

新

マンション事情

〈58〉

住宅余りが懸念される中でも個々の住宅の問題は残る。人口が減少すれば住宅ストックの価格は低下するから、小規模住宅から大規模住宅への移動は経済的に容易になるが、それでも狭小住宅に悩む世帯が姿を消す訳ではない。

大でなく、エレベーター設置と設備周りの機能アップが出来る。共同増築よりも資産価値が上がる可能性が高い。ところがバブルがはじけて地価が低下すると、無負担から一部負担に建て替え条件が変化した。運動を閉じる組合が続出

用負担が重くなった事などが主な理由である。さて、別宅使用は高度経済成長期には3DKの単一住宅型の団地では大いに流行ったが、多様な住宅型が混在した団地では、小学校高学年から中学高学年の子供が居る多くの世帯が団地内住み替えを選択した。単一型では複数の住宅を使用するか、団地外転出して居住条件を改善するしか方法はない。複数使用は魅力的だが、住居関係費用が2倍になる。バブル期は資産形成を兼ねたが、最近の中古価格の低下とストラの不安増大は購入意欲を削ぐ。家族が減った世帯では別宅を売却か転賃する場合が増えた。

問題の構造、解決策の選択は時代の経済や住宅事情を反映する。高度成長期は分譲住宅を購入した後、僅かな期間で買い替えし、戸建て住宅に移転した人が多かったが、1980年代に入ると郊外開発も遠隔化し、売却益を得ながら新築住宅を取得するのが簡単でなくなった。

入居して15年程度の場合、住宅の狭さを最も強く感じる一方、まだ定年退職に至る者は少なく、共同増築を合意する環境は整っていた。大阪の下野池団地で83年～86年までに410戸の共同増築が完成してから、関東の団地でも増築運動が盛んになり、高洲2丁目団地など、複数の団地で増築が実現した。合意の背景には地価がウナギ登りで、650万円の増築費用をかければ中古価格は1300万円近くアップした事情があった。ところが地価が高騰すると、無負担で出来る建て替えに多くの関心が集中した。一新すれば床面積拡

い。ハウシエアは少しずつ出現しているが、他人との同居を嫌う持ち家高齢者より、若い単身者同士が借家で住むなら可溶性もある。減築は区分所有形態では論外である。受益者負担としてくても受益者を特定出来ない。全体が賃貸住宅なら経営者が家賃配分すれば良い。共同建て替えは後一層困難になる。小規模建て替えなら集団移転が可能で、実例もある。住宅地は過度に定住すれば老人の町になる。適度な交代が好ましい。さて、地価や経済事情に翻弄される増築・建て替えと個人の選択、皆さまはどちらを優先しますか。(つづく)

住要求の変化に対応する手段と時代背景
選択肢の有無が自分と団地の未来を変える

松本 恭治

共同増築も今は流行らない。中古価格が低下したから、増築費用で別宅を丸ごと買える場合が多い。増築しても投資以上には中古価格が上がらないのも理由だ。2戸の隣合わせはまれに可能だが別宅取得より機会は少ない。さて、3LDKでも近年は高齢者の単身化が激し

住要求の変化と問題解決の選択肢一覧

住宅課題	地域定住		団地外移動型
	住戸定住型	団地内移動型	
過大住宅化→有効活用・負担軽減、	ハウスシェア 同居引き寄せ	住宅規模の選択 (多様な住宅混合型の場合)、居住階の変更 近居・別宅世帯分離	築年・規模・間取り・建て方、立地の選択 (単一住宅型では団地内で選択肢が乏しい)
住宅狭小化→世帯分離、居住面積の拡大	別宅使用 共同増築 2戸1 (隣戸一体化)	居住階の変更	高齢者福祉施設
高齢者障害者対策	室内リフォーム	居住階の変更	
時限的需要→共用施設新増設、空家活用	予備室 (書斎、仕事部屋) の短期・長期貸出、倉庫貸出、パーティールーム・宿泊室		
複合的課題を一挙に共同して解決する。	建て替え (多様化による選択の保証、結果的に後の住要求変化に柔軟に対応する)		集団移転 (1度の移転で済む)

