



うには勇気がいる。但し  
借家の借り手はいる。但し  
戸7万5千円の賃貸広告  
が出ていたが、同規模の  
理由は古い築年数か、無  
届増築が原因かは分から  
ない。空き家は70戸中7  
戸と少ないが、内3戸は  
未増築。外壁が剥がれた  
部分から中の鉄骨・鉄筋  
が見えるが、かなり腐食  
が進んでいる。境界壁が  
共有だから、取り壊しが  
出来ない。増築部分の建  
物の餅つき大会、街灯の  
電気代と道路と排水溝の  
清掃・補修費、集会所、  
遊び場遊具の修理費にあ  
てる。餅つき大会は団地  
外の子どもも参加する。

# 無届違法増築自由の集合体 優良ストックそれとも不良ストック？

松本 恭治



テラスハウスの庭と屋上へ本格的増築がなされた。個別庭と建物は各自で管理。ブロック塀はない。増築部分は固定資産税なしで、相続税もなしか?

自治会役員は一棟から一  
人半年交代だ。借家人も  
担当する。  
庭が広いから、緑は多  
い。増築しても南側の軒  
線を揃え、隣戸とのトラン  
ブルはない。これほど堂  
々とした増築を見たこと  
が無い。安普請の増築が  
ある一方で、隣家と共に  
で本格的増築をし、統一  
デザインの住戸群もある  
。ともかく全体は不揃  
いだが、狭小住宅ではな  
い。風呂や便所の拡幅、  
台所の設備更新や内装一  
新は大きいにありそうだ  
が、各自の判断で行うの  
だから、実態は不明だ。  
老夫婦や高齢単身化世帯  
では使わない部屋もある  
。団地の未来像の議論  
はなく、所有者達は現状  
追認を続けるしかない。  
もちろん差し迫った危険  
が露見しても、管理組合  
無しだから、建て替えも  
解散も100%賛成の決  
議が必要だ。内部化した  
庭にしない限り不安が  
ないらしい。増築部分の  
建替えなら個人でも可  
能で、現に行っている。  
構造補強も可能だ。団地  
全体で大きな方向転換が  
出来ない代わりに、住宅  
の増築部分を個々に再生  
出来れば、100年以上存  
続も夢でない。借家卅  
年が半分弱居るため賣  
て世代が多い。なんとも  
不思議な団地である。

114

工事事例

## 駅前ハイツ大規模修繕工事(栃木県宇都宮市)

# 工事の連續性が好成果

**工事の連続**

## マンション概要

駅前通りハイツは、宇都宮駅から徒歩数分の立地に建つ利便性の良い郊外都市型マンションである。当マンションは、総戸数51戸、地上11階建てとなつており、1985年に新築・分譲された。今回の工事は第2回目の大規模修繕工事である。

### 第1回の大規模修繕工事

工事は2004年に実施しているが、第1回目・第2回目共、設計・監理は(株)スペースユニオンが担当している。そこで、本稿では第1回目を踏まえた第2回目の工事を特徴を報告する。

### 1回の大規模修繕工事の概要

駅前通りハイツはタイル張りのマンションであり、2004年に実施した第1回の大規模修繕工事では、徹底した外壁タイル・下地・躯体の補修、外壁・天井の塗装、バルコニー・共用廊下床の全面防水改修、エレベーターホール内の改装を実施した。

なお、近年では第1回目の工事時に、新築時の施工不具合を要因とするタイルの異常な浮きが報

## 告されることが増えてい るが、当マンションの第 1回目工事時のタイル補 修数量は、一般的な範囲 と言えた。

外壁塗装は溶剤型のウ  
レタン系塗料を採用し、  
共用廊下やバルコニー床  
は、排水溝・巾木をワレ  
タン塗膜防水、床平場を  
ビニール床シートで全面改  
修した。

### 2回の大規模修繕工事の実態

工事の実施段階では施  
工者による躯体の全面打  
診調査が実施されたが、  
鉄筋爆裂等の下地不具合  
は想定より少なく、第1回  
目の工事の成果を感じ取  
る事が出来た。ただし手  
摺壁周りにあっては比較的  
多いひびわれが確認され  
た。手摺壁のひびわれは第  
1回目の工事時にも相当量  
の補修を実施しており、当  
建物における特徴的な劣化  
一つになっている。

