

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

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362号*

2012年(平成24年)

11月5日(月)

www.mansion.co.jp/

女性の視点、生かして団地運営

マンション管理組合は役員のみならず手不足の時代といわれる。高齢化などがその理由に挙げられる。特定の人が何度も引き受ける負担を避けるため、理事長の当番制を導入した管理組合(岡田住宅管理組合・厚木市)もある。その一方で、女性の理事が増える傾向にある。マンションに長い時間生活している女性こそマンションの事情を知っている、それを生かそうという流れだ。昨年5月に理事長に就任した新座住宅管理組合法人の太田博子理事長(77)に聞いた。

新座住宅・太田理事長に聞く



新座住宅の理事陣。左から、星川副理事長、太田理事長、鈴木理事

年々建て替えの計画が出されたが、昨年の通常総会で建て替え検討特別委員会の継続設置議案は否決された。その動きの中では女性のパワーが奮起、その流れを受けて太田さんが理事長を引き受け団地の建物の長寿化を目指している。現在は、理事16人中10人が女性に。「女性たちはみんなそれぞれ持ち場で自信を持ってやっている。理事会でもどんどん発言してましますよ」と太田さんと鈴木さんは胸を張る。

女性が、元氣な高齢者が、管理組合を支える

新座住宅は、1970年長で、多分最高齢だと思年人居、1010戸の大団地。8年前に増築した集会所や管理事務所も整備されている。集会所前のテラスには花いっぱいプランターも。掃除の行き届いたラウンジで、太田さんのほか、星川副理事長、鈴木理事、恵副理事長、鈴木理事、施設担当理事が集まってもらった。

「水漏れがあれば朝5時でもすぐとんでいきます」と太田さん。「子供の間は活動して来た。女性はのこるから、長と名のつく立ち場にはなったことがないんです。この住宅では2人目の女性理事と率先して取り組んで数え上げ、ごまかしを許さず業者が首を上げた、というから、並みの努力ではない。「建築や営繕は女性にわかるか、と女性蔑視があるが、太田さんは新座住宅の施設については歩く百科事典です」と星川さん。

役員(理事・監事)の任期は2年。役員のみならず、職員でも大変です。ロックに分けて候補者を出す仕組みで、立候補もできる。理事長は理事の互選で選ばれる。管理組合は1977年から自主管理を続けてきた。それを支える事務局は3人(うち女性が2人)。ほかに女性6人の清掃など環境整備の職員も管理組合が直接雇用している。誠心誠意で取り組んでいる。

「事務局は住民の駆け込み寺みたいなもの。ペテランの職員が多く、住民のことは何でも知っているし、何かあれば迅速に誠実に対応してくれ。管理費の滞納もほとんどない」と鈴木さん。太田さんも全幅の信頼を寄せた。

視滴

「近いところにあるはずのことがないかな。無いです。口約束だ。法的にも成立する。だがその存在を証明することはむずかしい。口約束だからダメで、文書なら大丈夫だと思ってもいいないが、これもまた一筋縄ではない。★管理組合がおこなう約束。★契約のうち最も重要なもの。★が管理委託契約だ。★たしかにちゃんとした契約書はあるのだが、ゴミ収集のあとに掃除がしていない。指摘をすれば、それは契約書にないという★館内清掃の項目はあるが、そこまでは書いていない★そもそも契約書を交わすのは、単なる善意に頼ってはダメだから文書でおこなうものだ。そうだとしたら、微に入り細を穿って書いておかなければならない★管理委託契約書は可能な限り細かく書く。契約書に書けなくても、交渉の議事録にでもしておくこと聞いた。誠に真理だ。

皇帝ダリア(キク科)



高さが3~5mにもなる多年草で、茎の先に大きな花を咲かせる。11月頃に開花。晩秋の空に向かってそびえ立つ姿が美しい。別名木立ダリア。



〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
- ◆大規模修繕工事事例 2面
- ◆共用部分リフォーム融資 3面
- ◆管理組合お役立ちメンテナンス 4面
- ◆企業ガイド 5面
- ◆日住協催し案内 5面
- ◆論議・命を守る地震対策 5面
- ◆マンション法律Q&A 5面
- ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆公園公社中古住宅相場価格 7面
- ◆読者投稿欄 7面
- ◆フローリングの遮音性能 8面

マンション関連の動き

- ・「地震時等に著しく危険な密集市街地について」公表/国土省
- ・太陽光発電用に貸出す「屋根」を募集/東京都
- ・「相談統計年報2012」を発表/住宅リフォーム・紛争処理支援センター

アクアシャトルライニング工法

建設技術審査証明事業 審査証明第0302-A号



おかげさまで 実績 30,000戸 達成!

どんな配管でも、工事できます!

■給排水管のライニング工法一覧

工法	適用管径	用途	備考
ASL-II工法	15~150A	給水配管	審査証明工法
PIPS工法	15~500A	給水配管、空調配管、工業用水配管、雑排水配管	特許工法
ASL工法	15~150A	給水配管	審査証明工法
DREAM工法	32~150A	雑排水配管	審査証明工法
DSL工法	32~150A	雑排水配管	審査証明工法

大阪ガスリノテック株式会社
http://renotech.jp/

■本社
〒551-0002 大阪市大正区三軒家東2丁目13番28号
TEL.06-6556-0801 FAX.06-6556-0803

■東京支社
〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3丁目35番2号 高田馬場第二長岡ビル
TEL.03-3366-9251 FAX.03-3366-5214

新 マンション事情

<59>

東北の大震災では空家住宅ストックが多かったことが大いに役立った。被災者が民営借家を借りた場合、行政はその住宅をみなし仮設住宅として家賃補助の対象としたから、体育館、公民館等に一時避難していた人々が次々民営借家に移った。仮設住宅より既存の空家住宅を活用した方が迅速で、かつ仮設住宅より費用がかからないなどの利点が多い。緊急の時だから提供借家も多様で学生用の単身用から床面積50坪程度の大規模住宅まであった。

近い将来、東京で今回と同様の規模の大震災が生じたら、空家借家は絶対的に不足するから、都民は北海道から沖縄まで全国の空家を求めて右往左往するしかない。場合によっては外国への脱出も奨励しなくてはならない。とは言え大震災を予定して空家増加を放置する訳にも行かない。空家の適正量は一般的に5〜6%と言われて

いるが、現時点は13%だから平常時ではやや過剰である。今後10年毎に日本の人口は1000万人ずつ減少するが、懸念されるのは空家の大量増加である。既に地方では空き家、空きビルが蓄積し、対策の必要性が課題となっている。各地のNPO団体が空き家活用

