

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所
アムニティ編集室
(株式会社・東京プランニング)
〒103-0025 東京都中央区日本橋
茅場町2-4-10 大成ビル
TEL (03) 3666-1973
FAX (03) 3667-1808
年間@3,700円・郵便振替 00120
-2-59596 © 禁無断転載・複製

第360号*

2012年(平成24年)

9月5日(水)

www.mansion.co.jp/

お陰様で本紙は創刊30周年を迎えました

記念特集号
綴じ込み



昨年の管理フェアの様子

は、切実な課題だと言えましよう。加えて管理組合には大規模修繕工事や柱とす長期的な視野に立った建物・設備の維持管理施策の立案や推進といったいわば「カシゴ」今年で18年の歴史と日本経済新聞社とコラボレ

〈主な記事〉

- ◇新・マンション事情 2面
- ◇屋上防水工事事例 5面
- ◇防災月間・災害から学ぶ 3面
- ◇管理組合お役立ちメンテナンス 4面
- ◇読者投稿欄 7面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇30周年アムニティのあゆみ 8面

総人口の1割を超えたマンション居住者の全国におけるマンションのストック数は約580万戸、居住人口はおよそ1400万人(日23末・国交省統計)、総人口に占める割合は約11%。こうした推移からも、マンション施策は、いまや国にとっても重要な課題となつています。では、このような状況下、膨大なストックの維持管理やそれを担保し、推進する

加速する高齢化のなかで、管理組合運営の負担が重く、管理に無関心層が増え、施策の実行ができない。役員のなり手がなく理事会運営に支障をきたす。最近、こんな声をよく耳にします。これは、戸建てであれ、マンションであれ、当たり前のことですが、「自分の家」を維持管理していくのは所有者自身の役割であり、責任であるといふこと。言うまでもなく主人公はあなたなのです。原点を見つめ、最新の情報で武装する「リフォーム&インテリア2012」とのジョイントで、

講演のご案内(メインステージ)			
21日(金) 14:20 ~ 14:50	マンションの節電対策について	NPO日住協 会長 川上 浩永	
22日(土) 14:20 ~ 14:50	高齢化対策と高齢者見守りの事例紹介	NPO日住協 専務理事 西山 博之	
ミニセミナーのご案内(入門ステージ)			
21日(金) 15:30 ~ 15:50	マンションの耐震化について	NPO日住協 東京支部理事 牧田 正紀	
22日(土) 15:30 ~ 15:50	コミュニティについて	NPO日住協 本館理事 吉崎 洋子	
23日(日) 15:30 ~ 15:50	マンション管理組合の資産運用について	NPO日住協 事務局 松田 昌也	
専門家によるご相談のご案内(NPO日住協ブース)			
21日(金) 11:00 ~ 17:00	建築関係	柴田 幸夫(一級建築士)	
22日(土) 11:00 ~ 17:00	建築関係	奥澤 健二(一級建築士)	
23日(日) 11:00 ~ 17:00	建築関係	鈴木 和弘(一級建築士)	
	管理関係	久保 泰男(マンション管理士)	

●会期中は、終日、NPO日住協の理事等が常駐し、上記時間外でもご相談を承ります。
http://www.mansion-kanri.com/umai.or.jp/2upkセス

9/21(23日)10時~17時 東京ビッグサイト 主催/NPO日住協・日本経済新聞社

「マンション快適ライフ2012」
第18回マンション管理フェア開催
入場無料

主役はあなたです!
いまこそ、マンション管理の原点へ

想像、好奇心ひろがる。入場無料
リフォーム&インテリア2012
特別企画展
第18回マンション管理フェア マンション快適ライフ2012
9.21(金)→23(日) 東京ビッグサイト 10:00~17:00
主催:日本経済新聞社/公益社団法人 インテリア産業協会
Webサイトから事前登録すると当日、来場者プレゼント抽選会に参加できます!
リフォーム&インテリア2012 検索
www.reformhaku.jp
お問い合わせ:ハローダイヤル 03-5777-8600(9月24日までのご案内です)

マンション関連の動き
・「既存建築物の防災性調査」で1割の建物に外壁落下の恐れ/国交省
・第2回住宅・建築物省CO2先導事業提案を募集/国交省
・機械式立体駐車場で再度注意を喚起/国交省・消費者庁

「お宅のマンションは誰が管理していますか」「○○か」「○○か」管理会社です!★普通に交わされる問答だが、×である★これは「法隆寺を建てたのは誰ですか」「大工さんです」というようなものだ★後の正解は「聖徳太子」でなければならぬ★問題は主体である。誰が主人公なのか。国交省の「マンション管理適正化指針」も、「管理組合が主体」とはつきりいつている★国会の原発事故調査委員の結論に「歴代の規制当局は電力事業者の虜(とりこ)となつた」とあった★その結果、監視・監督機能が崩壊した★この伝でいうと、管理会社の「虜」となっている管理組合、理事会があまりにも多いのではないか★これでは主客転倒。チェック機能がまるで働かない★願うことは、一刻も早く「虜」の身から抜け出すこと、あるべき主体を取り戻し、健全な管理組合運営を取り戻してほしいものだ。

硯 滴

よみがえる配管設備 REVIVING PIPING

お客さまに、新しい技術と高品質なサービスを

株式会社 きんぱい リノテック は4月1日付で

大阪ガスリノテック株式会社 に社名が変わりました

本社
〒551-0002 大阪府大阪市大正区三軒家東2丁目13番28号
TEL06-6556-0801 FAX06-6556-0803

東京支社
〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3丁目35番2号
TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214

新

マンション事情

〈57〉

バブルの置き土産と
は、1990年頃の首都
圏の開発最前線に建てら
れ、以降前線が後退した
後に残されたマンション
と定義する。群馬、栃木、
茨城県の市街化調整区域
にも分譲マンションが多
数建設された後、ブーム
が去ったが、残されたマ
ンションもバブルの置き
土産である。ここでは、
首都圏に限定するが、置
き去りにされたマンショ
ンリストが有る訳でない
から、明細地図と不動産
広告を頼りに現地に向
き、不動産屋に聞き込ん
で運が良ければ他の物件
も見つけられるという方
法を取った。

