

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

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373号*

2013年(平成25年)

10月5日(土)

www.mansion.co.jp/



コスモス

(キク科)

春に種を蒔く1年草で高さ1.1~2m。産地は北海道。秋に花を咲かせる。秋に花を咲かせる。秋に花を咲かせる。



マンションの花木

10月25日に竣工式 諏訪2丁目住宅建替え

建替え戸数で、全国一といわれる多摩ニュータウンの諏訪2丁目住宅建替えが10月25日に、竣工する。戸数は640戸から、1249戸へとほぼ倍増、既に4期にわたる販売は、いずれも即日完売し、注目を集めた。14階4棟、11階3棟、計7棟の高層マンション「Brillia多摩ニュータウン」に生まれ変わったが、マンションの敷地内を自由に通り抜けられるほか、オープンカフェ、クリニック、高齢者支援施設など地域へ開かれたマンションづくりが特徴だ。

2011年9月に建替え工事に着手、2年近くで竣工を迎えた。10月25日に関係者等で竣工式が行われ、11月からは入居者の引越しが始まる。

地域開放が特徴



建て替わった14階建てのC棟とセンター機能を果たす共用棟＝多摩市諏訪2丁目

オープンカフェなど地域に開放 建物、付帯施設は完成構内道路、外構工事が最終追いこみだ。64、399㎡と広い敷地は、中心の道路を挟み高低差があり、高台に14階建て4棟が建てられ、「諏訪の丘」一街区、松林などを残した低地に11階建て3棟が「諏訪の森」街区と名付けられた。諏訪の丘、とくにC棟の共用棟に、コミュニティカフェ、高齢者支援施設、保育所、クリニック、キッズルームなどセンター機能が集まった。ガラス面を強調、ホテルのラウンジのよう

なデザイン。このゾーンは、住民だけでなく地域住民にも開放される。また、マンション住民限定だが、クラインガルテン(菜園)が、50区画設けられる。家庭菜園で全体戸数の割には、区画が少なく、抽選で当たった運のいい住民は、羨ましがられそうだ。マンションはペット飼育解禁で、ペットの鎖をとき、自由に遊ばせられるドッグランも確保される。お隣のB棟1階には、コンビニなど商業施設がオープンする。

屋上に太陽光パネル、省エネにフルメニール 各棟は、ほぼ全棟、南向き、その屋上には、太陽光パネルが置かれ、電気は共用スペースの一部に使用される。一括受電が導入され、5%前後の電気代が節約されるという。共用部、専有部は、LED照明とされ、省エ

ネメニールをそろえた。駐車場は、全戸の7割分を整備、機械式駐車場は導入せず、自走式と平置きのみ。当初は計画されたが、建設コストと維持管理費がかさむことから、見送った。一部に電気自動車用の充電設備が設けられた。また、電気自動車3台のカーシェアリングも導入される。近くの商店街への買物に住民が利用できる、電動自転車も貸し出される。

一方、高低差があるため諏訪の森から、諏訪の丘への移動の便を図るため、E棟に専用エレベーターが設置された。これは住民限定だが、エレベーターの終点近くにゲストハウスが建設された。黒塗りの瀟洒な平屋づくりで、森に包まれ、住民の招く遠来の客などに歓迎されそうだ。

リーマンショックを乗り越えた建替え 諏訪2丁目住宅は、1971年、多摩ニュータウンで最初に開発された団地だが、建替え計画は22年前から動き出した。途中、デベロッパーが二転三転して難航したが、2010年3月に一括建替え決議が成立した。世帯数の92%の賛成を得た。

東京建物(株)が開発を引き受けた。2008年にリーマンショックがあったが、還元率100%は確保。京王線・小田急線永山駅から7、8分という利便性が決め手になった。建替え前は23棟、全戸3DK48・85㎡の面積ながら進めてきた、閉鎖型のマンションではな

く、地域に開かれたマンションになったのが、最大の特徴です」と話している。

一方、一般分譲住戸は684戸で、2DKと4LDK、2600万円、4700万円、最多価格帯は3400万円。購入者は30、40代が60%、地域別では、多摩市内27%、八王子8%、23区内10%、職業別では70%が会社員、夫婦など2人世帯が40%、3人世帯が35%。立地の割に低価格、駅から近い、環境がいいなどが購入の動機だった。

諏訪2丁目住宅マンション建替え組合の加藤輝雄理事長は、「22年前から建替えを目指してきたが、ようやく完成し、感無量です。諏訪団地や都営住宅等周辺の住民の協力のおかげです。高層建物に変わったが、圧迫感はそれほど感じないといってください。リーマンショックで、計画を大幅に軌道修正せざるを得なかったが、住民の団結でここまで来た。640戸のうち、9割以上が戻る、こんな建替えは前例がないでしょう。基本計画の段階から、地域の専門家、学者、住民から成る「まちづくりデザイン会議」で意見を聞きながら進めてきた、閉鎖型のマンションではな

く、地域に開かれたマンションになったのが、最大の特徴です」と話している。

票ができるようになった。★医療でのインフォームド・コンセント(説明と同意)は広く普及した★これら当事者主権、つまり当事者の判断こそ基本だという考え方は、大きく広がってきた★これと正反對なのが、国交省のマンション管理のルール

