

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364号\*

2013年(平成25年)

1月5日(土)

www.mansion.co.jp/



# あけましておめでとうございます



NPO日本住宅管理組合協議会  
理事長 上地 光男

東日本大震災を契機に、人びとの“絆”の大切さが重視されています。

そうした中、標準管理規約の見直しで、マンションの管理と不可分なコミュニティの形成を排除するかなのような動きがあります。

管理の主体である区分所有者の軽視に繋がりがかねないこうした動きに、皆様と共に注意を払っていきたく思います。

新春にあたり、皆様のご健勝を心よりお祈り申し上げます。



サンロイヤル東山管理組合  
理事長 加瀬 文隆

私共は、13年前の法律相談を契機にNPO日住協に入会しました。

そして、今回の大規模修繕工事にあたっては、専門的アドバイスを受けるために、NPO日住協の「大規模修繕工事支援制度」を利用することとしました。おかげ様で、10月末には工事会社も決まり、本年2月着工に向けて順調に進んでおります。困ったときの「日住協」と頼りにしております。



前野町ハイツ住宅管理組合  
理事長 橋爪 昉

当前野町ハイツ住宅は、築32年目を迎え第3回目の外壁等大規模修繕工事実施にあたり、日住協の大規模修繕工事支援制度の採用を決めました。過去2回の大規模修繕ははじめ大きな工事を、内部の専門家で独自に実施してきました。今後特定の人材に依存することなく、誰でも管理組合運営に参画できる体制を作るべく、この制度を受けることを決め現在基本計画策定中です。



NPO日本住宅管理組合協議会  
会長 川上 湛永

何年か前、戸建住宅の開発を手掛けている社長さんとお話し、印象に残っている言葉があります。いつも時間があれば、お客さんに喜ばれる間取りとは、をイメージし、図面に落としています。日住協の会員さんに、役に立つものは何か、何を提供すればいいのか、最近、わたしはそればかり考えています。今年は、夢やアイデア、設計図を具体化する年にしたいと決意しています。

## 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

<61>

## 国交省公表のマンションストック数は正しいか 誰も知らない本当の数

松本 恭治

ストック数は着工統計を元に積み上げているのだが、これが果たして正確か否かは甚だしく疑問である。着工したものの途中で工事を中断する場があるが、それを別の業者が引き継いだ場合に、10年以上経て完成する場合もあるし、未完成のまま、計画戸数を引き下げる場合もある。区分所有か否かの戸数は販売や入居集積段階で変更する場合があるから、さらに統計は不確かななる。滅失統計となると届け出がない場合が多い。戦後の着工戸数から滅失戸数を引き算すると日本国民は1世帯当たり2戸以上の住宅を保有することになるほどだ。以下は着工統計では不正確であることを示す。

(1)着工後入居集積まで用途を変更する場合：  
①賃貸目的から賃貸更、②分譲目的から賃貸目的に変更、③個別賃貸目的から一括社宅に変更、④計画の変更・中断

(2)入居後に一括して用途を変更する場合：  
①社宅の個別払い下げ、②賃貸用途の一部売却(競売も含む)して全体として区分所有建物化する場

(3)建て売り戸建て分譲を目的に地上げして1筆所有に転換した場合  
以上(1)(2)(3)事例は全て群馬県で生じている。区分所有者は群馬県では生じていない。但し建て売り戸建

てに転換した事例は1例のみある。半分以上又は2/3以上空家化した住宅については、将来公的機関による強制収容が必要となろう。短期的公的共有権の切り替え事から再生、建て替え、滅失を決定できれば良い。ところが、(1)については開発者の一存で用途変更するが、賃貸・分譲が混在した場合に管理段階で問題が生じる場合が多い。URが住宅都市公団時代に賃貸住宅が不人気状態になると、度々未入居住宅をブロック単位で分譲に切り替えた。ただし地上空間は道路等で明快地区分しても、埋設管は両地域を貫通するなどして、問題を将来に残した。群馬県でも工事中で資金繰りが悪くなった開発業者が一部住宅を分譲又は賃貸に切り替えた事例は多々あった。問題となった1例は分譲棟へ

