

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 Amenity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

第356号*

2012年(平成24年)

5月5日(土)

www.mansion.co.jp/

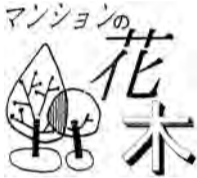
新理事会スタートのシーズン 理事会運営の要諦は



ハナミズキ(花水木)

ミズキ科

北米原産の落葉小高木。5月に開花し、秋に紅葉と共に赤い実をつける。公園、街路樹の外に最近庭にも植えられる。百シントンへ桜を贈り、そのお礼にハナミズキが贈られた。



新風 理事会に園芸部、規約検討委員会など3人の専門部会メンバーの出席を求めて運営しているのが、横浜市金沢区の六浦の司会でも、いちいち管

旧公団の分譲団地は、管理会社の理事会出席は、まだだが、民間分譲のマンションは、これが常

「あの修繕工事は、こゝろな失敗もあったよ」な

「あんな失敗もなかったよ」な

「あんな失敗もなかったよ」な

「あんな失敗もなかったよ」な

「あんな失敗もなかったよ」な

「あんな失敗もなかったよ」な

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
◆屋上防水改修工事事例 2面
◆排水管更生・マルチライナー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

NPO日住協 第9回首都圏マンション管理大学7月開講5面

管理会社依存度が大きいほど、ここが曖昧になる。

飲みニケーション 仕事のあとの一杯を、会社が費用負担してまで

マンション管理問題評論家 村井忠夫さんの理事会運営のアドバイス

1、毎回2時間を原 則に、理事会の運営を

2、議事資料をきち んと用意すること。

3、毎年、最初の理 事長が発言時間、発言

4、議事録を必ず、 一定期間内にまとめて

5、管理会社スタッ フは、オブザーバーと

6、管理会社スタッフ は、あくまでもオブザ

7、管理会社スタッフ は、あくまでもオブザ

マンション関連の動き

- ・「東京都耐震改修促進計画」を改定/東京都
・平成24年度第1回住宅・建築物省CO2先導事業を募集/国交省
・集合住宅向け太陽光発電システム設置プランを募集/東京都

硯滴

マンションでのトラブルに悩んでいる管理組合は多い

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 リリテック は4月1日付で

大阪ガスリリテック株式会社 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

新 マンション事情

〈53〉

図は1000人当たり
 自家用車の保有台数の2
 005~2010年都道
 府県別変化である。マイ
 カー離れがマスコミから
 指摘されて久しいが、明
 らかに離れているのは東
 京、大阪、京都、神奈川
 の4地域だけである。大
 半の県は増加中である。
 但し、群馬県や富山県の
 よつに550台以上の高
 い保有状況に達している
 県は増加の勢いが弱ま
 り、450~550台程
 度の中間値を示す県で増
 加率が高い。前者は飽和
 状態に近づきつつあるに
 比べて、後者はそのあと
 を急追している。

昨年(3月11日)の津波
 被害の映像を見て、地方
 が車社会に突き進んでい
 るのを感じたが、復興
 に際しては是非アンチ車
 社会を実現して欲しい。
 自動車の所有者が増える
 ほど、所有しない者の生
 活環境が悪化する。間違
 いなく公共バスや鉄道の
 廃止路線が増えるし、廃
 止ならなくても乗客減
 から、運行本数は減る。
 市町村の中心街に居住し
 ても買物物は郊外の大型
 スーパーに行かなければ
 ならないし、公民館や病
 院など公共施設も車が無
 ければ利用しにくくな
 る。車社会の弊害はマン
 ションではより強く現れ
 る。近年の地方都市の分
 譲マンションは平置きで
 は駐車場不足に陥り易

自動車を取るか持続可能な住環境を取るか 自動車を選択すればマンション寿命は短い

松本 恭治

く、売れにくい。そこで
 機械式立体駐車場に住
 戸数を超える台数の駐車
 場を計画する場合が多い。
 カー離れがマスコミから
 指摘されて久しいが、明
 らかに離れているのは東
 京、大阪、京都、神奈川
 の4地域だけである。大
 半の県は増加中である。
 但し、群馬県や富山県の
 よつに550台以上の高
 い保有状況に達している
 県は増加の勢いが弱ま
 り、450~550台程
 度の中間値を示す県で増
 加率が高い。前者は飽和
 状態に近づきつつあるに
 比べて、後者はそのあと
 を急追している。

