

コップ一杯の水をきれいに。

Cleansui

三菱レイヨン・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所
アムニティ編集室
(株式会社・東京プランニング)
〒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387号*

2014年(平成26年)

12月5日(金)

www.mansion.co.jp/



カンツバキ

(寒椿)



椿科の常緑低木。椿は春の2月頃から開花するが、寒椿は初めから冬の間、大きな花を咲かせる。

マンションの防犯力・防災力を高めよう

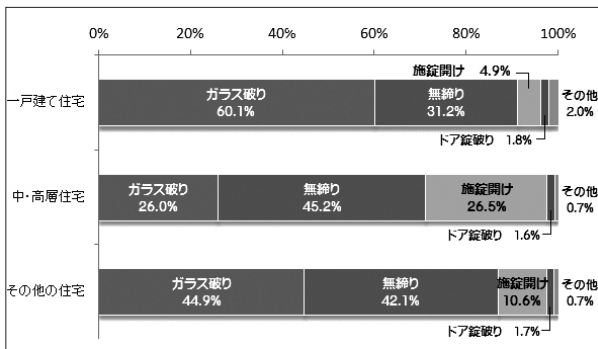
マンションは安全な住居である。戸建てへの放火事件を耳にしても、マンションへの放火事件報道は記憶にないだろう。しかし、短期間に2回も空き巣に入られたマンションがあるなど、マンション間で安全性に大きな差がある。

侵入窃盗犯の再犯率が上昇

マンションの安全性とは、防犯力と防災力を備えていることである。まず防犯力だが、最近の犯罪傾向についてご存じだろうか。日々研鑽に励んでいる管理組合役員なら、犯罪白書などを読んで概要を把握していることだろう。警視庁などの資料を見れば地域の犯罪特徴もわかる。

再犯率が、約15年間連続して上昇していることだ。つまり、多くの空き巣犯がプロ化している。プロは必ず下見に来るといわれている。下見の結果、怪しまれずに侵入しやすいことを確認して、後日そのマンションを再訪する。逆に住民同士が挨拶を交わす、つまりコミュニティ力のあるマンションであれば敬遠する。

12月は侵入犯が好む時期だ。夕方4時過ぎれば点灯する住戸が増え、窓の犯罪傾向についてご存じだろうか。日々研鑽に励んでいる管理組合役員なら、犯罪白書などを読んで概要を把握していることだろう。警視庁などの資料を見れば地域の犯罪特徴もわかる。



空き巣の侵入手段(警視庁ホームページより)

柱といえよう。平成19年に『マンション耐震化マニュアル』が発表されたが、当初は耐震診断、耐震改修はあまり実施されていないようであった。平成23年の東京都の実態調査では、診断実施の回答は2割に達しなかった。

が知られてきたためかもしれない。都内には建替えは半ばあきらめ、耐震改修にも消極的なマンションが多い。新築後に建ぺい率、容積率が下げられた建物(既存不適格)で、建替えすれば現在よりも狭い住宅しか得られない。耐震改修にも取り組む例は少ない。

この改正法を知らずしては、耐震についての適切な判断ができない。選りも過言ではない。選択可能な解決策を排除してしまつことは実に愚かだからだ。もちろん先述のマンション耐震化マニュアルを熟読しておくことは、言うまでもない。

今年度のアンケート調査結果を発表した。半年ごとの調査だが、その都度診断実施数も、建替えへの動きも微増していた。耐震診断費用の3分の2は補助金を受けられること、改修費用は大規模修繕工事費よりも少額で済んだ例が多かったこと

マンションの明暗は役員の研鑽次第

次は防災力だ。こちらは防犯より更に管理組合の役割は大きい。防災は一般には広い意味に使われるが、風水害に強いマ

耐震診断費用の3分の2は補助金を受けられること、改修費用は大規模修繕工事費よりも少額で済んだ例が多かったこと

硯滴

すべての争訟の最終解決をする場所が裁判所である。

当然である★一方で「裁判は家庭に入らず」という法諺もある★裁判所にしてみれば、なんでもかんでも持ち込まれても困る★そんな裁判所の気持ちを表すような判決が先日、東京高裁であった★原告はマンションの駐車場、2台目の車が空き待ち十年で敷地外の駐車場を借りるなど費用が嵩み、公平でないという★

一審は管理組合が違法な対応をしたとまではいえないと請求を棄却した。二審は原告の資格を理由に一審と同じ判断をした★しかし、別に考え方をしめし、不公平が生じていること自体は否めないが、「共用部分の管理に関する事項は集会の決議によって決する」のだから、最終的には集会の決議にまづしかないと判断をのべた★裁判所にとってのことはなく、自分たちで決めなさいというわけだ。

マンション関連の動き

- ・マンションすまい・る賃応募が前年度比124.7%増／独立行政法人住宅金融支援機構
- ・マンショントラブルストレス解消座談会・出前相談会を12月から開催／埼玉県

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。

創業50周年
記念イベントツアー
いよいよ最終回!

