

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) 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421号*

2017年(平成29年)

10月5日(木)

www.mansion.co.jp/



キンモクセイ(金木犀) モクセイ科

中国原産の高さ4メートルくらいの高木。幹は太く分枝して葉を密に付ける。秋になると黄色の花が咲き、強い芳香を出す。

マンションの花木 有者の利益を大きく損なうことにもなり

「マンション管理フェア」出展企業と出展概要 (順不同)

Table with 2 columns: Company Name and Exhibition Summary. Includes companies like 早川ゴム(株), (株)マルナカ, 京浜管鉄工業(株), etc.

「マンション管理フェア」が 団地・マンションリノベーション総合展と新たにコラボ!

日本における名だたる国におけるマンションのストック数は633万5千戸に及びます。そのうち、団地の数は約500万戸、戸数で195万戸、その全体に占める割合は実に33%にもなります。そして、団地という住宅形式の先駆けとなり、住宅ブームを牽引したと

この必要が生じた場合は、法律の専門家の助力を仰がねばなりません。これですべてではありません。マンションの生活は、この関係によって成り立っています。また、訴訟などの必要が生じた場合は、法律の専門家の助力を仰がねばなりません。

の課題は、区分所有者によって構成される管理組合が、自分たちの住み家(すみか)である建物や設備、そしてコミュニティへの関心を持ち続け、真に自立的な意思決定を下せる環境をつくりあげることだと思えます。

硯滴

管理規約はマンションの憲法だといわれる★一面ではその面だが、では規約に書いてないことは何もできないかという

マンション関連の動き
・分譲マンション維持管理促進キャンペーンを開催/東京都
・住宅宿泊事業法施行令(仮称)案及び住宅宿泊事業法施行規則(仮称)案のパブリックコメント開始/国交省

Large advertisement for Japan Home & Building Show 2017, featuring the '団地・マンションリノベーション総合展' and 'NPO 日住協マンション管理フェア'.

新 マンション事情

〈116〉

2006年高崎市で調査。高崎駅から徒歩5分以内。2棟(7階、8階)住宅48区画、店舗用3区画、2台分の車庫、1980年築。当時の中古価格は50㎡で700万円、44・6〜59・0㎡だから、かつつて家族向けだ。管理組合理事長にヒヤリングしてびっくりした。決算報告が読めない、かけないのだ。管理体制を聞いてもえらく要領が悪かった。長年棟内店舗で営業している中年の借家人の方が管理事情を熟知していた。長く修繕積立金をためている割に修繕を実施していないこと、印鑑と、通帳を管理会社が預かっていることが判明した。東京の管理会社で見回りには滅多に出来ない。あとで判明したが管理会社所有住戸数は22戸で、倒産した分譲会社の売れ残りを引き継いだものの、売却できなかったらしい。所有権については謎が多い。最初の理事長は管理会社から頼まれて就任し、後は持ち回りと言ったが、持ち主が急速に減る中で、役員選任は形式化したようだ。「すぐ預金通帳と印鑑を取り戻した方がよい」と理事長に注意したが、そのまま2年経過した。役員が管理会社と交渉するのは無理だったようだ。その状態が続く中で、突然管理会社が倒産し、預けた

不動産業者による管理不全マンションの再生 管理組合で多数派を占める

松本 恭治

お金を持ち逃げした。何き店舗2区画分が加わる。中年の女性借家人が「ここは限界集落。全て管理会社任せだから管理費等の滞納額の実態さえ分からぬのでは」と言っている。自分も転居するから、気楽だよね」と言っていた。ちなみに屋上では落下防止柵が破損しているものの子どもの屋上への出入りが自由で危険、給水タンクに上る鉄骨階段は腐食が進行し危険、外壁タイル落下、非常階段の床鉄板は腐食し階段使用禁止の張り紙があった。ただしエレベーター管理と日常清掃は行っていた。間もなくゴーストマンション出現かと多くの住民が懸念したが、その後意外な展開があった。新たな管理委託先が決まり、2009年に22戸が競売に付され、戸当たり平均21万円と地元の不動産業者が落ちた。低価格で落札した理由は、市場価値を他の区



高崎駅から徒歩4分程度の距離。駐車場が無いのが空き家の原因と考えられていたが、自動車離れの若者が意外にも増えていた。低価格で落札すれば家賃を市場より安くできる。

分所有者と共同して上げる考えの業者が少なかったことによる。44㎡住宅で月に管理費7300円、修繕積立金48800円を徴収していたから、その再生の可能性はあった。当初は通路の段差解消、郵便ボックスの新調など小さな改善に努めたが2年経過した2011年には初めての大規模修繕と大改修に挑んだ。落札者は落札戸の商品価値を上げるのが目的だが、従前からの持ち主にとっては持ち逃げされた積立金は未回収だから、新たな負担は厳しかったに違いない。ともあれテナントが埋まり、建物設備の延命が成功し、強力な管理組合メンバーが加わった。だから、高齢者達は安心だ。だが、当不動産業者が常に高齢持ち主の後ろ立てている保証はない。撤退したら終わりだ。由は、市場価値を他の区

調査の結果、劣化の程度は部位毎に異なりましたが、階段室内やバルコ



階段室床面防水改修

今回の工事は、劣化の補修を前提とする建物の耐用年数を延ばすことに主眼を置いた大規模修繕工事でした。工事においては、特にコンクリート躯体の劣化部の補修をしっかりと行うことが重要であるとの考えで進めており、階段室内・バルコ

