

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379号*

2014年(平成26年)

4月5日(土)

年間@3,700円・郵便振替00120-2-59596 © 禁無断転載・複製

www.mansion.co.jp/



サクラ(桜)バラ科

今年の冬は寒さが厳しかったので、満開時期は例年より少し遅くなると推定...



マンションの防災力アップ

大震災から3年 いま取り組みれば成果が上がる

世間では最近、防犯、防災への関心が薄れてきたようだ。確かに先の大震災から既に3年を経過し、首都圏では一部を除いて大きな被害を受けていない。そのせいか、大地震の記憶が希薄になって当然かもしれない。

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
◆大規模修理事例 2面
◆建物敷地売却制度新設 3面
◆管理組合お役立ちメンテナンス 4面
◆読者投稿欄 7面
◆日住協催し案内 5面

独自の防災マニュアルを作成する。つい数年なら避難所へ移動することを想定していたが、近年は、インフラ停止、物資不足...

硯滴

「白馬」馬にあらざる」という詭弁が中国にある★それでは「区分所有は所有にあらず」は詭弁かどう★所有権は絶対だが区分所有権には制限が多い。詭弁ではないのではなからず、程度問題だ。追求しだすと実に難しい。分からなくな...

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)
(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)

Advertisement for P.C.G. featuring a photo of a man in a suit, a diagram of pipe lining, and text about 50th anniversary and pipe lining services.

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

新マンション事情

<76>

マンションストックが蓄積するにつれて、初期の分譲マンションは老朽化、高齢化、中古の価格低下等が進行し、修繕積立金の値上げが困難化しつつある場合が少なくない。金額を維持できれば良い方で、切り下げる事例も多く、大規模修繕の延期、または無計画状態に陥っている事例も少なくない。そこで震災直後にインターネットで宮城県の中古物件広告を検索し、管理費と修繕積立金を竣工年別に集計した。

狙いは低価格化が進む分譲マンションがどこまで修繕積立金や管理費の支払いが可能かを見定めることにある。

まず、県内マンションの概況を述べる。①管理組合の平均戸数規模は80戸程度で竣工年別に大きな変化はない。②個々の住宅規模は高経年物件ほど小さく、中古のm単価は滑り台のように曲線を描いて落ち込む。③修繕基金を積み立てるのが最近の分譲時の傾向だが、10年で取り崩すと仮定した場合、平均月m33円程度となる。④民間分譲マンションでは駐車場収入を管理費に繰り入れるのが普通である。

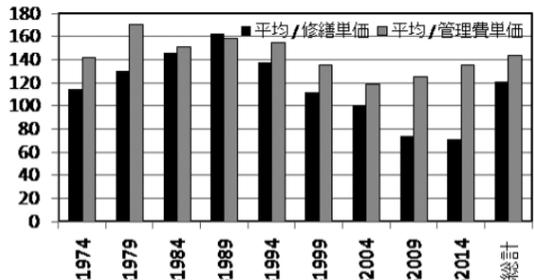
これらを前提として管理費・修繕積立金の竣工年別月m単価を読む。まず①修繕積立金が大きく山型に変化するのに比べ

管理組合の修繕積立金+管理費の徴収額限界 中古の値下がりと費用適正化の衝突点

松本 恭治

て、管理費の変化は緩い。②管理会社から見れば修繕積立金を低くしても企業収益に直結する委託経費を大きくしておきたいが、そのインシニアチブは販売側が持つ。駐車場収入を管理費に繰り入れるのも悪しき戦略である。従って実質的管理費

以下主な結果である。①近年の新築時の修繕積立金単価は驚くほど低い。②修繕基金設置が過度に低い修繕積立金額を許容している。とは言え③新築後、年々修繕積立金を引き上げられ、宮城



宮城県分譲マンション竣工年別修繕積立金、管理費月m単価(円)N-315事例

調査時期は2011年3月12日～8月初旬まで、新築分譲中も入る。40㎡以下とリゾート物件を除いた。1事例で1マンションを代表する。限界額は県民所得、地価、マンション普及率に影響される。

