

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

アメニティ

集合住宅管理新聞



ハコネウツギ(箱根空木)

スイカズラ科

初夏に白色の花が開花し、薄紅色・赤色と変化していく。紅白の花が美しい落葉低木。箱根の名がつけられているが、日本各地に広く分布されている。



〈主な記事〉

- ◇新マンション事情 2面
- ◇工事事例・屋内排水管改修 2面
- ◇高経年マンション再生問題 3面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇議論・自立管理のすすめ 5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
- ◇緑のちよっと良い話 6面
- ◇美しく生きるための音楽 7面
- ◇オリーブオイルを旅する 7面
- ◇エコリフォーム・面格子 8面

マンション関連の動き

- ・管理組合役員等への外部専門家活用のガイドラインを公表/国交省
- ・住宅宿泊事業法成立/国交省
- ・住宅宿泊事業法成立を踏まえた「マンション標準管理規約」の改正(案)についてパブリックコメントを開始/国交省

10数年前のマンションに多発

タイルの剥離、浮き

外壁にタイルを張ったマンションで、タイルの剥離・浮きがここ数年、目立つようになった。調査の結果、50%を超えるタイルが浮き、という異常なケースも出現、管理組合は頭を抱える。10〜20年前に竣工した比較的築年数の新しいマンションに目立つが、コンクリートの表面にタイルを直貼りする施工方法を採用したマンションで、目立つ。タイルの補修では、瑕疵責任がどこかで、管理組合と工事業者との交渉が難航、タイル紛争が、長期化するケースも出てきた。



外壁タイルのはがれ

にもみられたが、最近では、10%、さらに50%を超える事例も出た。5割を超える、見る影もないほどの外壁になる。管理組合は、工事業者の瑕疵責任を指摘するが、業者によっては、保証期間を超えた、改修を拒むケースもある。大手業者が施工したケースでは、管理組合の要望を入れ、6%を超える部分は改修する、と譲歩するケースもある。この場合も、管理組合は、6%までは自費で補修するわけで、面積によっては数千円の仕事負担を強いられる。タイルの工事瑕疵については、2011年7月の別府マンション事件の最高裁判決が知られる。この裁判は賃貸マンションを一棟ごと買った原告がひび割れなどの瑕疵を理由に、設計監理会社、施工者を被告として、損害賠償を請求した事案。1996年に提訴、大分地裁福岡高裁判決の後、最高裁の差し戻し判決、さらに再度の高裁判決、さらに再度の最高裁の差し戻し、と長期裁判となった。判決では、建物の基本的安全性を損なう瑕疵とは、居住者等の生命、身体、財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置すると、これを放置するに等しいと判断される場合、これを放置するに等しいと判断される。この場合、型枠精度が上がる、コンクリート躯体面が粗くなる、直接タイルを貼る工法が、剥離、浮きは、放つておけない問題だ。

由に、設計監理会社、施工者を被告として、損害賠償を請求した事案。1996年に提訴、大分地裁福岡高裁判決の後、最高裁の差し戻し判決、さらに再度の高裁判決、さらに再度の最高裁の差し戻し、と長期裁判となった。判決では、建物の基本的安全性を損なう瑕疵とは、居住者等の生命、身体、財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するに等しいと判断される場合、これを放置するに等しいと判断される。この場合、型枠精度が上がる、コンクリート躯体面が粗くなる、直接タイルを貼る工法が、剥離、浮きは、放つておけない問題だ。

タイルの施工方法で差が

タイルの剥離・浮きは、コンクリート下地の問題に再度の高裁判決、さらに再度の最高裁の差し戻し、と長期裁判となった。判決では、建物の基本的安全性を損なう瑕疵とは、居住者等の生命、身体、財産に対する現実的な危険をもたらしている場合に限らず、当該瑕疵の性質に鑑み、これを放置するに等しいと判断される場合、これを放置するに等しいと判断される。この場合、型枠精度が上がる、コンクリート躯体面が粗くなる、直接タイルを貼る工法が、剥離、浮きは、放つておけない問題だ。

硯滴

共用の庭に緑と花があふれるシーン★この緑と花の世話は管理組合が管理会社・庭園業者を通じて行なっているのが当たり前★ところが、住民が任意に植えているマンションに植えているのは困るといえば、自分の費用でできない花を植えて何がいけないと反発を受けかねない★個々の花はたしかにきれいだが、全体のつり合いはとれない。理事会で全部抜いてしまおう決意もなかなかできないし、悩んだ★これを考えるか、なかには草花なら自由に植えてよいという細則があるところもある★しかしこれも、各人が競って勝手に花を植えたらどうなるか、本当に大丈夫だろうか気になる★理事会がたまかな方針を出し、有志の植栽クラブを設けて話し合いながら花を植えていくのが、コミュニティの形成の点からも一番望ましいのでは。

— P・C・Gは排水管更生業界 6年連続施工実績 No.1のブランド工法です! —

失敗しない賢い選択

昭和の建物は、排水管更生が必要です!

配管を内部から強靱にする
排水管更生技術

水道用亜鉛めっき鋼管 15年〜20年程度
硬質塩ビ管30年程度
排水用鋼管30〜40年程度

ビル・マンションの古くなった排水管、それも修繕周期を過ぎた穴の開いた老朽管も、敷設したままで再生できる方法なんて、あるわけがないと思いませんか? P・C・G...それができるんです!

ロボット施工で即日完了!

