

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393号*

2015年(平成27年)

6月5日(金)

www.mansion.co.jp/



ボタン(牡丹)

ボタン科

マンションの花木
中国原産の落葉低木で古く天平時代に渡来した。多量の園芸品種があり、「立てば芍薬座れば牡丹」といわれる美しい花の代表になっている。

管理組合運営の継続性・向上に重要な業務「引継ぎ」は業務基準書を基に行おう

通常総会終了と同時に、新旧役員が引継ぎを行うことを慣例としている管理組合は多いようである。一年に一度の引継ぎを単なる慣例ではなく、実のあるものに行いたいものです。

何を引継いだらよいのか、

昨年のこの欄では、引継ぎチェックリストを作成し、それを基に引継ぎを行うこと、また、リストに改善点や、引継ぎ内容に変更などが生じた際には、即更新することなどを勧めました。

今回はその上で、役員を担当ごとの業務基準書を作成し、それに添って引継ぎを行うことについて述べます。

業務基準書の役割と目的

業務基準書の役割は、①何をやるのか②なぜやるのか③いつやるのか④誰がやるのか⑤関係の部署はどこか、といったことを明確にし、文書化することです。

業務基準書には、次の2つの目的を持たせましょう。

①管理組合の運営品質の向上
②管理組合の内部統制

業務基準書の土台を作る

業務基準書をつくる際の前提として、当該管理組合の在るべき姿、ビジョン、方向性などについて整理しておくことが重要です。それによって、管理組合の運営の仕方が少しずつ変わります。例えば、ペットとの共生を可とする管理組合であれば、それに適したルールとマナーの周知。ペットの種類などを届け出る必要があれば、それを誰が管理をし、ペット飼育者で構成するペットクラブなどの運営ルールや管理組合への報告、それらに対応する理事の業務と、業務はどんな拡張していきます。

一方、ペット飼育不可の管理組合であれば、前述のようなことは一切不要です。担当理事もありません。

エレベーターの有無、ある場合の管理方式(POG等)によっても業務基準書は異なります。

業務基準書に反映できないこととできないこと

業務基準書には、そのような業務を明記し、業務をやらなければいけないのか、言葉ではなく文書化するわけです。それによって、理事が代わっても業務基準書を手引きとして、新旧役員の引継ぎがスムーズに行えます。管理組合の運営は、知識と経験と創造、それらを知識によって掛け算をすることが求められます。だれでもできる作業ではなく、どうしても属人的になりがちです。しかし、事務的な業務は業務基準書があれば、誰でもが取り組むことができます。

業務基準書には「処理要領」を明確に！

モーターが急に動作しなくなった場合、モーターのどこが不具合の原因なのか、それは、部品の交換で済むのか、オーバーホールが必要なのか、まったく新しいモーターと交換すべきなのか。それらをメーカーなどの診断をもとに判断します。設備担当理事がそれを担っているとしたら、それらについてメーカーなどから情報の集約と、それを

を基にした結論の導き方などのロジックや考え方を業務基準書に記載しておくことができればベストです。それを頼りに判断し、さらに、理事会等で確認をし、決めていく。そんなことは「考えなくてもわかる」という声もあるでしょうが、管理組合は、俗にいう素人集団。したがって、誰でもが担当業務をある程度はできるようなしておくことが欠かさないのです。それがあってこそ、引継ぎが可能となります。

支払処理要領は重要！

オーバーホールをするのが決まった場合、見込みを取ります。相見積もりが必要なのかも、業務基準書に沿って行います。オーバーホールの実施、その検収、次に、オーバーホール実施結果報告書といったものと請求書を受け取ります。見積書から請求書までの書類一式を会計担当理事に渡します。会計担当理事はチェックの上、業務基準書に則り、銀行の払戻し請求書や支払依頼書などを整理し、理事長に提出。理事長は理事長印を押して、管理会社へ依頼し、管理会社に支払の依頼をする。理事長は印を押したことを、理事長印から情報集約と、それを

す。問題は発生しないほうがよいのですが、万が一の場合、記録をたどることが、事実がわかるようにしておく処理要領も大切です。

報告も証拠書類を即時にもらう

管理会社からは、理事長、会計担当理事、施設担当理事等に預金通帳の写し、振込先の証拠書類などを即座に報告。ある団地管理組合では、証拠書類をPDF化し、メールで関係理事に即刻報告します(ある団地管理組合では、証拠書類をPDF化し、メールで関係理事に即刻報告します)。

モーターの不具合から支払までを追うことが、引継ぎの要領になります。担当理事の業務基準書だけでなく、理事同士、管理会社などを含めた、横断的な業務基準書も必要であることがわかります。

引継ぎを単なる顔合わせで済ませている管理組合もあるようですが、管理組合運営の継続性を保ち、さらなる向上と発展を願って取り組む、新しい業務基準書を使い、対面によって行う重要な不可欠な業務、それが引継ぎである、ということを認識したいものです。

区分所有者の全員を対象とする集会(総会)は法にも定められたマンション最大の行事だ★単に業務計画と予算を決めるだけでなく、実質的な議論ができることが本来の課題だ★しかし実態は委任状や議決権行使書で結論は会議の前に出てい★どんな立派な意見が出て、反対者が多くても、どうにもならないのが実態だ★今度の日住協総会で、ある管理組合から今年から委任状は会場の実際の出席者の間での賛否の多数の側に加えることと決まったという発言があった★こういうやり方を三十年も前から実行している管理組合もある★代議制度は民主主義の偉大な発明といわれるので★たしかに集まって討議することで、議案への理解も深まり、よりよい提案も出てくる★マンションは代議ではなく全員が出る建前だから、こうした討議の実質化はたいへん望ましい。

