

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383号*

2014年(平成26年)

8月5日(火)

www.mansion.co.jp/



ヒマワリ(向日葵)

キク科

茎は直立して高さ1ないし3メートル、花も大形で夏を代表する花。花から太陽を連想し、日について回ると誤認された。北米原産。



高経年マンション管理運営のこれから

日住協創立45周年を記念して 10月24日にシンポジウム

NPO日住協は今年創立45周年を迎えたが、10月24日(金)13時半から、日比谷コンベンションホール(千代田区立日比谷図書文化館日比谷公園内)で、記念シンポジウム「築30年、100万戸時代―高経年マンションの新たな管理の方向を考える」を開催する。区分所有法の第一人者、鎌野邦樹・早稲田大学法科大学院教授が「これからのマンションの管理と再生」のテーマで基調講演のあと、小林秀樹・日本マンション学会会長・千葉大学教授と鎌野教授、そして日住協の管理組合などがパネラーとして参加、高経年マンションの管理のこれからについて議論を深める。シンポジウムは、高経年マンションの関係者だけでなく、築年数の浅いマンションにとっても、先輩マンションの経験、知見を学ぶ絶好の機会となる。記念シンポジウムは、入場無料。

鎌野教授は昨春秋、た、管理組合の業務として「新・マンション管理の実務と法律(齊藤広子明海大学教授、篠原みち子弁護士と共著)」の中で管理組合の経営的管理を提唱する。特に経年マンションや団地にとって、管理費や修繕財源に加え、共用部分や共有敷地を活用して新たな資金を獲得する資金獲得業務、さらにより積極的な活用として高経年の区分所有者等に対する福利厚生サービス等を目的とする共益的施設の設置といった共益的活用業務を説く。ま

一方、小林会長は、日本マンション学会誌の第48号の論文「住環境形成における管理組合の役割」を積極的に位置づける。また、次のような提案をしている。人口減少を背景に住宅需要が減退する中で、マンションの資産価値を維持するためには、

成③不在所有者の空き家を活用して若者のシェアハウスなどに提供④高齢者の進む団地に安心して住み続けられるよう集会所を建て替えて、高齢者施設と子育ての場を導入する計画を進めている。これらの活動は運営管理の典型で、このような運営管理が実施できるのは西小中台住宅が、長年育んできたコミュニティ形成の水準の高さにあると指摘している。

シンポジウムでは、日住協の管理組合役員も参加、高経年マンションにとって深刻化する役員の手不足をどう解決しようとしているかなどの事例を報告する。また、高経年になると管理組合と自治会の路線が分かれるケースもみられるが、どう解決したかなどの経験を報告。20年も前から管理組合と自治会が一本化、理事長は自治会長でもある管理組合もある。あるいは一体化はしていないが、管理組合と自治会を連携させて、一人も自治会退会者を出さない、といった事例を報告。

日住協は、マンション管理組合として団体の作

硯 滴

Wカップサッカーブラジル大会は終わった。日本は奮闘むなしく残念ながら予選敗退となった★しかし思わぬところで日本への称賛の声が現地から伝えられている★日本人サポーターによる試合後のゴミ拾いだ★応援に使ったブルーのビニール袋が終わればゴミ袋に変身する★サッカーでは荒れるサポーターの話題にことかないなかで、敗北に

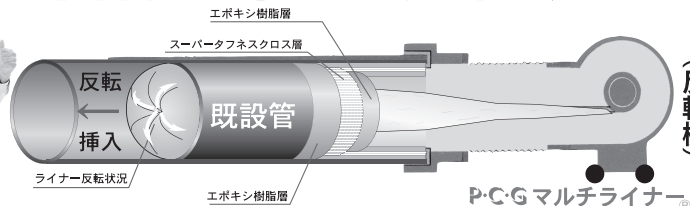
マンション関連の動き

- ・スマートエネルギー都市の推進に向けた補助事業開始/東京都
- ・「住宅団地の再生の有り方に関する検討会」を設置/国交省
- ・マンション管理に役立つ動画配信を開始/神奈川県

品質保証
No.1
20年保証

20年保証の排水管更生/枝管分岐部更生で
マンションを元気にする会社
P・C・Gテクニカです。

20年保証は高品質の証明です。



既設管の中にFRP管を成形
本管も枝管分岐部もFRP仕上げ!