既存玄関扉を工場ですること徹底改修
費用は新規交換の半額程度、環境にも配慮



綺麗になって出入りも楽しく

美観性・機能性・耐久性アップして新品以上になった既存玄関扉

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満足できないでいるところが多い。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、工場ですること改修するので、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、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種類) 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	変成エポキシプライマー・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 対応に拡幅切断し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
	ドアローザー	ドアローザー-新規交換
	錠前・把手	ピンガ对应に交換。高齢者、女性に優しいレバーハンドルに交換
	ドアフェン	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

- ★農園付き分譲マンション 住友不動産が来春、横浜に分譲。住民交流目的。マンションから歩いて10分の遊休農地を借り上げ区割り貸す。
(8/29朝日)
- ★耐震化不明ビル1000棟 都内幹線道路沿いのビル約5000棟のうち、都の「耐震化状況報告書」を提出していない建物が1098棟あった。把握が進まないため都は個別訪問を始めた。
(8/31東京)
- ★ゆうちょ銀、住宅ローンなど参入へ 許可申請 来年4月の開始を目指す。
(9/3日本経済)
- ★団地群のいま 千葉県、新京成電鉄沿線の大規模団地では高齢化が急速に進行。独居や夫婦だけの世帯が目立ち、空き家や買い物難民の増加が心配される。
(9/8朝日)
- ★マンション解体を緩和 災害時は全員同意不要。「被災マンション法」の改正検討。
(9/8朝日)
- ★豊島区、分譲マンションの管理状況届け出 豊島区は震災対策を強め、荒廃を防ぐため、区内全ての分譲マンションの管理状況の届け出を義務付ける「マンション管理推進条例」を制定する方針を発表。マンションに特化し義務規定や罰則を盛り込んだ条例は全国初。来年7月の施行を目指す。
(9/21東京)
- ★中古住宅市場、官民で活性化 政府は不動産会社などと共同で、2015年度にも価格や耐震改修の履歴など中古住宅100万件超の情報を集めたデータベースを構築する。大手銀行は低利ローンを相次いで投入。
(9/23日本経済)
- ★都内マンション、耐震診断89%未実施 東京都が都内全マンションを対象に行った初の調査でわかる。旧耐震基準のマンションは24,400棟で、回答したうちの89%が診断未実施。また、診断を実施したのは分譲で17%、賃貸で6%だった。
(9/25東京)
- ★マンション老朽化、討論で知恵絞ろう 品川区の分譲マンション管理組合が初の交流会。区が仲介役となり区内の27管理組合の役員ら約60人が集まった。
(9/28東京)

ぶっくがいと

『積算資料ポケット版
マンション修繕編2013』

建築工事研究会著 (財)経済調査会発行
共用部の修繕費を網羅。今号は、東京都や都市再生機構の耐震化への取り組みを、進捗状況も含めて紹介。



また実例として、耐震工事8現場の見積りを公開。このほか、給水設備工事のコスト削減の実例もレポート。最新耐震66工法のガイドも含め、充実の1冊。
10/1 発刊。定価2800円(税込)

マンションリフォーム
協同組合(略称/MR協
・久保泰男理事長)は、
9月26日千代田区六番町
・主婦会館プラザエフに
おいて第6期通常総会並
びに懇親会パーティを開
催。同組合は、建設業、
マンション管理業、建築
設計業、マンション管理
運営コンサルタント業等
を行う異業種団体で、平
成18年に東京都知事認
可。現在正会員35社、賛
助会員16社、事務局/渋
谷区代々木2-23-1



第6回通常総会を開催
マンションリフォーム協同組合

関連業界
ニュース

24年度通常総会を開催

関東防水管理事業協同組合

マンションの防水工事等事業者団体の「関東防水管理事業協同組合」は、9月25日港区台場・ホテル日航東京において平成24年度の通常総会並びに会員表彰式、懇親会等を開催した。本年度は理事・監事の選挙年にあたり、新理事長に引田孝氏(日本防水工業(株)社長)が選任された。



