

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

Amenity
アメニティ
集合住宅管理新聞

▷ 発行所 ◁

アメニティ編集室

(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397号★

2015年(平成27年)

10月5日(月)

www.mansion.co.jp/

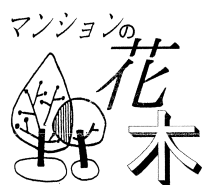
団地再生に向け環境整備に力点

千葉・稲毛海岸3丁目団地



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。強い芳香を出す木の代表で黄橙色の花を金にたとえる。庭木として広く植栽されている。



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

都心から電車で30分
 いるが団地外に住む人
 が、78・4%だった。一
 方、年齢構成では、60歳
 代までは建替えが60%以
 上を超えるが、70歳代以
 上になると、建替え36・
 7%、修繕63・3%と逆
 転している。

転した。

この結果から、団地再
生検討委員会は、「建替
え希望はおおむね7割だ
が、目下の経済危機を考
え合わせると、建替え推
進決議は先送りせざるを
得ない」という結論にいた
った」として建替え見送
りを結論付けた。(管理組
合ニュース3丁目団地
特集号09年3月31日)

団地では、建替えの夢
を追うより、環境整備を
優先させる。

プラン（団地環境の改善のための全体構想案）を作成した。マスタープランをもとに、老朽化した遊具を改善し、古くなったベンチや遊具を撤去した。子どもたちだけでなく、お年寄りにもやさしい健康ベンチも整備した。

塗装のはがれた滑り台は、子供たちからデザイン案を募集、空と虹を基調としたデザインで塗り替えた。3年間で、15

同団地では、広々とした芝生がきちんと刈られ、美しい。団地の自働芝刈り隊が活躍、整備している。団地の掲示板にも、「樹木や芝生は、安らぎと潤いを与えてくれますが、高齢化で負担が増大しつつあります。自然と接しながらの作業は、健康維持やコミュニケーションの場にもなります。男女、年齢を問わ



り子に塗した。生かすのをアイデアイの表彰台、滑をちたて供えたり子供に替わりの千葉市の団地の再生助成制度から、毎年25万円、これまで75万円の助けたとい張り紙があった。

管理組合の久保田博理理事長は、「総会でも、建替えは断念すると明言しました。現住民はもとより、次の世代にどんどん入居してもらうため、快適な住環境づくりをめざし、団地全体の環境整備を進めたい」と強調する。

来年から、外壁改修、

豊かで安心・安全な暮らしができる。子育て環境の良さが自慢の団地」という環境整備のコンセプトをまとめた。

コンセプトを基本に、団地内にある7つの公園

て層が住みたいと思う団地づくりは、資産価値の向上にもつながる」と同委員会は指摘する。

団地に接して保育園があるが、園児たちは団地内の公園や広場で、のびのびと生活している。また、

交換という大規模修繕工事にも着手する。

総額12億円、このうち6億円を借り入れる基本計画が、5月の通常総会で承認された。来年3月

の一部で、砂場、低鉄棒、ブランコ、ベンチなどを新たに整備した。また、子ども会、植栽会、老人会などを委員会に招集、論議したうえで、マスタ

のびと遊ぶ。敷地の広さ、緑の豊かさ、そして安全・安心さ。こうした団地の良さを、もう一度、見つめ直そうという機運が、同団地には横溢してい

定。「環境整備は、継続して進めるが、建物の劣化も相当進んできた。思いついて改修を進めた」と久保田理事長は、胸を張る。

〈主な記事〉

- | | | |
|-----------------|----|-----------------|
| ◆新マンシヨン事情 | 2面 | ◆高経年マンシヨン再生特集5面 |
| ◆大規模修繕工事事例 | 2面 | ◆メンテナンス企業ガイド |
| ◆日住協催し案内 | 3面 | ◆タエコさんの生活エッセイ |
| ◆論談・管理組合運営読本 | 3面 | ◆オリーヴオイルを旅する |
| ◆マンシヨン建物Q&A | 3面 | ◆読者投稿・集合郵便箱 |
| ◆高経年マンシヨン再生特集4面 | 3面 | ◆美しく生きるための音楽 |

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月に実施／国土交通省

硯 滴

最近は何

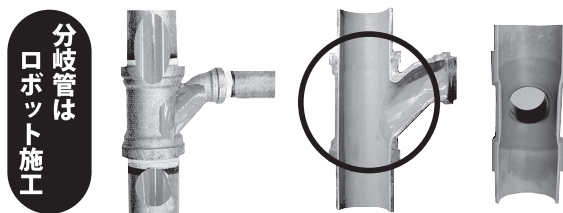
でもマニュアルばやりである★指示された順序どおりやっていけば、理屈は何も分からなくて一応のことはできる。便利ではあるが、何か物足りない★いったんマニュアルの想定外の事態がおこると、お手上げである。考えようにもヒントがない★マニシヨン管理の仕事についても、『理事になったら…』というふうな本はたくさん出版されている。しかし、どれもマニュアル形式だ★いいもトラブルとなっても、何とか対応できる本がほしい★こんどNPO日住協で出した『マニシヨン管理の「なぜ？」がよくわかる本』は、そこに焦点をあてた★いわゆる「いまさら人に聞けない基本の基本」から始めて、実際のマニシヨン管理でいろいろな問題に直面し、みずから解決に当たってきた最先端の問題まで、経験をすべて盛り込んで書いたもの★ぜひ手にとってほしい。

