

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395号\*

2015年(平成27年)

8月5日(水)

www.mansion.co.jp/

マンションのコミュニティ

夏休み、おとなと子供のふれあいをしよう

遊びをとおしたふれあい

夏休みは子供が親とのふれあい、旅行、自然探求や研究など新しい体験をするのに必要かつ貴重な時間であり喜びの時間でもある。また、マンション内のコミュニティを醸成する機会でもある。

夏祭りの開催

得意なことを、子供たちに教える機会としたい。

マンション内の事故を防ぐ学習

夏休みは事故も多い。

まずは集会所などで、夏休みの事故はどのようなものがあるのか教える。次に、マンション内の危険なところをおとなと子供たちで確認し、危険なところを安全にする。その際に、おとなが子供を連れて案内をし、何がどのように危険なのか教える。そして、それを子供たちに復唱させ、その危険な場所では遊ばないことを約束させる。

バルコニーからの転落

「修繕積立金の現在額はセルスポイント」という記事を書いた★立地、間取りなど諸条件が同じで、積立金が一方は150万円、他方は50万円だったら、マンション価格には100万円の差が出るのが当然だ★ところが不動産業者がつける価格で、そんなことが考慮された例は、全国でもおそろしく例もないだろう★もう一つ。大規模修繕工事が終わって外観がよくなるほど多少であるが価格が上がる★しかしその工事に金額積立金を使ったとすると、その住戸の総資産価値はほんらい何も変わっていない★中古のマンションの販売は現状有姿だから、その現状に積立金の1戸あたりの額を記すのが当然だろう★売却を予定している方々は一度不動産業者にそんな提案をしてみたらどうだろうか。新しいセールスポイントだ。

滴 硯

だいたい前のことだが、わがマンションのニュースに

夏祭りを企画して、何を、いつ行つかをみんなで話し合うのもよい。最初から大掛かりな祭りには難しいので、子供みこしを、おとなを含めてみんなで作り、それを子供達にかついでしよう。また、盆踊りの練習や盆踊りの大会を行う。そのようにして、おとなは練習をして、練習をしてそれを発表する機会をつくる。そのようなイベントを行うことで、子供達も楽しみ、おとなも練習する機会がある。また、おとなが子供を連れて案内をし、何がどのように危険なのか教える。そして、それを子供たちに復唱させ、その危険な場所では遊ばないことを約束させる。

子供には危険性を常に言い聞かせると同時に、踏台状のものをバルコニーに置かないこと、子供は部屋からイスなどを運ぶので、その対策も必要。

子供には危険性を常に言い聞かせると同時に、踏台状のものをバルコニーに置かないこと、子供は部屋からイスなどを運ぶので、その対策も必要。

子供には危険性を常に言い聞かせると同時に、踏台状のものをバルコニーに置かないこと、子供は部屋からイスなどを運ぶので、その対策も必要。

子供には危険性を常に言い聞かせると同時に、踏台状のものをバルコニーに置かないこと、子供は部屋からイスなどを運ぶので、その対策も必要。



ネムノキ(合歓木)

マメ科

本州から九州の山野に生える落葉高木で庭木にも植えられる。花はもとが白く先端が淡紅色で目の覚める美しさ。夜に小さな葉が眠るの由来た。マンションの花木

主な記事

- ◇東京都新マンション施策 2面
◇大規模修繕工事事例 2面
◇カバエ工法でサッシ改修 3面
◇メンテナンステナンス企業ガイド 4面
◇日住協働し案内 5面
◇読者投稿・集郵便箱 7面
◇窓の改修で省エネ 8面

マンション関連の動き

- ・管理組合が携帯電話基地局を貸付けた場合について税務上の注意喚起
・東京都住宅政策審議会の「東京におけるマンションの新たな展開」答申案案についての見解を募集

51年の歴史と実績が 信頼の絆を証明します。



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

本格的な少子高齢化社会の進展に伴い、マンションの維持・管理を今後どうするか大きな課題となっているが、7月に東京都の住宅政策審議会(会長:小林秀樹千葉大学大学院教授)は、「東京におけるマンション施策の新たな展開について」の答申案を示し、7月中旬に都民からの意見を募った。

本答申案は、同会が東京都知事から諮問を受け、特に「都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組みの強化が必要」との認識が都知事から示されたため、同会内にマンション部会を新たに設置し、この案案としてまとめ上げたものである。

東京都には全国に分散した分譲マンションの4分の1が存在し、都のマンションの課題は、その他の地方が抱える課題を先取りするものである。そのため、都の実施するマンション施策は、全国のマンション施策をリードすると考えられる。そこで、答申案のポイントを2回に分けて掲載する。

「答申案」のポイント  
●マンションの管理・再生を巡る状況  
1 マンションストック  
・東京都内のマンション

## 都が新たなマンション施策の取りまとめに着手 「東京におけるマンション施策の新たな展開について」

耐震改修実施率は5・9%となっており、大規模なマンションほど高く、小規模なマンションほど低い。  
●ストックのうち、旧耐震マンションは約36万戸

●着工から40年以上経過したマンションは2013年時点で約12・6万戸、10年後の2023年には約42・8万戸にまで急増する見込みとなっている。  
●概ね築40年以上のマンションでは、建築後の法改正等により、約4割が現行の容積率を超過し、単独での建替えが困難となっている。

