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

▷発行所◁

アメニティ編集室 〒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 ②禁無断転載·複製

2011年(平成23年)

11月5日(土) www.mansion.co.jp/

キンモクセイ(金木犀)

モクセイ科

植栽管理と長期植栽計

画

>新・マンション事情

面面面

◇公団公社中古住宅相場価格7面◇タエコさんの生活エッセイ7面 6回

本紙350号記念特集・座談会

「マンションの



◇マンション法律Q&A

◇論談・理事会なくすなんて3面

◇読者投稿欄

7 面

◇専有部分リフォーム

◇日住協催し案内 ◇大規模修工事事例

中国南部原産の 常緑小高木。庭木 RMATION RMAT がついた。

29年目。5階建て2棟、

大震災の復興住宅として アパートを訪ねた。関東 スの作家マルタン・デュ 宅が中庭を囲む。 フラン 建てられた鉄筋コンクリ 都新宿区の同潤会江戸川 27年前の秋の日、 ト6階と4階の中層住 に気兼ねしなくていい宅はありませんね。近所 ひとつで気軽に出入りで 朽化が進みましたが、鍵 9年に竣工、当時築50年 を聞くためだった。昭和 で共用廊下などは一部傾 いていた。夫人は、 し、亡くなった山内も大 川アパートの住み心地 老

カギひとつは 変わらないが

カギひとつの便利さ、

てくれた。同アパートは、 を心底味わった、と話し 建てのマンションに建替 一と集合住宅の便利さ

り戻そうというコミュニ ティづくりの動きが、 管理組合と自治会 出

西駅から徒歩10分。都住 宅供給公社の分譲で、築 もしれない。東西線西葛 は、その動きの最先端か ィコープ清新(399戸) 東京都江戸川区のシテ ひとりの離脱者もいな きた」と牧田正紀管理組 環境を意識的につくって プも、 会もボランティアグルー 「管理組合も自治 緒になって動く

防災組織が活躍、液状化 りパワーも力になった。 幹部)とここでは、お年寄 りをリードしていること 現させた。「団地の老人 でも珍しい運行方式を実 会・六桜会がきわめて活 コミュニティづく

の関係が本当にうまくい

危惧も多い

るのは、最後はコミュニティの差と いわれる。住民同士の交流、ふれあ い、絆などをどうつくるか。大震災 に備えた防災対策も、コミュニティ が決め手になる。自治会任せではな く、管理組合が前に出ることも、こ れからのコミュニティ形成のカギを 握ると見られる。さて、あなたのマ ンションは。

マンションの住まいの価値を決め



団地ぐるみの餅つき大会(シティコープ清新)

のに隣人とのべとつかな 壁ひとつの距離しかない 付き合いが集合住宅の

無縁社会の現象が、マン 速に進み、高齢者の一人 ションにも現れる時代 ぐらし、孤独死も増えた。 らも、30年近くたった。 集合住宅は、そのときか しなくていいと強調した しかし、夫人が気兼ね 少子高齢化が急 が常設だ。12月のもちつ して、振る舞う。 ちをあんころモチなどに く。主婦たちがついたも き大会は、ほぼ一日かけ などにも参加。自治会に 隣4団地と合同の盆踊り ー狩り等が続く。 150キロものもちをつ

ぶミニバス運行を働きか

という★一九八○年代に 機能まで持つものがある も広がり、内部で警察的

は中産階級のグループに

ネルギーは、管理組合と て活動することから生ま 自治会が渾然一体となっ 団地ぐるみの活動のエ クだったバスの団地内通 のが、突破口になった。 果といえる。運行のネッ 超えたコミュニティの成 と連携して運動、団地を だった。地域の4自治会 この10月1日から、終点 行を管理組合が決断した は、ミニバス運行は悲願 余もあり、高齢者などに

気に入っていました

だ。そうした中で、

の六浦駅を過ぎても料金 からは高度差50メートル は変わらないという全国 どもあってか、同種の例 や救急などの際、外部と それ自体問題だが、火災 だ★内部にコミュニティ いえば全く同じ閉鎖社会 速に増加している超高層 は少ない。だが、最近急 閉鎖性ゆえの弊害も多 犯罪も入ってこないが、 ィがあるという★他人を 五万を超えるコミュニテ 始まり、すでに世界中で が成立しているかどうか マンションは、性質から は道路法規などの制約な と批判もある★わが国に 寄せ付けないから外部の

災訓練とその後の恒例化 ミカン狩り、ブルーベリ 団地内に植えられている 14階建て2棟。 したバーベキュー大会、

· • –

住宅 (270戸) でも、 急行六浦駅から団地を結

> だけのものだった。 リティを重視する富裕層

乗りきった。 循環ミニバス運行 住民の輪で

による一部被害も難なく 囲まれ、閉鎖された住宅 地をいう★最初はセキュ るに門(ゲート)と塀に さな訳語もあるが、

硯 滴

ド・コバゴ

要塞都市などという大げ で盛んだ★ メリカなど

- 98戸認定。累計4587戸/国交省 耐震改修補助制度を定額制に簡
- 决定/国交省

# マンション関連の動き

# ・長期優良住宅、共同住宅、9月は

4 5

画

- 素化。限度額1戸40万/国交省第三次補正予算の概要決定でフ
- ラット35 s の金利引下げを復活



## アクアシャトルライニング || 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 東京支社

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







**-0**-岩手県

140 130 120

110

100

90

80

70

60

50

40

着剤張りを提案し、 近には乾式工法の弾性接 スリット及び伸縮目地付

> の子ども達も参加し、 いうこともあって、 参加。開催日が土曜日と

際の作業員と同じように

安全ヘルメットや安全帯

子供も一緒に見学

下地の劣化箇所・

見学会には数十世帯が

図 1980年

第三種郵便物認可

2000 2005 2010 2015 2020

1995

東日本大震災

1995年の30-39歳人口を100とした 場合の4地域の経年指数変化(国勢調査結果と

2025

ともかく東京の30歳代

有り余る高齢者を対象と

そこでいっそのこと

可地の

(47)

恭治 地域の30歳代の人口を1 阪神淡路大震災時期の各 その増減はマンションや 規分譲マンションの6割 影響する。 1995年の を購入する世代であり、 からである。30歳代は新 より正確に言えば30歳代 せてくるからであるが、 理由は人口減少が押し寄 の建て替えはこれが最初 が、多摩ニュータウンで 土地の売れ行きに大いに の人口が今後急速に減る

たが、実は崩壊の準備は ると同時に今後の予測が を追いかけると過去のマ 00として年時別の指数 可能になる。 1990年 ンション事情を説明でき り、事業リスクが高まる 長い年数がかかれば、全能に見えても、竣工まで 替えられないだろうか の如何に関わらずごく僅 県は地価が低い 額自己負担方式でない限 京都であったら、201 い。これが地価の高い東 かなマンションしか建て 1年時には建て替えが可 ら、より困難になるとし から指数 理だ。オフィス需要もな も来ない。工場誘致も無 数の敗者に分かれる。し り立たないし、子供が激 かも立地で勝負がつきや 減しているから教育産業 い合う都市間競争をすれ

強まるから、高齢者ばか る子供たちは都心指向が りの町になる恐れが強 ないが、多分世帯分離す ず、修繕に専念するしか団地は建て替えを考え 5年までに指数は40ポイ し続けるのも不安であ は2010年から202 /ト程度下がる。 そこで 中古住宅が値下がり ず。どんな職業でも構わ 価は今後安くなるはずだ 23区は大いに助かるは するのはどうだろう。 女性が正規で安心して働 し地域分散型で配置可能 して福祉施設の町に改造 なった。 回復を図る工事が中心と %程度で貼り替える必要

