

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

アメニティ編集室

(株式会社・東京プランニング) 千103-0025 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408号*

2016年(平成28年)

9月5日(月)

www.mansion.co.jp/

大地震への備え 熊本地震から考える



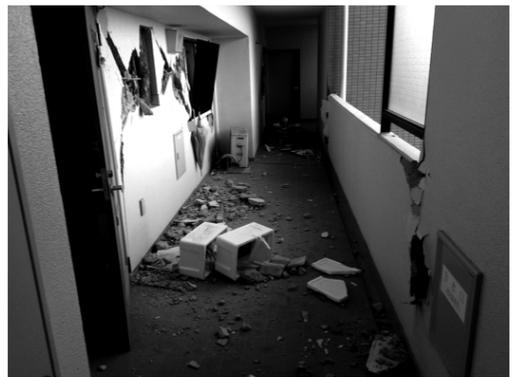
サルスベリ

(百日紅)

ミソハギ科の落葉高木。夏の長い期間、赤い花が咲き、幹は滑らかな感じがこの花についた。



4・14の熊本地震から、5カ月目を迎える。多くのマンションが被災したが復旧は遅れている。7月になってようやく管理組合総会を開いたところが多い。防災についてなどマンションは住民が集まって議論し、決めてゆくのがルール。それだけに、総会で住民の意思決定が遅れるとそれだけ復旧が遅れる。震災後1カ月で、1500回の余震が続く、住民が関西などの親戚縁者へ逃れたり、避難所、あるいは車中泊を続けたことで、連絡が取れなくなったことなども影響した。首都圏では、30年以内に7割以上の確率でマグニチュード7以上の大地震が起きるといって政府発表がある。それへの備えはどのようなのか、熊本地震から考えてみたい。9月1日は、防災の日。



4・16の本震で、開放廊下の壁にX状のせん断亀裂、廊下に崩れた壁の一部が散乱した＝熊本市西区のマンションで

熊本市西区のピロティ形式のマンションは、1階の駐車場の柱が圧潰したが、この現場で、住民に聞いたが、「住民が集まろうという話がない」「理事長さんの行方が全然わからない。どうしたらいいか」と途方に暮れていた。震災から、2週間目だった。防災には、マンションのコミュニティは重要であるといわれる。日ごろのコミュニティがうまくいっていないと、いざという時、混乱に陥る。被災直後、日ごろ出入りしている業者が来て、倒壊している業者が来て、倒壊した塀を直そうとしたら、住民の一人が追い返してしまった、という話も聞いた。災害対策の責

には立ち上がらない。損傷したマンションにとどまる策が現実的だが、水トイレ、食料の確保が、すぐ対応できれば、の話だ。東京をはじめ、首都圏は巨大都市圏だけに、救援物資の確保、輸送が追いつかない恐れがある。自治体などは自助、共助を強調するが、マンション管理組合、自治会の対応が問われる。熊本で、4月16日の本震直後、あるマンションの玄関ドアが開けられなかった。「ドアを開けて、という悲鳴が廊下にびびくが、備えてあるボールを持ち出した住民は誰も、こじ開けることができなかった。ひとり、職人さんが住民にいて、何十という玄関ドアをパ

〈主な記事〉

- ◆新マンション事情 2面
- ◆大規模修繕工事事例 2面
- ◆急がれる建築物の耐震化 3面
- ◆メンテナンステナンス企業ガイド 4面
- ◆日住協催し案内 5面
- ◆読者投稿・集合郵便箱 7面
- ◆オリウォイルを旅する 7面
- ◆リフォーム事例 8面
- ◆マンション法律Q&A 5面
- ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆住み替え情報 7面
- ◆読者投稿・集合郵便箱 7面
- ◆オリウォイルを旅する 7面
- ◆リフォーム事例 8面

マンション関連の動き

- ・マンション標準管理委託契約書及び同コメントを改正/国土交通省
- ・改正都市再生特別措置法の施行日を9月1日とする政令等が閣議決定

会計担当 理事の横領を見逃した理事長と監事に460万円余りの損害賠償責任があるという判決が報道された★大きな額だが、これでも9割の「過失相殺」が認められ、1割の負担でこの額だ★会計理事らは預金通帳も見ていない責任があるというの法的には常識だろう★しかし輪番や成り手不在で長年ボランティアを続けるを得ない管理組合役員には過酷に感ずる話だ★これは単純な問題だがけつこう難しい★判決では善良な管理者の注意義務という言葉がでてくる★他人のお金を預かった以上一定の注意を払うのは当然である★だいたいの管理組合の金は自分の出した金もふくまれており、役員になってもその行方に無関心であるといのも理解できない話だ★不正をおこなった会計の責任はいつまでもないが、他の役員もせめて不正を防止できる程度のチェックが義務だ。

書籍第4弾出版! マンション管理組合役員の皆様へ無料進呈!