★その議論のなかに、役員難などに悩む管理組合を被後見人になぞらえて説明する場面がある★主権者である区分所有者を、判断できない人たちであるかのようにいう。さすがに異論も出されたようだが、大勢は「被後見人」視の容認派だ★適切な専門家がいるとすれば、その協力を得るのは、誰も否定しない★しかし、主人公である肝心の管理組合や区分所有者そっちのけで、何としても専門家の出番をつくらうという机上のルールづくりでは、まとまるはずがないであろう。

視滴

今夏の参院選から法律が変わって、成年被後見人も投票ができるようになった

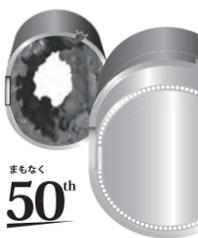
マンション関連の動き

- 第3回屋根貸しセミナー・相談会開催/神奈川県
- 平成25年度分譲マンション維持管理キャンペーンを実施/東京都
- 違法貸しルームの是正指導等の状況を公表/国土交通省

20年保証の排水管更生 / 枝管分岐部更生で マンションを元気にする会社 P・C・Gテクニカです。

品質保証 No.1 20年保証

P・C・Gは元気な会社です！ P・C・Gの排水管更生工法が愛知環境賞に続き、経済産業省中部経済産業局より新連携事業に認定されました！



東京ビッグサイト開催ジャパンホーム&ビルディングショー(10月23日~25日)に出展致します。



P-C-Gイメージキャラクター 元気配達人 パンチ佐藤

私は、元気配達人 パンチ佐藤です！

〈創業昭和39年/管更生のトップランナー〉 株式会社P・C・Gテクニカ

首都圏本部/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) 阪神/兵庫県西宮市高須町一丁目5番3-103号 工事部/神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪・福山

電話 03-3440-6401(代) FAX 03-3440-6402 http://www.pcgtxas.co.jp

新マンション事情

<70>

最近の超高層住宅はロビーが大きく、パーティールーム、図書室、会議室、展望ラウンジ、場合によっては宿泊室、プール、フィットネス室、などがあり、共用部分はいが、市内ではどの時期でも新築の超高層が最も高層であったはずだ。第1号の超高層は高層所得層が好んで購入したそうだから、僅かな期間に稼

超高層住宅の落日

新築超高層の大量建設が既存超高層を淘汰する

松本 恭治

価格の経年低下傾向は仙台市とほぼ同じである。この傾向を示す要因は以下の通りだ。

①一般のマンション以上で立地による選別がきついで、徒歩10分以上、徒歩圏でも鉄道支線またはバス便にあると不人気化する。人口減少市では鉄道幹線駅から数分以内でも同様である。②低価格化するほど管理費と中古価格のミスマッチが顕在化し、買い手を手失しやすい。それによってさらに価格低下すればミスマッチは拡大する。③修繕積立金は高くても負担感を与えるが、低ければ将来への不安感を与える。多くは据え置かれ適正金額に程遠い。④古いマンションほど、共用施設の魅力が小さい。但し新築マンションの過剰とも思える夢のような共用施設群は、

古くなるほど低価格化し、19年経過の60㎡、33階建てで300万円が出現していた。これではリポートマンションと同じである。後続の超高層住宅も酷く低価格化している。超高層以外の分譲マンション中古単価を集計しても築年数で急激に減価する。仙台市では市民が中古を信頼しておら

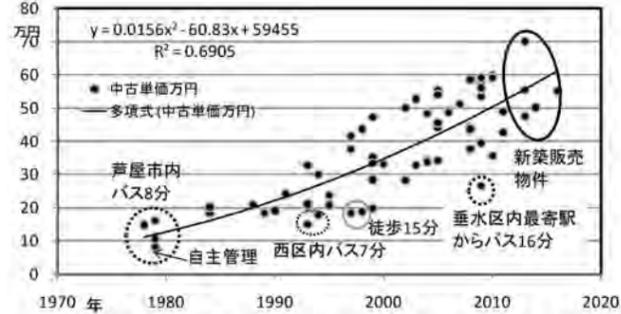


図 兵庫県内の超高層住宅の中古・新築竣工年別㎡単価(万円) N=66 データはインターネットの各種不動産情報から検索、グラフ内の1点は1超 高層を代表する。50㎡以下120㎡以上住宅を排除。複数の広告を検索した場合は平均値を採用した。検索期間は2013年8月19日～9月10日

下町アームに沸く浅草の繁華街にほど近く、隅田川沿いに建つ「フォルスコート浅草隅田公園」は、東京スカイツリーを望む絶景スポットにあり、周囲の通りは観光客が絶えない。地下1階、地上14階で全43戸、薄茶系の全面タイル貼り、その名の通り隅田川沿いに建つ人気のマンションである。平成9年(1997年)11月竣工で経年16年となる



道路正面外観

現場監督の采配により、事故も無く順調に予定通り完了した。本工事ではいくつかの改善工事を行っているが、今回の特徴として、サブエントランス廻りの改善事例を紹介する。当マンションには正面のメインエントランスとは別にエレベーター近くにサブエントランスが設けられており、階段にも近く動線のにも便利なので殆どの居住者がこれを利用している。さらに2階の自転車置場にエレベーターを使って自転車を上げ下ろしするには、このサブエントランスを利用するしかない。一方このサブエントランスの扉は窓の無い目隠しの外開きで、開く際に外の人によつて危険があった。さらに、鍵で扉を開ける際には両手が必要で、荷物や傘を持つときや自転車の出し入れには非常に不便であった。これらの改善は住民アンケートの要望でも多く、長年の懸案事項であった。種々検討の結果、「三社祭」などがあり、常時観光客が往來する中、改善されたサブエントランス

