

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 Amenity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

第363号\*

2012年(平成24年)

12月5日(水)

www.mansion.co.jp/



キク(菊) キク科



多年草で園芸種が多く、秋から初冬への季節を代表する花。奈良時代に中国から日本へ渡来した。皇室の紋章の菊は十六弁八重菊。

コミュニティとマンション管理

コミュニティとは共通の目的や意識をもった地域社会(共同体)のことです。昔は集落や村落単位ですべてのことが行なわれました。それが「コミュニティ」の原型です。



(管理組合の日頃の活動や総会 そのものがコミュニティ)



(団地祭りやサークルもコミュニティ)

私たちの住むマンションの管理組合の活動のなかに「コミュニティ」活動といわれるものがあります。それはどんな意味があり、どんな役割を果たしているのでしょうか。「コミュニティ」とは共通の目的や意識をもった地域社会(共同体)のことです。昔は集落や村落単位ですべてのことが行なわれました。それが「コミュニティ」の原型です。

マンションは、そこに住み共有の財産を維持管理するという共通の目的があります。そこによって暮らす人びとによって一つの「コミュニティ」ができていくといえます。マンションは、いつ修繕をするか、その予算はどれだけの要るか、ペントは飼ってもいいかどうかなど、そこに住む持ち主(区分所有者)たち自身「コミュニティ」活動をつくり出すから、「コミュニティ」活動は、自治会と管理組合との共催をしている場合もありま

〈主な記事〉

- ◇新・マンション事情 2面 ◇論議・コミュニティと管理 5面
◇給排水設備改修工事事例 2面 ◇マンション建物Q&A 5面
◇集合住宅のみどり管理 3面 ◇タエコさんの生活エッセイ 6面
◇管理組合お役立ちメンテナンス 4面 ◇公団公社中古住宅相場価格 7面
◇読者投稿欄 7面
◇日任協催し案内 5面 ◇フロアリングの遮音性能 8面

マンション関連の動き

- ・2013冬耐震キャンペーンを開催/東京都
・「被災マンション法」見直しの中間取りまとめを公表/法務省
・エレベーターの戸開走事故で注意喚起/国土省

視滴

「長」になったとたん、なんでも自分の思いだけで... 能力の高い自信家が多い★政治の世界では国政でも地方政治でも例がたさんあるが、ここでは管理組合理事会についてのべたい★理事長の仕事は、何よりも理事会の議を経ておこなうのが規約の定めであるのは周知のこと★ところが理事長になるとどういふわけか、権力を握ったように誤解し、思いつきをだれにも相談せず、つぎつぎと実行してしまう人がまれではない。会社のオーナー社長みたいな気分になるのだろうか★職務に熱心なのは大変いいことだし、思いつきも立派な内容であることが少なくない★しかしそれでも、手続きを規定通り踏むことは重要だ。論議(熟議)することが理事会全体をまとめ、みんなで協力して業務を進められる。それが管理組合の特質ではないだろうか。

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

Table with 4 columns: 工法, 適用管径, 用途, 備考. Rows include ASL-II工法, PIPS工法, ASL工法, DREAM工法, DSL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







★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 管給設備排水.

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 (結露), and 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/



# 旅 スポット

今ではすっかり遠くなくなつてしまった明治。人々が坂の上の雲をめぐり、ひたむきに懸命に生きてきた黎明期の息吹が伝わってくるのが「博物館・明治村」だ。



帝国ホテルの中央玄関



明治時代の交番

## 文明開化の熱気が伝わってくるような「明治村」

(愛知県犬山市)

明治に生きた人々の暮らしにもスポットを当てて、村内を回遊しながらあの時代にタイムスリップさせてくれる楽しい演出も数々ある。庶民の暮

らしを通じて文明開化のらしを、近代化という国造りや社会の変化を体感できるよりに工夫された。混迷期の今だから、多いのでは。

る。ぶら歩きでも楽しめるが、村内が広いのでトロバスも運行(一日乗車券おとな500円)している。また、運休中だったSL(日本最古級の蒸気機関車・総距離約800km)と名物の京都市電が今秋から再開した。村内の歴史的建造物は60棟を数え、そのうち10棟が重要文化財に指定されているとのことだ。な

かでも、有名な「帝国ホテル中央玄関・大正12年建築」、「宇治山田郵便局舎・明治42年」、「東京品川第一、明治3年」、「西灯台・明治10年代」、「郷従道邸・明治10年代」、「札幌電話交換局・明治31年」などは一見の価値

がある。当時の牛鍋やカレーライス、カステラ、コロッセツケなど明治の食文化を味わえる食事処、駄菓子屋、竹馬、凧揚げ、射的などの遊び体験等、子供連れでも楽しい。

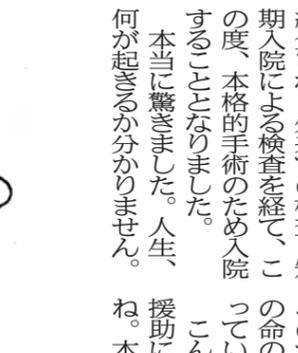
村内の聖ザビエル天主堂では、クリスマス祭典や結婚式もできてカッブルにも人気スポットだ。郵便局では10年を出すことも出来る。後自分や友人宛に手紙を出すことも出来る。

