

新

マンション事情

<56>

図は群馬県の都市計画用途地区別住宅空き家率の経年変化である。平成20年の中心商業地の空き家率が全国都道府県中1位である。昭和63年までは中心商業地の空き家率は近隣商業地、工業区域、住宅地とさほど差はなかったものの、平成5年頃から抜きん出て空き家化が進行した。もちろん正確なデータはないが店舗、事務所等の閉鎖が並行して生じている。

原因はマイカー社会化と市街地の郊外膨張政策にあった。自動車保有率が高まり、乗合バスの輸送人員は激減した。昭和50年の輸送人員を100とすると、最近10程度となっている。昭和35年当時を100とすると5まで減っているようだ。つまり公共交通は壊滅状態だから県民はどこに出かけるにも自家用車が必要になった。群馬県は成人一人に一台必要と言われ、1000人当たり保有台数は日本一である。車が増えたと郊外に大駐車場付きの大型店が増え、最寄駅と脈絡がない水田や田畑、山林に工場団地も出来た。駐車場付きの住宅も郊外に多く建てられた。自動車保有率との関係は相互に原因でもあり結果ともなっている。

もとより中心市街地にある住宅は密集していたから新たに駐車場を設置する空間的余裕はなかった。駐車場がない店舗に行きたのである。マンションの足元の店舗も半数は都市の顔だから、住宅近くは閉鎖のままだから、管理費・修繕積立金の滞納はあつて当たり前である。

近年では店舗なし、機械式駐車場設置で戸当たり2台駐車可能、駐車料金徴収なしのマンションが計画販売されるのが増えたが、これではマンションのスラム化は必至である。なぜなら17、8年経過した機械式駐車場が金食い虫となり、使えなくなつた場合が増えて来たからである。機械式駐車場を撤去する必要がある事例が増えつつあるが、撤去するにも金がかかる。さびた機械式駐車場を放置するマンションも現れた。この場合マンションの中古価格は値崩れする。中心街に大量の新規マンションが建設されても空き家が増えているのが、群馬県の現状である。

不便さを覚悟しなければ中心市街地に住むことが出来なくなった。古い分譲マンションは総じて駐車場設置率が低い。いくら駅前であっても車なしでは生活できないから買い手、借り手はいない

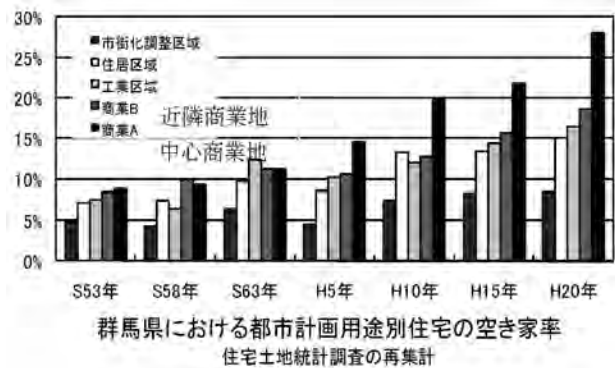
都市の崩壊はなぜ起きたか ハイセンスな空き店舗街

松本 恭治

なつた。つまり、駅前マンションの空き家化が進んだのである。マンションの足元の店舗も半数は都市の顔だから、住宅近くは閉鎖のままだから、管理費・修繕積立金の滞納はあつて当たり前である。

近年では店舗なし、機械式駐車場設置で戸当たり2台駐車可能、駐車料金徴収なしのマンションが計画販売されるのが増えたが、これではマンションのスラム化は必至である。なぜなら17、8年経過した機械式駐車場が金食い虫となり、使えなくなつた場合が増えて来たからである。機械式駐車場を撤去する必要がある事例が増えつつあるが、撤去するにも金がかかる。さびた機械式駐車場を放置するマンションも現れた。この場合マンションの中古価格は値崩れする。中心街に大量の新規マンションが建設されても空き家が増えているのが、群馬県の現状である。

不便さを覚悟しなければ中心市街地に住むことが出来なくなった。古い分譲マンションは総じて駐車場設置率が低い。いくら駅前であっても車なしでは生活できないから買い手、借り手はいない



工事事例 若林コンド(東京都世田谷区) 設備改善にも注力した大規模修繕工事

1 建物概要

若林コンド(東京都世田谷区若林)は、東急世田谷線若林駅から徒歩1分、東急田園都市線三軒茶屋駅から徒歩10分という利便性の高い場所に立地している。

建物は、昭和49年竣工の築38年。鉄骨・鉄筋コンクリート造の地下1階・地上10階建てで、1階部分の店舗(食料品スーパー)1戸、住戸54戸の計55戸で構成されている。



