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
アメニティ Amenity
集合住宅管理新聞

▷発行所◁
アメニティ編集室
（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374号★
２０１３年（平成２５年）
11月５日（火）
www.mansion.co.jp/

個人情報への過剰反応と勘違い

保護法を理解して、組合員・居住者名簿を整え、管理の質を高めよう

保護法を理解していない対応にブーイング

田舎から、船橋市に住むご子息の団地を訪れたおばあさん。棟と部屋番号を失念。似た外観に呆然とした挙句、管理員に助けを求めました。ところが「個人情報保護の観点から教えることはできない」という結果に…。

NPO団体が、ある市と連携しセミナーを開催することになりました。DMの送付に際し、市の保有している関係組織の住所リストの提供を求めたところ、個人情報保護法（保護法）に抵触すると言われ、DMは送付できませんでした。

前述の例では、高齢者が困っている状況の解決には、名簿を管理員が確認し、一緒になって見つけるという態度と行動が必要でした。仮に、棟号をメモし、渡したとしても後で述べるとおり保護法に抵触するわけではありません。

後述の例は、組織の住所リストは個人情報ではなく、「行政が個人情報保護法を理解していない」一例です。

事故を未然に防ぐための法律

学校の先生が生徒の名簿を紛失したり、ローン会社や通販会社などによる顧客名簿の個人情報の流出や漏洩なども相次いでいます。

PTAや同窓会の名簿等を作ろうとすると、知ったか振りの人が保護法を持ち出し、その作成に反対し名簿ができないことが多発しています。実際、「保護法に則って個人情報を提出しない」との意見を耳にすることがありますが、まったくの誤解であり、保護法はあくまでも「事故を未然に防ぐための法律」なのです。

取扱事業者等は「個人情報を守る堰を高く堅牢」にする保護法に対する勘違い

自己の「個人情報」の行方に神経質になり、管理組合に組合員・居住者名簿を提出しないことにより、管理組合は名簿の不完全状態が続くといった、保護法ができて以来の問題が横たわっています。

「守るべき側」に対する法律

保護法に由来する過剰反応や勘違いには、大きく分けて2つあります。

一つは、保護法によって「守られる側」と「守るべき側」の立場の違いです。保護法は個人情報を扱う事業者等に対してその取り扱いに際し、その組織内の個人情報の保護の堰を高く、堅牢にすることを求めている「守るべき側」に対する法律であり、「守られる側」の法律ではなく、また直接的なプライバシー保護の法律でもありません。

権利と義務の関係

もう一つは、個人情報の提出には権利と義務が同時に発生するということです。例えば、通販で商品を購入する場合、買う権利がある代わりに、氏名・住所・電話番号といった個人情報を伝える義務が生じます。個人情報の取り扱いは、大抵の場合この関係になります。

管理組合においても同様で、当該マンションを所有、居住する権利を得る以上、個人情報を提出するという義務が生じます。管理の性質上、同居の家族も含まれ、賃借人も該当します。

組合員・居住者名簿は良質な管理に必須

管理組合では良質な管理を維持し、マンションをどのような姿にするかという施策や防災上等の観点から、組合員や居住者名簿を整えておくことは必須です。

マンション内の各住戸にどのような人が住んでいるのかを把握し、独居高齢者や要援護者の緊急時などの対策を立案している管理組合や、年齢構成を把握し、バリアフリー対策や幼児を守るための危険箇所の解消に役立てた埼玉県の団地管理組合があります。

取扱規定などで運用を明文化しよう

保護法を正しく理解せずに過剰反応する例があとを絶たない状況は、コミュニケーション重視の社会とは相反します。

背景には、自己の個人情報の取扱いに不安を感じていることも起因していると考えられることから、個人情報の取扱いには十分に配慮することが求められます。「管理組合個人情報取扱規定」など、運用を明文化して周知することも必要に応じて取り組むことをお勧めします。

個人情報の定義

個人情報とは、「生存する個人に関する情報で、その情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により、特定の個人を識別することができるものをいい、その情報自体によって特定の個人を識別できるもののほか、他の情報と容易に照合することができ、それによって特定の個人が識別できるものも含みます（法第2条第1項）。」

つまり、名前だけでは個人情報にあたりません。

個人情報取扱事業者は、「過去6ヶ月間のうち、一瞬でも5000人を超える個人データを事業に用いたことが在る事業者」を取扱事業者といいます。

したがって、管理組合がそれに該当することはあまりありません。

個人情報の目的

（目的）第一条

この法律は、高度情報通信社会の進展に伴い個人情報の利用が著しく拡大していることにかんがみ、個人情報の適正な取扱いに関し、基本理念及び政府による基本方針の作成その他の個人情報の保護に関する施策の基本となる事項を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、個人情報を取り扱う事業者の遵守すべき義務等を定めることにより、個人情報の有用性に配慮しつつ、個人の権利利益を保護することを目的とする。

つまり本法の対象は、個人情報を取り扱う組織に対してであり、十分に注意して取り扱いなさいということなのです。

（3面に関連記事）

マンションの花木

ホトトギス（杜鵑草）

（ユリ科）

花弁の斑点がホトトギスの胸の特徴に似ていることからこの名前が付いた。秋に咲く多年草で茎の長さは50センチ位、花はほぼ3センチの大きさである。

硯滴

『聞く力』（阿川佐和子）が今でもひきつづきベストセラーだ★インタビューの対象人物の特徴をうまく引き出す力は見事なものだ。とくに、毎回うまいくかどうかと悩む「いつも素人」の姿勢がいい★話す力があるかどうかは、聞いてみればすぐ判断できるが、聞く力はそうはいかない。自分ができるだけしゃべらず、相手の話を引き出すのが目的だ。そのため聞き役が苦手という人は多いようだ★マンション相談の仕事にとっても、相談者の質問の内容をどのように聞くかは重要だ★相談者の話が支離滅裂だとか、まとまっていないとかいって嘆く人もいる。しかし、もともとよく分からないから相談に来るわけで、聞き役が本音や要点をどう引き出すかが求められると思う★同じようでも相談内容は一つ一つ違う。心をこめてよく聞き、そのポイントをつかむ相談員でありたい。

マンション関連の動き

- 耐震改修促進法の施行期日を閣議決定／国交省
- 駐車場設置基準見直しのため意見募集／東京都
- 諏訪２丁目住宅の建替えによる新マンションが竣工

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®の排水管更生事業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！
東京ビッグサイトで開催されるエコプロダクツ（12月12日～14日）に出展致します。

私は、元気配達人 パンチ佐藤です！
〈排水管ライニングのトップランナー〉
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.pcgtexas.co.jp

新マンション事情〈71〉

土地の保有から利用へ転換したものの

行きつく先は高層高密度不良都市と郊外の衰退か

松本　恭治

表は東京都の90～95年、05～10年の2時期における人口増加率上位・下位各11位までの市区町村一覧である。バブル経済崩壊後の5年間は上位11以内の大半は多摩地区の自治体で、一方05～10年では大半が区部であった。青梅市は増加率1位であったが、現在は下から3位に位置する。20年間で都市が膨張から収縮に向かったことを示す。

バブル経済時には企業が土地を買いあさったから、都心の土地は高額過ぎて庶民は否応なく郊外に押し出された。ところが、バブル経済崩壊で企業収益が悪化し始めると、次から次と土地を手放した。結果、多くの土地がマンション用地に転換した。国と自治体は都心の土地を有効利用させるべく次々容積率緩和を実施したから、超高層マンションが林立するに至った。

土地の保有から利用を図る目的は一応達成されたが、望ましい都市像がなく、ただ高度利用を図るだけでは東京区部はいずれ高層高密度の不良都市になる恐れが強い。

小規模地主が不動産投資をするにはワンルームマンション建設が手っ取り早い。実は都心立地の分譲マンションも単身化が激しい。高額な狭小ストックでは家族人数を減らすことで、一人当たりの広さを獲得する。地価が高い地域の分譲マンションほど、単身化・小規模世帯化の傾向が強い。都心区では単身用住宅の需要が高いから、住宅規模は縮小傾向である。単身化・狭小化は負のスパイラルを形成している。そこに、超高層が大量に供給されたら平均家族人数が上がるかと期待したが、現実は意外なほど家族規模が小さい。120㎡のプランでも2LDKなど寝室数が少ない。計画上の理由から一面採光のプランが多い事、買い手に子供が少ない事等に起因している。

