

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ing)  
 〒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 0012  
 2-59596 ◎無断転載・複

第358号★

2012年(平成24年)

7月5日(木)

[www.mansion.co.jp/](http://www.mansion.co.jp/)



ネムノキ (合歡木)

マメ科

本州と九州に分布する高さ10m程の落葉樹。夜になると眠るように葉を閉じることから名前がついた。夏期に開花し色が白く先が淡紅色の美しい花です。海外ではパラソルトリーとも呼ばれ、横にのびる枝葉が日陰をつくる。



なぜ理事を  
やらなくては  
いけないの？

任期満了までの我慢ではなく自分自身にも害

任期満了までの我慢ではなく自分自身にも実りある活動をしように



という消極的な、ある意味では、本人にとっても、理事会にとっても、あまり意味のない理事生活が待っているだろうし、問題に直面したら途中で理事を辞めるといふ最悪の結果を招きかねない。

理事は何をすべきか

この「答え」を追求していけば、もし住み続けるとしたらこれから何が  
必要なのだろう？ を考  
えざるを得なくなるだろ  
うし、先に述べた、理事  
会ってこんなことまでし  
なぐちゃいけないの？

# 硯 滴

東日本大  
震災の3月  
11日、鉄筋  
のビルに津  
皮を壁けて

## マンション関連の動き

- ・「津波浸水予測図」を公表／神奈川県
- ・10年以内に設置費を売電額が超える集合住宅向け太陽光発電プランを紹介／東京都
- ・復興支援・住宅エコポイント前倒しで終了／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 きんぽうリノテック** 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

新

マンション事情

<55>

図は2008年の住宅土地統計調査結果を再集計した都道府県別の非木造共同住宅の空き家率分布である。最高の福井県が34%で3戸の内1戸以上が空き家だから、なんともすさまじい。東海道裏庭地帯は大都市圏から近く、高度経済成長期には大都市圏の製造業が多く進出し、自動車社会化し、市部の市街地は膨張した。しかしバブル崩壊以降、製造業が縮小・撤退し、非木造共同住宅の空き家率が高まった。

2003年時点の高い空き家率は主に東海道裏庭地帯に当る地域に限定されていたが、2008年時点では栃木県、三重県に代わって新しく青森県、秋田県が上位に登場した。和歌山県と共に、これら地域の高い空き家率は製造業の縮小・撤退によるものでなく、むしろ地域の激しい人口減少が原因である。非木造共同住宅には借家も持ち家も含まれるが、住宅土地統計調査では、残念ながら空き家を所有権別に区分けできない。ただし、非木造共同住宅の空き家率が高い地域では、総じて持ち家共同住宅の単身の空き家率に近づく。一方東京都の場合は非木造共同住宅の空き家率に近づくと東京の中心区で見ると、非木造共同住宅の空き家率は大都市ほど低い。戸建て住宅との合算統計では地域差は薄ま

# 非木造共同住宅の空き家増加 次世代への負の遺産か

松本 恭治

域は全ての住宅で単身率が高いから、持ち家共同住宅の単身化が特別の話ではない。戸建て住宅の空き家率が高いから、空き家が多い地域率がさほど高くない。理由には、①共同住宅に比べて世帯人数が多く単身化しにくいこと ②更地にして土地で売却しやすいこと等が上げられる。戸建て住宅は建設量に比べて中古流通量が少なく、建物が見栄えが悪くなるだけなら居住するに大が、建て替えや土地取引に転化しやすいことが原因である。不衛生建築物ともなれば、周辺の住宅世帯から見ても迷惑建物になる恐れが強い。震災時の管理組合解散は可能性が高いが、平常時の解散は100%不可能である。一部の研究者は管理組合の自主解散や自主減築を提言しているが、現実を踏まえない提言は漫画に近い。行政による空き家対策は英・仏でも実施されているが、わが国の住宅行政はひたすら縮小・撤退する方向だ。さて皆さ

る。戸建て住宅の空き家率が高いから、空き家が多い地域率がさほど高くない。理由には、①共同住宅に比べて世帯人数が多く単身化しにくいこと ②更地にして土地で売却しやすいこと等が上げられる。戸建て住宅は建設量に比べて中古流通量が少なく、建物が見栄えが悪くなるだけなら居住するに大が、建て替えや土地取引に転化しやすいことが原因である。不衛生建築物ともなれば、周辺の住宅世帯から見ても迷惑建物になる恐れが強い。震災時の管理組合解散は可能性が高いが、平常時の解散は100%不可能である。一部の研究者は管理組合の自主解散や自主減築を提言しているが、現実を踏まえない提言は漫画に近い。行政による空き家対策は英・仏でも実施されているが、わが国の住宅行政はひたすら縮小・撤退する方向だ。さて皆さ



図 都道府県別2008年非木造共同住宅空き家率%

## 工事事例 草加旭町住宅 (埼玉県草加市)

# 築42年公団分譲団地型住宅 第3回目の大規模修繕工事

### 1、建物概要

「草加旭町住宅」は埼玉県草加市に位置し、東武伊勢崎線(東武スカイリーライン)の新田駅から徒歩3分という交通の利便性に優れた場所に立地している公団現都市再生機構)分譲の築42年の団地型住宅である。建物には5階建て階段室型住棟が16棟・380戸と管理棟・給水棟等の付属施設で構成されており、住棟の構造は鉄筋コンクリート造で、壁式構造とラーメン構造の2タイプに分かれている。

### 2、管理組合の取り組み

管理組合は平成21年8



工事を終えた草加旭町住宅

月に「大規模修繕専門委員会」を立ち上げて様々な検討を行い、平成22年7月には臨時総会で公募から選定した設計事務所

に設計業務を依頼することとを決定した。その後は設計事務所と共に建物・アンケート調査を行った上で工事内容の検討を重ね、平成23年3月には住民説明会を開催して工事内容の周知を行った。また同月に、新聞・インターネット等の公募に応じた複数の会社に見積を依頼し、見積内容やヒアリング等による絞り込みを経て施工会社を内定し、平成23年5月の通常総会にて施工会社(日本総合

住生活)を決定した。工期は平成23年9月12日、平成24年3月17日までの約6ヶ月間で、工事



カバー工法による玄関扉取替え

### 3、修繕工事の特長

第3回目(築41年目)の大規模修繕工事であつたため、「建物の耐久性を維持するために必要な

特に以下の点に着目・注意し、工事を計画・実施した。

①本建物の外壁に塗られているモルタル(厚さ10〜50mm程度)の剥落防止のための補修を行った。

②バルコニー1階床下は新築時から一度も塗装が行われていないコンクリートの不具合も多く見られたことから、ポリマーセメントモルタルによる下塗りの上に複層塗材塗りを行った。

③バルコニー床面は美観性・防滑性の向上のため、床面は新規防汚塩ビシート貼り、排水溝・巾木は再ウレタン塗膜防水を行った。

④階段室床面はポリマーセメントモルタル防水が施されていたが、シミ跡・ひび割れが見えられたため、バルコニー同様歩行面を防汚塩ビシート貼り、排水溝・巾木にウレタン塗膜防水を行った。

⑤鋼製天吊り型物干金物をアルミ製2段階調整型へ取り替えた(使い勝手及びメンテナンス性の向上)

⑥カバー工法による住戸玄関扉取替を行った(気密・断熱・遮音性能の向上)

⑦バルコニー内又は外壁に露出配管されていた台所系統の雑排水管は接続部の漏水が見られたため、足場を掛ける大規模修繕工事に合わせて取替を行った。(有八生設計事務所・設計監理担当者

ご存知ですか?