●マンションは都市の活力や魅力、防災力の形成など、高い社会性を有しており、その適正な管理や再生を促すことは、公共性、公益性の観点から重要であり、管理組合は、適正な管理や再生に向けた努力等を通じ、地域社会に対する責務を果たす必要がある。

●マンションの管理等の状況  
●居住者の高齢化(世帯主が60歳以上の割合/2008年・39%↓2013年・50%)が進行中で、築年数の経過したマンションほど、その傾向が進み、将来、管理不全に陥るマンションが増加する恐れがある。しかし、その実態把握が困難な状況にある。

●マンション施策推進の基本的な考え方  
●マンションの適正な管理や再生のための改修や建替えに取り組み、管理組合が自らの責任と自助努力で進めることが基本である。

●旧耐震マンション(約1・2万棟)のうち、耐震診断実施率は17・1%、管理が良好なマンション

●「新マンション事情」は、都合により休載させていただきます。

### 工事事例 アパガーデンズ新宿戸山公園(東京都新宿区)

## 屋上など緑化されたマンションの大規模修繕工事

設計・監理/有限会社鈴木哲夫設計事務所 福智 千秋

当建物は、都心の繁華街の近くであるが、戸山公園や都営アパートに面した緑豊かな環境に建つ145戸の都市型マンションである。

◆屋上緑化による防水に不具合(写真1)  
屋上は、緑化により周囲の排水溝を除きほぼ全面に芝や雑草などの植物が繁殖して、防水材の劣化が懸念されていた。植物を撤去したところ、耐根処理が不十分であったためか、根が表層に侵入し、防水層下部の断熱材が水分を含んでいる状態であった。

◆断熱材の低下を考慮し、既存の断熱材を撤去し、断熱材の厚さを50mmにした断熱アスファルト防水工法により、防水の全面更新を行った。

◆共用部花壇の植栽撤去(写真2)  
セツバツバク部の屋根

◆ルーフバルコニーの防水更新(写真3)  
ルーフバルコニーは、

◆屋根材の落下防止対策(写真4)  
屋上やセツバツバク部の勾配屋根は、天然石の玄昌石で葺かれていた。石材のひび割れや欠損が各所に確認された。割れた屋根材が落下した場合、居住者や隣接する道路の歩行者に被害を及ぼしかねない。

◆ルーフバルコニーの防水更新(写真3)  
ルーフバルコニーは、

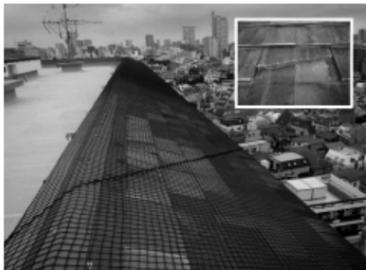
◆断熱材の低下を考慮し、既存の断熱材を撤去し、断熱材の厚さを50mmにした断熱アスファルト防水工法により、防水の全面更新を行った。

◆ルーフバルコニーの防水更新(写真3)  
ルーフバルコニーは、

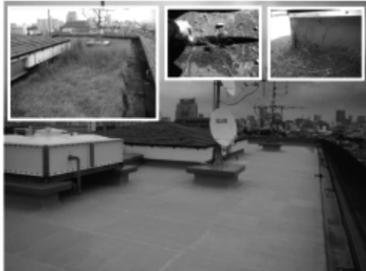
◆屋根材の落下防止対策(写真4)  
屋上やセツバツバク部の勾配屋根は、天然石の玄昌石で葺かれていた。石材のひび割れや欠損が各所に確認された。割れた屋根材が落下した場合、居住者や隣接する道路の歩行者に被害を及ぼしかねない。



(写真2) 植栽を撤去し、花壇内防水を更新しネットを設置



(写真4) 屋根材の落下防止対策としてネットを設置



(写真1) 屋上緑化を撤去し、屋根防水の更新



(写真3) 花壇を撤去し、ルーフバルコニー防水の更新

# アパガーデンズ新宿戸山公園大規模修繕工事

### <設計・監理>

## 有限会社 鈴木哲夫設計事務所

東京都新宿区早稲田鶴巻町 554 小西ビル 3A  
TEL 03-3204-1530

### <施工>

## 建設塗装工業株式会社

リフォーム事業部  
東京都千代田区鍛冶町 2-6-1 堀内ビル  
TEL 03-3252-2512



アパガーデンズ新宿戸山公園

### <協力会社>

- ATS 工法補修工事・防水工事  
株式会社ビルドリペア  
東京都調布市深大寺元町 3-1-1 TEL042-444-4781
- 外装材・ウレタン防水材  
株式会社ダイフレックス  
東京都新宿区西新宿 2-4-1 NSビル TEL03-5381-1188
- 防滑性ビニル床材  
タキロンマテックス株式会社  
東京都港区港南 2-15-1 品川インターシティ A TEL03-5781-8150
- 外装材販売  
松岡塗料株式会社  
東京都江東区常盤 1-16-1 TEL03-3634-6711
- ATS 工法材・防水材販売  
野口興産株式会社  
東京都練馬区豊玉北 2-16-14 TEL03-3994-5627

