

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354号*

2012年(平成24年)

3月5日(月)

www.mansion.co.jp/



ジンチョウゲ(沈丁花)

ジンチョウゲ科の常緑低木



室町時代に中国から渡来した。秋に蕾を持ち、早春に開花する。花は内側白、外側ピンクで、よい香りを出し、ジンコウ(沈香)とチョウジ(丁字)の香りに例えられて花の名前となった。

3月25日

NPO日住協「第10回通常総会」開催

復興への
歩みを共に

総会を「コミュニケー
ションの場」に！

日本の経済に好転の兆しが見え始めた昨年の暮
開けは、折しも発生した
想像を絶する東日本大震
災と人災とも言える原発
事故によって、日本全体
が奈落の底に突き落とさ
れたようなスタートでし
た。あれからちょうど一
年、不屈とも表現される
日本人の精神力と人びと
の結束によって、少しづ
つではありますが復興の
実を結びつつあるように
思われます。

事業の停滞はあったが
単年度収支は改善

NPO日住協において
もこの一年、マンション
を対象にした東日本支援
活動を通じて、微力なが
ら被災地復興のお手伝い
をして参りました。今年
はいわば復興元年、わた
したちは引き続きさまざ
まな事業を通じて、マン
ション管理組合のサポー

〈NPO日住協第10回通常総会〉
日時 3月25日(日) 14時～16時半(受付開
始13時半)
会場 豊洲文化センター(東京都江東区豊洲
2-2-18) 地下鉄「豊洲」駅下車徒歩2分、新交
通ゆりかもめ「豊洲」駅下車徒歩1分
※総会終了後に懇親会(17時～19時)予定。参加費1人4000円

あったことは否めません
トの新規作成など広報活
動の充実を図りました。
事業に一定の伸長が見ら
れたものの、マンション
管理フェアやマンション
管理大学などの事業にそ
の影響が見られました。

しかしながら一方で、国
交省補助事業の獲得、支
援事業の増加などの要因
もあり、単年度の収支は
改善され前年度を上回る
結果となりました。

この一年、新しい取り組
みとして、サポートを必
要とする管理組合への顧
問等の派遣を念頭ににお
いた人材養成講座の実施。
そして、会員を中心とし
たコミュニケーション施
策の一環として、インタ
ーネット・ホームページ
の大幅更新、パンフレッ
クの新しく作成した日住
協のパンフレット

硯 滴

日本人は記
録が得意な
のだと思っ
ていた★日
本文学のス
ぐれた専門家であるドナ
ルド・キン氏は、第二
次大戦中、戦場で入手し
た日本軍の記録や兵士の
日記を翻訳する仕事に従
事していた★米兵は日記
が禁止されているが、日
本兵は詳細な記録をつけ
ていると自伝にある★そ
んなわけで、原発事故の
政府対策本部などの会議
の議事録がないとの話に
は耳を疑った。なかには
記録をとる習慣がないと
の発言もあったようだ★
会議をしたら記録をとる
のは当たり前。会議の開
始前に誰が記録をとるか
は必ず確認するだろう。
まして公の機関ならば、
記録担当の人間がいるは
ずだ★本当にないのだろ
うか。万一隠しているな
どということはないか。
そう思っても不思議でな
いほどの話だ★原発事故
の関連では、情報隠しが
再三に及んだが、これは
秘密だから、記録を取る
などといったのだろうか。

マンション関連の動き

- 東京都住宅マスタープラン(素案)への意見募集/東京都
- 住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び業務廃止を発表/国交省
- 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドラインを策定/東京都

大阪ガス エンジンエンジニアリング
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。

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



新 マンション事情

<51>

2010年の国勢調査で単身世帯は31%に達している。田舎を含めての割合である。そこで基礎自治体単位の統計では離島を除く日本一は、大阪市浪速区の73・6%で、次いで名古屋市中区68・5%、大阪市西成区65・4%、大阪府中央区64・8%、福岡市博多区64・2%で、第7位に東京の新宿区の62・6%が初めて登場する。大阪、名古屋、福岡もさすが大都市である。

東京都に限って単身世帯率と人口比率の上位11(約2割)までの地域を表に示したが、新宿、渋谷、豊島区は横綱格である。但し、近年は中央、千代田、港区の追い上げが激しいから新宿、渋谷、豊島区の順位は安泰でない。問題は単身世帯率の中身である。単身世帯の上昇原因は主に晩婚、未婚、離婚、離婚者の集積、死別者の定住によるが、地域によってさらに配偶者がいる単身者(企業社員の単身赴任、家族を故郷に残してきた出稼ぎ者)が加わる。このうち男性の生涯未婚率(45〜54歳の未婚率平均値)は大阪西成区が47・2%、浪速区が42・2%である。西成区には釜が崎地区があり、日雇いを求める労働者が集まるから、その隣接にある浪速区にも影響しているようだ。要する

に経済不安定な単身者像が浮かぶ。東京都の離島を除く地域でのトップは檜原村の38・4%、奥多摩町の37・6%で、次いで台東区33・9%、新宿区33・6%、中野区33・シヨンである。都心には50㎡以下のマンションが新規・中古を問わず多数ある。床面積50㎡以下では戸建て住宅はまずないが、あっても環境が悪い。家族向け中心の分譲マンションなら立派な玄関ホールや集会所もあるし、オートロックなら防犯上安心である。単身需要が強いから新築分譲マンションの規模が縮小し、結果さらに単身化する。若い世代は都心に立地する戸建て住宅を相続以外では取得しにくい。一方、既存の戸建て住宅では配偶者の死亡、子供の世帯分離で高齢世帯が単身化する場合が多い。つまり都心部では超高層を含め、あらゆる住宅で単身

