

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

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433号*

2018年(平成30年)

10月5日(金)

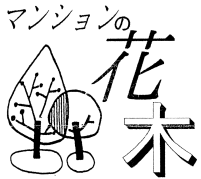
www.mansion.co.jp/



ハギ(萩)

マメ科

日本各地の山野に自生する秋の七草の一つ。紅紫色の小さな花を咲かせる落葉低木で「萩」の字は和製。



「マンション管理フェア2018」(団地・マンションリノベーション総合展)
出展企業(団体)と出展概要

出展企業(団体)名	出 展 概 要
いずみテクノス(株)	排水管更生「リノベライナー工法」とその進化形「モバイルハイブリッド工法II」を始め給・排水 管更生工事工法をご紹介します。
京浜管鉄工業(株)	更新工事と更生工事、最新の技術とともに、マン ションの給排水設備改修工事の全般をわかりや すくご紹介。
大和ライフネクスト(株)	最適な管理サービスで色褪せることない価値を。 マンションの管理受託に豊富な実績を持つ「マン ション管理」のご紹介。
都市拡業(株)	「直す」から「防ぐ」へ！赤錆を黒錆に変える「ザ・ バイオウォーター」で、マンションの水道水の改 質をはかる技術等をご紹介します。
(株)P・C・Gテクニカ	特許工法「P・C・G FRPライニング工法」など、 多彩な工法によるビル・マンションの排水管 ライニング工法をご紹介します。
(株)マルナカ	高耐久、短工期、低コスト。確かな技術で排水管 の改修工事を実現する「マルライナー工法」をご 紹介。
特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会 (NPO日住協)	管理組合運営や建物・設備維持管理など、マンシ ョンの管理組合の自立的運営を支援するご相談 を「無料」でお受けします。

描けていますか？団地・マンションの将来

『マンション管理フェア2018』 第2回「団地・マンションリノベーション総合展」

11月20～22日、東京ビッグサイトにて開催！

団地とマンションに特
化して、建物や設備の新
たな価値づくりを提案し
て、昨年、注目を浴びた
「団地・マンションリノ
ベーション総合展」が、
今年もいよいよ来月、東
京ビッグサイトで開催さ
れる。中でも注目は、同
展で展開されるNPO日
住協の『マンション管理
フェア』だ。今回も、建
物、設備で日本を代表す
るリフォーム、リノベ
ーション企業が、豊かな実
績と最新技術の紹介に覇
を競つ。

団地・マンションの
確かな将来を描く
多発する大規模地震や
台風による未曾有の被害
など、さながら災害列島
を競つ。

既存の建物、設備の維
持管理には、新築とは異
なると、どんな将来像
をいかに描くのかとい
うことです。今回のマン
ション管理フェアには、そ
うしたことを具現化する
サポートのアイデアが
盛りだくさんです。

日本に団地・マンション
が生まれて50年、その50
年を揺るがぬ理念で管理
組合運営に歴史を刻んで
きた団地の代表が集結
し、「団地50年 マンシ
ョンの先駆け、その管理
と知恵」と題して、パネ
ルディスカッションを展
開します。

マンションの先駆け、50年を経てなお健全な
管理を維持する団地の知恵を大公開

お住まいのエリアから
送迎バスを運行します
東京(京王・小田急線
・多摩センター駅)、神
奈川(田園都市線・あざ

み野駅)、埼玉(西武線
・所沢駅)、千葉(ホ
ムページで確認)会期中
前記各駅と会場の間に
送迎バス(事前予約が必
要です)を運行します。
※発着の場所、時刻、予
約方法等、詳細は末尾記
載のホームページにア
クセスしてご確認ください。
マンション管理相談
会を無料で行います
管理組合の運営で、疑
問や課題、お悩みがあ
たら気軽に相談くださ
い。「NPO日住協のブ
ース」では、経験豊かな
当団体の理事やマンシ
ョンの建築、設備の維持管
理を得意とする建築士な
どの専門家が、「無料」
で皆様のご相談に応じま
す。みなさまのご来場、
こころより、お待ちしております。
※なお、ご入場
は有料(3000円)で
すが、事前の登録、お申
込みにより無料となりま
す。ご来場事前登録、セ
ミナー聴講申込、送迎バ
ス事前予約等は、以下の
「団地・マンションリノ
ベーション総合展」ホ
ムページから、http://w
ww.jma.or.jp/homesho
w/about/renovation/

硯 滴

専門家は
その限られ
た専門分野
ではものご
とを正しく
判断できるし処理できる
★当たり前のことをい
まさらと言われるかもし
れない★では判断も処理
も100%適切だといえ
るかと言われれば即イエ
スとはいえない★何十
年も前の話だがある著名
な内科の教授が引退のさ
い自分の誤診率は14%だ
ったと発表した★患者は
その高いのに驚き、医師
はその低いのに驚嘆した
という★今は医学も当時
に比べて長足の進歩を遂
げており、誤診率は多分
はるかに下がっている
は思っている★ところで
科学の裏付けを持つ医師
の診断と比べて、マンシ
ョン管理士の診断や相談
対応はどれほど正確だろ
う★最近マンション管理
センターが管理士の業務
状況の調査をした★それ
によると、専門的に業務
として対応している人が
極めて少ない★これでは
診断率以前に専門家が
いないことになるが。

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10月31日まで開催
／東京都
- 「東京におけるマンションの適
正な管理の促進に向けた制度の
基本的な枠組み案」について10
月24日まで意見募集／東京都

～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・解体技術に焦点をあてた展示会～

第2回 団地・マンションリノベーション総合展

講演会

「マンションの大規模修繕工事と
自立管理」(仮) 事前登録 聴講無料

11月20日(火) 12:00～14:00

講 演 日本住宅管理組合協議会
副理事長・広報室室長 柿沼 英雄 氏

パネルディスカッション

約築50年を迎える団地の住宅管理組合の代表がパネラー
となり、それぞれがどの様に築50年の節目をむかえ、住民と
ともにこれからの方針を決めたかを語ります。

NPO 日住協マンション管理フェア

東 6 ホール内 主催：日本住宅管理組合協議会

常に管理組合の立場に立った活動を推進している
「NPO 日住協」は 1969 年 10 月に発足しました。
会員企業のみならずとともにブースをかまえ、関
係者のみなさまへ、各種相談の受付や、最新情報
を発信いたします。