段差解消のため設置された段差解消機

2 大規模修繕工事 までの経緯

同マンションは、これまでに2回の大規模修繕工事を行っていたが、前回工事から既に17年が経過し、その間、鉄部塗装と電気設備やエレベーターの改修は行われてきたが、建物全体としては各所の劣化が進んでいたことから、大規模修繕工事を行うこととなった。

そこで、平成23年3月に、6社によるアレゼン



模様替えされたエントランスホール

の結果、(株)三衛建築設計事務所へコンサルを依頼し、大規模修繕工事を進めるために必要な調査と設計を行った。

資金面では、修繕積立金の積立額が不足していたことから、住宅金融支援機構の融資制度を利用して積立金不足を解消した。

3 工事の特徴

この工事は、工事期間平成23年10月から平成24年3月の大規模修繕工事が決定。公募及び入札の結果、同マンションの建設会社でもある北野建設(株)が施工を担当した。

大規模修繕工事の合意形成を得るまでは、工事資金の借入などを理由に反対もあったが、同マンションは竣工時から住み続ける人が多く、良好なコミュニティが形成されていたこともあり、各区分所有者が卒直な意見交換を行ったことで、合意形成に結びついた。

廊下の防水工事など、基本的な修繕工事を行ったほか、居室サッシや玄関ドアの交換をはじめ、共用部照明器具のLED器具化、監視カメラ増設など、居住性能を向上させる各種工事を実施した。

また、同マンションでは、ステンレス管や直結増圧給水方式を採用した給水設備の改良改修、スラブ上排水対応の排水管更新など、給排水の設備を一新し、今後30年間快適に暮らせるマンションを実現した。

若林コンド 大規模修繕工事



<設計・監理>

株式会社 三衛建築設計事務所

東京都港区西新橋3丁目23番6号
TEL03-3432-3393

<施工>

未来を育てる人がいる

北野建設

ISO 9001・14001 認証取得
東京本社 東京都中央区銀座1丁目9番2号
TEL 03-3562-2331 (代)
TEL 03-3562-7374 (リフォーム部直通)
FAX 03-3562-7352

<協力会社>

(防水工事)
株式会社富士防
神奈川県横須賀市森崎1丁目19番18号
TEL 046-830-5481 (代) FAX 046-830-5482

(昇降機設備工事)
中央エレベーター工業株式会社
東京都台東区上野3丁目4番9号
TEL 03-5818-3456 FAX 03-5818-3460

(給排水設備工事)
株式会社アクアエンジニアリング
埼玉県所沢市東所沢2丁目37番5号
TEL 04-2945-4811 FAX 04-2945-4810

情報 INDEX

- ★中古マンションに欠陥補償の新保険
1戸単位でも加入できる保険が登場する。住生活グループの保険法人が開発、国交省が近く認可する。
(6/13日本経済)
- ★マンションの防災対策 管理組合の総会では防災用品の備蓄や自主防災組織の発足を定めるなど新たな備えを講じる動きが広がっている。
(6/18日本経済)
- ★最後の同潤会アパートの解体決まる
台東区「上野下アパート」(1929年築2棟計76戸)が来年にも解体されることになった。14階建てマンションに建替える話が持ち上がっている。
(7/1朝日)
- ★暴力団組員に譲渡・貸与禁止 国交省は分譲マンションの管理規約のモデルとなる「標準管理規約」を改正し、暴力団の排除規定を盛り込む方針。
(7/2読売)
- ★横浜市が大規模団地再生事業 対象となるのは1960年代～80年代に住宅供給公社、都市再生機構が建設した500戸以上の分譲・賃貸のマンション計19団地。建替えや改修のハード面よりも介護や買物支援などのソフト面の問題を中心に解決するのが狙い。
(7/4読売)
- ★都内のマンション、2割が旧耐震基準 都内の全分譲・賃貸マンションのうち約2万4400棟が旧耐震基準の建物で大半が耐震診断を受けていないことが都の調査でわかった。都は今夏から各マンションを訪問して耐震診断を受けるよう促し、耐震工事の進め方を助言。
(7/4日本経済)
- ★お宅の地盤、判定します 地盤工業会は、地盤の状態を評価する民間資格「地盤品質判定士」(仮称)を作ると発表。
(7/5朝日)
- ★子育て世代6割が「住み替えるなら郊外」 三井不動産リアルティが男女258人に行ったインターネット調査で分かった。
(7/11産経)
- ★飼犬25匹、団地に放置し転居した女逮捕 船橋市の高根台団地(UR賃貸)の1室で。
(7/18読売)
- ★テレビで防ぐ孤立死 埼玉県北本市とシャープはテレビを使った高齢者の安否確認の実証実験を市内の北本団地で始めた。毎朝、電源を入れたり切ったりした情報などが自治会にメール送信され、異常がないかを確認する。
(7/31東京)