工事事例

1回目の大規模修繕における改善工事

サブエントランスを安全で便利な出入りに

昨年(平成24年)3月より調査診断を開始し、その結果を「建物調査診断結果概要報告書」にして6月に全戸に配布する。今回は色彩・テクスチャと共に非常に良好で、早々と決定することが出来、タイルの現場搬入も順調に進んだ。工事期間中は「浅草流鏑馬」や「三社祭」などがあり、常時観光客が往來する中、改善されたサブエントランス



ラックの取替えて整然となった自転車置場



改善されたサブエントランス

現場監督の采配により、事故も無く順調に予定通り完了した。本工事ではいくつかの改善工事を行っているが、今回の特徴として、サブエントランス廻りの改善事例を紹介する。当マンションには正面のメインエントランスとは別にエレベーター近くにサブエントランスが設けられており、階段にも近く動線のにも便利なので殆どの居住者がこれを利用している。さらに2階の自転車置場にエレベーターを使って自転車を上げ下ろしするには、このサブエントランスを利用するしかない。一方このサブエントランスの扉は窓の無い目隠しの外開きで、開く際に外の人によつて危険があった。さらに、鍵で扉を開ける際には両手が必要で、荷物や傘を持つときや自転車の出し入れには非常に不便であった。これらの改善は住民アンケートの要望でも多く、長年の懸案事項であった。種々検討の結果、「三社祭」などがあり、常時観光客が往來する中、改善されたサブエントランス



スカイツリーと並んだ外観

フォルスコート浅草隅田公園大規模修繕工事

<設計・監理>
マンション・ユニオン保全設計 協同組合
有限会社 柴田建築設計事務所
東京都文京区千駄木3-23-5
KMビル
TEL03-3827-3112

<施工>
株式会社 大和
城東支店
東京都墨田区横川2-8-2
TEL03-6658-5255

情報INDEX

- ★日本郵便が高齢者事業 安否確認や買物代行。(8/26読売)
- ★市営住宅の空きスペースにコイン駐車場 福岡市は空き駐車場をコインパーキングとして活用する事業を試験的に始めた。(8/28読売)
- ★避難食料、自治体0.77日分 首都圏直下型地震などで甚大な被害が予想される16都府県の備蓄食料が想定避難者1人当たり平均0.77日分にとどまることが分かる。家庭備蓄が重要に。(9/1読売)
- ★UR、医療・介護施設整備 都市再生機構(UR)が運営する100団地程度を重点団地として選定、2020年度までに高齢入居者が住み続けられる環境を整える。(9/2読売)
- ★違法部屋に判断基準 国交省は事業者が入居者を集めて同居する物件は建築基準法の「寄宿舍」とすると明示。個々の部屋については「プライバシーが確保された独立した区画」と定義。間仕切り壁を耐火性の高いものにして各部屋に窓を設けなければならない。また、違法な貸しルームはマンションでも複数見つかかり、専有部分を改修する際には理事長の承認が必要とする規定を管理規約に盛り込むように業界団体を通じて求める。(9/7朝日)
- ★世田谷区が新築マンションに保育施設義務付けへ 条例改正案の素案を発表、来年3月の施行を目指す。(9/7読売)
- ★マンション修繕、最長で7年保証 長谷工コーポレーションが外壁など共用部の不具合の保証期間を最長7年間に延長したと発表。順次他社施工物件も対象に広がる。(9/7日本経済)
- ★被災マンション残る跡地 同意5分の4でも売却難航。売却が進まない事例も目立つ。(9/13朝日)
- ★孤独死ゼロ、団地の取り組みを冊子に 松戸市・常盤平団地の活動「孤独死ゼロ作戦11年間のまとめ」を発刊。(9/15東京)
- ★8月首都圏マンション発売53%増 8年ぶり高水準。不動産経済研究所発表。(9/17日本経済)
- ★違法貸しルーム191件 国交省はマンションなどの部屋を不適切に区切って貸し出す「違法貸しルーム」が7都道府県で191件見つかったと発表。東京都は178件と突出。(9/26東京)

「福晋連だより」214号より
千葉市が管理組合と自治会を同一取り扱い
千葉市では、平成25年4月から一定要件を備えたマンション管理組合を、町内自治会と同様に取り扱うこととした。東日本震災の教訓から地域コミュニティの大切さや情報伝達の必要性が改めて認識されたため。管理組合としては、町内自治会と同様の取り扱いを受けることで、市との行政事務委託契約や地域的な会議への参加により行政情報が入手しやすくなる。要件としては、管理組合の活動に加えて地域活動を行うことについて、管理組合の総会で議決が得られ、規約に明記されていることなど(区の地域振興課が窓口)。(福岡マンション管理組合連合会)



第7回総会と懇親会開催
マンションリフォーム協同組合
同組合(略称/MR協)は、久保泰男理事長は、9月5日千代田区六番町主婦会館プラザエフにおいて、第7回通常総会並びに懇親会を開催した。同組合の懇親会はかなりユニークで、今回も芸達者の有志による歌や踊りが披露された。「イケメン美女連」による「よさこいロックソラン」では、有志12名が日頃の練習成果を披露。メンバーの最高年齢は84歳で、列席者を勇気づけた。

