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
アメニティ 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381号★
２０１４年(平成２６年)
６月５日（木）
www.mansion.co.jp/

マンションの環境対策 積極的に進めよう！

環境月間

毎年6月は「環境月間」です。地球の温暖化を防止し、次世代に豊かな自然環境を残してゆくため、国民の環境保全に対する関心と理解を深め、環境保全活動を行う意欲を高める月とされています。次世代に豊かな自然環境を残すためには、今までの私たちの生活を自然環境に負荷の少ないものに変えて行く必要があります。

環境から見た住宅政策

これを住宅に当てはめると、戦後、住宅不足を解消するためたくさんの住宅が建てられましたが、欧米では住宅が40年以上使用されることが多いのに対し、日本は30年程度で建替えるという「作っては壊す」ことが繰り返されてきました。

また築年数が古い住宅ほど断熱性が低く、家庭内で家電製品を使用する機会も増えたため、一般家庭では、冷暖房等のエネルギー使用量も一貫して増え続けてきました。

このような生活様式は、環境への負荷が大きいことや、住宅の「量」も十分確保されたため、日本の住宅政策は２００６年制定の「住生活基本法」により、住宅を「作っては壊す」から、「手直ししながら長く使い続ける」へと大きく転換しました。

そのため、国土交通省は住宅の劣化対策や省エネルギー性能など一定の基準を満たした住宅を「長期優良住宅」として認定する制度を２００９年に創設しました。

しかし、同制度は新築住宅が対象で、住宅を「手直ししながら長く使い続ける」には、大多数を占める中古住宅の長寿命化、省エネ化が不可欠なため、昨年度補正予算で「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を創設。住宅の長寿命化・省エネ化につながるリフォームを行った場合、補助を行うことにしました。

今年度以降も同事業は継続され、２０１６年度までは、予算要求される予定です。

事業の詳細は、国土交通省のホームページをご参照ください。

ほかに経済産業省でも、建物の長寿命化と省エネ化に繋がる補助制度が創設されています（８面参照）。

マンションでできること

例えば、マンションの共用部分では、屋上や外壁の防水・断熱対策、共用部分外灯のLED化等、環境対応の改善・改修で建物の長寿命化、省エネ化は前進します。

では、専有部分の家庭でできることはないのでしょうか。

各家庭で、お湯の冷めにくい浴槽(高断熱浴槽)にリフォームすることで、追い炊きを減らすことや、節水型のトイレにリフォームすること等が考えられます。また、古い家電製品を最新の省エネ製品に買い替えることも立派な環境対策です。

しかし、費用をかけずに、簡単にできることがあります。それは、人の行動を変えることです。

「ピークカット」という言葉をご存知でしょうか。

東日本大震災以降、エネルギーの供給力不足のため、特にエネルギー需要の増える真夏の昼や冬の朝晩をどう乗り切るかが課題となっています。

そこで出てきたのが「ピークカット」です。エネルギーの需要が特に増える時間帯に、人の行動を変えることで、エネルギーの使用量を減らそうというものです。

たとえば真夏の最も暑い時間帯を各家庭で過ごすのではなく、屋外の喫茶店等に集まって時間を過ごしたり、電力需要ピーク時に炊飯するのは避けて、夜間にまとめて炊いて冷凍保存する等、エネルギー需要ピーク時の行動を変えることで、エネルギー使用量を減らす。あるいは、ピーク時以外の、エネルギーに余裕のある時間にエネルギーの使用時間をずらすというものです。

このように、意識して人の行動を変えることで、エネルギー使用量が10％減ったという実験結果もあります。

「ハード」と「ソフト」両面の環境対策を

マンションの環境保全のためには、建物自体の長寿命化、省エネ化を図る（ハード）と同時に、人の行動を変える（ソフト）ことで、成果がより大きくなります。「ハード」「ソフト」の両面から環境対策することを、みんなで考えてみましょう。

２０１４年度環境月間ポスター（出典：環境省）

アジサイ（紫陽花）

ユキノシタ科

日本原産の落葉低木で多くの園芸品種がある。美しく多彩な花をたくさん咲かせて、梅雨期を代表する花である。

〈主な記事〉

◇新・マンション事情　２面
◇大規模修繕工事事例　２面
◇マンション管理会社の防災　３面
◇管理組合お役立ちメンテナンス企業ガイド　４面
◇日住協催し案内　５面
◇論談・総会議案に理事反対　５面
◇マンション建物Q&A　５面
◇タエコさんの生活エッセイ　６面
◇公団公社中古住宅相場価格　７面
◇読者投稿欄　７面
◇高性能建材導入促進事業　８面

硯滴

少し古いがオリンパスの粉飾決算。財テクの失敗を隠そうとした事件だ★こんな悪事がなぜまかり通るか。発覚時に指摘されたのは「黙る取締役会」だ★「いちばん詳しい担当者が言うのだから、少しおかしいと思うがやらせておけばいい」、「間違ったって私には責任はない」という発想だ★ことなかれ主義の取締役が悪事を容認していたわけで、何をやってきたのかと思う★だが、ひるがえってみると、わが身に思い当たる理事や理事会も結構あるのではないだろうか★ことごとに異議が出て混乱する会議も困ったものだが、それはそれでチェック機能が生きているといえないこともない★一方、理事長の独演会や担当理事のいうとおりで、誰からも異議がでない理事会は、オリンパス型に陥る危険は大きい★このさい「反面教師」として学ぶいい機会ではなかろうか。

マンション関連の動き

- 「今後の都市部におけるコミュニティのあり方研究会」の報告書を公表／総務省
- 「東京都マンション共同化建替えモデル事業」の事業主体を募集／東京都

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency
（旧「住宅金融公庫」）

マンション管理組合の皆様へ
住宅金融支援機構が修繕積立金をお預かりします。

マンションすまい・る債 募集中!!

平成26年度
応募受付期間
4月23日（水）～10月9日（木）

募集口数 100,000口
（募集口数を超える応募数の場合は抽選）

お問合せ先
資料請求先
住宅金融支援機構お客さまコールセンター
住宅債券専用ダイヤル
0120-0860-23

・営業時間　9：00～17：00（土日、祝日、年末年始は休業）
・ご利用いただけない場合（ＰＨＳ、海外からの国際電話などの場合）は、次の番号におかけください（通話料金がかかります。）。
電話：048-615-2323

「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから！　すまい・る債　検索
http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html

新マンション事情〈78〉

建築寿命より先に社会的に不適合化する超高層分譲住宅
特大建物の滅失は可能か

松本　恭治

素地価格が低い都心からの遠隔地や埋め立て地の大規模開発ではバス、鉄道、商業施設、学校、病院も同時開発し開発によって付加価値を高め、投資が回収された。高度成長期には大資本が得意とする郊外開発の手法となった。一方小資本では、既成市街地の中または既成市街地に密着して住宅開発に専念した。初期の大規模開発地は周辺が市街地化したが、後続開発地は、都市が膨張から停滞・縮小に向かったため、市街地から離れたままとなった場合が少なくない。

