

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401号*

2016年(平成28年)

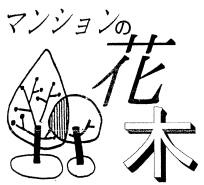
2月5日(金)

www.mansion.co.jp/



ヒイラギナンテン (終南天)

メギ科



どのような環境にも強く庭木にも適している。江戸時代から中国から渡来した。花が初春に小さく咲き、秋に灰黒色の実となる。

〈主な記事〉

- ◇新マンション事情 2面
- ◇大規模修繕工事事例一覧 2面
- ◇管理組合向け新サポート 3面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇読者投稿・集郵便箱 7面
- ◇論議・総会での合意形成 5面
- ◇美しく生きるための音楽 8面

今回のマンションで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

マンション関連の動き

- ・建築物防災週間に行った外壁材の落下防止対策等の調査結果を公表／国土交通省
- ・住宅塗装工事等でガス機器の給排気部の閉塞による一酸化炭素中毒事故の防止について注意喚起／経済産業省

「マンション管理フェア2016」 3月8日(火)から日経「建築・建材展」にて開催

マンションの長寿命化は計画的なケアから

まずは建物・設備ケアの道を

国土交通省が昨年4月に発表した平成26年度末時点でのデータによれば、いまやマンションのストック数は全国で約613万戸を超えた。なかでも高経年の目安とも言われる築30年を超えるマンションの数は151万戸と全戸数のおよそ25%を占めている。さらに15年後には想定マンションストック数の50%を超えるだろうと予測されている。つまり、建物の高経年化はますます拍車がかかってくることになる。こうした環境下で極めて重要になるのが計画的な修繕や改修・改善といった長寿命化への施策だ。

管理組合と先進技術との橋渡し役

さて、NPO日住協が20年以上にわたって展開してきた「マンション管理フェア」は、こうした現実的な選択肢を下支えするためにマンション管理組合の立場に立った支援の一環として行ってきたイベントだ。管理組合に対して有益な情報を提供しながら、信頼できるメンテナンス企業との出会いの場をつくることを主眼としてきた。

この催しでNPO日住協はマンション管理に関する無料相談ブースを設けているが、ここ数年は、協会の短縮化が売りの「PCGテクノカ」が工事中の住宅負担を軽減し、期間の短縮化が売りの「マルナカ」が、エポキシ樹脂を含まないポリエステル樹脂を反転挿入して排水管をよみがえらせる。そして、マンションの総合リフォーム企業から、大規模修繕はもとより設備の改修や更新、内装、耐震やエコ改修をトータルに提案する「建築工業」が、建物に元気に人を笑顔にする「スロガン」に大規模修繕の実績を着実に積み重ねている「リノ・ハピア」のよう

進化著しい建物・設備のメンテナンス技術



先にも触れたように、築30年を超えたマンションが151万戸の時代、当然ながらインフラ設備にも老朽化や劣化のリスクが生じてくる。加えて大震災など、災害に対する備えも重要度が増している。マンションの健全な維持管理に責任を課せられた管理組合にとって、こうした課題への対応は先送りできない大きなテーマとなっている。

「マンション管理フェア2016」は、そうした社会的なニーズに、大規模なヒントを提供してくれるだろう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

硯 滴

国立競技場の跡地を見る★ほこり防止のため草を生やしているが更地である★工事費が余りに巨額だとの批判で当初計画は振り出しに戻ったわけだ★まだまだ暫くは工事の着手はできない★原因調査の報告もあったが、真の理由が「長老」の言動に左右された方針の決め方にあることは世論のみにあつたことは世論のみ

「マンション管理フェア2016」は、そうした社会的なニーズに、大規模なヒントを提供してくれるだろう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

今回のフェアで特に特徴的なのは、排水管の再生を得意とする企業が5社も同時出展することだ。その各社とも独自の開発・進化した最新工法を競い合っている。各社の技術の特徴を簡単に紹介しよう。

