

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¥3,700円・郵便振替00120
-2-58598 印刷所: 東京新聞社・複製

第347号*

2011年(平成23年)

8月5日(金)

www.mansion.co.jp/

マンションの防犯

キーワードは「コミュニティの絆」

いま、子どもたちがどこにいても、これでは不審者や犯罪者に出会う。身も心も開放的になり、事故や犯罪など、これらは子どもたちに限らず、大人にも起こる可能性があります。マンションにおける防犯は、その季節、その状態をよく知ることで、いかに犯罪を未然に防げるかを考えてみたいと思えます。

「そのスキ①」 「コミュニティの希薄化」 「そのスキ②」 「設備、施設の過度な依存」 「そのスキ③」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」

「そのスキ④」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」 「そのスキ⑤」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」

「そのスキ⑥」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」 「そのスキ⑦」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」

「そのスキ⑧」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」 「そのスキ⑨」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」

「そのスキ⑩」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」 「そのスキ⑪」 「スキの補修・その他」 「無用者の接近を制する仕組みづくり」



ムクゲ(木槿)

アオイ科の落葉低木で高さは3~4メートル、夏の7月から10月にかけて大きな花が咲き続ける。多くの園芸品種があり、花の色は白、ピンク、紫、赤など。中国原産で韓国の国花となっている。



マンションの花木

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
- ◆給水更新工事事例 2面
- ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆地元完全移住の後悔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
- ◆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 8面

夏休み子どもの携帯電話使用に最大の関心を！

熱成が安全への基礎

観滴



マンション関連の動き

- ・「埼玉の家」子育て応援住宅ローン開始/埼玉県
- ・2011夏の耐震キャンペーンを開催/東京都
- ・改正マンション標準管理規約を発表/国土交通省

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 ISO 9001 JISZ 9001
JAB ISO 14001
10年保証

マンションの震災被害の復旧の可能性を時代と空間の運から考える 神戸のように行かない。東海地震が生じたら復旧困難に

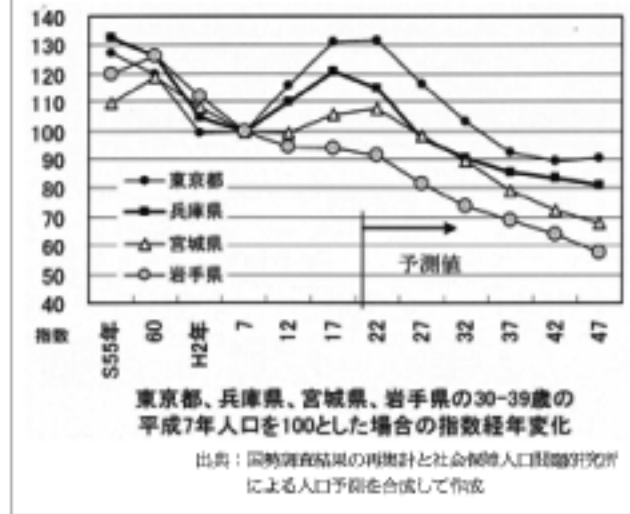
松本 恭治

近年の新規分譲マンションの購入者の6割は30～39歳の年齢層である。この年齢層は7年から17年までの間に人口が1.2倍に増加する。この人口増加が一般的にマンションの販売戸数を押し上げる。22年以降の人口は国の予測値である。マンション販売戸数は、東日本大震災が生じた23年以降の指数はひたすら減少傾向を示す。このように変動状況を示す原因は団塊世代、団塊ジュニア世代、団塊谷間世代が平行移動するためである。

若手層の場合は、団塊ジュニア世代の山が消えたことと7年以降に指数が増加していることとが重なった。原因は若者が地元に残らない進学・就業環境に起因する。兵庫県と東北3県の震災タイムリメントの違いは、兵庫県は震災後マンション購入層が増加したから、協力ペロパラーの販売リスクは少ないものの、東北3県の場合はほぼ震災後購入層の減少による販売リスクが年々大きくなる点にある。

兵庫県でかなり多くの被災マンションが建て替えを優先してきた理由は、地価が高い神戸市や芦屋市などの市街地で被災マンションが大量に発生した点に加えて、震災後にマンション購入予備軍の年齢層が、毎年厚みを増したことが大きい。一方、東北3県では震災後毎年厚みは薄くなる一方だから、建て替え合意が遅れるほど建て替え推進の環境は悪化する。加えて、東北一高い地価の仙