都心居住者の単身化は分譲マンションも例外でない 高齢化+老朽化+借家化+単身化で分譲マンションは生き残れるか

松本 恭治

に住宅を取得しにくい。単身者の中高年化によって単身化が進んだのは持ち家共同住宅である。都心区の持ち家共同住宅で多いから、経済環境は浪速区や西成区とは全く違いうた。但し、防犯、防火、防災、危機管理など地域住民の協力を必要とする対策になると大いに心もとない。救急医療の現場では親族と連絡さえつかない場合が多い。さらに非接地型住宅では単身者であるか否かに関わらず住民は匿名化しやすく住民相互は関心は薄く相互の助け合いが成立しにくい。住民の転出入が激しく無縁社会が蔓延するから、孤立、孤食、孤独死、自殺は日常化している。単身化が進む最大の理由は子育て世代が住みにくいからである。偶者の死亡、子供の世帯分離で高齢世帯が単身化する場合が多い。つまり都心部では超高層を含め、あらゆる住宅で単身

表 東京都市区町村別単身世帯率と単身人口比率 2010年国勢調査結果の再集計

順位	単身世帯比率(対総世帯数)		単身人口比率(対総人口数)	
	地域名	比率	地域名	比率
	特別区部	49.1	特別区部	25.1
1	新宿区	62.6	豊島区	40.3
2	渋谷区	62.5	新宿区	39.9
3	豊島区	60.9	渋谷区	37.9
4	中野区	60.2	中央区	36.4
5	杉並区	56.5	中野区	35.7
6	文京区	55.8	千代田区	33.1
7	千代田区	54.4	文京区	32.9
8	品川区	53.1	杉並区	32.3
9	台東区	53.0	港区	30.2
10	中央区	52.8	品川区	30.1
11	港区	51.0	台東区	29.4

乗遅れていないか
改修工事の潮流
昨年11月末に国土省が平成22年度下期の建築物リフォーム・リニューアル調査報告を発表した。工事が増えた年のせいなのか、発注者別工事受注高では、管理組合発注の工事金額が前年同期(21年下半期)比12・5%増と大きく伸びている。管理組合が自ら施工方法、発注先を検討し発注する例が増えてきたのではないだろうか。

マンションの長寿命化は多くのマンションが抱える課題となっている。知り合い同士で同じ場所で長く住み続けるには、建替えという方法もあるが、十数年前に比べて好条件の事例は減少しているようで、実現はなかなか困難である。

まず最初に
延命策を検討しよう
ここ数年、雑排水管の延命化を図るマンションが増加している。排水管は給水管と違い劣化進行に気づきにくく、悪臭、害虫発生などの被害が顕在化して、はじめて劣化に気づくことが多い。築後何年かしたときに古い管を新しい管に交換する更新工事をすれば劣化は防げるが、室内の管周辺の解体が問題で、生計への影響が大きい。住民の合意が得られず先送りになる懸念があった。

『改修によるマンション再生手法によるマニュアル』(ぎょうせい)は管理組合の必携書だが、これによると一般的な更生工法として、エポキシ樹脂ライニングによる審査証明工法(既存管内の錆を双方方向研磨しエポキシ樹脂を...)がよく用いられていると説明されて

に硬化する。その後完成検査を経て夕方5時頃に引き渡し完了する。滑らかな厚い塗膜が形成されるので安心
居住者の負担軽減を目指す
指して実現させた工法だが、安心感のある厚塗りも大きな特長である。管内部の研磨はスチールグリッド等によるサンドブラスト方式、あるいは先端研磨器具を用いた電動方式を、配管状況により選択し、錆、付着物を確実に除去している。錆等がきんばいリノテックの除去確認は、管内カメラを管端から通して行う。研磨後に気密テスト

ライニングは、管内にエポキシ樹脂(無溶剤型エポキシ樹脂を充填し、ライニングピクを空気圧で往復させて行う。これにより塗り残しを防ぐと共に、均等で滑らかな塗膜を形成する。
ピクを通過させているのだから管内に閉塞はないだろうが、更にライニング後に少量のエアールを通過して確認している。
品質を各作業で確保し①滑らかな厚膜を形成する、②一日でライニングを完成させる、この二つがきんばいリノテックの二大技術目標であった。給水管についてはASLII工法、排水管についてはDSLII工法で実現している。

排水管は給水管と異なり、敷設状況がマンションによって異なる。例えば高層になると複雑な継手が使われていることが多い。また、管理組合の要望によっては単一工法で対応できない場合がある。
【管更生工事施工実績】(特定非営利活動法人日本管更生工業会調べ)
(給水管) (排水管)
平成17年度 488件 453,483m 42件 28,673m
平成18年度 490件 456,896m 55件 77,841m
平成19年度 588件 566,468m 68件 68,026m
平成20年度 642件 680,760m 94件 69,672m
平成21年度 557件 552,791m 103件 73,165m
平成22年度 509件 544,717m 120件 81,796m

〈ピグ工法(DSL・PIPS工法)ライニング工事〉

こうした状況に備え、ライニング工事を実施した賢明な管理組合が増えている。最近数年でライニングによる排水工実績が2倍以上に増えている。

ライニングは、劣化したり、しつとある給水管や排水管を撤去せず、その内側を樹脂で覆う工法である。撤去し新しい管を設置する更新工事と異なり、基本的に管周辺を解体せずに工事できる。解体工事、又、標準的には復旧工事が不要なので、家具の移動も当然不要である。

『改修によるマンション再生手法によるマニュアル』(ぎょうせい)は管理組合の必携書だが、これによると一般的な更生工法として、エポキシ樹脂ライニングによる審査証明工法(既存管内の錆を双方方向研磨しエポキシ樹脂を...)がよく用いられていると説明されて

