

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

アメニティ編集室

(株式会社・東京プランニング) 千103-0025 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388号*

2015年(平成27年)

1月5日(月)

www.mansion.co.jp/

安全で安心して住めるマンションをいっまでも...



新年 賀 謹

専有部の給排水管工事で 賃貸住宅を一時利用 1週間の在宅工事対策

霧が丘グリーンタウン第一住宅(神奈川県横浜市)

マンションの高齢化で給排水管などライフライン更新工事が増えているが、横浜市緑区の霧が丘グリーンタウン第一住宅(408戸、16棟)では、1月から11月までの工事期間、隣接の賃貸住宅6戸を賃借し、住民に順次利用させる対策を臨時総会で決議した。専有部の工事期間、住民は1週間の在宅を求められ、高齢者や病弱者、幼児などの体調への影響が懸念されるが、同住宅管理組合(海藤美佐子理事長)では、住民の健康、安全を優先させるべきだと、約900万円の家賃負担に踏切った。

同住宅のライフライン 会社が施工を担当する。更新工事は、1月から11月まで、専有部の室内工事は、まずパイロット工事が6、7日間で、騒音、振動、ほこりが出る工事は11月まで待つ。専有部の給排水管・給湯・ガス管の更新工事で、工事費は約6億円。戸当たり1段室ごとに1、5階をセッティングするが、この間、住民は昼間、賃貸住宅で休んだり、食事をとる。夜間は工事が終わるため、自宅に戻る。階段の左右に5戸ずつ10室あるため、86㎡、3LDKの住宅を5世帯が、相部屋で利用する。賃貸の部屋は、階段ごとにまとまって借りるのではなく、とびとびに借りる。6部屋のうち、1部屋は、インフルエンザなどが流行った時に、1家族で使用するなどの非常用を想定、きめ細かい配慮がされる。



給排水管更新工事中、賃貸住戸を借りて、住民が一時利用する霧が丘グリーンタウン第一住宅=横浜市緑区霧が丘で

「相部屋にしたのは、普段お付き合いの薄かった住民同士が、同じ部屋を使うことで、コミュニケーションが深まるのではないかと、団地のコミュニティの形成にも役立つはず」と理事の一人は期待している。同団地は、築35年だが、4、5年前から、共用部からの水漏れ、ガス漏れなどの事故が起き、給排水管などライフライン設備の改修を準備してきた。長期管理計画では、建物の耐用年数を70年とする。

秋に集会所の改装が竣工し、そこでも過ごせるようにしたほか、工事業者が工事事務所の隣に団らん室を設置、そこでもくつろげる。田幸夫建築士は「自己解決でホテル住まいなどの例はあるが、全戸で順繰りに賃貸住宅を利用する措置は聞いたことがない」と話している。管理組合、設計監理に当たる柳下雅孝建築士、柴田幸夫建築士は「自己解決でホテル住まいなどの例はあるが、全戸で順繰りに賃貸住宅を利用する措置は聞いたことがない」と話している。管理組合、設計監理に当たる柳下雅孝建築士、柴田幸夫建築士は「自己解決でホテル住まいなどの例はあるが、全戸で順繰りに賃貸住宅を利用する措置は聞いたことがない」と話している。

〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情 2面
◆マンション法律Q&A 5面
◆排水管改修工事事例 2〜3面
◆新春読者プレゼント 6面
◆管理組合お役立ちメンテナンス 4面
◆タエコさんの生活エッセイ 7面
◆企業ガイド 4面
◆オリールを旅する 7面
◆日住協催し案内 5面
◆読者投稿・集合郵便箱 7面
◆論議・監事の役割に理解を5面 8面
◆シックハウスと健康 8面

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。 2015年度も昨年以上の規模と内容で展示会出展致します。 東京会場 3/3(火)~3/6(金) 建築・建材展 東京ビッグサイト東ホール 3/13(金)14(土)15(日) あいち住まいるフェア 吹上ホール 6/3(水)4(木)5(金) R&R 建築再生展 東京ビッグサイト東ホール 6/5(金)6(土)7(日) 朝日住まいづくりフェア 東京ビッグサイト西ホール 大阪会場 6/10(水)11(木)12(金) KENTEN インテックス大阪 7/28(火)29(水)30(木) 管工機材設備総合展 東京ビッグサイト東ホール 10/1(木)2(金)3(土) 建築総合展 吹上ホール 11/4(水)~11/7(土) メッセナゴヤ ポートメッセなごや

審査証明申請中排水管更生技術 P・C・G FRPサポーター工法 特許・排水本管、分岐部FRPライニング 分岐管は ロボット施工 FRP管を作る最高技術 既設老朽管の中に FRP管を作る最高技術

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

新 マンション事情

〈85〉

前回は東京都と地方の合計特殊出生率の低下が東京の一極集中を解消することを述べたが、今回はその東京を更に詳しく報告する。東京の合計特殊出生率が1・0に低下したのは2001年であるが、2005年までほぼ持続し、以降僅かずつ回復し、2012年までは2009年、2010年1・12、2011年1・02、2012年1・09とやや心もとないものの回復しつつあるようだ。広域の集計ではばらつきが押さえられるが、小地域では最大、最小の格差が生じる。2005年の東京都内での最大は福生市で、最小は渋谷区の0・70であるから、2倍の開きがあるが、福生市の出生率では人口維持は難しい。2005年に底辺グループ2012年に大きく回復した地域で港区0・47、千代田区0・39、中央区0・32が上げられるが、何れも短期間に超高層住宅が大量に供給された地域である。容積率緩和が功を奏した感があるが、この短期集中がとんでもない事態を生み出すのである。郊外のニュータウン開発では、初期の人口構成は20代30代の若い親と、その子供が大半で、活力に満ちた住宅地が出来上がるが、20年も経過すると住民の高齢化の懸念が見える。30年も経過するとニュータウンは周辺都市の高齢化しつつある人口構成を突き抜けて高齢社会が現実化する。40年も経過した分譲団地では高齢単身者の割合が増加し、空き家も蓄積する。

