

管理組合が創る快適情報紙

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

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375号*

2013年(平成25年)

12月5日(木)

www.mansion.co.jp/



カキ(柿)

カキノキ科の落葉高木

古くから日本の文化に深く関わってきた柿。実が赤くなると医者顔が青くなる、との句もある。今年は豊作で、葉がすべて落ちた木に何百もの実がついているものもある。



竣工した外断熱の外壁 多摩市鶴牧で

日住協では、11月9日、本所理事など12名で、エリート鶴牧4・5住宅管理組合の総CO₂改修工事を視察した。常光奎吾大規模修繕委員会副委員長長案内、2時間余、団地内を見た。最後の5工区を残し、ほぼ完了していたが、特徴あるデザインの中層住宅、タウンハウスなど旧公団住宅の傑作といわれる住宅の外断熱など省エネ化は、マンション改修の新しい在り方を示すものとなりそうだ。

総額で11億円余の多摩ニュータウンのエステート鶴牧4・5住宅(築31年、旧公団分譲、29棟、356戸)の省CO₂改修工事が、来年1月の竣工に向け、大詰めだ。外断熱、耐震改修など第3回目の大規模修繕で、国交省から4億円の補助金も受けた。全国でも例のないマンションの大型改修で、各方面から注目を集めている。

同住宅管理組合などによると、平成23年11月に大規模修繕実行委員会が発足、屋根の全面改修、鉄部補修などを中心とする大規模修繕計画を検討した。外断熱は当初視野になかったが、国交省の24年度の「住宅・建築物省CO₂先導事業」の公募に、管理組合と施工の

進められ、外壁・屋根の外断熱改修、樹脂製サッシの内窓設置、共用部照明のLED化、耐震改修などが進められている。同住宅は、5階建ての中層住宅、3階建てのタウンハウス、メゾネットタイプなどタイプの異なる住宅からなっており、工程の組み合わせも複雑に

壁の外断熱工事は、厚さ50ミリのポリスチレンフォームを貼り、断熱ボードやモルタル層などを重ね、CO₂を遮断する工法だ。空調の室外機につながる樹脂パイプ部分は、いったん外して、断熱材を貼る作業となる。屋根にも既存の断熱材の

既存サッシに複層ガラス(スペイシア)をはめ込む住戸も3割ほど。効果はほぼ同様だが、ガラスの重みで、サッシの開閉工事を視察した。常光奎吾大規模修繕委員会副委員長長案内、2時間余、団地内を見た。最後の5工区を残し、ほぼ完了していたが、特徴あるデザインの中層住宅、タウンハウスなど旧公団住宅の傑作といわれる住宅の外断熱など省エネ化は、マンション改修の新しい在り方を示すものとなりそうだ。



外断熱工事を進めるエステート鶴牧4・5住宅=多摩市鶴牧で

開口部も二重化外断熱は、開口部の断熱化がカギとなる。面積の大きいベランダのサッシは、内側に樹脂製のサッシを設ける二重窓を基本とした。防音効果も大きかった。オプションで、開口部も二重化

「採決はしこりが残る」というのが理由だが、一任すればその方がよほどしこりを残すのではなからうか★確かに、単純な手続き問題や論議するまでもないささいな内容なら、だれかに一任するのも悪いことではない★しかし、その団体の死命を決定するような基本問題、重要問題ほど「一任」によって決着するケースが出やすい風土があるように思う。民主主義の成熟度合いが問われるのではないか★テレビの政治ニュースを見ながら考え

外断熱など省CO₂改修に11億円余 国交省から4億円の補助金

多摩ニュータウン鶴牧4・5住宅

総CO₂改修の目玉でもある一括受電の導入は、未定だ。既存マンションでの導入は、全戸の賛成がないと、導入ができない。既存マンションへの導入を阻む壁だが、解決策はない。長谷工リフォームでは、外断熱工事などが竣工してから、住民に諮る予定だ。いきなり全戸ではなく、工区別に合意をとる方法もあるのでは、と検討している。

視滴

会合で意見が対立して議論が白熱する。最後はどうするか★意見が出尽くせば採決となる。一票でも多い方に決着がつくのが民主主義の常識だ★ところがわが国では、肝心のところで採決を避け、「議長一任」「責任者一任」にするという「習慣」がひろく存在する★管理組合理事会でも、けっこう同様の例があるのではないか★

マンション関連の動き

- 都特定緊急輸送道路沿道マンションの耐震診断実施率67.3%に一般社団法人マンション管理業協会
- 機械式立体駐車場の法整備も含めた安全対策の検討開始/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。

