マンションの適正な管理のための管理組合向け無料情報ツール

大規模修繕工事新聞

発行元：一般社団法人全国建物調査診断センター
発行人：吉野笙一
〒160-0023 東京都新宿区西新宿7-19-22-305
TEL 03-6304-0278 FAX 03-6304-0279
tatemonochosa@gmail.com
http://www.zenken-center.com

NO.26
2012.2.5

本紙は、首都圏の約5,000管理組合を対象に大規模修繕工事の情報を掲載・配布するフリーペーパーです。

CONTENTS

2p Report
プロポーザル方式による耐震補強事例の紹介
大規模修繕工事と耐震化を同時に着工
4p LIXIL
専有部分リフォーム体験談リポート
5p Opinion
マンション3大不公平にもの申す!
横須賀・東理事長
6p Information
活用できるマンション関連支援制度一覧 ③
8p 行政
復興支援・住宅エコポイント
エコリフォームも対象
10p Topic
全建センター
管理組合主導の見積もり方式を支援
12p Seminar
2月25日読者セミナー第4弾のお知らせ
緊急提案・工事のウソ、ホント!?
大規模修繕工事を成功させるための
ステップ教えます。

photo：「2月・エナガは餌を探して木々を渡って行く」© 森崇
写真ブログ：Takashiのデジイチ写楽　全日本写真連盟会員

国交省「新たな管理ルールに関する検討会」1月10日、構成委員10人が初会合

国土交通省は区分所有者以外の第三者による管理の新たな枠組みを検討する「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」（座長・福井秀夫／政策研究大学院大学教授）を設置。1月10日、霞が関の国土交通省幹部会議室で1回目の会合を開いた。

検討会は学者や弁護士などの委員6人、委員からの質問に応える役回りとして管理会社や分譲会社らの専門委員4人で構成。横須賀・大津コスタミア管理組合理事長、よこすかマンション管理組合ネットワーク監事の東要（あずま・かなめ）氏が専門委員として参加した。

今後は月1回会合を開き、6月ごろに取りまとめを行う予定。東氏は委員の中では唯一管理組合からの参加で「第三者管理よりも区分所有者の関心を掘り起こすことが基本前提だと、現場の立場から学者の先生方に意見を申し上げていくつもり」と話している。

5ページに関連記事

NPO日住協、今年1月より管理組合役員派遣事業を開始

NPO日本住宅管理組合協議会（NPO日住協・西山博之理事長）は平成24年1月から管理組合役員派遣事業を開始した。

役員派遣事業は、まず相談員、顧問など役割で管理組合にNPO日住協理事等の専門家を派遣し、必要によっては、理事長、監事など役員候補を派遣する。
ただし、役員派遣の場合はあらかじめ管理規約の改正が必要。この規約改正のお手伝いも行う。

派遣の契約期間は原則1年。目的が達成できたと判断すれば派遣を打ち切るが、必要に応じて更新も可能。

また、超高層や商業施設と住宅が一体となった複合型、団地型管理組合などには、実務の専門家として、「事務長」の派遣も行う。

全建センター 管理組合主導の見積もり方式を支援

一般社団法人全国建物調査診断センターは、マンションの大規模修繕工事における「管理組合主導型見積もり方式」の支援制度をスタートした。

詳しくは10ページへ

マンション耐震化への取り組み事例と課題

～外壁改修工事と連動したプロポーザル方式による耐震補強事例の紹介～

耐震改修に踏み切るには高額な費用がかかると思われがちです。

ところが、大規模修繕工事の一環で部分的にでも耐震改修ができれば、大きな費用もかからずにマンションの耐震化が図れるということをご存知でしょうか。

ここでは、平成23年度第３回「マンション相談員等のCPD研修」セミナーで講演した奥沢健一氏（一級建築士事務所㈱スペース・ユニオン代表取締役）より、「外壁改修工事と連動したプロポーザル方式（提案型）による耐震補強」の事例紹介をします。

どの事例をみても意外と補強費用負担が軽く、耐震化へ前向きに考えられるケースが多いです。問題はどの程度の耐震改修を行うかということと、部分的な改修であれば大規模修繕工事と同時に進めることでいかに工事会社の経費を減らすことができるかということでしょう。

マンションの共用部分に比較的容易に採用できる耐震補強方法

①独立柱の補強：地震の揺れによる柱の崩壊防止
②鉄骨等によるピロティの補強：水平方向への揺れ対策
③耐震壁の増設：上下階の構造バランスの調整
④基礎梁のつなぎ：補強効果の向上
⑤腰壁のスリット：短柱部の脆性破壊対策
⑥その他：フレーム架溝補強、鉄骨ブレース架溝補強、RCコア壁補強など

1階ピロティ部の補強

損傷した柱の補修・補強

ジャッキアップによる傾きの修復

プロポーザル方式で実施した事例①

＜マンション概要＞

建設年度：1980年（昭和55年）
建物規模：７階建て・64戸
建物構造：鉄筋コンクリート（RC）造

＜問題点の整理＞

⑴エントランス回りの平面・立面的構造バランスの崩れ
⑵エントランス回りのピロティ構造
（長柱と短柱の混在）

＜大規模修繕工事としての特徴＞

・新しい色彩計画により外観を一新
・手すりをアルミに交換
・共用廊下の美装・侵入防止柵の設置
・共用玄関にスロープ新設、手すり取り付け
・オートロック、メールボックスの新設など

