

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



ユキヤナギ(雪柳)

バラ科

中国原産の落葉低木。春のはじめに、細く弓状に伸びた無数の枝に隙間なく、小さい花が咲き、雪が積もったように見えます。



マンションの花木

# 管理組合の業務をつなぐ「引き継ぎ」

あまり行われていない「引き継ぎ」

転がっている状況になっていきます。

引き継ぎは継続性維持の要

「引き継ぎは継続性維持の要」

管理組合の業務を執行するには、前年度までの経緯や理事として何をどのように行つたのかを知らなければなりません。そのため、準備や事前の学習を要するものがあります。例えば、長期の滞り納者への督促状況などは、詳細な文書によって引き継ぎをすることが必須です。それによって次の理事たちが困らないようにすることが大切です。

「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

## 引き継ぎのバトンは確実に！



「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

### 〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面 ◆論議・管理規約改正に思う 5面
- ◆大規模修繕工事事例 2面 ◆マンション建物Q&A 5面
- ◆墨田区集合住宅認定制度 3面 ◆タ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 ◆読者投稿欄 7面
- ◆日任協催し案内 5面 ◆既存窓に後付けの断熱工法 8面

### マンション関連の動き

- ・「マンション実態調査」結果を公表/東京都
- ・共同住宅再生のための技術情報提供サイトを開設/住宅リフォーム・紛争処理支援センター
- ・「耐震改修促進法」改正案を閣議決定/国土省

### 視滴

人が歩くのに、道幅は五〇センチもあれば十分だ★

「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

「引き継ぎは継続性維持の要」

## 排水管更生は枝管分岐部の再生と補強が最重要です。



傷んだパイプは刷毛塗りでは治せません!

### 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



信頼の特許技術

品質にこだわります。枝管分岐部もFRP仕上げです。

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「特許・P・C・GタービンZ更生工法」になります。



東京本部開設

一般社団法人 P・C・G協会工法開発元  
株式会社 P・C・Gテクニカ

東京本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)  
本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・Gビル)  
神戸/兵庫県西宮市高須町一丁目5番3-103号  
広島/広島県広島市安佐南区中須2丁目7-14  
工事部/神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪・福山

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

# 新 マンション事情

<64>

わが国の人口が減少期に入り、様々な場面でその影響が出始めているが、住宅市場も強く影響を受ける。人口減少は過疎地や地方都市の中心市街地が先行した結果、これら地域に空き家問題を生じさせたが、近年では大都市圏郊外や東京都心部にも問題は波及している(No.59参考)。

マンション住民にとって気がかりなのは分譲マンションの空き家化である。わが国の指定統計では分譲マンションの空き家数を特定できないが、事例調査では既に多くのマンションで空き家が多数生じている事が確認。半分以上の戸数、又は半分以上のスペースが空き家状態は群馬県では14事例に登ったが、この数字は群馬県の市街地に立地するマンション数の6%に達している。もちろん過半空き家準備金は多数控えているから倍増するのは時間の問題である。

空き家の原因の一つに管理組合の維持管理努力の不足が上げられるが、最も影響しているのは住宅市場の変化である。新規供給では市場を予測して計画するが、一旦建ててしまつと市場に対しては受身である。中古価格は家賃を下げて対応せざるを得ないが、売れない、貸せない状況になり、さらに競売でも不調続き

になると空き家が急速に蓄積する。課題は空き家対策となるが、区分所有建物の空き家対策は一筆所有の賃貸住宅や社宅よりも難しい。建て替えは地価の高さと余剰容積、自己負担の可能性、転居肉体的招く恐れが強いこと、高層化で単身化・匿名化が進みやすいこと、大規模な建物更新が困難になることなどの問題点がある。過去の保証もない。構造計算の偽装で強度不足が露見した姉妹事件の時をクリアしても、将来生じる問題に目及ばない場合が多い。

減築については一筆所有の賃貸共同住宅では、住戸を減しても、残った住宅の借家経営で採算が取れば可能性が見えて来る。群馬県では15年間一度も使われなかった分譲マンションの一面の空き商店群660㎡の内560㎡を除却した事例がある。住戸群と重層化してはなくなったため、除却でき、跡地を住民のための駐車場として活用した。既存の共用駐車場の一部を戸建て用地に売却しただけで済み、個々の所有権者の経済的負担を伴わなかった。一般に共同住宅の減築は区分所有建物では困難。散在する空き家を買い取るだけでも大変だが、買い取った後、除却対象住宅と交換しなければならぬ。さらに減築工事費がかかる。これら費用を受身に耐えて負担配分し納得を得るには至難の業となる。そもそも空き家だらけの住宅では所

## 分譲マンションの空き家活用は可能か 非木造賃貸住宅、社宅、事業所ビルより低い優先順位

松本 恭治

招く恐れが強いこと、高層化で単身化・匿名化が進みやすいこと、大規模な建物更新が困難になることなどの問題点がある。過去の保証もない。構造計算の偽装で強度不足が露見した姉妹事件の時をクリアしても、将来生じる問題に目及ばない場合が多い。