る。例えば横枝管と堅主
管を同時にライニングする場合があるがこの場合には、東京ガスグループが開発した吸引式のDREAM工法で施工している。
性能品質、費用、居住者負担が三大検討項目
最近、20年近く以前に給水管をライニングした管理組合から、二回目のライニング工事をASLII工法で同社が再び受注することがあるという。顧客から信頼を得ている証である。
ライニングに限らず修繕、改修を検討する際には、性能品質、コストのみならず、居住者の負担についても検討することが重要で、組合員、居住者の意向を最大限反映することに努めることが、管理組合の本来の姿ではないだろうか。先進的な管理組合を目指していただきたい。

情報INDEX

- ★耐震化建物、都が独自マーク導入
震度6強程度の揺れにも耐震性のある建物に掲示する耐震マーク作成。
(1/24東京)
- ★免震建物、3割で可動部損傷 震災後、日本免震構造協会が調査。同協会は再発防止に向けた指針作りを検討する。
(1/26朝日)
- ★建築確認ミス、検査機関に賠償命令
横浜市「セントレジアス鶴見」が耐震強度不足になり建て替えが必要になったとして、住民が検査機関「日本ERI」と「下河辺建築設計事務所」を相手に訴訟。横浜地裁は計約14億8000万円の支払いを命じた。
(2/1毎日)
- ★都は街路樹5万本を診断、災害時の倒壊防ぐ 1960年代に植えられたものが多く、傷んでいるものもあるため。
(2/2日本経済)
- ★マンション補修1200棟 東日本大震災で、補修が必要となったマンションは、東北、関東で計1200棟を超えることが、高層住宅管理業協会の調査でわかった。耐震基準が強化された1981年以降の建物も中破34棟、小破941棟あった。
(2/2朝日)
- ★高層ビルの長周期地震動 国交省は今夏から新築高層ビルには10分にわたる大揺れなどにも耐えられる強度を義務付ける。
(2/3朝日)
- ★マンション管理組合の投票を携帯・スマホで 大阪のシステム設計・開発会社「グラント」がシステム開発。年内の実用化を目指す。
(2/4産経)
- ★暴力団組事務所競売認める、マンション管理組合勝訴 福岡市の分譲マンションで。
(2/9読売)
- ★団地の建て替え、要件緩和 政府は6月中旬に改革方針を閣議決定し順次法改正を目指す方針。
(2/10読売)
- ★イカの燻製が原因か、マンションで火事 大阪市のマンションの一室で住人の男性がベランダで電熱器を使ってイカの燻製を作っていた。電源を落とした直後にベランダから煙が上がったといい、詳しい出火原因を調査中。
(2/12産経)
- ★新築マンションのトレンド探る 「防災」「エコ」「長持ち」がキーワードのよう。防災対策や太陽光設備付きマンションなどが売り。
(2/15読売)

管理組合
ニュース関連業界
ニュースマンションが特定緊急輸
送道路に接していたら—
東京都の動き

必要となる。

先月号の「マンション耐震化の動き」では、東京都が「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」により、特に沿道建築物の耐震化を進める必要がある道路を「特定緊急輸送道路」に指定し、建築物の耐震診断を義務化したことが、先の震災が建物所有者の意識を変え、耐震診断は順調とお伝えした。今月は耐震診断の次に課題となる補強設計・耐震改修の助成制度についてお伝えする。

補強設計の助成制度

耐震診断により、Is

値が0・6未満と判定され、大地震で倒壊の恐れがあるとされた建築物は、どのように補強したらよいか計画する必要がある。これが補強設計である。

補強設計の助成が受け

られる期間は、平成23年度から平成26年度まで。助成金の額は、

(助成対象事業費)

A 実際に要する費用

B 助成対象基準額

(延べ面積×助成基

準単価)

のうち低い額に助成率を

掛けたもの(助成対象事

業費×助成率)になる。

助成率は3分の1〜6

分の5までと区市町村に

掛けたもの(助成対象事

業費×助成率)になる。

なお、建て替

え工事、除却

も対象とな

る。助成率は3

分の1〜6分

の5までと区

市町村により

異なるため、

確認が必要。

助成率は区

市町村により

異なるため、

確認が必要。

助成率は区

市町村により

異なるため、

確認が必要。

助成率は区

市町村により

異なるため、

確認が必要。

助成率は区

市町村により

異なるため、

確認が必要。

助成率は区

市町村により

異なるため、

確認が必要。

助成率は区



異なる書きだが、区市町村によっては緊急輸送道路耐震化のための補強設計・耐震改修の助成制度がないところもある。助成を受けるには区市町村に助成制度のあることが条件になっているが、東京都の条例では、区市町村に制度が無くても3分の1の助成を受けられるようにした。

他県(神奈川県・埼玉・千葉)の動き
耐震化に向けた他県の動きは、東京都のように条例を定めて、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を進めようとする動きは今のところ無い。他県でも緊急輸送道路の指定は既に行っているが、そこに特化せず、一体的に耐震化を進めようとしている。

新製品
紹介

せっかく
駐輪場があ
っても利用
されず、自
転車があち
こちに。

来る、溝にタイヤの前輪
を入れるだけの駐輪プロ
ックが開発された。
材質はFRP(ガラス
ファイバー)
で軽量。特殊
な工具を使う
ことなく設置
も簡単。風によ
る転倒防止
も考慮して設
計されている。
またプロ
ックの幅も、
隣の自転車の
ハンドルや前
カゴがぶつからないよう
余裕をもたせている。色
は黄緑色のみだが、指定
色に変更可能。
『そのまんま駐輪』に
ついてのお問合せは、有
限会社共和設計TEL03・3
982・0877・担当
小野まで。



誰にでも使え、自転車の整理もできる
駐輪ブロック『そのまんま駐輪』

隣の自転車の
ハンドルや前
カゴがぶつからないよう
余裕をもたせている。色
は黄緑色のみだが、指定
色に変更可能。
『そのまんま駐輪』に
ついてのお問合せは、有
限会社共和設計TEL03・3
982・0877・担当
小野まで。