＜プロポーザル（提案）した補強工事の内容＞

⑴短柱部分への炭素繊維シート巻き
⑵長い独立柱の下部に耐震壁を新設

＜かかった費用＞

大規模修繕工事費用7,100万円
耐震補強費用380万円

短柱部分への炭素繊維シート巻き

独立柱部分への耐震壁新設（窓付き）

YKSH 株式会社ヨコソー

～建築の美と機能への限りなき挑戦～
修繕工事を手がけて１００年。
私達は建物を甦らせるスペシャリストです。

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

◆本　　社：〒238-0023　神奈川県横須賀市森崎 1-17-18
TEL：046-834-5191　FAX：046-834-5198
◆横浜支店：〒224-0025　横浜市都筑区早渕 1-40-1
TEL：045-595-0601　FAX：045-595-0604
◆東京支店：〒144-0046　東京都大田区東六郷 1-3-10
TEL：03-3736-7751　FAX：03-3736-2209
◆北関東営業所：〒335-0034　埼玉県戸田市笹目 7-2-15
TEL：048-449-0091　FAX：048-449-0094

プロポーザル方式で実施した事例②

＜マンション概要＞

建設年度：1971年（昭和46年）
建物規模：10階建て・150戸
1階・大型店舗、2階・駐車場の、いわゆるゲタバキマンション
建物構造：鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）造

＜問題点の整理＞

⑴1階に店舗、2階に診療所と駐車場、3階以上が住戸となっており、上下階のバランスが不良
⑵エントランスと1階の一部、2階駐車場店舗内が独立柱の構成
⑶駐車場外周の独立柱は腰壁付きの短柱

＜プロポーザル（提案）した補強工事の内容＞

⑴独立柱へのポリエステル繊維シート巻き
⑵駐車場外周の腰壁付きの短柱は、腰壁上部に壁を新設して短柱を解消

＜かかった費用＞

大規模修繕工事費用11,000万円
耐震補強費用1,500万円

2階駐車場回りの独立柱の補強

駐車場外周の短柱袖壁上部への壁新設

独立柱へのポリエステル繊維シート巻き

その他の事例写真①　鉄骨ブレース補強（屋内）

その他の事例写真②　開口部をふさぐ

おカネがないから耐震化はできない!? 大震災の教訓、どう生かす？

「無料の一次診断による精密診断の必要性」→「二次診断（精密診断）費用の補助」→「耐震設計費、耐震補強工事費および耐震補強工事にかかる工事監理費の一部補助」。

おおむね行政の助成制度は以上のようなシステムですが、耐震に関してはかかる費用が膨大になることで、改修に踏み切るどころか二次診断（精密診断）にさえも行わない管理組合がほとんどです。

二次診断だけで1千万円以上かかるといわれたマンションがあります。その上、耐震改修費用もかかるわけです。制度を利用したくても負担が大きすぎます。このため二次診断以降の制度がなかなか利用されていません。

かながわマンション管理組合ネットワークの山本育三会長は耐震補強の助成制度にランクを設けるべきだと主張しています。「例えば、Aランクを100%の耐震補強だとすると、Cランクは1階ピロティの柱に鉄板を巻くだけとか、Dランクは人命への危険を最小限避けるためだけの工事でいいとか。いろいろなメニューのある補助制度であれば利用しやすいのではないでしょうか」。

現行制度の条件では「耐震改修促進法第8条第3項に基づく耐震改修」等、Aランクの耐震補強しか対象になっていません。

実際、こうした制度の「固さ」で耐震補強が進まないことになってしまうのです。

「おカネがないから耐震化はできない」では大震災の経験を生かせません。制度が緩やかになれば耐震化も進み、被害の範囲も減少するのではないでしょうか。

Aランクの耐震補強とはいかなくても、震災で予測される建物の崩壊度合いとおカネのバランスを考えて、もっと管理組合が上手に使える制度になってほしいですね。（編集部）

株式会社スペース・ユニオン
一級建築士事務所
代表取締役　奥 沢 健 一（一級建築士、マンション管理士）
〒170-0013 東京都豊島区東池袋1-44-10-1106
☎03-3981-1932　http://www.spaceunion.co.jp

◆ 資産価値向上リフォーム ◆
「断熱リフォーム」で資産価値／生活価値も大幅アップ！

前号で取り上げたＳ様邸の仕上がりを写真でお見せします。
毎日生活する自宅リフォームだからこそ、納得しながらじっくり計画を進めていくことが大切です。

日本では、新築・中古に関わらず、誰かが商品化した同じ間取りの既製品が一般的ですが、新築から住み続けたご自宅リフォームとは､つまり「はじめての家づくり」であり「注文住宅」と同じです。

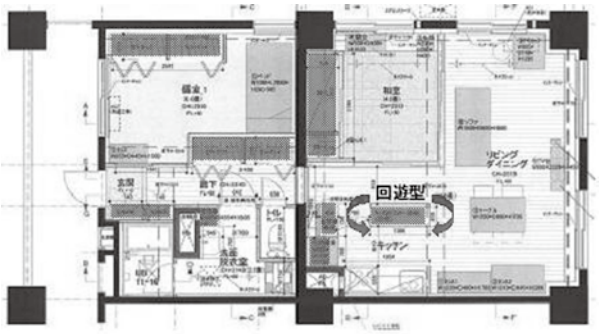
住宅性能（断熱性、インフラ更新等）の向上はもちろん、間取りやインテリアの細部まで、住む人の好みを反映してつくれるのですから時間をかけて納得のいくものにしてほしいと思います。

