

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
年間@3,700円・郵便振替 00120
-2-59596 © 禁無断転載・複製

第348号*

2011年(平成23年)

9月5日(月)

www.mansion.co.jp/



サルスベリ(百日紅)



ミソハギ科の7～9メートルの落葉樹。中国原産。和名の由来は木の肌がつるつるで猿も滑り落ちる。ピンクの花が夏の暑さの中で百日近く咲き続けます。

マンションの防災 備えのレベルを上げよう

M9.0、死者・行方不明者2万余人、建築物の全半壊25万戸、津波の最大遡上高40.5mという観測史上最大の激震だった東日本大震災。とりわけ、深刻な放射線汚染が広範囲に拡大した東電福島第一原発事故は、世界を震撼させました。仙台市などのマンションも外壁の亀裂、地盤の損傷など被害を受けました。1995年の阪神・淡路大震災に比べマンション被災ですが、首都圏の液状化被害も広域性が際立っています。ことしは特別な思いで迎える9月1日の防災の日です。想定外の被害をもたらした大震災を教訓に、マンション防災対策のレベルの引き上げを図りたい。

その時、どう行動したか

3月11日14時46分、首都圏でも大きな揺れに見舞われました。霧が丘グリーントウン第一住宅(横浜市緑区、5階建て、旧公団分譲、408戸)では、防災会が、居住者全員に、4月にアンケート調査し、その時どこにいて、どんな行動をとったかを聴きました。区分所有者だけでなく、子どもなど家族も対象にした調査でした。830人が回答、その時、団地内にいた住民は、37.5%で、あとは職場や学校でした。

震前、震中、震後の備えが肝心



このうち、自宅にいた281人が揺れの間、とった行動は、玄関、窓を開けたが半数近くの12

液状化で地盤が下がり、玄関階段とずれ＝浦安市内団地で

続がうまく行かなかったなど反省点も多かったようです。鈴木太吾・管理組合理事長は、「予想される南関東直下型地震に備える対応策を具体化しなくては

「マンションの被害、想定外を視野に」

大津波、そして福島原発事故も想定外のことだったとして、国や自治体の対応に疑問の声が上がりました。

震災後、地盤・津波対応

排水管用緊急工事＝浦安市内団地で

また、浦安市、横浜市など埋め立て地では、戸建て、マンションの液状化の被害が広範囲に発生しました。政府も地盤改良費などを支援する法制

度で、安否を度々確認するにしています。浦安市内のマ

るかという震前、震中、震後の三つの備えが肝心で、管理組合が主導して取り組むべきだと主張しています。

一方、高尾第一住宅管理組合(厚木市高尾、旧公団分譲、210戸)は、建物にはほとんど被害はなかったが、揺れの凄さなどから、管理組合として取り組む防災対策を見直しすることを決めまし

硯滴

9月1日は防災の日。88年前のこの日、関東大震災

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
- ◆給水管更新工事事例 2面
- ◆建替え特集 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
- ◆読者投稿欄 7面
- ◆日住協催し案内 5面
- ◆高齢者リフォームローン 8面

マンション関連の動き

- ・フラット35Sの1%金利引下げの申込期限9月末迄／国土交通省
- ・「池尻団地マンション建替組合」の設立を認可／東京都
- ・平成23年度マンションすまい・る債募集8/26～10/13／住宅金融支援機構



が開発のASLII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

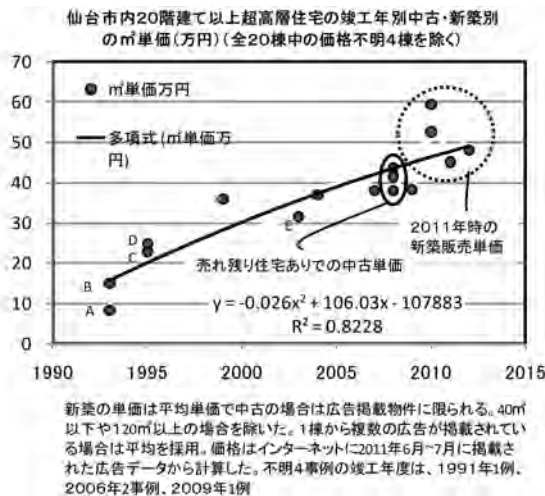
- ホームページ<http://www.renotech.jp/>にて
- ビデオ・カタログで実感ください。
- ご請求は下記本社又は東京支社まで。

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28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





超高層住宅における超低価格中古の出現について ステイタスの維持はほんの一瞬

松本 恭治

大震災が起きて超高層住宅に不安を持った人々が多いが、一方今回の震災では倒壊などの大規模被害はなかったから、帰宅難民化するのを恐れて都心の超高層の購入希望者が増えるとの観測もある。購入者の意識変化については、諸説あり、傾向を見定めるにはもう少し時間が必要。多分首都圏における超高層ブームはまだしばらく続くとの認識で超高層住宅の隠れた問題点を論じたい。

東京では超高層は資産価値が下がらないと信じている人が多い。確かに都心立地の超高層住宅は値下がりしにくい。超高層だから値下がりしないのではなく、都心立地であれば普通のマンションも値下がりしない。ところが東京大都市圏の郊外では普通のマンションが激しく値下がりしているのだから、超高層住宅も例外

新

マンション事情

<45>

でない。地方都市ではさらに顕著で、東京区部の3倍の速度で値下がりしている地域が珍しくない。図は仙台市における超高層住宅の管理開始年別、平成11年7月現在の中古広告の㎡単価と新築物件の販売㎡単価である。新築物件が高額な当たり前としても、1993年に仙台駅から10km圏内のニュータウンの中にランドマークとして建てられた32階建てのA超高層住宅は68・24㎡で380万円の広告が出ていた。さらに同じマンションで470万円、500万円が続く。分譲当初の値段は高く、購入者は高額所得者であつたらしいが、ここまで低価格化した理由は、鉄道計画が具体化する前にAマンションが立地するニュータウンが見切り開発したことによると言われている。