厚木岡田団地の修繕履歴は、築12年目と24年目に計2回の大規模修繕、築25年目に台所系統排水立て管の取替、築32年目に建物内の共用給水管の取替、築35年目に浴室・洗面・トイレ系統排水立て管の取替と、今まで計画的に各種の修繕工事を実施してきています。管理組合では、前回の大規模修繕から12年が経過し、第3回目の大規模修繕工事を計画する時期となった。築36年目に、修繕時期・範囲・方法を検討する基礎資料とするために、設計事務所依頼し、建物調査を実施しました。

二天井面のコンクリート躯体に鉄筋露出が多く見られたため、鉄筋コンクリート造の建物の維持保全として重要な工事項目である躯体劣化部の補修の重要度を考慮して、大規模修繕工事は予定通り進めていくこととし、具体的な工事内容の検討を平成27年の10月から始め、平成28年11月の総会で工事の承認を受け、平成29年の2月から工事を始めました。

今回の工事の設計段階では、アルミサッシ・玄関扉の建具改修を大規模修繕と一緒に進めた場合の工事内容・工事費についても検討を行いました。最終的には大規模修繕とは切り離して単独で行う方針に決定し、今回の工事は外壁等の修繕を基本とした大規模修繕工事を行うことになりました。

今回の工事は、劣化の補修を前提とする建物の耐用年数を延ばすことに主眼を置いた大規模修繕工事でした。工事においては、特にコンクリート躯体の劣化部の補修をしっかりと行うことが重要であるとの考えで進めており、階段室内・バルコ

工事事例 厚木岡田団地(神奈川県厚木市)

3回目の大規模修繕工事

設計・監理/有八生設計事務所 鈴木和弘

建物概要

「厚木岡田団地」は、小田急線厚木駅から徒歩圏内に位置し、竣工が昭和54年、建物はプレキャストコンクリート壁式構造で5階建が全12棟、計280戸の旧日本住宅公団(現・都市再生機構)分譲の団地型マンションです。

大規模修繕工事までの経緯

厚木岡田団地の修繕履歴は、築12年目と24年目に計2回の大規模修繕、築25年目に台所系統排水立て管の取替、築32年目に建物内の共用給水管の取替、築35年目に浴室・洗面・トイレ系統排水立て管の取替と、今まで計画的に各種の修繕工事を実施してきています。管理組合では、前回の大規模修繕から12年が経過し、第3回目の大規模修繕工事を計画する時期となった。築36年目に、修繕時期・範囲・方法を検討する基礎資料とするために、設計事務所依頼し、建物調査を実施しました。

工事内容

二天井面のコンクリート躯体に鉄筋露出が多く見られたため、鉄筋コンクリート造の建物の維持保全として重要な工事項目である躯体劣化部の補修の重要度を考慮して、大規模修繕工事は予定通り進めていくこととし、具体的な工事内容の検討を平成27年の10月から始め、平成28年11月の総会で工事の承認を受け、平成29年の2月から工事を始めました。

最後に

今回の工事は、劣化の補修を前提とする建物の耐用年数を延ばすことに主眼を置いた大規模修繕工事でした。工事においては、特にコンクリート躯体の劣化部の補修をしっかりと行うことが重要であるとの考えで進めており、階段室内・バルコ

外壁塗装色の検討

工事着工後に、外壁塗装色を3案作成し、管理棟への見本塗り・カラーシミュレーション掲示を行った上で、居住者へのアンケートで外壁塗装色を決定しました。決定した案はモノトーンの色使用でベースの白にアクセントでグレーを2色使ったもので、今までの水色系のアクセントに比べ、シンプルではあります。シンプルではあります。飽きのこない落ち着いた色彩となりました。

厚木岡田団地 大規模修繕工事

〈設計・監理〉
一級建築士事務所
有限会社八生設計事務所
東京都墨田区業平3-8-12-201
TEL 03-3624-7311

厚木岡田団地

〈施工〉
おかげさまで114周年
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
東京都港区西新橋3-11-1
TEL 03-3433-0503

情報INDEX

- ★東京都、高断熱窓の設置に対する助成事業を開始 設置日が2017年4月1日以降、申請期間は2017年8月28日～2020年3月31日。(8/31読売)
- ★マンション管理、コスト4割減 業務効率化システムの開発や保守などを手がける日本デジコム(浜松市)は、インターネットに接続した端末を使ってマンションの管理コストを約4割削減する新サービスを開始。(9/6日本経済)
- ★宅配急増で、郵便受けの隙間が主流だったが、3・6センチのタイプが増えている。また、投入口を広げるにあたって、郵便物に手が届かないようにするなど、各社が技術を凝らしている。(9/6朝日)
- ★住まいの湿気が気になる60.1% マイボイスコム(株)が「住まいの湿気」に関する調査をインターネットで実施。回答数11,247件。高層集合住宅の上層部居住者では、湿気が気にならない人の比率が他の層より高い傾向。湿気が気になる場所は、「家の中全体的に」が23.1%、「風呂場」が49.4%と半数弱にのぼる。(9/6読売)
- ★工費にレポート上乗せ、トラブル相次ぐ マンションの大規模修繕で、住民側に計画立案や施工業者選びについて助言するコンサルタントを巡るトラブルが相次いでいる。格安で業務を請け負うものの、施工業者から得るレポート(見返り)を工費に上乗せするため、結果的に住民は余計な支払いを負担させられる。「不適切コンサル」などと呼ばれ、関係機関も対策に乗り出している。(9/19読売)
- ★京都市が宿泊税条例提案 税額最大は1泊1千円。(9/21読売)
- ★住宅警備、月500円で 関西電力は子会社の関電セキュリティ・オブ・ソサイエティを通じ、格安料金での住宅警備サービス始める。不審者が侵入したときにスマホなどに通知が来る仕組み。追加で月480円を払えば、緊急時に警備会社による駆け付けサービスも受けられる。(9/29日本経済)