枝管分岐部を
切らずに再生!
ロボット施工

〈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

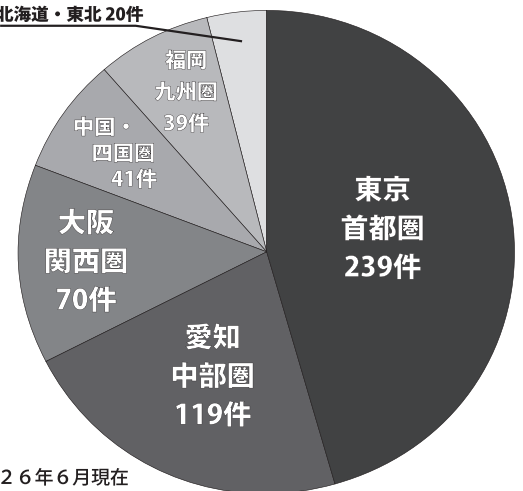
首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・Gビル)
工事部/神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪・福山

P・C・Gは施工実績が違います!

(排水管更生業界トップクラスの豊富な実績に裏付けられています)

北海道・東北20件

〈排水管更生施工実績〉



平成26年6月現在

※この他(一社)P・C・G協会会員の施工実績も多数あります。

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

再生策選択のポイントとは



松本 久長 氏

新日鉄興和不動産㈱常務執行役員
住宅事業本部副本部長兼マンション再生部長

6月の通常国会では、改正「マンション建替え円滑化法」が成立し、「敷地売却制度」が新たに創設され、今年12月には施行となる予定だ。また、先月には国土交通省内に「住宅団地の再生の有り方に関する検討会」が設置され、平成27年中を目途に取りまとめを行うことが予定されるなど、今年は老朽化マンションの再生に関する大幅な法改正や制度改正の議論が続いている。そこで、今月号は老朽化マンションの再生に数多く携わってきた新日鉄興和不動産株式会社常務執行役員の松本久長氏に、マンション再生を考えるにあたってのポイントを聞いた。

管理組合にマンション再生の判断材料を提供

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

経済的合理性が再生策選択のポイント

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。

―これまで相談を受けてきた中で、管理組合が改修あるいは建替えを選択したポイントは何か。



管理組合向けに定期的にセミナーを開催している

の生活設計も考慮して、今後も費用負担が可能なか、また建替えで費用を負担しても、メリットがあれば建替えで話が進むというように、経済的な合理性が皆さんの判断のポイントになっていきます。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

―御社は、マンション再生部に名称を変更しました。実績が多岐あります。

コンサルティング力で、マンション再生のベストアンサーを。



新日鉄興和不動産

マンション再生に関する最新情報を随時ご提供

- 法改正、再生プロセス、事例紹介などご要望に応じた情報、アドバイスをご提供

専門スタッフが耐震診断現状分析をサポート

- 耐震診断の各行政の助成制度調査
- 耐震診断のサポート
- 建物診断のサポート
- 長期修繕計画の分析及び今後の建物維持管理に向けたコンサルティング

マンション再生方針を決めるための合意形成をサポート

- 建替え検討のためのコンサルティング
- 改修工事検討（修繕工事・耐震補強工事）のコンサルティング
- 敷地売却制度活用のためのコンサルティング

マンション再生セミナーを定期的に開催!

◆ご相談・お問い合わせは、お気軽に!
新日鉄興和不動産株式会社 TEL03-6745-5022
住宅事業本部 マンション再生部 〒107-8691 東京都港区南青山1-15-5
【受付時間】平日/10:00~17:00 (土・日・祝日は、定休日とさせていただきます)

◆弊社ホームページからお問い合わせいただけます。
<http://www.nskre.co.jp/saisei/index.html>
または 新日鉄興和 マンション再生 検索

過去の事例から見るマンション

◆弊社ホームページからもお問い合わせいただけます。
<http://www.nskre.co.jp/saisei/index.html>

または **新日鉄興和** **マンション再生** **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・防水力水	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場707ビル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(株)	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(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。
販材売料	化研マテリアル(株)	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	各種内外表仕上材・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)	足場要らずの外壁工事 (株)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。
	(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) ミヨサ 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 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 (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 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 (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 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(株)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 (株)	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 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 (株)	(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。
	(株)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(株) (旧渡辺物産(株))	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。