# 情報INDEX

- ★孤立に負けぬ自衛策 約1万人が住む高層マンション「芝浦アイランド」(港区)では災害時住民が1週間、マンションの中でしのげるよう準備している。(6/29朝日)
- ★マンション建替え、近所付き合いから 耐震性が足りない老朽マンションの建替えが進まない。住民同士のコミュニケーションを密にして、日頃からマンションの将来像を話し合うことで計画実現に結びつけた管理組合の例を追う。(6/30日本経済)
- ★アマゾンで住宅リフォームも アマゾンの通販サイトで積水グループと大和ハウスグループがトイレや台所等のリフォームを定額で販売する。取り扱う商品は約5千品目。(7/1朝日)
- ★相続税対策、タワーマンションが人気 富裕層が相続税対策で臨海部の超高層マンションを購入する例が増えている。今年から相続税の課税対象が広がり、最高税率も引き上げられたため。マンションは戸数が多くなるほど土地の持ち分が小さくなり相続税の評価額も低くなる。一方で都心に近い物件は人気があり売りやすい。(7/2東京)
- ★老朽マンションの建替え促進へ 都の住宅政策審議会は、管理組合に建替え計画や費用の積み立てなど、管理状況の報告を義務付ける条例制定を求める答申案をまとめた。素案は都民の意見を募集し、9月にも都に答申する。(7/8日本経済)
- ★中古住宅、高齢者向けに相談窓口 国交省が高齢者向けの相談体制を整備することが分かった。今夏中に窓口業務を担当する企業などを5社又は団体程度選ぶ。住宅の流動化を促し、中古住宅市場の活性化につなげる狙い。(7/15産経)
- ★マンション共用部、節電進む 共用部は大量の電力を使用しているためLEDに替えるだけでも効果は大きい。また電力会社との契約変更し電力を下げる管理組合も増えている。港区と北区には「省エネコンサルタント」を管理組合に無料派遣する制度もある。(7/16読売)

## ぶっくがいと

### 「地域・マンションの防災スタンダードブック」

地域マネジメント学会編著  
大成出版社発行

都市住民が相互に連携・協力し、共助の理念に基づいて行う地域防災の実務に役立つことを目的としてまとめたもの。防災の担い手となる町内会や管理組合等の役員が知りたい事項を項目ごとに分かりやすく解説。

定価1800円(税別)



# 自宅に居ながら工事ができる カバー工法によるアルミサッシの交換

過酷な環境に耐え続けるアルミサッシ。今まで何回アルミサッシを開けたらいいか。洗濯物を干す、部屋の空気を入れ替える等、かなりの回数になる。しかし、アルミサッシの置かれた環境は厳しい。夏の暑さ、冬の寒さに耐え、台風や風から、家の激しい雨や風から、家中を守り続けている。すると、時間の経過とともに、アルミサッシにもいろいろな不具合が出てくる。

劣化したアルミサッシの問題

国交省の「改修によるマンション再生手法に関するマニュアル」によれば、アルミサッシの金具交換の目安は20〜30年、サッシ自体は30〜45年とされている。交換時期が近付くと、別表1のような問題が発生する。

劣化した部品を交換しても機能は回復するが、マンション入居時のメーカーが既に無い等の理由で、部品交換が困難な事がある。そこで、最近では「カバー工法」で、サッシを新しく交換する事例が増えている。

アルミサッシを簡単に交換できるカバー工法

カバー工法とは、既存の枠の上から新しい枠を取り付ける工法(図1参照)。

工事の流れは、下の「カバー工法取付工程」にあるように、まず、工事前に、各戸の全窓を測定する。そして、各戸毎に、各戸の窓を組み立て、アルミサッシの加工場で測る。そして、各戸毎に、各戸の窓を組み立て、アルミサッシの加工場で測る。そして、各戸毎に、各戸の窓を組み立て、アルミサッシの加工場で測る。

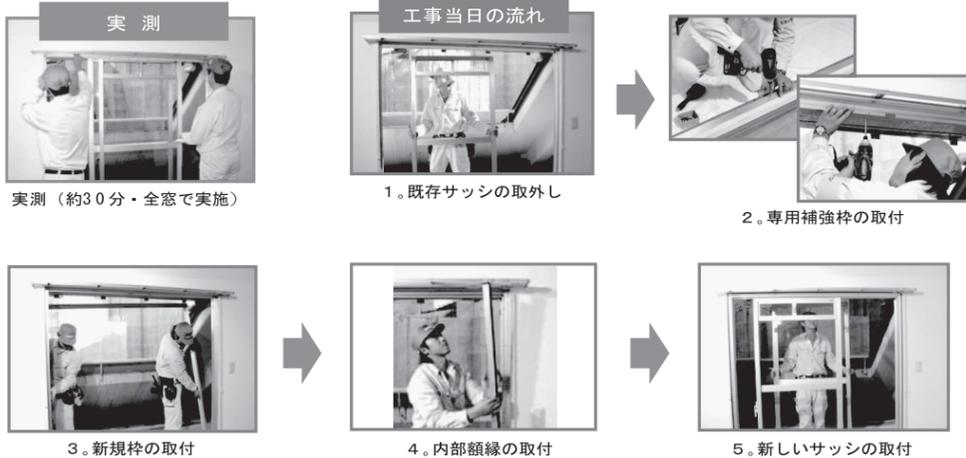
別表1

劣化したアルミサッシの問題	
操作性の低下	・部品の劣化(戸車の擦り減り、レールの湾曲等)により動きが悪くなる。部品を換えれば回復するが、マンション入居時のメーカーが既に無いことも
気密性の低下	・隙間が発生し、冷暖房時の効率低下、冬の結露の発生、強雨時の雨水の侵入、音漏れが発生
防犯性の低下	・カギ(クレセント)がゆるくなったり、壊れている