現地調査するとワンルームマンションだけでなく、高層・超高層マンションの郵便ボックス、各戸玄関の表札にも氏名表示が少ない。超高層では居住世帯は階ごとに隔離されるし、同一階の戸数も限定されやすい。さらに玄関ホールを出たらすぐ公道で、居住者のための外部空間が乏しい。子供がいない世帯が多いから人間関係は希薄になる。従って自治意識が希薄でマンションでは維持管理に無関心層が増えている。都心は買い物・通勤には便利だが、無縁社会になりやすい。社会的孤立者が犯罪のターゲットにされやすいが、集合住宅は孤立者の存在を潜在化させやすい。

問題は郊外にも及ぶ。超高層は狭い敷地に多くの住宅を詰め込む。それが雨後のタケノコの如く大量に供給されたら、人口停滞社会では郊外の土地は値下がりして当然だ。バブル期に庶民が焦って購入した郊外遠隔地の住宅が、20年後には買い手が乏しくなった。このまま続けばローンの支払いを終えた時点で、資産価値は限りなくゼロに近づく。超高層マンションも例外でない。

人口減少社会ではなお、立地による選別が強化され、地域格差が拡大する。それでも都市の成長をコントロールし、望ましい方向に計画を修正する発想は日本にはない。建てるのも建てないのも市場に委ねているからだ。オリンピックに向けてまたまた容積率緩和がささやかれている。儲ける業者、踊らされる庶民、建設至上主義の国・自治体の図式は当分変わらない。

（つづく）

表　東京都内の2時期別人口増加率の上位・下位各11位区市町村一覧

90-95年人口増加率%				05-10年人口増加率%			
上位11位		下位11位		上位11位		下位11位	
青梅市	9.0	台東区	-5.6	中央区	24.8	東久留米	1.1
八王子市	7.9	品川区	-5.6	豊島区	13.6	羽村市	0.9
稲城市	7.1	奥多摩町	-5.7	千代田区	12.8	武蔵野市	0.9
福生市	5.9	北区	-5.8	稲城市	10.9	清瀬市	0.8
羽村市	5.7	豊島区	-6.0	港区	10.4	渋谷区	0.6
瑞穂町	5.6	新宿区	-6.0	江東区	9.5	狛江市	0.6
小平市	5.4	中央区	-6.1	足立区	9.4	瑞穂町	-0.6
国分寺市	4.8	檜原村	-6.5	文京区	9.0	福生市	-2.1
あきる野市	4.7	渋谷区	-8.3	墨田区	7.1	青梅市	-2.1
江戸川区	4.1	港区	-8.6	新宿区	6.7	奥多摩町	-10.3
立川市	3.3	千代田区	-11.9	台東区	6.5	檜原村	-12.7
1		9		10		1	

表中最下段数字は各グループ11自治体中の区の数、母数は離島を除く53自治体。05-10年の上位・下位11位以内で網かけ部分は90-95年時点で下位・上位の各11位以内にランクされた地域。つまり逆転地域

工事事例

清新北ハイツ住宅排水管更新工事（東京・江戸川区）

付加価値を高めマンションを長持ちさせる設備改修

露出立て管をなくし水回りを広くする

［建物概要］東京都江戸川区、SRC14階建、140戸、旧日本住宅公団の分譲団地、昭和58年竣工、築29年目の排水管更新工事

設備の改修は管を更新するだけではない

改修というものは、建物が建設された当時の形態、すなわち「原形」に何かと縛られることがある。制約されないとしても原形を踏襲することで、いわば無難な道を辿ることができたりする。しかし、「原形」に拘る必要はどこにもなく、むしろ勇気を持って原形を大きく変えることが必要で、原形に囚われない発想や視点を加えると、いろいろなメリットのある改修が実現できることがある。

今回紹介する清新北ハイツ2号棟の排水管改修工事はそのような発想をもった事例であり、これからの設備改修は、「水回りの利便性を向上させつつ、ライフサイクルコストを低減させる」という視点が重要で、共用部分の改造により専有部分の使い勝手がよくなり、その結果として「マンションを長持ちさせる」のである。

狭いトイレ内の露出汚水立て管

汚水単独排水の立て管が、ただでさえ狭いトイレの中に堂々とそびえ立っている間取りをよく目にする。特に旧住宅公団が分譲した団地に多い。この汚水立て管は「排水用鋳鉄管」が使われていることが殆どで、便器単独排水ということもあり耐久性が極めて高い。恐らく、築60年以上は軽く使用できるであろう。

さて、この更新の必要がない汚水立て管はそのまま使い続けるというのが普通の考え方であるが、その近傍に雑排水管が走っていると判断が悩ましくなってくる。雑排水管は、通常、老朽化が早い配管用炭素鋼鋼管が使われているので築後30年程度で更新を余儀なくされ、このトイレ全体が工事エリアになってしまうからである。

改修前

改修後

抜管調査の結果、案の定、雑排水管は腐食が進行し耐用が限界に達していることから、雑排水管の更新工事を行う計画に着手するのであるが、その時、耐久性の高い邪魔な露出汚水立て管をどのように考えたらよいだろうか。

合理的な視点、生活者の視点

改修検討のスタート時は単純に改修の主対象物である雑排水管のみの改修を考えるのが普通であろう。しかし、人間というものは段々と理解度が進んでいくと、より理想的なものを考え始めるものである。

「ここまで大がかりな工事ですし、せっかくだからトイレの床だけでなく、壁紙や天井もキレイに貼り替えてあげた方が皆喜んでくれると思うのですが。大した面積ではないですし」「洗面所も結局は工事で汚れてしまうし、床の点検口はちょっと美観が悪くなると思います。けちって不満を言われるより洗面所の床も張り替えてしまったらそれを言ってください」と怒られながらも、次回の会合で勇ましくグレードアップ改修手法を提案する。

結果として、当初予算内で納まるのであればどうか」、という一方で「予算は限られているのだし、際限がないではないか」と現実的で最もなご意見も。

そうした検討の末、「トイレの床・壁・天井が工事によりキレイになるのに、旧態依然の汚水立て管はそのままなのですかね」という感じでついに邪魔な汚水立て管に意識が及ぶ。

ここで設計者は、「実は露出立て管を無くし、さらに便器が好きな物を選べるようになる改修方法もあります」と発言できる状況になり、「早くないこと」を条件に、住まい手が少しでも喜ぶ改修にしようということになり、まずはこれで見積を取ろうということになった。その結果、見積時期がたまたまよかったこともあり、競争原理が上手く働き、グレードアップ想定前の予算内で落ち着いたのである。（今思えば、価格高騰の現在であれば恐らく実現しなかったであろう）

更新から改修へ、費用ではなく投資へ

全ての間取りでこのような改修が可能な訳ではないが、今回の工事で汚水管を残すことなく排水管の改修が完結すれば、もう建物の耐用年数の中で排水管工事を行わなくて済むのである。これは、長期修繕計画において考えてみれば、築60年目に計画される「汚水管の更新工事／戸当たり20万円」を無くすことができ、ライフサイクルコストから見れば、最もコスト安となる改修方法なのである。さらにはトイレの内装工事の重複費用もなくなるのだ。

配管の老朽化対策工事は外装をキレイにする大規模修繕工事とは違い、居住者が工事後の効果を直接感じることが少ないのであまり喜ばれないが、このように狭いトイレが広くなり、便所のリフォームの選択肢も増え、長期的にコスト安ともなれば、室内のツライ工事に少しは挑む気になってくれるであろう。

オプション工事を企画・設計する

結果としてトイレ内のグレードアップ改修がテーマとなり、最新のタンクレス便器は勿論、今後は戸建て住宅なみに好きな便器を選択できるようになった。これでもう「公団住宅のトイレ」でなくなったのだ。さて、オプション（自費）で今まで設置することができなかった最新の便器を含め、便器を安価で新品に交換できる機会を実現していかなくてはならない。