地震からマンションを守る
管理組合の震災対策
震災で得られた新たな教訓が内容に反映された。東日本大震災では、マンション居住者が日頃から地震に備える「自助」や、管理組合やマンション近隣住民が協力して災害対応にあたる「共助」の必要性が改めて認識されたこと、改訂版では、管理組合や各住戸の居住者がそれぞれ行う地震前の備えと、地震発生時の各住戸、管理組合の対応をまとめている。今回作成したパンフレットは、平成7年に発生した阪神・淡路大震災やその他の大地震の経験をもとに作成したパンフレットの改訂版(A4版・22ページ)。東日本大震災で得られた新たな教訓が内容に反映された。

同研究会は、2011年7月に発足。東日本大震災以降の集合住宅のあり方として、マンション住民同士の共助・互助、周辺住民との連携により、環境・社会・経済面の様々な障壁を乗り越える持続可能(サステナブル)な地域づくりを目指し、有識者や各種外部団体と連携「管理組合で取り組む防災」

防災キャンペーン

マンション管理会社の防災対策

「共助」し、集合住宅のコミュニティに重要と思われる指標の策定や、有効な実施策を研究している。これまでの研究成果として、2012年4月以降、同グループが首都圏で新規分譲したマンションで「入居あいさつ会」を実施したり、既存マンションには、コミュニティの重要性をまとめた啓発ツールを作成し、管理組合向けにコミュニティ活性化のためのイベント等の提案を行っている。

「グッドデザイン賞」を受賞した防災マニュアル
大成有楽不動産(株)は、各戸向けの「家族防災」管理組合向けの「みんな防災」二編からなる防災マニュアルを作成した。同社には、阪神淡路大震災を受けて作成された防災マニュアルがあったが、東日本大震災から得られた教訓を生かすため、社内にプロジェクトチームを設け、マニュアルの見直しに着手。各戸向けにはイラストを多用し、わかり易く、かつ見やすくなった「家族防災」を作成。さらに各戸向けに、必要性はわかっているが揃えられない防災グッズを

「自助」「共助」に必要な情報や備えを確認し、実際に災害が発生した場合、時間の経過別に個人や管理組合がどう行動するか掲載している。同社は、各管理組合がこの「防災マニュアルガイドライン」を基に防災マニュアルを作成し、かつ災害時にマニュアルが機能するには、マンション内のコミュニティづくりが重要と考えている。そのため、夏祭り等、季節毎のイベントや、普段は見ることのできないマンション共用部の視察ツアーなどを開催し、マンション住民同士の親睦

「自助」「共助」に必要な情報や備えを確認し、実際に災害が発生した場合、時間の経過別に個人や管理組合がどう行動するか掲載している。同社は、各管理組合がこの「防災マニュアルガイドライン」を基に防災マニュアルを作成し、かつ災害時にマニュアルが機能するには、マンション内のコミュニティづくりが重要と考えている。そのため、夏祭り等、季節毎のイベントや、普段は見ることのできないマンション共用部の視察ツアーなどを開催し、マンション住民同士の親睦

ぶっくがいと
「積算資料ポケット版
マンション修繕編2014」
建築工事研究会編 一般財団法人経済調査会発行

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・専有部リフォーム工事まで全てを網羅した価格情報誌。特集はバリエーションアップ改修。省エネ、防犯・防災、耐震、バリアフリーなどの施工事例を紹介。定価2800円(税込)

「グッドデザイン賞」を受賞した防災マニュアル
大成有楽不動産(株)は、各戸向けの「家族防災」管理組合向けの「みんな防災」二編からなる防災マニュアルを作成した。同社には、阪神淡路大震災を受けて作成された防災マニュアルがあったが、東日本大震災から得られた教訓を生かすため、社内にプロジェクトチームを設け、マニュアルの見直しに着手。各戸向けにはイラストを多用し、わかり易く、かつ見やすくなった「家族防災」を作成。さらに各戸向けに、必要性はわかっているが揃えられない防災グッズを

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「ショットプラスチック・エアプラスチック」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。

★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), 加エネットカ, 会管理, エタレバ, 工電気, 手サツ摺シ, 改玄関扉, and (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/

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎03・5256・1241

<各種相談会>

NPO日住協では、毎月定期的に各種相談会を開催しています。相談員は、一級建築士、弁護士などそれぞれの分野で一流の専門家です。ご利用には予約が必要です。電話でお申し込みください。

相談場所＝日住協本部4階(神田)
 会員管理組合＝無料
 一般管理組合＝5千円

・建物相談会

10月11日(金) 17時から
 マンションの修繕(維持管理)、長期修繕計画、大規模修繕の相談など

・法律相談会

10月16日(水) 17時から
 マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則についての相談

・管理組合運営相談会

10月17日(木) 17時から
 管理組合の運営。理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック

・設備相談会

10月30日(水) 17時から
 給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修についての相談

・管理委託相談会

11月13日(水) 17時から
 管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談

(NPO日住協のご案内)



- ・JR神田駅北口下車徒歩約5分(JR中央線ガード沿いに、お茶の水方向へ)
- ・地下鉄銀座線神田駅下車徒歩約3分(浅草方向の改札を出て→5番出口より地上へ)
- ・その他 地下鉄都営新宿線小川町駅下車徒歩約6分



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会
 (略称/NPO日住協)

165管理組合(約6万5千戸)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44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 製麵会館3階
 電話 03-5256-1241
 F A X 03-5256-1243
<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>

監事の役割とその限界

管理組合には、役員として理事と監事が置かれている。しかし、その監事のあり方については余り積極的な議論になっていないように思われる。多くの管理組合では、役員候補者の分担において、「監事は理事会に出席する権利はあるが、義務はない」という安易な理由で選択されるようなことも見られるようである。したがって、監事の仕事を、総会議案書に往々みら

