

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

アメニティ

集合住宅管理新聞



ヒラギナンテン
(柎南天)メギ科

光沢のある葉を持つヒマラヤ原産の常緑低木。日陰が多い場所でも育ち、庭木としてすぐれている。初夏に黄色の小さな花を開き、初夏に灰黒色の実が熟する。



マンションの花

- ◆新・マンション事情 2面
- ◆大規模修理事業 2面
- ◆排水管更生工事 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
- ◆日任協催し案内 5面
- ◆論談・組合員名簿の整備 5面
- ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆公団公社中古住宅相場価格 7面
- ◆読者投稿欄 7面
- ◆フロアリングの遮音性能 8面

2/19「春の交流会」開催 詳細5面

植栽改善の事例



写真① ①駐車場生垣剪定前 ②剪定後



除雪作業で住民の「良好なコミュニティ」と「防犯力」がうかがえる

防犯上の隙を みんなでチェックしよう!

全国の総犯罪数は平成14年、マンション内犯罪は翌15年がピークで、その後は毎年減少が続いている。防犯設備の普及が大きな役割を果たしたのだから、マンションにおいてはコミュニティ形成が防犯の基礎であることは言うまでもない。

プロの侵入犯は人に見られることを嫌う。身を隠しやすいかを知ることが、一度は下見に来る。住民同士が互いに顔見知りや挨拶を交わしている光景を見れば、まず敬遠しようかと考える。先月は久しぶりに多めの雪が降ったが、その翌日の残雪量や残雪範囲を見れば、管理組合の防犯力

マンションの防犯力

「防犯優良マンション認定制度」をご存知だろうか。全国防犯協会連合会、ベターリビング、防犯設備協会の3者(いずれも公益社団法人)による標準認定基準を基に防犯力の高

ついでに、大手造園会社からいくつか事例を紹介したい。過去に2回空き巣に入られた築後30数年、240戸の団地。住棟に隣接した部分に高木、低木が密集して、その中に人がいても気づかない状態であった。大規模な剪定を検討しているところだ。また、空き巣や窃盗が多い築後20数年のマンションでは、植栽を全面的に植え替えた。この2例が示す通り、植栽が侵入犯を呼び寄せてしまうことは少なくない。

良さを要求している。いくら防犯カメラを増やし、防犯用にライトを増設しても、光や視線を遮蔽するものが多くては、防犯効果は疑問だらけだ。防犯の基礎である良好なコミュニティが形成されている管理組合が、防犯力向上策は、マンション内、団地内の見通しを良くすることである。



写真② 中木の下枝を剪定

硯滴

やさしく、しかも短く書くことはむずかしい。★ちようどワンルームマンションがコンパクトで全ての設備を備えているように★最近、必要があつて池上彰さんの本をまとめて読んで。かれの原点ともいえる『これが週刊(でも)ニュースだ』をはじめ、『伝える力』『伝える力2』など★最新のニュースを小学生、中学生に分かつてもらえるのにとつする。★専門家用語を使わず、基本にもとづいて分かる言葉を選ぶ手法など、教えられることが多い★日本には一七文字の俳句、川柳、三文字の短歌、狂歌と短詩形芸術の伝統がある★それに最近はやりの一四〇字程度のツイッターもある★それを考えれば、三五〇字の本欄は十分すぎる字数だといえる★復活「硯滴」も三年目に入った。墨をすするよう身を削って、やさしく分かりやすい内容にひきつづき努力をしていきたい。

マンション関連の動き

- 平成24年度埼玉県地震対策セミナーを開催/埼玉県
- 平成25年度予算概算要求を「復興・防災対策」等の3分野に重点化した要求に入れ替え/国土交通省

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

<62>

平成20年の住宅土地統計調査結果では非木造共同住宅の空き家率は東京の中央区29%、千代田区28%で特別区の平均11・8%より格段に高い。東京都心から60〜70km帯では30%と高い。地方都市では30%を超える場合が珍しくない。

持ち家共同住宅居住者の単身率は東京都心区と東北、北陸、中部等の地方都市で高いから、推定に過ぎないが、分譲マンションの空き家率は非木造共同住宅の空き家率とほぼ同じ傾向を示すと考えても良さそうだ。

