



# 新 マンション事情

〈74〉

これから未婚者が高齢化する。現在は未婚者でも親兄弟との同居が少なくない。同居比率は地域差が大きい。さらに年齢で変化する。

図では東京都の45〜49歳の未婚比率であるが都心区で同居が多く、郊外で同居が多い。同居率は郊外では男性の方が女性より高く、都心ブランド地区では女性が男性より高い。都心区では未婚女性のマンション購入率が未婚男性より高い。単身女性の住宅購入の9割近くが分譲マンションである。女性は、もし結婚できたら売るか貸すかして夫婦別の家を探せば良いと考える。極めて合理的で自分の将来を拘束しない。男性は戸建て住宅購入率が高い。40歳を超えても将来結婚を考えると考えている場合が多いから家族居住が条件らしい。

問題は未婚同居者ほど無職率が高い事だ。親の収入・年金等をあてにして暮らす割合が高いが、

50歳近くだが兄弟は居ない。同居者の目を避けて外出するのだが、管理費等の滞納を続けている。管理組合が何度も請求したが効果無し。面会も拒絶される。家の中はゴミだらけだ。精神的に問題があるのではと保健所に相談したが、親族以外で発見された。夏だった外に申請では診断不可能と拒否された。後見人が居れば良いのだが、当方が勝手に決める訳にはいかない。電気代、瓦斯代は支払っているから生活は可能だぞうだ。「どうして何年間も続いているの？」と聞くと、役員は「1年交代だから問題の先送りをしてきた。電気代を長期滞納すれば、電力供給停止になるが、蟬燭生活をされたら、返って不安」とのこと。20代で始まった不就業が一生を決定する場合が少なくない。生き生きと独身を

## 郊外に多いパラサイトの中高年化問題 個人の選択の自由とは言え深刻な社会問題だ

松本 恭治

親がなくなった後は年金支給がない。パラサイト生活の延長上に生活困窮が待っている。目黒区の古い駅前マンションの管理組合役員がぼやいていた。「大学教授だった両親が死んだ後、引きこもりを続けていた息子が一人暮らしとなった。現在

50歳近くだが兄弟は居ない。同居者の目を避けて外出するのだが、管理費等の滞納を続けている。管理組合が何度も請求したが効果無し。面会も拒絶される。家の中はゴミだらけだ。精神的に問題があるのではと保健所に相談したが、親族以外で発見された。夏だった外に申請では診断不可能と拒否された。後見人が居れば良いのだが、当方が勝手に決める訳にはいかない。電気代、瓦斯代は支払っているから生活は可能だぞうだ。「どうして何年間も続いているの？」と聞くと、役員は「1年交代だから問題の先送りをしてきた。電気代を長期滞納すれば、電力供給停止になるが、蟬燭生活をされたら、返って不安」とのこと。20代で始まった不就業が一生を決定する場合が少なくない。生き生きと独身を

年齢別にみると郊外の30〜34歳では同居比率は男女とも低いが、女性はさらに男性より低い。女性で30%未満自治体が18%に上る。いずれも郡部または郡部に近い市である。45〜49歳女性の同居比率30%未満自治体数は7に減る。加齢すると親兄弟がいなくなり単身化する。都心区は30〜34歳時で既に同居率が高いから45〜49歳に至っても同居率は大きく変わらない。

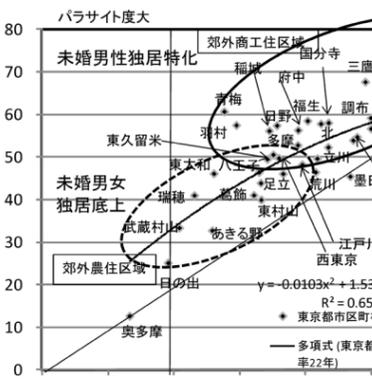


図11 東京都市区町村別45-49歳未婚者の男女別独身世帯率 2010年国勢調査結果の再集計により作成

### 工事事例 大津ヶ丘第一住宅(千葉県柏市) 給排水設備大規模改修工事 100年住まい続けられるマンションを目指して

◆マンション概要  
大津ヶ丘第一住宅は千葉県柏市郊外に建つ、住宅都市整備公団(現UR)都市機構)分譲の8棟230戸からなる団地型マンションである。1978年に初年度入居が開始され、築36年を経過する。これまで2回の外壁を中心とする大規模修繕工事、屋上防水改修工事、給水管更生工事等の大型修繕を実施している。管理組合では早い時期から長期修繕計画を整備して、「100年住まい続けられるマンション」という基本理念のもと、将来的な収支見直しを十分に検討しながら建物や設備の維持管理に取り組んでいる。

