

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 年間@3,700円・郵便振替00120-2-59596 © 禁無断転載・複製

第357号*

2012年(平成24年)

6月5日(火)

www.mansion.co.jp/

東電値上げマンション住民に打撃

家庭向けと共用部、ダブルパンチ

東電は5月に経産省に対し、7月から家庭向けの電気料金を10・28%値上げする申請をしたが、情報の小出しや料金の仕組みの分かりにくさで、消費者に混乱を生じている。とりわけマンションでは、共用部と専有部の家庭用の値上げのダブルパンチを受ける。

原発再稼働なければ15・87%に値上げ

23日、東電の値上げを検討する経産省の電気料金審査専門委員会が、東電は新潟県・柏崎・刈羽原発の再稼働がない場合は、申請した10・28%からさらに15・87%への値上げになると試算を明らかにした。再稼働がないと火力発電の燃料費が1・27億円増えるの

使用量増えると20%超の値上げに

マンションでは、エレベーター、ポンプ室などの動力部分を対象とした「低圧電力契約」と電灯部分の「従量電灯C」の契約が一般的だ。従量電灯は、3段階になっている。7〜9月の、午後1時

て、電力料金単価が、使用量の多い3段階(300キロワットを超えた部分)は、24円13銭が29円57銭となり、22・5%の大幅値上げとなる計算。マンションは、階段や廊下の面積が多く、ほとんどは、3段階に該当、大幅値上げとなる可能性が高い。ここでも10・28%という値上げどころではない。

生活夜型で、値上げしのぐ

東電は、電力の使用が多くなる昼過ぎの電気料金を高くし、夜間11時から翌朝7時までを1キロワット時あたり12円13銭として、通常の半額ほどにする。「ピークシフトプラン」の採用だ。反対



NPO日住協、集合住宅管理組合センターなど4管理組合団体が東電に値上げ撤回を申し入れ

情報後出し

中・大規模マンションでは、6000ポルトで受電し、自家用受変電設備(キュービクル)で、100〜200ポルトに変圧して、エレベーター、機械式駐車場などに供給しているが、この高圧受電を使用しているマンションは、4月23日に東電に対して憤慨する。

して、値上げ撤回を申し入れた。東電は、5月31日に回答を提出するとしている。

一方、マンション共用部など大口需要者については、一般的な業務用電力から、夜間料金が安い「業務用季節別時間帯別料電力」に契約変更すれば、料金が数パーセント安くなることを管理組合に事前に、説明していなかったと、一部マンションで問題になった。

また、「低圧高負荷契約」という料金メニューがあり、これを採用すると、現状でも電気料金が下がる場合があり、値上げ後においては、値上げ率が5%前後緩和される可能性がある。これも東電は管理組合などに積極的に知らせていないのが実態だ。

神奈川県内のある管理組合理事長は、「放射線の放出で、ひとの遺伝子に傷をつける恐れもある福島原発事故を起こしておきながら、値上げは権利だと社長が発言するなんて、住民をないがしろにしている。大幅値上げは許せない」と今回の値上げに憤慨する。

視滴

「ぶたのまんじゅう」といえばきたない感じが、

「シクラメン」といえば誰でもきれいだと思う。

同じものだが、名前がいがい印象が違う★年金といえば、将来受け取る金額は確定していると思

うのが普通だ。でなければ生活設計ができない★ところが企業年金の類は確定拠出年金にむかっている。払う額は決まっているが、受取額は分らない。これでは受取額不確定年金ではないか★そのカラクリを拡大してみせてくれたのが、AIJの事件だ★千億円をはるかに超える年金基金が

削減してしまった★老後の生活を支える年金の資金は、安定した運用にとめるのが常識だ★運用実態を偽る詐欺手法は問題だが、それ以前になぜ元本保全のできない運用が許可されているのだろうか。恐ろしいことではないか★(ついで)わが修繕積立金だが、本当に大丈夫なのだろうか。

〈主な記事〉

- ◇新・マンション事情 2面
- ◇論議・理事会会議のあり方 5面
- ◇玄関扉徹底改修工法 2面
- ◇マンション建物Q&A 5面
- ◇機械式駐車場の使用に注意 3面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◇管理組合お役立ちメンテナンス 7面
- ◇公団公社中古住宅相場価格 7面
- ◇企業ガイド 4面
- ◇読者投稿欄 7面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇専有部分リフォーム事例 8面

NPO日住協

第9回首都圏マンション管理大学7月開講

マンション関連の動き

- ・機械式立体駐車場事故への注意を喚起/国交省
- ・マンション改良工事助成制度の申込み開始/東京都
- ・マンション管理業者の全国一斉立入検査結果発表/国交省

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

<54>

図は持ち家戸建て、持ち家共同住宅、借家の世帯主の年齢分布である。住宅種類別の合計と単身世帯に分けているが、持ち家戸建て住宅は高齢者が多く、借家世帯は若年単身世帯が多い。持ち家共同住宅世帯はその中間的傾向を示す。単身世帯の場合は持ち家戸建て住宅では60歳以上が大半で、75歳以上でも4割に達する。但しこれは日本の平均で、最も多い鹿児島県で5割、最も少ない埼玉県で3割である。高齢者の一人暮らしは孤独死や住宅の荒廃や死後の空き家問題に直結しやすい。高度成長期には、多くの分譲マンション購入者は、ローンの支払いを終えないうちに買い替える機会が多かったが、今では、一旦取得すると多くの場合やっとなりの支払いを終えた時には、資産価値が目減りしているから、住み替え、買い替えは簡単でない。さらに少子高齢化と親子別居の流れが強まっているから、同居のための買い替えも必要性が減じている。分譲マンションも必然的に高齢化するから、古いマンションでは高齢単身世帯の増加を避けられない。