会 期 2018.11.20(火)・22(木)
10:00～17:00

会 場 東京ビッグサイト 東展示棟
(有明・東京国際展示場) 6ホール

主 催 JMA一般社団法人日本能率協会

共 催 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会／一般社団法人リビングアメニティ協会
一般社団法人住宅生産団体連合会／公益社団法人日本建築家協会

入場登録料 ￥3,000(消費税込) ※ただし招待状持参者、事前登録証持参者は無料でご入場いただけます。

入場料 3000 円が無料になる事前登録をおすすめします。

来場事前登録受付中

講演会プログラム、出展企業・製品検索など最新情報はこちら！

ホームショー 検索 http://www.jma.or.jp/homeshow/

講演会参加方法

ホームページから
入手可能！

① ホームページから

- 来場事前登録
- 講演会事前申込

当日、予約完了メールを印刷して持参

② 招待状から

- 招待状の講演会申込欄に
記入して、FAX

事前に来場バッジ・
セミナー参加証を郵送します。

無料 送迎バスサービス

各都県のターミナル駅から、展示会
場まで無料送迎します(予約制)。
詳しい発着時間、場所、予約方法は
ホームページをご覧ください。

ホームショー 検索 http://www.jma.or.jp/homeshow/

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(6)

明治学院大学法学部兼任講師・本紙客員編集委員 竹田智志

現行型管理の原型

筆者自らが、本稿のくくりの中で、これまでの30年、としながらも、多少前史が多すぎただろう。ただ読者の皆様にご理解いただきたいのは、現行の区分所有法は、大改正を経た83年法の枠組みの中にあることを認識して戴きたいとの思いからである。

筆者自らが、本稿のくくりの中で、これまでの30年、としながらも、多少前史が多すぎただろう。ただ読者の皆様にご理解いただきたいのは、現行の区分所有法は、大改正を経た83年法の枠組みの中にあることを認識して戴きたいとの思いからである。

UR都市機構(当時の日本住宅公団)における管理規約の変遷から明らかに、規約の進展によって、全体のマンション管理のスキームが変り、83年法の成立によって、それが確立した。先回、政策決定と丸投げと書いたのは、ご存知のように、現在のようにマンション管理センターや管理推進室等、国の機関が存在しないにも関わらず、一応の醸成を経た管理システムの構築により、いわゆるマンションという住宅の流行を支えた。その背景には、全くの素人集団(区分所有者)に『統治』が委ねられ、大袈裟な見方を敢えて行うと日本型管理のトライアングル(図表)が概ね

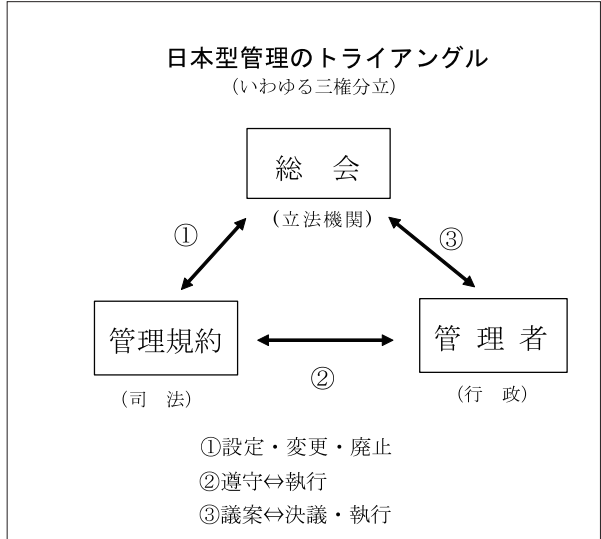
ここに注意を要するのは62年法は、管理の目的物を『一棟の建物』に置いている点で、住宅団地で、費用負担の観点から別管理を前提とし全体管理を基本としている訳ではない。が、現実はどうなるのか、如何なものだろうか。全体管理がごく一般的である。この点、法意

ここに注意を要するのは62年法は、管理の目的物を『一棟の建物』に置いている点で、住宅団地で、費用負担の観点から別管理を前提とし全体管理を基本としている訳ではない。が、現実はどうなるのか、如何なものだろうか。全体管理がごく一般的である。この点、法意

ここに注意を要するのは62年法は、管理の目的物を『一棟の建物』に置いている点で、住宅団地で、費用負担の観点から別管理を前提とし全体管理を基本としている訳ではない。が、現実はどうなるのか、如何なものだろうか。全体管理がごく一般的である。この点、法意

ここに注意を要するのは62年法は、管理の目的物を『一棟の建物』に置いている点で、住宅団地で、費用負担の観点から別管理を前提とし全体管理を基本としている訳ではない。が、現実はどうなるのか、如何なものだろうか。全体管理がごく一般的である。この点、法意

ここに注意を要するのは62年法は、管理の目的物を『一棟の建物』に置いている点で、住宅団地で、費用負担の観点から別管理を前提とし全体管理を基本としている訳ではない。が、現実はどうなるのか、如何なものだろうか。全体管理がごく一般的である。この点、法意



と現実が若干ながら異なっているか乖離しているから、良くないと主張するものでは決してない。ただ留意すべき点を含むことをしっかりと踏まえるべきである。

最近では、超高層の住棟を含む、どう見ても団地型の建物群が、一棟の建物として、或いは数棟で構成する街区が一棟の建物として登記されているケースが意外と多い。

工事事例 さつきが丘西団地(千葉市)

給排水設備改修工事

(有)八生設計事務所 一級建築士・鈴木 和弘

建物概要

「さつきが丘西団地」は、JR新検見川駅を最寄り駅とし、周囲には商店街・学校・郵便局・公園等があり生活しやすい環境に位置しています。竣工は昭和47年、建物は鉄筋コンクリート造の5階建てで、4つの住戸タイプ(3DK2タイプ、3LDK2タイプ)からなる全16棟、計380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。

工事支援制度を活用することにし、1日診断を実施し、建物・設備の劣化等の現状を確認しました。

平成27年末にNPO日住協の支援のもとに設計事務所(有)八生設計事務所との選定を行い、平成28年3月には設計事務所と大規模修繕及び給排水管改修の設計・監理業務を契約し、具体的な検討を始めました。

