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

急速に進む中で、環境整

繕かで、アンケート調査

は、住民から建替えか修

取り組

単身化、空き家化などが められている。高齢化や り直そうという事業が進

も残る。9年、管理組合

建替えに執着する住民

委員会

の団地再生検討委員会で

格的に

ブル崩壊で、頓挫した。 計画を持ち込んだが、

題検討

住民にやさしい環境を作 公園や遊具、ベンチなど 築47年、768戸)で、



▷発行所◁

アメニティ編集室 (株式会社・東京ブラニング) 〒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 ②禁無断転載・複製

2015年(平成27年)

10月5日(月) www.mansion.co.jp/

問題で揺れた稲毛海岸3

建替え計画が持ち上

開発業者など数社が

バブルのころ、建替え

」目団地(千葉市美浜区、

◇大規模修繕工事事例

2 面

は ◇美しく生きるための音楽 8面は ◇美しく生きるための音楽 7面は ◇オリーヴオイルを旅する 7面は ◇オリーヴオイルを旅する 7面は ◇読者投稿・集合郵便箱 7面は ◇読者投稿・集合郵便箱 7面

◇マンション建物Q&A

高経年マンション再生特集4面

◇日住協催し案内

キンモクセイ(金木犀) モクセイ科

モクセイ科の 常緑小高木。強 える。庭木とし て広く植栽され ている。

なく、2万5千坪という 旧公団分譲、海の埋め立 戸駅から徒歩15分ほど。 都心から電車で30

備で、若い世代に団地に いが込められている。 住んでもらおうという願 ているが団地外に住む人 を行った。建替え5%、 上を超えるが、70歳代以 代までは建替えが60%以 った。建替えは、 修繕41%という結果とな む住民46・5%、所有し 78・4%だった。一 年齢構成では、60歳 現に住 豊かで安心・安全な暮ら 実施、その結果「自然が アンケ

団地内にある7つの公園 トをまとめた。 の良さが自慢の団地」と しができる。子育て環境 いう環境整備のコンセプ ブランコ、ベンチなどを 一部で、砂場、低鉄棒、 コンセプトを基本に、 地づくりは、資産価値の 委員会は指摘する。

7%、修繕3・3%と逆

論議したうえで、マスタ 新たに整備した。また、 会などを委員会に招集、 子ども会、植栽会、老人 同団地には横溢してい の良さを、もう一度、見つ 緑の豊かさ、そして安全 あるが、園児たちは団地 め直そうという機運が、 ・安心さ。こうした団地 のびと遊ぶ。敷地の広さ、 内の公園や広場で、のび

向上にもつながる」と同 団地に接して保育園が い」と久保田理事長は、いきって改修を進めた 胸を張る。 化も相当進んできた。思 で承認された。 来年3月 計画が、5月の通常総会 6億円を借り入れる基本 して進めるが、建物の劣 から12月までかかる予 総額2億円、このうち 刈り込まれた団地の芝生がみごと=千葉市 美浜区の稲毛海岸3丁目団地

90年後半から、10年余、 優先させる。

公園等 3年前から管理組合の

環境問

子供たちのアイデアを生かして塗り 替えた滑り台、アイデアを出した子 供たちを表彰 これま 円の助 で 75 万 毎年25 から、 成制度 再生助 の団地 千葉市 ました。現住民はもとよ

次の世代にどんどん

協で出した『マンション

何とか対応できる本がほ

しい★こんどNPO日住

て層が住みたいと思う団 成も受けた。「若い子育 事にも着手する。 交換という大規模修繕工 を進めたい」と強調する。 適な住環境づくりをめざ 入居してもらうため、快 窓サッシ交換、玄関ドア 来年から、外壁改修、 団地全体の環境整備

点をあてた★いわゆる

「いまさら人に聞けない

わかる本』は、そこに焦 管理の「なぜ?」がよく

まで、経験をすべて盛り 理でいろいろな問題に直 て、実際のマンション管 手にとってほしい。 込んで書いたもの★ぜひ たってきた最先端の問題 面し、みずから解決に当 基本の基本」から始まっ

りを結論付けた。(管理組 え希望はおおむね7割だ 特集号9年3月3日) 合ニュース「3丁目団地」 った」として建替え見送 ん合わせると、建替え推 上決議は先送りせざるを 、目下の経済危機を考 団地では、建替えの夢 建替 しい健康ベンチも整備し ったベンチや遊具を撤去 た遊具を改善し、 を作成した。マスタープ お年寄りにもやさ 子どもたちだけで

00万円の費用がかかっ 調としたデザインで塗り ン案を募集、空と虹を基 は、子供たちからデザイ 替えた。3年間で、15 塗装のはがれた滑り台

ます。男女、年齢を問わ 自然と接しながらの作業 が増大しつつあります。 れますが、高齢化で負担 安らぎと潤いを与えてく ケーションの場にもなり 健康維持やコミュニ 「樹木や芝生は、 も一応のことはできる。

替えは断念すると明言し という張り紙があった。 管理組合の久保田博理 入会をお待ちします 「総会でも、建 便利ではあるが、何か物 ざトラブルとなっても、 もマニュアル形式だ★い れている。しかし、どれ 類の本はたくさん出版さ 事になったら…』という の仕事についても、『理 がない★マンション管理 る。考えようにもヒント おこると、お手上げであ 足りない★いったんマニ ュアルの想定外の事態が

序どおりやっていけば、

れ、美しい。団地の自慢た芝生がきちんと刈ら

同団地では、広々とし

している。団地の掲示板 の芝刈り隊が活躍、整備

理屈は何も分からなくて

滴 アルばやり でもマニュ である★指

この結果から、

プラン(団地環境の改

る。

マンション関連の動き 「東京におけるマンション施策

の新たな展開について」を答申 東京都住宅政策審議会

標準管理規約改正についてパブ リックコメントの募集を10月に

51年の歴史と実績が 言顆の絆を証明しよ











175戸マンション



164戸マンション











配管を強靭にする排水管更生技術

〈排水管ライニングのトップランナ・

首糰+部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階) 社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P·C·Gビル) 工事部/多摩・神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪

03-3440-6401(代) 電話 03-3440-6402 **FAX** http://www.pcgtexas.co.jp 編)を公表している。

再生対象団地の住民自身

ら分譲への住み替えは減

60 50 40

20

10

1960

る。併存団地では賃貸か

下の人口は激減してい

人口は急拡大し、14歳以

2<u>7(主</u>流)~52m²

1965

別の調査時期別単身世帯率

1970

町田市の団地再生対象団地の賃分別管理開始時期

町田市ホームページ掲載の団地再生カルテの再集計により作成

完全とは言えないまでも

地再生の基本的指針(資 町田市ホームページに団 をカルテとして団地別に 改善目標、バスの本数等

ニティは変質する。高齢 世帯化すれば当然コミュ は分譲より大きい。単身 ある。概して賃貸の上昇 ミュニティ活動の種類、 舗の種類と営業状況、コ 駐車場設置率、施設、店

> 年には最高は62%に達し かなかったが、2012

た。凄まじい変貌ぶりで

主な住宅の間取り、主な

口·世帯像、居住年数、

世帯率は最高でも2%し

大規模住

バス**28**分

1980

でも26%上昇

分譲5)について人

再生対象の11団地(賃貸

だけは異色である。 団地 田市の住宅課の取り組み

ところが、東京都の町

単身化、空き家化、老朽

言だが、なぜか高齢化、

提言ばかりである。高齢

老朽化を前提としての提 化、単身化、空き家化、 地など種類は豊富だが 公社、分譲団地、戸建て団 再生は公営、UR、供給

コンサルタントの報告は

度負担するかも分からな

始まったばかりだか

で、最後に費用をどの程 断がなくて処方箋ばかり 化等のデータがない。診

恭治

像なくしては提言が軽 知れないが、居住者の実 ら、急ぐ必要は無いかも

新 が、 問題がどこにあるか 少する。多くの団地は世

3

事情

(92)