第22回 建築・建材展2016

最新の各種建材や関連製品・サービスなどが一堂に集まる国内有数の建築総合展

3月8日[火]ー11日[金] 10:00～17:00 (最終日のみ16:30まで)
東京ビッグサイト[東5・6ホール]

主催▶日本経済新聞社 入場料▶2,000円(税込み、同時開催全展共通)

同時開催展・特別企画

JAPAN SHOP LED NEXT STAGE リテールテック JAPAN SECURITY SHOW
フランチャイズ・ショー ※フランチャイズ・ショーは9日より開催

特別企画 街づくり・店づくり 未来提案EXPO

お問い合わせ▶ハローダイヤル 03-5777-8600 (3月末まで)

NIKKEI MESSE 街づくり・店づくり総合展



ウェブサイトからの
来場事前登録で

入場無料
(3月11日(金)まで)

http://www.ac-materials.jp/

新

マンション事情

〈96〉

上位ランクインの条件は以下の通りである。

①政治経済の中心 大企業の本社機能集積地区で中央区、千代田区、港区が上位を占める。みなとみらい地区は③にも該当する(横浜西区、中区)。

②交通結節点 消費経済中心地区として新宿区、渋谷区、品川区、豊島区、台東区などが上げられる。①に比べて大学生が多い。①②は急激な高層化で社会的歪みの単身化、匿名化、無縁社会化が進行する。防犯、防災上の問題地区になりやすい。

③海浜埋め立て、河川流域土砂堆積地区の軟弱地盤で、美浜区、江東区、江戸川区、浦安市、墨田区、荒川区、三郷市、みなとみらいなどで地盤まで深く杭を打つ。高層化の範囲が広い。

④遅れて都市化した地区で、印西市、稲城市、白岡市、昭島市など。都心から遠隔地での高層化だから、マンション需要の都心回帰に今後の不安が残る。

⑤工場跡地が多い川崎市幸区、中原区、戸田市、江東区(再掲)等である。超高層のホットスポットを形成するが、跡地の規模次第で必ずしも市域全体の高層比率が高い訳でない。ランク外の相模原

市(11階以上比率7・4%)にも超高層ホットスポットがある。(ランク外の低比率地区)

⑥高さ規制地区で、歴史的景観保護 都市の独

杉並区(3・9)、武蔵野市の景観保護を訴えた行為であったが、司法の壁に阻まれた。小地域の建築協定ではスポット的にはあっても市域全体への影響は乏しい。多くは相続の度に分割建て売りに変化し、自然が消滅する。開発不適な丘陵地があれば、自然が残る。武蔵野の面影は僅かに残った農家の屋敷林に限定される。人口増加に向けた都市間競争になると容積緩和は手っとり早い。ただし「隣の芝生」に代表されるテレビドラマの舞台になったしゃれた住宅地が多い。ただし今や高齢者の一人暮らしと空き家が増えている。起伏が多いことから買物難民も増える。早めの移転が地域課題になっている。積極的に自然保護で高き規制、建築規制する地域は殆どない。自然切り捨ては多い。国立市の上原元市長の高層マンション建設反対は歴史的な自然

