

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 Amenity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

第390号*

2015年(平成27年)

3月5日(木)

www.mansion.co.jp/



ハクモクレン(白木蓮)

モクレン科



初春に乳白色の大きな花を開花する。中国原産の落葉高木で芳香がある。赤紫色の花をつける。モクレン科の落葉低木。

3月29日 NPO日住協第13回通常総会開催

マンションの環境変化を受けて

NPO日本住宅管理組合協議会の第13回通常総会が、3月29日(日)開催されます。本年度の活動から、参加された、機関誌に、シンポジウムの様子を掲載していただき、また、参加者から「さすが日住協なら進みつつある中で、設立46年目を迎える日住協は、新たな目標に向け、歩み決意です。」という声も聞かれました。シンポの成功を力に、さらに次の50周年に向け、活動を展開してゆく考えです。

45周年の昨年は、10月24日に、高経年マンション100万戸時代を迎えるなかで、高経年マンションの管理をどう考えるか、について東京・日比谷でシンポジウムを開きました。半年以上の準備期間をかけた管理組合の協力を得て、200名の定員を超える申し込み、そして来場と盛り上がり、その復帰が得られたことがあって、久しぶりになりました。日本マンション学会、マンション管理センター、日本マンション管理士会連合会、東京などの後援、協力も得ました。また、東北マシオン管理組合連合会からも、参加され、機関誌に、シンポジウムの様子を掲載していただき、また、参加者から「さすが日住協なら進みつつある中で、設立46年目を迎える日住協は、新たな目標に向け、活動を展開してゆく考えです。」という声も聞かれました。シンポの成功を力に、さらに次の50周年に向け、活動を展開してゆく考えです。

NPO日住協第13回通常総会開催のご案内
日時 3月29日(日)
時間 14時~16時半(受付開始13時半より)
会場 中央区立総合スポーツセンター4階 第1・2会議室(中央区日本橋浜町2-59)
※総会終了後に懇親会予定(詳細5面)

〈主な記事〉
◇新・マンション事情 2面
◇大規模修繕工事事例 2面
◇関連業界ニュース 3面
◇メンテナンス企業ガイド 4面
◇日住協協賛案内 5面
◇読者投稿・集合郵便箱 7面
◇論議・「三方よし」の工事 8面

硯滴

マンションの駐車場の料金は、いくらが適切か。★機械式駐車場の維持費や日常の維持費に相当額を要するのでそれを基礎に決まる。★敷地に平置き駐車場の場合は維持費が少額だから、いろんな意見が生ずる。★共有地だから、そもそも払う必要がない。二重払いだ。から「特別に共有地を使わせてあげるのだから、周辺相場なみの駐車料金が当然」まで分かれる。★どの考え方が適切かは議論があるが、駐車場不足の場合は、周辺相場なみが妥当だろう。それなら使用できない人や車を持たない人に申し訳がたつのではと思つた。★ただ、一戸に一駐車場、つまり100%であれば、料金はいくらでもよい。★駐車料金で徴収するか、管理費に修繕積立金で納めるか、いずれにしても必要経費がまかなえればよいわけだ。★ただ、これを悪用して駐車場無料など誇大宣伝する販売業者もあるのは許せない。

マンション関連の動き
・長期優良住宅化リフォーム推進事業募集開始/国土交通省
・耐震診断未実施の特定緊急輸送道路沿道建築物を公表/東京都
・省エネ住宅ポイント制度受付開始/国土交通省

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。
枝管分岐部を切らずに再生!
既設管の中にFRP管を成形
本管も枝管分岐部もFRP仕上げ!

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施工
既設老朽管の中にFRP管を作る最高技術

新 マンション事情

〈87〉

図は全国の10歳区分の年齢別人口変動である。20歳代は借家層、30歳代は分譲マンションの購入層、40歳代は子供の教育費がかかり、後半から家族の世帯分離が始まる。50歳代は住宅の買替え、建替えが生じるが、住宅ローンに組み込まない高年齢層。管理職となつて経済的余裕があるものの、退職まであとわずかなのである。一生をモデル化しても各個人のライフスタイル、生活の優先順位、経済状態、価値観は多様である。ただし年齢層ごとにまとめて見れば、昔も大きな傾向は変わらない。各年齢層は2度人口のピークを体験する。団塊世代と、団塊二世による。ただし、いずれの年齢層も少子化の進行で団塊三世がない。強いて挙げれば、傾斜が緩くなる部分が団塊三世の痕跡に当たる。

ところで20歳代が二度目のピーク1913万人に達してから2040年時点の人口は961万人まで低下する。二度目のピークから961万人が減少した。30歳代も同様に75万人、40歳代64万人、50歳代502万人が減少する。65歳以上は上昇し続ける。1975年に887万人、2010年で2948万人、2040年の予測値が3868万人だから、

街づくり、住宅経営における存在は大きくなくなるのは疑いない。20歳代は既に減少続きで2015年までに約650万人も減している。単身居住者は一部で、また晩婚化による単身居住期間が長期化しつつあるものの、これだけ人口が減れば借家、特にマンション内住戸の空き家化ドミノが進行した場合は管理放棄・放棄も起る。環境、管理、住宅水準等の不良住宅が市場から脱落し易いのはワンルームマンションと同様である。勿論立地差が生じる。1975-2013年までの着工統計を見ると、1987年が最高の172・9万戸、2009年が最低の78・8万戸、2013年98・0万戸である。2009-2013年では新築が増えているが1987-2013年の長期で見れば大きくない。