おかげさまで「排水管ライニング」と言えば「P・C・G」と言われるまでになりました。

私は、元気配達人 パンチ佐藤です！

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

株式会社 P・C・Gテクニカ

新 マンション事情

〈72〉

ヨーロッパの都市は建築物の軒線が揃っていて街路が美しい。外壁は階高も揃え、窓辺には鉢植えの花が置かれ、街並みに美を加えている。倉庫も学校も、アパートも、ホテルも同じ表情を持たせて、街並みの一体感を強調する。もしこの中にガラス張りでも高さも隣のビルと異なる計画が出されたら、景観破壊となるから建築許可は通常下りない。高すぎても低すぎても許可されない。街区ごとに地区詳細計画があり、それに従って建築しなければならぬ。地区は一体的だから、建物の外壁の手入れを怠っていたら、近所迷惑となる。小さな町村でも、建物の景観規制が多い。1戸建て2戸建て程度でも、屋根・外壁の色、材質が決めている場合が多い。外壁の色は白が何%以上とか、外壁面は凹凸があつて光と影が生まなければならないとかである。各地域で調達し易い建築材料、気候風土で作られる規則、景観は違つが、日本ほど建築自由な国はヨーロッパにはない。

都市空間は誰のものか 建築自由では景観の保護も創造も出来ない

松本 恭治

さて、その日本だが、昔ほどに行つても統一した景観があつた。ところが近代建築技術の発展は、気候風土、伝統、地元建材を無視した建築が可能になった。レンガ造り返した状態である。自己主張の強い建物の集合はむしろ醜態に近い。ところで景観保護運動は全国にいくつもあり、伝統的街並み保護運動では成果を上げている。ところが、マンション建設反対運動が多い市街地では、美観論争は多少分が波障害、眺望などは実害が予想されるが、美の基準は立場で異なっている。超高層の設計者・入居者から見れば建物は裏表がなく、どこから見ても端正で大きく美しく目立ちたいと思つている。周りの低中高層建物が醜態だからそれに合わせる義務はないと考える。これまでに美しい街並み基準を作つたかを問われると、多くの場合誇りが持てる景観の保護はそれが無い。従つて景観論争は単に異なる美意識の対立になる。実質の

石造は耐震上禁止されて、己主張の強い建物の集合はむしろ醜態に近い。ところで景観保護運動は全国にいくつもあり、伝統的街並み保護運動では成果を上げている。ところが、マンション建設反対運動が多い市街地では、美観論争は多少分が波障害、眺望などは実害が予想されるが、美の基準は立場で異なっている。超高層の設計者・入居者から見れば建物は裏表がなく、どこから見ても端正で大きく美しく目立ちたいと思つている。周りの低中高層建物が醜態だからそれに合わせる義務はないと考える。これまでに美しい街並み基準を作つたかを問われると、多くの場合誇りが持てる景観の保護はそれが無い。従つて景観論争は単に異なる美意識の対立になる。実質の



写真は、板状東西方向に約170メートルの長い間が無く、後ろの住宅は冬に巨大壁と向き合う。マンという事例(西東京市)。

千葉ニュータウンの都心一番近い北総線西白井駅から十分程にある大山口住宅は、旧日本住宅公団が昭和55・56年に分譲した団地である。全体には緑が多く、築後30数年間に樹木が豊かに成長し、夏には緑の陰影を形づくり、秋には黄金色の紅葉を見せ、居住者に豊かな安らぎを与えている。これら自然の豊富な環境の中、3街区にまたがる659戸・33棟の居住棟からなる団地の2回目の大規模修繕工事は、昨年の9月に着手して本年6月に完了した。

大規模修繕工事は、10月からの調査診断・長期修繕計画の策定に始まる。その後、台所系排水管補修工事の設計監理を経て、今回の大規模修繕工事の終了まで、ほぼ4年間になる。この間、管理組合の委員会と毎月1

回の打ち合わせを綿密に行いながら作業を進めてきた。大規模修繕工事は、33棟の居住棟と管理棟・給水棟を4つの工区に分け、それぞれ2カ月程工程をずらして施工している。これは足場仮設材を次の工区へ転用するため、同程度の規模の建物へ転用出来るよう工区分けしたものである。1つの工区内では3棟同時に着手し、足場仮設が終了する1週間後、次の3棟に着手する、

工事事例 大山口住宅(千葉県白井市)