鉄道計画が頓挫し、購入者の期待が裏切られたのは事実であるが、Aの後ろに立地が連つたB、C、D、Eが追従して値下がりしている状況を鑑みると、計画の頓挫だけでは説明できない。最近の都心回帰がニュータウンの衰退に拍車をかけたこと、もともと地方都市では地価が低いため、広い敷地の戸建て住宅を取得できる。車社会化しつつある郊外では1世帯に2台必要なことが大きく影響しているようだ。

マンションの需要層が単身者に絞られつつある地方都市では、マンションの生き残りには地震災害が無くても懸念される。近年竣工した多くの超高層住宅は仙台市の中心市街地に集中している。従ってこれらストックがアマゾンと同じ経年減価の道をたどるとは考えにくい。一方、人口減少が加速すれば中心市街地立地が必ずしも安心を保証する訳でない。ゼロサム社会では新築の高額物件が供給されたら、供給分はどこかで余る。実は都心と郊外遠隔地は空き家の集積所になりやすければニュータウンの再生は一層困難になる。

なお、青葉区に分譲マンションの中古単価は15年程度で新築分譲単価の半分になり、さらに30年程度で1/4になる。相場の形成は維持管理の努力より経過年数が支配的である。なぜなら築年数で価格の絶対額が小さくなれば、維持管理による差はさほど意味を持たなくなるからである。

高経年化マンションの価格低下は今始まった問題ではないが、超高層マンションも例外でない。普通のマンションでさえ建替え困難であるから超高層なら尚更である。将来手入れの悪い超高層住宅をいつも見せつけられるとしたら都市住民は不幸である。(つづく)

工事計画

前号でも記載したが、花見川住宅管理組合では、15年周期で給水管内部分ライニング施工による計画修繕を2回実施してきた。1999年第2回目更生工事時の詳細調査の結果、3回目の更生工事は配管の劣化状態から施工不可能なため更新工事として計画する方針を固めた。修繕計画では2013年に更新予定としていたが、浴室給水管劣化による階段室内壁への漏水発生と以前に屋外埋設給水管(鉄管)の破損による漏水が発生していた事と、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に実施する検討に入った。2009年に住戸内専有部給水管(白ガス管)についても詳細調査を実施した上で、2010年中に共用部給水管の更新工事を完了し、2011年1月～7月迄に全住戸(1530戸)内の専有部給水管の更新完了を計画。



化粧力バー工法による露出配管

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年目に給水管更新工事

(その2) メーター以降の専有部給水管の更新

有部給水管の更新工事を修繕費積立金を使つての管理組合一括工事としたのは、管理組合規約に於いて「本来専有部分につき、費用は各戸負担であるが、管理不能な部分では組合で負担する。但し工事に伴つた仕上材の床、畳等の補修費用は各戸の負担とする」との取決めに基づいたもの。

(2)露出配管工法の採用
配管工法は基本的に露出配管工法を採用

については横引き配管部分を床下ピット内配管として、住戸内露出配管部分を立上り配管等最小限にした事による。また、全戸に洗濯機用給水栓を新設した。

(2)オプション工事
希望住戸には浴室・キッチン・リフォーム、洗面台・便器等の更新等のオプション工事にも対応。

工事不要住戸と不要工事項目の対応
(1)リフォーム住戸の対応
各戸負担で給水管更新工事を含めたリフォーム工事については、申請時に今回の配管工事仕様での施工を指定。その為、本工事の際に確認の上、住戸内給水管工事対象から除外した。その住戸数は1530戸中フルリフォーム済が13戸、一部配管リフォーム済が12戸。

(2)フラッシュバルブ更新の対応
トイレフラッシュバルブも更新対象だったが、4、5階住戸はロタンク方式の為、一部タイプの住戸を除いてフラッシュバルブの更新工事は不要となった。また、1、3階住戸に於いても自費でロタンク方式に変更している住戸も同様に更新工事は不要となった。

オプション工事等の対応
(1)1～3階トイレのロタンク方式化
1～3階住戸で希望住戸にトイレのフラッシュバルブ方式を無償で隅付

ロータンク方式に変更。メリットは使用水量の減量とメーターからの引込配管径が25mmから20mmになり露出配管カバが細くなり意匠的に向上。

給水管については今後の維持管理が不要とすることを前提として仕様を検討した。腐食しない事と地震等の揺れや地盤沈下等により破損しない管材使用とした。

〔管材仕様〕水道メーター廻り給水管「ステンレス鋼管(SUS304TPD)」、水道メーター以降専有部給水管「水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管(HVDP)〔配管工法〕住戸内配管は露出配管化粧カバ工法

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。と共に、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促した。

(一級建築士事務所・秋設計 秋葉義廣)



給水管貫通のための外壁穿孔工事

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/



花見川住宅

<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

多摩NT
諏訪2丁目

コミュニティの再構築に向けカコブ！！

— わが国最大規模を誇る建替えが本格始動 —

わが国最大の分譲マンションの建替えが、多摩NT諏訪2丁目住宅団地(多摩市・71年入居、640戸)で始まった。管理組合は7月23日に旧建物への感謝を込め大感謝祭を開催。その後すぐに旧建物の解体着工に取りかかった。本号では来月1日、東京・亀戸のカメリアプラザで開催されるNPO日住協による「建て替え報告会」を前に同住宅団地の建替えまでの全容とはいかないまでも、約40年間積み重ねてきた住民を主体とする活動を踏まえ、これまでの軌跡について明らかにしたい。