P・C・G FRPサポーター工法は昼間だけの排水制限! 主管1系統1日の即日仕上げ!! その秘密は、ライニング層の熱硬化処理によるスピード硬化。更に枝管分岐部の削孔とFRP施工はロボット施工で、素早く加工します。もちろん枝管切断と各部屋の建築付帯工事は不要となりました。

展示会で見る、間く、確かめる。

東京会場 7月11日(火)〜12日(水)
リフォーム産業フェア
東京ビッグサイト西3・4ホール

東京会場 8月1日(火)〜3日(木)
管工機材・設備総合展
東京ビッグサイト東3ホール

※招待状をご希望のお客様はお申し付けください!

一般社団法人 P・C・G協会事務局

株式会社 P・C・G TEXAS

創業平成13年 / 資本金 5,000万円

一般社団法人 P・C・G協会工法開発元

株式会社 P・C・G テクニカ

創業昭和39年 / 資本金 9,800万円

〈排水管ライニングのトップランナー〉

首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市中区白鳥1丁目1204番地(P・C・Gビル)

(国交大臣許可特定建設業)

電話 03-3440-6401(代)

FAX 03-3440-6402

http://www.pcgtxas.co.jp

新マンション事情

〈113〉

最初は2013年時点だけのグラフを作った。高齢化の最高は公営住宅で47%。つまり全国の公営住宅居住世帯の半分が高齢世帯だ。古い団地ではさらに高齢化しているのだが、これに過去の調査時の高齢化率を加えると、勢いが示される。1978年時点では公営住宅の65歳以上割合は、わずか6%で、UR公社住宅の場合は2%に過ぎない。持ち家でも10%だったから、社会全体が若かったことは間違いない。

ところが、1978年(2013年では世帯の住まい方も変化している。昔はより3世代家族が多く、65歳以上で、特に配偶者を失った時点で、子供と同居し、家計を共にする世帯が多かった。すると、高齢者が主な家計負担者から消えていた場合が多かったはずだ。ところが、同居世帯も家計を別にする形(例・台所別)が増え、さらに最近では配偶者を失った後も別居する居住形態が増えて来たのだから、これらは主に家計を負担する者の65歳以上割合が急速に増える原因の一部になった。

主に家計を負担する者の高齢化から何が分かるか 放置すれば社会が崩壊する

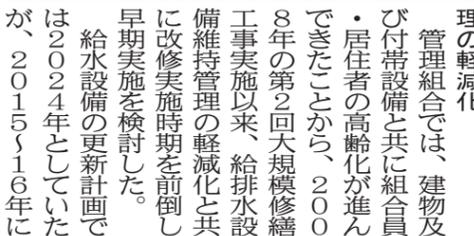
松本 恭治

住宅世帯が半数どころか、6割超えるのは、さほど年数を要しないようだ。高齢世帯化が日本の社会構造を根柢から変えるもの、日本の住宅制度、住宅政策は基本的に変化がない。持ち家がゴールとしていたから、民間借家に対する国・自治体の支援は相変わらず乏しい。制度・政策のひずみが増え、蓄積するから、社会的な不平等、矛盾が拡大する。高齢化が、施設は圧倒的に不足しているほど持ち家率は高まり、単独でも持ち家取得者は広い家に住むことになる。

この高齢化傾向から、高齢単身世帯の爆発的増加、世帯の小規模化、平均世帯収入の低下、労働人口の縮小、住宅新築数の

の縮小、社会福祉費の増大、若年者の割合低下に起因する都市間移動の減少などが想定され、実際指定統計等を再集計分析するとこれらはほぼ裏付く。高齢世帯化が日本の社会構造を根柢から変えるもの、日本の住宅制度、住宅政策は基本的に変化がない。持ち家がゴールとしていたから、民間借家に対する国・自治体の支援は相変わらず乏しい。制度・政策のひずみが増え、蓄積するから、社会的な不平等、矛盾が拡大する。高齢化が、施設は圧倒的に不足しているほど持ち家率は高まり、単独でも持ち家取得者は広い家に住むことになる。

住宅種類別主に家計を負担する者の65歳以上年齢割合の経年変化(国勢調査結果の再集計より作成)



一方4人家族世帯が狭い民間借家に住む場合が多いから、住宅規模と世帯人数のミスマッチはますます拡大する。長期化する老後で持ち家住宅の適正管理が困難化し、戸建て住宅なら一代で住みつづける傾向が強まっている。売却、相続があれば、建て替えて替える割合は地方で増加、大都市圏で縮小する傾向が強まっている。全体では停滞傾向であった。高齢化率は若年世帯の減少に依って、より高められるが、結果若年・高齢者とも空き家が増える原因となっている。勢いでは持ち家、公営、UR公社住

は共同組織の運営管理が弱体化し、管理不全に陥る住宅が増えた。公営UR・公社住宅は国の政策で新規供給を停止したこと、住み替えが停滞したことで居住世帯はますます高齢化し、子育て世代はますます少数派となつた。高齢単身世帯に特化したことから、建て替え住宅はますます小規模化が進んだ。あらゆる住宅に高齢者があつたもの、老人居住が増え、薄くサービスすることを選んでいる。このままでは全住宅が破綻に向かう危険性がある。そこで住宅政策、福祉政策、都市計画の一体的・抜本的改善策を次号で述べたい。