同組合は、不況の中でも毎年契約高を伸ばしており、本年は、昨年比で6・8%の実績を達成した。

会員管理組合の広報誌一部をアメニティ編集部までお送りください。

マンションと太陽光発電の今まで

最近、一戸建て住宅で太陽光発電パネルが載った屋根をよく見かける。国の助成金など政策的なインセンティブにより、一戸建てでは、太陽光発電の導入が進んでいるようだ。

また太陽光パネルの設置場所は、共用部の屋上やベランダになるため、パネル設置には住民の合意が必要で、余剰電力を売電しても、設備の改修費及びパネルの設置費用の回収に時間がかかることなど、太陽光発電の導入には、難しい。

一方、新築分譲のマンションでは、蓄電池付きで各戸に送電可能な太陽光発電マンションを販売するデベロッパーがでてくるなど、太陽光発電の導入が進みつつある。

しかし圧倒的多数の既存マンションでは、太陽光発電を導入したというわりつつある。

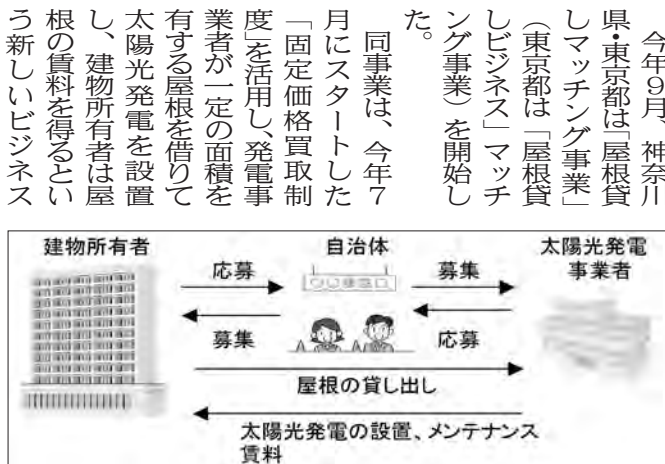
神奈川県・東京都が推進する「屋根貸しマッチング事業」について

話はまだ聞かない。既存の分譲マンションで太陽光発電の電気を各戸に配電するには、大規模な電気設備の改修が必要となる。

また太陽光パネルの設置場所は、共用部の屋上やベランダになるため、パネル設置には住民の合意が必要で、余剰電力を売電しても、設備の改修費及びパネルの設置費用の回収に時間がかかることなど、太陽光発電の導入には、難しい。

つまり、既存マンションでは太陽光発電の導入は非常に困難であった。しかし、その事情が変わりつつある。

同事業は、今年7月にスタートした「固定価格買取制度を活用し、発電事業者が一定の面積を有する屋根を借りて太陽光発電を設置し、建物所有者は屋根の賃料を得るという新しいビジネス



で、神奈川県や都は、屋根を借りた「発電事業者」と貸した「建物所有者」を募集し、双方の

毎年10月は「住生活月間」。本格的な少子高齢、人口と世帯減少社会が到来する中、住宅の「量」の確保から「質」の向上を図るため、平成18年に「住生活基本法」が策定され、法律の成立を受け、従来の「住生活月間」を「住生活月間」に改め、期間中は国や自治体、関係団体などにより快適な住環境を実現するための様々なイベントが今年も全国で開かれる。そこで今月は、原発事故以来注目されている住宅の「自前のエネルギー」を確保するという点に着目し、自前エネルギーの有力候補とされ、低炭素社会実現の再生可能エネルギーとしても注目される「太陽光発電」とマンションとの関係を追う。

変わる「住生活月間」の太陽光発電事情

住生活月間特集

マッチングを図る。

「固定価格買取制度」とは、再生可能エネルギー発電事業者が政府の定める調達価格で電力会社に電気を売る場合、電力会社に買取を義務付けたもの。太陽光発電は、1kW/h当り42円で20年間買取られる。