工事事例

シャトー赤坂台 (東京都港区

にした。

責任施工のナビゲーションを行った大

をすれば家族世帯の割合

改修ナビゲーター

/有限会社

鈴木哲夫設計事務所

鈴木哲夫

タントを選定 設計コンサル

検討する。

建て替えや2戸1工事

た。途中から分譲住宅の 住宅規模別、管理開始時 期別の年齢構成、世帯構 と分譲住宅の定期調査で が明らかにされてい 以前のURは賃貸住宅 を考えやすい。

調査をしなくなり、賃貸 住宅も詳細な報告をしな くなった。もとより団地 別賃貸·分譲別管理開始 をここに掲載した。団地 年別単身世帯率である 集計しグラフ化した一部 ータを筆者が項目別に再 団地別に公表されたデ 1992年では単身

自体は急減している。こ

帯人数と住宅規模が適合 でも凄いことのようだ。 問題を悪化させないだけ 状況を鑑みると今以上に 生で画期的な成果を期待 増加から減少へ転換した 化を阻止できない。人口 することを基本としてい すます衰退する。団地再 の大型化を図っても単身 したいところだが、社会 なお、英国の政策は世 今後、郊外団地はま

収される動きが強まっ の20年間で爆発的に単身 ションを選択するように 計調査で東京市部と特別 地カルテだけでは分から なった。最近の高層マン 世帯は最寄駅までのバス た。高層住宅建設がこの 流出が反転し、区部に吸 後、東京区部からの人口 可能だ。バブル経済崩壊 ば、単身化の原因分析が 区の人口移動を分析すれ 化が進んだ理由を実は団 高密度市街地でも窓さえ 動きを加速した。共働き 開けなければ外部騒音を **使より徒歩圏にあるマン** 国勢調査、住宅土地統 を増すことができるが、 況で再生を図っても上辺 も政策もない。そんな状 日本にはこのような法律 させるのは困難だ。住宅 る。過密居住は禁止だ。 だけの取り組みになりか 現状ではこの成果を持続 時の成果でなく持続的

門家の活用法があること や方法を検討した結果 進する上で必要な考え方 の相談からはじまった。 行政の主催するマンショ を推進するきっかけは、 トは、設計監理を生業と ンの大規模修繕工事の進 なアドバイザーとして専 して業務対応するが、管 に興味を示された聴講者 、管理セミナーで総合的 本件の大規模修繕工事 通常設計コンサルタン 【採用した当マンショ

1975

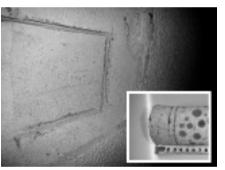


写真2:モルタル塗りの多層浮き



写真3:モルタル塗り層内に広がる漏水

このマンションは、 は大規模修繕 から建物診断 頼することを までの全てを から工事完了 裕がないこと する時間的余 施工会社に依

: 外壁のラスモルタルの極度劣化

を行っていなかったた 実施してきたが、不具合 期に建てられた高経年マ め、建物の劣化が烈しく をもたらす根本的な改良 で維持保全をそれなりに ンションである。これま 積み残された改善処理が 次マンションブーム後 とした。 たもの。 としてすべてを依頼し、 方針は、検討の結果以下 オピニオンの役割を担っ 必要に応じて弊社はアド わることになりセカンド のナビゲーターとして関 ①施工会社に責任施工 施工会社の選定

診断に基づき実施すべき 社等を数社選定し、建物 算工事費を提案してもら 修繕工事項目の内容や概 ②公募の中から施工会 ③管理組合の要望する

普遍的仕組みが欲しい。

多岐にわたる工事となっ

が分かった。

きない。共通する工事項 安いところに目が向くの を選定することとしてい いところがふさわしい提 目と管理組合が要望した があり、単純には比較で け落ちや提案内容に差異 であるが、工事項目の抜 由であることから当然な た。各社の見積内容は自 しい提案をした施工会社 工事項目を比較表に整理 がら工事費を比較すると してみると、必ずしも安 縄では通用せず、随分勉 分かり、改修処理が一筋 層内に広がる漏水形跡 真2) のほか、モルタル モルタルの多層塗り(写 で、最近の建物と造り方 程管理が大変だったよう ら実施する項目を決定し 工法を取っていたことが が大きく異なり、外壁の だ。特に高経年した建物 ていった。そのため、エ (写真1)の多用や外壁 (写真3) など意外な施 部にラスモルタル塗り

契約した。必須項目は、 を行い見積修正を行って ザルを経て最終選考した 外壁改修と塗装や防水の 会社に工事項目の再検討 【改修工事の経緯と概

い、各社の提案力を比較 修繕項目を検討してもら 優先度の高い項目をオプ ほか、住民の要望が多い

比較を行い、最もふさわ 要望する工事項目の組み 提案を受け、管理組合の でにかかる費用は、参加 込み内容や概算工事費の 会社の負担として各社の 【責任施工会社選定の 工事中に予算配分しなが ション工事と位置づけ、

坂 大規模修繕

T.Suzuki and Associate Architects

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3 A TEL: 03-3204-1530 WEB: http://www.tsaa.jp

く施 エ>

株式会社 フォルス



東京都千代田区内神田 3-3-4 全農薬ビル 3 F TEL: 03-5296-7135 WEB: http://www.fors.co.jp





日本ペイント株式会社

外装材塗料

TEL 03-5479-3613

タキロンマテックス株式会社

長尺塩ビシート TEL 03-5781-8150

株式会社ダイフレックス

ウレタン樹脂塗膜防水材 TEL 03-5381-1188

株式会社 MT コーポレーション

TEL 029-839-9566 仮設ビケ足場

株式会社スリーエフ

塗料・防水・床材他 TEL 03-6661-7935 関連資材販売

例えば「理事になったら・・ 理に関する平易な解説書は、

理的かつ平易に書かれた本で

協の45年余の相談活動の経験

すべきなのか」に関して、

論

/管理組合団体としての日住

議論がでてきているが、今後

ていただきたい。

(NPO日住協論説委員会)

