築に費用助成。(6/6東京)
- ★住宅改修で新ポイント制度導入へ 国交省はバリアフリー化や耐震化、省エネ化など含む住宅改修に対し、商品券と交換できるポイント制度を検討。(6/6産経)
- ★高齢化率、過去最高の23.1% 65以上の高齢者人口2958万人。政府「高齢者白書」から。(6/7日本経済)
- ★初の「ガス+太陽光」マンション 発電量の多い日中は給湯などにガスを使用することで「売電」の量を増やす。サンケイビルが7月から武蔵野市で販売。(6/8日本経済)
- ★千葉で広域「再液化化」 87年千葉県東方沖地震に続いて再び発生していたことがわかった。(6/9毎日)
- ★独居高齢者5万人へ緊急キット配布 さいたま市は筒状容器に緊急連絡先等を書いた紙を入れる「緊急時安心キット」を配布。(6/10東京)
- ★液化化救済、自治体で明確 千葉県で被害を受けたのは16市町、独自支援を予定するのは最大100万円を出す浦安市等4市だけ。(6/11朝日)
- ★マンション選び・利便性より地盤の安定性 習志野市内の高台エリアでは大規模物件が即日完売。ベイエリアから「山の手」へ。(6/14読売)
- ★窓を開ける機会が増えそう今夏、ベランダマナーに要注意 ガーデニングの水やり、喫煙などに配慮を。風鈴も人によっては騒音に聞こえることがある。(6/15日本経済)
- ★被災マンション共用部にも補助・厚労省方針 液化化被害マンションも支給対象の可能性有。(6/16朝日)
- ★マンション管理会社、3割が不適正管理 組合へ定期的な収支報告を怠るなど、法令に基づく適正な管理をしていなかったことが国交省の立ち入り調査でわかった。(6/16読売)
- ★江戸川区、液化化被害住宅修復費補助 区が独自に助成。(6/17東京)



「超高層修繕のポイント」長期修繕計画の作成等の報告があった。工程を映像で映す超高層改修工事における「見える化」の実施は管理組合側の評判も高く、信頼につながったとのこと。

「超高層修繕のポイント」長期修繕計画の作成等の報告があった。工程を映像で映す超高層改修工事における「見える化」の実施は管理組合側の評判も高く、信頼につながったとのこと。



第3回総会と懇親会開催

MKS

一般社団法人マンション計画修繕施工協会(略称:MKS)は6月7日、大手町サンケイプラザにおいて第3回定時総会並びに懇親会を開催した。



同会は、マンション大規模修繕工事の専業施工会社団体(134社)で、管理組合との接点多く、「マンション設備改修工事チェックポイントマニュアル」等の作成、「MKS保証システム(保証保険・工事完成保証)」の運用など、実績を重ねている。本年から優良施工に対する「マンション・クリエイティブリフォーム賞」を創設し、懇親会にてその授賞式を行った。

本格的な節電対策元年を迎えるにあたって

東日本大震災から間もなく4か月。福島第一原発の事故により、電力の供給不足と今もなお向き合っている。夏の電力需要期を前に、今以上に効果的な電力の使い方が求められる時代になった。そこで、マンション共用部、専用部の省エネ対策について取材した。

今夏の電力事情と目標抑制率

7月から9月の平日午前9時から午後8時までの時間帯に、ピーク電力需要を抑えることが、企業規模や家庭などの区別無く要請されている。また、地球温暖化防止のための二酸化炭素削減という観点からある課題への対応ともあわせて考える必要があるだろう。

節電対策と共用部 鍵は管理組合

これから具体的な節電方法を挙げていくが、その前に最も重要なことがある。それは管理組合が節電の方針を決定し、継続した取り組みを行うこと。共用部で特に電力を消費するもののひとつが照明。そこで防犯や安全に配慮することが必要だが、必要の無い照明は消灯する。照明の開ききやタイマー設定が出来るものがあるが、仮に今夏を乗り切ったとしても、次の需要期にあたる冬までに電力事情が改善されているとは考えにくい。むしろピーク時の需給が逼迫した状況は、もう数年続くと考えられた方がいいだろう。そこで、目前に迫った夏を乗り切ると、長期的な方法を考え、省エネに取り組むことが必要となる。

電球別の違い

	白熱電球	電球形蛍光灯	LED電球
消費電力	60W	約13W	約6~7W
寿命	約1000時間	約10000時間	約40000時間
価格	100円前後	1000円前後	数千円

※白熱電球と同等の明るさの場合

また、節電に取り組むことにより、方法によっては初期費用が発生するが、節電効果により電気代が削減され、長期的にコストは回収される。これらの事を住民に十分説明し、理解を得ながら省エネを進めていくことが求められる。