で興味深い取り組みをしているものの、空家増加の勢いを止めるほどの効果はない。ところで空家問題は古くからあるが、意外と研究調査は少ない。空家家数は分っても、空家

の地域社会への影響は税率を上げる。すると持ち主は借家人を見つけたか、売却するか、権利を放棄するかを迫られることになる(獨協大学法学部 小柳春一郎教授、フランスの空家対策と保全上危険建築物対策 月刊住宅着工統計/2012・3参照 危険・不衛生建築物の除却と補助に

関しては西国とも100年以上の歴史があるの

だ。空家は先進国でも大きな問題である。日本と異なるのは行政がしっかりと介入する点だ。イギリスでは住居法の基に住宅監視制度があり、不良住宅には改善勧告や閉鎖命令を発することが出来るが、さらに空家を放置する場合は短期借家制度で、行政が権限を行使し借り手を募集し、家賃を所有権者に渡す仕組みがある。フランスのように2年以上の空家に空家税をかけた、1年ごとに

松本 恭治

空き家対策はなぜ進まない マンション放棄が蔓延する前に対策を急げ

発生の原因、空家所有者の属性(居住地、年齢、家族構成、収入等)、今後の利用計画など不明だらけである。賃貸アパートなら経営者を探すのはさほど苦勞しないが、分譲マンションの持ち主は広域に分散する上、持ち主の名前、住所は個人情報だから、第三者が調査するには障害が多い。空

家の地域社会への影響は税率を上げる。すると持ち主は借家人を見つけたか、売却するか、権利を放棄するかを迫られることになる(獨協大学法学部 小柳春一郎教授、フランスの空家対策と保全上危険建築物対策 月刊住宅着工統計/2012・3参照 危険・不衛生建築物の除却と補助に

関しては西国とも100年以上の歴史があるの

だ。空家は先進国でも大きな問題である。日本と異なるのは行政がしっかりと介入する点だ。イギリスでは住居法の基に住宅監視制度があり、不良住宅には改善勧告や閉鎖命令を発することが出来るが、さらに空家を放置する場合は短期借家制度で、行政が権限を行使し借り手を募集し、家賃を所有権者に渡す仕組みがある。フランスのように2年以上の空家に空家税をかけた、1年ごとに

発生の原因、空家所有者の属性(居住地、年齢、家族構成、収入等)、今後の利用計画など不明だらけである。賃貸アパートなら経営者を探すのはさほど苦勞しないが、分譲マンションの持ち主は広域に分散する上、持ち主の名前、住所は個人情報だから、第三者が調査するには障害が多い。空

家の地域社会への影響は税率を上げる。すると持ち主は借家人を見つけたか、売却するか、権利を放棄するかを迫られることになる(獨協大学法学部 小柳春一郎教授、フランスの空家対策と保全上危険建築物対策 月刊住宅着工統計/2012・3参照 危険・不衛生建築物の除却と補助に

関しては西国とも100年以上の歴史があるの

だ。空家は先進国でも大きな問題である。日本と異なるのは行政がしっかりと介入する点だ。イギリスでは住居法の基に住宅監視制度があり、不良住宅には改善勧告や閉鎖命令を発することが出来るが、さらに空家を放置する場合は短期借家制度で、行政が権限を行使し借り手を募集し、家賃を所有権者に渡す仕組みがある。フランスのように2年以上の空家に空家税をかけた、1年ごとに

発生の原因、空家所有者の属性(居住地、年齢、家族構成、収入等)、今後の利用計画など不明だらけである。賃貸アパートなら経営者を探すのはさほど苦勞しないが、分譲マンションの持ち主は広域に分散する上、持ち主の名前、住所は個人情報だから、第三者が調査するには障害が多い。空

家の地域社会への影響は税率を上げる。すると持ち主は借家人を見つけたか、売却するか、権利を放棄するかを迫られることになる(獨協大学法学部 小柳春一郎教授、フランスの空家対策と保全上危険建築物対策 月刊住宅着工統計/2012・3参照 危険・不衛生建築物の除却と補助に

関しては西国とも100年以上の歴史があるの

だ。空家は先進国でも大きな問題である。日本と異なるのは行政がしっかりと介入する点だ。イギリスでは住居法の基に住宅監視制度があり、不良住宅には改善勧告や閉鎖命令を発することが出来るが、さらに空家を放置する場合は短期借家制度で、行政が権限を行使し借り手を募集し、家賃を所有権者に渡す仕組みがある。フランスのように2年以上の空家に空家税をかけた、1年ごとに

発生の原因、空家所有者の属性(居住地、年齢、家族構成、収入等)、今後の利用計画など不明だらけである。賃貸アパートなら経営者を探すのはさほど苦勞しないが、分譲マンションの持ち主は広域に分散する上、持ち主の名前、住所は個人情報だから、第三者が調査するには障害が多い。空

家の地域社会への影響は税率を上げる。すると持ち主は借家人を見つけたか、売却するか、権利を放棄するかを迫られることになる(獨協大学法学部 小柳春一郎教授、フランスの空家対策と保全上危険建築物対策 月刊住宅着工統計/2012・3参照 危険・不衛生建築物の除却と補助に

関しては西国とも100年以上の歴史があるの

だ。空家は先進国でも大きな問題である。日本と異なるのは行政がしっかりと介入する点だ。イギリスでは住居法の基に住宅監視制度があり、不良住宅には改善勧告や閉鎖命令を発することが出来るが、さらに空家を放置する場合は短期借家制度で、行政が権限を行使し借り手を募集し、家賃を所有権者に渡す仕組みがある。フランスのように2年以上の空家に空家税をかけた、1年ごとに

発生の原因、空家所有者の属性(居住地、年齢、家族構成、収入等)、今後の利用計画など不明だらけである。賃貸アパートなら経営者を探すのはさほど苦勞しないが、分譲マンションの持ち主は広域に分散する上、持ち主の名前、住所は個人情報だから、第三者が調査するには障害が多い。空

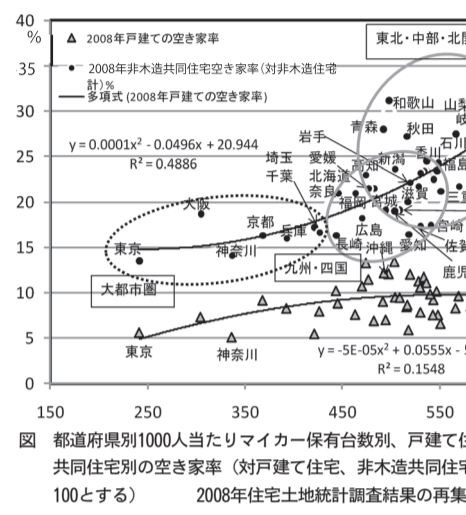


図 都道府県別1000人当たりマイカー保有台数別、戸建て住宅・非木造共同住宅別の空家率 (対戸建て住宅、非木造共同住宅合計数を各100とする) 2008年住宅土地統計調査結果の再集計より作成