適切な工区分けで進める 団地の大規模修繕工事



塗膜が剥がれたバルコニースラブ見付面



足場から検査中の管理組合委員



階段室床仕上げのビニールシート貼り

4社にヒアリングする事としたのは、提示金額だけではなく内容的にも優劣の差が少なくこれ以上は絞りきれなかったからであった。さらに検討中であつた屋上防水などを追加して再見積りの上、現場監督予定者を中心に施工や安全面・居住者対応等について詳細なヒアリングの結果、最終的にフジビルサービス(株)を選定し、7月末開催の臨時総会にて承認を得た。

◆4工区に分け合理的作業を推進し、施工内容は苦勞する面も多かった。既存の外壁塗装において塗膜付着力が大きく不足し、高圧洗浄の仕様を変更してケレンを主体としなければならぬ住棟が見つかり、チェック・対策・組合との協議などに

今回のような大きな団地の大規模修繕工事が順調に終了できたのは、管理組合の委員会をはじめ理事者と多くの居住者のご協力の賜物と感謝する次第です。

◆多様な住居で施工に苦勞 居住棟は階段室型の壁構造で、1棟を除いた全てが5階建てであるが、他の団地と比較してタイプ・種類が多い。RC造が4タイプ8種類、PC造が3タイプ9種類となつており、施工的には苦勞する面も多かった。既

今回の工事で最も目立って良くなったとの評判は、階段室の床仕上げである。コンクリートのヒビや破損・発錆鉄筋の露出などと共に著しい汚れや水溜まりが多く美観を損ねていたが、これを階段用のビニールシート貼りとし、端部は塗膜防水を施した。1階エントランス部分はタイル貼りとし、グレードアップを図った。

今回の工事で最も目立って良くなったとの評判は、階段室の床仕上げである。コンクリートのヒビや破損・発錆鉄筋の露出などと共に著しい汚れや水溜まりが多く美観を損ねていたが、これを階段用のビニールシート貼りとし、端部は塗膜防水を施した。1階エントランス部分はタイル貼りとし、グレードアップを図った。

忙殺される時期もあつたが、管理組合側の適切な協力も有り、概ね順調に出来たと思われる。◆慎重に進めた色彩計画 前回の大規模修繕において一部批判されていた色彩については、慎重に進める事とした。事前に管理組合と種々10案を作成・検討し、ツートンカラーの2案にした上で、居住者へのアンケートに配慮して、街区毎に分けて決定した。

今回の工事で最も目立って良くなったとの評判は、階段室の床仕上げである。コンクリートのヒビや破損・発錆鉄筋の露出などと共に著しい汚れや水溜まりが多く美観を損ねていたが、これを階段用のビニールシート貼りとし、端部は塗膜防水を施した。1階エントランス部分はタイル貼りとし、グレードアップを図った。

今回の工事で最も目立って良くなったとの評判は、階段室の床仕上げである。コンクリートのヒビや破損・発錆鉄筋の露出などと共に著しい汚れや水溜まりが多く美観を損ねていたが、これを階段用のビニールシート貼りとし、端部は塗膜防水を施した。1階エントランス部分はタイル貼りとし、グレードアップを図った。

大山口住宅大規模修繕工事

〈設計・監理〉
マンション・ユニオン保全設計(協)
担当：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