減築については一筆所有の賃貸共同住宅では、住戸を減しても、残った住宅の借家経営で採算が取れば可能性が見えて来る。群馬県では15年間一度も使われなかった分譲マンションの一面の空き商店群660㎡の内560㎡を除却した事例がある。住戸群と重層化してはなくなったため、除却でき、跡地を住民のための駐車場として活用した。既存の共用駐車場の一部を戸建て用地に売却しただけで済み、個々の所有権者の経済的負担を伴わなかった。一般に共同住宅の減築は区分所有建物では困難。散在する空き家を買い取るだけでも大変だが、買い取った後、除却対象住宅と交換しなければならぬ。さらに減築工事費がかかる。これら費用を受身に耐えて負担配分し納得を得るには至難の業となる。そもそも空き家だらけの住宅では所

共同住宅種類別の改変の状況と可能性

共同住宅種類	減失	建て替え	共同増築	減築	2戸1	コンバージョン
公共賃貸住宅	実例多	実例多	実例多	実例なし	実例多	福祉系施設+シエ アハウス事例多
独身寮	実例多	実例多	実例なし	実例なし	不明	福祉系施設へ多
家族向け社宅	実例多	実例多	実例あり	実例なし	実例多	福祉系施設へ多
民間非木造賃貸	やや困難	地価次第	不明	実例なし	実例多	福祉系施設へ多
分譲マンション	平常時 管理解散 は困難	低地価 地域は縮小	実例多 但し期待 成の動機	実例なし 受益負担 が不可能	販売前 の敷金 多額 あり	基本的に 住宅集 会所 宿舎 に集約 する 程度

地下鉄志村三丁目駅から10分程にある「サンシティ」は、33年程前に財団法人が意欲的に開発・分譲したもので、低層階段室型から25階の超高層まで全14棟・1872戸の大型団地である。団地には、幼稚園・保育園・カルチャーセンター等の施設や、スーパー・店舗・クリニック等が入居する商業施設等が整っている。隣接地には小学校もあり、日常生活はこの範囲で十分にまかなえる。テニスコート・プールの他、公園が団地内の随所に設けてあり、全体には緑が多く、築後30数年の間に成長したであろう巨木が立ち上り、環境と利便性は当団地の中古需要が絶えない人気の一つであろう。

## 工事事例 サンシティJ棟(東京都板橋区) E V防火扉の改修含めた 3回目の大規模修繕工事

今回大規模修繕工事を予定であったが、追加で行ったJ棟は、鉄骨鉄筋コンクリート造・16階建・155戸・外廊下型である。エレベーターは2基(近い内に団地全体で取替えが予定されている)、内・外階段はそれぞれ2箇所設けられている。既存の外壁はコンクリート打放し・吹付タイロ(塗装)、屋上は塩ビ系露出シート防水、廊下床は塩ビ系防汚シート貼り、バルコニー床はウレタン塗膜防水となっている。廊下・バルコニーの床の塗装塗替え等である。屋上防水はこれまで更新しており劣化も進んでいないので、既存の上表面保護塗装として、バルコニー床の既存ウレタン露出防水については、改修材料を何にするか検討を重ねたが、決定要素としては防水性能だけではなく、防汚性・美観性・防汚性と共に清掃の容易さや次回改修工事への影響などを考慮して、超速硬化型(スプレード)のウレタン塗膜防水を採用。この防水は、開放廊下等の床に響くべく使われていたが、現在ではデザインの種類や色彩が豊富で工場生産による製品安定性等から塩ビ系防汚シートに取って代わられている。しかし本工事で使われている塩ビ系防汚シートや通常のウレタン塗膜防水の持つ欠点をうまく補う選択であった。



1階玄関アプローチ

1階玄関アプローチの採用は、最近多く使われている塩ビ系防汚シートや通常のウレタン塗膜防水の持つ欠点をうまく補う選択であった。

予定であったが、追加で行ったJ棟は、鉄骨鉄筋コンクリート造・16階建・155戸・外廊下型である。エレベーターは2基(近い内に団地全体で取替えが予定されている)、内・外階段はそれぞれ2箇所設けられている。既存の外壁はコンクリート打放し・吹付タイロ(塗装)、屋上は塩ビ系露出シート防水、廊下床は塩ビ系防汚シート貼り、バルコニー床はウレタン塗膜防水となっている。廊下・バルコニーの床の塗装塗替え等である。屋上防水はこれまで更新しており劣化も進んでいないので、既存の上表面保護塗装として、バルコニー床の既存ウレタン露出防水については、改修材料を何にするか検討を重ねたが、決定要素としては防水性能だけではなく、防汚性・美観性・防汚性と共に清掃の容易さや次回改修工事への影響などを考慮して、超速硬化型(スプレード)のウレタン塗膜防水を採用。この防水は、開放廊下等の床に響くべく使われていたが、現在ではデザインの種類や色彩が豊富で工場生産による製品安定性等から塩ビ系防汚シートに取って代わられている。しかし本工事で使われている塩ビ系防汚シートや通常のウレタン塗膜防水の持つ欠点をうまく補う選択であった。