管理組合
ニュース

〔福管連だより・2012号より〕

暴力団の組事務所を管理組合が買い取りして和解

〔八街区のひろば・12号より〕

梅の収穫

6月に今年も団地内に実った梅を収穫した。雨に濡れながらの作業であったが、街区内の数カ所にある梅の樹に脚立を使い、つたり梅を振って実を落としたりして集めた。集まった梅は、婦人部の手連や参加した婦人の手でビニール袋に小分けして約150袋配った。今年の収穫量は225kgほどで、昨年、一昨年に比し約倍増だった。



(みやぎ第二)

理組合連合会)

NPO日住協大規模修繕支援制度の工事完了報告

ロイヤルシャトー堂林 静岡県・清水区

3年前にスタートしたNPO日住協大規模修繕支援制度は、その後多くから当支援制度について問い合わせがあり、6月に日住協に入会し、この程、スタート以来2番目となる支援業務(ロイヤルシャトー堂林大規模修繕工事)が完了しました。

大規模修繕工事の概要

(有)八生設計事務所 鈴木和弘

同マンションは、JR清水駅から車で約10分に位置する5階建て、38戸の単棟型マンション。平成22年4月に同管理組合から当支援制度について問い合わせがあり、6月に日住協に入会し、この程、スタート以来2番目となる支援業務(ロイヤルシャトー堂林大規模修繕工事)が完了しました。

今回の工事は第1回目の大規模修繕工事であったが、建物は築20年を経過しており、比較的遅い時期で第1回目大規模修繕を行った。そのため建物各部位で劣化が進行しており、修繕内容は、新築時から経年劣化の補修及び新築時からの不具合の改善を主とし、以下



工事後の開放廊下

ロイヤルシャトー堂林

①基本修繕工事
コンクリート躯体改修、外壁タイル補修(割れ・欠け部張替・浮き注し・シリング改修)、外壁の取合部や、連続して手摺壁が設けられている部分に縦方向のひび割れが散見されたため、今回の工事で新規に誘発目地を設けた。
②本建物の外壁はタイル張り仕上で、目視調査では外壁打継目地のシリングの一部に破断が多く見られた。原因を調査したところ、躯体目地とタイル目地の位置がずれていることによる目地形状の不良が原因であったため、今回の工事では、既存シリング材撤去後、目地不良部の整形を行い、シリング打ちを行った。
③工事期間中の追加工事
タイル補修工事におけるタイル浮き部の補修については、出来るだけ張替をせず注入で補修する方針として、張替枚数を減らし、タイル補修で想定していた工事費を削減することが出来た。そのため、設計段階では予算の関係上断念した開放廊下の床面の防汚塩ビシート張り及び排水溝・巾木等のウレタン塗膜防水を追加工事で実施することが出来た。

ぶっくがいと

「マンションをふるさとにした
ユーコート物語—これからの集合住宅育で」
乾 亨、延藤 安弘編著 昭和堂発行

1985年、京都・洛西NTに48世帯が集まってコーポラティブ住宅「ユーコート」を建設。入居当時の世帯主の平均年齢は36.9歳。四半世紀を経て、住民達ユニナでコミュニティという意味が「ユーコート」といふ言葉に込められてきた。この本は、ユーコートが築いてきた「ユーコート」の歴史、人々の生活、そして未来への展望を、ユーコートの関係者から聞いた話を通じて、ユーコートの魅力を伝える。定価3045円(税込み)

ユーコート物語
ユークート物語



世紀を超えて快適サポート

- 大規模修繕工事
- 防音工事
- 建物・設備診断
- 給排水設備工事
- 内装工事
- 各種防水工事
- 耐震補強工事



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
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