工事事例 寺尾台住宅(川崎市) 快適な住環境の向上と 建物の耐久性を目指した大規模修繕工事

1 建物概要
寺尾台住宅は、小田急線読売ランド前駅から徒歩約5分。多摩丘陵の豊かな自然に囲まれた交通至便なところにある。建物は昭和45年竣工、RC造5階建て、20棟、戸数412戸の旧公団分譲の団地である。

2 大規模修繕工事までの経緯
同住宅の大規模修繕工事は今回で3回目。前回の大規模修繕工事から14年経過しており、その間に特に大きな工事は行っていなかった。また建物も築40年を超えようとしていたことから、劣化の進んだ箇所も多く見られたため、住環境及び資産価値の向上を目的とした工事を行うことにした。

3 主な工事の内容と特徴
①外壁等の補修工事
漏水による躯体の劣化を防ぐため、外壁等のひび割れ・欠損・浮きを入念に調査。
②雑排水管更新工事
共用雑排水管がコンクリート床下配管であることから共用部分と考える。浴室雑排水管及び洗面台の排水管を長期使用に耐える塩ビ管(耐火二層管)に更新した。
③サッシの更新工事
各戸の小窓を除く、掃出し窓、腰窓のサッシをカバール工法にて更新を行った。あわせてガラスをペアガラスにすることで断熱性を高め、快適性も向上した。

4 管理組合主導の工事
大規模修繕工事に加え、住機能の向上に重要であるサッシ・ドア更新工事、雑排水管更新工事などを実施することで、団地全体の資産価値向上に繋がり、今後の建物のトータルライフサイクルを見据えた、管理組合及び理事会の判断は賢明な選択といえる。

修仕様に反映させた。その結果、今回は今後20年間、建物躯体の維持を目的に、外壁の補修工事やバルコニーなどの防水工事を徹底して行うとともに、玄関ドアやサッシの更新、雑排水管の更新など住まひの快適性、防犯性、断熱性能の向上も目的とした工事を行うこととなった。

美観上の支障や落下の危険が少ないものはタイルを残し、割れや破損が生じているものはタイルの部分張替えを行った。

先の大震災では建物に目立った被害は無かったが、一部住戸でドア枠の変形による閉じ込めが発生。今後大地震が起きても避難できるように、ドア枠を耐震性能のあるものに改修。また防音性や防犯性、断熱性が高まり、快適性も向上した。



美しく生まれ変わった建物外観



全戸取り替えた玄関

寺尾台住宅大規模修繕工事・雑排水管更新工事・玄関ドアサッシ窓更新工事

(設計・監理)

一級建築士事務所 **株式会社 翔設計**

東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-15 鈴福ビル TEL.03-5410-2525

(大規模修繕工事・雑排水管更新工事)

株式会社 カシワバラ・コーポレーション

リフォーム事業部 南関東営業所
川崎市幸区堀川町580番地 ソリッドスクエア西館10階 TEL.044-540-1031

(玄関ドア・サッシ窓更新工事)

三協立山 株式会社 三協アルミ社

東京都中野区中央1-38-1 TEL.03-5348-0382

(施工会社)

積水工業 株式会社

東京都目黒区中町2-32-5 2F
TEL.03-3793-5711

株式会社 富士防

神奈川県横須賀市森崎1-19-18
TEL.046-830-5481

(資材メーカー)

関西ペイント販売株式会社
TEL.03-5711-8905

田島ルーフィング株式会社
TEL.03-5821-7711



寺尾台住宅

情報INDEX

- ★マンション誰のものかー建て替えか修繕か 藤沢の耐震偽装建て替え、港区で隣接する2棟のマンションの共同建て替え、賃貸にしている住戸が多かった「アトラス野毛山」の建て替え、住民が無関心で建て替えが進まない、耐震工事、大規模修繕等々、さまざまな問題を抱えるマンションの事例を4回にわたって紹介。(9/25~28日本経済)
- ★被災マンション住民、仙台市提訴 震災後に「大規模半壊」と判定されたマンションが、市の再調査で「一部損壊」に格下げとなり、減税などが受けられないとして。(9/28朝日)
- ★大阪府、防災力基準満たすマンションに認定制度 (10/2日本経済)
- ★液状化対策 「住宅性能表示制度」への導入先送り。(10/5朝日)
- ★欠陥工事で震災被害、仙台のマンション住民が業者提訴 2006年分譲のマンション(64戸)管理組合が施工した松井建設などに計13億円の損害賠償を求めた。(10/6朝日)
- ★中古マンションのネット仲介 大和ハウス工業と東京カンテイは共同で新会社を設立し、中古マンションの売買をインターネット上で仲介する業務を来年1月中旬から開始。(10/11日本経済)
- ★集合住宅で見守り、川崎市がモデル事業 市内2つの市営住宅で高齢者らを対象に見守り事業を始める。住民や民生委員、区役所などで連携し内容を固める。(10/12東京)
- ★住民が野良猫管理、10年で頭数・苦情減 地域住民や行政などが協力して野良猫の数を管理する「地域猫」活動が東京都国立市で始まって今年で10年、野良猫の数は3分の1に。(10/15読売)
- ★高層マンションで、停電時の燃料補給の訓練実施 港区の「ワールドシティタワーズ」の住民は、非常用発電機の燃料補給のため、タンカーをマンション桟橋に着ける訓練を実施した。(10/16東京)
- ★管理組合と自治会協働、防災一体で千葉県我孫子市の大規模団地「我孫子ビレジ」(1977~1978年築975世帯)で防災組織を1つにして態勢を強化。(10/18朝日)

融資の概要

修繕にかかる工事費用の80%(1戸あたり150万円が限度額)まで借

融資の対象工事

共用部分のリフォーム及び建物の耐震改修工事が融資の対象。また、リフォーム前に専門家に依頼してマンションの劣化状況の調査や、耐震診断を受ける場合も融資の対象となる。ただし、融資対象の修繕工事と一体的に行われるものに限られる。