東京都の出生率低下は、とくに危険ラインを超えている 見かけは繁栄と土台の崩壊

松本 恭治

から若者が転入しなくなるとのだから、住民の高齢化は必至である。東京都の2010年の30〜39歳人口を100とした場合に、2040年の指数は59・5である。市区町村別に見ると、豊島区42・2、渋谷区42・6、杉並区45・4と落ち込みは大きくなる。中央区、千代田区も落ち込みは激しく下位12位内に入る。稲城市76・4、東村山市74・4、東大和市71・6とは大きな差である。現在の人気地域が、郊外の不人気地域の後塵を拝すと言うのも皮肉な結果である。マンション購入年齢層の6割弱失った新築・中古の市場はこのように変わるか不安である。現在建てれば売れる超高層が不人気住宅になる恐れは十分ある。元々管理会社の儲けを多くするため、管理費ばかり高くして、修繕積立金をおろ

から若者が転入しなくなるとのだから、住民の高齢化は必至である。東京都の2010年の30〜39歳人口を100とした場合に、2040年の指数は59・5である。市区町村別に見ると、豊島区42・2、渋谷区42・6、杉並区45・4と落ち込みは大きくなる。中央区、千代田区も落ち込みは激しく下位12位内に入る。稲城市76・4、東村山市74・4、東大和市71・6とは大きな差である。現在の人気地域が、郊外の不人気地域の後塵を拝すと言うのも皮肉な結果である。マンション購入年齢層の6割弱失った新築・中古の市場はこのように変わるか不安である。現在建てれば売れる超高層が不人気住宅になる恐れは十分ある。元々管理会社の儲けを多くするため、管理費ばかり高くして、修繕積立金をおろ

表 2005年の東京都の市区町村別合計特殊出生率ランク、東京都人口動態統計年報より再集計

2005年上位12位				2005年下位12位			
地名	2005年	2012年	増加ポイント	地名	2005年	2012年	増加ポイント
福生市	1.40	1.28	(0.11)	中央区	0.86	1.18	0.32
あきる野市	1.35	1.42	0.07	港区	0.79	1.27	0.47
羽村市	1.34	1.35	0.01	世田谷区	0.79	1.00	0.21
稲城市	1.29	1.38	0.09	新宿区	0.79	0.96	0.16
瑞穂町	1.29	1.20	(0.09)	文京区	0.79	1.01	0.22
江戸川区	1.26	1.40	0.13	武蔵野市	0.77	1.03	0.26
東大和市	1.26	1.54	0.28	豊島区	0.76	0.93	0.17
武蔵村山市	1.23	1.37	0.15	千代田区	0.75	1.15	0.39
昭島市	1.22	1.38	0.16	中野区	0.75	0.90	0.15
青梅市	1.18	1.26	0.07	目黒区	0.71	0.92	0.21
葛飾区	1.17	1.34	0.17	杉並区	0.71	0.89	0.18
足立区	1.17	1.37	0.20	渋谷区	0.70	0.93	0.22

工事事例

戸別のリフォーム状況に応じたきめ細かな戸別対応

「建物概要 東京都江戸川区、14階建て、全7棟、1324戸、S52〜55年に3期に渡り分譲された大型団地。自管理でありながら、積極的な団地管理により、国交省などから数多くの表彰を受けるなど、先駆的なモデル団地として定評がある。」

◆末永く安心できる住まいにするための専有部分一体改修

築30年も過ぎれば当然に室内は様々なリフォームが行われている。不動産価値として人気のある団地であればなおさらのこと、所有者が代わるタイミングで魅力のある大がかりなリフォームが行われる。それを購入した若い世代は、当然にその団地の歴史を知り余地もなく、スケルトンリフォームにより一見快適な住まいを手に入れたい。しかし、いくらスケルトンリフォームといつても見えない給排水管までを完璧に更新しきるリフォームは残念ながらまだ少ない。管理組合へ専有部分のリフォーム申請があった時に指導したとしても、最後の最後は所有権を持つものに委ねられる。

専有部分の設備配管の管理には限界がある。この団地でもこれまで様々な取り組みをしてきた。専有部分の給水管・給湯管については、各戸が責任を持って更新を実施していく方針とし、この問題に気がつけない。

このような状況には、やはり管理組合が共用部分と一体となって専有部分の設備配管を物理的にきっちり改修していかないと安心は手に入らない。

◆これからの排水改修手法多様化する個別ニーズにいかに対応するか

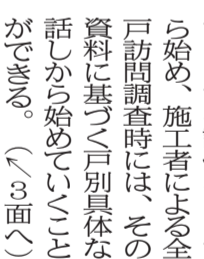
さて、専有配管の一体改修はいろんな団地で既に行われているので珍しくないが、この団地のように、売りに出ればす

さらに、台所から流れてくる排水アルファ管が、ユニットバスの真下を横断して共用立管に繋がる配管ルートとなっており、その専有枝管の改修にはユニットバスの改修を道連れにしてしまうことも頭を悩める原因となっていた。このことを知らないで浴室リフォームを進めると区分所有者が損をするどころ居住者も、内装は新しいが床の中に隠れている排水管をどこまで自分で替えたかなどわからないのが普通である。わからないのだが、水回りの設備機器や内装材が高価な拘りの一品となっている場合は「排水工事はやっぱりたかひくい」ということになる。時が流れリフォームが進めば進むほど、管理組合が行う専有部分の一体改修が難しくなっていくのである。