(2)の①は管理が混乱する場面が多い。③④は維持管理体制が刷新される機会となる。③を得意とする専門業者は多数存在するが、群馬県内でも2事例を発見した。企業が移転又は倒産すれば、分譲に切り替えた。ただ、今後も生まれる可能性は高い。④の数は群馬県では両地域を貫通するなどして、問題を将来に残した。群馬県でも工事中で資金繰りが悪くなった開発業者が一部住宅を分譲又は賃貸に切り替えた事例は多々あった。問題となった1例は分譲棟へ



1996年築、57戸10階建て、全3LDK、2005年に群馬県内の建設会社が経営不振のため東京の不動産業者に売却。敷地は広く、駐車場は全て平置きで1戸に1台、車椅子利用者のためのスロープもあり、緑があり建物の風格もある。人手不足の時期に高級社宅が流行ったことがある。社宅売却は今後もあろう。

12月1日、NPO日住協主催の工事見学会が浴室・洗面所系排水改修工事の中にあやめ台団地住宅管理組合にて開催された。排水改修工事は、築後40年前後の団地では避けて通れない問題として関心が高く、特に今回工事は管理組合が専有部に踏み込んだ工事(専有部の工事費を組合積立金から支出)であったため16団地46名もの参加者があった。(設計・監理(株)協和建築設計事務所、施工/京浜管鉄工業(株)、工期/6月~12月)以下、技術的な内容について設計・監理者に執筆いただいた。

あやめ台団地は1972年竣工の5階建3DK・17棟490戸の公団分譲管理組合で、平成22年7月に大規模修繕団地内整備委員会を発足したが、23年3月に浴室内排水が漏水するという事故発生のため、雑排水工事事を先行することとなった。自主管理の当組合理事会・委員会は現状をつぶさに把握しており、当社が調査に着手する際には既に詳細な現況写真等が示されていた。

◆その結果として  
工事施工前迄の排水等現状(写真①)  
・浴室横引き排水管からの漏水事故  
・洗面所排水縦管からの漏水事故  
・1階便所汚水管まわりの陥没事故(新築時のときより穴埋めがなされていなかった)  
などの事象が発生、その都度応急処置を行ってきたが、早急な更新工事の必要が生じるに至った。

◆工事の内容としては  
洗面・浴室系統の雑排水管の縦管と専有部の枝管の取り換え工事を行う

新規排水管は「スリッパ」(ナノプラスチック)周知徹底をお願いしていたところ、490戸全てほぼ工程通り施工できたのは管理組合の回数にわたる事前住民説明会を徹底して頂いた結果である。設計監理者として感謝をしている。

配管工事をするに当たり、浴室の天井材(フレキシブルボード)を撤去し、防水層を切らないように、排水管(配管用炭素鋼管)をコンクリートスラブで切断して既設配管の撤去を行う。排水トラップの再生工法として防水層貫通部を「形状記憶樹脂圧着」J-PIP工法(ジャパンエンジニアリング(株))を採用した。(写真③)



写真① 浴室天井横引き排水管の腐蝕



写真② 新規排水管



写真③ 浴室排水トラップ再生工事

◆この工法を簡単に説明すると  
・防水層を壊さず施工  
・排水層を壊さず施工  
・防水層を壊さず施工  
・排水層を壊さず施工

結ぶない為、不在者、空き家、工事期間中の在宅及び不在の場合の対処の周知徹底をお願いしていたところ、490戸全てほぼ工程通り施工できたのは管理組合の回数にわたる事前住民説明会を徹底して頂いた結果である。設計監理者として感謝をしている。

配管工事をするに当たり、浴室の天井材(フレキシブルボード)を撤去し、防水層を切らないように、排水管(配管用炭素鋼管)をコンクリートスラブで切断して既設配管の撤去を行う。排水トラップの再生工法として防水層貫通部を「形状記憶樹脂圧着」J-PIP工法(ジャパンエンジニアリング(株))を採用した。(写真③)