ぶっくがいと

『Q&Aマンションライフのツボ』

～マンションの購入者・居住者から専門家・相談員まで役立つ必須知識～

マンション維持管理支援・専門家ネットワーク編
民事法研究会発行マンション管理をサポートする弁
護士やマンション管理士、建築士、
設備関係技術者らで組
織する専門家がマン
ションの諸問題を多
方面にとらえて執筆。購
入から日常管理、建物
・設備の維持管理、生
活トラブルなどマンシ
ョンに関する問題をQ
&A方式で解説。
定価1050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



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

オールイ

マンションRe 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。

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

《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
材塗料・防水・防カ水・力水・	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	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(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@ruscute.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(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	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

<排水管更生工事見学会>

老朽化した排水管の改修は、傷んだ管をそっくり取り替える更新工事が主流だが、厚木リバーサイド住宅管理組合（S58年築、PC造、3～5階建て、199戸）は、既設排水管の中に、エポキシ樹脂をしみこませた芯材（1・5ミリ）で被い、再生させるパイプインパイプ工法を採用した。（株）マルナカが10数年前に開発、マルライナー工法と称している。更新にくらべ、工期は短く、戸単位では、一日で終了、工事費も3分の2とされる。廃棄物もほとんど出ないため、省資源。保証期間は10年だが、約30年の耐久性があるとしている。見学会では、敷地内にデモ施設を設置、一連の工程を紹介する。

日時 3月31日（土）13時～15時半
場所 厚木リバーサイド住宅管理組合（厚木市岡田5-11-9）
小田急線本厚木駅、14番乗り場から、平塚駅行きバス、リバーサイド前下車
参加費 500円（資料代） 定員30名
主催 NPO日住協
協力 厚木リバーサイド住宅管理組合
協賛 (株)マルナカ

<屋上断熱防水改修工事見学会>

省エネ対応のため、築後43年を経て屋上の断熱対策をした花見川住宅（RC造5階建40棟、総戸数1530戸）の事例です。今後は、屋上断熱未施工マンションでの断熱改修工事が多くなるものと思われるので、是非この機会にご参加下さい。断熱材料の材質、厚さ、荷重、収まり、耐久性、耐候性など、今回工事で検討した経緯等の解説もしていただきます。

日時 4月14日（土）13時半～16時半
場所 花見川住宅管理組合（千葉市花見川区花見川7-25）
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。お時間があれば是非ご参加下さい。

主催 NPO日住協本部
協力 花見川住宅管理組合
一級建築士事務所秋設計（設計・監理）
南海工業株式会社（施工）

<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
（事前に電話予約をしてください）

- 管理委託相談会
3月14日（水）午後5時から
- 法律相談会
3月21日（水）午後5時から
- 建物相談会
3月27日（火）午後5時から
- 設備相談会
4月11日（水）午後5時から



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43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

「第三者」の「専門的管理者」とは誰か、何処に居るのか？

本年1月、国交省はいよいよ第三者管理方式の導入を本格化した。まず、その歴史的経緯を見ておきたい。その発端は、平成17年に（社）高層住宅管理業協会が打ち出した「新管理者管理方式」ということにある。これを受けた国交省が（財）マンション管理センターを通じて繰めさせた平成20年の報告書が、これを「第三者管理方式」として打ち出し、国交省の正式な方針となった。その後、国交省は補助金事業でマンション管理士等に第三者管理のモデル事業を実施させたりして準備をしてきた。

さらに、昨年の標準管理規約の改正案をめぐるパブリックコメントで、規約改正検討作業が尻切れトンボに終わったという経緯もあった。こうして、今日の検討会の設置となっているわけである。



さて、その内容であるが、一言で言えばこれまでの管理方式である、組合員のなかから理事を選出し、その理事長が管理者となつて管理するという「理事会・理事長」管理方式を見直し、専門的管理者である「第三者」を管理者に選任し、その者に管理を委任しようとするものである。が、ある。先の「マンション管理センター」の報告では管理会社やマンション管理士等と想定されているが、これは適切であろうか？何よりも管理会社は「第三者」とは言えない。また、管理会社は管理業務の専門家で

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

管理組合は、業者と屋上につき賃貸借契約を結ぶことになるが、屋上は共用部分であり、通常は業者もそのことを知っている。また、区分所有法17条1項によれば、形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更として特別決議が必要になるのではありませんか。しかし判例は、民法の制限を超えてどの程度の間で許されるかについて判断していません。

この条文は、平成14年に改正されたものですが、その施行前に生じた事項にも適用されるとされています（附則2条）。したがって、本件マンションの管理規約における「共用部分の変更」も、「形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更」を指すとして解釈されます。では、携帯電話用のアンテナ設備の設置を目的とした、業者との屋上賃貸借契約は、「形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更」として特別決議が必要になるのでしょうか。質問と類似の事案で判例（札幌高裁平成21年2月27日判決）は、普通決

【Q】
私は理事をしているマンションで、は、共用部分となっているアンテナ設備を設置させて、賃料を得ようという話がでています。平成10年に制定された現行の管理規約によれば、「共用部分を第三者に使用させる」には総会の決議が必要で、「共用部分の変更（改良を目的とし、かつ、著しく多額の費用を要しないものを除く）」は、総会の特別決議事項となっています。業者と契約を結ぶにあたって、管理組合としてはどのような手続きが必要になりますか。

「形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更」にあたるか否かの判断の中で、期間については一切触れていません。根拠に（処分権限を有しない者等が管理行為として賃借契約を締結できるのは3年以内）、10年の賃貸借契約は共有物の処分変更行為にあたるとして特別決議事項にあたる主張がなされた。この点につき判例は、区分所有法は民法の特別法にあたることを理由に、民法の制限を超えても良いと断っていますが、10年程度の期間で、復旧が容易である場合には、普通決議で足りるものと考えて良いと思います。