違いない。もっとも宮城 倒壊していたら、建て替 が増加傾向に転じたこと で、多数のマンションが ろが2010年をピーク 転じるのだから、もし2 が増加したのだから、 県、特に神戸市にとっては震災の中心地の兵庫 011年の東日本大震災 は不幸中の幸いであっ に指数はひたすら低下に ったと考えてよい。とこ て替え事業の追い風にな 震災直後から30歳代 1995年に指数 ろ職住分離の町を作って どこでも減る一方であ ウン外からの通勤を選 所の役人でさえニュータ 通勤する人が多い。市役 葉ニュータウンも外から 張メッセも、中心部にオ 住近接は実に難しい。 フィス群が建てられた干 層オフィスが立ち並ぶ幕 れが簡単でない。なにし タウンの将来議論が活発 しろ30歳代の人口は今後 人を呼び込む装置がニュ しまったから30代の若い ームの中で30歳代を奪 タウン内にない。超高 ホワイトカラーの職 いわばマイナスサム

建物概要

貼り替えは湿式工法で

ものもあった。

また数回の工程を重ね

れて良かった」といった

見られないところが見ら

い。いまさら観光は成 ライフポート西洋、 = 渡辺物産株式会社。 繕工事となる。 野) は、 ドラゴンマンション日野 設計•監理=株式会社 年2月~6月の工期 今回の工事は、201 RC造地上7階建1 第1回目の大規模修 総戸数73戸のマンシ (東京都日野市日 平成8年4月竣

工事内容

建物の性能・機能の原状 部分の補修・改修により、 外壁塗装等工事⑥鉄部等 内装工事⑪その他工事。 塗装工事で防水工事®シ 設工事②仮設工事③下地 の欠損部補修とタイルの ーリング工事⑨管理員室 補修工事④タイル工事⑤ 今回工事は外壁タイル 改良圧着貼りを主として



現場で塗装体験するマンション居住者たち

ため、今後も現場見学会

り、工事の必要性や工事 住民との意思疎通を図

を実施してきた。

同社では、管理組合や

場で現場見学会や体験会

おり、これまでも他の現

ケーションを重要視して 間中の住民とのコミュニ

の現場を理解してもらう

南側に特に多く見られ

住民に外壁塗装など直接

ドラゴンマンション日野壱番館

(東京都日野市)

もの。 民参加型の大規模修繕工 今回工事の特徴は、

繕工事の進捗に合わせ 側などにわけて行い、 て、現場見学会を開催し、 工事を建物の北側、 かる率直なものや「普段 た、体験したからこそ分 に回らなかった」といっ

工事事例

組合に提案して行われた 社である渡辺物産が管理 事である。これは施工会

塗装用のローラーが簡単 で、参加した住民からは ているように見えるが、 「作業員は簡単に塗装し 見学会の感想は好評

住

住民の感想

■工事の特徴

を装備し、

作業を体験し

# せていきたいとしてい のイベントとして定着さ

建物を その家族を 守っています。

ワタブツ 検∩索





お住まいの皆様と一 -緒につくりあげていく それが渡辺物産のモットーです。

物が外に干せないのか理 とで「なぜ1週間も洗濯 る塗装工事を体験したこ

理由が分かった」という 解できなかったが、その

感想もあったという。

渡辺物産では、工事期

創設した「第1回マンションクリエイティブリフォーム賞」を受賞しました。 今回の工事は既存が塗装仕上げの外壁を、下地を補強し、 タイル仕上げに改修しました。

そこで私たちは・・・

「お住まいの皆さまに自身でタイルを貼ってもらおう」と提案、 多くの方が自身のマンションの外壁に軌跡を残されていかれました。

受賞物件:三宿サンハイツ大規模修繕工事





NPO日住協の催し案内

JR亀戸駅下車3分

山台管理組合から経過、効果等を報告

1000円 (資料代)

エクセル横山台管理組合事務局

②「ここまでわかった建物と温度と病気

事業開発部マネジャー 和田清栄氏

<大震災にどう立ち向かうか> 時 12月4日(日)13時~17時

江東区亀戸文化センター

県を壊滅させる津波被害をもたらしま した。首都圏でも、液状化現象等でマ

ンション被害が拡がりました。未曾有 の津波被害の実像、将来起こり得る津 波にどう立ち向かえばいいのか。また、

大震災を経験して、マンションの防災

対策をどう構築すればいいのか、につ

いて専門家が検証します。

3・11東日本大震災は、東北3

JR亀戸駅下車3分 1000円 (資料代含む)

東邦レオ株式会社建築関連事業部・新

①「外断熱に取り組んだわけ」

マンションの外断熱改修>11月12日(土)13時~17時

江東区亀戸文化センター5階

外断熱に取り組んだエクセル横

<ここまで来た

していただきます。

(3)

時

場

容

朝野浩行氏

のはなし」

参加費

日

会

日

会

参加費

# 代表者会議開催報告 NPO全管連

60回代表者会議を開催。

ホテル仙り 月17日仙台市・スマイル 穐山精吾会長)は、 全国マンション管理組 (NPO全管連 一国分町にて第

り組み、 組み、 性確立への支援、準会員 再生法制定に係わる取り が出席した。

費用等の議題等について 連と共催で「震災マンシ また前日には、東北管 ン復興支援セミナー」 丁目住宅建替え報告会」 替えとしても注目されて

全国一の大型建

ショックをどう乗り越え

建替え後の計画な

は穐山会長、西山理事長 参加。NPO日住協から 全国の16管理組合団体が 耐震化助成への取 管理組合の主体 マンション  $\overset{1}{\vdash}$ 〇万円を全管連・穐山会 長へ贈呈された。 長より東北管連・鎌田会 諏訪2丁目住宅建替え 報告会に60余名参加 (参加者150名) が行 シターに於いて「諏訪2 NPO日住協は、10月 義援金として40 江東区亀戸区民セ

に至る経緯、リーマン・ 況だった。建替えの合意 60余名の参加者があり盛 都圏の管理組合役員など いることから、 当日は首

どが報告された。参加管

011」が10月22日~30 マンション快適ライフ2 マンション管理フェア/ 済新聞社共催の「第17回 日経すまい博」 NPO日住協と日本経 東京ビッグサイト 一会場内



理組合から次々と質問が ご来場ありがとうございました 盛況だったマンション管理フェア」 間近く続いた。 ースの相談コーナー

出され、質疑応答は1時



ションの法律

マクを営業したいと、承認願が提出されました。 マクを営業したいと、承認願が提出されました。 じかし一部の理事から、精神科の患者が他せん。 しかし一部の理事から、精神科の患者が他がらませんので、競合することはありますが、 ビルには、内科などのクリニックはありますが、 ビルには、内科などのクリニックはありますが、 ビルには、内科などのクリニックはありますが、 ビルには、内科などのクリニックはありますが、 アクを営業したいと、承認願が提出されました。 者から、店舗を医師に貸し出して精神科のクリニ必要とされています。今般、店舗部分の区分所有を開始するには、店舗部会の部会理事会の承認が 全員で構成される店舗部会が設置されています。理組合の下部組織として、店舗部分の区分所有者 管理規約及び規則上、店舗部分にて営業 と店舗部分とに分かれておりまして、管 私が理事をしているビルは、

認をしないことはできるのでしょうか?