この工法を簡単に説明すると  
・防水層を壊さず施工  
・排水層を壊さず施工  
・防水層を壊さず施工  
・排水層を壊さず施工

# あやめ台団地 浴室・洗面所系雑排水管改修工事

<設計・監理>  
**株式会社 協和建築設計事務所**  
千葉県千葉市中央区院内2-12-1  
TEL 043-224-1147  
FAX 043-225-6267  
http://www.kyowa-kenchikusekkei.com



工事見学会が開催されたあやめ台団地

<施工>  
**京浜管鉄工業株式会社**  
設備・リフォーム事業部  
東京都新宿区若葉1-12-5  
TEL 03-3358-4873  
FAX 03-3358-4876  
http://www.keihin-se.com

# 謹賀新年

本年もよろしくお祈りします。

(アメニティクライアント一同)

- (株)アークエンジニアリ
- (株)あけぼの通商
- (有)アークセブジョン
- いすみテクノス(株)
- SECエレベーター(株)
- 荏原テクノサーブ(株)
- NPCパイプライン
- グ協会
- 大阪ガスリノテック(株)
- (株)カシワバラ・コーポレーション
- (株)神奈川保健事業社
- 化研マテリアル(株)
- 関西ペイント販売(株)
- 関東防水管理事業協同組合
- 北野建設(株)
- (株)久野建設
- (株)経済調査会
- 京浜管鉄工業(株)
- (株)ケミテック
- 建設塗装工業(株)
- (株)サカクラ
- 佐藤リフォーム(株)
- 三協立山(株)三協アルミ
- 三和建設(株)
- ジャパン・エンジニアリング(株)
- (株)住宅あんしん保証
- 独立行政法人住宅金融支援機構
- 昭石化工(株)
- シンヨー(株)
- (株)積水工業(株)
- 全国防水改修工事業団体連合会
- (株)ソエジマ
- (株)ダイフレックス
- タキロンマテックス(株)
- 田島ルーフィング(株)
- タマガワ(株)
- 中央エレベーター工業(株)
- (株)中外商工(株)東京支店
- (株)電設工業
- (株)東京ライニング
- (財)都市緑化機構
- トリーセツ(株)
- トレードシヨールオーガナイザーズ(株)
- 南海工業(株)
- (株)日本経済新聞社
- 日本高層管財(株)
- 日本産業(株)
- 日本漆化学(株)
- 日本水理(株)
- 日本総合住生活(株)
- 日本ペイント(株)
- 日本防水工業(株)
- (株)P・C・Gテクニカ
- (株)富士防
- (株)マルナカ
- ヤマギシリフォーム工業(株)
- (株)ヨコソー
- (株)リフォームプラザ小泉
- (株)渡辺物産(株)



平成25年

# 2013年 住宅の耐震化に向けた動きが本格化

## 予想される大地震

昨年8月、内閣府が出した「南海トラフ巨大地震」の被害想定では、九州から関東沿岸までの広い範囲で被害が想定され、最大で建物全壊焼失棟数約238万棟、死者約32万人と想定された。

また、首都直下型の地震も予想されており、昨年東京都が発表した被害想定では、東京湾北部を震源とするM7.3の地震が発生した場合、東京都だけで最大建物被害30万棟、死者約1万人がでると想定されている。

このように、予想される大地震に対する備えを急ぐ必要がある。

住宅耐震化の現況と課題

予想される大地震に対し、政府は建物の耐震化を進め、建物の倒壊による死者を半減することを目的としている。

平成7(1996)年に制定された「耐震改修促進法」では、平成27(2015)年を目標に全国総戸数約4950万戸の住宅のうち、90%にあたる約4450万戸の耐震化を進めることとなっている。また、平成22(2010)年の「新成長戦略」翌23(2011)年には、耐震化を平成32(2020)年までに95%とする目標が設定された。

住宅の耐震化を進めるため、耐震診断にかかる費用の3分の2を国と地方公共団体が負担し、残り1分の2を国土交通省が負担する。また、耐震化が必須だが、合意形成が難しいマンションの耐震診断に、1棟あたり200万円(診断及び改修費用)の問題も発生している。

しかし国土交通省の調査によれば、平成20(2009)年の住宅の耐震化率は約79%と、平成20年までに達成すべき数字より約2ポイントマイナスとなっていた。

マンションの場合、昭和56(1981)年以前に旧耐震基準で建築されたマンションは約100万戸あるが、その内耐震診断したマンションは約27万戸、耐震改修したものは約2万7千戸と、耐震化が進まない理由には、