に
 見せる。一見立派なマ
 ンションに住宅研究者
 ら、最近のマンションは
 と気づいたら、自分たち
 で値上げすれば済むこ
 とである。ところが地方
 のデベロッパーは性質が
 購入者は腰かけ意識が
 高くなったのである。地
 方規模修繕を実施する前
 都市に出没する2流、3
 流のデベロッパーが開
 発するマンションには特
 意が必要だ。会議室が
 無ければ理事会を玄関
 ホールに椅子机を持ちこ
 んで済ませるしかない。立
 て済ませる場合もあるが、
 そろそろいいように
 管理会社が全てやりま
 すと言った具合だ。機械
 式駐車場は5年も経てば
 故障が頻発し、利用者は
 不便する。15年も経過す
 れば更新が必要とな
 り易いが、駐車料金タ
 タでは更新不可能である。
 見かけに騙されて購入し
 た人たちは後の祭りであ
 る。不当販売と裁判に訴
 えたところで、まず勝ち
 目はない。購入者は見て
 買ったはずだ。駐車料金
 たり? (つづ)

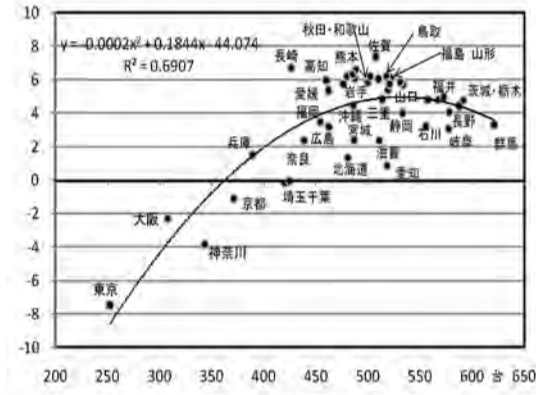


図 2005-2010年自家用車保有増加率(横軸は2005年
 1000人当たり保有台数) 社会人口統計体系の再集計より作成

等)
 ②プラスチック系断熱
 材(硬質ウレタンフォー
 ム、ポリスチレンフォー
 ム等)
 ③鉱物系断熱材(グラ
 スウール、ロックウール
 等)
 によって、施工目的、施
 工部位、施工方法等によ

建築物の躯体を
 保護する断熱材
 外断熱することによ
 り、躯体に直接温度変化
 が伝わらない為、躯体の
 熱膨張・熱収縮の割合が
 小さくなり、建築物の軀
 体を保護します。
 断熱材には、素材によ
 って大きく分けて3分類
 あり、それぞれ特性が異
 なります。

工事事例 花見川住宅(千葉市)

外断熱による屋上防水工事<その1>



花見川住宅で開催した見学会

4月14日(土)屋上断熱防水改修工事を施工
 の花見川住宅において、日住協主催による工
 見学会が開催された。今回の見学会では、これ
 ら屋根断熱防水改修を計画している管理組合
 参考のために、断熱材の全般的な内容につ
 ての重点的な解説もあった。以下、解説を担当
 した本工事の設計・監理者の一級建築士・秋葉義廣
 氏に断熱材について執筆していただいた。

屋上の外断熱材
 屋上に於ける外断熱材
 として一般的に使用され
 ている断熱材には3種類
 あり、防水工法と組み合
 わせて、その各々の特性
 により使い分けがなされ
 ています。

- ①硬質ウレタンフォー
ム(ギルフォーム)は、
露出アスファルト防水工
法と組み合わせ、防水
層の下に敷き込む断熱材
です。防水層が露出とな
る為に保護塗装が必要と
なります。
- ②押出法ポリスチレン
フォーム(スタイロフォ
ーム)は、押えコンクリ
ート工法の場合に防水層
の上に断熱材として敷き
込むか、或いはコンクリ
ート又はモルタルと共に
裏打ち成形して断熱プロ
ックとして防水層の上に

- ③ポリエチレンフォー
ム(プラスチックフォーム)
は、露出シート防水工法
と組み合わせ、防水層
の下に敷き込む断熱材で
す。防水層が露出となる
為、シート防水材の種
類によっては保護塗装が
必要となる場合が有りま
す。
- 花見川住宅における
断熱材の選定
花見川住宅(40棟、1
530戸)の建物躯体は
入居後44年目となる旧公
団分譲のRC壁構造5階
建て旧耐震構造の為、屋
上防水全面改修に当つ
て、躯体の保護のため
外断熱化を図りました。
選定した材料並びに工法
は次の通りです。
- ①断熱工法「ノンフロ
ン耐熱型硬質ウレタン系
フォーム(三星ギルフォ

屋上の防水工事
 断熱材の選定
 花見川住宅(40棟、1
530戸)の建物躯体は
 入居後44年目となる旧公
団分譲のRC壁構造5階
建て旧耐震構造の為、屋
上防水全面改修に当つ
て、躯体の保護のため
外断熱化を図りました。
選定した材料並びに工法
は次の通りです。
- ①断熱工法「ノンフロ
ン耐熱型硬質ウレタン系
フォーム(三星ギルフォ

②パラペット外周端
部、架台基礎立上り端部
※なお、花見川住宅に
おける断熱材の選定経緯
並びに改修工事の概要等
につきましては、本工事
完了後に詳細報告の予定
です。