性を強調する。鎌倉市(1・9)、川崎市(4・0)が該当する。京都府、奈良市も同様である。

⑦周辺区が高層化の中で独自の人気を維持する。狭い商業地区の後背地に高級戸建て住宅が多い。目黒区(7・0)、世田谷区(6・4)、

全市における11階以上建物の住戸比率の東京10府県別ランキング

都市景観の地理的分析

松本 恭治

1 都3県の市区別11階以上住宅の割合%2013年

母数は全住宅数 住宅土地統計調査結果の再集計より作成

1 中央区	70.2	21 川崎市中原区	15.9
2 千代田区	50.2	22 昭島市	15.8
3 江東区	44.3	23 さいたま市中央区	14.7
4 港区	44.2	24 板橋区	14.7
5 千葉市美浜区	36.1	25 埼玉県戸田市	14.5
6 台東区	30.6	26 千葉市中央区	14.4
7 横浜市中区	27.5	27 川崎市川崎区	14.1
8 文京区	26.9	28 江戸川区	14.1
9 横浜市西区	26.4	29 稲城市	13.7
10 墨田区	24.4	30 埼玉県浦和区	13.1
11 千葉県印西市	24.2	31 埼玉県三郷市	12.7
12 荒川区	23.1	32 埼玉県朝霞市	12.4
13 品川区	22.8	33 千葉市稲毛区	12.3
14 豊島区	21.9	34 埼玉県和光市	12.2
15 川崎市幸区	21.9	35 足立区	11.6
16 渋谷区	21.5	36 千葉市市川市	11.5
17 新宿区	21.3	37 横浜市中区	10.6
18 千葉県浦安市	19.4	38 千葉県八千代市	10.5
19 千葉県習志野市	17.3	39 埼玉県白岡市	10.4
20 北区	17.2	40 葛飾区	10.2

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.3

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								
○				○	3回目の工事。「建物の耐久性を維持するために必要な修繕」「長く快適に住み続けるために必要なグレードアップ」がコンセプト	H23	(埼玉県草加市) S住宅	(有)八生設計事務所	42	16棟 5F 380戸	日本総合住生活(株)	358号 H24.7
	○				外断熱による屋上防水工事。旧公団分譲RC壁構造5階建て旧耐震構造の為、躯体保護の断熱化図る。断熱材の選定など。	H24	(千葉県千葉市) H住宅	秋建築設計事務所	44	40棟 5F 1530戸	南海工業(株)	356号 H24.5
○					高層棟8棟と管理棟、その他付帯施設で構成の団地型マンション。工期延べ17カ月。工期内に3・11の大地震を経験。	H22	(千葉県千葉市) V団地	(有)鈴木設計事務所	20	8棟 660戸	建設塗装工業・佐藤リフォーム共同企業体	355号 H24.4
		○			専用水道を廃止し、直結増圧給水装置に更新。小学校、店舗等それぞれが水道本管に接続する事が水道局の条件で難関だった。	H23	(千葉県千葉市) N住宅	――	40	37棟 990戸	京浜管鉄工業(株)	351号 H23.12
○					住民参加の第1回大規模修繕工事。外壁タイルの欠損部補修とタイルの全面洗浄など原状回復を図る工事が中心。住民体験会実施。	H23	(東京都日野市) Dマンション	(株)ライフポート西洋	15	1棟 7F 73戸	渡辺物産(株)	350号 H23.11
		○			入居42年目に給水管全面更新工事。埋設給水管と共用部給水管更新。専有部給水管更新。洗濯機用専用水栓・防水パン設置。	H22	(千葉県千葉市) H住宅	秋建築設計事務所	42	40棟 5F 1530戸	京浜管鉄工業(株) 建装工業(株)	349~347号 H23.10~8
○				○	資産価値の向上や居住者の定住化を見据え、様々な環境改善工事も行う。新築マンションに見劣りしない住空間づくりを心がける。	H23	(埼玉県狭山市) Gシティ	(株)スペース・ユニオン	28	2棟 498戸	建装工業(株)	346号 H23.7
○				○	2回目の大規模修繕工事。集合ポスの大型化等住環境改善工事も実施。サッシ戸車取り替え、網戸貼り替え等オプション工事。	H22	(埼玉県鶴ヶ島市) K団地	秋建築設計事務所	14	10棟 5F 280戸	SMCリフォーム(株)	343号 H23.4
○					前回1回目の大規模修繕後、躯体の不具合が再発。今回2回目工事では不具合の改善に重点をおいた。	H22	(東京都・練馬区) Hパークタウン	(有)鈴木設計事務所	25	498戸	(株)長谷工リフォーム	341号 H23.2
			○		高経年マンションの排水管改修工事。「スラブ下」配管を住戸床下の「スラブ上」に変更。マンション等安心居住推進事業採択物件。	H22	(東京都杉並区) Hマンション	(有)マンションライフパートナーズ	38	1棟 12F 45戸	京浜管鉄工業(株)	340号 H23.1
○					店舗併用複合型マンションの大規模修繕工事。第3者を入れて工事を進める。NPO日住協「大規模修繕工事支援制度」第1号。	H22	(千葉県柏市) Kホームズ	(有)八生設計事務所	24	1棟 7F 58戸	(株)サカクラ	336号 H22.9
				○	機械式駐車場を自走式駐車場に変更。既設の3段昇降横行式2基計42台を撤去し、1層2段自走式駐車場38台を新設。	H21	(千葉県船橋市) Rシティ	(有)八生設計事務所	12	1棟 8F 78戸	(株)浅沼組	335号 H22.8
○				○	郊外型小規模マンション、高経年団地の3回目の大規模修繕工事。玄関扉はカバー工法、ペアガラス使用し住宅エコポイント採用。	H22	(神奈川県厚木市) O住宅	(株)スペース・ユニオン	44	2棟 5F 60戸	建装工業(株)	333号 H22.6
○					大規模団地の大規模修繕工事。3工区に分けて施工。1社当たりの戸数を500戸以内とすることで工事を合理的に実施。	H21	(埼玉県川越市) Kパーク	(株)三衛建築設計事務所	26	31棟 5・9・2F 1449戸	(株)サカクラ、トリヤマ(株)、 (株)富士防	332号 H22.5