30歳代になると都市部では家族向け分譲マンションを購入する割合が高まるが、第二の山が過ぎてからの経過時間はまだあつたことに加えて、景気不景気があり、団塊一世と団塊二世の山と谷が縫い状態で行進している。住宅種類の着工数と人口には、明確な関係を見つけない。

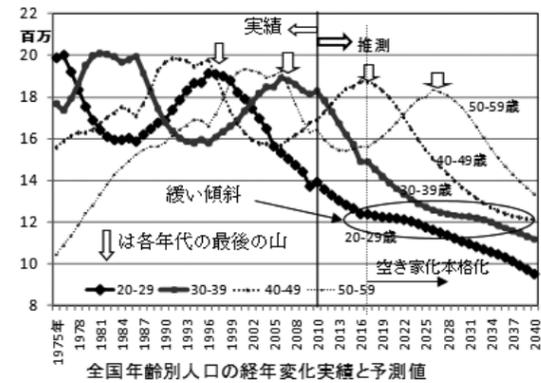
年齢別人口実績と予測から見えるもの 対策の先延ばしほど重症化

松本 恭治

20歳代は既に減少続きで2015年までに約650万人も減している。単身居住者は一部で、また晩婚化による単身居住期間が長期化しつつあるものの、これだけ人口が減れば借家、特にマンション内住戸の空き家化ドミノが進行した場合は管理放棄・放棄も起る。環境、管理、住宅水準等の不良住宅が市場から脱落し易いのはワンルームマンションと同様である。勿論立地差が生じる。1975-2013年までの着工統計を見ると、1987年が最高の172・9万戸、2009年が最低の78・8万戸、2013年98・0万戸である。2009-2013年では新築が増えているが1987-2013年の長期で見れば大きくない。

図は全国の10歳区分の年齢別人口変動である。20歳代は借家層、30歳代は分譲マンションの購入層、40歳代は子供の教育費がかかり、後半から家族の世帯分離が始まる。50歳代は住宅の買替え、建替えが生じるが、住宅ローンに組み込まない高年齢層。管理職となつて経済的余裕があるものの、退職まであとわずかなのである。一生をモデル化しても各個人のライフスタイル、生活の優先順位、経済状態、価値観は多様である。ただし年齢層ごとにまとめて見れば、昔も大きな傾向は変わらない。各年齢層は2度人口のピークを体験する。団塊世代と、団塊二世による。ただし、いずれの年齢層も少子化の進行で団塊三世がない。強いて挙げれば、傾斜が緩くなる部分が団塊三世の痕跡に当たる。

ところで20歳代が二度目のピーク1913万人に達してから2040年時点の人口は961万人まで低下する。二度目のピークから961万人が減少した。30歳代も同様に75万人、40歳代64万人、50歳代502万人が減少する。65歳以上は上昇し続ける。1975年に887万人、2010年で2948万人、2040年の予測値が3868万人だから、



2010年迄は住民票登録数。以降は社会保障・人口問題研究所の予測値、人口集中県は各第2の山が大きく、人口減少県は第2の山が消滅する。

工事事例

リーベスト東中山ステーションフロント
(千葉・船橋市)

改良工事も実施した 1回目の大規模修繕工事

本号で紹介するのは、築14年目の第1回目の大規模修繕工事において、幾つかの改良工事も併せて実施した事例です。

1、建物概要
2000年に竣工した「リーベスト東中山ステーションフロント」は、5つの建物がエキスパンション・ジョイントで繋がった、総住戸数191戸のマンションである。過去には、鉄部塗装工事、屋上防水の保護塗装工事を実施している。

2、管理組合の取組み
日住協の会員となつていた管理組合では、大規模修繕支援制度のサービスを活用し、大規模修繕工事の計画を進めていった。設計事務所の選定後、建築士による建物調査と平行し、全区分所有者へのアンケートを行い、不具合と改善要望箇所の把握に努めた。工事の範囲や予算を検討していく過程では、工事計画説明会を実施するとともに、多

3、工事概要

今回の工事では、通常の1回目の大規模修繕工事を実施する工事項目(躯体改修、タイル不具合部補修、外壁・鉄部塗装、防水改修)の他、工事の費用と要望のバランスを考慮し、以下の改良工事も実施した。

○外部階段入口段差解消
4力所ある外部階段1階入口部における床の段差をスロープ化で解消
○エントランスまわり改修
車椅子での通り抜けが困難だった出入口扉の交換、降雨時に滑りやすい御影石貼床面の防滑処理、段差のあったインターロッキング舗装路面の全面改修

○歩道舗装面の調査・改修
マンション北側の傾斜地に面した敷地内歩道の舗装部にひび割れが見られ、地滑りの疑いがあったことから、簡易のボーリング調査(写真)を行い、一部路盤を改良

○インターホン改修
故障が多発していたインターホン設備を、カラー液晶モニター及び録画機能の付いた親機と、画素数を増したカメラ付の玄関子機に全戸交換

○玄関扉改修工事(オプショナル工事)
一部住戸の玄関扉において、太陽光の熱等による扉本体の不具合(ハニカムコア)による扉芯材と表面板材の剥離・写真が見られたことから、希望住戸のみ、カバ工法(ランバーコア、より厚い表面板を採用)による改修を実施