(本紙客員編集委員 明海大学不動産学部兼任講師：竹田 智志)

建替え特集



感謝祭当日に行われたシンポでは、コミュニティの構築がすでに話題に

近時の150例を超える建替え実例というのは、80年代に席捲したモータリゼーションや、それ以前に課題化した計画修繕等への対応なしに、棚柱丹式に建替えに至ったというケースが意外に多い。

この点、同住宅団地における取組みは、両者に対し極めて真摯であり、そもそも内在する区分所有の本質から建替えが醸成されてきたことを窺わせる。そして、建替え組合は今、建替え実現の困難極まりないプロセスを超えて、新住宅の巨大化に伴う「新たなコミュニティの構築」に射程を延ばし、既に展開を試みている。

そもそも同住宅団地は、いわゆる自主管理と云われる団地管理の先駆

古いため資産価値が下がっている。良い環境を残しながら子供に残せる住まいにしたいと思う」というものだった(筆者：88〜06年現地調査)。

次に、組合の検討過程について見てみると、まずは98年頃まではというところ、区分所有者の負担をなるべく抑えて建替えを実現しようとするものである。

等価交換方式を活用して同住宅団地の住戸数を増大させるといふものであった。99年によつて提示されたプランは、それとは異質で「既存建物ゾーン」、「建替えゾーン」、「資金調達ゾーン」の3つのゾーンに分け各区分所有者がそのいずれかを選択するという方式の採用であった。83年法における法62条による「建替え決議」を実現するというよりも、区分所有者全員のコンセンサスを重視し建替えの実現を求めている考え方を提示した。次のプランは、法70条を基調とし、敷地の売却を含む計画となっていた。合意形成と資金負担の一体不可分の関係の中で、正に紆余曲折の

多摩NT諏訪2丁目住宅メモ・背景

京王相模線、小田急多摩線「永山」駅から東方に立地し徒歩10分圏内。駅に近い住宅ながら多摩丘陵の一角にあって起伏のある地形が特色。この起伏を克服するために同住宅と鎌倉街道にエスカレータを導入することや、ビルのE Vを利用し渡り廊下で接続するなど様々なアイデアが披露されたとしている。また、建替えへの取組みは当初、居住空間の狭さからの脱却を指示することが多かったものの、徐々に設備やバリアフリー化を求める声が増加したとしている。なお、同住宅は、NT内の最初の入居住宅で高齢化率も相当高い。2000年の人口は約1400人、高齢化率11.5%を占め、更に拡大の傾向。

建替えデータ

多摩ニュータウン諏訪2丁目住宅団地

(旧住宅団地の概要)
所在地：多摩市諏訪
敷地面積：6万4,400㎡(約6.4ha)
用途地域：第2種中高層住宅専用地域
使用容積率：50%
現況建物：中層5階建 鉄筋コンクリート造 RC工法 全23棟640戸
住宅タイプ：48㎡ 建築年：1971年(昭46)
日本住宅公団(都市再生機構)分譲
付属施設として集会施設2棟、管理事務施設、給水塔施設 駐車場350(8000)



(新住宅団地の概要)
新建物：高層11階建〜14階建 鉄筋コンクリート造 RC工法 全7棟1249戸
住宅タイプ：43㎡〜98㎡
還元率：100%強
建築年：2012年(平24) 着工、2013年(平25) 竣工予定

計画案である。

しかも難題はこれだけではない。それは、同住宅団地が、いわゆるニュータウンに位置するため、新住宅市街地開発法、都市計画法、建築基準法等建築公法による規制を、もろに受ける法構造に直面。これは二重三重の容積規制を受けざるを得ないということの意味し、同住宅団地を建替えのためだけに単独で敷地の利用を変更するわけにいかないことを示した。

そこで90年に多摩市に対し優良建築物等整備事業補助金の申請を行い、建替え前の調査研究費として年額2000万円3カ年分の給付を受けた。

こういった私法、公法領域の困難さへの対処は、人的領域を含めると、もはや記事の領域を超える。コミュニティの再構築は、同住宅団地の建替えの領域から、昨今では震災対応、高齢化社会への対応等を含んだ、まちづくりを印象付けるものとして映ってくる。これまでのプロセスからすると、これらをもクリアーとするバイタリティと同時に、イノベーションの期待も高まる。

【建替えまでの全軌道】

1985 (昭和60)	駐車場増設
1988	集会所増築 建替え検討準備委員会発足
1989	建替え検討委員会発足
1991	住宅建替え推進決議委員会設置
1992	建替え問題・遊具修理行政交渉
1994	建替えコンサルタント(A)導入
1995	第2次建替え検討案・等価交換・住民説明会
	第3次建替え検討案作成・住民説明会実施
1996	住宅建替え決議5.26総会
1997	建替え会計新設
1998	建替えコンサルタント(B)導入 建替え基本構想・対行政交渉
2000	建替え(ゾーニング案)推進決議
2001	建替えディベロップメント(建替え希望70%、自己負担容認70%)耐震予備診断、本診断実施(計16棟)
2003	建替え推進決議特別決議 C社にコンサルタント委託
2004	建替え基本構想案(第3次)決議 事業協力者：東京建物 設計：松田平田設計 コンサル：シティコンサルティング
2010	建替え決議 92%の承認

