

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 Amenity 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) 千103-0025 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

第378号*

2014年(平成26年)

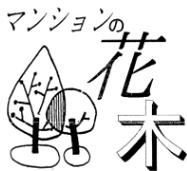
3月5日(水)

www.mansion.co.jp/



レンギョウ(連翹)

モクセイ科



高さ3メートル位の落葉低木。春の訪れを告げるように、春に黄色の花(花弁4枚)を咲かせる。中国原産。

設立45周年 ともに歩み続けます

NPO 日住協

歴史の重さを管理組合の未来へ

45年の節目は未来を見つめる出発点

今から45年前、アポロ11号で人類がはじめて月に降りた。国内では安田講堂が機動隊の手によって封鎖を解除され、激列を極めた大学紛争も終局面を迎えた昭和44年、今のNPO日住協の前身である分住協(略称)が産声を上げました。折しもこの年は、日本最大級の団地である多摩ニュータウンの建設が起工した年でもありました。

立ち向かうのか

以来、NPO日住協は、マンション管理組合支援団体の先駆けとして、つねに「マンション管理組合による管理組合のため」を理念とした様々な活動を推進してきました。また、この歴史も、活動を理解し、協力を惜しまない会員管理組合はもとより、建築士をはじめとる技術協力者、そ

の高齢化と高齢化社会到来の波をもろに受けることになりました。こうした変化は同時に、集合住宅というコミュニティの維持そのものを左右する大きな課題を突き付けることにもつながりました。また、さきの東日本大震災を契機に、マンションの耐震化も急務とな

り、これに端を発した安全で安定したエネルギーの確保もこれからのマンション居住にとって直接に関わる課題となってきました。

変化する課題にどう立ち向かうのか

加えて急激に伸長するマンションの超高層化の流れ。ここでは、今まで予想しなかった新しい管理課題も生んでいます。課題は山積みです。しかし、これまでそうしてきたように、人智を傾ければ解決の糸口は見えてきます。

NPO日住協の力の源は、会員共助とも言うべき団体の理念にあります。管理組合運営に経験

豊富な仲間がいます。建物や設備の維持管理に精通した人材がいます。そしてなにより会員との間には信頼という絆があります。

45年という歴史を再検証しながら、管理組合の将来をより確かなものにするために、NPO日住協はこの一年を通じて次のような記念活動を展開してまいります。

45周年記念事業のありまし

①NPO日住協の基本理念メッセージの発信
マンション管理に関するあらゆるステークホルダーに対して、ともに歩み続けます」のスローガンのもと、今期の活動の様々な場面を通じて基本理念メッセージの発信を続けます。

②記念略史の発行
45年にわたるNPO日住協の活動を概観し次代につなげるため、略史の

③記念のシンポジウム開催
NPO日住協のこれからの活動指針を示すとともに、マンション管理を文字通りマネジメントという視点から捉えなおす、新しい管理の在り方をテーマとしたシンポジウム(各層の代表者によるパネルディスカッションを予定)を設立月にあたる10月に開催する予定です。同時に、管理組合を

はじめてとし、マンション管理に携わるあらゆる関係者が集う交流イベントを開催も予定しています。(ともに詳細は別途ご案内します)

な、この事業を企画、実行するにあたり、何年もの経過を経て深まる突然の大雪だが、これにたいする積極的な対応がコミュニティをつくり、発展させ、マンション管理組合の前進を保障するのだと感じる。

視滴

こんな大雪は首都圏では珍しい。しかも二度も三度も



PCGイメージキャラクター 元気配達人 パンチ佐藤

おかげさまで50周年「排水管ライニング」と言えば「P-C-G」と言ってもらえるまでになりました。 ※試しにWEBで「排水管ライニング」を検索してみてください。 P-C-Gのオンパレードです。



マンションを元気にする会社 P-C-Gテクニカです。

創業50周年記念イベントいよいよ開催!

名古屋会場は大盛況のうちに終了致しました!ありがとうございました。

東京会場 P-C-G工法の実演展示会とパンチ佐藤トークショー!

