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

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 ②禁無断転載・複製

2014年(平成26年)

5月5日(月) www.mansion.co.jp/

日住まいづくりフェア2

催される初夏恒例の「朝

〇日住協が協賛して開

朝日新聞社が主催

5月30日~

6月

1

日

10

5

時

東京ビ

ツ

グサ

1

7

3

管理

0 ヒ

ン

F

が見

つ

か

る 3

日

014」、今年も5月30

(金) から3日間、

東

- 四ホー

ルにて開催です。 京ビッグサイト・

なかでも、「リフォー

チューリ ッブ

(ユリ科)



☆新・マンション事情◇新・マンションの再生3面◇新・マンションの再生3面企業ガイド2面

面面ス面面面

面面面面面面

ユリ科の多年 草で秋に球根を 植える。中央ア ジア原産でペル シャ語で頭巾 (ズキン)を表 す。多くの園芸 品種がある。

住まいづくりフェア20

PO゚ ゾーンで展開され ョンにお住まいの方、そ る「マンション快適管理 ム&リノベーションEX フェア」は、分譲マンシ 600万戸時代を迎える マンション管理のゆくえ は必見の催しです。 て管理組合のみなさま マンションのストック こに居住する人々が、人 あるかもしれませんが、 と人とのつながりを大切 きない生活の場です。そ 住まいは欠かすことので たしかに課題は山ほど

うにも思われます。

管理組合の運営は居住

とさえなっています。 る一方で、高経年マンシ ョンの管理課題への対応 高層化が進む都市部のマ 人ろうとしています。 超 を超える住戸が100万 に達し、そのうち築30年 ションの建設が伸長す を越えるという時代に 沿間もなく600万戸 組み立て、管理組合の役 流できるサロンをつく 図るため、空室を借り上 たとえばある団地では、 り、多様なプログラムを げ、居住者がいつでも交 コミュニティの活性化を が作れるのか、その思い きる豊かなコミュニティ にし、どうしたら安心で イディアが生まれます。 を住む人々に共有できれ さまざまな知恵やア ることの限界も知り、 者の共通な利益を守り維

が、これからのマンショ の視点を持つことこそ き詰めればマネジメント た管理を進めること、突 を目指した身の丈に合っ して、共通の利益の獲得 ィの現況を客観的に判断 い。つまり、コミュニテ えます。 層や居住形態の変化など にともなう建物や設備の

を忘れず、事により他に 依存することを恐れな 動への過度な、献身、に 走らず、自分たちのでき 体は自分たちであること ん。しかし、管理組合活 のであることは否めませ 持していくという意味で 確かに骨の折れるも 修に関わるものです。高管など、設備の更新や改 ライン系の設備の見直し を迫られていることが窺 多いのが、給水管や排水 ろ一方の柱、建物、設備 よって、不可欠なライフ 合からのご相談で、 などの維持管理という課 ション管理に欠かせぬも 経年マンションの増加に どとともに、近年とみに 住協に寄せられる管理組 題があります。NPO日 模修繕工事の計画推進な 居住者

ともに歩み続けます NPO日住協

るのも無理はない。

ションというコミュニテ 課題となっています。 ィの維持さえ危うくする 組合運営の難しさはマン の高齢化にともなう役員 物そのものの経年劣化も さることながら、居住者 メントするという発想 管理組合運営をマネジ **ZPO日住協の新たな視点** 管理組合運営の経 うした動きが、い のソフト面では、 マンションの高経 員を経験したボラ います。それは、 ま各所で起こって 験から生まれたこ 営にあたり効果を ンティアがその運 上げています。 マンション管理

年化や超高齢化社会をい ュニティの渇望であるよ ていくのかという、コミ かに潤いのあるものにし ではないかと思います。 ン管理にとってのヒント ズの高まり 多様なリフォームニー

理組合運営とともにマン さて、目を転じれば管 企業の出展内容は、 ひご利用ください。 受けいたしますので、ぜ をご覧ください)

ば入場料(2千円) より事前登録いただけれ さい。またはフェアHP までお気軽にご連絡くだ 03.50056.1041) 方は、NPO日住協 料になります %は、NPO日住協(Ⅲ※無料招待券ご希望の

みると、原因をここにみ



改善意識の高まりも窺え 間

うしたニーズにお応えし 験と革新的な技術で、そ 業が、培われた豊かな経 フェア」に出展する各企 「マンション快適管理

平日/10:00~17:00(土·日·祝日は、定休日) または 新日鉄興和 マンション再生 検、索

マンション管理に関する また、専門相談員による 場の際はNPO日住協の ブースにお立ち寄りくだ "技"をご案内します。 なにはともあれ、ご来 各社が得意とする と思われる★なにしろ 除けば、マンション管理 作成にたずさわった人を るだろうか★この法律の 本法という法律がある どこにあるか★住生活基 ついでひろがっている★ 困を象徴する事態があい た人でも多分ゼロだろう が、これを読んだ人がい ところで国の住宅政策は に相当深くかかわってき

硯 滴

それに脱法 室ビデオ、 カフェ、個 ネット

- ・平成26年度「マンションすまい・る債」の募集要項を発表/住 宅金融支援機構
- ・平成25年度「マンション総合調査」の調査結果を公表/国土交

マンション関連の動き

法シェアハウスの横行を 民間に任せればよいとな たりの望ましい居住面積 それにもとづいて一戸あ 住宅建設計画法があり、 本になっていないのだ★ ながら、大部の六法全書 位置づけを与えられてい った。本当か★極小の脱 いた★住宅は満たされて の政府目標も設定されて 十年ほど前のことだが、 以前は、といってもつい にさえ載っていない。 シェアハウスと住宅の貧 「基本法」という立派な 基



