

新

マンション事情

<79>

2040年までに日本
の都市の半分が消滅する
可能性があると日本創成
会議が5月9日付の新聞
に公表した。東京都の豊
島区と大阪市の中央区も
その候補に上がったか
ら、改めて驚いた。消滅
都市は20〜39歳の女性
が30年間で半分以上に減
じると予測された場合であ
る。もとより小規模市町
村が消えることは多くの
人々が懸念するところだ
が、東京の豊島区、大阪
市の中央区は枯れても都
心区である。

人口密度日本一の豊島区が消滅の危機に
都心部の単身世帯化・狭小化・高層住宅化の重いつけ

松本 恭治

域崩壊の前兆の一つだ。区、渋谷区に未婚、離婚、晩婚者が集積し、また移動も激しく、無縁、匿名社会を形成した。単身化は持ち家借家のあらゆる住宅で進行したが、商業区域に限定したから、人口の空洞化と単身化はより強調される。同中央区63・2%、新宿区62・6%、渋谷区62・5%、大阪市北区61・6%で、10位に豊島区60・9%が登場する。内、消滅候補は5区である。表は東京都の市区町村別の単身世帯率と単身人口比率を1980年と2010年の上位11位まで比較した。過去30年間の単身化はまさに爆発的である。集合化、高層化の結果である。各住宅種別の面積が拡大しつつも全体では狭小化する地域が生じた。それが都心部で、面積が大きい戸建て住宅が急速に姿を消し共同化が進行した。狭小化と単身化の負の循環に陥った。豊島区、新宿区、(つづ)

豊島区の人口密度は21881・5人/km²で日本一である。大阪府の市では浪速区(消)6・1%、西成区(消)7・6%で、3番目に中央区(消)7・8%が登場する。他に消滅候補は、住之江区12・2%、大正区12・3%がある。0〜15歳人口の過疎町村並の割合は地

表 東京都市区町村別時期別単身世帯率、単身人口比率
国勢調査結果報告の再集計より作成
単身世帯率(母数は総世帯数) 単身人口比率

地域名	1980年 (母数は総世帯数)	地域名	2010年	地域名	1980年	地域名	2010年
特別区部	29.1	特別区部	49.1	特別区部	11.2	特別区部	25.1
上位11位							
豊島区	41.0	新宿区	62.6	豊島区	18.2	豊島区	40.3
中野区	40.0	渋谷区	62.5	中野区	17.6	新宿区	39.9
渋谷区	39.3	豊島区	60.9	渋谷区	17.4	渋谷区	37.9
新宿区	37.1	中野区	60.2	新宿区	16.6	中央区	36.4
杉並区	36.6	杉並区	56.5	杉並区	15.8	中野区	35.7
目黒区	35.7	文京区	55.8	目黒区	15.0	千代田区	33.1
世田谷区	33.3	千代田区	54.4	世田谷区	13.5	文京区	32.9
品川区	32.8	品川区	53.1	品川区	13.5	杉並区	32.3
文京区	31.7	台東区	53.0	武蔵野市	12.9	港区	30.2
武蔵野市	31.5	中央区	52.8	文京区	12.7	品川区	30.1
北区	29.7	港区	51.0	北区	11.3	台東区	29.4

上位11位の世帯率移動では目黒、世田谷、東、都心の武蔵野市、北区に代わって、千代田、単身人口比率が大幅に増加した。ワンルームマン



洗面所改修前
洗面台両脇の立管



洗面所改修後 排水立管無し
洗面台と洗濯機入れ替え設置



便所改修前
排水立管露出



便所改修後 排水立管隠蔽
便器位置少し移動



排水管の傷み

●立地と建物概要
南永田住宅は京急線の弘明寺からバスで10分の横浜市南区の丘の上の丘陵に建設され、西を向くと富士山が望め、東を向くと港みらいの花火やランドマークタワーが視界に入る高層住宅です。
入居が1974年、現在築41年目の10階建て2棟、11階建て2棟、14階建て2棟の計6棟1035戸の団地です。住戸タイプは3タイプ。10階・14階建て955戸の水場周りは1タイプ(反転タイプあり)、11階建て80戸は2タイプ(反転あり)の計3住戸タイプで構成された団地です。

工事事例

高経年大型高層団地の雑排水・汚水設備改修工事

浴室防水劣化対応、洗濯機排水漏水対応等

●設計事務所との関わり
関東学院の田邊先生が組合の依頼で策定した1998年の第4回長期修繕計画の見直しの設備を担当し、その後2004年の第5回、2009年の第6回の見直し策定のお手伝いを行い、2010年7月から給水場改修設計を、工事監理を2012年1月まで、引き続き今回の「雑排水・汚水設備改修工事」改修設計業務を2012年6月から排水桝までの未改修埋設

12年1月まで、引き続き今回の「雑排水・汚水設備改修工事」改修設計業務を2012年6月から排水桝までの未改修埋設

理解・了解
今回の工事は、住戸内にある設備配管の取替工事ですので、住戸内立入工事となるため「改修工事が必要であること」「改修工事の内容について」「ご協力やお願い事項について」など、居住者への周知・理解・協力が不可欠な工事ですので、集会所で設計説明会を12回、工事着手説明会を12回、住戸内立入工事説明会を36回行っただけでなく事前全戸調査時には個別説明を行った。

見積参加者を組合で会社概要・実績他を検討し、エックシ7社を指名し、見積依頼を行ったが、1社が辞退したため6社での見積合わせを行い、ヒアリング3社で最終選考を行ったのち、選定会議で工事業者を川本工業株式会社決定した。

全体工期は、2013年3月15日〜2014年6月30日、実施工期は、2013年9月1日〜6月5日で工事を行った。

工事着手説明会後に仮設物設置と全戸調査と先行工事を行い、確定した住戸内立入工事日程で住戸内立入工事説明会を行った。立入工事説明会は実施工事期間が長いため、各住戸系統工事着手の約1カ月前に開催したため、説明回数が多くなった。