既存の枠を取り外し、現場で既存サッシを取り外し、既存の枠の上から新しい枠を取り付け、新しいサッシを取り付けて終了。

従来、アルミサッシを交換するには、サッシを交換する際には、サッシを交換と合わせ、サッシに使用されるガラスを高性能なLOW-Eガラスに交換する。

## カバー工法取付工程



既存の枠を壁から取り外すハツリ作業が必要のため、騒音やほこりが発生し、工事が大規模かつ施工時間もかなり、居住者も一時的に居室から退去しなければならないという難点があった。

しかし、カバー工法は、①ハツリ作業が不要なため、騒音やほこりの発生が少なく、②施工時間も短い(一窓40分程度、一住戸全部の窓で約半日)のため、居住者が自宅に居ながら工事できるなど、従来工法の難点を解消し、簡単に工事ができるようになった。

さらに、サッシの交換と合わせ、サッシに使用されるガラスを高性能なLOW-Eガラスに交換する。Eガラス(断熱性に優れた特殊な金属膜をペアガラス内側にコーティングしたガラス)等による断熱性をさらに向上させ、光熱費のさらなる削減も可能となった。

改修費用はどのくらいか。それぞれのマンションの現地調査の状況や、戸数、あるいは改修時に取付けるガラスをペアガラスにするか、あるいはより断熱性能の高い、LOW-Eガラスにするかなど、ガラスのグレードにより費用は異なる。そのため、一概にいくらとは言えないが、戸当たり80万円程度からの費用がかかるようだ。

サッシの改修で快適な住環境を住み慣れたマンションに長く、快適に住み続けるには、給排水管の改修から、室内のバリアフリー化まで、様々な改修が必要となる。

しかし、寒暖の差の少ない環境づくりには、窓の改修が不可欠となる。そこで、自宅に居ながら簡単に工事できるカバー工法によるアルミサッシ改修で、快適な環境の実現を。

# マンション全体での窓改修をご提案

(築年数 25 年以上) 足場のいらないカバー工法でコストダウン!

## 今がチャンス! カバー工法でサッシの交換が簡単!

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。

1/3の補助が受けられます

四次公募：期間▷平成27年8月31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。

施工手順



1つでもチェックが付いた方はご相談ください。

- ☑ 窓際の寒さ・暑さが気になる。
- ☑ 寒い季節の結露が気になる。
- ☑ 騒音に悩まされている。
- ☑ サッシの劣化が目立ってきた。
- ☑ サッシからのスキマ風が気になる。
- ☑ サッシがガタガタする。

<当社は窓のプロ集団>  
全戸マンション交換実績多数有!

### カバー工法とは

カバー工法とは、既存の枠の上から新しい枠を取り付ける工法です。簡単な工事できれいな仕上がり

- 特長① 施工時の騒音やホコリの発生が少ない
- 特長② 施工時間が早い(1住戸当たり約半日)
- 特長③ ねじ止め施工なので火気は発生しない
- 特長④ 窓周り(壁)の工事はないので小規模工事

WEBで検索!  
あんみつガラス

検索



お見積り・ご相談は無料!

お電話でのお問い合わせは

あけぼの通商 お客様相談室

0120-296-033

株式会社 あけぼの通商 関東営業所  
〒192-0016 東京都八王子市谷野町 814-1

★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 companies like 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include companies like 榊神奈川保健事業社, 京浜管鉄工業, 建築工業, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

給・排水設備(赤水対策他)

〈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

## 霧が丘グリーンタウン第一住宅 専有部分・共有部分ライフライン 改修工事見学会

工事内容は、①住棟共用部排水管更新  
②専有部分給水・給湯・排水・ガス管更新  
③内装等付帯工事④同時オプション工事  
(ユニットバス等)の4項目で50年先ま  
でを見据えて検討、決定しました。基本  
はスラブ上配管・隠蔽、室内工事中は在  
宅か一時避難か、など検討事項、意思決  
定事項はかなりの数に上りました。S54  
年入居408戸の住宅。当日は共用部に  
加えて専有部分(住戸内)も見学できま  
す。

日時 8月22日(土) 13時~16時  
(受付開始12時30分)  
会場 霧が丘グリーンタウン第一住宅  
横浜市緑区霧が丘 5-27-11  
(田園都市線青葉台駅または、  
横浜線十日市場駅よりバス)  
定員 40名(先着順受付)  
参加費 NPO日住協会員 1000円  
一般 2000円