県では2回目の大規模修繕実施前後で最高に至る。その後は金額が低下するが、④その理由は、所有権者の支払い能力の低下と管理組合の機能低下である。ただしこれらは平均的傾向で、個別の金額は分散化する。ところで、首都圏の大規模分譲住宅から見れば、m160円程度が最高到達点とするには低すぎる。昭和40年代の公団分譲住宅では修繕積立金のm単価は260円程度が相場だ。理由は単純で、大規模団地が多い。管理会社に求めるサービスは必要最小限で、管理費が崩壊し易い。地方都市であれば十分だ。公団分譲住宅の修繕費+管理費を合計の負担額を上げるとm360円として見る。最高到達点の民間マンションの合計額と大差ない。民間分譲マンションで管理費が占める割合が高いのは、小規模戸

数が主因だ。一方大規模戸数の超高層でも管理費は高額である。合計額に占める管理費の割合が80%を超える場合さえ生まれるが、超高層特有の構造上の理由と、最大限のサービスをステイタスにした管理会社の戦略が当たっている。

ところで修繕積立金が山型に推移するのは、東京都も埼玉県も同様だ。ただし、地域差がある。地価が高い東京都部では3回目の大規模修繕実施までは修繕積立金が上昇する。群馬県では1回目実施までは上がるが、その後修繕積立制度が崩壊し易い。地方都市の低価格化した住宅では合計の負担額を上げると中古価格が下がる。自主管理の超高層も兵庫県で2か所あるが、修繕費を確保しつつ全体の費用負担軽減を図る。多分苦境の選択だ。(つづく)

工事事例

第2回大規模外装改修工事

外断熱工法等により

復興支援・住宅エコポイントを積極的に利用



藤和ライブタウン希望ヶ丘



遮断塗料を塗布した屋上

藤和ライブタウン希望ヶ丘管理組合(横浜市旭区東希望ヶ丘198、R区東希望ヶ丘198、R4階建5棟90戸、1987年竣工)は、平成24年3月から12月の工期で第2回大規模外装改修工事を実施した。施工リノ・ハピア株式会社(旧渡辺物産株)。

主な工事範囲及び内容は、外壁(外断熱工法による改修)、屋根(外断熱工法による改修)、窓ガラスを複層ガラスに更新、窓枠サッシをアルミサッシに更新、バルコニー床防水(ウレタン塗膜防水)、そのほか玄関ドアのシート貼り、インターホンの交換、室名札の更新など、グレードアップ工事も同時施工した。専有部分のオープン工事として、玄関気密ゴム交換、玄関ドアシンナー錠の交換、給湯器の交換などの

項をまとめた冊子を修繕委員会と施工会社で作成して居住者に配布啓発した。

工事中は、不審者と区別するため施工会社の作業員は社名入りのベスト着用、窓サッシの簡易補助錠の無料貸し出しなど、防犯にも努めた。また、工事にあたっては網戸の一時撤去が必要なため網戸を入れる袋や室内で洗濯物を干すことが増えるので部屋干し用の洗剤を無料配布するなど、居住者のストレスの軽減にも気を配った。

外断熱工法による省エネ改修

外壁の壁面には難燃性断熱材発泡スチロール厚さ40mmのウッドブリークを採用した。仕上げにコテ塗りの左官仕上げを施したことで、機能的にも美観的にも高級感あふれる仕上げとなった。屋上の構造熱橋となるパラペット廻りは、立上り部を断熱材で覆い、天端と立上り部を一体の



外階段もグレードアップ



窓は複層ガラスに更新

建物を元気に!人を笑顔に!
リノ・ハピア株式会社
RenoHappia

〒145-0062 東京都大田区北千束3-1-3
TEL: 03-3748-4011
FAX: 03-3748-4012
http://reno-happia.co.jp/

渡辺物産株式会社は、
リノ・ハピア株式会社になります。

拝啓 陽春の候貴社ますます清祥のこととお慶び申し上げます。
このたび当社の創業50周年を機に4月1日をもって社名変更することとなりました。
これを機に社員一同さらなる努力をもって邁進していく所存でございます。
今後ともご愛顧賜りますようお願い申し上げます。