東京4回目

12/11(木)・12(金)・13(土)

エコプロダクツ
愛知県ブース内に出展します

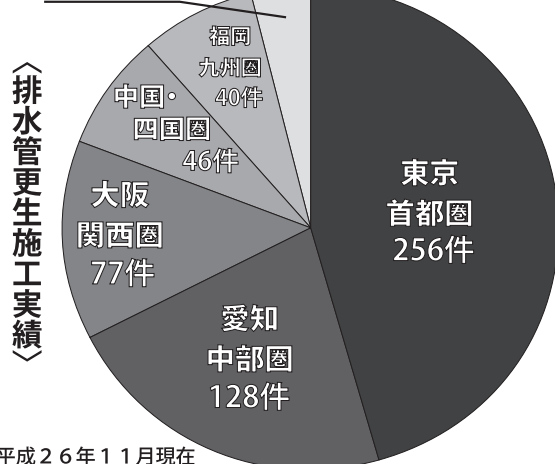
東京ビッグサイト東ホール

〈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 26件



平成26年11月現在

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

〈84〉

文書館入りだ。機能したとしても2階から落とす目薬のようなものである。そこに地方再生なんぞ成功したら、東京は単なる年金生活者の街に変わってしまう。なぜ東京がダンツの落ち込みを示すかの理由は簡単だ。出生率の理由は簡単だ。出生率

状態では出しにくい。東京の出生率低下と一極集中のつげが2035年に一挙に噴き出す。東京の繁栄は終わりに近づいている。少なくとも繁栄の足元が崩れつつあるのは疑いない。

ところで、2006年

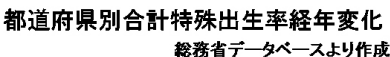
松本 恭治

松本 恭治

グラフは47都道府県
県6都道府県以上の
表記省略

島根 沖縄 宮崎 北海道 東京都 京都府

都道府県別合計特殊出生率経年変動
総務省データベースより



つつじが丘ハイム（東京・調布市）

1 建物概要・修繕履歴

「つつじが丘ハイム」は、竣工が1972年、建物は12階建てが2棟、5階建てが2棟、計4棟443戸の団地型マンションである。

の総会で工事が承認され
た。

3 工事概要

今回の工事では、部分
補修で済ませられるもの

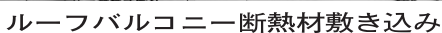
4 工事期間中の
検討・対応

た工事期間中は、施工
会社が敷地内に現場事
所を設置し、社員3名

た。またサッシ・玄関
工事期間中は、専用の

熱防水改修
 当事者が常駐し、工事を進め、事務所担当者に引き渡す

管理組合では、日住協の大規模修繕支援制度サービスを利用し、第3回大規模修繕計画を進めていった。設計事務所を選定後、設計事務所による調査・設計と作業を進めるにあたっては、管理組合の出来るだけ区分所有者に報告をしながら進めて行きたいとの要望もある。



〔設計・監理〕

東京都墨田区業平3-8-12-201
TEL03-3624-7311



〔施工〕

首都圏マンションリニューアル事業部
東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503

このプロジェクトはNPO日住協が大規模修繕支援事業としてお手伝いさせていただきました。

情報INDEX

- ★旧公団団地を医療拠点に U Rは運営する団地内で地域の医療や福祉を担う拠点づくりを進める。まずは多摩など23カ所で。(10/23日本経済)
- ★中古マンション、「高級物件に改修」広がる 大手不動産会社がマンションを大規模に改修し、最新のデザインや設備を備えた物件に再生して販売する取り組みを強化。(10/29日本経済)
- ★滞納続くマンション管理費、管理組合が取るべき道 5年で時効、最後は法的措置。時効が迫っている場合は内容証明郵便を出して支払いを請求すれば6カ月間時効の進行が止まるのでその間に準備を進める。まずは簡易裁判所に「支払督促」を申し立てるのが一般的。(10/29日本経済)
- ★団地に元気！大学生入居し自治会活動 京都市と京都橘大は来年4月から市営団地「醍醐中山団地」の空き部屋に学生に格安で住んでもらい団地の活性化をはかる。(11/1読売)
- ★空き家解消、U R法改正へ 国交省は郊外の団地再編を促す。高齢化で空き家が目立つ団地を廃止しやすくし、街の中心部に住宅を集約できるようにする。U Rが地域単位で団地を統廃合できるように来年の通常国会にU R法改正案を提出する。(11/3日本経済)
- ★マンション老朽化の波、建て替え阻む「反対」の壁 老朽化が深刻になる前に早めに議論する場を設けることが大切。「建て替え以外にも修繕計画の見直し、敷地売却など複数の選択肢を挙げ、それぞれの利点や必要な費用を丁寧に検証していくとよい」と篠原みち子弁護士は助言。(11/12日本経済)
- ★災害時トイレ備えて憂いなし 自治体・N P Oが啓発に力。比較サイトを作成。(11/13日本経済)
- ★「住宅エコポイント」復活へ 国交省は景気を下支えするための経済対策として「住宅エコポイント」を復活させる方針を固めた。(11/13読売)
- ★空き店舗に「お茶の間」 法政大学多摩キャンパス(町田市)の学生が大学近くの団地「グリーンヒル寺田」の空き店舗2店に一日限りのイベントを開催。リビングのように改装された店内でお年寄りらと学生が歓談した。(11/16東京)