マンションリフォーム協同組合(11回総会)と懇親会を開催した関係者たち。左から、協同組合代表理事の澤田博一(会長)、平成28年度事業報告等の第一号議案から第八号議案まで承認された後、平成28年度優秀協組員、写真コンテストの表彰式が行われた。

同組合は、関東甲信越及び静岡県の建物屋上や外壁の改修専門工事会社165社で構成されるグループ。組合設立30周年を迎えた同組合では、2022年に迎える設立35周年に、契約工事高150億円を目標とする5か年計画を作成。計画初年度となった昨年度は、対前年比約131億(円)103・6%増、対目標比(134億)101・2%増となる約136億円の実績を達成した。

健全な価格よりも割高となった価格を、何も知らない管理組合が負担するという構造が出来ていく。なぜ不適切コンサルを選んでしまうのか

不適切コンサルが選ばれた背景には、発注者の習性に関係している指摘。そのいくつかを紹介すると、

■「会社の規模が大きく実績も多いほうが安心」と考え、コンサル応募が過剰な条件になっている

適切な設計コンサルタントを探すには、管理組合は何に

同組合は、関東甲信越及び静岡県の建物屋上や外壁の改修専門工事会社165社で構成されるグループ。組合設立30周年を迎えた同組合では、2022年に迎える設立35周年に、契約工事高150億円を目標とする5か年計画を作成。計画初年度となった昨年度は、対前年比約131億(円)103・6%増、対目標比(134億)101・2%増となる約136億円の実績を達成した。

健全な価格よりも割高となった価格を、何も知らない管理組合が負担するという構造が出来ていく。なぜ不適切コンサルを選んでしまうのか

不適切コンサルが選ばれた背景には、発注者の習性に関係している指摘。そのいくつかを紹介すると、

■「会社の規模が大きく実績も多いほうが安心」と考え、コンサル応募が過剰な条件になっている

適切な設計コンサルタントを探すには、管理組合は何に

11回総会と懇親会を開催した関係者たち。左から、協同組合代表理事の澤田博一(会長)、平成28年度事業報告等の第一号議案から第八号議案まで承認された後、平成28年度優秀協組員、写真コンテストの表彰式が行われた。

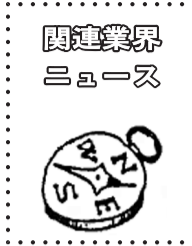
同組合は、関東甲信越及び静岡県の建物屋上や外壁の改修専門工事会社165社で構成されるグループ。組合設立30周年を迎えた同組合では、2022年に迎える設立35周年に、契約工事高150億円を目標とする5か年計画を作成。計画初年度となった昨年度は、対前年比約131億(円)103・6%増、対目標比(134億)101・2%増となる約136億円の実績を達成した。

健全な価格よりも割高となった価格を、何も知らない管理組合が負担するという構造が出来ていく。なぜ不適切コンサルを選んでしまうのか

不適切コンサルが選ばれた背景には、発注者の習性に関係している指摘。そのいくつかを紹介すると、

■「会社の規模が大きく実績も多いほうが安心」と考え、コンサル応募が過剰な条件になっている

適切な設計コンサルタントを探すには、管理組合は何に



通常総会並びに懇親会開催 関東防水管理事業協同組合(本部・東京都千代田区、有山幸治郎理事長は、9月28日、ホテルオークラ東京に於いて平成29年度通常総会・懇親会を行った。

健全な価格よりも割高となった価格を、何も知らない管理組合が負担するという構造が出来ていく。なぜ不適切コンサルを選んでしまうのか

不適切コンサルが選ばれた背景には、発注者の習性に関係している指摘。そのいくつかを紹介すると、

■「会社の規模が大きく実績も多いほうが安心」と考え、コンサル応募が過剰な条件になっている

適切な設計コンサルタントを探すには、管理組合は何に

不適切コンサルタントに騙されたいための手立てとは

プロジェクトアジアス研修セミナーより

マンション改修の専門家等が立ち上げた「プロジェクトアジアス」(本部：東京都新宿区、鈴木哲夫会長)は、6月30日、8月25日の2回に亘り、「マンションを取り巻く悪徳コンサルタントの実態に迫る」と題するセミナーを行った。大規模修繕工事では、設計コンサルタントが建物調査や工事の様式書を作成し、施工にあたっては工事監理を行う「設計・監理方式」で行われることが多い。しかし、今年1月、国土省が「設計コンサルタントを活用したマンション大規模修繕工事の相談窓口の周知について」をマンション関係団体等に通知して以来、大規模修繕工事でも不適切コンサルタントが施工会社等からリポートや労務の提供を受ける実態が、一般紙でも報道されるようになってきた。

その結果、会社の規模が大きく、実績も多いコンサルが応募に残る。しかし、大手コンサルは人材が多い分、物件を確保する必要があり、経費も掛かるので、本来なら安いコンサル費用にはならない。安くするためには、手を抜くか、別の費用補填が無ければ経営は無理。

「まさかそんなひどい事はしないだろう」という性善説に立つ人が多いことを利用される。マンション住人の高齢化が進むに従い、どうしても管理組合運営に無関心な人が増え、管理会社等に全てお任せするようになり、そこを付け込まれる。

