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
〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-5 永谷タウンプラザ703
TEL 03-6278-0424 FAX 03-6272-5468
tatemonochosa@gmail.com
http://www.tatemono-sindan.com

NO.3
2010.3.5

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 修繕奮闘記File Data.3
築35年600戸
自前のヘルメ、ベストで検査にも立ち会い
3p TOPIC
住宅版エコポイント制度の概要
4p 工法紹介
開放式マンション修繕「カイホー工法」
カーテン式養生シートで、布団が干せる！
5p ライターkitamiの『お邪魔しま～す！』
NPO埼玉県マンション管理組合ネットワーク
6p 修繕奮闘記File Data.4
機械式駐車場を一部解体、撤去
7p でーた&データ
マンション総合調査より
修繕積立金の平均月額は10,898円
8p コンサルタント紹介
アワーブレーン環境設計代表・須山清記さん
10p 商品紹介
管理費の節約に！
次世代型蛍光灯『E・COOL』
11p アラウンド・マンション　よもやま話
マンションの火災事故はつらい!!
12p 文化放送エッセイ
羨ましい！
菊池投手の専属レポーター「雄星ガールズ」

photo：[山桜とヤマガラ] ©森崇

住宅版エコポイント スタート

平成21年12月8日に閣議決定した「明日の安心と成長のための緊急経済対策」で、「エコ住宅の建設」「エコ住宅へのリフォーム」に対して、家電版エコポイントと同様な住宅版エコポイントが発行されることになった。

2009年度補正予算で、国土交通省・経済産業省・環境省の3省合同事業として国費1,000億円が計上され、成立した。

詳しくは3ページへ

最高裁判決
不在区分所有者への協力金は適法

分譲マンションの所有者が賃貸に出して、管理組合運営に携わらないことと理由に管理費に「協力金」2,500円を上乗せする総会決議が争われた訴訟の上告審で、最高裁第三小法廷（堀籠幸男裁判長）は1月26日、「上乗せは許される」という判断を下した。

高経年化マンションでは、 管理組合役員の成り手が不足する状態が増えつつある。マンション評論家の三井一征氏は「不在区分所有者に対しては最低でも総会や理事会の議案書、 議事録等、 送付する必要のものもある。 送料という意味の通信費という名目より、 組合運営に携わらないための協力金を計上するべき」と話す。

今回の最高裁の判断は、理事の仕事と責任について住んでいない人は受けなくていいという不公平感を解消する画期的な判決だといえる。

管理組合 修繕奮闘記

File Data. 3　伊勢原／東高森住宅管理組合

自前のヘルメ、ベストで検査にも立ち会い

工事の大きな課題はバルコニーの手すり。スチール製からアルミ製に変更するのだが、スチールの手すりをカットする際の騒音はかなり大きく、また一時的にせよカットして手すりがなくなってしまう。騒音については管理組合の理解を得て住民に伝えてもらった。手すりがない状態では、作業中の数時間だけ外から窓が開かないように工夫した。掲示していてもいつ何が起こるかわからないための安全対策である。

「とにかく管理組合の積極的な参加にはすごく驚かされた」と、工事を請け負った㈱カシワバラ・コーポレーションの工事部長は話す。

「理事会と修繕委員会の方が主要な検査に立ち会ってくださった」。管理組合自前のヘルメット、自前のベスト、足場に上がる際の保険を管理組合で加入するなど、安全対策の配慮も組合で行った。

毎朝の朝礼には修繕委員の4、5人が常に参加。ラジオ体操から、安全面での注意を作業員らに一言言ってもらえたことが士気にもつながった。

こうして普段からの積極的な参加から、コミュニケーションもとりやすく、施工してから出てきた問題―例えば想定以上にシールの打ち替えをしなければならない、コンクリートをはつったら鉄筋が補強筋にならないほどさびていたなど―、費用がかかる問題等を管理組合との話し合いで素早く対応できた。それこそが今回の工事のベストポイントだったのかもしれない。