防火扉の改良 特徴的工事としては、各階E Vホール防火扉の改良が挙げられる。エレベーター2基の内1台は法的に非常用(他のE V同様に通常使用できる)なので、廊下とは常時閉鎖型の防火扉で区画され、出入りの度に扉を開け閉めする必要があった。この煩わしさを解消するため、常時開放型の防火扉に改修した。これは火災時には感知器が作動して防火扉を自動的に閉めるもので、平常時には扉が開いていて閉める必要が無い。各戸の台所レンジフードと浴室・洗面・便所の排気ダクト内清掃を組合負担で実施したが、築後30年間一度も清掃していない箇所であり、居住者からは大変喜ばれた。ここまで大きなトラブルや事故も無く、高品質の工事が順調に完成したのは、工事を担当したSMCリフォームの誠意ある努力によるものではあるが、調査開始から工事を完了まで約1年半の間、毎月1回以上の専門委員会で夜遅くまで審議し、時には工事状況確認のために危険な足場にも上がった専門委員の尽力が無ければ出来なかったことである。又、工事期間中の不便や騒音・臭気・塵埃などに耐え、工事に御協力いただいた居住者の皆様には感謝するものである。(柴田建築設計事務所・柴田幸夫)

サンシティJ棟

# サンシティJ棟大規模修繕工事

【設計・監理】 有限会社 柴田建築設計事務所

【施工】 三井住友建設グループ SMCリフォーム株式会社

東京都文京区千駄木3-23-5 KMビル TEL03-3827-3112

東京都中央区佃2-1-6 TEL03-4582-3402

# 情報INDEX

★アンテナ収益、管理組合に「課税」  
屋上等にアンテナの設置場所として携帯電話会社に貸して賃料を得ている管理組合が国税当局から申告漏れを指摘される例が出始めている。管理組合は税法上、非課税の「人格なき社団」に分類されるが、収益事業をする場合は課税対象に。国税当局は「収益かどうかは個々の場合で異なるので、不明な点は税務署に確認してほしい」と呼びかけている。

(2/17毎日)  
★建物の耐震性に認定制度 国交省は2013年度にも耐震性のある建物を認定する制度を新設。公共建築やマンションなど全ての種類の建物が対象で、現在の耐震基準を満たしていれば適合マークをつけられる。耐震診断を受ける所有者には補助金を出しより多くの建物の耐震性の有無を明確にする。適合しない建物には改修や建替えを促す。(2/22日本経済)

★電力を一元管理 野村不動産が分譲マンションの電力使用状況を広域で一元管理する。今春から首都圏の新築物件を中心に新システムを導入。5年後には1万户を管理。割安な電気を購入するのに加え、電力需要の逼迫時には共用部の照明など遠隔操作する。(3/4日本経済)

★耐震診断しない理由は「改修費ない」が5割 都のマンション調査でわかる。(3/5東京)

★補強より「減築」。耐震性向上に人口減少時代の都市再生機構の試験では減築で耐震性が向上することが確認された。堺市の向ヶ丘団地ではRCラーメン構造5階建て建物の上部2層を減築。この減築によって「I s値(耐震指標)」が0.3から0.6に改善。(3/7日本経済)

★省エネマンションに補助金 国が補助金を出す制度が月内に始まる。補助は経済産業省が認定する節電システムを導入したマンションが対象。政府は1棟100戸前後のマンションで年500万円程度の節電ができると予測。(3/7日本経済)

★市民ファンドで太陽光発電 公共施設や団地の屋上を活用して太陽光発電の事業化を模索する「多摩電力合同会社」は一般市民から広く資金を集めるファンド「たまでん債」を作り、新年度から本格的な事業に乗り出す。(3/24読売)

団地の敷地内から石神井川に枝が垂れ下がり、川面に映る近隣からもこの名物桜を見に大勢やってくる。45年余の団地の歴史と共に歩んできたこの桜だが、来年から東京都が石神井川の洪水対策で川幅を広げ、護岸工事着手するため、50数本ある桜のうち5本を残して切り倒される。今年が最後と、名残惜しうに花見の人波が絶えない。(日住協HPから)



2013年度一般社団法人マンションリフォーム技術協会(第5期) 定時社員総会

総会終了後、「最近10年間に於けるマンション政策の回顧と今後のマンション管理・再生の課題」と題して、国交省国土技術政策総合研究所住宅研究部・住環境計画研究室長の長谷川洋氏による講演があった。



今年で見納めとなる団地の名物さくら  
石神井公園団地

管理組合  
ニユース

関連業界  
ニユース



## 「すみだ良質な集合住宅認定制度」をスタート 東京都墨田区

住宅の中でも、「マンション」に住むという形態が都市部で定着して久しい。特に大都市では「マンション住民」が住民の半数以上を占めることもあり、区や市では「マンション」のことも考えなければ、良好なまちづくりのあり方を語れない状況となっている。

そのため、多くの「マンション住民」を抱える区や市では様々な施策を行っているが、最近「マンション管理推進条例」を制定した東京都豊島区のように、踏み込んだ政策対応を行う自治体が出てきている。そんな自治体の中でも、「すみだ良質な集合住宅認定制度」をスタートさせることを発表した東京都墨田区の事例を見てみる。