植栽セミナー開催報告
NPO日住協と（財）都市緑化機構との共同研究「マンションの緑と管理」についての基礎セミナーを2月3日、日比谷市民カレッジ講習室にて開催。17管理組合35名が出席した。「専門家が教える植栽管理の問題解決」が講演した。



NPO日住協「春の交流会」開催報告
NPO日住協は、2月28日御茶ノ水「ホテル聚楽」において、会員管理組合、賛助会員、アミニティ広告企業、協力技術者が参加する「春の交流会」を開催した。約115名が参加。第一部では



「コンメンタルマンション標準規約平成24年2月発行」本書は「マンション標準規約」の逐条解説を中心とした同規約の詳細な解説書（コンメンタール）。ス界を代表する執筆者陣が標準管理規約を解説。平成23年の標準管理規約改訂を盛り込む最新の書。著者の一人である

新進女性真打・桂 右衛門治さんによる落語を一堂披露。第2部では日住協の今年度事業概要案内、懇親会等を行った。

日住協・標準規約
日住協・標準規約
日住協・標準規約

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



屋上に携帯電話会社のアンテナ設備を設置するには特別決議が必要か

「形状又は効用の著しい変更を伴う共用部分の変更」にあたるか否かの判断の中で、期間については一切触れていません。根拠に（処分権限を有しない者等が管理行為として賃借契約を締結できるのは3年以内）、10年の賃貸借契約は共有物の処分変更行為にあたるとして特別決議事項にあたる主張がなされた。この点につき判例は、区分所有法は民法の特別法にあたることを理由に、民法の制限を超えても良いと断っていますが、10年程度の期間で、復旧が容易である場合には、普通決議で足りるものと考えて良いと思います。

もしもの時にあわてないために 「架空請求」はとにかく無視

高齢者を狙った振り込め詐欺は、手口が巧妙になり、いまだに後を絶たない。また、はがきや封書、電子メールなどで、身に覚えがない請求を受ける、いわゆる「架空請求」に関する相談も、いまだに国民生活センターへ寄せられているという。自分は大丈夫と思っていても、当事者になるとやはり不安になったりするもの。もし「架空請求」を受けた場合、とにかく無視すること。そして相談することが重要だ。

「以前契約した訪問販売及び寝具販売業者に対して未納料もしくは契約不履行があり当該会社が裁判所に訴訟を起こした」といった内容のはがきが届いた。全く身に覚えがないが「このまま連絡せずに放置すると裁判所に出廷することになり、給料や財産が差し押さえられる事もある」となどと書いてある。覚えがない場合は早急に連絡するよう赤字で書かれているが連絡するべきだろうか。(80歳代 女性)

（ひとこと助言）
◎はがきや封書、電子メールなどで、身に覚えがない請求を受けたといういわゆる「架空請求」に関する相談が、いまだに寄せられています。

◎「訴訟を起こした」 ◎「早急に連絡してください」 ◎「給料や財産を差し押さえる」と書かれてきたら、絶対に連絡してはいけません。連絡したところ「訴訟取り下げのためには必要」といふ理由をつけて数手口です。

◎「訴訟を起こした」 ◎「早急に連絡してください」 ◎「給料や財産を差し押さえる」と書かれてきたら、絶対に連絡してはいけません。連絡したところ「訴訟取り下げのためには必要」といふ理由をつけて数手口です。

●全国の消費生活センター等の相談窓口
※札幌は4月7日開催
主催／一般社団法人マンション大規模修繕協議会
<http://www.renovate.net>
問合せ先／TEL 03-6303-9604



万円を請求されたケースもありました。

◎請求された内容に不明な点があったり、不安を感じたりした場合は、相手には連絡せずに、まずお住まいの自治体の消費生活センター等に相談ください。

Mrs.タエコの マンション物語 タエコ'sライフ



今春で管理職2年目
もう無理と思ったことも
でも感謝忘れず頑張る！

啓蟄です。春ですね。地中より暖かくなった日の光を感じて、虫たちが飛び出して来るのです。情景を思い描くと、うきうきとした気分になります。今年の冬は寒かったのですが、春を本当に待ちわびているのです。

そして、春から新しい世界に進む新人さん達に素敵な未来が、待っていることを願っています。努力と辛抱は、必ず報われると信じています。

た事でしょうか。気楽な、パートタイマー身分とはまったく違った境遇です。全ての責任が、私の肩に乗って来るのです。

定時帰宅出来たのは、1年です。掃除も、平面なので短時間で済みます。

今春で管理職2年目
もう無理と思ったことも
でも感謝忘れず頑張る！

間でも済みます。でも、一番、私を助けてくれたのは、家族なのかなと思います。夕食のメニューが手抜きでも、お弁当のおかずが、レトルトと冷凍食品ばかりでも文句も言わず、協力してくれました。帰宅後、くたくたのボロボロで、ソファに倒れ込んでいた私に、優しく毛布を掛けてくれた夫や息子に感謝です。1年間経ちましたが、まだまだ余裕はないので、これから宜しく願いします。

そして、忘れてはいけないのが、職場のスタッフの皆さんへの感謝です。あらゆる面で大変な時、辛い思いをしてたのは、私だけではなかったのです。不安の中で闘っていたのです。これからも一緒に頑張っていきます。



●プレイスプリング カニ

公園遊具あれこれ

団地・マンションの

子供は揺れる遊具が大好き。スプリング遊具は身近にいる生き物や乗り物をモチーフにしたかわいらしい遊具です。リス、ポニー、イルカ、カルガモ、ラビット、バイクなどもあります。定価137,000円（税別、送料及び工事費等別、動物等の種類によっては価格が異なります）
資料提供／日都産業(株)