マンション関連の動き

- ・マンション改良工事助成申込みの募集開始/東京都
- ・「都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究」報告書を公表/総務省
- ・「特定空き家に対する措置」のガイドラインを公表/国土交通省

硯 滴

区分所有者の全員を対象とする集会(総会)は法にも定められたマンション最大の行事だ★単に業務計画と予算を決めるだけでなく、実質的な議論ができることが本来の課題だ★しかし実態は委任状や議決権行使書で結論は会議の前に出てい★どんな立派な意見が出て、反対者が多くても、どうにもならないのが実態だ★今度の日住協総会で、ある管理組合から今年から委任状は会場の実際の出席者の間での賛否の多数の側に加えることと決まったという発言があった★こういうやり方を三十年も前から実行している管理組合もある★代議制度は民主主義の偉大な発明といわれるので★たしかに集まって討議することで、議案への理解も深まり、よりよい提案も出てくる★マンションは代議ではなく全員が出る建前だから、こうした討議の実質化はたいへん望ましい。

6月はイベント強化月間！

両会場で6月5日(金)にパンチ佐藤トークショー開催



P.C.G.イメージキャラクター
元气配達人
パンチ佐藤

東京会場
6/3(水) 4(木) 5(金)
R&R 建築再生展
マンション大規模修繕まで網羅
※東京ビッグサイト東ホール

東京会場
6/5(金) 6(土) 7(日)
朝日住まいづくりフェア
マンション快適管理フェア
※東京ビッグサイト西ホール

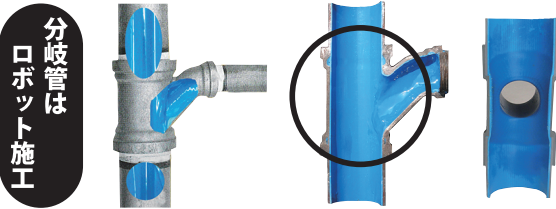


2014年のトークショーも大好評でした。

配管を強靱にする排水管更生技術

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/名古屋市中天白区原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

<90>

図は東京都の単身者についての現状と予測結果である。単身者と言えは地方から上京した未婚の若者を指す場合が多いが、2040年の姿は大きく変わる。若者は激減し60〜64歳をピークにした中高年が主流を占める。さらに85歳以上の超高齢者は3倍以上に増える。一見、2010年時の若い単身者が加齢した結果に見えるが、2010年と2035年のピークは35歳の差が生じている。

高齢化のスピードは速い。2040年時点の60〜64歳のピークは2050年には70〜74歳に移動する勢いだ。これは加齢による年齢移動と解釈するより、居住者の入れ替えによって分布が変わると解釈するのが自然である。従って高齢単身者の増加は、高齢単身を生み出す全人口の高齢化と配偶者死亡等を反映している。

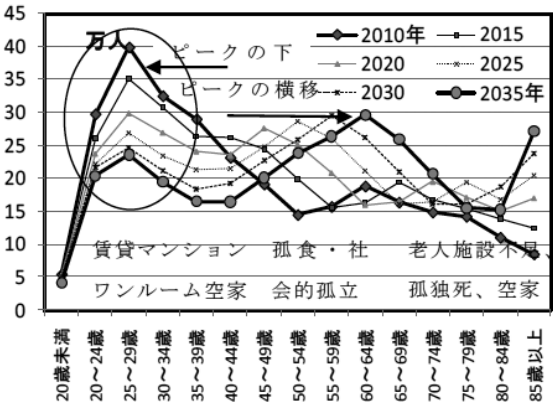
若年の単身者は就職・進学で上京し、未婚が多いが、多くは結婚・同棲・出産で家族世帯に変わる。中高年の単身者には、晩婚未婚の世帯も残るが、配偶者との離婚、死別、兄弟等の世帯分離で生じやすい。従って若年単身者がワンルームなどの賃貸住宅に集中居住するに比べて中高年の単身者の住宅は家族向けが多

くしかも分散する。若年単身者が減れば、ワンルームマンションの空き家が増えるが、配偶者との死亡、離別、同居親との死別は分譲マンションや戸建ての大規模住宅でも生じる。借家に限定しない。事実単身者の戸当た

単身世帯の人口予測
増えるゴミ屋敷の懸念

松本 恭治

筆者は分譲住宅居住者へのアンケート調査で、過去に何度もゴミ屋敷を訪問した。足の踏み場がないほどの室内で、座る場所を確保するため荷物をどかしたら、腐った畳が出てくる場合があった。フローリングの表面がべっとりしている家もあった。風呂場がゴミ置き場になっている家では、何年も入浴していない。畳の目に白い粉が詰まっている家では、同行した保健婦から、おもらししてウンチが乾いたものと説明されて、靴下を脱いで帰った記憶がある。筆者は分譲住宅居住者へのアンケート調査で、過去に何度もゴミ屋敷を訪問した。足の踏み場がないほどの室内で、座る場所を確保するため荷物をどかしたら、腐った畳が出てくる場合があった。フローリングの表面がべっとりしている家もあった。風呂場がゴミ置き場になっている家では、何年も入浴していない。畳の目に白い粉が詰まっている家では、同行した保健婦から、おもらししてウンチが乾いたものと説明されて、靴下を脱いで帰った記憶がある。