※なお玄関扉の改修にあたっては、共用部である扉の改修工事を使用者を支出せずに幾つかの追加工事を実施することができた。

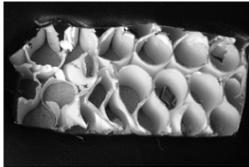
多種にわたる工事を実施した現場ではあったが、関係各位の協力により、工事は予定通り1月末に完了した。

4、工事期間中の 検討・対応

工事は2014年8月(設計・監理/水白建築設計室 担当者)



歩道路盤の簡易ボーリング調査



不具合のあった玄関扉内部(ハニカムコア)

リーベスト東中山ステーションフロント大規模修繕工事

【設計・監理】

一級建築士事務所

水白建築設計室

鎌ヶ谷市くぬぎ山4-7-4

山中第一ビル

TEL 047-384-2159



リーベスト東中山ステーションフロント

【施工】

おかげさまで111周年

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

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

- ★首都圏で大規模団地再生の動き広がる UR団地建て替えに一角を民間不動産に売却し分譲マンションに生まれ変わらせたり、一部を高齢者向けに改修したり、また、行政が専門家を派遣して再生計画を練る動きも出てきた。(1/29日本経済)
- ★マンション再生、仙台で参入相次ぐ 資材高騰で新築は減少。仙台では中古マンションを大規模改修するリノベーションの動きが広がっている。(2/3日本経済)
- ★住宅設備を遠隔操作 CATV運営のITツコムは、防犯カメラ・施錠など外出先からスマホなどで遠隔操作できるサービスを開始。(2/3日本経済)
- ★老朽ガス管8000棟未交換 高度成長期に普及した白ガス管が多く、学校などの公的施設で使用されていることが経産省が初めて実施した調査で分かった。(2/4朝日)
- ★多様化する賃貸、人気 現代の「住宅すごろく」に、最後は庭付き一戸建てという誰もが目指してきた「上がり」はなくなった。戦後70年・変わる住まい②。(2/10読売)
- ★「羨望」の団地、進む高齢化 最近には新たに入居する70~80代も多く、高齢化も深刻。設備の老朽化も進み、団地のコミュニティの形成をするのが難しくなってきた。URは再生へ向けて様々な取り組みを始めている。戦後70年・変わる住まい③。(2/12読売)
- ★パナソニック「家事代行」参入へ エアコンや台所の掃除、水回り洗浄、照明交換等の作業を代行する事業に乗り出す。(2/12読売)
- ★コンセント耐久性強化 コンセントと電源プラグの接触が悪い事が原因とみられる火災が相次いでいる為、経済産業省はコンセントの耐久性を確認する新しい試験をメーカーに義務づける方針。(2/20朝日)
- ★分譲マンション、終の住み家 国土省の2013年度調査によると「永住するつもりである」と答えたマンション住民は約52%で1980年度の約22%から大きく伸びた。高度成長期、戸建てまでの仮住まいだったマンションが生活の場として大きな位置を占めるようになってきている。(2/21読売)



マンション省エネ改修提案セミナーを開催
 一般社団法人日本建築住宅設備産業協会(略称「建産協」)は2月17日、日本橋社会教育会館で「マンション省エネ改修提案」セミナーを開催した。

一般社団法人マンシヨンリフォーム技術協会(略称「MARTIA」)は、2月24日港区芝パークホテルにおいて2015年度定時社員総会と講演会並びに懇親会を開催した。本年は同会の役員改選があり、新会長に柴田幸夫氏(有)柴田建築設計事務所所長が就任した。講演会は「マンションの長期修繕計画と大規模修繕、30年の歩み」と題して田辺邦男氏の講演があった。



セミナーでは、同協会のマンション省エネ改修推進部委員が高経年マンションの断熱改修工事事例、開口部の改修事例、外断熱改修事例を紹介。また、小林秀樹日本マンション学会会長が「高経年マンションの課題と活性化」と題した講演を行った。

建産協は、建材、住宅設備メーカーと構成する団体で、建材・住宅設備の情報収集・提供等を国民生活の向上に資するために行っている。



マンション省エネ改修提案セミナーを開催
 一般社団法人日本建築住宅設備産業協会(略称「建産協」)は2月17日、日本橋社会教育会館で「マンション省エネ改修提案」セミナーを開催した。

排水管の更生工事を手掛ける株式会社P・C・Gテクニカ(本社・愛知県名古屋市、藤井金蔵社長)が昨年創業50周年を迎えた。昨年は50周年企画に、「マンションを元気にする会社」として、元氣配達人、元プロ野球選手でタレントのパンチ佐藤氏をイメージキャラクターに多数の展示会に出展。51年目を迎える今年も認知度アップの意欲を新たに、昨年以上の規模で展示会に出展する。

普及は気にしない排水管
 昨年、マンションのストック数は600万戸を超え、都市部での住まい方として、マンション住まいは一般的な居住形態となってきた。

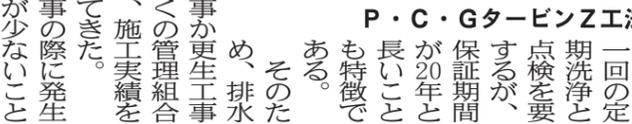
マンションの快適な生活を支える要素は様々なものが、普段は当たり前のように使っているため気にならないが、不具合を起したら生活ができません。排水管は、建材、住宅設備メーカーと構成する団体で、建材・住宅設備の情報収集・提供等を国民生活の向上に資するために行っている。