そこで、この事例では、工事に先立ち、過去10年分の膨大なリフォーム・模様替え申請書類を全てスキャンングにより電子データ化することから始め、内装リフォーム時に設備配管を更新してあるかどうかを調べることから始め、施工者による全戸訪問調査時には、その資料に基づき戸別具体的な話から始めていくことができる。



腐食により穴があいていた排水アルファ管。住戸内専有部分の横引き管の部分である



腐食により穴があいていた排水アルファ管。共用立管と専有枝管が合流する継手部分で溶接された部分である

なぎさニュータウン排水アルファ管設備改修工事

〈設計・監理〉

有限会社 **マンションライフパートナーズ**
 一級建築士事務所／マンション管理士事務所
 東京都新宿区北新宿1-4-9 柏木VL206
 TEL 03-3364-2457
 FAX 03-3664-2458
<http://www.mansion-r.com/>



なぎさニュータウン

〈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
 TEL 03-3358-4873
 FAX 03-3358-4876
<http://www.keihin-se.com/>

謹賀新年

本年もよろしくお願ひします

(アメニティクライアント一同)

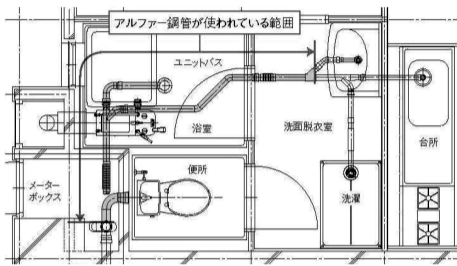
- (株)あけぼの通商
- いすみテクノス(株)
- S E Cエレベーター(株)
- S M Cリフォーム(株)
- エスケイ化研(株)
- N P Cパイプライン
- グ協会
- (株)カシワバラ・コーポレーション
- (株)神奈川保健事業社
- (株)化研マテリアル(株)
- (株)川本工業(株)
- (株)関東ビルテック
- (株)管理費インシユア(株)
- (株)久野建築
- (株)京浜管鉄工業(株)
- (株)建設塗装工業(株)
- (株)建築工業(株)
- (株)サカクラ
- 三協立山アルミ(株)三協アルミ社
- 三和建築(株)
- (株)シムズ・ビルライフケア
- (株)ジャパン・エンジニアリング(株)
- (株)住宅あんしん保証
- (株)独立行政法人住宅金融支援機構
- (株)昭石化工(株)
- (株)新日鉄興和不動産(株)
- (株)シンヨー(株)
- (株)スタック
- (株)積水化学工業(株)
- (株)全国防水改修工事業団体連合会
- (株)ソエジマ
- (株)タイコー
- 大成有楽不動産(株)
- (株)グライフレックス
- (株)太平洋エンジニアリング
- タキロンマテックス(株)
- 田島ルーフィング(株)
- タマガワ(株)
- 中外商工(株)東京支店
- (株)ツツミワークス
- (株)電設工業
- (株)東京建物(株)
- トーセツ(株)
- (株)並木樹脂
- (株)南海工業(株)
- (株)日本高層管財(株)
- (株)日本水理(株)
- (株)日本設備工業(株)
- (株)日本ビソー・レンタ
- (株)日本ペイント(株)
- (株)日本防水工業(株)
- (株)P・C・Gテクニカ
- (株)エフビーエス(旧フジビルサービズ)
- (株)マルナカ
- ヤマギシリフォーム工業(株)
- ユアサコオビス(株)
- (株)ヨコソー
- (株)リノ・ハピア(株)(旧渡辺物産)
- Y K K A P(株)



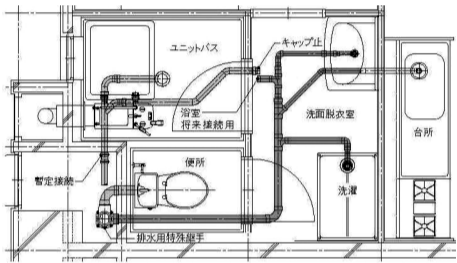
情報INDEX

- ★高齢独り住まい、公社が保証制度 「神戸すまいまちづくり公社」は、独り暮らしの高齢者が神戸市内の民間賃貸住宅に入居する際の連帯保証や安否確認をサポートする入居制度の運用を開始。(11/17読売)
- ★大型木造建築、都市部に耐火性向上、国産材活用も期待。昨年世田谷区に5階建ての集合住宅が完成。(11/21読売)
- ★シェアハウス転用しやすく 東京都は都の独自条例に基づく建築規制を見直す。施設の規模や形態ごとに細かく基準を設け、入居者のない既存建物をシェアハウスなどに転用しやすくする。(11/23東京)
- ★マンション空き家、豊島区が検討委で活用構想 区は有識者や不動産オーナーによる検討委員会で論議を進め、3月までに具体的な構想をまとめる。(12/1読売)
- ★マンション内で電力融通 東京大学発ベンチャーの「デジタルグリッド」がシステムを2015年に実用化。電気が余っている家庭から足りない家庭に電気を送る。夜間の安い電力を有効活用、電気代1割安く。(12/2日本経済)
- ★ニュータウン再生へ新法 国土省が用途制限緩和を検討。土地の用途制限を緩めて福祉施設を誘致しやすくする他、使われなくなった校舎を商業スペースなどに転用することを認める。土地の取得や保有にかかる税負担の軽減も検討する。(12/4日本経済)
- ★老朽団地おしゃべりにリノベーション 都市再生機構が北九州市の城野団地で民間のリノベーションを活用。昭和期の食器棚やドアの取っ手などはそのまま残し、レトロ感漂う空間にした。(12/5読売)
- ★公営住宅1/4が単身高齢者 47都道府県と20政令指定都市を対象に朝日新聞社が実施した調査でわかる。孤独死は昨年度1320人に上っていた。(12/13朝日)

図 (改修前)



(改修後)



