

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

アムニティ

集合住宅管理新聞



モクレン(木蓮)

モクレン科

紫色の大きな花が咲くので、紫と白のモクレンも呼ばれます。白い花のハクモクレンは先に開花し、少し遅れて紫モクレンが開きます。



〈主な記事〉

- ◆新・マンション事情
 - ◆大規模修繕工事事例
 - ◆高性能建材導入促進事業
 - ◆メンテナンス企業ガイド
 - ◆日住協催し案内
 - ◆論議・総会議案に理事は
- 2面 2面 3面 4面 5面 5面
- ◆マンション建物Q&A
 - ◆みどりのQ&A
 - ◆タエコさんの生活エッセイ
 - ◆オリウオイルを旅する
 - ◆読者投稿・集合郵便箱
 - ◆専有部リフォーム事例
- 2面 3面 4面 5面 6面 7面 8面

(高鼻町ハイム事業スケジュール)

10年12月	オリエンテ	エントランス	エレベーター	エレベーター
11年3月	管理組合	共有部分	共有部分	共有部分
11年4月	第1回	第1回	第1回	第1回
11年6月	第2回	第2回	第2回	第2回
11年7月	臨時総会	臨時総会	臨時総会	臨時総会
11年12月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
12年3月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
13年4月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
13年4月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
13年10月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
13年11月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
14年9月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
14年10月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
14年10月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
14年10月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
14年11月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
15年4月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
16年9月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計
16年10月	建築設計	建築設計	建築設計	建築設計

埼玉県初の組合発意の建替え

耐震診断の結果を受け実施

宮城沖地震の教訓から生まれた新耐震

1978年6月、宮城沖地震が発生。仙台市で震度5、死者27人、負傷者1万962人、住宅全壊1377棟、半壊6123棟、一部破損12万5370棟という甚大な被害があった。教訓として建築基準法が見直され、1981年6月に「新耐震」の施行となった。

阪神・淡路大震災では、マンションが壊れることを知らしめた。この教訓から、1995年に耐震改修促進法が施行された。

耐震診断の実施に管理組合の対応はその後、耐震偽装の姉歯事件があり、耐震に対する意識がさらに高まった。しかし、81年以前の旧

耐震マンションの管理組合の対応が二分している。消極的な代表は耐震診断を実施し、耐震性を劣らせた場合、その改修費用は莫大で、そんな資金はない。したがって、耐震診断は実施しない」とい

うもの。安全安心より資金がないから最初から諦めていたという。旧耐震で診断は実施しない」とい

とを阻止するために、権利交換以前に施工会社の選定を組合に勧め、実行した結果、還元率は70%に留まった。

理事長の人望が建替えのエンジン

管理組合も建替組合に、理事長に必須なのはリーダーシップとコミュニケーション力、調整力であろうか。多様な意見に対して常に目的を明示し続け、それを組合員に語りかけ、組合員の意識を覚醒させる。さらに、情報を徹底的に開示していくことで信頼を得る。

菊池理事長は、そのよう

なことを行いつつ建替え

事業を推し進めた。全員

同意という一里塚は、人

望の結果であろう。

52戸だったマンション

は100戸に倍増する。

建替え後のマンションに

住むのは39戸である。13

戸の区分所有者は建替え

決議に賛成したが、別の

地での生活を選択した。

元率がさらに低下するこ

ろで活躍したのが事

業コンサルタントの協同

組合都市設計連合であ

る。区分所有者との面談

住むのは39戸である。13

戸の区分所有者は建替え

決議に賛成したが、別の

地での生活を選択した。

元率がさらに低下するこ

ろで活躍したのが事

業コンサルタントの協同

組合都市設計連合であ

る。区分所有者との面談

住むのは39戸である。13

硯 滴

マンション管理の相談は難しい★相談会場で初めて

会った人から白紙で相談を受ける。まして電話相談ともなれば、相手の顔付きさえわからない★だから、少なくとも最初の数分は聞き役に徹する。

また質問をする★ときにはすぐ回答をしないで相談担当者もいるが、これでは一般論しかいえない★相談者は自分の思いを一点に集中して話すことが多く、不利なこと

やこちらの知りたい全貌をしゃべらないことが多い★それを丁寧に引き出すのが相談担当者の仕事

のはずだ★なかには、相談者はまとまった話をしないから相談は文書に限るなどと公言している大

家もいる★対話こそ物事に対する認識の発展だから、それを避けることは横着の極みで、正確な相談

はできない★相談担当者はよく聴き、よく尋ねながら、相談者にとって最善の回答(助言)をしよ

うと努力をつづける。

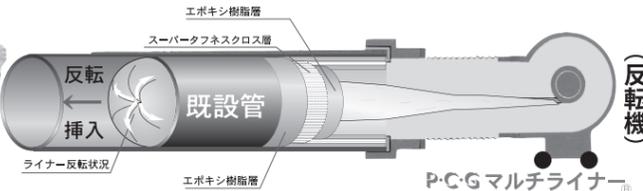
マンション関連の動き

- ・マンション建替法容積率許可要綱を策定/東京都
- ・既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業の公募内容を発表/経済産業省

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。

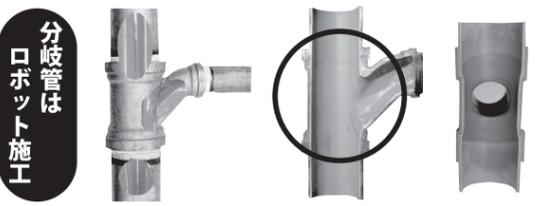
20年保証は高品質の証明です。



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!