施　　工：株式会社LIXIL
指定工事店：株式会社ライフデザイン

モノが溢れていたリビングを広々使い勝手のよい和室のあるリビングに

毎日の生活動線を考えた奥様こだわりのキッチン廻りの回遊型レイアウトや、ご家族が集う広いリビングスペースを実現しました。お洋服をたくさんお持ちのＳ様ご家族はこれまでの収納量を確保することにもこだわりました。

リフォーム前の室内写真



リフォームプラン平面図

＜リフォーム後＞リビングダイニングキッチン＋和室スペースは、和室扉を開け放しLDKの一部として広々と利用することも可能なスペースに

＜リフォーム後＞キッチンカウンターを囲んで、ご家族で食卓の準備ができるレイアウトに

お問い合わせ
株式会社LIXIL 営業カンパニー
特需営業3部 リフォーム特需東日本支店
リフォーム特需 第2営業所 営業2課
〒110-0015 東京都台東区東上野6-9-3
☎03-3842-7133　FAX.03-3842-7250
Email: hatah4@lixil.co.jp

国交省「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」

opinion

マンション3大不公平にもの申す！

NPO 法人よこすかマンション管理組合ネットワーク・東監事

第三者管理の前に区分所有者の掘り起こしが基本前提

国土交通省が１月10日、第１回「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を開催に際し、NPO法人よこすかマンション管理組合ネットワーク（よこ管ネット）監事・東要（あずま・かなめ）氏が、学者や弁護士などの中に混ざって専門委員として選出され、管理組合・マンション住民の立場としてただ一人参加しました。１ページ参照。

そこで、東さんがあいさつとしてお話されたことを要約して掲載します。常に国の経済情勢や業界動向を前提に話を進める行政が選ぶ学者、弁護士、業界関係者らに対し、「現場の声」を発してもらいました。

国のやることはマンション建替えや第三者管理方式の法的優遇など、だれのための政策なのかわからない方向にどんどん進んでいます。マンション住民は自分たちの利益を守るために声を合わせなければならないのではないでしょうか。

東さんのご意見を読んで現場の声が少しでも行政に届くようにしてもらいたいものです。

私のマンション管理に関する経歴経験は築13年のマンション管理組合の理事長を務めているということと、「よこ管ネット」役員を続けているということです。

その経験の中で一般にマンションには３つの大きな不公平があると思うようになりました。

１．駐車場の固定化
２．不在区分所有者の管理組合業務の無負担
３．管理組合役員の無償奉仕論、ボランティア論

◇

駐車場の固定化について申し上げますと、100%の充足率ではないのに最初のクジに外れた一部の人が、後は空くまで待たされることが当り前のようになっていることに疑問を持ちました。

なぜ規約の中に、駐車場は〇年毎の抽選にするというような条項がないのか、共有である敷地の利用法が著しく不公平ではないかと不思議に思いました。

◇

二つ目の非居住区分所有者の組合業務無負担については、理事長を引受けてから気が付きました。

総会通知や組合報の発送、アンケートの回収等について多少は切手代や電話代もかかりますが、その額は知れたものです。

しかし、手間が馬鹿にならず、ろくに返事ももらえず督促すれば面倒くさがられ、それに米軍基地のある横須賀という土地柄外国人賃借者が多いのですが、ゴミの不始末などルール違反が絶えず管理が大変です。

組合活動の結果、得られた利益は不在区分所有者も平等に受け取り、これで組合業務の負担が全くないことはどう考えても不合理で、役員を真面目に務めれば、誰でも当然に気が付く不公平です。

もちろん、在住の区分所有者の中にも役員をやらないで済む人も出てくる可能性があり、それとの整合性が必要ですが、全く管理に無関心で「管理会社に任せておけばいいんだ」「余計なことはするな」と言わんばかりの、マンションを投資物件としか考えていないような少数の不在区分所有者には怒りを覚えることもあります。

2010年１月の最高裁判決で、住まない区分所有者への管理費増額は適法という判例が出て、不在者に対し協力金を求めることが一気に進むかと思いましたが、それほどではないようです。

規約の中に不在区分所有者の管理義務についてもう少し具体的な条文ができないものかと、これも不思議に感じていました。

◇

三つ目が役員の無償奉仕論・ボランティア論です。

まず、管理組合と管理会社の業務の違いを理解せず、管理会社が入っているマンション管理は管理会社に任せておけばよく、委託費の他に役員にまで手当などとんでもないという感覚で、ボランティアでやるべきことと思いこんでいる区分所有者が大半です。

また、なまじ手当などもらうと責任が重くなると心配をする区分所有者もいるし、規約以外にも参考書を読んだり講演を聞いたりセミナーに出たり、そんな面倒なことをするためにマンションに住んだわけではないという区分所有者もいます。

ある意味当然のことですが、「それならばマンション管理士など外部に助言者を求める方法もありますよ」と言っても、報酬を惜しみ知識情報不足を自覚せず、かなり多くの区分所有者がそれももったいないというのが一般です。報酬どころか、参考書代や管理組合ネットワーク加盟費を惜しむ役員も珍しくありません。