(一級建築士事務所 秋
設計 代表 秋葉義廣)

〈お知らせ〉
 工事見学会の当日は
 あいにくの雨のため、
 ご参加いただいた方々
 には屋上に上がって施
 工現場を実際に見学す
 ることができませんで
 したので、後日、個別
 に見学してもらおうと
 にしました。ご希望の
 方は施工期間中の5月
 20日頃までに左記へお
 申し込みください。
 南海工業(株) TEL03-
 3483-7511

花見川住宅屋上防水改修工事



工事見学会があった花見川住宅

【設計・監理】

一級建築士事務所 秋 設計

千葉県四街道市みそら3-10-7
TEL043-432-3039

【施工】改修工事一筋50年

南海工業株式会社

東京都世田谷区船橋3-26-7
TEL03-3483-7511
http://www.nankai-ind.co.jp/

情報INDEX

- ★浦安液状化訴訟で三井不動産側、争う姿勢 千葉県浦安市の集合住宅の住民32人が、液状化で住宅が傾くなどしたのは地盤改良工事を怠ったためと、分譲販売会社に修復費用等求めた訴訟で。(3/26読売)
- ★遠くの高層ビル揺らす長周期地震動約5分で発表 気象庁は長周期地震動が発生している地域を2012年度末から発表。(3/27日本経済)
- ★草加松原団地、新たな見守り活動スタート 高齢化が進む埼玉・草加市「草加松原団地」で、試験的に市の広報紙をボランティアらが各戸配布する。郵便物がたまってたら、安否確認のきっかけに。(4/4東京)
- ★認知症徘徊対策手探り 千葉県千葉市の花見川団地(5761世帯)自治会が認知症徘徊者の捜査訓練を実施。認知症患者の服装は高齢者に多い地味な色合い。住民からの通報はゼロだった。(4/4朝日)
- ★高層住宅に備蓄倉庫を、川崎市が要綱 新たに建てられる10階以上の建物について備蓄倉庫設置を促す。7月施行。(4/4東京)
- ★「耐震」の証明、都がシールを無料配布へ 耐震基準が義務付けられている公共建築物と緊急輸送道路沿いの建物の所有者を対象に新しい東京都の「耐震マーク」を配布。(4/8読売)
- ★東電値上げに「マンション共用部外して」 日本マンション管理士会連合会は、共用部の電気料金を家庭向け電気料金と同様の扱いにするよう要望書を経済産業省に提出した。(4/11朝日他各紙)
- ★マンション補修代金水増し容疑で逮捕 外装補修工事代金を水増し容疑で管理組合理事長・野平繁(60)と建設会社社員・三石将也(38)の両容疑者を背任容疑で逮捕。野平容疑者へ還流される約1600万円を上乗せした工事代金で契約を締結。管理組合に損害を与えた。(4/13毎日他各紙)
- ★東京の中古マンション13カ月連続値下がり (4/13日本経済)
- ★マイホーム競売4割減 住宅ローンの返済を先延ばしできる金融円滑化法施行後の2010年以降大幅に減少。(4/朝日)

「……テストハンマーによる打診等により確認」と定められている。管理組合は「外壁全面01」

報告書の調査結果記入表には、除かれる場合の記入箇所があり、記載方法も説明されている。問合わせ先は、東京都防災 建築まちづくりセンター 建築防災課。(TEL)03-5466-2001

打診等の定期報告書を都に提出し、その後、特定行政庁(9市、23区、都)から審査所見指導を受ける。調査費の大幅増が危惧されるところだ。

まず調べよう
外壁打診の要否
外壁の打診調査は必ず必要なわけではなく、次の場合は除かれる。
①新築後10年以内
②外壁改修後10年以内
③落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分の全面的なテストハンマーによる打診等を実施後3年以内
④3年以内の外壁改修等が確実に進められる場合
⑤別途歩行者等の安全を確保するための対策を講じている場合

排水工事は更新工事と更新工事、耐久性では劣る。そのため、最初の改修は更新工事、次は更新工事という管理組合もあるだろう。しかし、更新工事と変わらない耐久性で、かつ低コストな更新工法がある。それが株式会社マルナカ(神奈川県茅ヶ崎市・中尾慧理夫社長)が開発した「マルライナー工法」である。

同工法を排水工法に採用した厚木リバーサイド住宅で、3月31日、日住協主催の工事見学会が開かれた。

排水工法で改修される更新工事と更新工事。更新工事は更新工事と比べて低コストだが、耐久性では劣る。そのため、最初の改修は更新工事、次は更新工事という管理組合もあるだろう。しかし、更新工事と変わらない耐久性で、かつ低コストな更新工法がある。それが株式会社マルナカ(神奈川県茅ヶ崎市・中尾慧理夫社長)が開発した「マルライナー工法」である。