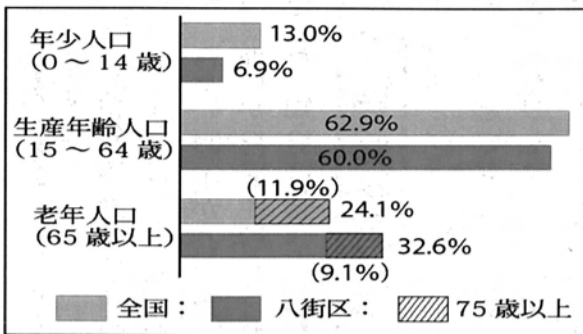
足場がとれて綺麗に完成した南面外観

〈施工〉
前田建設工業(株)グループ
フジビルサービス株式会社
東京都中央区日本橋茅場町3-1-11
日本橋ピアザビル
TEL03-3639-7600

情報INDEX

- ★高齢化進む団地、子育て親子応援NPO「ちば地域再生リサーチ」が千葉市高洲地区で空き店舗を活用し多世代交流空間の試み。(10/23朝日)
- ★都市再生機構、関大、京都・八幡市が高齢化団地再生で提携 八幡市は大規模な男山団地の他、府営住宅、民間住宅などがあり、3月時点で同市の人口の3分の1近い2万1400人が住む。(10/24日本経済)
- ★多摩ニュータウンで分譲集合住宅初の建替え 旧諏訪2丁目住宅の竣工式が新マンション「Brillia多摩ニュータウン」で行われた。(10/26東京)
- ★高層マンション住民、規模生かし、行政・企業動かす 東京・有明のタワーマンション計5棟の管理組合が集まって、街づくりを声あげ、有明と東京駅を結ぶ都バスを増便させた。(10/29日本経済)
- ★団地の高齢者、見守ります 首都圏で事業相次ぐ。民間企業がIT(情報技術)を活用した健康づくりや一人暮らしの「見守り」などのサービスを提供。(11/1日本経済)
- ★立体駐車場に新安全基準を 国土省は新たな安全基準の導入について議論する有識者検討会を設置。関係法令の改正なども視野に来年3月までに新基準をまとめる。(11/7読売)
- ★首都圏で広がる移動スーパー 首都圏の郊外を中心に増えている。家事代行など生活関連サービスと組み合わせ動きも盛ん。(11/7日本経済)
- ★韓国・高層マンションにヘリ激突 ソウル市に建つ38階建て高層マンションの24階付近にヘリコプターが激突。乗員2人死亡、周辺階の外壁やガラス窓は破損したが、住民に死傷者はいない。同日は朝から濃霧だった。(11/16毎日)
- ★高島平団地に情報発信と憩いの空間 同団地の「玄関口」に「DANmachi I(ダンマチ)」誕生。建物を通り抜けるコンコースを改修した場所で団地全体の活性化を目指している。(11/18東京)
- ★今どきマンション用立体駐車場 三菱重工は車両が出入りする状況を学習して格納場所を自動で判断するシステムを開発。JFEエンジニアリングはリフトや台座の形状を工夫して高速で入出庫できる駐車場を完成。(11/18日本経済)

八街区の人口実態調査を行った。総戸数688戸(人口約1440人)の内、調査回収戸数538戸(回収率81.5%)。調査の結果、同団地では全国に比べ年少人口が少なく、別表の通り高齢化率は全国を大



（八街区の人口実態調査）
1号より）
居住者の人口実態調査
（高齢化が気になる各々の管理組合の参考に同団地の事例を掲載させていただきます。昭和49年旧日本住宅公団分譲、5階建688戸、埼玉県三郷市）
八街区では本年1月に入居者の人口実態調査を行った。総戸数688戸(人口約1440人)の内、調査回収戸数538戸(回収率81.5%)。調査の結果、同団地では全国に比べ年少人口が少なく、別表の通り高齢化率は全国を大



きく上回った。要介護者は146世帯、内訳は65歳以上の一人暮らしが103世帯、70歳以上のみの世帯が45世帯。
60歳代は男172人、女203人。70歳代は男131人、女103人。80歳以上は男16人、女29人。
現在、福祉厚生部会で「支え合いマップ」の作成を行っており、今後も皆で支え合いながら暮らせる街をめざしている。(みさと第一住宅)

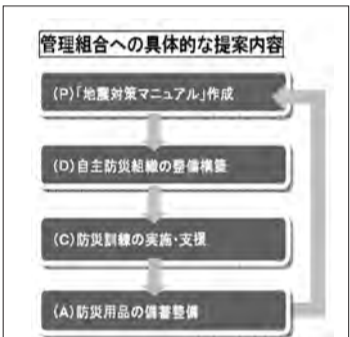
防災キャンペーン マンション管理会社の防災対策



ホームページ上に防災マニュアルを公開
総合ハウジングサービス(株)は、防災マニュアルマンション防災の教科書「(家庭用)「管理組合用」を作成した。

同社では、社内向けの防災マニュアルは既に作成していたが、受託管理するマンション居住者や管理組合向けの防災マニュアルを作成するのは今回が初めて。
また、マニュアルを各戸に配布することはせず、同社のホームページ上からPDFファイルをダウンロードできるようにしている。

この狙いについて同社は、「いざ家の中でマニュアルを見ようと思っても、保管場所がわからなかったりしてなかなか見つからないもの。そこで、ホームページ上に常にマニュアルを掲載しておきたい」とも



特に、災害時には「共助」が重要なことか
飲料水を定期宅配するウォーターサービスは、今年5月に販売を開始した。

「防災検定」で防災知識をチェック
災害用備蓄食料品「サイバルフーズ」などの販売を行う(株)セイエントライズは、防災に関する知識を学べるWebサイト「なます教授の防災検定」を開発した。サイトでは「感染症」「風水害」「震災」に関するそれぞれ30問の問題が用意され、全分野で24問以上正解すると、「マキ」