訪問したマンションは
東京都と埼玉県の町村に
限定すれば10近くになる
が、総じて空き家が多く、
20年近く経ても大規模修
繕を実施したことが無い
マンションが半数近くあ
った。バブルに便乗して
遠隔地に建てたから、分
譲中、又は直後に開発業
者が倒産したのは、少な
くとも4物件を数えた。

バブルの置き土産となった某マンションのその後
使用価値と中古価格の違い

松本 恭治



バブル時に高崎市の市街化調整区域に
建てられた分譲マンション。前面の駐車
場は地元業者が設置した。従って駐車場
収入は管理組合に全く寄与しない。リー
マンショック前のミニバブルでは市街化
調整区域での分譲マンション供給はなか
った。置き去りにしては大きすぎる。

内唯一のマンションで、
隣接の市に行けばマンシ
ョンは多数ある。
たまたま現地で70歳男
性の副理事長の自宅で話
を聞いた。本人は趣味の
拠点として4年前に中古
いる。29戸中、1年に1
回以上使用する住宅は14
戸で借家使用が内5戸で
ある。持ち家9戸の中に
素人には広すぎるらし
い。ほかにもたの煙が
言つのだから、常時いる
のがあったら最高です
ね」と言ったら、町に2カ所
あった。深流釣りは放
題。理事長は軽井沢の別
荘に飽きて、ここに乗り
換えたらいい。別荘は使
用価値が大事でそれは自
分で決めること。中古価
格は他人が決めること。農
家は近郊でも多い。
多摩地域でも借家経
営、駐車場経営に赤ラ
ンがつつきつつある状
況だ。そこで、30坪で苗・
肥料提供、害虫対策と農
業指導込みで年間4万円
程度の低料金の農園が増
えた。農業指導無しの場合
は年間2万円程度が多
い。ただし、山中の置き
土産マンションはただの
煙に農業指導がつく。
さて皆さんこの場所分
りですか。(つづ)

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2〉

1、工事概要

旧公団分譲・RC造5
階建、40棟・1530戸、
入居昭和43年(43年経
過)、団地型集合住宅に
於ける屋上防水全面改修
と同時施工の屋上断熱化
工事の事例を報告しま
す。当工事に関する「断
熱材の選定」「防水工法・
断熱工法」については本
紙5月号「工事事例」そ
の1V」に記載してあり
ます。工事は防水専業施
工会社1社によるもの
で、工期は7カ月間です。

2、旧防水層の状況

旧公団による建設時の
屋上防水は「熱アスファ
ルト防水(アルハンブル
1フィング)」施工で、
花見川に於いては、2年
後位から約40%の建物か
ら雨漏りが発生したと報



告されています。
旧公団瑕疵工事として
南海工業による「日本合
成ゴムのハルコート防
水」が施工されました。
漏水が止まり、保証期
限後は管理組合の修繕計
画により、ハルコート防
水の部分補修並びに全面
塗布改修を実施してしま
した。旧防水層の状況は、
漏水は皆無であったが、
度重なる塗布防水の部分
補修により、防水層表面
は不陸が激しい状況とな
っていた。

3、計画修繕

管理組合では、花見川
住宅建物の共用期限を入
居80年までと設定して修
繕計画を策定している。
今回の防水改修工事に於
いては、工事用足場設置を
せずに、周囲マンション
(安全柵)設置による安
全対策と飛散防止養生と
して仮設工事費用の削減
をはかれたのは、5年前
に実施した「第3回大規
模修繕工事」に於いて、
今回の防水改修工事を見
越して、施工に足場を必
要とする屋上外周大底部
分の防水改修工事を先行

4、防水工法と断熱
工法の選定経緯

①建物は築後43年以上
経過しており、旧耐震基
準の構造でもある為に、
屋上防水改修における防
水工法や断熱材の選定に
当っては、出来るだけ積
載荷重を少なくする。
断熱材単位重量例/硬
質ウレタン系フォーム厚
35mm≒10kg/m²、断熱ブ
ロック(RBブロック)
≒44kg/m²

②既存の露出防水層
(ハルコート=ゴムアス
ファルト系塗膜防水)表
面は、度重なる部分補修
により凹凸が激しく、適
正な水勾配を確保して新
規防水層を直貼り施工す
る為には、高額な下地処
理が必要となる。その
理費用が必要となる。そ
こで、断熱ボードを敷き
込み平滑な防水下地を新
設することで、下地処理
費用を大幅に軽減する。
③下地処理をせずに断
熱ボードを敷き込む為
に、断熱材は接着ではな
く機械固定とする。
④入居後80年迄の建物
供用計画により、今回改
修後18年〜20年に最終の
全面改修予定となる為
に、次回改修費用がなる
べく軽減出来る様に、今
回の改修は露出防水工法
を採用する。
因みに、今回の改修工
法は、砂付ルーフィング
1層増し貼り工法を予定
する。



施工前



断熱材貼りアンカー打ち

花見川住宅屋上防水改修工事

【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
TEL 043-432-3039



工事見学会があった花見川住宅

【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
TEL 03-3483-7511
http://www.nankai-ind.co.jp/

集合住宅の長寿命化を計画されている
築30年以上の管理組合様に
「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。

「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・エアーブラスト」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。「玄関扉徹底改修工法」の詳しいご説明、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。

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>



★ 保 存 版 ★



ここに掲載した会社は、特に
NPO日住協をはじめ諸団体、
各管理組合において実績があり、
実質的な評価を得ている企業です。
施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……………