見学会で説明する理事長

厚木リバーサイド住宅は、昭和58年入居開始。旧住・都公団分譲の3〜5階建てP.C造8棟、総戸数199戸、築29年の団地型マンションである。

管理組合では平成18年長期修繕計画の見直しを行い、排水管の劣化診断を行ったところ、劣化が進んでいたため、給排水工事に準備委員会を平成20年に立ち上げ、採用工法の検討を行った。検討された工法は、①更生工事(塗付工法)、②更生工事(パイプイン工法)、③更新工事。これらを耐久性・費用から比較検討し、コ

ストメリットの良い更生工事(パイプイン工法)を推奨する答申が同委員会から出された。答申を受け、平成23年の管理組合総会でパイプイン工法を実施する旨を決議後、同工法を実施したところ、一部の棟で住戸

排水管改修にマルライナー工法を採用

厚木リバーサイド住宅(神奈川県)

(株)マルナカ

同組合同社は施工会社は決定後、工事請負契約締結のため事前調査を実施したところ、一部の棟で住戸

更新工事と変わらない耐久性と低コストを実現させた更生工法「マルライナー工法」とは

(株)マルナカの「マルライナー工法」は、ポリエチレン繊維製の芯材にエポキシ樹脂を含浸させてきたライナーを、洗浄した排水管内に空気圧で挿入、反転させ、既設管内に圧着。樹脂硬化後は、管内に厚さ1.5mm以上の排水管が形成される。そのため、配管に穴があっても施工が可能で、異径管、曲管の施工も可能。施工期間は1系統あたり3日。排水制限は1日目と2日目の工事のみで、工事が終わればいつ

更新工事と変わらない耐久性と低コストを実現させた更生工法「マルライナー工法」とは

工事方式は、責任施工方式を採用。工事対象排水管は、共用立管と住戸内横枝管(ともに規約により共用部扱い)で、共用立管は同社のマルライナー工法により、鑄鉄管中に新たに樹脂配管を形成し、横枝管は鋼管を硬質塩化ビニル管に更新する。

組合員への広報が重要
管理組合が排水工法に当って最も力を入れた

更新工事と変わらない耐久性と低コストを実現させた更生工法「マルライナー工法」とは

更新工事と変わらない耐久性と低コストを実現させた更生工法「マルライナー工法」とは



樹脂を芯材に投入

芯材への含浸作業

内配管が引渡し図面の塩ビ管ではなく、鉄管と判明。塩ビ管は工事対象外のため、工事内容や金額が変更となり、臨時総会で変更計画を決議する必要がある。この時にも緊急広報を発行し事情説明を行い、周知徹底を図ったことで、混乱無く変更計画が決議された。

ぶっくがいと

「マンション管理実務のための区分所有法」

著者/親泊 哲、日下部 理絵 発行/早稲田経営出版

管理組合運営の実務において「法律」「規約」「総会の決議」の関係をきちんと説明できる知識が求められる。「規約」や「集会(総会)の決議」との横断的な関係を理解できるよう区分所有法の条文ひとつひとつをマンション管理士が現場目線で解説。定価2940円(税込)

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency

(旧「住宅金融公庫」)

マンションすまい・る債

マンションすまい・る債は、マンション管理組合の大切な修繕積立金の計画的な積立てや適切な管理をサポートするため、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行する債券です。

募集口数 100,000口 (募集口数を超える応募数の場合は抽せん)

平成24年 6月20日(水)~10月11日(木)

お問合せ先 資料請求先 0570-0860-23

・営業時間 9時~17時(土日、祝日、年末年始は休業)
・一般電話からは、全国どこからでも市内通話料金でご利用いただけます。
・ご利用いただけない場合(IP電話、PHS、海外からの国際電話などの場合)は、次の番号におかけください。048-615-2323(通常料金がかかります。)
・月曜日や祝日明けはお電話が混み合っており、つながりにくいときがありますので、ご了承ください。
・お電話の内容は、相談サービスの質の向上と内容を正確にうけとるため、録音させていただきます。

インターネットでの資料申込みや「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから <http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

マンションすまい・る債の特徴

■平成25年2月に発行する債券の場合の満期時年平均利率(税引前、10年満期まで預けた場合) **0.459%**

満期は、各債券の発行時期から10年後となります。
税引後は、0.3658%(小数点第5位以下切捨て)となります。
毎年1回定期的に利息をお支払いします。発行した債券の経過年数に応じて年平均利率は年々アップします。

■利付10年債。年1回(2月)、利息をお支払いします。
各年にお支払いする利息額は、年平均利率より算出した利息額から前年までの受取利息額を差し引いた額です(利息には源泉分離課税が適用となり、税金を差し引いた額をお支払いします。)