ところで、初期の超高層マンションは郊外ニュータウン内に計画された場合が多い。仙台市の最初の超高層は太白区の山林に計画されたし、兵庫県では芦屋市の海浜埋め立地に多数の超高層群が計画された。ポートアイランド、六甲アイランドも海浜埋め立て地であり、東京都の場合板橋区のサンシャインシティー、練馬区の光が丘団地、江戸川区の清新地区が該当する。いずれも大規模開発地である。

これら地域では近接した既存住宅がなかったから日照権、眺望権、景観被害などで計画変更を迫られる危険が少なかった。ところが、最近では都心市街地の中に超高層を建てるのに地域の抵抗が少なくなった。都心部では戸建て住宅が激減しつつあることが原因の一つであろう。風は都心部に吹いているから、郊外の超高層は中古市場で勢いを失った。芦屋浜の１９７９年竣工の超高層では60㎡で１戸５５０万円の広告が出る。超高層群の内２管理組合は自主管理である。仙台茂庭の１９９３年竣工の超高層の中古では60㎡で３００万円が出る。

そこで、両タウンを訪ねた。芦屋浜は最寄り駅からバス８分だが、現在超高層の市場ではバス便は致命的欠陥に該当する。土木的スケールの大きさに圧倒されるが、５階ごとにエレベーターの停止階があり横通路を確保し他の階は階段アクセスとなっている。

建設当時の設計思想はバリアフリーより、プライバシー優先だ。住民の高齢化で更に不人気化した。周り3方が海も不人気の原因になる。住宅地の人口減少で地域内唯一のスーパーは買い物客の減少で活気がない。撤退したら中古の値下がりは必至だ。仙台市のMニュータウンも現在不人気化したが、鉄道計画の頓挫が原因である。最寄駅からは遠く、仙台駅までの公共バスの運行頻度が少ない。多くの住民はマイカーが頼りだ。併設の多数の高層住宅群もエレベーター停止階は限られている。さらに斜面地に建っているから高齢者にはきつい。高台になぜ超高層を建てる必要があったのか疑問にさえ思う。敷地内に計画した人工の川には経費節減のためか水が一滴もない。小学校の生徒数は激減状態が続く。高齢化・人口減少でスーパーが撤退したら、住宅地の維持は困難化する。建物の外観は目視で分るほど悪化している訳でないが、不人気化がボディブローのように地域崩壊の原因になる恐れはある。地域の再生、延命を考えることが最優先課題だが、その先の終末処理を今から考えても無駄ではない。来るべき人口減少社会ではニュータウンの閉鎖・住民の集団移転も避けられないであろう。勿論、建て替えは不可能だ。（つづく）

〈芦屋浜Ｓタウン戸数、棟数、階数〉

供給主体と賃分	戸数	棟数	階数と棟数
県営	596	12	全て14階
県公社賃貸	595	10	14階4棟　19階6棟
公団賃貸	977	14	14階3棟、19階5棟、24階6棟
{賃貸}	{2168}	{36}	
公団分譲	614	9	14階2棟、19階4棟、24階3棟
民間アステム分譲	599	7	19階2棟、24階2棟、29階3棟
{分譲}	{1213}	{16}	
合計	3381	52	14階21棟、19階17棟、24階11棟、29階3棟

なお、仙台市M団地の開発は1980年代〜。計2560戸、戸建て＋市営住宅＋分譲マンション（10〜13階の高層７棟644戸＋33階建て超高層１棟246戸）

工事事例　内野東団地（千葉県印西市・千葉ニュータウン）

入居30年目に屋内給水管更新工事を実施

◆団地概要

千葉ニュータウンにある旧公団分譲団地、ＲＣ・ＰＣ造５階建　１１棟２６０戸、入居１９８４年（建設１９７７年）、分譲時に増築された棟と新たに建設された棟が混在するため、棟形状が７タイプ、住戸形状が12タイプ

◆工事概要

工期＝２０１３年９月末準備工事着工、10月から調査、本工事11月〜２０１４年４月、竣工引渡５月

設計監理＝一級建築士事務所秋設計

施工＝京浜管鉄工業㈱

工事内容＝棟制水弁以降の屋内給水管更新　①棟制水弁をソフトシール弁にて更新②棟ピット内横引き管を高性能ポリエチレン管にて更新③ＰＳ内竪管・メータ廻り枝管をステンレス管にて更新④減圧弁付メータユニットを採用⑤住戸内専有管を水道用耐衝撃性硬質ポリ塩化ビニル管と樹脂製化粧カバーにての露出工法による更新。

化粧カバーによる室内露出配管

◆管材の選択

更新する管材は、将来の維持管理が最小となり、腐蝕しないかし難い管材とした。特に、ピット内横引き管はＥＦ接合で一体管路となり地震の揺れに強い高性能ポリエチレン管、住戸内専有管は耐食性に優れ施工性が良くコストの経済的な硬質ポリ塩化ビニル管とした。露出工法による住戸内給水管更新工事日数は事前調査１日と室内工事２日間（２日目は断水）

◆住戸内配管工法選択

専門委員会が設計事務所の提案を受けて検討、化粧カバー使用により露出配管工法を基準工法として選択した。隠蔽配管希望住戸は、各戸によるリフォーム工事として各戸負担で隠蔽配管にて更新、配管更新状況は管理組合の確認検査をうけた。２６０戸中５戸が個人負担による隠蔽配管実施住戸となった。

◆管理組合による給水管維持管理の経緯

建設時の給水管は直管部がライニング鋼管（継手部はライニング無し）であった。入居後に管理組合では、給水管内の防錆処理として「カルシウム防錆工法（オネストライマー）」を設備した。これにより、管内部ライニング等の更生工事はしていない。築後30年（入居23年）に抜管・内視鏡による給水管調査を実施した結果、継手部分に錆や錆こぶの発生が顕著に確認され、給水管の更生・更新工事の必要性が指摘された。２０１１年通常総会承認により給水管更新工事に向けて専門委員会が組織された。その中で、「カルシウム防錆工法（オネストライマー）」の有効性は確認出来なかったとの管理組合の認識により、２０１２年に「オネストライマー設備」の保守契約は解約された。今回は棟制水弁更新を含めた屋内給水管更新のみとして、屋外の埋設給水管の直結増圧方式による更新は、近い将来実施する事として長期修繕計画を見直すことにしている。

◆計画から着工までの経緯と住戸内工事の実施状況

２０１３年通常総会に於いて設計監理業務委託と給水管更新工事実施の承認を受け、専門委員会では設計事務所を選定委託して、工事内容・工法等施工要領の検討を進めた。又、公募による施工会社の中から見積参加施工会社を選考して、見積合せによる選考を経てヒヤリング等の最終選考の結果京浜管鉄工業㈱を選定した。工事請負契約締結後、工事説明会を２度に分けて実施して工事内容の説明と工事に際しての協力をお願いした。住戸内工事に関しては組合員のご協力により１００％の工事完了となった。（一級建築士事務所　秋設計）