51年の歴史と実績が 信頼の絆を証明します。



P・C・G イメージキャラクター
元氣配達人
パンチ佐藤

配管を強靱にする排水管更生技術
・C・GFRPサポーター工法
・排水本管、分岐部FRPライニング



The diagram illustrates the construction of a new FRP pipe over an existing pipe. The existing pipe is labeled '既設管' (Existing Pipe). The new FRP pipe is constructed in layers: an inner layer of 'エポキシ樹脂管' (Epoxy Resin Pipe), a middle layer of 'サンドイッチ構造' (Sandwich Structure), and an outer layer of 'FRP施工' (FRP Construction). The entire structure is reinforced with 'タフネクスロス' (TuffNexros) and 'エポキシ樹脂管' (Epoxy Resin Pipe). The text '補強材入り二重パイプで強度がアップ!' (Strength increases with reinforced double pipe!) is shown at the top. The main title '既設老朽管の中にFRP管を作る最高技術' (Highest technology for creating FRP pipes inside existing old pipes) is prominently displayed.

〈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/多摩・神奈川(横浜・平塚)・埼玉・名古屋・大阪

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

新

マンション事情

<92>

以前のURは賃貸住宅と分譲住宅の定期調査で住宅規模別、管理開始時期別の年齢構成、世帯構成が明らかにされていた。途中から分譲住宅の調査をしなくなり、賃貸住宅も詳細な報告をしなくなった。もとより団地再生は公営、UR、供給公社、分譲団地、戸建て団地など種類は豊富だが、コンサルタントの報告は提言ばかりである。高齢化、単身化、空き家化、老朽化を前提としての提言だが、なぜか高齢化、単身化、空き家化、老朽化等のデータがない。診断がなくて処方箋ばかりで、最後に費用をどの程度負担するかも分からない。始まったばかりだから、急ぐ必要は無いかも知れないが、居住者の実像なくしては提言が軽い。

が、問題がどこにあるかを考えやすい。団地別に公表されたデータを筆者が項目別に再集計しグラフ化した一部をここに掲載した。団地別賃貸・分譲別管理開始年別単身世帯率であるが、1992年では単身

少する。多くの団地は世帯数を維持しつつも人口自体は急減している。この20年間で爆発的に単身を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

な。国勢調査、住宅土地統計調査で東京市部と特別区の人口移動を分析すれば、単身化の原因分析が可能だ。バブル経済崩壊後、東京区部からの人口流出が反転し、区部に吸収される動きが強まった。高層住宅建設がこの動きを加速した。共働き世帯は最寄駅までのバス便より徒歩圏にあるマンションを選択するようになった。最近の高層マンションは気密性が高く、高密度市街地でも窓さえ開けなければ外部騒音を遮断出来る。郊外の交通不便住宅は不人気化し、一人当たり床面積の拡大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

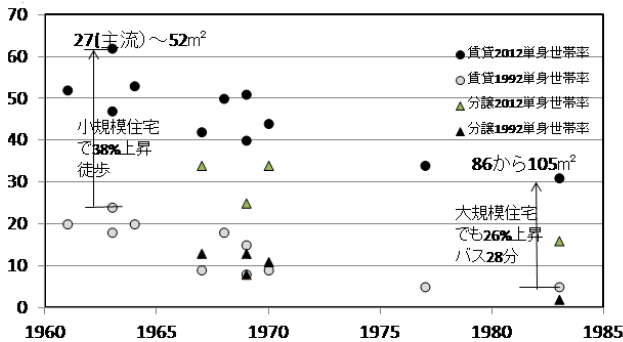
にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

でも、英国の政策は世帯人数と住宅規模が適すること基本としている。過密居住は禁止だ。日本にはこのような法律も政策もない。そんな状況で再生を図っても上辺だけの取り組みになりかねない。地味でも良い。一時的成果でなく持続的普遍的仕組みが欲しい。大、つまり単身化を可能

にした。建て替えや2戸1工事をするれば家族世帯の割合を増やすことができるが、現状ではこの成果を持続させるのは困難だ。住宅の大型化を図っても単身化を阻止できない。人口増加から減少へ転換した区、今後、郊外団地はますます衰退する。団地再生で画期的な成果を期待したいところだが、社会状況を鑑みると今以上に問題が悪化させないだけでも凄いいことのように