ぶっくがいと

積算資料ポケット版マンション修繕編別冊
『マンション改修モデル事例集』
編集・発行／一般財団法人経済調査会

全国各地で施工されたマンション改修事例の中でモデルとなるような事例を募り、マンション管理組合及び居住者向けに写真や解説付きでわかりやすく紹介。大規模修繕、耐震、省エネ、バリアフリー、設備、超高層改修など25事例。定価980円。

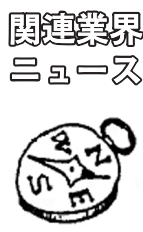


セミナーでは、建物防水にも、雨水を不透水性材料で遮断し、透過させない「防水」と、水の性質を利用し、雨水が室内に漏れないよう「散らし」たり「逃がし」たりする「雨仕舞」があることや、様々な漏水原因の突き止め方とその修繕方法など、具体的事例を交えた説明が行われた。

「住宅リフォーム事業者団体登録制度に期待するもの」と題して国交省住宅局住宅生産課長等6名のパネリストによりディスカッションが行われた。



公開シンポジウム
一般社団法人マンション計画修繕施工協会(坂倉徹会長)は、国土交通省の「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の第1号登録を受けたことを記念して、11月10日千代田区大手町サンケイプラザにおいて「公開シンポジウム」を開催。「住宅リフォーム事業者団体登録制度に期待するもの」と題して国交省住宅局住宅生産課長等6名のパネリストによりディスカッションが行われた。



第13回研修セミナー開催
プロジェクトアセスメント
マンション改修工事に詳しい設計者等が立ち上げた「プロジェクトアセスメント」は、11月27日、中野サンプラザで研修セミナー「建物の防水と雨仕舞の盲点を探る」(講師・鈴木哲夫氏)を開催した。

若者の建設業界離れを憂う

職場環境整備の一環として社会保険の全員加入をめざす

一般社団法人マンション計画修繕施工協会 中野谷 昌司

1. 建設業界の課題

現在、建設業界では、技術者の高齢化や若年入職者の減少が進んでおり、既に人手不足により公共工事の入札において不調となるものが相次いでいるほか、賃金の上昇や工期の遅延など、様々な問題が浮き彫りになっている。表1は、建設業界の55歳以上と29歳以下の年齢構成の推移を

また、世の中の週休2日制が標準化されている中で、建設現場は相変わらず土曜日の稼働があることなども若年者から敬遠される要因の一つであり、その割に賃金への反映がなされていない。これはバブル崩壊後の建設投資の減少による行き過ぎた価格競争によって、自らの首を絞めてきたことに他ならない。

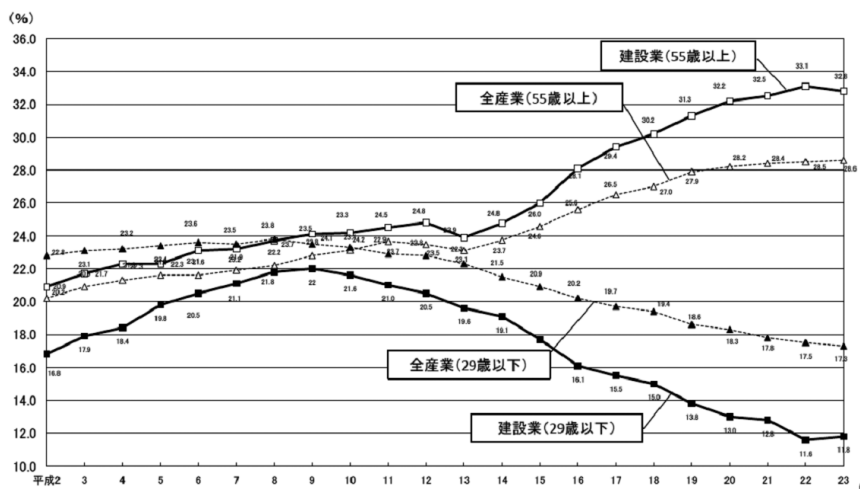
策推進協議会に参加しており、平成29年までに現場に入る作業員については、対象者全員の社会保険加入を目指している。そのためには、本紙のこ

