毎月1回5日発行　昭和61年10月13日第三種郵便物認可

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
アメニティ 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00120-2-59596
©禁無断転載・複製

第351号★
２０１１年（平成２３年）
12月５日（月）
www.mansion.co.jp/

挨拶がコミュニティの第一歩
防犯力向上にもつながる

空き巣が敬遠するマンションとは

12月になると、暗くなる時刻が一日毎に早まる。薄暗い時間帯に発生数が多いと言われているのが、空き巣などの住居侵入犯罪。夕方の窓を見れば、部屋の明かりで在室、不在が一目でわかるからだ。

逆に考えれば、ちょっと気を回すだけで防犯の盲点が見つかり、プロの犯罪者が嫌うようなマンション防犯力を向上させる絶好機でもある。

アメニティ8月号でもお伝えしたようにマンション防犯のキーワードはコミュニティ。

新築時から数年あるいは10数年の間は、居住者同士の挨拶が、エントランス付近に限らず、ゴミ置場、駐輪場などでも見られ、挨拶している様子が不審者にも伝わり、侵入犯に狙われる可能性が少なかったであろう。犯行前の下見で、侵入しづらいと知るからだ。

すぐに効く防犯の即効薬

年月を経てもコミュニティを更に向上させているマンションがある一方、徐々に居住者間のつながりが希薄になって、挨拶を交わす相手が親しい人だけに限られてしまうところも多い。挨拶が希薄になってしまったマンションで挨拶の習慣を復活させ、再びお互いの名前と顔を覚えられるようにする妙案は無いものだろうか。

まずは、そんな必要を感じた人はすぐにでも挨拶を自ら実践すべきだろう。その際、挨拶の仕方に一工夫することをお薦めしたい。しばらく挨拶していない相手には二秒、普段挨拶している相手には一秒早く声をかけることだ。互いの顔を見ながら挨拶するきっかけができるからだ。

犯罪傾向、防犯の常識を身につけよう

この挨拶の重要性に気付いた人は、自治会や管理組合にまず相談をして、マンション防犯力向上のための掲示物、配布物に〝一秒早めの挨拶〟を呼びかけてもらうようにすると良い。自治会や管理組合で、広報の準備をする際は、法務省、警察庁、警視庁などの犯罪関係ホームページを見て防犯、犯罪傾向を知ることから始めたい。

過去7、8年近く総犯罪は減少中であること、最近は高齢者犯罪率が増加中の他、やはり近所の視線が防犯に有効など興味深い情報が得られる。

マンション内の危険箇所をチェックしよう

犯罪は人目につきにくい場所で多発する。薄暗い12月はそんな危険箇所を比較的発見しやすい時期でもある。

マンション内、団地内を見まわって視界を遮る樹木や不要物等があるか無いか、点検しておくことも大切だ。

繁茂する樹木などは気になるところだが、植栽の論議は長期間の検討が必要だったり、議論百出になって、すぐに現状を改善できないこともある。

撤去、変更などが比較的簡単にできるものの一つは、共用部分の目隠しスクリーン、風よけスクリーンなどではないだろうか。最近はあまり見かけないが、30数年前に建てられたマンションでは、このような目隠し用のスクリーン等が見掛けられる。

その他、点検中に必要性に疑問を感じるような工作物等が見つかることもある。これらの撤去、変更等にかかる費用は、照明装置や防犯カメラ等の設備を新規に設置するよりは少額であるので、すぐにでも実行できる。

東京都清瀬市の管理組合では、団地内にある駐輪場の三方を囲う風よけ板をどうするか検討している。透明板への取り替えが有力案らしいが、まだ結論は出ていない。

マンション防犯の基本はコミュニティだが、あまり難しく捉えないほうが良い。真のコミュニティを確立するには、イベントの多数開催など、いろいろな方法があるだろうが、それらを議論する以上に、まずは「互いの顔を覚えることがコミュニティの基礎」と考えてみよう。

そういった簡単にできることから始めて、「防犯力アップにつながる挨拶をし合う」という第一歩を踏み出し、住民の関心を高め、次のスッテプへ進むようにしたらいかがだろうか。

防犯上、駐輪場の目隠しスクリーンを透明板に変更を検討中の清瀬市の管理組合

サザンカ（山茶花）

ツバキ科

ツバキに似ているが違いは開花が秋から冬にかけて咲き続けること。独特の香りがあり初冬の景色に代表される。常緑高木だが高さは５メートルくらいまで。

マンションの花木

〈主な記事〉

◇新・マンション事情　2面
◇屋外給水管設備改修工事　2面
◇防犯の要は窓ガラス　3面
◇管理組合お役立ちメンテナンス企業ガイド　4面
◇日住協催し案内　5面
◇論談・管理士制度創設10年　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
◇公団公社中古住宅相場価格　7面
◇読者投稿欄　7面
◇専有部分リフォーム　8面

マンション関連の動き

- 「諏訪2丁目住宅」マンション建替事業の権利変換計画認可／都
- 平成23年度「マンションすまい・る債」は無抽選で／住宅金融支援機構
- 「マンション耐震化促進等の為の国への緊急提案」を発表／都

硯滴

ボランティアの時代である。大きな流れは、阪神・淡路大震災の頃からだろうか★しかし無償の奉仕行為は昔からある。「情けは他人（ひと）のためならず」という言葉がある。誤解が多いが、この意味は、「情け」をかけてあげれば、その人もまた他人を助け、結局まわりまわって自分のためになるということだ★しかも本当に自発的なボランティアは、自分のために戻ってこなくても、いいことをしたという満足感がある。自己の向上でもある★ところで、マンション管理組合の役員は正確にはボランティアではない。自分のための仕事でもあるからだ。しかし、自分のために行なうことと他人のために行なうことが全く一致するわけで、これほどいい仕事はない★ボランティア以上の充実したボランティアだ。どこか遠くへ行かなくても身近にあるこの仕事、やってみませんか。

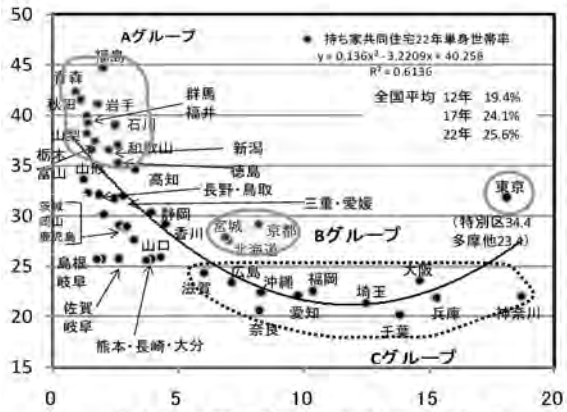
大阪ガス　大阪ガスエンジニアリング
技術審査証明第0302号
が開発のASLⅡ工法なら
給水管ライニング工事
「360分間だって！」
ライニング工事完成までの在宅時間です。
但し、配管の長さや施工戸数により時間が異なる場合があります。

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。
業界初のISO認証取得
ISO 9001 JISZ 9901
JAB QS Accreditation R004
10年間保証
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

新 マンション事情 〈48〉

マンション居住者の単身化はどこまで進むか
地方都市では空き家化も重なり易い

松本　恭治



持ち家共同住宅世帯率別単身世帯率
国勢調査結果報告22年の再集計より作成

平成22年に実施した国勢調査結果の一部が10月26日に公表された。全国の持ち家共同住宅居住者の単身世帯率は平成12年が19・4％、17年で24・1、22年で25・6％であったから、17～22年の単身化の勢いは12～17年に比べて1／3に低下。鈍化した原因が人口構造上の要因か社会的要因（姉歯事件、リーマンショック）かは、不確かである。