群馬県全マンションについての筆者の調査では、半分以上空き家化した事例は平成24年現在14事例あった。管理組合の崩壊のほか名ばかりの管理組合が多い。管理組合が強力な指導力を発揮している事例でも、空き家化・単身化・匿名化が進行する。理由は「売れない・貸せない」住宅が多い事による。中古価格は低下し、競売が多発し、それでも落札不調が多いから、空き家が蓄積する。人口減少に加えてストック対策なしで、過酷な新規開発競争を行えばフィルタレーションは加速する。

一方中古価格も家賃も高い東京都心の空き家蓄積の原因は不確かである。使用不能、老朽化、低水準化、環境悪化、投資家の撤退等、原因が何かを特定するには事例毎に確認するしかない。そこで、都心の最寄り駅から5分以内の距離の高級感がある1F、30戸、駐車場なし、2000年築のNマンションを訪ねた。

「売らない・貸さない」と「売れない・貸せない」空き家の増加 都市像がない都市に市民は何を期待すべきか

松本 恭治

持家居住は5戸、借家15戸、空き家10戸で不在家主が25戸に達する。当初の将来は「金の力」が決定する。役員は1年交代の理事長を含めて3人。総会出席は4〜5人程度である。管理規約では役員を保持者に限定しているから、機能不全だ。単身化も手伝って住民の交流はなく、管理会社任せだが、ご多分に漏れず修繕積立金は低いままだ。現在南側に21階建て大学病院を建築中で、完成すれば日陰に入る。隣接地域の多数のビルを大学が地上げ中だ。住宅の持主は「売らない」で対抗中だが、駆け引きが本音か所有者同士で読めない。既に大学の関係者が地上げ住戸に入居している。東京都区は市街地再開発事業が盛んだから、地価の上昇が顕著で、不動産を放っておいても資産が目減りが少ない。持ち主は居住より高値売り



都心は市街地再開発事業が盛ん。右手のマンション南側に21階建て大学病院を建築中。勝ち組居住と思われたマンションも日陰の中に。居住環境が安定しない。

工事事例 高津団地五街区(千葉・八千代市) 築40年、第3回目の大規模修繕工事 試験施工を何度も行い仕様書をまとめる

を総会で承認を受け、その後起る修繕工事に対応していくことになりました。従いまして、2012年の第3回大規模修繕工事費は手持ち資金で進めることができました。今回の大規模修繕工事は理事会の中に一級建築士が2人いることで特別な委員会等は設けず、理事会の議題の中で適宜報告、検討と決定を行うことで進めてきました。

(2) 工事の概要
前回大規模修繕工事から15年経過している建物で、東日本大震災では震度5強に遭って被害はありませんでした。経年による劣化は散見され、PCコンクリート版やコンクリート基礎中の爆裂、壁面の汚れ、タイルの剥落、鉄部の発錆などに対処すること、現在の建築様式に改新できる部分は工事種目に入れることにしました。施工会社決定後、2012年4月下旬に近隣小学校体育館で工事説明会を行い、5月中旬に着工し12月下旬までの7カ月で計画通り工事を完了しました。

① 施工会社の選定経緯
今回の工事にあたり3年前から仕様書の検討及

び試験施工を行い2011年に仕様書をまとめ、業者選定、業者見積を行い、工事実績・会社の信頼性・コストの対応性の3点より業者を決定しました。まず事務局で10社を選び、それぞれの項目を比較対照し、その中から選定した6社に見積依頼をかけたところ5社が提出してきました。そこから3社に絞り込み各社の工事計画概要及びコストへの対応性について聴聞会を開き質疑応答を行いました。前述3点より総合的に判断して業者の決定を行い、2012年2月末の総会に諮り計画通り決

(2) 工事範囲
工事範囲と重点実施項目は表のとおりです。

工事種目	重点実施項目
1 ケレン・洗浄工事	入念に既存塗膜を除去する
2 下地補修工事	爆裂部分と肌合わせを重点管理する
3 シーリング工事	出隅入隅の施工を特に入念に行う
4 壁面等塗装工事	施工中の気象条件(強風時は工事不可)
5 鉄部等塗装工事	ベランダ手摺上面の素地露出、ベランダ手摺支柱付機修
6 防水工事	かぶせ工封による屋上防水全面改修と端金物
7 金物等工事	高圧調整付物干金物、A4板集合郵便受け箱取替
8 玄関更新工事	防犯性の向上
9 サッシ等オプション工事	居住者希望による各種サッシ(断熱性向上)、インターホン更新(防犯性向上)

③ 今回工事の主な特徴
第1点は、品質問題は立地、環境、建設年代や構造方式などの固有な条件により簡単に解決できるものは少なく、着工3年前から仕様書の検討、試験施工を繰り返しながら



ベランダ物干金物取付け



玄関扉交換

ご存知ですか?