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



〈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

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

新 マンション事情

〈88〉

最近、NHKだけでなく民放も含めて空家報道が増えている。近所迷惑な空家を問題にするのは結構なことだが、そこに出てくる住宅評論家も研究者も扱っているのは間違った数字である。住宅土地統計調査の結果を総務省が記者会見する、その数字がしばしば独り歩きする。

記者発表では2008年調査結果では13.1%だが、2013年調査結果では13.5%で、過去最高とするのだから、東京都も空家だらけではないかと想像する。気になつて街を歩けば空家が目にしつゝ、視聴者もテレビ局に通報するから、街中空家が増えたよな気がする。

テレビ企画は今空家特集をする、視聴率が稼げるらしい。そこで手近な東京都の住宅地の空家問題を報道する。空家対策条例を制定した東京都の一部の区の担当者にインタビューをし、空家対策の必要性を言わせるのである。評論家や研究者がそれに便乗して空家対策を論じるのだが、

「空家が増える原因は更地になると固定資産税が6倍に跳ね上がる」とか「空家がこれほど増えているのにマンション建設が多いのは問題が多い」などもっともらしいのである。実は報道関係

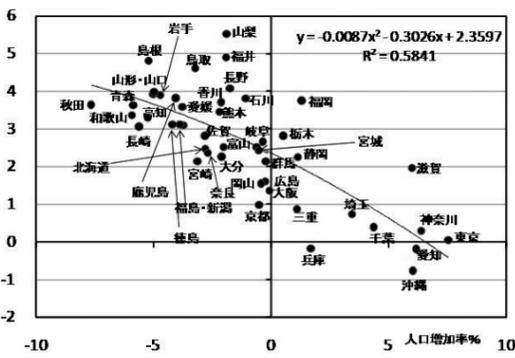
最近の空家報道の過熱と嘘 報道者の責任か自己満足か?

松本 恭治

倒的に集合住宅である。集合住宅は更地にしたくても更地に出来ない事情がある。最後の一人が退去するまでは家を壊さない。高齢のオーナー経営者なら借金してまで建て替えたくないとか、相続問題を複雑にする恐れもある。分譲マンションなら区分所有者の合意が得にくいことなどが理由になる。実は自治体の空家対策条例の多くは集合住宅を対象外としている。NHKなど報道機関の番組構成の常套手段は、前半に問題を指摘したら、後半には解決した事例を加えることになっている。これが実を指す番組は殆ど粗末な場合が多い。スラム化した分譲マンションの姿を見せた後、解決策として賃貸マンションの減築実験事例、戸建て空家や非住宅の一括所有ビルの福祉の居住施設への作り変え事例を報道している。

（つづく）

者も、評論家も、研究者も都道府県別の正しい数字を見て論じていないこととすべくわかる。全国の空家率増加の数字は正しくても、都道府県別にみると、意外な結果が見えてくる。1998年と2013年の空家増加率は東京都0.1%、埼玉県1.0%、千葉県0.0%、神奈川県0.9%、15年間殆ど変わらない。一方山梨県7.2%、愛媛県6.0%、鹿児島県5.6%、山口県5.1%だから、地方が深刻である。地方は戸建て住宅が多いから、固定資産税問題が当たらない訳ではないが、大都市圏、特に東京都では空家家の主流が庄



(1998~2008年都道府県別人口増加率別空家増加率) 都道府県別1998~2008年の人口増加率別空家住宅増加率 住宅土地統計調査結果の再集計より作成 2013年調査結果では東北地方が震災で統計上の波乱要因を抱えている。

工事事例 川越グリーンパーク(埼玉)

大規模団地の屋上防水改修工事 給排水改修工事も同時に実施



屋上防水施工中の様子

川越グリーンパークは、33棟・1450戸からなる埼玉県有数の民間分譲大規模団地で、築後30~32年。2棟・90戸は9階建ての高層棟、残りの31棟・1360戸は5階建て階段室型のPC・壁構造による中層棟で構成されている。この5階建て・31棟の中層棟が今回の工事対象である。

この団地では5年程前に大規模修繕工事を実施しているが、屋上防水については高層棟だけ更新し、中層棟は補修・保護塗装までの工事となっていた。従って、既存の露出アスファルト防水は約18年を経過しており、雨漏れも多く発生していた。