融資の条件

管理組合が融資を受け

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

工事資金不足時の助け舟！ マンション共用部分リフォーム融資

住宅金融支援機構

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

融資の概要

返済方法は、毎月の返済額(元金+利息)が一定の「元利均等毎月払い」か、毎月返済する元金が一定の「元金均等毎月払い」のどちらかを選択することが可能。

融資の条件

現在、機構の承認を受けている保証機関は、財団法人マンション管理センターと公益社団法人全

在宅
「1日」
工法誕生

施工～通水までをその日に実現！ 給水管更生技術

「NPBラピッド工法」

「NPBラピッド工法」3つの特長

①在宅のお願いはわずか1日
わずか1日施工で、その日の夕方には通水し、平常通り使用可能。

②あんしんの品質と耐久性
ピグ(2連)で均一化された防錆塗膜を温風・温水のダブル加熱で完全硬化。

③環境に優しい
従来工法の仮設給水配管工事が無い為、仮設管等の廃材が減少、加熱温水の循環活用。

10月1日付で
「技術審査証明」取得



工法元  京浜管鉄工業株式会社

〒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
http://keihin-se.com



★保存版★



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

●管理組合の実績と評価に基づいた.....

メンテナンス企業ガイド

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 材塗料メ・1防水水, 販材料, 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), and 管給設排水.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備 (赤水対策他), 加ステンレス, 会管理, エタレバ, 工電気, 手サツ摺シ, 改玄関修扉 (結窓), and (結窓).

〈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

<建替えセミナー>

反響の大きかった昨年の「諏訪2丁目建替え報告会」に引き続き、新たな視点も加え、建替えセミナーを開催致します。

日時 11月10日(土)13時半～16時半
会場 NPO日住協(神田)
参加費 会員1000円、一般2000円(資料代含む)

内容 ①諏訪2丁目事例報告②建替組合(円滑化法)と行政③大規模団地再生

<マンション

管理会社問題セミナー>

一管理会社に関する様々な問題にお答えします

管理委託契約書のチェックポイントを説明し、具体的な問題について考えます。

日時 11月25日(日)13時半～16時
会場 船橋勤労市民センター(船橋市本町4-19-6) JR船橋駅徒歩5分
参加費 無料
主催 NPO日住協千葉県支部
内容 ①「マンション管理会社との付き合い方」久保泰男氏(マンション管理会社経営) ②質問・討論

<浴室・洗面所系雑排水管

改修工事見学会>

築40年以上経過、5階建17棟490戸のあやめ台団地の工事を見学します。

排水管の更新工事では、管及び継ぎ手を最新の材質のものへとグレードアップすることや、排水能力を向上させることがポイントとなります。既設屋内排水管の鋼管部分において全般的に劣化が進行し、特にネジ部で顕著に現れています。

配管用炭素鋼鋼管の耐用年数は25～30年程度であり、専有部の排水管は、下階の住戸に配管されている部分もあることから漏水のリスクもあり、今回工事では洗面、浴室系統全体の更新をします。又、浴室の床排水トラップを形状記憶樹脂にて更生した事例説明も行う予定です。

なお、共用部と専有部にまたがる工事のため、住民合意形成などについて苦労された経緯等もお話しいたします。

日時 12月1日(土)13時半～16時
会場 あやめ台団地住宅管理組合(千葉県稲毛区あやめ台3-18) JR稲毛駅よりバス約15分
参加費 500円(資料代含む)
協力 あやめ台団地住宅管理組合(株)協和建築設計事務所 京浜管鉄工業(株)

<各種相談会>

相談場所=日住協事務所、会員管理組合=無料、一般管理組合=5千円※要予約。

- 管理委託相談会 11月14日(水)17時から
- 管理組合運営相談会 11月15日(木)17時から
- 建物相談会 11月20日(火)17時から
- 法律相談会 11月22日(木)17時から
- 設備相談会 12月12日(水)17時から

☆参加申込みは下記NPO日住協へ



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。

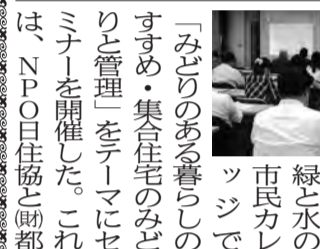
住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-20 製麺会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

全管連代表者会議報告

NPO全国マンション管理組合連合会(穂山精吾会長)NPO日住協顧問が出席した。昨年度活動報告や新年度の活動方針等々の審議の他、64回代表者会議を開催、全国の管理組合団体の内、17団体が参加した。NPO日住協からも川上会長他5名の理事と穂山



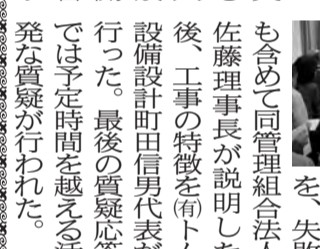
本年度は役員改選の時期で7名の役員の内2名が新旧交代となり、穂山会長が退任して、新会長には山本育三氏(神管ネット会長)、新副会長に谷垣千秋氏(管対協代表幹事)、新事務局長に川上湛永氏(日住協会長)が就任した。これにともない、全管連の事務局を京都から東京に変更し、日住協が事務局を引き受けることとなった。



「集合住宅のみどり」と題してセミナーを開催

10月17日、日比谷公園・緑と水の市民カレッジで、NPO日住協埼玉支部は10月13日、かわつる三芳野団地管理組合法人集会所で「給・排水設備改修工事」を見学

も含めて同管理組合法人佐藤理事長が説明した。決定するまでには進った経緯を、失敗



参加。給排水改修工法を決定するまでには進った経緯を、失敗

命を守るための地震対策

◆建物の弱点を把握しよう

3・11の東日本大震災では仙台で、市の応急危険度判定は要注意であったが、余震による影響もあり、躯体等に致命的な損傷が明らかになり、損保会社から全損の鑑定を受けたマンションもある。エレベーター等の損壊も見られた。自マンションの弱点を把握し、管理組合主導で共用・専有部分について、命を守る諸方策の合意形成を図っていく必要がある。

一方、施工上の欠陥が明らかになり、施工会社に損害賠償を求め訴訟を起こした管理組合もいくつかある。これは、大きな地震がないと欠陥が明らかにならない建物を建てたこと、損壊した場合、それは地震によるという強弁を背景にしたもので許し難い。

◆自マンションの想定被害をイメージする

首都圏では直下型地震などにより震度6以上の揺れが想定が必要である。気象庁によると震度6強は、「建物にはよと震度6強は、壁、梁、柱などの部材に、ひび割れ・亀裂が多くなる。壁のタイルや窓ガラスが破損、家具、テレビ、冷蔵庫など倒れる等による圧死やケガを防ぎたい。家具等を固定する