また、マニュアルを各戸に配布することはせず、同社のホームページ上からPDFファイルをダウンロードできるようにしている。この狙いについて同社は、「いざ家の中でマニュアルを見ようと思っても、保管場所がわからなかったりしてなかなか見つからないもの。そこで、ホームページ上に常にマニュアルを掲載しておきたい」とも

また、マニュアルを各戸に配布することはせず、同社のホームページ上からPDFファイルをダウンロードできるようにしている。この狙いについて同社は、「いざ家の中でマニュアルを見ようと思っても、保管場所がわからなかったりしてなかなか見つからないもの。そこで、ホームページ上に常にマニュアルを掲載しておきたい」とも

また、マニュアルを各戸に配布することはせず、同社のホームページ上からPDFファイルをダウンロードできるようにしている。この狙いについて同社は、「いざ家の中でマニュアルを見ようと思っても、保管場所がわからなかったりしてなかなか見つからないもの。そこで、ホームページ上に常にマニュアルを掲載しておきたい」とも

ぶっくがいと

すぐに役立つ トラブル解決から修繕まで
マンション管理組合のための法律と実務運営マニュアル

梅原ゆかり監修 三修社発行
本書はマンション管理組合を運営するにあたって知っておくべき法律知識から、運営上の注意点を、管理のノウハウまでを解説。トラブルになりそうな事例についてはQ&A形式で説明。管理組合をどう運営したらよいかがよくわかる一冊。定価1890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。「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。



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>

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。

人・街・未来へ 住宅設備機器総合会社 (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 志木あもーる横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町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★



●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

申込み・問合せ ☎03・5256・1241

NPO日住協の事例研究セミナー

川口サマリヤマンションの 排水管改修工事

10年余の困難な課題に取り組んだ事例

給水管・排水管は、体で言えば血管に例えられる重要なマンションのインフラです。川口サマリヤマンション管理組合では、排水管に関する課題が10余年前からあり、その解決に腐心をしていました。この度、その解決に向けた工事を実施、無事終了することができました。

工事は既に2013年11月に完了してはいますが、工事に至る経緯・準備プロセス、工事着手以降の話題等(専有部分の取り組みも含めて)、困難な取り組みについて関係者に語っていただきます。同管理組合は、1975年竣工で建物は築38年、長寿命化と快適な居住性の確保を旨とした運営をしており、そのような背景を含めての事例研究の場とさせていただきます。みなさまのご参加を、心からお待ち申し上げます。

日時 2014年3月1日(土) 13時半～16時半
会場 川口総合文化センター(川口リリア)11階 大会議室
交通 京浜東北線「川口駅」下車。西口より徒歩1分
参加費 会員500円 一般1500円
定員 50名 先着順

(プログラム)

※内容は変更されることもあります

- ①川口サマリヤマンション管理組合の概要
川口サマリヤマンション管理組合 理事長 永井 忠昭氏
- ②過去のズサンな排水管工事の来歴
川口サマリヤマンション管理組合 副理事長 藤川 佐恵子氏
- ③給・排水管設備更新工事着手までの歩み
川口サマリヤマンション管理組合 理事長 永井 忠昭氏
- ④設計の基本コンセプトと工事の概要
(株)スペース・ユニオン 代表取締役 藤木 亮介氏

主催 NPO日住協埼玉県支部
協力 川口サマリヤマンション管理組合、(株)スペース・ユニオン、京浜管鉄工業(株)
後援 埼玉県、川口市、埼玉県マンション居住支援ネットワーク



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

マンションの再生 「2戸1住宅化の改修」で 研究成果を発表

NPO日住協研究所

マンション再生の具体策の一環として、専有面積狭小団地における「2戸1住宅化の改修」についての研究を進めていたNPO日住協マンション管理総合研究所ではこのほど研究成果を報告書にまとめ、シリーズⅡとして「戸境壁開口方式による2住戸の一体的利用・導入ガイド」を刊行した。



特に昭和40年代前半に旧日本住宅公団により建築分譲された郊外型大規模団地の多くが専有面積から国土交通省・国土技術政策総合研究所住宅研

究部住環境計画研究室との共同研究により進め、扉設置に伴う標準施工仕様の確保、2戸1住宅化のメリット、2戸1住宅化による2住戸の一体的利用・導入ガイド」を刊行し、該当する会員

団地内、コミュニケーション活性化を

マンション、団地の住民同士のコミュニケーションをどう活性化するか、容易なようでもずかしい。一つの試みとして、厚木市の高尾第2住宅管理組合(250戸)で、10月13日、「わが街区、次にめざすもの」のテーマで、初めてシンポジウムを開いた。管理組合主催のシンポジウムは、珍しいが、集会所に、20余名が参加、5組のパネラーが、意見を述べた。