新 マンション事情 (44)



台市青葉区の住宅地地価は神戸市や東京都に比べて格段に低い。20年の住宅地地価は青葉区の場合、東京都青葉区の場合と同程度に過ぎず、宮城野区に至っては、東京と同程度の地価の市はない。地価が低すぎると個々の建て替えが成り立たない。商業地に立地している場合は青葉区はさすがに東北の経済中心地だから、神戸市や横浜市の中心部に劣らない高地価地帯があるが、むしろ法定容積率一杯またはそれ以上の使用の高層建築が多いから等価交換方式の建て替えが可能な事例は限定される。東北のマンションの集中立地で神戸市ほどの被害が生じたことは言うべき。マンションの大規模被害発生は避けられたが、ただし今後のマンション購入層の激減は避けられない。

工事事例 花見川住宅給水管改修工事（千葉県千葉市）
入居42年目に給水管全面更新工事
（その1）埋設給水管と共用部給水管の更新

花見川住宅管理組合では、入居42年目となる2010年～2011年に給水管全面更新を実施した。今回は、「給水管更新工事事例・その1」として、2010年に実施した「共用部給水管更新工事」について掲載します。

なお、専有部住戸内給水管更新工事については「工事事例・その2」として次号に予定します。

団地概要と工事計画
花見川住宅は千葉県千葉市外に位置する、旧公団花見川団地（総戸数7246戸）の中の分譲街区（6・7街区）として、昭和43年（1968年）入居の40棟・1530戸からなる集合住宅である。

給水形態は、花見川団地全体を3ブロックに分けてそれぞれに大型の受水槽と給水塔からなる給

設室内壁への漏水発生と以前に屋外埋設給水管（鋼鉄管）の破損による雨水が発生していたことから、近年大規模地震の発生も予想されており、震災時の給水管破損による断水を避けるために、給水管更新工事を前倒しで実施する検討に入った。2009年に屋外埋設管・制水弁・消火栓・枝管・住戸内専有管についての詳細調査を実施した上で、2010年6月着工して同年12月末までに、屋外埋設管・制水弁・消火栓・棟内共用管（横主配管更新工事は予定通り2010年12月末までに完了した）の更新完了及び2011年1月から同年7月までに全住戸（1530戸）内の専有部給水管の更新完了を計画した。また、約2カ月余り後に、東日本大震災が起きたが、給水管に関しては被害は皆無であった。

2011年1月から同年7月までに実施した専有部給水管更新工事に関する工事事例は次号にて報告します。

管理組合の対応
管理組合では工事期間中は月1回の定例会議を開催して施工者と協議。また、必要事項発生時にはその都度打合せをする。特に、不在住戸及び連絡の付かない住戸の対応等全面的に工事進捗を合わせた。

共用部工事を終わって
2010年6月仮設建物設置準備工事に着手し7月より着工した共用部配管更新工事は予定通り12月末までに完了した。

偶然だったが、埋設給水管を柔軟性のある樹脂管にする更新工事が完了した。



【工事仕様】
・埋設給水管250A以上：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管250A以下：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管100～200A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管50～99A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管25～49A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管15～24A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管10～14A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管5～9A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管2.5～4A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管1.5～2.4A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管0.75～1.4A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管0.4～0.7A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管0.2～0.3A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管0.1～0.2A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管0.05～0.1A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管0.02～0.04A：ステンレス鋼管（SUS304）
・埋設給水管0.01～0.02A：ステンレス鋼管（SUS304）

花見川住宅 給水管更新工事

＜施工/6街区担当＞
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
TEL 03-3433-0506 設備部
FAX 03-3433-0535
http://www.kenso.co.jp/

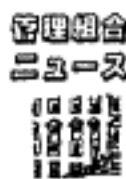


＜施工/7街区担当＞
京浜管鉄工業株式会社
設備・リフォーム事業部
東京都新宿区若葉1-12-5
TEL 03-3358-4873
FAX 03-3358-4876
http://www.keihin-se.com/