団地再生は可能か カルテが無いのに処方箋ばかりの中で町田市は

松本 恭治



町田市の団地再生対象団地の賃分別管理開始時期別の調査時期別単身世帯率

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

責任施工のナビゲーションを行った大規模修繕工事

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



写真1：外壁のラスモルタルの極度劣化

設計コンサルタントを選定する時間的余裕がないことから建物診断から工事完了までの全てを施工会社に依頼することを選択し、弊社は大規模修繕はナビゲーターとして関わり、セカンドオピニオンの役割を担った。施工会社の選定方針は、検討の結果以下とした。

①施工会社に責任施工をもたらし根本的な改良を行っていないかたため、建物の劣化が烈しく積み残された改善処理が多岐にわたる工事となった。本件の大規模修繕工事を推進するきっかけは、行政の主催するマンション管理セミナーで総合的なアドバイザーとして専門家の活用方法があることに興味を示された聴講者の相談から始まった。

【採用した当マンションの大規模修繕工事の進め方】

通常設計コンサルタントは、設計監理を生業として業務対応するが、管理組合は、修繕工事を推進する上で必要な考え方や方法を検討した結果、

設計コンサルタントを選定する時間的余裕がないことから建物診断から工事完了までの全てを施工会社に依頼することを選択し、弊社は大規模修繕はナビゲーターとして関わり、セカンドオピニオンの役割を担った。施工会社の選定方針は、検討の結果以下とした。

①施工会社に責任施工をもたらし根本的な改良を行っていないかたため、建物の劣化が烈しく積み残された改善処理が多岐にわたる工事となった。本件の大規模修繕工事を推進するきっかけは、行政の主催するマンション管理セミナーで総合的なアドバイザーとして専門家の活用方法があることに興味を示された聴講者の相談から始まった。

【採用した当マンションの大規模修繕工事の進め方】

通常設計コンサルタントは、設計監理を生業として業務対応するが、管理組合は、修繕工事を推進する上で必要な考え方や方法を検討した結果、

設計コンサルタントを選定する時間的余裕がないことから建物診断から工事完了までの全てを施工会社に依頼することを選択し、弊社は大規模修繕はナビゲーターとして関わり、セカンドオピニオンの役割を担った。施工会社の選定方針は、検討の結果以下とした。

①施工会社に責任施工をもたらし根本的な改良を行っていないかたため、建物の劣化が烈しく積み残された改善処理が多岐にわたる工事となった。本件の大規模修繕工事を推進するきっかけは、行政の主催するマンション管理セミナーで総合的なアドバイザーとして専門家の活用方法があることに興味を示された聴講者の相談から始まった。

【採用した当マンションの大規模修繕工事の進め方】

通常設計コンサルタントは、設計監理を生業として業務対応するが、管理組合は、修繕工事を推進する上で必要な考え方や方法を検討した結果、

設計コンサルタントを選定する時間的余裕がないことから建物診断から工事完了までの全てを施工会社に依頼することを選択し、弊社は大規模修繕はナビゲーターとして関わり、セカンドオピニオンの役割を担った。施工会社の選定方針は、検討の結果以下とした。

①施工会社に責任施工をもたらし根本的な改良を行っていないかたため、建物の劣化が烈しく積み残された改善処理が多岐にわたる工事となった。本件の大規模修繕工事を推進するきっかけは、行政の主催するマンション管理セミナーで総合的なアドバイザーとして専門家の活用方法があることに興味を示された聴講者の相談から始まった。

【採用した当マンションの大規模修繕工事の進め方】

通常設計コンサルタントは、設計監理を生業として業務対応するが、管理組合は、修繕工事を推進する上で必要な考え方や方法を検討した結果、

設計コンサルタントを選定する時間的余裕がないことから建物診断から工事完了までの全てを施工会社に依頼することを選択し、弊社は大規模修繕はナビゲーターとして関わり、セカンドオピニオンの役割を担った。施工会社の選定方針は、検討の結果以下とした。

①施工会社に責任施工をもたらし根本的な改良を行っていないかたため、建物の劣化が烈しく積み残された改善処理が多岐にわたる工事となった。本件の大規模修繕工事を推進するきっかけは、行政の主催するマンション管理セミナーで総合的なアドバイザーとして専門家の活用方法があることに興味を示された聴講者の相談から始まった。

【採用した当マンションの大規模修繕工事の進め方】

通常設計コンサルタントは、設計監理を生業として業務対応するが、管理組合は、修繕工事を推進する上で必要な考え方や方法を検討した結果、

設計コンサルタントを選定する時間的余裕がないことから建物診断から工事完了までの全てを施工会社に依頼することを選択し、弊社は大規模修繕はナビゲーターとして関わり、セカンドオピニオンの役割を担った。施工会社の選定方針は、検討の結果以下とした。