内野東団地は、千葉県船橋市から印西市に広がる千葉ニュータウンにある旧公団分譲団地であった。11棟260戸1984年入居で、本年は入居33年目となる。11棟ある住棟形状は8タイプあり、住戸形状は11タイプとなっている。1977年建設当時は旧公団タイプ2DK・2LDKタイプの住棟を、ベランダ側あるいは階段室側に増築して3LDKタイプとして1984年に分譲した6棟207戸と新たに建設して同時に分譲した3LDKタイプの5棟53戸の構成となっている。

住戸内の給排水設備の配管状況はそれぞれ異っており、共用排水管は一部のタイプのトイレ内露出配管を除いて隠蔽配管となっている。

2 給排水設備維持管理の軽減化
管理組合では、建物及び付帯設備と共に組合員・居住者の高齢化が進んできたことから、2008年の第2回大規模修繕工事実施以来、給排水設備維持管理の軽減化と共に改修実施時期を前倒し早期実施を検討した。給水設備の更新計画では2024年としていたが、2015〜16年に水道用高性能ポリエチレン管と増圧ポンプによる直結増圧方式による屋外給水設備の更新を実施した。それに先立って、2013〜14年に棟内の共用給水横主管と配管の更新と共に、住戸内専有給水管を水道用硬化塩化ビニル管にて更新した。これにより給水設備に関しては、2基の増圧ポンプの維持管理以外は、給水管の今後の更新更生は無しとなった。

排水設備の更新計画では、台所系配管更新が2013年、その他の配管更新が2021年としていたが、事前調査の結果、台所系排水配管の継手部に腐食劣化の進行が認められたため、2010年に台所系の改修内容は、共用配管の分岐継手部分のラニング鋼管更新と専有部枝管の鋼管部分をヒニル管にて更新した。PC棟2棟のアルファ鋼管の共用配管については、耐火二層ヒニル管にて全面更新とした。台所系以外の共用排水配管については、2015年に内視鏡と抜管による現況調査を実施して、配管の分岐継手部分に劣化進行が確認されたため改修工事の実施に向けて検討され、2016年に水枝管一部更新工事と同

設計・着工して2017年3月に工事完了した。今回の工事では、今後の屋内排水管の維持管理は管内の定期洗浄となる。

3 工事内容
一部のトイレ排水配管以外の排水配管は隠蔽配管されているため、共用排水配管の改修工法は、内装を解体しての配管更新ではなく、既設鋼管内に樹脂による自立管を形成する更生工法とした。このため、既設管内の腐食劣化が進む前に施工する事とした。排水配管の更生工事は屋上からの工事としたため、一部棟の固定型鋼製屋上通気口を脱着可能樹脂製通気口に取替えた。これは今後の排水配管の定期洗浄を全棟について屋上より施工可能にした。

また、PC棟2棟のアルファ鋼管の共用配管については、着工してからの詳細調査で、継手部分の腐食劣化による内部塗膜の劣化が判明したため、耐火二層ヒニル管による全面更新に仕様変更した。住戸内専有排水配管の鋼管部分は、硬質塩化ビニル管とコンクリート製管を使用して施工されている事により、当面の維持管理は事故修繕と定期的洗浄による対応としている。

今回の工事は、共用排水配管更新工事と専有排水枝管一部更新工事と同設計 秋葉義廣

1 団地概要
内野東団地は、千葉県船橋市から印西市に広がる千葉ニュータウンにある旧公団分譲団地であった。11棟260戸1984年入居で、本年は入居33年目となる。11棟ある住棟形状は8タイプあり、住戸形状は11タイプとなっている。1977年建設当時は旧公団タイプ2DK・2LDKタイプの住棟を、ベランダ側あるいは階段室側に増築して3LDKタイプとして1984年に分譲した6棟207戸と新たに建設して同時に分譲した3LDKタイプの5棟53戸の構成となっている。

住戸内の給排水設備の配管状況はそれぞれ異っており、共用排水管は一部のタイプのトイレ内露出配管を除いて隠蔽配管となっている。

また、着工前に全住戸に対して工事に関する説明と工事範囲の事前調査を実施した。

「管理組合・理事のためのマンション管理実務必携」
著者・マンション維持管理機構・専門家ネットワーク編

マンション管理に関する類書に仲間入りする本だが、基本から最近の話題である民泊まで、幅広く、もれなく取り上げている。欲張りだが、若い弁護士などが筆を執っているだけに、鋭い指摘にあふれている。たとえば、国交省の標準管理規約でも強調されている外部専門家の活用がそれだ。改正管理規約では、外部専門家にマンションの管理を任せられる場合には、「区分所有者はこれまで以上に、その監視、監督を強化して適正な業務運営がなされているかについて注意することが必要と指摘されています。しかし、そもそも役員の手が足りないマンションで、そのようなことができるとは思えません。また、専門家が高度な管理を素人が適切に監視・監督するという構想自体が非現実的と思えます」と指摘している。本来、自分たちの財産であり、生活空間であるマンションは、区分所有者が主体的に管理するというのが本則です、とも書いている。こうした指摘に目を通すだけでも楽しくなる。

発行/民事法研究会 (TEL03-5798-7257) 定価2500円(税別)