＜設計・監理＞ 一級建築士事務所 **秋設計** 千葉県四街道市みそら3-10-7 TEL 043-432-3039

情報INDEX

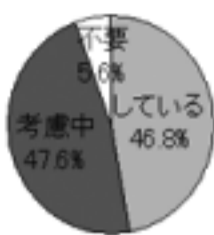
- ★太陽光発電の補助再開 東京都が6月21日から募集。(6/21東京)
- ★地デジ移行まで1カ月 被災3県を除き51万世帯が未対応。総務省推計。(6/24朝日)
- ★地震保険、液状化被災の損害認定拡大 「全壊」認定には従来、建物の傾きが「3度を超える」だったが、これを「1度を超える」に改める。3月11日に遡って適用。(6/27読売)
- ★マンションの街、景観法で守ろう 千葉・幕張ベイタウンで取り組み。自治会、マンション管理組合、商店街などが集まって協議会設立。(6/27朝日)
- ★賃貸住宅の修繕費、契約時に分配明記 国交省が7年ぶりに指針を改訂する方針。(6/29朝日)
- ★一人暮らし世帯初めて3割を超える 2010年国勢調査より。(6/3読売)
- ★被災マンション解体できない 所有者全員の同意に壁。仙台市では少なくとも60棟が全壊。うち2棟が解体を決めた。解体費用は震災特例で市が担うため住民負担はないが、解体については所有者全員の同意が必要となる。建て替えの場合は区分所有法で5分の4以上の定めがあるが、解体については定めがないため、民法が適用される。(7/1朝日)
- ★鉄筋コンクリート建造物、津波基準見直し 大震災で鉄筋コンクリートの建造物が損壊するケースが目立ったことから、国は技術的な基準の見直しを始めた。(7/1毎日)
- ★震災で延期のマンション次々と 5月の都内住宅着工37%増。東京都まとめ。(7/8日本経済)
- ★理想の高齢化住宅とは？各地でまちづくり始まる 柏市「豊四季台団地」、船橋市「高根台団地」での取り組み。(7/10日本経済)
- ★KDDI・東芝など10社連携 次世代省エネ住宅「スマートハウス」の実現に向けて始動。規格統一で異なる機器の管理可能に。(7/21日本経済)
- ★賃貸マンション更新料は有効 最高裁「1年で2カ月分」容認。(7/16毎日他各紙)
- ★家電エコポイント復活検討 省エネ家電の普及を後押し。(7/19読売)
- ★住宅性能、液状化も格付け 国交省は「住宅性能表示制度」の評価項目に、液状化対策も含める方針。(7/21朝日)



「八街区の震災」は、108号号外

東北地方太平洋沖地震で管理組合が住民の被害状況を調査

3月11日(金)に発生した東北地方太平洋沖地震で関東地区でも「震度5強」の揺れがあった。管理組合では早速住民に被害状況調査を行った。



家具の固定

これによると、多くの住民が大きな揺れの判りには、ドアを開け、ガスを止め、室外へ退避したとのこと。また、3階を境として上の階に行くほど物が落ちるなどの影響が出たという。

①地震発生時ほどにいたか「自宅43・6%、団地内7・8%、勤務先29・6%、学校幼稚園5・8%、車中4・4%、電車内0・4%、その他8・4%」

②地震発生時どうしていたか「揺れがおさまるまでじっとしていた21・8%、室外に出た18・3%、ドアや窓を開けた21・5%」

③自宅内の影響「物の位置がずれた23%、棚から物が落ちた25・1%、食器棚の食器が割れた11・1%」

④家具の固定「している48・8%、考慮中47・6%、するつもりはない5・6%」

地デジ完全移行／その後を追う

去る7月24日、58年間続いたアナログ放送が終了(東北地方太平洋沖地震の東北3県を除く)。地上デジタル放送への完全移行が始まった。本紙6月号では、地デジ移行目前の状況について総務省に地上放送課へ取材を行い、若干の問題を抱えつつも準備は順調に進んでいるとお伝えした。そして迎えた24日、一部混乱が起きていたとする報道も見られるが、実際はどのようなのか、改めて取材した。

品薄が続く「チューナーとテレビ」

7月下旬、地デジ完全移行後に訪れた都内の大型家電量販店。テレビ売場には、アナログテレビ「お届けは8月中旬」という貼り紙が目に付く。また、地デジ対応テレビ「お届けは8月中旬」という貼り紙が目に付く。また、地デジ対応テレビ「お届けは8月中旬」という貼り紙が目に付く。