無償奉仕論の最大の欠陥は、ボランティアだからやれる人やりたい人が当然にタダでやればいいということで、いつまでも無関心な区分所有者が、マンション管理の必要性、管理組合活動の重要性に気が付かないというところにあります。

このことが多くのマンションで管理修繕を管理会社任せ業者任せにし、費用増大の元になっており、しかもそれがすぐには分らないというところが問題です。

今、私のマンション管理に関する最大の関心事は、どうしたらもっと一般の区分所有者がマンション管理に関心を持つようになるのだろうか、管理組合は管理会社を上手に使うことが仕事なのだと理解してくれるのかということです。

理事になってもほとんど欠席ばかりの人や、総会の出欠も出さない区分所有者も少なくなく、これでは一向に理解が広がらず不公平が生ずることに気が付き、それへの対応として役員手当を考えました。

手当は業務の対価という意味ももちろんありますが、それ以上に管理無関心層の注意を引くことが目的です。もちろんそれで万事解決とはいきませんが、しかし、手当支給基準を理事会出席ということにすれば出席率もよくなり、管理無関心層も少しは注目するようになるかと思います。

もちろん支給に至るまでの経過は大変で、当マンションの総会では理事長委任状で辛うじて成立させ、現在３年余り経過して何とか理解も進み定着しつつある状況です。

◇

今回の会合の目的は、専門家の活用と第三者管理者方式が主となるようです。それを否定するつもりはありませんが、それ以前に区分所有者のマンション管理に対する関心をもう少し掘り起こすことが基本前提だと考えています。

マンション適正化指針では、「区分所有者等は管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある」と言っており、私も全くその通りだと思い、初めて読んだときは感激した覚えがありますが、残念ながらそれを具現化するための手立て道筋が分りません。

せっかくマンション管理適正化推進法ができ、マンション管理士制度が発足したのに、十分に活用されているとは言えず、指針の実現が全く不十分なまま次の段階に進められるようで理解し難いところがあります。

専門家の活用や第三者管理方式を実施した場合でも、最低、区分所有者による監査点検等は欠かせないものであると思いますし、一部には理事会も不要になるような情報もありますがそれで本当にいいのだろうかと思っています。

良好な住環境の確保には、区分所有者間の負担の公平化が欠かせないと思いますが、以上に述べたような不公平是正をしようとすれば、負担増を嫌い、既得権を持ち出したり、善意とはいえ視野の狭い知識情報不足を自覚しない反対が必ず出てきます。

負担の公平化は管理組合の大きな仕事であると思いますが、そのための規約・コメントからの支援がまだまだ不足していると感じています。

＜東要（あずま・かなめ）さんの意見要旨＞

活用できるマンション関連支援制度 3

東京23区、東京都下、神奈川、千葉、埼玉の自治体の中からピックアップした、
主なマンション関連支援制度を数回に分けて紹介します。

● 品 川 区 ●

担当部署：都市計画課住宅運営担当
☎03-5742-6777

事業名：・耐震化アドバイザーの派遣
・マンション耐震診断支援
・マンション耐震補強設計支援
・マンション耐震改修支援

内　容：アドバイザーの派遣や耐震診断・補強設計・改修工事費用の助成により、マンションの耐震化を促進する。

助成等：専門家の派遣（年間３回、通算６回を限度）
耐震診断費用の1/2を助成、かつ限度額150万円
耐震補強設計費用の1/3を助成、かつ限度額100万円
耐震改修工事費用の1/3を助成、かつ限度額2,500万円

対　象：・昭和56年６月１日前に建築されたマンション
・延べ床面積1,000㎡以上、かつ、地上階数３階以上のもの

その他：分譲マンション相談窓口の設置

伝統に培われた**信頼**と**技術**を提供いたします。

●マンションの建物調査から大規模修繕工事まで●

ISO 9001:2000
創業130余年の信頼のブランド
TOKAI
東海塗装株式会社
リニューアル事業部
http://www.tkip.jp
東京都大田区池上5−5−9
TEL 03-3753-7141 FAX 03-3753-7145

相談員の派遣
マンション管理セミナー（年２回）

● 目 黒 区 ●

担当部署：住宅課居住支援係　☎03-5722-9878

事業名：目黒区住宅修築資金融資あっせん（団体融資）

内　容：マンション共用部分の修繕等をするために資金が必要な方に、金融機関による低利の融資をあっせんする。

助成等：・融資限度額 700万円以内
・融資利率 年利2.0パーセント固定（平成23年４月１日現在）

対　象：・資金の借り入れを管理組合で決議していること
・申込者は住民の代表者で、管理組合の役員が連帯保証人になること

● 大 田 区 ●

担当部署：都市開発課　☎03-5744-1349

事業名：建築物の耐震助成制度

内　容：昭和56年５月31日以前に建築確認を受けて建築された建物の耐震化費用の一部を助成する。

助成等：（分譲マンションの場合）
・耐震診断（本診断）費用の2/3、限度額100万円
・耐震改修計画・設計費用の2/3、限度額100万円
・耐震改修工事費用の1/2、限度額1,000万円

対　象：共同住宅のうち、耐火建築物または準耐火建築物で、地階を除く階数が原則として３階以上の建築物

大規模修繕工事の施工業者様の資力確保と
発注者様の長期の安心を瑕疵保険でバックアップします!!