◆工事のきっかけ  
給水管からの著しい漏水事故は少ない状況にあったが、更生工事を実施してから18年を経過する中で最も苦心したのは、湯管・浴室・洗面・洗濯系統排水管からの漏水事故の発生頻度が高まる傾向が見られた。給排水管の劣化診断の結果から、現状のまま長期にわたって対策を怠ると、更なる漏水事故が拡大するものと予測された。

◆見積もり依頼と工事内容およびモデル工事  
見積もり依頼に際しては、配管材種、工事手法、要求性能等を記載した基本計画書と基本計画図を提示し、工事内容や施工の合理化、工事中の生活障害の軽減、工事費用の低減等を踏まえた技術提案を求めた。提示を受けた内容は、住戸内での設備配管の対策が不可欠との認識から、住戸内まで含めて工事の対象にすることとした。

◆工事内容の検討  
基本的に配管類は新品に取り替える更新工事を取り替える更新工事の主体として計画の検討を進めた。また、給水システムも受水槽を用いる方式から、増圧直結方式への変更を行うこととした。このことは結果として、年間必要となる維持管理費用の削減に大きく寄与することとなる。

◆工事の実施  
工事期間は平成25年8月12日の約5ヶ月間。前半の8月〜9月にかけて共用部関連、10月〜12月が住戸内関連の工事。ちなみに住戸内の工事は、1住戸あたり最短で5日間を要し、住戸内の雑排水主管更新のため、1階〜5階までの同一系統の住戸が同一期間で在宅することが必須であった。工事中は洗濯機と洗面台を取り外した状況となり、作業に伴う騒音や振動が発生する以外に、日常生活面ではたいへんな制約が生じた。しかしながら、最後には230戸全ての住戸で工事を完成することができた。今回の工事の成功は、理事会と修繕委員会が施工者や設計者に任せ切りにせず、積極的かつ工事に協力して居住者側に対応に当たられたことにあると思う。また、専門知識を持つ委員の方の有用なアドバイスも大きく寄与した。そして何より、居住者全員の理解と協力の賜物である。

◆工事のきっかり  
給水管からの著しい漏水事故は少ない状況にあったが、更生工事を実施してから18年を経過する中で最も苦心したのは、湯管・浴室・洗面・洗濯系統排水管からの漏水事故の発生頻度が高まる傾向が見られた。給排水管の劣化診断の結果から、現状のまま長期にわたって対策を怠ると、更なる漏水事故が拡大するものと予測された。

◆見積もり依頼と工事内容およびモデル工事  
見積もり依頼に際しては、配管材種、工事手法、要求性能等を記載した基本計画書と基本計画図を提示し、工事内容や施工の合理化、工事中の生活障害の軽減、工事費用の低減等を踏まえた技術提案を求めた。提示を受けた内容は、住戸内での設備配管の対策が不可欠との認識から、住戸内まで含めて工事の対象にすることとした。

◆工事内容の検討  
基本的に配管類は新品に取り替える更新工事を取り替える更新工事の主体として計画の検討を進めた。また、給水システムも受水槽を用いる方式から、増圧直結方式への変更を行うこととした。このことは結果として、年間必要となる維持管理費用の削減に大きく寄与することとなる。