発電事業者は、屋根を借りて発電を行い、固定価格買取制度で電力会社へ売電し、利益を得る。建物所有者は、賃料を得る。また、重い太陽光パネルを設置するため、屋上の補強工事や防水工事が必要となり、工事費は管理組合の負担となる点も注意が必要だ。

マンションへの太陽光発電導入には、まだ課題も多いのが現実だが、確実に状況は変わりつつある。今後も状況の変化があれば随時お伝えする。

設置できる建物の条件

神奈川県の場合、20年間継続して賃貸で

10月は住生活月間



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



「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！

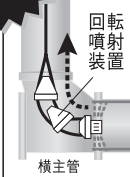
吸引・ピグ・そして、あらたに開発された「回転噴射工法」で、難点であった横主管天井部を確実に塗装します。

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



(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。



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 志木べあもる横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区八潮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)



★ 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.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 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.ruscute.com E-mail: mail@ruscut.com	創業 110 年！ 給水管電気防食のパイオニア『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 エナジー	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。
(結窓露)	(株)あけぼの通商 関 東 営 業 所	八王子市谷野町 814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	独自の高断熱ペアガラス「あんみつガラス」を開発！ 窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など環境にも優しい快適な暮らしをご提案します。

〈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/

旅

スポット

東京駅丸の内駅舎がついに復元・完成 東部・千代田区

東京駅の歩み

終戦まで

東京駅は、東海道本線と東北本線をつなぐため、新橋駅と上野駅の間に誕生。首都にふさわしい駅として、丸の内側に3階建、鉄骨赤レンガ造の駅舎が1914年（大正3年）に完成した。

建物は鳥が翼を広げたような形で、長さは約335m。両翼先端にはドーム型の屋根が取り付けられた。赤レンガが醸し

復元が決まるまで

建物は、高度成長期やバブル期に、高層ビル化する計画が持ち上がり、



北側ドーム内装

新しい東京駅 工事は、創建時の姿に戻しつつ、建物が100年さらにもつような工事

新しい東京駅

免震性も高めている。また、改札内1階中央部には新たなエキナカ施設「セントラルストリート」が開業。旅や出張に役立つアイテムや選りすぐりの土産物を揃えた。

東京駅は目的地までの経由駅として利用されることも多いが、目的とターミナルを兼ね、建物の



甕ったドーム屋根

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ



我が子もいじめを経験 あの時子供を守るため 親として必死でした

暑さ寒さも彼岸までと言いますが、秋分の日も過ぎた頃より、本当に涼しくなってきました。涼しくなると着る物も増えるので、オシャレの幅が広がり、嬉しくありませんか？ サンドルばかりだった足元も、ブーツを楽しむことも出来るし、仕事場では制服なので、休みの日は、気合いの入った服装で出かけることにしています。

子供たちの経験から起こった事とどのように対応したか伝えたいと思います。

まず、長男の事です。現在はスポーツマンで、屈強な体をしています。幼稚園の頃

もありません。同じマンションの同級生です。家庭に問題があった様ですが、これが我が家のいじめ初体験です。長男は、この時の体験が忘れられず、空手を習い始めました。

殺の問題がニュースを賑わせています。小学校、中学校、高等学校の教育現場でのいじめはともかく、デリケートな問題なので、簡単に語っては駄目だとは思いますが、我が家の

はぼつちやうとした体をしていました。そして気の小さな面もあり、強い子には向かっていけず、首を絞められて泣かされた事も数知れず、食べ物を吐くまで絞められた事

そして師範に、本当の強さとは何かを叩き込まれ、遅くなりました。

次に次男です。彼は中学生の頃、顔を見ただけで、むかつくと言った理由で、何回も殴られ、ネガネをその度壊されました。教室で級友と交わらず読書をしてたいたのが反感を買った様です。が、壊れたメガネで眼球を傷付け失明したかも知れないとなった時、先方の親に直接電話しました。もし、失明したとしたら一生ですから、どう責任を取るのか問い詰めました。学校の先生にはその度、報告しました。子供のために体を張れるのは、必死になれるのは、親だけです。世界中を敵に回しても味方になってやろうと思いました。あの頃は本当に大変でした。

