

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355号*

2012年(平成24年)

4月5日(木)

www.mansion.co.jp/



サクラ(桜) バラ科

日本に植えられている桜のほとんどはソメイヨシノ(染井吉野)。米ワシントン・ポトマック川沿いの桜並木には日本から寄贈されたソメイヨシノ等が今も咲く。本年寄贈100周年を記念し様々なイベントが開かれる。



「朝日住まいづくりフェア」をかねて行っているNPO日住協の「マンション管理フェア」。春は朝日新聞社とのコラボレーションでの開催です。「朝日住まいづくりフェア2012」の特別展「マンション快適管理フェア」として開催されます。

マンションに特化したリフォームを提案

「朝日住まいづくりフェア」をかねて行っているNPO日住協の「マンション管理フェア」。春は朝日新聞社とのコラボレーションでの開催です。「朝日住まいづくりフェア2012」の特別展「マンション快適管理フェア」として開催されます。



昨年のフェアの様子

朝日新聞社とのコラボ 「マンション快適管理フェア2012」 5月、東京ビッグサイトで開催

大きな変化がみられます。「マンション快適管理フェア」で最新のテクノロジーを見つけてみてください。

NPO日住協の得意技「マンション管理相談」もぜひ活用ください。

勿論、無料!

マンション管理の課題は、マンションごとにさまざまです。NPO日住協にはこうした課題に実際に携わり、解決を導き出してきた経験豊かな相談相手があります。また、建物や設備の維持管理の専門技術者などの協力体制も整えています。「マンション快適管理フェア」



今年も無料相談開設します



無料セミナーも予定

では、管理組合や区分所有者のマンション居住をめぐる課題や疑問などのご相談を会期中、無料で受け付けます。特設する相談会コーナーにぜひ立ち寄りください。

朝日住まいづくりフェア2012
・特別企画展「マンション快適管理フェア」
会期 2012年5月18日(金)~20日(日)
会場 東京ビッグサイト・西ホール
※詳しくは、「NPO日住協」ホームページ、または「朝日住まいづくりフェア2012」ホームページをご覧ください。
NPO日住協 <http://www.mansion-ka-nikunai.or.jp>
朝日住まいづくりフェア2012 <http://www.housingworld.jp>

〈主な記事〉

- ◇新・マンション事情 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇空駐車場使用料課税問題 3面
- ◇管理組合お役立ちメンテナンス 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇読者投稿欄 7面
- ◇専有部分リフォーム事例 8面
- ◇論議・第三者管理に意見書 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

マンション関連の動き

- ・第2次千葉県住生活基本計画を策定/千葉県
- ・「復興支援・住宅エコポイント事業」でポイントの予約制度導入/国交省
- ・平成24年地価公示を公表/国交省

硯滴

30年以上前にペランダを居室に改装していたのは「共同の利益に反する行為」だから元に戻せと東京高裁が逆転判決を下した★

千葉地裁では「違法は確かだが、旧所有者のやつたことであり、いまさら元に戻せというのはあまりにも酷い」との判決だったから、議論はいろいろありそつた★世の中、法律の条文は動かさないと、か、判例があれば絶対だとか思っ向きもあるが、世間常識を反映してなかなか一筋縄でいかない問題も多いのが裁判でも実際だ★新聞記事だけで、判決の詳細を目にしていけないので断定はできないが、管理組合の側からみると、高裁判決のほうがありがたいことは事実だ★じつじつ共用部分の面積が減っているわけで、区分所有者間の公平という観点からも、高裁判決の方が妥当のように思う★事件は上告されており、まだまだ決着はつかないようだ。

よみがえる配管設備 REVIVING PIPING

お客さまに、新しい技術と高品質なサービスを

株式会社 きんぱい リノテック は4月1日付で

大阪ガス リノテック 株式会社 に社名が変わりました

本社
〒551-0002 大阪府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
TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214