(東京会場) 東京ビッグサイト西ホール 2014年5月30日(金)~6月1日(日) 「朝日住まいづくりフェア・マンション快適管理フェア」

(東京会場) 東京ビッグサイト東1ホール 2014年6月18日(水)~6月20日(金) 「R&R 建築再生展」 ※お土産をご用意してお待ちしております。

〈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) 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



★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, and 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. 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/

☆住所変更のお知らせ

いずみテクノ株式会社 本社

(新住所)〒167-0043 東京都杉並区上荻 2-19-17

TEL03-5335-7601 FAX03-5335-7611 (平成 26 年 3 月 3 日移転)

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

3月14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

●管理委託相談会

3月12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

●法律相談会

3月13日(木)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

3月20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

4月9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日住協事務所案内>



- JR 神田駅北口下車徒歩約5分
- 地下鉄銀座線神田駅下車徒歩約3分
- 地下鉄都営新宿線小川町駅徒歩約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45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

望ましい場合もあるでしょう。

工事の水準を安定させるために

◆職人賃金の現実

建物等の工事には職人が要する。ところが近年減少傾向にある。「きつい」「汚い」「危険」の3Kは敬遠されている。加えて彼らの賃金が低い。

◆収入のズレに不安感

ある改修業者は配下の業者を大事にし、毎月支払うことで工事水準を安定させている。それによってお客様である管理組合に迷惑をかけないよう、元請けとしての信用を維持している。しかし、管理組合からの支払いは工事終了後が多く、収入のタイミングに大きなズレがあり、ヤ



のヒアリング時に、借入金額が多いのではないかと。経営に不安があるのではないかと。という質問が多いという。

◆建物等の維持・保全のため 施工会社が対応しなければ、

め

賃金を上げるには、発注元の管理組合は「見積りを叩きすぎない」「安ければよい」と叩くと、業者は仕事を取るために職人への支払いを減らす。手抜き工事も生まれかねない。一部を完工後1年後の支払い契約を求めている管理組合もあるようだ。元請業者は、下請け業者に対しては早く支払いたいので、やはり銀行から借入れて賄う。経営を苦しめることになる。1年後の支払いには、瑕疵等が発生した時の担保という性格である。しかし、瑕疵等が発生した時に施工会社が対応しなければ、

その会社は社会からスポイルされる。

◆職人の育成も大切

国や地方自治体の事業を民間企業などに委託する際に結ぶ公契約では最低賃金などを定めており、その考え方の導入も必要かもしれない。

工事開始後から完了までに4分割して支払っている管理組合もあるが、とても少ない。職人の賃金を平均賃金に戻し、彼らには技量向上に励んでもらい、建物等の維持・保全に努めてほしい。管理組合として、職人等の育成に関心をもち、サポートすることも大切である。

(論説委員会)

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q

区分所有者から、管理組合の会計帳簿をコピーさせるよう求められています。規約上会計帳簿の閲覧は認められていますが、コピー(謄写)については規定がありません。管理組合は、コピーを認めなければなりませんか。

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

A

類似の事例が争われた判例として、東京高裁判決平成23年9月15日(判例タイムズ1375号223頁)があります。

①本件規約に謄写請求権についての規定がないのは、制定当時コピー機が普及しておらず、謄写が容易な環境ではなかったためであり、謄写

区分所有者から会計帳簿のコピーを求められているが認められるのか?

計関係書類の数字の検討、対比等を行うこととするから、必然的に長時間の閲覧が必要となり、場合によっては複数回の閲覧が必要となることも考えられるが、それでは閲覧させる側の負担も大きいものとなる。

これに対し、謄写が認められれば、請求者は、管理組合の財産の使用の監督・是正という目的とは関係なく、謄写を認めることにより、個人情報も保持し得ることとなり、閲覧のみに認める場合と比べて更にプライバシー侵害の程度は大きくなる。などと主張しました。