①「耐震診断を受けていないが、耐震性がある」と思っているなど、耐震化の必要性に関する認識の不足

②耐震化コスト(診断及び改修費用)の問題

③耐震業者・工法等に対する信頼性が低い

などが挙げられている。

2013年以降の動き

なかなか進まない耐震化に対し、国土交通省は昨年秋、オフィスビルやマンションなど、多くの人が利用する建物の所有者に耐震診断義務化を検討し始めた。

今年の通常国会に「耐震改修促進法」の改正案を提出し、再来年の2015年を目途に耐震診断を義務化する方針だ。

対象となる建物は、昭和56(1981)年以前に旧耐震基準で建てられた建物で、床面積が5000㎡以上の建物のほか、震災時に避難道路となる幹線道路沿いの建物。診断に当たらない建物所有者には、罰金(50万円程度)を課す

ことも検討している。

一方、耐震化が進まない理由のひとつ、耐震化コストの問題に対応するため、来年度から耐震診断費用のほぼ全額を補助できるようにし、診断の結果、改修や建替えが必要となった建物への助成も検討している。

また、耐震業者・工法等に対する信頼性も低いこと、耐震関連企業の育成、新工法の開発も進めていく方針だ。

このように2013年から建物の耐震化に向けた動きが本格化するようになる。

先の東日本大震災で震源に近く、被害の大きかった千葉県では、震災以降耐震診断・改修補助金の申請は確かに増えている。しかし、厳しい財政事情が今後耐震化の制約要因になる可能性も示唆していた。

国は、財政事情が耐震化の制約要因にならないよう、財源の確保に努めるとともに、住民も「大丈夫だろう」という根拠

のない安心感を捨て、耐震化に臨むことが求められる。

今年も東京都の「1ピル・マンション・木造住宅の安全を考える」耐震キャンペーンが1月15日(火)〜26日(土)まで行われる。

マンション向けのイベントは、1月19日(土)に都庁第一本庁舎で「マンション耐震セミナー」個別相談会が開かれる。事前申込制で、定員は450名。参加費無料。

問合せ先は、特定非営利活動法人耐震総合安全機構。電話03-6912-0772。

他にも東京大学地震研究所の見学ツアーやマンションの耐震改修工事事例見学など様々なイベントも参加無料のため、参加して耐震への造詣を深めてみては。

耐震キャンペーンに関する問合せは、2013年冬耐震キャンペーン事務局。電話03-5459-4260まで。

## 情報INDEX

- ★再生集合住宅にグッドデザイン賞 大分市の建築家・青木茂氏が手がけた集合住宅が受賞。築約40年の集合住宅を再生。(10/23読売)
- ★大規模建物の耐震調査、所有者に義務化 国交省は通常国会に「耐震改修促進法」の改正案を提出する方向。2015年をめどに耐震調査を義務化する方針。(10/29日本経済)
- ★シンドラー製エレベーター全台点検 金沢市のホテルでシンドラー社製エレベーターに清掃従業員が挟まれ死亡した事故を受け約5500台を緊急点検する。また国交省は「安全装置の二重化」の未措置の全国のエレベーター約70万台について補助金を拡充するなどして安全装置の導入を促進する方針を決めた。(11/2読売)
- ★被災マンション、8割同意で解体可能へ 被災マンション法改正案では取り壊しや敷地売却の要件を所有者全員の同意から5分の4以上に引き下げに。(11/5読売他各紙)
- ★リフォーム融資、中古住宅購入と一括でお得 金融機関のサービスひろがる。(11/5産経)
- ★CATV最大手、マンション向け電力小売り参入 ジュピターテレコム(JCOM)が電力と放送・通信サービスをセットで提供。(11/6読売)
- ★超高層マンション、「ホテル並み」の幻想 業者は販売すれば終わり。ホテル並みの施設を管理するのは住人自身ほかならない。サービスを廃止した事例など。(11/13日本経済)
- ★エレベーター安全守るには 保守管理、業者任せにしない。分譲マンションで発生すれば管理組合が責任を問われることもありうる。住民による日頃の注意必要。(11/13朝日)
- ★分譲マンション管理支援続々 中小企業やNPO法人が建物の手入や住民交流を促す仕組み作り等の管理支援ビジネス強化。(12/7日本経済)
- ★マンション電力購入量、最大9割減 JX日鉱日石エネルギーは2014年にも集合住宅向けに電力自給率を高める電力システムの請負事業を開始。ガス発電の燃料電池と太陽光発電装置を提供。(12/9日本経済)