東京都の単身世帯数年齢別予測
社会保障・人口問題研究所の予測結果の再集計より作成

大規模修繕工事の工事事例記事バックナンバー 一覧(アメニティ)

(掲載年次順) NO.2

工 種					主な内容	工事実施年	(所在地) マンション名	設計・監理	築後年数	棟数 階層 戸数	施 工	掲載号
外壁等	屋上防水	給水管	排水管	設備改善他								
				○	付加価値を高めマンションを長持ちさせる設備改修。狭いトイレ内の露出污水立て管を無くし、更に好きな便器を選択。	H25	(東京都江戸川区) Sハイツ	宮城設計一級建築士事務所、(有)マンションライフパートナーズ	29	1棟 14F 140戸	建装工業(株)	374号 H25.11
○				○	隅田川沿いに建つ全面タイル貼りマンションの大規模修繕。サブエントランスを安全で便利な出入口に。駐輪ラックも使い易く。	H25	(東京都墨田区) Fマンション	マンション・ユニオン保全設計協同組合(柴田建築設計事務所)	16	1棟 14F 43戸	(株)大和	373号 H25.10
○				○	工事実施まで足かけ8年、設備改善にも注力した大規模修繕工事。全戸玄関扉、窓サッシ、浴室排水管更新。	H25	(東京都清瀬市) K団地	(株)汎建築研究所	46	8棟 5F 250戸	フジミビルサービス(株) (現株)エフビーエス	372号 H25.9
				○	埋設污水管改修。既埋設本管の深さなどから更新は困難なため、オメガライナー工法で更生工事を実施。集合住宅採用第1号。	H24	(千葉県千葉市) H団地	秋設計	44	40棟 5F 1530戸	京浜管鉄工業(株) 積水化学工業(株)	371号 H25.8
○					若手の執行部がリードした初めでの大規模修繕工事。計画を2年前倒し。東日本大震災による損傷部修復。	H24	(東京都町田市) Gマンション	宮城設計一級建築士事務所	10	5棟 18F 412戸	日本ハウズイング(株)	370号 H25.7
○					タワーマンションの大規模修繕工事。分割養生ゴンドラ工法。風圧の影響を受けるバルコニー腰パネルはステンレス製に全て交換。	H24	(神奈川県相模原市) Gマンション	(有)鈴木哲夫設計事務所	10	1棟 26F 116戸	建設塗装・フォルス共同企業体	369号 H25.6
				○	県水道直結給水方式に変更。給水・給湯設備は給水栓を除き全て更新。浴室・洗面・洗濯機排水系統工事。	H24	(神奈川県厚木市) T団地	(株)建物保全センター	35	10棟 5F 250戸	(株)太平エンジニアリング	368号 H25.5
○				○	エレベーター防火扉の改修含めた3回目の大規模修繕。各戸の台所レンジフード・浴室・洗面・トイレの排気ダクト内清掃も実施。	H24	(東京都板橋区) Sマンション	(有)柴田建築設計事務所	33	1棟 16F 155戸	SMCリフォーム(株)	367号 H25.4
○				○	3回目の大規模修繕工事。理事会の中に一級建築士が2人、居住者側から安全面、品質監理を行う。サッシ等オプション工事。	H24	(千葉県八千代市) T団地	—————	40	27棟 5F 680戸	日本総合住生活(株)	365号 H25.2
				○	洗面・浴室系統雑排水管の縦管と専有部の枝管の更新工事。新規排水管は排水騒音を最小限に抑える遮音材適用の「スリーレス」。	H24	(千葉県千葉市) A団地	(株)協和建築設計事務所	40	17棟 5F 490戸	京浜管鉄工業(株)	364号 H25.1
				○	中層棟給排水設備改修工事。給排水管の専有部分(一部)も更新。初めて専有部分に立入る工事。浴室リフォーム＝オプション工事。	H24	(埼玉県川越市) K団地	(有)トム設備設計(有)マンションライフパートナーズ	30	47棟 2・5F 548戸	京浜管鉄工業(株)	363号 H24.12
○				○	建物の耐久性を目指した大規模修繕工事。大規模修繕工事に加え、雑排水管更新工事、全戸サッシ・ドア更新工事実施。	H24	(神奈川県川崎市) T団地	(株)翔設計	42	20棟 5F 412戸	(株)カシワバラ・コーポレーション	362号 H24.11
	○				団地型陸屋根の屋上防水全面改修工事。旧耐震基準の構造のため、断熱材の選定に当たっては出来るだけ積載荷重を少なくした。	H24	(千葉県千葉市) H団地	秋設計	44	40棟 5F 1530戸	南海工業(株)	360号 H24.9
○				○	住宅金融支援機構の融資制度を利用しての大規模修繕工事。設備改善にも注力。サッシ・玄関ドア更新、階段脇に段差解消機設置等。	H23	(東京都世田谷区) Wマンション	(株)三衛建築設計	38	1棟 10F 55戸	北野建設(株)	359号 H24.8

・本紙ホームページにバックナンバー記事を掲載しています。
http://www.mansion.co.jp/maintain/example/index.html
・コピーご希望の方はFAXサービスします。FAX03-3667-1808 アメニティ編集室