愛知環境賞名古屋市賞を受賞 排水管の更生工法が環境面で認められる

(株)P・C・Gテクニカ



賞状を手にする藤井社長

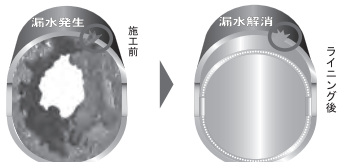
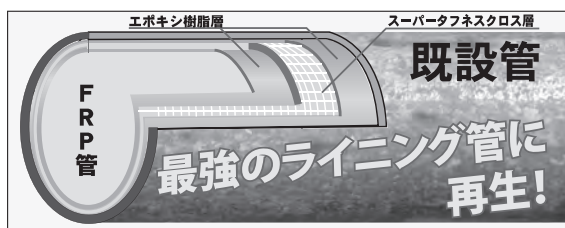
同工法により、更新工事により取り替えるしかなかった穴の開いた排水管でも更生工事が可能になるとともに、新たに作られたFRP管は非常に高い強度を持ち、耐震補強も兼ねるため、この点が先駆性・独創性として認められた。

給排水管更生工事の株式会社P・C・Gテクニカ(愛知県名古屋市・藤井金蔵社長)は、「2012愛知環境賞」の「名古屋市賞」を受賞した。同社の更生工法である「P・C・Gマルチライナー工法」は、樹脂を含浸させた繊維を反転工法により既設排水管の中で反転させ、既設管の中にFRP管を作る工法である。排水管の更生工法が、環境という面から有益性を認められるのは初めてのことである。

配管再再生工事

(2度目のライニングが可能に!)

給・排水管はまだまだ取り替えなくても特許工法でよみがえります!



20年保証のFRPライニング

廃棄物抑制、省資源・CO2削減効果が認められ
「2012愛知環境賞」名古屋市賞受賞!

グリーン調達の時代Ecoひいきをお願いします。

東京都住宅供給公社様からも工法認定を頂きました。

〈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

0120-812-032

ホームページアドレス

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

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

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)	
木 曽 住 宅 町	田 多	パ 15 分	S45	2 LDK	52.59	760			
鹿 島 団 地	多 摩 セ ン タ ー	歩 15 分	51	2 LDK	52.58	900			
鶴 川 6 丁 目 団 地	鶴 川	バ 7 分	43	2 LDK	47.99	580			
亀 戸 2 丁 目 団 地	亀 戸	歩 8 分	44	2 LDK	51.81	1,400			
藤 の 台 団 地	町 田	バ 15 分	46	3 DK	48.65	780			
千 葉NT掘込第3住宅	白 井	歩 5 分	55	3 DK	56.81	630			
高 洲 第 一 団 地	稲 毛 海 岸	歩 12 分	47	2 LDK	48.85	500			
千葉NTプロムナード桜台4番街	千 葉NT中 央	歩 10 分	H6	3 LDK	90.74	1,350			
幸 町 団 地 1 0 街 区	西 千 葉	歩 12 分	S45	2 LDK	48.85	410			
入 間 リ バ ー サ イ ド	仏 子	歩 12 分	57	3 LDK	76.88	700			
西 遊 馬 団 地	指 扇	歩 6 分	55	2 LDK	54.37	500			
み さ と 団 地	新 三 郷	バ 5 分	50	3 DK	51.42	680			
仏 子 団 地	仏 子	歩 5 分	48	3 LDK	74.60	540			
若 葉 台 第 1 住 宅	若 葉	歩 12 分	54	3 LDK	63.00	650			
プロムナード大宮春野一番館	東 大 宮	バ 15 分	H5	4 LDK	106.23	1,800			
ベルブリーズ森の里3号棟	本 厚 木	バ 21 分	2	4 LDK	109.11	1,180			
金沢ST並木2丁目1街区	京 急 富 岡	歩 15 分	S57	3 LDK	76.52	1,900			
しらとり台住宅	青 葉 台	歩 7 分	48	3 DK	58.50	1,300			
川 和 団 地	川 和 町	歩 10 分	45	2 LDK	55.03	750			
厚 木 そ り だ ハ イ ツ	本 厚 木	バ 10 分	56	3 LDK	75.49	690			

※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/>

賃貸住宅標準契約書を改訂

国土交通省は、賃貸借契約をめぐって紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、賃貸住宅契約のひな形となる「賃貸住宅標準契約書」を改訂した。

改訂のポイントは、反社会的勢力の排除条項を設け、契約当事者が反社会的勢力でないことを相互に確認し、違反した場合にも家賃以外の共益

費用や敷金については、その性質を明らかにし、退去時には敷金の取り扱いを明らかにすることなどト

ラフルの発生を未然に防ぐこととしている。

一方、借主にも重量物の搬入やステレオなどの大音量での操作など、禁止・制限される行為の範囲を明らかにした。これらの内容は貸主のみではなく、借主も参照するよう注意点を明確にした。

集合郵便箱

自業自得

昨日降った雪の残るマンションの裏口。薄く暗くなった夕刻、荷物を両手に、勝手知ったるわが家とばかり、裏門を勢いよく入った瞬間、ツルリと滑り、手をつくこともできず、顔から落ちた(?)というわけ。雪まじりの砂利の中に、顔から突っ込んだのである。帽子は吹っ飛び、顔中血だらけのまま、5階のわが家にたどり着いた。

防空壕の記憶

昭和20年冬。名古屋の空襲も烈しかった。当時私は17歳、旧制中学5年生。勤労動員で名古屋のタムをいっぱい塗ってから、家人と顔を合わせた

のだが、「自業自得ネ」と家人は涼しい顔。一切同情なしとは…。その夜のテレビのニュースでは、今回の大雪の死傷者の数が発表されていた。「あなたも病院に行ったら、軽傷の部類に数えられたかもヨ」とは、それでも一抹の同情の言葉なんだろうか。幸い傷は日増しによくなり、今では唇の切れを残すだけになったものの、その間、弁明する煩わしさから、欠席した会合も何件もあった。悔しいが、寄る年波を考え「まあ、これも仕方ないかと諦めているしだい。」(松戸市・木村旭志・86歳)

30名様にプレゼント!