資産を継承する。 未来を創造する。

マンションの建替は人々の資産を継承し、未来を見据えて創造することです。

日本最大級の建替プロジェクト「諏訪2丁目住宅マンション建替事業」を

手掛ける東京建物は、日本で最も長い歴史と実績を持つ不動産企業として、

「洗練と安心のBrillia」というブランドコンセプトのもと、

その信念と情熱を皆様の想いを叶えるために注いでまいります。

東京建物のマンション建替事業。

※1 両駅から「4番地」入口まで。「2番地」入口からは「京王永山」駅徒歩8分、「小田急永山」駅徒歩7分となります。※2 1993年以降発売の総戸数1,000戸以上の民間分譲マンションにおいて、敷地面積が東京都最大となります(MRC調べ)。※掲載の完成予想CGは図面を基に描き起こしたもので実際とは多少異なります。尚、植栽は特定の季節の状況を示すものではありません。また、竣工時には完成予想図程度には成長していません。

Brillia

「京王永山」駅・「小田急永山」駅 徒歩7分。広さ東京最大、1249家族の街。



「諏訪2丁目住宅マンション建替事業」完成予想図

東京建物株式会社 住宅事業第二部 再開発・建替推進室
〒103-8285 東京都中央区八重洲 1-9-9 TEL.03-3274-1895



★ 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
材塗料・防水・材料	日本ペイント(株)	品川区南品川 4-7-16 TEL03-5479-3613 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装システムまで幅広く対応が可能です。
	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 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(株)	千代田区岩本町 3-11-14 TEL03-5821-7721 改修工事課	建物の防水外壁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。
販材	化研マテリアル(株)	港区西新橋 2-35-6 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商社。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。
防 水 ・ 塗 装 ・ 大 規 模 修 繕 工 事 (専 業 大 手)	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 159 社のネットワークで対応できるサービスが強み。
	中外商工(株)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・舗装、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。
	南 海 工 業 (株)	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、耐震補強工事迄数多くの工事経験をもち、責任施工の出来る会社です。
	日 本 産 業 (株)	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(株)	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 (株)	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、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営業所で網羅する。
	(株)久野建装	小平市仲町 206-14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116 (代) ミヨヤ イイロ	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)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	建 装 工 業 (株)	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 (株)サカクラ	(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5号館 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をあつめ最高の営業につながる」 ＜創業 70 周年を迎えました＞
	三 和 建 装 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.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 ー (株)	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001・14001 に基づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」「環境に優しいリニューアル」で快適性と機能性を追究し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	(株)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。 リフリート工法他総合改修工事。
	ヤマギシリフォーム工業(株)	(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・外壁改修工事・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・マスチック工法。
	(株)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。
管給・排水・設備水	いずみテクノス(株)	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537 営業部 http://www.izumilining.co.jp	住設機器総合商社「(株)小泉」の一員として、設備工事をはじめて 35 年。新築でも、改修でも、高い技術力を発揮しています。

	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)	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 日米レジン内 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もち、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(株) リニューアル事業統括営業部	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。
	(株)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 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供致します。
	大阪ガスグループ (株)きんぱいリノテック	新宿区高田馬場 3-35-2 TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214 E-mail: kr-tokyo@renotech.co.jp	I S O 認証取得した複数の更生技術と最新の更新技術をミックスし、配管状況・居住者負担を勘案して、最適な給排水管改修工事をご提案。
	京浜管鉄工業(株)	新宿区若葉 1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 営業課	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。
	建装工業(株) マンションリニューアル事業部	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担っています。
	タ マ ガ ワ (株)	東京都品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscute.com E-mail: mail@ruscut.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』。審査証明取得の確立された技術でマンションの給水管を建替えまで延命！
	(株)東京ライニング	中央区新川 1-17-25 東茅場町有楽ビル 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」、排水管更生技術「ReefLOW工法」の開発販売の他、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 ヅ (株)	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tosetz.co.jp	『DREAM工法』は、日本で初めて難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 万住戸を超える工事実績。
	日本滌化化学(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (テクノカルセンター) 港区芝 5-26-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・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 (株)	中央区新川 1-2-8 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。
	(株)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 年保証の排水管ライニング！ 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「FRP耐震ライニング」
	(株)マルナカ	(本社) 神奈川県茅ヶ崎市松が丘 1-7-6 TEL0467-88-6317 FAX0467-87-7741 (湘南事業所) TEL0467-59-0766 http://www.maruliner-honbu.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。
加エ・ステンレス・カー	ジャパン・エンジニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15 JES 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。
会管	日本高層管財(株)	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できます。
丨エタレ丨ベ	SECエレベーター(株)	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	(株)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。
手サッ摺シ	三協立山アルミ(株)	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
改玄関修扉	(株)ケミテック 「玄関扉徹底改修工法」	横浜市区上川井町 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(カメラアプラザ)JR亀戸駅下車3分
参加費 1000円(資料代含む)
内容 事例報告と新工法紹介

<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(カメラアプラザ)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て替え組合理事長
- ②「合意形成」山田尚之・シティコンサルタツ取締役
- 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」神保健・東京建物(株)住宅第2事業部長

<ここまで来た マンションの外断熱改修>

日時 11月12日(土) 13時～17時
会場 江東区亀戸文化センター(カメラアプラザ)JR亀戸駅下車3分
参加費 1000円(資料代)
内容 外壁、床、バルコニー、屋上などの外断熱工事、開口部にはペアガラスを採用したエクセル横山台管理組合に事例報告していただきます。

<各種相談会>

相談場所＝日住協事務所(神田)
会員無料、一般5千円
※相談をされる方は事前に電話で予約をしてください。

- 管理委託相談会 9月14日(水) 午後5時から
- 建物相談会 9月20日(火) 午後5時から
- 法律相談会 9月21日(水) 午後5時から
- 設備相談会 10月12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 製麺会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