利を自由に制約 会の判断に何ら ります。店舗部 者の権利が制約 まうと、不合理 できるとしてし 区分所有者の権 規制が及ばず、 店舗部分の所有 止すると、その されることにな 用することを禁 に店舗部分を使



「法律相談会」から

その営業のため

ます。 舗部会が神経科 業を<br />
承認せず、 クリニックの営 もっとも、

の合理的裁量に れているといえ

うかの判断は、

クの営業を承認

住戸と店舗併用のビル。精神科クリ

1 月15日判決)は、原則的)例(東京地裁平成21年9 営業に反対の理事がいるが が、全く事実の基 使としての処分 会観念上著しく妥 がこのような事実の裏付 の事実を認めるに足りる

当を欠き、裁量権 の範囲を超え又は ものとして違法であると たとはいえないとして、 量権を逸脱又は濫用した 舗部会の処分は、その裁 営業を承認しなかった店 裏付けを欠く理由により けとなり得る資料に基づ

裁量権を濫用して 判断しました。

外的に違法である る場合に限り、例 されたと認められ と判断しました。 測だけで承認しないとす 案においても、単なる憶 るのは、違法となる可能 したがって、質問の

先ほどの判例は、精神科 の患者が他の店舗やクリ の患者が他の店舗 が挙げられていま ないか、という点 惑をかけるのでは やクリニックに迷 由として、精神科 は、承認しない理 質問の事案で 裏付けされた判断でなけ それなりの資料や事実に 部分の利用に対する制約 例えば居室のリフォー 性が高いです。 ないということは、専有 かと思います。承認をし している管理組合も多い になりますから、やはり、 に理事会の承認を必要と 質問の事例に限らず、

## アメニティ(集合住宅管理新聞) 決め自立的に運営する。これ し、マンション管理の方針を きた方式である。国交省のマ の歴史のなかから確立されて がわが国のマンション数十年 ンションの管理適正化指針で って理事会と理事長を選出 区分所有者が管理組合を作

理

事

会をなくすなん

進者は、

理事会・理事長方式を推進し、 管理組合の自立的運営を援助 分所有者の役割を重視してい NPO日住協は、長くこの () る者が減少しているなどの状 で管理組合の役員に就任でき 第三者管理者」方式の推 区分所有者の高齢化

も推奨し、自立的運営への区

にこれに反対であることをあ

所有者の利益に反するもので

論

あり、NPO日住協は、絶対

は、この現状に逆行し、区分とする「第三者管理者」方式

れている、管理会社を管理者れ、標準管理規約化が企図さ

うな装いがされている。

しか

ある王様を求めた蛙たちに、

会社であるため、

意見の反映

神様が鶴を与えた結果、

蛙が

はきわめて限られてくる。

全部食われてしまったとのイ

ソップの寓話のようなもの

そもそも管理会社が「第三

動きに強く反対するととも

(回答者)

所有者相互間の事項を、

な判断で権利が

第三者管理者」方式推進の 私たちは、理事会をなくす

に、国と自治体は、マンショ

法律相談会専門相談員

内藤太郎

ションやビルの管理は、 ができます。つまり、マン 規約によって定めること

> うことを許す 制約されてしま

ことにな

不当です。

でもない。その行く末は、力の

総会の主催者は管理者 = 管理 質問の機会が与えられるが、

大が目的であることはいうま

管理会社の市場と利益の増

の総会(集会)で、報告を受け

また、区分所有者は、

年

意図は明白に示されている。 を想定していることに、

ている。

してきた。いま一部で推進さ

況を解決するためなどと、 かにも区分所有者のためのよ

らためて明確にしておきた であり、その作成した規約案 たつのが高層住宅管理業協会 管理者」として管理会社のみ は、理事会をなくし、「第三者 何よりも、 推進の先頭に

者管理者」となれば、マンシ

理会社が結ぶわけだから、 方代理、自己取引であり、 た契約になる危険は目に見え 分所有者の意思や利益に反し ョンの管理契約は管理者と管

①「大津波の実像、危険ゾーンを検証す る」田二谷 正純・㈱インフラ・イノ ②「マンション防災対策の見直しを一東 日本大震災を踏まえて」山口豊・公益 社団法人日本技術士会防災支援委員会 副委員長、東日本大震災日本技術士会

X 施策にもっと力と予算を入 指針の精神を生かし、関係の ン管理適正化法と管理適正化 マンション管理組合への援助 実質化することを強く求

の管理を行うための私的 な団体であり、その管理 または使用に関する区分

ンションやビル等

私的自治にゆだねられて

質 店

ておりました

NPO日住協協力技術者・有限会社八生設計事務所取締役・

の意を表します。 藤武志先生が病気療養中のところ先月逝去されました。

区分所有者の団体による

質問と類似

事案で判

ればなりません。

あいだ本欄をご担当

舗部会が神経科クリニッ 問の事案においても、 管理組合は、マ

<工事見学会

防災会議メンバー

ベーション代表

屋外給水管設備改修工事> 直結増圧給水方式に切り替え工事

12月10日(土)13時~16時 時 日 団地管理組合法人西小中台住宅 千葉市花見川区西小中台2-5 JR「新検見川駅」又は「稲毛

駅」下車バス 500円 (資料代含む) 参加費

「加圧給水方式」から「直結増 圧給水方式」に切り替えた給水設備の 更新工事。5階建て計37棟990戸、同 住宅の受水槽は近隣施設との共同利用 のため、数年前から近隣との話し合い を続け、今回の工事につなげました。 その努力と成果を管理組合からお話し 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 ※要予約

- ●管理委託相談会 11月9日(水)午後5時から
- ●法律相談会 11月16日 (水) 午後5時から
- ▶建物相談会
- 11月21日(月)午後5時から
- ●設備相談会

12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 製麺会館3階 電 話 03-5256-1241

FAX 03-5256-1243

http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

# 2 2 1 •

第350号記念特集として同機構「マンションのみどり研究部会」メンバ 長期植栽計画が欠かせないものとして位置付けておりまして、アメニティ 長期植栽計画の必要性と実際例 のアンケート調査などを実施してきました。植栽の計画的な維持管理には す。これまで、マンションの緑と再生についてのセミナーや緑化について 管理」をテーマに瞰都市緑化機構との共同研究を平成18年から行っていま ーによる植栽の管理と計画に関する座談会を開催させていただきました。 NPO日住協(付属マンション管理総合研究所)は「マンションの緑と まずは、平成19 の形を考えないと良好な ても管理の仕方は変わっ

住環境にも影響する為、 日当たりが悪くなるなど なったら切っていまし 間引きも含めた中長期的 た。樹木が大きくなると は植栽の中長期の管理計 かせいただけますか? 年度からNPO日住協と な計画が必要でした。ま **迪は無く、樹木が大きく** 期植栽計画の実例をお聞 実施されているエステー ∠聖ヶ丘2─西団地の長 西山(秀) この団地で すか? やすいし、住民の皆さん ほうが業者としてもやり 無くても「歩き易い環境 うえでの植栽管理です。 木のほかに芝生もありま も楽しくなります。 れば、長期計画があった 造園空間は作れないと言 テーマに沿って管理した などのテーマを作って、 っても過言ではありませ ん。植栽全体の事を考え 長期植栽計画には樹 、計画は

かに分ければ、常緑樹な ら春先に芽を出すので、 定作業が重要です。大ま きます。芝生でない原っ をずらせばかなり違って 退しますし、ブロックご 新芽が固まる梅雨時期 とにわけて人が入る時期 立ち入ればどうしても衰 てきます。一年中芝生に 付けることは? 植栽管理で日常気を 植栽の日常管理のポイント