〈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 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。
	(株)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.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 TEL03-5335-7601 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 TEL045-772-1424 FAX03-3358-4876 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 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(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 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行っています。
	タ マ ガ ワ (株)	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 ヅ (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。
	日本滌化化学(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (デケニカルセンター) 港区芝 5-26-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄製品の総合メーカー・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。
	日本設備工業(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	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 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	日本高層管財(株)	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。
エエレベ	SECエレベーター(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	(株)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。
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 TEL03-5348-0382 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

(管理組合からの報告)

給排水管更新工事の実際 ～大規模修繕の現場から学ぶ～

マンションの高経年化に伴い、給排水設備の更新工事が急増しています。完工した団地は、管理規約を改正して専有部の工事費を管理組合で負担しました。しかし、給排水設備の更新工事は、1週間、職人さんが、住戸内に入る工事です。しかも、家人が必ず在宅しなければなりません。ストレスで体調を崩した主婦もいます。

体験してみなければわからない工事の実際を、管理組合が報告します。また、施工会社、設計監理、管理組合理事長が、パネルディスカッションで、給排水設備更新の工事の在り方、改善点などについて徹底討論します。

日時 9月13日(土)13時半～17時
会場 かながわ労働プラザ4階
横浜市中区寿町1-4
(JR根岸線石川町駅下車3分)

定員 60名
参加費 1000円(資料代含む)
主催 NPO日住協 神奈川支部
後援 NPOかながわマンション管理組合ネットワーク(神官ネット)(プログラム)

- 1部・管理組合からの報告
- ①事前の広報の大切さ(すすき野第三住宅管理組合元理事長 倉田 雅彦氏)
 - ②専有部の工事は、実際どうだったのか(すすき野第三住宅管理組合計画修繕検討委員 川上 湛永氏)
 - ③全力投入、団地ぐるみで取り組んだ2年半(鷲尾第2住宅管理組合長期修繕計画調査委員長 永田 康幸氏)
 - ④スラブ上配管処理への挑戦(厚木岡田住宅管理組合理事長 岩根 士良氏)
- 2部・パネルディスカッション
「給排水管更新工事の実際」

〈各種相談会〉

相談場所＝日住協本部4階(神田)
会員＝無料 一般＝5千円 ※要予約

- 設備相談会
8月11日(月)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
8月20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
8月21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
8月22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
- 管理事務委託相談会
9月10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

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

総合調査にみるマンション高経年化

国交省が5年おきに実施しているマンション総合調査。その25年度の調査結果が公表された。調査項目は多岐にわたるが、マンションの高経年化に絞って検証した。

まず、区分所有者(世帯主)の高齢化が顕著になってきた。60歳代が31・1%、70歳代が16・5%、80歳代以上が2・4%で、60歳代以上が50・1%と初めて過半を占めた。

地域別では、北海道が68・5%と一番多かったが、他の47都府県は50%以下で、平均は55・2%だった。また、管理組合運営における将来の不安では、「区分所有者の高齢化」が57・0%と最も多かった。ついで、



「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が34・8%、「理事の選任の困難」が31・8%、「修繕積立金の不足」が28・6%だった。マンションの老朽化問題について、対策を議論した管理組合は、35・9%で、「修繕・改修の方向で具体的な検討をした」のは、62・0%。「建て替えの方向で具体的な検討をした」は、わずかに2・6%で、建て替えへのハードルの高さをうかがわせた。ところで、マンションの管

理・運営に疑問をもったとき、理事・管理士、弁護士、居住者、マンション管理業者、マンション管理士、弁護士、地方公共団体などを選択肢にあげられているが、マンション管理組合団体も挙げられていないところだ。

管理組合運営についての「なぜ」が良くわかります 日住協 派遣等専門家庭教育成講座 開講

この講座は、日住協が実施する「管理組合運営サポート事業」において、管理組合に派遣されて管理組合運営を補助・サポートする要員(スタッフ)を養成することを主目的とした講座です。

また、自分の管理組合運営について改めて勉強したいという方の参加も歓迎します。

※問合せは日住協へ。

平成26年度「出張相談・派遣専門家庭教育成講座」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?)