住戸内立入工事期間は6日+予備日の7日間、14階建ては1立て系統を4ブロックに分けて行っただけでなく、1立て系統の完了は実働10日間(日祭日休み)、155号棟は2班体制で、6・7号棟は別班の3班で多い時は川本工業の社員12名、作業員90人が工事を行った。また、場外に通勤車両の駐車場を確保して作業の障害にならないよう配慮した。昨年から今年にかけての大雨や大雪などの天候や、居住者不在住戸の影響で工事の遅延もあったが、大過なく工事を終わらせることが出来た。(有限会社トム設備設計 町田 信男)

南永田住宅
雑排水・汚水設備改修工事

<設計・監理>

有限会社トム設備設計

神奈川県横浜市南区榎町1-18清水ビル

TEL045-744-2711

<施工>

川本工業株式会社

神奈川県横浜市中区寿町2-5-1

TEL045-662-2021(代)

情報INDEX

- ★津波、マンションへ避難 品川区が区内の民間マンション3カ所と協定を結んだ。建物の玄関などに「津波避難施設」と書いた看板が設置された。(5/27東京)
- ★大雪で住居被害は平成で最多 関東甲信を中心に、2月に2度も大雪に見舞われ、戸建てや集合住宅の住居被害は平成で最多の5940棟に。(5/30読売)
- ★好評団地ヤギ「また来てくれた」園児ら歌で歓迎 町田山崎団地の敷地にヤギ4匹放し飼いにして雑草を食べさせる取り組み。(6/22読売)
- ★マンションが傾斜、杭数本が支持層に届かず 横浜市内のマンション。2003年住友不動産分譲、設計・施工熊谷組。分譲会社は仮転居を呼びかけ。(6/8読売他各紙)
- ★カギ預かります 大阪・寝屋川市で全国初の試み。一人暮らしのお年寄りから鍵を預かって近くの福祉施設に保管。鍵預かりは団地の自治会等で行っている所はあるが、鍵を預かった人は重荷に思いがち。寝屋川市の試みは公的な社協が仲介することで不安感を取り除き24時間対応できる点が特徴。(6/9日本経済)
- ★九電、マンションへ電力を割安販売 九州電力は今夏にもマンション1棟の電力をまとめて割安に販売。新築マンションを中心に供給先の開拓を始める。新電力に対抗するため東京電力も進めており、全国に広がる可能性もある。(6/11日本経済)
- ★電力小売り完全自由化 改正電気事業法が成立。2016年に完全自由化。(6/11日本経済)
- ★マンション建て替え、住民の8割合意で可能に 改正マンション建替え円滑化法が可決し成立。耐震性の高いマンションへの建て替えやオフィスビルなどの再開発を促す狙い。12月をめどに施行。対象は1981年以前の旧耐震基準で建てられ、耐震性が不足していると認定されたマンション。容積率を緩和する特例措置も設ける。(6/18日本経済)
- ★「国産家具」表示5月からスタート 日本国内で作られ、シックハウス対策や修理対応など、基準をクリアした家具にマークを付けて販売。認定事業を始めたのは(一社)日本家具産業振興会。(6/23東京)

シオン管理組合連合会

原因がある。(福岡マンション管理組合連合会)



員のなり手不足、認知症、孤独死を耳にすることが多くなってきた。役員のなり手がいないのは高齢化だけでなく、管理組合の業務の専門性や居住者相互のコミュニティにも原因がある。(福岡マンション管理組合連合会)

「福管連だより」224号より

マンションの高齢化対策 第一人称で考える時代へ

総務省が今年4月に発表した25年10月時点の推計人口によると、65歳以上の高齢者は過去最高の25・1%に達した。又国立社会保険・人口問題研究所は同月に、高齢者のうち1人暮らし(単独世帯)が急増し、平成47年には53%増の約762万人になると発表。高齢者人口の増加はマンションも同様で、その方向で間違いなく進んでいて、役員のなり手不足、認知症、孤独死を耳にすることが多くなってきた。役員のなり手がいないのは高齢化だけでなく、管理組合の業務の専門性や居住者相互のコミュニティにも原因がある。(福岡マンション管理組合連合会)

定時総会と懇親会を開催

一般社団法人マンション計画修繕施工協会(略称「MK」)は、6月4日大手町サンケイプラザにおいて第6回定時総会並びに懇親会を開催した。今年の新たな議題は「定款の一部変更」「社会保険加入促進計画の承認」「住宅リフォーム事業者団体の登録申請」など。懇親会では、第4回目のマンションクリエイト表彰式、駆け付けた麻生副総理からの励ましの挨拶もあった。

管理組合ニユース



関連業界ニユース



マンション建替え円滑化法改正案が成立

6月22日、第186通常国会が閉会した。国会では、老朽化マンションの再生に関連する「改正マンション建替え円滑化法」が成立したほか、電力供給の自由化を認める「改正電気事業法」も成立した。今後は、今後のマンションに関連するこれらの法案についてまとめた。

耐震性不足マンション再生を促進

改正「マンション建替え円滑化法」

「建物敷地売却制度」を創設

耐震性の不足するマンションの再生を推進するため、「マンション建替え円滑化法」を改正し、「建物敷地売却制度」を創設した。

同制度では、特定行政庁(都道府県知事及び市長)により、耐震性不足と認定されたマンションは、区分所有者の5分の4以上の賛成があれば、建物を売却し、敷地の売却が可能になった。

これまで建物を売却し、敷地の売却が可能になった。

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

「要除却認定」を受け、マンションでは、買受人(デベロッパー等)が

ぶっくがいと

マンション紛争の上手な対処法 第4版

一法的解決のノウハウと実務指針―

全国マンション問題研究会編 民事法研究会発行



第3版から8年近く経過、第4版では、全面的な見直しを行い、新たな項目の追加や、大幅な加筆修正を施している。購入から日常生活、維持・管理、建て替えまでマンションをとりまくあらゆる紛争と、その対処方法を解説。定価4000円(税別)