以南地域ではDID

千葉県では千葉市以

減る傾向が見える。結果 まると乗合バス利用者が くが、自動車保有率が高 たは相互依存の関係を築 む鉄道網がバスと競合ま 地下鉄、モノレールを含

栃木●高知

6000

すりを設置した。

また、本工事では給水

方式を選択

更新や、階段に新しく手 表札や外構の各種看板の 貼り替え)、そのほか、 防滑性長尺塩ビシートで 用廊下及び階段の床は、

が選ばれた。

8000 都道府県の2010年DIDs人口密度別バス乗降者 の1975年を100とした場合の2010年指数数指数

としてDIDs人口密度

ている場合が多い。DI

5000人未満の県は44 する。 DIDs 人口密度 とバス利用率も強く相関

90

80 70 60

50 40 30

20

10

埼玉県ではさいたま市以

市町村単位で見れば

前記の区分はあくまでも

都道府県単位の

集計だか

する一方である。ただし、

人以下では市街地は拡散

知県の7地域である。 D

Ds人口密度6000

結果となる。東京都区部

y = -1E-06x2 + 0.0254x - 67.234

● 2010年のバス指数1975 年を100 多項式(2010年のパス指

り替え)、防水工事(ル

-フバルコニーにはウレ

ウレタン樹脂塗料にて塗

(既存塗装部をアクリル

タン塗膜防水を施し、共

ことを条件に選定が行わ

や大阪市など大都市では

別2010年のバス乗車

いが、

②人口が増加して

図 は D I D

新 人口が減少した場合が多 を数えるが、全てバス運 3 事情 ないのに最寄駅まで徒歩

〈77〉

から上昇に転じている。 ではバブル崩壊以降低下 和35年以来地方県では低 2万人を超えるから、 地の平均人数であり、少 975年の乗車人員数を 県、徳島県、埼玉県、愛 が1%以上増加した県 2005~2010年の 千葉、埼玉など大都市圏 なくとも2以上の地域が Ds人口密度は平方キロ 期間にDID s人口密度 密度に匹敵する。 区のDIDs人口密度は 密度は群馬県の3倍程度 連続している地域に限定 メータ当たり原則400 トを続け、東京、神奈川 巾街地の4~5倍の人口 とみてよい。東京都中野 人員運搬指数である。 1 **馬県の高崎市、前橋市の** している。東京の市街地 DID s人口密度は昭 多い順から東京都、 以上ある高密度市街 千葉県、滋賀 れる。ともあれDIDs もそれ以上に市街地が拡 社会は相互に原因であり 少しながら市街地が拡大 大した場合、③人口が減 した場合にも引き起こさ 関がなくなるEの郊外可地の 口密度の低下と自動車 Í 最も低いのは山梨県の9

これだけ減じるとバス事 通院や買い物も可能だ 本数の間引き、小型バス 交通機関の崩壊地域だ。 生活者なら少なくなった バスのダイヤに合わせて たら負担が大きい。年金 を借りられるが、運が悪 辺が田畑なら安く駐車場 車場が不足している。周 者は車を買うしかない が廃止になったら、居住 たマンションで突然バス が、バス通学通勤者がい ければ高い駐車料金とな が、古いマンションは駐 化で対応するしかない。 **福島県内のマンションを** る。成人家族数分を借り バス利用を前提に分譲し が賢い政策かも知れない そこでコンパクトシティ が、貧乏くじを引くのは 都市をコンパクト化する たら、空き家が増える。 派でも公共交通が破綻し 迎える。住宅がいくら立 ら猛烈な人口減少社会を 関東の1都3県もこれか が、実は人ごとではない。 見れば好き好んで不便を ると地域の自滅を待つの れる。総論賛成でも各論 民は多大な犠牲を強いら がらない。一旦拡大した 掲げる自治体が増えた 京大都市圏の居住者から 止された結果である。東 は足並みは揃わない。 選択するのも不思議だ しかも削られる地域の住 には相当時間がかかる。 を都市計画目標として 残念ながら成果が上 リコン樹脂塗料にて塗り 替え)、鉄部塗装工事 塗装部を超低汚染水性シ 大規模修繕工事の概要

2回大規模修繕工事を実 成26年3月の工期で、 地下4階、1棟215戸、 ワバラ・コーポレーショ 施した。設計・監理=株 は、平成25年9月から平 1988年竣工、築25年) 式会社三衛建築設計事務

園(横浜市鶴見区駒岡1 22、RC造地上5階、 を施工可能な会社である と合わせ、直結増圧方式 っては、大規模修繕工事

た。多数のバス路線が廃 アンバサダー三ツ池公

工事施工前の共用廊下

- 三ツ池公園 (神奈川県横浜市)

外壁塗装工事(既存

回大規模修繕工事

れ、その結果、㈱カシワ バラ・コーポレーション 費用対効果から給水 により最終的に も聞かれたが、 管理組合の説明 は納得してもら

が、本工事前に給水管の理を受託する管理会社 同マンションでは、管 る増圧ポンプ るために設置す 階まで汲み上げ また、水を上

方式を直結増圧方式に変 管の更新に合わせ、給水



受水槽撤去後

り、管理コストの についても検討を も協議の上、給水 とから、管理組合 方式の変更を決定 削減が見込めるこ ス費用が不要とな 更することで、受 直結増圧方式に変 開始。その結果、 ないことを説明す では市の水道局と 水槽のメンテナン 配管とせざるを得 工事説明会で 進んだ要因でもあった。 の不安に真摯に対応した が無いことを当該居住者 の居住者から、騒音や振 ンで、騒音や振動の心配 という説明だけで済ませ ても、騒音や振動は無い で、工事を施工した。 に納得してもらったうえ ことが工事がスムーズに 管理組合が、居住者 増圧ポンプを設置し

劣化状況を調査したとこ ろ、交換時期に来ている という結果が出ていた。 から、深夜の騒音や振動 するため、増圧ポンプ設 置予定箇所近くの居住者

施工会社の選定に当た

そこで、給水管の更新と 合わせ、給水方式 されている他のマンショ 実際に増圧ポンプが設置 を心配する声があがって そこで管理組合では、

事事例

工事後の共用廊下(塩ビシート貼り替え)

露出配管となった給水管

アンバサダー三ツ池公園 大規模修繕工事



性式 三衛建築設計事務所

東京都港区西新橋3-23-6 白川ビル TEL03-3432-3393 FAX03-3437-6006

(大規模修繕工事・共用給水管更新工事)

株式 カシワバラ・コーポレーション

リフォーム事業本部 南関東営業所 川崎市幸区堀川町580番地 ソリッドスクエア西館10階 TEL044-540-1062 FAX044-540-1035 (協力会社)

株式会社冨士防

神奈川県横須賀市森崎1-19-18 TEL046-830-5481

株式会社スターテック

東京都大田区蒲田3-23-8 TEL03-3739-8852

(資材メーカー)

関西ペイント販売株式会社

TELO3-5711-8901

田島ルーフィング株式会社 ${\tt TEL03-5821-7711}$

水及び室内リフォーム

期保証の高耐久性・防

水施工システムを提案

工事のパイオニアとし

◎京浜管鉄工業㈱

安心快適な生活 の専門業者が提案する

(株SUN・ROOF)

クノロジーズ 30年長

◎旭日電気工業㈱

減!「ハマキャスト総

合外壁改修システム

駐車場外部貸しについ

譲マンションにおける

フサイクルコスト大幅

◎日本駐車場開発㈱ 分

◎㈱ハマキャスト ライ

らしをご提案

軸に、豊かで快適な暮

◎㈱マルナカ 老朽化

排水管に再生するマル

た排水管を高耐久性の

◎ファイフ・ジャパン株

建築・構造物の仕様に

適した独自工法による

ライニング工法と枝管

サポート工法の実演

までトータルにご提案

内装・耐震・エコ改修

◎株P・C・Gテクニカ 20年保証の特許FRP フェア出展 ◎建装工業㈱ 大規模修繕から設備 マンショ

今年2月末、

和」のようである。事実、

、ある

積率の緩和を認める要件 されている法案には、

という悪循環に陥る。

容

老朽化がさらに進む

◎㈱コイケデザインワー 株TEAM異業種交流 クスデザインに特化 を守り、環境を守る! 『建物を守り、住む人 こたリノベーションで ◎ジェイネッツ㈱ ◎東京都 都市整備局 マンションの維持管理 テム構築 に関するリーフレット