敬具

代表取締役社長 渡辺 清彦

情報INDEX

- ★マンション60年 建替えや修繕が進まず老朽化するマンション、あわせて住民の高齢化。二重の老いに直面する現状を3回にわたり報告。築40年で管理組合を設立して修繕、構想17年で実った建替え事例など。(2/27、28、3/1朝日)
- ★建て替え円滑化法の改正案を閣議決定 改正案では、耐震不足と診断されたマンションについて、建て替え後の容積率の上限を緩和する他、住民の5分の4以上の合意で建物と敷地をマンション事業者などに一括売却できるようにする。(3/1朝日)
- ★エレベーター事故や遊園地遊具事故 国に立ち入り調査権限 エレベーター事故などが起きた施設に国が立ち入り調査できる権限を新たに盛り込んだ建築基準法改正案を閣議決定した。(3/7日本経済)
- ★地震保険値上げへ 地震保険料が7月にも値上げ。保険料は都道府県ごとに異なり、平均値上げ率は15.5%。最も高い地域では30%に上る。地震保険で盲点になりがちなのが玄関ホールやエレベーター、駐車場等の共用部分。業界調査では、共用部分の保険加入率は、火災保険加入マンションの3割程度にとどまっている。(3/10読売)
- ★間取り・台所…私好みに 中古マンションを購入して間取りなどを大幅に改造する「リノベーション」が若い世代を中心に人気。新築購入より2〜3割安い。(3/11日本経済)
- ★「終活」準備に役立つノート 松戸市のNPO法人「孤独死ゼロ研究会」が千葉県委託事業として「終活ノート」を発行。ノートは3000部発行し常盤平団地内の高齢者らに配布。(3/18東京)
- ★シェアハウス・寄宿舎並み規制、撤回 寄宿舎基準を一律適用すると普通のシェアハウスも規制対象となるため、反発を受けて国交省は改正を検討。(3/24毎日)
- ★話し声うるさい、隣室ベランダに雑誌運び火 多摩市諏訪、中国籍の大学生(23)を現住建造物放火未遂容疑で逮捕。(3/26毎日)



管理組合の広報誌 一部をアメニティ編集部までお送りください。



「福管連だより」・219号より) 機械式立体駐車場で相次ぐ死傷事故

「八街区のひろば」・138号より) 国土交通省が、マンション等の機械式駐車場の事故で平成19年6月から25年9月までに、機械に体を挟まれるなどして子供3人を含む9人が死亡し15人が骨を折るなどの重傷を負ったと発表している。同会では、機械式駐車場の設置に際しては、①機械式駐車場に入庫する際は運転者以外が場内に入らない②駐車装置を操作する際は中に人がいるか否か十分確認する③操作中は装置から離れず、また子供が近づかないよう注意する④操作ボタンを器具などで固定しない、など周知徹底を呼びかけている。(福岡マンション管理組合連合会)

	一般のマンション	耐震性不足のマンション
改修	区分所有法による改修 ⇒3/4以上の賛成	H25改正で措置 ・耐震改修促進法による改修 ⇒過半数の賛成、容積率等の緩和特例
建替え	区分所有法(個別売却) ・マンション建替法(権利変換) ⇒4/5以上の賛成	改正案 ●マンション敷地売却制度の創設 ⇒4/5以上の賛成 ・組合を設立して建物・敷地を売却 ⇒デベロッパーが新たなマンション等を建設 ⇒危険居住を解消 ⇒区分所有者は①建替えマンションへの再入居 ②他の住宅への住み替えを選択 ●容積率の緩和特例
取り壊して住み替え	民法原則に基づき全員同意が必要	

表1 現行制度と今回の改正案

2012年度末現在、分譲マンションのストック数は約590万戸、そのうち、老朽化の目安とされる築30年を超えるマンションは約140万戸、旧耐震基準で建てられたマンションは約106万戸となっている。

一方、マンション建替えの実績は、累計で183件、約14000戸(2013年4月時点)と、建替えはあまり進んでいない。巨大地震発生の恐れがある中で、耐震性不足マンションの建替えが進んでいないことから、生命・身体保護の観点から、耐震性不足マンション対策が喫緊の課題となっていた。

分譲マンションの現状

2012年度末現在、分譲マンションのストック数は約590万戸、そのうち、老朽化の目安とされる築30年を超えるマンションは約140万戸、旧耐震基準で建てられたマンションは約106万戸となっている。

「マンション再生の新たな施策 建物敷地売却制度」を新設

東日本大震災以降、旧耐震基準(1981年以前)で建てられた建物の耐震性が急がれている。そのため、政府は昨年耐震改修促進法を改正し、一部建物の耐震診断の義務化等、建物の耐震性に注力している。そんな中、今年度から耐震性不足のマンション再生の新しい制度「敷地売却制度」が導入されることになっている。今後は既に国交省から示された同制度の概要についてお伝えする。