メンテナンス企業ガイド

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
材塗料・防水・防カ水・力水・	日本ペイント(株)	品川区南品川 4-7-16 TEL03-5479-3613 改修プロジェクト	日本で最初に創業した総合塗料メーカーです。高耐候性塗料から近年では環境に配慮した塗装システムまで幅広く対応が可能です。
	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場707ビル11F TEL03-5531-7066 東京支店	PC工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	田島ルーフィング(株)	千代田区岩本町 3-11-14 TEL03-5821-7721 改修工事課	建物の防水外壁工事資材の製造販売。改修工事の実績は業界トップであり窓口では改修工事のあらゆる相談に応じている。
販材	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験をもち、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) ミヨヤ イイロ	建物の調査診断から、下地補修(シーリング・防水・エポキシ樹脂注入)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	建 装 工 業 (株)	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事。一般建築、各種塗装工事。各種止水、改修工事。
	Safety & Quality (株)サカクラ	(本社) 横浜市磯子区岡村 7-35-16 TEL045-753-5000 (代) (東京支店) 港区東新橋 2-11-7 住友東新橋ビル5号館 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をアツめる最高の営業につながる」 ＜創業 70 周年を迎えました＞
	三 和 建 装 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一歩前に進む事で感動を与えられる様な施工とサービスを提供する所存です。
	シ ン ヨ ー (株)	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001・14001 に基づけされた「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究し、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・マスチック工法。
	(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・排水・設備水	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	㈱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・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 日米レジン内 TEL・FAX03-3563-3770	給水管更生工事のパイオニアとしてきめ細かな技術をもち、10 年の施工実績により耐久性が証明されているこの業界をリードしている協会です。
	(株)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最良な工法を考えご提供致します。
	大阪ガスリノテック(株) (旧㈱きんぱいリノテック)	新宿区高田馬場 3-35-2 TEL03-3366-9251 FAX03-3366-5214 E-mail : kr-tokyo@renotech.co.jp	ISO 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	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行っています。
	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.ruscult.com E-mail : mail@ruscult.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「ReeFLOW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	『DREAM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 (テクニカルセンター) 港区芝 3-26-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分析。マンション・団地の飲料水は、半年に一度はチェックしましょう。専門のスタッフが、採水に伺います。
	日 本 水 理 (株)	中央区新川 1-2-8 第 5 山京ビル TEL03-3523-0611 (代) FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専門特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	(株)P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtxas.co.jp	20 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。
	加ステレックス エスケー	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	日本高層管財(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
丨エタレ丨ベ	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	(株)電設工業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841 (代) FAX03-3904-8599	電気・空調・弱電設備の設計・施工及容量増設・照明器具取替・コンセント増設等の改修工事他電気設備のすべてを扱う技術専門会社です。
手サツ摺シ	三協立山(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。
改玄関修扉	(株)ケミテック 「玄関扉徹底改修工法」	横浜市区旭区上川井町 2202-1 TEL045-921-2828 http://www.chemi.co.jp	古くなった玄関扉の改修方法でお悩みの管理組合様に「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。詳しくは HP を是非ご覧下さい。
リフフォーム部	(株)リフォームプラザ小泉	荻窪店 TEL03-3391-3881 立川店 TEL042-526-2531 埼玉店 TEL048-470-0400	創業 30 年！有資格の経験豊富な女性スタッフが機能性と美観を合わせ持ったハイブリッド・リフォームをご提案します。

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎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/

高齢年マシヨンがさらに長寿命化する条件を探る

TEL : 045-753-5000 FAX : 045-753-5836

長寿命化する条件を探る

保存版

長寿命化をめざした 屋根・外壁等改修

一級建築士 柴田 幸夫

長寿命化は躯体コンクリートから

低成長・少子高齢・省エネなど言われて久しい。スクラップ&ビルドは遠い昔話となり、今ある建物を永く使う事が求められている。マンションの大規模修繕に於いても、単に見た目を綺麗にする事から、長寿命化を目指す内容の工事が望まれている。そのためには長期的観点から耐久性の向上を目的とした工事がど

の様なものであるかを考える必要がある。建物構成する多くの部材の内、取替えのきかない躯体コンクリートが最も重要な基本であり、建物の寿命を決する。従って、基本となる躯体コンクリートの劣化箇所の発見と修繕、そして劣化進行を抑制する保護(仕上・防水)が肝要となる。

劣化箇所の発見

大規模修繕工事などでは足場架設後、目視と打

診によりひび割れや欠損、鉄筋等の発錆・露出を調べる。特に高圧水洗浄による



こうならないために！

仕上・防水による躯体保護

外壁・上裏の塗装仕上げは既存塗膜の付着力を確認し、

下地処理や開放廊下、外階段などの床にも防水施工する場合が多い。さらに庇やパラペットの笠木類等、雨掛かりの水平部分を防水の仕様を決定する。最近のマンションの外壁仕上げはタイル貼りが多い。今後は外断熱改修に見られる様に、外壁にも一つの皮膜を設ける様な工法が増えてくると思われる。

タルを使用して補修するが、内部に発錆鉄筋が露出している場合には、防錆処理を施すなど適切に処理する必要がある。然これは室内への雨水の浸入を防止するものであるが、同時に躯体コンクリートの保護の役割もある。従って、バルコニーや開放廊下、外階段などの床にも防水施工する場合が多い。さらに庇やパラペットの笠木類等、雨掛かりの水平部分を防水の仕様を決定する。最近のマンションの外壁仕上げはタイル貼りが多い。今後は外断熱改修に見られる様に、外壁にも一つの皮膜を設ける様な工法が増えてくると思われる。

長寿命化は三位一体で

結局、長寿命化を実現する特効薬があるわけではなく、これまでの技術に基づいた確実な補修を行い、又これを保護する外壁塗装や防水施工をきめ細かく実施する事が大切である。

◇マンションにおけるライフラインとは？

生活に絶対必要なインフラ(基盤)設備のことを示します。

そのインフラ設備とは、電気・ガス・上下水道などの公益設備と通信情報設備(電話・TV・インターネット)が該当します。全て生活に必要な「もの」を搬送する設備なのです。マンションを100年使用できるように長寿命化に対応するには、耐震化や省エネ化も併せて行う必要があります。