■1口50万円で、複数口申込みOK!
積立口数は、マンション全体の修繕積立金額の範囲内の口数まで可能です。

■積立では、毎年1回、同一積立口数により、10年連続して行えます。
満期は、各債券の発行時期から10年後となります。

✓お預かりした積立金は、住宅金融支援機構法により、機構の財産からの優先弁済権が規定されています。
預金保険の対象外で、政府保証も付いていませんが、元本や利息の支払は機構の財産から民法の規定による一般の先取権の次に優先的に弁済されることが独立行政法人住宅金融支援機構法で定められています。

✓修繕のための中途換金は、初回の債券発行日から1年以上経過すれば可能。
中途換金は1口単位(50万円)で、買入手数料はかかりません。

✓債券は、機構が無料で保護預りします。
債券が盗難・火災・紛失などの事故に遭い、財産の保全に支障を来さないよう、機構が無料で保管します。

✓積立てされた管理組合には、マンション管理情報誌のお届け・セミナーへの参加等の特典がございます。

※反社会的勢力と関係がある管理組合は、この制度をご利用できません。



★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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 材塗料メ・防水水, 販材料, 防水・塗装・大規模修繕工事, and 管給設備排水.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備(赤水対策他), 加ステンレス, 会管理, エタレバ, 工電気, 手サツ摺シ, 改玄関修扉, and リ専フォーム.

〈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/

絵画展「口と足で表現する世界の芸術家たち」

三菱電機ビルテクノサービス各所で順次開催



展示作品の一例

三菱電機ビルテクノサービス(株)が、社会貢献活動の一環として1992年から全国各地で開催しているもので、これまで延べ207回開催し、来場者は約58万5千人に達した。2012年度も、さ

ス(株) 教育センター・体育館、小平市天神町1-384-1
◎5月26日(土)〜27日(日) 10時〜18時
(三菱電機ビルテクノサービス(株) システムプラザ・特設会場、荒川区荒川7-19-1)
※その他、三重県、神奈川県藤沢市、宮城県多賀城市、北海道帯広市、滋賀県草津市等での開催も計画中。

マンション大規模修繕に「瑕疵」の備え 瑕疵保険利用しやすく4月より改定

(株)住宅あんしん保証

「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」に加入するのと団地型マンションの場合、工事着手前および工事を完了時に行う現場検査を任棟ごとに実施して、新設された「団地型現場検査」では、同日に現場検査を希望する複

「あんしん大規模修繕工事瑕疵保険」に加入するのと団地型マンションの場合、工事着手前および工事を完了時に行う現場検査を任棟ごとに実施して、新設された「団地型現場検査」では、同日に現場検査を希望する複

Mrs.タイコのマシオン物語

タイコ'sライフ



休みを取り総会に出席した
高齢の参加者が多くなり
若老男女の協力が必要と感じた

満開の桜の花の美しさに、心奪われ、潔くよく散っていく姿に感動し、今年もお花見の出来た事に感謝です。

先日、管理組合の総会がありました。その数週間前より、参加者が少なく、この何年か、管理組合を運営する側も、参加する顔ぶれが同じで、当日の参加者も高齢の方が多いなどという事です。私にとって、中年を過ぎていくのですか

その事がきっかけで、全国的に地域の絆の大切さが言われています。また、独居の方の孤独死も社会問題化しています。我がマンション内で、不幸な事のないように、住民で一致協力しなければなりません。結びつき、絆です。

しかし、住民の方々の状況を把握するため調査しようとする個人情報保護という壁にぶつかるのです。独居の方の介護が必要となっている方、老老介護をしている方、何人家族なのか、子供さん達の年齢等を把握することは、管理組合として、災害時等に住民の安全を確保するために必要

なものです。さまままな意見もあります。が、老若男女が一致団結して、何か出来たらと思ったのでした。



前屈台

前屈運動と、体の裏側の筋肉のストレッチができる健康器具です。台の上に両足を揃えて立ち、ひざを伸ばしたまま、上体をゆっくり前に曲げます。両手を下方に伸ばし、指先がとどいたところの目もりを読みます。自分の柔軟性を知り、向上に役立てることが出来ます。定価224,000円(税別、送料及び工事費等別)資料提供/日都産業(株)

加茂川団地 大屋根防水工事見積参加会社募集 (一次審査・書類選考)

所在地 さいたま市西区植田谷本
建物概要 居住棟25棟810戸(鉄筋コンクリート造)、元汚水処理場管理棟、S48年竣工
工事内容 下地補修工事、大屋根防水工事(断熱材押さえ含む)、居住棟臭気筒の取替、アンテナ支柱ワイヤーの取替、屋根点検口蓋の取替
※2工区に分けて発注
工事期間 H24年10月~25年3月
参加条件 ①資本金4000万円以上②1件100戸以上の集合住宅防水工事の実績が元請けとして過去3年間で5件以上③営業実績10年以上④本・支店所在地が東京都・埼玉県・神奈川県・千葉県いずれか
提出書類 (書類はA4ファイルに収納し各2部) ①見積参加願②会社案内又は経歴書③財務諸表(過去2年)④納税証明書⑤建設業許可可写し⑥工事実績(過去3年)⑦技術者名簿
現地確認 事前に許可を得て実施可能
提出期限 5月15日(火)17時必着(郵送・宅配)
提出先 〒331-0053 埼玉県さいたま市西区植田谷本137-1 加茂川団地管理組合法人 管理事務所気付 大屋根防水実行委員会
問合せ FAXにて.FAX048-622-4995
詳細 http://www.mansion.co.jp/