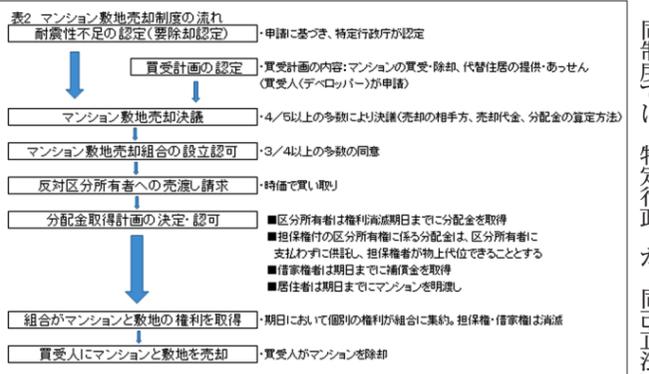


表1 比較は別表参照

制度の流れは表2に示した通り。特定行政庁に申請を行う際に、要除却認定を受ける必要がある。伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、全社の管理担当者や工事部門の技術者を対象にした「マンションの防音研修」を開催した。研修は、音に関する正しい知識を身につけること、マンション・ビル管理担当者・工事技術者向けにマンションの防音研修を開催する。伊藤忠アーバンコミュニティ(株)は、約170人が参加した。テーマは「マンションの防音」。防音・防振に関する基礎知識から、室内の間仕切り壁や道路側に設置される防音壁などの遮音性能の測定方法等の説明を、伊藤忠アーバンコミュニティ(株)の音響技術研究所代表が担当した。

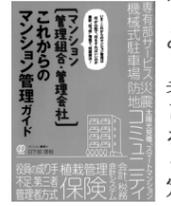
国土交通省によれば、分譲マンションの現状は、2012年度末現在、分譲マンションのストック数は約590万戸、そのうち、老朽化の目安とされる築30年を超えるマンションは約140万戸、旧耐震基準で建てられたマンションは約106万戸となっている。

「建物敷地売却制度」新設の再生を進めるため、国土交通省は「マンション建替え円滑化法」を改正し、「建物敷地売却制度」を新設。同制度では、特定行政庁が、同改正法で、同意の要件を引下げた(従来の制度との比較は別表1参照)。制度の流れは表2に示した通り。特定行政庁に申請を行う際に、要除却認定を受ける必要がある。

国土交通省

ぶっくがいと

マンション管理組合・管理会社 これからのマンション管理ガイド 日下部 理恵著 ぱる出版発行 役員のみならず手不足、会計・税務、機械式駐車場、専有部サービス、太陽光発電等までマンション管理は問題が山積み。マンション管理士の著者が取材レポートを通じて気になる最新情報をピックアップ。"知って得"情報が満載。定価1800円(税別)



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 (株)週刊住宅新聞社

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

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 | 会員特典 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |



★ 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. Includes categories like 材塗料メ・|防水水|, 販材売料, 防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手), 管給設備水.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水管設備(赤水対策他), 加エメ・|ステレ・|ベ, 会管社, 工電事, 手サツ摺シ(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/

☆社名変更のお知らせ
渡辺物産株式会社は、平成26年4月1日より社名変更しました。(新社名) リノ・ハピア株式会社

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎03・5256・1241

前野町ハイツ 大規模修繕工事見学会

日時 4月26日(土)13時半～16時半
場所 前野町ハイツ住宅管理組合・集会所(板橋区前野町6-10-8)
TEL03-3968-1977

交通 ①東武東上線ときわ台駅下車、北口駅前より「53番系統バス・赤羽駅西口行き」に乗車し「ときわ台3丁目」下車徒歩1分
②京浜東北線赤羽駅下車、西口駅前より「53番系統バス・ときわ台行き」に乗車し「ときわ台3丁目」下車徒歩1分

参加費 会員1000円、一般2000円
見学会終了後、懇親会を行います。是非ご参加下さい。

共催 NPO日住協研修本部
NPO日住協東京都支部
協賛 前野町ハイツ住宅管理組合

(内容)

前野町ハイツ住宅は築33年、旧日本住宅公団分譲、RC造8・7・5階建、計5棟、全301戸。今回の工事内容は①外壁等躯体改修工事躯体爆裂補修、躯体モルタルひび割れ補修、モルタル浮き・界面剥離・欠落箇所の補修、タイル仕上げ補修、シーリング改修②外壁、鉄部等塗装工事③防水工事 バルコニー・共用廊下・内部階段側溝、各種庇他④建具改修工事、住戸玄関扉交換⑤金物等改修工事(工事の特長)