電力小売全面自由化へ

改正電気事業法

家庭向け電力小売業への参入を2016年に完全自由化する「改正電気事業法」が成立した。

東日本大震災までは、電力は東京電力等の地域の電力会社により独占して供給が行われてきた。震災以降、原発事故の反省や、高騰する天然資源価格、地球環境問題等への対応の必要性から、政府は、従来の電力供給システムを、①安定供給の確保、②電気料金の最

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

また、自由化に伴い、これまで発電から小売まで一体となってきた電気事業の類型を見直し、電気事業を発電・送配電・小売の事業区分に分ける。マンションでは、高圧一括受電サービスや、MEMS(マンション・エネルギー・マネジメント)の様に、エネルギー管理まで含めた電力供給サービスが行われ、最近では日本ハウズイング(株)がMEMSアグリゲータに認定されるなど、新規事業者の参入が相次いでおり、2016年以降はさらに新規事業者の参入が相次ぐと見られる。

できる合格 給水装置 基本テキスト

厚生労働省・給水装置データベース解説準拠!

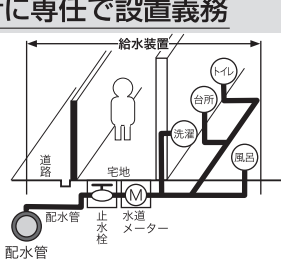
図表を多用し、計算問題は例題も多く、わかりやすく理解しやすい!

SKC産業開発センター 諏訪 公 監修

給水工事技術研究会 B5判・336頁・定価6,264円(税込)

水道工事業業者に専任で設置義務

「給水装置工事主任技術者」は、建物に欠かせない水道施設、給水装置の工事に必須の国家資格! 就職・転職にも有利。



できる合格 給水過去6年問題集

[2014年版]

諏訪 公 監修

A5判・412頁・定価3,240円(税込)

『できる合格 給水装置基本テキスト』に準拠。平成20年~25年までの全360問を、はじめての方にもわかり易く解説! 出題問題からテキストに戻る繰り返し学習で、合格を確実にする。

できる合格 給水科目別攻略予想問題集

[新訂第7版]

諏訪 公 監修

A5判・330頁・定価3,024円(税込)

あと1点で泣かないための完全合格対策! 『できる合格 給水装置基本テキスト』に準拠。

全国主要書店で好評発売中!

給水装置工事 主任技術者試験

試験日例年 10月第4日曜

厚生労働省・給水装置データベース準拠

Manual for the water supply system construction engineer

できる合格 給水装置 基本テキスト

新訂 8版

SKC産業開発センター 諏訪 公 監修

給水工事技術研究会

skill points of waterworks excution engineer

給水装置工事主任技術者・必携技術指針

改正水質基準 15年ぶりの基準省令改正 解説掲載!!

通利住宅新聞社

お問い合わせ

(株)週刊住宅新聞社・出版局販売部

〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル

TEL 03-5363-5820 FAX 03-5363-5825

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

検索



★ 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
材塗料・メー 防水	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場メディアビル11F Tel.03-5531-7066 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(株)	千代田区岩本町 3-11-13 Tel.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。
	日本ペイント(株)	品川区南品川 4-7-16 Tel.03-5479-3613 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。
販材	化研マテリアル(株)	港区西新橋 2-35-6 第三松井ビル Tel.03-3436-3010 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料販売の総合会社。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)	(株)関東ビルテック	本社／所沢市東所沢和田 3-6-15 Tel.04-2946-2902 FAX04-2946-0055 東京営業所 /Tel.03-5988-9855 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。
	(株)久野建装	小平市仲町 206-14 工事部多摩センター営業所 Tel.042-348-1116 (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 (株)	港区西新橋 3-11-1 Tel.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 Tel.045-753-5000(代) (東京支店)港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 Tel.03-3436-3391	[総合改修専門工事業業] 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 (株)	西東京市田無町 1-12-6 Tel.042-450-5811 http://www.sanwakensho.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 (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	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。
	(株)ソエジマ	世田谷区経堂 5-28-10 Tel.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。
	中外商工(株)東京支店	台東区東上野 3-14-8 Tel.03-3834-6241	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 (株)	世田谷区船橋 3-26-7 Tel.03-3483-7511	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験をもち、責任施工の出来る会社です。
	日本防水工業(株)	練馬区富士見台 4-43-5 Tel.03-3998-8721 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(株)	(本社)品川区南品川 4-2-36 Tel.03-3474-2900 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・アロンオール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスタック工法。
	(株)ヨコソー	本社 / 横須賀市森崎 1-17-18 Tel.0120-34-5191 東京支店 /Tel.03-3736-7751 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(株) (旧渡辺物産(株))	大田区北千束 3-1-3 Tel.03-3748-4011	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。

〈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自由にご利用下さい。

★ 保 存 版 ★

	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 Tel.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。
	(株)P・C・Gテクニクライニング事業部	品川区北品川 5-7-14-405 Tel.0120-014834 http://www.pcgtxas.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(株)	杉並区上荻 2-19-17 Tel.03-5335-7601 営業部 http://www.izumilining.co.jp	榊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)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 4-18 Tel.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適な工法を考えご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	新宿区若葉 1-12-5 Tel.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。
	建装工業(株)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 Tel.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行っています。
	タ マ ガ ワ (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル Tel.03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscute.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 (株)	港区芝 4-9-4 芝浜ビル Tel.03-5445-2822 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(株)	(本社)港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル Tel.03-3459-0051 (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 (株)	中央区新川 1-2-8 第 5 山京ビル Tel.03-3523-0611 (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(株)	千代田区大手町 1-7-2 Tel.03-3551-7422 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。
	(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。
加エメーカーステンレス	ジャパン・エンジニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15JES ビル内 Tel.03-3945-1471 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	日本高層管財(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル Tel.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。
エタレ ベ	SECIエレベーター(株)	台東区台東 3-18-3 SEC ビル Tel.03-3833-1171 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)電設工業	練馬区高松 6-28-1 Tel.03-3904-6841 (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。
手サッ摺シ	三 協 立 山 (株) 三 協 アルミ 社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F Tel.03-5348-0382 S T E R 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
(結窓露)	(株)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。