6月1日、全国有名書店で「マンション管理組合理事様のための大規模修繕成功の秘訣」を発売いたしました。出版を記念しましてマンション管理組合役員の皆様へ無料進呈させていただきます。(ご希望の方は申し付けください。)

排水管更生で抜群の費用対効果を実現! 大規模修繕30年の「口が明かす」マンションの価値を高める方法

7つの栄誉は10年保証・あかし 20年保証の裏付けです。

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。

〈P・C・Gテクニカ排水管更生実績〉(円/税別)

年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
実績	68,600万	90,700万	106,000万	112,500万	143,400万	売上予定20億

※P・C・Gはお客様に支持され着実に実績を上げています。

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、ルーフト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。

3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

新 マンション事情

<103>

図は以下の傾向を示す。距離別別全住宅の平均住宅規模は都心より遠隔地に行くほど大きくなる。遠隔地では借家が少なく、持家戸建住宅の占める割合が高まるから。平均世帯人数も遠隔地ほど大きくなる。一方、持家共同住宅の規模は立地で大きく変化しない。そこで持家共同住宅は近距離帯で平均住宅規模を超え、遠隔地では以下になり、さらに乖離幅が拡大する。ただし、バブル経済の時は都心から1時間以内で住宅を購入するには多額の費用が必要であった。郊外住宅は管理開始時期より値上がりし、当初入居者より中古取得者の方が高所得になる場合さえ生じた。郊外団地には活気があふれたのである。

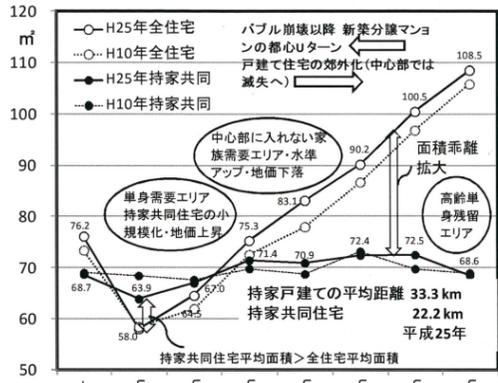
郊外の中古マンションの低価格化の市場構造 都心の容積緩和とも連動

松本 恭治

① 都心への人口集中によって郊外に超高層が建設されたこと、② 高層化と共に気密性が向上し、窓を閉めれば商業地の喧騒が気にならなくなったこと、③ 湾岸部の工場跡地に次々超高層住宅が建設されたこと、④ 特別区と周辺区域との転入超過人数の増加が改善されたこと等である。

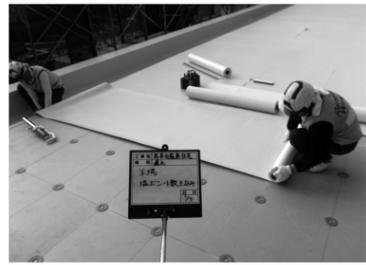
都心への人口集中によって郊外に超高層が建設されたこと、② 高層化と共に気密性が向上し、窓を閉めれば商業地の喧騒が気にならなくなったこと、③ 湾岸部の工場跡地に次々超高層住宅が建設されたこと、④ 特別区と周辺区域との転入超過人数の増加が改善されたこと等である。

ところがバブル経済崩壊後郊外分譲団地は不人気化し、中古価格は下落した。最近は一戸200万円以下の住宅さえ現れている。低所得者にとっては有難い。都心からの買い手が消えただけでなく、新築マンション建設は、都心Uターンの傾向を強めた。それを可能にしたのは① 商業区域面積率が大きい区が都心に多いこと、元々法定容積率が高い上、再開発事業で容易に容積緩和が得やすくなったこと、それによって床面積当たりの地



平成10年、25年の東京距離別別持家共同住宅と全住宅の平均床面積比較 住宅土地統計調査結果の再集計より

坪の狭い共同住宅と交差している。② 徒歩圏外が不人気化したのは分譲マンションで、日当たり、緑、床面積、接地重視の戸建て住宅は相変わらず建てられている。③ 地価の低下で新築の戸建て住宅は床面積を増した。結果、都市部の狭い共同住宅と交差している。④ 地価の低下で新築の戸建て住宅は床面積を増した。結果、都市部の狭い共同住宅と交差している。



屋根防水施工中



雨樋取替え施工中



自動ドア設置後

設計・監理方式による大規模修繕工事

工事例 馬事公苑前住宅(東京・世田谷区)

1、建物概要

馬事公苑前住宅は、馬事公苑や東京農大の近くで、世田谷通り沿いに位置する緑豊かで交通の便が良い環境にあるマンションです。昭和39年竣工。鉄筋コンクリート造・地上6階建て・54戸のマンションで、建物は築50年を超えています。