3. 資産価値の維持と業界の発展のために

マンションストック約600万戸のうち、築後30年を超えるマンションは約25%になっており、老朽マンションなどという言い方をされてしまっ

が、欧米では古くても資産価値が下がらない、いわゆるビンテージマンション(古くても価値のあるもの)が数多く存在する。登録団体第1号としてマンション計画修繕を手掛ける我々施工業者は、単なる繕い納める修繕をするという考え方だけでなく、こうしたビンテージマンションを管理組合、設計事務所と共に作り上げ、意識向上に努めることで、若年者層にも魅力を感じてもらい業界へと更なる発展ができるものと期待している。

表1. 建設業就業者の55歳以上と29歳以下の年齢構成の推移



国土交通省もリフォーム事業者を対象とした初めての制度となる「住宅リフォーム事業者団体登録制度」を立ち上げ、告示を平成26年9月1日に出し、当協会は同年9月19日に同制度の登録第1号団体としてスタートしたところである。この制度は、発注者からの相談窓口設置や、一定金額以上の工事に対する国土交通大臣認可保険である大規模修繕かし保険の付保、会員住宅リフォーム事業者の教育研修などが義務化されるものと期待している。

マンションインフラの強じん化を実現する、排水管更生工事の決定版。

モバイル・ハイブリッド工法Ⅱ

開削工事 不要

斜線部分が「共用横主管」(施工範囲)

共用排水立管

2F室内 専有部 枝管

2F

1F室内

1F

床下

埋設横主管

既設管 屋外 第一樹 既設管密着後切断 屋外→建屋側

形状記憶型硬質塩ビ管が主人公!

リノバイナー工法 共用部横主管の更生

リノバイナー工法は、当社と積水化学工業(株)が共同開発した工法です。

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 お気軽に ご相談ください。 03-5335-7601

私たちは足場工事のプロです。そんな足場屋が選んだ「新時代足場」

ハイグレードマンション向け高性能足場

静音工事

NEW ファステック

NETIS 登録 No. KT-130098-A

従来... 組立も、解体もクサビを叩くだけ。だから現場は静かで作業も効率的です。

これから 静音工事が 当たり前時代になります!

メッシュシート開閉システム
・アンカーブラケット仕様など
建物と住環境に配慮したハイスペック足場!

アンカーブラケット

静音だから、リニューアル工事に最適!

株式会社 スタック 〒222-0033 横浜市港北区新横浜3-23-3 新横浜 AK ビル 4F
http://www.stack-net.com TEL. 045-474-0001



★ 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 料料 メ・ ー防 水工 事	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)	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 東京支店	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)	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 (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求し、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。
管給 設・排 備水	NPCパイプライン協会	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。

	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)	(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	㈱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新界席集中！
	(株)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 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(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担っています。
	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 (テクニカルセンター) 港区芝 3-26-30 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門特化した企業で、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。
	加エス メー カ ー ス レ ス	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	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	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	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 ツ 摺シ	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)	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。
	ホイン ンタ ー	中央区日本橋大伝馬町 16-1 ユアサ商事(株)別館4階 TEL03-3665-6553 アメニティ・クリエイト部 田崎	集合住宅用インターホン設備の更新(施工実績350棟、2万戸)調査、機種選定、提案、見積、施工、アフターメンテナンスまでの一括請負

〈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。

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/

みどりのある風景

⑬

ナナカマド(七竈)は、バラ科の落葉高木で深紅に染まる紅葉や果実が美しく、秋を象徴する樹木の一つです。本来は高山性の植物ですが、平地でも問題なく育ち、北海道や東北地方では街路樹としてよく植えられています。



ナナカマド

名前の由来ですが、木炭の原木としても活用されるくらい材質が硬く、「七度竈(かまど)」に「くへ」でも燃え切らずに残る」「炭にするには七度焼かなければならない」等、諸説あります。

高さ7〜10mほどに咲かせ、秋頃に結実する。実は鳥たちが喜んで啄む。お手入れとしては、自ら塗って下さい。なお、比較的丈夫な樹木ですが、会

らないよう、癒合剤など、病原菌が入り、領域開発共同研究会マシンのみどり研究部

同じバラ科でニワナナカマドという落葉低木があり、近縁種でもなく、紅葉もきれいな実も付けません。

病原菌が入り、領域開発共同研究会マシンのみどり研究部

同じバラ科でニワナナカマドという落葉低木があり、近縁種でもなく、紅葉もきれいな実も付けません。

病原菌が入り、領域開発共同研究会マシンのみどり研究部

同じバラ科でニワナナカマドという落葉低木があり、近縁種でもなく、紅葉もきれいな実も付けません。

病原菌が入り、領域開発共同研究会マシンのみどり研究部

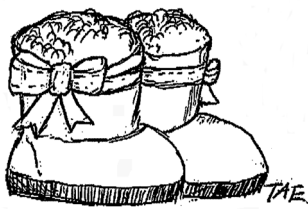
同じバラ科でニワナナカマドという落葉低木があり、近縁種でもなく、紅葉もきれいな実も付けません。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ

師走を迎えました。寒さも厳しくなってきました。

昨年、奮発して購入した羊毛のブーツを履いて足元暖かで歩くのが楽しくて仕事帰りの疲れも気にならないこの頃です。歳も考えず、ボルドー色にサイドにリボンの飾りの付いたデザインです。こんな事でも気分が高まるのは、まだまだ女心は忘れていません。さて、先日の中信越地方の地震には驚かされた方も多いと思います。深夜だったので



やはり災害時には 日頃の住民交流が大事 孤独死も防ぎたい

いました。そしてそれが日頃からの地域の人の結び付きの賜物と聞き、人と人の繋がりが命を救うのだと当然の事ですが、その土地の方々の素晴らしさに感動しました。

今や孤独死を防ぐ対策が間に合わず不幸にも亡くなった方を出来るだけ早く発見するように変わってきたと話していました。

でも、せめて管理組合が頑張って、住民の動向をしっかり把握して命を守るべきですね。

我がマンションでも、以前高齡化が進む中、老々介護世帯、独居世帯を住民の間で把握し、災害時に助け合う為に備えようと提案した方が居ましたが、個人情報保護法を唱える住民も居て実現は出来ませんでした。住民一人一人の意識に任せるという事です。

私自身の事で考えても、築25年以上経過した現在、両隣の方とさえ繋がりがなくなっています。顔を合わせれば挨拶はしますが、子供達が小さかった頃ほど、多くの住民との交流は稀薄になっていいます。不安といえは不安ですが、これが世の中の流れなのではないでしょうか。

でも、せめて管理組合が頑張って、住民の動向をしっかり把握して命を守るべきですね。

でも、せめて管理組合が頑張って、住民の動向をしっかり把握して命を守るべきですね。



公園遊具あれこれ

41

・ピヨピヨジャングル・

大切なのは、子どもが「遊びたい」という気持ちです。かわいいヒヨコをモチーフに高さを抑え、幼児の体型に合わせてデザインした、みんなに愛されるジャングルジムです。突起のない新機構のジョイントを採用したジャングルジムです。定価331,000円(税別、送料及び工事費等別)資料提供/日都産業(株)



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

管理費滞納にお困りの 管理組合の皆様へ

裁判には
勝ったけれど
回収できない

滞納したまま
行方不明

顔見知り
滞納を請求
できない

その悩み、
解決します!

「管理費インシュア」は
滞納問題を保証で解決。
弁護士費用も保証に含みます!

管理費インシュア株式会社

03-5777-2438
http://www.a-meg.co.jp

グランシティ上用賀 大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 世田谷区上用賀 4-37-12
建物概要 S R C造、11階建、100戸、
附属棟、H16年竣工
設計監理 (有)柴田建築設計事務所
工事概要 外壁等躯体コンクリート・
タイル補修、床防水・塗装改修、他
予定工期 H27年8月～28年1月
応募条件 ①首都圏に本・支店のある
特定建設業の許可を受けた建設業者
②過去5年以内に分譲集合住宅の大
規模修繕工事を10件以上元請施工
(但し戸数100戸以上又は工事請負
金額5千万円以上の物件) ③現場代
理人にマンション大規模修繕工事の
現場管理を10年以上経験の有資格者
を含めて計2名以上常駐
応募方法 下記書類をA4ファイル1
冊にまとめて2部提出。下記URL
に接続して応募要領書を入手の事
http://shibata-co.cside.com/kami
youga/
①見積参加願書・大規模修繕工事実
績表(指定書式) ②会社概要案内・
経営審査事項書類コピー・有資格技
術者数リスト③その他
提出期限 1月20日(火) 15時必着
(問合せ不可)
下記HPに提出先等詳細
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 (㎡)	価格 (万円)
百草団地	高幡不動	バ7分	S45	3DK	50.31	550
清瀬旭が丘団地	清瀬	バ10分	42	3LDK	67.11	650
大島3丁目団地	大島	歩7分	45	3DK	54.81	1,700
高島平第3住宅	高島平	歩4分	47	3DK	55.83	1,600
柏町団地	玉川上水	歩8分	46	3DK	48.85	800
稲毛海岸3丁目団地	稲毛海岸	歩12分	49	3LDK	62.98	600
あやめ台団地	稲毛	バ13分	46	3DK	48.85	450
市川中山団地	本八幡	バ15分	42	3DK	56.63	400
内野南第一団地	千葉NT中央	歩17分	60	3LDK	72.02	550
大津ヶ丘団地	柏	バ17分	53	3LDK	63.00	400
プロムナード大宮春野	東大宮	バ12分	H06	3LDK	81.90	1,250
西雄馬団地	指扇	歩6分	S55	3DK	54.37	500
みずほ台団地	みずほ	歩7分	54	3LDK	68.90	950
入間東町団地	武蔵藤沢	歩15分	54	3LDK	74.68	600
元加治団地	元加治	歩7分	53	3DK	56.81	450
金沢シーサイドタウン富岡	鳥浜	歩6分	54	3DK	56.81	950
洋光台南第二団地	洋光台	歩7分	45	3DK	48.85	1,000
厚木岡田団地	本厚木	歩13分	54	3LDK	68.62	850
南永田団地	弘明寺	歩18分	49	3LDK	61.84	800
平塚高村団地	平塚	バ20分	52	3DK	56.81	500