想定が必要である。気象庁によると震度6強は、壁、梁、柱などの部材に、ひび割れ・亀裂が多くなる。壁のタイルや窓ガラスが破損、家具、テレビ、冷蔵庫など倒れる等による圧死やケガを防ぎたい。家具等を固定する

◆理事会主導で家具等の固定をしっかりと

壁内には電線が配線されている場合もあり、勝手にボルトを打ち込むのは止めたい。理事会が主導して合意形成を図り、リフォーム協定などに集約することで安心して固定でき、家具等の転倒を防ぐことができる。

落下することもある。固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。ドアが開かなくなることもある。壁にアンカーボルト(ボルト)を打ち込み、ピアノ線等のワイヤーによって家具を固定したい。

際、棒状のものを天井と家具等に設置するものが普及しているが、震度6強以上の揺れにはほとんど役立たない。壁にはほとんど役立たない。壁にアンカーボルト(ボルト)を打ち込み、ピアノ線等のワイヤーによって家具を固定したい。

【回答者】

法律相談会専門相談員 弁護士 内藤 太郎

管理規約に基づき他の区分所に対して有する債権

区分所有者の特定期間(区分所有法8条、7条1項)。

もともと、管理規約で定めることができるのは、あくまで建物又はその敷地若しくは附属施設の使用又は使用に関する事項に設置された設備を維持、使用するためのラ

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から

競売住戸の滞納水道・電気料を 購入者に請求することは可能か？

区分所有者相互間の事項です(区分所有法3条1項前段、30条1項)。それ以外の事項については、原則定めることは許されません。

今回問題となっているのは、各専有部分の水道料金や電気料金は、専ら専有部分において消費した水道や電気料金です。各戸計量・各戸収納制度を実施することができず、また、供給電圧や電気室供給の問題で戸別契約が締結できないマンションにおいて、特段の事情を認め、例外として管理規約で定めることのできる債権の範囲には含まれませんので、原則として、滞納分を請求することはできません。

しかし、マンションによっては、何らかの事情で、水道水や電気の供給ができない場合があります。そのような場合、管理組合が一括契約をして使用料金を立替払いし、各区分所有者に使用料金を請求することは、各専有

部分に設置された設備を維持、使用するためのラ

イフラインの確保のため

必要不可欠の行為といえ

ますから、建物の管理又

は使用に関する事項とし

て区分所有者全体に影響

を及ぼすということがで

きます。

判例は、水道局の取扱

い上、各戸計量・各戸収

納制度を実施することが

できず、また、供給電圧

や電気室供給の問題で戸

別契約が締結できないマ

ンションにおいて、特段

の事情を認め、例外とし

て管理規約で定めること

を認め、新区分所有者

に滞納分を請求できると

判断しました(大阪高等

裁判所平成20年4月16日

裁判例タイムズ1267

号289頁)。

したがって、原則的に

Aさんへの請求はできま

せんが、何らかの事情で、

水道水や電気の供給契約

について、戸別契約がで

きない場合は、Aさんへ

の請求が可能となると考

えられます。

みどりのある風景 ②



モミジ「紅葉」はカエデ科カエデ属の落葉高木で、なかでもイロハモミジは秋の紅葉の代表種として知られています。春の新葉も明るくて美しいことでも知られ、300種以上の園芸品種を誇っています。植物分類上ではカエデとモミジの区別はしません。植物学的にはモミジもカエデも「カエデ」ですが、園芸上や盆栽の世界では葉の切れこみ数、切れこみ具合によって明確に区別されています。葉が五つ以上に切れ込んで掌状のものをモミジと呼び、それ以外の切れ込みが浅いものをカエデと呼んでいます。さか？

エデと呼んでいます。さか？この期間に剪定をしても木を傷めること、マンションのみどり研究会(都市緑化機構・造園)

<モミジ>

デとモミジは例外です。カエデやモミジは「早寝早起きの木」といわれ、葉を落として眠りに付いても直ぐに目を覚まし、年を越すとすでに樹液の流動が始まります。このときに枝を切ると切り口から水を吹き出し、また切り口が腐りやすいので木が極端に衰弱してしまいます。ですから落葉直後が剪定適期で、この期を逃した場合は休眠期間が伸びる春先まで待ちましょう。

Mrs.タイコのマンション物語

タイコ'sライフ

時が経つのは、本当に早いですね。今年もあと2カ月です。日々の仕事や雑事に追われているうちに、もうすぐ師走です。年賀状の販売も始まっています。毎年、今年こそはお会いしましょうと書いては、不義理を続けている友人が何人居るのか、マンションの同じ屋根の下に暮らしているのも久しぶりな感じがして、思いもよらずに会話をしたなと思ったら、5、6年振りだったなんてことがありました。皆、子育ても終わり、仕



久し振りに日中家に居たら
上階の音などに気付きました
譲り合って暮らしましょう!

ます。気にすると不快になるので、何を作っているのかな？と想像して楽しんでみることにしました。我が家も入居してからだいぶ経つので、バルコニー側の窓を開けま

す。するとどこからか煙草の煙のにおいが流れて来ます。喫煙習慣がないので、これだけは困るのです。我慢出来ないのです。隣の家のご主人ではないかと思つたので、小さな子供さんが居るので部屋では吸えないのです。干してある洗濯物も気になります。とりあえず一日中吸っているわけではないので、窓を閉めてのきます。

先日、新聞にマンションのペランダ問題について載っていました。ガーデニングチームなので、植木を沢山育てていて鉢植えの水が垂れたり、虫が飛んできたり、煙草の臭いも問題になっているのはご一緒です。共用部分の専有使用権という場所なので、お互いの迷惑は少しづつ譲り合って、集合住宅で気持ちよく暮らしましょう。

壁紙も張り替えたいし、増えた荷物をどうにかしたいので、収納棚でも上手い具合に作りたいところです。でも日曜大工が趣味なのか、一日中、トンカンと音が響いて来

煙のにおいが流れて来ます。喫煙習慣がないので、これだけは困るのです。我慢出来ないのです。隣の家のご主人ではないかと思つたので、小さな子供さんが居るので部屋では吸えないのです。干してある洗濯物も気になります。とりあえず一日中吸っているわけではないので、窓を閉めてのきます。

煙のにおいが流れて来ます。喫煙習慣がないので、これだけは困るのです。我慢出来ないのです。隣の家のご主人ではないかと思つたので、小さな子供さんが居るので部屋では吸えないのです。干してある洗濯物も気になります。とりあえず一日中吸っているわけではないので、窓を閉めてのきます。