- (主な内容)
- ①管理組合の取り組み  
専有部分・共有部分ライフライン改修  
工事実行委員会 委員長 兵藤弘幸氏
  - ②改修内容説明  
柴田建築設計事務所代表 柴田幸夫氏  
マンションライフパートナーズ代表  
柳下雅孝氏
  - ③施工者からの説明  
川本工業(株) 現場代理人 大内孝介氏
  - ④質疑応答(主にソフト面をお聞きくだ  
さい。ハード面は現場で質問可能です)
  - ⑤現場見学 専有部分2住戸内含む  
後援 NPO全管連
- ※申込みはHPから、またはFAXで。

### <各種相談会>

NPO日住協では毎月定期的に各種相  
談会を開催しています。相談員は一級建  
築士、弁護士、マンション管理士などそ  
れぞれの分野でマンション管理に精通し  
た一流の専門家です。

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  
8月10日(月) 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  
8月19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
  - 管理組合運営相談会  
8月20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  
8月21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
  - 管理事務委託相談会  
9月9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



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(19  
69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 製麵会館3階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

# マンションも空き家対策の備えを

全国に空き家が、820万  
戸といわれる。  
平成27年2月に、空家等対  
策の推進に関する特別措置法  
が施行された。これまで全国  
の401の自治体が独自に空  
家条例を制定、一部住戸の解  
体など強硬手段をとってきた  
が、法整備もされ、こころは  
空き家対策元年といえる。

著しく保安上に危険があ  
る、衛生上、有害となるおそ  
れがある、著しく景観を損な  
う、著しく防音上の被害があ  
ると認められる住戸は、共同  
住宅の空家家について、共  
同住宅の空家家について、  
総務省統計局が平成25年3  
月、共同住宅の空家家につ  
いての分析を公表している  
が、それによると全国の空  
家820万戸のうち、一戸建  
は299万戸、おもに賃貸  
マンションとみられる共同住  
宅は470万戸と一建建てを  
上回っていた。



東京都が64万戸、神奈川県が  
34万戸、大阪府が44万戸と  
びぬけている。このうち、分  
譲マンションにおける空家家  
の推計はされていない。調査  
員が、目視など足で集めたデ  
ータも加味されているとされ  
るが、分譲マンションは、外  
観からは確認できない面もあ  
る。空家家では、管理費など  
滞納の恐れもある。管理組合  
も空家家の現状を正確に調査  
する余裕はないが、少子化、  
高齢化が進むなかで、マン  
ションの空家家は、増大する  
とみられ、どう対処するか、  
対策を迫られている。

しかし、日住協に加盟する  
団地、あるいは元会員の団地  
などに聞くと、郊外団地では、  
5%前後の空家家が存在す  
ると推定される。高年齢者が  
介護施設に入居( NPO日住協  
説話委員会



管理組合の最大の行事、  
第4章が「理事会の業務  
と会議の運営」、第5章  
が「大規模修繕工事」、  
第6章が「管理会社とど  
う付き合つか」、第7章  
が「マンションのトラブル  
対応の基本的考え方」、  
第8章が「(対談)マン  
ションのコミュニティ」、  
第9章が「(対談)理事  
会・理事長方式と第三者  
管理」、第10章が「マン  
ション管理組合団体とは  
なっています」  
管理組合関係者はぜひ  
とも一読ください。N  
PO日住協でも販売して  
います。  
会員組合は定価(15  
00円)の1割引。非  
会員でも3部以上の場合  
は1割引です。  
お問合せは、日住協  
(電話03-5256-1  
241)まで。



第11回合同研究会開催  
7月28日、都内ホテル  
にて、日住協賛助会員並  
びにアメニティ協力会が  
参加した第11回合同研究  
会が開催された。  
研究会には大規模修繕  
や設備改修会社から、メ  
ーカー、保険会社、まで  
幅広い業種から31社、約  
50人が参加。また、日住  
協からは本部、支部役員  
が参加した。



研究会では、川上会長  
が、最近の分譲マンシ  
ョンの改修工事等の傾向に  
ついて解説し、続いて西  
山理事長が、日住協の今  
後の活動内容について説  
明した。

その後行われた懇親会  
では、各会社の出席者同  
士や、日住協役員との間  
で、活発な意見交換が行  
われた。

その後行われた懇親会  
では、活発な意見交換が行  
われた。

管理組合の最大の行事、  
第4章が「理事会の業務  
と会議の運営」、第5章  
が「大規模修繕工事」、  
第6章が「管理会社とど  
う付き合つか」、第7章  
が「マンションのトラブ  
ル対応の基本的考え方」、  
第8章が「(対談)マン  
ションのコミュニティ」、  
第9章が「(対談)理事  
会・理事長方式と第三者  
管理」、第10章が「マン  
ション管理組合団体とは  
なっています」

## マンションの建物 Q&A 「建物相談会」から



Q 前々回のQ&Aで、タイル張りのマンシ  
ョンの大規模修繕周期についての問答があ  
りましたが、丁度その頃に私のマンションの大  
規模修繕が始まりました。タイル張りです。着工後  
外壁のタイルの劣化調査が始まり大量のタイルの  
浮きが見つかりました。東面外壁が8.2%、西  
面外壁が3.5%、南面外壁が1.5%、北面外  
壁が2.2%のタイルが浮いているとの報告であ  
りました。こんなにタイルの浮きがあるのは瑕疵であ  
ろうと分譲会社に抗議したところ、分譲会社と元施  
工会社の回答が建物全体では2.9%の浮きで通  
常大規模修繕時に想定される浮きは3.8%であ  
る事からコンクリートの乾燥収縮・熱膨張による  
経年劣化や3.11の地震によるタイルの浮きで瑕  
疵にはあたらないとのことでした。一般的なタイル  
の浮きの割合は3.8%なのでしょうか?