PS内給水更新

既設管引き抜き

内野東団地　屋内給水管更新工事

＜設計・監理＞

一級建築士事務所　秋設計

千葉県四街道市みそら３−１０−７

ＴＥＬ０４３−４３２−３０３９

４月に実施された施工現場見学会

＜施　工＞

京浜管鉄工業株式会社

設備・リフォーム事業部

東京都新宿区若葉１−１２−５

ＴＥＬ０３−３３５８−４８７３

ＦＡＸ０３−３３５８−４８７６

ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｋｅｉｈｉｎ−ｓｅ．ｃｏｍ／

情報ＩＮＤＥＸ

★**神奈川県住宅供給公社、若葉台団地に多世代交流拠点**　団地住民の協力も想定した起業などの支援拠点「コミニュティオフィス」と著名な料理人によるダイニングで構成。健康増進に力を入れたメニューを用意。（４／22日本経済）

★**地域で介護予防を**　和光市は市内の西大和団地の空き店舗を活用し、健康相談などを行う施設「まちかど健康相談室」を開設。（４／27東京）

★**中央区、高層住宅向け防災対策パンフ改訂**　４万部作成し同区役所などで無料配布。同区のホームページでも見られる。（４／28東京）

★**ニュータウンに生きる**　埼玉県の高齢化問題に取り組む草加松原団地、武里団地、新狭山団地をルポ。（５／５・６・８東京）

★**団地の空き店舗に高齢者交流カフェ**　横浜市・左近山団地にカフェサロンを備えた交流拠点施設がオープンした。連合自治体が設立のＮＰＯが運営。主婦らがボランティアで参加。（５／８読売）

★**マンションの電気代節約**　国の補助を活用して、電力の「見える化」を図るマンションも増加。一括受電とマンションのスマート化を進めるための事業者選びのポイントを聞く。（５／12産経）

★**九州一　45階建てマンション**　西日本鉄道が６月下旬販売。福岡市東区「アイタワー」285戸。（５／13読売）

★**60階建マンション、西新宿で起工式**　「西新宿五丁目中央地区」で進む市街地再開発事業の一環。防災倉庫を備え、敷地内には緑や広場も。震災時には帰宅困難者を支援する防災拠点になる。2017年完成予定。（５／13東京）

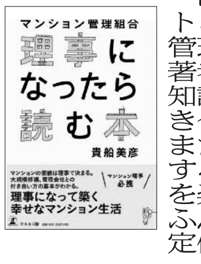
★**マンション世帯主、60歳以上が過半数**　国交省の「マンション総合調査」で60歳以上の世帯主の割合と、「永住するつもり」の割合が初めて過半数を超えた。（５／13読売）

★**多摩ＮＴに予算措置、知事視察し意向**　桝添都知事は多摩ニュータウンの再生を「長期ビジョン」に盛り込み、建物の建て替えや道路整備等予算措置を検討する考えを明らかにした。（５／22読売）

ぶっくがいど

「マンション管理組合理事になったら読む本」

貴船美彦著　幻冬舎発行



改修技術コンサルントとして、たくさんの管理組合と接してきた著者が、大規模修繕の知識や管理会社との付き合い方などを解説。また、生き生きと活動する理事を紹介し理事を楽しむ為のヒントをふんだんに盛り込む。定価1200円（税別）

管理組合ニュース

〔グリーンタウンニュース・385号より〕

オレオレ詐欺体験記

団地の住民が「オレオレ詐欺」を体験した。幸い、警察に連絡して指示を仰いで対応したので被害はなかったが、最初の電話では金の話が出なかったので疑わなかった、とのこと。教訓として①2～3回の電話で金の話が出なくても詐欺を疑うこと②携帯を無くしたと言っても息子の携帯に電話をして確認すること③疑いがあれば必ず警察に相談すること④家族間で合い言葉を決めておくと良い⑤電話は留守電機能にしておくと良い、など。（かわつる三芳野団地）

管理組合の広報誌一部をアメニティ編集室までお送りください。

〔八街区のひろば・143号より〕

寝たきり知らず・ボケ知らずの特効薬

「ふれあい・いきいきサロン」が毎週1回、書道、手芸、合唱、詩吟、健康麻雀、ギター教室、食事会、茶話会など、和やかにおしゃべりをしながらコミュニケーションをはかることを目的に開催されている。

教えたり教えられたりの編物コーナー

一見趣味のサロンのようでも、これらを通じて住民同士が顔見知りになって助け合い、支え合いが出来る仕組みをつくることが目的。参加することで「寝たきり知らず」「ボケ知らず」の特効薬に。（みさと第一）

防災キャンペーン

マンション管理会社の防災対策

マンションの防災体制の構築に尽力中

住友不動産建物サービス株式会社（本社：東京都新宿区）は、受託管理マンションの防災体制構築に力を入れている。

分譲マンションでは、国交省の標準管理指針により、マンションの規模を問わず防火管理者の選任（消防法上、50人未満の収容人員の建物には設置義務無）や、災害時の避難場所の周知、年に1回程度、定期的な防災訓練を行うこと等が標準的な対応とされているが、同社が受託管理するマンションでは、必ずしも、標準的な対応が取られていないところもあったという。

そのような中で3年前の東日本大震災を迎え、管理組合からの要望もあり、同社が受託管理するマンションでは、年1回、マンションの戸数によっては複数回の防災訓練を行うよう提案している。

その他、防災備蓄品の販売も管理組合向けに提案するなど、全社を挙げて、管理組合の防災体制構築を補助している。

一方、震災以降、専有部分居住者からも防災への要望が増えたことから、各家庭で行う防災・減災への取り組みや、被災した際の対応について解説した「防災ガイドブック」を更新した。

併せて、マンションの防災体制の構築には、良好なコミュニティ形成が欠かせないことから、コミュニティ形成のための交流イベントを、スムーズに実施するためのヒントを数多く盛り込んだ「コミュニティガイドブック」も新たに作成している。

コミュニティ形成を手助け

朝日管理株式会社（本社：東京都品川区）では、東日本大震災以降、独自の防災マニュアル作成に向け動きだしたが、現在のところは、同社が防災マニュアル作成に必要なガイドラインを示し、実際のマニュアルづくりは各マンションの管理組合に任せているという。

しかし、仮に優れた防災マニュアルがあっても、大規模災害発生時、防災マニュアルがスムーズに実行されるには、マンション内で良好なコミュニティが形成されている必要がある。

そのため同社は、平時のコミュニティ形成の手助けを行っている。

具体的には、年一回の防災訓練実施後に参加者同士の懇親会を実施したり、マンション内で高齢者会を結成。その他、一人暮らしの高齢者向けに、緊急時の連絡先カードの作成などの提案を、管理組合向けに行っている。また、懇親会の際には、会が円滑に進むよう、同社が商品を提供するなどもしている。