第10回合同研究会で 異業種交流

7月29日、都内ホテルで第10回目のNPO日住協賛助会員並びにアメリティ交流会員合同による研究会並びに懇親会が開かれた。

当日は大規模修繕工事や給排水管等の設備工事会社等、31社が参加。各社は業種を超えて交流を



行い、NPO日住協理事等と情報交換を行った。

不公平・不誠実な 設計コンサルタント

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



【回答者】

NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

不審の元は、提出された見積書が修繕委員の確認前にコンサルタントに開封されたことにあるのだと思います。

帰り一覽表を作成するか、見積書に同じ見積書を2部作成してもらい、管理組合とコンサルタントに同時に提出してもらい(郵便や宅配便など同日発送である事が分かる事が好ましい)、コンサルタントが作成した見積書と管理組合に届いた見積書とに違いが無いことを確認するのが通常です。

設計コンサルタントは、多くは建築士事務所が行っています。建築士の場合は、一般的には、建築士が経営者(開設者)で(※注 非建築士でも建築士を雇い開設者になれる)発注者のため建築設計技術を発揮し、発注者の希望や諸条件を取り纏め、より良い工事をより適切な価格で実施される事を主眼として、公正かつ誠実(建築士法に定められた建築士の職責です)に業務が行われます。しかし建築士事務所の中には、単なる商売と考

Q

当方マンションの第1回の大規模修繕工事にあたり、設計コンサルタントに依頼し施工業者選定までに至りました。

この間、見積参加業者を公募し見積依頼業者の選定まで、コンサルタント主導でバタバタと決まってきました。修繕委員会も初めての経験でもあり、一応募集条件内である事から同意していました。その後各社に見積を依頼し見積が出て来た際、見積書は修繕委員全員立ち会ひの元で開封する事としていたのですが、提出された見積書を管理会社がコンサルタントに渡し、コンサルタントが勝手に開封し見積一覽表を作成し提出してきた、一番安いのはA社ですのでA社にしようと言ってきました。

この時点でコンサルタントへの不信感を抱き、このまま進めたくありません。今後どのような対応をすれば良いでしょうか?

修繕委員の確認前にコンサルタントに開封されたことにあるのだと思います。

設計コンサルタントは、多くは建築士事務所が行っています。建築士の場合は、一般的には、建築士が経営者(開設者)で(※注 非建築士でも建築士を雇い開設者になれる)発注者のため建築設計技術を発揮し、発注者の希望や諸条件を取り纏め、より良い工事をより適切な価格で実施される事を主眼として、公正かつ誠実(建築士法に定められた建築士の職責です)に業務が行われます。しかし建築士事務所の中には、単なる商売と考

修繕委員の確認前にコンサルタントに開封されたことにあるのだと思います。

設計コンサルタントは、多くは建築士事務所が行っています。建築士の場合は、一般的には、建築士が経営者(開設者)で(※注 非建築士でも建築士を雇い開設者になれる)発注者のため建築設計技術を発揮し、発注者の希望や諸条件を取り纏め、より良い工事をより適切な価格で実施される事を主眼として、公正かつ誠実(建築士法に定められた建築士の職責です)に業務が行われます。しかし建築士事務所の中には、単なる商売と考

新

マンション事情

<80>

耐震診断件数が多いが、耐震補強工事に進む割合はほんの僅かである。最も助成金額が多く熱心な東京区部でも施工件数はJASO元副会長三木哲氏によれば診断件数の5%程度に過ぎない。

助成金額は自治体差が大きく、助成額が少ない地域では大都市でも診断・施工件数は極めて限られる。合意が得られない事情は、お金の準備が出来ない、管理組合が十分機能していない、建物の関係書類が散逸している、店舗などの休業補償が請求される場合など様々である。危険と判定されたマンションのその後は殆どが放置状態になる。新たな行動は次の大震災待ちである。

診断結果は中古取引の際の重要説明事項になるはずだが、無視した場合に将来トラブルが発生する恐れがある。説明した中古の取引条件が悪化する。これでは目標の90%達成に程遠い。診断・工事見送りマンションに對して行政は強い措置を取らない。