・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
・記事をご希望の方はコピーを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



★ 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777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	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.ymgss.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 (1 階) 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。
加 ス エ テ ン レ ス 会 管 社 理 イ エ タ レ ー ベ 工 電 事 気 手 サ ッ 摺 シ (結 窓 露) (修 窓 繕) ホ イ ン タ 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「N T 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。
	ジャパン・エンジニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15 JES 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。
	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。
(結 窓 露) (修 窓 繕) ホ イ ン 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。
	(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 TEL03-5348-0367 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
	(株) あ け ば 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。
	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	集合住宅用インタナーホン設備の更新(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/

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ・申込み ☎ 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

2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

2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

●管理組合運営相談会

2月18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

2月19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

3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日住協・第14回通常総会のお知らせ>

日時 3月27日(日) 14時～16時半

会場 江東区総合区民センター 第2研修室

(東京都江東区大島4-5-1)

都営地下鉄新宿線「西大島」駅A

4 出口より徒歩1分、またはJR

「亀戸」駅徒歩15分

※総会終了後、懇親会を予定しております(詳細次号)。



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

156 管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来46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

国交省の告示15号で設計事務所報酬の基準が定められ、業務を担当する建築士の人件費(＝直接人件費)の日額或いは時間額に業務に掛かる日数或いは時間数を掛け算出し、それに設計事務所を維持していくための諸経費を加算して算出します。

又、諸経費は同告示で略算法として直接人件費の1倍としています。設計事務所は人件費と事務所維持の諸経費が売上原価であるため、販売業や製造業のように種々の仕入れ原材料等が売上原価に発生しないため売上に對する諸経費率は高く見られる事が多いようすが、業種による経理構造を理解することが必要です。

総会での合意形成と理事の活動責任

本欄では二回にわたって「理事は総会で発言できるか」を論じた。趣旨は、理事は区分所有者としての資格で議案への反対意見をふくめて自由に発言できる。しかし

後の理事の責任、義務に焦点をあててのべたい。

マンション管理組合では実例はあまりないが、一般の企業では役員をふくむ社員全員に、競業禁止や兼業禁止の就業規則があるのが当然とされている。この競業禁止の理由は、自ら営みあるいは勤めて

を損なう事態を生じることが必至であるからである。NPO日住協は、いま国交

省が標準管理規約改正案をつうじて推進しようとしている理由からこうして許されな

「マンションの緑と管理」についての共同研究を進めております。研究の成果は、これまでセミナーの開催や小冊子の作成などにより、広報紙アメニティ等を通じて管理組合へ情報提供して参りましたが、このたび本書を共同発行することになり、会員管理組合へ発送致しましたので、お役立ていただければ幸いです。