設計監理方式と共通仕様

◆予算内に押し込むだけの引き算

大規模修繕工事などの「共通仕様」についての理解が不足している感があるようなので、指摘しておきたい。

ある外壁改修会社の社長さんが書いた本を購入し、読んでみた。

A管理組合から相談があった。他業者からの見積りよりも切り詰めたという。そこで社長さんは仕様を見て、必要のないと思われる工事の除

外を提案した、するとかなり安くなら、A管理組合は喜んでという。しかし、本当にその工事が余分なのか、誰が判断をするのだろうか。

管理組合は、この場合安さだけに魅力を感じていて、何をどのようにするか、そのことによって、当該マンションの価値がどうなるのかを考えているとは思えない。しかし、そのような管理組合に対して、社長さんは見事にその心

を行ったに過ぎない。

◆共通仕様の必要性

そこには「共通仕様」とい

う概念が双方になく、夫々の

を整理、目的達成のための提

(論説委員会)



件は社長さんは、不要不急の工事はやらないと言ったが、そんなことは当たり前である。

管理組合は、大規模修繕工

事などでは「共通仕様」をつ

くることが前提にした設計監

理方式の導入をはかることに

よって、自管理組合にとって

大きなメリットとなることを

知ってほしい。

マンション管理大学講座終了
NPO日住協
NPO日住協主催の第8回マンション管理大学は、7月10日から中野区中野、LEC総研第一研研究所で開かれました。8月7日、5日間30講座の講義を終了、修了式が行われました。これは、管理組合役員、組合員、管理会社役員、野の一流の専門家が講



演。毎講座、質問が出されるなど、講義内容を深めました。終了式の後、懇親会が開かれ、丸山英氣学長、穂山精吾日住協会長、平澤修副学長、マンション管理センター主席研究員の廣田信子氏らも参加、受講者とマンションのあり方などについて懇談しました。「充実した講義内容で、マンションについての理解を深められました」と参加したマンション管理士の一人は、話していました。

第17回マンション管理フェア

マンション快適ライフ2011

日経住まいのリフォーム博2011(第7回)特別企画展

10月28日(金)～30日(日) 10時～17時

東京ビッグサイト 東1ホール

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q 私は団地管理組合の理事長をしています。私達の団地では居住者の親睦を図るために「自治会」が存在しています。今回自治会の会長さんから、団地の敷地内に建物を建てさせて欲しいと言われました。建物は会議に使用したり、お祭りの道具や防災用具も保管する予定だそうです。自治会でのような建物を建てる場合は市から補助金があるそうです。組合員の多くも自治会のメンバーですし、私としては建てさせてあげたいと思っていますが、管理組合の財産である敷地を別の組織である自治会に使わせることは問題はないですか。また、その場合の手続はどのようにしたら良いですか。

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 石川貴康

A 管理組合と自治会は別組織で、自治会は敷地に自ら、この目的に含まれな行為をすることはでき

ません。では、敷地の第三者への賃貸は管理組合の目的に含まれるのでし

ようか。結論から言えば管理組合の目的に含まれると考えられます。

本件の場合、自治会は自治会として集会における普通決議で可決すれば建設が可能です。但し、その場合契約内容や使用期間を明示し

て、書面化しておくべきです。自治会が管理組合、借主が自治会になります。

団地の敷地内に自治会の建物を建てる場合の手続き等は？

は①変更行為②狭義の管理行為③保存行為の3つに分類されます(本件が保存行為でないことは明かです)①の変更行為については区分所有法17条1項で特別決議(区分所有者数及び議決権の4分の3以上)が必要となります。②については区分所有法18条1項で普通決議で足りません。変更行為は希望する限りは永久に使用できるような規定(本件では敷地の形状又は一定の配慮もコミュニケーションの形成に資するといえます。では、自治会へ共用部分の使用を認めるためには、通常は形状又はどのような手続が必要でしょうか。共用部分の管理行為(広義の管理行為)は、自治会が自治会として集会における普通決議で可決すれば建設が可能です。但し、その場合契約内容や使用期間を明示し、書面化しておくべきです。自治会が管理組合、借主が自治会になります。

茅刈りと大根の収穫へのお誘い



マンション住民と山村の交流

マンシヨン住 年6月に茅屋根の葺き替
民と山村の交流 えに使う予定。あわせて
を企画するNPO この夏に、NPO会員が
O法人「山村集 集落のお年寄りの指導で
落再生塾」は、昨 種まきをした大根の収穫
年に引き続き、 をおこなう。
南会津の水引集 茅刈りの時期は、ちょ
落で「茅刈りと うど紅葉の真っ盛りで、
大根の収穫」を シラカバやカラマツの美
開催する。 しさに癒される。また、
水引集落は福 集落のお年寄りたちとこ
島県の最南西、 ころ温まる交流をするこ
標高8000mの とができる。
地にあつて、今 今年は、原発事故の影
も七軒の茅葺き 響で福島県への観光客が
民家が残る。 激減しているが、南会津
みんなで刈り の放射線量は東京と同じ
取った茅は、来 程度。NPOの代表は、
@sansonjuku.org)

**Mrs.タエコの
マンション物語**

タエコ's  ライブ



新人管理職は悪戦苦闘中
でも充実した毎日
頑張れ、自分！

某テレビ局の24時間チャリティ番組が終わると秋が来たんだなあと思います。今年は最高齢のマラソンランナーが、見事完走しました。盲目のチャレンジャーの少女もキリマンジャロ登頂を成功させました。被災地からの情報に励まされたり、感動したり爽やかな気持ちで、前向きな気持ちに私も頑張らなくてはと思います。