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/

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎ 03・5256・1241

<新任役員セミナー>

今年のテーマは「管理規約と管理組合運営」。管理組合運営の基本になるのは「規約」です。改めて規約を読み直し、規約について考えて頂きたいというのが第一の趣旨です。標準管理規約が絶対ではありません。自分の管理組合に適切な規約はどうあるべきかを考えて頂きます。「管理組合運営」については、まだ体系的な解説本は出ていませんが、研修会では①総会の意義とその運営のあり方②理事会運営の要領③管理会社との付き合い方④大規模修繕工事の進め方⑤トラブル対応⑥コミュニティ等のポイントを考えます。

日時 7月19日(土)13時～16時
会場 NPO日住協本部4階会議室
参加費 会員1000円 一般2000円
テーマ 管理規約と管理組合運営
講師 NPO日住協理事長 大石 和夫(マンション管理士)
※質疑応答に1時間20分用意。

<第11回首都圏

マンション管理大学>

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、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。

開催期日は、8月3日、10日、24日、31日の4日間。時間は10時～16時半
場所 NPO日住協本部4階 会議室
募集人員 27名 受講料1万5千円

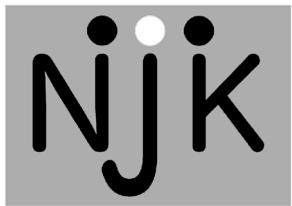
<マンション管理大学カリキュラム>

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	標準管理規約と高経年化マンションの問題点
3	マンション管理適正化法とマンション管理士制度
2日目(8月10日) マンションの長期修繕計画・再生・大規模修繕	
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	マンションの再生
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	マンション居住とコミュニティ形成
3	高経年化マンションの設備と修繕及び改修
4	管理組合団体の役割と第三者管理問題

<各種相談会>

相談場所＝NPO日住協本部4階
会員＝無料 一般＝5千円 ※要予約
●管理事務委託相談会

7月9日(水)17時から
●法律相談会 7月16日(水)17時から
●管理組合運営相談会 7月17日(木)17時から
●建物相談会 7月18日(金)17時から
●設備相談会 8月11日(月)17時から



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会
〒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 FAX03-5256-1243

管理組合運営についての「なぜ」が良くわかります
日住協 派遣等専門家育成講座開講
この講座は、日住協がたいと考えている方、また実施する「管理組合運営」の資格を持ち、管理組合サポート事業において、運営に助言したいと考えている方などの参加を期待しております。なお、このサポート事業は、「理事会・理事長」管理方式でマンション管理をしている組合において、理事會運営に関して相談

・助言を求める管理組合に、スタッフを「顧問」等として一時的・暫定的に派遣するもので、組合に派遣するもので、組合に代わって行うこととするものではありません。また、自分の管理組合運営について改めて勉強し直したいという方の参加も歓迎します。終了者はスタッフに登録して管理組合運営サポート事業のスタッフになれます。日時／8月26日、12月もできます。

平成26年度「出張相談・派遣専門家育成講座」カリキュラム(予定)

回目/日程	テーマ
第1回 8月26日(火)	総論(本講座の意義と概要、マンション/管理と管理組合)
第2回 9月9日(火)	マンション管理規約について(管理組合に即した規約とは?)
第3回 9月30日(火)	総会運営の要点(総会とは、そのあり方、臨機応変な対応と運営マニュアル)
第4回 10月14日(火)	理事会運営の要点(理事の選出、理事会業務、理事会会議の運営、業務分担、理事相互間の対立克服等)
第5回 10月28日(火)	大規模修繕工事の準備と組合員の意思統一(管理組合として、工事に至るまでの段取りをどう行うか?)
第6回 11月11日(火)	トラブル解決の考え方と手法(主要トラブルの事例と理事会としての対応の原則)
第7回 11月25日(火)	管理業者との付き合い方(管理会社を管理組合運営の「パートナー」としていくためにどうするか?)
第8回 12月9日(火)	管理組合のコミュニティ活動(管理組合運営の基礎は、組合員の共同性にある。「自治会」との関係も含めてどう考えるか?)

リノベーションと管理組合の対応

◇マンションの魅力づくり

マンションには、区分所有者の新陳代謝を促進する仕組みが必要である。そのためには、中古マンションは時代の変化や立地やニーズに応じた魅力づくりが欠かせない。時代等に即したインフラの整備などの共用部分は管理組合として取り組むのは必須だが、専有部分についてもリフォーム等がスムーズに行えるようにしておくことが求められる。

◇新築時とは次元の異なる改修

従来は壁紙や床の張り替え、トイレ、浴槽の交換など、一部分のリフォームが多かったが最近ではリノベーションが増えている。



◇自分たちだけの居住空間
リノベーションの良さは、

リフォームは新築時の意図に近づける修繕が主であったが、リノベーションは躯体と関係のない部屋の仕切り壁などすべてを撤去してスケルトンにし、専有部分を新築時の意図とは次元の違う改修を行う

その空間を住まい手が自らの考えに基づいて自由にレイアウト等ができる点にあり、類型化されていたマンション居住空間を別のもの、好みのもの

のにできることである。彼らは、新築マンションといった切り口ではなく、アクセスの容易性、マンション購入費用とリノベーション費用を加えた住宅購入費用全体を新築マンションの購入よりも抑え、かつ自分たちだけの居住空間を手に入れたと思うている。

◇やってよいことダメなこと
都心のアクセスのよい地域の中古マンションを、およそ80坪で一千万円程度の費用をかけて行つたリノベーションが一般化しつつある。それだけの費用を掛けるわけだが、管