※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/>

2015年4月からの介護保険改正点について

介護保険は2000年に制定されてから、3年ごとに改正が行われている。来年2015年の改正では、大規模な改正が行われた。

これまで「要介護認定」を受ければ利用できた「特別養護老人ホーム」(以下「特養」)が、来年4月以降は原則「要介護3以上」であることが条件となった。

高い人を優先して入所することとなった。

また、低所得者(住民税非課税世帯)には居室代、食費の補助が市区町村から行われていたが、単身で1000万円、夫婦で2000万円超の預貯金を持っている場合は補助が打ち切られる。

一方、「特養」の数は、なかなか増えていない。その結果、定員数約49万人に対し、現在入所待機者が全国で約52万人と増えたものが、2割になるなどの改正が行われる。

集合郵便箱

最近知って驚いた

公立中学校の給食の平均時間が15分程だという。何という短さ、学校での給食も教育の一環のはずだ。食事はよく噛んで楽しい雰囲気も味わう時間だと思っている。ヒトは食べることで肉体をつくり健康を保ち、ひいては精神の安定にまでつながってくるものだ。それには十分な時間的ゆとりが必要だ。

隣の顔知らない

30代の娘が住んでいるのは都内の賃貸ワンルームマンション。

ほとんどが独り者。どの部屋も表札なし。集合郵便ポストも名無しの権じ(女性かどうかわから

りが無くてはならないと思う。「食事」はとても大事なことに、たったの15分でしかないとは驚き以外の何ものでもない。

私の中学校時代は弁当持参で、たいいてい海苔弁当、それに梅干し、卵焼き、佃煮少々でそれを他人に見られないように皆隠すように食べていた。今からみれば貧しい食事だ。もう45年前のことだ。



落ち葉散る、団地の敷石道で

東京・府中「日鋼団地」

築半世紀。ゆったりした敷地と植栽の美が自慢。落ち葉踏みしめ小みちを行けば、口元にいつか浮かぶうろ覚えのシャンソン「枯葉」。秋深み行く。やがて巷にはジングルベルも響くだろう。一年過ぎゆくは早い…。

(東京・とみざわとおる／86歳男性)

オリーブオイルを旅する



食の祭典「サローネ・デル・グスト」会場入り口

「美食の宝庫」秋のピエモンテから

9

推進母体である国際スローフード協会が中心となり始められたもので、こししが9回目の開催となりました。この運動の発祥の地・プラハ、トリノに近い同じピエモンテ州にある世界各地の食材を発掘、保護しようという、スローフード運動の

「美食の宝庫」

秋のピエモンテから

(M)

創設!! 不動産投資アドバイザー 資格試験

不動産投資の営業を担当している
不動産業界の全ての方々を対象とした資格試験

不動産投資アドバイザーとは

日本国内の不動産投資を促進する正しい知識を社会に普及させ、安全かつ健全な不動産投資を促進し、国内不動産と投資家を結びつける技術を持った、不動産投資分野で活躍できる人材を養成します。

不動産投資アドバイザー資格試験の目的

現在、不動産投資市場は従来からの一部の富裕層や投資家に加えて、いわゆる「サラリーマン大家さん」を始めとした新興グループや、海外富裕層からのインバウンド投資としてにわかに活況を呈し始めています。特に2020年の東京オリンピックに向けて、東京再開発の計画が着々と進行しており、世界中の投資家の注目の的となっております。しかし、その一方で、詐欺まがいの取引や強引な営業・勧誘で多くの方々が被害に遭われております。国土交通省のホームページを開くと、不動産投資詐欺に対する注意を喚起するバナーがあります(投資用マンション購入の悪質な勧誘、原野商法の二次被害にご注意 http://www.mlit.go.jp/about/oshirase_index.html)。こうした時代背景を受けて、不動産投資に関して高度なスキルを持ち、豊富な経験を有する不動産投資アドバイザーの実務家、専門家を育成し、資格試験合格者を認定し、職業的専門家としての倫理・コンプライアンスの重要性を高揚することにより、健全な不動産投資市場の発展に寄与することを目的とします。