情報INDEX

- ★築10年マンションの外壁落下 名古屋市のマンション9階から一部外壁タイルが剥がれて車道に落下し、信号待ちの乗用車2台にぶつかった。けが人はなかった。(3/7読売)
- ★不動産各社、建て替え事業強化 都心一等地にある老朽化マンションの建て替えが急増。新日本都市開発は、原宿住宅マンション(渋谷区、S32年築、公団分譲)全6棟を18階建ての高層マンションに建て替える。同社は郊外の団地等も含め年間2件のペースで受注していきたいと意気込む。旭化成不動産レジデンスは池尻団地(世田谷区)を建て替え。住民側から耐震性の高いマンションを求める声が相次ぎ、政府も建て替え支援の法改正を検討。(3/8産経)
- ★戸別訪問で耐震促進「マンション啓発隊」都が設置検討 マンション管理組合を個別訪問し耐震化を促す取り組みを始める方針。(3/9朝日)
- ★子供の騒音、静かに 品川区のマンションで真上に住む男児が飛び跳ねてうるさいとした訴訟で、東京地裁は「我慢の限度を超えている」として男児にの父親に一定以上の騒音を出さないよう命じる判決を言い渡した。(3/16日本経済)
- ★マンション耐震化、補強材開発 中堅ゼネコンの矢作建設工業(名古屋市)が中層向けに開発。ベランダ外側から補強材を取り付けるため住民の生活にほとんど影響が出ないことが特徴。(3/16朝日)
- ★震度5でも免責、保険金訴訟で逆転判決 杉並区のマンションで東日本大地震により起きた漏水事故をめぐる、保険会社が地震の免責を基に支払いを拒否したのは不当として、保険会社に損害賠償を求めた訴訟で、東京高裁は、約120万円の支払いを命じた1審・東京地裁判決を取り消し、請求を棄却した。(3/19読売)
- ★足場固定せず放置か 埼玉・東松山市のマンションで外壁タイル張替え作業で組まれた足場が倒れ、園児が死傷した事故で、県警は足場設置業者「アートステップ」を業務上過失致死傷容疑で捜索。(3/21読売)
- ★マンションで駐車場事業 空駐車場の外部貸しを課税対象にしないとの国税庁の見解を受け、駐車場各社は空駐車場を解消したい管理組合の需要を掘り起こす。(3/24日本経済)

ぶっくがいと

プロが教える「マンショントラブル解決への道」

首都圏マンション管理士会編著 日本法令刊

実際の相談事例をもとに、架空のさくらマンション管理組合理事会での検討案件として再構成。運営に関するマンション管理士のアドバイスに基づく理事会の協議・検討・決議の経過を7つのテーマ別にシナリオ形式でわかりやすく解説。



定価3570円(税込)

管理組合ニュース



関連業界ニュース



(八街区のひろば・117号より)

樹木剪定の講習会を開催

埼玉県グリーンアドバイザー・石原保義氏を招いて、樹木剪定の講習会を開催し、植栽委員15名が参加。



剪定の目的は正常な生育を促すため、美観を損ねる不要な枝を切り取り、日当たりや風通しを良くし、花や葉を愛で、果実のなる木は果実を多く収穫するために行うとし、講師の実地指導のもとに花芽の確認などを行った。(みさと第一)

剪定の目的は正常な生育を促すため、美観を損ねる不要な枝を切り取り、日当たりや風通しを良くし、花や葉を愛で、果実のなる木は果実を多く収穫するために行うとし、講師の実地指導のもとに花芽の確認などを行った。(みさと第一)



「超高層集合住宅における大規模修繕の考え方」をテーマとしたセミナーの開催などの事業報告、10周年記念事業の計画発表などの他、宮城秋治氏による「東日本大震災とマンション耐震化」の講演があった。

定時社員総会を開催

マンションリフォーム技術協会

一般社団法人として組織変更し、今年で第4期目を迎えた同会は、2月21日芝パークホテルにおいて、総会と講演会及び懇親会を開催した。書籍

空き駐車場を外部使用した際の
見解を国税庁が示す

マンションの駐車場は戸数分用意されていることは少なく、使用者は抽選や順番により決まることが多い。しかし、近年の自動車離れなどにより、マンションによっては空き駐車場が生じているところもある。