①施工会社に責任施工をもたらし根本的な改良を行っていないかたため、建物の劣化が烈しく積み残された改善処理が多岐にわたる工事となった。本件の大規模修繕工事を推進するきっかけは、行政の主催するマンション管理セミナーで総合的なアドバイザーとして専門家の活用方法があることに興味を示された聴講者の相談から始まった。

【採用した当マンションの大規模修繕工事の進め方】

通常設計コンサルタントは、設計監理を生業として業務対応するが、管理組合は、修繕工事を推進する上で必要な考え方や方法を検討した結果、

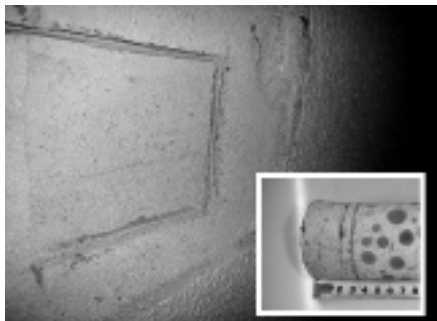


写真2：モルタル塗りの多層浮き



写真3：モルタル塗り層内に広がる漏水

シャトー赤坂台大規模修繕工事

<改修ナビゲーター>

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

<施 工>

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



<協力会社>

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

仮設ビケ足場 TEL 029-839-9566

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



と「組合員間で情報がしっかり伝わるようにする」こと

広
告

高経年マンションを再生させるには、区分所有者間の「合意形成」を行って、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」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、座談方式で、現場の最前線で活躍されている新日鉄興和不動産(株)の各々の担当者にお聴きしました。(聞き手 アメニティ編集室 瀬尾孝志)

―本日座談会にご参加いただいている方は、マンション再生にあたり、どのような業務に携わっていますか。

大和田 わたしは、管理組合の総会で建替えを本格的に検討することに決めた後、区分所有法に基づく建替え決議に向けて管理組合の合意形成活動を行っています。建替え決議に必要な検討作業は多岐にわたります。中でも組合員向けの全体説明会や個別面談を通じて、建替えの情報を正確に組合員の皆様にお伝えし、意向を聴くことが重要な役割です。

大和田 チームにバトンタ

―皆さんのところに相談に来る管理組合は、はじめはどういったきっかけが多いですか。

大田 きつかけは当社の再生セミナーに参加された管理組合さんが多いです。年に2回行っている当社セミナーでは、毎回

―相談に来る管理組合の傾向はありますか。

大田 傾向としては高経年化したマンションで何か検討をしたい意欲を感じていても、どう進めていいかわからないという管理組合が多いです。あるいは検討を始めたけれども、思う通りに前に進まないで困っている管理組合ですね。建物の老朽化によって修繕や耐震補強など取り組むべき課題が突然迫ってきたことで焦ってしまう、管理組合内部の情報共有が上手くできていないようです。

―相談を受ける中で、話が管理組合の検討組織のメンバーだけで進みすぎているなあと感じることがあります。その場合何を心配されますか。

大田 わたしが携わっている業務では、はじめに理事長や検討委員会等の役職者など、再生検討の中心の方とお会いすることから始まります。最近よく感じるのですが、そのような方達は、建替えに関する法律の知識等

―皆さんのところに相談に来る管理組合は、はじめはどういったきっかけが多いですか。

大田 きつかけは当社の再生セミナーに参加された管理組合さんが多いです。年に2回行っている当社セミナーでは、毎回

―相談に来る管理組合の傾向はありますか。

大田 傾向としては高経年化したマンションで何か検討をしたい意欲を感じていても、どう進めていいかわからないという管理組合が多いです。あるいは検討を始めたけれども、思う通りに前に進まないで困っている管理組合ですね。建物の老朽化によって修繕や耐震補強など取り組むべき課題が突然迫ってきたことで焦ってしまう、管理組合内部の情報共有が上手くできていないようです。

―相談を受ける中で、話が管理組合の検討組織のメンバーだけで進みすぎているなあと感じることがあります。その場合何を心配されますか。

大田 わたしが携わっている業務では、はじめに理事長や検討委員会等の役職者など、再生検討の中心の方とお会いすることから始まります。最近よく感じるのですが、そのような方達は、建替えに関する法律の知識等

―皆さんのところに相談に来る管理組合は、はじめはどういったきっかけが多いですか。

大田 きつかけは当社の再生セミナーに参加された管理組合さんが多いです。年に2回行っている当社セミナーでは、毎回

―相談に来る管理組合の傾向はありますか。

大田 傾向としては高経年化したマンションで何か検討をしたい意欲を感じていても、どう進めていいかわからないという管理組合が多いです。あるいは検討を始めたけれども、思う通りに前に進まないで困っている管理組合ですね。建物の老朽化によって修繕や耐震補強など取り組むべき課題が突然迫ってきたことで焦ってしまう、管理組合内部の情報共有が上手くできていないようです。