JSは、大規模修繕工事の実績も豊富です

ハード/ソフト両面から、安全・安心・快適なマンション生活をご提供

私たちJSは、基本管理業務、修繕工事、点検・調査・計画、リフォーム、24時間緊急対応、技術開発の各事業を通じて、お客様第一の視点から集合住宅の総合管理を行っています。マンション総合管理受託戸数は16万3千戸以上(2012年3月末現在)、過去25年間の大規模補修工事件数は1,530件に上ります。豊富な実績とノウハウを活かし、管理組合様の円滑な活動を強力に支援いたします。

分譲マンション・集合住宅の管理業務を総合的にサポートします。

JS 日本総合住生活 株式会社
〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-9
TEL : 03-3294-3381(代表) FAX : 03-3518-7582



ホームページ

<http://www.js-net.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

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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes 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).

〈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

<集合住宅のみどりと管理>

日時 3月9日(土) 10時~16時
 会場 日住協本部 4階会議室
 参加費 会員500円、一般1500円
 内容 ①管理組合事例報告(藤の台住宅、豊ヶ丘2丁目住宅、国領住宅、清瀬旭が丘住宅)
 ②講演(東邦レオ(株)、助都市緑化機構)

<事例研究セミナー> エレベーターリニューアル工事 全7基・全面同時更新工事

築29年目のガーデンシティ狭山管理組合は、全7基のエレベーター全てを同時期に全面更新を行うという、ほとんど例のない非常にめずらしく先進的な工事を行っています。セミナー開催時には工事完成してはいますが、工事に至った経緯・準備プロセス、工事着手以降の話題等、それらの取り組みについて語っていただきます。

日時 3月16日(土) 13時~16時
 会場 ガーデンシティ狭山 コミュニティ・ホール(埼玉県狭山市北入曾755-1)西武新宿線「狭山市」駅東口より西武バス10分
 参加費 会員500円 一般1500円
 定員 40名(先着順)
 (プログラム)

- ①「管理組合の取り組みの概説(ガーデンシティ狭山のあり方、考え方等)」
ガーデンシティ狭山管理組合理事長 山神正彰氏
 - ②「エレベーターリニューアル工事着手までの歩み」同管理組合エレベーターリニューアル委員会委員長 田口環氏
 - ③「設計の基本コンセプトと工事の概要」
三菱電機ビルテクノサービス(株)
 - ④「工事実施の問題点とその解決策」
三菱電機ビルテクノサービス(株)
 - ⑤リニューアル後のエレベーター見学
- 主催 NPO日住協埼玉県支部
 協力 ガーデンシティ狭山管理組合 三菱電機ビルテクノサービス(株)
 後援 埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク

<各種相談会>

相談場所=日住協事務所(神田)
 会員管理組合=無料、一般管理組合=5千円 ※予約が必要です。

- 設備相談会
2月13日(水) 17時から
 - 建物相談会
2月18日(月) 17時から
 - 法律相談会
2月20日(水) 17時から
 - 管理組合運営相談会
2月21日(木) 17時から
 - 管理委託相談会
3月13日(水) 17時から
- ☆参加申込みは下記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
 F A X 03-5256-1243
 http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

NPO日住協と会員相互の 親睦会開催

「春の交流会」

NPO日住協とその会員管理組合、賛助会員・アメニティクライアントの企業、それぞれ相互の親睦を目的とした恒例の春の交流会を開催します。今回は記念講演も予定しています。東日本大震災の体験にもとづく貴重な内容です。お一人でも多くのご参加をお待ちしております。

日時 2月19日(火)
 15時~18時半
 会場 お茶の水「ホテル聚楽(じゅらく)」
 千代田区神田淡路町2-9

(プログラム)
 第1部 記念講演
 「3・11震災後2年の仙台市内マンション~被災の実態、復旧の取組、現在の状況~」
 講師 佐野 豊氏(仙台・葉山町パークマンション管理組合理事長、NPO東北マンション管理組合連合会理事)