一方、給排水管も劣化が進行し、漏水事故も多発しており、更新工事を検討している中で、防水層を貫通して屋根に出ている伸頂通気管をどうするか課題となっていた。新築当初の通気管は

鋼管で腐食しており、既にベントキャップは塩ビ製に交換されていたが、防水層貫通部の鋼管はそのまま、防水層との取り合いも適切ではなかった。これを漏水の心配無くきちんと納めるには通気管と防水層を同時に改修する必要がある、今回が滅多に無いチャンスであった。

今回の工事は、給排水設備改修工事と屋上防水改修工事を別々の工事として、工事施工会社も別々に選定したが、結果として両工事とも建築工業(株)が発注する事となった。

結果として、費用的にも施工管理的にもメリットはあったが、特に工事施工会社が2社入る場合と比較して、居住者への負担感を大幅に減らす事ができたと思う。

工事は昨年3月に着工、約10ヶ月の工期で、12月に予定通り竣工。屋上防水の全面的更新工事だけでなく、平場だけでも2万4千平方メートル以上の大工事であった。全体を5工区に分け、足場等仮設資材を使い回し、クレーンによる屋根

への資材上げ下ろしもなるべく同時に行えるよう合理的に計画した。現場事務所・資材倉庫や洗場・トイレ等の共通気管貫通部分の既存防水層撤去後にこれを設置すると新規防水層との後で行う排水通気管の取替が別々に施工出来る。屋上防水の改修工事と排水改修工事の進行ペースが異なるが、この「HATOCOT」によりうまく調整する事が可能となり、屋上防水を先に進める事が出来た。その他、これを機に屋上に付く不要なアンテナや金物類を撤去し、なるべく漏水の危険性を減らす事とした。

大きな事故やトラブルも無く良好な工事が順調に終了出来たのは、工事を担当した建築工業(株)現場担当者の技量と努力によるものであるが、この間、毎月工事協議会に参加し熱心に対応していただいた管理組合修繕委員会の皆様の尽力無しでは不可能であった。又、工事期間中の不便や騒音等に耐えてご協力いただいた居住者の皆様にも感謝する次第である。尚、同時に着工した給排水改修工事は、本年8月末までの予定で、現在も順調に進行中である。

(有)柴田建築設計事務所 柴田幸夫



2棟の間に設けた仮設階段



HATOCOTと通気管

川越グリーンパーク屋上防水改修工事(B工事)

〈設計・監理〉

有限会社 柴田建築設計事務所

東京都文京区千駄木3-23-5KMビル TEL03-3827-3112



川越グリーンパーク

〈施工〉

おかげさまで112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 TEL03-3433-0503

http://www.kensocorp.jp/

情報INDEX

- ★**単身購入者の意識調査** 単身でマンションを買った人の平均年齢36.5歳で、半数は一生を過ごす「ついの住み家」のつもりで買っていることが、東京ガス都市生活研究所の調査で分かった。(2/26東京)
- ★**高層マンション火災、火元20階** 千代田区西神田で発生した25階建て区営マンションの火災では「連結送水管」が消火活動を支えた。連結送水管とは高層ビルなどに設置される消火のための設備。消防法施行令で7階建以上の建物や5階建以上でかつ延べ面積が6千平方メートル以上の建物に設置を義務付けられている。この火災の負傷者は火元の男性ら住民3人とどまった。(3/3東京)
- ★**電力全面自由化、マンション市場で前哨戦、新電力が価格攻勢** 電力は来年4月の家庭への小売り解禁を控え、先行するマンション市場ではすでに競走が過熱。電力会社と新規参入企業の競争で電気やガス料金は下がるのか。自由化の現状と課題を探る。(3/9日本経済)
- ★**耐震器具、震度6強で転倒** 東京都は家具の転倒を防止する器具について、市販されている7社7商品を調査した結果、すべての商品が震度6強の揺れに耐えられなかったと発表した。(3/12読売)
- ★**東洋ゴム・免震装置改ざん、全国55棟に使用** 東洋ゴム工業は「免震装置」の製品の中に国の基準値を満たさない製品がマンションや病院など55棟に使われていたと発表。(3/13毎日他各社)
- ★**積立金1.8億着服** 札幌市のマンション管理会社「北海道ベニーエステート」の40歳代の元社員が、管理業務を受託しているマンション19棟の管理組合から積立金など計約1億8000万円着服。修繕工事や備品更新を発注したように装い、実在しない業者の領収書などを作成。金は自ら開設した架空団体名義の口座に入金したり、費用を仮払いしたと偽って会社から受け取ったりしていたとみられる。(3/17読売)

ぶっくがいと

「マンション・団地の法律実務」

編著/横浜弁護士会 発行/榊さようせい

マンション・団地では、幅広い問題場面が想定され、解決にあたっては様々な点に留意しなければならない。本書は約500もの裁判例を紹介し、建築から購入、管理、建替えまで法律実務を取り上げ、徹底的に実務的な視点から執筆。定価3,300円(税別) 申込先フリーコール 0120-953-431