管理組合は空き駐車場の有効活用のため、区分所有者以外に使用を認めようとしているが、駐車場使用料の課税関係について明確な規定が無く、税務署により見解も異なっていた。

そこで、国交省が駐車場の外部使用について国税庁に照会し、2月に見解が示された。

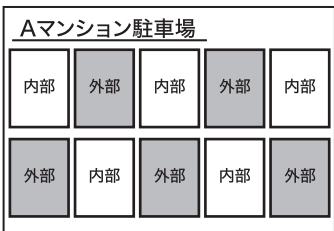
外部使用は想定されず 法人税法上、マンション管理組合が管理する駐車場は、

1 区分所有者を対象とした共済事業

2 料金は区分所有者が

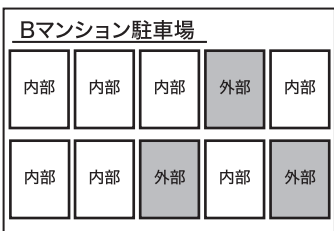
これに対し、千葉行政事務所にマンションの空き駐車場への課税関係を明確にして欲しいとの行政相談が寄せられ、課税関係を国土交通省と国税庁で協議し、2月に国税庁が見解を公表するに至った。

《ケース1》



区分所有者と外部者の区別無し

《ケース2》



区分所有者の使用優先

《ケース3》



臨時的に外部使用許可

ケース2に見解を例示

国土交通省は、外部使用について実態調査を行い、代表的な3つのケースに分けて国税庁に照会し、国税庁は国土交通省の解釈で問題ないという回答した。

想定された3つのケースは左記のとおり。

《ケース1》 空き駐車場の募集を区分所有者と外部者を分けて行うが、使用も区分所有者であるかを問わず申し込み順とし、使用料や使用期間などの使用条件も区分所有者と同様にを行った。

《ケース2》 空き駐車場は、区分所有者から希望があるまでそのままとし、近隣の道路工事事業者から、工事期間(約2週間)限定で空き駐車場使用の申出を受け、認めた。

《ケース3》 空き駐車場は、区分所有者から希望があるまでそのままとし、近隣の道路工事事業者から、工事期間(約2週間)限定で空き駐車場使用の申出を受け、認めた。

以上のケースに対し、国税庁は、ケース1は区分所有者と外部使用に差が払拭され、今後管理組合による空き駐車場の有効活用が進むとも考えられるが、疑問も残る。まず、自動車離れは少子高齢化により、改善されることは考えにくい。すると空き駐車場は増えていくことが予想される。そのためにはマンション駐車場の管理費や修繕積み立て金の不足が問題となり将来的に大きな問題を抱えることとなる。維持管理に多額の費用がかかると思われる機械式駐車場の導入も必要である。

できる合格 給水過去6年問題集 2012年版 厚生労働省・給水装置データベースによる「できる合格 給水装置基本テキスト」に準拠! 平成18年~23年までの全360問をはじめの方にもわかり易く解説! 出題問題からテキストに戻る繰り返し学習で、合格を確実にします! SKC産業開発センター 給水工事技術研究会 監修 全国主要書店で好評発売中! 2012年 版



給水装置工事主任技術者試験

10試験日 10月4日 10月5日

できる合格 給水装置・基本テキスト [新訂第6版] 監修 厚生労働省・給水装置データベース解説準拠! 図表を多用し、計算問題は例題を多く載せ、わかりやすく理解しやすい! 項目ごとに重要度を★の数で表示!

できる合格 給水科目別攻略予想問題集 [改訂第5版] 監修 厚生労働省・給水装置データベース解説による「できる合格 給水装置基本テキスト」に準拠! あと1点で泣かないための完全合格対策! 攻略法を知っていれば、苦勞が少なく効果的

お問い合わせ (株)週刊住宅新聞社・出版局販売部

〒169-0075 東京都新宿区高田馬場1-28-10 TEL 03-3209-7721 FAX 03-3209-7610

http://www.shukan-jutaku.com/pub/

週刊住宅

検索



排水管更生工事の決定版!