「ほとんどが性善説に立ち、無関心」

注意して設計コンサルを選ばないのか。セミナーで紹介された視点をいくつか紹介する。

■コンサル会社の代表者、営業担当者の職歴を 活用

心配な設計コンサルタントを選定した場合、大規模修繕工事に詳しいコンサルをセカンドオピニオンとして活用する。セカンドオピニオンが、設計コンサルの業務内容や施工会社選定など業務遂行状況のチェックや不正の有無を監査することで、不正の抑止効果が期待されるとともに、適正な業務遂行が促される。

ぶっくがいと

「改正個人情報保護法とマンション管理組合」

一般社団法人マンション管理業協会発行
今年5月の改正個人情報保護法施行に伴い、個人情報保護委員会が小規模事業者向けに公表している安全管理措置の手法例等を参考に、留意点をまとめたもの。A4判、9ページ、価格150円(税込)送料別。同協会HPから購入できる。http://www.kanrikyo.or.jp/



- 表「利益相反行為」の様々な実態
- 設計コンサルタントとして報酬を得ておきながら、発注者に分からないところでレポートを要求又は受け取る
 - 設計コンサルタントと施工会社と癒着組織・癒着関係がある
 - マンションを渡り歩くコンサルタント構成員がいて、役員になり、特定の設計コンサルタント等を誘導する
 - 管理組合員自ら、特定の施工会社の誘導を行い、レポートを受け取る
 - 一部管理組合役員が結託し、特定の設計コンサルタントと癒着して施工会社も誘導する
 - 工事とは関係のない管理会社が協力金を施工会社に要求する
- ※セミナー資料より抜粋

■管理組合相互に連携し、情報を収集する
コンサルの評判を、他の管理組合関係者や信頼できる支援団体などから聴取するなど、不適切コンサルの情報を収集し、管理組合間の連携を深め、情報を蓄積することで、不適切コンサルをあぶりだす。といった自衛策が紹介された。

週刊住宅

創刊57年の住宅・不動産専門紙「週刊住宅」を引き継いだ新しい会社です。週刊住宅新聞社で新聞業務に携わっていた社員有志と週刊住宅購読者有志の小口出資によって2017年6月に発足しました。

「週刊住宅」は昭和35年に住宅・不動産関連業界の専門紙として創刊以来常に新たなトレンドをいち早くつかみ、正確にお伝えしてまいりました。

週刊住宅タイムズでは、この伝統を受けつぎ、新しい「週刊住宅」を発行します。

お問い合わせ:購読申し込み

株式会社 週刊住宅タイムズ

〒101-0061 東京都千代田区三崎町3-3-4 巴ビル201
電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070

★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 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事, 耐震, and 材料・防カ水.

Table with 4 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), エレベーター, 電気, and 窓.

〈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/

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。NPO日住協にお問い合わせください)

- 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。
- 相談時間 1管理組合1時間
- 受付数 毎回3管理組合まで

- 法律相談会 10月18日(水)、11月1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 10月11日(水)、10月26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 10月20日(金)、11月17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

<NPO日住協本部事務所案内>



- JR神田駅北口徒歩約5分(JR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



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

不適切なのは設計コンサルだけか？

◇業者氏との付き合い方は適切か
設計コンサルタント会社(設計コンサル)、施工会社、管理会社などの管理組合の理事の付き合い方を見ていると危うさを感じる。

彼らからの情報提供や提案などに対し、おろろかであり過ぎるのだ。背景や根拠などを横に置いて受け入れていく。それに起因した相談が多いのだ。しっかりと対応している管理組合もあるのだが、それも織り込み済みの場合もある。慎重に対処していく。

◇業者氏との付き合い方は適切か
設計コンサルタント会社(設計コンサル)、施工会社、管理会社などの管理組合の理事の付き合い方を見ていると危うさを感じる。

彼らからの情報提供や提案などに対し、おろろかであり過ぎるのだ。背景や根拠などを横に置いて受け入れていく。それに起因した相談が多いのだ。しっかりと対応している管理組合もあるのだが、それも織り込み済みの場合もある。慎重に対処していく。

◇業者氏との付き合い方は適切か
設計コンサルタント会社(設計コンサル)、施工会社、管理会社などの管理組合の理事の付き合い方を見ていると危うさを感じる。

彼らからの情報提供や提案などに対し、おろろかであり過ぎるのだ。背景や根拠などを横に置いて受け入れていく。それに起因した相談が多いのだ。しっかりと対応している管理組合もあるのだが、それも織り込み済みの場合もある。慎重に対処していく。



◇業者氏との付き合い方は適切か
設計コンサルタント会社(設計コンサル)、施工会社、管理会社などの管理組合の理事の付き合い方を見ていると危うさを感じる。

彼らからの情報提供や提案などに対し、おろろかであり過ぎるのだ。背景や根拠などを横に置いて受け入れていく。それに起因した相談が多いのだ。しっかりと対応している管理組合もあるのだが、それも織り込み済みの場合もある。慎重に対処していく。

◇業者氏との付き合い方は適切か
設計コンサルタント会社(設計コンサル)、施工会社、管理会社などの管理組合の理事の付き合い方を見ていると危うさを感じる。

彼らからの情報提供や提案などに対し、おろろかであり過ぎるのだ。背景や根拠などを横に置いて受け入れていく。それに起因した相談が多いのだ。しっかりと対応している管理組合もあるのだが、それも織り込み済みの場合もある。慎重に対処していく。