当初は、大規模修繕と給排水管改修を同時に実施することを考えていましたが、給排水管詳細調査の結果や居住者の負担等を考慮して、大規模修繕工事よりも給排水管改修工事の方を優先する方が良いと判断し、給排水管改修工事を単独で実施することに決め、基本計画・実施設計・施工業者選定と作業を進めました。

平成29年10月の臨時総会で、管理組合が計画的に共用部を改修する場合に、共用部と構造上一体となっている専有部分の設備などの改修等をできるようにすること、修繕積立金の取り崩しに関する規約改定、給排水管改修工事の実施(費用・施工業者等)を提案して承認されました。

管理組合では、工事実施の承認を受けた臨時総会までの間に、組合員・居住者に向けた、改修基

工事内容

給水管は、住棟の主幹部から住棟内の共用部分の給水管及びメーター以降の住戸内専有部分の給水管を全て取り替えました。排水管は、住戸内の専有部分の横引き管から共用部分の排水たて管及び1階床下の横引き管を建物外の樹まで取り替えました。

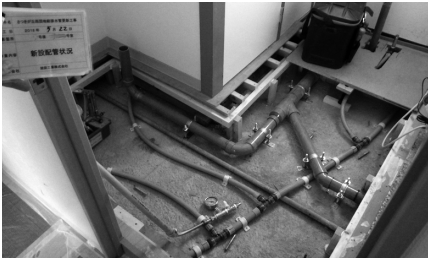
また、工事費の削減と給水管の一部を露出配管とし、排水管は洗面・浴室系統のたて管とトイレのたて管の2本(タイプによっては3本を1本化しました。その他にも、現状在来工法である浴室の将来のユニットバス化に備え、ユニットバスにリフォームした際に自宅の床下スペースで接続出来る排水横引き管を設けました。

今回の工事は住戸内の工事連続7日間の在宅を要し、居住者の方の協力なしには実施出来ない工事でした。計画から工事完了までの様々な課題に対して、理事会・委員会の方々が熱心に対応して頂いたこと、また、居住者の方々が工事の必要性を理解して協力頂いたことが、全ての住戸で工事が完了できた要因であると思います。

また、各住戸の過去のリフォーム等で380戸380通りの工事内容に対応した工事会社の担当者の努力の賜物でもあると思います。

工事の実施

工事は平成29年11月中旬より平成30年7月末までの約8ヶ月半の全体工期で行われました。住戸内の工事は、11月中旬から約1ヶ月で事前全戸調査を行い、翌年の1月に先行工事を行い、その結果を踏まえ工事内容・方法を再検討した上で、3月中旬から7月初旬までの約4ヶ月間で住戸内の工事を実施しました。住戸内工事は1戸当たり6日予備日1日の計7日間で行事を進めました。住戸に入らない共用部分の給排水管工事は、住戸内工事の準備期間に実施しました。



住戸内工事

また、各住戸の過去のリフォーム等で380戸380通りの工事内容に対応した工事会社の担当者の努力の賜物でもあると思います。

さつきが丘西団地 給・排水管更新工事

【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



さつきが丘西団地

【施工】

おかげさまで115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

このプロジェクトはNPO 日住協が大規模修繕支援事業としてお手伝いさせていただきました。

情報 I N D E X

★マンション改修期に的中 中古マンションの大改修時代に入り、不動産大手が、リフォームの提案を急いでいる。住友不動産は東京都内に収納専門のショールームを設けた。三井不動産は価格を明示して安心してもらえるパッケージ商品を増やした。リフォーム市場はマンション供給のピークから20年以上たち、各社は需要が今後伸び続けるとみている。

(8/24日本経済)

★台風20号、マンション屋根剥がれ落下 兵庫県西宮市のマンション(14階)で屋上に敷設していた防水用のウレタン素材が約10メートル四方にわたり剥がれ、駐車場に落下。

(8/24毎日)

★マンションも「ゼロエネ」 実質的なエネルギー消費をゼロに近づけたZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)がマンションにも広がり始めた。野村不動産や三菱地所等2021年までに合計で約1500戸の集合住宅が供給される見込み。

(8/29日本経済)

★エレベーター停止、便利さの裏に弱点 大阪北部地震で被害の大きかった大阪、京都、兵庫、奈良、滋賀で、この地域の稼働台数の半分近い約6万6千台が停止した。復旧までに2週間かかったマンションもあった。建物やエレベーター自体が損壊したもの以外は2日以内でほぼ復旧したという。人の閉じ込めは339件あり、東日本大地震の210件を上回った。

(9/3朝日)

★東京都、EV充電設備マンション導入支援 都は都内のマンション管理組合などを対象に、電気自動車(EV)の充電設備の導入をアドバイスする専門家の派遣を始めた。充電設備の設置工事のほか、料金の徴収方法、管理規約を改正するための合意形成のほかり方といった相談に応じ設備の普及拡大を目指す。

(9/3日本経済)

★エレベーター停止、タワマン住民「階段往復つらい」 北海道で最大震度7を観測した地震では約9千台のエレベーターが止った。マンションやホテルなど高層ビルが立ち並ぶ札幌市中心部などの都市部の災害時の課題が改めて浮き彫りになった。

(9/17日本経済)

ぶっくがいと

「21世紀のマンション大規模修繕工事」

発行 マンションリフォーム協同組合
編集協力 (株)テツアード 出版

2度目3度目の大規模修繕工事は1度目と同じ手法で果たして良いのだろうか。マンションの寿命を延ばすために適切な修繕とは何かを追求したのが本書。各修繕工事の第一線で実務に携わっている執筆者たちが得意分野で解説。合意形成や施工業者の選択、保険等のソフト面も考察。定価1200円(税込)



同組合はマンション等の防水改修工事の施工者団体で管理組合とも縁が深い。施工技術や工事監理技術等の能力向上をめざした研修会の実施、防水材料等の説明会の実施などの活動を行っている。毎年契約工事高を伸ばしており、今年も前年対比104.3%だった。