# JSは、大規模修繕工事の実績も豊富です

ハード/ソフト両面から、安全・安心・快適なマンション生活をご提供

私たちJSは、基本管理業務、修繕工事、点検・調査・計画、リフォーム、24時間緊急対応、技術開発の各事業を通じて、お客様第一の視点から集合住宅の総合管理を行っています。マンション総合管理受託戸数は16万3千戸以上(2011年3月末現在)、過去25年間の大規模補修工事件数は1,450件に上ります。豊富な実績とノウハウを活かし、管理組合様の円滑な活動を強力に支援いたします。

分譲マンション・集合住宅の管理業務を総合的にサポートします。

JS 日本総合住生活 株式会社

〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-9  
TEL: 03-3294-3381(代表) FAX: 03-3518-7582

ホームページ <http://www.js-net.co.jp>



## 情報 INDEX

- ★住宅用蓄電池、都が補助事業 蓄電池を設置する一戸建てや集合住宅の個人や法人の所有者に補助。購入費の3分の1を補助する国の補助金とも併用可能。申込みは来年3月迄。(5/23東京)
- ★シェアハウスが開く新しい地域の姿 団地の空き部屋や空き店舗などを利用して地域の活性化に役立てようとの試みも各地で始まっている。(5/30日本経済)
- ★被災分譲マンション復旧進まず 仙台市では国が助成する「応急修理制度」の申請約520棟計1万6千件のうち工事が終わったのは4割の6千件弱。(6/2朝日)
- ★513万円使い込み判明 千葉市のマンション(760戸)自治会前会長の男性が使い込み。地域づくりのために市が交付した補助金も含まれており領収書のない88万円の返還を市が求めている。市はこの自治会に588万円補助金を交付。朝市等行う計画だった。(6/4朝日)
- ★組事務所マンション、管理組合が買い取りで和解 福岡市のマンションで暴力団が組事務所として使用していた部屋の競売など求めていた訴訟で和解が成立。競売では暴力団の手に渡る恐れもあるとして早期解決に買い取りを希望。(6/5読売)
- ★マンション「騒音」苦情にあいさつと説明で防ぐ 専門家にトラブルの防止策を聞く。(6/7読売)
- ★築40年マンションでエレベーター設置 千葉市「稲毛ファミリーハイツ」(24棟)は、高齢化が進む中、5階建て19棟にエレベーターを設置。設置に尽力してきた管理組合理事長に話を聞く。(6/10読売)
- ★改修や建替えて優良中古物件の量的拡大を 政府は中古物件やビルの流通を拡大すべきだという24年度版土地白書を閣議決定。(6/15産経)
- ★団地若返り作戦 京都・観月橋団地と東京・多摩平団地の例。(6/15朝日)
- ★マンションは大地震にどう備えるべきか 防災用品備蓄や自主防災組織発足などマンションでの取り組みを紹介。(6/18日本経済)
- ★第三者管理もOKへ 国交省は、管理組合の役員より手不足に、役員資格を外部の専門家にも拡大するなどとした第三者管理方式の試案を示した。標準管理規約も見直す方針。(6/19毎日)

## ぶっくがいと

永く住み続けるヒント「マンション100年計画」  
— 価値を守るための18か条 —  
著者/小里洋行 発行/産学社  
永住を決めたのに住宅ローンが払い終えた頃、40年位でマンションが取り壊されるなんて…。本来マンションは世代を超えて長持ちする建物。年数が経過しても価値を維持できるノウハウをアドバイス。著者は「壊さないことへの挑戦」を掲げる建物総合事業の「ヤシマ工業」の代表取締役。定価1050円(税込)



今回は、調査診断・修繕設計(積算の正確性、機械式駐車場対策など「マンション修繕の近況について」の報告、超高層リニューアル部会から「超高層マンションの修繕の問題点について」、人材養成委員会から「リニューアル技術教育について」の報告があった。



総会後の懇親会では、第2回マンション・クリエイティブリフォーム賞の受賞式(写真)も行われた。



20回総会と報告会を開催  
リニューアル技術開発協会  
5月29日(火) 江東区  
古石場文化センターにおいて、第20回通常総会と研究報告会ならびに懇親会を開催。

## 関連業界



「マンション改修施工管理技術者認定試験の実施など着々と実績」  
一般社団法人マンション計画修繕施工協会(略称/MKS、坂倉徹社長は、6月5日(火) 千代田区・大手町サンケイプラザにおいて第4回定時総会を開催。表題の「マンション改修施工管理技術者」資格試験の実施など事業実績の報告、国交省の建設業許可業種の見直しで改修業種の創設を国交省へ継続要望して行く方針などの審議があった。

## 大規模修繕工事の瑕疵(かし)保険

㈱住宅あんしん保証

マンションを良い状態で長期間使い続けるには、定期的な大規模修繕工事が欠かせない。しかし、せっかく行った大規模修繕工事で、後日、万が一欠陥(瑕疵・かし)が発生したら。そんな不安を解消するのが(株)住宅あんしん保証の「あんしん大規模修繕工事かし保険」である。施工会社が加入する保険だが、発注者管理組合を守る仕組みを理解することは重要だ。

「あんしん大規模修繕工事かし保険」の概要  
大規模修繕工事後に、万が一欠陥(瑕疵)が見つかった場合に、保険金が支払われる。  
保険の対象工事は、耐震改修工事、防水工事、給排水管路・設備の修繕工事、電気・ガス設備の修繕工事、手すり等の鉄部の防錆工事等である。任意加入で、保険期間は工事完了日から原則5年間(屋上防水工事は10年間のオプション有)。

保険料は、工事費の0.50・0.6%程度で、一回払の掛け捨て。工事の規模やマンションの戸数により異なるが、一世帯あたりの単価は、約5千円程度となる。保険金には、瑕疵の修補費用のほか、工事期間中の居住者の仮住まい宿泊費や賃借費なども含まれている。

また、瑕疵発見時施工会社が倒産していた時、発注者の管理組合に直接保険金が支払われる。修繕工事着手後、保険会社は現場検査を工事の前・後に行い、工事が申込内容どおり行われているかチェックし、問題が無ければ、施工会社が保険証券を、管理組合が保険契約付保証明書を受け取り手続きは完了する。損害保険の「マンション総合保険」の違い  
マンションの保険といえは、管理組合が加入する損害保険会社の「マンション総合保険」がある。損害保険は、「偶然・

## ●保険による給付条件の違い

| 名称              | 保険種類      | 保険金の給付条件           | 支払事例                                   | 保険申込者 |
|-----------------|-----------|--------------------|----------------------------------------|-------|
| あんしん大規模修繕工事かし保険 | 工事の瑕疵担保保険 | 工事の瑕疵が見つかった場合      | 工事の瑕疵で外壁の塗膜が剥がれたり、給水管からの漏水があった時に補償される。 | 施工会社  |
| マンション総合保険       | 損害保険      | 偶然・突発・外来の損害が発生した場合 | 突風で飛んできた石で外壁が損傷した場合などに補償される。           | 管理組合  |