セントラルコート浦和南 第2回計画修繕工事 見積参加希望会社募集

所在地 さいたま市南区文蔵5-22-8
設計監理 (有)共同設計・五月社一級建築士事務所
建物概要 RC造、7階建、塔屋2階建、98戸+管理人室1戸、集会室、S62年竣工
工事項目 ①仮設工事②外壁等の躯体改修・止水工事③防水改修工事④外壁等吹付・塗装工事⑤鉄部塗装・研磨清掃工事⑥サッシ・鋼製建具など修繕工事⑦バリアフリー化工事⑧換気ダクト修繕工事
オプション工事
工期 H25年7月~12月

(見積参加願い提出要領)
提出書類 ①見積指名願い②会社概要・経歴書③定款・財務諸表④建設業法による業者登録の写し⑤共同住宅改修工事の実績表⑥その他PR・パンフレット
提出場所 〒336-0025埼玉県さいたま市南区文蔵5-22-8
セントラルコート浦和南管理事務所
TEL・FAX 048-861-6250
※受付時間<平日>9時半~17時
(※郵送可)
提出期限 H25年1月18日(金)17時迄
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

「理系アタマを育てる家庭でできる理科実験」

著者/千葉和義、宮本康司、佐藤典子
家にある身近な材料で
かFAXにて、①郵便番号
②希望の人は、はがき
③希望の人は、はがき
④希望の人は、はがき

週刊住宅新聞社発行
定価1680円(税込)

東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F、アメニティ編集室「本プレゼント」係。FAX 03-3667-1808、11月30日必着。応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。

5名様にプレゼント!

団地・マンションの公園遊具あれこれ 22

・のびのびサークル・

小さな公園でも、ちょっとした運動ができる複合型健康器具。腕の上げ下げ、足の回転、体のひねり運動の3機種がそろった健康器具で、1台で体全体のストレッチができます。すべて座って行うようになっており、不安定な姿勢の運動も安心して行うことができ、高齢者にも手軽に使うことができます。定価697,000円(税別、送料及び工事費等別) 資料提供/日都産業(株)

川口サマリヤマンション 給・排水設備改修工事見積参加会社募集

所在地 埼玉県川口市並木1-6-35
設計監理 (株)スペース・ユニオン
建物概要 RC造 全1棟176住戸+店舗4区画(9階建て)、S50年竣工
工事内容 ①共用部給水管更新②共用部排水管更新③専有部排水管更新④専有部内装等付帯工事⑤オプション
工期 H25年9月~H26年4月(予定)
参加条件 ①建設業法に基づく管工事業の許可を受けた者で、埼玉県内又は都内に事業所を置くもの②払込資本金5,000万円以上③分譲マンションでの給水、又は排水設備改修工事の元請実績が、過去5年間で5件以上④上記③の過去5年間実績の内150戸以上の分譲マンションで工事範囲に専有部分を含む工事実績1件以上
提出書類 ①参加条件①②③④をA4判用紙1枚にまとめ、営業担当者の所属を記載した、参加申込書(自由様式)、②参加条件①②③④を確認できる資料、③会社概要
見積参加希望要領配布 応募のあった会社には、後日、工事概要、現場代理人条件などを記載した「工事見積り参加希望要領」を配布します。
提出先 〒332-0034川口市並木1-6-35川口サマリヤマンション管理組合 管理事務所 理事長宛
提出期限 11月22日午後1時必着
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

すすき野第三住宅 住戸内給排水配管他改修工事見積参加希望会社募集

建物概要 RC造、4・5階建、7棟136戸、S57年竣工
工事概要 住戸内給排水配管その他改修工事
応募資格 ①特定建設業の許可有②過去3年間の集合住宅の住戸内給排水配管改修工事実績のうち、工事請負金額が5千万円以上かつ100戸以上が5件以上③工事期間中、集合住宅の修繕工事施工管理の実績のある1級管工事施工管理技士同等以上の現場代理人が常駐④3期、自己資本が債務超過状態でないこと
提出書類 ①見積指名参加願②会社概要書(書式は下記アドレスに請求)m iyajima@tm-sethubi.com トム設計 設計・宮島③会社案内・沿革④集合住宅給排水配管改修工事実績表(過去3年分)⑤技術者、資格取得者数が分かる資料⑥財務諸表(貸借対照表、及び損益計算表、3期分)⑦経営事項審査結果通知書
提出先 下記へ各1部ずつ郵送・宅配
①〒225-0021 横浜市青葉区すすき野1-4 すすき野第三住宅管理組合管理事務所 宛
②〒232-0044 横浜市南区榎町1-18清水ビル202 (有)トム設備設計事務所 宮島 寿夫 宛
提出期限 12月7日(金)正午迄
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

NEW 積算資料

ポケット版 マンション修繕編 2013

豊富な事例・データに基づき、共用部修繕の工事単価

東京都や都市再生機構の耐震化への取組みを進捗状況も含めて紹介
耐震改修工事8現場の工事費内訳を公開
最新耐震66工法のガイド(コスト比較表付き)
実例として、給排水・断熱・光ファイバー・電気自動車充電設備等を紹介
リフォーム見積書の分析

価格編
共用部リフォームの工事単価
各対象毎の工事費を掲載
調査・診断、設計、工事監理、仮設、建物、設備、外構・附属施設

年1冊(10月)発行 建築工事研究会 編
A5判 592頁 定価2,800円(本体2,667円+税)

年間購読料(税込、送料サービス) **2,520円**

お申し込み・お問い合わせは ●
一般財団法人 経済調査会 業務部 〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル TEL (03) 3542-9291 FAX (03) 3543-1904
本の閲覧・データ検索・ご購入はこちら! Bookけんせつ Plaza 検索

上手な買換えのための情報をお届けします

住み替え情報

公団公社中古住宅売買相場価格表 (東京/千葉/埼玉/神奈川)