国土交通大臣指定 住宅瑕疵担保責任保険法人
株式会社 住宅あんしん保証
リフォーム・大規模工事保険事業室
〒104-0031 東京都中央区京橋 1-6-1 三井住友海上テプコビル６階
TEL:03-3562-8122 FAX:03-3562-8031
札幌営業所 011-223-7323　仙台営業所 022-714-8114　名古屋営業所 052-249-8422　大阪営業所 06-6232-5023　福岡営業所 092-436-1383

事業名：分譲マンション耐震化アドバイザー派遣制度

内　容：・マンション耐震化までの具体的なプロセスの紹介
・耐震化に係る合意形成への専門的アドバイス
・その他、マンション耐震化に関する助言、情報提供など

助成等：区が全額負担（同一のマンションに４回を限度として派遣）

対　象：―

● 世 田 谷 区 ●

担当部署：建築調整課　☎03-5432-2468

事業名：耐震支援制度

内　容：区では、安全・安心のまちづくりのために作成した耐震改修促進計画において、住宅の95％の耐震化を目指している。

助成等：・耐震診断費用の2/3、限度額150万円
・耐震改修計画・設計費用の2/3、限度額150万円
・耐震改修工事費用の2/3、限度額2,000万円

対　象：地上３階建て、かつ1,000㎡以上のもの等

事業名：分譲マンション耐震化アドバイザー派遣制度

内　容：分譲マンションの耐震化を検討するにあたり、一級建築士等が診断や改修に関する様々なアドバイスを管理組合等に行う。

助成等：区が全額負担
耐震診断前３回、診断後２回を限度に派遣

対　象：―

● 中 野 区 ●

担当部署：耐震化促進担当　☎03-3228-5576

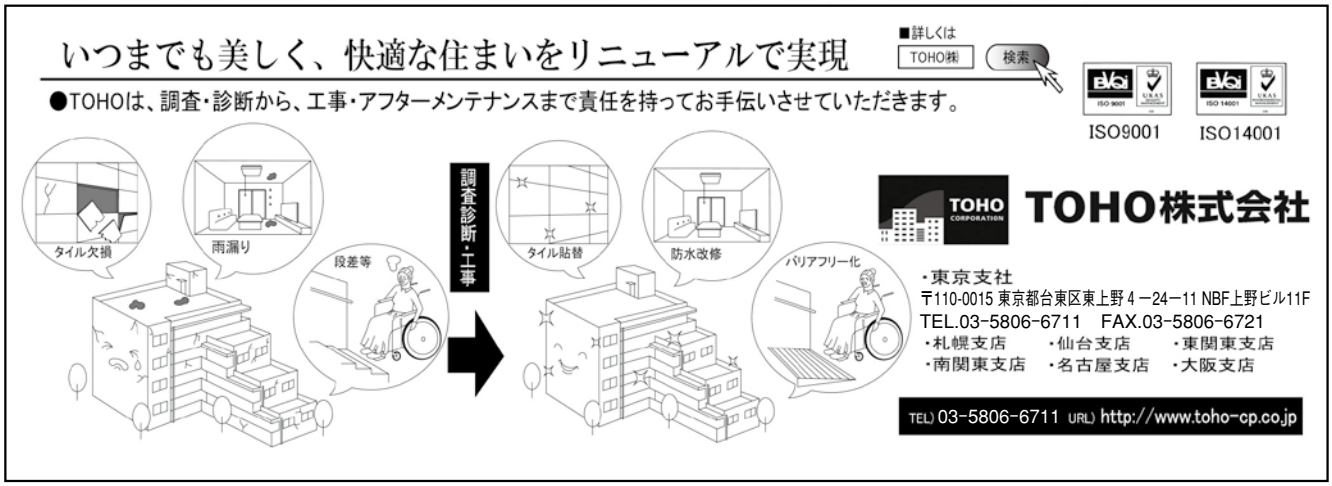
事業名：非木造共同住宅耐震診断助成事業

内　容：マンション等の耐震診断の一部を助成する。

助成等：限度額 750万円（面積に応じて限度額を定める）

対　象：耐火・準耐火建築物で、昭和56年５月31日以前に着工した非木造共同住宅

その他：・『すまいのしおり2011（分譲マンション編）』の発行
・分譲マンション管理セミナーの開催（年２回）



ISO 9001
ISO 14001
BUREAU VERITAS
Certification

ISO9001・14001 認証取得により、万全な品質管理と環境に配慮した施工管理システムを構築致し、お客様に安心とご満足を頂ける改修工事をご提供致します。

株式会社 アール・エヌ・ゴトー
http://www.rngoto.com

本　社／〒211-0043 川崎市中原区新城中町16-10　TEL.044-777-5158　FAX.044-777-5120
東京支店／〒143-0016 東京都大田区大森北6-27-11　TEL.03-5753-1656　FAX.03-5753-1657

復興支援・住宅エコポイント　エコリフォームも対象

工事着工24年10月まで

平成24年10月31日までに着工したリフォーム工事について、住宅エコポイントが発行される。内容は以下の通り。

エコリフォームの内容

＜期間＞

平成23年11月21日～平成24年10月31日に工事着手したもの

＜工事内容＞

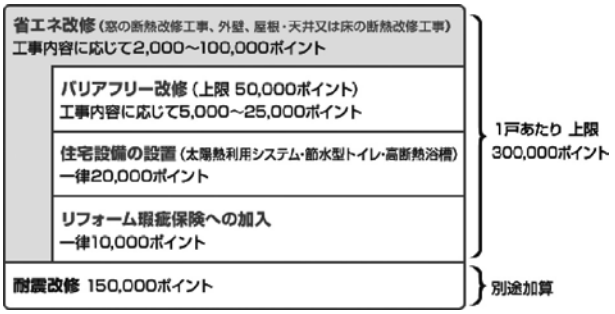
次の①または②の改修工事

①窓の断熱改修

②外壁、屋根・天井または床の断熱改修

※これらに併せて、バリアフリー改修（手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡張）、住宅設備（太陽熱利用システム、節水型トイレ、高断熱浴槽）の設置、リフォーム瑕疵保険への加入、耐震改修を実施する場合は、その分ポイントが加算される。