―相談を受ける中で、話が管理組合の検討組織のメンバーだけで進みすぎているなあと感じることがあります。その場合何を心配されますか。

大田 わたしが携わっている業務では、はじめに理事長や検討委員会等の役職者など、再生検討の中心の方とお会いすることから始まります。最近よく感じるのですが、そのような方達は、建替えに関する法律の知識等

マンション再生に関する 主な施策・制度の変遷

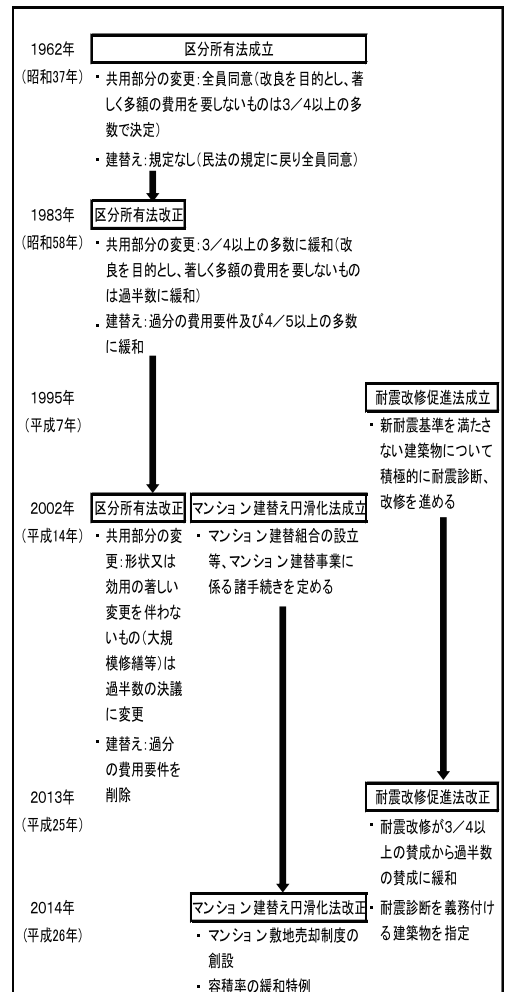
マンションを含む区分所有建築物に係る基本的な制度として、1953年に区分所有法が成立。当初は、共用部分の変更は全員同意が必要で、建替えに関しては規定がなく、民法の規定により全員同意が必要となっていた。

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れた。

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、同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立。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た。



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
マネージャー・太田輝之氏

一番の不安は「費用負担」。その他は？

―方向性が見えてくる合があります。さらに建替えの場合は、引越して、いろいろな物が問題となります。長く住んでいると、いろいろな物が増える、その処分にかかる費用と労力を気にされま

大田 高齢な組合員の方からよく伺うのが費用負担に関する不安です。大和田 特に建替えの場合、高経年の方が多いです。

大和田 わたしは、再生検討の中心メンバーの皆さんにできるだけ丁寧に検

大田 高齢な組合員の方からよく伺うのが費用負担に関する不安です。大和田 特に建替えの場合、高経年の方が多いです。

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きます)

◆弊社ホームページから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、2012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、みずほグルー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「マン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
- 設立 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(2014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/外国人向け高級マンションの賃貸・管理/マンション・戸建て住宅の開発・分譲・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

高経年マンション再生特集

高経年マンションの合意形成は「管理組合の体制づくり」

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く、建替えはできないけど、それでも何らかの再生策は検討しなければならぬ。例えば修繕で行く場合でもやはり費用はかかると思いますが、何らかの解決策はあるのでしょうか。」

大田 検討組織のメンバーの皆さんにお伝えしているのは、一般の組合員

「費用に関する不安はどうしていますか。」

「近の建替え事例では、新しい住まいはほぼ広さを必要としないので、住戸を小さくすることで、費用負担を減らす方法があります。実際には管理組合の状況や検討の段階によって、はっきりとした効果を説明できませんが、当社の過去事例では、組合員それぞれのお悩みに対して丁寧に対応しています。その他は、リバースモーゲージを使った高経年者の特例制度等の方法がありますね。不安の解消には、まず何が不安なのかをよく聴くことを心がけています。」

現状のまま日々の生活を営むことは、老朽化した建物に住んでいることに、そんなに不安を感じていないことがある点です。



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

「現状のまま日々の生活を営むことは、老朽化した建物に住んでいることに、そんなに不安を感じていないことがある点です。」

大田 やり最初の体制

「先ほどの事例では、管理組合の中でコアとなる方ができましたが、必ず出てくるのでしょうか。」

「その過程では、当社もお手伝いしましたが、管理組合のコアとなる方たちも、組合員向けにしっかり働きかけをしていたのだいて、情報格差が生まれないようにし、組合員の中で、しっかり現状認識ができていたことが、合意形成を進める大きな要因となりました。」