同組合は今年1月に、設立10周年を記念して出版した「21世紀のマンション大規模修繕工事」は管理組合からも多くの問い合わせがあり好評を得ている。A5判、美装、150頁、1200円。詳細は下記「ぶっくがいと」欄(再掲)参照。問い合わせ先 東京都渋谷区代々木2-26-1第一桑野ビル4C、TEL 03-6276-6625、マンションリフォーム協同組合事務局。

同組合は今年1月に、設立10周年を記念して出版した「21世紀のマンション大規模修繕工事」は管理組合からも多くの問い合わせがあり好評を得ている。A5判、美装、150頁、1200円。詳細は下記「ぶっくがいと」欄(再掲)参照。問い合わせ先 東京都渋谷区代々木2-26-1第一桑野ビル4C、TEL 03-6276-6625、マンションリフォーム協同組合事務局。



平成30年度通常総会並びに懇親会を開催 関東防水管理事業協同組合 関東防水管理事業協同組合 関東防水管理事業協同組合 関東防水管理事業協同組合 関東防水管理事業協同組合

関連業界



第12回通常総会を開催 マンションリフォーム協同組合 協同組合(略称「MR協」) 澤田博一理事長は9月25日千代田区六番町主婦会館プラザエフにて第12回通常総会並びに懇親会パーティーを開催した。

操作は意外に簡単 宅配ボックス設置で社会貢献

「宅配便再配達率は15.0%」。これは今年6月に国交省が発表した数字である。近年、電話やインターネット等を通じて買い物する人が増え、同時に宅配便利用者も増えている。その一方で、荷物の再配達も増えており、これが二酸化炭素の排出量増加や、宅配便ドライバーの就業環境の悪化に拍車をかけている。そこで注目を集めているのが「宅配ボックス」だ。

いつでも受け取り可能な宅配ボックス

賃貸住宅でも、その有無が入居率を左右するため導入が進んでいるという。しかし、戸建て住宅や既存の集合住宅での導入は進んでいないのが実情だ。

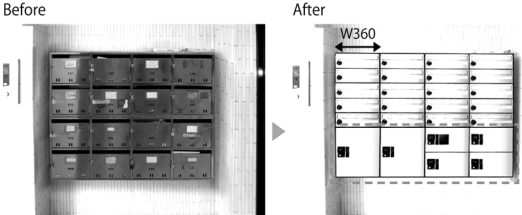
「宅配ボックス」は配達先世帯の不在や、在宅中でも、諸事情により荷物の受け取りができないときに、宅配業者がボックス内に荷物を入れ、施錠。居住者は、ボックスを解錠し、荷物を受け取る。宅配ボックスがあることで、居住者は時間を気にせず荷物を受け取り、宅配業者は再配達の手配がなくなる。

この「宅配ボックス」、新築マンションには標準装備されることが多く、二つの大きな違いは、荷物の受け取り方。「機械式」は宅配業者が解錠番号を設定するのに対して、

表 機械式・コンピューター式宅配ボックス比較

	機械式	コンピューター式
主な特徴	- 開閉は手動。電気を使わないダイヤル錠、プッシュボタン錠などがある - 着荷の知らせは宅配業者の不在票 - 防滴仕様は屋外設置可 - 電源は必要なし	- 電気制御で開閉。タッチパネル式やテンキー式などがある - 着荷の知らせは宅配業者の不在票 - 電気制御のため屋外設置不可 - 電源の取れるところに設置
解錠方法	- 宅配業者が不在票に解錠番号を設定 - 居住者は不在票の番号で解錠 - 再設定不要	- 各住戸ごとに登録した解錠番号で解錠 - 住戸居住者が変われば、解錠番号の再設定作業が必要
コスト	- 導入費 比較的安価 - 管理費 不要	- 導入費 電気制御のためやや高め - 管理費 電気代等毎月のコストが必要

「機械式」の場合、このような時は、マスターキーで開けられるが、マスターキーの管理を誰が行うかを考える必要もある。次に導入費用だが、「機械式」は構造がシンプルなので、本体価格は「コンピューター式」より3割以上割安である例。機械式67万円、コンピューター式98万円。30世帯用同社商品で比較：資料提供(株)ナスタ。工事も電気工事を伴わないため割安となる。管理費も「機械式」は不要。「コンピューター式」は毎月の電気代やシステムの保守費用も掛かる。このようにそれぞれ一長一短がある。



写真⑤改装前、写真⑥改装後(郵便受の下に宅配ボックスを設置)写真提供：(株)ナスタ

居住者専用ではなく、誰でも利用できることも前提となる。仕組みは、不在票を受け取ったシステム利用者が、荷物を受けるために最寄りの「PUDOSステーション」を指定。宅配業者がそこに荷物を入れて受け取るため、利用者は最寄りの宅配ボックスがマンション敷地内にあるれば、そこを指定することとなる。

「コンピューター式」は居住者が解錠番号を設定する。そのため、宅配業者が間違った番号を不在票に書いた、あるいは文字が読み取れない等の理由で、荷物が受け取れないということがある。

「機械式」の場合、このような時は、マスターキーで開けられるが、マスターキーの管理を誰が行うかを考える必要もある。次に導入費用だが、「機械式」は構造がシンプルなので、本体価格は「コンピューター式」より3割以上割安である例。機械式67万円、コンピューター式98万円。30世帯用同社商品で比較：資料提供(株)ナスタ。工事も電気工事を伴わないため割安となる。管理費も「機械式」は不要。「コンピューター式」は毎月の電気代やシステムの保守費用も掛かる。このようにそれぞれ一長一短がある。

設置目安は世帯数の3割以上。では宅配ボックスはどのくらいの数を設置すれば良いのか。全世帯分設置できれば理想的だが、設置スペースにも限りがあり、またそれでは導入費用も多額になる。そこで、設置の目安は世帯数の3割程度を各メーカーではお勧めしているよう

だ。そして、既存マンションの場合、第2、3回の大規模修繕工事の際に行われる、エントランス改修工事に合わせて宅配ボックスを導入することが多いそうだ。

業者が設置する例もこのままでは、管理組合が宅配ボックスを設置する場合を想定しているが、業者が宅配ボックスを設置するケースもある。これは「PUDOS」(運営：PUDOS JAPAN)と呼ばれるもの。設置は運営会社が行い、メンテナンスも運営会社が行うため、管理組合は場所を提供するだけで、その他のコストはかからない。ただし、この宅配ボックスは、マンション居住者専用ではなく、誰でも利用できることも前提となる。