公園遊具あれこれ



・ポップロック(トリプル)・

21

ポップロックは、見た目も岩そっくりなポリエチレン製の擬岩ですが、角やエッジのない、安全設計のクライム遊具です。敷地の形状に合わせ、様々な組合せができます。トリプルは、3枚のポップロックを横に並べてつなげた形。遊びのなかで、知らないうちに握力と腕力、脚力などの発達を助けます。定価772,000円(税別、送料及び工事費等別) 資料提供/日都産業(株)

マンション住民と山村の交流

「茅刈り和大根の収穫」へのお誘い(10/27~28)



7軒の茅葺き民家が残る水引集落(福島県)

員が集落のお年寄りの指導で種まきをした大根の収穫を行う。茅刈りの時期は、紅葉の真っ盛りで、シラカバやカラマツの紅葉が美しい。茅刈りとは、茅を刈り取って束ねる作業で、茅葺き民家の屋根に使用される。茅刈りには、茅刈り機や鎌などの道具が必要で、体力を要する作業である。茅刈りには、茅刈り機や鎌などの道具が必要で、体力を要する作業である。茅刈りには、茅刈り機や鎌などの道具が必要で、体力を要する作業である。

第29回 全国都市緑化フェアTOKYOセミナー

「みどりのある暮らしのススメ」

～身近な緑をもっと楽しく豊かに、そして安全に～

みどり・造園の専門家による、わかりやすく、役に立つセミナーです

- 日 時 平成24年10月17日(水曜日) 10時30分～16時30分
- 会 場 「緑と水」の市民カレッジ2階講習室(日比谷公園内)
- 主なプログラム(お好きなプログラムを選べます)

- ・もし今日地震が来たら 10:30～11:10
- ・緑のキキメ 11:20～12:00
- ・パネル展示と解説 12:00～13:00
- ・集合住宅のみどりと管理 13:00～14:20(日住協 共同研究事業)
- ・バルコニー・ガーデンの勧め 14:30～15:20 など

- 受講料 無料
- 共 催 NPO法人 日本住宅管理組合協議会(NPO日住協) 財団法人 都市緑化機構 共同研究会
- お問合せ・お申込み NPO日住協 電話03-5256-1241
- 詳細 URL <http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>

アルゴンガス入りペアガラス

サッシ枠はそのまま、ガラスのみを交換!!

既存のサッシを利用して高断熱のペアガラスに交換

あんみつガラス

高断熱特殊金属膜

Low-Eガラス

アタッチメント

製造元◎日本板硝子株式会社

防露

防寒

防犯

省エネ

暖房の熱を室内に反射

夏は冷房の冷気も室内に反射します。

冷暖房の効きが違います!

断熱性能は1枚ガラスの4倍!