# 不動産取引活性化のための 未来への提言

記念フォーラム開催!! 先着500名様 無料ご招待

開催日 2013年2月4日(月) 午後1:00~5:00

会場 都市センターホテル コスモスホール (東京都千代田区平河町2-4-1)

- 第1部 基調講演
- テーマ 円と日本経済の行方-都市と不動産の未来像
- 講師/青山学院大学教授・榊原英資氏
- 講師プロフィール:東京大学経済学部卒業。ミシガン大学経済学博士号取得。大蔵省(現財務省)入省後、国際金融局長、財務官などを歴任。退官後、慶應義塾大学教授、早稲田大学教授を経て、2010年より現職。
- 主な著書/『韓国シンドローム』『日本経済「円」の真実』『円はなぜ強いのか』『財務省』『なぜ日本の政治はここまで腐敗したのか 松下政経塾の内幕』『通貨』で読み解く世界同時恐慌』など多数。
- テーマ 動き始めた民法改正でどうなる不動産取引市場
- 講師/あすなろ法律事務所・松原文雄氏
- 講師プロフィール:東京大学法学部卒業。建設省(現国土交通省)入省後、不動産業、土地対策、建設業、河川・道路管理、環境対策、PF1等に関する政策や法制度の立案を担当。日本政策投資銀行理事、土地・水資源局長を経て退官後、みずほ総合研究所理事、日本下水道事業団副理事長を歴任。現在、弁護士(あすなろ法律事務所)、法政大学兼任講師。

## 《申込受付中》

### 第2部 パネルディスカッション

不動産取引活性化のための 未来への提言

- コーディネーター/中川 雅之氏 京都大学経済学部卒業、経済学博士(大阪大学)。建設省入省後、大阪大学社会科学研究科助教授、国土交通省都市開発局副局長などを歴任。日本大学経済学部教授。現在は都市経済学、主要著書『都市住宅政策の経済分析』、『日本不動産市場の構造と政策』、『公共経済学と都市政策』。
- パネラー/西生 建氏 早稲田大学法学部卒業、株式会社クルート住宅情報事業、建設部長を経て、エコム株式会社代表取締役社長。日本不動産研究所理事、国土交通省国土政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員。
- パネラー/土田 あつ子氏 早稲田大学卒業、立教大学大学院MBA取得。株式会社住友不動産、住宅政策部長を経て、国土交通省都市開発局副局長、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員。
- パネラー/村川 隆生氏 大学(法学部)卒業後、地産地消推進委員会、株式会社住友不動産、住宅政策部長を経て、国土交通省都市開発局副局長、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員、国土交通省住宅政策委員会委員。



## 実行委員会

- 財団法人 不動産適正取引推進機構
  - 公益財団法人 不動産流通近代化センター
  - 公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会
  - 公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会
  - 社団法人 全日本不動産協会
  - 一般社団法人 不動産協会
  - 一般社団法人 不動産流通経営協会
  - 一般社団法人 日本住宅建設産業協会
- 特別協賛
- アットホーム(株)
  - リクルート住まいカンパニー
  - 株式会社ネクスト
- 協賛
- 株式会社パークコミュニケーションズ
  - 株式会社マイノック
  - 株式会社東京カンテイ
  - 株式会社価値総合研究所
  - 株式会社日本住宅保証検査機構
  - 株式会社日本経済広告社
  - 株式会社ジェイ・アンド・エフ
  - 株式会社市場研究所
  - 不動産信用保証機構
- 後援
- 国土交通省
  - 社団法人 日本不動産学会
  - 社団法人 都市住宅学会
- 企画・運営
- 株式会社新報社
  - 株式会社週刊住宅新聞社
  - 株式会社不動産経済研究所

お問い合わせは (株)住宅新報社 メディア本部 記念フォーラム係 ☎03(6403)7815

Webからは <http://www.jutaku-s.com/60>



★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・防水水, 販材売料, and 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手).