◇ライフラインの傷みを知る

マンション内のライフ

ラインは、パイプ(管)・配線と機器等により構成されています。

ライフラインに現在使用されている材料(機器器具と管や配線)と、その設置環境および現状の傷みを知ることが必要です。

2011・3・11の東日本大震災時の津波を除く地震での設備被害においては、マンション内設備被害は少なく、屋外設備被害が多かった中で、特に建物への出入り管(給排水管・ガス管・消火管・電気配管類)部が、建物周囲の地盤変動に耐えられず損壊しています。建物内設備は、建物に堅固に固定しているため被害が少なかったと思

われます。

◇ライフラインの長寿命化を図る

ライフラインを整備(改修)する時には機器類を除き、一度改修した建物の解体まで使用で

きるような耐久性・耐震性のある材料や、省力化された設備システムへの交換が必要です。

長寿命化に対応する ライフラインの整備

一級建築士 町田 信男

◇長寿命化のための材料等選定

材料においては、長寿

命化のための錆びない腐らない材料、耐震化のため可換および伸縮を吸収できる材料を合わせた選定が必要となります。

機器においては、耐久性、防食対策、防錆対策、耐震対策、塩害対策、大方式・直結化

次に耐久性等向上を図る材料やシステム等の例を挙げています。詳細等はインターネットで検索できます。

①給水設備

埋設管・ポリエチレン管、建物内・ポリエチレン管・ステンレス管、住戸内・架橋ポリエチレン管・ポリブデン管、給水

②排水設備

樹脂管系材料と可換伸縮継手、排水方式：特殊継手排水方式

③ガス設備

ガス供給事業者と協

④電気設備

架橋ポリエチレン被覆電線・エコ電線と可換電線管、容量アップ

⑤通信情報設備

光ケーブルによる電話・テレビ・インターネットの一本化

◇ライフラインは隠されている

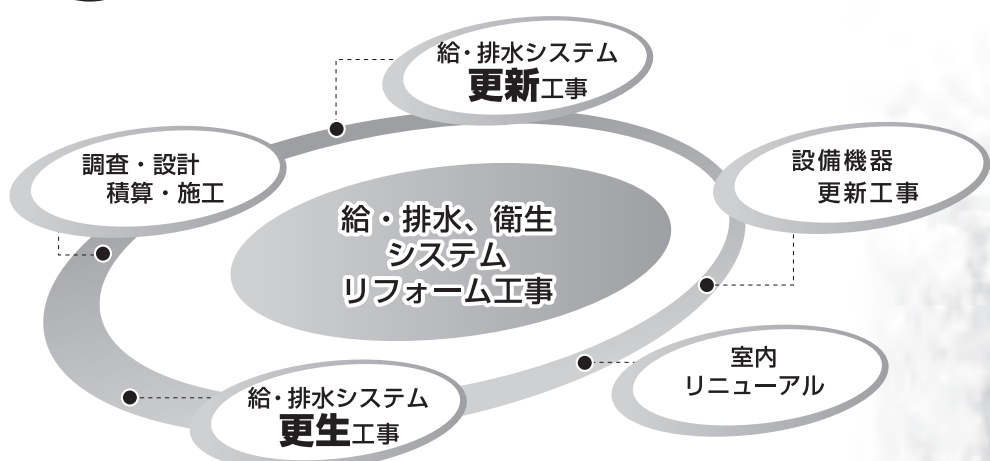
ライフラインは、機器周りを除き、屋外では土中に、建物内では内装材等に隠されている場合が多いので、整備を行うためには屋外の表層仕上げを壊し、土を掘り、屋内では内装および下地を壊し、ライフラインの整備と

◇専有住戸内設備の長寿命化

マンションの長寿命化を図る場合、共用部ライフライン設備だけではなく、専有住戸内設備も併せて整備しなければ片手落ちとなるので、修繕計画立案時には、共用部と併せて専有部も行わなければならないと考えます。



京浜管鉄工業株式会社



本社 〒160-0011 東京都新宿区若葉1丁目12番5号
TEL 03-3358-4873 (代表) FAX 03-3358-4876 ホームページ <http://keihin-se.com>

■ISO-14001 認証取得
ISO 1400:2004
■ISO-9001 認証取得
ISO 9001:2000



高経年マンションがさらに

ここまでやっておきたい 住環境改善

一級建築士 藤木 亮介

物理的劣化と

機能的劣化

高経年マンションの「劣化」を考えると、物理的劣化は、物が壊れるといった「物理的劣化」であろう。

各戸の窓サッシは少なからず不具合が生じてくる。建物の構成部材としての物品類が、壊れ始める時期である。

一方、築後30年の窓サッシと近年の窓サッシとは、断熱性能・気密性能などの性能差が大きい。窓サッシの「機能的劣化」が気になり始める時期でもある。新築マンションにおける窓サッシの性能が年々向上していき、既存マンションにあってもその性能に追いついていくことが、よ

「劣化」を考えると、物理的劣化は、物が壊れるといった「物理的劣化」であろう。

一方、築後30年の窓サッシと近年の窓サッシとは、断熱性能・気密性能などの性能差が大きい。窓サッシの「機能的劣化」が気になり始める時期でもある。新築マンションにおける窓サッシの性能が年々向上していき、既存マンションにあってもその性能に追いついていくことが、よ

「劣化」を考えると、物理的劣化は、物が壊れるといった「物理的劣化」であろう。

空間の質的劣化

マンションは、建物躯体・外壁・屋根(屋上)のよつな建物の根幹的な要素のみならず、様々な構成部材で成り立っている。たとえば窓サッシもその一つとして挙げられる。

マンションの劣化には、物理的劣化、機能的劣化以外に、空間の質的劣化がある。「古い感じのマンション」といった印象が、いわゆる空間の質的劣化と言える。



外構廻りを意匠改善した事例

マンションの改修工事とは、元来、「修繕」という概念が基本であった。しかし、高経年マンションの現状を鑑みると、「修繕」という概念から一歩踏み出、現実的な問題として、建替えが困難なマンションが多い中、居住環境に密着する、窓サッシ、玄関扉などの物品類の改善、ならびに空間の質的改善を積極的に行っていくことが、豊かな住環境形成に大きな意味をもつと考える。