判例は、①謄写をするに当たっては、謄写作業を要し、謄写に伴う費用の負担が生じるといった点で閲覧とは異なる問題が生じるのであるから、閲覧が許される場合に当然に謄写も許されるといふことはできないのである。この論点については、結論が裁判例でも分かれていますが、高裁レベルでは認めない方向に判断されていますので、管理組合としては、コピーの求めに応じる必要はないでしょう。もっとも、状況に応じてコピーを認めるといった対応をとることは許されますし、管理組合の運営に関して組合員に監督・是正の機会を与えるという観点から、コピーを認めるのがむしろ望ましい場合もあるでしょう。

☆「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。

アメニティ

今月の紙面	
1面	NPO日住協設立45周年
2面	新マンション事情、工事事例
3面	諏訪2丁目建替え、情報INDEX
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

シックハウスと健康 ① ご存じですか？室内空気質による健康への影響

シックハウスの原因となる化学物質の室内濃度を下げるため、建築物に使用する建材や換気設備を規制する法律である、改正建築基準法(シックハウス対策規制の導入)が施行されてから10年が経過し、ここで改めてシックハウス問題を切り口に、住まいの環境と健康について検証していきます。シリーズでお届けします。

シックハウス症候群とは

シックハウスという言葉業を直訳すると「病んだ家」になります。これは住宅の気密性が高くなったうえに、生活スタイルの変化により換気不足の状態になった建物で、建材や家具、日用品(ストープ、タバコ、化粧品、防虫剤その他)などからホルムアルデヒドや揮発性有機化合物(VOC)が呼吸不全、倦怠感、イライラなどの不定愁訴が起る場合があります。これを「シックハウス症候群」と呼んでいます。

〈シックハウス症候群の主な症状〉



〈シックハウスの主な原因〉

- * 建材や家具、日用品から揮発する化学物質
- * 住宅の高気密化
- * 生活スタイルの変化による換気不足
- * 換気の必要性の認識不足

音楽の偽装

「元々別のタイトルで、原爆とは無関係」と発言。18年間で20曲程をA氏に提供していたことも明らかにしました。聴覚障害に閉じては、2月12日早朝、A氏自筆の「お詫び」がマスコミ各社に届けられ、「3年前から聞かせるようになっていた」と言、「売名行為」であったことも併せて認めました。

美しく生きるための音楽

音楽を聴かず、包装を聴く？ オークストラ対象の作曲には、高度な音楽的感性と音楽的技術が欠かせず、さらに音楽的創造性も必須です。「絶対音感」の持ち主であるとも喧伝していましたが、それは創作活動とは直接には関係ありません。なぜ、Aさんの曲(実際はBさんの曲)は受け入れられたのか、です。作曲者の背景やストーリーを重視した聴衆が、そんな人が作った曲だから聴く価値が高いとの先入観や、自分自身を納得させる気持ちもたらしたのではないのでしょうか。誰が、どのような状況で作曲したかを知りたい気持ちは分からなくはありません。しかし、もっと原初的に純粋に、音楽そのものを聴く態度を私たちは持たなければならぬことを学んだのだと思います。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

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/>

・一般社団法人日本環境保健機構
<http://jeho.or.jp/>
・NPO法人シックハウス診断士協会
<http://www.sicklife.jp/index.shtml>

環境に由来する健康問題であるアレルギー、シックハウス症候群、化学物質過敏症のご相談を受け付けております。

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!

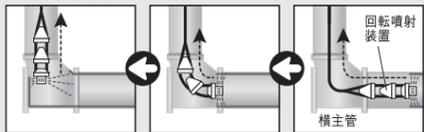
吸引・ピグ・そして「回転噴射」。施工箇所毎に最適化された、3つの工法を組み合わせる「モバイル・ハイブリッド工法」



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。雑排水管の共用部の配管内を吸引ピグや回転噴射ユニットでビニルエステル樹脂(ガラスフレーク入り)をライニングすることで、極めて均一な塗膜を形成します。また、専有部の配管内は吸引気流で塗膜を形成させることにより他階への塗料の吹き出し等のトラブルを解消し安心、確実なライニングを実現します。

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)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

* (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



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: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17 埼玉営業所: 〒353-0006 埼玉県志木市館2-7-4 志木べあもーろ 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。

03-5335-7601 (FAX.03-5335-7611)