P・C・Gマルチライナー工法

集合継手の羽根の部分もライニングが可能
 「P・C・Gマルチライナー工法」は、排水立管など、劣化が進んだ管内を高圧ジェットで洗浄した後、ハイテク繊維短縮化が図れる(いずれも「更新工事」の半分程度)の一回の定期洗浄と点検を要するが、「P・C・GタービンZ工法」も開発している。分譲マンション以外での実績も伸び、同社の工法は、主に分譲マンションを中心に施された。近年は工務店、近年は国会議員議員宿舎等の官公庁の建物や、一般のビルにももちろん、URや県営住宅などの公営の賃貸住宅での施工実績も増えている。

創業50周年を迎えた昨年、同工法は2012年に省資源やエネルギー、リサイクルなどに関する優れた技術や活動に対して与えられる、「愛知環境賞」の名古屋市長賞を受賞している。今年も、台所、浴室、洗面など複数の排水立管をまとめた集合管・集合継手の更生工事は、一般に不可能とされてきたが、集合管内をムラ無くライニングすることに成功した。「P・C・GタービンZ工法」も開発している。分譲マンション以外での実績も伸び、同社の工法は、主に分譲マンションを中心に施された。近年は工務店、近年は国会議員議員宿舎等の官公庁の建物や、一般のビルにももちろん、URや県営住宅などの公営の賃貸住宅での施工実績も増えている。

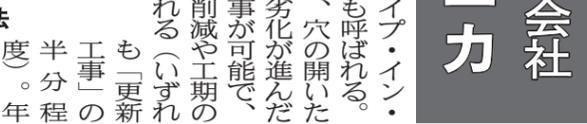


P・C・GタービンZ工法

創業50周年 マンションを元気にする会社
 株式会社P・C・Gテクニカ

20年保証の独自工法
 同社の独自技術である「P・C・Gマルチライナー工法」は、排水立管など、劣化が進んだ管内を高圧ジェットで洗浄した後、ハイテク繊維短縮化が図れる(いずれも「更新工事」の半分程度)の一回の定期洗浄と点検を要するが、「P・C・GタービンZ工法」も開発している。分譲マンション以外での実績も伸び、同社の工法は、主に分譲マンションを中心に施された。近年は工務店、近年は国会議員議員宿舎等の官公庁の建物や、一般のビルにももちろん、URや県営住宅などの公営の賃貸住宅での施工実績も増えている。

「P・C・GタービンZ工法」も開発している。分譲マンション以外での実績も伸び、同社の工法は、主に分譲マンションを中心に施された。近年は工務店、近年は国会議員議員宿舎等の官公庁の建物や、一般のビルにももちろん、URや県営住宅などの公営の賃貸住宅での施工実績も増えている。



「名古屋市長賞」の賞状を手にする藤井社長

ぶっくがいと

「被災ママ812人が作った子連れ防災手帖」
 編者/つながる.c o m
 編集/メディアファクトリー 発行/KADOKAWA

11階のマンションでの被災、現実とは思えない大混乱した街など、被災女性の生の声をイラストを交えて伝える。イラストレーター自身も被災女性。いざという時に必要な物、避難生活でのケアなど3・11を知ることはじめる防災。定価1000円(税別)



千葉喬◎監修 / 不動産総合研究会◎編 A5判444頁・定価2,808円(税込)

平成26年12月施行 改正マンション建替え円滑化法対応!

- マンション管理の委託契約から円滑な建替えまで、最新の法令や事例で解説。
 - 実務に欠かすことのできないポイントを完全網羅!
 - ぜひ、日々の業務にお役立てください。
- <主な内容>
 第1章-最近のマンション管理の現状と課題
 第2章-管理事務の委託契約等
 第3章-管理組合の会計
 第4章-建物及び附属設備の基礎知識
 第5章-建物及び附属設備の保全・維持管理
 第6章-マンション管理の基本的仕組みとルール
 第7章-マンション管理運営の実務
 第8章-マンション管理適正化法
 第9章-その他の関係法令等
 第10章-管理に伴う紛争事例
 第11章-マンション建替えの円滑化
 第12章-最近の改正関係法令等の知識
 事項別索引

アメニティ読者プレゼント
 この「マンション管理の実務(改訂版)」をアメニティご愛読者3名の方にプレゼントいたします。ご希望の方はハガキに下の応募券を貼り、「マンション管理の実務(改訂版)プレゼント希望」とご記入の上、「プレゼントの送付先、氏名」を明記して、下記出版局販売部までご応募下さい。

ご応募締切り:4月10日
 (当選発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。)

プロ必携マニュアル
マンション管理の実務
 改訂版 千葉喬 監修
 改訂版 千葉喬 監修



★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), 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/