東京都を除けばマンション密度が低い地域ほど、単身世帯率が高い。ところがマンション密度が年々高まれば単身世帯率が低下する訳でもない。12～17年の増加率は開発後発県の方が先発県より大きかったが、17～22年では傾向が逆転して先発県の方が大きく伸び、底上げの傾向が見られた。居住者の高齢化による単身化が影響しているようだ。

12年の最高は秋田県の33・8％で、17年は秋田県の44％、22年は福島県の44・8％であった。福島県の12年は29・7％、17年は39・3％であったから、急速に単身世帯化したことになる。但し、開発後発県はマンションが少ないから単身世帯率の順位入れ替えが激しい。

東京都は31・8％と隣接県に比べて高い値を示すが、東京都の多摩地域に限定すると23・4％に過ぎず、隣接県と同程度の値を示す。特別区では34・4％で、さらに都心区に限定すれば40％を超す区が多い。地価が高い東京都心区に単身者が集中し、家族世帯が隣接県に押し出された形である。

政令市の中心区の場合、単身世帯率が高いのは東京都の中心区と同じ傾向だが、但し多くの県庁所在市では市内を細分化して集計することができない。マンション開発後発県では安い戸建て住宅の購入が可能な為、子供がいる家族世帯がマンションを購入する割合は低い。車社会化が進行した地域では共働き夫婦でも2台車が必要だから、駐車場不足のマンションを敬遠せざるを得ない。どの地域でも古いマンションに配偶者を失った女性高齢者が蓄積しやすいのは共通しているが、一方東北、北陸、北海道の雪深い中山間地では高齢単身者にとっては通院・買い物が大きな負担になる為、徒歩またはバスで通院・買い物が可能な安価な都市部の中古マンションを取得する場合が少なくない。もちろん親族近居も選別の条件になり易い。東京都や京都市、札幌市等の中心区では働く独身女性が新築・中古に限らずマンション購入する場合が多く、超高層住宅も例外でない。女性位の為のマンション購入講座が頻繁に開かれているだから、大都市と地方都市、中心市街地と郊外は同じ単身者でも、客層は違うことが推測される。なお、男性の未婚単身者は郊外または東京の町に多く居住し借家居住が多い。住宅購入した場合でも郊外の戸建てが多い。結婚への夢を持ちながら、そのまま高齢化する場合が少なくない。性は見切りが良いからマンションを購入する。

さて、単身者が増加した場合、マンション内人間関係、管理運営、災体制への影響が心配である。高い管理費さえ払えば、居住者間の人間関係が無くても管理会社がある程度の管理サービスを遂行してくれる。しかし、経済的困窮者を集めて単身化した場合、問題マンション化する恐れが強い。問題マンションから単身化が進む側面があるが。

（つづく）

工事事例　屋外給水管設備改修工事

専用水道を廃止し、直結増圧給水装置に更新

団地管理組合法人西小中台住宅（千葉市）

ＰＥ管布設

当住宅の給水方式は、専用水道（水道法第3条第6項）で、その所管は厚生労働省であるが、直接の監督機関は保健所で、立ち入り検査は非常に厳しく、専用水道の管理者に義務付けられている水質検査は、毎日・1カ月・3カ月・6カ月毎となっていて、大変な40年であった。専用水道施設（給水所）より給水を受けている需要者は、①住宅990戸②小学校74③幼稚園23④保育所10⑤店舗16⑥平和交通3⑦医院2となっている（数字は住宅1戸換算である）。

小学校、店舗等それぞれが水道本管に接続する事が条件

今回の企画計画においての最大の難関は、専用水道権利者（住宅）と専用水道使用者を分割すると共に専用水道を廃止し給水装置（水道法第3条第9項）を990戸に適用し、その住宅（37棟）を6分割することで、県水道局給水本管より取り出しブースターポンプを経由して各棟に給水する計画だが、県水道局との折衝の過程で担当者の指導では、小学校・幼稚園・保育所・店舗・平和交通・医院について、それぞれ県水道局給水本管に接続することが990戸37棟6分割でブースターポンプの設置を認め、県水道局本管に接続することを許可の条件とするとのことであった。これらの指導を受けて理事会・委員会は数回にわたり文書にて趣旨の説明を計り、また、具体的な説明のための説明会を開催して了承（自己負担にて県水道局給水本管にそれぞれが接続する事）をいただいた。接続の期限は平成23年9月30日迄と通知した。

ブースターポンプ

理事会・委員会ではこれらのことを受けて次の様な作業を行った。

①基本図面の作成
②水理計算書の作成
③工事仕様書の作成
④見積要領書の作成
⑤金抜き見積書の作成
⑥設計価格の作成

以上の①～⑥に基づき現場説明会に必要書式の作成、アメニティ他紙に公募、11社参加表明、社歴業務実績等を精査の上7社にプレゼンへの参加を要請した。プレゼン後検討の上3社にヒアリング参加を要請した。ヒアリング後に最終金額の提示を求めた。平成23年5月の定期総会において屋外給水管改修工事が承認された。内定していた業者と契約を締結した。

主な工事内容

工事内容は、①共通仮設工事②仮設工事③更新埋設管路ルート決定④ブースターポンプ位置決定6基⑤磁気装置撤去99本更新（各階段1Fパイプシャフト内）⑥第一集会所・管理事務所給水ルート決定⑦第二・第三集会所・屋外トイレ・作業室・屋外Wシンク給水ルート決定⑧公道横断更新管路ルート決定⑨公道横断既存管路撤去ルート決定⑩既存弁筐撤去箇所確認⑪非常用井戸ポンプ更新工事⑫給水所屋内外機器類撤去工事⑬その他工事。

今回の更新工事での最大の難関は専用水道使用者にそれぞれが自己負担にて給水装置に接続替えを実施して頂くことであった。幸いにしてご了承いただき無事工事がスムーズに進行した。また本工事での最大のイベントは、10月18日・20日両日の1日断水にて専用水道の廃止、給水装置に切り換えとなり、各住宅他の蛇口での水質は県水道局の責任となった。

最後に本工事を行った京浜管鉄工業㈱及び協力業者各位に感謝の意を表明すると共にこの工事が参考になれば幸いである。

（団地管理組合法人西小中台住宅　給水管改修委員会総括　小松　清）

新管の布設

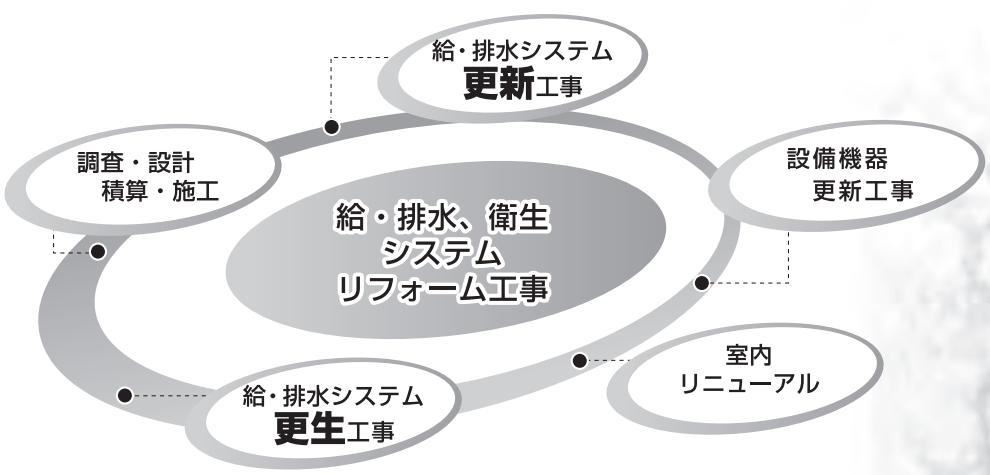
〈団地管理組合法人西小中台住宅工事見学会開催のお知らせ〉（直結増圧給水方式に切替え工事）