私事ですが、勤めている介

いる時、私だつて泣きたいんだよと叫びたくなる時もあります。

思えば、このマンションに夫婦2人で移り住んで来て、子供が産まれて、子育てに追

そんな訳で、現在のこの悪戦苦闘の日々も、あの、社会から取り残されていたと感じた頃に比べれば、充実した素

して、途中で休むことは出来ても真っ直ぐ進むしかないのです。頑張れ自分って事で、失礼しました。

護施設で、管理職となって3カ月が過ぎようとしています。日々の種々雑多な事務処理から人事まで悪戦苦闘中です。時として、逃げ出したいなる時もあります。若い介護職員が、悩み苦しんで泣いてわれている時には、社会から自分一人だけが置き去りになっている気がして、悩み苦しみました。その頃に比べれば、現在は責任ある仕事を任されているから、胸を張って正面に人の気持ちって勝手です。敵な毎日なのです。しかし、そう分かっているにも、エントランスホールで、ベビーカーを押したママを見ると、何かあの日に戻りたいと感じてしまうのです。本当

ね。

ですから、今の状況で悩んだり苦しんだりしている方たちには言いたいです。悩みがあって良いです。苦しんだって良いです。前を向いて自分を信じて歩んで行きましょう。

きつと道は開けます。たぶん、私も一緒に歩んで行きます。

には、再び荒地やぬかるみの道があったりするのです。そして、途中で休むことは出来ても真つ直ぐ進むしかないのです。頑張れ自分って事で、失礼しました。

表1 一災害に備えて確認しておきたいこと

地震前	地震発生	地震後
1 被害を予測する（地域を知る） ・自治体作成のハザードマップや古地図を確認 ・避難場所を確認しておく 2 家族の連絡方法を決めておく ・災害用伝言ダイヤル（177）の活用 ・a b c d e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z のソーシャルメディア活用 ・被災時の集合場所を決めておく 3 家の中の安全にする ・家具の配置を見直す（人のいる方向に倒れないようにする。ドア付近に置かない等） ・高い所に重ものを置かない（重物を下に） ・家具を固定する（L字金具、ベルト、突っ張りポール、耐震ジェルマット等） 4 財産の確認 ・権利証、健康保険証、年金手帳、通帳等の一覧表を作成する 5 避難のための準備 ・避難袋を持ち出しやすいところに用意 6 防災訓練に参加 7 アウトドア生活をしてみる 8 防災センターで災害を体験	1 身の安全を確保する ①屋内で地震にあった場合 ・危険（タンス、冷蔵庫等倒れるものやガラスや照明器具など破損するもの）から離れる ・頑丈なテーブルの下に入りつかまる ②屋外で地震にあった場合 ・危険（ブロック塀、自動販売機等倒れるもの）から離れる ・ビルの高さより、広告物、瓦等の落下に備えカバン等で頭部を保護する ・エレベーターに乗っている場合、全部の階のボタンを押し、止まった階で降りる ・車に乗っている場合、ハザードランプで後続車に止まる事を伝え路肩に停車し ・海にいた場合、高台に避難 ◎地震発生中は身の安全の確保が第一 ◎安全を確保し、損れがおさまるのを待つ	1 人の安否を確認 ・屋内に家族が入れば、声をかけ安否を確認 ・負傷している時には応急手当をする 2 建物の被害確認 ・足元にガラスの飛散が無いが確認し、避難経路（玄関、サッシ等）が無事か確認 ・火の元を確認し、火災が発生していたら消火、なければ元栓を閉める。コックを抜く、ブレーカーを落とすなどする 3 情報収集をする ・地震の被害状況を確認し、避難が必要か判断する材料に ・屋外に家族が入れば安否の確認 4 避難の判断をする ・避難が必要→手に負えない火災が発生（煙で視界が遮られる等） ・建物の構造に深刻な被害が発生 ・ライフラインがかたえなした場合 ・家の中のいることが不安 ・避難勧告、指示がでている など 5 避難の前に ・自宅周辺に逃げ遅れている人がいないか確認 ・薬が必要な人は忘れずに ・ケガをしないよう夏でも厚着で、靴は厚底のもの

大地震は必ず起こる

～その時のために～

東日本大震災発生後、首都圏でも日用品が店頭から消えるなど様々なことが起きた。今回首都圏での被害は限られたが、今後30年で首都圏直下型地震の起こる確率は70%と言われている。

そこで、今月号では大地震に備え各家庭で何ができるのか紹介する。

地震発生前

①被害を予測する
住んでいる地域の被害を予測するには「ハザードマップ」がある。

「ハザードマップ」とは、自然災害の被害や程度を予測し、地図に表したもので、被害発生地点

地震発生前

や規模、災害時の避難所や避難経路などが図示されている。各自治体にあるので、確認を。

あわせて「古地図」を図書館などで閲覧し、土地の歴史も確認したい。

今住んでいるところが昔からの宅地なのか、造成地なのか把握し、地盤の問題を確かめよう。

② 家族の連絡方法を決める

次に、地震が発生したらどうするか。

地震発生

地震が起きたら「火の始末」と言われるが過去の震災から、震度6を超える揺れでは何も出来ないのが実情のようだ。

地震発生

の際、床には破損した家具やガラスの欠片があるため、常時、スリッパや靴の用意を。また、停電もありうるので、懐中電灯も用意しておく。

長時間家具の下敷きになっていると、クラッシュ



地震発生後

る。避難経路、火の元は無事か確認する。火災が発生していれば消火を。次にガスの元栓を閉め、電気器具のコンセントを抜き、ブレーカーを落とす。阪神淡路大震災で電力復旧の後、暖房器具のスイッチがその