いします。ところが視覚障害者にとって平らな道は、どこを歩いているのかわかりにくいという意見もあり、反対に車椅子利用者には都合が良い。そういう事実を積み重ね、弱者を一括りにせず納得できる「解」を探す。当該専門家から学ぶことも「解」を引き寄せる手立てになります。修繕計画を重視するのはよいけれどマニュアルのように捉えることなく、一側面だけで決めるのではなく、みんなで議論をする。少数意見も大切にしつつ「解」への道を探っていく。それが自立管理といえます。



自立管理を支援する NPO 日住協



NPO 日住協は 2019 年 秋 創立 50 周年を迎えます ㊟

「自立管理」は民主的運営から！

※前号を㊟としていましたが㊸に訂正いたします。したがって本号が㊟です。

自立管理の促進には、管理組合の目的などを知ることが必須です。「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」や管理規約を読み、理解するように努めましょう。セミナーに参加したり詳しい人に訊くこともお勧めします。管理組合の諸問題には、正解がないことも多々あります。例えば、長期修繕計画に明記されているが、今すぐ当該工事を実施すべきか否か。多数決で決めるだけで良いのか。組合員に対し、適否可能な判断材料を提示しているのか。団地内の道路が畝っているのが高齢者のために平らにした

NPO 日住協の理事は、すべて管理組合の理事経験者です！

■ご相談やご入会について、お気軽にお電話ください。

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

TEL. 03-5256-1241

FAX. 03-5256-1243



★ 保 存 版 ★



ここに掲載した会社は、特に
N P O 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 力水 ー	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場707ビル 411F 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5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	小平市天神町 1-4-16 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。
	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 Tel.03-3436-3391	[総合改修専門工事業業] 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 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。
	(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) 品川区東品川 1-2-5(1)パー キッド品川港南ビル 3F TEL03-3474-2900	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。
	(株) ヨ コ ソ ー	本社 / 横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / Tel.03-3736-7751 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。

〈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利用下さい。

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐 震	宇部興産建材(株)	港区芝浦 1-2-1 シーパンス N 館 TEL03-5419-6204 FAX03-5419-6269 http://www.ube.co.jp/ubekenzai/	耐震補強工法 「デザインリフレーム工法」により 住む方々に安心と安全を提供いたします。
	(株) 耐 震 設 計 一級建築士事務所	豊島区東池袋 1-27-8 池袋原ビル 6F TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350 http://taishinsekkei.com/	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。
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 営業部 TEL03-5335-7601 http://www.izumitechnos.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巻中！
	(株) 神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 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)	豊島区目白 2-1-1 目白 NT ビル 6F 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。
	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。
	ジャパン・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15 JES ビル内 Tel.03-3945-1493 FAX03-3945-1880 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	排水管を内側から再生！ 配管加工メーカーの技術を排水管再生 に生かした工法により技術審査証明を 取得しております。
	タ マ ガ ワ (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル Tel.03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail : mail@ruscut.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 5-26-30 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)	中央区八丁堀 1 丁目 9-6 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。
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。
ー 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。
手 サ ッ 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 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)

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

NPO日住協千葉支部・セミナー開催のお知らせ
「高経年化マンションの建物・設備管理」
「建て替えか、大規模修繕工事か、見極める」

日時 10月28日(日)14時～16時30分
会場 千葉市中央コミュニティセンター6階「語学研修室」
住所 千葉市中央区千葉港2-1
交通 JR「千葉みなと駅」から徒歩7分、JR「千葉駅」から徒歩12分、千葉都市モノレール「市役所前駅」徒歩1分
参加費 無料
定員 28名(先着順にて受付)
内容

- ①団地・マンションの高経年化した建物・設備管理についての実体験講座
西山博之氏(NPO日住協本部副理事長)
②団地・マンションの建て替えか、大規模修繕工事か、それを見極めることができる実体験講座
常光奎吾氏(マンション管理士)
申込み
氏名、年齢、所属管理組合名、電話番号、参加人数を記入の上、FAX 0476-45-8362、またはEメール toshigunji@hotmail.comまで(10月28日締切)

<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。

●法律相談会

10月17日(水)、11月7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

●建物・設備相談会

10月19日(金)、11月16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、給排水設備、配管、電気・ガス設備維持管理・改修相談など

●管理組合運営相談会

10月10日(水)、10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、経費節減、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

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

NPO日住協創立50周年記念
マンション屋 フォト&エッセーコンテスト

マンションの特長をフ
ォト&エッセーで表現し
ませんか！
応募期間／平成30年9
月1日(土)～平成31年
1月20日(日)
マンション居住だから
こそ管理組合活動やコ
ミュニティの大切さ、そ
して心温まるエピソード
など、写真&エッセーを
募集します。

やさまざまな風景など、被写体は自由。
※H30年9月1日以降に撮影したものに限り。
※未発表のオリジナル作品に限る。
※1000万画素以上
※キャビネ判(2L)紙
※焼きの裏に、お名前を記入ください。
【エッセー部門】
管理組合の理事や委員を
経験して思ったこと。
大規模修繕工事や理事会
運営など、経験を通して
感じたこと。また、成功
例やもつとこうすればよ
かったなどの事例、その
理由、それにまつわるエ
ピソードなど。管理組合
の自主・自立に向かって
何をすべきなのか、事例
を参考に、万々筆のいず
れかを使い、濃く書くこ
と。(参加資格 団地・マ
ンション居住者。
※2000字(原稿用紙15枚)以内。
※PCまたはワープロ
にて発表予定。NP
3月頃、HP及びアメニ
ティにて発表予定。NP
0日住協会賞(賞金1
万円、賞状)は、はじめ入賞
作品計8点、入選若干名
の詳細は日住協HPを
ご覧ください。

アスベスト含有の外壁改修
情報不足にさらされる住民

昨年7月、環境省、厚生労働省が、マンション外壁などを改修する大規模修繕工事などについて、厳格なアスベスト飛散防止策を全国の自治体に出した。県、市なども今年2月ごろから工事業者、設計事務所などを対象とした説明会を繰り返し開催している。大規模修繕工事を計画、外壁改修を実施する管理組合にとっては、なぜ今年から急にという思いが募る。施工業者も初体験だから、従業員を労働基準局の開催するアスベスト対応方法の研修会に派遣、