をめぐって、現在いろいろな

マンション管理のありかた

方にぜひとも本書を読んで、 組合運営の相談に当たられる

どのような管理方式を考える

合協議会マンション管理総合

き合い方・トラブル対応など、

管理組合運営全般について、

これまでも、マンション管

の本の執筆・編集に当たった

約・総会・理事会運営・大規

理組合運営読本』となってい

理事になられる方、さらには 理事の方、あるいはこれから

> を通してみたりしてみました。そうするといろ 外を点検して廻ってみたり、長期修繕計画に目

ごしてきましたが、理事長になりマンション内 まで管理組合のことにあまり関心が無いまま過

や、長期修繕計画の内容にもよく判らないこと

いろ修繕をしなければならないと思われること

い合わせたところ、ほとんど状況を認識してい がありました。前期の理事にこれらのことを問

なります。

後は過去の議

事録頼り

となります。議事録も文

希薄になっていくことに

ため、引継ぐ毎 ないのが実情で

に情報が

す。この

れらの問題をどのように対応すべきなのでしょ なく、 納得いく回答が得られませんでした。 こ マンション管理士など、

本書のサブタイトルが『管

るのも、こうした内容を反映

したものである。

ある。

内容においても、マンショ

に具体的に役立つものになっ もので、実際の管理組合運営

る。その点でも本書は意義が 理解しておくことが重要であ

あると思われる。管理組合の

模修繕工事・管理会社との付

のは、NPO日本住宅管理組

NPO日住協「マンション管理フェア」

ョン管理フェア」が20 16年、新たな展開をは わたって開催されてきた と、これまで20年以上に ンテナンス企業との出会 と建物・設備等、 じめることを発表した。 NPO日住協の いの場を! 営読本―』が発行された。こ 新たな展開施策を発表! がよく分かる本―管理組合運 マンションの管理組合 このコンセプトのも 『マンション管理の「なぜ?」 このほど、住宅新報社から 理 組合運営読本』をマンション管理に活かそう 「マンシ 携も開始した。日本を代 からは朝日新聞社との連 スター 済新聞社との共同開催を 行開催を皮切りに日本経 きたが、2007年の試 は、20年以上前から、こ の会員組織である同団体 の催しを独自に開催して 表するふたつの新聞メデ マンションの管理組合 というようなタイトルでいく つか出版されている。しかし、 アル書的なものではなく、規 本書はそうした単なるマニュ

5年の開催をもって、

諸般の事情により201

た。しかし、残念ながら、

日新聞社の主催は終了す

意義はますます大きくな

ビッグサイト)

員経験をもつ者やマンション

をふまえ、豊富な管理組合役

にしても、

わが国において定

着してきた管理組合管理

理事会・理事長」方式の基

Q

築35年目のマンションで、

管理士等専門的知識をもつ者

か集団的に議論してまとめた

本ということをまずしっかり

設備メンテナンス企業と ション管理組合と建物、 なった。その結果、 同団体会員をはじめとす 様な情報の入手が可能に る管理組合にとっては多 ィアとの連携によって、 マン 新たな展開を始動する。 うけて、 NPO 日 住 協 は 建材展」とのコラボを 日本経済新聞社「建築

管理組合と建物・設備メ の橋渡し役としての存在 ンテナンス企業との情報 経済新聞社の信頼関係は 層深まり、マンション 協働を始めて足かけ10 NPO日住協と日本 ーン」を明確に位置づけ 6(3月8日~11日東京 ション管理フェア201 るなど、これらを先ずは の展示会における「リフ 建築・建材展」~マン ム・メンテナンスゾ

題の解決が容易になっ あった業者選択という課

の距離が縮まり、難問で

ることとなった。これを 念は着実に共有されてき とNPO日住協の開催理 った。この間、日本経済 新聞社における企画の変 ている。具体的には、こ 移はあったものの、同社 させたいとしている。

協照3-5256-っている。出展応募、

い合わせ先はNPO日住 、の出展募集が佳境に入 、優良企業の同展示会 問

ショ ンの建物

建物相談会」から

事での引継ぎが 【回答者】 NPO日住協協力 級建築上 A

際には

ルティング依頼です。

修繕委員会のメンバー

要です。

この修繕委員会が無

約化する)

することも必

理事

事の交代の

繕委員会の常設やコンサ

ルタントへの年間コンサ

繕委員を招集する事を規

委員会は常設(毎年度修

山

田

俊

まいます。

してしまう事となってし

空白になってしまうこと

も散見されます。このよ

には、

その年度の履歴が

は限度があり、修繕歴・

員会を招集されない場

理事長を務めることとなりました。 すが、十分引き ため自分が理事 いケースが多々 理事は1~9

り、更にそれ以 期間の事は良く はほとんど把握されてい の引継ぎ事項は いますが、前期理事から 前のこと であった 年交代の く見られま で曖昧とな 期理事との引継ぎの際に 作成や主立った修繕工事 同じメンバーが招集の度 ほとんどです。よって前 に関わっているケースが に参加し、長期修繕計画 心の高い人が多く、ほぼ はマンションの維持に関 の専門家に年間コンサル 管理組合では、修繕設:

ティングを依頼する方法

もありますが、修繕委員

会を発足する事がより継

点があっても、長期修繕 事になり、色々気になる 以上のことから、新理

の諮問機関であることか す。修繕委員会は理事会 計画で修繕時期や修繕内

は修繕委員も招集し参加 てもらう事が望まれま 続性が保たれると思いま

がありますので、修繕委 容を想定している可能性

NPO日住協の催し案内

申込み・問合せ四03・5256・1241

<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 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 -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

(3)

10月14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

●管理組合運営相談会

10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

10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

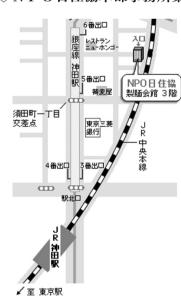
●法律相談会

10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

●管理事務委託相談会

11月11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日住協本部事務所案内◇



- ・JR神田駅北口徒歩約5分(JR中央線ガー
- ド沿いにお茶の水方面へ) ・地下鉄銀座線神田駅徒歩約3分(浅草方向
- の改札を出て5番出口より地上へ) その他 地下鉄都営新宿線小川町歩約10分



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 製麺会館3階 電 話 03-5256-1241

FAX 03-5256-1243

http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp

役割です。課題を整理し、

広

題整理をすることが主な 建替えの情報を正確に組 台員の皆様にお伝えし、 会や個別面談を通じて、 も組合員向けの全体説明 多岐にわたります。中で 階において

再生検討の

課 **息向を聴くことが重要な** わたしは、初期段

を行っています。建替え 管理組合の合意形成活動 づく建替え決議に向けて めた後、区分所有法に基 組合の総会で建替えを本 大和田わたしは、 格的に検討することに決 いますか。 いです。 皆さんと接することが多 は一番最初に管理組合の ういった面では、わたし わたしは大和田と

決議に必要な検討作業は 同じ役割を担っています ースが増えたため、早い ご相談案件等、様々なケ が、最近は難易度の高い 検討している情報をしっかり伝えるには 建替えの検討の前に 形成活動を理事メンバ 建替え決議に向けた合意

> ありますか。その場合何 ているなあと思うことは

メンバーだけで進みすぎ

めはどういったきっかけ 再生セミナーに参加され た管理組合さんが多いで に来る管理組合は、はじ が多いですか。 皆さんのところに相談 年に2回行っている きっかけは当社の の時に旬なテーマを絞り スタッフで話し合ってそ 多くの管理組合から質問 年マンションの耐震性 込んで企画していまし 維持に不安を抱えている を取り上げました。建物 て、前回のテーマは「高経 理事長や検討委員会等の いる業務では、はじめに、 を心配されますか。 わたしが携わって

どん知識がつくけど、そ

組んでいる人たちはどん す。つまり、中心で取り

からよく伺うのが費用負

用と労力を気にされま

て、その処分にかかる費

す。高齢の方ほど、

に抵抗感を示す方が多い

太田高齢な組合員の方

担に関する不安です

れ以外の一般の組合員は

合は仮住まいが必要で

です。

特に建替えの場

また耐震補強でも工

事内容によっては一定期

ると、隣にいる誰々さん

人でずっと長く住んでい

高齢者の方が、

生まれる場合がありま

それゆえに時間経過と共

に組合内部で情報格差が

のでしょうか。

みなさん一番何が不安な てくると思うのですが、

なります。長く住んでい 伴うゴミの処分が問題と 替えの場合は、引越しに 合があります。さらに建

るといろいろな物が増え

んでいると思いますが、 は、本当に真剣に取り組 の中心メンバーの皆さん

と、いろいろな不安がで

方向性が見えてくる

進めたらよいか、悩まれています。そこで今回は、管理組合が合意形成を進 めていく上での準備と、理事の方達に知ってもらいたいポイントについて、 を選択しようとしている管理組合では、以前のような容積率にゆとりのある て、最終的には総会で再生手法の決議を行う必要があります。特に「建替え 好条件なケースは減ってきており、費用負担がかかる前提でどう合意形成を 当者にお聴きました。 本日座談会にご参加い 高経年マンションを再生させるには、 現場の最前線で活躍されている新日鉄興和不動産㈱の各々の担 (聞き手 アメニティ編集室 ッチする迄に、管理組合 「合意形成」