8月から マンション管理士 上級研修講座

東京マンション管理士事務所事業協同組合は、丸山英氣・千葉大学名誉教授、山本育三・関東学院大学名誉教授、小林秀樹・千葉大学工学部教授(いずれも、元日本マンション学会会長)を共同代表として、マンション管理士向け上級研修講座を以下のとおり開設します。共同代表は職業マンション管理士に受講を勧めています。講座の目的は、マンション管理士がマンション管理組合に発生する複雑高度の課題を解決するための知識と表現力を身につけること。開催日は平成29年8月8日開始、毎月第二火曜日13時~17時。場所はJR四谷駅麹町改札口の前の主婦会館プラザエフ。受講料は年間12回、12万円一括前払い。

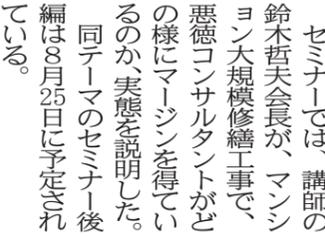
資料請求先は講座事務局
電話03-5388-6651

情報INDEX

- ★都、在来植栽の認証制度、ビルなどの敷地内緑地で 東京都は都内の在来種植栽を認証する「江戸のみどり登録緑地」制度を始めると発表。ビルやマンションなどの敷地内緑地で、広さや樹木の種類数といった要件を満たす場合にシンボルマークや登録証を交付。(5/30日本経済)
- ★築60年、建替え全住民合意 日本初の民間分譲マンション「四谷コーポラス」(28戸約50~70㎡、東京都新宿区)が建替え。新マンションの完成は2019年夏の予定。建替え後に同じ広さの部屋に入り直す場合、約2000万円の負担が必要になる。それでも大半が再入居を希望しているという。(5/30毎日)
- ★国・自治体の不動産情報統合、空き家把握し取引促進 政府は、国や自治体がそれぞれ持つ不動産データベースを統合する。権利者や住民、納税者が複雑に絡む不動産の情報を透明にして、企業による不動産取引や都市再開発を後押しする。(6/14日本経済)
- ★ロンドンの高層住宅で火災、死者多数 24階建ての公営住宅で、建物全体に燃え広がった。(6/15朝日他各紙)
- ★「民泊」無断営業停止求めて提訴 管理組合が管理規約違反として所有者に営業停止などを求める訴訟を起こしていたことが分かった。目黒区内の12階建て分譲ワンルームマンション(46室)で。(6/17毎日)
- ★高層マンションの8割が消防法違反 昨年、都内立ち入り検査を受けたマンションの8割が消防法違反を指摘されていたことがわかった。(6/19東京)
- ★アスベスト対策、一斉点検、神奈川の県営住宅で 過去に実施されたアスベスト対策工事について、県は劣化や損傷がないか一斉点検する。7月中旬に終わる予定。(6/20産経)



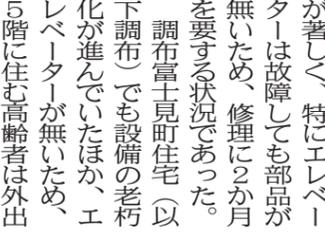
「たかつ・605号より」
43回目のガーデンパーティーを開催
毎年他の地域に先駆けて開催している恒例の団地祭り(ガーデンパーティー)を今年は6月3日(土)・4日(日)に開催。両日とも好天に恵まれた。新木戸保育園児による合唱隊、高津中学校の合唱部・吹奏楽部による演奏、パン食い競争、子供綱引き、山車・神輿、盆踊り大会、模擬店など楽しいプログラムがいっぱいあった。
(高津団地五街区)



セミナーでは、講師の鈴木哲夫会長が、マンション大規模修繕工事で、悪徳コンサルタントがどの様にマンションを得ているのか、実態を説明した。同テーマのセミナー後は8月25日に予定されている。



高層マンションの問題
築50年を超える宮益坂ビルディング(以下宮益坂)では、設備の老朽化が著しく、特にエレベーターは故障しても部品が無いため、修理に2か月を要する状況であった。調布富士見町住宅(以下調布)でも設備の老朽化が進んでいたほか、エレベーターが無いため、5階に住む高齢者は外出



が困難で居室にこもりがちとなり、建替え前に自治会開催の会合に出席した高齢者の中には「久しぶりに人と話をした」という人もいたという。建替え前の管理組合の運営状況について宮益坂は、区分所有法制定(1962年)前の建物のため、独自の管理組合運営を進め、選挙で役員を選出。総会を開けば7~8割が参加するなど、管理組合の運営は活発だった。

新・旧建物の概要

建物概要比較	建替え前	建替え後
築年	1953年	2020年(予定)
階数	地上11階・地下1階	地上15階・地下2階
延床面積	7872.62㎡	14553.41㎡
住戸数	70戸	152戸
事務所	37区画	30区画
店舗	7区画	7区画

調布富士見町住宅(東京都調布市)

建物概要比較	建替え前	建替え後
築年	1971年	2015年
階数	地上5階	地上8階・6階
延床面積	10470㎡	35813㎡
住戸数	176戸	331戸
棟数	5棟	2棟

宮益坂では、長い間登記が変更されず、権利者が特定できない居室も複数あった。そのため、一つ一つ確認し、それでも権利者が



宮益坂では、長い間登記が変更されず、権利者が特定できない居室も複数あった。そのため、一つ一つ確認し、それでも権利者が

「たかつ・605号より」
43回目のガーデンパーティーを開催
毎年他の地域に先駆けて開催している恒例の団地祭り(ガーデンパーティー)を今年は6月3日(土)・4日(日)に開催。両日とも好天に恵まれた。新木戸保育園児による合唱隊、高津中学校の合唱部・吹奏楽部による演奏、パン食い競争、子供綱引き、山車・神輿、盆踊り大会、模擬店など楽しいプログラムがいっぱいあった。
(高津団地五街区)