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

～ 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。

有名な話である。

情報

団 地 名	最寄駅	バス 徒歩	築年	間取り	面積 (㎡)	価格 (万円)
ホー ム タ ウ ン 貝 取	永 山	バ 12 分	S60	4 LDK	99.55	1,790
グ リ ー ン メ ゾ ン 鶴 牧	京王多摩センター	歩 12 分	59	3 LDK	86.79	2,350
越 中 島 3 丁 目 ハ イ ツ	門 前 仲 町	歩 7 分	55	3 DK	60.77	2,400
立 川 富 士 見 町 住 宅	立 川	バ 8 分	43	3 K	41.46	620
鶴 川 6 丁 目 団 地	鶴 川	バ 7 分	43	3 DK	47.99	470
千葉NTサードスクエア小倉台	千 葉 NT 中 央	歩 8 分	H04	4 SDK	108.47	1,830
磯 辺 第 一 団 地	検 見 川 浜	歩 8 分	S52	3 LDK	66.63	1,450
幸 町 団 地 10 街 区	西 千 葉	歩 12 分	45	3 DK	53.87	520
プ ラ ザ 学 園 前	学 園 前	歩 4 分	H15	4 LDK	99.71	1,700
小 室 ハ イ ラ ン ド B 街 区	小 室	歩 7 分	S55	3 DK	51.90	430
入 間 駅 前 プ ラ ザ	入 間 市	歩 4 分	61	3 LDK	68.15	1,110
諏 訪 原 団 地	成 増	バ 7 分	43	3 DK	56.36	550
狭 山 台 団 地	狭 山 市	バ 11 分	50	3 DK	48.93	450
つ つ じ 野 団 地	狭 山 市	バ 10 分	56	3 LDK	80.89	810
久喜パークタウンせせらぎ通り	久 喜	歩 17 分	H11	2 LDK	65.66	1,450
宮 根 団 地	中 山	歩 10 分	S45	3 DK	57.58	900
厚 木 そ り だ ハ イ ツ	本 厚 木	バ 10 分	56	3 LDK	78.42	750
金沢シーサイドタウン富岡団地	鳥 浜	歩 4 分	54	3 DK	56.81	800
上 中 里 団 地	洋 光 台	バ 18 分	49	3 DK	56.10	850
リバティタウン伊勢原 2 番館	愛 甲 石 田	歩 13 分	63	3 LDK	77.03	1,150

「敷引き」とは主に関西、敷引き特約がある。西地方の商慣習で、賃貸住宅契約時に、平均6、8か月分の家賃相当額を敷金（保証金）として授受し、その中から原状回復等にかかる費用を一定額「敷引き」として差し引く契約。

一方「敷引きは損耗の修繕費、賃料の補充などなよつた。

賃貸住宅のトラブルで多いのが一時金に関するもの。住宅を賃貸する場合、トラブル回避のために「書いてある」というだけでなく、一時金の性質も説明し、双方納得のうえ契約することが必要

社は大丈夫？」と思
うが、地震保険は保

で、そのうち30〜50%で、会社と円、家財は1千

す。「そんなに払って保険会社は大丈夫？」と思うでしょうが、地震保険は呆険会社と

金額は火災保険金の30～50%で、建物は5千円

考え方になじまないた
火災保険では地震が原因

公園遊具あれこれ

団地・マンションの

●アームトレーナー●

屋外で気軽に腕立て伏せができます。上・下2段のグリップのうち、体力や体格に応じて、使いやすい高さを選んで腕立て伏せ運動をします。高さの違いで運動量も変わります。回数を設定したり、高さを変えて運動するのもよいでしょう。腕力、腹筋力の向上に役立つ器具。

定価77,000円（税別、送料及び工事費等別）
資料提供／日都産業(株)

資料提供／日都産業(株)



審査証明排水管更生技術

ライニング

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



特許工法

3層サンドイッチ構造!!



3層FRP管

既設管

P・C・G 耐震 ライニング

施工前



施工後



壁面10mm

ハンマーで叩いても割れません!



破壊試験でも他に類を見ない強度です。

ライニング層ハンマーテスト

審査証明第0402-A号

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/名古屋市天白区原1丁目1204番地（P・C・Gビル）

◎展示会ご来場の方に
無料で差上げます。

**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!

**無料
電話**

 **0120-812-032**

ホームページアドレス

<http://www.pcgtxas.co.jp>

2011年(平成23年)
9月5日(月)

☆第348号☆

☆「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。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面	
1面	マンションの防災
2面	新マンション事情、給水管改修
3面	諏訪2丁目建て替え
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	地震の備え、タエコ物語他
7面	住み替え情報、集合郵便箱

高齢者対象のバリアフリーリフォーム融資 住宅金融 支援機構 「高齢者向け返済特例制度」 月々の返済は利息のみ



自分は大丈夫と思っていても、高齢になるとささいな転倒がきっかけで、足腰が弱ってしまふことが少なくありません。今まで考えもしなかった事態になり、我が家をバリアフリーになくなくてはなりません。さて、リフォームの費用をどうしましょう。今は年金暮らし、老後の蓄えは少しでも残しておきたい…。そんなとき知っておくとよいのが、住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)の「高齢者向け返済特例制度」です。高齢者を対象に、月々の返済を利息程度に抑えたりリフォーム融資制度で、上手に利用すれば、老後の生活資金をおびやかすことなく、「安全な住まい」で暮らすことが出来ます。

住宅金融支援機構の満金は申込本人(連帯債務60歳以上を対象とした)者を含むすべての借入フォーム融資制度「高齢者」が亡くなった際に一者向け返済特例制度は、括返済をするというものの月々の返済は利息のみです。相続する人が一括低く抑えられており、元で返済するか、あらかじめ