今後は、この方式による工事が多くなると思われますので、この機会に是非おこし下さい。

日時　12月10日（土）13時～16時　※詳細5面

京浜管鉄工業株式会社

▪ISO-14001 認証取得
ISO 1400:2004
▪ISO - 9001 認証取得
ISO Q -9001:2000
ISO 9001:2000



本　社　〒160-0011　東京都新宿区若葉 1丁目12番5号
☎TEL 03-3358-4873（代表）　FAX 03-3358-4876　ホームページ http://keihin-se.com

管理組合ニュース

名前を書いて団地のりんごに袋がけ　秋に収穫

〔八街区のひろば・110号より〕

7号棟前のりんごに袋がけを7月に行った。この日は、お母さん・お父さんと一緒に15名の子供達が参加。植栽担当役員より袋がけの方法を教わり、秋の収穫に思いをはせて、子供達が自分の名前を書いた袋を脚立に上り自分の手で丁寧に袋がけを行った。

同団地には実のなる木が植えられ、秋の収穫をみんなで楽しんでいる。

（みさと第一）

関連業界ニュース

23年度総会と懇親会開催

マンションリフォーム協同組合

9月27日、千代田区プラザエフにおいて第5回通常総会並びに懇親会を開催。収支予算・役員選任等の他、①大規模修繕工事情報を組合員へ迅速に伝える②組合員の工事完成を保証する③組合員・賛助会員の技術研修を強化する等を決議した。

同会はマンション管理運営コンサルタント、改修工事斡旋、組合員の技術研修等を主な事業として平成15年に設立。組合員31社、賛助会員17社。

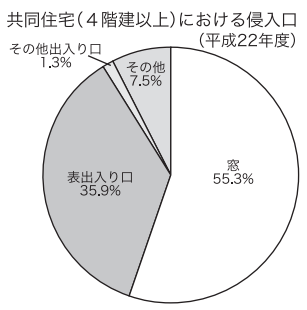
防犯の要は窓対策

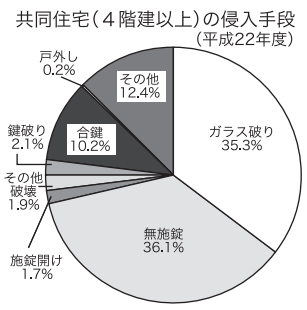
年の暮れが押し迫った12月。冬至を迎え、日が最も短くなり、また年末年始も近づき、買い物等で家を空ける機会が多くなるこの時期にマンションの防犯を考えてみる。

最近の犯罪発生の状況

警察庁によれば、平成14年に刑法犯の件数は、戦後最悪の約285万件を記録したが、翌年から減少し、昨年は約158万件と8年連続で減少。

次に犯罪の中でも侵入・窃盗の件数は、平成15年以降減少に転じ、昨年は約13万6千件で、前年比マイナス8・0％とこちらも8年連続で減少している。住宅への侵入・窃盗も平成16年以降減少しており、平成22年は約7万5千件で前年比マイナス8・4％と、連続して減少しているが、一日あたり200件もの侵入・窃盗が起きており、少ないとは言えない数字となっている。





侵入者は窓からやってくる

侵入窃盗事件はマンションでは全国年間約8千件発生。

侵入犯の侵入経路は、「窓からの侵入」が55・3％と最も多く、（「表出入り口」は35・9％）窓でも掃出し窓が多い。

次に侵入手段は「ガラス破り」が35・3％でガラス対策が重要なことが分かるが、「無施錠」が36・1％と最も多く、基本的なことではあるが戸締りを確実に行うことも重要だ。

また、ベランダが連続するマンションは、横の移動も容易なため、一度侵入を許してしまえば、被害が拡大し易い。どんな時でも施錠するという基本に忠実なことが求められる。

ガラスの防犯対策

侵入手段で最も多い「ガラス破り」を防ぐためには、防犯ガラス、防犯フィルムが有効な対策となる。

防犯ガラスとは、2枚以上のガラスの間に、柔軟で強靭な中間膜を挟み接着したガラス。破片が飛散しにくく、バールなどで破ろうとしても、貫通しにくいなどの特徴がある。

防犯フィルムは、既存の板ガラスに柔軟で強靭なフィルムを貼ることで、万一破損しても破片が飛び散らない特徴がある。

国民生活センターが行った調査では、一般の板ガラスは、窓用補助錠を併用しても容易に開けられ、防犯性は望めないが、防犯ガラスは、それだけでは5分以内で開けられてしまうものもあるが、補助錠を併用することで高い防犯性能が認められた。また、防犯フィルムは、錠周辺のみに貼り付けると容易に侵入を許してしまうが、窓全体に貼り付け、かつ補助錠を併用することで、開けるのに5分以上かかり、高い防犯性能が認められた。

5分というのは、侵入者が工具等を用いて侵入を始め、5分かかると7割が侵入を諦めるという時間。警察庁や国土交通省などで構成する「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」が「防犯性能の高い建物部品目録」として公表した建物部品は、この基準を満たしている。

防犯フィルム（ウィンドウフィルム）

防犯ガラス（合わせガラス）

これらは、「防犯（Crime Prevention）」の頭文字CPが図案化された共通標章が付けられている。

またこれらの建物部品のなかには、断熱性や遮熱性を期待できるものもあり、防犯対策に合わせて省エネ対策にもなる。

コミュニティで防犯

物理的な対処と同様に、効果的な方法が、しばしば本紙でも取り上げている「良好なコミュニティ」である。

侵入者が犯行を諦める理由に「近所の人に声をかけられた」が6割と最も多い理由であった。

万が一を考え、出入り口や窓に防犯対策を施すと同時に、コストがかからず、最も有効な対策が日頃から近所づきあいのある「良好なコミュニティ」であることから、ハードとソフトの両面を強化していくことが最良の防犯対策となるようだ。

情報ＩＮＤＥＸ

★**団地再生のモデルとして注目**　日野市、旧多摩平団地の一部を高齢者向け住宅「ゆいまーる多摩平の森」（２棟計63戸）に改修。ＵＲが再生案を公募、３事業者が選ばれ、このほか若者向けのシェアハウス２棟は３月、ファミリー向け菜園付き住宅１棟は７月に完成。（９／30東京）

★**津波ビル建設促す**　国交省が次期臨時国会で提出を目指す「津波防災まちづくり法案」（仮称）では緊急避難するビルを建て易くするために容積率を緩和する特別措置を新たに設ける。（10／２毎日）

★**高齢団地に無料保健室**　都営「戸山ハイツ」で、白十字訪問ステーションを営む「ケアーズ」が空き店舗を利用して運営。（10／12朝日）

★**団地を高齢者の医療拠点に、建て替え機に併設**　ＵＲは全国の団地77万戸のうち、2018年度までに８万戸の建て替え着手を計画。余剰地に高齢者向け施設を誘致する方針。既に７カ所で開設。（10／14日本経済）