加茂川団地 北側雑排水管、浴室横引き管更新工事見積参加会社募集

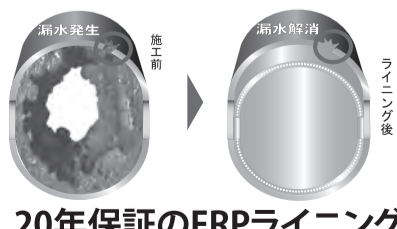
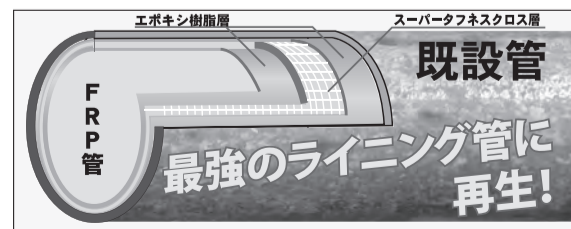
所在地 さいたま市西区植田谷本
建物概要 R C、P C 5階建て25棟810戸
工事概要 北側雑排水管及び浴室横引き管更新工事
予定工期 H24年8月~11月
応募条件 ①首都圏に本・支店のある建築業法に基づく特定建築業の許可を受けた建設業者②資本金5000万円以上③過去3年以内に団地型分譲住宅の排水管更新工事を元請け施工実績のある業者④分譲集合住宅の排水管更新工事の現場管理を5年以上経験の1級管工事施工管理技士2名以上常駐
提出書類 ①会社概要書、工事実績表②財務諸表(過去2年分)③建築業法の許可の写し④有資格技術者、資格取得者リスト(技術者名簿等)⑤経費結果通知書の写し
※上記書類各2部
提出期限 H24年5月18日(金)午後5時迄 郵送必着
提出先 〒331-0053 埼玉県さいたま市西区植田谷本137-1 加茂川団地管理組合法人 管理事務所 担当理事 内海、佐久間 宛て
TEL048-623-1264
詳細 http://www.mansion.co.jp

疵そのものの防止にもつるケースも増えている。平成23年度保険加入件数1168件(対前年比14倍、登録業者数180社(対前年比7.8倍))
①構造耐力上主要な部分②雨水の浸入を防止する部分③給排水管路④給排水設備⑤電気設備⑥ガス設備⑦防錆工事を行って手すり等の鉄部

5月18日(金)~20日(日)開催のマンション快適管理フェア2012に出展します。

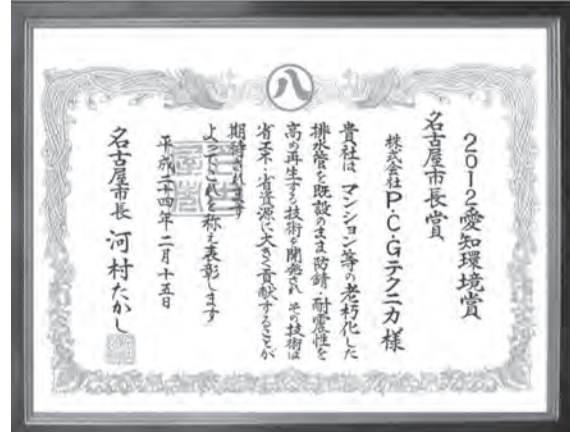
配管再生工事

給・排水管はまだまだ取り替えなくても 審査証明・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・耐震補強・CO2削減効果が認められ
「2012愛知環境賞」名古屋市長賞受賞!
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。



高齢者向け住宅の分類

高齢者向け住宅について個別の説明に入る前に、どのような住宅が「高齢者向け住宅」として分類されるのかを例としてまとめた。

次回以降、個別の施設や住宅の入居条件、利用料金などを説明する。

◎高齢者向け住宅分類例

高齢者向け住宅のいろいろ	施設	介護保険適用3施設	介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)
			介護老人保健施設 介護療養型医療施設 介護付有料老人ホーム 住宅型有料老人ホーム 健康型有料老人ホーム 軽費老人ホームA型 軽費老人ホームB型 ケアハウス グループホーム 養護老人ホーム
	住宅	シニア住宅 シルバーハウジング サービス付き高齢者向け住宅	