計画を立て、定期的な訓練等を実施しておく事が必要です。組織作りを唱えても、参画する人がいなければ前に進みません。これらを実現するにも、コミュニティ作りが決め手となります。

以上、高経年の代表的な団地型マンションは、住棟入口はオートロック扉もなければ管理室もなく、侵入防止設備は住戸玄関扉のみです。では、団地型マンションが圧倒的に犯罪被害が多いかという点、そのような報告は聞こえてきません。

防犯対策とは、部外者を閉め出す事ではなく、犯罪を行いにくする事です。犯罪は住戸への侵入に

高経年マンションの防犯・防災設備は、近年建てられたマンションに比べ簡易なものである事は否めません。たとえば、高経年マンションに近年の侵入防止のため二重・三重にこのシステムを組み込む傾向になっていま

一方、高経年の代表的な団地型マンションは、住棟入口はオートロック扉もなければ管理室もなく、侵入防止設備は住戸玄関扉のみです。では、団地型マンションが圧倒的に犯罪被害が多いかという点、そのような報告は聞こえてきません。

防犯対策とは、部外者を閉め出す事ではなく、犯罪を行いにくする事です。犯罪は住戸への侵入に

防犯・防災に強いマンションづくり

高経年マンションには、このコミュニティが新しいマンションより育っているものと思われま

同規模・構成の高経年マンションと近年のマンションとに大きな差はないと思われま

しかし防災設備は万端ではありません。また、法定防災設備は火災・地震・落雷への備えが大半で、最近大被害を出した津波(水害)・竜巻(風害)への防災設備はほとんどありません。

住戸同士が災害の起きないよう注意を喚起し、また起きた場合の対処方法を身につけておく事がより重要です。このことは防犯・防災性を高めるだけでなく居住快適性(アメニティ)をも高め、マンションの長寿命化にもつながるのではないのでしょうか。

防犯・防災に強いマンションづくり

防犯・防災に強い マンションづくり

一級建築士 山田 俊二

防犯設備

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

防災設備

防災設備については、建物の規模等により設置される法定防災設備が主流で、法改正により多少の機能差はあるものの、

防災設備については、建物の規模等により設置される法定防災設備が主流で、法改正により多少の機能差はあるものの、

防災設備については、建物の規模等により設置される法定防災設備が主流で、法改正により多少の機能差はあるものの、

防災設備については、建物の規模等により設置される法定防災設備が主流で、法改正により多少の機能差はあるものの、

防災設備については、建物の規模等により設置される法定防災設備が主流で、法改正により多少の機能差はあるものの、

防災設備については、建物の規模等により設置される法定防災設備が主流で、法改正により多少の機能差はあるものの、

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

代表的な設備として、オートロックシステムがあります。これは居住者

防犯設備とは、部外者を私的空間に侵入させない或いは侵入しにくくする設備が主流で、年々ハイクテク化・多重化してきています。

コミュニティが防犯性を高める

犯罪は住戸への侵入に

犯罪は住戸への侵入に

犯罪は住戸への侵入に

犯罪は住戸への侵入に

犯罪は住戸への侵入に

犯罪は住戸への侵入に

犯罪は住戸への侵入に

犯罪は住戸への侵入に



©KENSO KOGYO

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

NPO日住協の催し案内

＜NPO日住協マンション防災研修会＞
切迫する首都直下地震に備える
ーマンションの減災対策Q & Aー

東日本大震災から1年半、危機管理勉強会「斎藤塾」を主宰する防災研究の斎藤實さんらによる研修会を開催します。東京の被害想定、自助が肝心だが、お役所は頼れるのか、マンション化率75%の都心の住民の震災対策は？Q & Aのほか、専門家による討論を通して、切迫する危機にどう対応すべきか、を考えたい。

日 時 9月15日(土)13時半～17時
会 場 豊洲文化センター 1階・第3会議室
参加費 1000円(資料代含む)
内容

第1部 仙台の被災マンション、その後ー現地報告
NPO日住協会長 川上湛永
第2部 30年70%の確率とは、マンションの減災対策などー
斎藤實危機管理勉強会(斎藤塾)塾長(元東京都総合防災部担当課長)
第3部 斎藤實氏ほか専門家による会場からのQ & A

＜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～』

給水管や排水管は、マンション生活にとってなくてはならない縁の下の力持ち的存在であり、衛生面や漏水による建物の劣化など、気を配らなければなりません。“管”の状態を把握し、いかにすべきかを検討し、その対応をしなければなりません。今回、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工事の取り組み経緯や、その問題点を明らかにすることで、皆さまのマンションの給水管・排水管の学習の一助になればと思います。給・排水工事見学会を開催することにした。同管理組合は自主管理をしており、その点からも多くのことが学べます。

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) 交通＝東武東上線「鶴ヶ島」駅下車、バス約7分
参加費 会員管理組合一入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
※終了後、団地内を見学します。
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NPO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

区分所有者名簿への誤解

「10数年前までは、区分所有者名簿を作成していたけど、最近の管理組合は、名簿作成を放棄したようだ」。築40年余の団地の住民の話だ。

理由は、個人情報保護法(平成17年)の施行による。個人情報だから出せない、という風潮が広まった。それに、誤解もある。

「個人情報保護法上で、管理組合が常時5千を超える情報を扱うことは、まずないので法律上の事業者となることはない。しかし、個人情報の取り扱いについては、管理組合や自治会が利用目的を特定して、取り扱いに関するルールなどを定め、十分慎重に取り扱う必要がある」(コンメンタル、マンション標準管理組