バルコニー手すりの新旧を取り替える際には手すりが「ない」状態がでるため、慎重な作業が必要だ

バルコニー手すりの取り替え完了

妻側パネルのシールの打ち替え時に出た問題も管理組合ですぐに対応してくれた

右は管理組合の修繕委員。組合で保険をかけて足場に上がり、現場代理人の説明を聞いている

工事データ

○工事名／東高森住宅第3回大規模修繕工事　○建物概要／築35年（平成19年8月施工当時）・昭和47年12月（1972年）竣工・22棟・600戸・PC造・5階建て・管理棟、集会室棟はRC造・平屋2棟○発注者名／東高森住宅管理組合　○設計・監理者名／㈲日本建物保全計画研究所　○施工者名／㈱カシワバラ・コーポレーション　○主な工事内容／下地補修／シーリング／外壁等塗装／共用鉄部塗装／ベランダ床面防水／管理棟外壁改修／集会棟外壁改修／階段室補助手摺新設／ベランダ手摺取替え／ゴミ置場改修／その他　○工事費用／約4億円　○工事期間／平成19年10月15日～平成20年4月30日

大規模修繕計画から施工までトータルサポート

KASHIWABARA

株式会社　カシワバラ・コーポレーション

リフォーム事業部

〒210-0834 神奈川県川崎市川崎区大島3-36-7
TEL:044-211-1596　FAX:044-211-1597
URL　http://www.kashiwabara.co.jp

2009年3月、おかげさまで創業60周年を迎えました！
60年の歴史が、私たちの誇りであり、これからのカシワバラを支えていきます。

国土交通省・経済産業省・環境省、３合同事業

住宅版エコポイント制度の概要

住宅版エコポイント制度とは…

エコリフォーム・エコ住宅の新築によって、様々な商品やサービスと交換可能なエコポイントを取得できる制度。2009年12月8日、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」が閣議決定され、『住宅版エコポイント制度の創設』が盛り込まれた

エコリフォームとは…

・窓の断熱改修内窓設置〔(二重サッシ化)、窓交換、ガラス交換（複層ガラス化)〕
・外壁、天井または床の断熱材の施工
・上記に併せてバリアフリー改修を行う場合にはエコポイントが加算される。

工事は2010年1月1日から12月31日までに着工するもの。ただし、国から補助を受けて窓や外壁等の断熱工事を行う場合は対象外

エコポイント数は…

目安として、マンションの専有部分の窓に内窓（10窓）を設置する場合は約15万ポイントが発行される予定

エコポイントの交換は…

省エネ・環境配慮型の商品や公共交通機関のプリペイドカード、全国で使える商品券(商品の提供事業者が環境寄付を行うなど環境配慮型のもの)、地域振興に資する地域商品券や地域産品など

窓・サッシ改修での管理組合の対応は…

窓・サッシは共用部分であるため、改修は管理組合が行うことになる。ただし標準管理規約第22条「窓ガラス等の改良」の2では、細則を定めた上で区分所有者の責任で工事ができるとしている。このためマンションで窓やガラス等の断熱改修を行う場合は、以下2通りのことが考えられる

①管理組合が一括工事をして、管理組合がエコポイントを得る
②区分所有者が管理組合の定めたルールに沿って工事を行い、その所有者がエコポイントを得る

内窓の取り付けは専有部分…

既存の窓の内側に新しく窓を設置して二重窓することは、専有部分のリフォームにあたるため、標準管理規約では第17条を参考としたい。もちろんエコポイントはリフォームを行った区分所有者が得る