そこで、国は耐震診断の結果を受けて補強工事、建て替えも選択できない管理組合に解散と共有地の民間企業への一括売却を提示するが、管理組合にとっては補強工事以上に難しい選択だ。先

平常時のマンション管理組合解散について
民間市場一任の危うさとザル法化予測の奇妙な安心感と不安感

松本 恭治

の東日本大震災では仙台市の6マンションが大破した結果、行政の緊急支援を受けて取り壊された。壊した後に表面化したのが抵当権で、売却までに抹消しないと土地の敷地、建物は周辺の半分にしかならない場合が多い。平常時の解散では建物取り壊し代は支援されない。

借家人への立ち退き補償費+各種の負債返済は区分所有者個人が対応しなければならないが、一般的に高齢年マンションは低価格化し、低所得者・高齢の病弱者が蓄積している。売却で得たわずかな資金では次の住宅の手当てが困難な場合が多い。不在家主の中には連絡がつかない場合さえある。

低価格中古物件ほど管理費・修繕積立金、固定資産税の滞納が多く、併設の非住宅施設では滞納額が数億円に達する場合も少なくない。競売不調物件、税務署による物納拒否物件も蓄積する。管理組合の預貯金を所有権者に分配できても、管理組合自身が持つ巨額な債権を放棄するのは困難だ。

問題は複雑・多岐で深刻だ。総力戦を必要としながら、行政連携は不明な組合の預貯金を所有権者に分配できても、管理組合自身が持つ巨額な債権を放棄するのは困難だ。



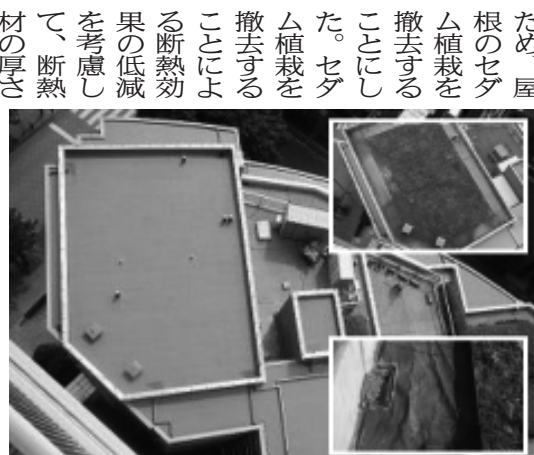
1977年築、9階建て、店舗4区画住宅28戸、修繕積立金、管理費の徴収がなくなった。総会は長く開かれていない。2010年棟内に居た管理事務代行者も外部に転じた。清掃・廊下のゴミ片付けなし。空き書ける人がいない。区分所有者には高齢単身者が多く、議案書・決算書・コンクリートの境が頻繁に道路に落ちる。大規模修繕は未経験。ただし共用部の電気代は貯金から支払われている。1～2階は空き店舗。地階は風俗店、解散はほぼ不可能

◆建物構造による足場の特徴

建物が発震構造となっているため、一般的な外部分場の架設が不可能な部分が多く、設計段階か

◆建物デザインによる特徴的な不具合

当団地は、曲面を多用したデザインのため、施工性からバルコニー及び外廊下の床版の先端部のみPC板になっていた。防水納めが不十分でPC板間に蓄水し、漏水が多発していた。PC板間のシーリング打ち替えには、漏水と蓄水の予防的な観点から、排水溝及びPC接合部を一体的にウ



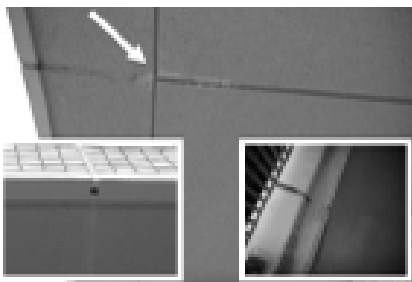
屋根のセダム植栽を撤去し、屋根防水の更新

工事事例 セ・パルレ中央林間団地(神奈川県大和市) 免震構造の団地型マンションの大規模修繕工事

設計・監理/有限会社鈴木哲夫設計事務所 福智 千秋



ゴンドラ足場と枠組足場の併用



鼻先PC板接合部の不具合



窓付防火扉に交換

当団地は、南北街区に全7棟で構成された総戸数336戸の団地型マンションである。また、2つの街区は、人口地盤上に、免震構造にて各棟が建てられ、免震層の下に駐車場と機械室等共用施設がある。当団地には、新築時の瑕疵問題と免震構造でありながら外構の地震挙動納まり不良による損傷を受け、そのコンサルティングを行っていたことをきっかけに、築11年を過ぎたところで大規模修繕を実施することになった。