は避けた方がいいでしょ

ですが。

ぱなら一年中でも大丈夫

ば一年に一

のも一つの方法です。

で自己都合で作業をして 眠中のため、眠っている す。落葉樹なら冬場は休 (6月頃) に剪定をしま 尾澤 時期を考えない 時期に適した剪 樹形が悪くなるといった 生垣のような低木を自分 かずで、その結果、高木の 剪定する時期をみればわ み剪定して、高木は手付 達で手入れするようにす 植栽管理会社に任せて、 をつける点は? かります。 う。良い会社かどうかは 状況があります。 高木は 田丸手の届く範囲の -植栽の自主管理で気 理すればコミュニティの があっても構わないが、 任せたほうが良いでしょ ばなお良いと思います。 う。自分たちのやる部分 けたうえでのことであれ 専門家のアドバイスを受

西山(秀)

自分達で管

がります。 境を良くする事にもつな 形成にもなりますし、環 渡辺 自主管理をして

ます。計画から3年たっ

て、現在は1期の間引き、

た芝生と草地でどちらが

ったことがありますが大 美しいかアンケートを取

2、3期の補植工事まで

ることがポイントになり

地にすれば費用は抑えら

芝生ではなく草

れ、自然性も高くなる。ま

ばその会社に依頼するの

て日頃感じていますか?

スパンの中で作業をした

す。また、団地の芝生に

人が入ってもいいのか、

と、費用も伴います。そ

機械の講習やア

こまで決めたほうがよい

決める方法もあります。

にあたっては、きちんと

というやり方で、評価を しているところは要注意 らかに違う事をしようと

が芝生に変わるものとし

て活用されはじめていま

性を植栽管理会社側とし

ウという在来種があっ

渡辺 今はイワダレソ

て、それを改良したもの

長期植栽計画の必要

的にも経済的にも、とも なくなったことで、環境 を悪化させている樹木が 終わりました。生活環境

景観的には変わらないと

いう結果がでています。

らないものなら、芝生と 差が無く、背の大きくな

に良くなっています。

ないで」という人もいる

た「緑は大事だから切ら

芝生の場合も同

ため、計画の最初の段階

栽管理で最も費用がかか じです。芝生の維持が植

から住民と合意形成を図

植栽座談会(於 日住協会議室) 関心度も高まるから良い いれば、植栽への住民の 全面(機械作業、高所作 つ、自主管理する場合は、 器具類の扱いを間違えて 受け作業をしています。 **業)では、業者は講習を** と思います。ただし、安 **講習を受けるような仕組 燃械の扱いなどについて** クガをすることが無いよ ドバイスをしています。 いかなどを研究部会でア 業者を選定する際にどう いうポイントで選べばい

座談会出席者(敬称略) • NPO日住協 西山 博之(NPO日

- マンションのみどり研究部会 昭彦(㈱都市緑化機構、研究部次長兼 主席主任研究員)
- 造園コンサルタント 西山 式会社グラック取締役)
- 植栽管理会社 田丸 化株式会社 代表取締役社長)
- 植栽管理会社 尾澤 取締役)
- 渡辺 植栽管理会社 隆昭(株式会社
- 柳島寿々喜園 企画営業部長) 大和 司会 一真(アメニティ主筆・ N P O 日住協理事

用を負担し、その他のと 情です。自分たちで確実 を考えるのですが、 ない。一般に植栽計画は、 に維持管理をするには、 中々お金が出ないのが実 バイスなどのソフトには 設計と施工の込みで費用 ころで全体費用を抑える ソフトの部分だけでも費 そうすると長続きし アド 払いは出来ますが、 サルティングだけで支払 いが出来るかというと問

で求めてしまいがちです

グもという事であれば支

作業は自分たちでやる が、管理全体は専門家に 者に手入れをしてもらう 自分達でやれる 度は低木も業 の作業を委託し、合わせ と考えます。 からすれば、例えば高木 いと難しいのではないか て低木のコンサルティン という考えを浸透させな 管理組合側 きているのかも知れませ といったような問題が起 なかったため、「ソフト じゃないと費用は出ませ 題がでてくるでしょう。 ていく必要があります。 ん。専門家も意識を変え はサービスがあたり前」 がサービス業に徹してい はコンサルタント、施工、 んが、良い管理のために ることが必要です。 管理がジョイントしてい 西山(秀) 緑の専門家 鳥越 現実的にセット

植栽管理会社への上手な委託の仕方

ね。予算とあわせて全体 方法はありますか? をするときに、ベストな 書があるとやり易いです 渡辺 植栽管理の仕様 植栽管理会社へ委託 だと分かりやすいです 以下とまで書いた仕様書 芝刈りの高さを何センチ ると良いですね。また、 仕様書があれば

側に伝えてくれるとあり いことですから、仕様書 う。しかし現実には難し 合がつくるべきでしょ くるのでしょうか? か、それとも専門家がつ 理組合がつくるのです の管理の優先順位を業者 に盛り込むべき内容や、 鳥越 本来なら管理組 -仕様書というのは管 ありますので、基準と明 うな形で創意工夫を提案 きな差はでません。業者 作って、プレゼンするこ させる。また、評価基準が はある程度大枠を押さえ 業者側も維持管理計画を て、その先は企画書のよ を選定するときに、 書かれていれば費用に大 とが出来ます。 に仕様書を出す。あるい 鳥越 仕様書が細かく

財団法人都市緑化機構 造園新領域共同研究会

当研究部会は財団法人都市緑化機構が運営し、産官学の専門家から構成される造園新領域共同研究会の一部会として、マンションや集合住宅に おける緑の管理や改善、リニューアルに関する研究を行っています。

マンションのみどり研究部

近年は、緑の改善やリニューアルに関する居住者間の合意形成、より計画的・効果的な植栽管理や改善工事を行うための計画策定、工事発注手 続きから工事監理に至る管理組合の支援方策のあり方の研究等を重点に活動を行っています。また、これらの研究活動の成果をもとにした管理組 合向けのセミナーの開催やガイドブック「マンションのみどりQ&A」の発行などの情報発信にも取組んでいます。

## ■お住まいのマンションのみどりについてのお悩み、ご相談下さい。

- ・緑の管理についてどこに相談したら良いかわからない。
- ・みどりの問題がたくさんあるけれど、どこから手を付けたら良いかわからない。
- ・大きくなりすぎた樹木を剪定したり、間引きたいが、合意を得られない。
- ・緑の成長とともに、管理費も増えている。この先どうしたら良いのだろう。
- ・緑の魅力や価値を高めて、住みよい環境にしたい。
- ・老朽化した施設や遊具をどうやって改修、更新したらよいかわからない。

## ■今後の活動予定

- ・「マンションのみどり 管理と改善セミナー」の開催 平成24年2月開催予定:詳細はアメニティ紙上でお知らせします。
- ・「マンションのみどり 管理と改善ガイドブック」の発行 平成24年春発行予定



マンションのみどりQ&A

「マンションのみどりQ&A」は(財)都市緑化機構HP (下記 URL) からダウンロードできます。

http://www.urbangreen.or.jp/hakkou\_pdf/download/ mansionga verl.pdf

お問合せ、連絡先

財団法人 都市緑化機構 研究部 鳥越 住所:東京都千代田区外神田2丁目15番2号 新神田ビル8階

TEL: 03-5256-7161、FAX: 03-5256-7164 e-mail: torigoe@urbangreen.or.jp

URL: http://www.urbangreen.or.jp/index.html



ト聖ケ丘

見通しがよく、明るく安 長く住んでいる人は、緑 今問題になっているの する傾向があります。 全安心であることを重視 ると考えるが、若い方は でプライバシーが護られ と安全性の確保がバッテ は、プライバシーの問題 目的も含めて樹木が植え ィングするケースです。 りの木が大きすぎて日陰 衰退していく理由は、周 建物自体はコンクリ という効用があります。