◆工事の実施  
工事期間は平成25年8月12日の約5ヶ月間。前半の8月〜9月にかけて共用部関連、10月〜12月が住戸内関連の工事。ちなみに住戸内の工事は、1住戸あたり最短で5日間を要し、住戸内の雑排水主管更新のため、1階〜5階までの同一系統の住戸が同一期間で在宅することが必須であった。工事中は洗濯機と洗面台を取り外した状況となり、作業に伴う騒音や振動が発生する以外に、日常生活面ではたいへんな制約が生じた。しかしながら、最後には230戸全ての住戸で工事を完成することができた。今回の工事の成功は、理事会と修繕委員会が施工者や設計者に任せ切りにせず、積極的かつ工事に協力して居住者側に対応に当たられたことにあると思う。また、専門知識を持つ委員の方の有用なアドバイスも大きく寄与した。そして何より、居住者全員の理解と協力の賜物である。



管理組合立会いによる共用部検査

管理組合立会いによる共用部検査  
また、着工に先

# 大津ヶ丘第一住宅給排水設備大規模改修工事

〈設計・監理〉  
株式会社スペース・ユニオン  
一級建築士事務所  
東京都豊島区東池袋1-44-10-1106  
TEL 03-3981-1932  
http://www.spaceunion.co.jp/



大津ヶ丘第一住宅

〈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  
TEL 03-3433-0503  
http://www.kenso.co.jp/

# 情報INDEX

- ★**出入り口、バリアフリーに** 居住者の高齢化が進んだマンションで共用部の出入り口をバリアフリー化する工事の関心が高まっている。大規模修繕工事にあわせて行うケースが多い。工事費用の補助を行う自治体もある。(12/9読売)
- ★**中古住宅改修に最大200万円補助** 国土省は、耐震性や省エネの性能を高めるなど一定の基準を満たす住宅に費用を補助。バリアフリー、劣化対策なども含めた基準を設け改修後に合格した住宅に補助金を出す。詳しい基準は1月中に決める。補助対象は戸建てや分譲マンションの中古住宅。(12/17日本経済)
- ★**中古マンション情報を盛り込んだデータベース構築** 大和ハウス工業が12月に新サイト「中古MAN SHOW」を開設。まずは首都圏3500棟掲載。(12/18日本経済)
- ★**ゼミの学生、団地を支援** 少子高齢化の実態学ぶ。多摩地区の大学のゼミで学生が地元の住宅団地を支援する動きが活発になっている。(12/18読売)
- ★**ルポルタージュ** 現在・また誰か亡くなった 新宿の都営団地をルポ。「相次ぐ孤独死」「都会の限界集落」と戸山団地が騒がれたのは、6、7年前のこと。「状況は何も変わっていない」と見守り協力隊員の的場さん。(12/30朝日)
- ★**容積率緩和で増床、建替え促進** 国土省は、耐震が不足する老朽マンションを住民が建替える場合、容積率を緩和して増床できるようにする方針を決めた。増床分を売却し費用の一部に充てることで住民の負担を減らし、建替えを促進するのが狙い。通常国会に円滑化法改正案を提出する。(1/10東京)
- ★**無印良品風賃貸に変身** 都市再生機構(U R)は高島平団地の空き室15戸を若い世代に人気の無印良品風のシンプルな部屋にリフォーム。(1/15東京)
- ★**豊島区、ワンルームマンション税継続へ** 30㎡未満の狭小住戸の建築主に課税。(1/16日本経済)



マンションリフォーム協同組合(略称/MR協)久保泰男理事長は1月15日千代田区六番町プラザエフにおいて総会並びに平成26年新春賀詞交歓会を開催。会員等百余名が参加した。同組合はマンション共用部分改修工事の専門家集団で、管理組合との縁が深い。交歓会では、恒例の「よさこいロックソラ」の演技が披露された。3回目となる今回は、たいぶ上達したようだった。



賑やかに春の集い MR協

## 新春情報交換会を開催

同会は1月28日江東区古石場文化センターにおいて、会員の活動報告並びに春の情報交換会を開催した。



活動報告では、東日本大震災ボランティア活動報告、上海視察報告等のほか、「埋設排水管更生工法オメガライナー工法」「建設業界の現状と足場の仮設を改めて考える」「マンションに発生するネズミ・昆虫等の種類と対策」「サニーマンションリニューアル工事例エントランスの施工前後」「自然石・木目調シート建材「ラビエール」の紹介」などの会員発表会があった。