※屋上防水＝屋上防水を単独施工した工事

情報INDEX

- ★免震装置26社に不正見つからず 国交省は東洋ゴム工業問題で各社に聞き取り。(4/27日本経済)
- ★ガス管老朽化8万本 全国のビルやマンション、アパート等の私有地で、ガス漏れの恐れがある古いガス管が約8万本。経産省の調査でわかる。交換を呼びかけているが費用負担が壁となっている。(5/6読売)
- ★ベランダ掃除 近隣に迷惑がからないう、ほこりが舞い上がりにくい湿度が高い小雨の日が最適、浮いた汚れは水で流さず古タオルでぬぐい取るなど。(5/7読売)
- ★高齢者住宅に空き家活用 政府は、空き家やマンションの空き部屋などをサービス付き高齢者向け住宅として活用することを促す。スタッフが常駐する拠点の設置基準を緩和し転用しやすくした。(5/11読売)
- ★マンション管理会社が委託先変更を「妨害」 都内の高級マンションで管理会社の和太ライフネクストの派遣管理人が委託先の変更を決める臨時総会前、変更に反対する匿名のビラ配布や戸別訪問。管理会社は「一部の住民の要請を受けて行った部分もあるが配慮が足りなかった」としている。(5/12産経)
- ★多摩の集合住宅で窃盗20件 窓ガラスが割れ、現金など盗まれる被害が昨年12月から相次ぐ。夜間に明かりがついていないアパートやマンションの部屋が狙われた。(5/12朝日)
- ★生活音分析、高齢者見守る 富士通は生活音を聞き取って高齢者の安否を見守るシステムを開発。12月に発売。(5/12朝日)
- ★マンション管理組合、地域防災の核に 総務省は自主的な活動を行うマンション管理組合を町内会や自治会などと同じ地域活動の担い手として位置づけ、自治体が支援するよう都道府県に通知する。自力での避難が難しい避難行動要支援者の名簿を提供するなど、防災面での役割を明確化する。(5/12読売)
- ★高齢化進む団地の研究を延長 柏市と東大、URが豊四季台地域の協力協定を3年延長。(5/14朝日)
- ★除草はヤギにお任せ UR都市機構は都内3カ所の団地の空き地でヤギを放牧。近隣住民の癒やしの効果も大きい。(5/14読売)



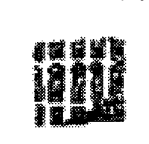
管理組合の広報誌一部をアメニティ編集室までお送りください。

マンション屋上の携帯基地局の賃料で追徴課税
マンション屋上の携帯基地局の賃料の無申告について、収益事業として課税対象となるかどうかの判断事例を国税庁がHPに掲載して注意喚起している。この無申告で、さいたま市内のマンションでは大宮税務署が基地局収入5年間で約2千万円の申告漏れを指摘。大阪府の管理組合では、5年間で約5千万円の追徴課税を受け、不服審判所に処分取り消しを求めたが棄却された、などの事例もある。

管理組合は税法上原則非課税だが、基地局収入や駐車場の外部賃し等は収益事業となる場合もあるとして注意を呼びかけている。(NPO福岡マンション管理組合連合会)

「福管連だより」230号より
マンション屋上の携帯基地局の賃料の無申告について、収益事業として課税対象となるかどうかの判断事例を国税庁がHPに掲載して注意喚起している。この無申告で、さいたま市内のマンションでは大宮税務署が基地局収入5年間で約2千万円の申告漏れを指摘。大阪府の管理組合では、5年間で約5千万円の追徴課税を受け、不服審判所に処分取り消しを求めたが棄却された、などの事例もある。

管理組合ニュース



「福管連だより」230号より
マンション屋上の携帯基地局の賃料の無申告について、収益事業として課税対象となるかどうかの判断事例を国税庁がHPに掲載して注意喚起している。この無申告で、さいたま市内のマンションでは大宮税務署が基地局収入5年間で約2千万円の申告漏れを指摘。大阪府の管理組合では、5年間で約5千万円の追徴課税を受け、不服審判所に処分取り消しを求めたが棄却された、などの事例もある。

6月は「環境月間」

各種イベントに参加しましょう

6月5日は「世界環境デー」
毎年6月は「環境月間」、6月5日は「環境の日」とされています。
これは1972年6月5日にスウェーデンのストックホルムで開かれた国際会議「国連人間環境会議」を記念して定められました。国連では6月5日を「世界環境デー」、日本では「環境基本法」で、「環境の日」と定めています。

また、1991年から6月の一か月間を「環境月間」とし、環境省が他の省庁や地方公共団体等に参加、協力を呼びかけ、「環境月間」期間中、環境保全に関する普及・啓発のための様々な行事が全国で行われます。

エコライフ・フェア2015は6月6、7日開催
エコライフ・フェアは、環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

各地域の主なイベント
東京都では、環境負荷の少ない公共交通機関の利用促進を図るため、6月5日の週末(土・日)に都営交通を利用した場合、東京都交通局ポイントサービス「TOKOPO」会員に、エコボナスと

環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

エコライフ・フェア2015は6月6、7日開催
エコライフ・フェアは、環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

環境月間中に行われる主な行事のひとつとして、1990年から実施されており、今年は、6月6日から7日にかけて、東京

ぶっくがいと

「運営からトラブル解決まで
マンション管理組合お役立ちハンドブック」

川上湛永著 有楽出版社発行 実業之日本社発売

築30年以上のマンションが増え、住民も高齢化、そうした状況にもらみ、最新の情報、環境変化を入れながら、管理組合運営の基礎知識から、建て替え修繕費の積み立て、近隣トラブルまで、ケーススタディを挙げてやさしく解説。定価1400円(税別)



6月は環境月間です



2015年環境月間ポスター(出典:環境省)