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m ²)	価格(万円)
東陽町住宅	東陽町	歩7分	S48	3DK	59.22	1,850
鶴川6丁目団地	鶴川	歩19分	43	2LDK	47.99	600
清瀬旭が丘団地	清瀬	歩10分	42	3LDK	67.11	530
愛宕団地	京王永山	歩18分	47	2LDK	52.58	500
小山田桜台	田	歩23分	60	4LDK	98.30	1,930
小室ハイランドB街区	小室	歩7分	55	2LDK	51.90	430
千葉NT大山西口団地	西白井	歩11分	55	4LDK	106.18	990
真砂第三団地	稲毛海岸	歩11分	51	3DK	51.75	600
磯辺第一団地	検見川浜	歩8分	53	3DK	58.03	570
千葉NT掘込第3住宅	白井	歩5分	55	2LDK	56.81	590
新座団地	志木	歩8分	45	3DK	48.85	450
せんげん台パークタウン2番街	せんげん	歩8分	58	3LDK	74.88	1,080
若葉台第二団地	若葉	歩11分	55	3LDK	68.77	450
南大和住居	成増	歩10分	45	3DK	48.93	490
栄和南住宅	南与野	歩25分	49	3LDK	69.07	400
たまプラーザ団地	たまプラーザ	歩10分	43	3DK	54.77	1,850
左近山団地3街区	二俣川	歩8分	43	3DK	45.43	530
上中里団地	洋光台	歩15分	49	3DK	55.04	730
金沢シーサイドタウン並木3-2	幸浦	歩8分	58	3LDK	81.57	1,400
市沢団地	二俣川	歩13分	45	2LK	61.10	640

*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⑥ 健康型有料老人ホーム

自立して生活は送れるが、家事の手間からは解放され、楽しい老後を過ごしたい。あるいは万が一のときに不安といった一時的な不安を解消したい。あるいは、施設から退去したくない。あるいは、施設から退去したくない。あるいは、施設から退去したくない。

入居費用は、施設により様々だが、一般に入居一時金と月額費用が必要となる。一時金は高額で、月額費用は抑えられている。駅から近いなど立地が良い上に、居室面積も広く、ビリヤードやプールなど、日々の生活を楽しく施設も充実している。また健康な人が利用するため、利用年数が長くなることも、一時金が高額な理由である。施設数は非常に少ない。

集合郵便箱

いつも美しい花を

・Y(女性)

ペットを失って思ったこと

10月のある日、飼っていたセキセイインコがカゴの中で冷たかたくなくなって死んでいた。2年半の短い命だった。「チーチーパッパ」歌ったり、喋ったり、呼ぶと飛んで来る。かわいいインコだった。羽根を膨らませて寝ていることが多かった。それが病気の初期症状だと、後になって知った。「かわいそうなことをした」と後悔して、悲しくて気が落ち込み、食欲も無く、ただ泣いてる、いわゆる「ペットロス」の状態。

最近、いじめが原因で死を選んだ子が後絶たない。

子を亡くした親の無念さ、悔やむ気持ちは計り知れない。

また、東日本大震災で、

私も、あのおばあさんのように

子供の頃、真向かいの家に住むおばあさんはいつも道路やゴミ集積所など掃除をしていた。通るかかる近所の人たちも「おばあちゃん、ありがとうございます」「おはようございます」などと声を掛けていた。

私も子供ながらに、自分もおばあさんになったら、あのように掃除をするんだと、なんとなく特にエントランスホール

【投稿先】皆さんの身の回りで起きた出来事等、住まい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。

〒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

fax 03-3667-1808

保険の話

「いろは」からわかる

今回からは生命保険に関する話です。

さて、一般に生命保険といえ、被保険者がなくなったときに保険金が保険会社から支払われるのを思い浮かべますが、国から支払われる保険を「遺族年金」です。

「遺族年金」には「遺族基礎年金」

生命保険を考える前に (遺族基礎年金について)

▷16◁

「遺族基礎年金」は国民年金から出るもので、被保険者が国民年金を受け取らずに死亡したとき、被保険者により生計を立てていた子のある妻と子に年金が支払われます。

受取額は、子が18歳になる年の年度末まで支払われ、妻が再婚したり、妻の年収が850万円を超えると受け取れなくなります。

ただし、途中厚生年金の話です。(AFP・TS)



排水管更生工事の決定版!
難しい横主管まで確実に塗装! ~だから、高耐久で経済的~

モバイル・ハイブリッド工法 誕生!

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

- 1 専有部の研磨→ライニング吸引工法
- 2 共用部立管の研磨→ライニング吸引ピグ工法
- 3 共用部横管のライニング回転噴射工法

ここが違う

回転噴射装置

横主管

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 住宅設備機器総合会社 (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 東京都杉並区荻原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)

大規模修繕工事、給排水設備工事、各種防水工事、防音工事、内装工事、建物・設備診断。

世紀を超えて 快適サポート

ISO 9001 ISO 14001

JQA-QM6964 JQA-EM6433

「首都圏マンションリニューアル事業部」

建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL: http://www.kenso.co.jp/

~ 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

アメニティ

今月の紙面

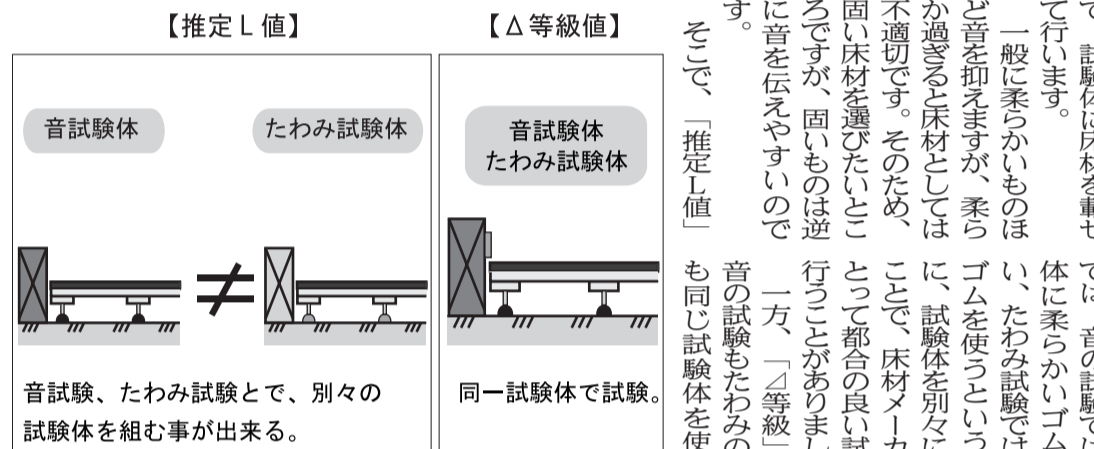
1面	女性の視点、生かして団地運営
2面	新マンション事情、工事事例
3面	リフォーム融資、情報INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、マンションQ&A、催し
6面	タエコ物語、公園遊具他
7面	住み替え情報、集合郵便箱