# 防災キャンペーン マンション管理会社の防災対策

## 管理組合向け防災対策パンフレットを作成

近鉄住宅管理株式会社(本社:大阪府大阪市)は、管理組合向けの防災対策パンフレット「災害に強い管理組合のススメ」を作成した。同パンフレットは、災害発生前の管理組合内のコミュニケーション形成や防災体制づくりから、実際の被害が起こった時にどのように活動しなければならぬか、地震発生直後から復旧期に至るまでのマンション全体の被災活動を、シミュレーションを中心に記載している。

また、災害時の活動に必要なとなる「階別安否情報シート」や「備蓄品・救援物資等使用リスト」などのエクセルファイルが同社ホームページからダウンロードできるようにしており、各管理組合でダウンロード後、自



パンフレット表紙イメージ

## 防災マニュアルの無い管理組合には、パンフレットや各エクセルファイルをもとに、各管理組合の事情に合わせて「防災マニュアル作成」や「防災体制づくり」に活用でき、すでに防災マニュアルを

作成済みの管理組合においては、既存マニュアルのチェックに役立つ内容となっている。各戸居住者向けには、災害時の連絡方法や避難場所などを記入できる「緊急連絡カード」が用意され、同社ホームページ

からダウンロードできる。防災マニュアルの無い管理組合には、パンフレットや各エクセルファイルをもとに、各管理組合の事情に合わせて「防災マニュアル作成」や「防災体制づくり」に活用でき、すでに防災マニュアルを

作成済みの管理組合においては、既存マニュアルのチェックに役立つ内容となっている。各戸居住者向けには、災害時の連絡方法や避難場所などを記入できる「緊急連絡カード」が用意され、同社ホームページ



Three Peace System

## 防災マニュアル作成の手引きを作る

浪速管理株式会社(本社:大阪府大阪市)は、管理組合向けに、災害対策の一環として「防災マニュアル」作成の手引きと、居住者用として「考動力」「防災力」を作成した。また居住者向けのリーフレットでは、地震発生時、自分や家族、仲間を守るためにどのように行動すべきかを「考動力」としてまとめ、非常持ち出し品や災害伝言ダイヤルの利用方法の確認等、地震発生前に、備えるべきことを「防災力」としてまとめている。

同社は、阪神・淡路大震災の経験から、地域の防災活動と自主防災組織の必要性を痛感。また、動きを速く「考動力」をまとめる、非常持ち出し品や災害伝言ダイヤルの利用方法の確認等、地震発生前に、備えるべきことを「防災力」としてまとめている。

同社は、阪神・淡路大震災の経験から、地域の防災活動と自主防災組織の必要性を痛感。また、動きを速く「考動力」をまとめる、非常持ち出し品や災害伝言ダイヤルの利用方法の確認等、地震発生前に、備えるべきことを「防災力」としてまとめている。



マニュアル表紙

## ぶっくがいと

高齢化、老朽化、耐震改修、建替えなんて怖くない 「新・マンション管理の実務と法律」 齊藤広子、篠原みち子、鎌野邦樹著 日本加除出版株式会社発行

### 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.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 埼玉県志木市志木2-7-4 志木あべのーろ横浜営業所:〒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)

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



★ 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・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/