相談に来る管理組合の

いこと

ます)は、管理組合の集 とを総会で決めてから えを本格的に検討するこ むこともあります。建替 チームと連携して取り組 段階から太田のコンサル 会室に月に数回お伺いし (建替え推進決議とい 区分所有法に基づく 内部の情報共有が上手く 組合ですね。建物の老朽 が突然迫ってきたことで まないで困っている管理 ども、思う通りに前に進 できていないようです。 焦ってしまい、管理組合 強など取り組むべき課題 じていても、どう進めて 年化したマンションで何 化によって修繕や耐震補 るいは検討を始めたけれ 管理組合が多いです。あ いいかわからないという 相談を受ける中で、話 傾向としては高 るのだ 勉強さ れてい と思い 独学で きっと が多く ます。

ション再生にあたり、ど

ただいている方は、マン

の体制をしっかりまとめ

のような業務に携わって

れる状態にしていく。そ

て再生の方向性が決めら

が管理組合の検討組織の とが重要です。 ス感覚をもって進めるこ 検討の中心メンバーのペ の差が災いとなり、再生 組合員さんの事を気には 大島 わたしも再生検討 ね。合意形成ではバラン っていることがあります ースで検討を進めてしま しているけれども、知識 しかし、

討の中心メンバーの皆さ った場面の時は、再生検 大和田 わたしはそうい なり、それが誤解となる にちょっとした意識の違 いがボタンの掛け違いと んにできるだけ丁寧に検 ていくのか、それとも建

両方をしっかり検討する が一般の組合員まで行き す。とにかく肝は、情報 替えをして、新しい建物 に資産を移し替えるかの ことが必要と伝えていま

、時に他の しまう関係性です。

新日鉄興和不動産株式会社住宅事業本部 マンション再生部再生コンサルティングチーム

軌道修正することを心が 案しながら全体の流れを

けています。

皆さんには、マンション

来に渡って建物を維持し 再生は、修繕をして、将 めている中心メンバーの

また、建替え検討を進

マンション再生に関する 主な施策・制度の変遷

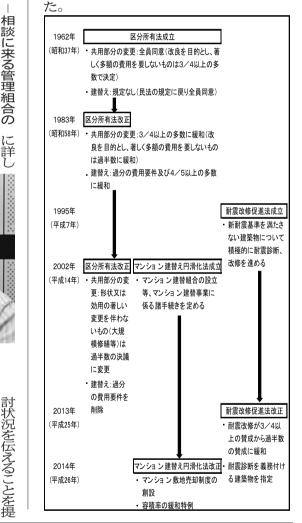
マンションを含む区分所有建築物に 係る基本的な制度として、1953年 に区分所有法が成立。当初は、共用部 分の変更は全員同意が必要で、 に関しては規定がなく、民法の規定に より全員同意が必要となっていた。

1983年の同法改正では、共用部 分の変更が4分の3以上の多数に緩和 され、建替えは、建物がその効用を維 持し、又は回復するのに過分の費用を 要するとする、いわゆる過分の費用要 件と5分の4上の多数に条件が緩和さ

2002年の同法改正では、共用部 分の変更が大規模修繕等は過半数の決 議に、建替えは、過分の費用要件が削除 されるなどの要件の緩和が行われた。

さらに、老朽化マンションの建替え の円滑化を図るため、同年、マンショ ン建替え円滑化法が成立。2014年 には、旧耐震マンションを対象とした、 マンション敷地売却制度の創設と、 制度を使ってマンションを建替えた場 合の容積率の緩和特例などを柱に、同 法が改正された。

耐震改修に関しては、1995年に 起きた阪神・淡路大震災を受け、同年、 旧耐震建築物の耐震診断・耐震改修の 促進を目的とする耐震改修促進法が成 2013年には、耐震改修の決議 要件が4分の3以上から過半数に緩和 されたほか、緊急輸送道路沿道建築物 の耐震診断義務化等の改正がなされ



コンサルティング力で、マンション再生のベストアンサーを。

新日鉄興和不動産

マンション再生に関する 最新情報を随時ご提供

●法改正、再生プロセス、 事例紹介などご要望に応じた 情報、アドバイスをご提供

専門スタッフが耐震診断 現状分析をサポート

- ●耐震診断の各行政の助成制度調査
 - ●耐震診断のサポート
 - ●建物診断のサポート
 - ●長期修繕計画の分析及び 今後の建物維持管理に向けた コンサルティング

マンション再生方針を決める ための合意形成をサポート

- ●建替え検討のためのコンサルティング
 - ●改修工事検討

(修繕工事·耐震補強工事) のコンサルティング

●敷地売却制度活用の ためのコンサルティング

マンション再生セミナーを 定期的に開催!

◆ご相談・お問い合わせは、お気軽に! 新日鉄興和不動産株式会社 TELO3-6745-5022住宅事業本部 マンション再生部 〒107-8691 東京都港区南青山1-15-5 【受付時間】平日/10:00~17:00 (土・日・祝日は、定休日とさせていただいております)

◆弊社ホームページからもお問い合わせいただけます。 http://www.nskre.co.jp/saisei/index.html

または 新日鉄興和 マンション再生 検、索



企業プロフィール 新日鉄興和不動産株式会社

新日鉄興和不動産株式会社は、2 012年10月1日、みずほグループ の興和不動産と新日鐵住金グループ の新日鉄都市開発の経営統合により 誕生した、総合不動産会社。

興和不動産は、東京都心のプライ ムエリア(千代田区、中央区、港区) でのオフィスビル開発・賃貸を中心 に事業展開するとともに、みずほグ -プの有する機能や優良顧客基盤 を活用し、金融と融合した総合不動 産サービスを提供。

新日鉄都市開発は、製鉄所周辺の 大規模遊休地開発で培ったノウハウ を活かし、都市部の市街地再開発、 建替え、等価交換など、都市再生分 野のマンション開発・分譲を中心に、 独自の強みを持つ総合デベロッパー として、多様な事業を手掛けてきた。

このように、ビル事業と住宅事業 を両輪とするバランスの取れた事業 ポートフォリオを持つ事が同社の特 色である。

また、1986年から同社が取り 組むマンション再生のひとつの形で ある「マンション建替え事業」では、 これまで業界内トップクラスの17件 の建替決議済物件があり、2005 年には業界に先駆け、マンション建 替え事業に取り組む専門組織 ション建替推進グループ」を設置。 2013年には同組織を「マンショ ン再生部」として改組し、現在も多 くのマンション再生をサポートして いる。

企業概要

- ■商号 新日鉄興和不動産株式会 社
- ■所在地 東京都港区南青山一丁 目15番5号
- 1997年3月24日(創 業1952年10月15日)
- ■資本金 198億円(2015 年3月31日現在)
- ■売上高 1584億円(201 4年3月期、連結ベース)
- ■業務内容 オフィスビルの開発 ・賃貸・管理/外国人向け高級 ションの賃貸・管理 ン・戸建て住宅の開発・分 賃貸/不動産の売買・仲介 ・コンサルティング/不動産証 券化商品の企画・出資