☆「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。

二重床(フローリング)の遮音性能の話

—その3—

△(デルタ)等級とは
 前回は二重床の遮音性能を示す「推定L値」の問題点を説明し、変わりに適用された「△(デルタ)等級」で問題が解決できるようになったとお伝えしました。
 では、「△等級」ならなぜ問題を解決できるのでしょうか。
 △(デルタ)とは、2つの数値の差を意味し、△等級は、床材の性能試験で、床に衝撃を与えた時に下階で得られた音を、建物の床に何も無い状態と、床に床材を置いた状態で測定し、その差(床材がどれだけ音を遮ったか)を表しています。床材の性能試験は、「音」と「たわみ」の試験を行います。「音」は床材の音を遮る性能を、「たわみ」は床材の重さに対する性能を見るもの



推定L値と△等級値の試験方法の違い

では、音の試験では試験体には柔らかいゴムを使用し、たわみ試験では固いゴムを使うというように、試験体を別々に組み合わせることで、床材メーカーに合った都合の良い試験を行うことがありました。一方、「△等級」は、音の試験もたわみの試験も同じ試験体を使用します。また、試験体の部材の材質や床の高さなど新たな基準が決められ、実際に床材が使われる現場に近い状態で試験体を組み立て試験を行います。そのため「△等級」表示の製品であれば品質のバラツキがなくなり、また実際にリフォームで床材を使用したとき、より数字に近い性能が得られるようになります。

「△等級」の見方
 では「△等級」で、性能を判断するにはどうしたら良いのでしょうか。「△等級表記」には、スプーンなど軽いものを落としたりするときの音の低減量を示す「△L等級」と、子どもが飛び跳ねたときなど、重いものを落とすときの低減量を示す「△H等級」の2つがあります。

表1は「財団法人日本建築総合試験所」の等級表記指針です。これは、床材が抑えなければならぬ音の下限値を表していますが、「△LH」の表記を見ると、最高ランクの「△LH-4」でも125Hz以上はすべてマイナスが付いていません。つまり、下限値さえ満たせば、最高ランクの等級を得られるのです。現在、業界ではこの点を問題として下限値の見直しを進めています。今、市場に出ている製品の中には、音を大きくしてしまうものも最高ランクで流通しています。そのため床材を選ぶときには、「△等級」のランクだけで製品を選ばず、カタログの数値も確認し、マイナスが付いていないものを選ぶようにしましょう。

むすんでひらいて

ルソー生誕300年
 6月28日に生誕300年を迎えたジャン・ジャック・ルソー。スイス生まれ、フランスで哲学者、政治哲学者、教育思想家、作家として活躍。著作は広く読まれ、フランス革命や以降の社会思想にも大きな精神的影響を及ぼしました。一方、誰もが知っている曲の原曲の作曲者であることは、あまり知られていないようです。

遊戯歌

「ムッシュ」レレレレという曲を歌いながら、手をむすんだり、開いたりした

美しく生きるための音楽

33

とが幼い頃あったと思います。言ってみてもなくの曲、「むすんでひらいて」は、今でも子供たちに人気の歌なのではないかと思えます。ほとんどの日本人は、日本で生まれた曲だと思っているのではないかと思います。

賛美歌、唱歌、軍歌を経て童謡に
 原曲は1753年のオペラ『村の古い師』です。長い年月を結びつけており、音楽の力を感じます。原曲は「ムッシュ」ですが、賛美歌として日本に渡ってきて、1881年、一番を柴田清熙が作詞したのが唱歌「見渡せば青やなごみ」で、のちに軍歌にもなり、1947年に現在の「むすんでひらいて」をうたってむすんでひらいての童謡になりました。

(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ください
 ・ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973
 FAX03-3667-1808

低減量の数値を下記の表と照らし合わせランクを判定する

表記する等級	軽量床衝撃音レベル低減量の下限値				
	125Hz	250Hz	500Hz	1000Hz	2000Hz
△LL-5	15dB	24dB	30dB	34dB	36dB
△LL-4	10dB	19dB	25dB	29dB	31dB
△LL-3	5dB	14dB	20dB	24dB	26dB
△LL-2	0dB	9dB	15dB	19dB	21dB
△LL-1	-5dB	4dB	10dB	14dB	16dB

表記する等級	重量床衝撃音レベル低減量の下限値			
	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz
△LH-4	5dB	-5dB	-8dB	-8dB
△LH-3	0dB	-5dB	-8dB	-8dB
△LH-2	-5dB	-10dB	-10dB	-10dB
△LH-1	-10dB	-10dB	-10dB	-10dB

注) マイナス数値は防音出せず、逆に音を大きくしてしまっている事を意味します。

表1-△等級表記指針

インターネット・ホームページのご案内
 ☆マンション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どうぞ!
 URL=http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/
 ☆マンションの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どうぞ!
 URL=http://www.mansion.co.jp/

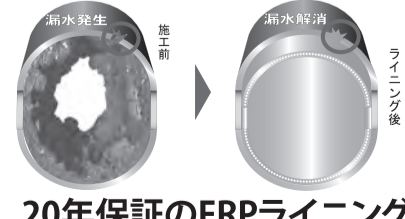
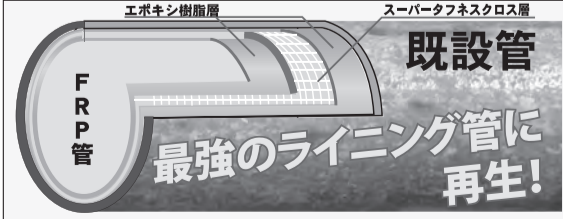
弊社は出張します。
 床材の等級違いによる音の聴こえ方の違いなどを実際に体験していただけますので、どうぞご来場ください。(フリー)

(竹村工業株式会社) ジャパンホームショー2012に

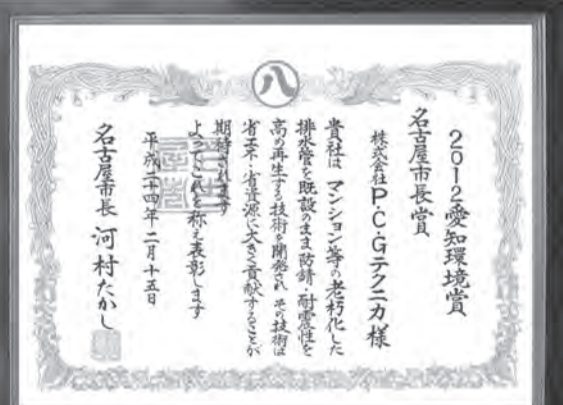
11月14日(水)~11月16日(金)開催のJapan Home & Building Showに出展します。

排水管 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。