あるのでしょうか? 者を推薦したり、あるい 刈り高〇㎝としたとき、 用していただければと考 スしておりますので、利 す。研究部会として、業 た、長いことやっていた ろは少ないでしょう。ま えています。 **極書の作り方をアドバイ** 断がつかないと思いま **画書が出てきて、芝生の** い。例えば芝生の管理計 書の中身を専門家に判断 企画書を出させて、企画 や量を把握しているとこ る管理組合はどのくらい その数字が適正なのか判 は業者を選定する際の仕 西山(博) 西山(秀) 樹木の種類 (台帳)をつくってい てもらったほうが良 実際に植栽 います。 と、望み通りの仕事はし 情報を知るすべが無く、 まちで、公共の仕事は出 れば文句はいえないと思 合が発注し、著作権も明 てくれませんし、業者の んとした頼み方をしない 業者側も宣伝していませ のですか? が無いという業者が多い っていますが植栽はまち 優良な会社はどこという ところは多いです。ただ て民間の仕事もしている 来るが民間の仕事は経験 が、費用を出していなけ 確にしておけば問題ない ん。委託するときにきち 鳥越 公共の仕事もし 鳥越<br />
最初から管理組 ―建物は専門業者が育

中にはたとえいわれた事

が間違っていても、管理 ます。またプライバシー てくれます。地域によっ でしょう。住環境で言え を確保し、季節感を提供 なんですか? 押さえる効果も期待でき 日照を調整して涼しくし うことも上げられます。 ては周辺からの輻射熱を ば、夏場は日陰を提供し 環境を与えてくれること と、地域全体のヒートア してくれる。大きな話だ イランドに貢献するとい 鳥越<br />
良好な景観と住 に管理(剪定等)するこ で保つことはできませ

業者が変わってしまう

は考えにくいのですが の為、良好な環境を保つ になってしまうから。そ 造のため大きく燃えると は、外から来る火を防ぐ 考えることが重要です。 為にも、緑の適正な量を 鳥越 その他植栽に と、大きな団地だと植栽 知らせてもらいたい。適 自称専門家がいて、なか 座を見た」というような 切に指導してもらわない なか収集がつかない。 ルタントが必要なことを に関しては「NHKの講 に、 植栽管理にもコンサ 西山(博) 建築同様

帳だからと台帳を持って いってしまう。そうなら 題を明確にしておく必要 ない為にも、著作権の問 情です。仕様書もざっく ころが多いというのも実 りしたもので、ただ安け は何かありますか? 究部会からのアドバイス れば良いということだ 会社を変えたいとき、 - 管理組合が植栽管理 最低限のことしかや るということもしていま す。選ぶ会社が分からな らアドバイスしていま けないかというところか なければ、判断のポイン ければ推薦もしますし で、何を決めなければい トをアドバイスします。 業者から提案書を出させ 提案書の判断が出来 いいでしょうか? 渡辺 先程の延焼を防

**うか?** 

それとも施主側

も良いのでしょうか?

鳥越 前者が望まし

という相談が一番多いの ばいけないか、何を相談 したらよいか分からない 何を決めなけれ 見積書を作る段階になっ バイスしています。 最低限必要な内容もアド たら、見積りを取るのに ぐ木としては葉が厚いも ので常緑樹が適していま

マンションにおける植栽の役割

りますが、一番の役割は 環境など様々な効用があ 植栽には、見た目や きなくなるということが すぎることで機能が低下 し、本来の目的が達成で あります。そのため適切 来緑や生き物を大切にす 言お願いします。

向があります。当然10年 引かないとどうしようも も経つと緑が多すぎて間 ションでは、最初から環 境の良さを示したいがゆ ない。 最低10年たったら えに過密に植栽をする傾 後の植栽環境を良いまま 植栽は見直さないとその 鳥越 最近の民間マン が生じてきました。そこ る文化を持っています。 門知識があるにも関わら 切るのをためらいがちで ったため、いろんな問題 たちに十分伝えていなか ず、そのことを住民の方 ことが重要です。 的に付き合うかを考える つために、どう緑と計画 すが、良好な住環境を保 そのためどうしても緑を 業者は植栽の専

渡辺例えば、芝生が り良い住環境の構築の手 います。 伝いが出来ればと考えて を業者として改善し、よ

最後にみなさんから 一般的な高木としていでしょう。 理事が交代しても、 ぶれない長期計画を

西山(秀) 日本人は元 当の専門家から助言を貰 きたら、コンサルタント れで、もし困ることが起 ればと思います。 門家に相談していただけ 方が変わってきます。そ れだけで緑との付き合い という視点で考える。そ ては理想的ですね。 できれば、管理組合とし や植栽管理業者などの専 い植栽管理の合意形成が 「緑は生き物」 何なのか管理組合が把 長期的な植栽のあり方を ょう。住民の合意形成が 違うため、住民の総意は より植栽に対する意見が が、住まいの位置、高さに して発信すると良いでし

疎通ができるよう改善し も知りたい。その為、月に のか見えないし、こちら す。なにを希望している 見えないと感じていま いえば、管理組合の顔が 渡辺 業者の立場から 話し合いをして意思 2回の定例会を持っ 的目標やスケジュールを にした失敗を何十年も引 共有しない限り、ある年 れない。団地全体で長期 たびに意見が変わること 大事です。理事が交代る 画を管理組合、マンショ 固めるには重要です。そ いただき、ありがとうご きずることになります。 で、代わってもそこでぶ がよくあります。理事が して決まった長期的な計 毎年代わることもあるの ン全体で共有することが -長時間にわたり議論

洪水などの瓦礫を植栽が の植栽で防ぐということ の震災で確認されていま 止めるということも、先 はあります。また津波、 周りから来た延焼を外周 高木ならどんな木が 咲く木が少ない夏季の長 花が目立ち季節を感じら れる木が良いと思いま は生長がそれほど早くな 期間に花をつけ、幹肌も 葉・幹肌がきれい、 サルスベリは、花の

きれいなのでお勧めで 木、ウバメガシ、マサキ 生垣には葉の詰まった プライバシーを守る

ベニカナメモチなどが良

を維持しつつ、費用を下 の人が突っ走っても後で う観点から、組合の一部 しい。次に、合意形成とい げるという認識をして欲 民の中でも声の大きい方 で考えて計画的に美しさ まとまらないし、また住 に流される傾向がある

西山

秀俊

中長期的管理計画が重要 コストとイニシャルコス い安いを考えず、中長期 です。住民もランニング 植栽管理には、

ていければと思います。 り研究部会。平成17年度から造園コンサルタン \*研究部会= 側都市緑化機構マンションのみど ンションの緑のあり方についての研究や消費者 ト、造園施工・植栽管理会社等が参画して、マ (E13-5256-7161, M3-5256 7164 URL = www.urbangreen.or.jp) 「管理組合等)からの相談などに応じている。 ざいました。