説明が行われます。
その他、お住まいの地域のイベント等の情報、環境省ホームページの「環境月間データページ」を参照下さい。

マンシヨンの環境保全
マンシヨンの環境保全対策を考えると、建物の長寿命化も環境保全対策のひとつでしょう。

戦後日本の住宅政策
戦後日本の住宅政策は、「量」確保のため、住宅を作っては壊してき「省エネ住宅ポイント」

住宅を作っては壊してき「省エネ住宅ポイント」
住宅を作っては壊してき「省エネ住宅ポイント」

住宅を作っては壊してき「省エネ住宅ポイント」
住宅を作っては壊してき「省エネ住宅ポイント」

住宅を作っては壊してき「省エネ住宅ポイント」
住宅を作っては壊してき「省エネ住宅ポイント」

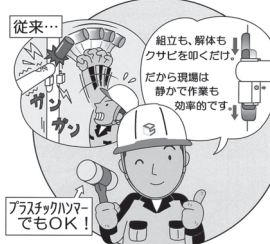
私たちは足場工事のプロです。そんな足場屋が選んだ「新時代足場」

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



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
http://www.stack-net.com

- ・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ぺック足場！



静音だから、リニューアル工事に最適！

〒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



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



★ 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 ー 防 水 工 事	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場77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。
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)	(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) ミヨヤ 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 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歴をもち、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・アロンウオール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。
管 給 設 排 備 水	(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。
	(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 TEL0120-014-834 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斯界席卷中！

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 0 3 - 3 6 6 6 - 1 9 7 3

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)	(株) 神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 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適な工法を考へご提供致します。
	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！ 給水管電気防食のバイオニア『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！
	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。
加 ス エ テ ン レ ス メ ー カ ー	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	マンション設備のバ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「N T 工法シリーズ」「Re-FLOW 工法」の開発元です。
会 管 社 理	(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。
	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。
工 電 事 気	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。
	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。
手 サ ッ 摺 シ	(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。
	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。
	(株) 千 六 屋 窓 メンテナンス 事業 部	相模原市南区相模台 1-2-4 TEL042-705-2006 FAX042-705-2005 http://www.senrokuya.com/	窓のメンテナンス(サッシ・硝子・網戸)修繕・改修工事に特化した専門工事業者。戸車、気密ゴム、部品、網戸製造施工。全メーカーに対応。
(修 窓 繕)	ユアサクオビス(株)	千代田区神田錦町 1-8 O P ビル 2F TEL03-6369-1453 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

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/

☆今月から下記の会社が掲載になりました。

「株式会社千六屋・窓メンテナンス事業部」

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ ☎ 03・5256・1241

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)、S L - P R O工法=京浜管鉄工業(株)、F R P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」駅北口徒歩2分
定員 50名先着順受付
参加費 N P O日住協会員500円
一般1500円

千葉市新任役員研修会

日時 6月14日(日)13時～16時半
会場 千葉市中央
コミュニティセンター
参加費 会員組合無料
主催 日住協千葉県支部、千葉市マンション管理組合協議会、千葉県マンション管理士会
後援 千葉市
*申込みは日住協事務所まで電話にて

新任役員研修会

今年は「管理規約と管理組合運営」と「営繕理事の実務」の2テーマで、いずれも基本から管理組合の運営を考えられるように、規約、建物、関係法規についての基礎知識を身に付けていただき、考え方のポイント、留意点を紹介する内容です。

日時 7月11日(土)13時～16時50分
(受付開始12時30分)
会場 N P O日住協 4階会議室
定員 25名(先着順受付)
参加費 N P O日住協会員1000円
一般2000円

- (内容)
- ①管理規約と管理組合運営
N P O日住協理事長・マンション管理士 大石和夫
 - ②営繕理事の実務
N P O日住協副理事長 西山博之
 - ③参加者情報交換
- * N P O日住協H Pからも申込みができます。



NPO日住協

N P O日本住宅管理組合協議会
(略称/N P O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
F A X 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

「外部専門家の活用」は空論ではないか

～国交省「検討会」の報告書が出されたが～

一年半にわたる異例の休会をつづけていた「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」が、この二月と三月に会議を開き報告書案を確認、これにもとづいて標準管理規約の改正案とパブリックコメントが出される。論点は十四項目に及ぶが、ここでは、当初からの主題である専門家の活用という点にしばってみたい。

今回の検討会と報告書の最大の問題は、この数十年にわたって区分所有者が確立してきた理事会・理事長方式に変更を加えようとするところである。管理組合が理事会をつくるマンションの運営・管理

の性格役割は、マンション管理の性格役割は、マンション管



をこなすこの理事長・理事会方式は、区分所有者の意思を反映した民主的運営として定着してきた。その実態やそれに基づいてどう改善するかという検討はほとんどされていない。検討会は、これまでマンションの管理運営にはほとんどかわってこなかったメンバーで占められ、「資産価値の維持向上や最大化」という営利企業の運営を想起させるような理念をかかげて、検討内容をリードしてきたのである。

今回提起されているのは標準管理規約の改正である。しかし、そもそも標準管理規約という性格のものである。その基本的位置づけの

「外部専門家の活用をせよ」などと指導するようなものではなく、管理組合が自主的に判断するという性格のものである。その基本的位置づけの

「外部専門家の活用をせよ」などと指導するようなものではなく、管理組合が自主的に判断するという性格のものである。その基本的位置づけの

工事見学会を開催
N P O日住協東京都支部は5月9日、モア・アペックス西小岩大規模修繕工事見学会を開催した。同工事はN P O日住協の大規模修繕支援制度を活用し行われており、