一定の資格を取得させるなど、大わらわだ。横浜市のA団地では、竣工後3回目の改修予定の外壁、階段室の天井(上裏)から採取した検体を検査機関に分析を依頼した。結果、7棟のうち2棟の外壁の仕上げ塗材、下地調整剤から0.1%から0.5%のアスベストが検出された。また、階段の上裏からは、7棟全部からアスベストが検出された。管理組合は、この結果を受け止め、工程を一部変更するが、逃げずにきちんと対応する方針を決め、

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二
A 住戸のアルミサッシや玄関扉は、経年と共にパッキン劣化や建具本体の変形等による不具合が発生し、経年30年以降には性能が著しく低下してきます。標準管理規約の(窓ガラス等の改良)第22条第2、3項相当を規約にも取りこむ事になりますが、

【Q】築38年目になり、住戸のアルミサッシや玄関扉を取替えたいのですが、修繕積立金が足りません。しかし、居住者の中には結露や気密性の悪化等から早急に取替えたいという希望が出て来ている。このため、管理規約を改正し、区分所有者が自らの責任と負担で共用部であるアルミサッシや玄関扉を取替えられるようにしたいと理事会で考えています。当該規約改正と実際に区分所有者がこれらを取替えるに当たってどのような事を注意しなければならぬのでしょうか？

【A】サッシや玄関扉は、経年と共にパッキン劣化や建具本体の変形等による不具合が発生し、経年30年以降には性能が著しく低下してきます。標準管理規約の(窓ガラス等の改良)第22条第2、3項相当を規約にも取りこむ事になりますが、

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から

アルミサッシや玄関扉の
取替えを区分所有者が行うには

ドが低い事もあり、新しいマンションに比べると性能の差が目立ちます。しかし、これらの取替えには、玄関扉が20万円／戸前後でアルミサッシは設置されているアルミサッシの数により差はありますが100万円／戸前後の費用が掛かります。この費用を賄う修繕積立金が積み立てられている管理組合はごく少数です。

また、自費で取替えるサッシや玄関扉の仕様基準を決め、その基準に則して取替えを許可する事が必要です。

アルミサッシの仕様基準は、アルミサッシの性能(遮音性能・気密性能・水密性能・耐風圧性能・防火性能)やアルミサッシの枠の色、ガラスの種類(透明かくもりか、ガラスの色、網入の要否)、ガラスの厚みや断熱・遮熱性能、取替え工法の種類(カバー工法・持ち出し工法)など法定基準や外観の統一基準が必要ですが、玄関扉の外観デザインはメーカーや取替える時期により変わってしまう、統一性を確保する事は困難です。のちのち管理組合で一斉に取替える事があった場合には、先行して自費で取替えた玄関扉も合わせ取替える事が望まれます。特に玄関扉は地震の際に変形し、扉が開かず閉じ込められる危険性があるの(対震機能)のついた扉に早急に取替えることが必要です。

のうちの管理組合で一斉にアルミサッシや玄関扉を取替える事になった場合を想定し、先行し自費で行った住戸に対する対応基準を決めておく事が必要です。

また、玄関扉について、遮音性能・防犯性能・耐火性能、扉の外観(色や形状、取手の種類)、取替え工法の種類(カバー工法・持ち出し工法)など法定基準や外観の統一基準が必要ですが、玄関扉の外観デザインはメーカーや取替える時期により変わってしまう、統一性を確保する事は困難です。のちのち管理組合で一斉に取替える事があった場合には、先行して自費で取替えた玄関扉も合わせ取替える事が望まれます。特に玄関扉は地震の際に変形し、扉が開かず閉じ込められる危険性があるの(対震機能)のついた扉に早急に取替えることが必要です。

住み替え

情報

人による見守りサービス

先月は、見守りサービスのなかでも、「機械」による見守りサービスについて詳しく見た。今回は「人」による見守りサービスについて、結果をメールするサービス。

2つの「人」による見守り

「人」による見守りサービスでは、見守りサービス自体が有料化されているものと、利用しているサービスに付随して行われるサービスに分かれている。

①有料サービス

見守りが有料化されているサービスのひとつが、郵便局の「みまもり訪問サービス」。同サービスでは、高齢者とその家族の安心安全のために、郵便局社員又は同社の委託先職員が定期的に（毎月1回、30分程度）、高齢者宅を訪問。その際、タブレットを使用し、高齢者の生活状況を確認する計10項目（最近の体調、最近食事は規則的にとれているか等、固定の基本質問7項目、最近ケガ・病気をしたか、現在の通院状況等家族が高齢者本人の状況を勘案して選択する質問3項目）の質問を高齢者に行い、その結果を自治体や家族へメールで伝える。報告先は、最

②利用サービスに付随する見守り

次は、普段利用しているサービスに、見守りサービスが付随しているもの。これらのサービスを行う事業者のひとりに、生活協の宅配サービスがある。他にも、(株)ヤクルトの販売会社が地域の自治体等と連携し、ヤクルト商品を高齢者宅に届ける際、健康状態等の確認を行い、自治体に報告する取り組みを行うなど、自治体と事業者が提携して、自社商品の利用と同時に、見守りサービスを行う事例が増えてきている。

各都道府県の生協は、基本的に毎週同じ時間に、宅配や夕食の配達を行っており、高齢の組合員に接する機会も多いことから、高齢者宅で「ポストに郵便物がたまって」「配達した商品に手がつけられていない」などの異変を感じた際、事前に決められた地