発行されるポイント数



・上限300,000ポイント／戸

・省エネ対象工事

A窓の断熱改修工事、B外壁、屋根・天井又は床の断熱改修工事、Cバリアフリー改修、D太陽熱利用システムの設置、E節水型トイレの設置、F高断熱浴槽の設置、Gリフォーム瑕疵保険への加入、H耐震改修

・耐震改修を行った場合は上限300,000ポイント／戸とは別に150,000ポイントを加算する。

エコポイントの交換対象

発行されるポイントは復興支援商品またはエコ商品等と交換することができる。

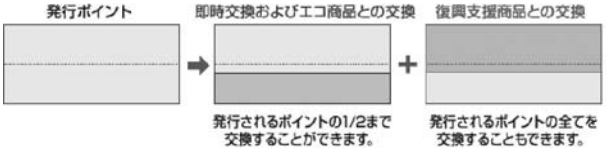
＜復興支援商品＞

○被災地の産品・製品○被災地の商品券等○東日本大震災への義援金および募金等

＜エコ商品等＞

○省エネ・環境配慮商品○環境寄付○エコ住宅の新築またはエコリフォームを行う工事施工者が追加的に実施する工事

ポイント交換の基本的ルール



・発行されるポイントのうち1/2（半分）までは、即時交換およびエコ商品と交換できる。

・発行されるポイントのうち1/2（半分）以上は、復興支援商品との交換が必要。

復興支援・住宅エコポイントの相談窓口

住宅エコポイント事務局
ナビダイヤル 0570-200-121　http://fukko-jutaku.eco-points.jp

管理組合のエコポイント利用で被災地のものをどうやって買う!?

復興支援・住宅エコポイントを利用してマンション管理組合が対象工事を行ったとして…復興支援は分かります。私たち日本人です。被災地の方々の痛みを分かち合いたいです。でもエコポイントの半分以上を被災地の復興支援商品と交換というのはマンションにとってどうなのでしょうか。

復興支援商品とは、被災地の産品・製品、被災地の商品券、東日本大震災への募金等です。個人ならともかく、管理組合としては何を選択してどうやって合意を取ればいいのかとても難しい問題です。

前号では厚生労働省のマンション見識不足をエッセイに書きました（25号８ページ参照）が、今回の住宅エコポイントは国土交通省、経済産業省、環境省の合同事業です。

マンションの大規模修繕工事等でのエコリフォームでこの制度をどう利用できるのか、管理組合が被災地の商品の何と交換したらよいのか…答えは各管理組合で勝手に決めろということなんでしょうが、やはり国はマンションについて、また管理組合の性格について、よくわかっていないようです。

わたしたちは 安心安全を創ります

設立より70年間培ってきた技術をもとに、質の高い大規模修繕工事をご提供します。

建設塗装工業株式会社

http://www.kensetsu-toso.co.jp/

【リフォーム事業部】 TEL：03-3275-3077
東京都中央区日本橋本石町3-2-6
ストークビルヂング本石3階

【神奈川営業所】 TEL：045-317-3943
神奈川県横浜市神奈川区西神奈川1-13-12
アーバンビル6階

SINYO シンヨー株式会社

SINYO CORPORATION

http://www.sinyo.com

リニューアル事業部

〒210-0858 川崎市川崎区大川町8番6号
TEL.044-366-4771(代) FAX.044-366-7091

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な工事と誠実なアフターケア。環境にやさしいリニューアルを提供します。