### 墨田区Sマンション事情

東京都東部に位置する墨田区は、分譲マンション1591棟、賃貸マンション1889棟で、区内のうち、マンションに居住する住民が約7割と、マンション化が進んでいる。また、昨年度の人口が25万人を超え、中でも20〜40代のファミリー層が増え、今後10年は同様の傾向が進むと区では予測している。

このような背景もあり、区は2003年、全国に先駆け「子育てマンション認定制度」を制定し、子育てに良質な環境を網羅する良質なマンションに先駆け「子育てマンション認定」を認定する。また、先の「子育てマンション認定制度」は、区内に良質なマンション供給の促進を図る。また、区内に良質なマンション供給の促進を図る。また、区内に良質なマンション供給の促進を図る。

既存のマンションも対象  
同制度は「子育て」「防災」両面で、ハード・ソフト面ともに特に配慮された住環境を要するマンションを認定することになった。

認定基準 別表1

住宅性能評価(新築は設計・建築とも、既存は建設)を取得すること	
子育て型	防災型
耐火構造、エレベーターが設置された集合住宅で、基準に適合した住戸が全戸数の67%以上。また子育てに配慮した以下の機能を有する、安心して子育てができる住宅	耐火構造で、防災に配慮した以下の機能を有する集合住宅。災害発生から3日間、避難所に行かず生活できる住宅
住戸面積が55㎡以上。居室数が3以上。居室数が3以上あれば、住戸面積は問わない	耐震性能を有すること。高度防災型は、耐震等級2以上又は免震構造
転倒防止のため、段差が解消されている	設備配管の耐震性確保のため、フレキシブルジョイントの採用
使用する建材等、ホルムアルデヒド対策がとられている	エレベーターに地震時管制運転装置が設置されている
床衝撃音対策がとられている	備蓄倉庫が整備されている
駐輪場が確保されている	生活用水が確保されている
転落防止措置がとられている	家具の固定など、住戸内の安全対策がとられている
住戸部分の配慮(間取り、事故防止、子育て配慮)	構造・設備等の配慮(高層マンションの場合、備蓄倉庫を中間階に設置、予備電源確保)
共用部分の配慮(移動の円滑化、事故防止、防犯の配慮)	管理運営上の配慮(飲料水・煮炊き不要な食糧の確保、各戸に防災用品配備、地域自治会の防災訓練に参加、災害時にエントランスを開放)
子育てに関する運営上の工夫(子ども参加型のイベントの実施、一時預かりの実施、自主保育サークル活動の支援)	

また、必要な設備等を整備するときに、区から補助が最大で1400万円受けられる(別表2参照)。直接区から補助を出すのは全国初のこととして注目される。

認定制度の効果  
新築マンションが認定を受けることで、区内には良質なマンションストックが形成され、また既存マンションは、区の補助金により住環境の向上が図れる。

■整備費補助制度 別表2

子育て型	
機能整備費補助(子育て)	定額200万円
キッズルーム・プレイロット	定額200万円
防災型	
機能整備費補助(防災)	定額200万円
高度耐震性能整備費補助	延べ床面積×2,500円/㎡
動力用自家発電機	限度額500万円 定額300万円

また、必要な設備等を整備するときに、区から補助が最大で1400万円受けられる(別表2参照)。直接区から補助を出すのは全国初のこととして注目される。

なお、今回の新認定制度は子育て「防災」を評価対象としているが、区は良質な住環境の定義は時代とともに変わるため、必要に応じて制度を改定していくという。

## ぶっくがいと

### 「苦情社会の騒音トラブル学」

解決のための処方箋、騒音対策から煩音対応まで  
橋本 典久著 新曜社発行



騒音トラブルの相談にのる著者は、騒音問題は「半心半技」、心の問題が半分、技術的な問題が半分だと言う。本書は対処する為の技術の基礎知識から、社会環境問題、騒音問題をトラブルに変える人間心理まで総合的に解説。3,990円(税込)

## いま注目のマレーシア 海外不動産投資セミナー

4月27日(日) 14:00~16:40(開場13:30~)

**第一部 海外不動産投資マレーシアで5年で5倍儲ける方法**

14:00~15:30

林 弘明氏

**第二部 マレーシアを中心とする海外不動産投資事情**

15:40~16:40

奥村尚樹氏

17:00~19:00 懇親パーティ(希望者のみ:会費3,000円)

●会場:PRONTO IL BAR ※会費は当日会場で徴収します。

主催:株式会社 週刊住宅新聞社  
協力:一般社団法人 日本海外不動産投資アドバイザー協会

申込先 (株)週刊住宅新聞社・総合企画局 担当: 柴野

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル FAX 03-5363-5815

受付 ☎0120-2-39410 検索→週刊住宅

## 10周年

~ Totalでご提案します ~

- ◇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

**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



★ 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・1防水水、販材料、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. Includes categories like 給・排水設備(赤水対策他), エントランス, 会管理, エレベーター, 工電気, 手サツ摺シ, 改玄関扉, (結露).