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 <sup>2</sup> )	価格(万円)
西ヶやき台	立川	川10分	S41	3LDK	62.09	850
昭島つつじが丘ハイ	昭島	島11分	57	3LDK	76.34	1,500
シティコープ八潮	大井競馬場前	西8分	59	3LDK	73.07	2,700
清新プラザ	西葛	西9分	58	3LDK	67.62	2,400
小山田桜台団地	町田	バ25分	59	4LDK	99.44	1,700
行田団地	西船橋	バ10分	51	3DK	48.99	750
金杉台団地	船橋	バ17分	46	3DK	48.85	350
夏見台団地	船橋	バ7分	43	3LDK	62.98	600
稲毛海岸3丁目団地	稲毛海岸	歩10分	43	3DK	47.99	450
真砂第3団地	稲毛海岸	歩11分	51	3DK	51.75	750
入間黒須団地	入間市	歩9分	48	3DK	48.99	500
せんげん台パークタウン二番街	せんげん台	歩8分	58	3LDK	75.78	1,100
笠幡台団地	笠幡	歩5分	57	3DK	54.37	400
富士見団地	上尾	歩10分	42	3DK	44.87	500
入間扇町屋団地	武蔵藤沢	バ11分	63	4LDK	90.57	700
グリーンヒル鴨志田西団地	青葉	バ10分	58	3LDK	81.97	1,650
たまプラーザ	たまプラーザ	歩7分	43	3LDK	65.92	2,600
汐見台団地	屏風浦	歩11分	43	3DK	50.42	800
すすき野第二住宅	あざみ野	バ8分	54	3LDK	68.62	1,700
白幡台団地	宮前平	バ8分	46	3DK	46.90	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/

## 高齢者向けの住み替え相談窓口ができました

「住み替え」をしようにも、たぐさんの高齢者向け住宅から自分に合った所を選ぶのは難しい。仮に住み替え先が見つかったとしても、今まで住んでいた住宅の活用や家財の整理、相続まで考えなければならぬこともある。そこで専門の窓口へ相談となるが、それぞれ別の窓口に行かなければならないのが実情だ。

「住まいや暮らしのこと」、「法律や税務」な

「住み替え」をしようにも、たぐさんの高齢者向け住宅から自分に合った所を選ぶのは難しい。仮に住み替え先が見つかったとしても、今まで住んでいた住宅の活用や家財の整理、相続まで考えなければならぬこともある。そこで専門の窓口へ相談となるが、それぞれ別の窓口に行かなければならないのが実情だ。

「住まいや暮らしのこと」、「法律や税務」な

## 集合郵便箱

### 年末年始、帰省孫足音問題

今年も大変でした。「築38年団地、年末年始、帰省、孫足音問題」子供のドタバタは悪気がないから、苦情を言ってもいいのですが、他の階では、「夜11時のイスから飛び降り遊び」に、それは勘弁してとお願いしたら逆に「うちの孫に文句あるのか」とキレられた人もいて悩ましい限りです。マンションのじいじ、ばあばの皆さま、お孫さんがかわいいのには当然です。ただ、階下で他人が生活していることを今後少しかだけ気にしていただければ助かります。(松戸市・吉住実千代50歳)

車がこちらにあまり流れてこない、小さな通りの信号。車が来ないので信号が赤でも皆さん、信号無視して渡って行く。私もつい渡ろうと、足を少し踏み出したが、向こう側には、若いママと3歳くらいの小さな女の子が、ポツンと信号待ちをしていた。ああ、いけない！大人が決めたルール、きちんと子供さんにお手本を見せなければと、私も信号待ちをすることにした。

皆さんがサッサと信号無視して通り過ぎるなか、その親子と私はさしずめ信号待ちをした。そんな私の気持ちを知ってか知らずか、信号が青になり、親子とすれ違いざまになったとき、若いママから軽く会釈された。子育て頑張ってるね！(千葉市・れい子57歳)



### 夏と冬が同居

このところ寒暖の差が激しいジグザグ天気。毎日、着る物に悩む。写真は昨年10月末のある日、千葉市内のバスの中の風景。コート、Tシャツ、スーツとさまざま。(千葉市・K65歳)

## 保険の話

「いろは」からわかる  
前回は公的健康保険の概要を説明しました。その内容を踏まえて、今回は、職業別の民間の医療保険の入り方を見ていきます。

### 職業別医療保険の入り方

月約9万円の高額療養費や、不足する4割の収入分程度なら貯蓄で十分対応できるという人は、民間の医療保険に加入する必要があります。しかし、予定外の月約9万円の出費が家計に大きく響く。

民間医療保険の加入はよく考えましよう。民間医療保険の加入はよく考えましよう。民間医療保険の加入はよく考えましよう。

最後に退職された高齢者の方です。入院のリスクが高いため、民間医療保険に関心があるでしょうが、月々の保険料がかなり高くなるのも事実です。退職後、収入が限られる中、高い保険料を払うのは、貯蓄に回したほうが良いと思います。