当日は多数の管理組合関係者等が参加した。

第12回首都圏マンション管理大学開講のご案内
マンション管理組合の役員、同支援団体役員、自治体のマンション担当職員、マンション管理士等のスキルアップ研修
主催/特定非営利活動

法人 日本住宅管理組合協議会(N P O日住協)
受講料/1万5000円(テキスト代込、消費税込) 全4回(12講座)
日時:8月2日(日)、8月9日(日)、8月23日(日)、8月30日(日)の4日間、10時～16時半。
☆お問合せは、日住協 11-1 建築ビル1F(建まで)(TEL 03-5256-1241)

N P O日本住宅管理組合協議会会員管理組合の議案書を日住協へお送りください。会員の運営活動を分析して皆様にフィードバックすることにより情報交換の一助にお役立ていただいています。

△各種相談会▽

相談場所:日住協本部4階(神田)
●管理組合組合費無料
●設備相談会
6月10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。
●法律相談会
6月17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。

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



Q 私共のマンションは築12年目ですが、外壁仕上がタイル張りのため、汚れも目立たなく、ひび割れ等もあり見られず、タイルの剥がれも見られません。大規模修繕工事は通常12年毎に行うのが一般的と耳にしますが、タイル張りマンションも同じなのでしょうか?

【回答者】
N P O日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

A 大規模修繕工事は外壁の劣化だけでなくバルコニーや開放廊下の床防水、屋根防水、鉄部の塗装、各種金物、シーリングなどの劣化を総合的に見て修繕時期を決める必要があります。タイルの状態が良くてもシーリングや床防水が劣化している

タイル張りのマンションの大規模修繕周期は何年?

と雨漏りの危険性があります。また、タイルは外見上健全でも打検すると接着不良で浮きが見られることが多く、放置すると落下の危険性があります。平成17年度は平成28年です。平成17年に外壁修繕を行ったマンションは10年を経た平成27年以降の最初の特殊建築物定期調査は平成28年となります。よって前回の外壁修繕から11年目に全面打検が必要になります。

外壁タイルの全面打検には高額なゴンドラや足場が必要になるため、特殊建築物定期調査の際に大規模修繕を実施した方が費用的に得策という判断も考えられ、この場合には11年目に大規模修繕を行う事になります。

成20年からタイル張り外

壁は、新築又は外壁改修から10年を経て最初に行う特殊建築物定期調査の際には全面打検義務が付けられています。

3年毎の特殊建築物定期調査の実施年度は地方自治体により決められており、例えば東京都の場合

は次回定期調査実施年度は平成28年です。平成17年に外壁修繕を行ったマンションは10年を経た平成27年以降の最初の特殊建築物定期調査は平成28年となります。よって前回の外壁修繕から11年目に全面打検が必要になります。

外壁タイルの全面打検には高額なゴンドラや足場が必要になるため、特殊建築物定期調査の際に大規模修繕を実施した方が費用的に得策という判断も考えられ、この場合には11年目に大規模修繕を行う事になります。

成20年からタイル張り外

誰にでもわかる 緑のQ&A

<5>

A 元気に元々に見えていたケヤキやサクラが突然倒れて、危機一髪、大事故をまぬがれた、というニュースを見ることがあります。なぜ、元気に元々に見えていた樹木が突然、倒れるのでしょうか？実は、これらの樹木の根元にはキノコが発生している場合が多くあります。なぜ、キノコが



ベッコウタケにより倒れたケヤキ

Q 樹木にキノコがついているのですが？

発生した樹木が倒れてしまつたのでしょうか？
■キノコはなぜ発生するの？
「キノコ」は一般的に菌類が繁殖するための組織（胞子を生産して飛散させる生殖器官）のこと。菌（木材腐朽菌）が既に在り、植物でいえば花に寄生して腐らせていることを意味します。樹木にキノコがついているという

■代表的なキノコ
「コフキタケ」＝サクラを始めとする多くの広葉樹に発生し、腐朽が進行すると幹が空洞化して、幹折れが発生しやすくなります。
「ベッコウタケ」＝ケヤキやサクラ類等の広葉樹に発生し、腐朽が進行すると根株がスポンジ状になり、樹木が倒れたり、樹勢が衰えて枯死に至る

Mrs.タエコの マンション物語

タエコ's ライフ

梅雨の季節になりましたが、真夏のようない日差しが続いています。今年は、空梅雨なのでしょうか。長雨は苦手ですが、梅雨に濡れた農作物が太陽の光を受けて輝いているのは、美しく好きなのです。



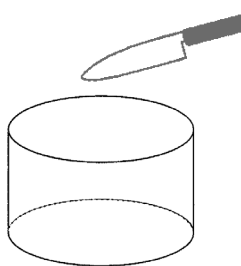
休暇が取れたので 気ままな一人旅へ 沖縄は最高でした

主人の三回忌を区切りに、時間には追われる日常や周りに気を使う日常から三日間だけだけと逃避してみようかと思つたのです。
行き先は、憧れの地沖縄にしました。息子達は、修学旅行で訪れていて、いつか一緒に訪ねる五月中旬は、梅雨入り格安の航空券とホテルをインターネットで手配し何処を観光するか？何をやるか？そんなわけで、当日は準備

も体力も充分でした。現地でゆっくり過ごす為の早起きは苦ではなかつた。マンションの外階段を一步一步降りながら全てののしがらみを忘れました。
久しぶりの空の旅は最高でした。窓際の席を取る為に早めにチェックインする作戦は成功しました。太陽の光に輝く雲海は素晴らしいものでした。座った途端に眠ってしまったのはもったいないです。機内のキャビンアテンダントの動きとか、他のお客様の様子を見ているだけでも、想像力が膨らんで楽しいのです。
沖縄の天気は最高でした。観光地へも行きましたが、住宅地の中の道を歩いたり、ゆつくりと匂いや音を楽しみました。体の中に熱いパワーをいただいて旅は終わりました。