節電法 その① 照明
共用部で特に電力を消費するもののひとつが照明。そこで防犯や安全に配慮することが必要だが、必要の無い照明は消灯する。照明の開ききやタイマー設定が出来るものがあるが、仮に今夏を乗り切ったとしても、次の需要期にあたる冬までに電力事情が改善されているとは考えにくい。むしろピーク時の需給が逼迫した状況は、もう数年続くと考えられた方がいいだろう。そこで、目前に迫った夏を乗り切ると、長期的な方法を考え、省エネに取り組むことが必要となる。

節電法 その② エレベーター
エレベーターも消費電力が多いことから、複数台のエレベーターがあるマンションでは、可能であればうち1台を止め、あるいは高層階に住む人にとって、エレベーターは欠かせないことかなら、十分な配慮が必要となる。

節電法 その③ エレベーター
また古い油圧式エレベーターを最新のインバーター方式に更新する場合は、最大約65%もの電力削減につながる。

節電法 その④ 空調
空調も平日午前9時から午後8時までは設定温度を28~30度に設定し、あまりのいない所では電源を切る。ただし無理の法は費用の必要なものがない範囲で、またフィルタが自詰まりすると必要なものについては、国計に電力を消費するため、定期的に(月1、2回)掃除する。

節電法 その⑤ エレベーター
さらに、導入から年月が経過したものはエネルギー効率が悪いため、古いもの(導入から20年が経過したもの)に交換することによって電力を削減することによって費用を抑えた省エネ対策が可能となる。(6面に続く)

ぶっくがいと

「これからのタイル張り仕上げ 外壁リニューアル」

本編監修、タイル外壁リニューアル研究会共著
テツアドー出版発行

外壁タイルの落下防止は、耐震改修と共に所有者にとって大きな悩み。本書は建築基準法12条で定められた定期報告制度をはじめ、調査・診断から、標準的改修工法、大規模修繕工法、リニューアル工事例などを図・表・写真を添えて、分かりやすく編集。定価2100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。



Chemitech 株式会社 ケミテック

〒241-0802 横浜市都心区上川井町 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

企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容	
材料・防水	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 3-3-3 台場70ビル 811F 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。
防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)	化研マテリアル㈱	港区西新橋 2-35-4 第三松井ビル TEL03-3436-3010 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。
	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、構造物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	中村瀝青工業㈱	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㈱	中央区月島 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。
	久野建装	小平市仲町 206 14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1118 (代)	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。
	建設工業㈱	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) 横浜市磯子区磯子 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付 TEL03-3456-3391	【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」という信念を貫きつづける。創業70周年を迎えました。
	三和建設㈱	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakensho.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。
	シンヨ一 ㈱	本社/川崎市川崎区大川町 8 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	1900年(1400)に築かれた「高い品質」と「優れたアフターケア」(現地に似たりリニューアル)で快適性と機能性を追求し、建築のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	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・軸組改修工事。
	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・リフリース工法・セブンCRシステム工法・マスタック工法。
ヨコソー ㈱	本社/横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店/TEL03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて100年、私達は経験と実績を生かし、より良い品質をご提供する工事のプロフェッショナル集団です。	

企業名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容	
給・排水設備(赤水対策他)	いずみテクノス㈱	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2637 営業部 http://www.isumilining.co.jp	住設機器総合商社「鶴小泉」の一角として、設備工事をはじめ25年、新築でも、改修でも、高い技術力を発揮しています。
	NPCパイプライン協会	中央区銀座 1 13 13 中央大和ビル 日米レジ内 TEL03-3743-3770	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	「水周りの改修工事」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なリニューアルをご提案します。
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 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。
	大阪ガスグループ ㈱きんぱいリノテック	新宮区高田馬場 3 35 2 TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214 E-mail: kr-tokyo@renotech.co.jp	ISO9001取得した複数の更生技術と最新の更生技術を組み合わせ、配管状況・居住者負担を考慮して、最適な給排水管改修工事をご提案。
	京浜管鉄工業㈱	新宮区若葉 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。
	建設工業㈱	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 ㈱	東京都品川区五反田 7-22-7 TOKビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscot.com E-mail: mail@ruscot.com	創業110年! 給水管電気誘食のパイオニア「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延長まで延命!
	㈱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「ReedLOW工法」の両方を兼ね備え、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2万戸戸を超えた工事実績。
	日本濺化化学㈱	(本社) 港区虎ノ門 3 2 2 30 森ビル TEL03-3459-0051 03-3459-0051 東京 4 本館 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、採水に伺います。
	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門特化した企業で、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.pcgtxas.co.jp	20年保証の排水パイプライン「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耐震パイプライン」
	㈱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) TEL0467-69-0786 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チライナー工法は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。
	加エントリーステンレス	文京区本駒込 3-27-15185 ビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 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腐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。
会管社	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	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い対応が出来ます。	
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。	
工電事	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。	
手サツ	中野区中央 1-38-1 住友中野板上ビル 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	
改玄閣修	(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HP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間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★