をするという発想で、

す。それでも、情報収集

たずに、問題意識を持っ

きます。つまり事業環境

けることをしています。 とお会いして、情報を届 ですが、直に権利者さん いけば個別面談があるん

そうして何度かお話さ

題解決に向けた対応がで も、一緒にしっかりと課 等で当初見込みと違って 事業条件が建築費の高騰 できていると、例えば、

替え決議を迎えました。

らない。例えば修繕で行 ど、それでも何らかの再 かかると思いますが、何 生策は検討しなければな く場合でもやはり費用は 現状認識から始まるマンション再生 これからは条件が悪 建替えはできないけ す。

を理解できていないと、 をすごしていく上で将来 建替え費用との比較にお の建物維持にどれだけお 金がかかるかと言うこと 現状のまま日々の生活 ために ていた りでき しっか 認識が

高経年マンション再生特集

太田

一般の組合員

その費用対効果の

やはり最初の体制

管理組合と信頼関係

ーの皆さんにお伝えして らかの解決策はあるので 検討組織のメンバ 建物に住んでいること に、そんなに不安を感じ の皆さんは、老朽化した ていないことがある点で で現状 業条件は厳しかったです 当社の扱った中でも事

が、やはり、管理組合内 大島

新日鉄興和不動産株式会社住宅事業本部 マンション再生部建替推進第一チーム マネージャー・大和田祥之氏

住まなければならないん 立金を分配して、仮住ま の例なら、お隣さんも含 身を突き詰めて、先ほど 法がありました。また最 太田 今までのケースと うしていますか じゃないかという不安を どこか一人で別の場所に い費用の一部に充てる方 を考えています。 めて、同じ賃貸マンショ す。そのような不安の中 持たれることがありま して、残っている修繕積 で暮らせる等の解決策 費用に関する不安はど 建替えを機に、 こころがけています。 います。その他は、リバ 解消には、まず何が不安 法がありますね。不安の 高齢者の特例制度等の方 組合員それぞれのお悩み た効果を説明できません 組合の状況や検討の段階 費用負担を減らす方法が 戸を小さくすることで、 を必要としないので、住 なのかをよく聴くことを が、当社の過去事例では、 によって、はっきりとし あります。実際には管理 しい住まいは今ほど広さ ースモーゲージを使った に対して丁寧に対応して う方法も負担がかかるの 当てはまるんですが、そ ことが大切と思います。 とです。まずその考え方 で難しい。もう資産整理 ゼロ。管理組合としても こでは修繕積立金はほぼ 私の担当する築約50年の ず建物の現状を把握し、 が必要と思います。つま 建物を維持していくとい 都内のマンション事例に として認識していただく 将来の維持費を管理組合 管理組合においては、ま を理解していただくこと 建替えで話を進める 今の話がまさに

方がでてきましたが、必 では、再生の問題意識を ず出てくるのでしょう 理組合の中でコアとなる める方がいると思いま 持たれて、情報収集を始 先ほどの事例では、管 高経年マンション 要があります。加えて、 かを決めつける発想を持 はじめから建替えか修繕 体制をつくり、 人で進めるのではなく、 中心になる人が一人一

進める必

て言えば、検討が進んで

大島 情報の発信に関し

していく中で様々な課題 ることもあります。 に直面すると検討が止ま そのようなとき ったり、そういった適材 る人であったり、 ントだと思います。 て課題に取り組んでくれ とが、組織づくりのポイ ョン内で顔が広い人であ 週所の人を集めていく

こ マンション再生策を検 マンシ を阻む経済状況をどう乗 る信頼関係の構築を大切 り越えるか。 そのようなことができ

討できるような体制をつ くってから、議論をスタ ますが、数字ありきでは、 うとする管理組合もあり 経済状況によっては、建 大和田 事業条件の数字 にしています。 ありきで建替えを決めよ さん」と書かれていたの 予定日に「新日鉄」と書 かれていたのが、

替えが進まなくなってし まうことがありますの を見ると、信頼関係がで ざいました。 きてきたと喜びを感じま 長い時間ありがとうご

かり働きかけをしていた

体制づくりを マンションの課題に対応できる 大切になってきます。 制をしっかり作れるかが に、課題に対応できる体

んです。 膝を詰 本当に 詰め切ることができない て、お互い困った時に、めた話をする段階になっ そのような信頼関係が の方にお諮りしながら進 どう進めるか、管理組合 を築きながら、 めていきます。

の変化に対して、事業を 、経済状況

識ができていたことが、 だいて、情報格差が生ま 要因となりました。 合意形成を進める大きな の中で、しっかり現状認 れないようにし、組合員

理組合のコアとなる方た

ちも、組合員向けにしっ

お手伝いしましたが、管

その過程では、当社も

とも長く一緒に住んでき

近の建替え事例では、

新

判断がつかないというこ

かないという判断に至り

業をし 緒に作 ていな から グくり

新日鉄興和不動産株式会社住宅事業本部 マンション再生部建替推進第二チーム 大島賢吾氏

ご覧ください。さまざまなケースに応じた主な再生実績。

新日鉄興和不動産

建替え前 [事業または物件名称](建築年)	建替え後の物件名称(建築年)	所 在 地	特徴
新蒲田住宅(1969年)	→ リビオ新蒲田(2007年11月)	東京都 大田区	団地型マンションの建替え。事業協力者選定から建替組合設立(全員合意)まで約1年と短期間で建替えを実現。
金王町住宅(1956年)	→ プライア渋谷(2008年2月)	東京都 渋谷区	円滑化法による全国初の借地権型マンションの建替え。
初台サンハイツ(1978年)	→ リビオ初台アリアフォート(2010年1月)	東京都 渋谷区	隣接2敷地を含めた3敷地による建替え。
川崎駅北口地区 第二街区 10番地地区(1970年、1971年)	→ クリエ川崎 (2011年9月)	神奈川県川崎市	建替え後の主用途を事務所とする、2つのマンションを含めた4敷地による建替え。
花咲団地(1958年)	→ 横濱紅葉坂レジデンス (2011年11月)	神奈川県 横浜市	団地型マンション、隣接地を取り込んだ建替え。環境設計制度、開発許可、一団地認定 などの許認可を得て事業推進。
三鷹第一・第二マンション (1962年、1963年)	リビオ武蔵野中町 (2012年1月)	東京都三鷹市	等価交換方式を提案し事業期間を短縮した建替え。
(旧)フォーマットロイヤル(1968年)	→ フォーマットロイヤル(2012年8月)	東京都 港区	等価交換による建替え。建替え後は長期優良住宅認定取得。
美竹ビル (1959年)	→ テラス渋谷美竹 (2012年12月)	東京都 渋谷区	住宅と事務所の複合用途の建替え。建替え後は低層部に事務所と店舗、中層部から 高層部に住宅を配置。
原宿住宅(1957年)	▼ ザ・神宮前レジデンス (2013年7月)	東京都 渋谷区	団地型マンションの建替え。総合設計制度、開発行為等の許認可を得て建替えを実現。

所有者の方の手帳の面談

「大島

せていただく中で、

区分

マンション再生セミナーを 定期的に開催!