第2部 交流懇親会
 ①「ことし、日住協はこう動く」2013年度・NPO日住協事業概要のご案内
 ②交流・懇親会(ご参加者の紹介、交流、名刺交換など)

※参加費、お申込みにつきましては、NPO日住協事務局までお問合せください。
 TEL03-5256-1241

組合員名簿の整備は 管理組合運営にとって不可欠

そもそも団体である限り、その構成員が誰であるかが明確になっていないといふことはありえない。管理組合はマンション管理のための団体であるから、当然、その組合員構成がどうなっているかが明確でなければならない。それが組合員名簿である。したがって、法律や規約でどうなっているかと言ふ議論以前に、組合において組合員名簿は当然に存在しなければならないものである(法人化した管理組合には法的にその



具体的な組合運営を想定する必要がある。また、区分所有法では議決権の五分の一以上で集会(総会)召集請求できるとなっているが、それが行使できた場合には、組合員名簿が整備されていなければならない。

最近では作成していないようである。外部居住組合員の住所は組合員名簿でしか確認できない。このように、組合運営にとって組合員名簿は不可欠といふことは理解されよう。が、問題はその整備である。名簿原本を備えていないという状況は無いとしても、それが実態に合わせて時々刻々更新されているかである。理想的には、総会に合わせて年に一度名簿原本を更新し直すというのが良いであろう。

この問題は、名簿原本を基に、それを簡便な組合員名簿一覧表にして作成しているかである。かつては多くの管理組合がこれを作成していた(論説委員会)

また、区分所有法では議決権の五分の一以上で集会(総会)召集請求できるとなっているが、それが行使できた場合には、組合員名簿が整備されていなければならない。最近では作成していないようである。外部居住組合員の住所は組合員名簿でしか確認できない。このように、組合運営にとって組合員名簿は不可欠といふことは理解されよう。が、問題はその整備である。名簿原本を備えていないという状況は無いとしても、それが実態に合わせて時々刻々更新されているかである。理想的には、総会に合わせて年に一度名簿原本を更新し直すというのが良いであろう。

また、組合員名簿管理を管理組合に全面的に委託している場合、管理組合が個人情報保護法を盾に、役員にも名簿を見せまいということがある。これを、本末転倒と言わなくてはならない。管理組合運営にとって、名簿の整備は原点であることを役員には改めて認識していただきたい。(論説委員会)

日住協事務所に 「交流サロン」開設

NPO日住協は、東京・神田の本部事務所4階に、交流サロンを開設しました。会員同士の相談打ち合わせ、小会議などに、ご利用ください。非会員も利用できます。日住協が保有する図書、資料などが利用できるほか、懇談できるようコーヒールーム(有料)なども用意します。利用される方は、事前に日住協事務局にお申し込みください。会員、非会員とも、利用は無料です。



開設日時 毎週月曜、木曜14時~17時。

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



Q マンションの屋根防水の改修を計画しています。最上階の住戸から夏天井面から熱が放射され暑いので防水改修の際、断熱性能を高めて欲しいとの要望が出ています。どのような断熱をすればよいのでしょうか?

【回答者】

NPO日住協協力技術者
 一級建築士 山田 俊二

A 屋根面の断熱は、主に屋根の防水層に組み込むのが一般的です(古い建物です)。屋根のコンクリートスラブの下に断熱材を入れるケース(内断熱)があります。建物の保護上有利である事から断熱材を出来るだけ外部表面に設置する(外断熱)のが主流です。又、防水層への断熱材の組み込み方も防水層の下に入れる場合と防水層の上に置く場合があります。防水層の上に断熱材を設けると防水材の劣化を抑制できるメリットがありますが、防水工法により出来ない場合があります。

では、どのくらいの断熱材を防水層に組み込めば良いかですが、「住宅に保つエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」(国土交通省告示第378号)により、関東

地方(栃木県を除く)で断熱材の種類(防水に使用される断熱材:ポリスチレンフォーム保温板各種又は硬質ウレタンフォーム保温板各種等)により厚み45mm~70mm位入熱貫流率基準値0.43W/(m²・K)以下、熱抵抗基準値2.0(m²・K)

屋根防水改修の際に 屋根の断熱性能を高くしたい どうすれば良いのでしょうか?