◎㈱ツツミワークス 空 ◎都市拡業㈱ 命装置『ザ・バイオウの都市拡業㈱ 給水管延

◎南海工業㈱ 確かな見 立てと創造性のある大 オーター』による酸化

間も工事もスマートに

建物の価値を向上

内装·小規模~大規模

〇日精株 給排水管保全 管の更新工事が不要! 装置「エルセ」導入で配

> 立し、売却が可能となる。 同意があれば、決議が成

> > はということであった。

それでも同制度の利用

関心を集めるだろう。

動が活発なマンションで

議論をできる土壌が

制約はあるが、これでマ

マンションが要件という

ンション再生の手法が、

従来のマンション敷地

◎株ディグアウト マン

修繕のご提案

ションコミュニティを

老柄化マンションの

を受けた旧耐震マンショ

「敷地売却決議」

とする同制度の利用は、

は多くない。そのため、

建物敷地売却制度」は今後のマンション再生にどう影響す めが無いため、民法の規 を行い、5分の4以上の

指す。 (3/31日本経済)
★立体駐車場事故防止へ本腰 国交省
は機械式立体駐車場の安全対策に関 するガイドラインをまとめた。製造者、設置者、管理者、利用者のそれぞれが取り組むポイントを定め、業界任せからの脱却を進める。

◎化研マテリアル株 プ

生(建替え)に関する 老朽化マンションの再

実で信頼の最新技術

給水システム改良等確

◎新日鉄興和不動産㈱

排水管の更生、更新、

全・安心と共にお届け ラスαの付加価値を安

◎㈱アイ・エス 集合住

サポート内容の紹介

宅・マンション玄関ド

☆リニューアルエ

ΙN

★津波避難に民間マンション 品川区 は民間マンション3カ所と津波避難

施設協定を締結。今年度中20カ所目

がいるの脱却を進める。 (4/4朝日) ★脱法ハウス、火災で発覚 埼玉県川 口市で2階建て木造住宅火災があり 「脱法ハウス」だったことが判明。 1人が火傷を負った。国や自治体の 危険な物件の把握や是正指導をかい くぐり営業を続ける施設も多いとみられる。 (4/9毎日)

★中央区、防災マンション認定 中央 区は2014年度に「防災対策優良マン ション認定制度」をつくる。認定し た物件には防災訓練等の経費を補助する。 (4/11日本経済)
★高齢世帯、2035年には4割超え、3
分の1以上が一人暮らし 国立社会

分の1以上が一人暮らし 国立社会 保障・人口問題研究所がまとめた将 来推計から。 (4/11日本経済)

来推計から。 (4/11日本経済)
★無縁社会で増える「誰も住みたがらない」マンション 孤独死などでワケあり住宅が増えている。思うように売れない、借り手がない。これまで議論そのものがタブー視されてきた感は否めない。「心理的瑕疵に関するガイドラインの作成を国交省など所轄官庁に働きかけていきたい」(リニューアル仲介・西生建氏)といった声が現場からようやく上がり始めてきた。 (4/14日本経済)★20~40代の孤独死20人 松戸市が市

始めてきた。 (4/14日本経済) ★20~40代の孤独死20人 松戸市が市 内で昨年初調査。調査対象は一人暮 らしの自宅で誰にも看取られず亡く なっていた場合で、自殺も含む。若 年層の調査は、孤独死対策に取り組 む常磐平団地自治会が全国的に孤独 死の若年化が起きていることから市 に求めた。 (4/17東京)

★マンション60年 マンションの老朽 化にどう対応するか。「設計監理方式」の大規模修繕で価値を高めるマ ンション。 ンション。建て替えを目指し一歩ず つ話し合いを進める「若松二丁目分 」の事例など。 (4/18•19朝日) 過去のマンション建替え 建物敷地売却制度は 活用されるのか 各社の事例によれば、

国交省から発表

◎株ヨコソー 建物と暮

◎リノ・ハピア㈱(旧渡

補強設計 ~ 施工迄提案

ライナー工法

◎いずみテクノス㈱

る大規模修繕工事 らしと真心を大切にす

辺物産(株)

「貼るだ

けで耐震ドアにア

のものより、 容積率緩和が注目集める 建物敷地売却制度」そ 注目されているのは、 「容積率緩

て建物を建替える場合、 定の要件を満たせば、 また、同制度を利用 利用のほうが良い場合な マンションで、オフィス に影響が出てくる。

ンション 替えても同程度の広さが 確保できない場合 ・ワンルームの投資用マ が考えられるのは、 既存不適格のため、 · 建 ないケースも出てくると など、別の規制がある場 意点も指摘された。仮に 合もあるからだ。 ても、容積率を使いきれ いうことだ。「日影規制」 容積率の緩和が認められ しかし取材の中で、

要件が引き下げられた。

改正法により同意の

定で全員同意が原則だ

いということであった。 ョン再生の議論が進み易 できているため、マンシ

次に「修繕積立金」が

と一通り揃った。しかし

寸

売却(区分所有の解消)」 「改修」「建替え」「敷地 売却は、区分所有法に定

影規制に抵触すれば、当 八限使ってマンションを 緩和された容積率を最

組合は、議論が進みやす 積み立てられている管理 肢も広がるからである。 であれ「建替え」であれ、 元手に余裕があれば選択 、。再生の選択が「改修」 以上2点は、一見当た

いないと議論が先に進ま いたずらに時間が過 こちらも内容が明らかに なり次第、お伝えしたい。 るということであった。 不明だがいずれ発表され 交省で検討中で、時期は 地は想定されていない。 えば、単棟型のマンショ ンを想定した法案で、 「敷地売却」に限って言 団地については現在国

から、同改正法が今後のマンション再生に及ぼす 携わってきたデベロッパーを取材し、各社の経験 の改正案が閣議決定され、その概要を先月号でお 影響と課題についてお伝えする。 伝えした。今回は、マンション再生 、「マンション建替え等円滑化法」 「建物の老朽化」 (建替え) に 組合から「容積率緩和」 デベロッパーには、管理 同制度の報道以来、 に関する問い合わせが相

旧耐震マンションを要件 今のままでは少ないので なので危険」という理由 便」等が主な建替え理由 「エレベーターが無く不 旧耐震マンション 剰容積率が無くても、 くなったケースである。 くなり、自己負担が少な 替えに至ったのは、余剰 定の要件を満たせば、緩 容積率により還元率が高 中で、最終的に結論が建 ンション再生を議論する は管理組合

される「建物敷地売却制

同改正法で新たに創設

等円滑化法」の概要

改正マンション建替え

和されるという制度は、 響である。 管理組合活動がマンショ いたことが、日頃からの ン再生の議論に与える影 日頃から管理組合の活

団地の再生策はこれから さて、同制度は旧耐震

タントへご相談ください ということであった。

デベロッパーやコンサル 理組合の使い勝手のい

ってくるため、内容がわ 成立すれば、細部も決ま かり次第お伝えしたい。 マンション再生の主役 である。 行政との折衝等、専門的 な知識も必要なため、

表されていない。法案が るのか等、細かな点は発 や他の規制との調整があ 生の議論を進める中で、 決めるのは管理組合で、 デベロッパーではないの ただし、マンション再 マンションの行く末を