2、管理組合の取り組み

平成13年に行った前回の大規模修繕から12年経過した平成25年に、管理組合で大規模修繕工事の検討を始めました。工事の計画を進めていく途中で、設計事務所による設計・監理方式を取り入れることへの検討を行い、平成26年6月の総会決議を経て、改めて設計事務所

3、調査・設計

まず、各種調査を行った上で、工事の基本計画を検討することから始めました。馬事公苑前住宅の今回の大規模修繕の課題は、①建物を維持していくために必要な工事と②管理組合が希望する改良工事、洗い出し、優先順位を決め、今回必要工事から先延ばししても良い工事を整理することでした。

4、色彩検討

①の建物を維持していくために必要な工事の検討では、外壁の既存の塗料の全面剥離、屋根防水の全面改修は、調査結果から必要な工事としました。バルコニーのステンレスのアルミ化は、塗装の剥がれはあるが部材はまだしっかりしていることから先延ばしとして、多数決でモノクロームな配色の案に決定しました。

5、工事のスケジュール

工事は平成27年8月下旬〜12月まで行われました。外壁面の既存塗装の剥離に想定よりも時間が掛かったこと及び外壁面のモルタルの浮きが多く、補修に相当な時間を要したことから、2ヶ月工期が延びてしまいました。大きなトラブルもなく、無事に完了しました。

6、最後に

今回の工事が計画段階から工事完了までスムーズに進めることができたのは、委員会の方々が理事会への報告や広報などの様々なサポートを頂いたこと、また居住者の工事への理解と協力の賜物と感謝する次第です。

(有)八生設計事務所・鈴木和弘

馬事公苑前住宅 大規模修繕工事

〔設計・監理〕

有限会社八生設計事務所

一級建築士事務所
東京都墨田区業平 3-8-12-201
TEL 03-3624-7311

〔施工〕

株式会社 リニューアルウィングス

東京都墨田区両国 4-36-9
MKビルディング 4F
TEL 03-5638-0610



馬事公苑前住宅

情報INDEX

★ちば団地今昔物語－花見川団地（千葉市） 同団地空き店舗を休憩所に衣替えして、居住者の交流拠点に。お年寄りの体操教室やおもちゃの修理工場などが開かれる。(8/11東京)

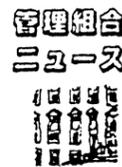
★緊急輸送道沿いの老朽ビル、まとめて再開発 住友不動産は、東京・新橋で「特定緊急輸送道路」沿いにあった古いビルを隣接する他社と個人所有のビル2棟と一体に再開発し、免震構造の新しいビルに建替えた。(8/17日本経済)

★廃油を回収しバイオ燃料に再利用 排水管の詰まりの原因となる廃油問題。阪急不動産が分譲するマンションでは、共用部にてんぷら油など廃油回収するボックスを置き、回収した廃油はバイオディーゼル燃料に精製している。首都圏では阪急バスは走っていないので、首都圏での採用はまだないが、「廃油回収ボックス」と「バス燃料への再利用」の工夫も首都圏のマンションで取り入れてほしいものである。住宅ジャーナリスト・櫻井幸雄。(8/18毎日)

★傾斜マンション、横浜市が強度検証を指示 傾いたマンションで、杭以外にも複数の施工不良が発覚した問題を受け、横浜市は三井不動産レジデンシャルと三井住友建設に対し、建築基準法で定められている強度を保っているかどうかを検証し結果を報告するように指示。(8/20日本経済)

★ちば団地今昔物語－高根台団地（船橋市） 今は新旧の賃貸住宅と、民間開発の一戸建て住宅やマンションが共存。「新旧が面白い形で生き生きと混在するユニークな街になった」と同団地自治会小池事務局長。(8/21東京)

★ソニー・東電、家電一括管理 ソニーと東京電力ホールディングスはあらゆる機器がネットにつながるIoTの技術を活用した住宅サービスで業務提携する。家電の遠隔操作で省エネにつなげるほか高齢者や子どもの見守りサービスを来年にも共同で始める。(8/23日本経済)



〔福管連だより・252号より〕
集中豪雨防災対策で駐車場止水板の取付け訓練
県内のマンションで、2009年7月の集中豪雨により地下駐車場（車庫16台、自転車・バイク数十台）が天井まで冠水し、揚水ポンプや消防設備等にまで被害にあった。完全復旧に約2カ月掛かった。

〔グリーンタウンニュー・ス・409号より〕
熊本地震の被災者へ埼玉県の団地から温かい支援
川越市自治連合会からの呼びかけに応じて、かわつる三芳野団地で「熊本地震の義援金募集」を緊急実施したところ、4月25日～5月7日までの間で住民からの義援金が14万8千円集まった。この義援金は、川越市自治連合会を通じて日本赤十字社へ届けられる。