ユニットバス下の排水管は「段階的スラブ上化改修手法」を応用した考えで、この難題を乗り越えることとした

このようにユニットバスの真下に、交換しなればならない腐食したアルファ管が敷設されていた。更新するにはユニットバスをどかさなくてはならないが、30年も経過したユニットバスをいったんばらしたら、元には戻らない。すなわち、排水管改修手法である「段階的スラブ上化改修手法」(南マンションライフパ

ユニットバス下を横断する排水管改修手法

図のようにユニットバスの真下に、交換しなればならない腐食したアルファ管が敷設されていた。更新するにはユニットバスをどかさなくてはならないが、30年も経過したユニットバスをいったんばらしたら、元には戻らない。すなわち、排水管改修手法である「段階的スラブ上化改修手法」(南マンションライフパ

(2面のつづき) これを住戸タイプ別に説明会を繰り返した上で、最後は戸別打ち合わせにより決定していく。作業は大変で、最初は混乱もあったが、なにせ戸数である。人間、慣れればなんとかなる。

排水アルファ管とは

ところで、工事名称にもある排水アルファ管のこと。塩ビ管に更新してあった事実が確認できた。戸については、お気に入り、お気に入りの内装を剥がしたくない場合は、そこを工事しないことを選べるようにしていった。その場合には保証範囲の適用除外などいろいろな事務手続きが必要になる。

このような過程で鉄部の浸食が始まった場合、集中的に浸食が起きると、もともと薄肉である薄肉の鋼管を採用、接合はねじ切りではなく管を差し込むだけの方法とし、工場であらかじめ必要な寸法に加工して現場に納品する「プレハブ加工工法」により現場施工の省力化を実現した。



住戸内のユニットバスをどかした状態。排水アルファ管が横たわっている。一度に全戸のアルファ管更新を完了させるのではなく、同時オプション工事で行ってくださったお宅についてはアルファ管更新が完了する。無休は振れない。か

～ 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

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

- ・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!

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すが作業も効率的です。

これから... プラスチックノブでもOK!

これからは 静音工事 が 当たり前の時代になります!

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
TEL. 045-474-0001
http://www.stack-net.com



★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

Table with 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 材塗料メ・1防水水, 販材料, 防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手), and 管給設備水.

Table with 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include categories like 給・排水設備(赤水対策他), エレベーター, 会社管理, エレベーター, 電気, 手サツ摺シ, (結露窓), and ホンター.

〈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/

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎03・5256・1241

マンション建替え円滑化法改正！ 要点と実際

マンション界2014年最大のニュースは円滑化法の改正。建替えに直面していないマンションへも適用範囲が広がり、大きく改正されました。12月に施行されたこの改正法を管理組合役員やマンション管理士等、マンション管理に関心が高い方々に知っていただく為に、下記の通り改正法に特化した研修会を開催します。

日時 2月14日(土)13時半～16時50分
(13時受付開始)
会場 亀戸文化センター(カメラアプラザ)5F第1研修室
JR亀戸北口徒歩2分
参加費 会員1000円 一般2000円
(申込み後指定の口座へ振込)
定員 50名(定員に達し次第締切り)

(予定プログラム)

- ①円滑化法改正の要点、改正法の地位
千葉大学名誉教授・弁護士 丸山英氣氏
- ②行政は改正法にどう対応する
東京都都市整備局 マンション課長 高橋竜太郎氏
- ③行政、特に耐震化推進者の改正法への期待
東京都都市整備局市街地建築部 耐震化推進係長 石橋和実氏
- ④質疑応答・パネルディスカッション

主催 NPO日住協
後援 (公社)マンション再生協議会、NPO全管連
(一社)マンション管理業協会
申込み NPO日住協ホームページから
またはFAXでお願いします。
お問い合わせはNPO日住協へ

<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

- 管理事務委託相談会
1月14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
- 管理組合運営相談会
1月15日(木)17時から
管理組合の運営。理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック
- 建物相談会
1月16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
- 法律相談会
1月21日(水)17時から
マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則についての相談
- 設備相談会
2月12日(水)17時から
給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修についての相談



NPO日住協

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

謹賀新年

本年もよろしく
お願い申し上げます



NPO日本住宅管理組合協議会

NPO日住協セミナー 開催報告

NPO日住協は、12月6日、都内のカメラアプラザにて、「区分所有法と標準管理規約のズレについて考える」セミナーを開催した。



講演する丸山弁護士

「区分所有法と標準管理規約の『ズレ?』」と題して講演を行った。まず丸山英氣千葉大学名誉教授・弁護士が「マンション管理と第三者管理問題」、続いて、大石和夫NPO日住協理事長

が「区分所有法と標準管理規約の『ズレ?』」と題して講演を行った。昨今、管理組合理事の成り手不足から議論が起きている「第三者管理に



大石理事長

してないのに対し、標準管理規約では、「管理組合」として管理組合を前提としており、法と規約の間に「ズレ」が生じている。そのため、セミナーでは、区分所有法制定から今日に至るまでの、マンションの「管理者」について振り返ることも、



マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から

Q 私達のマンションの3階に住んでいるBさんは部屋の壁を叩いたり、ベランダで大声を出して、意味不明の言葉を発しています。エレベーターのボタンなども乱暴に取り扱い、それを理事さんが注意すると今度は理事さんの実名をあげて誹謗中傷する発言をしています(Bさんは精神病院に入院していたという噂もあります)。ガスの検査や配管の清掃のために室内に立ち入ることも拒否されています。この部屋の名義はBさんの父親であるAさんになっています。Aさんはマンションから3キロ程度離れたところに住んでいます。昼夜を問わず大声を出すので周囲の人も精神的にまいっています。管理組合としては父親であるAさんにBさんを引き取ってもらえないかとお願いしましたが拒否されました。管理組合として何かとりうる手段はありますか。