★**マンション役員、候補拡大**　国交省、第三者も容認へ。今年度中にも第三者管理のための規約試案を新たに示す方針。同省マンション政策室は、「不安解消のため、住民のチェック体制をどのように確立するかが導入の鍵」という。（10／20朝日）

★**住宅評価に「液状化」追加へ**　国交省は「住宅性能表示制度」に液状化対策を評価項目に加える方針。（11／４読売）

★**全マンションをデータベース化**　都は来春にも都内マンションの総戸数や築年数、管理状況などの基礎情報を集めたデータベースを構築。建替えや耐震化を促すテコとして活用する。（11／９日本経済）

★**高層階の７割「家具転倒・移動」**　東京理科大が東日本大震災後に関東の超高層マンションを調査。（11／11朝日）

★**「諏訪２丁目住宅」建て替え、モデルルーム公開**　解体後、1249戸の高層マンションが建設され、旧住民が入居する物件以外の約700戸を分譲。３ＬＤＫ71㎡で2900万円から。入居開始予定は2013年11月。ドッグランや農園、コミュニティーカフェなども開設される。（11／16読売）

ぶっくがいど

「３・11平成津波と集合住宅」

（東北地方太平洋沖地震・津波記録写真集）

共著・監修／ＪＡＳＯ耐震安全機構・技術情報委員会、ＪＡＳＯ非木造建物・東北津波調査団

発行／テツアドー出版

建築家や技術者達が被災地を現地調査した記録。鉄筋コンクリート造の集合住宅は持ち堪えたものが多く、津波避難ビルとして機能した町営住宅もあった。これから起こりうる大地震対策の一助になる事を願い本書を発行。定価2625円（税込）

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

ISO 9001　JQA-QM6964
ISO 14001　JQA-EM6433
「首都圏マンションリニューアル事業部」

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。

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
マンションRe（アール イー）2012
年1回（10月）発行／A5判　624頁／定価3,600円（税込）

Re＝Reform & Renewal（リフォーム）（リニューアル）
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。
特集　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！
見積り実例　共用部：特集 機械式駐車場の改修工事事例 3例
専有部：終（つい）の棲家、防音ルーム
《推薦》社団法人 高層住宅管理業協会　一般社団法人 日本マンション管理士会連合会
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
財団法人 経済調査会 業務部　〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル　TEL(03)3542-9291　FAX(03)3543-1904
インターネット注文はこちらから　BookけんせつPlaza　検索

★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
塗料・防水材料メーカー	日本ペイント㈱	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㈱	港区台場 2-3-2 台場ﾌﾛﾝﾃｨｱﾋﾞﾙ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㈱	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。
材料販売	化研マテリアル㈱	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㈱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㈱	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㈱	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。
	㈱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㈱	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㈱	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㈱	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。
	㈱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㈱	（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。
	㈱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。
給・排水設備	いずみテクノス㈱	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	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水管設備（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㈱ 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。
	㈱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良な工法を考えご提供致します。
	大阪ガスグループ ㈱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	ＩＳＯ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㈱	新宿区若葉 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。
	建装工業㈱ 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㈱	東京都品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.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！
	㈱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「Ｒｅ－ＦＬＯＷ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 トーセツ㈱	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、日本で初めて雑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㈱	（本社）港区虎ノ門 3-2-2　30 森ビル TEL03-3459-0051 （テクニカルセンター）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㈱	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業特化した企業で、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.pcgtexas.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」
	㈱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。
ステンレス加工メーカー	ジャパン・エンヂニアリング㈱	文京区本駒込 2-27-15JES 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。
管理会社	日本高層管財㈱	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。
エレベーター	SEC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。
電気工事	㈱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。
サッシ手摺	三協立山アルミ㈱	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0382 ＳＴＥＲ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
玄関扉改修	（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/

★保存版★

外断熱セミナー開催報告

NPO日住協は、11月12日、亀戸文化センターにおいて「外断熱セミナー」を開催した。

セミナーは2部構成で、1部は「私のマンションで外断熱を行った理由とその効果～外断熱改修1年間の軌跡」と題し、神奈川県相模原市エクセル横山台管理組合の朝野浩行氏が講演を行い、2部はエクセル横山台の施工を請け負った東邦レオ㈱の和田清栄氏が「ここまでわかった建物と温度と病気のはなし」と題して講演を行った。

1部では、外断熱改修を行うと光熱費の減少など、建物内部の環境変化が語られることが多いが、むしろ建物の長寿命化及び修繕積立金の抑制が目的で、内部環境の変化は副次的なものであるとのことだった。また外断熱実現には住人同士の情報の共有や知識レベルの一致、双方向のコミュニケーションを行い、マンション全体が目的実現のため団結した結果であることが強調された。

2部では、人間の様々な病気が、実は建物の温度変化に由来することが多いことが話されたほか、エクセル横山台で施工された湿式外断熱工法について詳細な説明が行われた。

マンション管理士制度創設10年に思う

論談

本年はマンション管理士制度が発足してから満10年である。が、マンション管理士制度は今、大きな転換点を迎えているのではないか。

周知の如く、第一回のマンション管理士試験が実施されたのは平成13年であった。その時は受験者が10万人程に達し、一種の社会的フィーバー現象を呈したほどである。それがどのような思惑でそうなったかは今でも不明であるが、その後は思惑も薄れたのか、最近は受験者も2万人程で、合格者も年間1500人ほどとなっている。それでも、これまで10回での合格者は2・6万人位にも達している。

ところで、マンション管理士の「業」の対象となる管理組合は全国でどの位存在するのであろうか。国交省は定期的に全国のマンション戸数は発表しているが何故か管理組合数は公表していない。最新のマンション戸数571万戸という数字から、1マンションあたり平均戸数を約80戸として計算すれば、管理組合は約7万管理組合と推定される。マンション管理士1人当たり3管理組合弱ということになる。これではマンション管理士があぶれるわけである。もちろん、管理組合の数だけの問題ではない。実際、マンション管理士として管理組合との間でビジネスが成立している人がどれほど存在するであろうか。多くは、自治体が行う管理組合・区分所有者向けの「相談会」に相談員として使ってもらっているというのがせいぜいといったところではなかろうか。

実は、こうした問題は制度発足の時から想定されていたことである。「マンション管理適正化法」は、①管理業者への規制と、②管理組合の管理力強化という二本柱で制定され、後者の軸としてマンション管理士制度が位置づけられたのであるが、そうした制度設計にもともと無理があったということである。国交省などは最近になって、区分所有者は自らの管理力強化よりも、管理を「専門家」に全的に委ねたいと考えているなどと言い出している。その象徴が今提起されている「第三者管理者」方式である。これは端的にいってマンション管理をマンション管理業者に「全的に委ねる」という考え方である。こうなれば、「管理組合の管理力強化」どころか、理事会もいらないということになる。したがって論理的にはマンション管理士制度もいらないと言うことになる筈である。「適正化法」「適正化指針」からの転換である。

こうしたなかでマンション管理士制度の展望をどう考えるべきであろうか。一つの考えは、資格試験から検定試験に転換するということである。それは、マンション管理士試験を「業として行う」ものの名称資格試験と考えるのではなく、管理組合活動における役員等の一定水準確保の目安＝検定試験として位置づけるということである。これならば、マンション管理士試験も一定の意義をもつのではないか。マンション管理士制度に向けられた当初からの「思惑」は、今から見れば幻想でしかなかったと言えようか。