又、前述断熱性能以下でも良いとお考えの場合、省エネ法(住宅に係わるエネルギーの使用の合理化に関する法律)により、屋根防水の修繕でも、延べ床面積が2000m²以上のマンションで、屋根の1/2以上又は屋根面積が2000m²以上の修繕を行う場合は行政庁に届出が必要となります。届出の際には、前記告示の断熱性能を満たす事が要求されますので注意です。尚、この届出制度を実施している行政庁とまだ対応していない行政庁がありますので、管轄行政庁(市や区の建築指導課等)に確認が必要です。

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(m ²)	価格(万円)
前野台	上板橋	歩12分	S44	3DK	55.23	890
永山団地	永山	歩10分	46	2LDK	48.85	1,150
エステート鶴牧	多摩センター	歩16分	57	3LDKS	92.45	1,900
豊ヶ丘団地	多摩センター	歩15分	53	3LDK	63.00	950
高洲第一団地・増築棟	稲毛海岸	歩8分	47	3LDKS	79.83	1,060
夏見台団地	船橋	歩7分	43	3LDK	62.98	690
若松団地	南船橋	歩9分	44	3DK	48.85	620
プロナード桜台四番街	千葉NT中央	歩12分	H6	4LDK	99.27	1,150
金杉台団地	船橋	歩17分	S46	2LDK	48.93	400
今羽町団地	今羽	歩5分	51	3LDK	75.52	540
テラスハウス入間東町団地	武蔵藤沢	歩15分	54	3LDK	85.77	700
新座団地増築棟	志木	歩8分	45	4LDK	78.50	1,250
仏子団地	仏子	歩5分	50	3LDK	67.54	400
アーバンみらい東大宮3番街	東大宮	歩16分	H4	3LDKS	91.07	1,430
東新井団地	大宮	歩13分	S55	3LDK	80.91	1,050
あざみ野団地	あざみ野	歩17分	57	4LDKS	97.38	2,800
桜台団地	青葉台	歩14分	41	3DK	52.62	900
若葉台団地	青葉台	歩18分	57	4LDK	82.00	1,400
六浦台団地	六浦	歩8分	46	2LDK	48.93	550
たまプラーザ団地	たまプラーザ	歩7分	43	3LDK	65.92	2,500

※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⑧ 軽費老人ホームB型

様々な事情で、自宅に住むことが困難になった原則として60歳以上(夫婦の場合どちらかが60歳以上)の高齢者に、低料金で利用できる住居を提供する老人福祉施設。老人福祉法にもとづく施設のため、自治体や社会福祉法人が設置・運営している。

基本的な自分のことは自分でできる人が対象の。また、月々の利用料金は管理費やその他雑費のみで、施設により幅はありますが、月々3〜4万円程度(食費を含む生活費は実費)のところが多い。他に介護保険の居宅サービスを利用した時には、サービスクの1割が必要。基本的に個室で、居室は16・5㎡以上。

A型との違いはB型の場合自炊のできる人が対象で、施設が行うサービスは、病気の時に食事を提供するなど、必要最低限のものとなっている。傾向にあり、全国でも24施設しかない。

集合郵便箱

東京は冬でも雪国が干せる！

ある晴れた日、雪国から友人が訪れた。私の住まいる多摩地区の団地。全戸南向き。日当たり抜群。あちこちのベランダはふんとの花盛り。友人は感に堪えたように「東京は冬でもふんが干せる」。

分かりますその



700戸全戸南向きの府中の団地

気持ち。テレビでは雪国の暮らしの大変な事は見ている。何メートルもの積雪。年寄りでも雪かきはしなければ。でないと家が壊れるとも言った。東京のこの時季の晴天はありがたいと思う。でもそれを自慢げに雪国の人に言う事など出来ない。日本列島の気候を司る神様。地域によってかなり分け隔てをなさいます。そして、私たちが暮らす多摩地区の団地。全戸南向き。日当たり抜群。あちこちのベランダはふんとの花盛り。友人は感に堪えたように「東京は冬でもふんが干せる」。