また、5月8日には川越市防災危機管理課による防災講座が開催され、飲料水の備蓄量は1日1人3リットル、最低3日分は準備。地震時には冷蔵庫にあるものから食べる。停電時は、クーラーボックスに保冷剤と食べるものを入れて保存する、など呼びかけがあった。(かわつる三芳野団地)

（福岡マンション管理組合連合会）

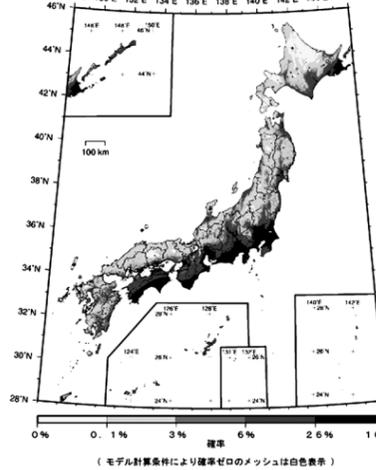


図1 震度6弱以上の地震発生確率

同条例は避難、救急消火活動、緊急支援助力の輸送等、震災時の復旧復興活動を支える緊急輸送道路が、建築物の倒壊で閉塞されることを防ぐため、耐震化に耐震化へ充実しつつある補助制度。耐震改修が進まない理由に、高額の費用負担が挙げられる。特に高齢化が進んだマンションでは、費用負担の問題は、合意形成を行う上で大きな問題となる。

大地震の起きる確率を地図化

今年6月10日、政府の地震調査委員会は、今後30年間に強い地震が発生する確率を示す「全国地震動予測地図」の2016年版を公表した。同地図は2016年1月1日時点、今後30年間のうちに、震度5弱から震度6強までの地震が発生する確率を、震度別県庁所在地から見れば低い7・6%であったが、今年4月、震度7の地震以上の地震発生確率が

図1を見ると、南海トラフ地震の発生が予測される太平洋側は、広範囲にわたって濃い色（＝高確率）になっている。県庁所在地別の確率も記載されており、東京都47%、横浜市81%、さいたま市55%、千葉市85%と、海に近い都市ほど高確率となっている。

ちなみに同地図では、熊本市の確率は、関東の発生する確率を、震度別県庁所在地から見れば低い7・6%であったが、今年4月、震度7の地震以上の地震発生確率が

9月は防災月間

急ぎたい緊急輸送道路沿道建物の耐震化

13年に改正された「耐震改修促進法」では、緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付け、各種補助等の施策も設けたが、耐震化は進んでいない。

同法では、耐震改修は「努力義務」とされているが、緊急輸送道路沿道の耐震改修が必要な建築物は、所管行政庁による指導・助言・指示と、指示に従わない場合は従わなければならない旨公表され、さらには、倒壊の危険性が高い場合は建築基準法による改修命令等が行われる。

緊急輸送道路の現況

大地震への備えとして建物の耐震化があるが、現状はどうなっているのか。2011年、全国に先駆け「緊急輸送道路沿道建築物耐震化推進条例」を制定し、耐震化に取組む東京都の現況を見てみた。

同条例により、特定緊急輸送道路沿道の旧耐震建築物は耐震診断が義務づけられ、診断率は93・7%（2015年12月末時点）と進んでいるが、診断の結果耐震不足が判明し、耐震改修が済んだ旧耐震建築物は、27・1%（2015年12月末時点）にとどまっている。

国にも補助拡充の動きがでていて、国土交通省は、熊本地震で旧耐震建築物の倒壊が相次いだことを受け、2016年度第2次補正予算、及び2017年度予算概算要求に、現状の耐震改修補助金（国と地方合わせて費用の23%）に30万円上乗せする方針を固めた。

このように、耐震改修の補助制度や融資を活用すれば、自己負担を抑えることができる。

緊急を要する地域を守るための耐震化

都の条例制定後、20

ぶっくがいと

「Q&Aマンションリフォームのツボ」
管理組合・居住者が知っておくべきトラブル予防・解決の必須知識
マンション維持管理機構・専門家ネットワーク編 民事研究会発行

専有部分のリフォームが共用部分などに影響を与える可能性もあることから、管理組合による適正な関与とチェックが不可欠。区分所有者・管理組合の立場に立ってまとめたもの。資料にリフォーム工事細則モデルを掲載。定価1512円（税込）

マンガで読める 生島ヒロシの

相続一直線

相続でおこりうるトラブルを6つのストーリーで展開！
複雑な不動産にまつわる問題をマンガでわかりやすく解決します。
人気フリーアナウンサーと不動産コンサルタントがタッグを組み、事前に準備しておくべき対策も詳細なデータとともに解説！