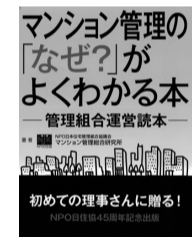
～質の高い住宅ストックを将来世代へ継承するために室内リフォームから大規模修繕・改修、建替・解体技術、各種サービスに焦点をあてた展示会～関連記事1面

NEW 第1回
団地・マンション
リノベーション総合展

会期 2017.11.15(水)～17(金)
会場 東京ビッグサイト 東展示棟

〈特別展示〉
NPO日住協
マンション管理フェア
東展示棟内

好評発売中！
NPO日住協がつくった本
マンション管理の「なぜ？」がよくなる本
管理組合運営読本
NPO日住協の理事たちから書かれています。総会や理事会の運営について一つひとつの



お申込みは日住協へ
TEL 03-5256-1241

マンションの建物 Q&A

「建物相談会」から



3回目の大規模修繕工事では外壁塗装の剥離が必要か？

【Q】 3回目の大規模修繕工事を計画しています。近隣の同経年のマンションで先行して大規模修繕を行った管理組合の方から、3回目の大規模修繕は外壁の塗装を全部剥がさなければならないので工事費がかかると伺いました。

【A】 外壁の塗装は、大半は塗替え塗りです。そのためには、剥離が必要か？

【回答者】 NPO日住協協力技術者 一級建築士 山田 俊二

大規模修繕毎に塗り重ねられた塗膜は、一番下層の新築時の塗膜の下地コンクリートへの付着力に頼っています。

塗替えは、大半は塗替え塗りです。そのためには、剥離が必要か？

3回目の大規模修繕時には新築時の塗膜の上に塗膜の付着力が低下する2回の大規模修繕時の塗膜と新築時の塗膜(根こそぎ塗膜)は剥がれてしまっています。

塗替えは、大半は塗替え塗りです。そのためには、剥離が必要か？

3回目の大規模修繕時には新築時の塗膜の上に塗膜の付着力が低下する2回の大規模修繕時の塗膜と新築時の塗膜(根こそぎ塗膜)は剥がれてしまっています。

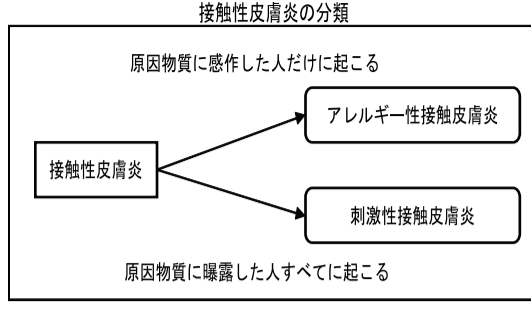
塗替えは、大半は塗替え塗りです。そのためには、剥離が必要か？

3回目の大規模修繕時には新築時の塗膜の上に塗膜の付着力が低下する2回の大規模修繕時の塗膜と新築時の塗膜(根こそぎ塗膜)は剥がれてしまっています。

アレルギーと健康 9

接触性皮膚炎(その1)

接触性皮膚炎は、アレルギー性接触性皮膚炎と刺激性接触性皮膚炎に分類されます。アレルギー性接触性皮膚炎は、原因物質に触れると皮膚の炎症細胞が感作され、炎症を引き起こします。刺激性接触性皮膚炎は、原因物質に曝露した人すべてに起こります。



アレルギー性接触性皮膚炎は、原因物質に感作した人だけに起こります。刺激性接触性皮膚炎は、原因物質に曝露した人すべてに起こります。その原因物質に接触することによって、皮膚の炎症細胞が活性化し、炎症を引き起こします。アレルギー性接触性皮膚炎は、原因物質に触れると皮膚の炎症細胞が感作され、炎症を引き起こします。刺激性接触性皮膚炎は、原因物質に曝露した人すべてに起こります。



接触性皮膚炎の原因・悪化となりえる物質	
薬物など(体に直接触れる化学物質)	
・シャンプー	・洗剤
・ワセリン	・殺虫スプレー
・化粧品	・局所塗布剤(抗生剤含む)
日用品	
・ゴム製品(おもちゃ)	・プラスチック製品
・繊維(ウール・ナイロン製の敷物など)	
・金属製品(ニッケル・クロム含む)	
植物由来	
・花粉	・花(ジャスミン・アマリリス)
・タンポポ葉	・針葉樹の木材

化粧品、金属製品などの日常生活用品、その他身の回りにはあるあらゆるものがアレルギーとなる可能性があります。http://jeho.or.jp/

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ

日毎に、日が短くなってきました。夜が来るのが早くなって、何となく一日の終わりに、切ない気分になってしまつたのは私だけでしょうか。秋の夜長をどう過ごしましょつか、いつか読もうと積んである本を読むか、素敵な色彩の色鉛筆を手に入れたので、塗り絵でもしましょつか。悩むこの頃です。



パンダの誕生で思い出す小学生の頃に描いた絵は、何でもパンダ顔にしていた

イアントパンダの赤ちゃんがファッション雑誌の表紙のモデルとして登場しています。3カ月前のスコットのイラストが、黒白の余り前には、肉の塊のような生き物だったのに、すっかり母親と同じ顔の姿に成長して可愛らしい黒白の姿に成長して可愛い。名前も決まっています。イアントパンダの写りが何故か載っています。

犬なんて具合にね。ついでに思い出しました。出会ってびっくりした生き物も一つありました。ナナフシです。これも小学生の頃、母と山道を歩いている時、目の前を横切っていくのに遭遇しました。ゆっくり歩く姿を目で追いつながら絶対力マキリがケンカをして頭もげたんかと思いましたが、母も可愛そうにねと言っていたのを覚えています。それが、実在のそのような昆虫だと知ったのは、図書館でまたまた見た図鑑でした。あわてて帰って母に報告したのを昨日の事のように覚えています。

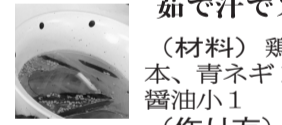
マンションの5階の我が家でも、夜になるとうるさい位の虫の音が聞こえて来ます。その音を聴きながら、いろいろな事思い出しますね。

和洋発酵食品のコラボ!