（論説委員会）

NPO日住協の催し案内

＜工事見学会＞
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）

日　時　12月10日（土）13時～16時
会　場　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
TEL043-271-3797（管理事務所）
ＪＲ「新検見川駅」南口下車、②番停留所でバス「西小中台行」約10分、又は「稲毛駅」東口下車、みずほ銀行前停留所で「にれの木台団地行」に乗車約15分「西小中台団地」で下車
参加費　500円（資料代含む）
見学会終了後、懇親会（無料）を行います。是非ご参加下さい。
内　容　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（京浜管鉄工業㈱施工）。昭和47年旧日本住宅公団分譲、ＲＣ造５階建て計37棟990戸、西小中台住宅の受水槽は、小学校や商店街など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。
協　力　団地管理組合法人西小中台住宅
主　催　ＮＰＯ日住協本部

＜各種相談会＞

ＮＰＯ日住協はマンション問題に精通した一級建築士、弁護士などの専門家による各種相談会を定期的に開催しています。相談される方は予約が必要ですので、事前にＮＰＯ日住協へ電話でお申込ください。

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
12月14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
12月19日（月）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
12月21日（水）午後５時から
区分所有法・規約、管理上の法律相談など
●管理委託相談会
１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　製麺会館３階
電　話　03－5256－1241
ＦＡＸ　03－5256－1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

マンションの建物 Q&A
「建物相談会」から

Q　現在、築35年のマンションです。管理組合でアルミサッシの取替を検討しています。予算に限りがありますので、どのような仕様があり、どのようにその選択をすればよいのかをお教え下さい。

アルミサッシの取替えに際し、その選択方法は？

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士　山田　俊二

A　アルミサッシの取替費用は高額で、戸当り60万円位～100万以上とサッシの数と大きさ・形状によりかなり幅があります。長期修繕計画などで、これらの出費がその後の修繕に支障を来さないで可能かを検討の上、取り替え時期を決めることが必要です。

仕様と選択肢としては、

◎サッシの性能の選択
―遮音・気密・水密・耐風圧・防火性能等

これらは、建物の高さ・立地条件・防火制限等で大半決まってきますが、防音性能・気密性能（エアタイトサッシ）は選択が必要です。

◎取替工法の選択

①既存のサッシ枠・障子（サッシのガラス戸）共に撤去し、取り替える工法（既存と同等の有効開口が確保できるが高額で工事期間も長くなる）

②既存サッシ枠は残し、その枠の開口内に新しいサッシ枠と障子を取り付ける工法（既存サッシより有効開口高さ・巾が狭まるが一般的な工法）

③既存サッシ枠を残し、障子だけを取り替える工法（低額だが、採用には条件が多い。又既存サッシ枠の残存性能に頼る）

右記の工法がありますが、いろいろな制限から一般的には②の工法が選択されています。

◎ガラスの性能の選択

①透明ガラスとくもりガラス。部位により透明ガラス（眺望性）かくもりガラス（プライバシー保護）かの選択が必要です。

②ガラスの厚み。建物の高さ（風圧力）・ガラスの大きさにより厚みが決まります。

③網入ガラス。防火制限がある場合は網入ガラスにする必要があります。防犯性を期待して選択する例がありますが、一般的に防犯性は低減すると言われています。

④単板ガラスとペアガラス。普通の単板ガラスと2枚の単板ガラスを間に空隙を設け張り合わせたガラス（ペアガラス）とがあります。前者は安価ですが、冬場にガラス面の結露が発生しやすく、後者は高価ですが、断熱性が高くガラス面の結露を低減できます。

※ペアガラスを使うとガラスの結露は低減されますが、押入内や北側天井の隅・サッシ枠の結露が増加する場合があるので、要注意です。

実際には、更なる細分・性能区分がありますが、①～④の組み合わせでガラスの選択をします。

◎色の選択

サッシのアルミの色（アルミ色、ステンカラー、ブロンズ色、黒色、白色等）を、建物のイメージ等を考慮して選びます。色により若干価格が異なります。

◎付属金物の選択

サッシの錠前（クレセント）や取手など付属金物も、高齢者に操作しやすいものや防犯性を高めたものなど多様な製品が販売されていますので、吟味が必要です。

宅配を装った強盗に子供や一人暮らしの女性等はどう対処すればよいのか

宅配便を装い部屋に押し入り、強盗や暴行をするという事件が少なくない。先月も横浜市のマンションで、宅配を装った男に刺され男性が死亡するという事件が起きた。

お歳暮などの届け物が多くなるこの時期、留守を守る奥さんや一人暮らしの高齢者や女性は、この不安にどう対処すれば良いのだろうか。

宅配便を装った強盗から身を防ぐためには、宅配便が来たら、すぐにドアを開けずに、ドアスコープなどで配達人の姿を確認し、「誰からの荷物ですか?」と質問する。

要領を得ない場合はさらに送り主の住所を読み上げてもらう。ここで答えられない者は退散する可能性が高い。送り主が確認できたら、ドアチェーンをかけたままで応対、荷物がドアチェーン越しに入らないときは、ドアの外に置いてもらう。配達人が立ち去ったあとで、安全を確認してから荷物を家に入れる。

とはいえ、実際にこれを行っている人はどのくらいいるのだろうか。奥さん方に話しを聞いた。

Aさん「通販をよく利用するので、宅配便の人と顔なじみだから、その人が来たときは安心。もし、他の配達人で、予測できない不意の届け物が来たら開けないと思う」

Bさん「玄関をむやみに開けてはいけないのはわかるけど、強盗はほんの一部で、ほとんどが一所懸命働いている宅配便の人。何だか疑いの目で見るのも申し訳ない。ドアを開けて応対する」

Cさん「配達の人との一言、二言の世間話しでも、一人暮らしの高齢者にとって会話できるいいチャンスと思ってる。なのに、そんな強盗が増えてるなんて」

Dさん「主人がいる場合は主人に出てもらう。一人の時は不在を装い、不在票を入れてもらい、後で再配達してもらう」

とにかく、まず言えることはどんな訪問者でもすぐにドアを開けないこと。人物を確認することを日頃から習慣づけたい。そして心当たりのない荷物の受け取りは慎重に。

近隣住民も参加可能の大規模な防災イベントを管理組合が主催

超高層マンションの「ザ・タワー大阪管理組合」（大阪市、50階建、56戸）は、11月20日（日）、近隣住民や子供たちの参加も可能にした、楽しく学ぶ体験型防災イベント「イザ！カエルキャラバン！in ほたるまち」を同マンション内の公開空地において開催。約400名が参加した。水消火器で的を当てるゲームや家具転倒防止ワークショップ、ペットボトルろ過器作り等のプログラムに子供たちは楽しみながら防災訓練を体験した。

ペットボトルろ過器をつくる子供たち

同管理組合は独自の防災マニュアルを作成するなど防災意識が高く、また近隣住民とのコミュニティ活動も活発であったことから、管理会社が同イベントを提案。大京グループの㈱ジャパン・リビング・コミュニティ、㈱大京アステージの協賛、NPO法人プラス・アーツの企画協力を得て開催となったもの。マンション管理組合がこうしたイベントを主催するのは初めての試みという。

「阪神・淡路大震災の教訓・知恵を次の世代へ伝えたい。そんな想いから生まれ、防災訓練に体験する楽しさを加えました。今年3月の東日本大震災を受けて、阪神・淡路大震災の教訓のみでなく、高層マンション独自の情報をプログラムに組み込むと共に、地域との連携を深めて防災力のある街づくりを目指したいと考えています」と同管理組合・中本和彦理事長。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ

寒さが来るのが、ゆっくりな今年の冬でしたが、残すところ後1カ月、師走となりました。今年は自他共にめまぐるしく色々なことがありました。思い出すだけで、胸が熱くなり、涙が溢れてきます。