る、「適切に処理されていることを認めます」との定型的な「監査報告書」に署名・押印するだけと思っている方も多し。



「こうした「名ばかり監事」では困るが、その一方、監事がやたらに理事会の業務執行に関する議論に口を挟み、理事と見紛う程に「活躍」する監事も最近見られるが、このように「しばりすぎ監事」とも問題である。こうした事例

合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告すること」と、「管理組合の業務の執行及び財産の状況について不正があるときは、臨時総会を招集すること」である。こうした任務のため「理事会に出席して意見を述べることができ」「権利を与えられているのである。つまり「業務の執行」等を担うのは、理事会であり、監事は理事会の活動を監視するといふのがその役割である。具体的には、理事会の活動が法・規約・総会方針等に違反・違背していないかチェックす

ることであり、それが、監事に報告することである。それ故、監事が理事会の業務の政策議論に加わり、賛否を述べるといふのは不味い。また監事は、理事会には必ずしも監事の意見に従うべき義務もない、ということに「理事会に出席して意見を述べることができ」「権利を果す存在なのである。理事長経験者として、現理事の議論に歯がゆさを感じることもあつたが、そこは我慢し、自らをアウトの意見表明者に限定するといふ忍耐も監事には必要である。」(論説委員会)

全国初「マンション管理推進例のセミナー開催報告」
 NPO日住協は、9月14日、亀戸文化センターに於いて「マンション管理とまちづくり」をテーマとしたセミナーを開催した。セミナーには条例づくりに携わった、豊島区都市整備部マンション担当課長の園田香次氏を講師



セミナー会場

に迎え、豊島区の方針やマンションの実態やマンション管理条例の概要等の説明が行われた。セミナーには管理組合関係者や、自治体職員も参加し、予定時間を超えて質疑が行われた。



無料相談の様子

9月27日から29日まで3日間、日本経済新聞社と公益社団法人インテリア産業協会が主催する「リフォーム&インテリア2013」が開催され、その中の特別企画として、NPO日住協が共催する第19回マンション管理フェア「マンション快活ライフ2013」が東



川上会長によるセミナーも開催

NPO日住協会員管理組合 理事長インタビュー
 霧が丘グリーンタウン第一住宅(横浜市、1979年入居。5階建16棟と2棟のタウンハウス、総戸数408戸)の安本理事長をインタビュー。

入居開始当時から住んでいる安本理事長は、これまで民生委員を18年間、自治会の役員を3回務めてきましたが、管理組合活動ははじめてのこと。輪番で回ってきた管理組合の役員を、体調を崩したご主人の代わり

マンションの建物 Q&A

「建物相談会」から



Q マンションのガラスをペアガラスに交換しようと思いましたが、既存のガラスには鉄線が入っています。ガラス屋さんには鉄線入りのペアガラスはガラス代が倍近くになると云われました。周りの住戸を見ると、住戸により窓ガラスに鉄線が入っているところと入っていないところがあります。又、一部の住戸では同じ住戸の窓で鉄線が入っている窓と入っていない窓があります。ガラスを取り替える際、鉄線入りのガラスにすべき窓と不要な窓にはどのような基準があるのでしょうか?

【回答者】
 NPO日住協協力技術者 一級建築士 山田 俊二

A アルミサッシのガラスに鉄線が入っている窓は、鉄線入りガラスは熱せられガラスが割れても飛散脱落せず、炎が外部に吹き出しにくいからです。以前はご相談の線入ガラスも延焼防止ガラスとして認められていたが、30年前(1983年)にその性能が期待できないといふ事

現在では網入りガラスの方が認められていません。ガラスの取替の際には隣地境界に斜めに面して、隣地境界に接近している部位や、同一敷地内の他の建物に近くにある部位では網入が必要となり、一つのマンションあるいは住戸でも網入りガラスが必要な窓と不要な窓が混在する場合があります。

又、注意が必要なのは既存のアルミサッシの単板ガラスをペアガラスに変更すると、ガラスの重量が1.5倍から2倍になり、サッシの戸車の耐荷重を超え、戸車の磨耗・破損を早めてしまう場合が有りますので、確認が必要です。

Q マンションのガラスをペアガラスに交換しようと思いましたが、既存のガラスには鉄線が入っています。ガラス屋さんには鉄線入りのペアガラスはガラス代が倍近くになると云われました。周りの住戸を見ると、住戸により窓ガラスに鉄線が入っているところと入っていないところがあります。又、一部の住戸では同じ住戸の窓で鉄線が入っている窓と入っていない窓があります。ガラスを取り替える際、鉄線入りのガラスにすべき窓と不要な窓にはどのような基準があるのでしょうか?

【回答者】
 NPO日住協協力技術者 一級建築士 山田 俊二

A アルミサッシのガラスに鉄線が入っている窓は、鉄線入りガラスは熱せられガラスが割れても飛散脱落せず、炎が外部に吹き出しにくいからです。以前はご相談の線入ガラスも延焼防止ガラスとして認められていたが、30年前(1983年)にその性能が期待できないといふ事

現在では網入りガラスの方が認められていません。ガラスの取替の際には隣地境界に斜めに面して、隣地境界に接近している部位や、同一敷地内の他の建物に近くにある部位では網入が必要となり、一つのマンションあるいは住戸でも網入りガラスが必要な窓と不要な窓が混在する場合があります。

又、注意が必要なのは既存のアルミサッシの単板ガラスをペアガラスに変更すると、ガラスの重量が1.5倍から2倍になり、サッシの戸車の耐荷重を超え、戸車の磨耗・破損を早めてしまう場合が有りますので、確認が必要です。

サッシのガラスに鉄線が入っている箇所と入っていない箇所が混在しているのは?