6月9日、新宿モノリスビルにて、旭化成不動産レジデンス株式会社マシオン建替え研究所は、「第6回高層年マンション再生問題メディア懇談会」を開催した。同懇談会は、二部形式で行われ、第一部では同研究所主任研究員の大木祐悟氏が「東京都マンション再生まちづくり制度について」と題し、マンション再生のため、東京都が進める規制緩和の説明が行われた。第二部では、「経験者に聞く」管理組合で何が起きようか

が困難で居室にこもりがちとなり、建替え前に自治会開催の会合に出席した高齢者の中には「久しぶりに人と話をした」という人もいたという。建替え前の管理組合の運営状況について宮益坂は、区分所有法制定(1962年)前の建物のため、独自の管理組合運営を進め、選挙で役員を選出。総会を開けば7~8割が参加するなど、管理組合の運営は活発だった。

宮益坂では、「宮益坂ビルを考える会」を今から二十年以上前に立ち上げた。会での議論に「修繕」が上ることは無く、どう建替えを進める中で問題になったこと

宮益坂では、長い間登記が変更されず、権利者が特定できない居室も複数あった。そのため、一つ一つ確認し、それでも権利者が



旭化成不動産レジデンス(株)主催「第6回高層年マンション再生問題メディア懇談会」より 建替え成功管理組合では何が起き、どう解決したか

こう、7割が建替えを望んだことから、「建替え検討委員会」を立ち上げた。合意形成にむけて



情報共有と意見を言いやすい雰囲気づくりが重要
宮益坂では、議事録の公開等、委員会内での議論や情報が特定の個人に偏ることが無いよう、情報等の共有を進めた。
調布では、当時70代後半の権利者がほとんど。建替えでは、団地内の合意形成以外に、一団地認意見を出せるよう努めた。宮益坂でも同様、誰でも声の出せる雰囲気づくりを大切にしたい。

ぶっくがいと

ダイヤモンドMOOK/マンション再生シリーズ2017
「あなたのマンション・団地が生まれ変わる！」

①マンション『耐震性』の新常識②大規模修繕の進め方③『高齢マンション』の寿命を考慮の3つの特集から構成。事例に、大きく長寿化にシフトした稲毛海岸三丁目団地の挑戦、5カ月間で流れを覆した藤沢住宅の正攻法建替えなどを掲載。定価980円(税込)

確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のパイオニア
マルライナー工法
BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアーで空っぽにします
形成速度約1m(分)
先導をカットします
完成

排水管再生工事の現状
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
ライニング工後
完成後の排水状況

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

川口サマリヤマンション 給水設備改修工事見積参加会社募集

所在地 埼玉県川口市並木1-6-35
建物概要 S50年竣工、1棟9階建、176住戸+店舗+管理室1

設計監理 (株)スペースユニオン
工期予定 H30年8月中旬~12月
工事概要 ①給水管更新工事②高置水槽交換工事③その他付帯工事

応募資格 ①特定建設業許可を受け、埼玉県内又は東京都内に事業所②資本金1億円以上③分譲マンションの給排水設備改修で、過去5年間に1件1億円以上元請工事実績が5件以上④現場代理人は工事管理を10年以上経験の一級管工事施工管理技士とし、工事期間中は現場常駐

提出書類 ①会社案内②建設業許可証の写し③直近3年間の財務諸表④従業員数・有資格者数⑤分譲マンションで過去5年間の1件1億円以上の給排水設備改修工事元請け実績表⑥その他指定書式(7月19日(水)迄に問合先に電子メールで請求)

※書類はA4ファイルで各2部
提出先 埼玉県川口市並木1-6-35 川口サマリヤマンション管理組合 管理室 気付 理事長 永井忠昭 (郵送または宅配便にて)

提出期限 8月4日(金)17時まで
問合先 (株)スペースユニオン(担当:藤木) TEL03-3981-1932
メール: info@spaceunion.co.jp
(メール送信後は必ず電話にて連絡)

新所沢ミナミプラザ管理組合 大規模修繕工事監督監理設計事務所募集

所在地 埼玉県所沢市緑町1-20-1
建物概要 SRC造地下1階、地上9階、S48年竣工、居住69戸、他店舗

依頼内容 第3回大規模修繕工事における業務、建物調査診断・設計・管理・監督、第3回大規模修繕基本計画策定・住居者アンケート説明会等
合意形成・施工会社選定補助
業務期間 H30年9月~H31年2月(大規模修繕予定)

応募条件 東京・埼玉に本社、一級建築士事務所登録、設立10年以上、過去8年以内にマンション大規模修繕工事実施に係る監理業務5件以上(100戸前後の大規模修繕工事の実績)、メーカー、施工業者と資本関係がないこと

提出書類 ①会社案内・建築士登録証写し ②財務諸表過去3年③有資格者リスト④大規模修繕工事コンサルタント実績表(物件名、所在地、規模、業務開始終了日)