今後も良好なコミュニティ形成のため、同様の提案を受託管理する管理組合向けに行っていくという。

管理組合の要望に応じた防災対策を実施

双日総合管理株式会社（本社：東京都港区）では、共用部分及び専有部分ごとにまとめた簡易な防災パンフレットを作成している。震災前からこのパンフレットは存在していたが、震災以降、中身の見直しを行った。

現在会社として行っている対応はここまでで、その後は各マンションの管理組合に任せており、要望があれば、防災マニュアル作成の手伝いを行っている。

防災対策については、各マンションにより対応がマチマチで、管理会社が主導しなくても、積極的に防災対策に取り組む管理組合もあれば、それほど積極的ではないところもある。現状は、各管理組合の取り組み具合に応じた対応となっているそうだ。

次に、防災体制構築に不可欠な、マンション内のコミュニティ形成についても同様で、マンションにより取り組み具合は様々で、管理組合の意向に応じて、管理会社としてサポートを行っている。

給排水・空調設備見学会を開催

伊藤忠アーバンコミュニティ(株)

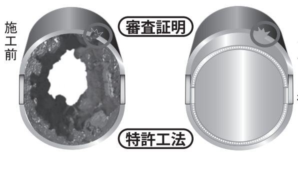
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（本社：東京都中央区　代表取締役社長　長田邦裕）は、社員研修の一環として、「給排水・空調設備見学会」を積水化学工業株式会社の東京工場（埼玉県朝霞市）で開催した。

同研修は、同社のＤｒ・Ｍ（ドクターエム）（※）が所属するＩＵＣ総合技術研究所の企画により、建物の給排水・空調の材料や施工方法について正しい知識を身につけ、マンション・ビル改修工事時の提案に活かすことを目的に、積水化学工業株式会社の協力のもと、開催した。

当日は、給排水配管の変遷、腐食事例を学ぶとともに、実際に給排水管を使用した性能実験や排水実験の見学、配管継手の施工を体験した。

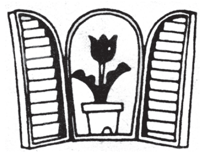
（※）Ｄｒ・Ｍとは同社のマンション管理エンジニアリング部隊を建物のホームドクターと位置づけ、家庭にかかりつけ医がいるように、建物にも生まれた時から全てを知っているホームドクターとして常に寄り添い、居住者に「安心・安全・快適」を届けようという取組み。

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！
「朝日住まいづくりフェア・マンション快適管理フェア」大盛況のうちに終了致しました！
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！
「R＆R建築再生展」
2014年6月18日（水）～6月20日（金）
東京ビッグサイト東１ホール
入り口入ってスグのブースです！
※お土産をご用意してお待ちしております。



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。
〈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.pcgtexas.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

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
塗料・防水材料メーカー	昭 石 化 工 ㈱	港区台場 2-3-2 台場ﾌﾛﾝﾃｨｱﾋﾞﾙ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。
	田島ルーフィング㈱	千代田区岩本町 3-11-13 TEL03-5821-7721 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。
	日本ペイント㈱	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。
材料販売	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。
防水・塗装・大規模修繕工事（専業大手）	㈱関東ビルテック	本社／所沢市東所沢和田 3-6-15 TEL04-2946-2902　FAX04-2946-0055 東京営業所 /TEL03-5988-9855 http://www.k-b-t.co.jp	『足場を組まずに』外壁の改修工事を行います。塗装工事・シーリング工事・タイル貼替工事・防水工事・外壁打診調査・その他外壁の工事。
	㈱ 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） ミヨヤ　イイイロ	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 TEL03-3433-0501 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 ㈱ 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＞
	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。
	シ ン ヨ ー ㈱	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	ISO9001･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。
	㈱ ソ エ ジ マ	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 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。
	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。
	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。
	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。
	ヤマギシリフォーム 工　　業　　㈱	（本社）品川区南品川 4-2-36 TEL03-3474-2900 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・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンＣＲシステム工法・マスチック工法。
	㈱ ヨ コ ソ ー	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。
	リノ・ハピア㈱ （旧渡辺物産㈱）	大田区北千束 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。

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水管設備（赤水対策他）	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 TEL03-3525-4244 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。
	㈱Ｐ･Ｃ･Ｇテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014834 http://www.pcgtexas.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」
	いずみテクノス㈱	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！
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 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。
	京浜管鉄工業㈱	新宿区若葉 1-12-5 TEL03-3358-4873 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。
	建装工業㈱ 首都圏マンション リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506　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。
	タ マ ガ ワ ㈱	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 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！
	東京ガスグループ ト ー セ ツ ㈱	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。
	日本滌化化学㈱	（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）港区芝 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 ㈱	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。
	日本設備工業㈱	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工法シリーズ」「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	㈱ 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。
ステンレス加工メーカー	ジャパン・エンジニアリング㈱	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。
管理会社	日本高層管財㈱	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 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。
エレベーター	SECエレベーター㈱	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。
電気工事	㈱ 電 設 工 業	練馬区高松 6-28-1 TEL03-3904-6841（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。
サッシ手摺	三 協 立 山 ㈱ 三協アルミ社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0382 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
窓（結露）	㈱あけぼの通商 関東営業所	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/

今月から下記の会社が掲載になりました。

「株式会社関東ビルテック」

★ 保 存 版 ★

第11回首都圏マンション管理大学開講

受講者募集！

本年も、管理組合の運営に携わっていらっしゃる方々、管理組合活動に関心をお持ちの方々を対象に、問題の解決の仕方、情報の提供、更には管理組合活動のレベルアップのために、「首都圏マンション管理大学」を開催します。今年も、講師陣に、マンション問題研究、実践の最先端を行く学者・専門家を迎え、管理組合の皆さんが「自分たちの住まい」を適切に管理し、良好なコミュニティを作り、快適な住環境を維持して行くために、組織運営、法律、規約類、業務委託、滞納問題、会計管理、建物管理、設備管理、電気設備管理、防災、コミュニティ、生活ルールを行って行くために、マンションの法規、運営、大規模修繕、再生、防災・防犯など13講座を企画しました。日時は、8月3日(日)、10日(日)、24日(日)、31日(日)の4日間。時間は10～16時半。

募集人員／27名

受講料／1万5千円

場所／日住協本部4階会議室（東京・神田）

★問合せは日住協へ

＜講座テーマ＞

1日目（8月3日）マンション管理の法規	
1	区分所有法の変遷と今後の課題
2	マンション管理制度の理念と現状
3	標準管理規約と高経年化マンションの問題点
2日目（8月10日）マンションの構造と設備	
1	高経年化マンションの長期修繕計画見直しのポイント
2	マンション設備と修繕および改修
3	大規模修繕の進め方
3日目（8月24日）マンション管理組合運営	
1	管理組合運営の要点
2	高齢者見守りと高経年化した管理組合運営
3	管理委託契約について
4日目（8月31日）その他	
1	防災対策と危機管理
2	マンション再生法
3	管理組合団体の役割と第三者管理問題
4	マンション管理とコミュニテイ