る損害保険会社の「マンション総合保険」がある。損害保険は、「偶然・

突発・外来」の事由で生じた損害(例・突風で飛んできた石により外壁が損傷した)を補償する。しかし工事完了後に発生した工事そのものを起因とする瑕疵は、右の理由にあたりないため、補償の対象にならない。例えば、大規模修繕工事後、外壁の塗膜が早い時期に剥がれた時、原因が工事の瑕疵であれば、外来では無く、かつ時間が経過すれば塗膜が剥がれることも予想され、偶然性も無いため損害保険の補償対象とならない。施工会社に「かし保険加入」のリンクエントを「大規模修繕工事かし保険」のポイントには三つ。①保険会社に登録されている一定水準の施工会社による工事が要件  
②工事施工前・後の現場検査により瑕疵を防止し、それでも万が一瑕疵が発生したときには、施工会社に保険金が支払われ、確実に瑕疵の修補がなされる  
③仮に施工会社が倒産していても、管理組合に保険金が支払われる  
このように、三重のあんしんを保証する仕組みがとられている。  
保険の被保険者は施工会社だが、保険で守られるのは管理組合である。自分達の財産を守るため、工事を依頼する施工会社に「かし保険加入」をリンクエントすることが重要だ。  
また、保険の加入で補助金も出る。これは国交省の事業で、決められた大規模修繕工事を行い、かつ瑕疵保険に加入すれば補助が受けられる。建築再生展に出展  
同社は7月18日(水)20日(金)、東京ビッグサイトで開催される「第17回リフォーム&リニューアル建築再生展」に出展。この「大規模修繕工事かし保険」について、さらに詳しい説明を聞きたい方は、是非ご来場を。

## 大規模かし保険加入は「住宅あんしん保証へ！」の理由

## 1. 「大規模かし保険」申込件数 前年比 13 倍！

平成 23 年度対前年度比(当社実績) ※登録事業者数 180 社(7.8 倍)

## 2. 〈保険料+検査料〉は、工事請負金額の 0.5%~0.6%です！

例：284,000 円(工事請負金額 5,500 万円、防水工事、10年延長特約ありの場合)

## 3. 安心の保険取り扱い実績

【22 年度実績】

① 瑕疵保険・申込戸数/ 90,071 戸 ② 瑕疵保険・登録事業者数/ 17,793 社 ③ 受付窓口数/ 1,100 か所

## 4. 全国 6 か所の営業拠点！

① 東京 ② 札幌 ③ 仙台 ④ 名古屋 ⑤ 大阪 ⑥ 福岡

## 5. 安心の経営基盤！

- ① 平成 22 年度：売上 63 億 8,173 万円、経常利益 5 億 922 万円(7.97%)  
※EDINET にて有価証券報告書(経営状況)をご確認いただけます。  
② 大手建材メーカー(18 社)、建材商社(5 社)、損害保険会社(3 社)などが出資

管理組合様に「あんしん」をお届けします

お問合せ先：  株式会社 住宅あんしん保証

〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1 TEL：03-3562-8122  
三井住友海上テコビル 6F FAX：03-3562-8031

<http://www.j-anshin.co.jp>

2012 年 東京ビッグサイト

7.18~20 (水) (金) 入場無料

第17回リフォーム&リニューアル  
R&R 建築再生展  
テーマ 巨大地震に備えて  
技術と対策  
2012  
に出席します。

【申込】先着100名様に

「あんしん大規模修繕工事  
かし保険のDVDを

プレゼント!!