【本書の内容】

- 法定相続分とはいえ、残された姉弟たちの心の葛藤は
- 相続した土地は借地権付き！相続税圧縮のカギ「底地」って？
- 自ら大家さんに！将来の相続対策は安泰
- 生前贈与を円満にすすめるために大切なルール
- 小さな宅地は、会社を作って運用
- 「権利者あべこべ事件」権利関係の整理は大事

絶賛発売中！

著者／生島ヒロシ・倉橋隆行（不動産コンサルタント）
（漫画／百万友輝）
A5判・216頁・定価1,620円（税込）

お求めは、全国主要書店で！ <http://www.shukan-jutaku.com/> 週刊住宅 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 メ・ 力水	昭石化工(株)	港区台場2-3-2 台場7階ビル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	各種内外表仕上材・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。
	クリステル工業(株)	中野区弥生町2-3-10 TEL03-3372-2451 FAX03-3372-3248 http://www.crystel.jp	「思いやりのある、人にやさしい工事」をモットーに防水工事を土台とした大規模修繕工事をご提供いたします。小規模建物の実績多数。
	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.sanwakensho.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。
	シンヨ一(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	ISO9001・14001に裏付けされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」。「現場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。リフリース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験を持ち、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・アロンウォール工法・リフリース工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。	
(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。	

	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)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	株式会社グループの一員。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業界最中!
	(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えご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	新宿区若葉1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876	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行っています。
	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.ruscute.com E-mail:mail@ruscute.com	創業116年!給水管電気防食のバイオニア「ラスカット工法」。審査証明取得の確立された技術でマンションの給水管を建替えて延命!
	日本滌化化学(株)	(本社)港区虎ノ門3-2-2 30森ビル TEL03-3459-0051 (テラカナルセンター)港区芝3-26-30 専売ビル 東京都4水第382号	洗浄製品の総合メーカー・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	マンション設備のバ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。
	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 ス エ ン グ ニ ン グ	ジャパニアン・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。
エタ レ ー ベ	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 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)	(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 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。

〈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

お問い合わせ ☎03・5256・1241

管理組合のためのマンション連続講座

日時 9月10日(土)・11日(日)
13時～16時半(受付開始12時)
会場 NPO日住協4階会議室
参加費 会員3000円 一般5000円
(予定プログラム)

◇9月10日(土)
(第1講座)「マンションの設備と改修」
マンションリフォーム技術協会理事 柳下雅孝氏
(第2講座)「マンションのコミュニティ」
マンションコミュニティ研究会代表 廣田信子氏
(第3講座)①「マンションの耐震性の現状と問題点」日住協会長 川上湛永氏
②「マンション耐震性と耐震化に関して」
(株)耐震設計代表取締役 岡田和広氏
③「マンション耐震補強の最新技術紹介」
「デザインUフレーム」(株)宇部興産アサインフィット事業室室長 河本孝紀氏

◇9月11日(日)
(第1講座)「管理組合の植栽事例」
霧が丘G T第一住宅管理組合他
(第2講座)「高齢者問題」
日住協副理事長 西山博之氏
(第3講座)熊本地震におけるマンション被災について
日住協会長 川上湛永氏
申込み 日住協へメール又はFAX

『更生』か『更新』か？それが問題だ！

～排水管改修、管理組合の決断～
ガーデンシティ狭山管理組合の排水管改修工事

築32年、中層2棟、500戸のマンション、「排水管」の改修がせまった。工法の選択によっては、工期や費用などにも大きな差異が生じてくる。さあ、管理組合はこれにどう対応したのか？工事の現状をつぶさにたどります。

日時 10月1日(土)13～15時
会場 ガーデンシティ狭山コミュニティ・ホール(埼玉県狭山市北入曾755-1)西武新宿線狭山市駅よりバス
参加費 会員1000円、一般2000円(プログラム)

1. 改修工事の立案から実施に至る合意形成まで「更生か更新か？工法の選択の悩みetcを含め管理組合の取り組み」
ガーデンシティ狭山管理組合排水管改修工事委員会
 2. 工事設計にあたっての視点「更生工事と更新工事、ダブルスタンバイという選択肢を含めて」一級建築士事務所 (株)スペース・ユニオン 藤木亮介氏
 3. 工事実施における課題と解決策「居住者対応、想定外課題の発生、当マンション固有課題への対応 etc.」
京浜管鉄工業(株)
 4. 質疑応答
- 協力 ガーデンシティ狭山管理組合、(株)スペース・ユニオン、京浜管鉄工業(株)
後援 狭山市、埼玉県、埼玉県マンション居住支援ネットワーク(予定)
申込み 日住協へメール又はFAX

これまでの疑問、不安の払拭を目指す方への研修会 マンション大規模修繕の実際と必須知識

日時 11月5日(土)13時半～16時20分
会場 日住協4階会議室
参加費 会員1000円 一般2000円
申込み 日住協へメール又はFAX

<各種相談会>

相談場所＝日住協本部4階
会員管理組合無料、一般管理組合＝5000円 ※電話予約が必要です。

- 法律相談会
9月7日(水)、9月21日(水)17時から
- 管理組合運営相談会
9月14日(水)、9月15日(木)17時から
- 建物・設備相談会
9月16日(金)17時から