品薄で、今買っても「お届けは8月中旬」という貼り紙が目に付く。また、地デジ対応テレビ「お届けは8月中旬」という貼り紙が目に付く。

品薄は秋まで続くという見方。問合せの中心は高齢者で、地域はアンテナの対応が遅れていた南関東が多いと見られる。同省は、電波の受信状況を確認するために確保していた地デジチューナーを未対応世帯に最大3ヶ月貸し出す措置を発表。また、住民税非課税世帯やNHK受信料全額免除世帯には、7月24日までに申し込みればチューナー台を無償で貸付する支援措置を24日以降も続けることが発表された。



画面の右上に注目!

仮にそのような管理組合があれば、地デジチューナー(0570・07・0101または03・4334・1111)まで対象となる世帯はCATV加入の2409万世帯。画面右上に「デジタル変換」(写真)の文字が出ていれば対象のテレビだ。打ち切りまで3年8ヶ月あるが、直前にあわてる事のないよう注意したい。

した数箇所の管理組合は数年前から地デジ移行の準備を進めており、すでに対応は完了。地デジ移行後も苦情は寄せられておらず、今のところ問題は生じていないようだ。しかし、地デジを全戸受信できる体制は完了したが、各家庭のテレビが地デジに対応しているかまで管理組合で確認していないというところもある。また、小規模なマンションで管理組合があまり機能していないところでは対応が済んでいないところもあるかも知れないという指摘もあった。

7月24日の地デジ完全移行前後に、何もしていないのに写っているテレビもある。アナログ放送が実はまだ続いていると思われられるかも知れないが、実際はまるで異なるので注意が必要だ。電波の受信障害などの理由で、CATVでテレビを見ていたところでは、CATV会社がデジタル信号をアナログ信号に変換して送信する「デジタル変換」サービスを行っている。そのため、買い換えなくてもテレビを見ることができると、同サービスは2015年3月に打ち切られる。対象となる世帯はCATV加入の2409万世帯。画面右上に「デジタル変換」(写真)の文字が出ていれば対象のテレビだ。打ち切りまで3年8ヶ月あるが、直前にあわてる事のないよう注意したい。

残された地デジ対策CATVは要注意

ぶっくがいと
「平成23年度版 はじめて学ぶマンション管理学」
相川真一著 TAC出版発行

「マンション管理士等の受験勉強を本格的に始める前に読んでいただく『学習入門書』として企画・編集しました」とおっしゃる通り、はじめてマンション管理の世界に飛び込む人向けに、法律的知識からマンションの適ひ方、保全面・修繕までを語り口調で解説。はじめて管理組合理事になった人にも参考となる一冊。定価1470円(税込)

集合住宅の長寿命化を計画されている、築30年以上の管理組合様に「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。

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, 給排水設備, etc.

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, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

給排水設備(赤水対策他)

〈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

<浴室床防水&浴室排水設備の改修工法>

日時 9月11日(日)10時~16時半
 会場 江東区亀戸文化センター(カメリアプラザ)JR亀戸駅下車3分
 参加費 1000円(資料代)
 内容
 事例報告「浴室床防水改修工事/高幡芙蓉ハイツ事例」(株)スペース・ユニオン
 新工法紹介「浴室とスラブ下排水管の設備的スラブ上化改修手法」(株)マンションライフパートナーズ
 施工方法紹介①「ショートマルライナー」(株)マルナカ②「浴室排水口の改良及び排水管改修工法」(株)小島製作所③「排水管更生工法」(株)P・C・Gテクニカ
 主催 NPO日住協東京都支部

<諏訪2丁目住宅 建て替え報告会>

日時 10月1日(土)13時~17時
 会場 江東区亀戸文化センター(カメリアプラザ)JR亀戸駅下車3分
 会費 会員500円、一般2000円(資料代含む)
 内容 日本最大規模の建て替えを目指し注目を集めている多摩ニュータウン諏訪2丁目住宅(640戸)の建て替えを報告します。今夏に建物解体開始予定ですが、建て替えへの取組は20年以上に及び「住み続けること」を目指し数々の障壁を乗り越えてきました。建て替え竣工予定の2013年の再入居へ向かって進んでいます。なぜ、実現できたのか、建て替えに取り組む管理組合に限らず多くの管理組合に共通して役立ついくつかの知見が詰まった報告会です。
 (プログラム)
 ①「建替え検討経緯、推進方針」加藤輝雄・諏訪2丁目住宅マンション建替え組合理事長
 ②「合意形成」山田尚之・シティコンサルタント取締役
 ③「施工再建マンションの施設計画、リーマンショックの影響と対応」神保保・東京建物㈱住宅第2事業部室長