提出先 埼玉県所沢市緑町1-20-1 新所沢ミナミプラザ管理組合
提出締切 H29年7月末必着
郵送または宅配便にて

詳細 http://www.mansion.co.jp

荻窪コーエイマンション 排水設備改修工事参加見積会社募集

所在地 杉並区南荻窪4-41-14
建物概要 SRC造 9階建て、塔屋2階、2棟、住宅89戸+1店舗 全15住戸タイプ、S45年竣工

工事内容 ①仮設工事、②共用・専有部分 排水管更新工事、③内装等付帯工事、④ユニットバス等同時オプション工事

設計監理 (有)マンションライフパートナーズ
工期 H30年4月~11月(諸準備、竣工整理期間含む)

参加条件 ①特定建設業の許可を受けていること②資本金1億円以上であること③国土交通省の「経営規模等評価結果通知書」を提出できること④分譲マンションの改修工事について3年以上の営業実績を持っていること⑤現場代理人としてマンション改修工事の経験が豊富な一級管工事施工管理技士を「専任常駐」させることができること

参加申込み手続き
http://www.mansion-r.com/から見積参加申込み要領書等をダウンロードしてください。
提出期限 9月30日(土)正午必着
詳細 http://www.mansion.co.jp



★保存版★



ここに掲載した会社は、特にNPO日住協をはじめ諸団体、各管理組合において実績があり、実質的な評価を得ている企業です。施工技術、アフターケア、製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

Table with 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 材塗料メ・力水, 販材料, 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), and 耐震.

Table with 3 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水設備 (赤水対策他), エンジェリアリング, 日本高層管財, SECIエレベーター, 電設工業, 三協立山, 三協アルミ, あけぼの通商, 千六屋.

〈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/

管理組合に役立つイベントに参加します!

2つのイベント

①日本経済新聞社主催「建築・建材展」(2017年11月15日(水))
②「建築・建材展」(2018年3月6日(火))

①日本経済新聞社主催「建築・建材展」(2017年11月15日(水))にも参加を決め、すでに出版企業を募り参加をし、出展企業を募集しています。

②「建築・建材展」(2018年3月6日(火))には従来どおり参加をし、出展企業を募集しています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

「建築・建材展」は、管理組合の建物・設備の大規模修繕に際しての情報収集の場として、さらに施工会社を知る切っ掛けになると評価をいただいています。

自立管理のすすめ

◇民主主義指数

自由・独立・平等など、当時としては非常に新しい価値観を提唱したのが福沢諭吉である。「学問のすすめ」で述べられている。当時の人口は3000万人だが300万冊ほど売れ大きな評判と支持を得た。

英国の調査機関「エコノミスト・インテリジェンス・ユニット(EIU)」は、世界167カ国・地域を対象にした2016年度の「民主主義指数(DI)」を1月に発表

「市民の自由」と5つの部門がある。それぞれ10点が最高。その平均数値が高いほど完全な民主主義となり、「政府の機能」以外がすべて10点だったノルウェーが平均9.93点

「役員選任手続はオープンで適切か」「組合員に適正な情報提供をし、総会や理事会は民主的に行われているか」

「総会や理事会などに積極的に参加することにも、議論を深める態度に依拠しているか」「多様な考え方を受け入れるか」

「総会や理事会などに積極的に参加することにも、議論を深める態度に依拠しているか」「多様な考え方を受け入れるか」

「総会や理事会などに積極的に参加することにも、議論を深める態度に依拠しているか」「多様な考え方を受け入れるか」

「総会や理事会などに積極的に参加することにも、議論を深める態度に依拠しているか」「多様な考え方を受け入れるか」

「総会や理事会などに積極的に参加することにも、議論を深める態度に依拠しているか」「多様な考え方を受け入れるか」

「総会や理事会などに積極的に参加することにも、議論を深める態度に依拠しているか」「多様な考え方を受け入れるか」



工事見学会開催報告

NPO日住協東京都支部は、6月3日、グリーンヒル寺田第三住宅(東京都八王子市)において、「専有部分・共用部分ライフライン改修工事」の工事見学会を開催した。当日はメゾネットや、タウンハウスといった、グリーンヒル寺田第三住宅と同じ住棟タイプのある管理組合等から19人の参加があった。



マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q 私が理事長をしているマンションでは、ペットの飼育を全面禁止する規約があります。しかし、長年に渡り、少ない居住者がペットを飼育しており、現在に至っています。この規約違反に対し、これまで特に管理組合として対応した形跡がありません。最近、飼育マナーの悪い居住者が増え、苦情が多くなっています。管理組合としてはどのように対応すればよいでしょうか。

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

A ペット飼育を全面禁止する規約自体は有効ですから(判例)、居住者はペットを飼育してはいけません。したがって、これに違反する場合には、原則、飼育の差し止め請求が可能です。

しかし、長年にわたり、管理組合がペットの飼育を野放しにしてきた事情がある場合に、にわかに飼育禁止を求めたとしても、強く抵抗される可能性があり、裁判でも、そのような事情が考慮されて、権利の濫用などの理由で、差し止め請求が認められない可能性も否定できません。もっとも、規約違反の状態では、飼育主のオーナー違反により実害が出ているわけですから、管理組合としては、何らかの対策を講じなければなりません。