〈茹で鶏の味噌ヨーグルトソース〉

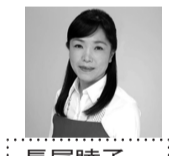


茹で鶏の味噌ヨーグルトソース
 (材料) 鳥胸肉1枚、塩小1、酒大1、生姜1かけ、味噌大1、ヨーグルト大2、醤油小1、ピーナッツ少々
 (作り方) 胸肉に塩を振り、たこ糸などで縛り生姜のスライスと酒を加えて茹で、そのまま冷ます。冷めたら切り分け野菜の上に盛り付け、砕いたピーナッツを散らす。味噌ヨーグルトソースを掛けていただく。※茹で汁はスープに使う。



茹で汁でスープも! 〈Wネギスープ〉
 (材料) 鶏肉の茹で汁800cc、長ネギ1/3本、青ネギ1本、胡椒少々、ごま油大1、醤油小1
 (作り方) 長ネギは細切りに、青ネギは斜め切りにし、スープでさっと煮て調味料を加えて出来上がり!

むつこの料理教室



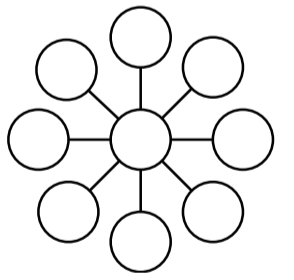
長尾睦子
 3人の子供を持つ料理研究家。大自然の全てのものに感謝する気持ちを、食を通じて子ども達に伝える活動をしています。今日食べた物が明日の私達がつくれます。

平成29年度 日本マンション学会 関東支部 セミナー
 「専有部分給排水設備改修工事の問題点と解決に向けた方策」
 管理組合が直面する「専有部分給排水設備改修工事に伴う問題」に着目し、その問題点に対する
 505@cc.gn.ac.jp
 締切/10月20日

大人と子供の楽しい算数

《29》 出題・松

〈3つの数の和〉
 【問題】
 図の○の中に、1から9までの数を1つずつ入れてまっすぐに並んだ3つの数の和がどれも12になるようにして下さい。(答えは7面)



積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減

1day

リノベライナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

精円形の形状記憶型硬質塩化ビニル管

作業車

形状記憶型硬質塩化ビニル管

埋設横主管

既設管密着後切断

共用排水立管

専有部核管

2F

1F

巻上げ機

作業車

形状記憶型硬質塩化ビニル管

埋設横主管

既設管密着後切断

人・街・未来へ

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

お気軽に相談ください

03-5335-7601

(FAX. 03-5335-7611)

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
 横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町1103-1
 埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1
 千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

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

いずみテクノス

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

~ 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

住み替え情報

2017年改正介護保険法について

今月は先月に引き続き、または長期間維持さ
き、2017年改正介護保険法においては、財政的イ
ンセンティブ(※)を付与
する(※)が制度化されま
した。

「地域包括ケア」 システムの強化

「地域包括ケア」システムとは、高齢者が要介
護状態になっても住み慣
れた地域で自分らしい生
活を最期まで送れるよう
に地域がサポートし合う
社会システムのことで
す。その強化に向け、以
下の改正が行われました。

自立支援・重度化防 止に向けた自治体の 取組推進

高齢者が住み慣れた地
域で自分らしく生活を送
るには、市町村が地域の
課題を分析し、高齢者の
能力に応じ、自立した生
活を送れるような取組を
進めることが必要にな
ります。

そこで全市町村が、自
立支援・重度化防止に取
り組みやすくなるよう、

- ①国から提供されたデー
タに基づき、地域の課題
を分析し、それらを反映
させた介護予防・重度化
防止等の取組内容と目標
を記載した「介護保険事
業(支援)計画」を策定
- ②要介護状態の維持・改
善度合い等の適切な指標
により実績を評価
- ③高齢者の要介護度が改

共生型サービスを創設

高齢者と障害児者が同
一事業所でサービスを受
けやすくなるため、介護
保険と障害福祉制度に新
たに「共生型サービス」
が位置付けられました。

従来では、障害
福祉サービス事業所に入
所している障害者が高齢
者となり、その人が受け
ているサービスが介護保
険サービスにもある場
合、介護保険サービスの
利用が優先されること
になっていました。そう
なると、障害者施設の高
齢者は、馴染みのある施
設の利用が続けられない
という事がありました。

また、サービス利用者
の増加にあわせて、各事
業所を増やそうにも、サ
ービスの提供を行う人数
等の基準を満たす必要が
あり、高齢化が進む現状
では、人材の確保が難し
いといった社会的背景も
あります。

この弊害を解消し、障
害者、高齢者が同一の事
業所でサービスを受けや
すくするため、障害福祉
サービス事業所等であれ
ば、介護保険事業所の指
定も受けやすくなる特例
が設けられました。