お電話でのお問い合わせは

あけぼの通商 お客様相談室

0120-296-033

WEBで検索| あんみつガラス |

検索

株式会社 あけぼの通商 関東営業所

〒192-0016 東京都八王子市谷野町 814-1

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)
永 山 団 地 3 - 1	永 山	歩 10 分	S47	2 LDK	51.19	1,300
車 返 団 地 3 街 区	武 蔵 野 台	歩 6 分	54	3 LDK	54.38	1,600
グ リ ー ン ヒ ル 寺 田	め じ ろ 台	バ 8 分	56	4 LDK	99.97	1,800
日 鋼 団 地	分 倍 河 原	歩 12 分	41	3 LDK	73.31	1,600
ベ ル コ リ ー ヌ 5 - 6	南 大 沢	歩 10 分	H18	4 LDK	109.17	3,500
香 澄 団 地	新 習 志 野	歩 14 分	S56	4 LDK	96.97	1,700
幸 町 東 団 地	西 千 葉	歩 12 分	45	3 DK	48.85	530
村 上 団 地 3 街 区	村 上	歩 18 分	52	2 LDK	51.18	490
千 葉 NT 清 水 口 第 2 団 地	西 白 井	歩 5 分	54	2 LDK	56.81	570
高 洲 第 一 団 地	稲 毛 海 岸	歩 8 分	47	2 LDK	51.19	740
入 間 駅 前 プ ラ ザ	入 間 市	歩 4 分	61	3 LDK	76.76	1,400
入 間 元 加 治 団 地	元 加 治	歩 6 分	53	3 DK	56.81	530
アーバンみらい東大宮 東二番街	東 大 宮	バ 16 分	H6	3 LDK	86.94	1,200
狭 山 台 団 地	狭 山 市	バ 10 分	50	3 DK	61.19	390
グロブコート大宮南中野	大 宮	バ 15 分	H8	4 LDK	88.45	2,200
野 庭 団 地	上 永 谷	歩 18 分	S50	3 DK	67.24	1,020
星が丘パークランドふじのき台	京 王 稲 田 堤	歩 18 分	60	3 LDK	80.68	2,250
麻 生 台 団 地	新 百 合 ヶ 丘	バ 7 分	45	2 LDK	51.31	430
金沢シーサイドタウン富岡団地	鳥 浜	歩 3 分	54	3 DK	56.81	980
あ ざ み 野 団 地	あ ざ み 野	歩 14 分	57	3 LDK	81.18	2,490

※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⑤ 住宅型有料老人ホーム

介護保険の「特定施設入居者生活介護」の指定を受け、施設に年長条件を設けていない所も多く、自立、要支援、要介護の区別なく利用できることも多い。入居者は、自由に外出などが可能で、個人の生活が尊重される。介護が必要になった時には、自ら外部の介護事業者と契約し、訪問介護などの居宅サービスを受ける。

2006年の老人福祉法改正前までは、介護保険給付の対象となる「特定施設」が増えていたが、改正後、介護保険給付の自治体の負担割合が引き

上げられ、自治体は給付の負担抑制のため、「特定施設」の指定を与えなくなっている。

保険の話

「いろは」からわかる

震災以降、通勤手段として見直されている「自転車」。子どもから高齢者まで、誰でも乗れる乗り物ですが、万が一の備えはしていますか。最近、交通事故に占める自転車事故の割合が増えています。また、対歩行者の事故が増えており、歩行者が死亡、

自転車事故に備えよう

▷15◁

あるいは重い障害が残る、500万円を超える賠償を命じられた判決もありました。高額の賠償責任に、自転車保険への加入が考えられますが、その前に既に加入の損害保険を確認しましょう。傷害保険なら、自転車事故にあった時のケガの補償や個人賠償責任も

集合郵便箱

隣のベランダに私の洗濯物が飛ばされたままに階段室型の団地です。

放置されていたことが残念でした。たまたま洗濯物が飛ばされることはありませんが、そういう時は、1階の郵便受けに置いてある

「美しく生きるための音楽」服部伸一さん。いつも楽しみに読ませて頂いております。8月号「チューニング」のお話し、大変参考になりました。

「演奏会はチューニングから始まる」といってよく、Aの音が、オーボエ、ヴァイオリンなどの弦楽器へと、ふくらむように広がっていく演奏がい

「集合郵便箱」係

良い表現ですね。私達の住生活でも音を聞き分けることは大切です。電気が、その音の音かとし

「府中市・さわとおる84歳男性」

「投稿先」皆さんの身の回りで起きた出来事等、住まい方に関する意見や提案など投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。