集合郵便箱

先輩役員

記録的猛暑だった今夏、尊敬していた先輩役員が逝去された。難病であつたため、治療法もなくとも厳しい闘病だった。「こだけの話、余命1年、来期も出来な

くごめん」と、役員仲間打ち明けてくれた。一部の人は懸命に秘密を守ったが、派手に広言してしまつた人もいて先輩は不満をうかつた。

お節介？

コーヒショップでたまたま隣同士になった高齢の女性。ガムシロップ相手に先ほどから苦闘している。力が弱いのだろ

うか、うまく開かない。「開けましようか」と言

うと「いいえ自分ででき

ます」と返されてしまつた。親切の押し売りにでも見えただろうか。

しばらくしてもまだ開けられないでいる。もう一度開けましようか」と

言つと、今度は「余計なお節介やくな」とでもいうような顔で断られた。

こんな時、「お願いします」とでも言つてくれればこちらも気が楽とい

ふ。室「集合郵便箱」係

「開けましようか」と言

うと「いいえ自分ででき

ます」と返されてしまつた。親切の押し売りにでも見えただろうか。

オリーブオイルを旅する

そもそも「オーガニック」有機はいつごろから意識されるようになったのだろうか、とくにオリーブにおいてはどつたのか？その起源を6000年前に遡るともされる時代、そのころ発祥したオリーブ栽培に、化学肥料や農薬が使われていたとは考えにくい。そこにあつたのは、ひたすら自然を味方として、ひとはその摂理のなかで食を得ていたと考えられるから。つまり、そこには有機という概念すらなかつたのだらうから。

◆それは近代農業を契機に始まつた◆
かつて、アメリカやヨーロッパで「狂騒の20年代」と呼ばれる時代があつた。それはかの世界大恐慌の予兆であつたのだが、第一次世界大

戦による人、モノの莫大な損失から社会の再建を目指す大きなうねりが起つた。そのうねりの中、大量生産、大量消費という社会の要請を受けて、農業は劇的な興隆を遂げた。それを可能にしたのが、大量の化学肥料や農薬の投入であつた。

しかし健康志向を背景に安全、安心が売りのオーガニック、有機オリーブオイルの生産比率が高いイタリアでさえ、全農耕地面積に占める有機の耕地は8%、わが国においてはたったの0.22%、まだまだニッチの有機である。次号は、良いのになぜ伸びないの？を探る。AMV

『有機は地球を救つ?』

極めるオーガニックを

その2

54

◆弊害にいち早く気づいた人々◆
しかし健康志向を背景に安全、安心が売りのオーガニック、有機オリーブオイルの生産比率が高いイタリアでさえ、全農耕地面積に占める有機の耕地は8%、わが国においてはたったの0.22%、まだまだニッチの有機である。次号は、良いのになぜ伸びないの？を探る。AMV

まだニッチ？◆

＜大人と子供の楽しい算数＞
【解答】1通りも図に交しても、1の数字を足す方法が1通りある。1の数字を足す方法が1通りある。1の数字を足す方法が1通りある。

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
排水管再生工事のイメージ図
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

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです！
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
リノバライナー工法
形状記憶型硬質塩ビ管
1F 2F
専用部材管
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
お気軽にご相談ください
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 横浜市緑区北八潮町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 検索

東十条ダイカンプラザ
耐震補強工事見積参加会社募集
所在地 東京都北区神谷1-12-2
建物概要 R.C造、6階建、33戸+事務所 (1区画) S56年竣工
設計監理 江守設計一級建築士事務所
株式会社M建築構造設計事務所
工事概要 仮設工事、躯体改修・止水工事、耐震改修工事※北区マンション耐震化支援事業の利用を予定 (袖壁増設2箇所、柱増し打ち補強1箇所、耐震スリット4箇所、鉄骨階段補強)、付帯建築工事、付帯建築設備工事
予定工期 H30年12月～31年5月 (準備期間等含む)
参加条件 ①特定建設業の許可を受けている②資本金2千万円以上である③耐震改修工事の実績がある④本工事の現場代理人として、マンション改修工事の経験がある1級建築施工管理技士を選定できる。
参加申込み手続き 江守設計一級建築士事務所電子メールで見積参加申込み要領書等の資料請求を行って下さい。
請求先メール emori_fumi@emori-arch.com (江守実美)、hoshina_yos_hinori@emori-arch.com (保科吉徳)
提出先 東京都北区神谷1-12-2 東十条ダイカンプラザ管理組合宛
提出期限 10月16日(火)17時必着

宇喜田ホームズ
大規模改修工事見積参加会社募集
所在地 東京都江戸川区中葛西1-2-18
建物概要 地上14階建・2棟・221戸、附属棟1棟他、S56年竣工、築後37年経過
設計監理 建築再生総合設計協同組合 (担当事務所: (有)イトウ・アーキテクツ・オフィス)
工事内容 (予定) ①仮設工事②躯体改修工事③防水改修工事④外壁塗装工事⑤鉄部塗装工事⑥金物改修工事⑦共用内装改修工事⑧設備改修工事⑨外構改修工事⑩改良工事
工期 H31年6月～32年5月末 (竣工図書作成期間を含む)
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1級建築施工管理技士を「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.u-rd.jp/ (建築再生総合設計協同組合) から申込み要領書等をダウンロードしてください。
提出期限 11月7日(水)正午必着

2018年(平成30年) 10月5日(金) ☆第433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2018
2面 マンションの肖像、工事事例
3面 宅配ボックス、情報INDEX
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、楽しい算数、料理他
7面 オリーヴオイル、住み替え情報

衣替えの前に洗濯方法を確認

今年6月の梅雨明け以降、最高気温が35度を超える日が何日も続くなど、とにかく暑い夏だ。暑さも落ち着き、そろそろ衣替えの季節。そこで、夏物をしまう前に、押さえておきたい洗濯のポイントをまとめた。

①しっかりと洗う
夏物は肌につれ、かつ今年の様な暑さでは、多量の汗や皮脂が衣類についている。これらの汚れは普通の洗濯では落としきれず、そのままになるとシミや黄ばみの原因に。そこで、しっかりと汚れを落とすことが必要となる。

②洗う物を自宅洗い、クリーニングに分ける
洗う物の中には、自宅で洗える物と、洗えない物がある。洗えない物はクリーニングに出すことになるが、その見分け方は、衣類等のタグについている洗濯表示を確認する。クリーニングが必要なのは、図のような表記がある。2016年12月以降