©KENSO KOGYO



★ 保 存 版 ★



ここに掲載した会社は、特に
N P O 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 材料メ ー 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70ビル11F TEL03-5531-7066 東京支店	PC 工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	田島ルーフィング(株)	千代田区岩本町 3-11-14 TEL03-5821-7721 改修工事課	建物の防水外壁工事資材の製造販売。改修工事の実績は業界トップであり窓口では改修工事のあらゆる相談に応じている。
販材 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)	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) ミヨザ イイヒロ	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.sanwakensho.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及し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	(株) ソ エ ジ マ	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装。 リフリート工法他総合改修工事。
	ヤマギシリフォーム工 業 (株)	(本社) 品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 http://www.ymgs.co.jp/	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスカック工法。
	(株) ヨ コ ソ ー	本社／横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / TEL03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて 100 年。私達は経験と実績を生かし、より良い品質をご提供する工事のプロフェッショナル集団です。
管給 設排 備水	いずみテクノス(株)	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537 営業部 http://www.izumilining.co.jp	(株)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 良な工法を考へご提供致します。
	大阪ガスリノテック(株) (旧株式会社リノテック)	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 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 ツ (株)	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tosetzs.co.jp	『D R E A M 工法』は、日本で初め て難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、採水に向います。
	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。
加 ス テ ン レ ス メ ー カ ー	(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) 平塚市四之宮 7-1-27 TEL0463-79-6161 (代) FAX0463-79-6160	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。
	ジャパン・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15 JES ビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 http://www.japan.eng.co.jp E-mail: info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだにや さしいステンレス管と耐震性に効果 的で省エネルギー対応のハウジング 継手を組み合わせた配管システムです。
	会 管 理 社	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
エ レ ベ ー	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 ッ シ 摺 シ	三 協 立 山 (株) 三 協 アルミ 社	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 扉	(株) ケミテック 「玄関扉徹底改修工法」	横浜市旭区上川井町 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 フ ォ ー ム 専 有 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自由にご利用下さい。

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日住協が管理規約、経営診断無料サービス

NPO日住協は、7月区分所有法、標準管理規約の改正を反映している無料点検、無料の経営診断を受け付けている。同時に駐車場など使用細則も点検する。規約・使用細則のコピーを日住協に送付すれば、1カ月以内に診断書を送付し、点検・診断結果を送付する。管理規約は、マンション管理運営の基本だが、詳しく説明する。

また、管理組合の予算管理をはじめ、大規模修繕計画、エレベーターの保守契約など総合的に点検する経営診断を受け付ける。主に通常総会の議案書に基づき、診断。1カ月以内に診断書を送付し、担当者で管理組合を訪ねて説明する。問い合わせは、NPO日住協へ。TEL 03・5256・1241

NPO日住協「訪問相談・派遣専門家庭教育講座」のご案内

開催日／9月11日(土) 12月28日(全8講座)
場所／日住協会議室
参加費／1回千円
定員／15名
「カリキュラム」
(9月11日) 12月28日の第2・第4火曜日18時(20時半)

9/11＝総論(本講座の意義と概要、第三者管理問題等)
9/25＝マンション管理規約について(管理組合に即した規約とは?)
10/9＝総会運営の要点(総会での臨機応変な対応と運営マニュアル)
10/23＝理事会運営の要点(理事会の一体性と業務分担、理事相互間の対立克服)
11/13＝大規模修繕工事の準備と組合員の意思統一(管理組合として、工事に至るまでの段取りをどう行つか?)
11/27＝トラブル解決の考え方と手法(主要トナブルの事例と理事会としての対応の原則)
12/11＝管理会社との付き合い方(管理会社を「パートナー」としていくために)

12/25＝管理組合のコミュニケーション活動(管理組合運営の基礎は、組合員の共同性にある。「自治会」との関係も含めてどうするか?)
※単科コースもあります。(内容に変更がある場合があります) お問合せはNPO日住協へTEL 03・5256・1241へ

管理会社とどう付き合うか

「あなたのマンションの管理はだれがやっているか」と問えば、多くの人が「〇〇管理会社」と答える。しかし管理会社は、管理組合と委託契約を結び、その契約に従って管理業務をおこなうだけである。管理をしているのは「理事会(管理組合)」である。とはいっても、管理組合は、区分所有者や管理組合の利益など全く考えず、儲けばかり考えていると、管理会社を敵視する考え方も一部にある。たしかに、そういうわけ



「あなたは居住者の批判を避けられず、ひどい業務が長続きするものではない。同時に管理組合の側からいえば、管理会社の仕事をチェックし、改善するためには適切な指摘や要請をおこなって、業務を改善してもらうなど、区分所有者側の努力も求められる。◆理事が管理を知る必要」

管理会社は営利企業だから、区分所有者や管理組合の利益など全く考えず、儲けばかり考えていると、管理会社を敵視する考え方も一部にある。たしかに、そういうわけ

そのためには、そもそもマンション管理や管理業務のあり方について一定の知識がないと、注文もつけられないし、意見もいえない。管理会社に業務を委託したら、「す

どければ居住者の批判を避けられず、ひどい業務が長続きするものではない。同時に管理組合の側からいえば、管理会社の仕事をチェックし、改善するためには適切な指摘や要請をおこなって、業務を改善してもらうなど、区分所有者側の努力も求められる。◆理事が管理を知る必要」