【回答者】
法律相談会専門相談員 弁護士 内藤 太郎
A は、法律上当然に共用部分とされる法定区分所有法第4条2項。共用部分とされる法定

つまり、規約により共用部分であることを明記していても、共用部分であることが信義に反する場合、この登記をしなければ、その点につき利害関係を有する者に、共用部分であることの主張ができます。そうでなければ、取引の安全が図れないからです。本件では、共用部分の登記がなされていないことを理由に、倉庫の専用使用権を主張。しかしAさんは、競売のときの資料から、倉庫として利用されている実情を知っていましたし、買い受け後すぐに、規約上求められている倉庫から事務所への施設変更届けを管理組合に提出したり、倉庫の用途を事務所へ変更する登記をしていました。したがって、Aさんは、規約共用部分であることを十分知りながら買い受けていたとしか思えません。管理組合としては、それでもAさんの主張を認めないとならないのでしょうか。

規約共用部分の倉庫を競売で購入したAさん
共用部分の未登記を理由に専用使用権を主張

「倉庫」から「事務所」に変更するなどして(管理組合)による共用部分の主張を封じります。争いが生じないよう、規約により共用部分とした場合は、速やかにその旨の登記をすることを勧めます。

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



「Q」
当マンションには、倉庫があり、規約上共用部分とされていて、利用細則にのっとり、複数の区分所有者が利用してきました。ところが、この倉庫が競売にかけられ、Aさんが買い受けました。Aさんは、共用部分としての登記がなされていないことを理由に、倉庫の専用使用権を主張。しかしAさんは、競売のときの資料から、倉庫として利用されている実情を知っていましたし、買い受け後すぐに、規約上求められている倉庫から事務所への施設変更届けを管理組合に提出したり、倉庫の用途を事務所へ変更する登記をしていました。したがって、Aさんは、規約共用部分であることを十分知りながら買い受けていたとしか思えません。管理組合としては、それでもAさんの主張を認めないとならないのでしょうか。

「A」
「倉庫」から「事務所」に変更するなどして(管理組合)による共用部分の主張を封じります。争いが生じないよう、規約により共用部分とした場合は、速やかにその旨の登記をすることを勧めます。

40回目を迎えた団地祭り 高津五街区「ガーデンパーティー」

(千葉県八千代市)



高津団地五街区管理組合・自治会(千葉県八千代市、昭和47年旧日本住宅公団分譲、680戸)は、5月31日(土)と6月1日(日)の2日間にわたって恒例の「ガーデンパーティー」を開催し、約1,000名(団地祭)が参加した。



模擬店にもたくさんの子供たち

り)を集会所前広場にて開催した。同団地の「ガーデンパーティー」は、毎年他の地域に先駆けてこの時期に開催しており、40回目となった今年は2日間とも好天に恵まれて楽しいお祭りとなった。



駄菓子売りの女の子

は、住民による手作りと子供たちの積極参加。だから、出し物(行事)も保育園児による合唱隊、パン食い競争(2歳〜小3)、やち(八千代市のイメージキャラクター)と遊ぶ(5歳〜小3)、神

興(小4〜小6)など、子供向けがいっぱい。地域サークルや子ども会、小・中学校も行事に積極協力して、模擬店、若撥会の太鼓演奏、高津中学校合唱部の演奏、高津中学校吹奏楽部の演奏などお祭りを盛り上げた。

●日経プラス1フオーラムマンション管理フェス2014・資産を維持し快適に暮らす日時/7月19日(土)13時〜16時05分会場/ベルサール八重洲(中央区八重洲1-3)7八重洲ファーストフイナンシャルビル3F)講演内容/①マンション管理士が管理会社に望む質と幅(瀬下義浩氏・日本マンション管理士会連合会副会長)②マンションの高齢化・管理会社が伝えたい3つの解決要素(丸山肇氏・大和ラ イフネクス事業開発部長、宮城秋治氏(一級建築士)・丸山肇氏(大和ラ イフネクス事業開発部長、瀬下義浩氏(日本マンション管理士会連合会副会長)、コーディネーター:齊藤広子氏(明海大学不動産学部教授)参加費/無料定員/300名主催/日本経済新聞社問合せ/事務局TEL03-5510-4079●マンション省エネ改修提案第1回ワークショップ(マンション省エネ改修の基礎作り)断熱改修編)「断熱改修編」と題し、マンション省エネ改修「基礎作り」に関する事例や最新情報を紹介。日時/7月26日(土)14時〜17時会場/日本建材・住宅設備産業協会A・B会議室(中央区日本橋浜町2-17)8KDX浜町ビル17F)参加費/無料定員/40名主催/一社)日本建材・住宅設備産業協会問合せ/建産協事務局TEL03-5640-0909

Mrs.タイコ の マンション物語

タイコ'sライフ

で被害が広がってしまつのが心配です。積乱雲は美しいのにね。

我がマンションのバルコニーからの空と日射しを眺めていると夏本番も近いなど感じられます。そんな時、ふと若い人達の顔を、一人一人思い出しました。もちろん、その中



夏の風物詩、積乱雲 湘南の海を思い出して 30年振りに仲間と再会

夏の風物詩である積乱雲の姿は、本当に美しいですね。子供の頃からあのモクモクとした真っ白い様子に、想像力を働かせたものです。空腹の時は、食べ物だったり、淋しい時は、動物の顔や姿になって話しかけて来てくれたりして、でも、その後に雷、集中豪雨が訪れた時は、呆然として外を眺めたものです。最近では、その頃に比べて雨の降り方が半端ではなくなって各地