誰にでもわかる 緑のQ&A

<2>

A 芝生を元気に育てるには、経年変化による生育環境の改善を怠らないことが大事です。生育環境を改善する上で、芝生は驚くほど元気になるります。

■日照環境の改善
大きく生長した高木の枝葉に、すっぽりと覆わ



ローンスパイクによるエアレーション作業

Q 芝生を元気に育てるには？

れた芝生地を見かけまにも覆われてしまいまめ、良好な樹形を損なう可能性がります。樹木を優先するのは芝生を優先するの判断が必要となります。

そこで、高木の枝葉を切詰めて、充分な日照を芝生に与えることが必要となります。

は、徐々に衰退すると、日陰でも育つ雑草は枝を途中で切り除くた

また、雨水が土中に浸透せず、地表面に溜まってしまつたため、芝の生長にも良くありません。穴を開けることで、根に空気を与えて活性化させる効果があります。

芝生地の用途に応じた目標を持ち、芝生の変化を気に掛けて、青々とした元気に芝生を育ててみることで、芝刈りを容易にします。

また、地面が平らにならな

また、雨水が土中に浸透せず、地表面に溜まってしまつたため、芝の生長にも良くありません。穴を開けることで、根に空気を与えて活性化させる効果があります。

芝生地の用途に応じた目標を持ち、芝生の変化を気に掛けて、青々とした元気に芝生を育ててみることで、芝刈りを容易にします。

また、雨水が土中に浸透せず、地表面に溜まってしまつたため、芝の生長にも良くありません。穴を開けることで、根に空気を与えて活性化させる効果があります。

芝生地の用途に応じた目標を持ち、芝生の変化を気に掛けて、青々とした元気に芝生を育ててみることで、芝刈りを容易にします。

また、雨水が土中に浸透せず、地表面に溜まってしまつたため、芝の生長にも良くありません。穴を開けることで、根に空気を与えて活性化させる効果があります。

芝生地の用途に応じた目標を持ち、芝生の変化を気に掛けて、青々とした元気に芝生を育ててみることで、芝刈りを容易にします。

Mrs.タエコの マンション物語

タエコのライブ

春の足音が、すべしまで聞こえてきませんか。受験生や就職を目指す方々にも春が来た事でしょう。

我が家も昨年の今頃、次男の受験の結果に一喜一憂してたのを懐かし〜思い出して

す。その息子も、今は、大学でやりたかった勉強をし、講義のない日は、夕食を作ってくれるようになりました。寒い冬は続かない、暖かい春は必ず来る事を実感していま



ライブハウス初体験！ 最初は戸惑いましたが 全身で楽しみました！

さて、先日、友人に誘われてライブハウスというものを初体験しました。我がマンションは、最寄り駅からバスだし、ローカル線だし、深夜に及ぶライブが終わった後、帰ることも大丈夫かな、浮

さて、先日、友人に誘われてライブハウスというものを初体験しました。我がマンションは、最寄り駅からバスだし、ローカル線だし、深夜に及ぶライブが終わった後、帰ることも大丈夫かな、浮

さて、先日、友人に誘われてライブハウスというものを初体験しました。我がマンションは、最寄り駅からバスだし、ローカル線だし、深夜に及ぶライブが終わった後、帰ることも大丈夫かな、浮

さて、先日、友人に誘われてライブハウスというものを初体験しました。我がマンションは、最寄り駅からバスだし、ローカル線だし、深夜に及ぶライブが終わった後、帰ることも大丈夫かな、浮

さて、先日、友人に誘われてライブハウスというものを初体験しました。我がマンションは、最寄り駅からバスだし、ローカル線だし、深夜に及ぶライブが終わった後、帰ることも大丈夫かな、浮

さて、先日、友人に誘われてライブハウスというものを初体験しました。我がマンションは、最寄り駅からバスだし、ローカル線だし、深夜に及ぶライブが終わった後、帰ることも大丈夫かな、浮

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

60歳代が最も多く経験！ 事故防止ガイド作成

東京都では、60歳以上のシニア世代の身の回り物に関するヒヤリ・ハット経験アンケート調査の結果及び転倒と着火火の防止のポイントをまとめた事故防止ガイドを昨

秋作成した。調査結果によると、60歳代の若いシニア世代がケガやヒヤリ・ハットを最も多く経験。特に衣服・履物における転倒は、年代別で60歳代が最も多く、行動の活発な若いシニア世代の経験割合が高くなっていた。

「シニア世代の身の回りの事故防止ガイド」はHPからダウンロードできる。http://www.mnet.or.jp/

o.tokyo.jp/INET/OSHI RASE/2014/09/DATA /2009b01.pdf

公園遊具あれこれ

団地・マンションの

● マッサージベンチ ●

運動しながら、気軽に休憩もとれるベンチ系の健康器具です。座ってベンチの突起部分に背中を押し当てれば自分の体重でむりなくツボを刺激できます。また、突起のない部分に座れば普通のベンチとして使用できます。手すりには立ち上がりやすいように前の方まで伸ばしたデザインとなっています。

※写真の製品は、一部仕様が異なります。定価329,000円(税別、送料及び工事費等別) 資料提供/日都産業(株)

西国分寺史跡通り住宅管理組合 長期修繕計画書見直し参加会社募集

過去の修繕工事実績と平成13年度作の長期修繕計画書を参照し見直し業を行うものです。

所在地 東京都国分寺市泉町3-4
建物概要 RC造(8階建)2棟144戸 S58年竣工、RC造(3~4階建)8棟155戸 S59年竣工
業務期間 H27年4月中旬~12月末

応募条件
・資本金2千万円以上
・過去に長期修繕計画書作成の経験があること
・東京近郊に本社もしくは同等の機能を有する営業所等があること
・1級建築士事務所であること