これには、設計段階においてオプション工事の設計もしっかり設計しておくことが肝要となる。当然のことのように思うかもしれないが、マンション改修の現場では、オプションは工事会社任せになってしまっていることの方が多く、それでは競争原理が働かないのでコストメリットがなくなり、結果としてオプションの申し込みが減り、狙ったメリットが発揮できなくなり残念な結果を招く。管理組合が費用負担する工事範囲と、オプション工事との接続点を明確にすることで、自ずとオプション費用のメリットが出てくることになる。（設備設計担当：柳下雅孝）

清新北ハイツ住宅排水管更新工事

〈設計・監理〉

宮城設計一級建築士事務所

東京都渋谷区神宮前4－17－8－201

TEL03－5413－4366

有限会社 **マンションライフパートナーズ**

東京都新宿区北新宿1－4－9柏木ビル2F

TEL03－3364－2457

〈施　工〉

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

東京都港区西新橋3－11－1

TEL03－3433－0503　設備部

http://www.kenso.co.jp/

関連業界ニュース

25年度通常総会を開催
関東防水管理事業協同組合

マンションの防水工事等の事業者団体として管理組合とも関係の深い同組合は9月25日、港区・ホテルオークラにおいて平成25年度通常総会を開催。昨年度の事業・決算報告、新年度の事業計画、予算の承認決議のほか組合員表彰などを行った。

経済環境が未だ不安定な中、同組合は順調に業績を伸ばしており、対前年比114・1％の契約工事高の実績となった。組合員数150社。

東京都が個人情報保護制度説明会を開催

平成17年の個人情報保護法施行により、個人情報保護の意識も高まり、事業者の取り組みも進んだが、法の趣旨の誤解から、名簿の作成ができないなどの弊害も生まれている。そこで東京都生活文化局は、10月18日、個人情報保護制度の説明会を事業者向けと一般都民向けに行った。管理組合活動に関連する点を、要約してお伝えする。

法を守るべきは誰か

管理組合も個人情報の取扱いには配慮が必要

同法を守らなければならないのは、個人情報を「事業」の用に供し、過去6ヶ月で5000件を超える個人情報を扱う民間の事業者。

業種や営利、非営利を問わず、また法人、団体、個人も事業者に含まれるため、管理組合も対象となる。管理組合が5000件超の個人情報を扱うことはあまりないため、実際には個人情報取扱事業者に該当しないケースがほとんどである。

しかし、該当しない場合でも、同法第3条の「個人情報は（中略）適正な取扱いが図られなければならない」とする法律の「基本理念」は適用されるため、5000件に満たない個人情報の管理組合でも、その取扱いには配慮が求められる。

プライバシーポリシーの作成を

個人情報の取扱い方針を表明したのがプライバシーポリシー（個人情報の取扱い方針）である。

プライバシーポリシーは各管理組合の活動内容にあわせて作成し、居住者の目に付きやすいところに掲示するなどして周知を図り、管理組合の個人情報の取扱いに対する考え方を明示する必要がある。

プライバシーポリシー作成上の留意点

居住者名簿の作成が個人情報保護法のため作成できないという話も聞かれるが、マンション管理上必要で、かつ管理組合役員及び組合員間で扱う名簿の作成まで法は規制していない。

しかし、管理組合がどこまでの個人情報を（住所、氏名、電話番号、等の個人情報の範囲）、何のために（管理組合活動、緊急連絡等の利用目的）収集するのかプライバシーポリシーに明記し、情報取得に対する居住者の理解を求めることも必要である（その他プライバシーポリシーの留意点は別表参照）。

また、名簿を配布するとき、ある人が配布された名簿への記載を望まない場合、管理上必要な管理組合役員が使用する名簿には残しても、特別な事情がある場合などは本人の意思を尊重し、組合員に配布する名簿からは削除するという配慮も必要である。

次に、個人情報保護で問題となるのは個人情報の第三者への提供である。これは当然、本人の同意無しには行えない。

しかし、日常生活で個人情報の第三者提供の必要に迫られることもある。例えば、居住者宅を訪れたい人が部屋番号を尋ねる場合だが、このような細かいケースまで想定し、ルールを作成しておくことで、本人の同意が無くても情報提供は行える。

また、同法上災害時など本人同意がなくても第三者への提供が認められることがあることも知っておくべきだろう（別表参照）。

これらについてもプライバシーポリシーに盛り込むことが必要とされている。

災害用の要支援者名簿は自治体に問合わせを

東日本大震災以降、災害時の要支援者対策も管理組合には重要なテーマになっている。

そのような背景を受け、国は「災害対策基本法」を改正し、区市町村に、要支援者名簿の整備を義務付けている。また本人の同意を得た上で、区市町村は、要支援者名簿を「消防、警察、民生委員、社会福祉協議会、自主防災組織その他の関係者」に提供でき、現に災害が発生、または発生のおそれがある場合は、本人の同意がなくても名簿情報を提供できることになっている。管理組合が「自主防災組織」や「その他の関係者」と認められれば、自治体から情報の提供を受けられる。

総務省によれば、平成23年7月現在、要支援者名簿を作成した自治体は約9割とのことだが、要支援者名簿の作成を考える管理組合は、まず自治体に問合せを。

活用と保護のバランスを

クラス会名簿など、個人情報は人と人の交流を円滑にするツールであり、災害などの非常時には、互いに助け合うためにも重要である。

現状は、やや保護に重点が置かれるあまり（法の過剰反応）、交流を阻害している面も見受けられるため、法の趣旨をよく理解し、個人情報の活用と保護との両者のバランスを取ることが必要であると強調していた。

（別表）プライバシーポリシーの留意点

（取得する個人情報の範囲について）
●管理組合や自治会等は、名簿に掲載するための住所、氏名、緊急連絡先、生年月日など、活動に必要な個人情報の範囲を定めて、適正に個人情報を取得する
（利用目的について）
●管理組合等は、以下の目的の範囲内で個人情報を利用する
・管理組合等の活動のため
・相互の親睦等のために名簿を作成・配布するため
・会報を送付するため
・緊急連絡のため
・地域住民の相談に応じ、必要な援助を行うため　など
（第三者への提供について）
●管理組合等は、以下の場合などを除き、本人の同意を得ずに第三者に個人情報を提供しない
・人の生命、身体又は財産の保護に必要な場合
・公衆衛生・児童の健全育成に必要な場合
・国、地方公共団体に協力する場合
・その他法令に基づく細かな場合　など
（管理について）
●管理組合等は、個人情報を安全な場所に保管し、保管の必要の無くなった情報は裁断、廃棄するなど、漏えいや紛失等の事故が起きないように努める
このため、個人情報の管理担当者を定め、名簿など組合員等に配布する個人情報については、各組合員等に対し、外部の者に渡って営業活動に利用されることのないように周知する。また、個人情報を最新かつ正確な状態に保つことに努める
（連絡先の明記）
●プライバシーポリシーには、管理者等の連絡先を明記すること
例）・電話　・FAX　・メールアドレス等

情報ＩＮＤＥＸ

★**エレベーター避難の常識覆す**　東京消防庁は高齢者らに火災時の避難にエレベーターを使うよう指導する方針を決めた。（９／24朝日）

★**横浜市で大規模団地の再生を模索**　民間団体が若い世代を呼び込もうと大胆なリフォーム物件を販売。すすき野第一団地の一室で行われた内覧会では築39年48.99㎡1550万円と価格は高めだが、30歳代夫婦を中心に約100組が訪れた。（９／26読売）

★**マンション分煙、シガーバー登場**　三菱地所が大型賃貸マンションの共用部分に喫煙室「シガーバー」を設置。共同玄関やベランダなどの共用部分は禁煙。（９／26毎日）

★**防災マンション、自治体が認定**　防災力を強化したマンションに自治体がお墨付きを与える制度が広がり始めている。（９／27読売）

★**除草にヤギ４頭放し飼い**　都市再生機構(UR)が町田市の町田山崎団地で実証実験。（９／28東京）

★**マンション誰のものか・第９部地域の中で**　建設ラッシュが続くマンション、景観や再開発を巡る周囲の住民とのあつれきは絶えない。４回にわたって、マンションと地域の問題を考える。（10／１～４日本経済）

★**旧耐震基準の分譲マンション、診断・改修進まず**　日本経済新聞社の調査では、主要市区の助成制度は３分の２の自治体にあったが2012年度は２割の自治体でしか利用されていなかった。（10／７日本経済）