●「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」(平成24年1月版)(社)住宅リフォーム推進協議会、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター発行の賢いリフォーム術が満載された小冊子をプレゼント!

減税、融資、補助等がある夜の空襲。防空壕より死傷させた相手と物の損害を賠償する保険です。対人賠償責任保険は、当然補償無制限にしましょう。死亡時はもちろん、相手に重い障害が残ってしまった場合、高額な賠償金が必要となります。保険料も制限を付けた場合と大きな違いはありません。ただし、前回は述べました

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きた出来事や、住まい方に関する意見・提案等ご投稿をお寄せ下さい。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル5階、(株)東京プランニングアメニティ編集室「集合郵便箱」係

guidebook.html

【応募方法】はがきかFAXにて、①本の題名②住所、電話番号、氏名③年齢④本紙で興味を持った記事⑤今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、左記まで申し込みたい下さい。〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル5F、(株)東京プランニングアメニティ編集室「小冊子プレゼント」係。FAX 03-3667-1800。http://www.j-rei.or.jp/

が、自賠償保険の上限を超える(高額商品があれば大変です)、修繕期間中の店の休業補償、その間の従業員の給与など補償額が膨らみ、結果1000万円を超えることは十分考えられます。保険料は無制限と制限をつけた場合でかなり違いますが、万が一のためであることを考えれば無制限が望ましいでしょう。

保険の話

「いろは」からわかる

今回は自動車の任意保険の説明です。

ここでは任意保険にだいたいの付いている保険の中身を確認していきます。

まずは必ず付いている対人賠償責任保険と対物賠償責任保険です。文字通り、事故に

対人、対物は無制限に

▷第8回◁

費用のほか、中の商品を廃棄することになればその費用(AFP・TS)

施工会社募集の掲載は無料です

どうぞご利用ください。

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

パロス門前仲町 大規模修繕工事見積会社募集

所在地 東京都江東区富岡2-8-7
設計監理 一級建築士事務所イーストサン(株)
建物概要 R C造 7階建て 17戸1棟 竣工1998年 外壁磁器タイル(一部、吹付タイル)
工事内容 仮設、躯体改修、外壁、鉄部塗装、シーリング、屋上防水他
工事予定 平成24年9月から3カ月
見積参加要領 ①過去5年以内に毎年1億円以上の工事実績表 ②会社案内、経歴書 ③資本金1億円以上 ※各2部
郵送期限 3月23日(金)午前中必着 ※郵送以外受け取りません
〒136-0076 東京都江東区南砂2-2-16 東陽町グリーンハイツ301 一級建築士事務所イーストサン株式会社

ラヴィドール本厚木サザンマーク 大規模修繕工事・設計監理等コンサル募集

所在地 厚木市旭町5-43-10
建物概要 SRC造、陸屋根、14階建、1棟、全60戸、垂直循環式駐車場1棟32台、H14年3月竣工
工期 H26年2月～5月予定
委託業務内容 ①設計仕様/概算見積書等(※H20年実施調査診断報告書有) ②施工業者公募補助 ③施工監理/工期・工事費等管理/アフター点検等 ④長期修繕計画書見直し ⑤事務作業等
応募条件 ①大規模修繕工事の設計監理等の実績が10件以上 ②当マンションへのアクセスが1時間程度
提出書類 ①事業/経歴等案内書、決算3年分、大規模修繕工事設計監理等実績書 ②担当建築士の経歴/実績書 ③業務報酬の概算見積書 ④連絡先及び連絡方法
提出部数 A4版(書式自由)、2部
提出方法 郵送又は宅急便のみ受付
提出先 〒243-0014 神奈川県厚木市旭町5-43-10-203 ラヴィドール本厚木サザンマーク 管理組合 修繕委員長 穂積勝人 宛
応募締切 3月20日(火)必着
問合せ先 田中・宮原管理士宛 (ファックス046-256-2683)
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

秋津第2団地第3回大規模修繕工事 設計監理コンサルタント募集

所在地 千葉県習志野市秋津2丁目
建物概要 R C造、中層棟(5階建て12棟365戸)、メソネット棟(3階建て7棟56戸)、管理事務所及び集会場(平屋建て)1棟、昭和55年8月入居開始
委託業務内容 建物および電気設備等診断、設計仕様書作成、施工業者選定の補助、住民説明会・総会用資料の作成支援、施工監理、工事完了後の対応他
応募条件 ①分譲マンション300戸以上の改修設計の経験が10件以上あること ②千葉県又は関東近圏に本店を置き、支店・営業所を近隣地に所有 ③改修設計・監理の経験が15年以上あること。④建築士賠償責任保険に加入していること
応募書類 ①見積参加願い書(A4版1枚、書式自由) ②会社案内、会社経歴書、大規模修繕実績資料 ※以上各2部をファイリングして提出
応募締切 3月15日必着
提出先 〒275-0025 習志野市秋津2丁目2番8号 TEL047-451-7021 秋津第2団地管理組合 管理事務所 気付 管理組合理事長宛
詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

2012年(平成24年)
3月5日(月)

☆第354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 NPO日住協通常総会
- 2面 新マンション事情、排水管改修
- 3面 情報INDEX、新製品紹介他
- 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

第28回住まいのリフォームコンクール 国土交通大臣賞などの受賞決まる

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが主催する「住まいのリフォームコンクール」の受賞作品39点が選ばれ、2月28日に表彰式が行われた。

同コンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を広く募り、優秀な事例を消費者や事業者を紹介することにより、住宅リフォームの普及促進とリフォームの水準向上を図ることを



住宅金融支援機構理事長賞を受賞した「地産地工 床座にこだわった長期優良マンション」



(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞を受賞した「空間刷新/配管交換/築37年マンションリフォーム」