当

者 尾澤

## 計画 と植栽 栽 管理 0 代表取締役社長 大場 淳-代表取締役社長 田丸 敬三 代表取締役 鈴木 義人 代表取締役社長 北川 明介 資本金 3,000 万円 7,000 万円 2,000 万円 2,500 万円 ・マンション、集合住宅地のみどりや屋外環境の改善、改修に 作う調査・計画設計と工事発 ・造園土木工事業の設計、施工、 植物は居住環境における大切な ・マンション、オフィスビル、社寺、工場、個人邸、公共施設 メンテナンスまでのトータル サポート。 等の緑地維持管理業務及び緑 注支援、監理業務。 屋上、室内等人工地盤の特殊 化工事。 植栽管理台帳及び中長期管理計画の作成、植栽管理業務の監理、アドバイス業務。 緑化の設計、施工、メンテナンスまでのトータルサポート。 樹木、花卉、観賞植物 (リース含)、エクステリア製品、園芸 資材等の販売。 業務内容 調査から維持管理まで、一貫してサポートいたします。「リ マンション等の集合住宅、商 業施設等のみどり住環境の施工、メンテナンスまでのトータルサポート。 ニューアル技術開発協会」会員。 東京都渋谷区恵比寿南 3-7-5 東京都墨田区業平 5-12-16 地 東京都杉並区永福 2-47-12 東京都中央区東日本橋 3-6-17 03-3625-7428 話 03-3321-8688 03-3719-4611 03-3249-3010 ファックス 03-3325-5329 03-3625-2921 03-5645-7685 03-3793-1852 L http://www.obazouen.net/co.jp/ http://www.glac.co.jp/ http://www.yanagishima.co.jp/ http://www.tokoen.jp/ 茨城支店、江東支店 神奈川事務所 店 関西・神戸・千葉・台東・品川・上海 支 関東 業務エリア関東 北海道を除く日本全国(主に関東・関西) 関東

渡辺

隆昭

森戸 淳平 ・ 田丸 敬三





## ★ 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

	<u>企</u>	<u>-</u>	業	: :	名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
材料メーカーカー	日本	べ	イ:	ント	(株)	品川区南品川 4-7-16 IEL03-5479-3613 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	エ	(株)	港区台場 2-3-2 台場フロンティアビルイ1F 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 売料	化研	₹:	テリ	アノ	レ(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。
	関東 協	防河	-	·理· 組	事業合	千代田区岩本町 3-11-13 Œ103-5821-7721 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。
防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)	中外	商コ	[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	エ	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歴をもち、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 IEL03-5547-6611(本社) IEL042-523-5411(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	IJ	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)	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	エ	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。
	Safe (株)		& Q カ	uali <b>ク</b>	ty <b>ラ</b>	(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	=	_	(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	IS09001・14001 に裏づけされた「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及し、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 IEL03-5918-6856 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	ンリ 業	フォ	ーム (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)	=	コ	ソ	_	本社 / 横須賀市森崎 1-17-18 IEL0120-34-5191 東京支店 /IEL03-3736-7751 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 設排 備水	いず	み	テク	1.	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「㈱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	I	所在地/	電話	主な技術	・工事	・業務内容
給·排水管設備		NPC	パイ	プライ	ニング	協会	中央区銀座 1-13-13 中 日米レジン内 TEL・FAX03-3563-3		きめ細かな技	術をもち、 久性が証	オニアとして 10年の施工 明されている いる協会です。
					ナープ 統括営 <sup>章</sup>		大田区羽田 5-1-1 TEL03-3743-3898 FAX03-3743-2149	3		調査診断 で最新の打	
		(株)神	奈川	川保僧	建事業	€社	横浜市金沢区鳥浜 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.c		る専門業者です	す。豊富な レの給排ス	リニューアルす な経験を生かし x設備に対し最 なします。
		<sub>大阪ガ</sub> (株)き			ノテ	ッ <b>ク</b>	新宿区高田馬場 3 TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214 E-mail: kr-tokyo@re	1	最新の更新技術	析をミック 日を勘案し	女の更生技術と 7スし、配管状 √て、最適な給 ≷。
		京沪	〔管	鉄	工業	(株)	新宿区若葉 1-12- TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・該		工事の「設計	から施工 5ち、ま	の更新、更生 」まで一貫し たお部屋のリ しています。
		<b>建装</b> マンシ 事業部	/ョン		<b>も</b> ) ューア/	V	港区西新橋 3-11- TEL03-3433-0506 FAX03-3433-0535	1 設備部	給排水設備改	修工事、 配管の更	工事全般及び 特に管系統の 新及び更生工
( 赤		タ	マ	ガ	ワ	(株)	東京都品川区西五反田7- TEL03-5437-0170 FAX0 http://www.ruscut. E-mail:mail@ruscu	3-5437-8467 com	証明取得の確ションの給水	スカット (立され) 管を建替	えまで延命!
(水対策他)	; }	(株)東	京	ライ	ニン	グ	中央区新川 1-17- 東茅場町有楽ビル TEL03-3551-0136 FAX03-3245-1923		技術「NT工 更生技術「R	法シリー eーFL い水回り	の給水管更生 - ズ」、排水管 OW工法」の ) 全般の調査、 グ。
		東京ガ. <b>ト</b>	スグル	レープセ	ッ	(株)	港区芝 4-9-4 芝河 TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tose		て雑排水管更	生技術と 11 年を	日本で初め して技術審査 経過し2万住
		日本	: 滌	化	化学	(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2 TEL03-3459-0051 (テクニカルセンター) 港区芝 5- 東京都 4 水第 382 号		析。マンショ 半年に一度は	ン・団地 チェック	ー・飲料水分 2の飲料水は、 7しましょう。 水に伺います。
		日:	本	水	理	(株)	中央区新川 1-2-8 第 TEL03-3523-0611 FAX03-3523-3100 東京本社営業部		集合住宅の給	排水設備 業で、診	オニアとして 改修工事に専 断調査、企画 っています。
					テク <i>ニ</i> 事 業		品川区北品川 5-7- TEL0120-014834 http://www.pcgte		分で野設管の	;許工法」 配管補強	配管替えの半 と耐震更生を
		(株)	マ	ル	ナ	カ	(本社)神奈川県茅ヶ崎市 TEL0467-88-6317 FAXO (湘南事業所) TEL04 http://www.maruliner-	467–87–7741 67–59–0766	に新しいパイ 工法は 10 年以	プを作る 人上の実績	取得。既設管 マルライナー 責。浴室排水ト L業規格適合。
如メーカー	ステンノス			-	エン	-	文京区本駒込 2-27-15 TEL03-3945-1471 FAX03 http://www.japan. E-mail:info@japan-	3-3945-1618 eng. co. jp	さしいステント	レス管と⋒ −対応のノ	となからだにや 対震性に効果的 ハウジング継手 テムです。
会管社理	奎	日本	高	, i 層	管財	(株)	渋谷区代々木 1-1 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	9-12	まで管理組合	のニーズ	主管理の応援 に合った管理 細かい対応が
- I  タ		SEC	エリ	ノベ・	<b>ータ</b> -	-(株)	台東区台東 3-18-3 TEL03-3833-1171	SEC ビル 営業部	高技術・低料 る万全な保守 ゆるメーカー サービス専門	管理をモ のエレベ	ットーにあら ーターを扱う
工言事务	包え	(株)	電	設	I	業	練馬区高松 6-28- TEL03-3904-6841 FAX03-3904-8599		及容量増設・	照明器具 改修工事	の設計・施工 取替・コンセ 他電気設備の 会社です。
手生摺之	ッ	三協	立口	山ア	ルミ	(株)	中野区中央 1-38- 住友中野坂上ビル IEL03-5348-0382 STER部		サッシ・玄関	ヾア・手搾 施工まで	の資格を有し  等のリフォー のトータルシ
改3	<b>公</b> 人				テッ : x修工:		横浜市旭区上川井 TEL045-921-2828 http://www.chemi		みの管理組合	様に「玄 案いたし	修方法でお悩 関扉徹底改修 ます。詳しく <sup>1</sup> 。