内装設置によるメリットは、断熱効果、結露軽減、防音効果など

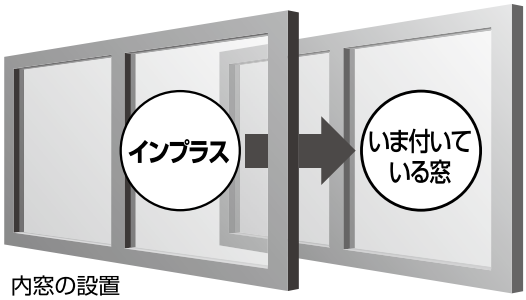
東京・大島にあるトステムショールーム東京にて。住宅版エコポイントに関連する商品も展示している

断熱、防音、採光などを体感できるコーナー

見て、触れて―家族でショールーム見学に来ている人も目立つ

住宅版エコポイント制度については、トステム㈱までお問い合わせください。FreeDial 0120-245-533

あつい! さむい! うるさい! に、
マンションでも
カンタンに後付けできる
防音断熱内窓「インプラス」を。



内窓の設置
（インプラス）

TOSTEM
トステム株式会社

【お問合せ先】
内装東京営業所　0120-245-533　FAX 03-3638-8403
〒136-8535　東京都江東区大島2丁目1番1号

住宅版エコポイント
対象製品予定

工法紹介

開放式マンション修繕「カイホー工法」カーテン式養生シートで、布団が干せる！

大規模修繕工事の悩み 期間中の住環境悪化を解決

マンションで大規模修繕工事を行う際、よく目にする光景は作業員の乗る足場の周囲を養生シートですっぽり覆っている様子。建物全体を囲むそんな状態が、工事の内容によっては2～6カ月程度続くことになるのだ。

養生シートは塗料などの飛散、工具や材料の落下、作業員の安全確保等を防ぐために必要な処置であるが、下表のように養生シートをマンション全体に張り巡らすことによって住環境に影響があるなどの問題点がいくつか生じている。

…… 養生シートの問題点 ……

①日照をさえぎる
②布団や洗濯物が干せない
③風通しが悪い
④部屋からの眺望がきかなく、圧迫感がある
⑤塗料やシールの臭気が部屋にこもりやすい
⑥外部から見えにくいため防犯性に不安がある

「カイホー工法」は、こうした問題点を解決するため、作業を行っていないときには養生シートを横にスライドさせてカーテンのように移動する、文字通り「開放」式の工法。特殊な金具やその組み合わせは現在特許出願中。

カイホー工法を導入することによって、作業のない夜間や休日、特別な行事のときなどは養生シートをたたんで端部に寄せておくことができ、日照や眺望、風通し、洗濯物等を干す時間の確保、圧迫感からも開放される。特に布団が干せるのが居住者（主婦層）からの評判が良い。

作業手順によって時間差をつけてシートを開放することも可能だ。

●カイホー工法についての問い合わせ先

㈱なごみ設計
☎045-250-0275　FAX045-261-6033
Eメール：info@nagomisekkei.jp

作業中は従来通りシートで養生しながら作業を行う

休日、夜間、シートが不要な作業時にはシートをカーテンのようにたたんでまとめ、窮屈な住環境から開放させることができる

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

マンションライフライター

Kitamiのお邪魔しま〜す!

NPO埼管ネット（埼玉県マンション管理組合ネットワーク）

マンション管理に関係する公的機関や民間団体の紹介コーナー。管理組合へのアプローチ、マンションへの取り組みをマンションライフライターkitamiが活動拠点となる事務所やその他の現場にお邪魔します。

管理組合には無知・無関心・無責任からの脱皮に期待

さいたま市・南浦和の事務所に伺いました。JRの駅から5,6分にあるビルの2Fあります。私が伺った時には先客があり、佐々木一会長の張りのある声が事務所内に響いていました。明るく、お元気！

さっそく管理組合へのアドバイスをお尋ねすると、即答で「無知・無関心・無責任を脱皮してほしい」と。

まずは「区分所有法とマンション管理適正化法を一度は読んでほしい。覚える必要はないけど、知ることが大事」という助言をいただきました。

「問題意識がなければ何もできないし、不具合に至る環境も予想できない。だから対応もできない。事後処理では無関心と変わりがないのです」…こうしたジレンマはやはり無知から来るものと言えるでしょう。