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)
愛宕団地	永山	歩15分	S47	3DK	52.58	830
多摩NT豊ヶ丘5丁目	多摩センター	歩17分	51	3LDK	79.13	1,480
ホームタウン三芳野	永山	歩5分	56	4SLDK	123.84	2,900
清瀬台田住宅	清瀬	歩10分	48	3DK	57.58	480
清瀬旭が丘団地	清瀬	歩10分	42	3DK	51.61	600
高洲第一団地	稲毛海岸	歩8分	47	3DK	51.19	600
高洲第二団地	稲毛海岸	歩5分	51	2LDK	48.99	750
西小中台団地	稲毛	歩8分	47	2LDK	48.93	560
磯辺第一団地	検見川浜	歩8分	53	3DK	51.90	770
千葉NT桜苑老番街	千葉NT中央	歩11分	H06	4LDK	93.22	1,290
かわつるグリーンタウン三芳野	鶴ヶ島	歩6分	S57	3LDK	84.73	650
三芳野グリーンサイド	鶴ヶ島	歩7分	57	4LDK	97.21	1,180
入間早稲田団地	三郷	歩11分	56	3LDK	83.36	1,000
仏子団地	仏子	歩4分	50	3LDK	67.58	630
入間扇町屋団地	武蔵野	歩11分	62	4LDK	90.57	1,280
厚木岡田団地	本厚木	歩15分	54	3LDK	68.82	870
霧が丘グリーンタウン	青葉台	歩15分	55	2LDK	56.81	1,150
上郷西ヶ谷団地	港南台	歩15分	49	3DK	56.44	790
港南台駅前プラザ	港南台	歩1分	60	3DK	61.51	2,490
三枝木台団地	東戸塚	歩8分	42	3K	50.88	400

※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/>

新住宅エコポイントを検討中

国土交通省は、今年7月に打ち切られる住宅エコポイントに代わる新住宅エコポイント制度の検討に入った。これまでのエコポイントは、省エネ住宅の新築や、既存住宅では窓の断熱改修や外壁の断熱改修などのエコリフォームや手すりの設置や段差の解消などのバリアフリー改修を行った際に、一口あたり30万円ポイントが入った。これまでのエコポイントは、省エネ住宅の新築や、既存住宅では窓の断熱改修や外壁の断熱改修などのエコリフォームや手すりの設置や段差の解消などのバリアフリー改修を行った際に、一口あたり30万円ポイントが入った。これまでのエコポイントは、省エネ住宅の新築や、既存住宅では窓の断熱改修や外壁の断熱改修などのエコリフォームや手すりの設置や段差の解消などのバリアフリー改修を行った際に、一口あたり30万円ポイントが入った。

集合郵便箱

役員を経験して得たもの

5月29日の通常総会を待ちまして2年間の管理組合理事の任期を全うすることができました。就任の経緯がくじ引きゆえ、力不足に涙する日もありましたが、たくさんの方々の励ましを賜り、私の人生の中で思い出に残る時間になってくれました。

ある団地の節電対策

テレビのニュース番組で、取手市の尾山台という団地では、節電対策としてクーラーのきいた集会所に高齢者たちを集めてイベントを開催していると放映していた。1カ所を集めれば、各戸のクーラーをつける必要がなくなるので節電になり、かつ高齢者の熱中症を防ぐことになる方もおられると思いましたが、これはコミュニティの形成にはいいかもしれませんが、恐らく逃げ道を探さないと...

夏を迎えるわが団地



築40数年の東京府中「日鋼団地」。先日の東日本大震災にもかかわらず傷ひとつ無く健在。緑いっぱいの夏景色となりました。でも気持ちの中には被災地を傷む心も...。(写真と文=さわとおる83歳男性)

保険の話

「いろは」からわかる
第2回目は民間でいうところの「損害保険」分野での公的補償を確認しますが、まずは代表的な「火災保険」を取り上げます。

「物的損害に対する公的補償」～火災保険

住宅などの物的損害に対する公的補償は小さいのが実情です。なぜなら、個人の財産に国は直接補てんしないのが原則です。しかし例外はあります。今回の東日本大震災のような災害で、多くを失った人に自助努力を求めるとは厳格な力です。しかし例外はあります。今回の東日本大震災のような災害で、多くを失った人に自助努力を求めるとは厳格な力です。しかし例外はあります。今回の東日本大震災のような災害で、多くを失った人に自助努力を求めるとは厳格な力です。

家族と財産を守る

耐震リフォーム

大地震は誰にでもやって来る!!