そこで今回の工事では、手  
摺壁に生じたひびわれの内、比較的大きなものにあつてはひびわれ部分に伸縮モールドを新規に形成し、今後のひびわれの発生防止にも配慮した。

タイル仕上部は、事前の建物調査で良好な付着



工事の連續性は運営面にも当てはまり、第1回組合役員の皆様が、今回工事の運営にも加わっていただき、工事をスムーズに進める事が出来た。これは、大変ありがたい事であった。

第1回から2回目へと

# 工事の連続性が好成果

## マンション概要

駅前通りハイツは、宇都宮駅から徒歩数分の立地に建つ利便性の良い郊外都市型マンションである。当マンションは、総戸数51戸、地上11階建てとなつており、1985年に新築・分譲された。

今回の工事は第2回目の大規模修繕工事である。第1回の大規模修繕工事は2004年に実施しているが、第1回目・第2回目共、設計・監理は(株)スペースユニオンが担当している。そこで、本稿では第1回目を踏まえた第2回目の工事の特徴を報告する。

告されることが増えてい  
るが、当マンションの第  
1回工事時のタイル補  
修数量は、一般的な範疇  
と言えた。

外壁塗装は溶剤型のウ  
レタン系塗料を採用し、  
共用廊下やバルコニー床  
は、排水溝・巾木をウレ  
タン塗膜防水、床平場を  
ビニール床シートで全面改  
修した。

## 2回目の大規模修繕工事の実態

工事の実施段階では施

工者による躯体の全面打

診調査が実施されたが、

鉄筋爆裂等の下地不具合

強度が確認されていたも  
の、中間階を主体に多  
量の浮きが確認された。  
第1回の工事で一定レ  
ベルの補修を行っている  
事や、中間階を中心に浮  
きが多いことなどを踏ま  
えると、この要因は20  
11年に生じた東日本大  
震災の影響が少なからず  
あると考えられた。タイ  
ルの全体補修数量は、こ  
の事を受けて追加精算と  
なったが、それでも想定  
範囲内の精算金額に収め  
ることが出来ている。

おわりに

工事全体を見ると、第

1回目の工事の成果が今

回工事に与える影響は多  
くあり、マンションの長

期的な保全を勘案する上  
では、大規模修繕工事も  
連続的に捉えていく必要  
性がある事を再認識し

た。

その上で、今回工事が  
次の工事に与える影響

取る事が出来た。ただし、  
流入、ならびにそれに伴

施工したビニール床シートへ  
張り替えは行わず、シーリング、な  
らびに排水溝・巾木のウ  
レタン塗膜防水の補修に  
留め、工事費の削減を図  
った。

# 修繕工事

# 駅前通りハイツ大規模修繕工事

〈設計・監理〉

一級建築士事務所

# 株式会社スペースユニオン

東京都豊島区東池袋1-44-10-1106  
TEL 03-3981-1932  
<http://www.spaceunion.co.jp>



## 駅前通りハイツ大規模修繕工事

### 〈施工〉

改修工事一筋 50 年

# 南海工業株式会社

東京都世田谷区船橋3-26-7

TEL 03-3483-7511

<http://www.nankai-ind.co.jp/>

## 情報 INDEX

★マンション高齢化時代 マンションで認知症とみられる住民のトラブルが顕著化している。徘徊や漏水など周囲の住民の生活に影響を及ぼすだけでなく、管理組合の運営に支障をきたすケースも。事例「発見遅れ、トラブルに」「組合危機、患者も理事」「住民みんなで見守る(神奈川・霧が丘グリーンタウン第一住宅)」の事例など3回にわたりシリーズで掲載。(7/12~14東京)

★「お宅の電気安く」のはずが、マンションでの契約、共用部含めると割高。マンション1棟分でまるごと電気の契約を結べば、1戸あたりの電気料金が安くなるとうたう「高圧一括受電サービス」で、実際には住民の負担が割り高になるというトラブルが起きている。専門家は「とくに新築マンションに注意が必要」と呼び掛けている。(7/15朝日)