★ 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<br>料料<br>メ・<br>ー防<br>水水<br>ー       | 日本ペイント(株)                   | 品川区南品川 4-7-16<br>TEL03-5479-3613<br>改修プロジェクト                                                      | 日本で最初に創業した総合塗料メー<br>カーです。高耐候性塗料から近年で<br>は環境に配慮した塗装システムまで<br>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<br>TEL03-5531-7066<br>東京支店                                                  | PC工法、改質アスファルト(熱、常温、<br>トーチ)をメインとして、各種改修<br>工事に適した防水材料を供給してい<br>る。                                       |
|                                       | 田島ルーフィング(株)                 | 千代田区岩本町 3-11-14<br>TEL03-5821-7721<br>改修工事課                                                       | 建物の防水外壁工事資材の製造販<br>売。改修工事の実績は業界トップで<br>あり窓口では改修工事のあらゆる相<br>談に応じている。                                     |
| 販材<br>売料                              | 化研マテリアル(株)                  | 港区西新橋 2-35-6 第三松井ビル<br>TEL03-3436-3010<br>リニューアル営業部                                               | 各種内外装仕上材・防水材・シーリ<br>ング材等建築材販売の総合商社。首<br>都圏に4つの物流センターを持ち、<br>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<br>協 同 組 合         | 千代田区岩本町 3-11-13<br>TEL03-5821-7721<br>事務局                                                         | 建物の内外装を含む全ての改修、修繕<br>工事を関東圏で施工する唯一の団体で<br>ある。首都圏 159 社のネットワークで<br>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<br>TEL03-3834-6241                                                                  | 防水工事、塗装工事、(内外装・舗装、<br>テニスコート)、躯体改良工事、構<br>築物調査・診断・積算・リフォーム<br>工事。                                       |
|                                       | 南 海 工 業 (株)                 | 世田谷区船橋 3-26-7<br>TEL03-3483-7511                                                                  | 建物の詳細かつ正確な調査診断をは<br>じめ、大規模改修及び、耐震補強工<br>事迄数多くの工事経験をもち、責任<br>施工の出来る会社です。                                 |
|                                       | 日 本 産 業 (株)                 | 中央区月島 4-4-4<br>日本産業ビル内<br>TEL03-5547-6611 (本社)                                                    | 建物の劣化調査・診断をはじめ、仮<br>設工事、内外装工事、防水工事をト<br>ータルに行っているリニューアル専門<br>業者です。                                      |
|                                       | 日本防水工業(株)                   | 練馬区富士見台 4-43-5<br>TEL03-3998-8721<br>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<br>TEL03-3748-4011                                                                   | 調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化<br>部補修工事、塗装工事、防水工事等総<br>合的に改修工事を行っています。首都<br>圏を7営業所で網羅する。                             |
|                                       | (株)久野建装                     | 小平市仲町 206-14<br>工事部多摩センター営業所<br>TEL042-348-1116 (代)<br>ミヨヤ イイロ                                    | 建物の調査診断から、下地補修(シー<br>リング・防水・エポキシ樹脂注入)、<br>内外塗装工事等まで一環した建築仕<br>上工事業。                                     |
|                                       | 建 装 工 業 (株)                 | 港区西新橋 3-11-1<br>TEL03-3433-0501<br>FAX03-3433-0505                                                | 屋根から壁・床まで各種防水工事。<br>一般建築、各種塗装工事。<br>各種止水、改修工事。                                                          |
|                                       | Safety & Quality<br>(株)サカクラ | (本社) 横浜市磯子区岡村 7-35-16<br>TEL045-753-5000 (代)<br>(東京支店) 港区東新橋 2-11-7<br>住友東新橋ビル5号館 TEL03-3436-3391 | 〔総合改修専門工事業〕<br>経営理念、「最良の施工は最大の信<br>用をアツめ最高の営業につながる」<br>＜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<br>TEL042-450-5811<br>http://www.sanwakenso.co.jp/                                 | お客様から寄せられた期待に応えら<br>れるのは当然の使命と思い、さらに一<br>歩前に進む事で感動を与えられる様<br>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<br>TEL044-366-4771<br>FAX044-366-7091<br>リニューアル営業部                               | ISO9001・14001 に基づけられた「高い品質」と「誠<br>実なアフターケア」「環境に優しいリニュー<br>アル」で快適性と機能性を追求し、皆様のニ<br>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<br>TEL03-5918-6856<br>営業部<br>http://www.soejima.co.jp/                             | 調査診断から総合仕上まで塗装、防<br>水、内外装。<br>リフリート工法他総合改修工事。                                                           |
|                                       | ヤマギシリフォーム<br>工 業 (株)        | (本社) 品川区南品川 4-2-36<br>TEL03-3474-2900<br>http://www.ymgs.co.jp/                                   | 責任施工による総合改修工事・外壁改<br>修工事・防水工事・アロンウォール工<br>法・リフリート工法・セブンCRシス<br>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<br>TEL0120-34-5191<br>東京支店 /TEL03-3736-7751<br>リニューアル営業部                        | 建物の修繕工事を手がけて 100 年。<br>私達は経験と実績を生かし、より良<br>い品質をご提供する工事のプロ<br>フェッショナル集団です。                               |
| 管給<br>設・排<br>備水                       | いずみテクノス(株)                  | 杉並区荻窪 4-32-5<br>TEL03-3393-2537 営業部<br>http://www.izumilining.co.jp                               | ㈱小泉グループの一員。給水管、排<br>水管の更生工法を独自開発した。モ<br>バイル・リボン工法、モバイル・ハ<br>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<br>日米レジン内<br>TEL・FAX03-3563-3770                                                                  | 給水管更生工事のパイオニアとして<br>きめ細かな技術をもち、10 年の施工<br>実績により耐久性が証明されている<br>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<br>TEL045-772-1424<br>営業課<br>http://www.khj.co.jp.                                                     | 集合住宅の給排水管をリニューアルす<br>る専門業者です。豊富な経験を生かし<br>様々なスタイルの給排水設備に対し最<br>良な工法を考えご提供致します。               |
|                             | 大阪ガスリノテック(株)<br>(旧㈱きんぱいリノテック)      | 新宿区高田馬場 3-35-2<br>TEL03-3366-9251<br>FAX03-3366-5214<br>E-mail : kr-tokyo@renotech.co.jp                               | I S O 認証取得した複数の更生技術と<br>最新の更新技術をミックスし、配管状<br>況・居住者負担を勘案して、最適な給<br>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<br>TEL03-3358-4873<br>FAX03-3358-4876                                                                     | 集合住宅の給排水設備の更新、更生<br>工事の「設計から施工」まで一貫し<br>た技術力を持ち、またお部屋のリ<br>フォーム分野も得意としています。                  |
|                             | 建装工業(株)<br>マンションリニューアル<br>事業部      | 港区西新橋 3-11-1<br>TEL03-3433-0506 設備部<br>FAX03-3433-0535                                                                 | 集合住宅の大規模改修工事全般及び<br>給排水設備改修工事、特に管系統の<br>調査診断から配管の更新及び更生工<br>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<br>TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467<br>http://www.ruscult.com<br>E-mail : mail@ruscult.com     | 創業 110 年！ 給水管電気防食のバ<br>イオニア『ラスカット工法』。審査<br>証明取得の確立された技術でマン<br>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<br>東茅場町有楽ビル<br>TEL03-3551-0136<br>FAX03-3245-1923                                                        | 「技術審査証明」取得の給水管更生<br>技術「NT工法シリーズ」、排水管<br>更生技術「ReeFLOW工法」の<br>開発販売の他、水回り全般の調査、<br>診断、コンサルティング。 |
|                             | 東京ガスグルー<br>プ ト ー セ ヅ (株)           | 港区芝 4-9-4 芝浜ビル<br>TEL03-5445-2822<br>FAX03-5445-2813<br>http://www.tg-tosetzs.co.jp                                    | 『DREAM工法』は、日本で初め<br>て難排水管更生技術として技術審査<br>証明を取得。11 年を経過し 2 万住<br>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<br>TEL03-3459-0051<br>(テクニカルセンター) 港区芝 3-26-30 専売ビル<br>東京都 4 水第 382 号                           | 洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分<br>析。マンション・団地の飲料水は、<br>半年に一度はチェックしましょう。<br>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<br>TEL03-3523-0611 (代)<br>FAX03-3523-3100<br>東京本社営業部                                              | マンション設備のパイオニアとして<br>集合住宅の給排水設備改修工事に専<br>業特化した企業で、診断調査、企画<br>設計、施工の業務を行っています。                 |
|                             | (株)P・C・Gテクニカ<br>ライ ニ ン グ 事 業 部     | 品川区北品川 5-7-14-405<br>TEL0120-014834<br>http://www.pcgtxas.co.jp                                                        | 2 0 年保証の排水管ライニング！<br>「審査証明・特許工法」配管替えの半<br>分で既設管の配管補強と耐震更生を<br>行う「FRP耐震ライニング」                 |
|                             | (株)マルナカ                            | (本社) 平塚市四之宮 7-1-27<br>TEL0463-79-6161 (代)<br>FAX0463-79-6160                                                           | 二つの特許と技術審査取得。既設管<br>に新しいパイプを作るマルライナー<br>工法は 10 年以上の実績。浴室排水ト<br>ラップは業界初の日本工業規格適合。             |
|                             | 加 ス テ ン レ ス<br>エ ン ジ ニ ア リ ン グ (株) | 文京区本駒込 2-27-15 JES ビル内<br>TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618<br>http://www.japan.eng.co.jp<br>E-mail:info@japan-eng.co.jp | 長寿命でリサイクル可能なからだにや<br>さしいステンレス管と耐震性に効果的<br>で省エネルギー対応のハウジング継手<br>を組み合わせた配管システムです。              |
| 会管<br>社理                    | 日本高層管財(株)                          | 渋谷区代々木 1-19-12<br>新代々木ビル<br>TEL03-5388-4471<br>FAX03-5388-6463                                                         | 総合管理の受託から自主管理の応援<br>まで管理組合のニーズに合った管理<br>システムによってきめ細かい対応が<br>できます。                            |
| ーエ<br>タレ<br>ーベ              | SECエレベーター(株)                       | 台東区台東 3-18-3 SECビル<br>TEL03-3833-1171 営業部                                                                              | 高技術・低料金・24 時間体制によ<br>る万全な保守管理をモットーにあ<br>らゆるメーカーのエレベーターを扱う<br>サービス専門会社です。                     |
| 工電<br>事気                    | (株)電設工業                            | 練馬区高松 6-28-1<br>TEL03-3904-6841 (代)<br>FAX03-3904-8599                                                                 | 電気・空調・弱電設備の設計・施工<br>及容量増設・照明器具取替・コンセ<br>ント増設等の改修工事他電気設備の<br>すべてを扱う技術専門会社です。                  |
| 手サ<br>ッ<br>摺シ               | 三 協 立 山 (株)<br>三 協 アルミ社            | 中野区中央 1-38-1<br>住友中野坂上ビル 18F<br>TEL03-5348-0382<br>S T E R 部                                                           | ビルディングドクターの資格を有し<br>サッシ・玄関ドア・手摺等のリフォー<br>ムの設計から施工までのトータルシ<br>ステムメーカー。                        |
| 改玄<br>関関<br>修扉              | (株)ケミテック<br>「玄関扉徹底改修工法」            | 横浜市区旭区上川井町 2202-1<br>TEL045-921-2828<br>http://www.chemi.co.jp                                                         | 古くなった玄関扉の改修方法でお悩<br>みの管理組合様に「玄関扉徹底改修<br>工法」をご提案いたします。詳しく<br>は HP を是非ご覧下さい。                   |
| リ専<br>フ有<br>ォ部              | (株)リフォーム<br>プラザ小泉                  | 荻窪店 TEL03-3391-3881<br>立川店 TEL042-526-2531<br>埼玉店 TEL048-470-0400                                                      | 創業 30 年！有資格の経験豊富な女<br>性スタッフが機能性と美観を合わせ<br>持ったハイブリッド・リフォームを<br>ご提案します。                        |