新規分譲マンションの平均規模が80㎡程度だが、全国どこでも同程度で、これで一人暮らしなら、ややせいたくに過ぎないが、半分はそれ以上の規模の住宅になる。戸建て住宅となる地方の半分の持ち家単身世帯は子供が育ち、世帯分離や配偶者の死亡による場合がほとんどだから、床面積は大きいが、床面積は大きいままである。過大な住宅で高齢者が単身で暮らすのはもはや苦痛に達している。特に雪国では戸建て住宅の雪下ろしは命がけになるし、分譲マンションでも年金暮らしには修繕費が重くなる。高齢単身世帯の過大住宅は先進国共通の課題である。近年英、仏、独、北欧諸国では、高齢単身世帯が大きな住宅を活用して若者に安く住ませる方法が流行している。防犯や防災、高齢者の危機管理に役立つし、住まいの手入れに必要なお金も得やすい。他人との同居するシェアハウスも多い。空き家対策も熱心である。フランスでも空き家にすると思

高齢単身世帯の過大住宅の問題 資源の活用と地域社会安定の仕組み

松本 恭治

身者が住宅を購入する場合は増えたが、都心または最寄駅に集中する。大半の持ち家単身世帯は子供の世帯分離や配偶者の死亡による場合がほとんどだから、床面積は大きいが、床面積は大きいままである。過大な住宅で高齢者が単身で暮らすのはもはや苦痛に達している。特に雪国では戸建て住宅の雪下ろしは命がけになるし、分譲マンションでも年金暮らしには修繕費が重くなる。高齢単身世帯の過大住宅は先進国共通の課題である。近年英、仏、独、北欧諸国では、高齢単身世帯が大きな住宅を活用して若者に安く住ませる方法が流行している。防犯や防災、高齢者の危機管理に役立つし、住まいの手入れに必要なお金も得やすい。他人との同居するシェアハウスも多い。空き家対策も熱心である。フランスでも空き家にすると思

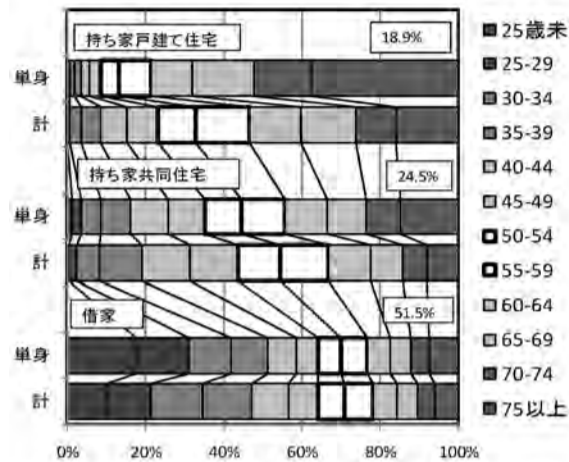


図 全国住宅種類別単身・計別家計を主に支える者の年齢 2010年国勢調査結果報告の再集計より作成 各住宅の右上の%は単身世帯の割合を示す

玄関扉が綺麗になると戸内への出入りが楽しくなるばかりか、友人が訪ねて来たときなどにも気持ちよく迎えられる。日頃そんな思いを感じることが誰しもあるのではないだろうか。そこで多くの管理組合では、5年から6年の周期でベランダ手摺鉄部などと共に玄関扉の塗り替

既存玄関扉を工場できれいに徹底改修 費用は新規交換の半額程度、環境にも配慮

美観性・機能性・耐久性アップし 新品以上になった既存玄関扉



綺麗になって出入りも楽しく

えをしている。また、外壁等の大規模修繕時には玄関扉の塗装が重点項目の一つにもなっている。しかしながら古い団地やマンションでは、鉄部の塗り替え頻度が重なる毎に手間と費用が掛かり、その割には仕上がりが等々満足できないところが多い。その大きな理由は、ケレン(旧塗膜や錆びなどを削り落とす作業)や塗装の作業を居住中の現場で行うので



工場できれいに改修するので 焼付け塗装が可能に

一定の制約があり、徹底した改修工事が出来ないためと言われている。防犯や地震対策も (株)ケミテックが開発した「玄関扉徹底改修工法」は、既存の玄関扉を外し、工場できれいに改修するので、旧塗膜や錆びを完全に除去する事ができ、「焼付け塗装」が可能になり、金具も全て更新するので、美観性、機能性、耐久性が向上し、新品同様の仕上がりになる。また、新規交換する場合に比べて費用が安く(半額程度)、旧扉の廃棄を伴わないので環境対策にもなる。

〈玄関扉徹底改修工法〉

本体工事	(玄関扉徹底改修工法) 作業工場で「ショットブラスト」及び「エアブラスト」により既存塗膜を完全除去(1種ケレン)し、「焼付け塗装」により新品以上に仕上げ改修。工期1週間、その間仮扉。	
標準仕様	塗装仕様	変成1キップライマー・アクリル樹脂焼付上塗り塗料仕上げ 扉両面同色、単色仕上げ、
	丁番	SUS製旗丁番に交換
	ドアアイ	視透性確保のため新規交換
	郵便受け口(ポスト口)	A4サイズ対応に幅幅切断しSUS製ポスト口を取付け。
オプション仕様	郵便受け箱	新規交換
	美観装飾	扉表に装飾モール新規取り付け
	塗装仕様	単色+カラー仕上げ、メタリック仕上げ、パール仕上げ他 扉表裏の色替え
	枠の塗装	現場塗装
	ドアコーサー	ドアコーサー-新規交換
	錠前・把手	ピンロック対応に交換。高齢者、女性に優しいレバーハンドルに交換
	ドアフィン	塗膜を傷つけないドアガードに交換
	地震対策	対震丁番・対震ドアガード・鍵受け拡張工事
防犯対策	補助錠新設	
沓摺	腐蝕下枠をアルミ枠へ交換	