★マンション価格、首都圏上半期バブルに迫る、過去3番目 首都圏の1戸当たりの平均価格が5884万円だったと不動産研究所が発表。東京都23区で高額物件の発売が目立ったため。(7/18毎日)

★記者の目・分譲マンション「漂流」防ぐには、「業者任せの管理」脱却を。近所付き合いがいらず、プライベートが守られるなどを理由に、マンションを買った人は多いはずだ。しかし、築年数がたつと皮肉にもマンションこそ、住民同士の協力が必要になってくる。専門家や他のマンションとのつながりを活用し、業者と均等な関係を結ぶ一步を踏む出してほしい。その助けになるような取材を今後も続けたい—安高晋。(7/19毎日)

★民泊可否、マンション規約に明記を 国交省はマンション管理組合に民泊の受け入れ可否を管理規約に明記するよう、8月にも要請する。同省は規約のひな型を改正して民泊の対応に関する文案を盛り込み、業界団体などを通じて周知する。法施行前に各組合で方針を決めてもらいい、トラブル防止につなげることが狙いだ。(7/20日本経済)

★築40年以上、10年後関西に3倍 マンション大手が関西で老朽化物件の建て替え事業に商機を見いだそうとしている。長谷工コーポレーションなどに続き、大和ハウス工業が参入した。(7/20日本経済)

## ぶつくがいと

「マンション理事会は知らないと損をする マンション管理 虎の巻」  
橋本正滋著 彩図社発行



2つのマンションで  
理事長を務めた一級建築士兼マンション管理士の筆者が、管理組合運営の基礎から管理費の値下げ方法、大規模修繕工事の発注先の選び方など、マンションの資産価値を守るためにノウハウを伝授する。定価1620円(税込)

## 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

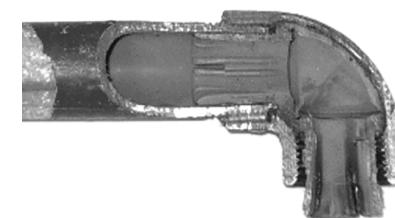
東京都墨田区業平3-8-12-201

電話 03-5819-2266

fax 03-5819-2267

P  
R

# 給水管内の錆対策に 電気防食の「ラスカット工法」で給水管を延命 タマガワ株式会社



継ぎ手に発生した錆

蛇口をひねれば出でてくる水。しかし、築年数の経ったマンションでは、水の出が悪くなったり、ある日突然赤水が出てきたり、給水管からの漏水事故が起こる等して、給水管を更新するか、更生で延命を図るかの選択に迫られる管理組合も多いことでしょう。あるいは、最初、更生工事を選択し、その後、工事の保証期間間近となり、再度更生工事で給水管の延命を図るか、更新工事を行つか、思考中の管理組合もあることでしょう。

「電気防食」とは、船舶や港湾設備等の金属が錆びやすい箇所で用いられ続け、100年以上の実績を持つ「電気防食」は、どの様な仕組みで錆の発生を防ぐのでしょうか。

「鉄」は、自然では鉄鉱石として存在し、製鉄により、鉄鉱石に炭素を混ぜて熱を加えるなどして鉄鉱石に含まれる余分な成分を除いて金属状態にしました。しかし、この状態は鉄の自然な状態から見れば不安定なのです。そのため周りの水や酸素と結びついで安定した状態に戻ろうとします。この時発生す

る「錆」は、水素を供給する弱電流を流す「制御ユニット」を設置し、「アノード」に微弱電流を流す「メーターノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