おかげさまで10周年

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

ライオンズヒルズ朝霞台  
大規模修繕工事施工会社募集

所在地 朝霞市泉水3-3-55  
建物概要 R C造9階建、145戸、H13年竣工  
工事項目 仮設、屋根防水、床防水、外壁塗装等工事、鉄部塗装等他  
予定工期 H26年7月～27年1月  
見積参加条件 ①特定建設業建設業者 ②過去3年間に分譲マンションにおける3,000万円以上の大規模修繕工事実績が10件以上、且1億円以上の大規模修繕工事実績が3件以上(現場代理人工事履歴可) ③資本金5,000万円以上 ④東京都又は埼玉県に本店、支店、営業所 ⑤工事契約に当り発注者及び監理者が請負施工会社同等と認める工事保証人を立てるか、又は工事履行保証保険(請負額の20%)の加入が可能な施工会社 ⑥一括請負⑦債務免除を受けていないこと ⑧同規模マンション程度の経験が複数ある現場代理人常駐

提出書類 ①見積参加願書 ②会社概要 ③大規模修繕工事実績表;過去3年間 ④財務諸表;過去3年間 ⑤過去3年間の「経営事項審査通知書」写し ⑥その他(※A4サイズでファイル1冊にまとめて提出)

提出期限 2月17日(月)午後5時必着(郵送等にて送付のこと)  
提出先 2箇所に提出。詳細下記HP  
http://www.mansion.co.jp/

目黒大塚山ローレルコート  
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 目黒区目黒4-14-4  
建物概要 SRC造、地下1階・地上8階建、附属施設、67戸、H13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、及びその他付帯する工事  
工事予定 H26年8月～12月  
見積参加概要 (参加条件等の詳細は、問合せ先にて資料を入手)  
①資本金8千万円以上(共同企業体の場合は合算可) ②創業15年以上 ③直前年間工事高(完成工事高10億円以上、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(関東圏内)の1現場契約額8千万円以上が5現場以上

見積参加要領書配付 2月5日(水)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(配付日時を設定しますので、必ず事前に下記まで電話連絡下さい)  
提出期限 3月4日(火)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

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。

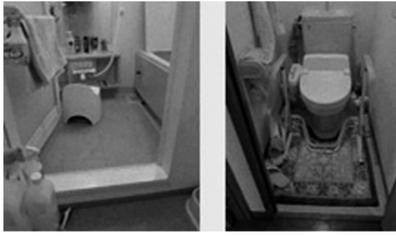
今月の紙面  
 1面 昨今、大規模修繕の進め方  
 2面 新マンション事情、工事事例  
 3面 情報INDEX、管理会社防災対策  
 4面 メンテナンス企業ガイド  
 5面 論談、マンションQ&A、催し  
 6面 タエコマンション物語、みどり  
 7面 住み替え情報、集合郵便箱他

## 「家族愛の家」 自然素材の介護リフォーム

(千葉県Aさん宅)