詳細：<http://www.chemi.co.jp>

集合住宅の長寿命化を計画されている、「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。



Chemitech 株式会社 ケミテック
〒241-0802 横浜市旭区上川井町 2202-1 TEL 045-921-2828 FAX 045-921-3310
<http://www.chemi.co.jp>

「玄関扉徹底改修工法」は30年前の玄関扉を「ショットブラスト・エアブラスト」で旧塗膜を完全ケレンし、「焼付け塗装」で新品以上の塗膜性能を、「金具更新」で機能向上し、お住まいの皆様が安全・安心・快適な「玄関扉」にリニューアルいたします。詳しいご説明、及びDVD・パンフレットのお申込はホームページを是非ご覧ください。

情報INDEX

- ★中古マンション制約急増 首都圏3月の制約件数は前年同月比で3割強増え過去最高。低金利や価格の下落等で初めて住宅を取得する層が購入に動いた。(4/19日本経済)
- ★川崎市、防災計画見直し 高層集合住宅の施設整備要綱を新たに制定。(4/19読売)
- ★竜巻780棟被害 5月6日午後1時前、茨城・栃木で竜巻発生。特につくば市北条地区の被害がひどく、倒壊した自宅の下で男子中学生が死亡。5階建ての集合住宅ではほとんどの窓が割れ、部屋の中は散乱。(5/7読売)
- ★逃亡クジャク、マンションのベランダに 横浜市で45階建てマンションの11階にクジャクが。同市内の幼稚園で飼われていたクジャクで無事帰宅。(5/9東京)
- ★市民共同で太陽光発電、多摩NT太陽光発電を事業化する道を探ろうと「多摩市循環型エネルギー協議会」設立。多摩ニュータウンの集合住宅の屋根などを借りソーラーパネル屋根設置を目指す構想。(5/10東京)
- ★「孤独死1週間で発見は統計に含まず」UR方針に波紋 賃貸住宅での孤独死についてURは「亡くなった瞬間に1人でも孤立していたとは限らない」とするが、孤独死対策に取り組む団体は、期間区切りは実態が見えにくくなること反発。(5/11毎日)
- ★幹線道路沿い耐震診断1割 都は震災時の通行確保の為、昨年4月旧耐震基準の中高層ビル約5000棟を対象に耐震診断を義務付けたが、診断を受けたのは約600棟。(5/11読売)
- ★孤立死防止へ情報集約求める 厚労省は生活困難者の情報を市町村の福祉部門に集約するよう、都道府県や政令都市などに改めて通知した。人命に関わる場合は個人情報の適用外になることを改めて周知し、水道や電気・ガス事業者と行政が連携するよう求めた。(5/12産経)
- ★既存マンション、太陽光発電に壁 住民合意難しく、各戸に電気を供給しにくいなどハードルが高い。専門家も補助金制度などの改善が必要と指摘。(5/18日本経済)
- ★立体駐車場安全基準見直しへ 男児死亡事故を受け、メーカーなど48社でつくる立体駐車場工業会は安全基準の見直しを始めた。(5/18読売)
- ★神戸市住宅公社が民事再生法申請 負債503億円。(5/22日本経済)



市超えの基礎値も落ちているという



防水施工チャンピオン

新座市の除染は公共施設のためのため、同法人は放射線簡易測定器を購入し、線量を測定。市の基準を超えた58カ所の除染を行った。費用は予備費から捻出。「出費は事故によるもので当方に何の落ち度もない」と市側は主張している。

東電に除染費用請求 新座住宅管理組合法人 埼玉県新座市の新座住宅管理組合法人(太田博子理事長)は、福島第一原発事故で汚染された敷地の除染費用約44万円を東京電力に請求した。昨秋、団地隣の小学校で市の除染基準値超の放射線を検出、除染が行われ、同時期に団地の草取りを予定していた住民の不安を受けたもの。

管理組合 ニュース

建設業界 ニュース

危険を伴う機械式駐車場

国土交通省が注意を呼び掛け

今年4月、機械式駐車場で死亡事故が起きた。このうち死亡事故が4件(子どもの事故2件)となっている。国土交通省は機械式駐車場の注意喚起を5月2日に行った。事故は、大阪府茨木市のマンションで起きた。乗用者が機械式駐車場のパレットを動かす際に、パレットと機械式駐車場の間に挟まれて大怪我を負った。このパレットに乗った子どもが、パレットと機械式駐車場の間に挟まれて死亡した。乗用者がパレットを動かす際に、子どもがパレットと機械式駐車場の間に挟まれて死亡した。乗用者がパレットを動かす際に、子どもがパレットと機械式駐車場の間に挟まれて死亡した。