頃、湘南の海で遊んでいた事思い出しました。そして、急に海に行きたくなりまして。

結婚して、子育てに追われ、仕事に夢中になって30年経ちました。あの日、私はマリナ

たまには、銀座辺りでデートしようかと思つて出掛けて行っても、結局、風向きが気を元気にしてくれると信じて最近です。



● グローブジャングル ●

地球儀型の回るジャングルジム。お世話になった方も多いのでは。登ったり降ったりくぐったりという遊びに「回す」「つかまる」という要素が加わり、楽しさの幅は大きく広がりました。遊具業界で初めて回転するジャングルジムの開発した日都産業のロングセラーモデルです。発売から40余年、楽しく、より安全に遊べる製品になっています。定価451,000円(税別、送料及び工事費等別)資料提供/日都産業(株)

公園遊具あれこれ

38

なかでも、肩から下げたカゴに駄菓子を入れて売り歩いていることも会の女の子(小6)に、子供達の人気を集まっています。

ター:齊藤広子氏(明海大学不動産学部教授)参加費/無料定員/300名主催/日本経済新聞社問合せ/事務局TEL03-5510-4079●マンション省エネ改修提案第1回ワークショップ(マンション省エネ改修の基礎作り)断熱改修編)「断熱改修編」と題し、マンション省エネ改修「基礎作り」に関する事例や最新情報を紹介。日時/7月26日(土)14時〜17時会場/日本建材・住宅設備産業協会A・B会議室(中央区日本橋浜町2-17)8KDX浜町ビル17F)参加費/無料定員/40名主催/一社)日本建材・住宅設備産業協会問合せ/建産協事務局TEL03-5640-0909

どうぞご利用ください

施工会社募集の 掲載は無料です

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

<http://www.mansion.co.jp/>

(問い合わせ先)
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

シュロス川口式番館管理組合 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 埼玉県川口市朝日3-14-16
建物概要 R.C造、5階建1棟、25戸
工事内容 躯体改修、旧塗材除去、ケレン、タイル補修、シーリング、外壁等塗装、金物等改修、金属建具補修、鉄部等塗装、防水改修、オプション
工期 H27年2月〜5月(予定)
参加条件 ①資本金5億円以上②完成工事高10億以上(過去3年間平均)③同等規模の分譲集合住宅改修の元請実績が過去3年間合計5件以上④建設業許可、建築一式工事⑤東京・神奈川・千葉・埼玉のいずれかに本社・支店・営業所⑥有資格者が5名以上在籍し、施工管理を10年以上かつ大規模修繕の現場代理人を2現場以上経験技術者が現場代理人。又現場代理人を含め現場監督員を1名以上常駐体制
提出書類 ①見積指名参加願②会社概要(指定書式を八生設計事務所の下記アドレスに請求)hassei architect s@nifty.com担当:鈴木③会社案内・沿革④経営事項審査結果通知書
提出先 下記の①②へ1部ずつ
①〒332-0001川口市朝日3-14-16シュロス川口式番館管理組合(管理組合ポスト) ②〒130-0002墨田区業平3-8-12-201(株)八生設計事務所
提出期限 7月22日(火)正午まで(郵送又は宅配便にて)
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

シャトー赤坂台管理組合 大規模修繕工事責任施工会社募集

所在地 港区赤坂8-12-8
建物概要 S.R.C造、陸屋根9階建て、総住戸数54戸、その他附属施設、S46年竣工
工事内容 ナビゲーション、鈴木哲夫設計事務所
工事予定 H27年3月〜7月
発注内容 大規模修繕工事に伴う調査・診断・改修設計及び改修工事一括発注。発注に当たっては、1次選考を通過した施工会社のプロポーザル提案書等の提出により、審査の上施工会社を決定する。
プロポーザル提案書等提出期日 10月24日必着
参加条件 ①資本金5000万円以上②直前年の分譲マンション改修工事高が10億円以上③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5千万円以上が5現場以上④現場監督員は、現場代理人及び補助技術員2名以上常駐⑤応募会社は、選考手続きの都合上途中辞退できない。
参加要領資料交付 6月25日(水)から鈴木哲夫設計事務所にて交付(必ず事前に下記まで電話連絡の事)
必要書類提出期限 7月15日(火)午後5時まで必着※郵送か宅配のみ
問合せ先 〒162-0041新宿区早稲田鶴巻町5-4小西ビル3階 有限会社鈴木哲夫設計事務所(担当:鈴木、井口) TEL03-3204-1530
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

代々木デュプレックス管理組合 大規模修繕工事施工会社募集

所在地 渋谷区代々木4-26-15
建物概要 R.C造6階建、40戸、H14年竣工
設計監理 株式会社ファーマ1級建築士事務所
工事項目 仮設、下地補修、シーリング、外壁等仕上、鉄部等塗装、防水、その他
予定工期 H27年1月〜4月
参加条件 ①元請として40世帯以上の集合住宅の修繕工事を過去3年間で30物件以上の受注実績②資本金1億円以上③工事期間中、建築士または、建築施工管理士の有資格者で大規模修繕工事の経験者である現場代理人の常駐が可能であること。(現場代理人予定者の経歴書を見積り合わせ時に提出いただきます)
提出書類 ①見積り参加願②会社概要、会社経歴書③過去3年間の財務諸表④参加条件①の実績のみ抜粋の一覧表(世帯数、請負金額、工期を明記)⑤PR、パンフレット等※以上を各2部ずつ、郵送・宅配便で提出。応募物件名を梱包外部に明記
提出先 〒151-0053東京都渋谷区代々木4-26-15 代々木デュプレックス管理事務所 代々木デュプレックス管理組合 理事長宛
TEL03-3373-9568
提出期限 7月22日(火)午前中必着
詳細 <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 ²)	価格(万円)
富士見台団地	国立	歩20分	S40	3DK	50.85	1,300
清新北台団地	西葛西	歩7分	58	4LDK	82.79	2,900
府中団地	分倍河原	歩14分	41	3LDK	67.55	1,400
鶴川6丁目団地	鶴川	歩19分	43	3DK	47.99	550
西原グリーンハイツ	田無	バ6分	56	3LDK	74.49	1,600
みつわ台団地	みつわ	歩2分	52	3LDK	66.62	550
高洲第一住宅	稲毛海岸	歩8分	47	3DK	48.85	500
小金原団地	北小金	バ12分	44	3DK	48.85	400
高塚団地	本八幡	バ16分	45	3DK	53.87	400
金杉台団地	船橋	バ17分	46	3DK	48.85	350
草加旭町団地	新田	歩5分	45	3DK	53.76	600
加茂川団地	大宮	バ22分	48	3DK	51.75	400
諏訪原団地	成増	バ7分	41	3LDK	66.68	700
入間黒須団地	入間市	歩9分	48	3DK	48.99	400
野火止団地	志木	バ12分	55	3LDK	75.86	850
六浦台団地	六浦	歩10分	46	3DK	48.93	550
洋光台南第一団地	洋光台	歩6分	46	3LDK	78.92	2,300
麻生台団地	柿生	歩15分	45	3DK	48.85	700
大正団地	戸塚	バ15分	44	3DK	46.27	500
相模台第二団地	相模原	歩23分	44	3DK	51.16	400