<各種相談会>

NPO日住協では各種相談会を定期的に開催しています。相談を希望される方は事前に電話予約が必要です。
 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 8月10日(水)午後5時から
 ●建物相談会 8月23日(火)午後5時から
 ●法律相談会 8月24日(水)午後5時から
 ●管理委託相談会 9月14日(水)午後5時から

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

マンション管理における素人と専門家

先日、ある管理組合役員を対象にした講習会で、マンション管理士が「管理組合の役員は素人なので、マンション管理士などの専門家の助けを得る必要がある」との発言をしていた。確かに、「マンション管理士も存在する」ということは、彼らと管理組合運営において「素人」なのではないか、という主張は「素人」と「専門家」をまったく対立する概念のように捉えすぎているように思われる。そこでは、「素人」もまた、一人の「専門家」であるといえる。管理組合に「素人」が存在するが、それは管理士はと云えば、それはマンション管理士資格に合格した者というだけである。その位置づけも、管理組合等の「助言・アドバイザー」というのもある。その中でも管理組合運営における「専門家」なものが存在する。が、それは管理士とは異なる、それはマンション管理士資格に合格した者というだけである。その位置づけも、管理組合等の「助言・アドバイザー」というのもある。



7月10日に開催したマンション管理士講習会にて、丸山英気先生から「マンション管理士は素人」についてお話がありました。

第7回合同研究会開催



7月26日、都内のホテルで第7回目となるNPO日住協賛助会員並びにアメニティ交流委員会による研究会が開催され、引き続き懇親会があった。当日は26社が参加し、異業種交流やNPO日住協役員と管理組合の動向について情報交換を行った。

諏訪2丁目住宅管理組合に感謝状

7月23日、東京都多摩市の諏訪2丁目団地(1971年入居、日本住宅公団分譲、5階建て23棟、640戸)で、諏訪2丁目管理組合の解散式が行われた。解散は団地の建替えのため。当日は「諏訪2丁目住宅マンション建替事業の取組について、活動経緯と合意形成」と題するシンポジウム後に、加藤輝雄氏(諏訪2丁目住宅マンション建替組合理事長)に、NPO日住協から長年の協力に対する感謝状が手渡された。

第8回首都圏マンション管理大学開講

マンション管理に携わる人のスキルアップを目指す第8回首都圏マンション管理大学(主催・NPO日住協)が7月10日開講した。開講式で挨拶にたった丸山英気先生(千葉大学名誉教授)は「管理大学は、他の管理組合をも含めた組合運営の諸経緯を学び、それが共有・蓄積していくことが大事である。そこに管理組合団体の存在意義がある。管理士も存在する。マンション管理士は素人」についてお話がありました。

【回答者】 NPO日住協協力技術者 近藤 武志
 A 「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」では「専有部分とは区分所有の目的たる建物の部分」とあるだけで、専有部分の明確な法規定は、や戸境壁のコンクリート

Q 超高層マンションに住んでいます。今回の大地震で室内の壁紙が破れてしまいました。内装業者に壁紙の張り替えを頼んだところ、壁紙が破れたのは下地のボードのずれや割れが原因で、下地ボードの取替や補修も必要であると言われました。住戸内開仕切の下地ボードは専有部分だと思いますが、外壁面や戸境壁面の下地ボードも専有部分でしょうか?

マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



超高層マンションの戸境壁の下地ボードは要注意

躯体の内側に張られた下地ボードも専有部分となり、戸境壁をコンクリートで造らず、金属の骨組みを組み、その両側にボードを張り戸境壁としている場合があります。この場合は、この下地のボード(両側から枚重ね張り等)により戸境壁の耐火性能や遮音性能、防火区画機能を確保しています。
 性能確保のためのボードの厚み・規格・工法等にも細かく基準が定められています。
 このような戸境壁は、壁紙の下地ボードも共用部とするべきと考えます。
 各専有者が上記各性能が確保できないボードや工法で張り替えてしまうと、耐火性能・遮音性能等が維持できなくなり、建物全体が違法建築物となるからです。
 戸境壁がコンクリートでない建物かどうかは、建物の竣工図や建築確認通知書などで確認するか、販売会社・元施工会社に確認してください。

またも団地で火災 独居高齢者が被害

先月7月2日土曜日、JR南船橋駅近くの若松2丁目団地(1969年入居、旧日本住宅公団分譲、5階建総戸数576戸)で火災が発生した。午前10時38分頃、16号棟1階の住戸から出火。3DKの和室部分15平方メートルが全焼。この住戸には70歳の男性が一人で生活。一人で浴槽に溜めた水で消火にあたったが逃げ遅れ、一酸化炭素中毒で倒れたようだ。他の住民に被害は無かった。夕方に火の始末が火災パコで始末が火災

火元は1階住戸



原因と見られている。勢いを増す火に消火器では対応できず、管理組合が火災を知ったのは、団地の清掃員からの通報を受けて。管理組合関係者が火災現場に駆けつけたときには、団地の住民数人が消火器で消火活動をしていたが、すでに火は部屋で倒れたようだ。他の住民に被害は無かった。夕方に火の始末が火災パコで始末が火災

ことになった。午前10時50分頃5台の消防車が到着。消火活動にあたり、当日は晴天にも関わらず、ベランダに洗濯物が干されていたことで、火が引火して隣戸の室内に燃え広がることも無く、上階のベランダが焦げた程度で済んだ。また消防車の放水による水濡れも心配されたが、火元が1階で、隣戸への延焼もなかったため、大きな被害はなかった。保険加入直後の火災

Mrs.タエコのマンション物語

暑い日が続いています。東日本大震災以来、電力の削減が続いており、職場でも冷房の温度を高め設定するようになりまして。朝、出社すると汗、暑い、暑いと言ってますが、毎日、一番で出社する私は、冷房嫌いなので、クーラーのスイッチは入れたりしないので、口慣い職員に文句を言われませんが、気にしません。震災以前から風は夏は暑く、冬は寒い、



そんな生活をしてきた私は、太陽が高く昇るまでは、外気を取り入れて過ごせば良いと思ってるのです。被災地では、不自由な生活をしている方々がいるので、私の冷房嫌いによる電力削減が多少でもお役に立てばと思います。マンションは確かに閉め切っていると風の動きがないので暑いのです。が、バルコニー側の窓を開け、反対側の窓

2方向の窓を開け 風の通り道をつくり 家中を涼しくします

ただ、汗は流れるので、水分と塩分の補給だけはしなければなりません。家の中に居ると熱中症になるわけにはいきませんが、気を付けましょう。

空の窓を開けると、風が通り抜けて涼しいのです。前に濡れたタオルを巻いて、その通り道に立つと、かなり涼しいです。日中でも快適に過ごせる。夜になると、肌寒さを感じるのです。

原発の事故を受けて思うのは、大型ショッピングセンター、オフィスビル、マンション等の建物は、夏の間でも電力を消費することで成り立つように出来ているということ。窓は、多少の内外となりですが、外が明るい時でも、電力により明るくしなければ過剰な電力です。日中、読書する時、明かりを点ける時、罪悪感を抱く今日この頃です。



公園遊具あれこれ

●懸垂器具 パラレルハンガー●

ぶら下がることも、運動です。小型ながら複合機能を備えた懸垂器具。ぶら下がり、懸垂、足上げ、および平行棒を利用した各種の運動が可能で、各部のバーをうまく使うことにより運動に幅が出ます。1人でも気軽に、誰かと一緒に楽しめ、体力づくりが行えます。定価400,000円(税別、送料及び工事費等別) ※写真の製品は一部仕様が異なります。資料提供/日都産業(株)

今回の火災を受け、管理組合では、消火器の設置場所や、火災が発生したときの注意点(煙が大量に発生したときには部屋に戻らない、火災が発生したら延焼を防ぐためにベランダの洗濯物はしぼる等)を記載した印刷物を掲示し、改めて防災を呼びかけている。