「マンションすまい・る債」 募集開始6/20/10/11 独立行政法人住宅金融支援機構が発行する債券「マンションすまい・る債」は、預金保険の対価として、政府保証も付いていない。しかし、発行の都度、国の認可を受けて発行されており、元本と利息の支払いは機構の財産から民法の規定による一般の先取特権の次に優先的に弁済されるため、安全性は高いと言えよう。ただし、機構の信用悪化により、元本や利息の支払い遅れや、支払不能が生じるリスクはある。2012年5月現在、発行元の信用を格付け機関で確認すると、スタンダード&プアーズ社ではダブルAマイナスの格付(58%)となっている。利回りは、今回募集の平成25年2月の発行価格は、満期まで保有したときの年平均利率は0.459%(税引後0.365%)となっている。

0万円、駐車装置を撤去し、自走式駐車場に替えたい場合、1台あたり180〜230万円必要とされている。そのため、管理費の他に修繕積立金が別途必要になるなど費用が掛かる。管理組合の悩みの種になっているのも事実だが、マンション生活の利便性を支えている施設である。よって一概に問題施設と見做すことが重要だ。けを得ており、格付けから見ても、安全性は高いと言える。次に、修繕工事を行うなどの理由で満期前に換金するときは、機構が債券を一口(50万円)単位で買入れるため、中途換金は可能。手数料も掛からない。しかし原則初回の債券発行から1年以上経過していることが換金の条件となっているため、普通預金と比べれば、流動性は低い。また、買取から換金までに一定期間を要する点も注意が必要である。

ぶっくがいと

はじめてのマンション大規模修繕 「オープンブック方式」が常識を変える 著者/岡 廣樹、三浦 明人 発行/東洋経済新報社

お金の流れがはっきりと見える公共工事で行われる施工体制の事前開示にあたるオープンブック方式に基づいた「リノベーション・マネジメント方式」によるマンション大規模修繕の方法を解説。準備・計画から業者選定、実施方式まで大規模修繕の仕組みがわかる一冊。定価2100円(税込)

7月18日(水)~7月20日(金)開催のリフォーム&リニューアル建築再生展2012に出展します。

排水管 更生工事

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。

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

京/東京都品川区北品川5丁目7番14-405号 社/名古屋市中区原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



★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/

7月1日から マンション管理大学開講

NPO日住協では、7月1日から29日まで毎週日曜、4日間、第9回首都圏マンション管理大学を開講します。

マンション管理組合役員、住民、マンション管理士、改修会社員等が対象です。ゼミ形式のよう

に講師と参加者の距離を近くし、質疑時間もあるなど、じっくり学びながら、日々の業務に活かせる内容です。7月1日、8日、22日、29日の4日間、会場は日住協本部(東京・神田)。

マンションの法規、運用、大規模修繕・再生、住協本部へ。

コミュニティ、防災など多角的に、マンション問題を取り上げます。これは、高層住宅管理業協会、日本マンション管理士連合会などの代表を講師に迎え、第三者管理方式など論点の分かる問題を取り上げ、フォーラム性を出したのも特徴です。参加費は、15,750円。申し込みは、日

会議としての理事会運営のあり方

多くの管理組合では通常総会も終わり、新たな役員もとて平成24年度の管理組合活動が始まる時期になった。総会は管理組合にとって最も重要な集まりであるが、一般にはそれは年に一回のものである。その成功は何よりも通常の理事会活動にかかっているものである。その意味では、管理組合活動の質を左右するのは、日常の理事会活動といえる。

理事会活動は、総会で選任された理事で「理事会」を構成し、理事長・副理事長・会長の業務を担当して担っている。理事長活動の最も核心は理事会である。理事会活動は、様々な業務を理事が分担して遂行している。その一つは、それは理事会としての「一体性」においてなされるべきではない。その「一体性」を体現する



「理事長は理事会の互選で選出する」ということである。この「区分所有法」上の管理者としての位置づけられている理事長の管理者としての活動も基本的には「理事会の承認を経た」となっている。つまり、管理者である理事長も自分で管理できないのである。これが、「理事会・理事長」管理という管理方式の特徴である。

このことは、理事会会議において、理事は自らの担当業務だけでなく、他の理事の担当業務をも含めた理事会活動全般について率直で忌憚らない意見を述べる権利と義務がある。

「理事は理事会の互選で選出する」ということである。この「区分所有法」上の管理者としての位置づけられている理事長の管理者としての活動も基本的には「理事会の承認を経た」となっている。つまり、管理者である理事長も自分で管理できないのである。これが、「理事会・理事長」管理という管理方式の特徴である。

NPO日住協役員管理組合の議案書を日住協へお送りください。集計して皆様にフィードバックすることにより情報交換の一助に役立てさせていただきます。

「朝日住まいづくりフェア」で 日住協ブースにも相談者多数

5月18日～20日まで東京ビッグサイトで「朝日住まいづくりフェア2012」が開かれ、3日間の会期中に3万3009人が訪れた。同フェアには、日住協が朝日新聞社とのコラボにより「マンション快適管理フェア」を特別展として開催。日住協の無料相談コーナーには管理組合関係者等約40人が相談に訪れ、日住協理事が相談に応じた。多数のご来場ありがとうございました。

そのための、小規模な増築でも、申請のためには作成する申請書類や図面等が膨大になり、申請費用が高額になります。そこで、建築物ではな

また、団地型でない場合でも、増築の確認申請が必要と思われる。詳細は各特定行政庁との打合せが必ずです。

Q 団地型マンションです。過去に駐車場の増設を何度か行ってきましたが、現在居住者の高齢化と共に自家用車の利用が減り、駐車場の空きが増えています。このため、管理組合の大きな財源である駐車場の収入は減っているため、空き駐車スペースにトランクルーム(貸し物置)を設置し財源確保を検討しています。しかし、物置を建てる増築となり、一団地の申請が必要で又その申請費用が高額であると聞いています。そこで、よく街道沿いにあるレンタル倉庫を利用して貨物コンテナを置く事で増築の申請を避ける事は可能でしょうか？