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, and 工電事.

〈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/

★保存版★





2013年

# 新春読者プレゼント!

15名様

「動物のふれあいカレンダー  
2013/Love365」  
三菱電機ビルテクノサービス株式会社



デザイン性、機能性ともに毎年高い評価を得ている、三菱ビルテクノサービスのオリジナルカレンダー「動物のふれあいカレンダー2013」を今年もプレゼント。動物の夫婦、親子、仲間同士のふれあいや愛情表現などを通してコミュニケーションの素晴らしさをつたえます。ホッキョクグマやキタキツネ、エゾフクロウ、キリン、ライオンなどの野生動物の美しく感動的な写真がお部屋のアクセントになります。

10名様

創業19世紀末、南イタリア名門生産者の  
「エクストラ・ヴァージン・オリーブオイル」  
株式会社ベル・グスト



創業が19世紀末、117年の歴史と伝統を誇る名門生産者・クレメンテ社が、南イタリアのあふれる陽光のもとで育てたオリーブを、手摘みと伝統的な製法でつくりあげた良質なエクストラバージン・オリーブオイル。緑がかった黄金色に輝く色香と清々しい味わいで、食卓をいっそう豊かにしてくれます。オーガニックとDOP製品の2種類から、500ml入りを10名様にプレゼント。ベル・グスト(<http://www.belgusto.jp>)からの提供です。写真は「レマンフレディ」(DOP=保護原産地呼称認定製品)。お届けする種類はお任せください。

乳酸パワーが汚れとカビ胞子に直接作用!  
「スクラビングバブル 防カビバスクリーナー」  
ジョンソン株式会社

5名様

消費者の「手軽にカビ対策をしたい」というニーズに応え、カビ取り用洗剤「カビキラー」と共同開発した「スクラビングバブル防カビバスクリーナー」は、毎日のお風呂掃除で汚れをしっかりと落とすのはもちろんのこと、カビまで防ぎます。乳酸パワー(乳酸配合処方)の優れた働きで、石鹸カス汚れを強力に分解するとともに、カビ胞子に直接作用することでカビを生えにくくします。スプレー後5分おいてから、すすぎ流すだけで、カビを防ぎます。本体400ml



ワイドな面でグングン吸湿!  
「内窓の結露取り」  
株式会社ニトムズ

5名様

置くだけで内窓の結露を抑制できる「新商品」登場! 二重窓のすきまに置くだけで、簡単に内窓内部の結露や凍結を抑制します。環境にやさしい詰め替え方式で、薬剤が全て液状に変わったら吸湿パックを取り替えてください。吸湿量約270ml、吸湿有効期間約4カ月(季節や湿気の状態により異なります)。またデザイン性に優れ景観も損ないません。サイズ265mm×90mm×40mm(1個入り)。※サッシの空間が幅43ミリ以下のところでは使用できません。



5名様

今年も両眼をあげよう  
「だるま」に願いを込めて  
ぐんま総合情報センター



アンテナショップ「ぐんまちゃん家」(ぐんま総合情報センター)から、「開運・高崎だるま」(高さ約95mm)をプレゼント。このだるまは全て手描きで描かれており、「商売繁昌」「家内安全」「開運招福」などの願いが込められた縁起のよい民芸品です。  
〈ぐんまちゃん家所在地〉  
東京都中央区銀座5-13-19デュプレックス銀座タワー1・2階  
(地下鉄「東銀座」駅徒歩1分)  
営業時間10時~19時 TEL03-3546-8511

3名様

5年間長期保存のビスケット  
「バラエティー缶&非常持ち出し袋」  
中央理化学工業株式会社



ブルボンのプチサイズビスケット5品をミニパックにしてアソートにしました。5年間長期保存が可能でいろいろな味が楽しめるバラエティー缶です。ナップサック式の非常持ち出し袋をセットにしてプレゼント!(バラエティー缶セット内容: プチダイジェスティブビスケット、プチココアクッキー、プチミルクビスケット、プチバタークッキー、プチクラッカー 内容量: 120g 保存期間: 2017年4月11日まで) ※非常持ち出し袋は防災製品ではありません。