NPO埼管ネットは1990年「埼玉県マンション管理組合協議会」として発足。95年に「埼玉県マンション管理組合ネットワーク」とし、翌96年には、弁護士や1級建築士、マンション管理士などの専門家を集めた「マンション問題総合研究所」を設立した。埼管ネットは01年にNPO法人の認証を受けた。

埼玉県はマンション行政に積極的で、2004年に「埼玉県マンション居住支援ネットワーク」を設立し、NPO埼管ネットなどの団体と提携体制を構築しました。JR大宮駅構内にある埼玉県住宅供給公社入居・相談プラザで、毎週日曜日の午後、マンション管理に関する無料相談を受け付けています。

◇

NPO埼管ネットのテーマは「賢く住もう、楽しく暮らそう」。マンション住まいは多種多様な問題があります。佐々木会長は「だからこそ、問題が生じる前にどこのだれに相談するのか決めておくべき」と言います。

マンションの多くは輪番制で理事会のメンバーが毎年のように変わりますが、役員が変わる度に相談先も変わるようでは佐々木会長曰く「賢い管理組合、利口な居住者」とは言えないでしょう。

そこで専門家のスタッフがいて協力体制も整っているNPO埼管ネットのような管理組合団体の存在が今後もクローズアップされていくように思われます。

南浦和にある埼管ネットの事務所。写真は左から佐々木一会長、小島次郎理事

セミナーの後には「専門家に聞く」という形式ではなく、参加した管理組合同士の経験談による情報交換を行っている

会員状況　正会員：82管理組合8,260戸
会費規程　入会金：5,000円
機関誌配送料：3,600円／年
年会費：1住戸1日1円が目安。戸数に応じて年会費が異なるので問い合わせを

主な活動

1. **相談会**
①法律相談会②建物修繕相談会③管理組合運営相談会
2. **勉強会・研究会**
管理組合運営・標準管理規約・大規模修繕工事の勉強会、研究会、見学会
3. **セミナー**
新任役員を対象に5月、11月にセミナーを年2回
4. **業者の紹介**
管理会社、メンテナンス会社、工事会社の紹介
5. **コンサルタント制度**
会員マンションに専門家をコンサルタントとして派遣
6. **機関誌**
総合情報誌『マンションライフ』年4回の発行

イベント紹介

『第36回マンション管理組合（春季）実践セミナー』
日　時：5月9日（日）13：00〜
会　場：さいたま市文化センター（ＪＲ南浦和駅西口徒歩7分）
テーマ：マンション法律関係　　**参加費**：500円（会員無料）

● 所在地・連絡先 ●
〒336-0017　さいたま市南区南浦和3-3-17豊曜ビル2F
☎048-887-9921　FAX048-887-9924

Watanabe Bussan
Mansion Renewal
ワタブツ 検索
daikibo.net
渡辺物産株式会社　本社　TEL:03-3748-4011（代）FAX:03-3748-4012
〒145-0062 東京都大田区北千束 3-1-3　フリーダイヤル 0120-270451
みんなで止めよう温暖化 チーム・マイナス6%
渡辺物産はチーム・マイナス 6%に参加しています。