NPO日住協の「各種相談会」案内

相談場所「日住協事務所(神田)」
●建物相談会 8月21日(火) 17時から
●法律相談会 8月22日(水) 17時から
●管理組合運営相談会 8月23日(木) 17時から
●管理委託相談会 9月12日(水) 17時から
●設備相談会 10月10日(水) 17時から
※相談申込は日住協へ。

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



Q 昨年第1回目の大規模修繕工事を終了。管理組合の修繕委員会では色々の資料を参考に、簡単な長期修繕計画を自分たちで作成し、今後の修繕積立金を検討してみようと思います。給排水設備と電気設備は専門家が修繕委員にいますが建物関係がおりません。そのため修繕計画の大規模修繕費や鉄部塗装費は直近の実績見積があるのその費用を流用しようと思いますが、今後繰り返される第2回目や3回目の大規模修繕やその間に実施する鉄部塗装の費用は物価変動は考慮しないとして過去の実績見積金額で計画して良いのでしょうか? また今後必要な石記以外の修繕項目を、業者などから見積もりを取ってみようと思います。が、どのようなものがあるのでしょうか?

A 大規模修繕工事費が1回目と2回目以降とは同額ではない。第2回目以降には金物類(樋・換気金物・集合郵便受・室名札等)の劣化が進み取替えが増える。その時期は鉄部の劣

長期修繕計画を修繕委員会で作成できるか?

て来ます。②重ね塗りしている外壁塗装も第3回目頃にはすべて剥離して塗り直さなければならぬ。また、建物の修繕で大規模修繕や鉄部塗装以外には大きなものとして以下のような修繕・改修があります。屋根防水の改修・傾斜屋根の葺替・アルミサッシの取替・玄関扉や共用施設扉の取替・窓の面格子の取替・各所の手摺の取替・共用施設の内装改修・バリアフリー化等の改善工事など。長期修繕計画を理事会の諮問機関「修繕委員会」で作成する事は、自らのマンションを熟知出来、維持管理への関心度が高まり理想的だと思います。しかし長期修繕計画に大きな項目漏れや的外れな修繕費、長すぎたり短すぎる修繕周期があるなど、修繕積立金に大きな狂いが生じて来ますので、自分たちで計画するとしても、修繕の専門家のアドバイスを受けた方が良いでしょう。

NPO日住協の催し案内

<マンション空き駐車場の活用と課税問題>

マンションの空き駐車場について、今年2月、国税庁から、新判断が出されました。①利用者募集について、住民も外部利用者も区別なく、賃料も同じなら収入全額が課税対象②あくまで住民に優先権があり、外部利用者は満車の場合は除外される場合、住民は非課税③工事車両など1カ月程度、臨時賃貸の場合は、非課税という判断です。これまで、マンション駐車場は1台でも外部に貸せば全体に課税されるとされていましたが、課税対象が明確になりました。新判断について、税理士が詳しく解説します。一方、新判断を受けてマンションの空き駐車場をどんな条件、環境なら活用できるのか、その結果、管理組合の収益に結び付けられるのか、駐車場開発のオリックス不動産からヒントを示していただきます。また、最近増えてきたマンション屋上の携帯基地局、広告看板の収入についての課税問題などマンションに係わる税務問題についても、分かりやすく説明します。

日 時 9月1日(土) 13時～16時
会 場 NPO日住協本部 4階会議室
参加費 1,000円(資料代)
定 員 30名
講 師 三浦 利彦税理士(日住協神奈川県副支部長)
弘平谷 昭史オリックス不動産(株)課長

<給・排水設備改修工事見学会>

『準備段階の報告～“成功”と“失敗”から学ぶ～』
築30年目、548戸の「かわつる三芳野団地管理組合法人」にご協力を仰ぎ、給水管及び排水管の同時更新の「給・排水工工事見学会」を開催します。

日 時 10月13日(土) 13時半～16時半
会 場 かわつる三芳野団地管理組合法人集会所(川越市かわつる三芳野1) 東武東上線「鶴ヶ島」駅下車バス約7分

参加費 会員管理組合一人500円
一般一人1500円

内 容

- ①「かわつる三芳野団地の“給・排水管更新工事”における管理組合としての準備段階の報告～“成功”と“失敗”から学ぶ～」かわつる三芳野団地管理組合法人 理事長 佐藤 克人氏
 - ②「本工事の特長と仕様」(有)トム設備設計代表 町田 信男氏
 - ③質疑応答
- 主 催 NPO日住協埼玉県支部
協 力 かわつる三芳野団地管理組合法人、(有)トム設備設計
後 援 埼玉県、川越市、埼玉県マンション居住支援ネットワーク
※参加申込みは下記日住協へ。