管に、電流が流れ「アノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

管に、電流が流れ「アノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

管に、電流が流れ「アノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

管に、電流が流れ「アノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

管に、電流が流れ「アノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

管に、電流が流れ「アノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

管に、電流が流れ「アノード」を挿むように設置し、「アノード」に微弱電流を流す「制御ユニット」を設置します(図1参照)。アノードから

## 給水管内の錆対策に

# 電気防食の「ラスカット工法」で給水管を延命 タマガワ株式会社

交換時期を迎えるマンションの給水管

は錆(サビ)給水管劣化対策の鍵

一度鉄のイオンとなり、それが水や酸素と反応してできるものです。電気

防食は、水と鉄の間に電流を流すことにより、鉄がイオンとなるのを防

ぎ、防食する方法です。この仕組みを給水管に

応用したのが、タマガワ

(株)(東京都品川区・高橋寿江社長)が開発した

「ラスカット工法」です。

「ラスカット工法」

導入管理組合の反応

案しています。

用者からは飲料水の味覚

向上の声も聞かれます

です。

第三種郵便物認可 (第419号)



## ★ 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   |                | 企 業 名                        | 所在地／電話  | 主な技術・工事・業務内容  |
|---------------------|-------------------------|---|--|----------------|------------------------------|---|---|
| 防水・塗装・大規模修繕工事（専業大手） | 昭石化工(株)                 | 港区台場2-3-2 台場クロスアーバン11F<br>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。                                      | 給・排水管設備（赤水対策他） | (株)P・C・Gテクニカルライニング事業部        | 品川区北品川5-7-14(1階)<br>TEL0120-014-834<br><a href="http://www.pcgtexas.co.jp">http://www.pcgtexas.co.jp</a>  | 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」      |
|                     | 田島ルーフィング(株)             | 千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階<br>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。                               |                | いづみテクノス(株)                   | 杉並区上荻2-19-17<br>TEL03-5335-7601 営業部<br><a href="http://www.izumilining.co.jp">http://www.izumilining.co.jp</a>  | ㈱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断界席巻中！      |
|                     | 化研マテリアル(株)              | 港区西新橋2-35-6 第三松井ビル<br>TEL03-3436-3010 リニューアル営業部   | 各種内外装仕上材・防水材・シリコン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、在庫を多め抱え迅速な配送も行う。                            |                | ㈱神奈川保健事業社                    | 横浜市金沢区鳥浜町4-18<br>TEL045-772-1424 営業課<br><a href="http://www.khj.co.jp">http://www.khj.co.jp</a>   | 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提供致します。   |
|                     | (株)久野建装                 | 小平市天神町1-4-16<br>TEL042-348-1116(代)<br>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。                                    |                | 京浜管鉄工業(株)                    | 豊島区目白2-1-1 目白NTビル6F<br>TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962 設備・リフォーム事業部  | 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。     |
|                     | クリステル工業(株)              | 中野区弥生町2-3-10<br>TEL03-3372-2451 FAX03-3372-3248<br><a href="http://www.crystel.jp">http://www.crystel.jp</a>                | 「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)<br>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<br>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。           |
|                     | 建装工業(株)                 | 港区西新橋3-11-1<br>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。   |                | (株)タマガワ                      | 品川区西五反田7-22-17 TOCビル<br>TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467<br><a href="http://www.ruscut.com">http://www.ruscut.com</a><br>E-mail: mail@ruscut.com               | 創業116年！ 給水管電気防食のパイオニア『ラスクット工法』。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！    |
|                     | Safety & Quality(株)サカクラ | (本社)横浜市磯子区岡村7-35-16<br>TEL045-753-5000(代)<br>(東京支店)港区海岸1-9-11<br>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、「最高の施工は最大の信頼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>                                 |                | 日本滌化化学(株)                    | (本社)港区虎ノ門3-2-2 30森ビル<br>TEL03-3459-0051<br>(テクニカルセールス) 港区芝5-26-30 専売ビル<br>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。   |
|                     | 三和建装(株)                 | 西東京市田無町1-12-6<br>TEL042-450-5811<br><a href="http://www.sanwakenso.co.jp">http://www.sanwakenso.co.jp</a>                   | 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、さらに一步前に進む事で感動を与える様な施工とサービスを提供する所存です。                          |                | 日本水理(株)                      | 中央区新川1-2-8 第5山京ビル<br>TEL03-3523-0611(代)<br>FAX03-3523-3100 東京本社営業部  | マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。    |