工期は、作業員不足による工程の遅れがあったが、綿密な工程計画により、約10カ月の工事期間で完成した。

◆屋上緑化と防水不具合

◆階段のドア開閉の安全対策

建築物は、セダムによる厚さ10cm程度の屋上緑化があり、周囲を残して部分的に設置されたため、排水障害、露出防水材のよじれや浮き等が発生し、防水劣化が極端に進んでいた。撤去しても緑化条例による制限に抵触しないことが確認できたため、屋根のセダム植栽を撤去することにした。セダム植栽を撤去することによる断熱効果の低減を考慮し、断熱材の厚さを

セ・パルレ中央林間 大規模修繕工事

<設計・監理>

有限会社鈴木哲夫設計事務所

東京都新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A
TEL03-3204-1530

<施工>

建設塗装工業株式会社

リフォーム事業部
東京都千代田区鍛冶町2-6-1堀内ビル6F
TEL03-3252-2512



セ・パルレ中央林間

<協力会社>

仮設ゴンドラ
日本ビソー株式会社 レンタル横浜支店
川崎市川崎区塩浜2-16-1 TEL045-270-1950

ATS工法補修工事・防水工事・シーリング工事
株式会社並木樹脂
春日部市下蛭田131-1 TEL048-763-6484

外装材・ウレタン防水材
株式会社ダイフレックス
新宿区西新宿2-4-1新宿NSビル TEL03-5381-1188

防滑性ビニル床シート
タキロンマテックス株式会社
港区港南2-15-1品川インターシティA棟 TEL03-5781-8150

オリーブオイルを旅する

□エーゲ海・クレタの奇跡□
その美しい景色と温暖な気候で世界の人々を魅了して止まないエーゲ海に浮かぶクレタ島。ここが世界でも有数の長寿の島であることはあまり知られてはいない。ここに樹齢500年とも言われるオリーブの木がある。中東や地中海沿岸で六千年前に始まったとされるオリーブ栽培の歴史を象徴するような古木だ。

じつは、この島のオリーブオイルの消費量は一人当たり年間25kg以上と飛びぬけています。ギリシャはもともとスペイン、イタリアにつぐオリーブオイルの生産国でもあります。が、一人当たり消費量はギリシャ全体としても世界一。そして、クレタの人々の健康と長寿がオリーブオイルを中心とする地中海型食生活と密接に関わっていることも、さまざまに

抗酸化物質の優等生
EXVオリーブオイル

研究で明らかになってきています。□人の体もサビる?□さて、エキストラバージン・オリーブオイルが、世界的に注目を浴びるのは何故でしょうか?その答えは類いまれな「抗酸化力」にあると言えます。私たちの体は酸素をとり入

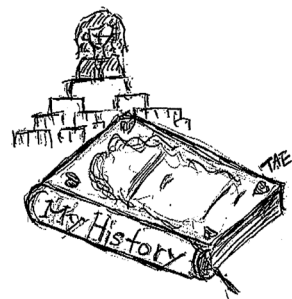
れ栄養素に結びつけてエネルギーを生み出していますが、両者のバランスが取れていれば問題はないのですが、過剰に取り込まれた酸素は「活性酸素」として体内に残り、体を「酸化」錆びさせていくことになり。誤解を避けるために、活性酸素には細胞内の脂肪を燃やしてエネルギーを作り出すという、生体の維持には不可欠な役割があることも触れておきたいと思えます。こうしたことから余分な活性酸素を分解して酸化サビつきを抑えるというエキ

Mrs.タエコの
マンション物語

タエコ'sライフ

支援を受けて元気に暮らしています。我がマンション内も高齢の方が増えています。私は私で地域の中で何か出来ればと思っています。

まず、家系図を作る事から取り組みました。自ら出身地へ行き、兄弟や従兄弟に取材

米寿を迎えた父が
自分史を自費出版
私達の人生の参考に

連日の猛暑には、本当に身の危険を感じます。学校関係は夏休みに入っていますが、日中は、マンション内に子供の遊ぶ声も聞こえないのはこの暑さのせいでしょうか。たまたに見掛けても、エントランスホールの片隅で携帯ゲームをしています。風通しが良く、いくら涼しいのです。