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

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

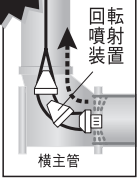
吸引・ピグ・そして、あらたに開発された「回転噴射工法」で、難点であった横主管天井部を確実に塗装します。

誕生！

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 埼玉県志木市館2-7-4 志木へもーる
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)

旅

スポット

東武浅草駅が80年前の姿で復活

(東京・台東区)



東武浅草駅外観

の姿を失っていた数字(1、2)を使用したが、「東京スカイツリー」の開業にあわせ、外壁を覆ったアルミ材を撤去。外壁を改修し、往時の姿を復活させると同時に、シンボルであった大時計塔も当時のデザインを参考。内装工事の完成は今年秋の予定。



復元した時計塔

「新旧」の東京を確認しに訪れてみてはいかがだろうか。

Mrs.タイコのマシオン物語

タイコsライフ



息子たちの努力に
母として金メダルをあげたい
頑張れ！次回をめざして

暑いけれど、出来るだけ冷房を使わないで過ごそうとバルコニー側の窓を開けていたら子供達の歓声が、近所の小学校の方角から聞こえてきました。窓外へ出て見ると、プールで、水泳大会が開かれているようです。

とたんに、懐かしい気持ちになりました。毎年、高学年対象に開かれる市の大会です。我が家の息子達も小学校の頃は参加していました。すでに

し切った後の満足そうな顔、リレーで優勝した時の得意気な顔を思い出していたら、一時暑さを忘れることが出来た。そして、今、ロンドンオリ

の姿を失っていた数字(1、2)を使用したが、「東京スカイツリー」の開業にあわせ、外壁を覆ったアルミ材を撤去。外壁を改修し、往時の姿を復活させると同時に、シンボルであった大時計塔も当時のデザインを参考。内装工事の完成は今年秋の予定。

援しなければと思います。我が家の息子達も、あの小学生の頃北京は無理だから、ロンドンオリンピックに行くぞと、水泳の練習に励んでいたのです。もちろん、ロンドン

スミシングスクールでは選手コースだったので、個人競技でも団体でも活躍だったのです。同じマンションに住む親馬鹿達と声がかかるまで応援したものです。あの時の、子供達の力を出

は無理でしたが、マンションのエントランスで、遊んでいる友達を誘いを振り切って練習を続けていた努力、試合で結果が出せなかった時の悔しさを誰にもぶつけられず、たった一人で噛み締めて耐えて来たことは、彼らを成長させてくれたと思うのです。親として、それだけで十分です。親馬鹿な母としては、金メダル級の努力だったねと言ってあげたいです。

しかし、長男だけは、ロンドンに駄目だったけれど、リオデジャネイロだと言って、大学生の今も練習を続ける日々です。頑張ってます。応援するしかないですね。エレベーター前でよく、「息子さん、まだ泳いでいるの？」と聞かれます。もちろん！リ

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。

応募受付期間

平成24年

6月20日(水)～10月11日(木)

※応募受付期間終了後の応募につきましては、一切受けかねますので予めご理解願います。

住宅金融支援機構 お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル

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たまわるため、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

0.459%

- 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)
 - 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。
- 積立ては、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特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です。
 - 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。

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)
愛宕団地	永山	歩15分	S48	3DK	62.00	800
光が丘パークタウン公園南	光が丘	歩6分	58	3LDK	74.49	3,100
グリーンヒル寺田	めじろ台	歩8分	57	3LDK	88.81	1,300
エステイメール21多摩	多摩センター	歩8分	H5	4LDK	104.96	2,700
光が丘パークタウン四季の香式番街	光が丘	歩2分	S62	2LDK	69.37	3,380
八千代台西団地	八千代台	歩10分	43	2LDK	49.71	770
夏見台団地	船橋	歩7分	43	3LDK	62.98	530
幸町東団地	西千葉	歩12分	45	3DK	48.85	530
掘込第4住宅	白井	歩8分	56	2LDK	56.82	420
稲毛海岸3丁目団地	稲毛海岸	歩12分	43	2LDK	47.99	510
かわつるグリーンタウン初雁	鶴ヶ島	歩5分	58	4LDK	99.54	1,050
みさと団地	新三郷	歩5分	50	3DK	51.42	420
みやのき団地	与野本町	歩12分	55	3LDK	72.56	1,050
入間豊岡団地	入間市	歩5分	53	3DK	53.78	410
新座団地増築棟	志木	歩8分	45	5DK	78.85	950
大正団地	戸塚	歩15分	44	3DK	46.27	500
薦尾団地24街区	本厚木	歩26分	52	2LDK	67.68	540
新桜ヶ丘団地	東戸塚	歩3分	49	3DK	56.48	840
東高森団地	愛甲石田	歩17分	47	3DK	51.20	450
ガーデン山団地	三ツ沢下町	歩5分	41	2LDK	65.92	1,300