- ・玄関扉の取替。既存枠を残すカバー工法を採用。
- ・浴室系統ダクト補修工事。ダクトが腐食して穴が開いている状況が判明したため、全戸の防火ダンパー・ガラリ交換及び一部内装を解体してダクトの補修を行うこととした。※和室(洋室)梁型内装解体、腐食ダクト一部繋直し、内装復旧。設計監理(有)八生設計事務所、施工/南海工業(株)

<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

※日住協へ電話予約してください。

- 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
- 管理委託相談会
5月14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
4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
4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
- 建物相談会
4月18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



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会

(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)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

東京都下のある管理組合。38戸、築39年を超え、65歳以上の比率は、来年78%を超える。自主管理を貫いてきたが、これから維持できるだろうか。日住協への相談が舞い込んだ。管理費は4千円台。管理費、修繕積立金を増額するにも、年金生活者が過半を占め、増額や一時負担金の徴収はできない。自主管理から管理会社へ全面委託すれば、管理費は、3、4倍に跳ね上がる予測される。

埼玉県内の築39年、270戸の団地。窓口、会計収納業務は、管理会社に委託しているが、他は自主管理、一部委託管理という形だ。役員は20名、高齢、介護などで就任を断る住民が増えてきた。神奈川県内のある大型団地も、高齢化が深刻になる中で、完全自主管理から、一部委託管理に切り替えられるか模索中だ。管理費は、月2500円、委託管理に切り替えれば、跳ね上がるのは必至だ。「すべての値上げは、ほぼ不可能だ。」

年金生活者の多い高齢化マンションは、管理費、積立金削減で、支出も減る。最大の問題は大規模修繕工

理事の定数を減らす手もある。10名定数なら5、6名に減らす。担当業務を、複数制にし、例えば、植栽・駐車場を一人の理事が担当する。役員報酬を出しているなら定数の削減も可能かもしれない。

詳細は日住協HPに掲載。http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

高齢化と自主管理、両立は

第12回通常総会を開催
NPO日住協
代、区分所有法をどうするか」と題する記念講演を行った。



昨年、ベランダなどが続きましたが、サッシの交換、玄関扉、雑排水の更新の大規模修繕工事を終えたところで、

足立理事長 3回目の大規模修繕工事でした。前々理事長が思い切った決断されたのですが、よく踏み切ったと思います。この冬は、2回も大雪に見舞われ、厳しい寒

例え、委託は、窓口、会計業務に限定して、他の植栽、日常修繕、清掃、検査などの業務は、管理組合で直接発注する方式に切り替える。

実はうちの団地には長期修繕計画が整っていないのに、気が付きませんでした。25年先を見据えた計画をつくらないといけません。現在、作成し5月の総会に向け、準備を急いでいます。日住協さんにも相談しているところ



マンションの建物 Q&A



Q マンションの大規模修繕工事の際、バルコニーにガス・水道を引込み給湯器を設置している住戸やバルコニー床にタイルを貼っている住戸がありました。当該住戸の所有者に、それらを撤去し現状復旧を要請しましたが、このリフォームを管理組合に申請し許可を得て行ったと回答してきました。管理組合には古いリフォーム申請の記録がなく、その当時の理事長に聞いても記憶にないとの回答です。このような問題が今後発生しない様なりフォーム申請の形を取りたいと思いますが、どのようにすれば良いでしょうか？

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二
A この様な問題が明細に欠け、どこにリフォーム事例のような仕様で記載されているのか、他のマンションでもリフォームしているのか、散見されます。住戸内リフォームの際、事前に管理組合に申請を提出し承認を得る仕組みを取っている管理組合は多数ありますが、申請書類の書式が明細に欠け、どこにリフォームしているのかが不明瞭な申請書類が多くなります。また、過去の申請書類の保存が不徹底で、申請内容に記載された各住戸タイプ毎の既設給排水ガス配管及び電気配線を書き込んだ平面図を用意し、図面にリフォーム範囲・形状・仕様、設備のリフォームがある場合は、既設のどの部分の設備配管や電気配線を取替えるかを明記してもらい、必要に応じて部分詳細図を提出してもらうようにします。又、提出された申請書をチェックする体制も重要です。管理組合で十分チェックする体制が無い場合は、マンション管理・修繕に詳しい専門家と年間コンサルティング契約をし、申請書式の作成を含め申請内容を都度チェックしてもらう事も一手段です。さらに、承認した申請書類はすべて保存して置く事が重要です。その方法としては定期的に、管理しやすく且つ大量保存出来るPDFデータなどで電子化して保存する方法があります。