まず、私ごとですが、職場の人事異動があり施設の入所担当から、通所担当に変わり、主任という管理職もいただきました。それから半年余り、怒涛のように色々なことが起こりました。退職者も多く、何人もの面接をして、職員の採用にも関わりました。そんな中で少しずつ成長させていただきました。そして、多くの人たちにも助けられました。人間は、人間関係で悩み苦しむけど、助けられ、喜びをくれるのも人間関係なんだなぁと実感しました。支えてくれる人が居てくれて頑張れます。私も誰かを支えなければと思います。

そして、大震災が起こりました。職場で通所の利用者さん達と居る時に、あの揺れを感じました。命を守らなければ、と咄嗟に感じました。夫、子供達のことも心配でした。でも、今、お預かりしています」の言葉と笑顔に本当に良かったと感じました。そして、我が家は、その日のうちに全員の無事が確認出来ました。深夜になって帰宅したマンションも無事で停電することもなく、いつも通りでした。でも、テレビで見る日本列島は大変なことになっていました。

そして、年末を迎えました。今年一年、頑張って来れたことに感謝です。生きて働けることの素晴らしさを感じることの出来た年でした。人と人との絆ですね。大切です。自分自身の出来ることを精一杯やりましょう。

朝起きると、我がマンションは、晴天の日には太陽の輝きに包まれます。そんな中で、家族で朝食を食べる。それが、最高の幸せです。

おじいさん、おばあさん達にも家族が居て、心配でたまらないんだろうなぁと思いました。交通渋滞の中、無事、ご家族の方にお渡ししたときの「ありがとうございます」の言葉と笑顔に本当に良かったと感じました。

朝日を浴びて家族で朝食
それが一番の幸せだと
実感したこの一年でした

団地・マンションの 公園遊具あれこれ 13

・アーチラダー・

大きな弧の形にして難易度をつけた雲梯（うんてい）。大人用の充分高さがある雲梯です。腕の力と体の反動をうまく利用してリズミカルに前進するのがコツ。腕力や握力、腹筋力の向上に役立ちます。ぶらさがりや懸垂などの運動にも利用できます。

定価650,000円（税別、送料及び工事費別）
※写真の製品は一部仕様が異なっています。
資料提供／日都産業㈱

5名様にプレゼント！

●プロが教える遺言書家族にやさしい書き方残し方

曽根恵子著
週刊住宅新聞社発行

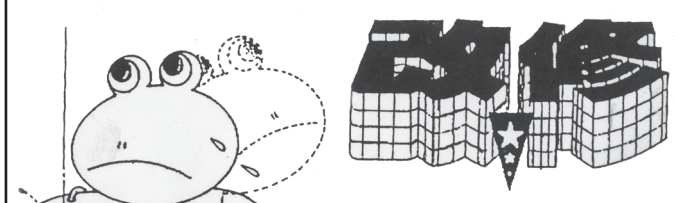
遺された人たちがもめないよう財産と心を伝えるテクニックを助言。

【応募先】はがきかFAXにて、①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、左記へ。

〒103－0025中央区日本橋茅場町2－4－10大成ビル5F、㈱アメニティ編集室「本プレゼント」係。FAX03－3667－1808、12月31日必着。

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れのあとをみつけたら……。

早め早めのお電話を



関東防水管理事業協同組合
田島ルーフィング株式会社
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-11-13
●東京☎03(5821)7721 ●大阪☎06(443)0431

施工会社募集の掲載は無料です。
どうぞご利用下さい。

なお、本紙ホームページに募集の詳細を掲載しています。
http://www.mansion.co.jp/

（問い合わせ先）
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
ＴＥＬ03―３６６６―１９７３
ＦＡＸ03―３６６７―１８０８

グラントーレ橋本大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地　相模原市緑区橋本6-36-1
設計監理　㈲鈴木哲夫設計事務所
建物概要　鉄筋コンクリート構造（一部鉄骨構造）、地下１階、26階建て、総住戸数116戸（他店舗等有）、Ｈ９年竣工
工事内容　仮設、躯体改修、外部・鉄部等塗装改修、シーリング、防水、雑改修、他
工事予定　Ｈ24年９月～Ｈ25年３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）１億円以上の工事が５現場以上
参加要領資料配付　12月５日（月）から㈲鈴木哲夫設計事務所にて配付（必ず事前に電話連絡の事）
参加願い提出期限　24年１月20日（金）必着　※郵送か宅配のみ受付
問合せ・提出先　〒162－0041新宿区早稲田鶴巻町５５４小西ビル３Ａ㈲鈴木哲夫設計事務所（担当：高橋・井口）TEL03-3204-1530
詳細　http://www.mansion.co.jp/

代々木ロイヤルマンション　共用給水設備改修工事見積参加工事会社募集

所在地　渋谷区代々木５－12－10
設計監理　マンション・ユニオン保全設計協同組合　担当事務所：㈲柴田建築設計事務所／㈲マンションライフパートナーズ
建物概要　ＳＲＣ造８階建、52戸、Ｓ53年竣工
工事概要　共用給水管・機器（システム変換を含む）更新工事
工期　Ｈ24年４月～８月予定（施工前準備期間を含む）
応募条件　①首都圏に本・支店有、特定建設業の許可を受けた建設業者②資本金が5000万円以上③過去３年以内に分譲集合住宅の給水管改修工事を元請施工④分譲集合住宅の給水管改修工事の現場管理を５年以上経験の１級管工事施工管理技士１名が常駐のこと
応募方法　書類はＡ４ファイル１冊にまとめて、管理組合と担当設計事務所へ各１部合計２部提出。インターネット下記ＵＲＬに接続して応募要領書を入手、詳細は本書に従うこと。
http://shibata-co.cside.com/yoyogi/
提出期限　12月14日（水）15時必着（問合せ不可）

パルファーサ旧軽井沢大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地　長野県北佐久郡軽井沢町軽井沢1272－2
建物概要　ＲＣ造３階建て50戸、Ｈ12年竣工
設計監理　宮城設計一級建築士事務所
工事種目　仮設工事、躯体改修、防水改修、外壁塗装、鉄部塗装、金物改修、外構改修他
工期　Ｈ24年９月～12月
参加条件　①特定建設業の許可を受けた建設業者②同等規模の寒冷地リゾートマンションの大規模修繕の実績
提出書類　①見積参加願書②会社概要③過去５年間の分譲集合住宅改修工事実績表④過去３年間の財務諸表⑤過去３年間経営事項審査通知書の写し⑥その他、各社の判断にて必要に応じてＰＲ誌など。
※上記書類はＡ４サイズとし、Ａ４ファイル１冊にまとめて提出。また、提出書類すべてを電子データ（ＰＤＦなど）にしたＣＤ－Ｒ１枚を添付。
提出場所（郵送可）
宛先：パルファーサ旧軽井沢管理組合
送付先：宮城設計一級建築士事務所
〒150－0001渋谷区神宮前4-17-8-201
℡ 03-5413-4366
提出期限　12月22日（木）迄
詳細　http://www.mansion.co.jp/