※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/>

高齢者向け住宅シリーズ③ 介護療養型医療施設(療養病床)

病気の急性期は過ぎ、安定しているが、まだ自宅に戻るには困難な要介護認定を受けた高齢者が療養するための施設。

病院の医療的管理のもと、介護や日常生活支援を受け、日常生活の復帰を目的とする。一般の病院に併設されることが多く(平均412日入所)いたため、見た目は普通の病院と変わらない。

医療施設のため、どの問題とされてきた。

そのため厚労省は、平成23年度末で約2700施設、35万床の当該施設を廃止し、介護療養型老人保健施設などへ転換することとしたが、計画通りに転換は進まず、廃止は平成29年度末まで先延ばしされた。

実際には、医療や看護をほとんど必要としないが、同居する家族がいな

いなどの家庭の事情で、入院が長引くケースが多

め、退所後は別の医療機関に移るか、死にす

集合郵便箱

エレベーターの電気代をカットする

私どものマンションは築25年12戸です。エレベーターは2基です。待機電の筆は当初から1階と9階です。1階の電が使用中は9階の電が降りてきて9階に戻ります。居住25年の組合員ですが、今回組合の修繕委員になったので、待機電の位置変更を試算してみました。といっても鉛筆と紙で待機位置を1階と5階に変更しただけです。

1基の稼働で8%、2基同時稼働で28%、途中人()

階移動で20%、電の移動階数が減少する結果ができました。

エレベーター会社に聞くと、電の待機位置は「特に意味はなく、昔から1基は1階、他は最上階かその下の階」という回答でした。私が考えていた統計と数式ではなかった。「変更は10分でできる」という。待機電が戻ると、無人のフロアで扉を開閉させるのも「要望があれば中止します」という。

これだけ世の中が節電と騒いでもエレベーターの話は聞きません。私の場合は電の待機階を変更して、控えめで15%の省エネ、そして15万円の管理費カットを実現する予定です。皆さまもエレベーターの省エネを見直しては如何でしょうか。

基同時稼働で28%、途中人()

保険の話

「いろは」からわかる

今回は保険料を抑えるポイントです。前回は車の使用目的や走行距離など「車の使い方」で保険料が異なりました。今回は車に「乗る人」で、保険料が変わってくることを説明します。

まず、家族で運転する人を限定すると、変わってきます。次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

次に運転する人の年齢でも、最も保険料を安くできるのは被保険者「本人限定」です。次いで「夫婦限定」

限定すると、変わってきます。

自動車保険契約のポイント

▷13◁

者及び同居親族まで。例えば、夫50歳、妻48歳、進学のため

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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 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

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

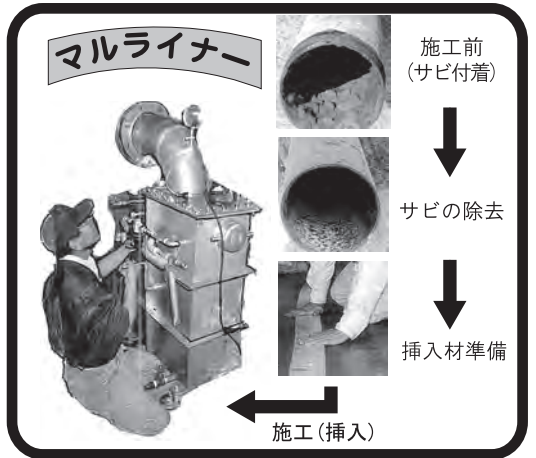
マルライナー工法

- 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
〒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

2012年(平成24年) 8月5日(日) ☆第359号☆

快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。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 家庭でできる電気代値上げ対策
2面 新マンション事情、工事事例
3面 日住協大規模修繕支援報告他
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、旅スポット
7面 住み替え情報、集合郵便箱