各社の取材に共通して

TAISEI

大成建設グループ

大成有楽不動産の「建替え事業」は、地権者の皆様の希望の実現に向けて 合意形成から事業計画まできめ細やかにサポートしています。

For a Lively World

◎建替えの代表的な実績◎

■オーベル大船マークスコート



■オーベルグランディオ萩中

●2001年事業協力者として参画

●2006年3月完成 ●〈建替え前〉368戸→〈建替え後〉534戸 8棟の大規模団地を「マンション建替え円滑化 法」に基づき建替え



●2009年事業協力者として参画

●2012年3月完成●〈建替え前〉87戸→〈建替え後〉70戸 道路用地買収に伴う、敷地面積・戸数減という 条件が厳しいマンション建替えを実現



大成有楽不動産の マンションブランド「オーベル」は、 マンションの開発・分譲から管理まで 『住まうほどに、愛おしくなる。』 真の上質な住まいを目指しています。

■「マンション建替え」お問合せ窓口

大成有楽不動産株式会社 用地開発部 都市住宅建替推進室

∞0120-85-1200

受付時間/9:00~17:00 定休日/土·日·祝祭日 www/ober.jp/tatekae/

※建替え事業の対象エリアは東京・神奈川・千葉・埼玉で、かつ東京駅から概ね30km以内のエリアとさせて頂きます。





★ 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
材料メート	日本ペイント(株)	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 台場フロンティアピル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。
カ水 -	田島ルーフィング㈱	千代田区岩本町 3-11-13 Te.03-5821-7721 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。
販材 売料	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。
	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。
7.	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。
防水・塗装・大規模修繕用	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。
	リノ・ハピア(株) (旧渡辺物産(株))	大田区北千東 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。
	株 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)	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 Te.03-3433-0501 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 (株) 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>
事	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。
(専業	シ ン ヨ ― (株)	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	IS09001・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。
専業大手)	(株) ソ エ ジ マ	世田谷区経堂 5-28-10 Te.03-5918-6856 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 エ 業 (株)	(本社) 品川区南品川 4-2-36 TeLO3-3474-2900 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・アロンウォールエ 法・リフリート工法・セブンC Rシス テム工法・マスチック工法。
	(株) ヨ コ ソ 一	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。
管給設排 備水	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 Ta.03-3525-4244 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。

	企	<u> </u>	業	名	I	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
給 •排			• Gテ ン グ			品川区北品川 5-7-14-405 ℡0120-014834 http://www.pogtexas.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」
	いす	*み・	テク	ノス	(株)	杉並区上荻 2-19-17 TeL03-5335-7601 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!
	(株)神	∊奈川	∥保侹	事	業社	横浜市金沢区鳥浜町 4-18 Te.045-772-1424 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》	兵管	鉄コ	二業	(株)	新宿区若葉 1-12-5 Te.03-3358-4873 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。
水管設	首都	圏マ	業(株) ンショ アル事	ン	,	港区西新橋 3-11-1 Te.03-3433-0506 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。
備(タ	マ	ガ	ワ	(株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TeLO3-5437-0170 FAXO3-5437-8467 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!
(赤水対策他)	日本	設	備コ	二業	(株)	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エ法シリーズ」 「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	東京ガ ト	`スグル 		ツ	(株)	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	卜滌	化化	上学	(株)	(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) 港区を 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	(株)	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。
	(株)	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。
加エメーカー			ン・ ノン			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。
会管社理	日本	本高	層管	計	(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル Te.03-5388-4471 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。
ーター エレベ	SE	CIL	ノベー	-タ-	(株)	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。
工電事気	(株)	電	設	エ	業	練馬区高松 6-28-1 Te103-3904-6841 (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。
手 サッシ			立 アル			中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F 征03-5348-0382 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
(結露)			ぼ <i>0</i> 営		商所	八王子市谷野町 814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	枠はそのままガラスのみを交換できる「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 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/

企業ガイド掲載の下記会社が「マンション快適管理フェア」に出展します。 (出展内容は3面に掲載)

いずみテクノス(株)、化研マテリアル(株)、京浜管鉄工業(株)、建装工業(株)、 南海工業(株)、(株) P・C・G テクニカ、(株)マルナカ、(株)ヨコソー、

リノ・ハピア(株) (五十音順)

るところは多いと思われる

も各種の広報宣伝をやってい

理事会などで、このほかに

階段委員のような制度を普及

集する会議に出て、理事会か

ら管理組合の当面の業務の説

ない中層などでの階段ごとの

することを提唱したい。

明を受けたり、

参加した委員

との接触は、年一回の総会だ 般の管理組合員(区分所有者) が、管理組合(理事会)と一 の理事会が行なわれている 合では年一回の総会、月一回 かもしれない。多くの管理組

けという状態がほとんどでは

フロア委員、エレベーターの の各階ごとに選出されている 行なわれている、高層住宅で

そこで、一部の管理組合で

ないのが実情である。

ている管理組合というのは少 する、双方向の関係を考慮し

す。

大規模修繕工事見学会開催報告

前野町ハイツ(東京都板橋区)

26日、前野町ハイツ(東 京都板橋区、旧日本住宅 NPO日住協は、 RC造5棟、 4 月 開催した。大規模修繕工 事の工期は、 全301戸、築3年)で 大規模修繕工事見学会を 2014年

交換した玄関ドア は、管理 組合関係 月。 1月~6 当日

受けた。 本工事の概要等の説明を ら、過去の修繕履歴や、 設計事務所、 を担当した有限会社八生 内において、設計・監理 参加し、管理組合集会所 した南海工業株式会社か 工事内容の説明後、 施工を担当

を見学。 ルミ手摺メタリック塗装

から受けた。

③では、既に施工済み

ドバックすることによ 集計して皆様にフィー 協へお送りください。 理組合の議案書を日住 会員の運営活動を分析

ダクト交換 型の一部を解体し、腐食 る様子を、施工会社の南 した排気ダクトを切り取

海工業㈱の担当者の説明 を聞きながら見学した。

NPO日住協会員管

マンションの法律

「法律相談会」から

ついては、後日本紙の

なお、本工事の詳細に

「工事事例」でお伝えす



八生設計事務所の担当者 いて、機能の説明等を何 力で、交換したドアにつ を交換済みの理事宅の協 ②では、既に玄関ドア

り情報交換の一助にお

工事の特徴である、 ① 浴 本

気ダクトが通っている梁っている住戸室内で、排 のベランダ手摺を見学し

金の10万円を支払い、Cさんに請求しましたが

せんが、例えば、 ていない言葉か

部分の設備を破壊しました。管理組合で修理代

Bさんの同居人であるCさんが酔っ払って共用

さんはBさんに部屋を貸しています。

むとされていま

₹ •

履行補助者と

私達のマンションの組合員であるA

Q

さんに貸していただけであり、Cさんの行為に 組合としてAさんに請求したところ、自分はB 支払わないまま引っ越してしまいました。管理

た。管理組合はAさんに請求することはできな ついて責任は負う理由はないと拒否されまし

ピザを駄目に

り替え、②カバー工法に よる玄関ドア改修、

リ及び防火ダンパーの取

役立ていただけます。

室・洗面系統の排気ガラ

ア委員、階段委員を活用し よう

う言葉はあまりなじみがない

や要望を管理組合運営に反映 が、一般の管理組合員の意見

にいって十~三十戸ぐらいに

〜三ヶ月に一回、 理事会の招

一人が輪番制で任命され、二

フロア委員、階段委員とい

口

5月15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)