「名古屋駅」(名鉄) 約30分、「犬山駅」(JR) 約30分、「岐阜バス明治村行き」 約20分。「明治村」。東京から日帰りでも可能だが、犬山または名古屋で一泊するとゆっくりに巡れる。

「寄り道」 国宝・犬山城。ここを見るだけでも数時間かかる。

「問い合わせ」 明治村 TEL 0568-6710314。入村料 大人1600円、小学生600円(小・中学生は土曜日無料)。休村日/毎週月曜日。

## Mrs.タイコのマンション物語



今年もとうとう一月月で終わります。どんな一年だったか振り返って反省し、来年の目標をたてましようと言った時期です。そして、毎年毎年あまり進歩のない自分に、まあこんなものでしょう、上出来と慰める頃です。

この年から、どうやって行くのか、私はどうしたらいいのか。かなければ駄目だと思いきや、仕事は、スタッフが頑張ってくれます。家族の代わりは誰にも頼めません。数年前、このマンションに



## 年の瀬に我が家の一大事 主人が病を発症 家族で乗り越えます!

この年から、どうやって行くのか、私はどうしたらいいのか。かなければ駄目だと思いきや、仕事は、スタッフが頑張ってくれます。家族の代わりは誰にも頼めません。数年前、このマンションに

から、家族が近くで支えて行かなくては駄目だと思いきや、仕事は、スタッフが頑張ってくれます。家族の代わりは誰にも頼めません。数年前、このマンションに

病に罹り、外來での検査、短期入院による検査を経て、この命の介護をしなければと思ふことになりました。こんな時はまわりの方々の援助に甘えても良いのですよ。本人が一番大変なのですから、宝くじが、当たるより運が良くいよ!と言われる程の病院へ入院することが出来ました。これも、主人の運命なのだと思います。確かに、看護師もドクターも、うっとりするくらいにテキパキと確実な仕事をしています。病院内も、ホテルを思わせるような開放的な明るい空間になっています。何より、すごいなと思つたのは、点滴を押しながら歩いている患者さん達の表情が穏やかで明るいのです。病としっかり向き合っている前向きなのだなと思います。この病院なら治ります。

**西小中台団地 共有地測量・その他関連業務参加者募集**

団地内整備のための基礎資料となる「共有地の測量・作図、道路図、排水関連管路図、樹木調査図など」を作成するため、総合評価方式による業務参加希望者を募集する。

所在地 千葉市花見川区西小中台地内旧日本住宅公団分譲、S47年入居

敷地概要 10筆合計88,301㎡

建物概要 階段型RC・PC造5階建て計37棟990戸。他付属建物5棟

業務項目 共有地の測量及び道路、樹木、配線、管路等の調査・測量並びにその他関連業務

応募資格 UR都市機構関東地区における平成23・24年度測量・土質調査・建設コンサルタント等業務に係わる競争参加資格について、業種区分が「調査又は土木設計」の認定を受けている者又は、それに準ずる者。

書類提出期限 12月26日(水)午後5時迄。持参のみ受付(担当者の名刺を添付のこと)。\*提出書類についてはHPを参照してください。

提出先 〒262-0016千葉市花見川区西小中台2-5 団地管理組合法人西小中台住宅管理事務所 代表理事 金安三千夫 宛 TEL043-271-3793 FAX043-273-7757 詳細は同団地又は本紙ホームページ 西小中台団地HP <http://www.nishikonakadai.com/>

**ナイスアーバン国立大学通り 大規模修繕工事見積参加会社募集**

建物概要 SRC造12階建1棟、住戸42戸、店舗3戸、計45戸、H11年竣工

工事項目 躯体・タイル改修・屋上パラペット廻り改修・廊下・バルコニー床防水改修・外壁塗装・鉄部塗装等、他

予定工期 2013年8月~11月

参加条件 ①資本金/総合建設業(ゼネコン)5億円以上、マンションリフォーム専門会社5千万円以上②特定建設業許可(建築工事業)取得③ISO9001取得④首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉)で過去5年間に、1物件5000万円以上の分譲マンション大規模修繕工事の元請けとして、10件以上の実績⑤過去5年間で連続2期以上の赤字決算がないこと。また直近の決算は赤字がないこと。

応募方法 「ナイスアーバン国立大学通り管理組合法人修繕委員会」宛に、メールで参加希望の申し込みをしてください。追って、応募要領を郵送します。

申込先 ナイスアーバン国立大学通り管理組合法人修繕委員会 E-mail:qqm35md@wine.ocn.ne.jp

応募期限 12月14日(金)まで(宅配便のみ受付)