「長い時間ありますが、ごさいました。(おわり)」

「大田 情報の発信に関して、例えば、検討が進んでいけば個別面談があるんですが、直接権利者さんとお会いして、情報を届けることをしています。」

「大田 情報の発信に関して、例えば、検討が進んでいけば個別面談があるんですが、直接権利者さんとお会いして、情報を届けることをしています。」



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

ご覧ください。さまざまなケースに応じた主な再生実績。



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)	→ ブライア渋谷(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)	→ 横浜紅葉坂レジデンス(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。

マンション再生セミナーを 定期的開催!

◆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きます)

◆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



★ 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 水 ー	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場加デアビル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、構造物調査・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	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。
	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 給 設 排 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)	㈱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良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！
	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。
	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「NT 工法シリーズ」「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	(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。
加エメーカーステレス	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。
会管社理	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。
エエレベーター	SECエレベーター(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。
手サツ摺シ	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 TEL03-5348-0367 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。
(修窓繕)	(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。
ホンインター	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/

オリーブオイルを旅する

「使い方がわからない」「価格が高すぎる」「選び方がわからない」など、日頃オリーブオイルに親しむ機会がない人に、価格以外ではオリーブオイルに関する情報不足に不満がある現状も報告されています。多くの人が感じる価格の高さについては、真

たのが「健康のため」。からだに良い抗酸化食品の優等生と言われるオリーブオイルのメリットについては、このシリーズで



高品質のエキストラバージン・オリーブオイルとは全く異なったものなのです。つまり、売れる側は勿論、消費者にも正しい情報を見極めることが求められているのです。△M△

注(トレーサビリティ)「追跡可能性の意」食品の安全を確保するために、栽培や飼育から加工・製造・流通などの過程を明確にすること。また、その仕組み。△出典「大辞林」三省堂△

「健康のため」味や香りが好き

日本人のオリーブオイル志向は、OOC調査から

19

と、このシリーズでテーマにしている最新の。品質面からする

◆オリーブオイルは食生活に浸透小欄でも資料をたびたび活用させていただいてるOOC(国際オリーブ機構)が、日本のオリーブオイル市場への貢献を目的に「Balance in Olive Oil(オリーブのちから)」と題する啓発キャンペーンを立ち上げました。これに先立って行われた「オリーブオイルに関する調査」によると、オリーブオイルそのものの認知度は97・2%、そのうち「よく食べる」「時々食べる」を合わせた摂取頻度も77・8%と日本人の多くがオリーブオイルを食生活に取り入れていることがわかりました。一方

正な品質管理にかかるトレーサビリティ(注・traceability)等の維持管理コストや、円安による輸入コストの上とまりが大きく影響していると考えられます。

◆オリーブオイルに正しい知識を今回の調査で、日頃からオリーブオイルを使っている方たちの64%にあたる人が摂食理由のトップに挙げた理解を誘うことにつながっている。品質面からすると、このシリーズで

今年秋の暮明けは、台風の被害の連続で大変でした。日本列島を取り巻く気象は、どうなってしまうのだろうか不安になってしまっています。被害に遭った方々には心より御見舞い申し上げます。そして、現地でボランティア活動をしている皆様には、感謝の気持ちでいっぱいです。どうか、お身体を大切にしてください。一日も早く今までの生活を取り戻されますようにお祈り申し上げます。

す。普段はヘルパーさんが掃除、洗濯を全てして下さるのでもコンセントの差替えは一回で、一人暮らしには広過ぎるやれば、全て清める事が出来ます。洗濯も、洗濯機からバ

一人暮らしの父が入院仕事を休んで実家へ一軒家の掃除は大変!



一人暮らしの父が入院仕事を休んで実家へ一軒家の掃除は大変!

は、冬でも汗を流しますが、楽だったのですね。本当、ヘルパーさんに感謝です。1階に掃除機をかけるだけで、コンセントを何回抜いたり差したりしたでしょう。2階を掃除する時は、か

集合郵便箱

松ぼっくり

秋の七草

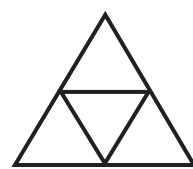
我が家の玄関には、松ぼっくりのリースが掛かっている。今年、早春の森を散策の際、息子と集めた小さな松ぼっくり。

枯葉の上に見つけるのが楽しく、3歳の息子は息を切らせて走っては集め、持ち合わせた袋はみるみるいっぱいになっ

【投稿先】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。匿名希望の場合はその旨ご記入ください。〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