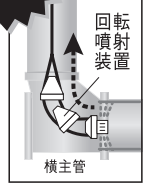
難しい横主管まで確実に塗装! ~だから、高耐久で経済的~

モバイル・ハイブリッド工法

吸引・ピグ・そして、あらたに開発された「回転噴射工法」で、難点であった横主管天井部を確実に塗装します。

- 1 専有部の研磨→ライニング 吸引工法
- 2 共用部立管の研磨→ライニング 吸引ピグ工法
- 3 共用部横管のライニング 回転噴射工法

ここが違う



(財)建築保全センター 技術審査証明 第1005号 工法見学会を随時開催しております。ご希望の際は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 横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町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)



★ 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 料料 メ・ ー 防 水 工 事	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707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 売 料	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 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求し、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。
管給 設排 備水	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 テム工法・マスチェック工法。
	(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。
	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	㈱小泉グループの一員。給水管、排 水管の更生工法を独自開発した。モ バイル・リボン工法、モバイル・ハ イブリッド工法で斯界席巻中！

	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。
	(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 良な工法を考えご提供致します。
	大阪ガスリノテック(株) (旧㈱きんばいリノテック)	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 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(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！ 給水管電気防食のバ 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「R e - F L O W 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	『D R E A M 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 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。
	(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	2 0 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 工 ス テ ン レ ス 工 事	ジャパン・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15IES 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 社 理	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。
ー エ タ レ ー バ	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 事 気	(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 ツ 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。
リ 専 有 フ ォ ー ム 部	(株)リフォーム プラザ小泉	荻窪店 TEL03-3391-3881 立川店 TEL042-526-2531 埼玉店 TEL048-470-0400	創業 30 年！有資格の経験豊富な女 性スタッフが機能性と美観を合わせ 持ったハイブリッド・リフォームを ご提案します。

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 0 3 - 3 6 6 6 - 1 9 7 3

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/

★ 保 存 版 ★

NPO日住協の催し案内

<工事見学会> 屋上断熱防水改修工事

躯体の保護と省エネ対応のため、築後43年を経て屋上の断熱対策をした花見川住宅（S43年旧日本住宅公団分譲、RC造5階建40棟、総戸数1,530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ますので、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。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。

日時 4月14日（土）13時半～16時半
場所 花見川住宅管理組合
（千葉県花見川区花見川7-25）
TEL043-259-3587（管理事務所）
参加費 500円（資料代含む）
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）

屋上断熱防水の既施工マンションにおいても、断熱材料によっては事後メンテナンスの手法や耐用年数が異なります。また、次期改修の工法も気になるところです。今回の工事見学会では断熱材料全般の解説もありますので、是非お越しください。

<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）

- 設備相談会
4月11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
4月17日（火）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
4月18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
- 管理事務委託相談会
5月9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

NPO日住協 総会で新体制が決まる

NPO日住協は25日、平成24年度事業計画・収支予算が賛成多数で承認。通常総会を開催し、平

成24年度事業計画で、及び賛助会員の退会を防



3月25日に開催された通常総会

止することにも、拡大を目指す組織の強化（3つ目は、管理組合からの相談に迅速に対応するため、相談員を増員するなどした事務局の強化。2つ目は会員管理組合及び賛助会員の退会を防

第三者管理は「例外的」と意見書

国交省がことし1月設置した「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（座長・福井秀夫・政策研究大学院大学教授）は、専門家が管理組合役員に就任することを容認するなど第三者管理方式を導入し、マンション管理規約の改正等が予定されているといわれているが3月15日、全国マンション管理組合連合会（全管連、穂山精吾会長）と社団法人全国高層住宅管理業協会（高管協、黒住昌昭理事長）が連名で、国交相に対して意見書を提出した。

意見書の内容は、高管協がまとめたものであるが、主に2点を強調。管理規約等の改正



に当たっては、専門家の役員等への活用は例外的措置とし、分譲マンションの管理は、区分所有者自身が自主的民主的に意思決定を行う現状の理事会方式が基本で、専門家の役員等への活用はごく例外的である、と主張している。