ん契約は使用貸借であると思われま。Bさんの一連の行為は「区分所有者の共同利益に反する行為をしてはならない」という区分所有法6条1項に該当すると考えられます(区分所有法6条3項は占有者にも1項の規定が適用されることを定めています)。

「区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によつてはその障害を除去して共用部分の利益の確保その他区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、集会の決議に基づいて、訴えをもつて占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができ」と規定しています。この規定に基づいて管理組合としては所定の手段(弁明の機会を付与、総会決議を経てAさんとBさんとの間の使用貸借契約の解除と専有部分の引渡しを請求する)を求め、請求することができます。

監事の役割にいつそうの理解を



あるマンション管理組合の理事長が「監事が理事会に相談もせず、文書をつくり発表した。けしからん」と怒っているとの話を聞いて、驚いた。監事は、総会で区分所有者から選ばれ、理事会とは全く別の立場にあるから、理事会から何の制約も受けないのは当然のことだ。その基本を理事長の立場にある人が分かっていないのは、たいへん残念だ。そこで改めて、監事の役割

をのべたい。監事は、管理組合の業務と会計が、法律、管理規約と細則および総会の決定に沿って正しく処理されているかどうかをチェックする役割をもつ。したがって、チェックされる理事が監事の見解表明を阻止しようとするなどは論外である。もちろん、監事といえども万能ではないし、偏ったり、誤ったりする

を公にすることが望ましい。監事は基本的には、自分が選ばれた総会にたいし、業務と会計が適正に行なわれているかどうかを報告する任務をもつ。監事には、監事が理事会の業

務を少しも手伝ってくれない人ひとりが独立して監査業務を行なうもので、監事同士の意見が別々で、違ってもかまわない。また監事は、総会にだけでなく、毎月の理事会などで監事の任務の範囲で気づいた点、改善すべき点を指摘するもの、その業務に含まれていないもの、業務をしてはならないものがある。なぜなら、理事長のなかには、ワンマン的でだれの意見も聞かず、傲慢な態度をとる人も時にいるが、せめて監事の意見や指摘には、一歩引きがいて耳を傾けてみる必要がある。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康

A 本件では組合員であるAさんは外

部居住者であり、組合員ではないBさんが住んでいます。AさんとBさんは親子ですから、Bさんはタダで住んでいるでしょう。AさんとBさん

から追い出す必要が高い区分所有法60条1項は、引渡し請求を求め、訴訟を提起することができます。

昼夜問わず大声を出す居住者のBさん 管理組合として何か手立てはありますか

過去の裁判例でも使用貸借契約の解除と引き渡し請求と59条に基づく競売申立請求を同時に提起して、いずれも認められた事案があります(東京地方裁判所平成17年9月13日判決)。59条は区分所有権を剥奪する強力な手段ですからその要件を充たすか否かは裁判所においてもかなり慎重に判断されま



新春読者プレゼント!

10名様

創業19世紀末、南イタリア名門生産者の「エクストラ・バージンオイル」 株式会社ベル・グスト



1世紀をゆうに超える歴史を誇る生産者が、南イタリアの陽光あふれる豊かな自然のもとで育てたオリーブを、手摘みと伝統的な製法でつくりあげた良質なエクストラバージン・オリーブオイル。毎日の食卓をより健康的で豊かなものにしてくれます。今回、オーガニックの「モンターニャ サクラ」と良質の少し熟したオリーブからつくられた「ディオメーデ」の2種類から、500mlを10名様にプレゼント! ベル・グスト (<http://www.belgusto.jp>) からの提供です。写真は「ディオメーデ」。お届けする種類はお任せください。

15名様

「動物のふれあいカレンダー 2015 / LOVE 365」 三菱電機ビルテクノサービス株式会社



三菱電機ビルテクノサービス(株)からは、デザイン性、機能性ととも毎年高い評価を得ているオリジナルカレンダーを今年もプレゼントします。野生動物の親子や夫婦がふれあう美しく感動的な写真がコミュニケーションの素晴らしさをつたえます。今年の動物たちは、ホッキョクグマ、エゾモモンガ、ハイログマ、カワアイサ、アフリカゾウ、スマトラオランウータン、ペンギン、バンドウイルカ、エゾフクロウ、ライオン、シロサイ、シベリアンタイガーです。

水をそそぐだけ、蒸気で食品を過熱、災害時の備えに「モーリアンヒートパック」 中央理化学工業株式会社

3名様

消防・防災の中央理化学工業(株)です。災害時の備えにあると便利なモーリアンヒートパックは、水をそそぐとあっという間に蒸気で加熱する発熱セットです。これがあれば火や電気がなくても温かい食事が食べられますので、キャンプや登山にもお勧めです。Lサイズの加熱袋1枚と発熱剤3個がセットになったモーリアンヒートパック(1,000円相当)を3名様にプレゼント致します。本年もどうぞよろしくお申し上げます。



窓ガラスの結露をしっかりと吸収! 「結露吸水断熱パネル」 株式会社ニトムズ

5名様

吸水性に優れた特殊繊維の組み合わせで、ワイドタイプのパネルが結露水をたっぷり吸水し拡散、乾燥させて壁・床の腐食やカーペットの「汚れ・カビ」を防止します。貼るだけでコールドドラフトを抑止し、パネルを貼りつけた時のガラス表面との温度差約5℃と窓ぎわが特にあたたかく感じます。貼り直し自由自在、のり残りの心配がありません。吸水量は1枚あたり約200g、1シーズン(約6カ月)貼りつけることができます。サイズ約3mm×300mm×250mm、3枚入。