守山久子

あなたの家は大丈夫か! 既存木造住宅の耐震性をUP!

家族と財産を守る

守山久子

耐震リフォーム

耐震リフォームの成功事例を豊富に収録!

元建築雑誌編集者が、阪神・中越2大地震等への綿密な取材に基づき執筆!

プロが教える地盤調査と地盤改良

安心できる地盤から家づくりは

住宅メーカー・工務店必見! 一般ユーザーにもわかりやすい。

住宅事故の6割は地盤が原因!

地盤調査から地盤保証、住宅瑕疵保証業務までをワンストップで手がける「地盤のプロ」が地盤調査、地盤改良をわかりやすく解説。

前 俊守 著

【四六判・並製 定価1,680円(税込)】

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	期待される新任役員さん
2面	新マンション事情、工事事例
3面	節電対策、情報INDEX
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
7面	住み替え情報、集合郵便箱

築43年公団住宅を 若い夫婦の新居に 全面リフォーム



リフォーム工事を終えてダイニングでくつろぐお二人



結婚式を控えた若い2人は、緑多く環境の良い中古公団を購入し、入居前に自分たちのライフスタイルに合わせた住まいに合わせたインテリアにするつもりだった。

2人の要望は、自然素材、広いリビング、水回りの機能性・設備のレベルアップ、手持ちの家具に合わせたインテリアにするつもりだった。

とつなげて広くし、また寝室となる和室との仕切りを引き性デザイン性を重視し、戸にする事で、生活シーンに合わせて、さらに広い空間にもなるようにした。

洗面台は位置を変更することで、幅広く使いやすさを確保。従来の洗面台があった場所は全くなし、この場所でも、新たな家族の歴史が刻まれる。

築43年の公団がスケルトン(全面)リフォームによって、設備などの機能やデザイン性のレベルアップをはかることで全くなし、この場所でも、新たな家族の歴史が刻まれる。



病気で聴く音楽、前回は気分合った音楽レディを作りましよう、と書いた途端に、不覚にも、筆者自身が週間の入院生活を送る事になってしまいました。その間、心のケアとして助かったのは音楽です。日頃から、愛用のiPhoneに1500曲ほどを入れて持ち歩いていたが、音楽が今回ほど力強く、ありがたい存在に思えたことはありませんでした。具合が悪い時には、重苦しい音楽は一瞬たりとも聴きたくもありませんでした。気に入った曲が聴けると本当に幸福感でいっぱいになる思いがし、聴きながら、心が落ち着いたり、和らぐのがわかるのです。そして、具合の悪さを少しでも和らげるような気分にもなれました。

美しく生きるための音楽

18

音楽で心のケア、ドビュッシーの「デルフの舞姫」や「ヴェール」などの前奏曲は、心を落ち着けて入眠状態に入るには絶好の曲で、随分とお世話になりました。一方、日中の苦しい状態を乗り切るには、ハイデンの「トランペット協奏曲」、モーツァルトの「交響曲40番」や「アイネクライネナハトムジーク」などが最適な聴くクスリとなりました。もっと気軽に聴ける曲ということで、退院後、さらに1000曲を選びました。かつてのイージーリスニングと言われた曲、ポール・モーリア、マント・パニーニ、パリー・フェイスなど、ヨハン・シュトラウスのオーケストラ編成の音がきれいに響く曲などです。ぜひ皆さまも、心の平穏や元気を取り戻すために、音楽レディを準備されることをお勧めいたします。

専有部分のリフォーム・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、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。
TEL03-3666-1973
FAX03-3666-1808



↑モダンなインテリアのリビング
←コンクリートむき出し状態にして全面リフォーム

インターネット・ホームページのご案内
☆マンション管理と管理組合運営のことなら
日住協インターネットホームページをどうぞ!
URL: <http://www.mansion-kanrikuiai.or.jp/>
☆マンションのメンテナンスと住み替えのことなら
マンション・メンテのホームページをどうぞ!
URL: <http://www.mansion.co.jp/>
www.trust-reform.com
63008
TEL045-903-1000

**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
P・C・Gマルチライナー工法
審査証明第0402-A号

株式会社 P・C・G テクニカ
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)

管理組合様・管理会社様
7月27日~29日、東京ビッグサイトで開催の
「管工機材・設備総合展」に出展いたします。
下水道展も同時開催ですので
是非ご来場ください。

豪華賞品が当たる! 招待券の必要な方はP・C・Gにお申し付けください。

好評につき第三弾
7月下旬発売予定

マンガでよくわかる水周りの修繕工事
お客様の御要望により
給・排水管更生から
オゾン洗浄までの
全てを網羅した新刊書を発売!
◎展示会ご来場の方に
無料で差上げます。

ホームページアドレス
<http://www.pcgtxas.co.jp>