◆ご相談・お問い合わせは、お気軽に! 新日鉄興和不動産株式会社 TEL03-6745-5022住宅事業本部 マンション再生部 〒107-8691 東京都港区南青山1-15-5 【受付時間】平日/10:00~17:00 (土・日・祝日は、定休日とさせていただいております) ◆弊社ホームページからもお問い合わせいただけます。 http://www.nskre.co.jp/saisei/index.html

または 新日鉄興和 マンション再生 横 索





★ 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

	1	È	業	1	3	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
材塗料料	昭	石	化	エ	(株)	港区台場 2-3-2 台場フロンティアビルイIF 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。
カルー	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	₩ ⋜	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。
	(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)	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。
P-L	建	装	エ	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。
防水		ety (サ	& Qi 力		у Э	(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>
塗装	Ξ	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。
大	ふ	ン	3	_	(株)	本社/川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	IS09001・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及し、皆様のニー ズに合ったリニューアルを提案しています。
規模	(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。
修繕工	中夕	ト商 🗆	匚(株) 亘	東京	支店	台東区元浅草 2-6-6 TEL03-6802-8297 FAX03-6802-8299	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。
事	南	海	エ	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。
(専業	日本	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	マンションの大規模修繕工事、屋上 防水改修工事、給排水設備改修工事。
大手)	ヤマエ	マギシ	シリフ 業	フォー	-ム (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・アロンウォール工 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。
	(株)	∃	⊐	ソ	_	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。
			ハ 辺物			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。
管給 設排			• G ラ ン グ			品川区北品川 5-7-14-405 TEL0120-014-834 http://www.pcgtexas.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」
備水	いす	ドみ [・]	テク	ノフ	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巻中!

				I	
	企	業	名	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
	(株)神奈	川保傾	書業社	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良な工法を考えご提供致します。
給•	京浜旬	雪鉄]	匚業(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。
排水	建装] 首都圏 [、] リニュー	マンショ	ン	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。
管設備	タマ	゛ガ	ワ (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TELO3-5437-0170 FAXO3-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail:mail@ruscut.com	創業 110 年! 給水管電気防食のパイオニア『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!
(赤	日本》	條化化	化学㈱	(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 5-26-30 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。
水対	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	マンション設備のパイオニアとして 集合住宅の給排水設備改修工事に専 業特化した企業で、診断調査、企画 設計、施工の業務を行っています。
策他)	日本語	没備」	工業㈱	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「NT工法シリーズ」 「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	(株) マ	゚ル	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。
如エメーカー			エンヂ 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。
会管 社理	日本	高層管	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。
ーター	SECI	レベ-	- 夕 - 株	台東区台東 3-18-3 SEC ビル TEL03-5256-1171 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。
工電事気	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。
手 サッ 摺 シ	三協	。 アル	山(株)ミ社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0367 STER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
(結露)		ナぼの	の通商 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。
(修経)			六 屋 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。
ホインタ-	ユアち	トクオ	ビス(株)	千代田区神田錦町 1-8	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

〈お問い合せ〉

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。

アメニティ・クリエイト部 田崎 テナンスまでの一括請負

マンション・メンテのホームページ

http://www.mansion.co.jp/

す。たまに、念入りに行う時 る程度なので、すぐに完了で 間で退院となるのですが、仕ました。幸い症状は軽く一週

家の父が体調を崩して入院し 元気に一人で暮らしている実

89歳と高齢ですが、

せん。嫌いではありませんが、

楽だったのですね。

冬でも汗を流しますが

本当、ヘルパーさんに感謝

脳ル

下の図について、同じ形で 同じ大きさに4つに 分ける方法を図に示

して下さい。

この図形は正方形

《7》

洗濯をしなけれななりま

軒家の家事がこんなに大変

事を休んで実家に来ていま

ーヴオイルを旅する

れていることがわかりました。一方、

「使い方がわからない」「価格が高

ため」。

からだ

に良い抗酸化食

がオリーヴオイルを食生活に取り入

摂食頻度も77・8%と日本人の多く 食べる」「時々食べる」を合わせた 認知度は97・2%、そのうち「よく

よると、オリーヴオイルそのものの

「オリーヴオイルに関する調査」に

あたる人が摂食理由のトップに挙げ

"ピュア=純正"といった誤

を切らせて走っては集 楽しく、3歳の息子は息 枯葉の上に見つけるのが

すぎる」「選び方がわからない」など、

ない人に、価格以外ではオリーヴオ 日頃オリーヴオイルに親しむ機会が

ルに関する情報不足に不満がある

オイルのメリッ われるオリーヴ 品の優等生と言

このシリーズで トについては、



どうなってしまうのだろうと 見舞い申し上げます。そして、 ちでいっぱいです。どうか、 ている皆様には、感謝の気持 現地でボランティア活動をし 害に遭った方々には心より御 を取り戻されますようにお祈 お身体を大切にして下さい。 **不安になってしまいます。被** 市場への貢献を目的に「Believe in O ヷ機構) が、日本のオリーヴオイル ていただいてるIOC(国際オリー 小欄でも資料をたびたび活用させ オリーヴオイルは食生活に浸透

日本列島を取り巻く気象は、 の被害の連続で大変でした。 今年の秋の幕明けは、台風

本人が入院中は、ヘルパーさ く片付けられています。が、 2階建ての家も、荒れる事な 洗濯を全てして下さるの 普段はヘルパーさんが掃 一人暮らしには広過ぎる

ますが、必需品なのですね。 階のベランダまで運ぶのも 洗い終わった洗濯物の籠を2 ドレスの掃除機を宣伝してい

烈な暑さが過ぎ、これか

にとは無理でも、小庭園 たという。今、自然の中

心を打たれてしまう。

と云って笑い、

【問題】

ける>

それでは、

<同じ形に4つに分

正三角形は右図の ように同じ形、同じ 大きさで4つに分割 できます。

ました。専業主婦で気楽だっ 思いをしてたんだなと実感し たのではと思っていた事を深 生前、母がこんなに大変な

ます。洗濯も、洗濯機から やれば、全て清める事が出来 もコンセントの差替えは1回

掃除機を使用して

ルコニーまでリビングを横切

とは思いませんでした。 いつもは、マンションでの 居住面積は広くは 仕事を休んで実家へ ・軒家の掃除は大変 だけで、コンセントを何回抜 です。1階に掃除機をかける か。2階を掃除する時は、か いたり差したりしたでしょう なければなりません。 ついで登らなければなりませ 呼は、落ちない様に気を付け 階段を一段一段掃除する

苦労です テレビショッピングでコー

ました。これに先立って行われた 題する啓発キャンペーンを立ち上げ live Oil(オリーヴのちから)」と 管理コストや、円安による輸入コス と考えられます。 トの上どまりが大きく影響している オイルを使っている方たちの6%に ◆オリーヴオイルに正しい知識を! ティ〔注・traceability〕等の維持 正な品質管理にかかるトレーサビリ 今回の調査で、日頃からオリーヴ リーヴオイルを加えたものを指しま 費者にはまだまだ伝わっていないと 調査から見えてきたのは、オリーヴ オイルについての正確な情報が、 も触れてきました。しかし、 ヴオイルにエキストラバージン・オ いうことです。たとえば、ピュアオ 、これは精製オリ

~日本人のオリーヴオイル志向~-OC調査から 健康のため」「味や香りが好き」 のです。つまり、売る側は勿論、 高品質のエキストラバージン・オリ 費者にも正しい情報を見極めること ーヴオイルとは全く異なったものな す。品質面からする と、このシリーズで テーマにしている最 につながっていま った理解を誘うこと

赤茶色の松ぼっくりは、

た。時の経過とともに、 るみるいっぱいになっ め、持ち合わせた袋はみ

こっくり深いこげ茶色に

捨てるのが忍び

が求められているのです。 こと。また、その仕組み。<出典「大辞林」ら加工・製造・流通などの過程を明確にする食品の安全を確保するために、栽培や飼育か食品の安全を確保するために、栽培や飼育かけ、トレーサビリティ=追跡可能性の意)