大人と子供の楽しい算数

《7》



【問題】

＜同じ形に4つに分ける＞
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。

それでは、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。
この図形は正方形の1/4を切り取った形です。(出題者・松) ※答えは8面

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の問題点～
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ン修繕編別冊『マンション建替えモデル事例集』経済調査会 10月10日発刊

本書は、昨年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 TEL0120-019-291、FAX03-3543-1904



キャスル荻窪 耐震改修工事、大規模改修工事 施工会社募集

所在地 東京都杉並区上荻1-18-14
建物概要 SRC造 地上12階、地下1階、塔屋有 1棟、46戸(うち店舗4区画)、S48年竣工
設計監理 建築再生総合設計協同組合(U・R・D)
(募集区分と工事概要)
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(建設一式・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20件以上⑥現場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、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

確かな技術と安価な工事費

排水管 再生工事の バイオニア マルライナー工法 BCU-審査証明-57

ライニングイメージ

エアで空気を送り込み、パイプを押し込み、圧力によってパイプが変形し、既存の排水管と密着して、新しい排水管が完成します。

▲排水管の中に空気を圧入して反転挿入のイメージ図

▲排水管の現状 ▲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)の一体成型工法

排水管再生工事のバイオニア 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)
10月5日(月)

☆第397号☆

☆「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。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面

- 1面 団地再生に向け環境整備
- 2面 工事事例、新マンション事情
- 3面 論談、マンションQ&A、催し
- 4面 高経年マンション再生特集
- 5面 高経年マンション再生特集
- 6面 メンテナンス企業ガイド
- 7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)

事業者名 (企業規模、所在地、業種)	取組紹介
(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)	中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。これ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、より多くの人が簡単に取組めるセレクト型の設計システムを開発。
(株)インテリックス (中小企業、東京都、不動産業)	中古マンションを一部屋単位で買取り、リノベーションを行い、アフターサービス保証を付与して再度販売するリノベーションマンション事業を展開。当該事業に係る金融機関や建材・設備メーカーの理解を深め、独自工法を開発し市場拡大につなげる。
(株)エディオン (大企業、大阪府、小売業)	家電量販店ならではのリフォーム事業に取り組み、付帯工事費込みのパッケージ商品化を図るなどリフォーム価格の明瞭化とともに商品の複数展示によって、気軽にリフォームできることを日常的に提案し、潜在需要の掘り起こしを実施。
(株)OKUTA (中小企業、埼玉県、建設業・不動産業)	自然素材を活用したリフォーム事業を中心に、中古不動産の仲介、小工事対応、住宅診断等住宅生活全般にわたるサービスを提供。加えて、職人の育成や内製化、自然素材の建材(セルロースファイバー等)製造に取り組む。
(株)家具の大正堂 (大企業、神奈川県、小売業)	家具・インテリアの小売事業者として、「住まい」の中の同一目線である「インテリア+リフォーム」で顧客ニーズに対応するリフォーム事業を展開。
(株)さくら住宅 (中小企業、神奈川県、建設業)	小工事を大切にして、地元の信頼を獲得し、17期連続黒字を達成する地域密着型の総合リフォーム事業者。お客様株主制度を設けるほか、特色のある取組などにより、地元・顧客との結びつきの強化を図る。
住友不動産(株) (大企業、東京都、建設業・不動産業)	家一軒をまるごとリフォームして古い住まいを新築同様に再生する、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。
セントラル建設(株) (中小企業、岐阜県、建設業・医療・福祉)	建築の受注実績「ゼロ」の土系建設事業者が、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クを通じ、全国の中小建設事業者の経営革新に貢献。
(株)ナサホーム (中小企業、大阪府、建設業)	水回りに工事内容が絞った専門店を新たに展開することで、消費者にとってわかりやすさと安心感を提供。イメージが異なる二つのサービスブランドが連携することにより、潜在顧客の掘り起こしだけでなく、人材育成・社内体制の構築など様々なメリットを創出。
(株)八清 (中小企業、京都府、不動産業)	老朽化が進んだ「京町家」を買取り、適切な改修を加え、貸家・一棟貸し宿泊施設・シェアハウスなどの収益物件に再生。歴史的な街並みの維持、空き家問題の解決にも貢献するビジネスモデル。
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、ショールーム活用に加え、リフォーム事業に取り組み。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点検を実施、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)	輸入壁紙に特化した小売業をネット販売とリアル店舗の双方で展開。壁紙の貼り方をレクチャーするWEBサイトやイベント等を通じて、自ら行う壁紙による空間づくりの楽しさを伝え、セルフリノベーションという文化を浸透。
ホームテック(株) (中小企業、東京都、建設業・不動産業)	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。
(株)ホームプロ (中小企業、東京都、サービス業)	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プ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。
マツ六(株) (中小企業、大阪府、卸売業)	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、職人・施工業者の施工スキルの向上等サポートにも取り組む。
マテックス(株) (大企業、東京都、卸売業)	ガラス・サッシの卸売業者として、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。
(株)メゾン青樹 (中小企業、東京都、不動産業)	「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の提供のため、顧客視点により、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。
(株)LIXIL (大企業、東京都、製造業)	FC加盟店408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。
リノベる(株) (中小企業、東京都、建設業)	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。
(株)リビタ (中小企業、東京都、不動産業)	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、中古住宅リノベーションのワンストップサービス等幅広く展開。加えて、戸建てリノベーション事業や地方自治体との公民連携事業にも取り組み、サステナブル社会の実現を目指す。
YKK AP(株)・TOTO(株)・大建工業(株) (大企業、東京都他、製造業)	資本関係のない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リフォームをお客様へ提案。共同のショールームやH.P.、診断システム、全国5,000店舗の3社ネットワー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。