住戸内リフォーム申請について

の申請書類の保存が不徹底で問合せの事例の様な回答に対抗する証拠がなく、明らかに規約違反なリフォームでも紛糾してしまっています。この問題を無くすにはリフォーム申請書式を工事の種類ごとにフォーマット化する必要があります。申請書はチェックリストを、必要に応じて部分詳細図を提出してもらうようにします。又、提出された申請書をチェックする体制も重要です。管理組合で十分チェックする体制が無い場合は、マンション管理・修繕に詳しい専門家と年間コンサルティング契約をし、申請書式の作成を含め申請内容を都度チェックしてもらう事も一手段です。さらに、承認した申請書類はすべて保存して置く事が重要です。その方法としては定期的に、管理しやすく且つ大量保存出来るPDFデータなどで電子化して保存する方法があります。

の申請書類の保存が不徹底で問合せの事例の様な回答に対抗する証拠がなく、明らかに規約違反なリフォームでも紛糾してしまっています。この問題を無くすにはリフォーム申請書式を工事の種類ごとにフォーマット化する必要があります。申請書はチェックリストを、必要に応じて部分詳細図を提出してもらうようにします。又、提出された申請書をチェックする体制も重要です。管理組合で十分チェックする体制が無い場合は、マンション管理・修繕に詳しい専門家と年間コンサルティング契約をし、申請書式の作成を含め申請内容を都度チェックしてもらう事も一手段です。さらに、承認した申請書類はすべて保存して置く事が重要です。その方法としては定期的に、管理しやすく且つ大量保存出来るPDFデータなどで電子化して保存する方法があります。

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)
南砂4丁目住宅	南砂町	歩7分	S52	3LDK	60.72	1,700
品川八潮PT潮路北第一ハイツ	大井競馬場前	歩15分	58	3LDK	74.37	2,500
清瀬旭が丘団地	清瀬	歩10分	42	3DK	51.61	500
府中多摩川通り住宅	是政	歩4分	61	3LDK	79.76	2,350
越中島三丁目ハイツ	越中島	歩4分	55	3DK	60.77	2,200
原山団地	千葉NT中央	歩17分	63	4LDK	115.22	900
ハイタウン塩浜	南行徳	歩18分	56	3DK	61.28	1,200
成田ニュータウンプロムナード玉造	成田	歩8分	HO3	3LDK	77.76	900
八千代台西団地	八千代台	歩14分	S43	3DK	49.71	400
幸町東団地	西千葉	歩12分	45	3DK	48.85	400
大宮指扇住宅	指扇	歩3分	46	3DK	47.77	450
東新井団地	指扇	歩15分	55	3LDK	82.77	850
かわつるグリーンタウン初雁	鶴ヶ島	歩20分	58	3LDK	74.95	800
入間仏子団地	仏子	歩5分	50	3LDK	67.58	500
新座団地	志木	歩8分	45	3DK	48.85	600
屏風ヶ浦住宅	屏風ヶ浦	歩7分	41	3DK	46.91	420
寺尾台団地	読売ランド前	歩15分	45	3DK	53.87	700
サニーヒル今宿	鶴ヶ峰	歩8分	57	3LDK	76.88	1,200
洋光台南第2団地	洋光台	歩7分	45	3DK	48.85	1,100
あざみ野団地	あざみ野	歩16分	57	4LDK	87.09	3,100

*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/

国の予算から見える

あなたの街の将来の姿

国会を通過した今年度予算。国交省の予算から、将来の住まいの姿が見えてくる。

まず、公的賃貸団地等の空室の集約や、老朽化した団地の建替えを行う際に場所を確保し、そこにデイサービス等の高齢者生活支援施設や障害者福祉施設、子育て支援施設を併設する。