〈お問い合せ〉

アメニティ編集室 **2**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自由にご利用下さい。

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/ 中立的な立場からアドバ 状況、欠陥の有無などを クターズ協会が認定する 法人日本ホームインスペ

逆に売る側の場合、欠陥 から欠陥に気づいたり、 だろうか。「ホームインス

ベクター」とは、NPO

ない住宅の購入。買って

いようである。

ではないでしょうか。

く

水泳選手になった長男で

達です。

感慨深いです。

そしてまた、我が家の長男 ゴルフの石川遼君と誕生

まだ資格者数は多くな

今後中古住宅の売

ですが、我が家の長男が、こ

20歳の誕生日を迎えま

さて、私事で申し訳ないの

多かったので、休日ともなれす。小学生の頃は、同級生も

は、

決して安い買い物では

場合5~6万円程度が多

基準がなく、目視のみの

験が行われた。ところで ホームインスペクター試

云る9月25日、第3回

ホームインスペクタ

一という資格をご存知

れ始めてきた。

資格で、住宅全体の劣化

えることは避けたいも

により後々トラブルを抱

の。そこで、住宅診断を

ンスペクター。

ョンに入居した頃には、

した。近所迷惑だったでしょ

を見ると、我が子とつい比べです。ですから、遼君の活躍

ぐに育ってくれました。

がとう。そのままの君で素敵

日が同じです。同年同月同日

競争やらで、皆、走っていまば、外階段の鬼ごっこやら、

なると思われるホームイ

た。

買では欠かせない資格に

建物のコンディシ

をお考えの方も知ってお

2回の試験で354人の

ョンを把握できれ

イスする専門家で、過去

号 棟 東

4

寸

松 が 宅 東

地 町

谷

地

宅

地 新 鶴

棟

地

地

地 弘

飯

響いた。ヒアリングされ

**た範囲の人々の話しにも 慰を吞んだ。ああそうい** 

マンション居住者であふ れた」が、私達の耳目に

心市街の一次避難所は、 るが、先月号の「仙台市中

町

宅

宅

陽

住

タ ウ

庭

 $\mathbf{H}$ 

金沢シーサイドタウン富岡住宅 鳥

4

永

南

コ

東

野

南

宮

面積

 $(m^2)$ 

60.16

59.29

48.65

97.89

67.11

74.57

56.81

92.40

96.97

80.73

72.49

51.19

79.48

48.99

67.24

55.16

間取り

S48

50

51

H 7

S 56

59

55

50

H 5

S 45

49

50

49

54

もっと知りたい その時何が?  $3\,\mathrm{D}\,\mathrm{K}$ 

 $4\,\mathrm{D\,K}$ 

2LDK

4LDK

3LDK

3LDK

2LDK

2LDK

3LDK

4LDK

3LDK

3LDK

3LDK

 $2\,\mathrm{L\,D\,K}$ 

2LDK

3 D K

 $3\,\mathrm{D}\,\mathrm{K}$ 

 $3\,\mathrm{D}\,\mathrm{K}$ 

私達は

ないような事もあろう

3 D K

価格

2,300

1,880

1,800

730

1,150

630

700

1,050

2,050

630

480

500

1,320

800

# 上手な買換えのための情報をお届けします

1,300 900 1,300 740

1,000 56.81 57.58 890

根 山 歩 10 分  $3\,\mathrm{D}\,\mathrm{K}$ ※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。 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/ (東日本不動産流通機構調べ)

浜

公団公社中古住宅売買相場価格表(東京/千葉/埼玉/神奈川)

町

田

井

野

和

陽

京王多摩センター

バス

徒歩

歩 7 分

歩 7 分

バ 15 分

歩 15 分

バ 10 分

歩 6 分

歩 2 分

歩 8 分

歩 13 分

バ 5 分

歩 4 分

バ 10 分

バ 5 分

バ 8 分

バ 12 分

歩 18 分

歩 18 分

歩 4 分

事情」で執筆の松本先 本紙連載「新マンショ

辛口評論で注目され

# 安心な売買を支えるホームインスペクター

なっている住宅診断だ 資格者が誕生している。 が、近年日本でも認識さ 欧米ではすでに常識と 2~3時間。費用は協会 り異なるが、 業時間は住宅の規模によ 使用する場合もある。作 心な取引が可能となる。 診断は目視で、 30坪程度で

活躍していました。このマン

結果が出た時の誇らしい笑顔 なく、我が子が悩み苦しむ姿、 ても、すぐに結果が出る訳も ありません。どんなに努力し

を多く見て来ました。本当に、

共に成長した子供

陸上で、中学や高校で

Ċ

への道は、 泳ですが、

険しく楽なもので トップアスリ

で、風邪をひいた方も多いの 汗ばむような日があったり かと思ったら真夏日と言って ね。涼しい秋風が吹き始めた シタッチがゆっくりでした 今年は、夏から秋へのバト



このマンションでの子育て20年

大変なのです。

長男に感謝する事は、真っ直です。最後に、20歳になったたのです。頑張ってほしいの 鹿な私は、夢見ているのです。 尊敬しています。いつか、 ます。我が子と同年齢ですが、 全く同じ日にこの世に生まれ け努力しているか想像がつき が子も肩を並べるようなトッ アアスリートになる事を親馬 そんな訳で、遼君がどれだ

願い致したい。 労の程大変でしたと申し すべき、注意すべき事情 参考になる。急いで対処 住者にとって、何よりの ただきたいものだ。それ あげつつ、そんな事をお は、東京のマンション居 が、包み隠さず話してい 皆さん方の被災とご苦 あっと言う間でした。 死で育てて来ました。でも、 た訳です。思えば、夢中だっ たし、一生懸命だったし、必 の体に宿り、 マンションの外階段の昇降 。松本先生 誕生し育ってき 南雪谷ハイライズ 積参加会社募集 大規模修繕工事見

大田区南雪谷5-15-1 夏 PC造9階建て、総住戸数 、H12年竣工 所在地 建物概要 109戸、 は、バスケットボールやサッたのです。その頃の同級生達 は、常にトップを維持して動会での地区対抗リレー 常にトップを維持してい

109戸、H12年竣工 設計監理 (有鈴木哲夫設計事務所 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 H24年7月~12月 見積参加概要 ①資本金1億円以上 (共同企業体の場合は合算可、幹事会社の比率は5分の4以上)②創業 15年以上③直前年年間の完成工事高 15億円以上、分譲マンション改修工事高10億円以上④過去5年間に分譲マンション改修工事(関東圏内に以上の1現場工事契約額8千万円以上の工事が、元請または下請として 5現場以上 参加要領資料配付 11月7日(月)から

5 現場以上 参加要領資料配付 11月7日(月)から (前鈴木哲夫設計事務所にて配付(配 付日時を設定しますので、必ず事前 に下記まで電話連絡して下さい) 参加願い提出期限 12月16日(金)必着 ※郵送か宅配のみ受け付け 問合せ・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