ちが雪国の団地の様子も知りたい。(東京・さわとおる85歳男 文&写真) 忘却おそれるにたりず

八十歳を過ぎてからとにかく物忘れをするようになった。これは頭脳低下の証拠だと思いつつ、自信を失う。それに追い討ちをかけるように「老化、ボケの始まり」と言われるのだからますますダメだと思いついてしまふ。忘却とは忘れ去るもの。永い人生をのらりくらりと生きる時間も大切だと思ふ。

昭和ひと柄生まれの諸兄よ！ お互いに打たれ強い精神力で残された人生をしっかりと歩を進めようではありませんか。そこで一句。

保険の話

「いろは」からわかる

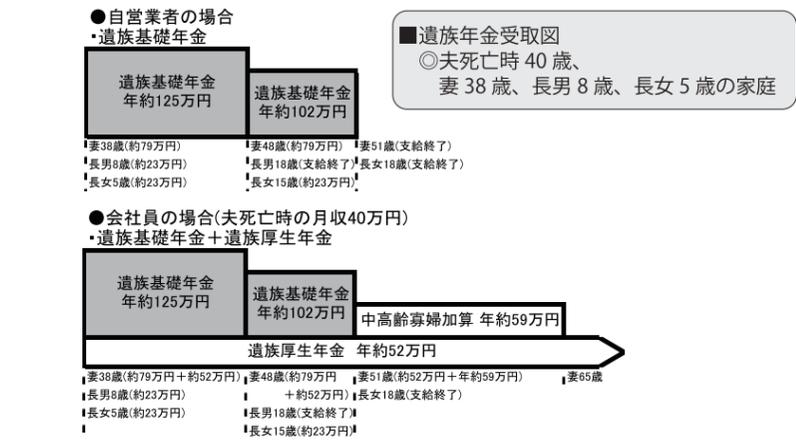
前々回と同回では、遺族基礎年金と遺族厚生年金について説明しました。が、言葉だけでは分かりにくいと思われ、その内容を下に図で表しました。

ポイント、遺族基礎年金は、未子が18歳に達した年度末にすべての支給が終了します。

一方、遺族厚生年金は、妻が再婚するなど受給資格を失わない限りずっと支給され(夫死亡時30歳

生命保険を考える前に③ (遺族年金のまとめ)

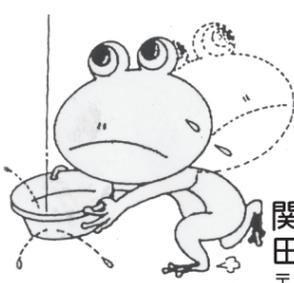
▷18◁



八十路なる 追う夢のあり 春支度 橋茅場町2-4-10大成ビル5階、アメニティ編集室「集合郵便箱」係

【投稿先】 〒103 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、アメニティ編集室「集合郵便箱」係

建物も定期的な健康診断が必要です。もし、雨漏れの 早め早めのお電話をあとをみつけたら……。



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

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「ショットプラスト・エアープラスト」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。

アメニティ

今月の紙面

1面	マンションの防犯
2面	新マンション事情、工事事例
3面	排水管更生、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、集合郵便箱他

☆「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6—

二重床を選ぶ基準について
 昨年8月の連載開始からすでに6回目となりましたが、私の連載はこれが最後です。
 これまでの連載から、推定値の問題点はおわかりいただけたかと思えます。推定値を基準に使い続ける限り、騒音ト

従来の基準(L等級)
 床衝撃音に対する遮音等級(日本建築学会で設けている基準)

遮音等級	集合住宅としての等級		遮音等級別の生活状態	
	軽量床衝撃音	重量床衝撃音	軽量(LL): 椅子、物の落下音など	重量(HH): 足音、走り回る音など
L-40	特級	特級	LL: ほとんど聞こえない LH: 遠くから聞こえる感じ	気兼ねなく生活できる
L-45	1級	特級	LL: サングラス音は聞こえる LH: 聞こえるが気にならない	少し気をつける
L-50	2級	1級	LL: ナイフなどは聞こえる LH: ほとんど聞こえない	やや注意して生活する
L-55	2級	2級	LL: スリッパでも聞こえる LH: 少し気になる	注意すれば問題はない
L-60	3級	3級	LL: はしを落とすと聞こえる LH: やや気になる	お互いに我慢できる程度
L-65	級外	級外	LL: 10円玉で聞こえる LH: よく聞こえる	子どもがいれば文句が出る
L-70			LL: 1円玉でも聞こえる LH: 大変よく聞こえる	子どもがいても上気がなる
L-75			LL: 大変うるさい LH: "	注意していても文句がくる
L-80			LL: うるさくてまげできない LH: "	忍者の生活が必要