理事は総会で議案に反対できるか

論談

多くの会員管理組合では、すでに本年度総会も終了していると思われるが、総会を前に良くある相談に、理事は総会の場において理事会が提出した議案に反対することができるか、という質問がある。そこで、今回はこの問題について考えてみたい。

標準管理規約では、総会提出議案は理事会において決議するとなっている。したがって、総会議案はあらかじめ理事会において審議されるわけであるが、理事会の議決は理事の半数以上が出席し、出席理事の過半数で決するとなっている。そこで、総会提出議案に関しても、一部理事が反対しても決議されるということはあり得る。その際、理事会で反対した理事は、総会の場でも反対しない限り首尾一貫しないということになる。その意味で、理事は総会の場で議案に反対することはできると考えられよう。

そもそも、総会に提出される議案は「案」であり、それは組合員（区分所有者）全員で構成される総会において議決されて初めて「決議」となるのである。その「案」をめぐって審議するのが総会というものであるので、当然そこでは全ての組合員が「案」に対して自らの見解を自由に述べることができると言えよう。総会は討論の場であるから、討論の成り行きによっては、見解が変わるということもあり得る。その意味では、理事会において賛成した理事も、反対に回るということもできると言えよう。

このように考えれば、理事は総会の場で提出された議案に反対できるということになる。そもそも総会は、理事会が提出した議案を全て通すというところに目的があるわけではなく、組合員の合意を獲得するところに目的があるのである。総会において、理事会が提出した議案が否決されても何も問題はない。それが、合理的な結論であれば、改めて臨時総会を開き新たな議案を提出し、審議・可決すればよいまでのことである。

以上のことを逆に言えば、「議案」が可決された場合には、理事はもちろん反対した者もその決議に拘束されるということになるということである。この点も含めて理解を深めていくことが管理組合運営の適正な発展に繋がるであろう。

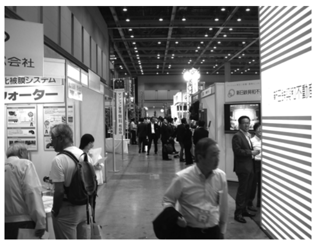
（論説委員会）

暑い中のご来場ありがとうございました「マンション快適管理フェア」

5月31日から6月1日の3日間、東京ビッグサイトでNPO日住協が協賛した「マンション快適管理フェア」が開催された。

フェア期間中は、季節外れの暑さの中、管理組合関係者等が多く訪れ、日住協ブースのマンション管理に関する無料相談には34人が訪れた。その他のマンション管理に関するブースでも、真剣に技術や展示品の説明を聞く姿が見られた。

同時開催の「朝日住まいづくりフェア2014」には、3日間で合計33,046人が訪れた。



マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から

住戸内リフォームで断熱性能向上と結露防水対策をしたい

Q 築30年を超えるマンションですが、古い設計のため建物の断熱性が悪く、冷暖房効率が悪い上、冬場には窓ガラスは結露し北側寝室の天井や外壁面などに黴が生えてきます。住戸はマンションの2階で下階が駐車場になっているため、一層冬場は冷え込みます。管理組合に建物の断熱性能の向上や結露防止のため、外壁等の断熱工事やペアガラスサッシへの取替を要望しましたが、修繕積立金が少なく実現は無理であるとの回答でした。子供は皆独立したので、現在3LDKを1LDKにリフォームする事を考えています。このリフォームで断熱性向上や結露防止を図りたいと考えていますが、どのようなリフォームが必要でしょうか。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士　山田　俊二

A 住戸のリフォームで断熱性向上や結露防止策を行うには、当然専有部のみでその対策を施す事になります。

まず、断熱性能を上げるには、内装下地に断熱材を入れ、窓ガラスを二重にする必要があります。内装下地の断熱材は、外壁面だけではなく、下階が駐車場（＝屋外）なので床下地にも断熱材が必要です。さらに北側の部屋の天井や隣戸との境壁も外壁が冷えるとこれらの部位のコンクリートにも伝わり冷えるので、外壁面から1m位の範囲は断熱材を入れます。これは北側の部屋の天井面や壁面の黴発生防止に効果があります。断熱材の種類や厚みは多種ありますので、インターネットで「省エネルギー対策等級4技術基準」等ダウンロードし参考にしてください。窓ガラスの二重化は、既存サッシのガラスをペアガラスに取り替える方法と既存サッシの内側に樹脂サッシ等を設け二重サッシにする方法があります。前者は共用部であるため、管理組合の承認が必要である事とペアガラスの厚みを内外共3㎜程度にしないと重くなりサッシの戸車が損傷してしまいます。

次に結露対策ですが、前記断熱工事で大半の結露対策は出来ますが、換気設備を設けないと、十分な効果が得られません。浴室換気扇を24時間換気型に取替え、各部屋の出入口の扉の下部を1cm程度空かし、各部屋の給気口から給気し浴室換気扇で排気する24時間換気システムを構築する方法があります。各室に給気口が無い場合はエアコン用配管穴で未使用箇所を給気口に変える方法もあります。

建物の制限も有り全てを盛り込む事はできないかも知れませんが、以上を考慮し専門家に設計してもらう事が肝要です。

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マンション管理に精通した一流の専門家です。

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
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

●法律相談会
６月18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
６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

●建物相談会
６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

●管理委託相談会
７月９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

〈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

NjK
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

みどりのある風景 ⑪

アメリカザイフリボク

「ジュン・ブライト」と言えば「6月の花嫁」、同じような響きを持つ名前の花木があります。「ジュン・ベリー」とも呼ばれるアメリカザイフリボクはバラ科、ザイフリボク属の落葉小高木広葉樹です。原産地は北アメリカ北東部、樹高は6～7mに成長、我国でも庭園樹や街路樹、公園樹として植栽されています。ザイフリボクの名前の由来は、花が咲き風に吹かれる姿が、戦国武将の指揮官が戦の際に手に持ち振った「采配」に似ていることに由来します。春の3月下旬から4月上旬、新葉が出るか出ないかの時に5弁の白い細長い花を木全体に咲かせます。その後結実して6月頃に赤色から濃赤紫色に実が熟し、観賞だけでなく、甘酸っぱい実は食用にもなり、生食されたり果実酒、ジャムを作ったりもされます。

ジュン・ベリー「6月の果実」の名前は、この6月に美しい実が熟し収穫できる事に由来しているのでしょう。秋の黄葉や紅葉も美しく、四季折々一年を通して楽しめる花木です。

日本の本州・四国・九州の山地にも同科同属のシデザクラとも呼ばれるザイフリボクが自生しています。こちらはアメリカザイフリボクに比べて花も実も小さく、実は秋、9月から10月頃に熟しますが、特に食用にはなりません。

（都市緑化機構　造園新領域開発共同研究会　マンションのみどり研究部会）

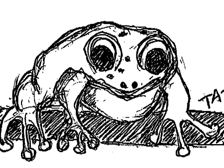
Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ

主人の遺品を整理しました
広くなった部屋はさびしいですが
私の物も整理していかなくては

梅雨の頃となりました。じめじめじとじとと蒸し暑い日々をどう乗り切りましょう。次男が、エントランスホールのガラス扉に、雨蛙が張り付いているのを発見して写メに納めて見せてくれました。思わず笑ってしまうほどの愛らしさです。そうですね。色彩豊かな紫陽花や様々な生き物たち、その時々の楽しみもあるのですから大切にしましょう。

さて、近頃、雑誌等の編集で物の捨て方とか整理術が多くなっているのを感じます。ある程度の年齢になると、まして伴侶に先立たれたりすると身の回りの種々雑多な物は早い時期に片付けた方が良いと考えます。



主人が亡くなった後、遺品整理という名目ではありますが、あの世で怒っているかもと思いつつも多くの物を処分しました。

物を捨てられない人だったというか、思い出を物で残したい性格だったので、結婚生活三十年余りですが、出掛けた先で集めたパンフレット、チラシの類、金銭の授受の書類、紙袋、包装紙、若い頃の洋服、ゲームの景品、古い雑誌、写真、手紙、もう書けない筆記用品、ありとあらゆる物がありました。生前から減らすように言ってはあったので、整理してくれてた訳ですが、洋室を一部屋占領しており、本人はその隙間で眠るのが落ち着くんだと言っていました。

主が居なくなったので、息子と片付けることにした訳ですが、愛着があったであろう品々も、残された我々にとってはどうしたものか。でも、処分するしかありません。数カ月かけて少しずつ確認しながら、彼の思い出として一部を保管し、ほとんどはゴミ焼却場へ送りました。煙となって天へ昇り本人の元へ届いたと信じるしかありません。

これらの経験から、私が亡き後、あるいは認知症になった場合、息子達が困らないように少しずつ物の整理をしなくてはと思っているこの頃です。でも、今は広くなってしまった我が家で、寂しさが深まってしまっています。

●第8回専門家と共に考える災害への備え・地域協働編 ～地域における専門家団体の活動と今後の方向～

日時／7月16日(水)14時～17時

会場／東京都庁第一本庁舎5階　大会議場

内容／（1）地域における取組事例紹介①墨田区災害復興支援組織の活動②地元9士業と区との災害時相談ネットワーク③豊島区復興まちづくり訓練への支援④狭あい道路の解消に向けた取組み⑤町会や企業と連携した訓練の実施⑥秋葉原駅周辺地区帰宅困難者対応防災訓練の支援⑦中小企業のBCP策定支援⑧東日本大震災や大島土砂災害の被災者への総合相談等

（2）取組事例をふまえた討論とまとめ

定員／500名

参加費／無料

問合せ・申込み／シンポジウム実行委員会事務局　TEL03－3477－2881、webサイトからの申込み http://j-drso.jp/SpeeverForm/form/fukko2014

主催／災害復興まちづくり支援機構、東京都

●第11回研修セミナー開催報告

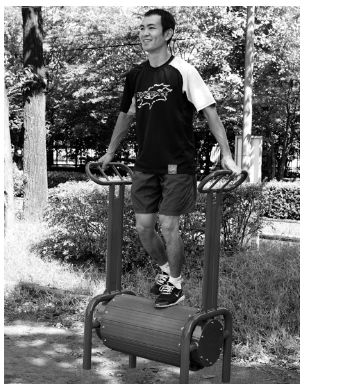
マンション改修工事に詳しい設計者や管理会社の技術者が立ち上げた研究組織「プロジェクトアシアス」（鈴木哲夫会長）は、5月22日、中野サンプラザで開催した。

今回のセミナーは、齋木和彦氏による「改修工事で知っておきたいことPartⅡ」と題し、改修業界内部の変化や管理組合のニーズの変化を知ることを目的に行われた。

アパガーデンズ新宿戸山公園
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地　新宿区新宿7－26－40
建物概要　SRC造、地下3階・地上11階建、145戸、H16年竣工
設計監理　㈲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、　及びその他付帯工事
工事予定　H27年1月～6月
見積参加概要（詳細は、問合先にて資料を入手）　①資本金1億円以上②創業15年以上③直前年年間工事高＝完成工事高15億円以上、分譲マンション改修工事高10億円以上④過去5年間に分譲マンション改修工事（関東圏内）の1現場8千万円以上の工事が5現場以上
参加要領資料配付　6月5日(木)から㈲鈴木哲夫設計事務所にて配付（必ず事前に電話連絡のこと）
書類提出期限　7月10日(木)午後5時まで必着　※郵送か宅配のみ受付
問合せ・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

団地・マンションの 公園遊具あれこれ 37



● ローリングステップ ●

脚力の強化とバランス感覚、持久力の向上に役立つ器具です。グリップを持ちバランスをとりながら、適度な抵抗感のあるドラムを足で回転させて使います。ドラムはスリップ防止を考慮したゴム製の12面体です。また、2段階式のグリップは、体の大きさに合わせ選んで使えます。

定価413,000円（税別、送料及び工事費等別）

※写真の製品は一部仕様が異なっています。

資料提供／日都産業㈱

MOBILE HYBRID
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
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 志木ぺあもーる
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
■お気軽にご相談ください。
03-5335-7601
（FAX.03-5335-7611）

～ 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
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

家賃債務保証制度で 高齢者も家を借りやすく

賃貸住宅を借りる際、通常は保証人を立てて契約する。しかし、様々な事情で保証人を立てづらい事もある。特に高齢者の場合、保証人無しでは、賃貸住宅を借りにくい。

そんな時利用できるのが、一般財団法人高齢者住宅財団の「家賃債務保証制度」だ。

同制度は、高齢者世帯等が賃貸住宅に入居する際、同財団が家賃債務等を保証し、連帯保証人を担うもの。

制度を利用できるのは、同財団と約定を締結している民間の賃貸住宅で、高齢者向け賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅含）約5万3千戸が約定を締結している。

保障の対象は、滞納家賃（共益費・管理費含む）12か月分相当額と、原状回復費用及び訴訟費用の家賃9カ月分相当額。

同財団の債務が実行されるのは、家賃滞納で入居者が賃貸住宅を退去する場合のみ。債務履行後、入居者は同財団に支払金額及び損害金を弁済する。保証料は2年間保証の場合、月額家賃の35％を、契約時に入居者が一括で支払う。