団地型マンションは、一団地画内には新たな建築物を増築するには特定行政庁の許可が必要で、その許可申請には増築する建築物の申請だけでなく、団地全体が現在の関連法規にあっていないかを審査されます。

そのための、小規模な増築でも、申請のためには作成する申請書類や図面等が膨大になり、申請費用が高額になります。そこで、建築物ではな

また、団地型でない場合でも、増築の確認申請が必要と思われる。詳細は各特定行政庁との打合せが必ずです。

マンションの建物 Q&A

「建物相談会」から

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

いコンテナなら増築にならないとお考えの事と思われませんが、国土省の通知(平成16年12月6日付国住指第2174号)で「コンテナを利用した建築物の取り扱いについて(技術的助言)」で、「随時かつ任意に移動できないコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当する。」という判断をしています。よってコンテナを置いてトランクルームに利用する場合も、一団地の許可が必要になると思われます。

NPO日住協の催し案内

「千葉市新任役員研修会」

日時 6月17日(日)13時～16時30分
場所 千葉市中央コミュニティセンター6階ホール
参加費 資料代1名300円(会員組合は無料)
主催 NPO日住協千葉支部、千葉市マンション管理組合協議会、千葉県マンション管理士会
後援 千葉市
申込先 NPO日住協

「排水管洗浄」の研修会及び「巡回洗浄状況」の見学会(実験場にて)

日時 6月30日(土)13時半～17時
会場 両国シティコア及びタイキ工業(株)研修センター(両国シティコア=墨田区両国2-10-14)JR「両国駅」5分
資料代 500円/部
内容 ①排水管洗浄の現状・洗浄作業上の問題点トラブル事例の紹介(社)全国管洗浄協会 難波信二副理事長)②管理組合報告/仕様書による排水管洗浄作業(NPO日住協・西山博之理事)③オゾン巡回洗浄方法について・トラブル事例の紹介(タイキ工業(株)システム企画室 北信一郎室長)④オゾン巡回洗浄状況の見学(タイキ工業(株)研修センター営業部 土倉秀穂部長代理)
申込先 NPO日住協

「マンション管理 最新動向2012」 ～快適で災害に強い マンションを目指して～

マンション管理組合関係者の皆様を対象に無料セミナー、イベントを実施します。日頃のマンション管理における課題解決(管理会社、エネルギー、耐震防災など)のヒントを提供します。積極的なご参加をお待ちしております。

日時 6月30日(土)12時半～17時
会場 JA共済ビル カンファレンスホール(千代田区平河町2-7-9)
主催 日経BP社
協力 NPO日住協本部
日本マンション学会
定員 150名(1管理組合2名様まで)
参加費 無料(商品券プレゼントあり)
お問合せ/申込先
<http://expo.nikkeibp.co.jp/mskan/>

<各種相談会>

- 相談場所=日住協事務所(神田)
会員無料、一般5千円 ※要予約
- 設備相談会
6月13日(水)午後5時から
 - 建物相談会
6月19日(火)午後5時から
 - 管理組合運営相談会(新設)
6月21日(木)午後5時から
 - 法律相談会
6月27日(水)午後5時から
 - 管理事務委託相談会
7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 製麵会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>

つくば市北条地区で竜巻 集合住宅でも大きな被害

5月6日、連休最終日、害もあつたばかり、構造的な被害、茨城県と栃木県に強いと思われていた集合住宅でも大きな被害がもたらされた。

被害を受けた茨城県つくば市北条地区の雇用促進住宅の2棟70戸の賃貸集合住宅。茨城県つくば市北条地区の雇用促進住宅北条宿舎は、昭和59年10月に運営開始、5



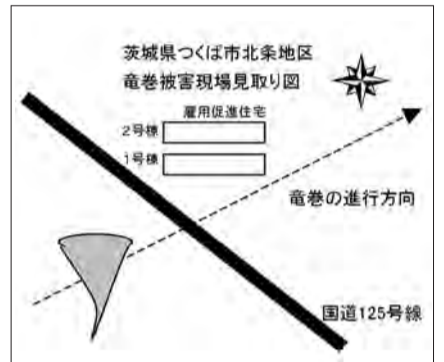
被害を受けた雇用促進住宅1号棟



1号棟裏の2号棟は被害が少なかった

この住宅で地元の中学生在が犠牲した後、国道を縦断し、1号棟のすぐ近くを通過した。

強風や風で巻き上げられた石や木材でほとんどの住戸の窓ガラスが割れたほか、ベランダが破壊された住戸もあった。上階にも関わらず、住戸の見え、「何だろう?」と



窓ガラスが割れる被害が見られるものの、1号棟よりも比較的軽微な被害で済んでいる。

建物の被害とともに、人的被害も発生した。雇用促進住宅では、当日は現場から女性1名、当日は現場から少し離れた家にいたが、強烈な風でいろいろなものが飛んでいるのを目撃。石や木材の他に、重量が何枚も飛んでいたという。

Mrs.タイコ マンション物語

タイコ'sライフ

通勤途中の車中から外を見ると、いつの間にか、白いブラウスやシャツ姿が目立つようになりました。衣替えの季節です。そして、湿気に悩まされる頃でもあります。作物の成長のためには、梅雨も大切と思いつつ、じめじめ、じどじどは困ります。



さて、前回は、マンションの総会のことについて報告させていただきました。が、その総会では結局のところ、問題

提起だけで、解決していない議題がいくつかあるのです。その一つにペット飼育の問題があります。私としては、以前から気になっており、前任の理事長さんの頃より、何か策を立てなければ、苦情が

未解決の議題があるので
総会でペット問題を発言したが
役員が飼育者で反応が悪く...