2点目には、専門家の役員等への活用を管理規約に規定するには、専門家の要件を厳しく限定・明確化すべきで、管理組合財産の保全措置と実務能力を担保する制度が必要としている。専門家を役員等に活用する場合は、管理費・修繕積立金など管理組合財産に係わることが想定され、専門家による横領や背任、不慮の保全措置を講ずる規定が必要であると指摘している。



見学する管理組合役員

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二
鉄筋コンクリートの外壁に穴をあけを禁止した規約を設けています。しかし、構造設計の専門家に検討してもらい、

【Q】築40年を超える団地型マンションです。建設当初、まだエアコンがあまり普及していない時代だったため、エアコン配管用の外壁の穴がリビングにしか設けられていません。寝室など他の居室へのエアコンの設置は、サッシを少し開け穴の開いたパネルを組み込んだり、サッシの換気小窓から配管を取り出していますが、サッシからすきま風が入ったり、サッシの施錠が不完全だったり、網戸に隙間が出来き、蚊が侵入してしまっています。コンクリートの外壁に新たな穴を開けることは不可能なのでしょうか？

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



築40年の団地型マンション エアコンの配管穴が足りない

外周が離れた箇所に開口でき、直径10cm以下の穴であることや窓（壁の端部）から一定の距離を離して設ける事などの制約をクリアできた場合です。

尚、調査の結果、開口可能と判断された場合でも、管理規約等に禁止事項がある場合は、その改正が必要です。

外壁コンクリートに穴を開けずに配管を通す方法として、配管穴を組み込んだサッシに取り替える方法もあります。サッシの引違い部の中を話め、脇に配管穴を付けたパネルを組み込む方法です。既存のサッシを少し開け組み込むパネルと違い、サッシの施錠が完全に出来、網戸に隙間も出来ません。アルミサッシ一斉取替の際には、検討する価値があると思います。

これらいずれも、共用部分の加工となりますので管理組合管理下で行う必要があります。

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)
府 中 日 鋼 団 地	分 倍 河 原	歩 15 分	S41	3DK	50.85	1,150
清 瀬 旭 が 丘 団 地	清 瀬	バ 10 分	42	2LDK	67.11	600
豊 ケ 丘 団 地 5-3	多摩センター	バ 9 分	51	4LDK	91.07	1,750
鹿 島 団 地	多摩センター	歩 15 分	51	3LDK	73.83	800
ベルコリーヌ南大沢	南 大 沢	歩 12 分	H20	3LDK	99.79	3,400
行 田 団 地	西 船 橋	バ 10 分	S51	3DK	48.99	760
谷 津 パークタウン	谷 津	歩 6 分	61	4LDK	98.60	2,400
千葉NTブロード桜台6番街	千 葉NT中 央	歩 13 分	H7	3LDKS	103.48	1,480
幸 町 団 地 15 街 区	西 千 葉	歩 15 分	S45	2LDK	48.85	500
秋 津 第 2 団 地	新 習 志 野	歩 14 分	55	3LDK	80.37	1,000
笠 幡 団 地	笠 幡	歩 5 分	57	2LDK	54.37	480
新 座 団 地	志 木	バ 8 分	45	3DK	48.85	600
草 加 旭 町 団 地	新 田	歩 5 分	45	3DK	53.87	620
つ っ じ 野 団 地	狭 山 市	バ 10 分	56	4LDK	107.04	970
東 新 井 団 地	大 宮	バ 15 分	55	3LDK	80.91	1,200
天 王 町 スカイハイツ	天 王 町	歩 5 分	51	2LDK	59.85	1,250
南 長 津 田 団 地	長 津 田	歩 12 分	46	2LDK	57.00	790
桜 台 団 地	青 葉 台	歩 13 分	41	3DK	46.60	1,200
杉 す き 野 団 地 3-1	あ ざ み 野	バ 12 分	49	3DK	46.42	730
杉 田 大 谷 団 地	新 杉 田	歩 20 分	48	2LDK	54.68	810