〈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

### 「新任役員研修会」

総会シーズンも終わって、新しい理事による理事会がいよいよ発足。新任役員のために、理事会、管理組合の運営の研修、また、日住協専任弁護士が近隣トラブルの解決についてアドバイスする。

日時 8月4日(土) 13時～17時  
会場 日住協本部4F会議室  
(地下鉄銀座線「神田」駅5番出口徒歩約3分、JR「神田」駅北口徒歩約5分)  
参加費 1,000円(資料代含む)  
内容 ①管理組合運営のあり方(柳沢明夫・日住協理事)  
②理事会運営の要諦(大石和夫・日住協理事)  
③判例から学ぶ近隣トラブルの解決(内藤太郎・日住協協力弁護士)

### <各種相談会>

日住協本部事務所で、各種相談会を毎月定期的に開催しています。相談員は、それぞれの分野で一流の専門家です。ご利用には、予約が必要です。下記の日程、内容を確認の上、電話でお申し込みください。

相談場所＝日住協事務所(神田)  
会員管理組合＝無料  
一般管理組合＝5千円  
相談時間＝1管理組合1時間

- 管理委託相談会  
7月11日(水) 17時から  
管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談
- 建物相談会  
7月17日(火) 17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  
※給排水設備などの相談は設備相談会で対応します。  
※建物1日診断を希望される方は、建物相談会で相談の上、お申込ください。
- 法律相談会  
7月18日(水) 17時から  
マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則についての相談
- 設備相談会  
8月8日(水) 17時から  
マンションの設備(給排水設備・配管、電気・ガス等)の維持管理・改修についての相談
- 管理組合運営相談会  
7月19日(木) 17時から  
マンション管理組合の運営、理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック  
※お問合せ、研修会参加、相談申込みは下記の日住協までご連絡ください。



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

## 設計・監理コンサルをホームドクターにする

◆選手と審判は立場が違う  
マンション改修工事で、設計監理方式の導入が進みつつあるが、責任施工方式も多い。設計監理の最大のメリットは、設計と施工を別々の人(会社)が行う点である。

野球に例えれば、設計監理方式は選手と審判が厳然として別人が行い、役割を夫々が担う。しかし、選手が打って走り、誰の目にもアウトに見えたが、その選手は急に審判になりセーフと宣言する。同



論 談  
き、その経験や質が置き去りにされがちになるので注意したい。

そのコンサルは管理組合側に立脚して設計及び監理を行

◆ホームドクターがマンションを守る  
コンサルが良い仕事をし相性もよいと思えたらホームド

性もよいと思えたらホームド

性もよいと思えたらホームド

性もよいと思えたらホームド

性もよいと思えたらホームド

性もよいと思えたらホームド

性もよいと思えたらホームド

「排水管洗浄」の研修会  
及び見学会が行われる  
NPO日住協東京都支部(中野渡勝一支部長)は30日、東京都墨田区両国の両国シティコアで「排水管洗浄」の研修会及び「巡回洗浄状況」の見学会を開催した。管理組合理事や関係者など約30人が出席した。研修会では、一般社団法人全国管洗浄協会副理事長の難波信二氏が「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」と題し、排水管が詰まった事例や洗浄作業の実例を紹介した。次に、管理組合事例として、NPO日住協理事の西山博之氏が豊ヶ丘住宅管理組合の事例報告を行い、居住者に分かるよう、作業範囲を図面にし



熱心に聞き入る参加者達

NPO日住協「訪問相談・派遣専門家育成講座」のご案内  
昨年引き続き2回目の「訪問相談・派遣専門家育成講座」を開催します。これは、日住協が実施する「管理組合運営サポート事業」において、管理組合に派遣されて管

加も歓迎します。  
開催日時/9月11日(土) 12月28日(毎月第2・第4火曜日18時～20時30分) 全8講座  
場所/日住協本部4階会議室  
参加費/1回千円、参加した時に納入  
定員/15名  
問合せ先/NPO日住協 03-5256-1241

### マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



Q 区分所有者であるAさんは、管理組合の役員が修繕積立金を自分勝手に運用したなどとして役員らをひぼう中傷する内容の文書を配ったり、マンション付近の電柱に貼るなどの行為を繰り返しています。またAさんは、マンションの修繕工事を受注した業者に対し、意味不明の文書を送りつけたり、工事の辞退を求める電話をかけるなどして、業務を妨害しています。このようなAさんの行為を止めさせたいのですが、管理組合としてはどうすればよいでしょうか。

【回答者】  
法律相談会専門相談員  
弁護士 内藤 太郎

A ひぼう中傷により被害を受けたAさんの行為は、業務妨害を及ぼす結果、マンションの住民全員に被害が及ぶと考えられます。区分所有法6条1項は、「区分所有者の共同の利益に反する行為」を禁止し、その行為の差止

請求を管理組合ができる(同法57条)。ですから、Aさんの行為が「区分所有者の共同の利益に反する行為」にあたると認められれば、管理組合がAさんに差止請求をすることができ

る。しかし、Aさんの行為は、役員らに対する個人攻撃にとどまらず、それにより、管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるおそれがあるといえます。

## ひぼう中傷による業務妨害に 管理組合はどうすればよいのか

この点、東京高等裁判所は、同様の事案で、「(仮に、Aが本件各行為に及んでおり、)それによって本件マンションの関係者や本件管理組合の取引先が迷惑を被っているとして、傷害する内容の文書を配布し、マンションの防音工事等の役員に就任しようとする者がいなくなったことなどが主張されていま

は、それが単なる特定の個人に対するひぼう中傷等の域を超えるもので、それにより管理組合の業務の遂行や運営に支障が生ずるなどしてマンションの正常な管理又は使用が阻害される場合には、法6条1項所定の「区分所有者の共同の利益に反する行為」と判断しました。」「と判断すべきである。」と判断した。最高裁判所は、24年1月17日判決したが、管理組合は、Aさんの行為の差止請求を求めることができず、その際、Aさんの行為が、管理組合の業務に及ぼす影響を与えているのか、具体的に主張していく必要があると

最高裁判所は、Aさんの行為が、管理組合の業務に及ぼす影響を与えているのか、具体的に主張していく必要があると

# 子供達が主役の ガーデンパーティー

高津団地五街区(千葉・八千代市)



ダシを引く子供たち

「この団地でも高齢化が進んでいるはずなのに、ガーデンパーティー(毎年5月に開催する団地祭り)には子供がいっぱい。どこからこんな集まってくるのか不思議でならない。だから、パーティの出し物(行事)も子供向けがほと