二重床(フローリング)の遮音性能の話

—その1—

専有部分のリフォームで床をフローリングにする際に、下階との騒音トラブル防止のため、床材の遮音性能基準(日本建築学会「L値」を指定している管理組合も多い。しかし、この「L値」は、実際には「推定L値」と呼ばれており、性能基準を的確に表す「L値」とはまるで異なることに問題があった。現在は問題の多かったこの「推定L値」を廃止して、床材の新たな性能基準に△(デルタ)等級が使われている。いずれにしても消費者にはかなり分かりにくい。そこで、管理組合や、これからリフォームをしようとする人の参考になるよう、「L値」と「推定L値」の違いや、なぜ「推定L値」を廃止し、「△等級」を使うようになったのか、その背景や問題点等について、防音床材メーカーの担当者に解説していただき、シリーズでお届けする。

トラブルの多かった「L値」を表した数値のこと。しつこい。推定L値は5年前に、つまり、建物床で実際に測定した数値が「L値」です。

「L値」とは、建物の床で床材の上から直接衝撃を与え、下階で音を測定し、どの程度音が遮られたか(建物全体の性能測定するのは現実には難

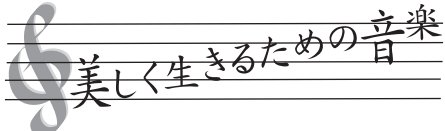
【まちがった使われ方の例】

マンション性能基準がL45で、かつ二重床を選ぶ基準もL値になっている。

(解説) L値は建物自体の性能を示すものであり、材料の性能を示すものではありません。あくまでL値で選ぶ場合は、現場で実際に測定を行う必要があります。

チューニング

の音を聞き、自分の楽器の音を合わせます。これがチューニングで、ピッチの音に完璧に合わせるための作業です。音の高低をさせる。オーボエを基準にするのは、チューニングをするための、管を伸縮する機構がないからです。管楽器には、管を伸縮させる機



31

構がついており、それを抜き差しすることで音を高低させ、弦楽器では、糸を緩めたり張りたりして、夫々チューニングをします。管楽器の場合、弦楽器、木管楽器、金管楽器の60もの楽器の音が完璧に合っていないのはありません。音が合っていないと、音楽そのものが貧弱で不安定になります。チューニングから始まる演奏会。オーボエのない合奏でのチューニングの基準楽器は、弦楽四重奏では第一ヴァイオリンであり、吹奏楽ではクラリネットやアルトサクソフーンになります。演奏会では、実はチューニングから始まるといってもよく、Aの音(吹奏楽ではB)がオーボエ、ヴァイオリンなどの弦楽器、管楽器へと徐々に、ふくむように全体に広がっていくと、演奏会がいよいよ始まるぞ、と心が高まるのです。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

L値と推定L値との違い

L値	推定L値
■建物自体(全体)の性能値 ■現場測定をして取得する確かな性能値	■二重床のみの性能値 ■試験室で取得する推定値

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。

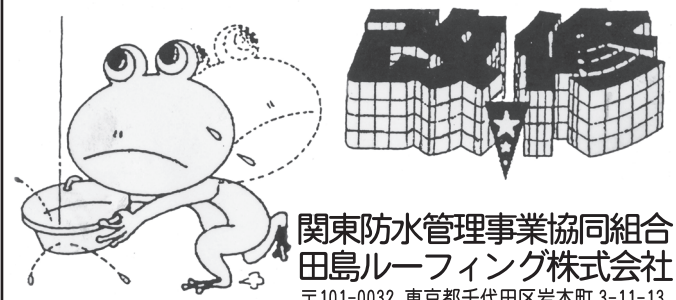
TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

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/

「二重床」よりも性能のブレが小さかったため、本稿では性能のブレが大き、問題の多かった「二重床」に話を特化しています。

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.....

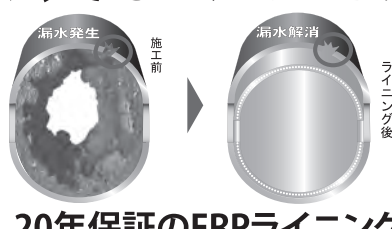
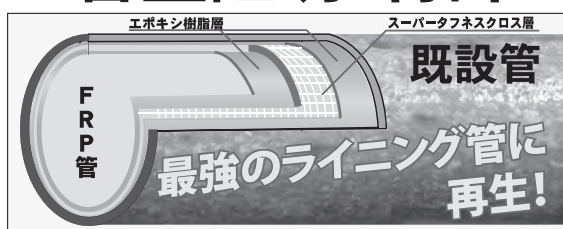


関東防水管理事業協同組合 田島ルーフィング株式会社
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-11-13
●東京 ☎03(5821)7721 ●大阪 ☎06(443)0431

第3の工法 PIPE IN PIPE TECHNOLOGY

排水管 集合管 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。



〈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.pcg-texas.co.jp