開口部を広げた浴室、トイレ

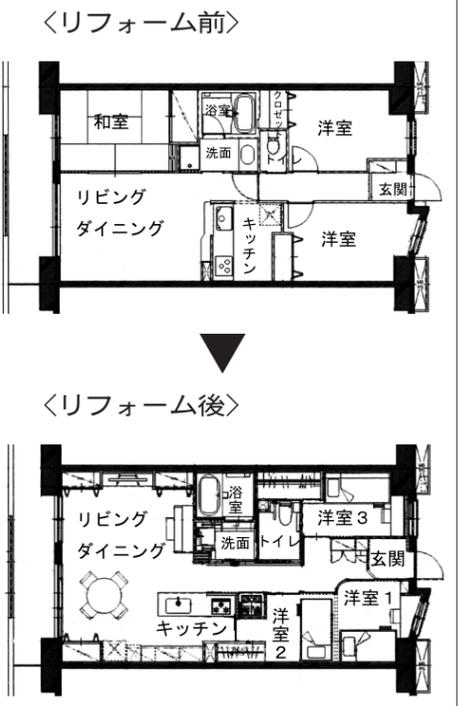


改装前の浴室

改装前のトイレ

◆リフォームの動機  
 生活全般で家族の介護を必要とする息子さんが10歳になり、体重の増加と共に家族の負担が大きくなって来たため、将来車椅子での自立した生活ができるような環境を整えたい。通風や断熱を良くし、老朽化しつつある設備機器を一新したい。◆設計・施工の工夫点  
 トイレ・洗面・浴室は広く開口部は全て引き戸とした。キッチンも90度回転しLDKキッチンを洋室2へと通風・通行経路を確保。◆住宅の価値を向上させた内容  
 断熱・遮音のため窓にインナーサッシを施工。UV・遮音ガラスを採用。床には無垢のメイプル材、壁にはマイナスイオンを放出する自然素材の左官材料、薩摩中霧島壁を使用した。

◆施主の感想  
 息さんの介護が驚くほど楽になり息子さんも自分でできる事が増えて楽しそう。プランはもちろんな自然素材がこんなに気持ち良いとは想像以上の入口開口幅は1mを増えた。◆性能向上の特性  
 家族構成/夫婦+子供2人  
 築後年数/13年  
 総工事床面積/70・33㎡  
 総工事費/136万円  
 施工期間/56日間  
 設計・施工/セキスイインテリア株式会社  
 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30回住まいのリフォームコンクール」で「優秀賞」を受賞。[段差をなくした床、開口部の大きな引き戸、設備機器を一新した広い洗面トイレと浴室。介護を必要とする子息のためのこのリフォームには、機能的なまとまりと細部への配慮が感じられ、家族の深い愛情がわかる](講評より)



## ストリートジャズ

演奏場所は「工事現場」? とても楽しく、上手いジャズバンドに出会いました。1月恒例のさいたま新都心で開催された「大道芸フェスティバル」。今年には晴れ渡り、無風。大道芸日和です。中国雑技団などを観ようと出かけたところ、サクスの音。本番前の音出し、そしてチューニングをしているところでした。その音がしっくりきていたので、ちょっとだけ覗いてみようかと思えました。

## 美しく生きるための音楽

46

をつくる工事作業員というのがコンセプト。ライブを工事、演奏場所を現場と呼んでいるユニークなジャズバンドです。優れた演奏とアレンジ。どの曲を演奏するにも立ち位置を入れ替え、動きながらの演奏は楽しさを誘います。野外でそれぞれの楽器が離れ動きながら、速いテンポと速いパッセージでの演奏は、聴き合つことがとても難しいのですが、それを難なく続けるのは凄いことです。聴きながら「これらのアレンジは誰?」と思いましたが、後日、ソプラノサクスを吹いていたヒビさんが、すべての曲をアレンジしていることが分かりました。どの曲も素敵なアレンジで、とても心を奪われました。そして、とてもレベルの高い演奏技術を持ったジャズバンドでした。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



キッチン。正面の引戸は洋室に続く

自然素材に囲まれたリビング  
 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  
 ・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

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 URL=http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/  
 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 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

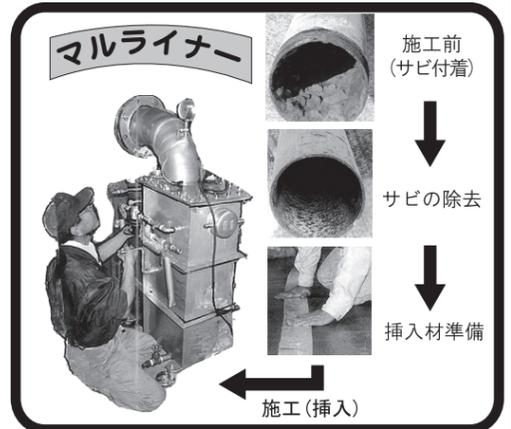
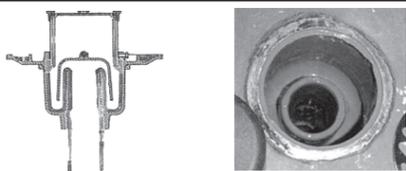
### マルライナー工法

- 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