さらに、高齢者から子育て世帯まで、多様な世帯が地域で交流し、暮らしが豊かになることが期待される。

今年度予算では、高齢者向け施設等の整備や住宅の整備に補助が行われ、予算に340億円が計上された。

これら一連の施設や住宅の整備を、国交省は「スマートウェルネス住宅・シティ」と名付け、今後急速に少子高齢化が進む都市部の再生策として期待されている。

集合郵便箱

私の長所

冬季オリンピックが開幕し、春の選抜高校野球が始まりました。テレビでスポーツ観戦が好きな私にとって、楽しい時間が続きます。真剣勝負の選手は、とてもカッコイイし、感動を与えてくれます。そんな時、自分の長所は？取柄は？と考えています。

人生が折り返しの年と。人生が折り返しの年と。人生が折り返しの年と。人生が折り返しの年と。

人生が折り返しの年と。人生が折り返しの年と。人生が折り返しの年と。人生が折り返しの年と。

なり、何かを始めようと思っても、腰が重く、動き出さない私に、主人から「おまえの長所は、オシロの妻になったことだ」と言われました。毎日、家事を頑張ってきた良かったと思えた日でした。(神奈川・JT40歳)

シャワー無し風呂。給湯器が壊れてしまった。浴室、キッチン、洗面所の水がお湯にならない。だけど、今夜はもう遅いので、明日ガス屋さんに電話することに。

どっちが「エロ」。デパートやホテルなどのトイレには手を乾かす乾燥機と手を拭くペーパーの両方が設置してある。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きた出来事等、住まいに関する意見や提案など投稿をお願いします。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。



オリーブオイルを旅する

いま、わが家の食卓は、ひと頃は大きく様変わり。その原因はオリーブオイル。



旅のしたく

地中海ダイエットが世界的に注目されて以降、健康志向を背景に日本の食卓にも大きな変化が現れてきました。一九八〇年代後半のイタメシブームをきっかけに、その後のイタリア料理の台頭は目覚ましいものがあります。

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、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。

施工箇所毎に最適化された、3つの工法を組み合わせる新排水管更生工法!

- 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

いずみテクノス株式会社 URL: http://www.izumitechnos.co.jp

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

アイランドパークス 第一回大規模修繕工事施工会社募集

所在地 埼玉県所沢市美原町5
建物概要 SRC造11階建、全164戸、H12年竣工
工事項目 仮設、屋根防水、床防水、外壁塗装等、鉄部塗装等、建具・金物等、共用内装、その他工事
工事予定 H26年7月~12月
見積参加条件 ①特定建設業許可②過去3年間に分譲マンション戸数150戸以上の大規模修繕工事実績3件以上③資本金3000万円以上④東京都、埼玉県に本店又は支店、営業所⑤工事保証人、又は、工事履行保証保険加入⑥一括請負可能⑦債務免除を受けていない⑧当マンション同規模程度の経験が複数ある有資格者の現場代理人常駐⑨瑕疵保険加入
提出書類 ①見積参加願書②会社概要(指定書式利用)③ホームドクター(あるいはメール)において送付することe-mail:info@homedoctor.co.jp④過去3年間財務諸表⑤過去3年間「経営事項審査通知書」写し⑥他※書類はA4サイズとし、ファイル1冊にまとめて提出。
提出期限 4月15日必着
提出先 管理組合と一級建築士事務所・ホームドクター宛。宛先は下記HPに掲載。
http://www.mansion.co.jp.

霧が丘グリーンタウン第一住宅 専有・共用部 ライフライン改修工事見積参加会社募集

所在地 横浜市緑区霧が丘5-27
建物概要 RC造、PC造、5階建16棟、2階建2棟、全408戸、S54年竣工
設計監理 (南)柴田建築設計事務所(南)マンションライフパートナーズ
予定工期 H26年11月~27年9月
工事概要 ①専有部分給水・給湯・排水・ガス管更新②共用排水立管更新③内装等付帯工事④オプション
応募条件 ①特定建設業許可②資本金1億円以上③「経営規模等評価結果通知書」提出④分譲マンション改修工事5年以上実績⑤現場代理人に1級管工事施工管理技術士専任常駐⑥オプション工事専用の現場施工管理技術者専任常駐。その他見積参加応募要領書による。
応募方法 下記URLから応募要領書等入手。http://shibata-co.csides.com/kirigaoka/
提出場所 (各1部)
①〒226-0016横浜市緑区霧が丘5-27-11霧が丘グリーンタウン第一住宅管理事務所気付霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合045-922-0730
②〒113-0022文京区千駄木3-23-5K Mビル202(南)柴田建築設計事務所(TEL.03-3827-3112)
提出期限 4月21日(月)15時必着(問合せ不可)
詳細 http://www.mansion.co.jp