NPO日本住宅管理組合協議会 (略称/NPO日住協)

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
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

管理組合を取り巻く企業の矜持

◇お任せ管理には問題がつきもの
大規模修繕工事(工事)は多額な費用と準備など、管理組合(組合)にとって10数年ごとの大事業である。組合は長期修繕計画を策定し、それを根拠に修繕積立金(積立金)を決めている。多くの組合では管理会社(会社)に管理を委託し、修繕積立金などの徴収を任せ、財布を丸ごと預けているので、会社は自身を全て抱えている。組合が自立して

◇費用と仕様と実際の施工
先し、組合の利益は二の次に



ればできない工事を止めるなど、組合の財布にあわせて工事を進めるなど自己都合を優先し、組合の利益は二の次に

し、かなり乱暴に抜き差しをし、削られるのは時間の問題となつていきます。

2019年 創立50周年に向けた Hop Step Jump!

第3回 管理組合が求めるサポート
管理組合だけではありませんが、組織にはいろいろな人がおり、その分だけいろいろな考え方がありま。そして、管理組合が求めるサポートについてもさまざまな考え方がありま。ある管理組合は、かつては管理会社のいい加減さに呆れて管理組合の自立を旗印にした管理を行っていましたが、突然、数人の管理会社擁護派が出てきて、

NPO日住協が日本経済新聞社主催の「マンション大規模修繕フォーラム」に協力！
NPO日住協は、日本経済新聞社が主催する「マンション大規模修繕フォーラム」に協力する。日時/9月25日(日)13時半～16時15分(開場12時半)
会場/日経カンファレンスルーム(千代田区大手町1-3-7日経ビル)「マンション大規模修繕フォーラム」住民定員200名、参加無料

マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



【回答者】
法律相談会専門相談員 弁護士 石川 貴康
前回(7月号)は「コミュニティ条項にむけて」主観性、自立性をもった管理組合運営とは」柿沼英雄 NPO日住協理事

【A】
前回(7月号)は「コミュニティ条項にむけて」主観性、自立性をもった管理組合運営とは」柿沼英雄 NPO日住協理事

【Q】
マンションの標準管理規約が改正されたと聞きました。私達のマンションの規約は標準管理規約とほぼ同じです。私達のマンションも改正に合わせて改正した方がいいのでしょうか。

【A】
これは、標準管理規約が改正されたことを受けて、多くの場合、外部専門家を直接役員とすることを望まれているように思います。また、多くの場合、外部専門家を直接役員とすることを望まれているように思います。また、多くの場合、外部専門家を直接役員とすることを望まれているように思います。

◇管理組合の自立運営が決めている会社がある。そもそも2/3割の増資金が会社に渡らなければ、長尺シートの張替えは可能だったのだ。管理会社は、真に組合のために仕事をしてほしい。委託契約以外のことをするには、それなりの態勢を確保すべきである。また、専門家と組合に丸投げをし、汗もかかずに組合の大切な資金をかすめ取っている。

◇管理組合は親切ごしの会
品質の確保は当然として、生活を営んでいる居住者への安全、快適性を考慮するなど、施工運営技術などのノウハウを十分持っている。新築現場とは、この辺りがまるで違つた。

◇管理組合は親切ごしの会
品質の確保は当然として、生活を営んでいる居住者への安全、快適性を考慮するなど、施工運営技術などのノウハウを十分持っている。新築現場とは、この辺りがまるで違つた。

緑のちょっと良い話

〈2〉

9月になったとはいえ、まだまだ残暑厳しい日が続いています。そんな中、外出先で強い日差しを和らげてくれる大木や街路樹の木陰のありがたさはみなさんも実感していると思います。ヒートアイランド現象の進行も含めて、高温化した都市における緑の役割や効果は大きなものです。分りやすい例としては、大きく枝葉を広げた樹木は太陽光を1割程度遮り、輻射熱による気温の上昇を和らげてくれるというものがあります。また、広場や公園などの大きな樹木や連続性のある



木漏れ日の落ちた団地内の通路

「夏の日差しと緑の役割」

作用によって周辺の空気が冷やされる効果によるものです。蒸散作用とは、樹木の体内にある水分を水蒸気として葉を通して空気中に放出する際、周囲の気化熱を奪って周囲の気温を下げる効果を発する冷却効果はなす。余計に周囲の気温を上昇させてしまわぬように、樹木の葉は非常に薄く柔らかいのですが、大変な働きをしてくれていることお分かりいただけると思います。このように夏の日差しを和らげ、夏の高湿から私たちを守ってくれる樹木ですが、これからの台風シーズンでは強風で根こそぎ倒れたり、太い枝が折れて事故を引き起こすことがあります。このように起こりかねないよう、台風シーズンの前には樹木の点検をしてみると良いでしょう。幹が割れたり、幹や根元にキノコが発生している樹木(倒木する恐れがある樹木)を見つけたら、樹木の専門家(樹木医や植栽管理会社など)に相談して伐採などの対応してもらい、夏の日差しを和らげ、夏の高湿から私たちを守ってくれる樹木です。株式会社グラク(山秀俊)