皆で楽しく、子供も参加

ら。例えば、保育園児フラダンス、太鼓演奏、盆踊り大会などもあるが、親子連れで賑わう模擬店はやはり子供が主役。パーティには、子供会や小学校、テニスクラブ等の地域サークルなど実にくくさんの人達が行事協力して、「手作りのお祭り」という感じが印象的だ。(昭和47年公団分譲、680戸)



フラダンスの披露

競争(2歳〜小2)子供綱引き(小1〜6年)、ダシ(幼3歳〜小3)、御輿(小4〜6年)、こども腕相撲など。もちろん大人向けの腕相撲、フラダンス、太鼓演奏、盆踊り大会などもあるが、親子連れで賑わう模擬店はやはり子供が主役。パーティには、子供会や小学校、テニスクラブ等の地域サークルなど実にくくさんの人達が行事協力して、「手作りのお祭り」という感じが印象的だ。(昭和47年公団分譲、680戸)

## Mrs.タイコ マンション物語

今年の夏も、暑い日が続くのでしょうか? もうすっかり、夏の日差しになって来たなと感じる頃です。震災以来、電気エネルギーの節約が問題視されていますが、熱中症は家の中で多く起こるそうです。クーラーを上手に使用して、健康に過ごす工夫をしなければ駄目です。



事故後、頸椎の痛みに悩む日々  
でも親身になってくれる人に感謝  
今夏も暑さ対策して乗り切ろう!

さて、私が交通事故に遭い、頸椎を痛めてから、3年が過ぎようとしています。その間、すっかりしない体調の中で、仕事と治療を続けるのは、精神的にも肉体的にも、大変な

事故後、頸椎の痛みに悩む日々  
でも親身になってくれる人に感謝  
今夏も暑さ対策して乗り切ろう!

事故後、頸椎の痛みに悩む日々  
でも親身になってくれる人に感謝  
今夏も暑さ対策して乗り切ろう!

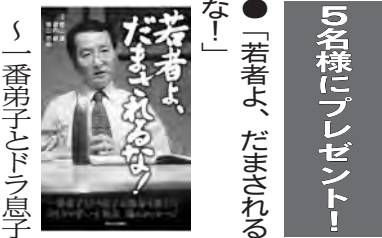
事故後、頸椎の痛みに悩む日々  
でも親身になってくれる人に感謝  
今夏も暑さ対策して乗り切ろう!

### ヒルハイツ文京・春日管理組合 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 東京都文京区春日2-22-5A  
建物概要 SRC造 11階建地下2階  
1棟 計73戸 H13年竣工  
工事内容 躯体改修、旧塗膜除去、ケレン、タイル補修、シーリング改修、外壁等塗装、金物等改修、鉄部等塗装、防水改修、外構改修、オプション  
工期 H25年2月〜6月予定  
参加条件 ①総合建設業・管理会社は資本金5億以上、改修専門業者は5千万以上②完成工事高20億以上(過去3年間平均)③同等の分譲集合住宅改修の元請け実績を有し、請負金額5千万円以上が過去3年間で5件以上(視察可能物件有)④特定建設業許可・建築一式工事⑤東京・神奈川・千葉・埼玉のいずれかに本社・支店・営業所が所在⑥1級建築士又は1級建築施工管理技士10名以上在籍⑦施工管理10年以上且つ大規模修繕の現場代理人経験を3現場以上経験の技術者が現場代理人担当、現場監督員2名常駐体制⑧履行保証保険・瑕疵保証保険加入⑨会社更生法適用無提出書類 ①見積指名参加願ひ、会社概要(書式を下記アドレスにメール請求)hassei.architects@nifty.com ②ハセ設計事務所・担当山田③会社内・沿革④経営事項審査結果通知書提出期限 8月10日(月)正午迄(郵送又は宅配便)提出先は下記HPで※詳細 http://www.mansion.co.jp

### サンロイヤル東山管理組合 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 東京都目黒区東山1-8-6  
建物概要 鉄筋コンクリート造、9階  
1棟 総戸数62戸  
工事内容 ①躯体改修②旧塗膜の除去、ケレン③タイル補修④シーリング改修⑤外壁等塗装⑥金物等改修⑦金属部等改修⑧鉄部等改修⑨防水改修⑩斜壁改修⑪外構改修⑫オプション  
工期 H25年2月〜6月予定  
参加条件 ①資本金5億以上(改修専門業者は5千万円以上)②完成工事高20億以上(過去3年間平均)③同等の分譲集合住宅改修の元請け実績を有し、請負金額5千万円以上が過去3年間で5件以上④特定建設業許可・建築一式工事⑤東京・神奈川・千葉・埼玉のいずれかに本社・支店・営業所が所在⑥技術者・監督員 ※詳細HP  
提出書類 (2部提出) ①見積指名参加願ひ②会社概要(書式を下記アドレスに請求)hassei.architects@nifty.com ③ハセ設計担当:鈴木④会社案内・沿革⑤経営事項審査結果通知書提出先 下記の①②へ1部ずつ①〒153-0043 目黒区東山1-8-6 サンロイヤル東山管理組合 宛 ②〒130-0002 墨田区業平3-8-12-201 (ハセ設計事務所宛) (会社概要はメールで送る)提出期限 7月18日(水)正午迄(郵送又は宅配便にて)詳細 http://www.mansion.co.jp



知恵を、悩める若者へ贈る数々のメッセージ。  
【応募方法】はがきかFAXで、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希望する記事・意見等を、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、アメニティ編集部「本プレゼント」係 FAX 03-3667-1808、7月31日必着

### 給排水管・給排水設備改修セミナー

7/28 東京ガス新宿ショールーム  
トーマツ(株)は7月28日、困りの管理組合向けに、ダクト内給排水管工事を行うことにより給排水能力をUPさせ「快適なお湯生活実現を提案する。7月28日(土) 14時〜16時、東京ガス新宿ショールーム  
定員80名先着順、無料問合せ・申込先「トーマツ」TEL 03-5445-2822 kenstsu@toseiz.co.jp

家族みんなで楽しめる理科実験の本ができました

# 家庭でできる理科実験

著者 お茶の水女子大学 教授 千葉和義 東京家政大学 宮本康司 郡山女子大学 佐藤典子

子どもたちは実験が大好き!

最近ではあまり学校で実験にふれる機会がありません。そこで、家にある身近な材料でできる実験をご紹介します。子どもたちとのコミュニケーションにも役立ちます!

宇宙飛行士山崎直子さんも推薦!

このところ、「探査機はやぶさ」や「金環日食」など、科学への関心が高まるイベントが目白押し。理系アタマを育てるのは、毎日の小さな積み重ね。それが宇宙飛行士など、大きな夢につながっていきます!

A5判・並製・208頁・定価1,680円(税込)

お申込み

(株)週刊住宅新聞社

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

アメニティ読者限定特別価格!