|                     | シンヨー(株)                 | 本社/川崎市川崎区大川町8-6<br>TEL044-366-4771 FAX044-366-7091<br>リニューアル営業部   | 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及し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。 |                | 日本設備工業(株)                    | 千代田区大手町1-7-2<br>TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430<br>E-mail: info@nihonsetsuhi.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)ソエジマ                 | 世田谷区経堂5-28-10<br>TEL03-5918-6856<br>営業部<br><a href="http://www.soejima.co.jp">http://www.soejima.co.jp</a>                  | 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。  |                | (株)マルナカ                      | (本社)平塚市四之宮7-1-27<br>TEL0463-79-6161(代)<br>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ナカ工法は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。    |
| 耐震                  | 中外商工(株)東京支店             | 台東区元浅草2-6-6<br>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。                                      |                | ジャパン・エンヂニアリング(株)             | 文京区本駒込2-27-15JESビル内<br>TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618<br><a href="http://www.japan-eng.co.jp">http://www.japan-eng.co.jp</a><br>E-mail: info@japan-eng.co.jp | 長寿命でリサイクル可能ながら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離手を組み合わせた配管システムです。   |
|                     | 南海工業(株)                 | 世田谷区船橋3-26-7<br>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もち、責任施工の出来る会社です。                                |                | 日本高層管財(株)                    | 渋谷区代々木1-19-12<br>新代々木ビル<br>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。               |
|                     | 日本防水工業(株)               | 練馬区富士見台4-43-5<br>TEL03-3998-8721<br><a href="http://www.nihon-bousui.co.jp">http://www.nihon-bousui.co.jp</a>               | 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。  |                | SECIレベーター(株)                 | 台東区東1-3-18-3 SECビル<br>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。         |
|                     | ヤマギシリフォーム工業(株)          | (本社)品川区東品川1-2-5リバーパーク品川港南ビル3F<br>TEL03-3474-2900<br>(平成29年8月18日より)  | 責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。                           |                | (株)電設工業                      | 練馬区高松6-28-1<br>TEL03-3904-6841(代)<br>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。     |
|                     | (株)ヨコソー                 | 本社/横須賀市森崎1-17-18<br>TEL0190-34-5191<br>東京支店/Tel03-3736-7751<br>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。                                |                | 三協立山(株)<br>三協アルミ             | 中野区中央1-38-1<br>住友中野坂上ビル18F<br>TEL03-5348-0367<br>STER事業部 首都圏営業部   | 集合住宅のリフォーム事業の提案から施工までをトータルでサポートいたします。(サッシ、玄関ドア、手摺、エクステリア商品等)        |
|                     | リノ・ハピア(株)<br>(旧渡辺物産(株)) | 大田区北千束3-1-3<br>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)あけぼの通商<br>関東営業所           | 八王子市谷野町814-1<br>TEL042-691-5666 FAX042-649-5511<br><a href="http://www.anmitsuglass.com">http://www.anmitsuglass.com</a>                                      | 柱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！窓ガラスの防霧・断熱・防犯・防音など快適な暮らしをご提案します。      |
|                     | (株)耐震設計<br>一級建築士事務所     | 豊島区池袋2-50-9第三共立ビル2F<br>TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350<br><a href="http://taishinsekkei.com/">http://taishinsekkei.com/</a> | 耐震診断・補強設計は延べ1200棟を超える実績があり、培われた知識と技術で誠実に対応いたします。お気軽にご相談ください。                               |                | (修)窓<br>(結)窓<br>(露)          | (株)千六屋<br>窓メンテナンス事業部<br>相模原市南区相模台1-2-4<br>TEL042-705-2006 FAX042-705-2005<br><a href="http://www.senrokuya.com/">http://www.senrokuya.com/</a>                | 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。   |
|                     | 宇部興産(株)                 | 港区芝浦1-2-1 シーベンスN館<br>TEL03-5419-6204 FAX03-5419-6267<br><a href="http://www.ube.co.jp/">http://www.ube.co.jp/</a>           | 耐震補強工法「デザインフレーム工法」により住む方に安心と安全を提供いたします。  |                |                              |   |   |