管理委託契約についての相談、管理会

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ四03・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マン ション管理に精通した一流の専門家で

相談場所=日住協本部4階(神田)

※日住協へ電話予約してください。

社とのトラブルについての相談

会員管理組合=無料

(管理組合運営相談会)

(管理委託相談会)

般管理組合=5千円

5月14日 (水) 17時から

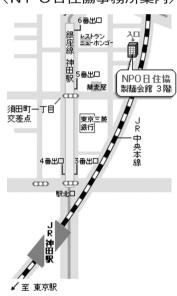
5月16日(金)17時から マンションの修繕(維持管理)、

修繕計画、大規模修繕の相談など (法律相談会) 5月21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 (設備相談会)

6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日住協事務所案内〉



- ・JR神田駅北口徒歩約5分(JR中央線ガード沿いにお茶の水方面へ)・地下鉄銀座線神田駅徒歩約3分(浅草方向の改札を出て5番出口より地上へ)・その他 地下鉄都営新宿線小川町徒歩約10分



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

続いている管理組合もある。 回の会議が定例化され、三十 を各戸に伝えたりする役割を 員の意見・要望からヒントが るし、これからやらなければ る組合員の支持度合いも分か とっては、その業務にたいす れメリットがある。理事会に 年にわたって絶えることなく 果たしている。なかには月一 ならない業務についても組合 般の管理組合員にも、それぞ 会から理事会への意見や要望 この制度は、理事会にも一 一方、組合員から 検討してみてはどうだろう 度のない管理組合では、ぜひ れることになる。 すこともできる機会が与えら く分かるし、意見や注文を出 なるだろう。 を得られる方法であり、場合 番大切な組合員の理解や支持 かだが、理事会にとっては 何をしているかが前よりもよ ないうちに見つけることにも によっては問題が大きくなら こういうことをするには、 フロア委員、階段委員の制 定の労力を要することは確

回答者

いのでしょうか?

約に定められている義務 る行為が区分所有法や規 **法律相談会専門** 弁護士 用部分を破壊す 酔っ払って共 石川 貴康

果たしてAは責任を負う 論はないと思いますが、 が責任を負うことには異

ですが、本件ではそのよ に違反することは明らか 者の責めに帰すべき事 民法415条は「債務

曲 によって債権者に損 解もあります)

_相談員 同居人であるCです。C のでしょうか。 うな行為を行ったのが組 合員であるAの賃借人の 分は責任を負わ はアルバイトの

ルバイト)の故意・過失 ザ屋さんの「履行補助者」 この場合アルバ 同視して良いと であり、履行補助者(ア は債務者の故意・過失と いう見解

用につき組合員の共同の 有者が、管理共有物の使 はならないという規約の 利益に反する行為をして 所有部分を賃借した者や 合、区分所有者からその 遵守義務を負っている場

う言い訳はできません。 依頼したところ、アルバ ザ屋さんにピザの配達を ピザ屋さんが転倒したの てトの配達員が転倒して した場合、 ないとい の責任で自 も知れま 宅配ピ 則上これと同視すべきも 由』とは、債務者の故意 解すべきである。区分所 のとして、履行補助者の 過失だけではなく、信義 務者の責めに帰すべき事 故意過失をも含むものと 「民法415条の『債

者の履行補助者に当たる 当でない。そうすると、 がない場合であっても、 所有者は自らに故意過失 損害を被らせた場合に、 いうべきであり、区分

般の方は余り聞き慣れ しいうのは は次のように判断しまし

使用収益する以上は、 負うと解するのが相当で 違反行為によって生じた 損害を賠償すべき責任を 意過失に基づく上記義務 賃借人やその同居人の故

も管理組合はAさんに請 組合と組合員との間に契 いるこの裁判所の考え方 関係があることが必要と す。したがって、本件で は妥当であると思いま するものとして理解して 約関係に基づく

債権債務 適用する前提として管理 水することができること 約遵守義務は これに類似 なりますが、組合員の規

部屋 の持主Aに修理代を請求できるか Bの同居人Cが共用部分の設備を破壊

助者」の故意・過失も含 ていますが、ここでいう 償責任を負うと規定され 債務者」には「履行補 は損害賠 できるでしょうか。本件 と同様な事案が実際の裁 の考え方を本件でも適用 このような履行補助者

害を与えた場合

判所平成24年11月12日) 判で争われたことがあり ます。裁判所(宮崎地方裁 その同居人が他の区分所 有者(組合員)に対して 分所有者は、その所有部 いる以上、賃借人ないし 行を補助する関係にある 分を賃貸して収益を得て とみることができる。区

分所有者の上記義務の

その同居人は、上記義務 部分を賃借した者ないし 自らに故意過失がない限 の履行について区分所有 負わないと解するのは妥 りこれを賠償する責任を 区分所有者からその所有

履行補助者の考え方を

見に行ってしまいます。 親の

で、これから救急車で運ばれ

ち着いて下さい」と親切な連

来る事も無い様子なので、落

でしまい顔面と頭を打ったの

から階下の自転車置き場を

大盛況

日本橋ふ

ま館

マンション管理の基礎

福島県の新しいアンテナショッ

プ

●年齢が高くなるほど永

住意識も高く

風がさわやかな季節になり

が飾られ、五月の空を力一杯 年団と理事達による鯉のぼり 張られたロープに、地元の青 ョンの外階段から外階段へと **冰いでいます。その雄姿を見** じた。今年もまた、マンシ

月余り。高校時代とは違うの ると、元気がでます。 で帰宅時間も遅くなり、外廊 次男が大学へ入学して一ヶ で、路上へ思いきり突っ込ん ありました。「自転車で転ん

て、大学生のわが息子は

かけて行った息子から電話が に居た時です。入れ違いで出 なと思いながら待っている 眠ったら駄目だ 自転車で転倒、救急車のお世話に

と、救急の人より連絡があり、

「あわてて

たまたま私が夜勤明けで家

いましょう。でないと駄目だ 事は自分で責任を持ってもら まだまだ心配なものです。 手が離れたのを喜びつつも、 よねと決心した矢先です。 とは言っても、もう自分の るから」とのことでした。寝

をしてきたので大丈夫かなと なかったのですが、自ら電話 話するように言いました。と 思い、病院に着いたらまた電 にかく、待つしかありません。 不足の頭には状況が良く解ら り、事故の状況とケガの様子 を教えていただきました。 後に警察の方から連絡があ