住み替え情報

上手な買換えのための情報をお届けします

公団公社中古住宅売買相場価格表（東京／千葉／埼玉／神奈川）

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(㎡)	価格(万円)
東砂住宅1号棟	南砂町	歩18分	S44	2DK	44.01	1,230
山崎第2団地	町田	バ15分	51	3DK	58.03	500
鶴川6丁目団地	鶴川	バ7分	43	3DK	52.03	630
亀戸2丁目団地	亀戸	歩7分	44	2DK	54.24	1,530
鹿島団地	多摩センター	歩15分	51	3LDK	73.83	1,100
大山口団地	西白井	歩5分	56	3LDK	76.88	1,000
サニータウンにれの木台	稲毛	バ12分	58	3LDK	65.80	500
さつきが丘東住宅	新検見川	バ13分	48	3LDK	78.92	900
谷津パークタウン	谷津	歩5分	62	3LDK	80.29	2,450
高浜南団地	稲毛海岸	歩13分	55	3DK	56.81	850
入間駅前プラザ1号棟	入間市	歩5分	61	3LDK	75.68	1,480
入間豊岡団地	入間市	歩5分	53	3DK	53.78	610
南平野団地	東岩槻	歩4分	46	3DK	50.80	530
大宮今羽町団地	今羽	歩8分	51	3LDK	65.39	750
みさと団地8街区	新三郷	歩16分	49	2LDK	51.42	610
相武台団地	相武台前	歩19分	44	2LDK	57.20	570
すすき野第三団地	あざみ野	バ8分	57	4LDK	100.90	2,980
田園青葉台住宅団地	青葉台	歩4分	42	2LDK	45.43	1,790
行田ハイツ	本郷台	歩23分	48	2LDK	66.83	700
上郷西ケ谷団地	港南台	バ15分	49	3DK	56.10	780

※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/

入院、入所から在宅ケアへ

10月20日、改正高齢者住まい法が施行され、サービス付き高齢者向け住宅の登録受付が始まった。

サービス付き高齢者向け住宅は、床面積が原則25㎡以上のバリアフリー構造で、医療・介護の有資格者による安否確認、日常生活の困りごと相談サービスを最低でも提供し、長期入院を理由に事業者が一方的に解約できないなど高齢者の居住の安心・安定が図られた賃貸住宅のこと。

また、前払家賃等がある場合は、返還ルール及び保全措置を講じることが事業者に求められる。

これらを満たした施設が都道府県に登録され、住まいの管理やサービスが適切に行われているか行政の指導監督を受け、基準を満たさない事業者には罰則が強化された。

日本には欧米と比較して、高齢者向け住宅の数が少ないことと合わせ、従来の施設中心の介護では、今後高齢単身・夫婦世帯が急増することで、介護保険費用の増大も避けられないことから、サービスを必要に応じて選択する高齢者向け住宅の整備が急がれていた。

国交省では、今年度約3万戸、今後10年間では約60万戸の高齢者向け住宅の供給を目指している。

集合郵便箱

団地の未来

老朽化を理由として、建替えが浮上するだろう。といっても、実現化は利便性の高い所に位置する団地に限られるかもしれない。高層化することで、新住民を受け入れるようにすれば業者にとっても商売になるからだ。元・住民も。既得権を最大限に活用でき、新しい設備も享受、ハッピーであろう。

しかし、駅から遠かったりする郊外の団地はどうかと悲観することもない。大規模修繕の周期を長くして毎月の積立金を安くするとか、大型商店に無料バスを発着させるとか工夫の余地はある。とりわけ、都心から離れた分、自然と調和した環境づくりもメリットとなるだろう。

建築設備は確かに40年そこそこの寿命かも知れぬが、鉄筋コンクリート自体はどれだけ保つのか専門家でも意見が分かれるところだ。ドイツには、百年を経て、世界遺産に登録され、なおかつ人の暮らす団地があるという。団地そのものを文化ととらえ、延命しようとする姿勢も問われるであろう。（松戸市・くもやん56歳）

食べ残すこと

もう40年も前のこと。通っていた夜学のそばに「I（アイ）」という定食屋があった。ごはんのお代わり自由という店。その代わり「一粒でも食べ残したら百円頂きます」とユニークな貼り紙があった。いわば軽い罰金制度とも言えるもの。客は主に夜学生、ガツガツ食べる若者だ。お代わりをしてもまだ食い足りない年頃、一度たりとも罰金を払う人に出会ったことはない。今思うとこれって一種の「食育」だったのだな。

定年を迎えた私、最近は「ファミレス」に入り浸ることが多い。すると食べ残す人がとても多いことに気が付く。ごはんだったり、ハンバーグだったり、付け合せの人参だったりと。もちろんその時の体調のせいで食べ切れないなどということもあると思う。そうは思ってもやはり「もったいない」ことだと思う。一時ドギーバッグ（犬のエサ用として食べ残しを持ち帰る用の小箱）が普及しつつあるとテレビで見た覚えがある。なのに実際にそうしている人に出会ったことは一度たりともない。

金さえ払えばイインダ、持ち帰るのはみっともない、そんな意識なのだろうか。

ちなみに、店側はちゃんと持ち帰り用の容器を用意しているそうだ。（清瀬市・彦太郎60歳会男性）

危ないキャリーバッグ

キャリーバッグを引いて歩く人が増えてきた。人混みでは、足にぶつかることもある。後ろからそのバッグを蹴ってやりたい。

先日、地下鉄の上りエスカレーターで、前に乗っていた若い女性がこのバッグを持っていた。その女性は、自分より一段下にバッグを置き、バックから手を離して、携帯に夢中だ。エスカレーターの幅の狭い階段にバランス悪く置かれたそのキャリーバッグは、今にも私の方へ落ちてきそうだった。案の定、バッグは私の方へ落ちてきた。覚悟をしていたので、咄嗟に手で止めることが出来たが、思わず「危ない！」と強い口調で言い、その女を睨んだ。バッグは重たく、受け止め方が悪かったら、手がどうにかなったかも知れない。

小さな子供だったら、大怪我になる。この場合、バッグは自分より上の段に載せるべきだと思う。もし、下の段に置くのだったら、バッグから手を離さないことだ。バックが凶器にならないようお願いしたい。（東京・S実47歳パート）

【投稿先】〒103－0025　中央区日本橋茅場町2－4－10大成ビル5階、㈱東京プラニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、FAX03－3667－1808

「いろは」からわかる 保険の話

これまで3回に渡り火災保険について説明してきましたが、最後に契約の際に注意する点を説明します。

まずは契約する面積です。マンションの建物は専有部分と共用部分に分かれます。そのため、火災保険に加入するときには、個人は専有部分のみ加入し、共用部分は管理組合で加入します。

ここで問題になるのが専有部分の面積です。専有部分は、壁芯基準と上塗基準に分けられますが、どちらで契約しているでしょうか？

通常、管理規約では上塗基準にしていることが多いので、上塗基準であれば問題が無いのですが、例外もあるでしょう。

火災保険加入時の注意
～マンションの場合～
▷6◁

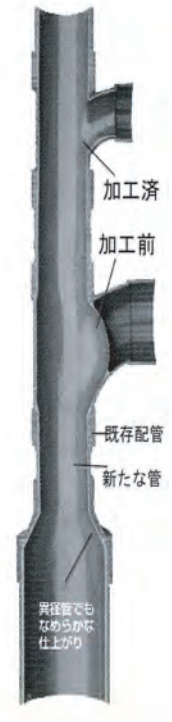
火災保険の契約をマンションの売買契約と同時に行うことも多いと思いますが、マンションの広告は壁芯基準で面積を表示していることが多いので注意が必要です。

次に補償内容です。最近の火災保険はかなり幅広い補償が付けられますが、全部必要か良く吟味しましょう。

例えば、お住まいのマンションの近くに川や海が無い場合、水災（台風などで起こる洪水・高潮）補償の必要性は低いと思われます。また個人賠償責任補償（日常生活で他人に損害を与えたときの賠償費用を補償）は、他の損害保険に付いている場合もあります。