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	マンションの防災力アップ
2面	新マンション事情、工事事例
3面	建物敷地売却制度、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 ② 住宅環境の変化による健康への影響

前回はシックハウス症候群の概要をお話ししましたが、今回は室内空気質の悪化により引き起こされた健康被害、いわゆるシックハウス問題の起きた背景についてお話を進めていきます。

家づくりの変遷

1970年代のオイルショック以前の住宅に使われていた建材は、木材や土、紙などの天然素材で、室内空気を汚染する化学物質を放散しにくいものでした。また、床下や天井も通気の良いつくりで、夏でも風通しがよく、木の柱や土壁などには調湿作用もあることで、室内の湿度を適度に調整していました。

しかし、オイルショックを契機に、省エネルギー対策の必要性が叫ばれるようになり、住宅の高気密・高断熱化が推進され、従来の建材からアルミサッシやビニルクロスなど様々な新材材(一般的に天然素材と呼ばれる建材以外の建材)に変わっていきました。

こうして家づくりの方向が変遷していく中で新建材から揮発(発散)する化学物質により、高断熱化を行う上では欠かさない必要が叫ばれるようになった。室内空気質の問題と行われなかつたことも重なり、室内空気汚染の問題となりました。結果、シックハウス症候群という健康被害の問題が引き起こりました。



国の対応

室内空気質汚染により引き起こされたシックハウス問題の解決に對し、厚生労働省をはじめとする各省庁にて様々な取り組みが行われました。次の表1は各省庁の取り組みをまとめたものになります。

〈各省庁の主な対応〉 (表1)

厚生労働省	建材などから放散される13化学物質の室内濃度指針値と(※)総揮発性有機化合物(TVOC)の暫定目標値策定
国土交通省	建築基準法の改正によるシックハウス対策制定
文部科学省	学校環境衛生の基準を改定(現学校環境衛生基準)

(※)総揮発性有機化合物(Total Volatile Organic Compounds:TVOC) = 複数の揮発性有機化合物(VOC)の合計濃度を表したものである

- ### 〈シックハウスの予防策〉
- ＊建材や家具、日常生活用品の選定(どのような製品か確かめましょう)
 - ＊住まい方の見直しを(unnecessary 薬剤をむやみに使用しないように)
 - ＊普段から換気を(24時間換気は止めないように)
 - ＊施工会社のシックハウスへの見識及び相談対応の見極め
 - ＊おかしいと思ったら、まず相談を

詞と曲がいつでも心に届く。團伊玖磨さんの曲「ぞうさんぞうさんおはながいのね」は、多くの人が口ずさめます。作詞は、まご・みちおさん。2月28日、104歳で昇天されました。やさしく導くように、しかしそれを押し付けることなく、人のあり方を描写した詞は私たちに数々の示唆を与えてくれました。私たちが人と比べることで自己の優劣を捉えがちな

まご・みちおさんのあふれる人間愛

「ぞうさん」は、人との差異や特性を「おかしなこと」ではなく、「誇らしく思える」詞で、人は人、自分は自分、自信を持ってつよ。と、この詞は教えてくれます。

人生の応援歌

「一ねんせいになったら」は入学への希望と期待を膨らませ、目標つくりにもなり、励みにもなる応援歌です。人生の歩みの中にははじめに経験することが多く、一年生

美しく生きるための音楽

夢を実現する。たたくとバスケットが増える魔法のポケットの「ふしぎなポケット」。子どもも何となく、何もせずに夢が実現できたらいいと思いがちですが、実際にはさまざまなことを学習し努力し、コミュニケーションを大切にしなければ夢をカタチにすることはなかなかできません。

まご・みちおさんその詞に曲をつけた皆さま、ありがとうございます。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

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

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 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 URL=http://www.mansion.co.jp/

この他にも農林水産省や経済産業省がシックハウス対策に對した日本農林規格(JAS)や日本工業規格(JIS)の制定及び改正などに取り組みできました。次回以降は、「各省庁の具体的な取り組み」をお届けします。

- 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> TEL03-6869-8270(代表)

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

施工前(サビ付着) → サビの除去 → 挿入材準備 → 施工(挿入)

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**
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
<http://www.maruliner-honbu.co.jp>