出でます。現に、いつから飼育が出来るようになったのだという投書も来ています。その投書に対して、管理組合としては、何の返事もしていないではないかと言いつつ、問題

いし、飼育者にとっては子供同然の存在だということも理解した上で、今後の対応を考えていくべきだ」と提案させていただきました。

応は極めて手こたえは悪く、司会者だけが「発展的な提案あり」とうそいいます。一言を言っただけで終わりのマンションでの対応を調査するということに終わってしまったのです。

後で、分かったことなのですが、当日の出席者、役員の中にペットを飼育している方が、何人か居て、何の反応も出来なかったというのが、実情だったようです。何か、気持ちがあつたりしません。いつから、こんな世の中になつてしまったのかなと思つてしまいます。無理が通れば道理が引込むようではいけません。



公園遊具あれこれ

下半身の関節を動かす器具です。座面に座り自転車の要領でペダルをこぎます。負荷がないので、脚力のない人でも簡単にこぐことができます。あまりスピードを出さずにゆっくり回るのが効果的です。膝や股関節の可動域を維持するのに役立ちます。

定価323,000円(税別、送料及び工事費等別)
資料提供/日都産業(株)

団地・マンションの
ハイラーク大倉山 2013年度大規模
修繕工事見積参加会社募集

所在地 神奈川県横浜市港北区
設計監理 宮城設計一級建築士事務所
建物概要 鉄筋コンクリート造、地下1階地上3階建て(一部2階) 2棟 36戸、平成元年竣工
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、機械設備改修、電気設備改修、外構改修、オプション工事他
工期 H25年2月~7月
参加条件 ①特定建設業認可の建設業者②過去3年間に分譲集合住宅における5000万円以上の大規模修繕の実績が10件以上③資本金5000万円以上④横浜又は東京に本店、支店又は営業所が所在すること
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表(過去3年間)④財務諸表(過去3年間)⑤経営事項審査通知書の写し(過去3年間)⑥その他
※書類はA4サイズで、A4ファイル1冊にまとめる。
提出場所(郵送可)
〒222-0002神奈川県横浜市港北区師岡町262-2 ハイラーク大倉山管理組合 宛 TEL045-541-6431
提出期限 6月22日(金)迄(土日祝を除く) 10時~午後5時迄の間。
詳細 http://www.mansion.co.jp

マンション維持管理支援・マンション学会
講座・公開討論会を開催
7月7日(土)足立区で

マンション維持管理支援・マンション学会
に進展する中、10年後のマンションを考えると、日本マンション学会が7月7日14時から16時30分、東京足立区綾瀬のブルミエ(勤労福祉会館)大教室、建築士の三浦史郎氏とつた顔ぶれ。

光り輝くマンションの将来像に向けて、是非この機会に学習を。参加費は一人1000円。申込みは象設計(TEL03-3601-6841)へ。

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/
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。

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

(財)建築保全センター 技術審査証明 第1005号

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。

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 志木へあもろ 横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮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)

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(m ²)	価格(万円)
グリーンタウン清戸	清戸	瀬戸 4分	S57	4LDK	90.27	1,300
南砂4丁目住宅	南砂	歩7分	52	3LDK	60.72	1,800
亀戸2丁目団地	亀戸	歩7分	44	2DK	51.84	1,350
光が丘パークタウンいちよう通り東	光が丘	歩3分	H1	2LDK	70.68	3,400
若木住宅	上板橋	歩15分	S45	2LDK	51.01	700
習志野台団地3街区	北習志野	歩5分	42	3DK	49.36	980
千葉NTプロムナード桜台6番街	千葉NT中央	歩13分	H7	3LDKS	103.48	1,480
高洲第二団地	稲毛海岸	歩5分	S51	1LDK	48.99	850
千葉NT大山西口団地	西白井	歩7分	56	4LDK	96.97	760
みつわ台団地	みつわ台	歩2分	51	2LDK	56.81	480
入間扇町屋団地	武蔵藤沢	歩4分	63	4LDK	90.57	1,280
うらわいストシティみずき街	東浦和	歩11分	H2	4LDK	109.26	2,000
入間東町団地	武蔵藤沢	歩15分	S54	3LDK	85.77	570
笠幡団地	笠幡	歩5分	57	3DK	54.37	380
東鷲宮NT公園通り	東鷲宮	歩5分	59	3LDK	72.3	1,080
汐見	磯子	歩12分	39	2LDK	50.32	900
三枝木台団地	上大岡	歩14分	43	3K	43.96	410
上中ノ原団地	橋本	歩7分	51	2LDK	48.93	430
六ツ川台団地	弘明寺	歩6分	43	3DK	54.23	450
金沢シーサイドタウン富岡団地	鳥浜	歩6分	54	3LDK	63.00	1,120

※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/>

介護老人福祉施設「特別養護老人ホーム」とは

常に介護が必要で、自らの生活及び介護が困難となった高齢者のために必要な生活支援を行う入所施設のこと。特別養護老人ホームとも言う。入居できるのは65歳以上かつ「要介護1」以上の人で、入居後は施設サービス計画に基づき、入浴、排泄、食事等の介護、その他日常生活の世話、機能訓練を行い、可能な限り家庭生活に復帰することを目的としている。