ECO-Renewal

塗料のショールーム
ペイントミュージアム

当館の、カラーシミュレーションや世界の色見本帳を参考に
ご自分でお部屋の壁紙を塗り替えてみませんか？
塗装で気軽に楽しくリフレッシュできます！

ペイントミュージアム http://www.paintkan.jp/

荻野化成㈱のショールームとして『ペイントミュージアム』では塗料塗装のご相談を承っております。ぜひご来店をお待ちしています。

OGINO KASEI CO.,LTD

塗料・防水材・塗装資材の販売

荻野化成株式会社

http://www.oginokasei.co.jp/

◆東京営業所 〒144-0046 東京都大田区東六郷2-1-8
TEL 03-5480-1666 FAX 03-5480-1676

◆横浜営業所 〒234-0054 横浜市港南区港南台2-8-5
TEL 045-830-5871 FAX 045-830-5872

◆青葉営業所 〒226-0022 横浜市緑区青砥町294-1
TEL 045-937-5505 FAX 045-937-1620

◆横須賀本社 〒239-0835 横須賀市佐原4-9-2
TEL 046-834-1611 FAX 046-836-4873

マンションの漏水

原因の分からない漏水は部屋内から止められます

天井、サッシ、エレベーターピット、擁壁などの漏水に最適
ソリッドウレタン樹脂注入工法 ドイツの技術で確実に止水

カスター KP シリーズ注入工法

屋上防水は 25 年保証

オレフィン系シート防水 耐用年数 40 年

水、紫外線、熱の影響を受けない特殊ポリオレフィン製シート
下地の素材、状態を問わない完全カバー工法 屋上防水コストの大幅低減

POLYFIN（ポリフィン）機械固定工法

止水、防水専門 ドイツ KÖSTER BAUCHEMIE AG 日本法人

カスタージャパン株式会社

http://www.koster-japan.com

KÖSTER

〒231-0047 横浜市中区羽衣町 3-60-7 TEL.045-260-5280 FAX.045-262-2854

管理組合主導の見積もり方式を支援

全建センターが数量計算をお手伝い

当新聞の発行元である「一般社団法人　全国建物調査診断センター（全建センター）」は業界で初めて、マンションの大規模修繕工事における「管理組合主導型見積もり方式」の支援制度をスタートいたしました。

管理組合にとって、大規模修繕工事のコストは最も重要な部分です。

これまでほとんどの管理組合には「工事の数量を把握する能力」がなく、専門家任せになっていましたが、全建センターが数量計算をお手伝いすることで管理組合の作る「見積数量書」ができあがり、管理組合主導の見積もり方式となるのです。

工事の見積もり条件を設計事務所や工事会社に依頼する前に管理組合で設定できていれば、自分たちのわかりやすい見積もり数値が得られるし、管理組合内部の納得も得られやすくなります。

支援制度の費用は建物規模によって異なるため、まずは下記お問い合わせ先にご連絡ください。

お問い合わせ・お申し込み

一般社団法人　全国建物調査診断センター
☎03-6304-0278　FAX. 03-6304-0279
tatemonochosa@gmail.com
担当：矢部・佐久間

管理組合主導型見積り方式フローチャート

①調査依頼
大規模修繕工事の際、管理組合は「見積もり支援団体」（全建センター）に調査を依頼
全建センターは「建物の工事範囲の面積や、個所の数量」の現場調査を開始

▼

②現場確認
全建センターが、現場が図面通りであるかを確認する

▼

③数量データの作成
現場確認後、全建センターは図面から工事仕様が異なる部位または工種ごとに、面積や数量を算出し、数量データを作成

▼

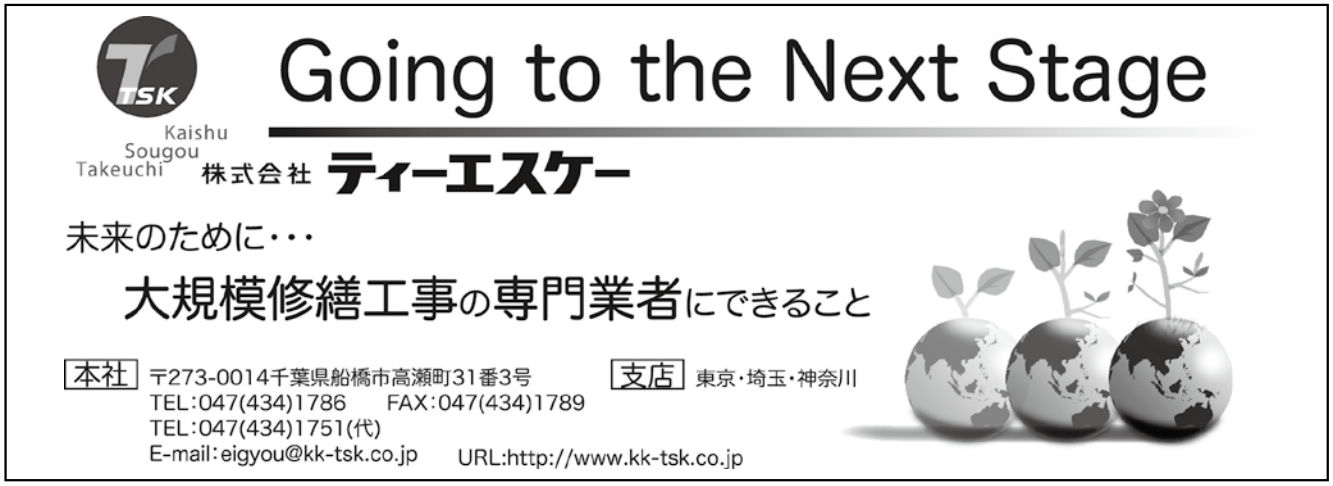
④図面を色分け
管理組合に理解してもらうため、図面にそれぞれの部位を色分け

▼

⑤見積数量書の作成
全建センターは工事会社が仕様および見積もり金額を入れられるよう書類「見積数量書」を作成

▼

⑥見積もり参加依頼
管理組合はこの見積数量書を工事会社または設計会社に提示し、参加する会社は見積もり金額を記入して管理組合に提出する



赤外線サーモグラフィカメラによるハイテク診断・カスタージャパン社製25年保証屋上防水工事(登録施工)