有法48条2項で、作成が義務付けられている。この原稿を書くために、管理組合に自分のマンションの名簿原本を見せてもらった。

「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、管理会社とのトラブルについての相談」

「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」

「管理申込みは日住協までご連絡ください。TEL 03・5256・1241」

「回答者」
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康

まず、建替え決議までの合意
①準備段階として、有志による勉強会の発足、建替えに関する基本的な検討を経て管理組合として決議を行う。そして、建替えを申請すること。

以上の流れの中で、③における建替え決議は区分所有法62条に基づくもの。この決議は区分所有者及び議決権の各5分の4以上の賛成が必要となる。特別決議(3分の2以上と4分の3以上)とする場合も可能である。これは、規約に建替え推進決議について特に規定がない場合は、どうなるでしょうか。この場合でも総会で建替え推進決議を行うことは可能です。その場合の決議要件は、普通決議(過半数)で足りるようになります。もっとも、区分所有法62条の建替え決議は前述したように区分所有者及び議決権の各5分の4以上という大変重い要件が課せられています。この要件は規約で緩和すること

と(例えば4分の3以上と3分の2以上とする)ことは認められません。このように考えると建替え推進決議の場面で過半数を上回る程度の賛成しか得られないとすれば、実際に建替え決議を行うときに5分の4以上の賛成を得ることは極めて困難なことだと思われる。とすれば、管理組合としては過半数で足りるとしても、建替え推進決議の段階で大多数の賛成者を得られるように組合員の意見調整や情報提供を積極的に行うことが大切だ。

建替え推進決議の要件を規約で4分の3以上の特別決議事項とすること。これは、規約に建替え推進決議について特に規定がない場合は、どうなるでしょうか。この場合でも総会で建替え推進決議を行うことは可能です。その場合の決議要件は、普通決議(過半数)で足りるようになります。もっとも、区分所有法62条の建替え決議は前述したように区分所有者及び議決権の各5分の4以上という大変重い要件が課せられています。この要件は規約で緩和すること

昨年、加藤輝雄氏、東京都都市整備局マンション課長・五嶋智洋氏を予定。テーマは、建替え決議以降を主とした諏訪2丁目

11月10日(土)午後、建替えセミナーを開催する。予定です。会場は豊洲文化センター会議室、講師は国交省技術政策総合研究所主任研究官(筑波大学教授)・長谷川洋氏、諏訪2丁目建替え組合理

事長・加藤輝雄氏、東京都都市整備局マンション課長・五嶋智洋氏を予定。テーマは、建替え決議以降を主とした諏訪2丁目

11月10日(土)午後、建替えセミナーを開催する。予定です。会場は豊洲文化センター会議室、講師は国交省技術政策総合研究所主任研究官(筑波大学教授)・長谷川洋氏、諏訪2丁目建替え組合理

事長・加藤輝雄氏、東京都都市整備局マンション課長・五嶋智洋氏を予定。テーマは、建替え決議以降を主とした諏訪2丁目

11月10日(土)午後、建替えセミナーを開催する。予定です。会場は豊洲文化センター会議室、講師は国交省技術政策総合研究所主任研究官(筑波大学教授)・長谷川洋氏、諏訪2丁目建替え組合理

事長・加藤輝雄氏、東京都都市整備局マンション課長・五嶋智洋氏を予定。テーマは、建替え決議以降を主とした諏訪2丁目

11月10日(土)午後、建替えセミナーを開催する。予定です。会場は豊洲文化センター会議室、講師は国交省技術政策総合研究所主任研究官(筑波大学教授)・長谷川洋氏、諏訪2丁目建替え組合理

事長・加藤輝雄氏、東京都都市整備局マンション課長・五嶋智洋氏を予定。テーマは、建替え決議以降を主とした諏訪2丁目

11月10日(土)午後、建替えセミナーを開催する。予定です。会場は豊洲文化センター会議室、講師は国交省技術政策総合研究所主任研究官(筑波大学教授)・長谷川洋氏、諏訪2丁目建替え組合理

事長・加藤輝雄氏、東京都都市整備局マンション課長・五嶋智洋氏を予定。テーマは、建替え決議以降を主とした諏訪2丁目

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



【Q】 私達のマンションでは建替え推進決議を目的とした臨時総会を予定しています。この場合の決議要件について教えてください。

【A】 まず、建替え決議までの合意
①準備段階として、有志による勉強会の発足、建替えに関する基本的な検討を経て管理組合として決議を行う。そして、建替えを申請すること。

建替え推進決議の要件は？

敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」と規定されていることから、建替え推進決議については規約で定めおくことが可能で、その場合の決議要件についても普通決議(過半数)とすること。とすれば、管理組合としては過半数で足りるとしても、建替え推進決議の段階で大多数の賛成者を得られるように組合員の意見調整や情報提供を積極的に行うことが大切だ。

敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる」と規定されていることから、建替え推進決議については規約で定めおくことが可能で、その場合の決議要件についても普通決議(過半数)とすること。とすれば、管理組合としては過半数で足りるとしても、建替え推進決議の段階で大多数の賛成者を得られるように組合員の意見調整や情報提供を積極的に行うことが大切だ。

住み替え情報

上手な買換えのための情報をお届けします

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)
豊ヶ丘団地5-1	多摩センター	歩17分	S51	3LDK	79.00	1,450
永山団地	永山	歩11分	47	2LDK	51.19	980
エーステート鶴牧3	唐木田	歩9分	57	3LDKS	88.96	1,950
グリーンコープ落合	多摩センター	バ10分	59	3LDK	81.33	1,630
グリーンヒル貝取	永山	歩15分	61	4LDK	115.11	2,100
高津団地6街区	八千代緑ヶ丘	歩17分	47	3DK	48.93	480
幸町団地10街区	西千葉	歩12分	45	2LDK	48.85	550
小室ハイランドB街区	小室	歩7分	55	3DK	51.90	380
高洲第一団地	稲毛海岸	歩8分	47	2LDK	51.19	480
牧の原団地	五香	バ7分	50	2LDK	48.85	480
草加旭町団地	新田	歩5分	45	2LDK	53.87	500
新栄町団地	新田	バ15分	49	2LDK	51.42	560
入間仏子団地	仏子	歩3分	50	2LDK	67.54	360
奈良町団地	宮原	バ10分	52	3LDK	75.10	470
浦和白幡西住宅	武蔵浦和	歩8分	48	3DK	62.29	930
霧が丘グリーントウン	青葉台	バ17分	55	2LDK	56.81	750
片倉台団地	片倉町	歩6分	44	3DK	53.87	900
杉田大谷団地	杉田	歩17分	48	3LK	56.91	740
天王町スカイハイツ	天王町	歩5分	51	2LDK	59.85	1,850
汐見台団地	磯子	バ10分	41	3DK	58.25	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/>