※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/>

高齢者向け住宅の種類

4月から要介護高齢者が住み慣れた地域で生活を続けられるよう「24時間地域巡回型訪問サービス」が始まり、高齢者の生活を支える新たな仕組みが加わった。

このように、高齢者には様々なサービスが用意されているが、多すぎて分かりにくいのも事実。

老後の終の棲家として注目を集める高齢者向け住宅などの「住宅」に分けられる。

さらに「施設」も介護保険が適用される施設

(特別養護老人ホーム・老人保健施設など、施設

利用自体に介護保険が適用されると、それ以外

の施設(施設利用に介護保険は適用されないが、

介護保険サービスは必要に応じて受ける)にわけ

られる。

次回からはそれぞれの

高齢者向け住宅について、入居の条件や受けられるサービス、利用料金などを説明する。

集合郵便箱

窓口業務休業に思う

自治会の階段当番になり集金したお金の納付に事務局に行った。窓口が閉まっているではないのか。何で開いていないのか。といぶかしく思い、向かい側にある管理組合の事務所に聞いてみた。「昨年7、8月頃から月水金のみしか開かないようになったようです」と教えてくれた。せっかく持参したお金、持ち帰るのも困ったなあという表情をしていたのだろうか、相手に「お預りできないんですよ」と丁寧に言われた。

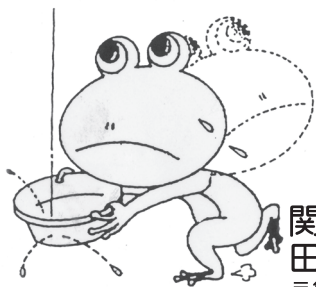
半年も前から窓口業務が変更になっていたことを知らなかった私が、うかつだったのか。自治会活動参加者の減少や経費削減の一環など、窓口業務縮小の理由は色々あったかも知れない。しかし本当にこれでいいのだろうか。完全に窓口を閉めてしまおうではなく事務局員や役員が交代で業務にあたったり電話番をできないものだろうか。管理組合と業務協力はできないものだろうか。まず「持病」「仕事」で役員を辞退される方もおられますが、私の場合「病氣も仕事も持つ役員」でした。自治会も管理組合も居住者には共に大切な組織。きめ細やかで、安心して暮らせる住環境を築いていくためには両者の果たしている役割はおおきなものがある。その反面自治会活動は面倒だからと未加入の人が多くいるのも現実。窓口業務縮小による弊害はないのだろうか。

役員日誌「総集編」

皆様のマンションでも「役員改選」が近づいていることを存じます。「強制加入の管理組合」に比べ「任意団体の自治会」役員選出の方が幾分大変かと思いますが、皆様どうされていますか。

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

保険の話

「いろは」からわかる

今回から2回に渡って、自動車保険の搭乗者傷害保険と人身傷害補償保険の違いを説明します。

この2つの保険、車を運転していた人と同乗者が事故で死傷した際に補償してくれるという点は同じですが、細か

幅広い補償の人身傷害保険

▷第9回◁

契約車両で起きてしまった事故だけを補償しますが、人身傷害は車に関する事故なら広く補償されます。契約車両での事故はもちろん、友人の車でドライブ中

に自動車事故にあった時や、道を歩いている時も含まれます。そのため、家族が外出中に車の事故に巻き

く見ると結構違います。まずは、補償される事故の範囲。搭乗者傷害は、契約車両で起きてしまった事故だけを補償しますが、人身傷害は車に関する事故なら広く補償されます。契約車両での事故はもちろん、友人の車でドライブ中に自動車事故にあ

自治会活動は注目されていますし、「実際には殺さないから」と慰めてくださる人もいましたが、殺されてまで役員はできません。皆様は役員生活の苦戦はありますか、どう解決されましたか。私中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」

【投稿先】皆さんの係

排水管更生技術の革命！！

建設技術審査証明BCJ審査証明-57 特許第3797989号 特許第3803821号

マルライナー工法

- コンクリートを壊さない静かな工法
- 耐久性は更新と同じ。パイプインパイプ工法
- 価格も安い

ショートマルライナー工法

- 排水トラップの更生
- ルーフトレンの更生
- 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