この暑さで心配なのは、今年米寿を迎えた実家の父の事です。一人暮らしをしていますが、介護サービスや地域の

た。母が亡くなった時、実家に来てくださった方々が、母の子供の頃の話しや、親類縁者の繋がりのお話をしてくださった時、自分達の代が居な

た。母が亡くなった時、実家に来てくださった方々が、母の子供の頃の話しや、親類縁者の繋がりのお話をしてくださった時、自分達の代が居な

集合
郵便箱

処分しすぎの母

親の家の片付けが大変だと、テレビや雑誌などで見た。何でも年老いた親の家は物であふれ、また、物を捨てられない世代でもあるので、処分しようと言っても拒否され

と。ところで、87歳のうちの母親はその反対なの。物を処分しすぎる。例えば、冬が終わると、もう来年の冬は、私はこの世にいないからと言っ

た。それまでさんざん着ていたセーターやコートなどを捨ててしまっただけで、次の季節が来ると着る物に多少困る。また、最近の気候は

寒暖の差が激しく、私たちがさえ何を着ようか迷うのに、着る物が少なく

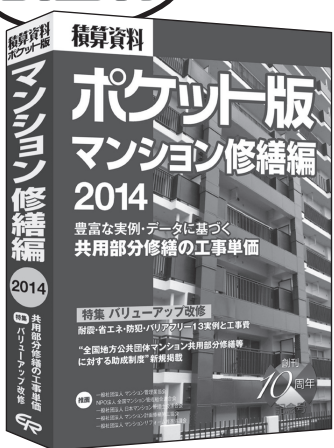
な。米寿に向かって頑張ろう! (千葉・85歳・夫)

電車内で充電

若い男性が電車の座席に座ったかと思うと、すぐ側にあつた電車内のコンセントにスマホの充電器を差し込んだ。あまりの手慣れた手つきに、この人は電車会社の職員なんだろ? だろうか? だか

特集はバリューアップ改修。省エネ、防犯・防災、耐震、バリアフリーをテーマに施工事例、工事費を紹介。その他豊富な見積り実例を紹介、また収集した見積り実例をもとにした分析結果も掲載し、大規模修繕工事費の傾向の理解にお役立ていただけます。また、今号から全国自治体の助成金制度一覧を掲載。

NEW



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●

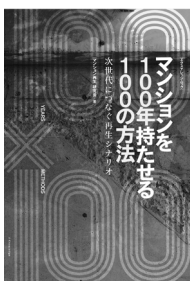
一般財団法人 経済調査会 業務部 〒104-0061 東京都中央区銀座5-13-16 東銀座三井ビル TEL (03) 3542-9291 FAX (03) 3543-1904

本の閲覧・データ体験・ご購入はこちら! Bookけんせつ Plaza

ぶっくがいと

マンションを100年持たせる100の方法
次世代につなぐ再生のシナリオ

マンション再生研究会著 ㈱エクスナレッジ社発行



老朽化マンションが直面する「耐震化」「省エネ化」「設備改修」の課題を、100の方法で解説。最新の施工事例や最新の法規制も紹介。定価3000円(税別)

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



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/

～ 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

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) 8月5日(火) ☆第383号☆

☆「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

アメニティ

今月の紙面	
1面	日住協45周年記念シンポジウム
2～3面	老朽化マンション再生特集・事例に見る再生策選択のポイント
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	新マンション事情、工事事例
7面	タエコ物語、集合郵便箱他

シックハウスと健康 ⑤ 法規制をしても今なおシックハウス問題が...