(工事費別にみた 応募作品)	
100万円未満	8作品
100～300万円未満	26作品
300～600万円未満	64作品
600～1000万円未満	142作品
1000～2000万円未満	306作品
2000～3000万円未満	95作品
3000万円以上	57作品
平均工事金額1522万円(戸建て含む)	

目的に昭和60年から開催の9月1日に作品の募集を開始。10月31日に締切としたものの、予想以上に応募があり、応募総数は昨年より4カ月遅れ、例年より642件を超えた。

え698件になったという。応募総数の約3/4が戸建、約1/4が共同建・連棟建。特に戸建ての在来工法の応募が多く、なかでも古民家といわれる住宅も多く、築後80年以上のものが入選作に8点選ばれた。

国土交通大臣賞をはじめとする特別賞5点のうち、2点がマンションのリフォームで、(独)住宅金融支援機構理事長賞に「地産地工 床座にこだわった長期優良マンション」(設計・施工(株)OKUTALOHAS Studio)。(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞には「空間刷新/配管交換/築37年マンションリフォーム」(設計・施工(株)カガミ建築計画、施工(株)青)がそれぞれ受賞した。

紅白歌合戦

国民的番組、過ぎたばかりで年末の話をするのは恐縮ですが、気になったのがNHK紅白歌合戦です。戦後まもなく始まった紅白歌合戦は昨年62回目を迎えました。ラジオだけの時代はどの家庭もこの番組を楽しみに、テレビで放映されるようになってからは、

音楽 美しく生きるための音

26

き、歌手の歌唱力などは疑問符がつき、昨年末の紅白出場歌手の半数以上は、音楽の基本である音程を保つことができませんでした。なのに、格好だけは一人前。目を覆うばかりの歌手が横行しているのが紅白歌合戦になってしまっています。

ブライキングを発信しよう、もちろん、さすがだと思ふ歌手もいます。ベテランの北島三郎、中堅の島津亜弥(紅白には出場していません)は、声の質、はり、量、そして歌唱力ともに抜群です。ベテランに注文したいのは、昔の歌を愛に崩しすぎて歌うことをやめてほしいということです。崩して良くなっている例はほとんどなく、自己陶醉の世界に入っているだけと言えます。聞き苦しいだけというのを、白

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/>

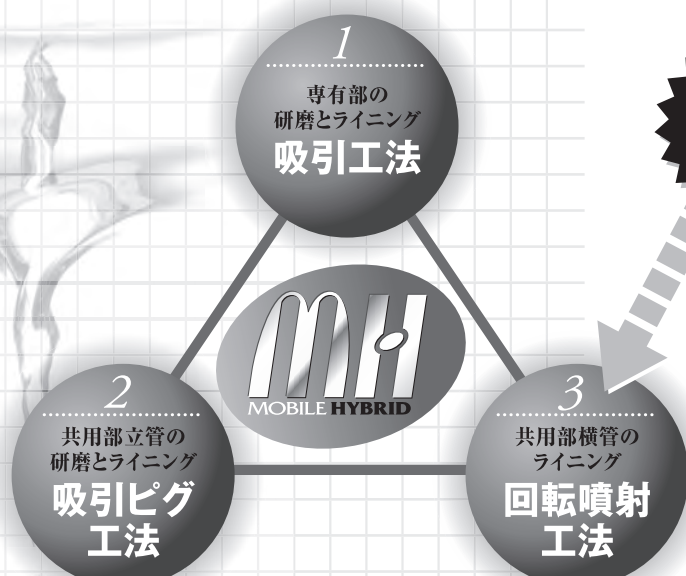
メンテナンスと住み替えのことなら...マンション・メンテのホームページを
URL=<http://www.mansion.co.jp/>

排水管更生工事の決定版!

難しい横主管まで確実に塗装! ~だから、高耐久で経済的~

モバイル・ハイブリッド工法 誕生!

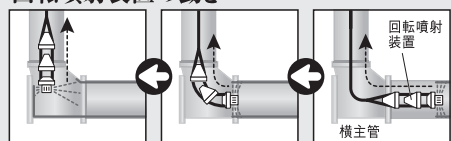
吸引・ピグ・そして「回転噴射」。施工箇所毎に最適化された、3つの工法を組み合わせる「モバイル・ハイブリッド工法」



ここが違う

M・H工法が採用した回転噴射工法は、排水管ライニングで最大の難点であった横主管天井部を、確実に塗装することが出来ます。従来工法に比べて耐久性が高いため、トータル管理コストが抑えられ、管理組合様や管理会社様に喜ばれること確実です。

回転噴射装置の動き



M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)は、いずみテクノスが独自に開発した電子回路付き先端塗布装置(回転噴射ユニット)と巻き上げ装置を主軸に、老朽化した雑排水管を取り替えることなく甦らせる全く新しい排水管更生技術です。

M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)の特長

- ① 工事は一日で終了・引渡し可能
- ② 更新工事に比べ経済的(更新工事の約50%)
- ③ 優れた塗膜耐久性*
- ④ 熱湯(90℃まで)もOK、食洗機の高温排水にも対応
- ⑤ 先端塗布装置で横主管天井部、エルボ部分も確実に塗装

* (財)化学物質評価研究機構による物性、剥離、曲げ、耐熱、衝撃等の試験評価済み

実演会へどうぞ

管理組合の皆様

M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)の特長をご理解いただくために、ご希望により当社の技術研究所(横浜市緑区北八朔)で、工法解説とモデル配管による実演会を開催しております。日時は相談のうえ、数名から申し受けれます。遠慮なく下記の電話番号までご連絡ください。



人・街・未来へ 住宅設備機器総合商社 (株)小泉 グループ

いずみテクノス株式会社 URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

本社: 〒167-8555 東京都杉並区荻窪4-32-5 埼玉営業所: 〒353-0006 埼玉県志木市館2-7-4 志木べあもーろ
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町1103-1 千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

■お気軽にご相談ください。

03-3393-2537 (FAX.03-3391-2424)