3名様

200年の伝統を誇る工芸品「福招く紅白高崎だるま」 ぐんま総合情報センター



アンテナショップ「ぐんまちゃん家」(ぐんま総合情報センター)から、200年の歴史と伝統を誇る「高崎だるま」をプレゼント。小さいながらも伝統工芸品として1つ1つが手作りの赤・白セットの「幸福だるま」です。高さ約9cm、大門屋製造。<ぐんまちゃん家所在地>東京都中央区銀座5-13-19(地下鉄「東銀座」駅徒歩1分) 営業時間10時~19時 群馬県の物産品や、ゆるキャラグランプリで優勝した「ぐんまちゃん」グッズも取り揃っています。

3名様

災害用トイレの革命!いつものトイレを災害トイレに「ほっ!トイレタブレット(10回分)」 株式会社セイエンタプライズ・セイショップ事業部



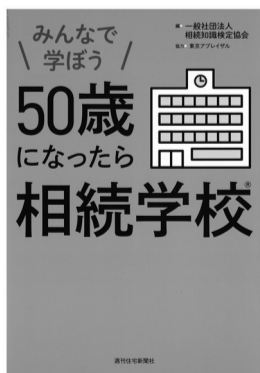
災害時、簡易トイレを使えますか? 災害時は誰もがストレスを感じるもの。そんなときこそ、普段通りの生活が大切なのです。「ほっ!トイレタブレット」なら、いつも使っているトイレにビニール袋と薬剤を入れておくだけ。使用後は薬剤の殺菌作用で臭いも無く、ゴミ収集開始後、そのまま袋ごとゴミに出すだけ。
(<http://www.seishop.jp>)

円満な相続のために私たちと一緒に勉強しましょう! 「みんなで学ぼう50歳になったら相続学校」 株式会社週刊住宅新聞社発行

10名様

~前書きより抜粋~

相続問題で最も普遍的な事柄は、税務(節税)や遺産の大きさではありません。相続人の間で、いかにもめないようにするかの技術や知恵こそが大切なのです。親の遺した金銭や不動産のせいで、兄弟や叔父、叔母(場合によっては親子)でもめることは不幸の極みです。本書は相続争いをパターン化しています。家族構成により争う危険度の法則化の樹立といっても過言ではありません。思い当たる節(ふし)のある方、あるいは親戚でこれに類する人がいる方は、ぜひとも手にとってお読みいただければ幸いです。



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」 一般財団法人経済調査会発行

5名様

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25事例をマンション管理組合及び居住者向けに写真と施工会社や管理組合の解説付きでわかりやすく紹介。また、巻頭に『マンション修繕関連施策について 国土交通省住宅局住宅生産課の豊嶋専門官に聞く』として、国が今年度打ち出したマンション修繕関連の施策、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」「大規模修繕瑕疵保険」「長期優良住宅化リフォーム推進事業」などについてインタビュー形式で掲載。H26年11月10日発行、定価980円(総頁数:120頁)。



新春読者プレゼント応募方法

上記の商品をご希望の方は、はがきかFAXで、①希望する商品名(「オリーブオイル」「動物カレンダー」「モーリアンヒートパック」「結露吸水断熱パネル」「紅白高崎だるま」「トイレタブレット」「マンション改修モデル事例集」「みんなで学ぼう50歳になったら相続学校」)を1つ記入し、②郵便番号、住所、電話番号、氏名、年齢、③本紙で興味を持った記事、④今後希望する記事・ご意見等をご

記入の上、下記までお申し込みください。
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内
アメリ編集室「新春プレゼント」係
FAX03-3667-1808
応募締切り 平成27年1月31日必着
応募者多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。



オリーブオイルを旅する

前号で紹介した世界的な食の祭典「サローネ・デル・グスト」には、現地イタリアはもとより世界のオリーブオイル生産国からも希少な製品が多数出品されていました。まさに「地中海型食生活」の基本食材としての面目躍如と云うことが出来ます。

さて、世界に一千種、イタリアだけでも三百種あるのは四百種以上あるとも言われるオリーブ、それを100%原料とする、とりわけ良質なエキストラバージン・オリーブオイルの価格は他の食用油に比べて、なぜ高いのでしょうか？ひとつの答えは「収穫」と「製造法」にあります。

オリーブの収穫方法には伝統的な手摘みと近年増加してきた機械式があります。オリーブは果実です。どちらの方法によるとしてもデリケートな果実の収穫にはコストがかかりま



「サローネ・デル・グスト」に出品された食材

良いオリーブオイルはなぜ高い？

す。収穫期を迎えたオリーブは、地域での同時的な収穫作業が求められます。加えて搾油所の少なさと収穫時期の集中化の関係がネックともなります。手摘みによる人件費の増大や機械式の設備投資なども大きな負担です。また、収穫後は倍加すること

を祈るばかりです。

10

言われる酸化の速度を考慮すると、収穫後24時間以内が理想的とされる搾油のタイミングの維持が極めて重要になります。これはエキストラバージンの酸度規定(0.8%以下)を満たす上で欠かせないプロセスです。さらには、細かく規定されたEU圏や自国の製造基準と品質基準の遵守は法的な側面だけでなく消費者の信頼獲得には不可欠な条件でもあります。健康なからだの維持に、さまざまな貢献をしていく

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ



新しい年が始まりました。今年も、未だ我が家の長男の干支なので、飛躍の一年になれば良いと思います。未年生まれば、穏やかで温かく、優しい、正義感が強く真面目だと言われているそうです。そして、無器用なのが我が息子。でも、側にいると暖かく他人を安心させてくれる一家に一台、寒い冬には、羊毛布団の次に必要不可欠です。さて、年頭に今年はどうな

年越しになります。息子達は、姉達家族と父と実家で穏やかに過ごしています。嫌でも、近い将来、子供達が独立して出て行けば、私も独居の高齢者になりつつあるなあと考えています。