災害用トイレの革命!  
「ほっ! トイレタブレット(10回分)」  
株式会社セイエンテクノ・セイショップ事業部

3名様

災害時、簡易トイレをつかえますか? 災害時は誰もがストレスを感じるもの。そんなときこそ、普段通りの生活が大切なのです。「ほっ! トイレタブレット」なら、いつものトイレにビニール袋と薬剤を入れておくだけ。使用後も薬剤の殺菌作用で臭いも無く、ゴミ収集開始後、そのまま袋ごとゴミに出すだけ。(http://www.seishop.jp)



マンション共用部の工事単価掲載  
「積算資料ポケット版マンション修繕編2013」  
一般財団法人経済調査会

5名様

マンションの大規模修繕、維持管理に必要な日常点検・調査診断から建築工事・設備工事・外構工事まで全てを網羅した価格情報誌。今号は、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。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(コスト比較表付き)も含め、充実の1冊。建築工事研究会著、定価2800円(税込み)、年1回10月発刊



## 新春読者プレゼント応募方法

上記の商品をご希望の方は、はがきかFAXにて、①希望する商品名(「オリーブオイル」「動物のふれあいカレンダー」「内窓結露取り」「カビ取りクリーナー」「バラエティー缶&非常持ち出し袋」「だるま」「ほっ! トイレタブレット」「積算資料ポケット版マンション修繕編2013」)を1つ記入し、①郵便番号、住所、電話番号、②氏名、年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等をご記入の

上、下記までお申し込み下さい。  
(申し込み先)  
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10  
大成ビル5F、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「新春プレゼント」係。  
FAX03-3667-1808  
1月31日(木)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。





# 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	新年のごあいさつ
2面	新マンション事情、工事事例
3面	2013年の動き、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	新春読者プレゼント
7面	住み替え情報、タエコ物語

## 二重床(フローリング)の遮音性能の話

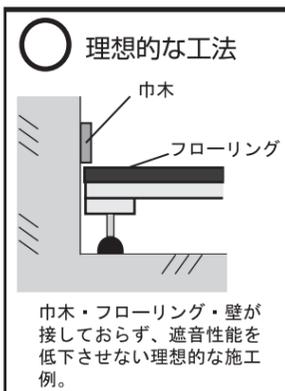
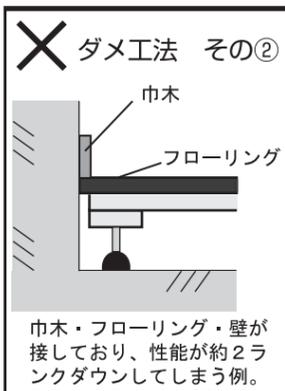
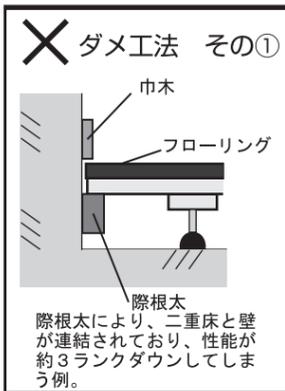
-その5-

遮音床の性能をきちんと生かす施工方法

前回は二重床の特徴と、特徴を踏まえた「アルタ」等級による床材の選び方を説明しましたが、どんなに高性能の遮音床システムを選んでも、現場での施工方法により遮音性能が失われてしまうことがあります。

### 性能を落とすダメ工法

その① 際根太工法  
最も遮音性能を失わせる工法が、二重床を組む際に床下で壁と二重床を木材で固定してしまう



工法です。以後、ここで「際根太工法」と呼ばれます。この「際根太工法」は、二重床の性能を約3ランク落とします(弊社試験室での検証結果)。

その② フローリングと幅木を接触させる工法  
続いて性能を落とす施工方法が、フローリングと幅木を接触させる施工です。この施工をした場合、二重床の性能は約2ランクダウンします(弊社試験室での検証結果)。