「特養」と言えば、相部屋でプライバシーの無いイメージがあるが、最近では個室や複数の個室と共用スペースが一体の「ユニット」と呼ばれる施設を備える施設が増え、プライバシーへの配慮も進んでいる。平成23年10月現在、全国に約6200あり、施設数は約10万程度で利用できると見られる。費用の安さから、定員に対して多くの利用申し込みがあり、待機期間は平均1年3ヶ月。地域により差はあるものの、多くの利用者が入居のまゝ死亡するケースが多く、事実上の「終の棲家」となっている。

集合郵便箱

野菜づくりが趣味に

菜園付きのアパートが若い人にも人気という記事を新聞か何かで読んで、私も昨年、ベランダに緑のカーテンをつくるのにゴーヤを栽培して以来、ガーデニングに目覚めてしまった。トマトやピーマンなどをプランターで育てている。

我が団地にも貸し菜園があり、年間数千円で借りることができる。でも、最近はいつものいっばいだ。抽選だ。

よく電車の中や、歩きながら物を食べている人がいるが、何かで手を拭いたりしたのだろうか？ 特に電車の吊革は病原菌がいっぱいだ。風邪をひいている人が鼻水などを拭いた手で吊革につかまったりしているかも知れない。あるとき、電車の中で目の前に座っていたおじさんが、鼻毛をさかんに抜いていた。席を立つとき、その手で吊革につかまった。ゲッ！

「いろは」からわかる

保険の話

自動車保険の中で悩むのが車両保険です。つければ保険料が高くなるし、無いとなんかない。

そこで今回は車両保険について考えます。

まず、車両保険といっても3つあります。一般車両保険、車対車+A、車対車の3つです。

自動車保険、車両保険は使い分けを

▷11◁

一般車両保険は、車同士の衝突や自損事故、火災、浸水、突風や盗難などで車に生じた損害を広く補償してくれますが、保険料は高くなります。

車対車+A は、一般車両保険から自損事故や当て逃げを除いて補償されます。車対車は、他の車と

の事故による損失のみ補償しますが、相手がかかる場合のみ補償されます。補償範囲が限定されるほど、保険料は当然安くなります。

これらをどう使い分ければ良いでしょうか。

新車を購入した時は一般車両保険を付けたほうが良いでしょう。ローンで購入したなら尚更です。自損事故で車が全損になってもローンは残りますが、そのときは保険金をローンに充てられます。

その後は経過年数に応じて、タイプを変えていきます。なせなら、車の価値は経過年数に応じて下がり、保険の補償額も下がるからです。例えば新車購入時は200万円の補償でも、10年も経てば20万円程度の補償になることが多いです。

更新時に車両保険のタイプを変えようと、補償額と保険料がどうなるか見積りをして確認し、場合によっては車両保険無しという選択もあります。最初から無しという選択もありえます。

(AFP-TS)



窓外のケヤキは私の永遠の友...

築45年の団地。緑の樹々の色合いが自慢ですが、拙宅の書斎にしている部屋から真正面のケヤキの樹。約20mの高さ。先年、強剪定とかで枝を大きく伐り払われましたが、そこは植物の生命力。ぐんぐん回復して、今は豊かな枝葉を繁らせています。秋の黄葉の頃もステキ。四季を通じて、そして朝に夕に語り合える私の友のようです。(府中目黒団地・さわとおる84歳無職)

拭いた手で吊革につかまったりしているかも知れない。あるとき、電車の中で目の前に座っていたおじさんが、鼻毛をさかんに抜いていた。席を立つとき、その手で吊革につかまった。ゲッ！

【投稿先】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 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

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れの 早め早めのお電話をあとをみつけたら.....

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

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



マルライナー

施工前 (サビ付着)

↓

サビの除去

↓

挿入材準備

↓

施工(挿入)

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
〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL 0463-79-6161(代) FAX 0463-79-6160
E-Mail: a-nakao@orion.ocn.ne.jp

アメニティ

今月の紙面

1面	東電電気料金値上げ問題
2面	新マンション事情、玄関扉改修
3面	機械式駐車場問題、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、つくば竜巻被害他
7面	住み替え情報、集合郵便箱

☆「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。

高齢夫婦が住みやすい家にリフォーム シンプル＆モダンの住まい



LDK、寝室、廊下つながり、床はバリアフリーに

夫90歳、妻85歳の高齢夫婦が住む築25年のマンションのリフォーム。各所にある床段差を解消すること、水廻りを可能な限り広く取ること、小分けされた間取りから開放的な間取りへと変更すること、自然通風を取りこむこと、など高齢者にとって住みやすい住まいづくりが求められた。

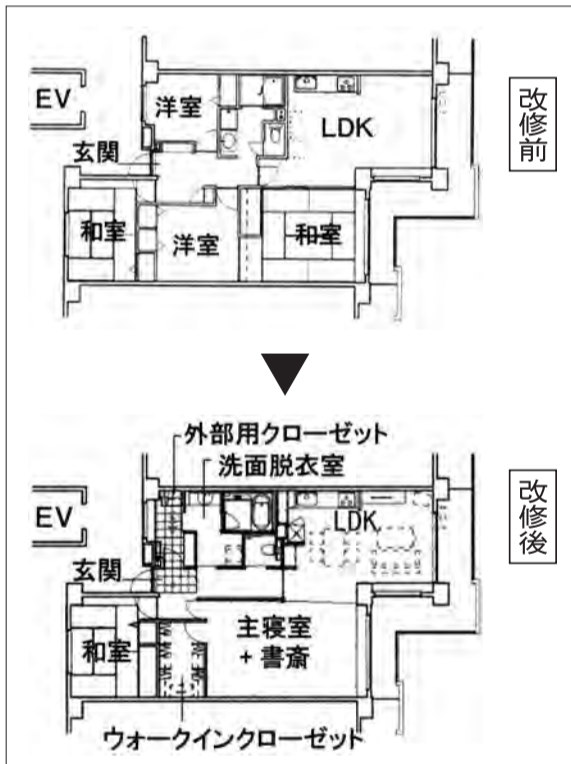
- ①玄関廻りの収納の充ちある躯体なので、引き送は大歓迎です。
- ②PS位置と梁のデッドスペースをいかにし、キッチン準備スペースを設けた。下部の米びつ、ゴミ箱、上部にレンジ、食品ストックなどをレイアウトすることで、冷蔵庫とのつながりがよく使やすくなった。
- ③ウォークインクローゼット上部の欄間部分に通風孔を設けることで、長手方向に十分な自然通風ができるようにした。
- ④梁背が大きく圧迫感