①道路の中心線から1階で3m以内2階以上で5m以内の範囲
 ②隣地境界線(隣地との地境)から1階で3m以内2階以上で5m以内の範囲

この範囲でガラスを取り替える際は、網入りガラスで取り替えないと違法建築物になります。同じ外壁面でも隣地境界に斜めに面して、隣地境界に接近している部位や、同一敷地内の他の建物に近くにある部位では網入が必要となり、一つのマンションあるいは住戸でも網入りガラスが必要な窓と不要な窓が混在する場合があります。

又、注意が必要なのは既存のアルミサッシの単板ガラスをペアガラスに変更すると、ガラスの重量が1.5倍から2倍になり、サッシの戸車の耐荷重を超え、戸車の磨耗・破損を早めてしまう場合が有りますので、確認が必要です。

みどりのある風景

⑦



イチョウ

室町時代から日本各地で植えられるようになり、公園やお寺にも植えられている他、公害や病虫害にも強いことから街路樹としても多く利用され、日本でも本数の多い樹種といわれています。

団地の中では広場のシンボルツリーや並木状に植えられ、特徴的な風景を作っています。

秋り、成長するとかなりの黄色く黄葉して、大地の風景を彩ります。

大木となつて陽当たりを妨げたり、強剪定による樹形が損なわれることがあります。

秋り、成長するとかなりの黄色く黄葉して、大地の風景を彩ります。大木となつて陽当たりを妨げたり、強剪定による樹形が損なわれることがあります。

わることがあるので、建物との関係や樹形に注意しながら剪定することが、イチョウの美しい樹形を楽しむコツです。

また、イチョウの葉や実には薬用効果のある成分が含まれる反面、アレルギー反応を引き起こす成分も含まれており、利用する際は十分な注意が必要です。また、イチョウの材は油分を含んでいるため水はけがよく、歪みが出にくいので、碁盤や将棋盤、カウンターの天板などに利用され、イチョウのまな板は高級品とされています。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ

秋らしくなつて来ました。朝晩の冷え込み、高い秋空、肌感じられる爽やかな風、美味しい食べ物、可憐な秋桜の花、秋に生まれた私にとって秋は、一年中で一番好きな季節です。二人の息子達も秋生まれです。

さて、東京でのオリンピックが7年後に決まりました。様々な立場の方々が居るので、当然です。でも、きっと日本



夢を見るって素晴らしい
東京オリンピックに向けて
まだチャレンジできるはず

が、世界中から日本に集まってくるので、考えただけでは嬉しくありません。昭和に行かれた東京オリンピックの時、私は幼稚園に通っていました。テレビで見

て、世界中から日本に集まってくるので、考えただけでは嬉しくありません。昭和に行かれた東京オリンピックの時、私は幼稚園に通っていました。テレビで見

ところで、あらゆる面での良い結果を招いてくれる事は間違いありません。経済効果は勿論、子供達に夢見る事、その夢を実現させるために努力する素晴らしさを教える事が出来ます。一流アスリート達

と、あらゆる面での良い結果を招いてくれる事は間違いありません。経済効果は勿論、子供達に夢見る事、その夢を実現させるために努力する素晴らしさを教える事が出来ます。一流アスリート達

と、あらゆる面での良い結果を招いてくれる事は間違いありません。経済効果は勿論、子供達に夢見る事、その夢を実現させるために努力する素晴らしさを教える事が出来ます。一流アスリート達

個人投資家・富裕層を支援する「週刊住宅プレミアライフ倶楽部」が発足



「相続の窓口」開設
住宅・不動産の専門紙を発行する(株)週刊住宅新聞社は、個人投資家・富裕層を対象とした情報発信事業「週刊住宅プレミアライフ倶楽部」を立ち上げ、10月7日に専門サイトをオープンする。

「相続の窓口」開設
登録会員向けサービスの一環として、無料相談も実施する。

無料相談の利用にあたっては、会員がサイト内に設けられた「相談シート」に記入した内容に基づき、利用可能となる。

投資家向け情報を発信
サイトでは、「週刊住宅」に掲載する不動産投資「週刊住宅」に掲載する不動産投資

団地・マンションの
公園遊具あれこれ



ネットクライム(スパイダー)

省スペースでありながら、十分に遊べる、ニュータイプのロープジャングルです。ネットのトンネルをくぐったり、外周をぐるぐる昇り降りしたり、いろいろ工夫して遊べて、キッズクライマーたちに大人気！遊びの中で自然に握力や腕力、脚力などが発達していきます。

定価729,000円(税別、送料及び工事費等別)
資料提供/日都産業(株)

お問い合わせ先
(株)週刊住宅新聞社
TEL: 03-5363-5140
FAX: 03-5363-5815
URL: http://www.shukan-jutaku.com/splc

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

急成長・高収入の企業に成長させた秘密とは?