株式会社 週刊住宅新聞社

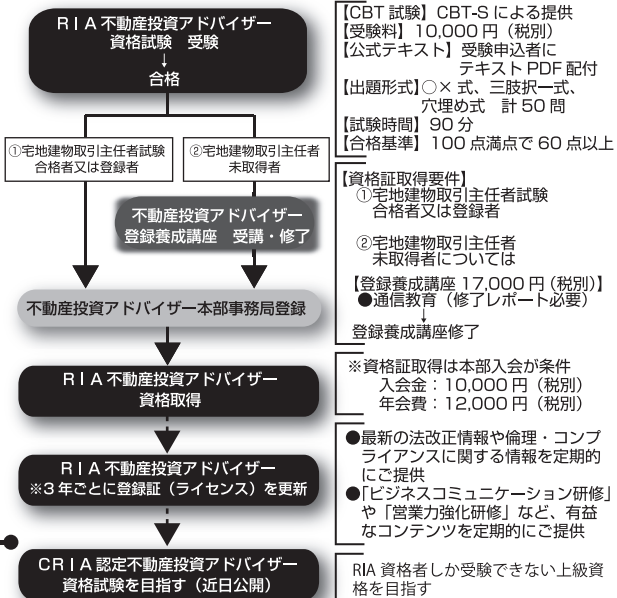
〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-9-4 中公ビル
TEL: 03-5363-5850 FAX: 03-5363-5815

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

週刊住宅 検索

Real Estate Investment Adviser Test 【RIA】

受験から資格取得までのフロー



【受験申込受付中】RIA不動産投資アドバイザー資格試験概要

本試験は、株式会社週刊住宅新聞社が実施し、本試験の合格者には「RIA 不動産投資アドバイザー」の認定証が発行されます。また、受験方法は、C B T (Computer Based Testing) による実施となります。

試験実施日	ご自身の都合に合わせてお選びください。
試験時間	90分
問題形式	○×式、三肢択一式、穴埋め式 計50問
合格基準	100点満点で60点以上
試験範囲	不動産投資のメリット・デメリット、不動産投資の指標、不動産投資の実務、不動産投資の税務、その他関連知識(コンプライアンス、他)など
受験資格	特になし(但し、本試験合格後認定証の発行には、①宅建試験合格、②通信教育による講習修了、どちらかの要件を満たす必要あり)
受験手数料	10,000円(税別)
受験申込み	以下のウェブサイトより受験申込みができます。お申込みの詳細は受験までの流れをご覧ください。 http://cibt-s.com/examination/ria.html
持ち込み品	携帯電話、腕時計等を含め、全ての私物の持込は認められていません(試験会場に設置されている鍵付きのロッカーに保管して頂きます)。

●試験のお申込みに関するお問合せ先:株式会社シー・ピー・ティ・ソリューションズ
TEL: 03-5209-0553(平日 9:00~17:00)
URL: <http://cibt-s.com/>

【CBT試験】 CBT-Sによる提供
【受験料】 10,000円(税別)
【公式テキスト】 受験申込者にテキストPDF配付
【出題形式】 ○×式、三肢択一式、穴埋め式 計50問
【試験時間】 90分
【合格基準】 100点満点で60点以上

【資格証取得要件】
①宅建建物取引主任者試験合格者又は登録者
②宅建建物取引主任者未取得者については
●登録養成講座 17,000円(税別) ●通信教育(修了レポート必要)
登録養成講座修了

※資格証取得は本部入会が条件
入会金: 10,000円(税別)
年会費: 12,000円(税別)

●最新の法改正情報や倫理・コンプライアンスに関する情報を定期的にご提供
●「ビジネスコミュニケーション研修」や「営業力強化研修」など、有益なコンテンツを定期的にご提供

RIA 資格者しか受験できない上級資格を目指す

2014年(平成26年)
12月5日(金)

☆第387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

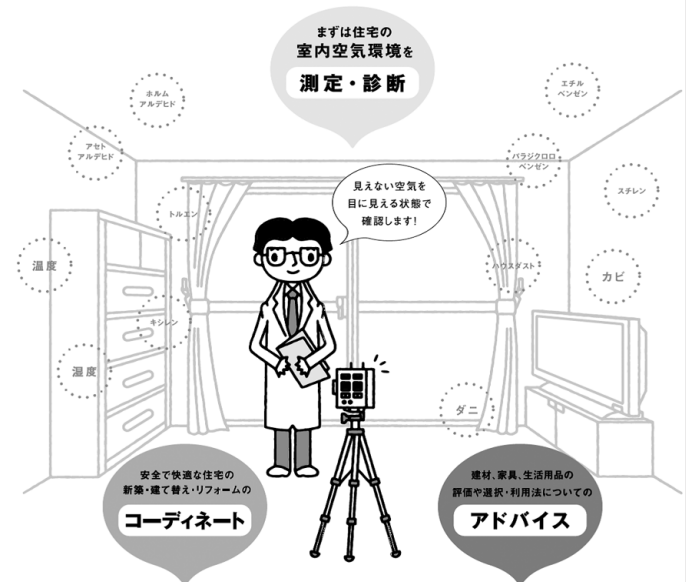
今月の紙面	
1面	マンションの防犯力と防災力
2面	新マンション事情、工事事例
3面	昨今建設業界の雇用対策、他
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、マンションQ&A、催し
6面	みどりのある風景、タエコ物語
7面	オリーブオイル、集合郵便箱他