このようにした場合、管理組合は、現状を踏まえた対応をすべきと思います。まず、規約を改正して、飼育全面禁止を改めることが考えられます。規約で飼育を認めた上で、飼

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

第13回「NPO日住協マンション管理大学」受講者募集

〈講座日程(全4日間)〉

- 7月30日(日) 10:15~16:10
 - ①管理組合が主体的につくる管理規約 柳沢明夫(NPO日住協理事)
 - ②長期修繕計画と大規模修繕工事 奥澤健一(一級建築士、(株)スペースユニオン代表取締役)
 - ③マンションの耐震診断と耐震改修 岡田和広(一級建築士、(株)耐震設計代表取締役)
- 8月6日(日) 10:30~16:10
 - ① 団地再生の課題と展望 小林秀樹(千葉大学大学院教授)
 - ②超高齢化した管理組合の将来 西山博之(NPO日住協副理事長)
 - ③ワークショップ『2つの健康・長寿化を受講者みんなで考える』 柿沼英雄(NPO日住協副理事長)
- 8月20日(日) 10:30~16:10
 - ①マンション・コミュニティ 廣田信子(マンションコミュニティ研究会代表)
 - ②『マンション管理組合のお金と3つの保険』 大石泉(FP、(株)NIE、Eカレッジ代表)、渋谷貴博((株)住宅あんしん保証大規模修繕事業課長)、佐藤永進(三菱電機クレジット(株)東京支店第三営業部長)
 - ③大規模修繕『18年周期の可能性』 藤木亮介(一級建築士、(株)スペースユニオン代表取締役)
- 8月27日(日) 10:30~16:40
 - ①マンション大規模修繕・設計監理方式のこれまでとこれから 柴田幸夫(一級建築士、(一社)マンションリフォーム技術協会会長)
 - ②マンションの第三者利用を考える 飯田勝啓(マンション管理研究会代表)
 - ③共用部分と専有部分の管理に関する法的課題 川上湛永(日住協会会長、全管連会長)
 - ④最近の裁判事例から考えること 丸山英氣(千葉大名誉教授、弁護士)

受講料 全4日間15000円
1日(各日)5000円
会場 東京都中央区京橋1-6-1三井住友海上テアプロビル6階、(株)住宅あんしん保証会議室
(日住協HPから申し込みできます)

〈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
※事前に電話予約が必要です。

- 法律相談会
7月19日、8月2日(水)17時から
- 管理組合運営相談会
7月12日(水)、7月27日(木)17時から
- 建物・設備相談会
7月21日(金)、8月18日(金)17時から



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48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
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

緑のちよつと長い話

〈6〉

園芸療法という言葉を知ったのは、草花や野菜などを育てることを通して、身体の健康や社会生活の回復を図るものであり、「生活不活発病」(体を動かさない状態、生活が「不活発」になること)で心身の機能が低下する病気を防ぐ効果があるといわれています。今回は、室内やベランダ、或いは共同花壇といった身近な場所で植物を育てること「花活」の効果をお話しようと思います。

●五感を刺激する 植物を育てる過程や美しく咲いた花を楽しんだり、

海開きの話題が聞こえてきました。いよいよ夏ですね。最近の私は、休みの度に海へ通っていたので、来週は海水浴場を区切るロープ張りを船を出してやりますからねと知り合いから聞かされると、海水浴場でにぎやかな海が頭に浮かびます。太陽の強い日差しと、海の家のラーメンの味を思い出してしまうのは私だけでしょうか。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ

そんな訳で、今、夢中のマ



明日は風呂のリフォーム工事
今までのお風呂は今夜で最後
30年間、お世話になりました

1ム工事です。仕事も2日間、休みを取り、今日は帰宅後、玄関から風呂までの廊下にある物を片付けたり、洗面所にある物を工事の妨げにならないよう空いている部屋に運ん

リンスポーツは区切られた海だりして、大汗を流しました。では、制約を受けてしまいましたが、賑やかな海も好きなので行ってみようかなと計画しているこの頃です。

さて、我が家は明日から2日間、いよいよ風呂のリフォーム



1株の苗からでも「花活」を楽しめます

「花活のすすめ」

これらのように植物を育てることは、花や実を楽しむ以上に多くの効果があり、日々の暮らしを楽しく、健康的にしてくれます。まずは1本の苗から構いません。身近なところで植物を育ててみませんか？(株式会社 グラック 西山秀俊)

な動きですが、日常的に自分で考え、状況に応じてた動きをすることは身体機能を維持することにも繋がります。

●食欲を増進する 自分で大切に育てた花や野菜はとりわけ美しく、おいしく感じるものです。最近ではベランダや室内でも育てられるように改良された苗を手に入れ、楽しむことができます。

●コミュニケーションの活性化 植物の生長が楽しみになる等、様々な場面でコミュニケーションの活性化に繋がります。

ね、壁紙は、自分で出来るよ

なと思っています。でも、しっかりと金銭計画を立てないと大変ですね。まだ使える場所は、大切に手入れをしながら使って行かないと駄目です。

と知り合いに教えてもらいましたが、実際出来るのでしょ

長尾睦子
3人の子どもを持つ料理研究家。大自然の全ての物に感謝をする気持ちを食育を通じて子供達に伝える活動をしています。今日食べた物で明日の私達がつ



「からしマグロ漬け豆腐」

いつもの食材に目先を変えて

(作り方)
①マグロは1センチの角切りにし、砂糖、練りがらし、醤油、酒、出汁を混ぜ合わせた調味液に5分くらい漬ける。
②豆腐は食べやすい大きさにする。器にしそを敷き、豆腐を盛り付け、その上にマグロを乗せて、漬け汁を掛け、ゴマをふりかけて出来上がり。

むつこの料理教室



(材料)
豆腐1丁、マグロ1冊、白ゴマ大さじ1、砂糖大さじ1/2、練りがらし小さじ1/2、醤油大さじ2、酒大さじ1、出汁大さじ1、しその葉適量

大人と子供の楽しい算数

《26》 出題・松

〈数を並べる〉

【問題】
1、2、3、4の数字をあるきまりにしたがって、下記のように50個並べました。50番目の数字はいくつですか？
3 1 4 2 3 1 4 2 3 1 4 2 3 ...