火災後の取り組み

「ビル・マンションの給水管・排水管は劇的によみがえる」(他)P・C・G協会会長 藤井金蔵著 現代書林発行 定価1365円(税別)

現在保険会社による調査中で、どの程度補償されるか現時点で分かっている。管理組合では、焼け焦げたベランダなどの共用部分の修復を急ぎたいとしている。



改正マンション標準管理規約を公表/国土交通省 国土交通省住宅局は7月27日、改正マンション標準管理規約を発表した。役員の手不足に対応するため、役員の数に柔軟な対応を行うことが主な内容。パブリックコメントで、第三者管理方式など専門家を活用した管理方式など、管理組合運営の仕組みの整理

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**

オールイ **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物件の実例・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

見取り事例 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

経済調査会 東京部 TEL(03)3542-6291 FAX(03)3543-1904

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 千105-0003 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

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 (㎡)	価格 (万円)
石神井公園団地	上石神井	歩14分	S42	3DK	53.62	1,520
パークシティ光が丘	光が丘	歩6分	62	3LDK	73.94	3,700
小山田桜台	桜台	歩25分	59	4LDK	99.44	1,500
鶴川6丁目団地	鶴川	歩7分	43	2LDK	51.66	730
藤の台団地	町田	歩15分	46	2LDK	48.65	790
小栗原住宅	下総中山	歩8分	47	3DK	61.96	960
小宮ハイランドC街区	小宮	歩7分	54	3LDK	66.63	730
高洲第二団地	増穂	歩5分	51	4DK	78.54	1,450
ハイタウン塩浜	南行徳	歩20分	59	2LDK	60.76	1,740
芝山団地	飯山	歩8分	52	3DK	48.99	580
グリーンタウン安行東	草加	歩16分	55	3LDK	67.28	850
新栄町団地	新田	歩13分	49	3DK	51.42	500
草加旭町団地	新田	歩5分	45	3DK	53.87	830
東新井団地	大宮	歩15分	55	3LDK	80.91	1,150
アルーサ北与野ノースピア上落合	北与野	歩1分	H04	2LDK	66.73	2,150
桜台団地	青葉台	歩13分	S41	2LDK	46.60	1,150
市沢団地	二俣川	歩13分	44	3DK	61.10	780
左近山団地	二俣川	歩8分	43	3DK	58.44	1,140
汐見台団地	上大岡	歩18分	39	2LDK	51.84	580
新桜ヶ丘団地	東戸塚	歩8分	49	2LDK	55.21	1,210

※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/>

最高裁は更新料有効

賃貸住宅の更新料が有効か争われた裁判で、7月15日、最高裁は「更新料が賃料などに比べて高すぎるなどの特別な事情がない限り、消費者契約法10条(消費者の利益を一方的に損なう契約は無効)に違反せず有効」との判断を示した。

裁判は京都府、滋賀県の賃貸マンションを借りた3人が起こし、地裁は「更新料を契約して有効2件、無効1件。高り、互いの情報の質及び疑問視する声もある。」

更新料の有効性は、2か月前で高額更新料を払った。つまり更新料は、手続の透明性と金額の妥当性があれば問題にならないという。判決を受け、更新料の高額化が進むとする声もあるが、賃貸住宅は全国で約2割の空室を抱えている。借り手市場。今後、世帯数も減少していく中、今以上に更新料を取れるか疑問視する声もある。

集合郵便箱

「少衣多浴」

夏の「浴」は水浴。風呂に入る前に体を清潔にしておけば良い」とある。風呂掃除は掃除機で済ませる。風呂掃除は掃除機で済ませる。風呂掃除は掃除機で済ませる。

CMから世情知る

テレビを見ていた妻が突然言い出した。「ほら、このコマーシャルも、男の人なのよ」。最近、トイレや風呂の掃除機が売られている。掃除機が売られている。掃除機が売られている。

保険の話

「いろは」からわかる。火災保険は建物の価値に保険を掛ける。火災保険は建物の価値に保険を掛ける。火災保険は建物の価値に保険を掛ける。

おじさんとおばさんは救われるか (その1) 第3回

火事があったおじさんは火災保険で救えます。火災保険は建物の価値に保険を掛ける。火災保険は建物の価値に保険を掛ける。

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れの早め早めのお電話をあとをみつけたら……。

関東防水管理事業協同組合 田島ルーフィング株式会社
〒101-0832 東京都千代田区岩本町 3-11-13
●東京03(5821)7721 ●大阪06(443)0431

管理組合様・管理会社様に無料で差し上げます。

管理組合様に大好評のマンション排水管改修ブックの第3弾が発刊! 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!