経済産業省平成26年度補正予算 既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業 公募開始

昨年末に閣議決定された後、国会で成立した2014年度補正予算により、経済産業省の「既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」の実施が決定した。そして、事業の詳細がこれほど、同省の執行機関である一般社団法人環境共創イニシアチブ(略称・SII)から発表された。

既築住宅への高性能建材の導入を補助
同省は、高性能建材(ガラス、窓、断熱材)の市場拡大と価格の低減により、既築住宅等の省エネ改修を促し、省エネを推進するため、省エネルギー性能の高い高性能建材を用いた改修を行う場合、補助金を交付し、その活動を支援することを目的としている。

管理組合で一括申請可能
事業の概要は別表にまとめた通り。
同省には、全戸の窓を改修する場合、管理組合が一括して申請する事が可能で、かつ戸当たり150万円を上限に、申請戸数×費用(建材費+工事費)の3分の1が補助される。窓の改修を検討している管理組合は是非活用したいところである。

また、個人でもマンションの管理規約で窓の改修が認められていれば、申請ができる。
ただし、どちらの場合も、SIIに登録されている新品の製品を使用することが条件となっている。

3月31日から一次公募の申請受付開始
公募は一次から四次まで予定されており、一次公募は予算額約30億円(うち集合住宅は約18億円を上限の事業規模で、既に3月31日から受付が始まっており、4月30日で終了する。
申請期間中でも、申請の合計額が予算額に達した時は受付が締め切られるため、事業への申込は早めに、対応を。ただし、SIIへの申請後、同機関が交付決定の通知をする前に、工事の契約及び着工をするとは認められないため、注意したい。

省エネ住宅ポイント
この使い分け
先月号では、国土交通省の「省エネ住宅ポイント」について説明したが、同制度と重複して今月号の「高性能建材導入促進事業」の補助金を受けることはできない。
そこで、「省エネ住宅ポイント」と本事業の使い分けを考えてみたい。
まず、「省エネ住宅ポイント」だが、同制度は必ず行わなければならない窓や外壁等の断熱改修のほか、各住戸内のエコ住宅設備への改修(節水型トイレ、高断熱浴槽等)や、バリアフリー改修にもポイントが発行される様に、専有部分の改修を行う時に適していると考えられる。一方、「高性能建材導入促進事業」は、各戸150万円を上限に、かつた費用の3分の1が補助されるように、補助率が高い。管理組合が行う共用部分の省エネ改修に適用していると考えられる。

別表

平成26年度補正「既築住宅・建築物における高性能建材導入促進事業」の概要					
◎省エネ性能の高い高性能建材で住宅の改修を行った場合、改修費用の一部を補助する					
補助金交付の対象	管理組合で一括	原則全戸の窓を改修すること(管理組合で申請する時は、非住居部分(エントランス、ロビー、ゲストルーム、集会所、管理人室等)も合わせて改修可能)			
	複数棟ある団地で棟別の場合	全戸の窓を改修(SII:一般社団法人環境共創イニシアチブに問合せの必要有)			
	各戸	管理規約で窓の改修が認められていること			
対象期間	申請期間(一次公募)※	平成27年3月31日(火)から平成27年4月30日(木)まで			
	申請期間(二次公募)	平成27年5月上旬～平成27年6月下旬(予定)			
	※申請合計額が予算額に達した場合、申請期間内でも公募が終了することもある				
	工事完了の期限	平成27年12月18日(金)まで			
補助率	経費(高性能建材の購入費用+工事費)の1/3以内				
	補助金上限:1戸につき150万円(管理組合申請の時 申請戸数×上限150万円まで)				
補助内容	改修方法別補助上限価格表 単位:円/㎡				
	製品のグレード	ガラス交換	建具交換※1	カバー工法※2	内窓取付
	A		60,000		38,000
	S		73,000		
補助費用は、①改修方法、製品のグレード毎に算出された見積もり費用と、②上表より算出された改修方法、製品グレード毎上限価格を比較し、①、②のうち、金額の低い方が補助される					
公募予算額	約30億円(集合住宅向けは約18億円を上限)・二次公募以降の事業規模は未定				
対象製品	・SIIの定める要件を満たし、SIIに製品型番が登録されている製品を使うこと ・新品であること				
改修済みの住戸がある場合	既設の建材(ガラス、窓)が、平成26年度事業の登録製品の場合、建築士による証明書等を提出すれば、その部分の改修は除くことができる				

※1 建具交換とは、「建具+ガラス」を一体として交換すること
※2 カバー工法とは、既存窓枠を取り外さずに、その枠の上から新しい窓を取り付ける方法

高経年マンションの課題はいろいろあるが、省エネ性能の低さに伴う住環境の問題(結露等)も課題のひとつである。

同事業を活用することで、建物の省エネ性能を高め、結露の心配の少ない快適な住環境を実現させることも、マンション全体の資産価値の向上につながるべきでしょう。

お問い合わせ先
●事業について
SII 電話 03-5565-4131
●窓の標準価格等について あけぼのお客様相談室 電話 0120-296-033

今がチャンス! 掲載商品は対象商品! 全戸マンション交換実績多数有!