同制度のお問い合わせは、一般財団法人高齢者住宅財団　電話03－3206－6437

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（㎡）	価格（万円）
高島平第一住宅	高島平	歩4分	S47	3DK	56.54	1,400
石神井公園団地	上石神井	歩14分	42	3DK	52.96	1,600
越中島三丁目ハイツ	門前仲町	歩7分	55	3DK	60.77	2,500
上高田4丁目団地	新井薬師前	歩8分	46	3DK	50.60	1,800
エステート五反野	五反野	歩13分	57	3LDK	79.79	1,200
入船北エステート	新浦安	歩7分	56	3LDK	76.95	3,100
さつきが丘西	新検見川	バ13分	47	3DK	53.87	450
北柏ライフタウン松葉1丁目団地	北柏	バ5分	59	4LDK	93.00	900
高津団地	八千代緑丘	歩16分	47	3DK	48.93	500
内野中央	千葉NT中央	歩13分	59	3LDK	66.62	500
笠幡団地	笠幡	歩5分	56	3DK	54.37	400
新栄町団地	新田	バ13分	49	3DK	51.42	450
新座団地	志木	バ8分	45	3DK	48.85	650
狭山台団地	狭山市	バ10分	49	3DK	51.19	400
南大和団地	成増	バ10分	45	3DK	48.93	600
くずは台団地	秦野	バ10分	52	3DK	54.38	300
上中ノ原団地	橋本	バ7分	51	3DK	48.93	550
港南台めじろ	港南台	歩13分	49	3DK	48.99	950
すすき野団地	あざみ野	バ12分	49	3DK	48.99	850
宮向団地	片倉町	歩18分	46	3DK	48.85	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/

集合郵便箱

私の増税対策

増税前に長期在庫として持っていても腐らない洗剤とトイレットペーパーを買いだめすると決めていた。しかし、駆け込み購入はしなかった。在庫があればあったで、チビチビ使用しなくなると思ったからである。これも高い、あれも高いと思うとチビチビ使い、自然と使用量が減っている。

そして、今までベランダのプランターでは花が咲いていたが、今回から野菜の種を蒔いた。家計を助けてくれる収穫量を願っている。（神奈川・JT40歳）

おしゃれは活力に

デパート内を歩いていたら、薄紫色の花柄のブラウスが目にとまった。これはとても母に似合いそうだと思い値段も手頃だったので衝動買いした。思えば、ここ数年、腰を悪くした82歳の母は外出もしなくなり、もったいないとは言って、私のお下がりばかり着ていた。

「病院へ行くときにでも着て行ったら…」と言いながら、ブラウスの包みを渡した。母は、ブラウスのプレゼントに気のない素振りだったが、季節も暖かくなり、このブラウスを着て出掛けたくなったのだろうか。ここ1年くらい、顔を出さなかった老人会へ、このブラウスを着て出掛けた。久しぶりの外出で疲れた様子だったが、仲間とおしゃべりをして顔がいきいきとしていた。そして、今週もこのブラウスを着てお化粧をして、友達のところへ出掛けて行った。また、母に似合いそうな服を探しているこの頃の私である。

（千葉・淳子53歳）

住むとこ自慢

（東京府中・日鋼団地）

築40数年と古いが、長年の雨風にも地震にも立派に耐えた無類の安心感。建物とみどりのバランスもステキと、自讃…。（とみざわ・とおる/86歳無職）

【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ので、住所・氏名のご記入漏れがないようお願いします。また、匿名希望の方はその旨ご記入ください。〒103－0025東京都中央区日本橋茅場町2－4－10大成ビル5階、㈱東京プラニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、fax03－3667－1808

建物診断から設計・監理まで
豊富な実績を誇るグループです
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

オリーヴオイルを旅する

「信仰心と信義のひとノアとその家族、そして地上のあらゆる動物の一対を箱舟に乗せたあと、堕落した人類を滅ぼす目的で、神は大洪水を起こした。その結果、地上のすべての動物が息絶えた」。これは旧約聖書の創世記に記されたご存じ〝ノアの方舟〟寓話の意訳ですが、大洪水を逃れたノアは、陸地を探すため、一羽のハトを放ちます。夕方、無事に戻ったハトは、オリーヴの小枝をくわえていました。ノアは洪水が治まり、安全な地上が戻ったことを知ります。人類や動物の発祥起源となるこの寓話によって、オリーヴはハトとともに「平和」のシンボルとされるようになったと言われます。つまり、オリーヴオイルが、平和な食卓を象徴する食材と言える所以です。

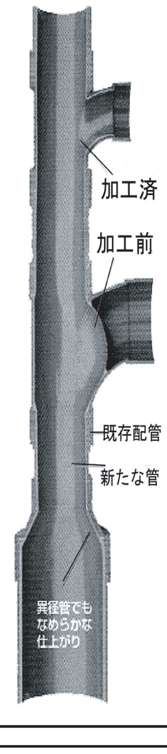
平和の象徴から紡がれる オリーヴオイル ③

それでは、さっそくそのオリーヴオイルの世界に旅立ちましょう。

「エキストラ・バージン」って、なあに？

オリーヴオイルを選んだり楽しんだりするとき、欠かせないキーワードが「エキストラ・バージン」。オリーヴオイルには、厳密な国際基準があって、それによっていわば品質の格付けがされています。その格付けの中のいわば最高位に立つのが「エキストラバージン」です。日本語にすれば〝混じりけのない一番搾りの〟というほどの意味のエキストラ・バージン。オリーヴオイルの生命とも言える、口にした時の新鮮なフルーツを思わせる感覚的な特性が際立ち、生食にこそその威力をもっとも発揮するカテゴリーと言えます。あなたがオリーヴオイルの虜になるとしたら、それはより良いエキストラ・バージンとの出会いからと言えるでしょう。（M）

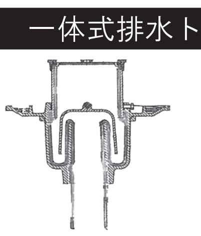
排水管更生技術の革命！！
建設技術審査証明BCJ審査証明－57　特許第3797989号　特許第3803821号

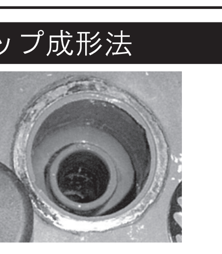


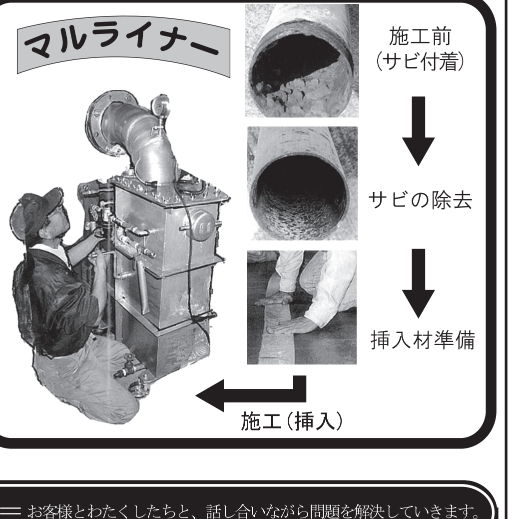
マルライナー工法
- コンクリートを毀さない静かな工法
- 耐久性は更新と同じ。パイプインパイプ工法
- 価格も安い

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

２０１４年(平成２６年)
６月５日（木）　☆第３８１号☆

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　マンションの環境対策
２面　新マンション事情、工事事例
３面　管理会社防災対策、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
７面　住み替え情報、集合郵便箱他

高性能な窓に交換した場合の補助金制度

経済産業省

暑さ寒さの原因は窓?