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ

今年の夏は、台風の連続来訪で終わろうとしています。各地で大きな被害が出ています。我がマンションでも、集中して雨に降られると1階の住戸では、排水が間に合わない事で、トイレの水が逆流するのではと心配になりました。そこで日頃から外回りやバルコニーの排水口にゴミや枯葉が詰まらないようにしなければなりません。さて、9月1日は関東大震



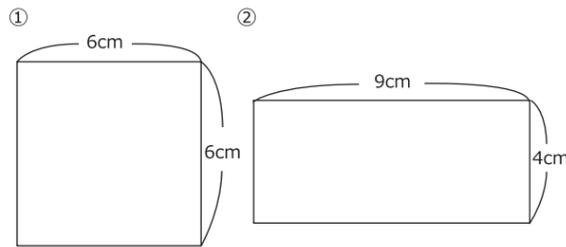
回覧板で防災訓練参加のお誘い
近隣との交流が減った今こそ
地域で助け合いの体制作り大切

災害教訓に意識を高めるため「一防災の日」です。防災訓練への参加の回覧板が回つて来ました。マンションを含む町内会が、一堂に参加する事で、実際に災害が起こった時に、隣近所が助け合える体制を整えるのが目的のようです。築30年近くになって来た現在、住民の高齢化、入れ替わりにより隣近所の繋がりが希薄になっていきます。このままでは、実際に災害が起こった時に助け合える事が出来なくなると不安は大きいです。実際、隣りの方もどんな方かわからないのです。子供達が、小さな頃は小学校の登校班、子供会の行事です。その地域との繋がりが、子供達の成長につれ難しくなっています。親達も、仕事で家を留守にしている時間が長くなります。我が家も長男は、他県で一人暮らし、次男は、大学とアルバイトです。私は、夜勤もある仕事です。家族内での安否確認も不安な状況です。そんな訳で、今回の大規模な避難訓練に参加する事で、地域の繋がりを新たに築きつけたいと思います。独居の方も増えていきます。大切な事ですね。

大人と子供の楽しい算数

《17》 出題・松

【問題】
＜切ってつなぐ＞
①の正方形を2つに切って、つなぎ合わせると、②のような長方形になります。①をどのように切れば良いのでしょうか？ (答えは7面)



- 東京都が耐震キャンペーン・9月1日～14日
必ず来る大地震に對しても「倒れない」世界一安全・安心な都市・東京の実現を目指して
耐震化総合相談窓口 / 会員1000名
電話03-5778-2790
●管理組合向けセミナー / 定員100名
事務局 電話045-911-6541
- 耐震フォーラム / 9月1日13時～16時、都議会議事堂1階都民ホール
会場 / NPOリニューアル技術開発協会3階 (東京都中央区新富1-3-2 新富町1丁目ビル) / 共同住宅・藤和府中コープ / 9月14日Cコープ (共同住宅・竹の塚マンション)
参加費 / 無料 (予定) / 問合せ / NPOリニューアル技術開発協会 電話03-3297-017 (杉並会場) / 日時 / 9月17日(土) 15時～17時
●熊本地震に学ぶ / 震度7が2回、被災者への明日のわれわれ / 参加費 / いずれも無料 / 定員 / いずれも50名 / 講師 / (社) マンション大規模修繕協議会副代表理事・一級建築士 浜頭 浩二氏 / 日時 / 11月5日(土) 13時～17時
- 防災体験バスツアー / 9月14日 / 日時 / 9月14日(水) 13時～17時
●マンション耐震セミナー・マンション耐震個別相談会 (東京都・建築技術支援協会共催) / 9月10日(土) 14時～17時 / 都議会議事堂1階都民ホール (問合せ・電話03-5689-2911)
●問合せ / キャンペーン事務局 電話045-900-0269 / 資料代 / 会員無料、非841
- マンション大規模修繕セミナー / それでも、家族の命と財産を守りたい！ たちふさがる！ つもの壁を乗り越え、大規模修繕と耐震補強を実現させた管理組合4年間の軌道 (立川会場) / 日時 / 10月2日(日) 13時～17時