●「東京都マンション再生セミナー2012」分譲マンション維持管理促進キャンペーン日時/10月27日(土) 13時半〜17時会場/東京都議会議事堂1階「都民ホール」対象/マンション管理組合、区分所有者等定員/250名(申込先着順)、参加費/無料内容/①「マンション防災!」心の備えについて②「管理組合の運営について」高経年マンションの管理組合運営を再生する③「下連雀住宅建替事業の概要」下連雀住宅から、アトラス吉祥寺へ」※個別相談会13時半より開催共催/東京都、首都圏マンション管理士会、東京都マンション管理士会問合せ先/東京都都市整備局マンション課TEL 03-5320-5000

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

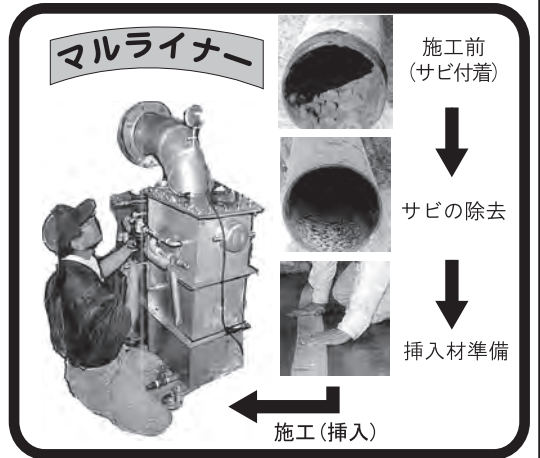
マルライナー工法

- 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) 10月5日(金) ☆第361号☆

☆「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。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面	
1面	団地の良さを直そう
2面	新マンション事情、工事事例
3面	太陽光発電事情、情報INDEX
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

二重床(フローリング)の遮音性能の話

—その2—

推定L値の問題点

前回は「L値」と「推定L値」の違いを説明し、5年前に「推定L値」は廃止されたといつことをお伝えしました。では、「推定L値」はなぜ廃止されたのでしょうか。

「推定L値」の測定の仕方ですが、本来は、床材が使用される現場(建物の床)で実際に性能試験を行い、試験の仕様も細かく指定すべきなのですが、既存の建物で測定するのは現実には難しいため、各メーカーが床材ごとに各々性能試験を行って、数値を出している。これが「推定L値」です。そこで、自社製品に有利な結果が出るような試験を行うメーカーもありました。

その結果、カタログで推定L40(数字が小さい)の性能に比べて、実際に測定したL60の性能に劣るものがありました。L40とL60では、遮音性能にどの程度違いがあるのか、かなり大きな差があります。

あまり知られていない推定L値の問題点

推定L値の試験体は、現場に近い状態に組む事が望ましいのですが、細かな指定がこの推定L値取得の際にはありませんでした。すると試験に有利になるような材料を試験体として使用した場合(特注試験体)と、現場に近い状態に組んだ試験体(実物の試験体)の場合の2通りに分かれるようになりました。すると、次のような問題が起きます。

	カタログ数値	現場での測定数値
A社製品(実物試験体)	推定L40	L50
B社製品(特注試験体)	推定L40	L60~??

※L値数値は参考値

カタログに表記された数値(推定L値)は一緒なのに、施工現場で実際に測定した数値の結果がまるで違う!これでは消費者が正しく性能比較が出来ない!

床材の仕様基準が、「推定L値」だと上記例のB社製品のような材料まで使用を許可される事になります。メーカーにとっては有利な事ですが、消費者にとっては決して良い事ではありません。この問題を回避するために、「推定L値」の表記が廃止されることになりました。

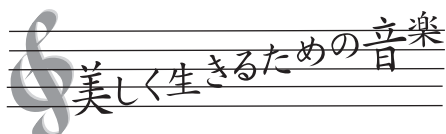
山野ビッグバンドジャズコンテスト

今年の夏は猛暑が続きましたが、夏といえは恒例の山野ビッグバンドジャズコンテストです。

このコンテストは、大学等のビッグバンドを対象にしたもので、今年で43回目。晴

ジャズガール

れの最優秀賞は国立音楽大学ニュー・タイド・ジャズ・オーケストラで、6連覇という偉業です。二十歳前後の多感な時代をビッグバンドジャズという、個人のスキルもさることながら、合奏することでの一つのサウンドをつくり上げ、チームワーク力も要求されるジャズに取り組んでいることに、