提出書類
①指名参加願
②会社案内(概要)
③業務経歴書
④技術者名簿など
※詳細資料が必要な場合は管理組合事務所で交付

提出期限 3月19日(木) 正午迄(郵便又は宅配便)
提出先 〒185-0024 東京都国分寺市泉町3-4 西国分寺史跡通り住宅管理組合
詳細 http://www.mansion.co.jp

ライオンズマンション萩山 第2回 大規模修繕工事見直し参加希望会社募集

所在地 東村山市萩山町2-16-17
建物概要 RC造5階建、78戸、付属棟、S63年竣工

設計監理 (有)柴田建築設計事務所
工事概要 外壁躯体コンクリート・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認可建設業者②過去5年以内に分譲集合住宅の大規模修繕を10件以上元請施工(戸数100戸以上又は請負5千万円以上)③現場代理人にマンション大規模修繕工事の現場管理10年以上経験有資格者常駐

応募方法 下記URLから応募要領書入手。http://shibata-co.csided.com/hagiyaama/

提出書類 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(各社の判断にて添付)

提出場所 (各1部)
①〒189-0012 東村山市萩山町2-16-17 ライオンズマンション萩山管理組合宛 (TEL042-392-7110)
②〒113-0022 文京区千駄木3-23-5K Mビル202(有)柴田建築設計事務所宛 (TEL03-3827-3112)

提出期限 3月31日(火) 15時必着(問合せ不可)
詳細 http://www.mansion.co.jp

建装工業株式会社

~ 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

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

住み替え情報

上手な買換えのための情報をお届けします

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)
鹿島団地	多摩センター	歩15分	S51	3LDK	58.03	950
山崎第二団地	田町	バ15分	51	3DK	58.03	800
東砂3丁目ハイツ	東大島	歩15分	57	3LDK	82.27	2,000
石神井公園団地	上石神井	歩13分	42	3LDK	69.80	1,700
小川団地	八坂	歩5分	46	3LDK	66.45	800
ハイタウン塩浜	南行徳	歩18分	56	3LDK	62.84	1,400
北柏ライフタウン	北柏	バ10分	56	3LDK	96.54	750
高浜北団地	稲毛海岸	歩8分	54	3LDK	63.00	800
高花第二団地	千葉NT中央	バ10分	H01	3DK	56.92	400
小室ハイランド	小室	歩7分	S55	3DK	51.90	450
八潮伊草団地	草加	バ10分	46	3DK	48.65	400
狭山台団地	狭山市	バ10分	50	3DK	51.19	350
加茂川団地	大宮	バ20分	48	3DK	51.75	400
つつじ野団地	狭山市	バ10分	57	3LDK	81.67	950
諏訪原団地	成増	バ7分	41	3LDK	66.68	850
大正団地	戸塚	バ15分	44	3DK	48.85	550
寺尾台団地	読売ランド前	歩18分	45	3DK	58.87	700
鳶尾団地	本厚木	バ28分	52	3DK	56.81	400
柏陽団地	本郷台	歩5分	43	3DK	57.70	1,300
六ツ川台団地	弘明寺	バ10分	43	3DK	54.23	600

*方位は一般的に南向き、価格は個々の条件により異なるので標準的な価格を表示。(東日本不動産流通機構調べ) ホームページにも多数の物件を表示しています。 http://www.mansion.co.jp/

「リバースモーゲージ」

利用時の注意点

先月ご案内した「リバースモーゲージ」。おさらいすると、金融機関から自宅を担保に生活資金や高齢者向け住宅の同居資金等を借り入れ、本人死亡時に自宅を売却して借入金を返済する制度だが、利用時の注意点がいくつかある。

まず、「リバースモーゲージ」は変動金利で貸出が行われるため、金利が上がる可能性がある。本人死亡時に、自宅を売却して借入金を返済するのは親族である。親族にしてみれば、住み慣れた家を売却することに抵抗があるかもしれない。そこで、親族の理解を得ることが必要となる。まだ利用の少ない「リバースモーゲージ」だが、最近では移住・住み替え支援機構の「マイホーム借り上げ制度」と連携させた金融機関が現れるなど、今後新たなサービスが生まれることが考えられる。

集合郵便箱

上階の水やりに悩んでいます

3階の人(我が家は2階)に設置した花壇にシャワーホースで散水されまじす。それも快晴の日。我が家の洗濯物、布団、ベランダが濡れます。再三の注意も聞き入れず。また春が来たらお花に必要な季節は、体の細胞の隅々まで

節になりました。毎日、毎日悩んでいます。解決はあるのでしょうか。(狭山市・吉田ヨシ子)

日常生活の中で日々小さな発見が生活リズムを朝型に切り替えて4年の歳月が経とうとしている。ようやくこのスタイルも無理なく板に付いてきたように思う。寒い冬の朝は布団からの脱出にはかなりの勇気がいったがそれも乗り切れたようだ。

起きてすぐにカーテンを開ける。外は真っ暗だ。まずお湯を沸かしお茶の準備。朝一番にいただくほんのり甘く香るお茶は、体の細胞の隅々まで

染み渡るようにゆっくりと私を自覚めさせてくれる。うごんだたりお餅を牛乳で味付けしたり、冬は毎朝タン鍋が大活躍してくれる。沸き上がった湯気と空腹を満たすおいしさがうれしい。毎日毎日同じ事の繰り返しのよついでにも日々小さきな発見や驚き喜びの種は尽きることがない。