団地ができて38年、3回の心の論議に限定され、自由に

管理組合の総会は、議題中の前で、改まったことを発言

ベトナムでいとも会っているの



先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

12月20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

12月25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

12月19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

12月20日(金)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

ものが言えない。日ごろためていること、こんなことが実現できたらという思いをしゃべった。

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

先陣のBさんは、駐車場問題を取り上げ、内部と外部駐車場の利用に大きな差がある、内部集約のため、棟間のスペースを工夫して、1台でも2台でも内部をふやし

マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



先の台風26号通過時、団地の住戸数戸で雨漏りが発生しました。雨漏りの発生は5階建の4階以下に多く見られました。大規模修繕終了後であったので、修繕をした施工会社に点検を依頼したところ、屋根防水外壁・外壁目地やサッシ周囲のシールに異常は無く、アルミサッシ本体から漏水したものであろうとのことでした。サッシから入った雨水が内装仕上げ壁と躯体の間を流れて下階に漏ったもので、そのサッシが戸建て住宅用サッシやジャロジーサッシの箇所であるとの説明でした。戸建て住宅用サッシとはどのようなサッシで、又そのサッシやジャロジーサッシは雨漏りしやすいのでしょうか?

【回答者】 NPO日住協協力技術者 建築士 山田 俊一

他の団地でも同様な事例が散見されています。管理組合で戸建て住宅用サッシを既存サッシの枠に機木等を取り付け、それに戸建て住宅

台風によるサッシから雨漏り

用サッシを固定している窓はS-4等級(耐風圧力2000Pa)程度の性能が必要になります。よって、4-5階の住戸に設置された戸建て住宅用サッシは、水密性が低く、耐風圧強度も低く、台風時には強風でサッシがしなり雨水が浸入する確率は非常に高くなります。又、ジャロジーサッシも水密性はW-2等級ですし、閉めたつもりでもガラスの重ね部に隙間があったりして雨水が吹き込む事故の多いサッシです。

管理組合でサッシの取替を許可する場合は、立地や建物の高さに応じた性能を持ったビル用(マンション用)サッシを指定することが必要です。大型台風の際は、窓以外にも換気口や風呂釜の排気口などから雨水が吹き込む事があります。台風予報を確認し、事前に浸水対策(紙おむつを周囲に貼ったり雑巾を敷く等)を取る必要があります。

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

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)
府中 日鋼 団地	分倍河原	歩15分	S41	3DK	49.02	1,200
グリーンタウン 清戸	清瀬	バ5分	57	4LDK	91.13	1,650
車返 団地	武蔵野台	歩6分	54	3DK	54.38	1,550
アーバンハイイツ北砂	大島	歩10分	62	3LDK	74.65	2,700
石神井公園 団地	上石神井	歩13分	42	3DK	52.96	2,150
あやめ台 団地	稲毛	バ13分	46	3DK	48.85	420
入船北エステート	新浦安	歩10分	56	3LDK	76.88	3,000
ハイタウン 塩浜	南行徳	歩18分	56	3LDK	62.84	1,550
北柏ライフタウン	北柏	バ8分	56	4LDK	91.04	750
村上 団地	村上	歩11分	51	3DK	51.18	560
かわつるの初雁	鶴ヶ島	バ5分	58	3LDK	74.02	800
かわのき 団地	与野本町	バ8分	55	3LDK	72.57	750
アーバンみらい東大宮二番街	東大宮	バ16分	H0	3LDK	82.87	1,100
加茂川 団地	大宮	バ22分	S48	3DK	51.75	450
東新井 団地	大宮	バ15分	55	3LDK	80.91	850
竹山 団地	鴨居	バ10分	46	3DK	55.03	800
西三田 団地	生田	歩12分	41	3DK	45.43	750
ガーデン山 団地	三ツ沢下町	歩5分	41	3LDK	65.92	1,550
厚木岡田 団地	本厚木	歩13分	54	3LDK	68.62	950
鷹尾 団地	本厚木	バ25分	52	3DK	54.37	450

*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/>

売買時の既存住宅建物検査 サービスに基準

中古住宅の売買時に、住宅の劣化状況(給排水管等)を正しく把握することは難しい。そのため、民間事業者によるインスペクション(建物検査)サービスのニーズが高まっている。

しかし、民間事業者が実施する同サービスは、現場で検査・調査を行う者の技術力や評価基準が事業者により異なること(目視、計測を中心とする非破壊検査)などについて定めている。