絡をいただきました。その直

トカーの真ん前で転んだそう ら大変だからと、救急車を呼 ので、頭の打ち所が悪かった です。あんまり派手に転んだ またま交通取り締まり中のパ んで下さったそうです。 その後病院へ迎えに行きま

のが原因でした。 日は教材等の荷物が多かった 創膏で覆われているものの、 ンスを崩したようです。その した。が、顔面は痛々しい 様です。歩道の段差でバラ の方はとりあえず心配はな

ちんと払っていこう」と改め 電話を下さいました。 に支えられてるな、税金はき 警察の方は翌日も翌々日も 403-6650

ETTE (ミデッテ) ある福島県八重洲観光交 通りがかりのサラリーマ が福島出身の人や主婦、 情報発信拠点になってい 本橋ふくしま館「MID **流館と共に、福島からの** ンなどで連日賑わってい 4月にオープンした日 東京駅近の八重洲に MIDETTE (S ウンター4席)や観光案 器類もある。店の奥には 現したのだそうだ。 持ちを福島の方言風に表 てね、 デッテ)の名称は、 ナー(テーブル20席、カ べられている。家具や漆 唈 店内には、福島の名産 特産品がぎっしり並 試飲の出来るコー 来てみてね」の気 見



名物の試食イベントなど

<問い合わせ>

日/年末年始。

本橋支店のとなり。

が出来る(1回/500

いう銘酒の飲み比べ試飲 内の500銘柄があると

円、17時~19時半まで)。

どがあり、夕方からは県

〈アクセス〉

内パンフレット置き場な

もある。

ーDETTE(ミデッテ)

日本橋ふくしま館の店内



銘酒の飲み比べもできる

歩3分、JR「新日本橋」 駅歩1分。みずほ銀行日 東京メトロ「三越前」 駅 62-3977。営業時 平ビル1階。 13-62 橋室町4―3― 住所/東京都中央区日本 -16柳屋太

間/平日11時~20時、 土

日祝日11時~18時。

結果が4月に公表され 理状況や居住者の意識等 マンション総合調査」の を調査する「平成25年度 者向けにマンションの管 度、管理組合や区分所有

70歳代が63・2%、80歳 代が66・4%と、 高くなるほど永住意識も る」という答えが最も多 ると、いずれの年代でも り、過半を占めている。 もりである」と答えてお ンの永住意識について、 けの調査では、マンショ いが、6歳代が5・7%、 52・4%が「永住するつ 「永住するつもりであ 永住意識を年齢別にみ 同調査の区分所有者向

替えるつもりである」は、 ど、住み替え意識が高く 20・9%と、 若年世代ほ 代が2・1%、50歳代が 30歳代が30・1%、40歳 なる傾向も見られた。 のHPを参照) 、調査の詳細は、 一方、「いずれは住み 国交省

ジメント協会 103-3 問合せ=一般社団法人日 住宅あんしん保証は会議 ●「マンション大規模修 本リノベーション・マネ 室(中央区京橋) 13時半~15時半、 日時/7月6日、19日 繕基礎セミナー」開催 盒

より高くなる傾向があ ラの強じん化を実現する、



国土交通省が約5年に一 的な資料を得るために、

工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせることで、高い評価を得てきた「モバイル・ハイブリッド工法」 が、画期的新工法を採用して更に進化しました。

專有部 吸引工法







低コスト 更新工事に比べ経済的 (更新工事の約50%)

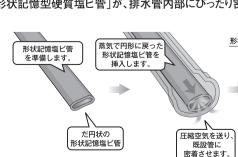
共用立管 吸引ピグエ法 研磨とライニング

研磨とライニング

秘密は|形状記憶型硬質塩ビ管]

モバイル・ハイブリッド工法IIでは、マンション中の雑排水が集中する扇の要、共用横主管に、従来とはまったく異なる工 法を採用しました。新素材「形状記憶型硬質塩ビ管」が、排水管内部にぴったり密着して新しいパイプを形成します。

共用立管 形状記憶塩ビ管工法 蒸気発生機 巻上げ機





人・街・未来へ 住宅設備機器総合商社 (株)小泉

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

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 志木ペあもーる 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

共用横主管

パイプの形成



03-5335-7601 (FAX. 03-5335-7611) 市の豊四季台団地だ。 がある。それが干葉県柏 スとして注目される団地

39年に建設し、平成22年

同団地は旧公団が昭和

物のバリアフリー化を図

に街づくりを進めてい

を提供することで、高齢

と、地域で活躍できる場

者を孤立させないように

エチオピアなどを通り、地中海地域

ンさえ感じられます

いたことを想像すると、歴史のロマ

ます。

 $\widehat{\mathbf{M}}$

宅

台

原 印 西

中野

上落合

番街 東

地

地

地

宅

宅 洋

ます。これまで、緑をな

の実感だろう。

で緑の手入れを行ってい

アの住民達ができる範囲 するためか、ボランティ

を見た思いがする。寒い

思う。柔軟で豊かな感性

この発想スバラシイと

は若かった。とにかく

「くるみ」はいいらしい

続けいる人ほど血管年齢

東

西 早

央 中

西

南

0)

大宮南

目

住

Ш

野

苑

台

台 南 第

馬

桜

若

有

洋

1,800

面積

 (m^2)

57.17

41.70

70.30

59.22

62.37

間取り

3 D K

3 D K

3DK

3 L D K

3 L D K

3 L D K

3 L D K

3 L D K

3 L D K

3 L D K

3LDK

3 L D K

3 L D K

3 L D K

ЗDК

ЗDК

ЗDК

ЗDК

4LDK

植栽ボランティアに参加

す。(千葉市・TY70歳)

氷がとけると何になる?

庭菜園をつくるつもりで

我が家のベランダにも家 間も出来ました。今年は えました。また新しい仲

3 L D K

上手な買換えのための情報をお届けします



れよりも土と接している

と気持ちがいいことを覚

なったりしましたが、そ 最初は次の日に腰が痛く ィアに参加しています。 でき、昨年からボランテ

400 1,000 1,500 2,500 500 3,400 900 750 ,900 2,500 ,000 800 450 600 ,200

67.35 76.80 79.78 87.65 85.90 85.58 73.4170.86 75.86 54.37 45.43 70.23 49.70 700 78.92 1,800 98.55 2.200

地杉 田 歩 14 分 ※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。 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/ (東日本不動産流通機構調べ)

るつもりです。

団地内で植栽費を軽減

です。このまま住み続け

緑多いこの団地が好き

出たそうだ。北海道の低

りますか」という問題が に「氷がとけたら何にな

学年の子は「春になる」

かった。それも長年食べ

し解答したという。

公団公社中古住宅売買相場価格表(東京/千葉/埼玉/神奈川)