マンションの全窓省エネ改修で補助金制度が適用されます。
一次公募: 期間▷平成27年4月30日まで
※期間内であっても、予算に達した場合は終了となります。

あんみつプレミアムはエコガラス
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もの!!

簡単交換! 1窓約30分程度
サッシ枠はそのままガラスのみ交換

高断熱真空ガラス 防暑 防寒 防露 省エネ

あんみつプレミアム

あんみつプレミアムの構造

高断熱特殊金属膜
Low-E ガラス
0.2mmの真空層

断熱効果は1枚ガラスと比較して **6倍** の優れもの!

製造元 ● 日本板硝子株式会社

ワンランク上のインナーサッシ

あんみつツイン

あんみつツインはここが違う!
サッシ枠はアルミと樹脂の複合体 外側はアルミで丈夫。室内側は樹脂で熱を伝えない。

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。
80db 救急車のサイレン 40db 深夜の部外 からの音

あんみつツインは **高断熱**
断熱効果が高いので、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。

今のサッシの室内側にもう一つサッシをプラス 優れた防音効果で静かなお部屋を実現!

★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 4 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防カ水, 販材売料, and 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手).

Table with 4 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), 加ステンレス, 会管社, エタレバ, 工電事, 手サツ摺シ, (結露), 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/

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎03・5256・1241

モア・アペックス西小岩 大規模修繕工事見学会

J R小岩駅から徒歩8分、都市型立地における小規模マンション(鉄筋コンクリート造・5階建・1棟・19戸・平成元年築)大規模修繕工事(2回目)の見学会です。2月着工、6月完工予定です。

日時 5月9日(土) 13時半~16時
会場 モア・アペックス西小岩
(1F管理組合集会室)
東京都江戸川区西小岩3-35-4
J R小岩駅徒歩8分、京成小岩駅徒歩15分

参加費 NPO日住協会員500円
一般1000円

定員 20名先着順受付
内容 ①工事概要説明
②工事現場見学
③質疑応答

主催 NPO日住協東京都支部
協力 モア・アペックス西小岩管理組合
水白建築設計室
(株)リニューアルウィングス

排水管更生 最新工法比較セミナー

高経年マンションでは、排水管の老朽化等によりしばしば漏水事故が発生します。排水管からの漏水は給水管に比べ、汚水・雑排水であり、住民により深刻な問題をひき起こします。また事故発生時点での応急対策も困難とされています。そのため計画的な維持管理が必要となります。排水管のリニューアルには大きく分けて更新工法と更生工法があります。

今回は更生工法に焦点をあて、代表する4社より最新の工法についてご説明します(リノベライナー工法=いずみテクノス(株)、SL-PRO工法=京浜管鉄工業(株)、FRP耐震ライニング工法=(株)P・C・Gテクニカ、マルライナー工法=(株)マルナカ)。

日時 6月13日(土)
12時半~16時50分
会場 江東区商工情報センター カメラプラザ9階ビジネスホール
東京都江東区亀戸2-19-1
J R亀戸駅徒歩2分

定員 50名先着順受付
参加費 NPO日住協会員500円
一般1500円



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

理事は総会で議案に反対できるか

昨年6月の本欄「論談」で標題の内容を論じた。この問題は、管理組合が実際によく直面することだ。しかし解説書などで明確に説明している例も少ないので、私たちの見解を端的に示したものである。内容に大方の賛同をいただいたが、一つだけマンション問題評論家を名乗る人が、学術誌のコラムで、当方の見解を正対に曲げて伝えた。そこで、この見解にたいする見当違いの非難を加えている記事があった。そこで、再度この問題を取り上げておきたい。理事は総会で選出されるか

「反対できない」のであれば、議決権の過半数をもつ区分所有者を理事にして理事会決定で縛れば、その区分所有者を抑える妙案となるが、そんなことは区分所有法上もできないことは自明である。



「反対できない」のであれば、議決権の過半数をもつ区分所有者を理事にして理事会決定で縛れば、その区分所有者を抑える妙案となるが、そんなことは区分所有法上もできないことは自明である。

「論談」の要約から「決まったら実行する」の部分を取って欠落させている。なぜかといえば、コラム筆者は、最初

第13回通常総会を開催
特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会(略称「NPO日住協」)は、3月29日、中央区立総合スポーツセンターにおいて、第13回通常総会を開催した。



あいさつする川上会長

今年度のマンション学会に、どついたら若い人に



議事進行の様子

「今年度のマンション学会に、どついたら若い人に」とあいさつした。総会では、前野町ハイツの橋爪理事長が議長に選出され、第一号議案、第二号議案の説明が大石理事長により行われ、両議案とも賛成多数により、可決した。