新しい年のはじまりです すべての世代の人々が 安心して暮らせる社会に

年末には、衆院選が実施され、新たな日本の将来に期待を安心して産み育てられる社会へ、とかなり以前から叫ばれており、その度に増税がされたはずですが、その度に期待し、少しずつは良くなっていくのかと思いつつも、期待通りには行っていない状況で、大変な思いで子育てをしている若い世代の方を職場でも見ます。

すべての世代の人々が笑顔で過ごせる社会になってほしいです。安心して子育てが出来、安心して親の介護が出来、働く意欲のある若者が力を発揮出来る場を多く提供してほしい。そんな当然の事を実現してほしいです。

かつて、子供達の明るい声が響き渡ったこのマンションも今は、静かなものです。

集合郵便箱

幸せを感じるとき

「集合郵便箱」を愛読させていたお父様が、私の住む集合住宅の方々は確かにご心配の方もおられますが、若人までは学生さんともよく見掛け、朝晩のあいさつをしてください。どの方も礼節を踏まえていらして、エレベーターの乗り降りにも美にきちんと言葉を交わされま

す。そんな日は朝から気分良く10階からの霊峰富士が一段と美しく眺望出来ることに幸せを感じている私です。

(横浜市・岸千栄子)

団地生活43年余りを振り返って

私はこの団地に越して来てもう43年余りになる。入居当時年間「パート」(として)会社勤務で、子供達は鍵っ子でした。仕事は「電話交換手」。東京・丸の内までの通勤は大変でした。

現在では考えられませんが、検見川駅の混雑は大変でした。小さな、小さな駅でした。上り行きが来ると職員さんが数人で背中やお尻を押し、

【投稿先】皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する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。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、匿名希望の場合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)東京プランニング内
アメニティ編集室「集合郵便箱」係

押し込められた車内、押し込められた話の音がうるさかった。中には取り残される人も数人居りました。

こんな具合で会社に着くと、もつたかたですが、子供達のために一生懸命に働きました。

今思うと自分ながらに、よくなって来たと思う。団地も43年になると建物もあちこちと「ガタ」が来る。人間も同じように「ガタ」が来る。若い時に知らなかった体の痛みを覚える。また、いろいろな難題な事が次々と出て来る。

その度に子供などあてにしないで、自分であちこちとかけずり回って解決して来た。なるべく自分で出来る事は自分でする。私の場合は自分ボケてなどいられませ

ん。今後は御身大切に心がけて頑張っていく覚悟です。

(千葉市・鈴木キミ84歳)

ママ達にも頼いの場を

近くに大型マンションが建設された。一階には保育所が設けられた。室内で遊んでいるので子供たちの声はしない。子供たちの遊ぶ声はけっして騒音だとは思わないが、送迎にママたちの立



我がマンションの前が駐車場になっていて、自転車を止めやすかったのか、そこでママたちが4、5人で立ち話していることも多かった。

でも、長い時間ではないし、私は我慢できないほどではなかった。むしろ今の世の中、子育てが大変な、頑張らねといふ思いがあった。だが、しばらくして、ぼったりママたちの立ち話の音がしなくなった。我がマンションの管理組合がママたちの立ち話の音がうるさく、また通行の妨げだとして保育所に苦情を申し入れたのだった。確かに通行の妨げになっていた。

保育所などには忙しいママたちがちよつとの間でも情報交換のできるスペースも必要だと思う。

(東京・TK66歳)

東高森住宅 住戸サッシ改修工事 施工会社募集

所在地 神奈川県伊勢原市高森5丁目
建物概要 居住棟:PC造5階建22棟
600戸、付属棟:管理棟(管理事務所・集会所)PC造スレート葺平家建(以上築42年)、新設集会所・鉄骨造亜鉛、メッキ鋼板葺平家建(築26年)
工事対象 居住棟:全22棟及び非居住棟:付属棟2棟の住戸サッシ改修工事
工事工法 SII(一般社団法人)環境共創イニシアティブが指定する高性能建材導入に基づく工法。
予定工期 平成27年6月~12月中旬
申込方法 「申し込み要領書」を管理事務所に用意してあります。

提出期限 1月31日(土)16:00必着
提出先 東高森住宅管理組合事務所:〒259-1114 伊勢原市高森5-23-1

施工会社選定方法
①提出書類の審査→②見積依頼会社選出→③現場説明会→④見積書取得→⑤ヒヤリング→⑥内定→⑦決定

問合せ先・方法
E-mail:nqi59199@nifty.comまたはFAX:0463-94-6861に限る。電話の問合せ不可。

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
顔見知りにも滞納を請求できない

そのお悩み、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

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

施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせます。

- 1 吸引工法 専有部の研磨とライニング
- 2 吸引ピグ工法 共用部立管の研磨とライニング

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 お気軽に相談ください。03-5335-7601

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	霧が丘グリーンタウン工事対策
2面	新マンション事情、工事事例
3面	工事事例続き、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	新春読者プレゼント
7面	オリーブオイル、集合郵便箱他

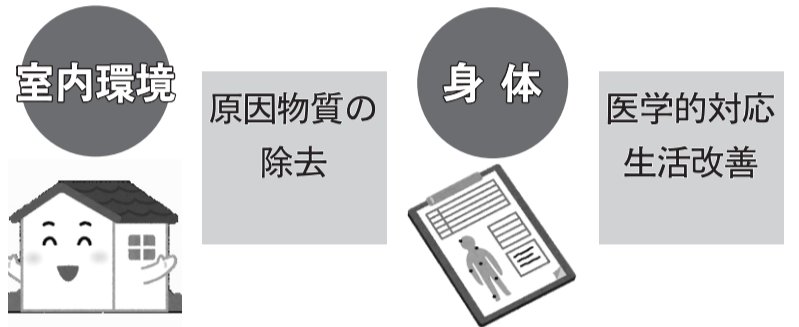
シックハウスと健康 ⑩

シックハウスの改善に向けて

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を調べた結果報告書と医学的な見地による結果から具体的なシックハウス対応を検討します。