〈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/>

☆住所移転のお知らせ☆

京浜管鉄工業株式会社 (平成29年8月3日より)

新住所/東京都豊島区目白2-1-1 目白NTビル6F

TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962

★ 保存版 ★

交流会開催報告  
第13回合同研究会開催

7月25日、都内ホテルにて、日住協賛助会員並びにアメニティ協力会が参加した第13回合同研究会が開催された。

研究会には32社約53人が参加。日住協からは本部、支部役員が参加した。研究会では川上会長が、最近のマンション事

情、日住協の活動内容等を説明し、その後行われた懇親会では、各企業の間で、活発な交流が行われた。



## NPO日住協の催し案内

お問い合わせ 03・5256・1241

### <各種相談会>

相談会は、日住協本部事務所で、毎月定期的に開催しています。法律、建物・設備、管理組合運営の3分野です。相談員は、それぞれの分野で一流の専門家です。

ご利用には、予約が必要です。下記の日程、内容を確認の上、電話でお申し込みください。(日程は、相談員の都合で、変更になる場合もあります。N P O 日住協に問い合わせてください)

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

9月6日(水)、9月20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・細則の相談など

#### ●管理組合運営相談会

8月9日(水)、8月24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、管理会社との委託契約についての相談

#### ●建物・設備相談会

8月18日(金)、9月15日(金)17時から  
マンションの修繕(維持管理)、長期修繕計画、大規模修繕の給排水設備、配管、電気・ガス設備等の維持管理・改修相談など

#### < N P O 日住協本部事務所案内 >



- J R 神田駅北口徒歩約5分 (J R 中央線ガード沿いにお茶の水方面へ)
- 地下鉄銀座線神田駅徒歩約3分 (浅草方面改札を出て5番出口)
- その他 都営新宿線小川町徒歩10分



N P O 日本住宅管理組合協議会  
(略称/N P O 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 製麵会館3階

電話 03-5256-1241

F A X 03-5256-1243

<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>  
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

● 晴りしを豊かにする「緑の冊子」作成

昨年11月、会報で、不適切コンサルタント問題への提言を発表、波紋を巻き起こしたマントンショーリフォーム技術協会(MARTA)が、8か月後、7月、今度はクリーンコマンションリファーム宣言を同会報で発表した。

実は、提言に名を連ねたのは25名だったが、今回は24名で、1名欠けている。内部や外部から、クリーンかどうか(設計事務所)であることを、疑わしい、という声が上がり

宣言します。管理組合に利益となる行為(不合理な業者指定や談合・帮助などを)を行い、関係者から見返り(バックマージン等)を受けるような反するような行為は一切行いません」というものだ。

一方、バックマージンを請求した問題は、ほぼ20年

MARTAがクリーン宣言

不適切コンサル問題

MARTAの透明化への決

調査の結果、外したという。MARTAの透明化への決

として、管理組合からは、

このコンサルが不適切な行為の常習犯なのか、という問い合わせが、管理組合団体にくる。不適切コンサルの行為は、巧妙でバックマージンの者を取り込むなど、複雑怪奇な構図が浮かび上がった。た。



求に応じて渡したとされる施設に、大規模修繕工事に設計監修のうちで、こうした事態に巻き込まれるのなら、マンション改修から当面手を引きたい、とする会社も出てきた。とされる。

そして、管理組合からは、

その大規模修繕を実現するといふ危険は指摘してきた。素人集団の管理組合が、時に億を超える天規模修繕を発注するといふ危険は指摘してきた。そして、工事代金は業者の口座に振り込む現金払いだ。

の管理組合が、時に億を超える天規模修繕を実現するといふ危険は指摘してきた。そして、工事代金は業者の口座に振り込む現金払いだ。

の管理組合が、時に億を超える天規模修繕を実現するといふ危険は指摘してきた。そして、工事代金は業者の口座に振り込む現金払いだ。

の管理組合が、時に億を超える天規模修繕を実現するといふ危険は指摘してきた。そして、工事代金は業者の口座に振り込む現金払いだ。

Q 入居後間もなく、住戸内の天井にひび割れが入り、売り主の3年目アフターサービスで天井のビニルクロスを張り替えてもらいました。その後3・11の地震などで再びひび割れが発生し、以前より長く広くなつた感じがします。現在、第1回の大規模修繕工事が始まり、外壁などのひび割れの補修をしてい