【問題】

（ケーキを8人で分ける）
下図のような円柱形のケーキがあります。ナイフを3回使うだけで8人で等しく分けるにはどのように切れば良いですか。



（「ナイフを1回使う」とは「ひとつの平面で切る」とを意味します。）

（出題者・松）

※答えは7面

大人と子供の 楽しい算数

《3》



「東急ハンズには緑エプロンの神々がいる」
KADOKAWA／メディアファクトリー発行
定価1000円（税別）
壁を傷つけずにカーテンを下げる、椅子を自分で貼り替えてみようか...そんなとき「ハンズ

に行けばなんとかなるでしょ」と思っている人も少なくないのでは。
かゆいところまで手が届きすぎる品揃えの東急ハンズ。なんでも知っている不思議な店員達。ヒマつぶしに最高な「都市型ホームセンター」東急ハンズを大解剖。カリスマ店員、舞台裏の大研修、秘められた歴史等公式な表では商品が発送をもってかえさせていた

募集期間は7月31日まで。9月に入賞作品を発表し、12月10日にグランプリの発表を行う。
応募、問い合わせ先は、ホームページ「マンションのW a」内の特設サイト。
募集期間は7月31日まで。9月に入賞作品を発表し、12月10日にグランプリの発表を行う。
応募、問い合わせ先は、ホームページ「マンションのW a」内の特設サイト。

「マンションのW a」コンテスト開催！
グランプリ賞金50万円
マンション管理業協会
は5月1日から、「マンションのW a」を開催している。
募集期間は7月31日まで。9月に入賞作品を発表し、12月10日にグランプリの発表を行う。
応募、問い合わせ先は、ホームページ「マンションのW a」内の特設サイト。

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」編集室
TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808

コープ中延耐震改修工事 見積参加希望会社募集

所在地 東京都品川区戸越6-23-24
構造概要 SRC造、8階建、塔屋1階、EXP.J 2棟、店舗併用共同住宅（分譲50戸、店舗・事務所：2区画）、S55竣工
工事項目 ①構造補強工事②構造補強工事に伴う付帯工事
※東京都特定沿道建築物耐震改修工事助成取得予定
工期 H28年1月～29年2月（予定）
設計者 建築再生総合設計協同組合
提出書類 ①見積指名願（書式は自由）②会社概要・経歴書（設立年度・資本金・売上高・社員数等の明記されたもの）③建設事項審査結果通知書（Y評定が記載されたもの）④耐震補強工事の実績表（建物概要（用途・規模・構造など）、補強工法、工事金額等を明記）⑤その他PR・パンフレット
提出先 （管理会社宛）〒142-0041 東京都港区芝3-24-21三和ビル3階 日本ハウズینگ株式会社 東京南支店管理部 伊東成人 宛
提出方法 郵送のみ
提出期限 6月23日（火）16時迄
詳細 <http://www.mansion.co.jp>

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
電話 03-5819-2266
f a x 03-5819-2267

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

排水管更生技術
マルライナー工法
BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアードリフト
形成速度
約1m(分)

先端を
カットします

完 成

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲排水立管の現状

▲ライニング後

トラップライナー
工法

浴室排水トラップ(TSB)
の一体成型事例

▲浴室排水トラップ工法

▲ライニング後

▲成型後の断面写真

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>

2015年(平成27年)
6月5日(金)

☆第393号☆

快適な暮らしを求めて

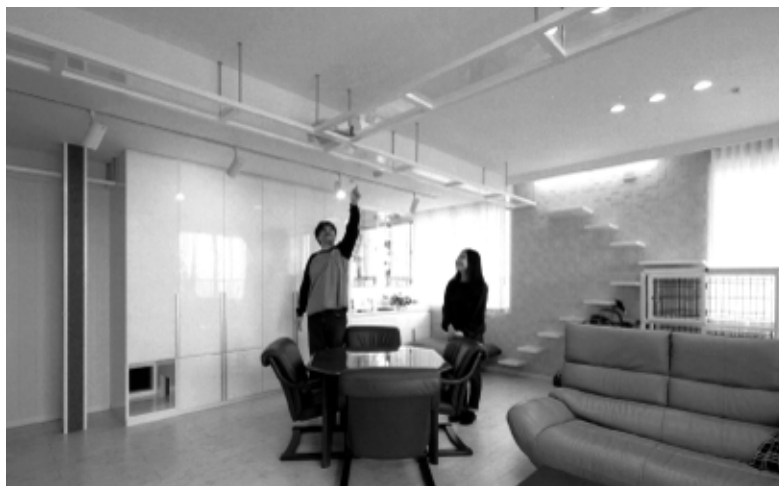
☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。
☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

アメニティ

今月の紙面	
1面	管理組合理事会の引継ぎ
2面	新マンション事情、事例一覧表
3面	情報INDEX、ぶっくがいど他
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	緑のQ&A、タエコ物語
7面	オリーブオイル、集合郵便箱他