★**南米コロンビアで24階建てマンション崩落**　補強工事中の作業員が崩落に巻き込まれた。２人死亡、９人が行方不明。（10／15読売）

★**都がマンション駐車場の設置台数規制を緩和**　都は大型のマンション等の建設時に義務付けている駐車場の設置台数を減らす。また既存駐車場の一部を防災倉庫や駐輪場に転用することも認める。(10／16日本経済)

★**神奈川県、住宅供給公社の民営化断念を正式決定**　公社のまま存続することになった。（10／17日本経済）

★**家庭用燃料電池、マンションにも**　東京ガスとパナソニックが発売。（10／22読売）

★**老朽マンション売却、所有者「８割」に緩和**　政府は建て替えを促進するため規制を緩和。早ければ来年の通常国会で法整備をする方向で検討。（10／23読売）

ぶっくがいど

やさしい法律シリーズ「マンション管理適正化法の解説」

上妻　博明著　ネットスクール出版発行

本書はマンション管理適正化法を理解して知ってもらうことを目的とした入門書。各条文に沿って、その趣旨・意味についてわかりやすく解説。内容は平成24年８月１日現在で記述。

定価945円（税込）

集合住宅の長寿命化を計画されている
築30年以上の管理組合様に
「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。

「玄関扉徹底改修工法」は 30 年前の玄関扉を「ショットブラスト・エアーブラスト」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。「玄関扉徹底改修工法」の詳しいご説明、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。

http://www.chemi.co.jp

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

MOBILE HYBRID
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
回転噴射装置
横主管
（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。
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）

★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

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
塗料・防水材料メーカー	日本ペイント㈱	品川区南品川 4-7-16 TEL03-5479-3613 改修プロジェクト	日本で最初に創業した総合塗料メーカーです。高耐候性塗料から近年では環境に配慮した塗装システムまで幅広く対応が可能です。
	昭石化工㈱	港区台場 2-3-2 台場ﾌﾛﾝﾃｨｱﾋﾞﾙ11F TEL03-5531-7066 東京支店	PC 工法、改質アスファルト（熱、常温、トーチ）をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	田島ルーフィング㈱	千代田区岩本町 3-11-13 TEL03-5821-7721 営業１課	アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビシート等を手がける総合防水材料メーカー。集合住宅の防水改修について豊富なノウハウを持つ。
材料販売	化研マテリアル㈱	港区西新橋 2-35-6　第三松井ビル TEL03-3436-3010 リニューアル営業部	各種内外装仕上材・防水材・シーリング材等建築材販売の総合商社。首都圏に４つの物流センターを持ち、在庫を多数抱え迅速な配送も行う。
防水・塗装・大規模修繕工事（専業大手）	中外商工㈱東京支店	台東区東上野 3-14-8 TEL03-3834-6241	防水工事、塗装工事、（内外装・舗装、テニスコート）、躯体改良工事、構築物調査・診断・積算・リフォーム工事。
	南海工業㈱	世田谷区船橋 3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事迄数多くの工事経歴をもち、責任施工の出来る会社です。
	日本産業㈱	中央区月島 4-4-4 日本産業ビル内 TEL03-5547-6611（本社）	建物の劣化調査・診断をはじめ、仮設工事、内外装工事、防水工事をトータルに行っているリニューアル専門業者です。
	日本防水工業㈱	練馬区富士見台 4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp	建物の外装工事、防水工事全般。
	渡辺物産㈱	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、塗装工事、防水工事等総合的に改修工事を行っています。首都圏を７営業所で網羅する。
	㈱久野建装	小平市仲町 206-14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116（代） ミヨヤ　イイイロ	建物の調査診断から、下地補修（シーリング・防水・エポキシ樹脂注入）、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	建装工業㈱	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事。 一般建築、各種塗装工事。 各種止水、改修工事。
	Safety & Quality ㈱サカクラ	（本社）横浜市磯子区岡村7-35-16 TEL045-753-5000（代） （東京支店）港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事事業〕 経営理念、「最良の施工は最大の信用をあつめ最高の営業につながる」 ＜創業 70 周年を迎えました＞
	三和建装㈱	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一歩前に進む事で感動を与えられる様な施工とサービスを提供する所存です。
	シンヨー㈱	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001・14001 に裏づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」「環境に優しいリニューアル」で快適性と機能性を追及し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。
	㈱ソエジマ	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装。 リフリート工法他総合改修工事。
	ヤマギシリフォーム工業㈱	（本社）品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 http://www.ymgs.co.jp/	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンＣＲシステム工法・マスチック工法。
	㈱ヨコソー	本社／横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 /TEL03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて 100 年。私達は経験と実績を生かし、より良い品質をご提供する工事のプロフェッショナル集団です。
給・排水管設備	いずみテクノス㈱	杉並区荻窪 4-32-5 TEL03-3393-2537　営業部 http://www.izumilining.co.jp	㈱小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で斯界席巻中！

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水管設備（赤水対策他）	ＮＰＣパイプライニング協会	千代田区内神田 2-6-6 第２柴田ビル３階 TEL03-3525-4244 FAX03-3254-7742	給水管更生工事のパイオニアとしてきめ細かな技術をもち、10 年の施工実績により耐久性が証明されているこの業界をリードしている協会です。
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最良な工法を考えご提供致します。
	京浜管鉄工業㈱	新宿区若葉 1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	建装工業㈱ マンションリニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506　設備部 FAX03-3433-0535	集合住宅の大規模改修工事全般及び給排水設備改修工事、特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を担っています。
	タマガワ㈱	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail：mail@ruscut.com	創業 110 年！　給水管電気防食のパイオニア『ラスカット工法』。審査証明取得の確立された技術でマンションの給水管を建替えまで延命！
	日本設備工業㈱	千代田区大手町 1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail:info-web@nihonsetsubi.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！当社は「技術審査証明」取得の給排水管更生技術「ＮＴ工法シリーズ」「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	東京ガスグループ トーセツ㈱	港区芝 4-9-4 芝浜ビル TEL03-5445-2822 FAX03-5445-2813 http://www.tg-tosetz.co.jp	『ＤＲＥＡＭ工法』は、日本で初めて雑排水管更生技術として技術審査証明を取得。11 年を経過し２万住戸を超える工事実績。
	日本滌化化学㈱	（本社）港区虎ノ門 3-2-2　30 森ビル TEL03-3459-0051 （テクニカルセンター）港区芝 5-26-30 専売ビル 東京都　4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分析。マンション・団地の飲料水は、半年に一度はチェックしましょう。専門のスタッフが、採水に伺います。
	日本水理㈱	中央区新川 1-2-8 第５山京ビル TEL03-3523-0611（代） FAX03-3523-3100 東京本社営業部	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	㈱P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtexas.co.jp	２０年保証の排水管ライニング！ 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「ＦＲＰ耐震ライニング」
	㈱マルナカ	（本社）平塚市四之宮7-1-27 TEL0463-79-6161（代） FAX0463-79-6160	二つの特許と技術審査取得。既設管に新しいパイプを作るマルライナー工法は 10 年以上の実績。浴室排水トラップは業界初の日本工業規格適合。
ステンレス加工メーカー	ジャパン・エンヂニアリング㈱	文京区本駒込 2-27-15JES ビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだにやさしいステンレス管と耐震性に効果的で省エネルギー対応のハウジング継手を組み合わせた配管システムです。
管理会社	日本高層管財㈱	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
エレベーター	SECエレベーター㈱	台東区台東 3-18-3　SEC ビル TEL03-3833-1171　営業部	高技術・低料金・24 時間体制による万全な保守管理をモットーにあらゆるメーカーのエレベーターを扱うサービス専門会社です。
電気工事	㈱電設工業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841（代） FAX03-3904-8599	電気・空調・弱電設備の設計・施工及容量増設・照明器具取替・コンセント増設等の改修工事他電気設備のすべてを扱う技術専門会社です。
サッシ手摺	三協立山㈱ 三協アルミ社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0382 ＳＴＥＲ部	ビルディングドクターの資格を有しサッシ・玄関ドア・手摺等のリフォームの設計から施工までのトータルシステムメーカー
玄関扉改修	（株）ケミテック 「玄関扉徹底改修工法」	横浜市旭区上川井町 2202-1 TEL045-921-2828 http://www.chemi.co.jp	古くなった玄関扉の改修方法でお悩みの管理組合様に「玄関扉徹底改修工法」をご提案いたします。詳しくは HP を是非ご覧下さい。
窓（結露）	㈱あけぼの通商 関東営業所	八王子市谷野町 814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	独自の高断熱ペアガラス「あんみつガラス」を開発！　窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など環境にも優しい快適な暮らしをご提案します。