32

女性が支えるビッグバンド

心から拍手を送りたいくなります。

どのバンドも厳しい練習をしてくれていることは想像に難くなく、それが音と音の間やハーモニーに表れて、音楽そのもののよりリアルに感じることができているのがこのコンテストです。

へつらいがなく、自分たちだけのジャズを展開しているといつことに、何よりも好感を持てます。

それを支えているのが女性たちといつてもよく、トランペットやサクソフォーンなどを操り、小さなからだから信じられないほど鋭く、しっかりとした音を出している、とても頼もしいジャズガールという趣なのです。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策・その他の修繕等についてお問い合わせ、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

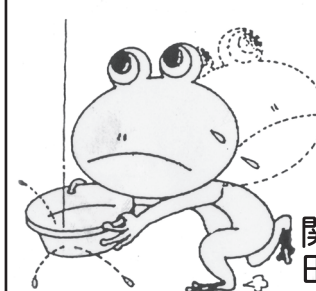
インターネット・ホームページのご案内

管理と管理組合運営	のことなら...	日住協インターネットホームページ 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 URL=http://www.mansion.co.jp/

いがあります。このように、名前が似ている「L値」と「推定L値」ですが、内容はまるで違います。しかし、二つの違いが分からず、かつ「推定L値」廃止の事実も浸透していないため、「推定L値」で床材を選んだりリフォームをした結果、「リフォーム前より騒音がひどくなった」などのトラブルが今後も後を絶ちません。

また、生活実感として、上階の気配をL40は「上階でかすかに物音がする程度で、気配は感じるが気にならないのに対し、L60は「上階住戸の生活行為がわかり、スリッパ歩行音もよく聞こえる」とあるように、かなり違いが、新しく適用さ

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れのあとをみつけたら……。

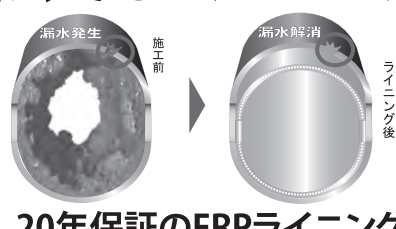
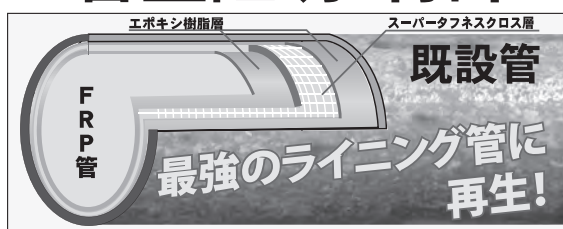


関東防水管理事業協同組合
田島ルーフィング株式会社
〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-11-13
●東京 ☎03(5821)7721 ●大阪 ☎06(443)0431

11月14日(水)~11月16日(金)開催のJapan Home & Building Showに出展します。

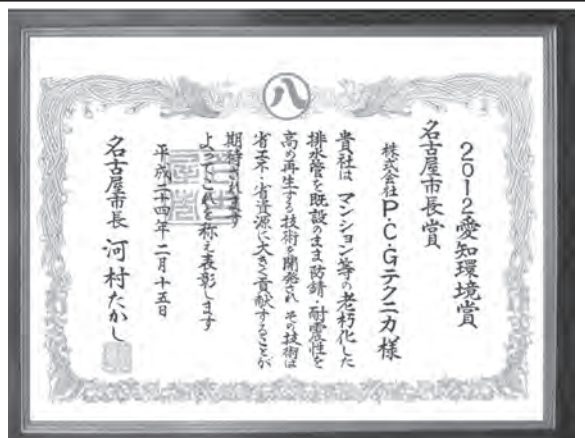
排水管 集合管 更生工事

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!



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