ひとつ形に個性があり、

った。よく見ると、ひとつ

せ、手作りのリースとな

なく、あり合わせの段ボ

-ルとリボンを組み合わ

な松ぼっくり。自然の芸

頃だ。 す時間が待ち遠しいこの 空気の公園で、息子とど な季節になるのだろう ら迎える秋、今年はどん んぐりや松ぼっくりを探 高い空の下、澄んだ

> 老年の今こそ身体がいく う。やりたい事一杯で、 とめて見ることにしよ に出掛け、秋の七草をま

|西東京市・池田理恵|

留米市·SH·76歳女性 今日この頃です。(東久 つも欲しいなぁ~と思う

くる。母に秋の七草を教 わったのは、 た。昔々(?)、静かな 辺りが急に秋めいてき 『おすきなふく 秋の七草 いくつの頃 た方には千円相当の図書 【投稿先】 掲載され

3-0025 中央区日 ご記入ください。 〒10 本橋茅場町2-4-10大 匿名希望の場合はその旨 ニング内アメニティ編集 集合郵便箱

めた小さな松ぼっくり。 森を散策の際、息子と集 ぼっくりのリースが掛か

我が家の玄関には、松

松ぼっくり

と。『女郎花(おみなえし) は』と覚えるといいのよ、 カードをお送りします。

を愛で、時には詩集を手 葛(くず)・萩(はぎ)』と。 毎日定刻通りに現れる母 りに咲く可愛い花、草花 歩で通ったが小川のほと 毎朝夕、1時間以上を徒 こ)・藤袴(ふじばかま)・ いう。近くに住む方々が •尾花(薄、すすき)•桔梗 に楽しい通学路だったと (ききょう)・撫子(なでし その母は女学校の頃、 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

取り残された専有部分 マンション給排水管改修工事 あなたのマンションは、 大丈夫ですか?

開催日時 10月31日 (土) 13時半~16時半 開催場所 (一財) 経済調査会 4階会議室(東銀座駅歩1分)

募集人数 60名(先着順) 受講費用 ①マンション管理組 合役員・区分所有者、マンシ ョン管理士は1人2000円 ②上記以外の方は1人4000円 ※ (受講費用は銀行振込み。 受講費用にはテキスト代及び 消費税を含む)

サブテキスト 積算資料ポケット版マンション修繕編2015/ 2016」 1冊2,880円 (税込) 〈別冊〉「マンション建替え モデル事例集」 1 冊980円 (税込) (経済調査会発行)

問合せ・申込み先 NPOリニューアル技術開発 協会

TEL03-3297-0176

積算資料ポケッ ト版マンショ 繕編別冊

『マンション建替えモデル事例 経済調査会 10月10日発刊

11月に発刊され た『マンション 改修モデル事例 集』に続く、積 算資料ポケット 版マンション修 繕編の別冊第二 弾で、マンショ



ン建替えをテー マとした初めての事例集。

建替えに関する基礎知識等に加 え、26の建替え成功例を詳細な解 説付きでわかりやすく紹介。 A変形判116頁、定価980円

(税込)。 全国の主要書店で購入、または直 接(一財)経済調査会へ TEL01 20-019-291、FAX03-3543-1904

、感心され キャッスル荻窪

也 東京都杉並区上荻1 既要 SRC造 地上1 1階、塔屋有 1棟、4 5舗4区画)、S48年竣 1棟、46 S48年竣工 設計監理 建築再生総合設計協同組合

(URD)

(京集区分と工事概要) ①耐震改修工事(東京都の特定沿道建築物耐震改修助成対象工事) ②大規模改修工事(防水、外装、建具、建 築金物、給水設備、東電借室移設他)

2区分、1業者、一括発注 工期 H28年3月~H29年3月 参加条件 ①建設工事の種類(建設-式・電気・管)の許可を受けている こと②資本金5千万円以上③経営事 項審査結果通知書の提出④分譲マン 現番目桁乗畑和音の提出電が譲くフション耐震改修工事実績⑤分譲マンションの大規模修繕工事実績②件以上⑥現揚代理人にマンション改修工事の経験が豊富な1級建築工事施工管理技士、1級管工事施工管理技士等の技術者を選定⑦過去5年間に、第3年第2020年度、東地の発生が 墜落・落下等の労災・事故の発生が ない事。

参加申込み

http://www.u-rd.jp/(建築再生総合設計協同組合)から見積参加申込要領書等をダウンロードして下さい。 提出期限 10月21日 (水) 正午必着



独自のビジネスモデルでリフォーム市場の拡大に貢献する事業者

ム会社選びの目安にも

を有効に活用することが

手法、異業種からの参入、

て、これまでにない事業

少が見込まれ、既築住宅 来的に新築住宅需要の減

八口減少などにより将

宅リフォーム市場においいる。こうしたなか、住

り発行しています。

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

アメニラ

事業者名

(企業規模、所在地、業種)

(株)アートアンドクラフト (中小企業、大阪府、建設業・不動 産業・宿泊業)

(株)OKUTA (中小企業、埼玉県、建設業·不動産業

(株)インテリックス (中小企業、東京都、不動産業)

(株)エディオン (大企業、大阪府、小売業)

㈱家具の大正堂

快適な暮らしを求めて

今月の紙面 団地再生に向け環境整備 1面 2面 工事事例、新マンション事情 論談、マンションQ&A、催し 高経年マンション再生特集 3面 4面 高経年マンション再生特集 メンテナンス企業ガイド 5面 6面

オリーヴオイル、タエコ物語他

先進的なリフォーム事業者表彰 受賞事業者一覧(平成 26 年度)

7面

取組紹介

1古住宅を自由に設計しリフォームするワンストップサービスに平成10年から取り組む。こ Lまでの豊富な実績をもとに中古マンションのリノベーションを類型化し、より多くの人が J単に取り組めるセレクト型の設計システムを開発。

があり、音楽についてもクラシックからジ くつもあります。FBには様々なグループ LINE、フェイスブック(FB)などい 勧めします。 のジャズやクラシックを推薦し、ジャケッ でまで多くのグループがあります。メン の写真とともに、感想などを綴り、 ーの中には自宅で聴いたレコードやCD SNSはツイッターを始め、

が取れないという方のために、 す。各地域には、そういったグループがあ 音楽を楽しむための貴重な体験と言えま ると思いますが、ない場合や直接会う機会 ネットワーク・システム(SNS)をお 一仲間と音楽を語り合う」ということも、 ソーシャル

ーシャル・ネットワーク・システムを使

65

達人のような人にも出会える!♪

NS仲間と楽しむ音楽

美しく生きるための音楽

たグループに参加されてみてはいかがでし 装置を備え付け、定期的にレコードコンサ ミュニケーションが可能です。 、開催の案内が投稿されるなど、楽しい 皆様もぜひSNSを体験し、音楽を通し トを開催している方もいらっしゃいま ライブカフェなどからは、ジャズライ

エッセイスト・写真家)

りはもちろんのこと、

材や調理道具へのこだわ

料理家ならではの食

Bを通してさらに拡がっていきます。自宅の機能によって、自分の投稿したものがF どの記録はオープンにしませんが、FBに単なる日記ですと、書いたり撮ったりな できます。仲間同士で、投稿した内容につ 投稿すると、それを読んでもらえ、仲間が に音楽ルームを造り、かなり投資した音響 「いいね」「コメント」「シェア」

定価1404円(税込)