〈お問い合せ〉

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自由にご利用下さい。

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★

全管連65回代表者会議開く

全管連の第65回代表者会議が、10月21日、江東区・亀戸文化センターで開かれた。

北海道から鹿児島までの全国18地区から、39名の代表らが参加、活発な論議が行われた。今回は、会員数の多い一部の管理組合団体が40万円余もの年会費を負担するなど、一部に偏重した会費構成を正すため年会費の改定を提案、可決された。

また、活動方針案では、従来からのマンション再生法の実現に向けての方針のほか、退潮傾向にある会員数の増大を図る組織拡大を目指すため、管理低下をきたしている管理組合への支援、加盟団体の地域活動への支援、未組織の地域への働きかけなどを提案、可決された。また、日住協もすでに実施しているが、管理組合への相談員等の派遣を実施している加盟団体との連絡会を設け、情報交換を図ることも承認された。

小澤さん、理事長29年を語る会開く

日住協神奈川県支部主催

神奈川県支部ニュース「魁」に「理事長29年」を第1号から連載している同支部役員・小澤忠二さんの連載が30回を迎えたのを記念して10月18日、横浜市のかながわ労働プラザで、「小澤忠二さん、理事長29年を語る会」が開かれた。

管理組合理事、アメニティ、本紙「新マンション事情」を長期連載している松本恭治さん、元ザ・ニューキー編集長の長谷田一平さんら21名が参加した。

小澤氏

小澤さんが理事長を務めた大正団地のスライドを紹介しながら、29年の団地の変遷を1時間余にわたって語った。「団地は工夫次第でいくらでも改良できる。団地内だけでなく、街づくりにも目を配ばり、地域とともによくなることが肝心」と長年培った知見を披露した。語る会のあと、近くの居酒屋に席を移し、参加者で、懇親会。参加者全員で、連載60回に向け頑張って、と激励した。

魁には、10月号から連載31回がスタートしている。

設計コンサルタントへの期待

論談

◇ヒアリングは真剣勝負の場

NPO日住協は、大規模修繕工事等の際は設計監理方式を勧めている。多額な費用を使う工事において、監理と施工を分けることで、より透明性を担保できる。

設計監理方式においては、設計コンサルタント（以下設計コンサル）の資質が問われる。ヒアリングの際、参加施工会社にテストを出す設計コンサルがいると聞く。ヒアリングは、一社につきせいぜい1時間以内という短時間のなかで、的確な質問を単刀直入に投げかけ、その会社や現場代理人の工事に対する考え方、態度、技術力や提案力などを訊き出して判断するものであり真剣勝負の場である。

質疑を応酬することで管理組合と施工会社の双方の気持ちを明らかにし、疎通させる機会でもある。そういう場に、テストはそぐわない。しかもその内容と現場代理人が必要とする知識・技能はあまり関係がないと思える。発注者と施工者は基本的には対等な立場であり、設計コンサルが上位にあるような勘違いを内在しているように感じる。

◇管理組合のための設計コンサルタントを考えよう

設計コンサルは、発注者の利益確保が前提であるとは言え、発注者である管理組合が理不尽、過剰要求をしている場合には、それを正し、筋を通すアドバイスをすべき立場にもある。そのために設計コンサルと施工会社はしっかりとしたコミュニケーションが求められる。

実際に工事に入ると経験豊富な現場代理人は、設計コンサルよりも現場を熟知している。改修工事は工事が始まってから、設計にない問題が出てくるのが普通である。そういうことも含め、管理組合と施工会社をうまくつなぐ役割を設計コンサルが担うことを求められ、それも含めて設計監理方式のよさといえる。しかし実態は、現場代理人におんぶに抱っこの設計コンサルもいる。

管理組合、社会資本としてのマンションのために、設計コンサルの奮起を促したい。管理組合も、設計コンサルの選定には十分に留意することが必要である。（論説委員会）

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ☎03・5256・1241

マンション管理会社問題セミナー（パート2）

管理会社に関する様々な問題にお答えします。

日　時　11月10日（日）14時半〜16時半
会　場　船橋勤労市民センター（第１講習室）ＪＲ船橋駅徒歩５分
内　容
　講義「管理委託契約のチェックポイントと管理会社との付き合い方」
　久保泰男氏（マンション管理会社経営）
　質疑・討論・相談
参加費　無料
主　催　ＮＰＯ日住協千葉県支部

大規模修繕工事見学会

外壁塗装・屋上防水・玄関扉交換など大規模修繕工事の見学を通して建物および諸施設の良好な維持管理の知識を深めます。

日　時　12月21日（土）10時〜12時
場　所　稲毛高浜北住宅（千葉市美浜区高浜4-10-31）
　ＪＲ稲毛海岸駅徒歩８分
参加費　無料
定　員　40名（予約制）
共　催　千葉市マンション管理組合協議会、ＮＰＯ日住協千葉県支部、㈳千葉県マンション管理士会
後　援　千葉市

各種相談会

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

- **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
- **建物相談会**
  11月15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**
  11月20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**
  11月21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**
  12月11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

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　製麺会館３階
電　話　03－5256－1241
ＦＡＸ　03－5256－1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

マンションの法律 Q&A

「法律相談会」から

リゾートマンションの定住使用を禁止したい 管理規約を変更できるか？

Q

リゾートマンションの管理規約を変更して、定住使用を禁止したいのですが、反対している区分所有者が一名います。総会の特別決議で管理規約を変更すれば問題ないでしょうか？

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士　内藤　太郎

A

区分所有法31条1項は、管理規約の変更について定めています。そこには、規約の変更が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼすときは、その承諾を得なければならない、と規定されています。

この「特別の影響を及ぼす」とは、規約の設定、変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合を指すとされています（最高裁平成10年10月30日判決）。

リゾートマンションは、通常、余暇を楽しむための施設として作られており、定住使用は、本来予定されていないものが多いかと思います。ほとんどの居室が保養目的等のために一時的かつ不定期的に使用されている場合は、一部の居室のみが定住等のために継続使用されると、管理費用等の負担に不均衡が生ずるおそれもあります。

類似の事例で、第一審の判決（横浜地方裁判所小田原支部平成21年3月31日判決）は、反対している区分所有者自身が住んでいるわけではなくその親族が住んでいるにすぎないことや、購入時に定住使用が禁止され得ることが予想可能だったことなどを理由として、定住を禁止する規約変更をしても、特別の影響を及ぼさないとして、反対者の承諾を不要としました。

しかし、控訴審の判決（東京高等裁判所平成21年9月24日判決）は、「所有者がその所有物を本来の用法に従って使用収益することは所有権の本質的内容であるから、（定住使用を原則禁止する）管理規約は、本件居室所有権の本質的内容に制約を加えるものと認めることができ、この規定を定めなければ他の居室所有者の権利が著しく害されることが避けられないなどの特段の事情がない限り、受忍限度を超える不利益を与えるものと認めることができる」として、「特別の影響を及ぼす」ことを認め、反対者の承諾がない限り、反対者との関係で規約は無効であるとしました。

控訴審は、第三者に居室を使用収益させることも居室所有権の本質的内容をなすと言及し、管理費用等の負担の不均衡についても、管理費用等の負担割合について合理的な定めをすることにより、一時的かつ不定期的にのみ使用する者の不利益を解消することが可能であるとしました。

第一審が、その事案の具体的事情を総合的に判断して結論を導き出しているのに対し、控訴審は、「所有者がその所有物を本来の用法に従って使用収益することは所有権の本質的内容である」という命題を重視して判断していると思われます。