きわめて遺憾な事態だが、皆さんご理解をお願いするとともに、理事会として、会員管理組合を中心にマンション管理組合の本当の利益をまもるために、引き続き努力していくことを誓うものである。(NPO日住協論説委員会)

決まられています。バックマージン(あるいはリベート、キックバック)とは「売上割戻金(例えばメーカーが小売店に対し、自社商品の販売量に応じ決められた割合の金額を小売店に払い戻す)」の意味と「賄賂(自分の利益になるように不正かつ誠実にその業務を遂行出来るとは思われません)。

コンサルタントは工事監理業務において、施工会社が設計書通りに施工を行っているかを監理するもの。バックマージンをもらって適切な監理が出来る者(年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま



省が標準管理規約改正案をつうじて推進しようとしている理由からこうして許されな

きわめて遺憾な事態だが、皆さんご理解をお願いするとともに、理事会として、会員管理組合を中心にマンション管理組合の本当の利益をまもるために、引き続き努力していくことを誓うものである。(NPO日住協論説委員会)

決まられています。バックマージン(あるいはリベート、キックバック)とは「売上割戻金(例えばメーカーが小売店に対し、自社商品の販売量に応じ決められた割合の金額を小売店に払い戻す)」の意味と「賄賂(自分の利益になるように不正かつ誠実にその業務を遂行出来るとは思われません)。

コンサルタントは工事監理業務において、施工会社が設計書通りに施工を行っているかを監理するもの。バックマージンをもらって適切な監理が出来る者(年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま

NPO日住協「2016年春の交流会」開催のご案内

さてこの度、会員管理組合の理事、個人会員の皆様をはじめ、協力企業、協力技術者など、NPO日住協を支えて頂いております皆様方相互の懇親及び一層の交流を図るため、恒例の「春の交流会」を開催する運びとなりました。

記念講演は、阪神淡路大震災の際に、管理会社を経営されていたりしゃった白川欽一氏による、震災直後からの管理組合への支援などの生々しい体験を語っていただきます。

日時 2月23日(火) 15時～18時
会場 お茶の水ホテルジュラク 2 階 (千代田区神田淡路町2-9)

お申込み 各会員にお送りしました申込書の必要事項にご記入の上、2月17日迄にFAX(03-5256-1243)にてご送付ください。(プログラム)

第一部 講演「阪神淡路大震災・被災マンションを支えた管理会社」(仮題)

講師 NPO法人 白川 欽一氏

第二部 「今年、日住協はこう動く」

①マンション管理の「なぜ？」がよくわかる本“管理組合運営読本?” 発刊と50周年に向けての抱負②2016年度NPO日住協事業概要③NPO日住協マンション管理フェアご案内(日本経済新聞社)

第三部 交流・懇親会

(お問合せ) NPO日住協 TEL03-5256-1241



「暮らしのみどりをもっと豊かに」マンションの緑と管理についての共同研究を進めております。研究の成果は、これまでセミナーの開催や小冊子の作成などにより、広報紙アメニティ等を通じて管理組合へ情報提供して参りましたが、このたび本書を共同発行することになり、会員管理組合へ発送致しましたので、お役立ていただければ幸いです。

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



コンサルタントのバックマージン

Q

2 回目のマンション大規模修繕を計画しています。1 回目大規模修繕時から色々頼んでいるコンサルタントと管理組合に営業にきた複数の新たなコンサルタントから調査・設計・監理の見積もりを出してもらいました。その結果、1 回目からのコンサルタントの見積りに比べ新たに応募してきたコンサルタントの見積りが半額くらいでした。

この結果から理事会で1 回目のコンサルタントは今まで誠実に色々管理組合の助力になってくれたが、随分高い金額で業務をやっていたんだと不評が出てきました。一方、理事の中には安い見積もりを出してきた一部のコンサルタントは施工業者からバックマージンを取っているという他の管理組合からの情報があるので除外しようという意見が出ましたが、他の理事はバックマージンほどの業界でも行われている慣行なのだから問題にする必要は無いとの意見も出てきました。コンサルタントのバックマージンは一般的なのでしょうか? 又コンサルタントによりその費用に大きな差があるのは何故でしょうか?