幅木とフローリングに隙間をあけると「手抜き工事に見える」とか「隙間にゴミがたまる」などの意見をお客様から頂く事がありますが、どうか隙間の意味を理解してください。どうしても「ゴミ」

が入り込む場合は、ゴミが入りにくい幅木にするなど、対応する方法はあります。施工方法により遮音性能が悪くなった部屋は、最悪の場合床工事のやり直しになってしまい、そのままにすれば、その部屋で暮らす方が音のクレームを受ける可能性が高くなります。

一見、性能がダウンするのはあたりまえの様に思われますが、現場ではあまり注意されず、施工もしやすいことから「際根太工法」で二重床を組む例が多く見られます。

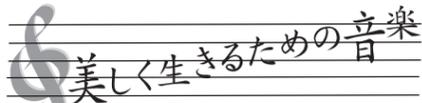
理想の施工方法  
それでは、どのように施工するのが良いのでしょうか?

理想の施工方法  
理想的な工法  
巾木・フローリング・壁が接しておらず、遮音性能を低下させない理想的な施工例。

理想の施工方法  
理想的な工法  
巾木・フローリング・壁が接しておらず、遮音性能を低下させない理想的な施工例。

### 二大オペラ作曲家 生誕200年

美しい旋律のヴェルディ  
2013年はヴェルディとワーグナー、2大作曲家の生誕200年にあたります。ヴェルディは1813年10月10日にパルマ公国(現イタリア)に誕生。彼はイタリア・オペラに革新をもたらし、現代につながるオペラの偉人と評されており、『リゴレット』『椿姫』『アイダ』などは、題名だけでも目にすることがあると思います。これらの作品は今も世界中のオペラハウスで演じられています。『アイダ』の金管楽器のファンファーレ、マーチは馴染みがあるのではないかと思います。『椿姫』はプレリュードで始まり、落ち着いた弦の助奏の後、全奏でテーマに移ります。その後、「乾杯の歌」が歌われます。この歌も、誰



でも知っているメロディーではないでしょうか。  
壮大な楽劇のワーグナー  
ワーグナーは、1813年5月22日ライプツィヒで生まれました。オペラ作曲家、指揮者として有名ですが、音楽界だけでなく19世紀後半のヨーロッパに広く影響を及ぼしました。作曲はもとより、オペラを構成する劇作、歌詞、大道具にも関わりました。音楽的にも劇構成としても革新的で、これを楽劇(Musikdrama)と称し、それを公演するためにバイロイト劇場という専用劇場を自ら建築し運営したのです。この劇場での公演は今も続いています。代表的な『ローエングリン』第1幕の前奏曲はゆったりと静かな弦で始まり、ホルンがテーマを吹き、弦と絡みつつ、これから始まる劇を暗示します。そして、やがて重厚で壮大な楽劇が繰り広げられていくのです。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

あけましておめでとうございます。あまにも遮音に対して知識がなく、対応の悪い業者が見られます。微力ではありますが、ジャストフロア事業部 本紙連載を読まれたお客様(住戸に実際住まわれている方)に、現状や情報をお伝えし、住戸にむけて、上下階の音問題など後、音問題により悲しむケースを、何度か目の当たりにしてきました。私は、知識が有る事はもちろん、きちんと説明・対応をし、お客様の希望に答えるのが「プロ」



高反射塗料

外断熱防水改修工法

屋上緑化改修

高反射塗料+外断熱  
「サーモコントロール断熱」

太陽光発電

各種防水工法対応  
太陽電池パネル接続基礎システム

全改修は、  
「環境改修」を  
建物の屋上から  
お届けします。

屋上空間を有効利用し、地球に優しい未来を創る。そんな環境改修を実現するには、確実な防水の存在が不可欠です。適材適所の防水選択と、確実な防水施工。そして屋上から始めるエコロジーを私たちがお手伝いいたします。

全国防水改修工事業団体連合会  
http://www.bousuikaisyu.com

田島ルーフィング株式会社  
http://www.tajima-roof.jp

東京・大阪・札幌・仙台・北関東・千葉・横浜・金沢・名古屋・広島・福岡