私の起床時間は4時30分。もちろん目覚ましの力に感謝だ。(千葉市・村田ゆり・67歳)

【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します。また、ご記入ください。

建物診断から設計・監理まで豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン保全設計協同組合

本部：〒130-0002 東京都墨田区業平3-8-12-201
TEL03-5819-2266 FAX03-5819-2267

オリーブオイルを旅する

収穫期と産地で、味・香りに変化が

オリーブの実の緑と黒、どう違うの?こんなことをよく聞かれます。確かにデパートなどの店頭には2色のテーブル・オリーブが並んでいますね。じつはこれ、もとは同じなのです。オリーブは収穫期を迎えると、まずはふくよかな緑に色づきます。この時期を超えると徐々に赤みを帯び、さらに成熟すると黒紫色へと変化します。そして、この変化がオリーブオイルの味と香りのバリエーションを作り出しているのです。さて、エキストラバージン・オリーブオイルの好ましい主な特性として①フルーティさ②苦み③辛みがあげられます。そしてオリーブの成熟過程こそが、この特性を生み出すことに大きくかかわっています。つまり、緑に色づいたオリーブからは若い果実の



賢いオリーブオイルの見分け方と保存法(2)

ようなフルーティさとわずかな苦み、そしてどよどよとピリッとするような辛みを伴ったオリーブオイルが生まれます。いっぽう、成熟が進んだオリーブからは、新鮮で健康的な味わいの中にも円熟したフルーティさを伴ったオリーブオイルが作られます。そう、まるでひとの成長を見るようです。

味わいで大雑把な分け方をしましたが、実際には好みや料理にあわせて、使い分けするのがより良い選択と言えるでしょう。とは言うものの、外見からはその特徴が分かりません。そんなとき、イタリア産のオリーブオイル選びのヒントをひとつ。これはあくまで目安ですが、イタリアの主要な産地で特徴づけるなら、ピリッと感ある若い果実はトスカナ地方産、成熟したフルーティさとマイルドな味わいを求めるなら、南イタリア・プーリア地方産、その間を取るなら北イタリアはリグーリア地方産といったところでしょうか。お求めの際にはお店にお尋ねを1次号に続く。(AMV)

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

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

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!

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

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

今月の紙面	
1面	マンション事情と総会案内
2面	新マンション事情、工事事例
3面	関連業界ニュース、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	緑のQ&A、タエコ物語
7面	オリーブオイル、集合郵便箱他

本年の募集内容を発表(国土交通省) 省エネ住宅ポイント制度

—制度を活用して快適な生活を実現しよう—

昨年未開議決定された2014年度補正予算及び2015年度予算で、「省エネ住宅ポイント制度」が新たに設けられた。同制度を活用すれば、建物の断熱性能の向上も可能となり、より快適な生活を実現できる。そこで、3月10日に受付開始される「省エネ住宅ポイント制度」のうち、エコリフォームに関する事項についてお伝えする。

省エネ住宅ポイント制度の概要
ポイント対象のエコリフォームとは

12月27日以降の工事に伴ったエコ・リフォーム工事の工事請負契約が受付の対象になり、今年11月30日までは受付終了の予定となっている。

前回の「復興支援・住宅エコポイント」では、受付終了前に契約額が予算に達し、受付が締め切られた。今回も同様の事態が予想されるため制度の利用を考えている人は早めの申請を。

表1 省エネ住宅ポイント制度(エコリフォーム)の対象となるエコ・リフォームは別表1を参照。

表①③のうち、1つ以上の工事を伴うことが必要で、それに合わせて行う、④の工事等にもポイントが付与される。

①④で使用する建材等は、エコポイント事務局に登録された製品のみにポイント発行の対象となる。

本年も最大30万ポイントが付与される

発行されるポイントは商品券等への交換、ポイントが発行対象のリフォームの交換に利用できる。

前回の「復興支援・住宅エコポイント」制度で、エコリフォームのうち、「窓の断熱改修」が実行された。今回も「窓の断熱改修」が多くの窓で行われると予想される。そこで、「窓の断熱改修」を行ったときに、ポイントがもらえるのか見てみたい。

断熱改修は窓の改修がポイント

「内窓(既存サッシの内側に樹脂製の窓を設置)」の場合(図1)、図の引違い窓(1.7m×1.2m)1セットに14,000ポイントが発行される。

「ガラスの交換」の場合(図2)、図の引違い窓(1.7m×1.2m)1セットに10,000ポイントが発行される。

省エネ住宅ポイント制度(エコリフォーム)	
対象住宅	所有者等が施工者に工事を発注して実施するリフォーム
契約期間	2014年12月27日以降に行う工事請負契約 ※予算の執行状況に応じて締切(2015年11月30日までに終了)
工事着手	2014年12月27日～2016年3月31日までに工事着手すること
工事完了	2015年2月3日以降に工事完了すること
ポイントの対象となる工事等	※①～③の内、いずれか1つ以上のリフォーム工事【必須】 ①窓の断熱改修 ②外壁、屋根・天井、床の断熱改修(部分断熱可) ③設備エコ改修(エコ住宅設備のうち3種類以上を設置) 【エコ住宅設備】太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽 高効率給湯機、節湯水栓 ④上記①～③のいずれかとあわせて行う以下の工事等 A. バリアフリー改修(手摺の設置、段差解消、廊下幅等の拡張) B. エコ住宅設備(③のエコ住宅設備と同じ)3種類未満の設置 C. リフォーム瑕疵保険への加入 D. 耐震改修
ポイント数	最大30万ポイント(耐震改修を行う場合は最大45万ポイント) (工事内容に応じ3千～12万ポイント)
ポイント申請期間	2015年3月10日～2016年1月15日
交換商品	地域産品、商品券等