このシックハウス改善には大きくわけて二つあります。一つはシックハウスを引き起こした空間に何らかの原因物質があった場合、その原因物質を除去することによる室内環境の改善です。もう一つは医学的な身体への改善対応になります。まず室内環境の改善は、室内空気質に影響を与える要因を排除する、例えば換気を計画的にかつ効果的に行う手段を講ずる、原因物質を生み出す要因を撤去するなどが考えられます。しかし、難しいのは室内環境の改善(室内空気質の改善)を行った場合でも、一度体調を崩した人にとってはより過敏に反応することも考えられます。これはその人の体質やアレルギーの度合いやウイルスを受けながら徐々に

〈シックハウス 2つの改善〉

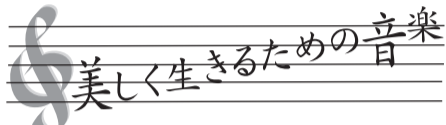


ウマ状態(一度その空間にてシックハウス症候群の体調不良を起こすこと)で、例えその空間の空気が体に問題ないレベルでもその空間に入るのと体調に異変を起す(なども影響します。次に住まう環境は一般的には問題のない空気レベルにおいても一度体調を崩した人にとってはより過敏に反応することも考えられます。これはその人の体質やアレルギーの度合いやウイルスを受けながら徐々に改善する方向にもつていく必要があります。このあたりは繊細な部分であり、各問題のケースごとに対応は異なります。大切なことは・・・

- 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。

シベリウス

クラシック好きになった一曲、小学生4年生のころ、多分、音楽鑑賞といたった授業中だったと思います。筆者はその音楽を聴いた瞬間から、引きこまれまして。トランペット、トロンボーン、ホルンといった金管楽器の勇壮さ、壮麗さ、そして川が蛇行しながら流れるような、そして森の中を移動していくようなメロディ。まるで、目の前に情景が浮かんでいるかのよう、その音楽から感じる事ができました。フィンランディア、その、交響詩『フィンランディア』は、筆者の音楽愛好人生を切り開いてくれました。作曲したのはシベリウス。作曲した1



56

900年当時フィンランドは、支配されていたロシアの弾圧を受けており(国内では比較的自由であったという説もあります)、愛国的な感情を覚醒するという理由でフィンランディアという名称を用いることは禁じられたため、別名で演奏されたと言います。音楽にはチカラがある。他国を支配しようとする独裁的な国家は、その主義に合わない考えを排除するわけですが、『フィンランディア』には曲名だけではなく、曲そのものに愛国的感情を覚醒させるチカラが宿っていることに、ロシアが危惧したのでしょう。シベリウスは1865年生まれ。今年、生誕150年にあたります。お正月に、ぜひ聴いていただきたい一曲です。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

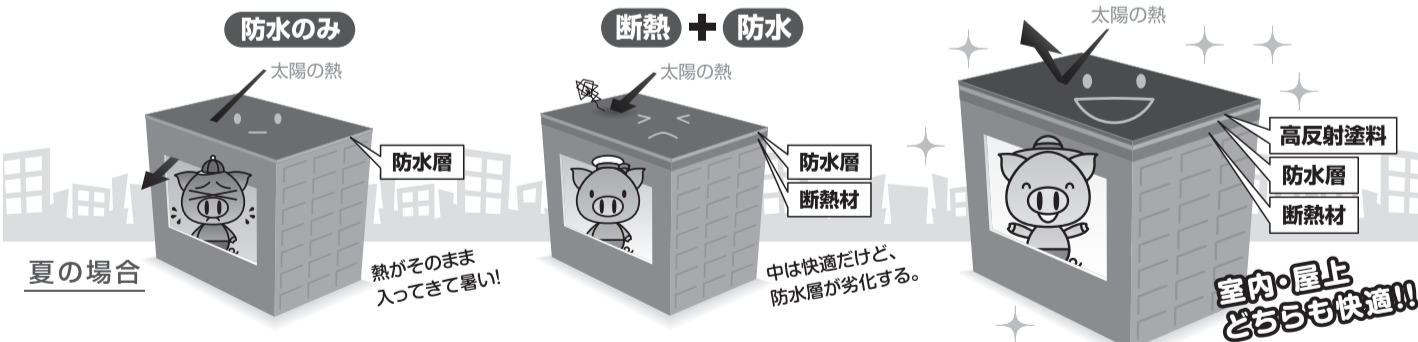
- (知っておいてもらいたいこと)
- 代替物質の存在 (例)ホルムアルデヒドからアセトアルデヒドへ
 - 24時間換気の必要性の理解 (換気の必要性の再認識)
 - 竣工後の引き渡し状態
 - 現代住宅の住まい方 (シックハウスの予防策)
 - 建材や家具、日常生活用品の選定 (どのような製品か確かめましょう)
 - 住まい方の見直しを (不必要な薬剤をむやみに使用しないように)
 - 普段から換気を (24時間換気は止めないように)
 - 施工会社のシックハウスへの見識及び相談対応の見極め
 - おかしいなと思ったら、まず相談を



ひとりで悩まないで!

断熱 + 防水 + 遮熱 の組合せで

居住者と建物に確かなメリットを!



屋上防水の改修時がチャンス!

サーモコントロール断熱改修

- 3つのメリット
- 1 高い省エネ効果
 - 2 防水層の寿命の安定
 - 3 コンクリート温度安定

全国防水改修工事業団体連合会 <http://www.bousuikaisyu.com/> 田島ルーフィング株式会社 <http://www.tajima.jp/>

サーモコントロール断熱改修 施工例 改質アスファルトシート防水(ガムクール)



サーモコントロール断熱についての詳しい内容は

サーモコントロール断熱 検索

WEBでさらにくわしく! 動画でもっとわかりやすく!