以上のように、反対者の承諾が必要となる可能性が高いので、注意して下さい。

「銀座」で「茨城」の魅力発信中！

茨城マルシェ

東京メトロ有楽町線銀座一丁目駅3番出口を出てすぐのところに、茨城県のアンテナショップ「茨城マルシェ」が昨年11月にオープンした。

「マルシェ」とはフランス語で「市場」の意味で、店内は茨城の特産品や工芸品を扱うショップと茨城産の農産物を使った料理が味わえるレストランが併設されている。

「うまいもん」たくさんのショップ

ショップの一番人気は茨城県が全国の生産量の90％を占める「干しいも」。次は県内各地で生産されている「納豆」が人気。なかでも納豆を舟の形の経木で包んだ県北の「舟納豆」が人気だ。

県内の納豆を集めたコーナー

また、産地直送の新鮮野菜も売られている。この野菜、とても「銀座」とは思えない安さから、銀座周辺で働く人たちや、銀座に住んでいる人にも人気があるという。

新鮮野菜がたくさん

「納豆バー」で納豆三昧

レストランでは、ランチすべてに付くサラダバーと「納豆バー」が人気。「納豆バー」は小鉢に入った小粒納豆とひきわり納豆を、レストラン特製の5種類のタレで味わえる。

夜にはこれからの季節、県北の「奥久慈シャモ」と「あんこう」鍋を、茨城の地酒・地ビールとあわせていただくコースがお勧めとのことだ。

イベントも定期的に開催

現在「茨城マルシェ」では週末、県北地域の旬の味を楽しむ「KENPOKU食LIVE」を実施中。

老舗の蕎麦店も使用する「常陸秋そば」の新そばを使ったそば打ちや、「あんこう」の吊るし切りの実演が行われる。もちろん実演後には試食もできる。

このような季節の旬の食材を味わうイベントを定期的に行っている。

＜アクセス＞
ＪＲ有楽町駅　徒歩３分／東京メトロ銀座一丁目駅　徒歩１分
＜お問合せ先＞
「茨城マルシェ」
電話　０３―５５２４―０８１８／ＨＰ　ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｉｂａｒａｋｉｍａｒｃｈｅ．ｃｏｍ

11月実演ライブ日程

常陸秋そば そば打ち実演ライブ	あんこう 吊るし切り実演ライブ
11/9(土)12:00～・15:00～	11/10(日)15:00～
11/10(日)12:00～	11/16(土)12:00～・15:00～
11/17(日)15:00～	11/17(日)12:00～

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ

早朝の外気の冷たさに身も引き締まるような季節になりました。早起きが日毎に辛くなってきます。でも、色鮮やかなセーターを着たり、コートやパーカーを羽織ったり、その日の気分で、お洒落を楽しめる頃となりました。道行く人の服装が気になる今頃です。

マンションで暮らして25年目余りですが、ゴミ集積場にゴミ出しに行く時、気を抜いた服装で階下へ行くことに抵抗があります。

玄関を出たら、パブリックな空間なので、起きたままの服装だったり、スウェットの上下で出て行ったりが出来ません。皆様方はどうしているのでしょうか。

主人が、生きていた頃は、早朝に出勤する彼の役割りでした。バス停へ向かう途中に集積場がありましたから。朝起きると、燃える物、燃えない物、資源ゴミを確認して仕分けしてまとめて持って行ってくれたので、後から出勤する私は、ゆっくり着替えをして、お化粧をする余裕がありました。

ありがたかったなあと思います。忙しい朝のゴミの仕分けは寒い朝は特に大変だったと思います。マンションを購入してからの習慣だったので、当然のように思っていました。

そんな訳で、しばらくは大変でした。以前よりは、30分早く起きて息子のお弁当を作る前に、お化粧をして、着替えをして…、日常生活の中でどれだけ主人に負担をかけていたか反省の日々です。

それでも、膝の抜けた毛玉が付いてそうなスウェットで、バタバタとゴミ出しには行きたくありません。誰にも会わないかも知れないけれど、会うかも知れない。玄関から外へ出て5階から階下へエレベーターで降りる訳ですから何があるか分かりません。そのまま出掛けても恥ずかしくない服装で外へ出るというのが、私の危機管理でしょうか。

私が、50歳を過ぎたから、強く思うようになったのか、どんな時も、適度な緊張感を持っていたい。その一つが身だしなみです。

忙しい朝のゴミ出しも
身なりを整えて
いつも適度な緊張感を！

地域の環境を守ろう

文教地区に巨大トラックターミナル建設計画見直しを！

寄稿　福山通運による環境破壊から住民を守る会

マンションに垂れ幕

越中島3丁目ハイツ（江東区）がある周辺には、小・中学校、高校、東京海洋大学、芝浦工業大学他に幼稚園、保育園、障害者施設があり、区は食糧倉庫跡地に大学を誘致している都内でも大変珍しい文教地区です。ここに福山通運㈱が高さ43メートル（マンション14階程の高さ）、広さは国立競技場がすっぽり入る、まるで要塞のような巨大トラックターミナルを建設しようとしています。

トラックの出入り口は、多くの児童生徒の通学路にあたり、登校時間とトラック出動ピークとが重なります。しかも子供らが通る交差点側にフィルターなしの排気口を設ける予定です。このため学校関係者はもちろん住民らも深く憂慮しています。また同社に隣接する越中島3丁目ハイツの1号棟の低層階は1日中日が当たらなくなり空も見えなくなり通風も悪化します。

同社の現状施設の騒音問題においては、区から頻繁に注意を受けているにもかかわらず改善することなく、30年以上にわたり住民を苦しませ続けてきました。

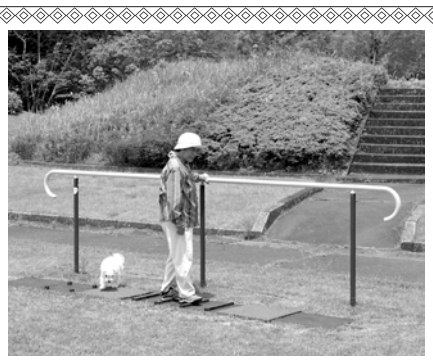
近隣の住民に対して環境被害を及ぼさないよう配慮することはもちろん、再開発の際は、緑地化や児童公園を造るなど地域に貢献するのが大切な勤めとなっております。しかし、福山通運は、法律違反はしていないと計画通りに進めようとしています。

住民側は、これに対し説明会など厳しく抗議していますが、紛争処理会社が出てくるのみで、経営責任のある会長、社長、その他取締役などは一切顔を出さない不誠実な態度をとり続けています。

このような企業を野放しすると、住民の安心、安全が脅かされることになります。私たち「守る会」では、福山通運に対して企業としての社会的責任を追及し規模縮小など計画変更を要求しているところです。そして行政側にも、条例の見直しなどを呼びかけております。

皆さまの応援をよろしくお願いします。

団地・マンションの公園遊具あれこれ 32



● 足つぼウォーク ●

歩くことは、まさに健康への第一歩。毎日の歩く運動にバリエーションをプラス。突起の付いた面を歩くことによって、自分の体重で足裏のツボを刺激する器具です。さまざまな突起がいろいろな角度から足のツボを刺激します。ゆっくり、しっかり歩くのが基本ですが、その場で足踏みしたりするのも効果的です。手すりを設けているので安心して歩くことができます。

定価273,000円（税別、送料及び工事費等別）
資料提供／日都産業㈱

～ 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

NEW

平成25年10月発刊

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 検索

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（㎡）	価格（万円）
立川柏町住宅	玉川上水	歩4分	S46	3DK	46.27	650
百草団地	高幡不動	バ7分	45	3DK	50.31	500
西原グリーンハイツ	田無	バ4分	55	3LDK	74.49	1,750
パークヒルズ宇津木台	日野	歩12分	H01	3LDK	78.88	1,200
国立富士見台	谷保	歩6分	S40	3DK	45.38	1,300
みつわ台団地	みつわ台	歩2分	51	3DK	56.81	400
芝山団地	飯山満	歩10分	52	3DK	48.99	400
習志野台団地	北習志野	歩6分	44	3LDK	60.78	650
幸町東住宅	西千葉	歩12分	45	3DK	48.85	400
小室ハイランド住宅	小室	歩10分	54	3DK	54.38	420
狭山台団地	狭山市	バ10分	50	3DK	48.93	380
南大和団地	成増	バ10分	45	3DK	48.93	500
武里団地	せんげん台	歩7分	42	3DK	49.58	520
つつじ野団地	狭山市	バ7分	56	3LDK	76.85	700
諏訪原団地	成増	バ7分	41	3DK	45.43	600
大正団地	戸塚	バ15分	44	3DK	46.27	550
宮向団地	片倉町	歩18分	46	3DK	48.85	550
左近山団地	二俣川	バ10分	44	3DK	46.27	400
辻堂団地	辻堂	歩18分	39	3DK	48.87	850
港南台めじろ	港南台	歩14分	49	3DK	48.99	1,200