シックハウスと健康 ⑨

シックハウス、起きてしまったら

シックハウスによる健康問題は室内の空気汚染だけでなく複合的な要因が複雑に絡み合って引き起こされるのです。

室内空気測定に加え、食品や日常生活用品、ストレスなどの心理的影響など、生活全体に目を向けトータルにシックハウス対策を考えていきます。



シックハウスを疑うような体調不良に陥った場合、医学的対応と平行して原因が疑われる住まいの調査が必要です。

専門家によるシックハウス調査の概要

体調を崩した原因が建ります。

- ①調査の概要説明
- ②聞き取り
- ③ご家族への対応
- ④調査(測定)化学物質など、使用建材・日常生活用品の確認
- ⑤調査報告書提出

説明した後、体調不良に至るまでの経緯や生活スタイルなど細かくお話を伺います(聞き取り)。同時に体調を崩されていない周囲のご家族の方へ、当事者の体調不良が建物や生活に起因している可能性やシックハウスに関する理解がされてない点など当事者本人に代わって説明し、協力依頼を行います。

この調査報告書は現状の住まい(生活空間)における室内の空気質やその空気質に影響を与える要因など、現状を記したものになります。

この調査報告書はあくまでも改善へのスタートで、この調査報告書「改善終結にはなりません。」

得た上で実際の調査に入りますが、まず建物図面と現状の確認、使用建材や換気状況の確認、その他日常生活用品の確認などを行います。その上で必要な測定(化学物質など)やその箇所などを決めていきます。

調査報告書とは

室内空气中の化学物質濃度の測定などの結果及び聞き取り調査や使用している建材の調査結果などから調査報告書を作成します。

らの両面より次なるステップである改善提案という方向に進みます。次号ではその改善提案についてお話しします。

グスターヴ・ホルスト

・金星・地球・火星・木星・土星・天王星・海王星・冥王星ですが、2006年、国際天文学連合は、冥王星は惑星の定義に当てはまらないとし、「準惑星」に降格。今年9月18日にハーバード大学スミソニアン天体物理学センターは公開討論会を開き、惑星の定義について専門家が討論。聴衆にも参加してもらい投票を行ったところ、出た結論は

美しく生きるための音楽

55

「冥王星は惑星ということになりました。『惑星』を聴きませんか？」

太陽系の惑星をテーマにした組曲『惑星』は、グスターヴ・ホルストが1914年から3年間に作曲。彼は今年、没後150年。『惑星』は地球を除いた7つの惑星を描いています。当時、冥王星は発見されていませんでした。『惑星』の中の「木星」の旋律は叙情的で壮大。平原綾香さんが歌詞を付けて唄い、大ヒットしました。

これからの季節、空気が澄み、星が見やすくなります。バルコニーから夜空を見上げ、その後『惑星』を聴くと、気分が一層盛り上がる事ができます。

彼は、『吹奏楽のための第1組曲』と同じ『第2組曲』も作曲。これらは、吹奏楽演奏者なら演奏してみたい曲であり、同時に、聴いてみたい曲として人気の高い曲です。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

(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 (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

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

のことなら...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

のことなら...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

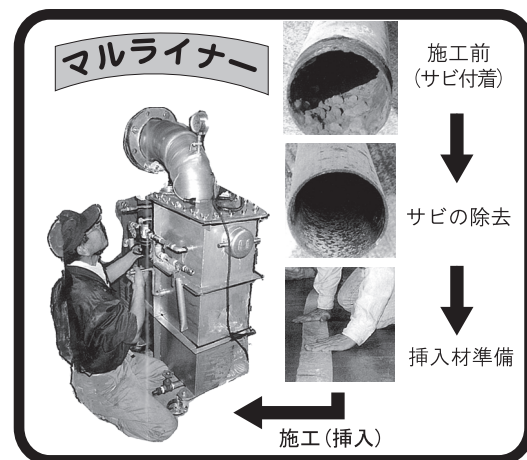
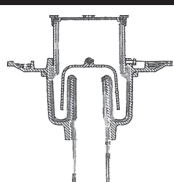
マルライナー工法

- 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 ●ルーフトレンドの更生
- 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