Μ

a r i

KADOKAWA

ゃれな明日」

ることを語ります。

●「おいしい毎日

おし

人気料理家、 、初のライ



の子供を持つ人気ブロガ М a r i の F 大学生と高校生の2人 a n c

く暮らす衣食住のヒント フスタイル本。自分らし 定価1296円

毎日をおしゃれに、楽しく、機能的に! らしの中で大切にしてい 中まで美しい収納&イン 「Francfrancの扉の KADOKAWA (税込) 品の発送をもってかえさ 必着。当選者の発表は商 を美しく整える便利な収 ル活用したアイデア集。 f アメニティ編集室「本プ 25中央区日本橋茅場町 本の題名をご記入の上、 各1名様にプレゼントー 納アイテムなどを紹介。 キッチンやクローゼット 雑貨・家具ショップ)をフ 左記へ。〒103-00 レゼント」係。10月31日 r 【応募方法】はがきに ㈱東京プラニング内 4-10大成ビル5 anc(インテリア

(大企業、神奈川県、小売業) (株)さくら住宅 (中小企業、神奈川県、建設業) 家一軒をまるごとリフォームして古い住まいを新築同然に再生する、建替えに代わる新商品を開発。「建て替えの半額」「耐震補強」「追加費用なしの完全定価制」「住みながら工事」という独自コンセプトをもって、全国で9万棟超の受注実績。 建築の受注実績「ゼロ」の土木系建設事業者が、介護用品レンタル事業への進出を契機に、介護を切り口としたリフォームで実績を上げる。本ビジネスモデルのコンサルティングを通じ、全国の中小建設業者の経営革新に貢献。 住友不動産㈱ セントラル建設㈱ 中小企業、岐阜県、建設業·医療·福祉 回りに工事内容を絞った専門店を新たに展開することで、消費者にとって 心感を提供。イメージが異なる二つのサービスプランドが連携することに り起しだけでなく、人材育成・社内体制の構築など様々なメリットを創出。 (株)ナサホーム (中小企業、大阪府、建設業 (株)**八清** (中小企業、京都府、不動産業) パナソニック(株)エコソ リューションズ社 (大企業、大阪府、製造業) 401のリフォーム専門店と2,400のリフォーム会社のネットワークに、ショウルーム活用を加え、リフォーム事業に取り組む。築20年前後の住宅リフォームのきっかけとなるキャンペーンや住まい。検を実施、需要活性化に取り組む。 (株)フィル (中小企業、大阪府、卸売業・小売業) セルフリノベーションといっ又化を浸透。
ショールーム型大型店舗を複数展開するほか、水回り専門店等複数業態で店舗展開を図る
住宅設備機器、建材等を一堂に展示し消費者が自ら比較検討できる店舗づくりや総額表示による価格の明確化のほか、潜在顧客の掘り起こしに努める。
インターネットサイト上で、消費者向けにリフォーム事業者を紹介するブラットフォームを構築。「安全・安心なリフォーム」の提供のため、顧客視点により、事業者の厳格な審査や顧客満足度の可視化、工事完成保証の付与、さらには加盟会社の育成に取り組む。
主に介護リフォームを行う施工業者向けに、住宅リフォーム建材通販システムを構築。施工現場へ一個からでも直送するなど従来の物流変革、現場の声を反映した独自の商品やサービスの開発、戦人、施工業者の施工スキルの向上等サポートにも取り組む。
オラス・サッシの創売業者として、地域の窓ガラス販売店のリフォーム元請化への支援を行う。 ホームテック(株) 求められる時代になって 中小企業、東京都、建設業·不動産業 (株)ホームプロ (中小企業、東京都、サービス業) マツ六(株) (中小企業、大阪府、卸売業 ガラス・サッシの創売業者として、地域の窓ガラス販売店のリフォーム元請化への支援を行う 生活者・地方自治体・ガラス店等様々なステークホルダーとの協働を通じて、経済価値・社会 的価値を追求する活動を展開。 「入居者を決めてから部屋をオーナーと居住者が一緒になってつくる」という賃貸住宅の仕 組みそのものをリノベーションするビジネスモデルを構築。賃貸住宅の空室率改善だけでは なく、街づくりにも貢献。 マテックス(株) (大企業、東京都、卸売業 (株)メゾン青樹 (中小企業、東京都、不動産業) 下C加盟信約8店のもと、全国にチェーン展開。全国一律の同じブランド、同じ商品、同じ品質、同じ金額を実現。地域密着の中小事業者による地域No.1戦略実現への支援をベースに、地域のリフォーム市場の活性化に取り組む。 自社で仲介業務を行わない協業型のスキームの下、様々な方面とのパートナーシップを活かしたワンストップサービスにより、リノベーションをコーディネート。異業種連携による消費者ニーズの喚起や自社及びFC展開により、地方の中古住宅流通の活性化に対応。 異業種との連携といった (株)LIXIL (大企業、東京都、製造業) リノベる(株) (中小企業、東京都、建設業) 一棟丸ごとリノベーション分譲事業を始め、シェア型賃貸住宅の企画・運営、中古任ションのワンストップサービス等幅広く展開。加えて 戸鎌てリノベーション事業体との公民連携事業にも取り組み、サステイナブル社会の実現を目指す。 なる公民連携事業にも取り組み、サステイナブル社会の実現を目指す。 第本関係のない3社の業務提携により、各社単独ではできない住まい全体の快適な をお客様へ提案。共同のショールームやHP、診断システム、全国5,000店舗の3社ネ ク加盟施工業者への支援などを通じたリフォームの質の向上を推進。 (株)リビタ (中小企業、東京都、不動産業

目し、リフォーム市場全 する「先進的なリフォー ォーム事業者の見える化 する事業者の取組を選定 ジネスの拡大に広く貢献 112者の中から、 を図るとともに、ベスト を目的に、リフォームビ ム事業者表彰」事業を今 体の発展につなげること プラクティスとして発信 ・表彰し、先進的なリフ (サービス) 」として注

7面算数の解答

YKK AP㈱・TOTO㈱ 大建工業㈱

、ズに応えるビジネス ●住生活月間フォーラム「既存住宅ストックの維持・向上と活用〜豊かで持続可能な住生活を実現するために〜」10月27日(火)31時半〜16時 すまい・るホール・●関連セミナー」東京都マンション再生セミナー」10月31日(土)13時〜17時 都民ホール

住生活月間オフィシャルサイト http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/ top.html

開削工事

斜線部分が 「共用横主管」

(施工範囲)

コンプレッサー



リフォームを「消費者の

このため、経産省では

い」といった声が聞かれ

住まいに関する多様なこ

10月は住生活月間

2F室内

1F室内

成功する事例が出てき より、新たな空間価値創 新しいビジネスモデルに に頼んでよいか分からな 「どのリフォーム事業者 消費者からは、 年度は、対象を全国に拡 社を今年2月に選定。来 的なリフォーム事業者21 jp/press/2014/5/20150 げて表彰事業を引き続き 行う予定としている。 109001/20150109001.pdf http://www.meti.go. 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。

 \sim $ext{Total}$ でご提案します \sim ◇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://\\\.KENSO.CO.JP/

(公) 建装工業株式会社

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

ボイラー 発電機 巻上げ機 蒸気管 1*F* 床下 - 埋設構主管 既設管 屋外 第一桝 既設管密着後切断 屋外↔→建屋側 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 に相談ください。 03-5335-7601

共用排水立管

2F

他上固州へとに 最適化された工法を 組み合わせます。 吸引工法 専有部の研磨とライニング 2 吸引ピグ工法

形状記憶型硬質塩ビ管が主人公! 共用部横主管の更生

供用部立管の研磨とライニング

リノベライナー工法は、当社と積水化学工業(株)が共同開発した工法です。