実。玄関脇に外部クローゼットを設け、車イス、歩行器、杖などの置き場所を確保した。外部クローゼットから、廊下、洗面室へと回ることが出来る。また、上がり框のない玄関のため、リフォーム会社が考案したスライド式ベンチを設けた。散歩など外に出やすい雰囲気を出した。

クラシック番組が一日の開始、NHKBSプレミアムで、月曜日～金曜日午前6時から「クラシック倶楽部」を、毎週日曜日は「特選オーケストラライブ」を放送しています。前者は国内での演奏会の独奏、アンサンブル等を、後者は主としてNHK交響楽団の演奏会を放送しています。ほぼ毎日のテレビ演奏会は、一日のスタートとして欠かせない生活の一部となっています。これらの番組のよいところは、奏者などの情報をテロップで流し、音声での紹介はほとんどありません。実際の演奏会でも時間になれば奏者がステージ上に現われ、演奏を始めます。そういった演奏会場のありのままの雰囲気を持するために「しゃべらない」「音楽に徹した」放

音楽 美しく生きるための音

29 司会者の音楽性を想つ、クラシック番組での喋り過ぎは、音楽を台無しにします。そのような番組の場合、お喋りの時は音量を絞って、口だけパクパクさせ、演奏が始まると音量を上げます。故郷俊郎氏が司会を務め、音楽の深さや楽しさを教えてくれたTV番組は、氏のお喋りが魅力でした。しかし今は昔、音楽って浅いな、と思うような番組に成り下がりました。このような番組自体を観なくなりました。これは、篤氏の知性が非常に高く、深い音楽性を内包して音楽のあれこれを紹介したのに比べ、昨今の司会者は視聴者に迎合したポピュリズムとも言えるような残虐で内容の浅い紹介に終始しており、彼がその程度の浅い音楽性を知識しか持たないことを語っているようで、とても残念です。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



戸の多用や欄間部分に透明ガラスを設け天井の連続感を出すことで、開放感のある間取りを実現した。また、ナチュラルなイメージの素材(ウールカーペット、玄関石風タイル、シナ合板など)を採用し、シンプルさの中に温かみを感じられる空間に仕上げた。

築25年マンション 工期40日間 総工事床面積88㎡ 総工事費870万円 設計・施工(株)ウェルファアー彩舎事業部 (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催 第25回住まいのリフォームコンクール「優秀賞」受賞作品



靴脱ぎ用スライドベンチ

改修前の玄関

玄関脇に設けた外部用クローゼット。脱衣洗面室からも入ることができる。 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

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

若者よ、だまされるな! 春山満 著

若者よ、だまされるな! 人生の師匠から弟子へ 父親から息子へ 心へ素直に響く

常識に、だまされるな! 社会に、だまされるな! 大人に、だまされるな!

「失くしたものを数えるな!残っている機能を120%活かせば絶対に生き残れる!」20代に首から下がすべて動かなくなる進行性筋ジストロフィーという難病を宣告された春山満、今や世界を股にかける車いす社長が生き抜く知恵を、悩める若者へ贈ります。

ジャーナリスト 櫻井よしこ氏、週刊ダイヤモンド(6月2日号)にて絶賛!

春山満・宮内修・春山哲朗 共著 四六判・208頁・定価1,575円(税込)

関西MBSラジオ人気番組(毎週日曜9:15~)が本に! ラジオ放送で大反響!

増刷決定! 若者よ、だまされるな!

進行性筋ジストロフィーの車いす社長にして介護・医療ビジネス界の旗手、春山満

人生の師匠から弟子へ 父親から息子へ 心へ素直に響く

常識に、だまされるな! 社会に、だまされるな! 大人に、だまされるな!

「失くしたものを数えるな!残っている機能を120%活かせば絶対に生き残れる!」20代に首から下がすべて動かなくなる進行性筋ジストロフィーという難病を宣告された春山満、今や世界を股にかける車いす社長が生き抜く知恵を、悩める若者へ贈ります。

ジャーナリスト 櫻井よしこ氏、週刊ダイヤモンド(6月2日号)にて絶賛!

春山満・宮内修・春山哲朗 共著 四六判・208頁・定価1,575円(税込)

紀伊國屋書店 本町店 単行本ランキング 1位! (週間ランキング2012.5/14~6/3)

紀伊國屋書店 西神店 総合ランキング 1位! (週間ランキング2012.5/14~20)

ブックファースト 新宿店 ビジネス部門 2位! (週間ランキング2012.5/14~20)

Amazon.co.jp 人生論・教訓部門 1位! (2012.5/10)

全国書店で好評発売中!