(答えは7面)

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & コスト削減

リノベライナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内部に引き込みエアーによる拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

積円形の形状記憶型硬質塩化ビニル管

いずみテクノス株式会社

住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

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

URL: http://www.izumitechnos.co.jp

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.kensou.co.jp

北海道支店 東北支店 横浜支店 中部支店 関西支店 福岡営業所

2017年(平成29年) 7月5日(水)

★第418号★

快適な暮らしを求めて

☆「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。

アメニティ

今月の紙面

1面	外壁タイル剥離、浮き問題
2面	新マンション事情、工事事例
3面	高経年マンション再生問題
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q&A、催し案内
6面	タエコ物語、緑の良い話
7面	オリーブオイル、住み替え情報

これは便利！採光・採風も思いのまま 最近増えてます 「あんみつ面格子」への交換リフォーム



施工前：普通の面格子



写真1 室内側ハンドル

「面格子」と聞いてよ〜わからぬ人でも、ご自分のマンションの、通路側の窓についている、縦あるいは横向きにアルミやスチール製の格子が並べられたものと言えは分かりになることでしょう。多くのマンションで、皆さんが思い浮かべた「面格子」が使われていると思われませんが、最近「あんみつ面格子」にリフォームするマンションや、戸建ての住宅も増えていきます。

「あんみつ面格子」
普通の「面格子」とれば、外気を室内に取り「あんみつ面格子」は何 入れることもできません。が違つてでしょうか。 いわば、ブラインド代「あんみつ面格子」の わりに使える面格子がルーバー(羽根)は、室 「あんみつ面格子」です。内側のハンドル(写真1) ルーバーは、0度(全を左右に動かせば、自由 閉)から110度(全開に角度を調節できるた まで調節することが可能め、ルーバー全開時には ます。

「あんみつ面格子」に期待できること
取付は、今お使いのサッシ枠に、専用の器具で直接取り付けるだけ。サッシ枠一つあたり30分から1時間程度で簡単に取付可能です。



施工後：あんみつ面格子

①窓の防犯対策に
マンション空き巣の侵入経路で一番多いのは、窓からの侵入。そこで、防犯性を上げるには、空き巣に「窓から入りにくい」と思わせること。ルーバーを閉じれば、ガラス窓を隠し、シャッター

②プライバシーを守りながら採風・採光が可能
ルーバーの開閉が自由に行えることで、次のようなことが期待できます。
①窓の防犯対策に
マンション空き巣の侵入経路で一番多いのは、窓からの侵入。そこで、防犯性を上げるには、空き巣に「窓から入りにくい」と思わせること。ルーバーを閉じれば、ガラス窓を隠し、シャッター



ルーバー角度0度(全開)



角度30度

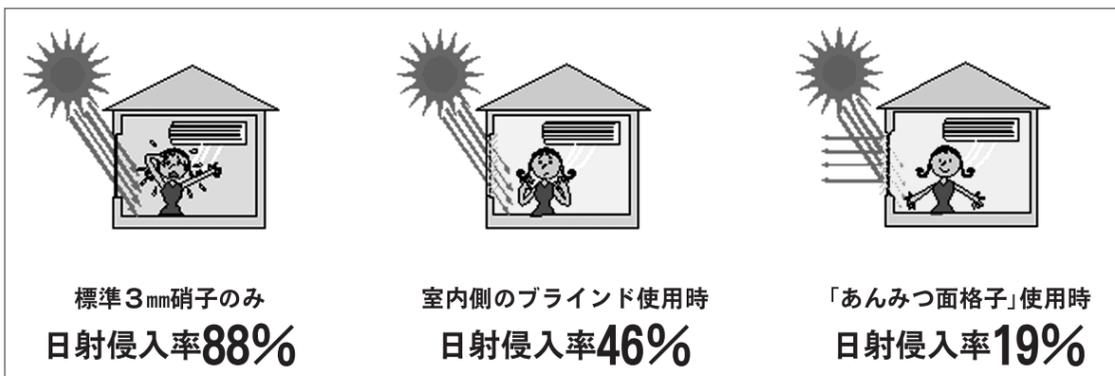


角度45度



角度110度(全開)

「あんみつ面格子」で空調の利用効率アップ



出典：(一財)建築環境・省エネルギー機構

③冬の防寒、夏の防暑対策に
ルーバーを完全に閉めれば、「あんみつ面格子」が雨戸代わりとなり、外

ながら、採風・採光が可能で、夏の防暑対策に「あんみつ面格子」があれば、冬の防寒対策に、西日のあたる西側窓に「あんみつ面格子」があれば、夏の防暑対策になります。



西日対策に。ルーバーを調節して採風



窓の防犯対策にもなる

気になる費用は
サイズ タテ120センチ×ヨコ160センチの場合の本体価格は6万5千円(工事費含まず)。工事費を含めても、10万円以下で取り付けられます。



通路側を「あんみつ面格子」に取り替えたマンション

「あんみつ面格子」の資料請求は
株式会社あけぼの通商関東営業所
(東京都八王子市谷野町814-1)



0120-296-033