〈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/



# みどりのある風景 ④



サクラといえば、ソメイヨシノ(梁井吉野)を指すといことが多くお住まいの所や近所にも、必ずと言って良いほど、ソメイヨシノが植えられていると思います。

ソメイヨシノは栽培種であり、原種であるエドヒガンとオシマザクラの交配種であることが知られてい

ます。葉が出る前に花を咲かせるのはエドヒガン(江戸彼岸)の性質で、オシマザクラ(大島桜)の花が大きく立派なのはオシマザクラの性質を引き継いだもの

## 〈サクラ〉

ちなみに、「ソメイヨシノ50年説」ということが俗説?として広がっています。確かに古いソメイヨシノは傷ついても、配管工事などで掘り返したりして根を傷めている

あります。のびのびと育っているのを見ることはまれではないでしょう。か。昔は花もたくさんついていた」といってお話を伺うこともありますが、本当に50年が経つていないのでしょうか?

都市住民と農山村との交流を企図するNPO法人「山村集落再生塾」は、山桜の植樹会への参加者を募集しています。

## 水引“山桜の森” 植樹会への参加者募集

(福島県南会津 5月5日~6日)

植樹の場所は福島県南会津の水引集落で、ここには七軒の茅葺き民家が今もひっそりと残っています。水引集落は観光地化していませんので、全国的にもたいへん貴重なもので、かつてた懐かしい山村の風景を築いて

## Mrs.タエコの マンション物語

### タエコ's 暮らし

今年は、冬の寒さが厳しかったので、桜の開花が遅いではと思っていました。暖かくなると感じた途端に満開になりました。4月には、遅咲きの桜が新人達の門出を祝福してくれています。それが桜に負けない美しい花を咲かせてくれる事を祈ります。



さて、我が家の2人の息子達は、それぞれ高校と大学の最高学年を迎えました。兄は

## 子供達も成長したので これからは余り干渉せず 私は通信教育を始めよう

まじめな顔で進路の話をしていてのを見るに、遅く感じます。子供達は、成長したといってもまだまだ、未熟な部分もある訳で、言っている事や、

子供達は、成長したといってもまだまだ、未熟な部分もある訳で、言っている事や、

社会人になるための就職活動をし、弟は志望大学へ入るために受験勉強を頑張らなくてはなりません。月日が流れるのは早いですね。オモチャの取り合いをしていた2人が、

このマンションで同じように育った子供達が就職した

そこで、子供達の将来を心配すると落ち着かなくなる

**ジェイタウン小石川大規模修繕工事 見積参加会社募集**

所在地 文京区白山3-4-12  
建物概要 RC造、3階建て一部4階建て 総戸数10戸 H14年竣工  
設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所  
工事内容 仮設、躯体改修、外壁・鉄部等塗装、シーリング、防水、雑改修、及びその他付帯工事  
工事予定 H25年9月下旬~12月  
見積参加条件 ①資本金5千万円以上(共同企業体は合算可) ②創業15年以上 ③直前年間工事高=完成工事高5億円以上、分譲マンション改修工事高5億円以上 ④過去5年間に分譲マンション改修工事(関東圏内に限る)の契約額5千万円以上の工事高が、元請又は下請として5現場(共同企業体の場合は合算件数)以上。  
見積参加要領資料配付 4月5日(金)から(有)鈴木哲夫設計事務所まで配付。(必ず事前に下記まで電話連絡して下さい)  
提出期限 4月24日(水)午後5時まで 必着 ※郵送か宅配のみ受付  
問い合わせ・資料提出先 〒162-0041 東京都新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A 有限会社鈴木哲夫設計事務所 (担当:高橋、井口) TEL03-3204-1530 詳細 http://www.mansion.co.jp



昨年の植樹会風景

画となっております。定員先着15名、5月5日(日)、6日(休)の一泊二日で、お子様連れも歓迎のこと。今回の企画は「三井物産環境基金」の助成を受けるため、参加費は、郷土料理の提供、宿泊費込みで3000円。詳細のお問い合わせはメールで。 E-mail: info@sansonjuku.org

## 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

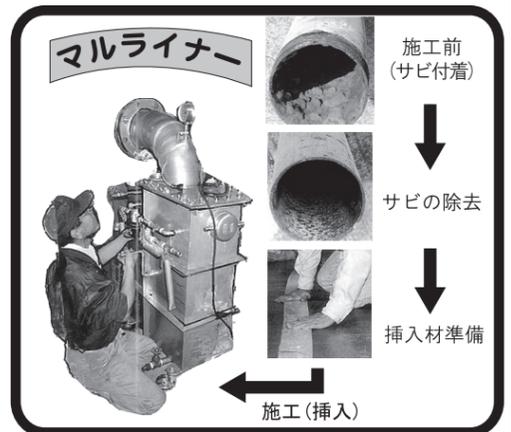
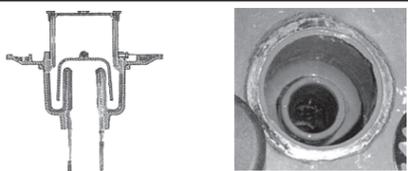
### マルライナー工法