### タイル張りマンションのタイルの浮きの比率は何%?

付けない、タイルの張り  
付け時の張付モルタルの  
塗り厚不足やタイルの圧  
着不足、下地コンクリ  
トの表面が平滑のままタ  
イルを張った場合など不  
良施工による内的要因  
があります。  
また、それら  
が複合してい  
る場合もあり  
ます。ところ  
でタイルの浮  
き比率につ  
いては標準的  
な見解はあり  
ません。修繕  
に携わる人た  
ちが過去の経  
験で相対的に  
浮きが多い・少  
ないの判断を  
しているだけ  
で、修繕施工  
者・修繕設計  
者により見解  
が異なります。私はタイ  
ル張り面積の2%を多い  
・少ないの目安としてい  
ます。この目安からみる  
と、お問い合せの東面8  
.2%の浮きはかなり異  
状な感じがします。建物  
全体では2.9%の浮き  
でも東面の浮きは多すぎ  
るように思えます。

【回答者】  
NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊一  
A 外壁タイルの浮  
き(タイルの一部  
が全面が下地に接着  
していない状態)の原因  
は、外壁表面にあるタイ  
ルが日射などで熱膨張し  
その下地のモルタルやコ  
ンクリートは余り熱が伝  
わらず膨張が少ないと界  
面にずれが生じ、タイル  
が浮く場合や大きな地  
震による揺れなど建設後  
の外的な要因と、新築時  
に下地のモルタルの塗り

状態な感じがします。建物  
全体では2.9%の浮き  
でも東面の浮きは多すぎ  
るように思えます。

# 誰にでもわかる 緑のQ&A

<7>

**A** 緑は日々の生活に安らぎや潤い・癒しを与え、良好な住環境の形成や美観の向上などに結びつく、かけがえない財産です。

その一方、台風などの大風による倒木や幹折れ、枝折れは、大きな事故や被害を引き起こすことがあります。緑の健全性を維持したり、台風来



大風により根こそぎ倒れた樹木

## Q 台風による緑の事故や被害を防ぐには？

襲前の応急対応や通過後の適切な処置によって、これらを未然に防いだり、軽減をはかることができます。

■定期的な管理による緑の定期的な管理の中

■台風来襲前

台風の規模やコースなどの情報を収集すると共に巡回点検を行い、これまでに管理情報と合わせて、加害性のある樹木や被害を受けやすい樹木への支柱設置や補強など、必要な応急対応を実施し、造園会社などと連携を図って待機体制を構築することも重要です。

■台風来襲時

台風の規模やコースなどや影響度から優先順位を決めて、適切な判断のもと作業を進めます。また、海に近い地域は塩分を含んだ風による塩害を防ぐため、早々に塩分除去の水洗いを実施することも必要です。(都市緑化機構・造園新領域開発共同研究会・マンションみどり研究部会)

■台風来襲後

台風シーズン前に、春からの成長で混み合った枝を整理したり、他の樹木を被圧する枝を透かし、樹冠を軽くする夏期剪定も重要な予防管理となります。造園会社などにも依頼してはなりません。台風が通過して危険が回避されたら、倒木や傾木・枝折れ・幹折れ・枝葉の飛散などの状況を確認し、日常生活への危険度や影響度から優先順位を決めて、適切な判断のもと作業を進めます。また、海に近い地域は塩分を含んだ風による塩害を防ぐため、早々に塩分除去の水洗いを実施することも必要です。(都市緑化機構・造園新領域開発共同研究会・マンションみどり研究部会)

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコのライフ

連日の猛暑で、身体が悲鳴をあげていませんか。私達の子供の頃は「こまで暑くはなかったよな気がする。昼間、外で遊んでいると危険だなんて信じられませぬ。日射しがありに強いので、外へ出る時は長袖の洋服の方が涼しいんだなと感じている頃です。

さて、先日、20年程前お世話になった方に再会しました。主人が亡くなった事をきっかけに再び連絡を取り、遊びに



## 築40年のマンションにお洒落に暮らしているご婦人宅を訪ねました

「自分達で好きなように設計したり、食事をしたりするようになった友人達との共通の趣味を通じて知り合った女性です。喜寿をとうに過ぎて、美しく元気にはつらつと生きていて我々の目標です。その方が、築40年の中古マンションを購入して、高台にあり、傾斜地を利用して建てたので、一階にもお洒落な家を出て、リビンクからの眺めは良く、風通りもあり、雨もクーラーが必要ない位涼しかったです。

専用についている庭はバルコニーから、階段を降りて出るようになっており、南向きなので日当たりが良く、丹精込めて育てられたいろいろなハーブが生きています。そのハーブを、部屋のあちこちに上手に飾り、香りを楽しんでいます。