A マンションの建物 Q & A 「建物相談会」から

Q 入居後間もなく、住戸内の天井にひび割れが入り、売り主の3年目アフターサービスで天井のビニルクロスを張り替えてもらいました。その後3・11の地震などで再びひび割れが発生し、以前より長く広くなつた感じがします。現在、第1回の大規模修繕工事が始まり、外壁などのひび割れの補修をしてい

て、天井などコンクリートに直にビニルクロス仕上げトの壁や床・柱・梁は共用部分です。その共用部

分が専有部側にも面し、しかし、コンクリートは乾燥吸縮・熱膨張などひび割れはつきものであります。

Q 入居後間もなく、住戸内の天井にひび割れが入り、売り主の3年目アフターサービスで天井のビニルクロスを張り替えてもらいました。その後3・11の地震などで再びひび割れが発生し、以前より長く広くなつた感じがします。現在、第1回の大規模修繕工事が始まり、外壁などのひび割れの補修をしてい

て、天井などコンクリートに直にビニルクロス仕上げトの壁や床・柱・梁は共用部分です。その共用部

分が専有部側にも面し、しかし、コンクリートは乾燥吸縮・熱膨張などひび割れはつきものであります。

Q 入居後間もなく、住戸内の天井にひび割れが入り、売り主の3年目アフターサービスで天井のビニルクロスを張り替えてもらいました。その後3・11の地震などで再びひび割れが発生し、以前より長く広くなつた感じがします。現在、第1回の大規模修繕工事が始まり、外壁などのひび割れの補修をしてい

て、天井などコンクリートに直にビニルクロス仕上げトの壁や床・柱・梁は共用部分です。その共用部

# 補修は居住者負担?

## アレルギーと健康

8

食品へのアレルギー物  
質表示制度

アレルギー物質を含む加工食品について、健康危害の発生を防止する観点から、加工食品中に含まれるアレルギー物質を

2015年(平成27年)  
4月1日より食品表示法

が施行されました。アレルギー表示の対象範囲は、特定原材料を原材料とする加工食品又は特定

原材料に由来する添加物であって販売の用に供するものであります。具体的には容器包装された加工食

品又は添加物になります。不安なことやわから

ります。  
ります。  
がされていない場合があ

る20品目)については、  
一般社団法人日本環境保  
護機構  
<http://jeho.or.jp/>

が義務付けられてい  
るわけではないので表示  
されない場合があ



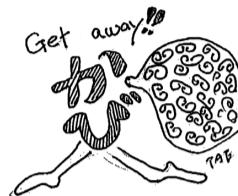
| アレルギー表示対象品目 |  |  |             |
|-------------|--|--|-------------|
| 規定          | 特定原材料等の名称  | 理由   | 表示の義務       |
| 省令          | 卵、乳、小麦、えび、かに<br>そば、落花生   | 発症件数が多い、<br>症状が重篤であり生命に関わるため特に留意が必要なもの(症状が重篤な割合が多いもの等) | 表示義務        |
| 通知          | あわび、いか、いくら、オレンジ、カシューなツツ、キウイフルーツ、牛肉、くるみ、ごま、さけ、さば、大豆、鶏肉、バナナ、豚肉、まつたけ、もも、やまいも、りんご、ゼラチン | 過去に一定の頻度で発症件数がある報告されたもの                                | 表示を奨励(任意表示) |

夏本番ですね。冷房の効いた部屋から外へ出ると熱風が体にまとわり付いてきます。熱中症注意報、大雨注意報が相次いでいます。異常気象なのでしょうか。充分に気をつけながら生活して行きましょう。