リクルート・江副浩正から学んだ

「成長の経営哲学」

幸田昌則 著 四六判・232頁・並製・定価(本体1,500円+税)

リクルート流「人材活用術」のすべて

急成長の秘密は、社員の自由で優れた「個」の育成にあった! 「稀代の経営者」「時代の寵児」……波乱万丈の人生を送ったリクルートの創業者江副浩正氏が2013年2月急逝した。奇しくもリクルートの前身の設立から50年目の年だった。氏の遺した数々の言葉は、いまのビジネスシーンにも十分通じる普遍的なものである。それらの言葉を元に長年氏の教えを受けた直近の部下が、江副氏が考える「哲学」、江副イズムを説く。

お問い合わせ (株)週刊住宅新聞社・出版局販売部 週刊住宅 検索

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル TEL 03-5363-5820 FAX 03-5363-5825

http://www.shukan-jutaku.com/

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

団地名	最寄駅	バス徒歩	築年	間取り	面積(m ²)	価格(万円)
永山3丁目団地	京王永山	歩10分	S45	3DK	48.85	1,000
鹿島団地	京王多摩センター	歩15分	51	3DK	58.03	750
南砂8号棟団地	東陽町	歩7分	50	3DK	60.65	1,700
高幡台団地	高幡不動	歩13分	45	3LDK	66.45	950
藤の台団地	町田	歩15分	46	3DK	48.85	650
花見川住宅	八千代台	歩7分	43	3DK	47.99	450
千葉NT内野東団地	千葉NT中央	歩17分	60	3LDK	67.35	600
千葉NT内野西団地	千葉NT中央	歩9分	59	3LDK	79.56	800
稲毛海岸3丁目団地	稲毛海岸	歩11分	43	3DK	47.99	420
小金原団地	北小金	歩12分	44	3DK	48.85	450
元加治団地	元加治	歩6分	53	3DK	56.81	400
かわつる三芳野団地	鶴ヶ島	歩6分	57	3LDK	84.73	700
かわつる新鶴団地	鶴ヶ島	歩5分	59	3LDK	80.73	800
武里団地	せんげん台	歩7分	42	3DK	54.97	450
入間リバーサイド住宅	仏子	歩8分	57	3LDK	76.88	750
霧が丘グリーンタウン	青葉台	歩15分	55	3DK	54.88	1,100
六ツ川台団地	弘明寺	歩8分	43	3DK	54.23	550
天王町スカイハイツ	天王町	歩6分	51	2LDK	59.85	1,250
鷹尾第2団地	本厚木	歩25分	52	3DK	56.81	500
麻生台団地	柿生	歩15分	45	3DK	48.85	600

※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/

消費税引き上げに伴う経過措置について①

消費税の税率は、2014年4月に5%から8%へ、2015年10月には8%から10%へ段階的に引上げられる予定だ。引上げられる予定だ。

また、税率引き上げの引渡し時期が来年4月以降になるが、4月以降の引渡しは新たな税率8%が適用される。

また、税率引き上げの引渡し時期が来年4月以降になるが、4月以降の引渡しは新たな税率8%が適用される。

また、税率引き上げの引渡し時期が来年4月以降になるが、4月以降の引渡しは新たな税率8%が適用される。

住宅ローン減税は、現

き上げ時にもとられる。住宅ローン減税は、現在、毎年末の住宅ローン残高の1%が、10年間で最大200万円、所得税・住民税から控除されるが、来年4月からの消費税の引上げにあわせて税率の引上げに合わせ

集合郵便箱

地域で学んだ息子

毎年、うちの団地では夏祭りが行われていま

す。成人の男性がボランティアでテント張りや盆踊りのやぐら組みのお手伝いをするので、主人も手伝つことになり中2の息子も一緒に手伝いに行かせることにしました。

しじふ手伝いに行った息子が、荷物を運ぶとき不快です。管理組合にも話して掲示板に喫煙マナーのお願いを貼っていただきましたが効果ありません。思い切ってペランダ

喫煙は迷惑

この団地に住んで30年

以上。駅から遠い高台ですが緑が多く風通しもよく、とても気持ち良く住み続けてきました。ところが、最近、隣りに越してきた母娘が2人ともペランダで喫煙するので、我が家は喫煙者ゼロ。副流煙が度々流れ込んで

何か始めるのに年齢は関係ない

テレビでジャンパンス

ターズで水泳に出場する、99歳の女性(長岡三重子さん)取材していた。1500メートル自由型の世界記録保持者でもあるそう。その距離をゆうゆうと背泳ぎで泳ぎ切ってしまうのだから、体力と気力にはまだまだ驚かされてしまう。

保険の話

「いろは」からわかる

「いろは」からわかる「定期保険」は、契約期間中に死亡した場合、いつでも保険金が1500万円ならその金額を受取人が受け取ります。

一方「収入保障保険」は、契約期間20年の間に死亡した場合、例えば月10万円を受取人が受け取るという契約をすると、契約後間もなく死亡すれば、月10万円×12ヶ月×20年で、累計2400万円が一つのことが

「収入保障保険」について①

▷25◁

計2400万円の保険金受取りが必要なら、10年後に死亡すれば、月々の生活費や教育費等の金額分、必要な保険金額は徐々に下がっていきます。これを形にしたのが「収入保障保険」です。

「定期保険」を円で表すと、横に長い四角形で表されるのに対し、「収入保障保険」は右肩下りの三角形で表されます。

次回は「収入保障保険」の保険料と、加入する際の注意点を説明します。(AFP・TS)



10月に住生活月間

●住生活月間フォーラム 国交省は毎年10月を「住生活月間」と定め、関係団体により構成される実行委員会を中心に各種行事を実施。

今年度の合同記念式典等は富山県で開催。そのほかに「和の文化に学ぶ」伝統的な住まい方や暮らしの文化を見つめ直す「をテーマにしたフォーラム」を10月30日(水)13時半～16時、東京都文京区のすまいるホールで開催(住生活月間実行委員会主催)。基調講演は養老孟司氏。参加無料。申込先はFAX03・3291・0885、又はインターネットhttp://www.ia.or.jp 10月23日締切。

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

(財)建築保全センター 技術審査証明 第1005号 特許 第5270768号、第5313852号

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。

いずみテクノス株式会社 URL: http://www.izumitech.com.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 横浜市緑区北八潮1103-1 千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町217-6-1

■お気軽にご相談ください。 03-3393-2537 (FAX.03-3391-2424)

NEW 積算資料

ポケット版 マンション修繕編 2014

豊富な実例・データに基づく 共用部分修繕の工事単価

平成25年10月発行

創刊10周年記念号!