新しい基準(Δ等級)

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值				
	125Hz	250Hz	500Hz	1000Hz	2000Hz
ΔLL-5	15dB	24dB	30dB	34dB	36dB
ΔLL-4	10dB	19dB	25dB	29dB	31dB
ΔLL-3	5dB	14dB	20dB	24dB	26dB
ΔLL-2	0dB	9dB	15dB	19dB	21dB
ΔLL-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值			
	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz
ΔLH-4	5dB	-5dB	-8dB	-8dB
ΔLH-3	0dB	-5dB	-8dB	-8dB
ΔLH-2	-5dB	-10dB	-10dB	-10dB
ΔLH-1	-10dB	-10dB	-10dB	-10dB

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

ラブルがなくなることは無いです。次にマンション管理組合が気にされるのは、「今ある基準をどうしたいのか?」ということになると思います。まず最初に覚えておいて頂きたいことは、例えば、推定L-40=ΔLL-3で結んでしまうと、不正なデータがそのまま等

級でも使用される事になり、Δ等級自体、意味を成さなくなる恐れがあります。そのため、推定値とΔ等級は、まったく別のものでして見る必要があるのです。では基準をどう改正すれば良いのでしょうか? まず軽量床衝撃音は、ΔLL-3がランク的に

そのための、私は重量床衝撃音の基準はΔ等級のランクで決めず、「低減量数値にマイナスが含まれない」とする方が良いと思います。特にマンションの音の問題になるのは、子供が走るなどの重量床衝撃音のため、推定値を認める基準は、居住者

おそろしく、入居者の方の年齢層や家族構成などにより、必要とされる性能が異なるので、以上の事を参考に基準を設定されると思いいます。最後に、今まで連載させていた内容は、私の過去の経験・実績を元にしてきました。皆様のお役に立てばと思います。そこで、次月号の本欄では、さらに業界団体等への取材を進め、最終的に消費者及び管理組合に何を基準にすれば良いかをまとめて、本連載を終了します。

幸福感に包まれる演奏会

演奏に評価と称賛を、演奏会のプログラムがすべておわたると、普通はアンコールがあります。大曲の後は、その余力がないのでアンコールはありません。通常のプログラムが終了した際に、聴衆は拍手や掛け声によってその演奏を評価し、讃えます。もう少し、その素晴らし

美しく生きるための音楽

幸福感に包まれる演奏会、一体感で包まれる演奏会、よい演奏というのは、演奏者だけで成立するのではなく、聴衆がそれを引き出すということがよくあります。聴く気持ち、呼吸といったものを演奏者が感じ取り、奏者自身の持っている実力を十二分に発揮し、素晴らしい演奏をするのです。そのような演奏に立ち会うことができる、体中の血が沸き立ち、体温の高まりを実感できます。心から讃え、大きな拍手を送り、奏者も聴衆も一体感で包まれます。そして、何とも言えない幸福感でいっぱいになります。演奏会は奏者と聴衆が一緒になってつくり出すものでもあるのです。そのような気分を味わいに、ぜひとも演奏会に足を運んではいかがでしょうか。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

36

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

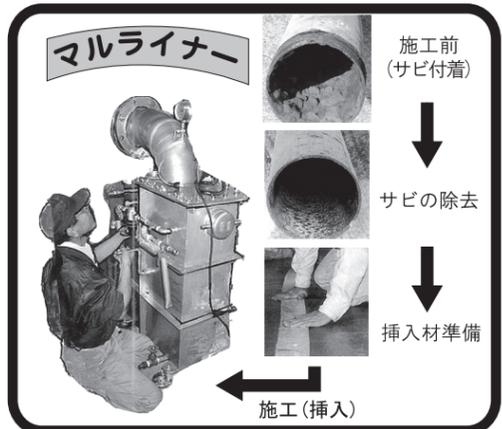
マルライナー工法

- 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



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