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(m ²)	価格(万円)
パークヒル宇津木台第2	日野	歩9分	H1	3LDK	78.88	1,100
鹿島住宅	多摩センター	歩15分	S51	2DK	58.03	680
前野台住宅	上板橋	歩12分	44	2LDK	55.23	1,180
高島平団地	新高島	歩3分	47	3LDK	66.45	1,630
車返団地1街区	武蔵野台	歩7分	50	3DK	48.99	1,100
真砂第三団地	検見川浜	歩11分	51	3DK	51.75	760
行田団地	西船橋	歩10分	51	3DK	48.99	760
高浜北団地	稲毛海岸	歩7分	54	4LDK	95.62	1,880
千葉NT南山第一団地	白井	歩8分	55	3LDK	92.99	940
高津団地5街区	八千代緑ヶ丘	歩20分	47	2LDK	48.93	480
入間仏子団地	仏子	歩5分	48	2LDK	68.08	530
野火止団地	志木	歩12分	55	3LDK	63.85	790
新栄町団地	新田	歩13分	49	2LDK	51.42	470
浦和白幡西住宅	武蔵浦和	歩7分	48	2LDK	62.29	750
入間リバーサイド	仏子	歩12分	57	4LDK	92.99	730
上中里団地	洋光台	歩15分	49	4K	55.10	790
西三田団地	生田	歩7分	41	3DK	45.43	700
下麻生住宅	柿生	歩8分	47	3DK	48.93	490
宮向団地	片倉町	歩18分	46	2LDK	48.85	780
田園青葉台住宅団地	青葉台	歩4分	42	2LDK	65.92	2,150

※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/>

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

集合郵便箱

断捨離

Mr.スタエコさんのコラムを楽しみに読んでいます。前回は断捨離の話でした。スペースの限られるマンションは油断すると物があふれます。私もシンブルライフを断捨離をはじめ、収納や整理の情報を読んだり、見たりしました。が、いつも不満がありました。それも気がついたのです。それらの情報はその方々の暮らし方なのです。私は私の暮らしの中で私のやり方で整理収納していけばいいのです。

例えば台所の鍋等の道具は少なくてもいいと言われますが、我が家はそれより多くあります。でも使っているのです。私は洋服類は簡単に処分できますが、本はできません。でもそれでもいいと思えます。

思い出の品々では、昨年息子2人の物をそれぞれの名前をつけて、プラスチックの大きめの箱に納めました。息子達の小さい頃を思い出しながらの楽しい作業でした。私がいなくなった時に、お母さんがとっておいてくれたと思ってくれたらいいのです。

まだ整理中ですが、最後に残るのは手紙と写真です。結婚した頃はメールはおろか電話もしばらくはなかった時代に実家の母や義母からもらった手紙等々なかなか処分できません。既に老後というよりも年齢ですが、手紙や写真はゆとりと楽しみながら整理していきたく思います。

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きた出来事等、住まいに関する意見や提案など投稿をお寄せください。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)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

保険の話

「いろいろ」からわかる
前回は搭乗者傷害保険と人身傷害補償保険の違いのうち、補償される「事故の範囲」と「人」について見てきました。今回は保険金支払いの違いを確認していきます。

どちらの保険も請求して、免責事項に該当しなければ

支払いはスムーズに行われま
す。ただし、支払われ方が違
います。

搭乗者傷害は、入院1日につき15000円という日数払いと、腕の骨折は35万円という部位症状別払いです。つまり、支払われる金額が決まっています。

対して人身傷害は実損払いで、保険金を限度に実際にかかった医療費や慰謝料が支払われます。

補償の厚い人身傷害

ここがポイントですが、人身傷害は医療費のほか慰謝料や損害補償も支払いの対象になっています。

通常、相手のある事故で慰謝料を受け取る場合でも、示談が成立しなければ支払われません。しかし、人身傷害は示談に関係なく支払われます。また、損害額は1000万円を超えないので、使いそびれの無いようにしましょう。

(AFP・TS)

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、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

回転噴射装置

横主管

管理組合の役員様
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。

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 志木へあもーる 横浜営業所: 〒226-0021 横浜市中区北八潮町1103-1 千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

お気軽に相談ください。
03-3393-2537 (FAX.03-3391-2424)

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 ISO 14001
JQA-QM6964 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/>

~ 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。

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

2012年(平成24年) 5月5日(土)

★第356号★

快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「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。

今月の紙面

1面 理事会運営の要諦は
2面 新マンション事情、屋上防水
3面 排水管更生、情報INDEX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、公園遊具他
7面 住み替え情報、集合郵便箱