設計 (株)汎建築研究所 \*詳細 <http://www.mansion.co.jp>

**長寿命化リフォームセミナー(事業者向け)開催**

参加費無料

一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

1月21日(月) 13時 詳細 <http://www.j-rei.or.jp>

1月25日(金) 13時 [www.event/semihar](http://www.event/semihar)

半/16時半、AP西新宿 [www.ajp-honbu.com](http://www.ajp-honbu.com)

半/16時半、AP横浜 [www.dojin.html#jgyosha](http://www.dojin.html#jgyosha)

## 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
- ルーフドレンの更生
- 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**

**マルライナー**

施工前(サビ付着) ↓ サビの除去 ↓ 挿入材準備 ↓ 施工(挿入)

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



# アメニティ

1面	コミュニティとマンション管理
2面	新マンション事情、工事事例
3面	集合住宅のみどりと管理
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

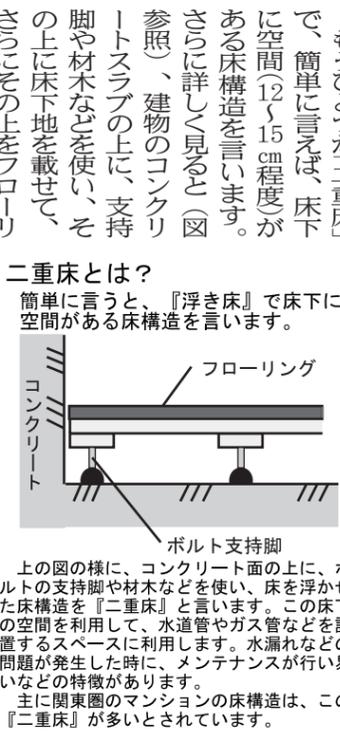
☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして、管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

## 二重床(フローリング)の遮音性能の話

—その4—

### 二重床とは

今回は「デルタ」等級の説明と、「△」等級の見方について説明しました。ところで、この「△」等級表は、「二重床」の性能について表したものです。「二重床」とはどのようなものでしょうか。マンションのフローリングには、主に2つの工法が採用されています。ひとつが「直張り」で、コンクリートスラブの上に直接接着剤で下地とフローリング材を貼り付けます。もうひとつが「二重床」で、簡単に言えば、床下に空間(12~15cm程度)がある床構造を言います。さらに詳しく見ると(図参照)、建物のコンクリートスラブの上に、支持脚や材木などを使い、その上に床下地を載せて、さらにその上をフローリ



上の図の様に、コンクリートの支持脚や材木などを使い、その上に床下地を載せて、さらにその上をフローリング材を貼り付けます。

### グレン・グールド

演奏家は一回性によって成立しています。ある演奏会の演奏は、この世に一回しかなく、仮に録音によってCDで聴けるとしても、それはメディアによってであって、会場での生の演奏会ではありません。演奏家とこの職業はとも厳しく、その演奏会成功には、いつも不安を感じているものです。成功には聴衆の質もあり、その反応等によって生身の人間である演奏家は気持ちを上下させてしまうのです。しかし、録音であれば、もう一度、どこでも可能で、演奏家にベストを尽くしてもらうには、聴く側もそれなりの態度・マナーや覚悟が必

### 美しく生きるための音楽

テンポ際立つ音楽は、今年にはグレン・グールドの生誕80年、没後30年でした。彼は、演奏会の一回性に疑問を持ち、若くして演奏会の出演を拒み、放送や録音のみでの演奏を行いました。演奏会の出来の良し悪しは、様々な要因により、彼が、演奏をするにあたり、余分な神経を使いたくなくなったのでしよう。彼の音楽は、テンポを重視しており、そのゴールドベルグ変奏曲のテンポはバッハの心を感じているが如く工夫されており、聴く者の心をも掴んで離しません。一方、モーツァルトのトルコ行進曲やベートーベンの曲では、曲のよさが失せてしまっており、彼のテンポ感覚は曲によってばらつきがありますが、聴いてみる価値は十分あります。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

34

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

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。

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/

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……。

早め早めのお電話を

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

## 排水管更生は枝管分岐部の再生と補強が最重要です。

### 特許・枝管分岐部更生技術 枝管FRPサポーター工法

枝管切断不要・ロボット施工でFRP仕上げ!

20年保証

品質にこだわります。枝管分岐部もFRP仕上げです。

縦本管がこんなになっているのに、分岐部がこんなになっているのに、縦本管だけのFRP加工で大丈夫!?

信託の特許技術

審査証明技術の「P・C・G マルチライナー工法 (FRPライニング)」と組み合わせれば地震に強い「特許・FRP耐震ライニング」となります。又、もう一つの第3の工法「P・C・GタービンZ更生工法」と組み合わせれば集合管だけでなくすべての排水管に適用できる「P・C・GタービンZ更生工法⊕」になります。

株式会社 P・C・G テクニカ

〒101-0032 東京都千代田区岩本町 3-11-13  
TEL 03-5821-7721

無料電話 0120-812-032  
http://www.pcgtxas.co.jp