※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/

消費税率引き上げに伴う経過措置②
すまい給付金制度について

消費税率引上げによる住宅取得者の負担を軽減するため、収入に応じて給付金を給付する制度。

制度の実施期間は平成26年度4月から平成29年12月まで。平成29年12月までに引き渡され、入居が完了した住宅が対象となる。

給付金の対象者は、登記上の持分を所有するとともに、その住宅に居住する、収入が一定以下の住宅取得者。収入の目安は、8％引き上げ時が510万円以下、10％引き上げ時が775万円以下。住宅ローンを利用しない場合は、年齢が50歳以上で収入の目安が650万円以下となる。

給付額は、収入（都道府県民税の所得割額）に応じて10万円、20万円、30万円で、その額に持分割合（建物の登記事項証明書で確認）を掛けた額が給付額になる。

なお、住宅に入居することが要件のため、頭金を別居の親が用意し、親が頭金分の持分を保有している場合、その分は給付の対象にならない。

住宅ローンを利用する場合は、住宅の要件があり、床面積が50㎡以上で、瑕疵担保保険加入、住宅性能表示制度の利用など、検査により品質が確認された住宅が対象。

集合郵便箱

偽装問題にうんざり

「おい、何やってるんだよ」「えっ、だって、どこの産地かちゃんと見ないと…」「そんなのどうだっていいよ、早くしろよ」

スーパーの生鮮食品の売場で若いカップルのやりとりである。どこの産地か気にして選んでいる人は多い。テレビでは偽装問題のニュースが絶えない。中国産のお米やウナギを日本産だと偽り、海老の種類を偽り、次から次と問題が出てくる。

私は、野菜はなるべく無農薬のものを買うようにしているが、こんなに偽装があると、それも本当に無農薬かどうかあやしく思えてくる。「私がつくりました」という写真までウソっぽく思えてくる。でも表示を信じて買っている。偽装問題のことでは正直に一生懸命、生産している人達にも迷惑がかかる。生産の意欲が欠いてしまわないかと心配だ。

（千葉・智美40歳）

タバコと柔軟剤のニオイに悩む

先月号の集合郵便箱で「ベランダでの喫煙は迷惑」の記事を読んで、我が家でも隣りのタバコのニオイと衣類のキツイ柔軟剤のニオイに悩まされています。顔を合わせますから文句を言ったことはありませんが、我が家のベランダにタバコの吸殻が投げ捨てられていた事もありました（火は消えていましたが…）。吸う間隔をはかってみると15分おきぐらいの時もあり、たびたび窓を閉め、反対側の部屋に逃げていました。夏は特に暑いし大変でした。

どなたかいい知恵をお持ちでしたら教えていただけないでしょうか。よろしくお願いします。

（東京・和恵）

「ベランダでの喫煙は迷惑」に同感！

私も隣りの家のタバコの煙には、非常に不快な思いをしています。朝は鳥のさえずりを聞いて起き、夕方は虫の音に秋を感じる自然豊かな高台にある我が家（団地）。

ところが、朝5時、朝の新鮮な空気を吸おうと窓を開けると、隣りは寝起きの一服。夜10時、ひんやりとした風を入れようと窓を開けると、隣りは寝る前に一服…。

ライフサイクルがばっちり合っているだけに、すごく腹が立ちます。喫煙者は、煙を自分の家の外に出さないで欲しいです。吸ったら吐くな！と言いたいです。煙の流れる先の事まで考えてないなんて、無責任だと思います。窓を閉め切って、空気清浄機の前で吸ったらいかがですか？

（埼玉・樹里35歳主婦）

お互いを思いやれる住まいに

うちのマンションでは3年前に規約を改正して、共用部分を禁煙にしました。公園やエントランスにある灰皿は撤去されました。ベランダも禁煙です。主人はベランダで喫煙するホタル族でした。今では台所の換気扇の前で吸っています。だんだん喫煙者にとって、自宅でも社会でも肩身が狭くなっているようです。私としては主人には禁煙して欲しいと願っていますが、喫煙者には喫煙者の言い分があるのでしょう。なかなか止められないようです。

ベランダで喫煙する方は、マナーの悪い人ばかりではなく、隣りの窓が閉まっているか、洗濯物が干してないかなど、気をつかって喫煙する人もちろんいます。分煙化が今後ますます進みそうですし、マンション内でも喫煙ルームをつくってもらいたいです。マナーを守って、お互いを思いやれる住まいづくりができないものでしょうか。

（千葉・和子50歳パート）

【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、㈱東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

「いろは」からわかる 保険の話

「収入保障保険」について②

▷26◁

前回は、「収入保障保険」の説明をしました。

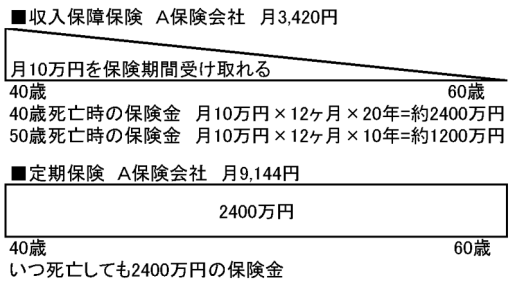
おさらいすると被保険者が死亡すると、保険期間中遺族が毎月数十万円を受け取れるという保険です。図は、40歳男性が保険期間20年の間に死亡し、月10万円を遺族が受け取る場合を表しています。

この内容である保険会社の保険料を試算したところ、月3420円でした。一方、「定期保険」は、同条件で、受け取り額が「収入保障保険」の保証開始時の2400万円にすると、月9144円でした。

いつでも同じ金額が受け取れる保険と、金額が少なくなる保険で保険料が違うのは当然ですが、1年無事に過ごせばその分の生活費や教育費は下がります。それを形にした「収入保障保険」は合理的な保険です。

しかし注意点が。教育費のピークは大学進学直前です。その時期に死亡すれば、保険金が足りないケースも。そのため大学進学まで考えるなら、「収入保障保険」は保険期間を長めにしたほうが良いでしょう。

次回は健康保険の話です。（AFP・TS）



＜マンション管理セミナー＞

住宅瑕疵担保責任保険法人の「株式会社住宅あんしん保証」と学識者・弁護士等による「マンション実務法学会」が大規模修繕工事等をテーマとして管理組合向けセミナーを開催

日　時　11月16日（土）13時半～15時半
場　所　㈱住宅あんしん保証　本社会議室
（東京都中央区京橋1-6-1三井住友海上テプコビル６階）
地下鉄「京橋」駅歩１分

講演内容
第一部　「管理費等滞納問題への対応」
（柳楽　晃秀　弁護士）
第二部　「長期修繕計画の策定にあたって」
（西田秀次　一級建築士）
第三部　「マンションにおけるリスクと必要な保証制度」
（渋谷貴博　㈱住宅あんしん保証）
個別相談会
参加費　無料　定員30人
（申込み）ＦＡＸ・メールで下記へ
ＦＡＸ０３－３５６２－８０３１
E-mail：toia87@j-anshin.co.jp
㈱住宅あんしん保証
ＴＥＬ０３－３５６２－８１２２
http://www.j-anshin.co.jp/

＜プロジェクトアシアス第10回研修セミナー＞

平成21年10月に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の確保等に関する法律」により住宅の瑕疵担保責任保険を取扱う保険法人の商品が用意されるようになり、マンションの大規模修繕工事において普及の動きが出ています。

通常では、アフターサービスの性能保証事項を契約時に定めて請負契約を締結することが一般的ですが、そのリスクを回避するため、保険制度を活用して発注者への安心度を高める効果や問題課題を検証します。