- 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

# 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 <sup>2</sup> )	価格(万円)
車返団地1街区	武蔵野台	歩6分	S50	2LDK	51.78	1,200
清瀬旭が丘団地	清瀬	バ10分	42	3DK	51.61	530
グリーンタウン清戸	清瀬	バ20分	57	3LDK	70.30	1,180
グリーンヒル貝取	永山	歩13分	61	3LDK	83.88	1,580
北砂4丁目住宅	南砂町	歩15分	47	2LDK	58.60	1,300
高洲第一住宅(増築棟)	稲毛海岸	歩8分	47	4LDK	79.83	870
高浜北団地	稲毛海岸	歩7分	54	2LDK	63.00	680
青葉の森公園通り8号棟	千葉寺	歩13分	H10	3LDK	83.23	1,730
千葉NT高花第二団地	千葉NT中央	バ10分	H01	4LDKS	109.51	820
千葉NT小室ハイランド	小室	歩7分	S54	3LDK	66.63	470
みさと団地	新三郷	バ5分	50	3DK	51.42	580
東坂戸団地	若葉	バ10分	52	3DK	54.38	350
若葉台第一住宅	若葉	歩12分	54	3DK	61.35	620
諏訪原団地	成増	歩2分	43	3LDK	66.68	550
入間リバーサイド	仏子	歩12分	57	3LDK	81.80	730
東高森団地	愛甲石田	歩17分	47	2LDK	51.20	550
相模台団地	小田急相模原	歩20分	41	2LDK	65.92	670
霧が丘グリーンタウン6丁目	青葉台	バ15分	54	3LDK	69.73	1,200
あざみ野団地	あざみ野	歩14分	57	3LDK	85.77	2,700
めじろ団地	港南台	歩11分	49	2LDK	48.99	1,100

※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/>

## 理事長インタビュー①



エステ・スクエア成瀬管理組合 田島 邦生 理事長

【聞き手・日住協会長 川上 湛水】

「昨年、2月に東電から高圧で契約していた共用部分の17.7%の電気料金値上げを拒否、東電と粘り強く交渉しました。不払いの電気料金の

「おつです。前期に値上げ通告断絶を打ち出し、私になってからも料金支払いを止める方策など検討しました。うちはオール電化ですから、値上げ問題は、深刻でした」

「理事長として、相当

供託にも踏み込んだんですか。

「八王子法務局に行つて相談したのですが、法的根拠がないと言われ、実行できませんでした。4月から値上げとされていますが、うちの

場合、契約が7月20日更新だったので、そこまで値上げはされないままでしたが、そこで白旗を挙げました。ただ、必死になつて基本契約の引き下げには成功しました」



町田市、平成3年分譲、SRC造 13階建、総戸数178戸

「自立の組合にしなければいけないと思つて、理事の任期も2年任期にし、半数改選としました。これで役員の間、動向が大きく変わつてきました。管理会社にいいなりになるのは、自主性を持った組合にしようと考えました」

「管理組合の転換期です。昨年くらいから、ハードウェアは不都合が顕在化してきました。本来やっておかねばいけないものを先のぼしにしてきた。これをどう乗り越えるか。この山を乗り越えれば、主体的運営が伝統に変わるかもこれです」

<http://www.mansion-kanku.or.jp/>

「管理会社にいいなりになるのは、自主性を持った組合にしようと考えました」

「管理組合に、修繕履歴と資産管理台帳を求めたが、ふたつの帳簿ができていなかった。2002年に第1回の大規模修繕を実施しましたが、20年間、大事な記録や帳簿をついていなかった。ペナルティとして、委託料を1割カットしました」(NPO日住協HPダイジェスト版 詳細 <http://www.mansion-kanku.or.jp/>)

## 集合郵便箱

愛着ある観葉植物

20年前、この団地に引越してきた時に、小さな観葉植物「パキラ」の植木鉢を買った。300円で買ったパキラは15センチ程の小さな木で、玄関の下駄箱の上に置くのにちょうどよかった。

20年の間に子供が産まれ、子供と一緒にパキラの木も生長し、今では1メートル50センチほどの高さになった。大きくなったので、今はリビングに置いてある。忙しい一日の終わりに、わずかな時間のテイタイムにこの緑はさるに癒しを与えてくれる。いつでも家族を見守る。

「おしゃべりが秘訣?」

女性が長生きするのは「おしゃべりするから」といわれている。この「おしゃべり」は単なる俗説ではないようだ。長寿4姉妹で有名なぎんざの4人の娘さんをテレビで紹介していた。一番若い人も89歳という。

「管理会社にいいなりになるのは、自主性を持った組合にしようと考えました」

「管理組合に、修繕履歴と資産管理台帳を求めたが、ふたつの帳簿ができていなかった。2002年に第1回の大規模修繕を実施しましたが、20年間、大事な記録や帳簿をついていなかった。ペナルティとして、委託料を1割カットしました」(NPO日住協HPダイジェスト版 詳細 <http://www.mansion-kanku.or.jp/>)