有限会社 鈴木哲夫設計事務所 (担当:高橋、井口) EL03-3204-1530 http://www.mansion.co.jp/

この際、かの地での経験 倍かの地獄になり得る。 建っている高層マンショ ばどうなるか。ザクザク ためて考えさせられた。 群は、東北の何倍何十 私達の住む首都圏で 直下型大地震があれ

り大変貴重。悲惨な体験 や失敗で中には話したく 者の人々の話は私達にと 中央区日本橋茅場町2-カードをお送りします。 る83歳男性) ティ編集室「集合郵便箱」 東京プラニング内アメニ た方には千円相当の図書 T103-0025 (投稿先) 10大成ビル5階、㈱

11 平成津波と集合住宅 共著・監修/JASO 共著・監修/JASO非木造委員会、JASO非木造 津波記録写真集

T103

00215中

4

●東北地方太平洋沖地震 3

5名様にプレゼント-発行/テツアドー出版 定価/2625円(税込) 定価/2625円(税込) 定価/2625円(税込) 定価/2625円(税込) は、現地調査した記録。 は応募先】はがきかFA 以にて①住所、氏名②年 がきかFA 以にて①住所、氏名②年 を記入の上左記へ。

うこともあるかと、あら

の健筆にも期待致し

ま

(府中市・さわとお

# 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

2011年10月発行

ニティ編集室「本プレゼ -10大成ビル5F、ア 央区日本橋茅場町2-

F

|係。11月30日必着。



Re=Reform & Renewal

ンションRe 2012

\*\*\*\*\*\*\* 多様な改修工事実例と詳細な工事単価を掲載 \*\*\*\*\*\*

マンションの大規模修繕、維持管理に必要な日常点検・調査診断から建築工事・ 設備工事・外構工事、専有部リフォーム工事まで全て網羅した価格情報誌。



マンションの耐震改修における最新技術と費用 ★マンションの最新耐震改修技術の完全保存版!★

62の最新工法と38の実例を一挙掲載! 共用部: 特集 機械式駐車場の改修工事事例 3例

専有部:終の棲家、防音ルーム

社団法人 高層住宅管理業協会 -般社団法人 日本マンション管理士会連合会 《推薦》 NPO法人 全国マンション管理組合連合会 一般社団法人 マンション計画修繕施工協会

● お申し込み・お問い合わせは ●

| 〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル インターネット注文はこちらから | 財団法人 経済調査会 業務部 | TEL(03) 3542-9291 | FAX(03) 3543-1904 | BookitんせつPlaza | 賃本 下口



# **企** 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/

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

~ Totalでご提案します~

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 ☆第350号☆

アップルのスティーブ・ジョブスさんが小さいけれど大きな存在感♪

、々に支持され、今に至っています。

音楽を持ち歩く♪

「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 本紙はり最美日住宅の大過な生活をめ 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

快適な暮らしを求めて

今月の紙面

1面 マンションのコミュニティ 新マンション事情、大規模修繕 論談、マンションQ&A、催し 本紙350号記念特集・座談会 2面 3面

5面

マンションの植栽管理 メンテナンス企業ガイド 住み替え情報、タエコ物 6面 7面 タエコ物語他

それなのに大きな存在感を発揮して多くの

り発行しています。

セットテープになり、ソニーがウォークマ た装置が必要でした。それが記録媒体がカ が聴けるようになり、そして十年前にアッ 、ルがipodを発売し、劇的な小ささと軽さ、 ^を発売して「いつでも」「どこでも」 音楽 録音された音楽を聴く場合、レ ヤー、アンプ、スピーカーといっ

> 合わせの待ち時間にiPhoneで音楽を聴き 車内などで聴いています。この原稿は打ち 込んでいて、コーヒーショップや新幹線の

策・その他の修繕等についてお問

い合わせ、

ご

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

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対

意見、ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-AX03-3667-

1973

ジョブスさん、ほんとうにありがとう。 つつ、MacBookAirを開いて書いています

エッセイスト・写真家)

前からマッキントッシュを使い、今に至る をありがとうと、心から感謝していました。 すから、ジョブスさんには、すてきな道具 までにMac無しでは仕事ができない程で

讃える声が渦を巻いています。筆者は、25年世を去り、それを惜しんで、生前の業績を ジョブスさん、ありがとう |22|

美しく生きるための音楽 そして現在はiPhoneに2千曲ほどを取り り、そこから、かつてはアップルのipodに、 neで聴く音楽によって随分と癒されたも ウェブも使えます。なんとも賢い道具です。 から取り込んだ5千曲程の音楽を入れてお とても便利です。筆者のMacには、CD 曲をたくさん取り込むことができるのは、 のです。とにかく、いろいろなジャンルの 以前書きましたが、入院した時には、iPho でもどこでも音楽はもちろん、携帯電話や そして今ではiPhoneを携えれば、 リフォーム後→ キッチン 黄色とクリーム のモザイクタイ ルで明るいキッ チンに

↓リフォーム前 キッチン



玄関 ホール

和室

。 ダービス バルコニ

キッチン

LD

バルコニ



(After)

主寝室

大容量のパントリーを造作→ 食品や食器等を収納



材の家にリフォームして 住みたいと思い、中古マーマンションを購入し、 (Before) 和事

Sさん夫妻は、 自然素 ンションの物件を探して マンションを購入し、思いた。このほど築40年の い通りの住まいにリフォ

目然素材、大容量のパントリーやクローゼット、開放的なリビング

された間取り。DKとリ ション特有の小さく区分 ームをした。 ビングは区切られてお 購入したマンション 築年数が経ったマン

位置を変えることで、キ ッチンからの出入りをス げ広いLDにして建具の け、 ようにした。

川崎市・Sさん宅

築40年マンションをリフォ

キッチンとしての機能を 切り壁を造り、大容量の をすることにした。 こで、 足など、改善したい問題 だった。また、収納量不 とっては使いづらいもの 点はたくさんあった。そ り、閉鎖的で、Sさんに パントリー収納を確保。 して、スケルトンリフォ DKには、新しく間仕 リビングは和室とつな ム(全面リフォーム) 一部間取りを変更 クローゼットを通り抜 リーンを開放すれば、 げて使いやすくした。ま を造作し、主寝室につな た ルコニーからの光と風が ォークインクローゼット ムーズにした。 和室の一部と押入れ 収納力たっぷりのウ 仕切りのロールスク

トイレにもモダン な手洗器を設置。 手洗器側の壁面を グリーンにしてア クセントをつけた

O



オリジナル洗面台 でより個性的な住 まいを演出

・リフォーム費用/88

www.trust-reform.com リフォーム面積/85 TEL O 4 5 — 設計施工=㈱トラスト

903-6

日住協インターネットホームページをどうぞ URL=http://www.mansion-kanrikumiai.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/

↑収納力たっぷりのウォ ークインクローゼット 無垢材と珪藻土の自然-素材でナチュラルなLD

主寝室にも入り込む 施工前 L D





(2度目のライニングが可能に!)

感ともマッチし、落ち着

のぬくもりや珪藻土の質 した。フローリングの木

いたやわらかい印象に。

•工事期間/約50日間

築40年マンション

ペイントで色味をプラス

には、アクセントとして

主寝室やトイレの壁

給・排水管はまだまだ取り替えなくてもよみがえります!







特許取得の審査証明技術で 給・排水管更生工事と 2度目のライニング工事

(創業昭和39年/資本金5000万円/特定建設業) 株式 P・C・G テクニカ 東 京/東京都品川区北品川5丁目7番14-405号会社 P・C・G テクニカ 本 社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・G ビル)

無料 **0120-812-032** ホームページアドレス http://www.pcgtexas.co.jp