研修テーマ：「大規模修繕工事の瑕疵担保責任保険を知る」
日　時　11月13日（水）18時15分～20時15分
会　場　中野サンプラザ７階（研修室10）ＪＲ、地下鉄「中野」駅徒歩１分
参加費　5000円
講　師　佐伯紀男＋鈴木哲夫
定　員　70名
主　催　プロジェクトアシアス
後　援　東京建物診断協同組合
申込み　ＦＡＸ　またはメール
ＦＡＸ：０３－３２０３－１５０３
E-mail :s-arc@tsaa.jp
ＴＥＬ　０３－３２０４－１５３０

新座住宅管理組合法人 ２０１４年度植栽管理会社募集

所在地　新座市新座３－３－12
業務内容
２０１４年度植栽管理作業等
工事場所
新座市新座３丁目１街区～３街区
住宅共有地　85,307.6㎡
作業内容　①芝生地の芝刈作業　②生垣樹、中高・低木、玉物・寄植花木の剪定作業　③樹木の病害虫防除作業
提出書類　①会社案内②経歴書③設計図書作成並びに工事管理（監理）の経歴書④前２期の決算報告書⑤会社謄本⑥係員となる者の資格および経歴書（国資格　造園施工管理技士一級二級、国検定　造園技能士１級２級３級、樹木医）等記入
提出方法　郵送、宅配便（不明な点はＦＡＸにて連絡のこと）
提出期限　11月11日正午必着
提出先　〒３５２－０００６
新座市新座３－３－12
新座住宅管理組合法人
問合せ　全て、ファックスにて11月７日13時まで受付
ＦＡＸ　０４８－４７８－４８６５

２０１３年(平成２５年)
11月５日（火）　☆第３７４号☆

☆「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。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面

１面　個人情報保護法の勘違い
２面　新マンション事情、工事事例
３面　情報INDEX、保護法説明会から
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

美しく生きるための音楽　43

やなせたかし

アンパンマン♪

１９９８年放送開始した「それゆけ！アンパンマン」は、国内のみならず海外でもヒットしています。アンパンマンは正義の味方です。バイキン星からやって来たバイキンマンからのイタズラにあうのですが、アンパンマンは決して手荒な事はせず、むしろやさしくいたわるように対します。アンパンマンのそのような正義は、作者の戦争体験からきていると言います。「本当の正義の味方は、まず飢えている人を救うことからはじめなければならない」と作者は語っていました。アンパンマンはお腹の空いた子どもたちに自らの顔をちぎって分け与え、自分自身も傷つくのです。声高に叫ぶ正義とは異なる価値観と言えます。

手のひらを太陽に♪

「それゆけ！アンパンマン」のマーチが耳に残っています。元気よく前に向かって進むイメージがあります。もうひとつ筆者が好きなのは、彼が作詞をした「手のひらを太陽に」です。この歌は生きていくことの賛歌ですが、「僕らはみんな生きている～真っ赤に流れる僕の血潮」という詩の真の意味は、「偽善の正義ではない生き方を、みんなできるんだよ」「血の通った、相手を思いやることのできる正義を貫きませんか」とのメッセージであり、「アンパンマン」と「手のひらを太陽に」には芯の部分で繋がっているのではないかと気づきました。それらの作者、やなせたかしさんは多くのキャラクターと新しい正義の価値観を残し、10月13日94歳で天国に旅立ちました。

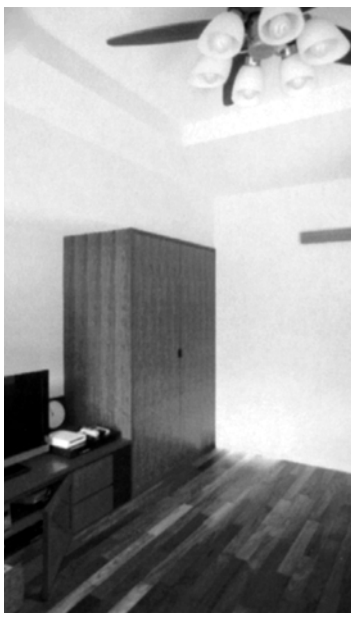
（服部　伸一　エッセイスト・写真家）

築37年の旧公団分譲マンション

若夫婦が自分たちの理想の住まいを実現

部屋数重視から空間の豊かさを重視

広々としたワンルーム空間を創出するため、食堂と和室間にあった壁を取り払った。コンクリート梁は目立たないように内法を揃えている



最上階なので、天井懐の余裕部分に、天井扇を取り付けた。ダクトスペース下は収納スペースとしてロッカーを造作

京都市にある築37年の旧公団分譲マンションで若夫婦がゆとりある豊かな現代的な住まいにリフォームした事例を紹介。

施主は現在、夫婦2人で、小分けした部屋は生活スタイルに合っていないため、ゆとりあるワンルーム空間と、自然素材が豊富で居心地の良い空間にすることが望みだった。

そこで、広々としたＬＤＫにするため、隣室の和室をつなげ、床は無垢の花梨とし、家具・建具・クロス・塗料も自然素材を中心に仕上げて快適な空間をつくった。また、無理のない美しいワンルールとするため、ＬＤＫは既存の構造梁に合わせてリビング、ダイニングとのエリア分けを行うことで空間に一体感を持たせた。収納には入念に設計された家具を造作。

また最上階であったため天井懐の余裕を生かし、天井扇を取り付け、冷暖房の効率も上げた。

こうして部屋数重視だった住まいから、空間の豊かさを重視した住まい手中心のスタイルの部屋に仕上がった。

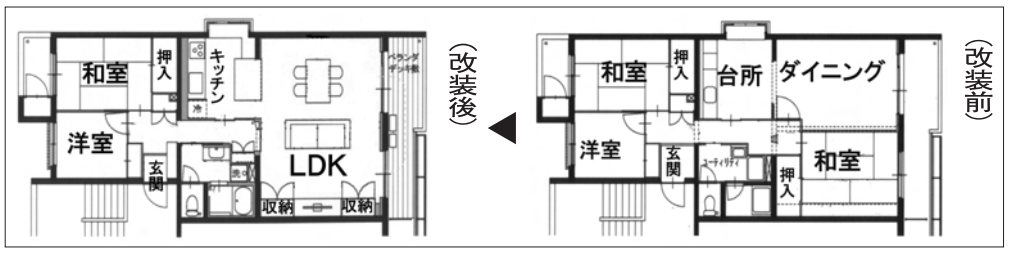
◇

施工期間70日間
総工事床面積72・38㎡
総工事費７９０万円
設計会社　一級建築士事務所ネストデザイン
施工会社　大森工務店

（この作品は、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第29回住まいのコンクール」において、構造的にも設備的にも制約が多い公団の壁式分譲住宅を、現代的なゆとりある豊かな住まいに大変身させた力作と評価され、優秀賞を受賞した）

大型対面カウンターは食器・調理器・日用品まで十分な収納力

キッチンの大型対面カウンターから見たリビングダイニング。構造梁に従ってＬＤＫのエリア分けをした



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、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。
ＴＥＬ０３－３６６６－１９７３
ＦＡＸ０３－３６６７－１８０８

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/

未来を創造する
個人投資家・富裕層向け支援サイト

S.P.L.C
Premium Life Club
サイト管理者
㈱週刊住宅新聞社

週刊住宅プレミアライフ倶楽部とは・・・

潤いのある生活。満ち足りた時間。価値ある人生。
それが週刊住宅新聞社が提案するプレミアライフ倶楽部です。
資産運用・資産形成、相続対策、不動産投資などすべてのニーズにお応えします。

事業内容
・不動産投資関連情報のご提供
・相続の窓口開設（相談は無料）
・国内や海外の不動産投資セミナー、ツアー のご案内

会員特典
・不動産投資情報を無料提供
・セミナー受講料の割引、無料招待
・不動産相続相談無料サービスの提供
・週刊住宅新聞社発行書籍の割引

週刊住宅プレミアライフ倶楽部をオープン！ 登録は無料です。

登録会員募集中
週刊住宅プレミアライフ倶楽部　検索
http://www.shukan-jutaku.com/splc

お問合せは… 週刊住宅プレミアライフ倶楽部　〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル　TEL:03-5363-5140　FAX:03-5363-5815