つてくれているよう。これまで、2回植木鉢を大きなものへと取り替えてきた。そろそろ大きな鉢に取り替えた方がいいのかなと思つたが、愛着があるゆえ取り替えをためらっていた。ダメにしてしまったらやだなという気持ちがあり、これ以上生長させなくても、現状維持でもいいかと悩んでいた。子育てと一緒に大きくなつてきたパキラは、肉めには、ためわらずに鉢を大きなものに取替えて、と決めた! (東京・K美48歳パート)

男も内容のあるおしゃべりをしようじゃないか。(清瀬市・彦太郎61歳)

【投稿先】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

# 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!

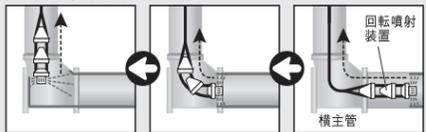
吸引・ピグ・そして「回転噴射」。施工箇所毎に最適化された、3つの工法を組み合わせる「モバイル・ハイブリッド工法」



ここが違う

M・H工法が採用した回転噴射工法は、排水管ライニングで最大の難点であった横主管天井部を、確実に塗装することが出来ます。従来工法に比べて耐久性が高いため、トータル管理コストが抑えられ、管理組合様や管理会社様に喜ばれること確実です。

回転噴射装置の動き



M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)は、いずみテクノスが独自に開発した電子回路付き先端塗布装置(回転噴射ユニット)と巻き上げ装置を主軸に、老朽化した雑排水管を取り替えることなく甦らせる全く新しい排水管更生技術です。

M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)の特長

- ① 工事は一日で終了・引渡し可能
- ② 更新工事に比べ経済的(更新工事の約50%)
- ③ 優れた塗膜耐久性\*
- ④ 熱湯(90℃まで)もOK、食洗機の高湯排水にも対応
- ⑤ 先端塗布装置で横主管天井部、エルボ部分も確実に塗装

\* (財)化学物質評価研究機構による物性、剥離、曲げ、耐熱、衝撃等の試験評価済み

実演会へどうぞ

管理組合の皆様

M・H工法(モバイル・ハイブリッド工法)の特長をご理解いただくために、ご希望により当社の技術研究所(横浜市緑区北八朔)で、工法解説とモデル配管による実演会を開催しております。日時は相談のうえ、数名から申し受けれます。遠慮なく下記の電話番号までご連絡ください。



人・街・未来へ 住宅設備機器総合商社(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 志木べあもーる 横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町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)

快適な暮らしを求めて

# 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	管理組合業務の引き継ぎ
2面	新マンション事情、工事事例
3面	情報INDEX、墨田区認定制度
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、みどりのある風景
7面	住み替え情報、集合郵便箱

## 省エネのポイントは窓！

### 既存の窓に後付けするだけの断熱工法 ATTOCH(アトッチ)／あんみつツイン

暑い夏や寒い冬、住宅で熱の出入りが最も多いのは「窓」といって過言でないでしょうか？そうなんです。省エネの要は実は「窓」にあるのです。そんな「窓」の断熱性を高め省エネに役立つ商品、「アトッチ」と「あんみつツイン」をご紹介します。

### 待望の後付け「LOW-Eペアガラスアトッチ」

今のガラスを利用した最適工法！省エネ・節電にぴったり！

一昨年発生した東日本大震災の影響で電力事情が逼迫したことを受けて、節電を目的とした省エネ窓リフォームへのニーズが高まっています。住宅では、省エネ性能の高いエコガラスへの交換や、二重窓の設置が数多く採用される一方で、開閉できないFIX窓(はめ殺し窓)が多いマンションやオフィスビル・店舗では、「ガラス交換工事が足場を組んだ大規模なものになる」、「二重窓を設置するスペースがない」などの理由から、遮熱フィルムをガラスに貼る方法が大半を占めています。

「アトッチ」の特長

- ・空調エネルギー使用量を約30%、空調エネルギーコストを年間約70万円削減可能！
- ・室内側からの工事のため足場の設置が不要で工事費用を削減！
- ・工事所要時間は1窓あたり30分～1時間の短時間！
- ・既存のガラスを使うため、廃棄が不要！
- ・※算出モデル条件：建物用途 オフィスビル 建物条件 6階建て 延床面積 4300㎡ ガラス総面積 12000㎡

「アトッチ」はマンションのロビー・エントランス、オフィスビルや店舗の省エネに最適なりフォーム用ガラスです。今ある窓ガラスの内側にも一枚Low-Eガラスを貼るだけの短時間工事で、年間空調エネルギー使用量を約30%削減できます。

室内側からLow-Eガラスを接着することで既存の窓ガラスとLow-Eガラスでペアガラス性能になります。

室内側からLow-Eガラスを接着することで、ガラスとの間に空気層ができて熱が逃げにくくなり、冬場は通常のペアガラスより断熱効果が向上します。また、夏場も室内の明るさはほとんど変わらず遮熱性能がアップします。これまでエコガラスへの交換が難しかったマンションのロビー・エントランス、オフィスビルや店舗などでも省エネ性能の大幅な向上が可能になります。