※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/>

平成26年版高齢社会白書に見る高齢者の住まい①

内閣府は、平成26年版「高齢社会白書」を公表した。

白書では、35歳〜64歳の男女が高齢期に住みたい家は、「持家」(戸建て・集合住宅含む)が75・2%、「サービス付き高齢者向け住宅」が9・2%と「持家を希望する割合が最も多くなった。次に高齢期に住みたい家の条件は、「引き続き

住み続けられる」が59・8%、次いで「家賃を支払う必要がない」が45・0%と経済的負担が少ないことが条件だが、「高齢者への支援・サービスが充実している」が30・1%となっている。

高齢期に備えた建替え・リフォーム・転居の時期については、「自分または配偶者の日常生活に不便がでたら」が48

・9%と最も多く、次いで「自分または配偶者が要介護・要支援状態になった」が25・7%と、日常生活上、必要に迫られる時期となっている。

このように、高齢期には多くの人が「持家」に住みたいが、必要に迫られれば、高齢者への支援・サービスの充実を必要とする人も多いことから、「持家」以外の住居形態についても、個人のニーズに応じた情報提供が求められている。

集合郵便箱

言葉は違っても相手を思いやる気持ちが大切

皆様の管理組合では「総会」はお済みですか？

私はこの3年ほど「委任状」を回収、集計する「委員」をしております。毎回委任状を提出されな

いお宅があり、お伺いしたら、旦那様はご多忙、奥様は外国の方でした。そこで、奥様の母国語を勉強したら喜ばれ、今回

詐欺の手口があるとい

た。委員業務とはいえ、結局は住民同士、相手の事情を思う言動も大切だと思ひ知りました。来年度も精進します。(松戸市・P.N/びよりん50歳社員)

人ごとではない
オレオレ詐欺

実は私もそんな電話を受けたことがある。

草加市の男性(81) 1千万円の現金を手渡し詐欺に取られたとの新聞報道があった。別居の長男

(45)をかたり「会社の金で株取引で穴をあけてしまった、1千万円あれば助かる」との電話に

ば助かる」との電話に、私鉄駅付近で受け取りに来た男に手渡しして

しまったとぞうだ。その後、息子さんと連絡がとれ詐欺とわかったという。

今、いろいろな形態の

う。昨今はすべてを含めると400億円以上の被害があったとぞうだ。いろいろな形で報道され、注

意もつながられているとい

うのに、未だに騙されてしまつた人がいるなんて

。学校の後輩の田中

「私の就職が決まりました。それを仲間が祝

いしてくるのにな

ました。先輩もぜひ会場に足を運んでください」

一瞬顔は真っ白にな

た。田中という人、オレは忘れてしまったのかな

という思いにかられる。数分話しをしたが、話

かみ合わず、電話は一方的に切られてしまった。

後になってあれは「おびき出し商法」だったのか

など思う。相手を疑つてコしているゾという感じが自分には気に入っているのかも知れません。

銀行等でもらったきれいなメモ用紙が使わずに、あちこちにしまひ込んであったのが出てきました。ふと気付きました。

このきれいなメモ用紙

つたい、いつ、使うので

しょう？ このメモ用紙を使わずに捨ててしま

つて使っています。メモ

を見るとき、ああ、も

いなく思ふのです。紙

紙がないわけではあり

せん。いかに節約、エ

(柏市・TR主婦65歳)

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

地中海型食事の基本食材 オリーヴオイル



4

エキストラバージン・オ

リーヴオイルの食材としての優れた性質について考えていきます。(M)

※当該シリーズで用いるカテゴリーや数値基準等は、特に断りのない場合は、何れもIOC(国際オリーヴ協会)が公表しているものを参照しています。

オリーヴオイルを旅する

ヨーロッパ、とりわけイタリアやスペイン、ギリシャなど地中海を囲む国々を旅してレストランに入ると、テーブルには、まるで日本の食堂の醤油や塩よろしく鎮座するオリーヴオイルを目にします。もちろんさまざまな調理に欠かせないオリーヴオイルですが、運ばれた料理の味や香りの更なる引き立て役としてお客さまの胃袋に収まるのを待っているのです。そして鎮座するのは、約束のごとくエキストラバージン・オリーヴオイル。

さて、先号でオリーヴオイルの力テゴリーについて触れましたが、一般に日本で流通しているものといえ、(エキストラバージン・オリーヴオイル)と、以前は「ピュア」と呼ばれていた「オリーヴオイル」の2種が主なものです。一切の化学的



～ 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

NEW

積算資料

ポケット版

マンション修繕編

2014

豊富な実例・データに基づく
共用部分修繕の工事単価

特集 バリユーアップ改修
改修・省エネ・防犯・防災・耐震・バリアフリー工事事例
※全国地方公共団体マンション利用部分修繕
に対する取組調査(前掲掲載)