株式会社アサヒ建装
国土交通大臣許可(般-20)第22939号

株式会社アサヒ総合防水
東京都知事許可(般-23)第136975号

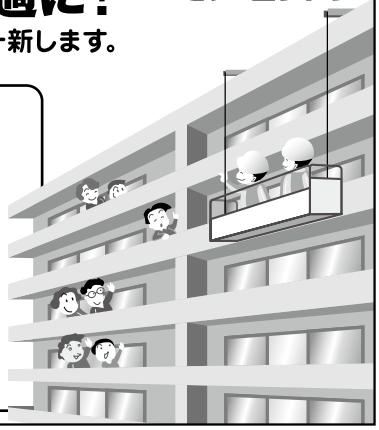
大切な建物を守りたい・・・

http://www.asahikenso.co.jp 0120-39-7757
ISO取得:ISO9001:2008、JIS Q 9001:2008(H22.10月認証継続 認証番号:1897809)

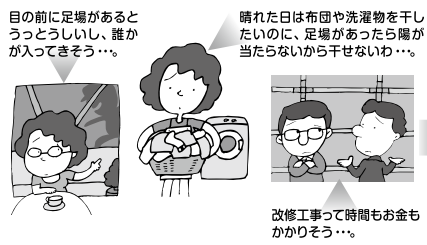
BVE Building Value Engineering

改修工事中でも、居住環境を快適に!
ゴンドラ足場システムが、集合住宅改修工事のイメージを一新します。

ビソーゴンドラ



従来の改修工事で寄せられた居住者のみなさまの声



ゴンドラ足場システムなら

建物全体をおおいません
●目の前にネットがないため、工事のない日は普段と変わらない生活環境を維持。

工事中の不安も解消
●屋上から吊り下げるタイプの足場ですので、足場を伝っての盗難やのぞきなどの不安を解消。

設置・解体もスピーディ
●部材が少ないため足場設置期間が従来工法の1/3以下、全体工期の短縮にも効果的。

日本ビソー株式会社 www.bisoh.co.jp
〒108-0023 東京都港区芝浦4-15-33 0120-615090

建物の寿命を延ばし、美しく蘇らせる総合仕上技術

当社は、20余年前より集合住宅の改修工事を手掛けております。
いま、ソエジマは、建物を蘇らせるという使命に燃え、これまでの実績の上に新たな研究開発を図り、人に・都市に・環境にやさしい技術革新を、建物再生、再構築に活かしてまいります。

おかげさまで 信頼と実績による 創業85周年

調査診断から総合仕上まで

株式会社 ソエジマ
東京都世田谷区経堂5-28-10 TEL 03-5918-6856
http://www.soejima.co.jp

ALESCO

マンション外壁改修塗料相談センター 開設!

●信頼・安心のホットライン。塗料のトップブランド関西ペイント(塗料メーカーシェアNo.1株式上場一部会社)がマンション外壁改修塗料のご相談をお受けします。
●「無料外壁診断サービス」も実施中。お気軽にご相談ください。
●下記ホームページアドレスから、“マンション改修を応援します!!”を御覧下さい。

お問い合わせは 多年の実績と経験を持ち、優れた技術力を誇る当社へ。

関西ペイント株式会社・関西ペイント販売株式会社
[マンション外壁改修塗料相談センター]
☎03(5711)8905
http://www.kansai.co.jp

「大規模修繕工事新聞」読者限定セミナー第4弾！

緊急提案・工事のウソ、ホント!?

大規模修繕工事を成功させるためのステップ教えます。

●**第１部**：テーマ：「大規模修繕工事現場からの緊急レポート
～今何が起きているのか？～」

●**第２部**：テーマ：「給・排水管改修工事で知らなければならないこと
～賢い管理組合の工事の発注とは～」

講　師：１級建築士事務所　株式会社T.D.S
１級建築士　塩森章雄氏

●**第３部**：質疑応答・情報交換会

日　時 **2/25（土）** **13：30～16：30**　　**参加費** **無　料**　　**定　員** **30人**

●主催：（般社）建物修繕技術協議会、（般社）全国建物調査診断センター

●会場：（株）住宅あんしん保証本社会議室
東京都中央区京橋1-6-1
三井住友海上テプコビル6F
お申し込みいただけた方へは別途ご案内申し上げます。

会場は
三井住友海上
テプコビル 6F

お問合せ お申込み

マンション名・お名前・住所・参加人数・電話番号を記入の上、
下記へ電話またはFAX、メールをしてください。

（般社）全国建物調査診断センター

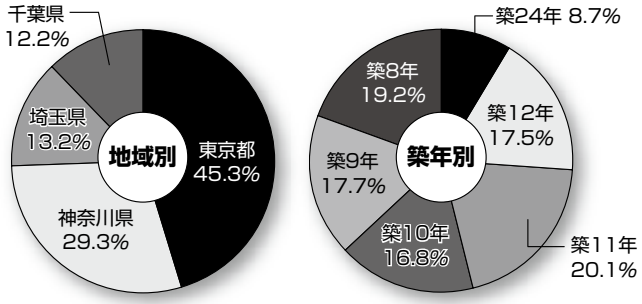
TEL：03−6304−0278　FAX：03−6304−0279
E-mail：tatemonochosa@gmail.com

本紙は、首都圏の約5,000管理組合を対象に大規模修繕工事の情報を掲載・配布するフリーペーパーです。

発行部数　5,000部

配布先　東京、神奈川、埼玉、千葉の主要マンション

配布先マンションデータ



（2011.7 改訂 2）

● 問い合わせ先 ●
〒160-0023　東京都新宿区西新宿 7 -19-22-305　　TEL. 03-6304-0278　FAX. 03-6304-0279
tatemonochosa@gmail.com　　◆バックナンバーはHPをご覧ください。http://www.zenken-center.com