### 「アトッチ」に最適「インナーサッシあんみつツイン」

今ある窓の内側にも一つ窓を取り付けるインナーサッシ「あんみつツイン」。

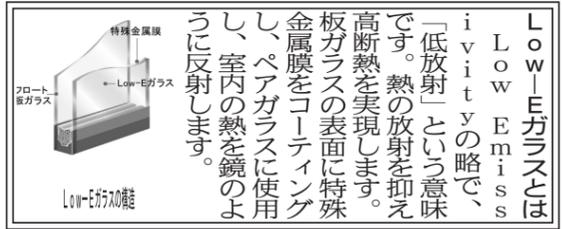
室内側に取り付けるため共有部分には当たらず、マンションにお住まいの方にはお勧めの商品です。

事前に採寸し、オーダーメイドで製作するので大掛かりな工事は発生せず、簡単に取付ができます。標準的なタイプなら1窓30分～1時間で完了します。

「あんみつツイン」は12ミリのアルゴンガス入りのLow-Eガラスを使用しているため、高い断熱効果を発揮します。夏は暑さや西日をカットし、冬は寒さを寄せ付けなくります。

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。意見・ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973  
FAX03-3667-1808



「あんみつツイン」の特長

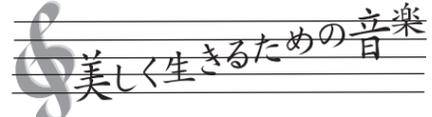
- ・あんみつツインのサッシ枠はアルミと樹脂の複合サッシ：室外側がアルミのため日焼けに強く劣化しません。
- ・室内側は樹脂のため結露の発生を防ぎます。
- ・気密性が高いレール構造
- ・クレセント付なので防犯効果も絶大
- ・※室内の暖かさを逃しません。中に組み込むガラスは目的に応じて多種類の機能ガラスから選択することができます。和室には和紙ガラス入りタイプもありますので、面倒な障子の張替えの手間もなくなります。

### 美しく生きるための音楽

#### ブラームス生誕180年

交響曲第10番、今年にはヨハネス・ブラームス(Johannes Brahms)1833年5月7日～1897年4月3日)の生誕180年です。バッハ(Bach)、ベートーヴェン(Beethoven)と共に、ドイツ音楽における「三大B」と呼ばれています。ベートーヴェンの後継者という声もあり、ブラームスの交響曲1番を「ベートーヴェンの交響曲第10番」と評したのは、現在の職業指揮者の先駆者、ハンス・フォン・ビューローです。

この曲は1878年、45歳のときに作曲されました。前年に交響曲第2番が作曲されており、彼の作曲活動に脂が乗った時期



とも言えます。ヴァイオリンの躍動感とメロディーがとも印象深いのですが、オーケストラと一体になる交響曲的なサウンドも聴き逃せません。

大学祝典序曲、彼は1879年にドレスラウ大学から名誉博士号を授与されましたが、感謝状のみを返礼としました。推薦人の一人ベルンハルト・シヨルツから、感謝のしるしをもつと示すべきだと言われました。大学当局はブラームスが作品を提供してくれたいことを望んでいたのです。そこで彼は、名誉博士号の返礼として作曲したのが「大学祝典序曲」です。ト長調による第2主題が、ラジオの大学受験ラジオ講座のテーマ曲に使われたこともあり、日本ではその部分が広く知られ、これにより、コンサートやさまざまな「恋愛症候群」の導入などに使われています。

(服部 紳一 エッセイスト・写真家)

〈お問い合わせ先〉  
(株)あけぼの通商 お客様相談室  
フリーダイヤル  
0120-296-033  
「アトッチ」・「あんみつツイン」  
製造元 AGCガラスプロダクツ

ワンランク上のインナーサッシ  
**あんみつツイン**

今ある窓も壁もそのまま、内側に「あんみつツイン」を付けるだけ

今のサッシはそのまま

マンションに最適!

アルゴンガス入り12ミリ

優れた防音効果で静かなお部屋を実現。

高断熱で <冬は暖か・夏は涼しい>

窓のいや～な結露の発生を防ぎます。

あんみつツインは、外側はアルミ構造の強度があり内側はPVC樹脂構造なので熱伝導を抑えます。優れた耐久性とヒートカット

WEBで検索! あんみつガラス 検索

お見積り・ご相談は無料!

フィルム貼りの欠点を超えた新工法!!

後付けペアガラス工法

**ATTOCH** アトッチ

既存の窓ガラスを利用して新たにガラス(Low-E)を貼り付けるだけで、高性能(断熱・遮熱)を得ることができる商品です。これまで困難だったビルの窓ガラスのペアガラス化を、短時間で行うことが可能です。ATTOCHならフィルムの貼り替えなど、手間にかかるメンテナンスも不要。簡単に断熱性、省エネ性を高め、快適な室内空間を実現します。

＜既存の窓＞ ＜ATTOCHを取付けた窓＞

夏の日射対策! 冬の断熱効果も抜群! 結露量を大幅に削減 年間を通してエコ・省エネ 室内側取り付けで足場不要!

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  
0120-296-033