被災に遭われた方々には、心のなら是非、お勧めします。ラックスする場所なので、真

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコ's生活



### カビ達よ!さようなら リフォームした浴室で 一日の疲れも癒やされ

新しい建材の匂いも、とても懐かしくて分譲したて入居した頃の事が思い出されま

す。目を開じてお湯に浸かっ

ています。いろいろな事が頭の

中に浮かんで来ます。一番リ

ークスする

場所

なります。

そもそも、子育てに追われ

キッチン、リビングなどリフ  
オームしたい場所は、築30年  
余りのマンションになると満  
載ですが、まず浴室をお願い

します。毎日、湯舟に入る度  
に気持ち良いなど感じます。

つ先にリフォームするのは正  
解だったなど感じています。  
以前の浴室は、本当に、ス  
トレスを感じる場所でした。  
定着してしまったカビ達が、  
追い出しても追い出しても戻

てくるのです。換気システ  
ムも老朽化していたのでしょ  
うか。窓がないのでこれが命

一日中回して乾燥させまし  
た。が一番効果があったの  
が、塩素系の漂白剤をキッチ  
ンペーパーに浸して塗布する  
方法でした。直後は、明らか  
に白い壁は白くなりました。  
念押しして、入口で扇風機を

一日中回して乾燥させまし  
た。これでかなりさっぱりと  
しました。それでも、維持出来  
るのは難しく入浴する度に、  
ああ、またあそこにカビル  
ンが居るぞとがっかりする  
日々でした。

そんな訳で、一日の疲れを  
しっかり流せる浴室になりま  
した。しっかり掃除をして、  
大切に大切にして行こうと決

## 大人と子供の樂しい算数

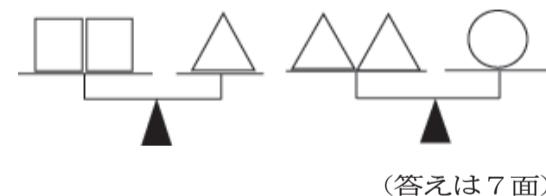
《27》  
出題・松

### <てんびん>

#### 【問題】

○、△、□の3種類のおもりをてんびんにのせたところ、下の図のようにつり合いました。

○1個は、□何個とつりあうでしょう?



●改修塗装仕様を考察  
（創造）する!  
水性塗料は何故、環  
境に優しい?  
超低汚染性とは?  
超耐久性とは?  
●主催/NPOリニュー  
アル技術開発協会  
井住友海上テアコビル  
6  
14時～16時  
日時／8月19日（土）  
場所／株式会社  
保証・会議室（東京都中  
央区京橋1-6-1  
震ボーラルサイト  
●2017夏耐震キャ  
ンペーンを開催／東京都  
震ボーラルサイト  
http://www.taishin.me



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する気持ち  
を、食育を通じて子ども達に伝える  
活動をしています。今日食べた物で明日の私達がつ  
くられます。



### 〈フルグラッキー〉

ビニール袋にオイル以外  
を入れてよく混ぜオイルを  
加えてまとめる。一口大に  
厚さを揃えて丸めてオーブ  
ンシートに乗せ、170度  
で12-3分焼いて出来上が  
り

夏休みにお子様と簡単クッ  
キングで、楽しいひと時を  
お過ごし下さい。

(材料)  
・小麦粉100g  
・砂糖50g  
・オリーブオイ  
ル(サラダ油)  
50g  
・フルツグラ  
ノーラ等80g

## 積水化学工業 SEKISUI との共同開発 地面を掘り返さないから

私たちの排水管更生工事の特長はズバリ  
これです!

人・街・未来へ  
いす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  
お気軽にご相談ください  
03-5335-7601 (FAX. 03-5335-7611)

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

High quality  
高品質・高耐久  
工期短縮 & ¥コスト削減  
既設管内部に密着  
新しい管を形成!  
リノベライナー工法  
既設管内部に引き込み  
エアにより拡張  
予備加热により  
円形に復元(70%)  
橢円形の  
形状記憶型  
硬質塩化ビニル管

共用排水立管  
専有部  
枝管  
作業車  
卷上げ機  
IF  
2F  
既設管  
埋設横主管  
既設管密着後切断  
形状記憶型  
硬質塩ビ管  
既設管  
既設管内部に密着  
新しい管を形成!

KNS 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>

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

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