また検査人には、建築士等の資格の有無だけでなく、インスペクションに関する実務経験や講習の受講を求めている。サービス遂行に必要な能力を確保するよう求めている。

さらに、検査人は、資格や講習の受講歴等の情報を開示することで、サービス依頼者が検査以来時に検査人を選択できる ようにもなっている。

集合郵便箱

防災訓練の大切さ学んだ

先日、地域の各町内会が体育館に集まって、防災訓練が行われた。人数の確認、名簿の作成、トイレの使い方など、大がかりなものだったが、学ぶところがたくさんあった。

（横浜市・ゆづこ49歳主婦）

これでもいいの
年金行政

年金受給者だった家内が亡くなったので、年金事務所に「死亡届」を提出したところ、ほどなく出たところ、ほとんど同所から「奥さんの年金保険料の過払いが見つかって還付請求書を出すよ」との、文書が届いた。過払い額は250円だったが、返信用の封筒も付いていた。

「いろは」からわかる
公的医療保険の話

今回は医療保険の話です。日本は国民皆保険の国なので、誰でも何らかの公的な医療保険に入っています。

自営業者、退職した会社員などが加入する国民健康保険、大企業や業種別の健康保険組合、それ以外の中小企業社員が加入する協会けんぽ



旅の思い出「ベレナスの少女」前インに絵にも描き起こしました。旅、ヒンズーの聖地でしょう。(府中市・さで、ガト)

20年もの品、またこの写真をもとに絵にも描き起こしました。旅、ヒンズーの聖地でしょう。(府中市・さで、ガト)

で、肩書を配偶者として直ちに送付したところ、一週間後今度は、「あなたに相続人であることを証明できる。戸籍簿をこの還付請求書とともに送付して欲しい」との文書付きで戻されてきた。

戸籍簿を取得するには450円掛かる。250円取り戻すために倍近い費用を掛ける馬鹿がいるかとお役所仕事に腹が立ったがコピー可とあり、たまたまあったので送ったが、「死亡届」を提出した際に戸籍簿を添付しているのだ。この程度の金額で相続問題が生じる訳もない。少額の場合ももっと手続きを簡素化しないと未処理件数が増えることになるのではなかと思考します。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きた出来事等、住まい方に関する意見や提案など投稿をお寄せください。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。

T103-0025 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、fax03-3667-1808

（江東区 行政書士 井上 尚）

ベレナスの少女

若い頃に海外旅行も数々出かけましたが、今はそういことも遠出も出来ず、たさんの写真を眺め眺め楽しむだけのこの少女(写真)と題して一枚が、人様に譲り返しました。

公的医療保険の話

▷27◁

（全国健康保険協会、公務員が該当すると思われる高額療養費を想定しています。(年齢や所得により高額療養費は異なります)。

例えば、月に100万円医療費がかかっても、高額療養費制度により、自己負担は約9万円程度になります。

現在、公的医療保険は見直し中で、今後制度が変わる可能性があります。このような制度があることを前提に、次回からは民間の医療保険への入り方を、職業別に考えていきます。

(AFP・TS)

Kenso 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>

～ 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

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

「インテリアコーディネーターハンドブック 統合版<上・下>」

公益社団法人 インテリア産業協会 発行

くつろぎや癒しなど充足感のある快適な住生活空間実現のために、インテリアの果たす役割りは大きい。昭和58年にはじまった「インテリアコーディネーター資格試験制度」、この資格を活かせる職域は、建築設計事務所、工務店、リフォーム会社、住宅メーカー、インテリア・建材のメーカー・販売店など幅広い。

平成26年からインテリアコーディネーター資格の一次試験は現行の「商品と販売」と「計画と技術」の科目が統合されることが予定され、本書はそれに準拠しており、試験を実施している協会の公式テキストとなっている。

上下巻あわせて9章からなる構成で、一次試験対策のすべてが網羅されており、受験者必携の書。

全国の主要書店で一斉発売。
発売は (一財) 経済調査会
TEL03-3542-9291 FAX03-3543-1904

B5判 上下巻とも4,515円(税込)