図 クリーニングにだす衣類の洗濯表示

2016年11月30日まで

	水洗いできない
	ドライクリーニングできる
	ドライクリーニングできる。溶剤は石油系使用

2016年12月以降

	家庭での洗濯禁止
	パークロロエチレン及び石油系溶剤でドライクリーニング可
	石油系溶剤でドライクリーニング可
	ウェットクリーニングできる

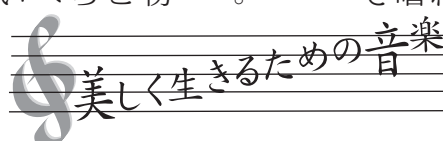
物がある。洗えない物は

クリーニングに出すことになるが、その見分け方は、衣類等のタグについている洗濯表示を確認する。クリーニングが必要なのは、図のような表記がある。2016年12月以降

音楽は実力がすべて

おり、Z先生からの信頼が厚かったのです。エグモント序曲。

K君はオーケストラの練習に参加。最初の曲はベートーベンのエグモント序曲。この曲は、圧政に反抗を掲げ、死刑に処せられた男の自己犠牲と、その英雄的行為をベートーヴェン自身の政治的意思を現しています。初演後、高い評価を得てゲーテもベートーヴェンは「明らかな天才」であると述べています。エグモント序曲には途中クラリネットソ



99

市民オーケストラ、50年も昔の話です。親友のK君は大学でクラリネットを専攻していました。高校時代の音楽関係の部活動の顧問のZ先生はある高校の校長になり、その地域の有志でつくれたオーケストラの世話役を務めていました。『オーケストラ、バラバラなんだよ。うまい奴もいるけれど自分勝手に演奏しているの、まともじゃない。なんとかしてくれよ』という依頼。K君は高校の時から合唱団、吹奏楽団、オーケストラなどを指導して

お山の大将、とて、首席クラリネット奏者の音大生が遅刻してやってくる、音が大き過ぎるなど注文をつけ始めたのです。他の楽員は、またはいままたかというふうな目つき。音大生を歓迎せざるクラリネット奏者と位置付けていることがわかりました。Z先生はそれらの相談を受けてK君に白羽の矢を立てたのです。K君は、お山の大将でありたい人を傷つけないと、数回参加した後、そのオーケストラを辞めました。

音楽は実力・知識・技巧・音楽性など多面的「人間力も」必要要素が必須の世界ですが、音大生のようにK君の実力を握めない人もいます。K君はその時、すでにプロのジャズバンドに呼ばれて演奏に参加し、音響機器メーカーのアドバイザーを務めるなど、知らない人はいないほどの実力者でした。自分が上と勝手に思っているのはいくらでも、実力を客観視できる耳を持ちたいですね。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

表 漂白剤の種類と使用できる生地

	白物	色物	柄物	毛	絹	金属
塩素系漂白剤	○	×	×	×	×	×
酸素系漂白剤(液体)	○	○	○	○	○	×
酸素系漂白剤(粉末)	○	○	○	×	×	×

※酸素系漂白剤は温水(40度)を使用



生地に依りて漂白剤も使い分け。また、洗った布団を必要に応じて、布団をレンタルするサービスも行っている。

布団を洗ったこととはありますか。ここまでは衣類等の洗い方を説明したが、布団(敷き布団、掛け布団)を洗ったことあるだろうか。今年の様な夏は特

に、布団が大量の汗を含んでいる。天気の良い日に干せば湿気は取り除けるが、汗に含まれる汚れ等は残り、それがダニやカビの温床となる。そこで利用したいのが「布団クリーニング」。

布団丸洗いのほか、保管もしてくれる。同業者では、電話やWebで申し込みを受け付けると、宅配業者が自宅まで集荷してくれる。さらに、集荷後、専用工場で丸洗いされた布団を最大6カ月、徹底した温度管理のもと、翌年まで使つことのない布団を無料で保管するサービスが付いている。

布団丸洗いのほか、保管もしてくれる。同業者では、電話やWebで申し込みを受け付けると、宅配業者が自宅まで集荷してくれる。さらに、集荷後、専用工場で丸洗いされた布団を最大6カ月、徹底した温度管理のもと、翌年まで使つことのない布団を無料で保管するサービスが付いている。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

■漂白剤でつけ置き
自宅で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。

③自宅での洗い方
漂白剤で洗える物は、漂白剤でつけ置き、その後いつものように洗濯する。漂白剤には種類があり、それぞれ使える生地

④しまいい方
衣類等をしまつ時には、防虫剤を使用する。しかし、しまつ時衣類等を詰め込みすぎると、防虫剤が行き渡らず効果が半減してしまい、かつ型崩れの原因にもなるため、余裕をもつてしまふこと。また、防虫剤の成分は空気よりも重いので、衣類等の上に置くこと。



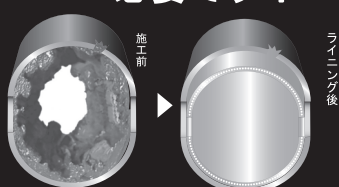
自宅で洗えない物はクリーニング店へ

が違つたため、違いを別表にまとめた。長くつておけば汚れが落ちるすが、長すぎると生地を傷めるため、漂白剤に表記された時間を守る。また酸素系漂白剤は、40度以上の温水で効果を発揮する。よくすすぎ、よく乾かす。生地に残った洗剤もシミや黄ばみの原因となるため、よくすすぎ、よく乾かす。クリーニング店にお願いすること。

—— 大変お待たせ致しました!!これまで不可能だった集合管とソベント継手をFRP更生! ——

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



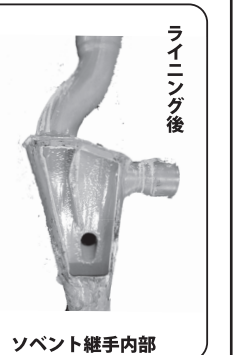
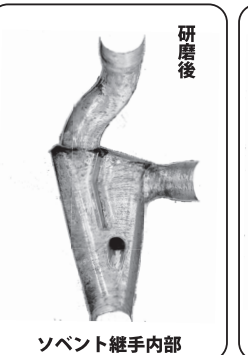
●水道用亜鉛めっき鋼管 15年~20年程度
●硬質塩ビ管30年程度
●排水用鋼鉄管30~40年程度
〈修繕周期〉※国土交通省マニュアルより

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!

FRPソベント&耐震ライニング



※一部形状によっては施工できない場合があります。



地震に強い安震管

本管もソベント継手もFRP仕上げ!

第三の再生パイプ工法
PIPE IN PIPE
パイプの中のパイプを再生する工法

P・C・G だけの新技術
常に時代を一步リード

＜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/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・G TEXAS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