保険料の見積りで、すべての特約がついたプランで見積りを出された場合、本当に必要か良く吟味して契約しましょう。

次回は自動車保険の説明です。（AFP・TS）



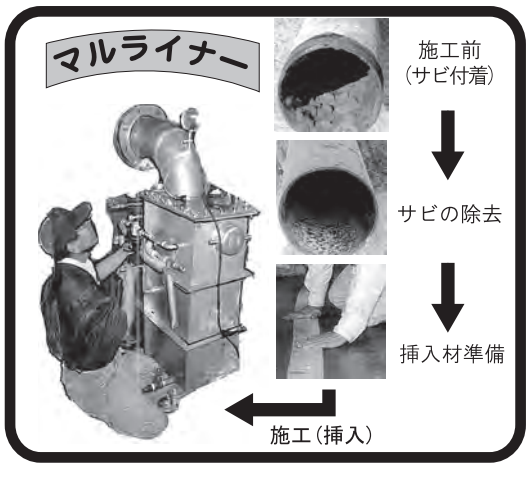
排水管更生技術の革命！！

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
- コンクリートを毀さない静かな工法
- 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
- 銅製配水管の更生
- 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＝お客様とわたくしたちと、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

２０１１年（平成２３年）
12月５日（月）　☆第３５１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　マンションの防犯
２面　新マンション事情、給水管工事
３面　情報ＩＮＤＥＸ、窓の防犯対策
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　タエコ物語、公園遊具
７面　住み替え情報、集合郵便箱

家族と会話しながら料理ができる 明るく開放的なＬＤＫ

東京都・Ｍさん宅

↑独立していたキッチンの間取りを変更して対面式のオープンスタイルに。「料理をしながら、リビングで遊ぶ子供の姿を見守れるので安心ですね」と奥様

←リフォーム前の独立型キッチンの出入口（右側）

床から浮き上がって見えるフロートタイプの対面キッチン。濃いブラウン色の圧迫感を軽減

築25年のマンションは設備機器も古くなり、キッチンは窓のない独立した部屋で閉鎖的だった。Ｍさんは、明るいオープンなキッチンにしたいと考えていた。また、収納スペースが少ないことも不満だった。

そこで、キッチンは位置を変更して対面式のオープンスタイルに。元キッチンだったスペースは、玄関から土足で入れる広いウォークインクローゼットを造作して収納スペースを増やした。

インテリアのテーマは「明るさとシックな大人の空間の両立」。白をベースに、ドアやキッチン扉には木調ブラウンの濃淡を取り入れてバランス良くコーディネート。Ｍさんの手持ちの洗練された上質な家具が調和する住空間に。

間接照明をどこかに取り入れたいというＭさんの要望には、玄関ホールの梁を利用して間接照明を設置することにした。優美な光は、白の光沢タイルとブラウンの木目調扉を優しく引き立て、より落ち着いた雰囲気の玄関を演出。

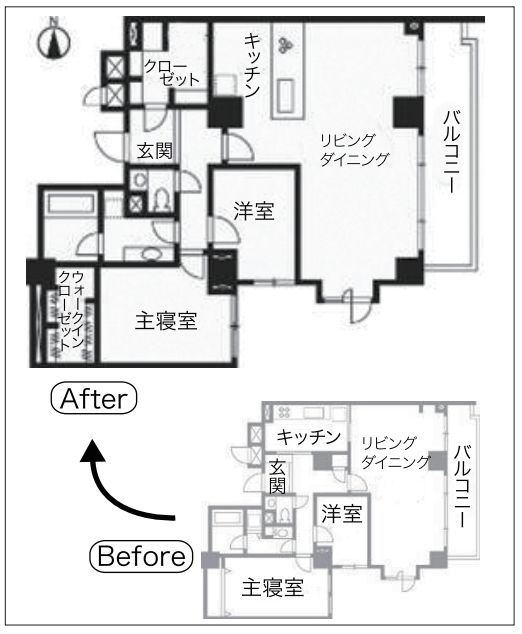
玄関脇のクローゼットは、リフォーム後に誕生した子供のベビーカーやベビー用品等の置き場となり大活躍となった。また、「ベビーベッドの子供を見守りながら、食事の支度が出来るので安心です」と奥様。

家族構成／夫婦＋子供１人
工事期間／約40日間
リフォーム費用／８００万円（全面リフォーム）
リフォーム面積／83㎡
設計施工／セキスイインテリア㈱フリーダイヤル０１２０－８７０－６４６

継ぎ目のない白の洗面化粧台

靴のまま入れるクローゼット

玄関ホールの間接照明



シンプルな白で統一されたＬＤＫ。淡いベージュグレーのカーペットはベランダの床と違和感無く繋がる

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
ＦＡＸ０３－３６６７－１８０８

美しく生きるための音楽 23

第九は絆を深める

シラーの詩が絆をもたらす♪

12月の音楽はなんと言っても第九です。ベートーヴェン作曲の交響曲第九番で、特徴は第四楽章の合唱が付いていることです。シラーの詩「歓喜に寄せて」は１７８６年に発表され、瞬く間に広がったようです。当初は飲み歌として親しまれ、シラーはそれに反発して改作をしました。ベートーヴェンは20歳代の頃、この詩に曲を付けようとしたという記録がありますが、自分の考え方と異にしていると思われる詩の一部省き、30年の時を経て第九の第４楽章を完成させたのです。この曲は祝祭的、神への祈り、人々の絆と言った要素など、とても多面的な表現の詩と曲でできています。だからこそ、世界中で、また日本で多くの演奏が繰り返して演奏されるのです。

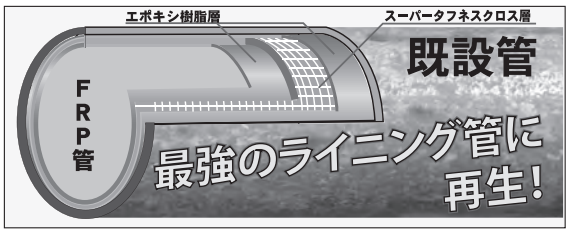
各地で第九演奏会♪

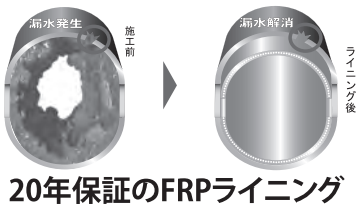
この12月に演奏される第九の演奏会は、主要オーケストラだけでも70公演ほどあります。第九の第４楽章はソリスト４人と合唱団がオーケストラに加わり、それを見るだけでも壮観です。国内の各地域では、その合唱を歌う組織があり、それに参加して練習し、本番に出演することを目指している人が大勢いるようです。最も規模の大きな第九の合唱は、大阪城ホールで開催される「サントリー1万人の第九」です。12月23日の午後、テレビ放映される予定ですから、その凄さを画面を通して観ることもできます。指揮者は今が旬の佐渡裕さんで、情熱的な指揮ぶりが評判です。佐渡さんの指揮で歌いたいということで参加する人が多いということです。

（服部　伸一　エッセイスト・写真家）

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-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/

（２度目のライニングが可能に!）
配管再再生工事
給・排水管はまだまだ取り替えなくてもよみがえります！





20年保証のFRPライニング

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

〈給・排水管更生/オゾン洗浄〉
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）
無料電話 通話料無料 0120-812-032
ホームページアドレス http://www.pcgtexas.co.jp