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

リフォーム会社選びの目安にも

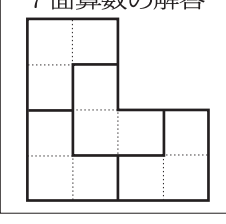
人口減少などにより将来的に新築住宅需要の減少が見込まれ、既存住宅を有効に活用することが求められる時代になっていく。こうしたなか、住宅リフォーム市場において、これまでにない事業手法、異業種からの参入、異業種との連携といった

新しいビジネスモデルにより、新たな空間価値創造等を消費者に提案し、成功する事例が出てきている。一方、消費者からは、「どのリフォーム事業者に頼んでもよく分からない」といった声が聞かれている。

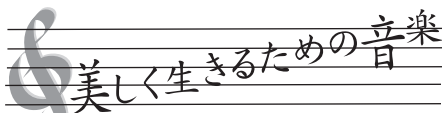
このため経産省では、リフォームを「消費者の住まいに関する多様なニーズに応えるビジネス(サービス)」として注目し、リフォーム市場全体の発展につなげることを目的に、リフォームビジネスの拡大に広く貢献する事業者の取組を選定・表彰し、先進的なリフォーム事業者の見える化を図るとともに、ベストプラクティスとして発信する「先進的なリフォーム事業者表彰」事業を今年度創設した。応募総数112者の中から、先進



●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)13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
住生活月間公式サイト
http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html



SNS仲間と楽しむ音楽



65

「仲間と音楽を語り合う」ということも、音楽を楽しむための貴重な体験と言えます。各地域には、そういったグループがあると思いますが、ない場合や直接会う機会が取れないという方のために、ソーシャル・ネットワーク・システム(SNS)をお勧めします。SNSはツイッターを始め、LINE、フェイスブック(FB)などいくつもあります。FBには様々なグループがあり、音楽についてもクラシックからジャズまで多くのグループがあります。メンバーの中には自宅で聴いたレコードやCDのジャズやクラシックを推薦し、ジャケットの写真とともに、感想などを綴り、投稿

しています。友人のような人にも出会える。単なる日記です。書いたり撮ったりなどの記録はオープンにしません。FBに投稿すると、それを読んでもらえ、仲間が返します。仲間同士で、投稿した内容について、「いいね」「コメント」「シェア」の機能によって、自分の投稿したものがFBを通してさらに拡がっていきます。自宅に音楽ルームを造り、かなり投資した音響装置を備え付け、定期的にレコードコンサートを開催している方もいらっしゃると思います。ライブカフェなどからは、ジャズライブ開催の案内が投稿されるなど、楽しいコミュニケーションが可能です。皆様もぜひSNSを体験し、音楽を通してグループに参加されてみてはいかがでしょうか。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



●「おいしい毎日 おしゃれな明日」著者 野口 真紀 発行 KADOKAWA 定価1404円(税込)



●「Francfrancの扉の中まで美しい収納 & インテリア」著者 Mari 発行 KADOKAWA 定価1296円(税込)

人気料理家、初のライフスタイル本。自分らしく暮らす衣食住のヒント68。料理家ならではの食材や調理道具へのこだわりはもろろんのこと、暮

大学生と高校生の2人の子供を持つ人気ブロガー MariのFranc

Francfranc(インテリア雑貨・家具・ショップ)をフル活用したアイデア集。キッチンやクローゼットを美しく整える便利な収納アイテムなどを紹介。各1名様にプレゼント!【応募方法】はがきに、本の題名を記入の上、左記へ。〒103-00025中央区日本橋茅場町2-14-10大成ビル5F、(株)東京プランニング内アメニティ編集室 本プレゼント)係。10月31日必着。当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。



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
〒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

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

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 リノバライナー工法 共用部横主管の更生

形状記憶型硬質塩ビ管が主人公!

リノバライナー工法は、当社と積水化学工業(株)が共同開発した工法です。

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