特別価格1,500円(税込) 送料サービス  
申込方法 下記の必要事項をご記入の上、FAXまたは下記(出版局)まで郵送してください。

- ①書名(=理科実験)とご希望冊数
- ②郵便番号・送付先住所・氏名
- ③「アメニティで見た」

FAX番号 03-3209-7610(郵送は下記へ)

支払方法 図書に同封の郵便振替用紙にてお支払いください。  
申込締切 8月31日

●個人情報の取り扱いについて  
お申し込みいただいた個人情報は、書籍発送にのみ使用し、第三者に提供することはありません。

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

週刊住宅 検索



身近な材料でできる実験をおして  
理系の考え方を身につける。

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<br>徒歩 | 築年  | 間取り   | 面積<br>(㎡) | 価格<br>(万円) |  |
| 南 大 沢 学 園 一 番 街                | 南 大 沢   | 歩 10 分   | H6  | 4 LDK | 99.43     | 2,500      |  |
| 落 合 団 地                        | 多摩センター  | 歩 13 分   | S51 | 2 LDK | 59.22     | 1,000      |  |
| 愛 宕 団 地                        | 永 山     | 歩 15 分   | 47  | 3 DK  | 53.28     | 780        |  |
| 清 瀬 旭 が 丘 団 地                  | 清 瀬     | バ 10 分   | 42  | 3 DK  | 51.16     | 500        |  |
| 北 砂 4 丁 目 住 宅                  | 南 砂 町   | 歩 15 分   | 47  | 2 LDK | 54.00     | 1,300      |  |
| サニータウンにれの木台3街区                 | 稲 毛     | バ 12 分   | 59  | 5 LDK | 102.76    | 880        |  |
| 千 葉NT掘込第3住宅                    | 白 井     | 歩 5 分    | 55  | 2 LDK | 56.81     | 420        |  |
| 千 葉NT清水口第2団地                   | 西 白 井   | 歩 5 分    | 54  | 2 LDK | 56.81     | 570        |  |
| 若 松 団 地                        | 南 船 橋   | 歩 6 分    | 44  | 2 LDK | 48.85     | 800        |  |
| あ や め 台 団 地                    | 稲 毛     | バ 12 分   | 46  | 3 DK  | 48.85     | 430        |  |
| アルーサ北与野ノースピア上落合                | 北 与 野   | 歩 1 分    | H4  | 2 LDK | 66.50     | 2,900      |  |
| 三 郷 早 稲 田 団 地                  | 三 郷 郷   | 歩 12 分   | S58 | 4 LDK | 93.06     | 860        |  |
| かわつるグリーンタウン三芳野                 | 鶴 ケ 島   | バ 6 分    | 57  | 4 LDK | 92.35     | 1,000      |  |
| 与 野 上 峰 団 地                    | 与 野 本 町 | 歩 9 分    | 50  | 3 LDK | 74.27     | 870        |  |
| 入 間 黒 須 団 地                    | 入 間 市   | 歩 9 分    | 48  | 3 DK  | 48.99     | 430        |  |
| 汲 沢 中 団 地                      | 踊 場     | 歩 10 分   | 47  | 3 DK  | 65.55     | 660        |  |
| 県 ド リ ー ム ハ イ ツ                | 戸 塚     | バ 20 分   | 46  | 3 LDK | 78.10     | 850        |  |
| 虹 ケ 丘 団 地                      | あ ざ み 野 | バ 10 分   | 53  | 2 LDK | 54.37     | 1,300      |  |
| 六 浦 台 団 地                      | 六 浦     | 歩 9 分    | 46  | 3 DK  | 48.93     | 530        |  |
| た ま プ ラ ー ザ 団 地                | たまプラーザ  | 歩 10 分   | 43  | 2 LDK | 54.77     | 1,950      |  |

※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/>

### 介護老人保健施設(老健施設)とは

病状が安定し、入院する必要は無いが、いきなり家庭生活に復帰するには不安が残る高齢者に対し、リハビリを中心とする医療ケアと介護ケアを提供する施設。  
要介護認定を受けた65歳以上の高齢者が利用可能で、入所後は医師の管理の下、看護や介護のケア、リハビリ、日常生活支援を受け、最終的には全国に約3700あり、施設や要介護度により異なるが月9〜15万円程度で利用できる。事実上の「終の棲家」として利用されている「特別養護老人ホーム」と異なり、利用期間が制限されているため、比較的早く入所できることが多い。  
入所後、入所者の約23%は家庭生活に復帰しているが、入居に時間のかかる「特別養護老人ホーム」に入るまで「つなぎ」に利用されるケースが近年は増えている。

## 集合郵便箱

近助共助の心がけを育てよう！

現役時代は、転職に伴い幾つもの地で生活してきた。そして、この団地での生活が25年を過ぎた。16年前、ひよんなことから自治会役員を引き受け、その後2度にわたり通算で約10年余、自治会・管理組合の役員に就任させていただいたが、このような活動は、多くの住民に直接関わっていたり、必要があるとの考えから、昨年度で退任した。この団地(548戸)の自治会は設立から約30年、常にほぼ100%の組織率を維持してきたことは自慢のひとつである。一般的に、自治会はコミュニティの育成・推進、管理組合は団地財産の維持・管理を行うものといわれ、そのように進められているのではないだろうか。

しかし、住民の高齢化が進み、大災害の発生なども予想される今、近助(共助)の心がけが益々大切になっている。住民の個人的な情報を把握している管理組合も財産管理と共に、もっともっとコミュニティの醸成に取り組むべきではないかと考える、が如何だろうか？(川越市・小野 浩、73歳男性、無職)

考えさせられた本紙エッセイ  
本紙「タエコのマンション物語」を毎月楽しく、また考えさせられながら愛読しております。35年、常にほぼ100%の組織率を維持してきたことは自慢のひとつである。一般的に、自治会はコミュニティの育成・推進、管理組合は団地財産の維持・管理を行うものといわれ、そのように進められているのではないだろうか。

## 保険の話

「いろは」からわかる

万が一の時、個人では賄いきれない大きな経済的リスクに備えるため、自動車保険への加入は必要不可欠ですが、できれば保険料は安く済ませたい。そこで今回は自動車保険契約時に確認しておきたいポイントを説明します。

## 自動車保険契約のポイント

▷12◁

まずは自動車の使用目的に注意しましょう。使用目的と「通勤通学」に使うかどうかです。例えば、今までは車で通勤していたが、転勤で交通の便の良い所が変わり、車を通勤に使わなくなった場合、③に変わります。③に変わると、保険料も安くなります。変更は更新時のみではなく、いつでも可能です。また、年間走行距離によって保険料は変わります。これは主に通信販売系P・T・S)の保険会社の商品ですが、年間走行距離が短いほど保険料は割安になります。距離の区分の仕方は保険会社によって異なりますが、年間走行距離が概ね1万km以下だと割安になるようです。だからと言って、本当は通勤用に車を使うのに日常使用と言ったり、年間走行距離を短く保険会社に言ってしまうと、これは告知義務違反となり、場合によっては事故の時に保険金の支払いがされないこともあります。(A F P・T・S)

## 公園遊具あれこれ

団地・マンションの

19



### ・スプリングバー・

高さを抑えた懸垂器具です。支柱とバーの間をスプリングで連結し、とびついた時の衝撃をやわらげる新発想の懸垂器具で、ぶら下がり運動をソフトな運動感覚で行えます。鉄棒運動を防止するためのガードパイプを付けた安全設計です。定価161,000円(税別、送料及び工事費等別)資料提供/日都産業(株)

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。

## 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

(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 埼玉県志木市志木2-7-4 志木べあもーる 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)

2012年(平成24年)  
7月5日(木)

☆第358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作り出す新聞です。  
☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