総会後行われた懇親会

〈各種相談会〉
相談場所「日住協本部4階(神田)」
会員管理組合「無料」
一般管理組合「5千円」
※日住協へ電話予約してください。

●設備相談会
4月8日(水) 17時~

●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
4月15日(水) 17時~

●マンション運営上の法律相談、区分所有法・管理規約・細則など
●管理組合運営相談会
4月16日(木) 17時~

●管理組合運営、理事会、総会運営などの相談。規約・細則のチェック
●建物相談会
4月17日(金) 17時~

●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
5月13日(水) 17時~

●管理委託契約、管理会社とのトラブルなど

マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



砂が残るばかりでは入口と出口が必要なライニング工事はこの様な行き止まりの配管で行っている住戸が他にありません。同じように蛇口から砂が出て来る可能性がります。

この様な事例の他、リフォームで錆の心配のない樹脂製水道管に取り替えるが、メーターボックスの量水器から住戸内に入る古い鉄管だけを残している例がります。古い鉄管の先には樹脂製の水道管が床下でつながっているため古い鉄管の先で樹脂製水道管を傷めてしまつたため、というケースも散見されます。

この様な事のないように管理組合で住戸内リフォーム申請の内容を精査することが重要です。後日蛇口から水道から水道水に混ざって出てくる場合がります。この様な行き止まり配管は

「論談」も締めくくるところで、そのことを明言している。

ところが、コラムの筆者は、「論談」の要約から「決まったら実行する」の部分を取って欠落させている。なぜかといえば、コラム筆者は、最初

【Q】 マンションの給水管のライニング工事を専有部を含め行いました。工事後、一部の住戸から蛇口から砂が出てくるとの訴えがりました。ライニング工事の際、給水管の中に砂を吹き込み錆を研磨したため砂が残っているのでしょうか? 同じ現象が更に他の住戸にも発生するおそれはないのでしょうか?

【回答者】 NPO日住協協力技術者 一級建築士 山田 俊二

給水管のライニングは、砂を配管内に吹き込み錆落とすのを流し台までの給水管を床下で行うサンドブラストという工程の後、エポキシ樹脂をライニングします。この砂が配管の中に残る事は通常は有りませんが、住戸内リフォームで給水管を一部取替

給水管ライニング工事後蛇口から砂が出てくる

砂が残るばかりでは入口と出口が必要なライニング工事はこの様な行き止まりの配管で行っている住戸が他にありません。同じように蛇口から砂が出て来る可能性がります。

この様な事例の他、リフォームで錆の心配のない樹脂製水道管に取り替えるが、メーターボックスの量水器から住戸内に入る古い鉄管だけを残している例がります。古い鉄管の先には樹脂製の水道管が床下でつながっているため古い鉄管の先で樹脂製水道管を傷めてしまつたため、というケースも散見されます。

この様な事のないように管理組合で住戸内リフォーム申請の内容を精査することが重要です。後日蛇口から水道から水道水に混ざって出てくる場合がります。この様な行き止まり配管は

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

高齢者向け住みの分類

本紙では過去に、高齢者向けの住みの種類と概要を掲載してきました。しかし、各住まいごとや、入居時の一時金の有無といった項目別に、高齢者向けの住みの一覧表を作成しました。

なお、本一覧表は各高齢者向け住みの大まかな概要を示したもので、実際の月額費用やサービス等はかなりの幅があります。そのため、一覧表はあくまで参考にとどめ、各住まいの利用をお考えの際は、各施設に直接お問い合わせ下さい。

高齢者向け住みの種類	運営主体	入居対象者				入居一時金※	月額費用※	住まいの特徴
		年齢	自立	要支援	要介護			
介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)	公的団体(地方公共団体、社会福祉法人等)	65歳以上	×	×	○	無	6~10万円程度	きめ細やかなサービスを比較的安価で受けられる。
介護老人保健施設			×	×	○	無	9~15万円程度	リハビリを中心に医療ケアと介護ケアを受けられる。
介護療養型医療施設			×	×	○	無	9~15万円程度	医療を中心にサービスを受ける。2020年までに廃止の予定。
軽費老人ホームA型		60歳以上	○	○	×	無(所得制限有)	6~17万円程度	給食サービスのほか、日常生活の支援を受けられる。
軽費老人ホームB型		60歳以上	○	○	×	無	3~4万円程度	自炊できる人が対象で、施設のサービスは、必要最低限になっている。
ケアハウス(軽費老人ホームC型)		65歳以上	×	×	○	必要な施設もある	6~17万円程度	日常生活に必要なサービスから介護まで、低料金で利用できる。
養護老人ホーム		65歳以上	○	×	×	無	0~10万円程度	環境上或いは経済的理由で自宅での生活が困難な人向けの施設。
グループホーム		65歳以上	×	×	×	必要	15~20万円程度	食事、排泄等の日常生活上の世話、及び機能訓練を受けられる。
介護付有料老人ホーム		60歳以上	○	○	○	必要のないところから数千円まで	12~30万円程度	介護から日常生活の介助まで幅広いサービスを提供。
住宅型有料老人ホーム		60歳以上	○	○	○	必要のないところから数千円まで	12~30万円程度	日常生活の援助が中心で、介護が必要になったら、外部の事業者から訪問サービスを受ける。
健康型有料老人ホーム	60歳以上	○	×	×	必要のないところから数千円まで	10~40万円程度	食事の提供などの日常生活に必要なサービスを提供。介護が必要になったら、退去の必要がある。	
サービス付き高齢者向け住宅	60歳以上	○	○	○	敷金を要する場合もある	10~30万円程度	安否確認、日常生活の困りごとの相談が受けられる賃貸住宅。	