決まられています。バックマージン(あるいはリベート、キックバック)とは「売上割戻金(例えばメーカーが小売店に対し、自社商品の販売量に応じ決められた割合の金額を小売店に払い戻す)」の意味と「賄賂(自分の利益になるように不正かつ誠実にその業務を遂行出来るとは思われません)。

コンサルタントは工事監理業務において、施工会社が設計書通りに施工を行っているかを監理するもの。バックマージンをもらって適切な監理が出来る者(年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま

直接人件費の日額に年間実働日数(標準200日)を掛けるとその技術者の年収相当となりま

ステラガーデン幕張
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 千葉市美浜区幕張西4-1-14
建物概要 R C造、13階建、その他
附属施設、283戸、H19年竣工
設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所
工事内容 仮設、躯体改修、外壁・
鉄部等塗装、シーリング、防水、
雑改修、及びその他付帯工事
工事予定 H28年11月～29年6月
見積参加概要 (参加条件等の詳細
は、問合せ先にて資料を入手)
①資本金1億円以上②創業15年以上
③直前年間工事高(完成工事
高30億円以上、分譲マンション改
修工事高15億円以上)④過去5年
間に分譲マンション改修工事(関
東圏内)の1現場工事契約額1億
円以上の工事が5現場以上
参加要領資料配付 2月5日(金)から
(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付
(必ず事前に下記まで電話連絡し
てください)
提出期限 3月3日(木)午後5時ま
で必着 ※郵送で宅配のみ受付
問い合わせ・資料提出先
〒162-0041新宿区早稲田鶴巻町5
54小西ビル3A (有)鈴木哲夫設
計事務所(担当：高橋、井口)
TEL.03-3204-1530

詳細<http://www.mansion.co.jp>

2016年(平成28年) 2月5日(金) ☆第401号☆

快適な暮らしを求めて

アメニティ

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

今月の紙面
1面 マンション管理フェア2016
2面 工事事例、新マンション事情
3面 新システム紹介、INDEX
4面 メンテナンス企業ガイド
5面 論談、マンションQ&A、催し
6面 タエコ物語、緑Q&A、算数他
7面 オリーヴオイル、集合郵便箱

URのDIY住宅にみる 自分でつくる素敵な住空間



壁面は珪藻土塗り、天井
スラブ面は白に塗装

通常のUR住宅を探していた応募者がたまたま巡り会った、原状復帰不要なURのDIY(Do It Your Self)賃貸住宅の事例における試み。建築設計を職とする応募者と大学時代からの仲間が集まり、資格が必要な電気配線工事以外は施工業者に外注することなく、ほぼ完全なDIY工事が実現した。住まい手が不動産、設計、施工、施主の一人4役をこなすことで、ロココストかつ豊かでスマートな、住まい手の満



改装前→
↑和室を繋ぎ、LDKの空間を拡張

足度の高い優れた空間の創出に成功している。既存の水平吊り天井を撤去することで、最上階ならではの傾斜屋根スラブを生かした高い天井のスペースが出現した。これに伴って発生した非断熱の壁部分には、既存部分と同等の断熱強化を施している。新たに設置した天井扇によって、大きな空間で問題となりやすい室内上下温度差が解消され、年間を通じて比較的快適に過ごせることが期待される。