快適な暮らしを求めて

アメニティ

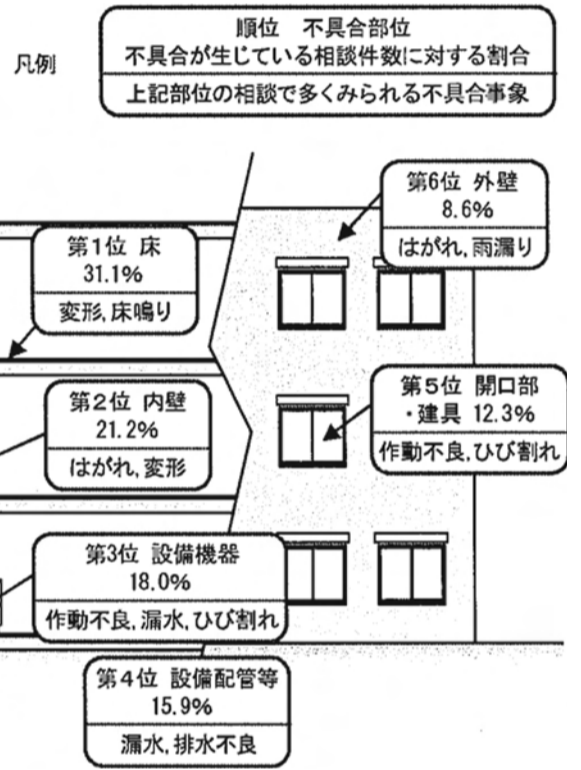
☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして、管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

今月の紙面	
1面	鶴牧4-5住宅外断熱工事
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

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報2013」 リフォームを上手に進めるために トラブル事例から学ぶ、消費者へアドバイス



住宅相談、住宅紛争処理への支援等の幅広い業務を行っている公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「住宅相談統計年報2013」(2012年度の住宅相談と紛争処理の集計・分析)をまとめた。2012年度の電話相談件数は20,584件(0.5%増)その内、「新築等住宅に関する相談」は13,266件(3%減)「リフォームに関する相談」は7,318件(8%増)リフォームのトラブルの内容の割合



(戸建てを含む)は、「不具合が原因のもの」は44.6%、「契約に係るもの」で取り上げ、電話相談の43.3%、「不具合が原因かつ契約に係るもの」12.1%。
不具合の部位は、共同住宅等では「床」が31.1%、「内壁」が21.2%。ラブラルの多くは、「見積

合(戸建てを含む)は、「不具合が原因のもの」は44.6%、「契約に係るもの」で取り上げ、電話相談の43.3%、「不具合が原因かつ契約に係るもの」12.1%。
不具合の部位は、共同住宅等では「床」が31.1%、「内壁」が21.2%。ラブラルの多くは、「見積

《リフォームで相談件数の多い不具合部位(共同住宅等)》
かかる図面や見積書、打合せ議事録を事業者と取り交わしておく。
③リフォームを検討する時は、まず自分の実施したいリフォーム内容の優先順位を、理由を含めて整理しておくこと。
事業者と打合せを進めるうちに、技術面や予算面から工事が難しい場合や、新たな工事内容が提案される場合がある。その都度、優先順位と理由を見直し、本当に実施したい。リフォームの内容を決めることが大切。
同財団では、リフォームに関してトラブルや不安を抱える消費者に対して、技術的問題から法的な問題まで電話相談を行っている。また、見積書の内容や見方がわからない消費者を対象に無料で内容をチェックをして助言を行う「リフォーム見積チェックサービス」を設けている。
住まいのダイヤル0570-016-100(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

ありがとうございます

島倉千代子、
がなり立てるような歌い方が多い歌手の中で、静かなのに存在感があり、繊細で、でもしっかりと優しい、そして高音部の裏声をきれいに響かせる独特の歌い方を60年近く聴かせてくれた島倉千代子さんが11月8日に逝去されました。デビュー前は、のど自慢荒らしとして名をあげていました

美しく生きるための立楽

岩谷時子、
1916年生まれの岩谷時子さんは、宝塚歌劇団のスターだった越路吹雪さんが51年に退団して東宝の専属になった時に一緒に上京し、約30年間マネージャーを務めました。当時はそのことを知られていなかったと思います。彼女の名前をよく目にするようになったのは、作詞・訳詩家としてです。越路さんが歌う「愛の讃歌」「サン・トワ・マミー」「ラストダンスは私に」は彼女の代表作ですが、加山雄三の「君といつまでも」、フランク永井の「おまえに」、ピンキーとキラーズの「恋の季節」、島倉千代子さんの「ほんきかしら」など、多くの詞を提供しました。どの詞も、恋をやさしく、時に熱く紡いでいます。97歳で逝った彼女は、天国でも恋の楽しさを綴っているのではないのでしょうか。
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

②契約書等の書面は、リフォームの内容や金額など、事業者との間で約束したことを明らかにするものである。契約書に細かい内容が記載されていない場合は、設計図書や見積書などの書類を添付して貰い、工事の内容や工事の範囲、金額の内訳などを確認してから契約を締結する事。
⑤リフォーム工事は、比較的小額なものや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/>

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