10周年

建築工事研究会 編 ■A5判 約550頁 ■定価**2,800円**(本体2,667円+税)

●お申し込み・お問い合わせは●

一般財団法人 **経済調査会** 業務部

〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル
TEL (03) 3542-9291 FAX (03) 3543-1904

本の閲覧・データ検索・購入はこちら!
Bookけんせつ Plaza

2014年(平成26年)
7月5日(土)

☆第382号☆

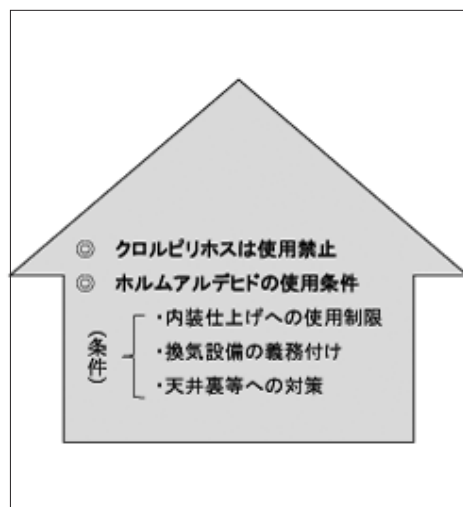
快適な暮らしを求めて

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	管理組合役員引き継ぎ
2面	新マンション事情、工事事例
3面	円滑化法改正、情報INDEX他
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

シックハウスと健康④ 家具からもホルムアルデヒドが発散



前回、室内空気の汚染を低減化するために厚生労働省で設定されている13の化学物質について触れましたが、その中でホルムアルデヒドとクロルビリホスの2物質が建築基準法により規制されています。

このうちクロルビリホスに関しては、クロルピリホスを添加した建材の使用は全面禁止になります。しかし、ホルムアルデヒドに関しては、内装材にホルムアルデヒドが発散する建材を使用しない場合でも、家具などからホルムアルデヒドが発散されるため、居室を有するすべての建築物で機械換気設備の設置が原則義務付けられています。

次にホルムアルデヒドを発散する建材を使用しない場合でも、家具などからホルムアルデヒドが発散されるため、居室を有するすべての建築物で機械換気設備の設置が原則義務付けられています。

内装仕上げへの制限区分

区分	内装仕上げの制限	対応する規格(JIS、JAS)
規制対象外	使用面積制限なし	F☆☆☆☆
第三種ホルムアルデヒド発散建築材料	使用面積を制限	F☆☆☆
第二種ホルムアルデヒド発散建築材料	使用面積を制限	F☆☆
第一種ホルムアルデヒド発散建築材料	使用禁止	無等級

第一種については、居室(※1)の内装仕上げへの使用が禁止されています。第二種及び第三種については、床面積、換気回数に応じて、居室の内装仕上げに使用できる面積が制限されています。

現在は規制対象外のF☆☆☆☆(通称：フォースター)(※2)と呼ばれる建材を使用する場合があります。この建材の場合、内装仕上げ材としては無制限に使用できます。但し、F☆☆☆☆建材にホルムアルデヒドがまったく含まれていないということではありません。

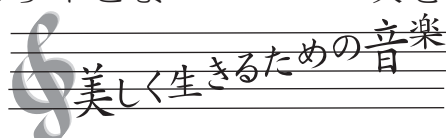
その他F☆☆☆☆等級の建材以外では、無垢材や鉄、石などホルムアルデヒド発散建築材料に指定されていない『告知対象外建材』の場合も、面積制限を受けることなく内装仕上げに使用できます。

(※1) 居室とは
住宅の居室の場合、居間、食堂、台所、寝室、個室、和室、応接室、書斎などが該当し、廊下、浴室、洗面所、便所などは該当しない。

(※2) F☆☆☆☆とは
Fはホルムアルデヒド(Formaldehyde)の頭文字を表し、☆の数は、ホルムアルデヒドの発散量を表します。ホルムアルデヒドの発散量により☆の数が決まっています。

生誕60年&100年

人も不安を抱いたものでした。これらのヒントを得て「原水爆実験によって古代生物が蘇り、東京を襲撃する」という物語を着想したのが、東宝プロデューサーの田中友幸氏です。撮影時間を短縮するために着ぐるみに人が入って暴れまわるという新手法を考案、以後定着していきま



51

ゴジラ誕生60年、1954年3月、ビキニ環礁での水爆実験をアメリカが行い、それによっていわゆる「死の灰」を大量に浴びた「第五福竜丸」。9月に久保山愛吉さんがその影響で亡くなり、広島、長崎に続く、第3の核兵器被害となりました。当時、雨が降ると「傘をささない」と髪が抜ける」と、こどもも大

ゴジラ誕生60年、1954年3月、ビキニ環礁での水爆実験をアメリカが行い、それによっていわゆる「死の灰」を大量に浴びた「第五福竜丸」。9月に久保山愛吉さんがその影響で亡くなり、広島、長崎に続く、第3の核兵器被害となりました。当時、雨が降ると「傘をささない」と髪が抜ける」と、こどもも大

す。機械換気設備には下図のようにファンの設置方法により第一種機械換気、第二種機械換気、第三種機械換気の3種類の



第一種機械換気	給気ファンと排気ファンを用いるもの
第二種機械換気	給気ファンと排気口を用いるもの
第三種機械換気	給気口と排気ファンを用いるもの

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。

TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

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/

〈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)
* 住まいの方の見直しを (不必要な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

・一般社団法人日本環境保健機構
http://jeho.or.jp/
TEL:03-6869-8270 FAX:03-6869-8272
・NPO法人シックハウス診断士協会
http://www.sicklife.jp/index.shtml
TEL:03-3524-7127 FAX:03-5847-8236
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。

未来を創造する 個人投資家・富裕層向け支援サイト



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 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

- ・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

会員特典

- ・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

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

http://www.shukan-jutaku.com/splc

検索

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