創設される共生型サ
ービス事業所では、ホーム
ヘルプサービス、デイサ
ービス、ショートステイ
のサービスが提供される
予定です。

集合郵便箱

家電買い換えラッシュ

マンションのゴミ置場は、時々テレビが捨てて
あったりして、違反者が
わからないから管理費を
使って処分している。
「消費は美德」から「家電
は進化、買い換えが得」、
理屈はわかるけど「いろ
いろ考える」と、どこか
納得いかないのだ。
(ぴよりん・54歳会社員)

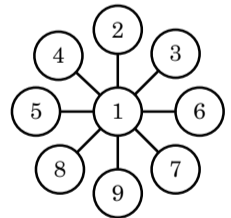
公共マナーの教育

団地と駅を結ぶ路線バ
スを毎日のように利用し
ている。終点の先にはサ
ユに見舞われている。最
近は、家電が故障したら
修理よりも新製品を買い
換えることも何度かあ
り、始発停留所から乗
り込むのだから車内はそ
の時点でガラガラだ。
デッキイスポートバッグ
を脇に置き一人で二人分
の座を占めたり、詰めて
をしている。
座ればもう一人分の余裕
があるのに。多分初めて
乗るのだから、途中
から様子が変わることは
知らないだろう。オシ
を譲っているが、生徒の
座り方をまったく注意し
ないことだ。

マンション購入、転居
し15年ほどになり、この
ごろ家電買い換えラッシ
ュに見舞われている。最
近は、家電が故障したら
修理よりも新製品を買い
換えることも何度かあ
り、始発停留所から乗
り込むのだから車内はそ
の時点でガラガラだ。
デッキイスポートバッグ
を脇に置き一人で二人分
の座を占めたり、詰めて
をしている。
座ればもう一人分の余裕
があるのに。多分初めて
乗るのだから、途中
から様子が変わることは
知らないだろう。オシ
を譲っているが、生徒の
座り方をまったく注意し
ないことだ。

【投稿先】
皆さんの身のまわりで起きた出来事、住ま
い方に関する提案など投稿をお寄せください。
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。住所・氏名のご記入漏れがないよう
お願いします。また、匿名希望の場合はその旨
ご記入ください。
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅
場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プラン
グ内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、F A
X 03-3667-1808

途中の停留所から杖を
突いたお年寄りが乗り込
んでくること多い。優
一環だと思っ。
(東京・彦太郎66歳)



〈大人と子供の楽しい算数解答〉
【解答例】
まん中には、必ず1が入りますが、
まわりの数の入れ方は他にもいろいろ
あります。

オリーブオイルを旅する

◆今年も良作? オリーブ果実◆
オリーブは一年おきに良作、不
作を繰り返す。以前、このこと
について触れたことがあります。
そのサイクルからすると今年
はよい巡りの年。ただ近年、
オリーブの収穫量は減少し
ては収穫量が落ち込んで
います。イタリアで最大
の生産量を誇る、イタ
リアにおける生産者価格
の国際指標となってい
る、プリアア州・バリー県
では、昨秋から今年初頭
にかけて生産されたオリ
ブオイルの生産者価格
が、前期に比べて50%以
上も高騰しています。これ
はイタリア産の真正オリ
ブオイルの消費者価格が
上昇するわけですね。

『期待できるか? 今年の収穫』

◆時間とのたたかい、収穫から
◆搾油◆

「破砕」(はさい)と呼ばれる
すり潰しの工程にかけられ
ます。このペーストには
まだ、実も種も混在してい
ます。ここから最も神経を
使う「攪拌」(かくはん)の工
程へ進みます。マラシング
と呼ばれるこの工程を経る
ことにより、油が集約され
て搾油がしやすくなりま
す。同時に果実の固形分
は香りや栄養成分が油分
に溶け出して、これにより
熟成が促され、オイルの
風味や品質が決ま
ります。よいオリーブ
オイルの作られか
は、ここから道な
かば、仕上げは
次号に譲ります。

42

△M△

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
BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

排水管再生工事のイメージ

トラップライナー
工法

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
f a x 03-5819-2267

グランシティ北鎌倉大規模修繕工事 工事見積参加希望会社募集

所在地 神奈川県鎌倉市5-4-34
建物概要 RC造9階建1棟(連棟3
棟) 住戸数78戸、H17年竣工
工事内容 ①躯体改修②旧塗膜除去ケ
レン③タイル補修④シーリング⑤外
壁等塗装⑥金物等改修⑦建具補修⑧
鉄部等塗装⑨防水改修⑩オプション
工期 H30年3月~7月(予定)
参加条件 ①資本金3億円以上(改修
専業者5千万円) ②完成工事高10億
以上(過去3年間平均) ③同等規模の
分譲集合住宅修繕の元請実績が過去
3年間合計5件 ④特定建設業許可
建築一式工事 ⑤東京都・神奈川県
いずれかに本社・支店・営業所 ⑥1級
建築士又は1級建築施工管理士
有資格者10名以上の施工管理10年以
上且大規模修繕の現場代理人3現場
以上経験技術者が現場代理人。2名。
参加願提出要項 ①見積指名参加願②
会社概要(指定書式を下記) ③設計
事務所アドレスにメールにて請求
hassei.architects@nifty.com 担 当
: 鈴木 ③会社案内・沿革④経営事
項審査結果通知書
提出先 ①〒247-0061鎌倉市5-4-34
グランシティ北鎌倉管理組合(管理
組合ポスト)
②〒130-0002墨田区業平3-8-12-201
(有)八生設計事務所
提出期限 10月17日(火) 正午迄
(郵送又は宅配便にて)
詳細 http://www.mansion.co.jp/