築42年マンションを終の棲家へ

兵庫県・神戸市



ブラインドで部屋に取り込む自然光をコントロールし、光あふれる豊かな暮らしを演出



リフォーム前

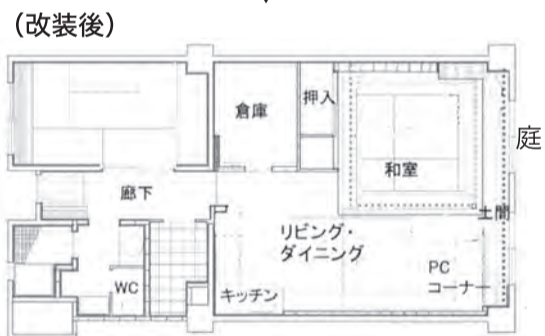


リフォーム後

築42年のビートルームを夫の「終の棲家」とするために実施されたリフォーム。従来の部屋は間取りが細かく仕切られ、光が部屋奥まで届かなかつた。不要な間仕切りを撤去し、広い空間を作り出した。庭に面した窓側には、としたDKには、人を招くのが好きな施主の要望により3mのダイニング

テーブルを製作。DKに隣接する小上がりの和室はスクリーンや木製ブラインドで空間を区切れるようにして状況に合わせて生活空間を演出できるようにした。また、和室の小上がりの下は収納とした。

庭に面した窓側には、日光・空気環境・視線などをコントロール。空間に奥行きと広がり感を創出したタモの無垢板を収納棚とし、珪藻土や天然木を多用し、調湿機能も向上させている。また断熱性能の向上にアルミサッシ窓をペアガラスの高気密させた。



施主が長年愛用した天板で作製したPCデスク



腰高の収納を壁に沿って設置し収納力を十分に確保



土間にはレースカーテンを設置し光を拡散させ、室内を明るく

音楽 美しく生きるための音

28

「オーボエ奏者・古部賢一」の現在を聴く」というコンサートを東京文化会館ホールで聴きました。演奏を通して感じたのは、音楽性豊かで生真面目なことです。観客に媚び迎合す、受けを狙った演奏というのがあります。自分の音楽がない、あっても自信がない、自信はあるがその表現をどうしてよいかわからない、といった演奏家がしがちです。あるいは、変に自己主張が強い、また、観客の拍手のみを求めているところからそうなるのではないかと感じます。そこからくる演奏は、なぜその音色なのかなぜ、その歌い方なのかなど、曲の表現に乖離があり、言わねば演奏をオペラ調で歌うようなものになって

深い解釈による演奏。古部さんの演奏は素直、真面目、真っ当、伝統的、しかもモダンといったキーワードが浮かび上がります。例えて言えば演奏は演歌調で、伝統的なものはそのように、譜面を深く読んで解釈し、演奏技術を駆使して音楽性豊かに表現しているのです。当日の演奏曲は、古部さんを出し尽くすために選ばれた曲ばかりで、難曲あり、たつぷりと歌う曲あり、すべて音楽的感性が最大限求められる曲ばかり。その演奏は、基本の訓練をいかに日々行っているかを知らしめてくれました。ファゴットとピアノとの三重奏曲では、木管同士の溶け込むような透明感のある重奏感といった趣で、なんともやさしい気持ちに誘ってくれました。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

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

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

のことから...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

のことから...マンション・メンテのホームページを URL=http://www.mansion.co.jp/

総工事床面積/50㎡
施工期間/30日間
総工事費/450万円
設計/松浪光倫建築計画室
施工/有R・K工務(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催、第28回住まいのリフォームコンクール「優秀賞」(受賞作品)

朝日新聞 × HOME'S presents 朝日 住まいづくりフェア2012 未来につなげる スマイル・スマート・ライフ

マンション管理ノウハウ満載の総合展示会。

◆国内最大級! 住まいづくりをリードする約250社が出展!◆

注文住宅EXPO | 住宅リフォームEXPO | 住宅設備・建材EXPO | ガレージングEXPO | NEW スマートハウスEXPO

- <このような方は是非ご来場ください!>
- マンション管理組合の方
 - 新築・リフォームをご検討中の方
 - スマートハウスに関心のある方
 - 地盤調査・耐震免震・液状化対策・太陽光に関心のある方
 - ガレージ・趣味空間に関心のある方
 - 土地活用・資産運用をご検討中の方

2012.5.18(金) 19(土) 20(日)
in 東京ビッグサイト 10:00~17:00

WEB事前登録で入場料無料!

公式ホームページより事前登録をしていただくと入場料2,000円(税込)が無料になります!

▼事前登録は、公式ホームページから!

朝日 住まいづくり 検索

主催 朝日 住まいづくりフェア実行委員会・朝日新聞社 特別協賛 HOME'S(株式会社ネクスト)

お問合せ先 朝日 住まいづくりフェア事務局(トレードショー・オーガナイザーズ株式会社 内) 〒150-0012 東京都渋谷区広尾1-1-39 恵比寿プライムスクエアタワー11F TEL:03-6869-6352 FAX:03-6418-5797 E-mail:housingworld@trso.co.jp URL:http://www.housingworld.jp