ピアノの魔術師、

ショパンの同時代のフランス・リストは、1811年10月22日生まれで、今年が生誕200年です。ピアニストでもあり、作曲家でもありました。

フランス・リスト

リストの作品は、その技巧的な面が強調されますが、リスト自身が、超絶的な技巧を持つ当時最高のピアニストで、「ピアノの魔術師」と呼ばれていました。どのような曲でも初見初めて見た楽譜を練習なしで弾いたと言われています。超絶技巧とその音楽性から、当時は「指が6本あるのではないか」という噂がまともに信じられていたといえます。それくらい、超絶技巧を必要とする曲をいとも簡単に弾いたわけですから。和音の音の数は多く、10度の音程も軽

美しく生きるための音楽

20

とと押さえたと言います。

超絶技巧練習曲集、

時々リストの超絶技巧練習曲集(Bund as dejection transcendent) 12曲を、雰囲気によって選んで聴いています。この曲はその名の通り、非常に高度な演奏技巧を要するわけですが、決して何から何まで超絶技巧の会得を目的としたわけではないよ

め担保提供された建物・土地の処分によって返済する制度です。融資額は10万円以上10万円単位で、1000万円以内。対象となる工事「バリアフリー工事(①床の段差解消②廊下及び居室の出入口の拡張③浴室及

び階段の手摺りの設置のいずれかの工事)」又は「耐震改修工事」を含むリフォーム工事を行う場合が対象。次のいずれかの方が所有または共有している住宅「申込本人、申込本人の配偶者、申込本人の親族、申込本人の配偶者の親族」融資金利「固定金利※借入申込日現在の融資金利適用(8月1日現在の金利)バリアフリー2

例) 年2.74%で融資額500万円を借り入れた場合の毎月の返済額の目安

- ・一般的な返済方法(10年元利均等返済) 47,682円(元金+利息)
- ・高齢者向け返済特例制度 11,416円(利息のみ)

出典：国土交通省住宅局「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」

・66%、耐震2・46%保証人「機構が認める保証機関(高齢者住宅財団)を利用。注意点①担保提供された建物・土地の処分により返済した際に、融資額の金額を返済できない場合は、残元金の返済義務は相続人が負つたに

なる。②返済期間中は利息のみの支払いとなり、元金が減少しないので、総返済額は一般的な返済方法の場合の総返済額を上回る。問合せ先(社)住宅金融支援機構 TEL 0570-08600-35 http://www.jhf.go.jp

△その他リフォームの補助金制度▽

介護保険制度「要介護及び要支援の認定を受けた人が住宅改修を行った場合に支給。補助金額20万円(延9割保険支給、1割自己負担)、問合せ先「居住する市町村自治体による補助金制度」自治体によっては独自の補助金制度を設けているところもあります。居住する市町村で確認しましょう。

30名様プレゼント！ご好評につき追加しました

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」

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「リフォーム支援制度ガイドブック」(平成23年7月版、社住宅リフォーム推進協議会発行)を30名様にプレゼント！



【応募先】ご希望の人は、はがきかFAXにて、①郵便番号、住所、電話番号氏名②年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事等をご記入の上、下記までお申し込み下さい。〒103-0025東京都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」係。FAX03-3667-1808、9月30日必着。応募多数の場合は抽選。

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
メンテナンスと住み替え

のことなら...日住協インターネットホームページを URL: http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/
のことなら...マンション・メンテのホームページを URL: http://www.mansion.co.jp/

環境トークセッション／ホールA

「空を見よう」

定員400名

俳優・気象予報士

石原 良純氏

テレビで活躍中のウェザー・キャスター石原良純氏が自然や天気と関わる立場から、一人ひとりが何を心がけねばならないかを、トークを通して皆さんに伝えます。



ご家族皆様でお越し下さい!!

本紙をご持参ください
アンケートに答えて福引きチャレンジ!
(先着800名様・ハズレ無し)
特賞「海外旅行券」

住まいの相談コーナー

法律相談 ● 東京第一法律事務所
マンション相談 ● 一般社団法人東京都マンション管理士会
防水相談 ● 田島ルーフィング株式会社 Dr.ROOF

展示コーナー

どうやって屋上に太陽光発電を設置するの?本当に屋上に芝生を張って大丈夫?そのような疑問に答えます。普段は目にすることができない防水層や、断熱材、遮熱塗料なども御覧いただけます。

- ・屋上緑化・太陽光発電
- ・遮熱塗料・外断熱
- ・高耐久防水

屋上環境未来展

入場無料

10月8日(土) 11:00~16:00

お問い合わせ先 田島ルーフィング(株) 東京支店 〒101-8579 千代田区岩本町3-11-13

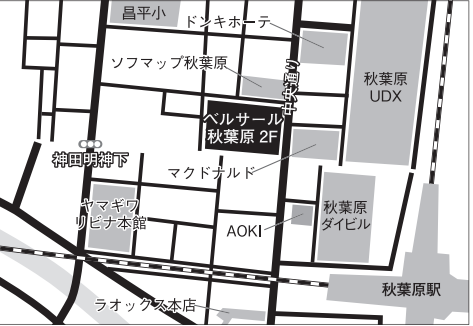
☎03-5821-7711

※講演会・展示内容につきましては、予告なく変更することがございます。

会場／ベルサール秋葉原2F 東京都千代田区外神田3-12-8 住友不動産秋葉原ビル2F

アクセス

- ・「JR秋葉原駅」電気街口より徒歩4分
- ・「つくばエクスプレス秋葉原駅」A3出口より徒歩5分
- ・「東京メトロ日比谷線秋葉原駅」2番出口より徒歩7分
- ・「東京メトロ銀座線末広町駅」3番出口より徒歩4分
- ・「都営新宿線小川町駅」A3出口より徒歩8分



主催 ①東西アスファルト事業協同組合 後援 田島ルーフィング株式会社
http://www.tozai-as.or.jp http://www.tajima-roof.jp
屋上環境未来展 特設サイト/ http://a.tozai-as.or.jp/