前回までに室内空気汚染による健康への影響、いわゆるシックハウス問題の解決に対して各自治体の取り組みをお話ししました。

今回は法規制後、この問題がどのように変化しているのかについて触れていきます。

規制物質の室内濃度は低減

厚生労働省により定められた13化学物質の室内濃度指針値設定および総揮発性有機化合物(TVOC)の暫定目標値設定、さらに国土交通省によりシックハウス対策の規制



- 《知っておいてもらいたいこと》
- ・代替物質の存在
(例) ホルムアルデヒドからアセトアルデヒドへ
 - ・24時間換気の必要性の理解 (換気の必要性の再認識)
 - ・竣工後の引き渡し状態
 - ・現代住宅の住まい方

たホルムアルデヒドは建築基準法で規制された後、その室内濃度は低減しました。また、その他にもトルエン、キシレンなどVOCも業界団体の自主規制など官民上げての取り組みで室内濃度は低減しています。

規制物質以外の代替物質が登場

しかし一方で、室内濃度が低減した物質の代替物質としてアセトアルデヒドやアルコール系の室内濃度が高くなっています。このように規制された物質の問題は解決しても、それに代わる物質の問題が現れる結果となります。そこで昨今では室内全体の揮発性有機化合物の総量、いわゆるTVOCを重視する考え方が大きくなっています。

それでも今なお室内空気質による健康被害の問題が起きていることから法規制ですべての問題が解決しているわけではなく、いということを理解する必要があります。

リフォーム後に問題が起ころう

さらにこのような問題は新築物件のみで起きているのではなく、簡易なリフォーム(壁紙貼替、床板貼替など)後に問題が起きていることを知る必要があります。この点については次号で説明をします。

●シックハウスの予防策

- * 建材や家具、日常生活用品の選定 (どのような製品が確かめましょう)
- * 住まい方の見直し (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 (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

花は咲く

歌の良さを理解している♪

「真っ白な 雪道に 春風香る」で始まり「花は 花は 花は咲く」が繰り返される「花は咲く」は、NHKの東日本大震災復興支援ソングとして放送されています。旋律の一部は日本の音階なので、少し陰鬱な感じもします。

多くの歌手達に歌われているこの歌ですが、彼らはその部分を強調し、さらに暗く歌っています。ですから、「花は枯れる」といった趣になっています。

同じ歌でも、歌い方によって、その歌の景色を変えてしまっています。その歌い方とは、「その音楽に何を感じるか」という本質的なことなのですが、ある部分だけを強調すると、本質は逃げていってしまいま

美しく生きるための音楽

52

歌の本質を表現する♪

この歌を外国人歌手が歌っていることを、最近になって知りました。聴いてみて驚きました。日本人の歌い方とは、表現がまるで異なっているのです。

男性四人のボーカルグループ「イル・ド・シ」の「花は咲く」は、情緒に溢れ、希望に満ち、豊かな景色に仕上がっています。なぜなのか、楽譜を見ました。ド・シ(ド・シ)・ラで始まり、フレーズの終わりもド・シ(ド・シ)・ラになっているおもしろい構造です。

外国人歌手は楽譜通りに歌っています。が、日本人歌手の多くは途中の半音階のシ(シ)を低めに捉えているのです。故に、暗くなってしまうのです。

イル・ド・シの「花は咲く」を、ぜひ一度聴いてみてください。

(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

マンションの

管理と
管理組合運営

のこたら...日住協インターネットホームページを
URL=<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/>

メンテナンス
と住み替え

のこたら...マンション・メンテのホームページを
URL=<http://www.mansion.co.jp/>

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。

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

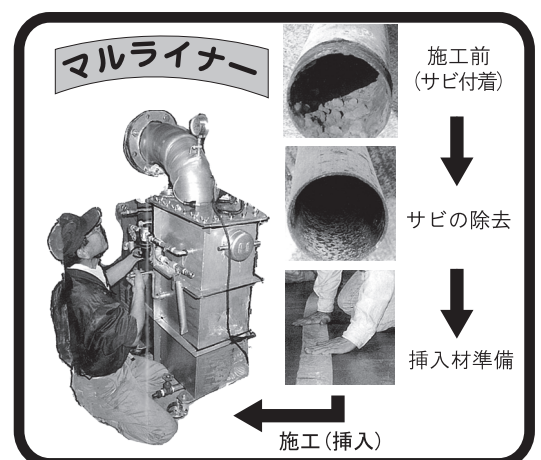
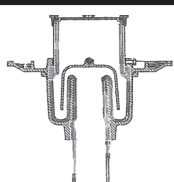
マルライナー工法

- 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



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