これから梅雨入りし、梅雨が明けると暑い夏がやってくる。日中はもちろん、暑さで寝苦しい夜に悩む日も多くなる。夏が終わればやがて冬となり、寒さや結露に悩まされる方も多いだろう。

しかし、窓を取り替えることで、それらの悩みはだいぶ解消される。

暑さや寒さの元となる熱の移動は、窓を通して起きるからだ（夏は室外から約70％の熱が侵入、冬は室内から約50％の熱が消失）。

「それなら窓を取り替えたい。でも費用が・・」という方に朗報です。

高性能な窓の交換に補助金

昨年、好評のうちに終了した、経済産業省の「既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」。省エネ性能の高い高性能な建材を導入すると、費用の一部を補助する制度だが、今年度も公募予算額30億円で募集が開始された。

費用の３分の１以内を補助

同事業の詳細は別表１の通り。

昨年事業とほぼ同じ内容で、窓等の高性能建材の購入費用と工事費の合計額の３分の１（戸当たり上限１５０万円）が補助される。

一般公募受付は６月30日まで（一次公募）

事業の公募受付は二回に分けて行われ、一次公募は６月30日まで。８月上旬から二次公募が始まる予定だが、一次公募で公募予算額に達した場合は、二次公募が行われないこともある。

管理組合、各戸も補助の対象

補助を受けられるのは、管理組合や各戸。管理組合が補助を受ける場合、原則全戸の窓の改修が条件となるが、既に改修済みの住戸がある場合、その住戸で使用されている建材が、ＳＩＩ（一般社団法人環境共創イニシアチブ）に登録されている場合、その部分の改修は除くことができるようになった。

また、管理組合が申請する場合、エントランスやロビーなど、非居住部分も合わせて改修することができる。

各戸で補助を受ける場合は、管理規約で専有部扱いされていることが条件となる。

減税も受けられる

高性能な窓に取り換えると、所得税と固定資産税の減税も受けられる。

所得税は、自ら居住する住宅の省エネ改修を行ったとき、工事を行った年の所得税の税額控除（※）が受けられる。

控除額は、工事費用から補助金等を引いた額が50万円を超えた時に、その額の10％(上限25万円)が控除される。控除を受けるには、全ての居室の窓の改修工事を行うことが要件となっている。

居住地の税務署に確定申告が必要となる。

（※）税額控除：所得税は、一年の所得から、社会保険料控除等を控除後の金額に税率を掛けて税額が確定するが、税額控除は、さらに確定した税額から一定の金額を控除すること。

固定資産税は、工事費用が50万円を超えた時、工事を行った翌年分の固定資産税が３分の１控除される。居住する市区町村に工事完了後３カ月以内に届け出ることが要件となる。

別表1

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」の概要

◎省エネ性能の高い高性能建材で住宅の改修を行った場合、改修費用の一部を補助する(経済産業省)

補助金交付の対象	管理組合で一括	原則全戸の窓を改修すること(管理組合で申請する時は、非住居部分〈エントランス、ロビー、ゲストルーム、集会所、管理人室等〉も合わせて改修可能)
	複数棟ある団地で棟別の場合	全戸の窓を改修(ＳＩＩ:一般社団法人環境共創イニシアチブに問合せの必要有)
	各戸	管理規約で専有部扱いされていること
対象期間	申請期間(一次公募)	平成26年5月14日(水)から平成26年6月30日(月)まで
	申請期間(二次公募)※	平成26年8月上旬～平成26年10月下旬(予定)
	※二次公募は、一次公募の申請合計額が予算額に達した場合、実施されないこともある	
	工事完了の期限	平成26年12月19日(金)まで
	補助事業実績報告書提出期限	平成27年1月19日(月)まで
補助内容	補助率:経費(高性能建材の購入費用＋工事費)の1/3以内 補助金上限:1戸につき150万円(管理組合申請の時　申請戸数×上限150万円まで)	
公募予算額	約30億円(予算額に達すると、期間内でも事業終了)	
対象製品	･ＳＩＩの定める要件を満たし、ＳＩＩに製品型番が登録されている製品を使うこと ･新品であること	
改修済みの住戸がある場合	既設の建材(ガラス、窓)が、今年度事業の登録製品の場合、建築士による証明書等を提出すれば、その部分の改修は除くことができる(管理組合で一括あるいは複数棟ある団地の棟別で工事を行った場合)	

改修方法別補助上限価格表　単位:円／㎡

製品のｸﾞﾚｰﾄﾞ	ガラス交換	建具交換※1	カバー工法※2	内窓取付
A	33,000	57,000	89,000	38,000
S	41,000	61,000	93,000	

補助費用は、①改修方法、製品のグレード毎に算出された見積もり費用と、
②上表より算出された改修方法、製品グレード毎上限価格を比較し、
①、②のうち、金額の低い方が補助される

※1　建具交換とは、「建具＋ガラス」を一体として交換すること
※2　カバー工法とは、既存窓枠を取り外さずに、その枠の上から新しい窓を取り付ける方法

補助金制度等のお問い合わせ
ＳＩＩ（一般社団法人環境共創イニシアチブ）高性能建材担当：電話０３—５５６５—４１３１
工事費用等のお問い合わせ
㈱あけぼの通商　お客様相談室：電話フリーダイヤル０１２０—２９６—０３３

50 美しく生きるための音楽

二人の90歳の音楽家

岩井直溥♪

岩井直溥さんが５月10日、90歳で昇天されました。吹奏楽にポップスを紹介した作曲家で、ポップスの編曲も多く手がけ、「吹奏楽ポップスの父」と呼ばれました。演奏の喜びの一つは演奏会を開催し、お客様と伴に楽しむことです。クラシックやマーチなどに加え、ポップスを演奏できるようになったのは彼のおかげで、演奏会は断然楽しくなりました。大震災後、鎮魂の曲が発表される中、昨年の吹奏楽コンクールに彼の委嘱作が課題曲になりました。「復興への序曲《夢の明日に》」は苦しさや深刻さが無く、「共に前進しよう」と語りかけている感じの曲で、鎮魂と復興を改めて考えさせられました。

ネヴィル・マリナー♪

４月15日で90歳になったのがネヴィル・マリナーさんです。ヴァイオリン奏者としてデビューし、フルトヴェングラーやカラヤンの指揮で演奏をした経験をもち、その後世界的な指揮者になりました。２月にＮＨＫ交響楽団の定期公演を指揮し、その様子をテレビで聴きました。元気な秘訣について問われ「好きな音楽をやっていること。音楽というアドレナリンを注入してもらっている」と語っていました。ドヴォルザークの交響曲第７番と第８番を指揮。90歳という年齢で、あれだけの美しい指揮ができるのかと、とても感激と感動を覚えました。「やればできるよ」と、私たちに語りかけているようで、大きな勇気をもらうことができました。

（服部　伸一　エッセイスト・写真家）