すすき野第三住宅大規模修繕工事・ 電気設備改修工事 見積参加会社募集

所在地 横浜市青葉区すすき野1-4
建物概要 RC造、4~5階建7棟+
付属棟、136戸、S57年竣工
設計監理 (有)モア・プランニングオ
フィス一級建築士事務所
工事項目 ①直接仮設②躯体回復③外
壁塗装④防水⑤シーリング⑥鉄部塗
装⑦建築関連⑧共通仮設⑨電気設備
工期 H30年9月~H31年3月予定
見積参加条件 ①東京都、神奈川県内
に本店・支店又は営業所のある建設
業許可施工会社、共同企業体②改修
工事10年以上、支払不能無事故③直
近3カ年に分譲集合住宅の工事費50
00万円以上の大規模修繕、1000万円
以上電気改修を元請で各5現場以上
提出書類 ①見積参加願書②会社概要
書:用紙、書式指定※「会社概要書」
の入手は、Eメールにて申込むこと。
※申込先:有限会社モア・プラン
ニングオフィス一級建築士事務所・担
当/尾崎嘉一郎 (TEL045-532-9260)
Eメールアドレス:kei-ozaki@nifty.
com③財務諸表:直近3期分④経
営事項審査結果通知書(写)⑤工事実
績⑥会社事業パンフレット
提出先 (郵送・宅配便のみ。宅配便
は午前中着) 〒225-0021横浜市青葉
区すすき野1-4 (TEL045-902-3775)
すすき野第三住宅管理組合事務所気
付 管理組合理事長宛
提出期限 11月10日(金) 必着
詳細 http://www.mansion.co.jp/

2017年(平成29年) 10月5日(木)

★第421号★

快適な暮らしを求めて

アメニティ

1面	マンション管理フェア開催案内
2面	新マンション事情、工事事例
3面	不適切コンサルに騙されない
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、建物Q&A、催し案内
6面	タエコ物語、アレルギー、料理
7面	オーリーブオイル、住み替え情報

☆「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。

第34回住まいのリフォームコンクール 国土交通大臣賞などの受賞決まる

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

34回目となる「住まいのリフォームコンクール」には5件の応募が寄せられた。この中から、「負の遺産を甦らせるリノベーション-IRIYAAPARTMENT-」が国土交通大臣賞(作品部門)に選ばれた。このほか、特別賞5作品をはじめとする入賞26作品が選ばれた。なお、応募状況は、この数年に亘って漸減傾向にあり、作品部門の応募件数は前年比で約14%、応募者数では約10%の減少ということだ。

○(独)住宅金融支援機構理事長賞(作品部門)「フラットに暮らす」セ

○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 高知県四万十市 持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅リフォーム推進協議会会長賞 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造



↑室内 after



before→

国土交通大臣賞
「負の遺産を甦らせるリノベーション-IRIYAAPARTMENT-」

○国土交通大臣賞(作品部門)
「負の遺産を甦らせるリノベーション-IRIYAAPARTMENT-」

○(独)住宅金融支援機構理事長賞(作品部門)「フラットに暮らす」セ

○(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター 高知県四万十市 持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅リフォーム推進協議会会長賞 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造

○(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞 福島県 喜多市市/持家二戸建・在来木造



↑外観 after



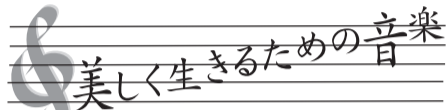
←before

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!



美しく生きられない?

音楽が聴けない! いきなりですが、あなたは健康に自信があるでしょうか。健康の概念は年齢や人によってかなり違うかもしれませんが、同年代の人と比べて生活上の不便を感じないこと。歩くこともそれなりにできる。そんな程度と考えると、さうであれば「美しく生きられない?」



87

音楽が聴けるのは健康の証拠。音楽は、日々の生活を乗り切るための道具だと思いましたが、健康度合いによつては、モーツァルトも雑音でしかないといつことを知りました。筆者も以前は、心が上向くような曲、心が落ち着く曲と言つたことを念頭に選曲して聴いていたことがあります。

そこで気付いたのは、音楽を聴いて元気をもらえらるという状態は、まだまだ健康なのだといつこと。読者諸氏には、音楽を聴き続けられますよう、健康に十分にお気を付けてください。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

＜第34回住まいのリフォームコンクール応募状況＞

(建方別)	
一戸建	287作品 (66.7%)
共同建	140作品 (32.6%)
連続建	3作品 (0.7%)
(工事費別)	
100万円未満	3作品 (0.7%)
100～300万円未満	15作品 (3.5%)
300～600万円未満	52作品 (12.1%)
600～1000万円未満	80作品 (18.6%)
1000～2000万円未満	181作品 (42.1%)
2000～3000万円未満	54作品 (12.6%)
3000万円以上	42作品 (9.8%)
不明	3作品 (0.7%)
平均該当工事金額 1758万円	

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策・その他の修繕等についてお問い合わせ、ご意見、ご相談は本紙編集室へ。

TEL03-3666-1973
FAX03-3667-1808



10月は住生活月間

— 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
(修繕周期) ※国土交通省マニュアルより

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、あるわけないと、思いませんか?
P・C・G...それができます!

ロボット施工で即日完了!
P・C・GFRP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。

展示会予定
11月15日(水)～17日(金)
**団地・マンション
リノベーション総合展
(日住協マンション管理フェア)
東京ビッグサイト**

12月7日(木)～9日(土)
**エコプロ2017
東京ビッグサイト**

12月13日(水)～15日(金)
**住宅・都市
イノベーション総合展
東京ビッグサイト**