- 排水管更生を施工した管理組合様の体験談を多数掲載
- 給・排水管の修繕に悩むマンション管理組合様必読!

株式会社 P・C・G テクニカ
〒101-0832 東京都千代田区岩本町 3-11-13
TEL: 0120-812-032
http://www.pcgtxas.co.jp

2011年(平成23年) 8月5日(金)

第347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	夏休み、子供を危険から守る
2面	新マンション事情、給水管改修
3面	情報INDEX、地デジ
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	団地火災、タエコ物語他
7面	住み替え情報、タエコ物語

〈リフォームの減税制度〉 バリアフリーにしたら確認を!



住宅のリフォームをすることがあります。この場合、減税制度があることをご存知ですか?平成21年度から、ローンを組み立てて自己資金によるリフォーム工事をした場合でも所得税の還付が受けられる減税制度(投資型減税)が導入されました。

所得税の控除

●自己資金でバリアフリーリフォームした場合
 控除期間：5年間
 控除率：年末ローン残高の2%
 (バリアフリー特定改修工事特別控除制度)
 適用となるリフォームの種類は「バリアフリーリフォーム」「省エネリフォーム」「耐震リフォーム」があり、一定の要件を満たしていれば、「所得税の控除」や「固定資産税の減額」を受け

●ローンでバリアフリーリフォームした場合
 控除期間：5年間
 控除率：年末ローン残高の2%
 (バリアフリー特定改修工事特別控除制度)
 適用となるリフォームの種類は「バリアフリーリフォーム」「省エネリフォーム」「耐震リフォーム」があり、一定の要件を満たしていれば、「所得税の控除」や「固定資産税の減額」を受け

藤山一郎さん

生誕100周年の国民栄誉賞歌手、存命中に国民栄誉賞を受賞し、国民的歌手だった藤山一郎さんは、1911年4月8日、東京日本橋区町田に生まれ、今年生誕100年になります。東京音楽学校(現東京芸術大学)を首席卒業。本名の増永丈天ではクラシックのバリトン歌手として活躍。流行歌手としては、正統的な歌唱法を武器に、「酒は涙か溜息か」「東京ラブソング」「丘を越えて」「青い山脈」「長崎の鐘」など多数のヒット曲を世に送り出しました。

美しく生きるための音楽

持ちこたへて、また、持って生まれた明るい歌声で朗々と歌い込みました。背筋をピンと伸ばし、キレキレとした動作と歌いぶりがあると聞かされた。しかも、「楷書の歌」と言われたほどの歌い方が、私たちがしゃべってきかされてきました。

賢いリフォーム術満載の 「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」を 30名様にプレゼント!



住宅リフォーム減税、補助、融資、消費者支援策などについてまとめた冊子「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」(平成23年7月版)を、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室(冊子プレゼント)にお申し込みください。

固定資産税の減額

バリアフリーを行った住宅の翌年分の固定資産税額(100㎡相当分)が1年間、1/3減額されます。バリアフリー改修工事費用が30万円以上であること、賃貸住宅ではないことなどが要件。適用改修工事時期：平成19年4月1日～平成25年3月31日

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-karrikumiai.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/>

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

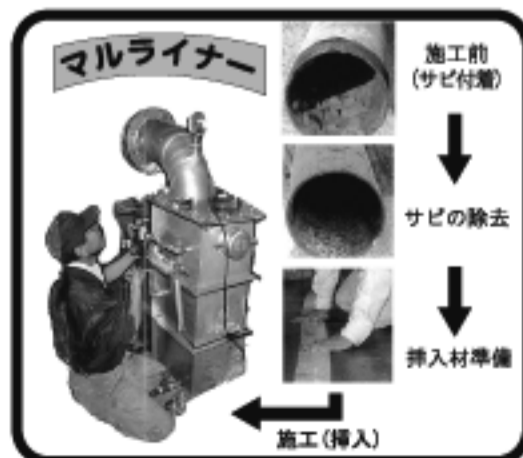
マルライナー工法

- 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