改装前→
↑和室を繋ぎ、LDKの空間を拡張

69

美しく生きるための音楽

「赤とんぼ」は日本人の原風景。赤とんぼ(作詞:三木露風)や砂山(作詞:北原白秋)を作曲した山田耕柞は、1886(明治19)年6月9日生まれで、今年生誕130年です。「夕焼け小焼けの赤とんぼ」という、三木露風の詞に描かれているのは、私たちの原風景の一つで、多くの人々にそれぞれの郷愁を呼び覚ます。

山田耕柞 生誕130年

日本の共有財産のような価値を感じます。その詞を金銀財宝などよりも、比べ物にならないくらい宝物というに相応しいメロディーこそ、いつまでも歌い継がれる一曲ではないかと思うのが、山田耕柞が作曲した「赤とんぼ」です。この曲を聴くと、体内に沁みこんでいた絵画のような世界が浮かび上がってくるのです。

「砂山」が好きですか? 北原白秋の詞です。荒波によって浸食された海岸は少し切り立っています。中山晋平に作曲を依頼しました。よく歌われているのはこの曲で、新潟寄居浜の冬の荒海というよりは、夏の海のような感じになっています。山田耕柞は、おそろしくそれに違和感を感じたのでしょうか。

あなたのリフォーム体験談を募集中!
あなたのリフォーム体験を原稿にしてみませんか。「自慢のアイデア」「お得にできたからみんなに教えてあげたい」「ちょっと失敗した」などのリフォーム体験談をぜひお聞かせください。リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取り図)に原稿(800字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分自身で例など、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として5千円を送らせていただきます。匿名希望の方はその旨をご記入ください。

DIYリフォームを実現し、空間を新たに「編集」した好例である。このようなDIYならではのリフォームは、賃貸物件において種々の申請手続きを踏んで活動も続けられる事に期待が持てる。

以上のように本作品は、賃貸物件において種々の申請手続きを踏んで活動も続けられる事に期待が持てる。

仕事場も兼ねた、若い夫婦の日常を支える職住一体型の居場所として、最もハードルがあるものの、キッチン部分においても既存の面材に木質の素材感を与え、既存タイルの上にボータータイルを張る等の細かな作業をも行うことで、デザインを一新している。最低限の費用で仕上げていたため、部分的には古い公団住宅のままの箇所もあって、高級感とは無縁という感もあるが、全体にDIYらしさを前面に打ち出したテイストには好感が持てる。



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/>

所在地/世田谷区 築後年数/19年 施工期間/90日間 総工事床面積/58㎡ 総工事費/90万円 設計・施工/株式会社 一級建築士事務所

間違いのない排水管更生を行うために、財務基盤のしっかりした、施工実績の豊富な施工会社をご採用ください。

No.1 排水管更生

〈P・C・Gテクニカ排水管更生実績〉(単独決算)

年次	売上金額(億円)
2011年	6.8
2012年	9.0
2013年	10.6
2014年	11.2
2015年	14.0
2016年	14.0

※更新工事を除く、排水管更生主力会社の数倍の施工実績(売上金額)です。 ※プラス(一社)P・C・G協会会員の施工実績も多数!

ご相談、お見積り、説明会など無料で承っております。お気軽にどうぞ。

7つの栄誉は10年保証・20年保証の裏付けです。

PM優秀製品賞 厚生労働大臣表彰状 特許証 実用新案登録証 審査証明書 経済産業省より新連携事業に認定 愛知環境賞名古屋市長賞

〈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)
創業昭和39年/資本金9,800万円 国土交通大臣許可特定建設業

審査証明第0402-B号排水管更生技術 P・C・Gマルチライナー工法。 特許・FRP耐震ライニング

20年保証

P・C・Gは、雨水管更生も得意です。

差し込み式改修用ドレン方式と違い、管口径が小さくなることはありません!

防水層を傷めず、ルーフドレンの寿命を延ばし、マンションの資産価値を保持します。博物館・美術館・図書館などからもお問合せをいただいています。

パイプの中に、パイプを作る、テクノロジー。

4層サンドイッチ構造!!

補強材入り二重パイプで強度がアップ!

既設老朽管の中にFRP管を作る最高技術

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