※入居一時金や月額費用は、各施設や施設のある地方公共団体により異なるため、参考程度にしてください。

集合郵便箱

春はそこかしこに

三寒四温の諺どおり、日々気温の変化に着るものに神経を使います。一歩外へ出ますと春はそこかしこに訪れています。紅梅は今や咲き誇り水仙の香りも楽しめます。この団地から少し足を伸ばせば、「英連邦の稜墓」「児童遊園地」「六ツ川植物園」と四季の草花を

いつもの事ながら

今日も不思議な世界へ迷いこんでしまいました。時には友人と花の名を調べたり、想い出話をして語り合ったりしています。語り合ったりして、健康を保つていくために、も足を鍛えてケガの無い日々を送っていきたく思います。この団地掃除機の隙間用ノズルを片手に持ちながら、掃除機をかけていたのです。

楽しいのテイタイムに

お茶を飲み終えて、ノズルのことなど忘れていた頃、あら、こんなところにあつたわ! 植木鉢の陰に隠れていました。(江戸川区・田島すみえ 70歳)

オリーブオイルを旅する

△ラベルを読む DOP・IGP とは
テイディングをしてから購入することが、なかなか難しいオリーブオイルの選択に一役買うのがラベルの表記。もとよりエキストラバージン(ある)は前提条件ですが、EU(欧州連合)には、食品に関する3種類の特産品保護制度があります。この認定を受けることは製品が特定の産地において、厳密な規定に基づき正しく製造されたことを保証されることとなります。



DOPマーク(黄地に赤文字) ※DOP (Denominazione di Origine Protetta)



IGPマーク(黄地に青文字) ※IGP (Indicazione Geografica Protetta)

賢いオリーブオイルの見分け方と保存法

か。繰り返しになりますが、そこまおいしさを損なわないコツ。そして、でくだらないまでもエキストラバージンであれば、まずは一定の安心は得られるでしょう。表記について、熱、空気を嫌います。酸化の進行を抑え、使い切るまでおいしさを保つためにも、開栓後はフタをしっかり閉めて、冷暗所での常温保存をぜひ心がけてください。 つづく(M)

「大人と子供の楽しい算数」(解答 28秒)
解説 このエレベーターは1階分上がるのに12÷(4-1)=4秒かかります。1階から8階までは7階分上がるのでかかる時間は、4×(8-1)=28秒となります。

コスモ桜木町グランポール 大規模修繕工事施工会社募集

所在地 〒231-0064神奈川県横浜市 中区野毛町3-131-1
建物概要 8階建 76戸
1988年3月竣工
工事内容 仮設、躯体改修、外壁塗装、鉄部塗装、シーリング、防水、他
工事予定 平成28年1月から4ヵ月

(見積参加要領)
①資本金1億円以上
②過去5年以内に分譲マンション改修工事毎年1億円以上の工事実績
③会社案内、工事実績表 ※各2部、必ず郵送、又は宅配便のこと(郵送、又は宅配便以外は受け取りません)

提出先 〒136-0076東京都江東区南砂2-2-16 東陽町グリーンハイツ301 一級建築士事務所 イーストサン株式会社
提出期限 4月20日(月)午前中必着

※理事長宅、及び管理組合に事前営業は禁止
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

ストックマンション南浦和 耐震補強・第3回計画修繕工事見積参加会社募集

所在地 埼玉県蕨市北町5-12-35
建物概要 RC造 ラーメン構造、7階建・塔屋2階建 exp.join t 3棟、S55年竣工、91戸(住戸数86戸、店舗5区画)、耐震診断済
設計者 (有)共同設計・五月社
工事項目 仮設工事(①共通仮設工事②直接仮設工事)、外壁等の躯体改修・止水、耐震補強(耐震スリット新設、屋外鉄骨階段補強)、防水修繕、外壁等の吹付・塗装、鉄部塗装・研磨清掃、アルミサッシ修繕、鋼製建具修繕、建築金物等改修、給換気設備清掃等、照明器具更新、オプション工事
工期 H27年7月~28年1月予定
提出書類 ①見積指名願②会社概要・経歴書③定款・財務諸表④建設業法による業者登録の写し⑤共同住宅の耐震補強工事、大規模修繕工事の実績表⑥その他PR・パンフレット
提出場所 ストックマンション南浦和管理組合 管理入室 〒335-0001埼玉県蕨市北町5-12-35、TEL048-445-4321
※窓口受付時間(平日・土曜日)9時~12時、13時~17時
提出方法 郵送/直接提出
提出期限 5月15日(金)16時迄
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