マンション窓サッシ・玄関扉更新・大規模修繕工事 工事見学会のご案内

日時 9月10日(土) 13時～15時
場所 稲毛海岸三丁目団地 (千葉県美浜区稲毛海岸3丁目) JR稲毛海岸駅
見学終了後、相談会を行います。

問合せ先 / NPO法人 住管センター (特定営利活動法人集合住宅等管理支援センター)
http://www.jyuukan-center.com
TEL047-420-3307
FAX047-420-3308

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 BCI-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管立上り管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法
浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例 ▲浴室排水トラップ工前 ▲ライニング後 ▲完成後の浴室

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

建装工業株式会社

～ Total でご提案します ～

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

首都圏マンションリニューアル事業部
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535
URL: http://www.kenso.co.jp/

東北支店 千葉支店 横浜支店 中部支店 関西支店 札幌営業所 福岡営業所

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 大地震への備え
- 2面 新マンション事情、工事事例
- 3面 情報INDEX、ブックガイド
- 4面 メンテナンス企業ガイド
- 5面 論談、建物Q&A、催し
- 6面 タエコマンション物語
- 7面 住み替え情報、集合郵便箱

築18年のマンションリフォーム 本に囲まれて暮らす家

(リフォームの動機) ノベーション。とにかく本が大好き過ぎて、家中に溢れかえって困っている相談元来物件がもっていた「光」と「風」が吹き抜



ブック&カフェを自宅で再現したようなキッチン・ダイニング

↓改装前



けるといふポテンシャルを最大限生かすために、キッチンと隣接する部屋の壁を取り除くことにより、部屋中に光と風が吹き抜けるように工夫。また大の料理好きな奥様のために、4mのダイニングと一体となったステンレスのオーダーキッチンを製作。料理をしながら、



キッチンと隣接部屋の壁を取ったので、光と風が部屋全体を吹き抜けるようになった。



ステンレスのオーダーキッチン

「天才」を目の当たりにした。ピアニストの中村絃子さんは音楽家というより、魅力に満ちた知性を持ち合わせた文化発信者です。音楽とその周辺を彼女は繊細かつ柔軟に語る人を知りません。優しい語り口に加え、経験や学びを大胆に掛け合わせて奥が深い。その中村絃子さんが逝ってしまった。がんと折り合いを

中村 絃子

けたかにもえましたが、病魔に勝てませんでした。悔しい限りです。彼女に初めてお会いしたのは50年前。その頃から彼女は人気があり、才能は開花していました。K市でのコンサート開始前の楽屋で、楽しい会話をしたと、手が小さかったことが昨日のように蘇ります。その後、数十年にわたってコンサートやCD

美しく生きるための音楽

天国でも弾いてください！
彼女のピアノを聴きました。その度に感動し、心が癒され、気持ちは高められて勇気づけられました。
天国でも弾いてください！
ピアニストは自分の楽器を持ち歩くことができません。常にコンサート会場に備え付けのピアノを使って演奏しなければなりません。弾きやすくなるための調整等はするにしろ、ほんの少しの違いでも気になるものですが、それをものともせず世界で活躍し続けたことは本当にすごい一言です。世界的なピアノコンクールの審査員を務め、日本では浜松での国際コンクールの審査委員長を務め、そこから輩出したピアニストも活躍しています。演奏家と育成を同時に続けた中村絃子の名は、音楽界に永遠に輝き続けます。
彼女のピアノを、ぜひ聴いてみてください。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

スマートフォンでも、アメニティホームページを見られます。右のQRコードを読み取り、アクセス!



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

新登場

施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせることで、高い評価を得てきた「モバイル・ハイブリッド工法」が、画期的新工法を採用して更に進化しました。



リノベライナー工法は、いずみテクノ株式会社と積水化学工業株式会社が共同開発した工法です。

もちろん、スピーディ、低コスト、高信頼。



スピーディ
工事は一日で終了・引き渡し可能



低コスト
更新工事に比べ経済的
(更新工事の約半分)

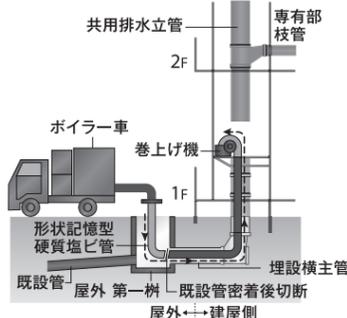


抜群の信頼性
既設管内部に挿入して密着させる形状記憶型塩ビ管は、公共工事等で数多の実績を持つ積水化学工業株式会社が開発・製造した製品です。



秘密は「形状記憶型硬質塩ビ管」

弊社では、マンション中の雑排水が集中する扇の要、共用部横主管の改修に、従来とはまったく異なる工法「リノベライナー工法」を採用しました。新素材「形状記憶型硬質塩ビ管」が、排水管内部にぴったり密着して耐久性に優れた新しい層を形成します。



お気軽にご相談ください。

03-5335-7601 (FAX. 03-5335-7611)