西

央

田 ノヾ 7 分

宮

稲 田

葉 NT 中

葉

バス

徒歩

歩 11 分

8 バ

4

歩 15 分

歩 19 分

バ 15 分

バ 16 分

歩 18 分

12 分

6 分

17 分

分

バ 8 7

歩 町

歩

歩

歩 3

歩

歩

歩 5 分 S 60

43

57

48

48

59

54

02

06

08

04

S55

55

44

54

49

46

年近くになります。子供

小学校で理科のテスト

この団地に入居して40

も独立し、今は夫婦二人

だけの暮らしです。

HO1

オリーヴオイルを旅する

いることも確認された。

齢化に対し、モデルケー

都市部で急速に進む高

を建設。また介護度が進 け施設や子育て支援施設 んでも同団地内で生活で

将来の街づくり る街づくり」を基本方針 らしく老いることのでき 40%超と、都市の高齢化 現在、65歳以上の人口が 再生機構が3者共同で、 「住み慣れた場所で自分 そこで平成21年から、 用して就農したり、子育 生きがいづくりも進めて きるよう、サービス付き 進めている。 いる。近くの休耕地を活 高齢者向け住宅の建設も て支援施設を手伝ったり 同団地では、高齢者の

イサービス等の高齢者向

柏市豊四季台で進む

を先取りしている。

推計が発表され、65歳以

総務省から日本の人口

25%を超え、また都市部 上の人口が初めて全体の

で急速に高齢化が進んで

柏市及び東京大学、

磯 子 杉田台第

われます。その後、長い歴史を経て もっともこのオリーヴは野生種で、 が始まったのはおよそ六千年前と言 12世紀に遡るこの地に、オリーヴの 年前には、この地で農耕が発生した そしてシリアを含むチグリス川、ユ 起源があったと考えられています。 と推定されています。世界で最も古 ギリシャ、アナトリア、エジプト、 工着の固有種によって本格的な栽培 い歴史を持つ土地と言われ、紀元前 -フラテス川の流域一帯は "肥沃な 一日月地帯』と呼ばれていました。 、レスチナ、レバノン、イスラエル、 地球の寒冷期が終わり、一万一千 古代オリエントの時代、イラク

この長い旅路を経て食卓にたどり着 たしたちが食すオリーヴオイルが、 帯に広がっていきました。いま、わ 旅の したく

いまなお内戦の混乱が続く中東・

とか先入観とかにとらわ

ともすれば大人は常識

でスーパーへ行き、ふと

昨夜のくるみのことを思

にインプットされた。 ということが私の頭の中

次の日、普段の買い物

あとは、世界でもっとも愛されて止 ついてお話します。 ないオリーヴオイル。次号では、 まない食材と言っても言い過ぎでは っておきたいカテゴリー オリーヴオイルは国際基準に従っ ーヴオイルを選ぶときに、ぜひ知 大雑把な歴史の予備知識の (種類) に

応特性」にあります というわけで、そのま

生のままで味わう「感

の魅力は何と言っても

オリーヴオイル

六千年の旅路

2

て九つのカテゴリーに分けられてい

えるエクストラヴァージン・オリー ま食用に適するものの代表格とも言

ヴオイルを中心に、その魅力に迫り

うに思えてならない。 防するという内容のテレ ルになったかバツになっ どういいのかは忘れた なる」だが、この解答マ 思考ができないでいるよ れて自由な発想、自由な ビ放送をしていた。何が たかまでは知らない。 スゴイ!テレビの影響 くるみが動脈硬化を予 もちろん正解は「水に みも買って行こうと売り どの店も売切れだった。 も2、3のぞいてみたが くなってしまう。他の店 が、無いとなると、欲し 来たわけではないのだ た。別にくるみを買いに 場を見たら、売切れだっ い出した。そうだ!くる イ。バナナの時もそうだ テレビの影響ってスゴ そこで我にかえった。

年齢は実際の年齢より若 が、くるみを毎日食べて いるタレントさんの血管 もいいのだ。今度で。 別にくるみは買わなくて (練馬区・S美49歳)

等、住まい方に関する意 漏れがないようお願いし で、住所・氏名のご記え せください。掲載された 見や提案など投稿をお寄 方には千円相当の図書カ ードをお送りしますの (投稿先) 皆さんの 郵便箱」係、fax03 アメニティ編集室「集合 3667-1808 階、㈱東京プラニング内 町2-4-11大成ビル5 東京都中央区日本橋茅場 方はその旨ご記入くださ ます。また、 N° 103-00NI5 匿名希望の

工事内容

参加条件

建物診断から設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループ

マンション・ユニオン保全設計協同組合

本部:〒130-0002 東京都墨田区業平3-8-12-201 TEL03-5819-2266 FAX03-5819-2267

神奈川県横浜市神奈川区 三ツ沢上町3-9 地上7階建26戸 平成13年 (2001年) 竣工 建物概要

鉄部塗装、シーリング、防 水他 平成27年1月から4カ月 工事予定

仮設、躯体改修、外壁塗装

①資本金1億円以上 ②過去5年以内に分譲マン ション改修工事毎年1億 円以上の工事実績 提出書類

①会社案内 ②マンション大規模修繕工 事実績表 ※各2部、必ず宅配便、 又は郵送のこと(郵送以 外受け取りません)

提出先 □126-0076 東京都江東区南砂2-2-16東陽町グリーンハイツ301 一級建築士事務所イーストサン株式 会社 アール・ケープラザ三ツ沢Ⅱ

5月23日(金)午前中必着 ※管理組合に事前営業は禁止 提出期限

%http://www.mansion.co.jp

所在地 三郷市さつき平2-2-1 建物概要 RC造、13階建、136戸 設計監理 ㈱ボス建築コンサルタン 施工会社選定・工事監理アドバイザ・ 何鈴木哲夫設計事務所

2名以上常駐 参加要領資料配付 5月7日(水)から 衛鈴木哲夫設計事務所にて配付(必 ず事前に下記まで電話のこと) 提出期限 6月10日(火)午後5時まで 必着 ※郵送か宅配のみ受付 問合せ・資料入手先 〒162-0041新 宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3 A 衛鈴木哲夫 設計事務所(担当:鈴 木 井口) 町03-3204-1530 木、井口)正03-3204-1530 細 http://www.mansion.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

⑥ 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

2014年(平成26年) ☆第380号☆ 5月5日(月)

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

アメニラ

今月の紙面 マンション快適管理フェア 1面 2面 新マンション事情、工事事例

3面 情報INDEX

メンテナンス企業ガイド 論談、マンションQ&A、 タエコマンション物語 4面 5面

6面 住み替え情報、集合郵便箱他

親ばかぶりを披瀝するうちに、「ウィーン の長男が9歳で歌も好きだというような、長たちと語り合いました。そんな話の中、彼 に来て合唱団に入団し、 るとよいのでは」と団長が言い出したので 彼の長男が小学3年生の頃でした。ウ ンでは団長の家に住まわせることや学 音楽全般を学ばせ