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」編集部
TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のパイオニア マルライナー工法
BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管の中へ空気を反転挿入のイメージ図

▲経年排水立ての現状 ▲ライニング後

トップライナー工法
浴室排水トラップ(TB)の一体成型事例 ▲浴室排水トラップ工事 ▲ライニング工事 ▲成層の断面写真

排水管再生工事のパイオニア
株式会社 マルナカ
〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp
URL <http://www.maruliner-honbu.co.jp>

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 マンションの耐震診断、建替え
 - 2 面 新マンション事情、工事事例
 - 3 面 経産省補助事業、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

若い夫婦が自由に描くリフォーム オープンサニタリーの家

第31回住まいのリフォームコンクール作品

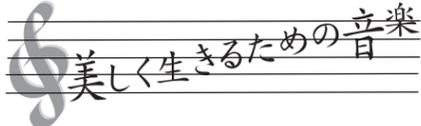
公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第31回住まいのリフォームコンクール」の特別賞などの入賞作品が昨秋選定された。今回から社会的意義の高いものとして新設された「分野別特別賞」には、福岡市・築26年のマンション「オープンサニタリーの家」(設計・施工(株)アポロ計画・リンベエステイト事業部)が選ばれた。(講評より抜粋)

「自由に伸び伸び暮らしたい」。そんな思いを持つ若い夫婦が設計者と一緒に描き出したプランがあり、土間の採用は、下り上げた、まさにリフォーム階への音の問題を気にせずにも可能な自

「まろで浪花節だね」という、義理や人情、お涙頂戴といった比喩として使っています。浪花節は人の生きざまを描いたものが多く、明治の初期にはじまった演藝で、浪曲とも言います。「浪花節だよ人生は」

浪花亭駒吉

「浪曲子守唄」などの歌謡曲もあります。浪曲は平安、江戸時代から続く、祭文、チョンガレ節、説経、浄瑠璃、阿呆陀羅經などを源流としてきたものです。つまり浪曲の節調(旋律)がそれらの影響を受けていると見られるからです。それらは浪速節、名古屋節、関東節といったように地域



「美しく生きるための音楽」

浪曲は三味線の伴奏があるだけの一人芝居。物語を歌う部分(節)は駒吉が創りあげた表現方法によって多面的な旋律で歌います。語り(吟吟)は複数の登場人物を一人で演じ分けます。節と吟吟を織り交ぜながらの口演は、聴くものを引きこみ、物語の世界へ引き込み、楽しませてくれます。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



ベランダにつながる土間のあるリビング・ダイニング。廊下は、将来子供ができたら子供部屋に直せたい。そのときどきのライフスタイルを最大限楽しむとは、ご夫婦が設計者と共有した価値観である。



「マイホームといえば新築一戸建て」。家は一生の買い物」が当たり前ではなくなった現在、無理なく手届く中古住宅を、ライフスタイルやライフステージの変化にあわせて自分たちの求めるスペースにつくり込んでいく、そうしたリフォームならではの住まいのあり方がひとつの定型となりつつある。本作品はその好例といえ、分野別特別賞に相応しいものとして高く評価した。(施工期間55日間、総工事費1009万円)

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

新登場

施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせることで、高い評価を得てきた「モバイル・ハイブリッド工法」が、画期的新工法を採用して更に進化しました。

もちろん、スピーディ、低コスト、高信頼。



スピーディ
工事は一日で終了・引き渡し可能



低コスト
更新工事に比べ経済的
(更新工事の約半分)

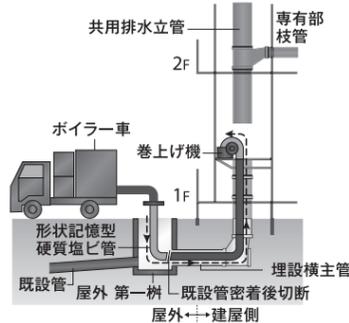


抜群の信頼性
既設管内部に挿入して密着させる形状記憶型塩ビ管は、公共工事等で数多の実績を持つ積水化学工業株式会社が開発・製造した製品です。

SEKISUI

秘密は「形状記憶型硬質塩ビ管」

弊社では、マンション中の雑排水が集中する扇の要、共用部横主管の改修に、従来とはまったく異なる工法「リノベライナー工法」を採用しました。新素材「形状記憶型硬質塩ビ管」が、排水管内部にぴったり密着して耐久性に優れた新しい層を形成します。



リノベライナー工法は、いずみテクノ株式会社と積水化学工業株式会社が共同開発した工法です。

お気軽にご相談ください。

03-5335-7601
(FAX. 03-5335-7611)