リビングダイニング

安心・安全・スタイリッシュなLD 猫のお留守番も安心



リビングダイニング。天井には透明アクリル板のキャットウォークを設置。



リフォーム前のリビング天井

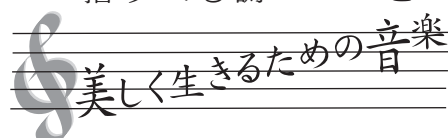
■リフォームの動機・要望
既存リビングダイニングがL型だったので、入口付近の場所は通路としてしか使えていなかった。地震が心配で家具が倒れないようにしたい。

■設計・施工の工夫
せっかくリフォームするのならいつもお留守番の猫が遊べるようにしてあげたい。猫の毛が目立つのを、白い床にしたい。猫のラインを通す事に気が違った。要所でエコカラットやグラデーションのバーチカルブラインドを用いてインテリ

■施主の感想・満足度
トはデザインだけでなく消臭効果も狙って提案した。い、という最初の

指揮者を楽しむ

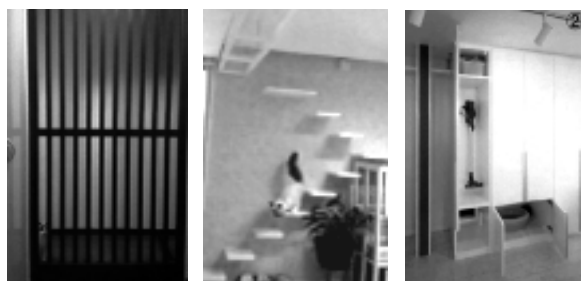
指揮者の二通りのタイプ
ベートーヴェンの交響曲第5番の指揮をする。ある指揮者は5番を自分の好みを重視した演奏をオーケストラに求め、比較的奇抜な演奏になる場合がある。一方、ベートーヴェンの時代背景やベートーヴェンの手紙を読み、生活を知ること、その生きざまと音楽的性質などを調べ、それに添って楽譜を読み込み、あたかもベートーヴェンの作曲意図はこうなのだ、とばかりの解釈をし、それをオーケストラに求める指揮者もいます。このように、指揮者には二通りのタイプがあります。必ずしもどちらがよいとは言えません。演奏のできそこが問われます。



61

指揮者は音を出さない音楽家、指揮者は作曲家とオーケストラを取り持つのですが、音を出すことはありません。指揮者の意図に関わらず、オーケストラが素晴らしい演奏をするともあれば、残念な演奏をすることもあります。もちろん指揮者とオーケストラが一体化し、なんとも言えない高揚感に鳥肌が立つこともあります。そのような、聴衆も加わった演奏会場に、神が降りたかのような感じになることがあります。

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、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。
TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808



写真④から、猫グッズをおさめた収納、⑤キャットウォーク、⑥猫飛び出し防止扉

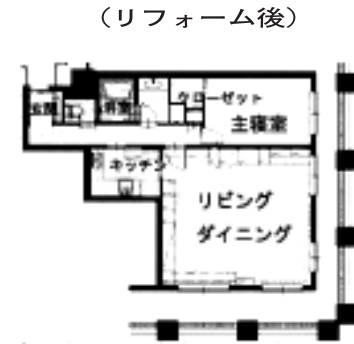
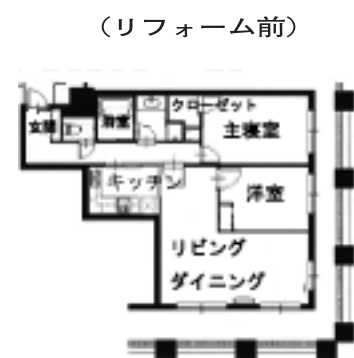
「優秀賞」受賞作品。講評「『高層マンション24階につくられたキャットウォーク』全ての物を家具に収納し、コンセントや配線も部屋に一切出さない明るくすっきり

■特に配慮した事項
家具の中に全ての物を収納するので、持ち物を

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第30回住まいのリフォームコンクール」

希望が全て叶った。洋室がなくなりリビングダイニングがすくなく明るくなった。猫が安心して動きまわっても安心・安全なので、留守番させても心配することがなくなった。キャットウォークは面白いくらいに猫が活用して遊びまわっている。

築年数/約12年
施工床面積/50㎡(浴室、トイレ工事範囲外)
施工期間/約40日間
総工事費/616万円
設計・施工/東京ガスリフォーム(株)
（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターに案内。
平成27年度住まいのリフォームコンクール応募締切り6月22日迄。応募要項は、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターのホームページに案内。
http://www.chord.or.jp/loke/contest01.html



インターネット・ホームページのご案内

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/

給水装置工事
主任技術者試験
試験日例年
10月第4日曜

2015年版
できる合格 給水過去6年問題集
新採点基準対応の待望の一冊！

できる合格 給水過去6年問題集 [2015版]
厚生労働省・給水装置データベースによる『できる合格 給水装置基本テキスト』に準拠。平成21年～26年までの全360問を、はじめての方にもわかりやすく解説！出題問題からテキストに戻る繰り返し学習で、合格を確実にする。
SKC産業開発センター 給水工事技術研究会 諏訪 公 監修
A5判・412頁・定価3,240円(税込)

できる合格 給水装置 基本テキスト [新訂第8版]
諏訪 公 監修
B5判・336頁・定価6,264円(税込)
厚生労働省・給水装置データベース解説準拠！図表を多用し、計算問題は例題も多く、わかりやすく理解しやすい！

できる合格 給水科目別攻略予想問題集 [新訂第7版]
諏訪 公 監修
A5判・330頁・定価3,024円(税込)
あと1点で泣かないための完全合格対策！『できる合格 給水装置基本テキスト』に準拠。
全国主要書店・amazonにて好評発売中！