広さは、一人暮らしには充分な程度ですが、リビングにはセンスの良い丸いテーブル、壁には、ご主人の思い出の写真や絵が飾られており、訪れるものを穏やかな気持ちにさせてくれる空間でした。最寄駅から車で10分程ですが

## 大人と子供の楽しい算数

《5》

【問題】  
(2倍の面積の正方形)  
下の図は正方形です。  
長さを測らずに2倍の面積の正方形を書いてください。



(出題者・松) ※答えは7面

**確かな技術と安価な工事費**

排水管再生工事の **マルライナー工法**  
パイオニア BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ

▲補修水立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

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

●一般社団法人日本マンション学会関東支部第2回セミナー「高経年マンションの設備総合改修」

日時/9月12日(土) 13時半~17時  
会場/中央学院大学教室 我孫子駅下車

●「サッシのメンテナンス」  
日時/9月14日(月) 17時半~20時  
会場/JASO・建築耐震総合安全機構(地下鉄 護国寺駅歩5分)

定員100名(先着順) 参加費/無料

①「共用・専有部分の設備の仕組・改修工事の内容と問題点」町田信男氏

②「首都圏におけるマンションの設備総合改修」宮城秋治氏

③「マンション共用・専有部分それぞれの設備改修内容、工事費用の実態調査」田邊邦男氏

主催/共催/後援/NPO日本住宅管理組合協議会他

申込方法/氏名・所属組織又は管理組合名・住所・電話・参加人数をご記入の上、FAX又はメールで事務局へ。

申込先/日本マンション学会関東支部事務局 上、FAX 03-6912-0773まで。

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。だから現場は騒が作業も効率的です。

プラスチックでも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

**建装工業株式会社**

～ Total でご提案します ～

- ◇大規模修繕工事
- ◇各種防水工事
- ◇内装工事
- ◇給排水設備工事
- ◇防音工事
- ◇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

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

### 高齢者向け住まい探しのポイント

#### 見学・体験入居で生きた情報を収集

高齢者向け住まいを探るためには、月額費用や自分の受けたサービス内容、立地等を比較して、候補となるところをいくつか絞られていくことが必要です。

次の段階として、高齢者向け住まいを実際に見学、あるいは体験入居してみよう。パンフレットやインターネット上の写真で見た印象と、実際に自分の目で見た印象は違います。住み込みの雰囲気は、行ってみたいとわかりません。

見学を随時受け付けているところや、日にちを決めているところ等、様々なので、事前に確認して見学や体験入居の日を

決めましょう。

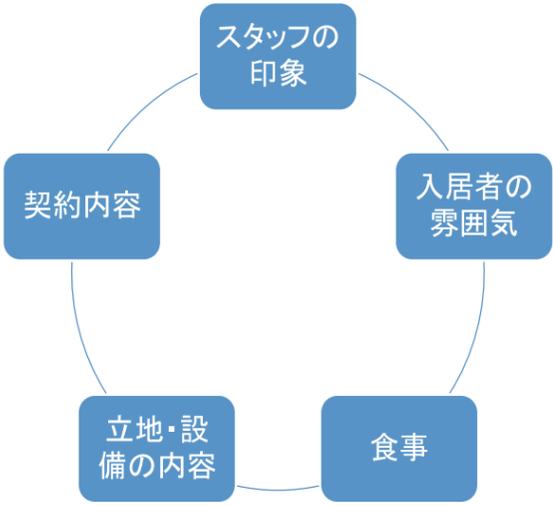
この時に注意したい点を図1にまとめました。まずは、施設スタッフの感じはいいか。入居者の表情は明るいかなどは、見てみなければわかりません。見学の時だけ愛想のいいスタッフが活躍しているかを確認することは大事です。

次に食事。見学で試食ができますし、体験入居ならより確認しやすいです。食事は毎日の事ですから、口に合わない場合は苦痛です。また、将来飲み込みが困難になった時に、刻み食や嚥下食に対応しているか等、細かい点も確認しましょう。

立地や設備も見て確認しましょう。実際に見ると、施設周辺に以外に段差が多いかもしれせん。また設備が充実していても、管理状況(例・清掃が行き届いているか等)に問題があるかもしれせん。

最後に契約内容を直接スタッフに確認しましょう。月額料金やサービス内容等、気になることを聞いた場合の対応はどうか、契約を急がせるようなことはしないか等、ここで、その施設の理念やスタッフの質が垣間見えることがあります。

苦労して探した住まいが、生活を始めたなら不満が多く、すぐに退去するという話も聞きます。そのようなことのないよう、見学や体験入居で生きた情報を集めて、住まいを決めたいものです。



# 集合郵便箱

## やはり手紙もいい

もらって嬉しいもの、一つにポストに届く手紙。電話も嬉しいしメールも嬉しい。けれど一番はポストの中に入っている手紙を見た時かな。郵便局でハガキを買う時、相手への思い浮かべ、字余りにならぬよう字足らずにならぬよう紙のバランスを考える。