※①、②及び③、④-Bのエコ住宅設備は、事務局に登録された製品のみが対象

ツシの単板ガラスを複数枚を交換する場合(図1)、ガラス1枚ごとにポイントが1万ポイント、計1万ポイントが発行される。なお、エコ窓は地域により必要性能に差があり、同じ大きさでも地域で価格が異なる。ここでは本紙の主な配布先である関東地方の高窓の標準的な価格を掲載した。

また、工事は各住戸の状況により違ってくる。窓を改修して、日常の暑さ、寒さを軽減し、結露の心配の少ない快適な住環境を実現しよう。

お問い合わせ先
●省エネ住宅ポイント制度について
省エネ住宅ポイント事務局
電話 0570-053-666
携帯電話からは
電話 03-4334-9381
●窓の標準価格等について
あけぼのお客相談室
電話 0120-296-033

サクソフォン

サクソフォンはジャズから現代のクラシックまで、様々なジャンルの音楽に使われている楽器のひとつで、考案者がはつきりしている楽器です。彼の名はアドルフ・サククス(1814～1894)。ベルギー生まれの楽器製作者で、木管楽器と金管楽器のそれぞれの良さを併せ持った楽器製作を目指し、1840年代にサクソフォンを考案。1846年にパリで特許を取得。サククスさんが発明した楽器なのでサクソフォンというわけ。翌年、フランス軍楽隊に採用された。リード(葦を薄く削って歌口付けて振動させる元)楽器の中では極めて音量が大きく、野外向きだった

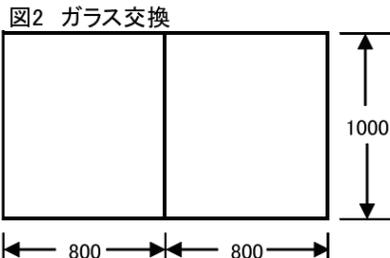
美しく生きるための音楽

58

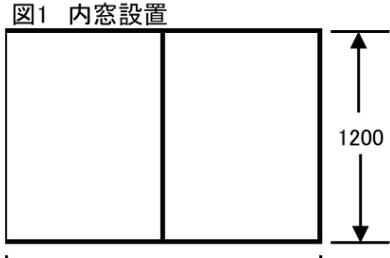
豊かな響きの楽器群、もちろん、室内での演奏にも向いています。19世紀になると作曲家は、高度な技巧を求めた曲を作ります。それに伴って楽器の性能が向上しました。サククスは形状や機構が似た同族楽器による新しい楽器群を考案。そのサクソフォンによって、高音から低音まで音色が揃った楽器群ができたのです。

ベルリオーズによって紹介されると、サクソフォンの豊かな響きを聴いた多くの人が賞賛したのです。今年にはサククス生誕201年。昨年の生誕200年には、国内外で記念のコンサートなどが開催されました。これからもサクソフォンは人々を魅了し続けるでしょう。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



《ガラス交換》
条件: Low-E真空ガラス
1窓(2枚)
標準価格: 66,880円(消費税、工事費別)
省エネ住宅ポイント数: 10,000ポイント

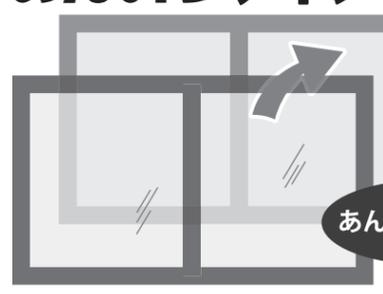


《インナーサッシ(二重サッシ)》
条件: Low-Eペアガラス
6mmアルゴンガス層仕様
1セット
標準価格: 62,300円(消費税、工事費別)
省エネ住宅ポイント数: 14,000ポイント

今がチャンス! 省エネ住宅ポイント 最高30万ポイント

ポイント発行申請期間 ▶ 平成27年3月上旬(予定)～予算終了まで
※遅くとも平成27年11月30日までに締め切られます。
※省エネ住宅ポイントに関する詳しい情報は国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp/jutakukentiku)をご覧ください。

ワンランク上のインナーサッシ あんみつツイン



室内側にもう一つサッシをプラス 優れた防音効果!

外からの騒音をカットして静かなお部屋に。
高断熱!
夏は涼しく、冬は暖かいお部屋で過ごせます。また、いやな結露も防ぎます。

高断熱の真空ガラス サッシ枠はそのままガラスのみ交換 あんみつプレミアム より高断熱!



夏は暑い日差しをカット 冬はお部屋の熱を逃がさない
2枚のガラスの間に0.2mmの真空層と特殊金属膜をコーティングしたLow-Eガラスで高い断熱性能を発揮します。また、ガラスの表面温度が下がりにくいので結露の発生を軽減できる優れたもの!