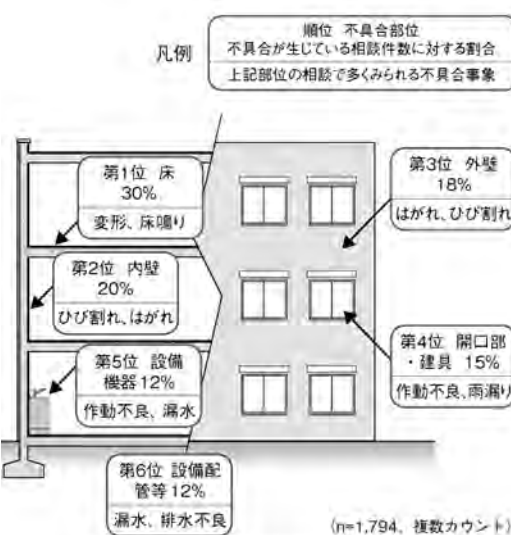
快適な暮らしを求めて

# アメニティ

今月の紙面  
1面 なぜ理事をやるの？  
2面 新マンション事情、工事事例  
3面 瑕疵保険、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

## リフォームの相談増える 見積書での不安の多くは「適正金額か？」

(図1)



共同住宅で相談件数の多い  
不具合部位・事象

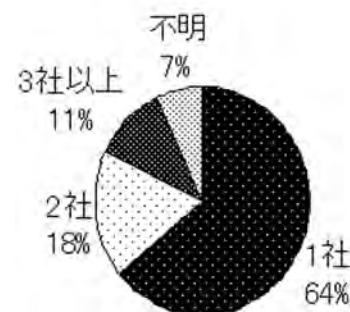
中立的な立場で、消費者の住宅やリフォームに関する相談に応じている公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが、このほど2011年度の「住宅相談と紛争処理の状況」CHORD REPORT 2012をまとめた。ホームページで公開している。不具合が多く見られる部位は、共同住宅では「床」「内壁」「外壁」の順(図1)。

また、電話相談の件数は前年度より16%増の2万4833件で、このうち「新築住宅不具合等相談」がもっとも多く前年度比56%の増加。次に「リフォームに関する相談」も前年度比32%の増加であった。

2010年度から開始した「リフォーム見積書エクササイズ」の昨年度の相談件数は402件(前年度比15%増)で、

実際に見積書の送付を受けた件数は全体の7割を占めた。ほとんどが「単価や合計金額は適正か」という金額に関する内容で、次いで「工事項目は適切か」だった。

また、相談者が事業者から見積書の取得した数(図2)は、1社から見積書を取得が6割以上を占めている。次いで2社から見積書を取得が18%、3社以上11%だった。



(図2)  
相談者が事業者から  
見積書を取得した数

【リフォーム見積書エクササイズ(無料)の流れ】  
①まずは電話で相談  
住まいるダイヤル(TEL 0570-016-110)  
②希望があれば見積書、契約書、図面などを送る(郵送、ファックスなど)  
③相談員が図面と見積書を照合し、見積項目や数量の確認、見積書の単価と市場価格等との照合、技術的観点からのチェック、契約書の記載内容などごまかくチェック  
④事業者を確認するポイント、リフォームを進める上で注意するポイントなどについて助言

同じく2010年度から開始した「専門家相談」の2011年度実施件数は909件(前年度比44%増)で、リフォームに関する相談が全体の約半数を占める。

「専門家相談」を利用した人に実施したアンケートによると、専門家相談を希望した理由は「弁護士と建築家が同席して相談を聞いてくれるから」がもっとも多く、また、利用の9割が対応に満足と評価している。

この「専門家相談」は、全国の弁護士会と連携して行われているもので、各地の弁護士会と建築士と建築士による対面相談を無料で受けることができる。相談を希望する人は、予約制のため、まずは、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいるダイヤルTEL 0570-016-110)へ電話をかけて相談内容を話すことが必要だ。

弁護士などの専門家に相談

利用者の条件は、  
・評価住宅(建設住宅性能評価書が交付された住宅)の取得者または供給者。  
・保険付き住宅(住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅)の取得者または供給者。  
・住宅リフォーム工事の発注者または発注予定者。

## ピッチとチューニング

音楽はいろいろな要素によって成り立っていますが、原点は音そのものにあります。音には音色、音質など、どのように音をつくり、表現するかといった観点など、実に多面的で奥が深く、自分の音をつくるためにはイメージをしつかりと持ち、それに向かって音を出す練習をする以外に方法はないと言えますが、もう一つ音の要素として重要なのが、その高さです。これは音楽のスキルではなく、音楽上の決めごとです。音の高さはさまざま。



30

音楽は物理的な側面もあり、その音の高さ(周波数Hz)は、時代や国や地域によって変遷がありました。ヘンデルの用いた英国製音叉は422Hzでしたが、モーツァルトのピアノは421、ベートーヴェン時代は427でした。また、1600年から1750年にかけてのバロック音楽では、ヴェルサイユ・ピッチ、バロック・ピッチ、ヴェネチアン・ピッチなど地域等によって392Hzから、エッと思ふような高さの460Hzまで、さまざまでした。

440Hzが国際標準で、現在は1939年に国際的に決められたA(一点イ)、いわゆるラの音の高さ(コンサートピッチ)は440Hzです。近年のコンサートピッチは、ベルリンフィルが445、NHK交響楽団は442となっていて、ピッチを高くするのは、演奏が輝き、華やかになることから、高めにしているのです。ちなみに、NHKのラジオの時報のポップ・ポーンという音は440Hzの予報音を3回、正時に880Hzの音を出しています。

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。  
TEL 03-3666-1973  
FAX 03-3667-1808

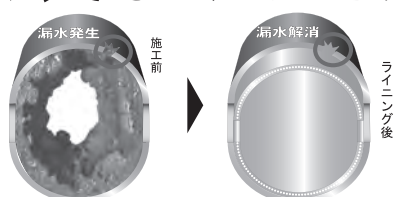
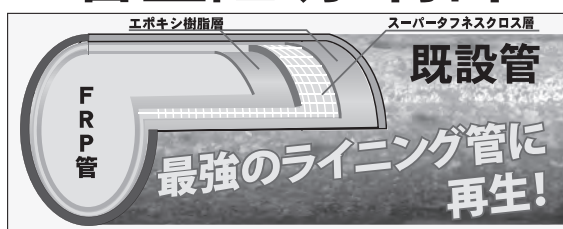
### インターネット・ホームページのご案内

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/

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。

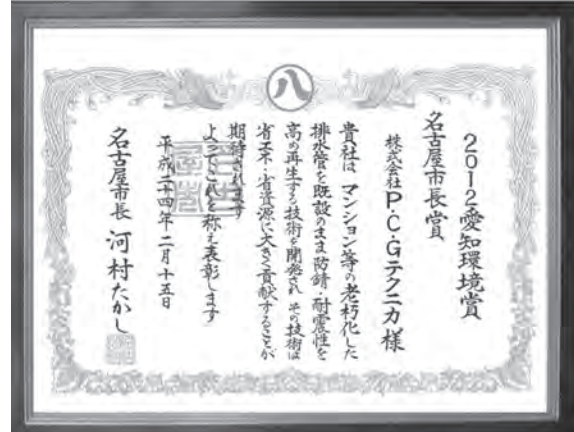
## 排水管 更生工事 集合管

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。



〈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)  
京/東京都品川区北品川5丁目7番14-405号  
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