浅田真央選手の現役復帰発表や、サッカー女子ワールドカップで活躍する日本人もたくさんいます。箱根、静まれ、学生達の晴れ舞台と一緒に見守ろう。(神奈川県・J子)

【投稿先】皆さんの身のまわりで起きた出来事、住み込み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2-14-10大成ビル5階アメニティ編集室 集合郵便箱 係、FAX 03-3667-1808

た神奈川県箱根茅場アンとして、何より箱根を目指して日々練習している学生達のことを思うと今から気が気ではありません。

「大人と子供の楽しい算数」の解答

右のように対角線の長さを一辺とする正方形を書けば2倍になります。

## オリーブオイルを旅する

イタリアをはじめ地中海に面した国々を巡っていると素材ながらもどこか懐かしい料理に出会うことがあります。

今回は旅の途中、乗り換えの列車を待つイタリア・シエーナで、筆者が出会ったかんたんレシピのおいしい一皿をご紹介します。

四周を海に囲まれた日本同様、地中海は海の幸の宝庫です。マグロなどがこの地域から日本へ運ばれてくることはよく知られています。こうした自然環境から、この地域では古来より魚介を中心とした食文化が育まれてきました。日本の旅行者がこの地域にこのほか愛着を感じるのもそのせいかもしれません。

さて、見方によっては、そのおどろおどろしい容姿から、かつてはアメリカなど欧米諸国では「悪魔の魚」(デビルフィッシュ)とも言われ、食卓にのることが敬遠されてきた魚



タコとポテトのアンティパスト  
材料(2~3人分)  
・タコ(ボイルタコ ※生タコは洗って下ゆで) 1/3~1/2杯(大きさを調整)  
・ジャガイモ 2~3個  
・パセリ(パジルも良) みじん切り大さじ1  
・塩 適量  
・エキストラバージンオリーブオイル 大さじ3

## オリーブオイルの マリアージュ

介があります。そうタコです。かたや、タコ好きの国日本で最も多く食べられているのが真タコです。タコは以前に触れましたが体のサビつきを抑える抗酸化作用をもつ優秀な食材。その上オリーブオイルとの相性は抜群です。加えて真タコは、最後にこれを和えても美味な一皿。冷えた白ワインに合わせれば恰好の前菜となります。

一口大に切り、塩、みじんにしたパセリを混ぜ合わせます。これをオリーブオイルを入れてフライパンで手早く強火で加熱し、全体に火が通ったらお皿に盛りつけます。作業はこれだけ。しっとりしたジャガイモと柔らかいタコの食感がオリーブオイルの味の仕上げをします。もしお家にパシルペストなどの備え置きがあれば、最後にこれを和えても美味な一皿。冷えた白ワインに合わせれば恰好の前菜となります。

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
- 3 リンバイナー工法 形状記憶型硬質塩ビ管が主人公! 共用部横主管の更生

リンバイナー工法は、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

新宿第二ローヤルコーポ マンション 再生プロジェクト 第1期(屋上防水・給水設備)改修工事

所在地 新宿区西新宿8-2-36  
建物概要 RC造、5階建、1棟48戸 S47年竣工  
設計監理 建築再生総合設計協同組合(募集区分と工事概要)

①A工事:共用部給水設備改修工事(高置水槽方式から増圧直結方式へ変更、共用給水管の更新)  
②B工事:屋上防水改修工事(既存防水を撤去し、新規防水層を施工)  
工期 H27年10月~12月  
申込みパターン 以下のいずれかを選択してください。①A工事のみ②B工事のみ③A工事とB工事の両方(参加条件)

①特定建設業の許可②資本金3千万円以上③国土省の「経営規模等評価結果通知書」提出④マンション改修工事5年以上の営業実績⑤現場代理人にマンション改修工事の経験が豊富な1級施工管理技士を選定できること(参加申込み手続き)

http://www.u-rd.jp/ (建築再生総合設計協同組合) から見積参加申込み要領書等をダウンロードしてください。

提出期限 8月20日(木) 正午必着  
詳細 http://www.man-sion.co.jp

落合ハイム大規模修繕工事 見積参加会社募集

所在地 東京都新宿区  
建物概要 RC造地下1階地上14階、総戸数200戸、H14年竣工  
設計監理 宮城設計一級建築士事務所  
工事種目 仮設工事、躯体改修、防水改修、外壁塗装、鉄部塗装、金物改修、機械設備改修、電気設備改修、外構改修、オプション工事他  
工期 H28年1月~7月  
参加条件 ①特定建設業の許可認定建設業者②同等規模分譲集合住宅の大規模修繕の実績③東京に本店、支店又は営業所

提出書類 ①見積参加願書:書式自由  
②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間、発注者、工事金額、工事期間、工事内容、建物規模等④財務諸表:過去3年間、直近の決算書を含む⑤経営事項審査通知書の写し:過去3年間⑥その他上記書類はA4サイズでA4ファイナル1冊にまとめて提出。なお、全てのデータをCDに入れて添付。

提出場所(郵送可) 〒161-0034 新宿区上落合1-30-15 TEL.03-367-6070(管理事務所) 落合ハイム管理組合宛  
提出期限 8月31日(月)迄(土日祝を除く) 午前10時~午後5時までの間。  
詳細 http://www.man-sion.co.jp/