介護付有料老人ホーム

「老人福祉法」で定められた老人ホームのひとつで、都道府県から介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受けた施設。指定を受けないと「介護付有料老人ホーム」と名乗れない。

さらに、介護サービスから日常生活の介助まで全てを施設スタッフが行う施設と介護サービスは外部サービスを利用する月払、どちらかの選択

利用者には60歳以上であれば自立、要支援、要介護の区別なく利用可能。実際には80代半ば過ぎの利用者が多い。

料金は、居住費や生活介助サービス、介護サービス等の費用が一体となった施設の利用権方式を採用している施設が多く、支払方法は、一時金

り、定員は約18人。基本的に個室で、施設の定員は30～60人程度の中規模な施設が多い。

以前から入居の際に支払う一時金の返還を廻るトラブルが多かったため、施設は日常生活上必要な便宜の供与の対価として受け取る費用以外に権利金を受け取れないとする改正老人福祉法が昨年成立した。

集合 郵便箱

理事の方たちに
感謝の気持ちを

貴紙358号の「なぜ理事をやらなくてはならないのか?」を読み、また過日の投稿欄で理事さんのいわれなき中傷の記事を読むにつけ、私達の快適な生活はこの方々の上に成り立っているのかも知れないと感じてしまいました。居住者は快適な生活は当たり前、不都合がある時だけ声を大にするという悪い癖があるかも知れません。そんな自分中心のわがままが理事さんや理事会を困らせ

合や自治会活動もまったくお任せでした。仕事で忙しいんだからという言い訳がありました。定年退職をし仕事を持っているときには気づかなかった、集合住宅に掛かる幾多のことが目に見えるようになりました。直接間接に管理組合や自治会のおかげを感じるものが多くありました。四季折々の花、樹木の伐採、修繕補修、高齢化社会対応など様々な取組みに先を見て対応されているこ

てみよう。いままでなんにもしてこなかったちよっぱりの罪滅ぼしをかねて心に誓ってみました。

(千葉市YM65歳)

コワイー誰かがドアをこじ開けている

私は81歳、はじめて110番しました。

7月1日夕方5時頃、玄関の扉をゴンゴン取っ手を引っ張る音のすごいこと、ベルを長く、長く鳴らす、いつまでも、

用の道具(針金のような物)で、鍵穴に差し込んで、コリコリキリキリと、いつまでも続けているのです。何ともイヤな音、気味が悪い。時間にして20分位だったと思う。

私は怖くなって110番した。

そして、話し終わったから静かになった。

当団地は車上荒らしの多いところですよ。数年前、同じ道具で車を盗み乗り逃げして行ったのを現に見たことがある。顔もは

怖くて怖くて一度に10歳位年取った気がします。(千葉市・SK81歳)

【投稿先】 皆様のご投稿をお待ちしています。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、f a x 03-3667-1800

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

～ 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) 9月5日(水) ☆第360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	マンション管理フェア開催案内
2面	新マンション事情、工事事例
3面	防災月間、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、みどりのある風景
7面	住み替え情報、集合郵便箱

いつもご愛読ありがとうございます。 アメニティはお陰様で創刊30周年を迎えることができました。

創刊当時から現在までのマンションを取り巻く環境の変化、社会の変遷などと共にアメニティの歩みを振り返ってみました。(※文頭の数字は西暦年)

アメニティの紙面から

- (82「創刊号」～91「第120号」)
- S57年10月集合住宅管理新聞「アメニティ」創刊
- 分住協、法務民事局へ区分所有法の意見書
- 日本海中部地震、軟弱地盤に被害が集中
- S59年、初のマンション保険、損保5社
- 京都に7団体が集まって全管連の準備会発足
- 旧公団上目黒、宇田川、県公社芦屋翠ヶ丘南の3つの建て替えが成功
- 集合住宅管理新聞に「アメニティ」の愛称
- S61年11月号から、アメニティを全戸配布紙に
- 駐車場問題解決の道を探る、立体化の傾向
- 管理組合もOA化時代、期待される日住協開発のパソコン・ソフト
- 地価高騰で中古マンションの価格2倍から3倍に住居のリフォーム、賢い消費者になろう
- (92「第121号」～01「第240号」)
- 影おとす都市問題、高齢化、賃貸化
- 日住協、69地方自治体へ要望書提出、管理問題で団地の芝生を考える、親しむ植栽を
- 快適な老後の暮らしを求めて、高まるシニア住宅への関心
- 阪神淡路震災が投げかけたマンションの夢と現実
- 未来のマンションを模索する実験集合住宅
- 日住協、インターネット・ホームページを開始
- 石神井公園団地、震災の教訓からヒロティを補強
- 住都公団、分譲から撤退、賃貸事業も限定
- 日住協、66自治体へ管理組合の認定で要請書
- ペット飼育を認める規約改正、並木1・3
- 既存マンションに押し寄せるIT化の波
- 急速に進む住民の高齢化
- (02「第241号」～12「第360号」)
- ペイオフ対策について日住協がアンケート
- アメニティ創刊20周年の記念セミナーを開催
- 管理組合の法人化の動きが活発化
- 景観はつくるもの、東京・国立市の景観裁判
- 公取委がマンションの管理と設備保守業界を調査
- マンションの防犯対策と防犯カメラ
- ハト・カラス対策のあれこれ
- マンションにもCO₂削減義務化
- エレベーター事故を起こさないために
- マンションの緑地の管理とリニューアル
- マンションのIT化と地上デジタル化
- 居住者名簿を整えよう、いざという時のために
- 管理組合のコミュニケーション力
- つくば北条地区で竜巻、集合住宅にも大きな被害