特集はバリューアップ改修。省エネ、防犯・防災、耐震、バリアフリーをテーマに施工事例、工事費を紹介。その他豊富な見積り実例を紹介、また収集した見積り実例をもとにした分析結果も掲載し、大規模修繕工事費の傾向の理解にお役立ていただけます。また、今号から全国自治体の助成金制度一覧を掲載。

建築工事研究会 編 ■A5判 約550頁 ■定価2,800円(本体2,667円+税)

●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・データ体験・ご購入はこちら! Bookけんせつ Plaza

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	10/25諏訪2丁目建替え竣工
2面	新マンション事情、工事事例
3面	情報INDEX、管理会社防災対策
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

築33年公団住宅を全面リフォーム 光差し込む対面式キッチンに

越中島3丁目ハイツ・Oさん宅(東京・江東区)



清潔で明るい対面式キッチン。LDにいる家族と会話をしながら水仕事ができるようになった

東京駅まで2駅という立地にある築33年の公団住宅にお住まいのOさん宅は、このほど3DK(61・29㎡)を全面リフォームした。Oさんは、17年前に今の物件を中古で購入。入居当初から間取り変更は行っておらず、設備も古くなってきていることから、そのうちにリフォームを考えた。リフォームをする大ききつかけとなったのは、管理組合が専有部の給水管工



の物件を中古で購入。入居当初から間取り変更は行っておらず、設備も古くなってきていることから、そのうちにリフォームを考えた。リフォームをする大ききつかけとなったのは、管理組合が専有部の給水管工... (text continues)

音楽を通して映画を観る

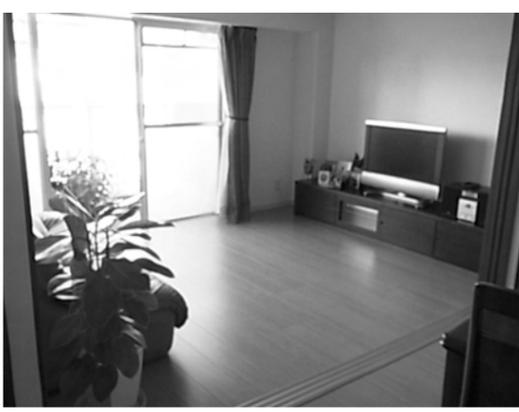
音楽がディテールやエッセンスを明確に。音楽と映画の結びつきは強く、トッキーになった時点から、なくてはならない存在になりました。テーマ音楽を聴くと、その映画のシーンが浮かび上がります。音楽は映画のディテールをより浮かび上がらせ、喜びや哀愁などの彩りを添え、ストーリーのエッセンスを効かせ、テーマを鮮明にします。

美しく生きるための音楽

音楽が対になって記憶に刻まれています。名作とテーマ音楽の数々。50年代の映画では『シェーン』の『遙かなる山の呼び声』、『誇り高き男』のテーマ、『リオ・ブラボール』の『皆殺しの歌』と『ライルと愛馬』、『OK牧場の決闘』のテーマ、『雨に歌えば』のテーマソング、『王様と私』の『シャル・ウィ・ダンス』、『戦場にかける橋』の『クワイ河マーチ』、『ベンハー』のテーマ『80日間世界一周』のテーマ、『エデンの東』のテーマ、『五つの銅貨』のテーマ、『抱擁』の『オールザウェイ』や『旅愁』の『セパテンバー・ソング』、『別働隊』の『モノリザ』等などの映画と音楽が浮かんできます。このよきな音楽で、音楽観を育てられました。読者諸氏もいくつかのシーンや音楽を思い出したのではないのでしょうか。服部 伸一 エッセイスト・写真家



玄関に隣接する書斎。壁の食い込み部分は飾り棚に



広々として圧迫感のないリビング。間仕切りの引き戸を閉めれば寝室に



車イスのスペースを確保した玄関



収納も充実。ドアの向うには大容量のクローゼット



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

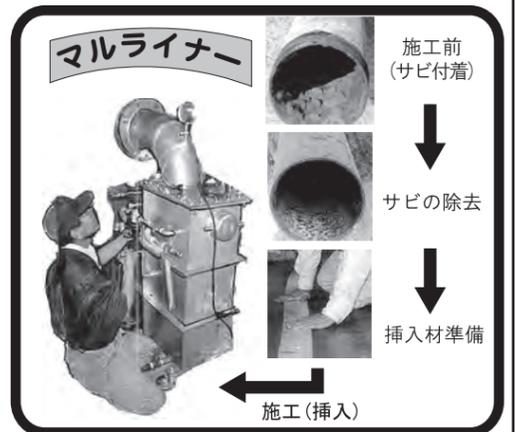
マルライナー工法

- 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