思いがあっという間に消え去りました。

を子どもに託し過ぎたのかと反省しきり。 い」とつれない返事。友人は、自分自身の夢

ンに行くよね」と促したところ、「行かな

長男のウィーン留学は、親の一方的な夢と

望などを聞いたり、ウィーンや日本の音楽 そうです。時にホテルを共にし、彼らの要 の会場でも拍手が鳴り止まない状態だった 団の日本公演の企画・構成を彼は任されま 前のことです。ウィーンの、ある少年合唱 た。首都圏で演奏会を何回か開催し、ど 長く付き合っている友人の話。ほぼ30年

合唱団を率いる団 美しく生きるための音楽

49

夢は儚く消え去る♪

校などについての話で盛り上がりました。 るチャンス」であることを話し、 じさをとうとうと語り、そこに「入団でき 数日後、長男に少年合唱団のすごさや楽 「ウィー

の前で聴いているとか。その時は、長男も なり、ウィンナワルツが大好き。毎年1月 と呟いているそうです していたら音楽家になっていたのに・・・ 1日のウィーン・フィルハーモニーのニュ -イヤーコンサートも毎年欠かさずテレビ 緒だそうです。そして「ウィーンに留学 彼は、それ以来ウイーンを憧れるように

第一次公募の補助申請金額旬から10月下旬まで。なお、 30日。第二次公募は8月上 公募は、5月14日から6月 に分けて行われる。第一次 の合計が予算額に達した場

エッセイスト・写真家)

有者の改修が31件 住宅の交付実績は、個人の 30億円。公募の受付は2回 8戸) であった。 戸)、管理組合及び賃貸所 ことで、既築住宅の省エネ する際、補助金を交付する 改修が525件 化を進めるものである。 などの高性能建材の導入を 今年度の公募予算額は約 昨年度も実施され、 同事業は、既築住宅に窓 (525 (2156 集合

平成26年度既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業

別茲		
平局	枕26年度「既新	会住宅における高性能建材促進事業」の概要
高性能建材で	恋の改修を行	う場合、改修費用の一部を補助
	分譲集合住宅 は、原則全戸	Eの所有者及び管理組合(※管理組合が改修する場合の窓を改修)
対象期間	公募期間	平成26年5月14日から6月30日(第一次)
2曲机1万20		(高性能建材の購入費用+工事費)の1/8以内 1戸につき150万円

対象製品 SI(環境共創イニシアティブ)に登録されている未使用の商品

変わりはないが、詳細は6ので注意。その他、昨年の 助金の交付が受けられない 定前に工事着工すると、 り。なお、補助金の交付決 合せはアメニティ編集室ま 月号でお伝えする。 事業の概要は、別表の通 お問

シックハウスと健康 室内空気汚染の原因は建材だけではない!

て室内濃度指針値を設定



家具・電化製品 防虫剤



般公募受付は5月4日から

室内空気を汚染する要

の濃度の空気を一生涯に 康への有害な影響は受け わたって摂取しても、健 れています ないと考えられる値とさ また、

ライン値)の設定(表)

室内濃度指針値(ガイド

衣類 総揮発性有機化 因は家具や衣類、日用 品等も原因になりえます。

学的知見から決定された 合物 (TVOC) 達成可能な限り低い範囲 ものではなく、合理的に で決定した値とされてい 目標値については、毒性 TVOC値から健 の暫定

うには、現時点ではデー までも目安としての設定 な部分が多いため、あく タが不足しており未解明 康被害のリスク評価を行 にとどめています。 表の中で太文字のホル

リホスの2物質が建築に シックハウス対策で規制 基準法(国土交通省)の されています。 ついての規制である建築 ムアルデヒドとクロルピ (う が く)

学物質だけではありませ 内空間を確保することを ん。家具や普段使う衣類 **奎内空気汚染の低減化を** なりえます。 その他日用品も原因に は建材から揮発する化 そこで厚生労働省は、 室内空気を汚染する要 快適で健康な室

化合物(VOC)に対し 目的に、13の揮発性有機 <化学物質の室内濃度指針値等>

揮発性有機化合物	室内濃度指針値	主な用途	
ホルムアルデヒド	100µg/ m² (0.08ppm)	接着剤、防腐剤、殺菌 剤、形状記憶シャツ等 合成繊維の収縮防止	\triangle
トルエン	260 µg/ m² (0.07ppm)	接着剤や塗料用溶剤 及び希釈剤、防水剤 の溶剤、医薬	×
キシレン	870 µg/ m² (0.20ppm)	接着剤や塗料用溶剤 及び希釈剤	×
パラジクロロベンゼン	240µg/m³ (0.04ppm)	トイレ用芳香剤、衣料 用防虫剤	×
エチルベンゼン	3800µg/m³ (0.88ppm)	接着剤や塗料用溶剤及 び希釈剤、スチレン単 量体の中間原料溶剤	×
スチレン	220µg/m² (0.05ppm)	ポリスチレン樹脂の 原料、塗料の溶剤	×
クロルピリホス	l μg/ ㎡(0.07ppb) 但し、小児の場合、 0.1 μg/ ㎡ (0.007ppb)	シロアリ防除剤、殺虫 剤、木材防腐剤	×
フタル酸ジ-n-ブチル	220 µg/ m² (0.02ppm)	可塑剤※3、塗料、接 着剤	×
テトラデカン	330µg/m² (0.04ppm)	塗料の溶剤、 (参考) 灯油に含まれる	×
フタル酸ジ-2-エチル ヘキシル	120µg/m² (7.6ppb)	可塑剤 ※3	×
ダイアジノン	0.29 µg/m² (0.02ppb)	シロアリ防除剤、殺虫剤	×
アセトアルデヒド	48µg/m² (0.03ppm)	接着剤、防腐剤、写真 現像用の薬品、香水、 染料	0
フェノブカルブ	33 µg/m² (3.8ppb)	シロアリ防除剤、殺虫剤	×
総揮発性有機化合物 ※2 (TVOC)	暫定目標値 400μg/㎡		
ダイアジノン アセトアルデヒド フェノブカルブ 総揮発性有機化合物	120μg/㎡ (7.6ppb) 0.29μg/㎡ (0.02ppb) 48μg/㎡ (0.03ppm) 33μg/㎡ (3.8ppb)	可塑剤 ※3 シロアリ防除剤、殺虫 剤 接着剤、防腐剤、写真 現像用の薬品、香水、 染料	×

- 目安とは、最近の建物での建材の影響による濃度になります。
 〇…指針値を超える可能性が高い、Δ…指針値を超えることがある
 ×…指針値を超えることはほとんどない
 総揮発性有機化合物(Total Volatile Organic Compounds:TVOC) とは、複数
 の揮発性有機化合物(VOC)の合計濃度を表したもの
 可塑剤とは、ボリ塩化ビニルなどの材料に柔軟性を与えたり、加工しやすくするために添加する物質のこと **%**2 ₩3
- -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 皿03-6869-8270 (代表) 環境に由来する健康問題であるアレルギー、 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。

マンションを元気にする会社 いいしょフーカです

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」

〈排水管ライニングのトップランナー〉

※お土産をご用意してお待ちしております。 首糰納/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

P.C.G.イメージキャラクター 元気配達人 パンチ佐藤 特許工法 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 検索してみて下さい。 P·C·Gのオンパレードです。

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