NPO日住協&マンションの動き

- 55○日本住宅公団発足(現UR都市再生機構)
- 56○公団初の分譲団地(稲毛団地)
- 62○区分所有法施行
- 69○NPO日住協の前身「分住協」(分譲集合住宅管理組合連絡協議会)設立
- 81○建築基準法施行令改正(新耐震基準)
- 82○初のマンション白書(東京都江東区)
- 84○分住協を日住協(日本住宅管理組合連絡協議会)と改称
- 区分所有法改正
- 85○(財)マンション管理センター設立
- 住宅公団、大量の賃貸空き家解消のため小型住宅を2戸1に改造
- 86○全管連(全国マンション管理組合連合会)設立
- 公団分譲光が丘パークタウン(東京練馬区)史上最高の5700倍
- 同潤会代官山アパート再開発計画
- 92○日本マンション学会発足(京都に事務局)
- 95○阪神淡路大震災
- 00○住宅金融公庫マンション修繕債券積立制度発足
- 住宅品質確保促進法施行
- 日住協「管理組合事務管理者養成講座」開設
- 01○マンション管理適正化法施行、指針も公表
- 国家資格第1回マンション管理士試験実施
- 運輸省、建設省、北海道開発庁、国土庁の4省庁が統合し国土交通省に
- 02○マンション建て替え円滑化法施行
- 区分所有法改正
- 日住協、内閣府よりNPO認証を受ける
- 03○国交省マンション標準管理規約(改正)発表
- 国交省マンション標準管理規約(改正)発表
- 04○日住協、第1回マンション管理大学開講
- 05○ペイオフ凍結全面解除
- 耐震偽装事件発覚
- 07○新潟中越沖地震
- 08○日住協付属マンション管理総合研究所設立
- 日住協マンション管理フェアを「日経住まいのリフォーム博」特別企画展として参加開催
- 09○日住協設立40周年記念事業実施
- 長期優良住宅普及促進法施行
- 日住協、管理組合支援事業として「大規模修繕支援制度」スタート
- 11○東日本大震災(福島原発事故)
- 国交省マンション修繕積立金ガイドライン発表
- 12○日住協、管理組合への派遣要員育成講座開設

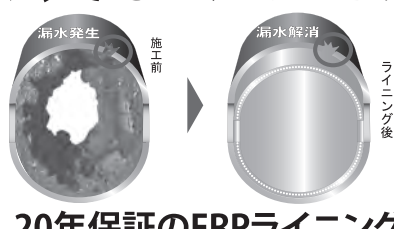
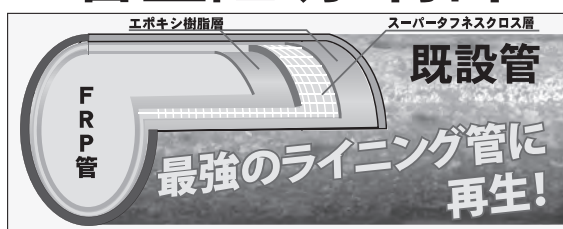
社会の動き

- 82○500円硬貨発行(五百円紙幣の替わり)
- 83○NHK連続テレビドラマ「おしん」放映
- 東京ディズニーランド開園、浦安に
- 84○新1万円札(福沢諭吉)、新五千円札(新渡戸稲造)、新千円札(夏目漱石)発行
- 東京のタクシー運賃初乗り470円に
- 85○65歳以上が初めて人口の一割超す
- 日航機墜落事故(群馬県御巣鷹山)
- 88○高齢者を除きマル優制度廃止
- 銀行・郵便局週休二日制となる
- 89○昭和天皇崩御、新元号「平成」となる
- 美空ひばり逝く、52歳
- 大卒初任給平均17万円
- ベルリンの壁崩壊(東西ドイツ統一)
- 94○厚生年金の支給年齢60歳から65歳に
- 95○霞ヶ関駅で「地下鉄サリン事件」発生
- 96○「病原性大腸菌O-157」の被害広がる
- 97○消費税5%となる
- 98○和歌山市園部の夏祭で毒入りカレー事件
- 99○東急百貨店(白木屋 日本橋店)閉店
- 00○2千円札(守禮之門・紫式部源氏物語)発行
- 介護保険制度スタート
- 01○日本総人口1億2692万人
- 内親王愛子さま誕生
- 米国で同時多発テロ事件(9・11)
- 02○北朝鮮金総書記拉致認め被害者5人帰国
- ノール賞日本人初ダブル受賞、小柴昌俊氏、田中耕一氏
- 03○郵政公社発足(郵政民営化)
- 04○日本国の借金700兆円突破
- 振り込め詐欺事件横行、被害高額化
- インドネシア・スマトラ沖、地震と津波の犠牲者22万人
- 06○北朝鮮ミサイル7発を日本海太平洋へ発射
- 冥王星、惑星から除外
- 世界人口65億人超える
- 08○東京・秋葉原通り魔事件
- 米リーマンブラザーズ破綻、世界不況へ
- 09○裁判員制度スタート
- 10○中国漁船尖閣諸島で巡視船に故意衝突事件
- イチロー米MLB10年連続200安打達成
- 11○全国のテレビ、地上デジタルに移行
- サッカーW杯、なでしこジャパン優勝
- NY円相場@75円67銭、戦後最高値
- 12○ロンドン五輪開幕、日本メダル最多38個

9月21日(金)～9月23日(日)開催のマンション管理フェア・マンション快適ライフ2012に出展します。

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!



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>