管理組合 修繕奮闘記

File Data. 4　川崎／ダイアパレス川崎グリーンポート管理組合

解体される従前の機械式駐車場
25 台分

撤去している状況

施工中の地下部分

従前のエントランスと管理員室

エントランスは高級感のある石貼りで見違えるほどに

機械式駐車場を一部解体、撤去

今回注目したいのは1回目の大規模修繕工事に付随した機械式駐車場の一部解体と撤去である。

もともとマンション101戸に対し、1F住戸の専用使用権付き平置き12台と、機械式駐車場が75台の計87台あった。

管理組合が問題視したのは機械式駐車場。マンション自体が築10年という経過年数にも関わらず、25台空きの状態が続いていた。

また横にスライドする仕組みのため、油やさび汁が下の車に落ちるというクレームも上がっている。

メンテナンス費用は1パレット4,500円×年6回×75台＝200万円以上。メンテナンス後にはすぐに「異常がある」という報告。「危険だから修理しましょう」と提案され、理事会で検討しているうちに半年過ぎることも。「何が危険なの？メンテナンスって何やっているの？」という不信が管理組合に芽生えてきた。

この間、他社との見積もり合わせをしただけで1パレット4,500円が3,000円になった。

しかしメンテナンスは、これに加えて3年ごとの塗装、チェーンやベアリングの交換などの費用負担も発生する。車高制限もあり、25台の空き状況に変わりはない。25台分の駐車場使用料収入の見込みがなく、無駄なメンテナンス費を支出するだけということになる。

「だったらつぶしちゃえ」。

25台分の機械式駐車場の解体、整地費用は約300万円。解体後は平置き駐車場として7台分くらいのスペースを確保する予定だ。

工事データ

○工事名／ダイアパレス川崎グリーンポート大規模修繕工事　○建物概要／築13年（平成9年竣工）・1棟・101戸・RC造（管理棟のみS造）・地上7階、地下1建て　○発注者名／ダイアパレス川崎グリーンポート管理組合　○設計・監理者名／よこはま建築監理協同組合　○施工者名／シンヨー㈱　○主な工事内容／共通仮設／直接仮設／下地補修／シーリング／防水修繕／外壁等塗装／鉄部等塗装／機械式駐車場工事（塗装、一部解体）／エントランス、エレベーターホール、集会室等の改良／連結送水管更新／ガス給湯器更新　○工事費用／約1.5億円（各戸のガス給湯器費用含む）　○工事期間／平成21年10月～平成22年3月中旬予定

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。

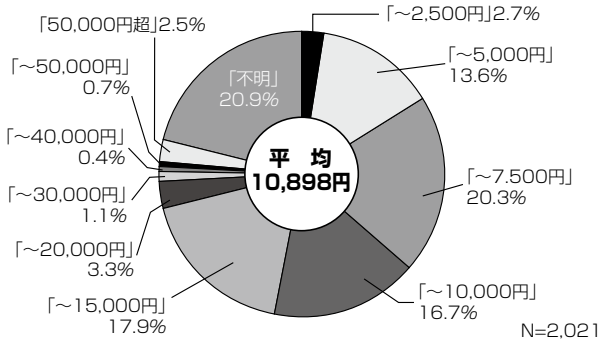
ECO-Renewal

でーた&データ　修繕積立金の平均月額は10,898円

国土交通省『平成 20 年度マンション総合調査』より

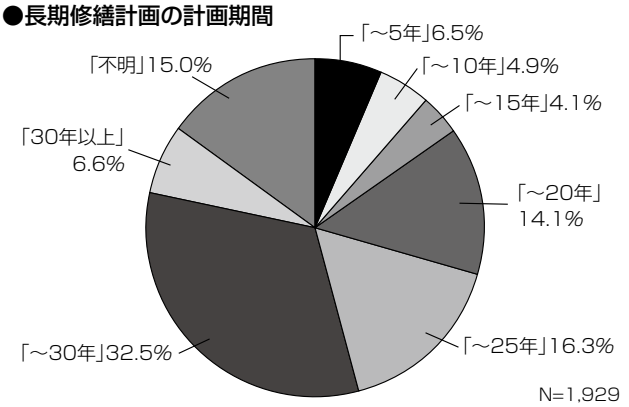
●修繕積立金／月額／戸当たり

※駐車・駐輪場使用料、専用庭使用料等からの充当額を除く



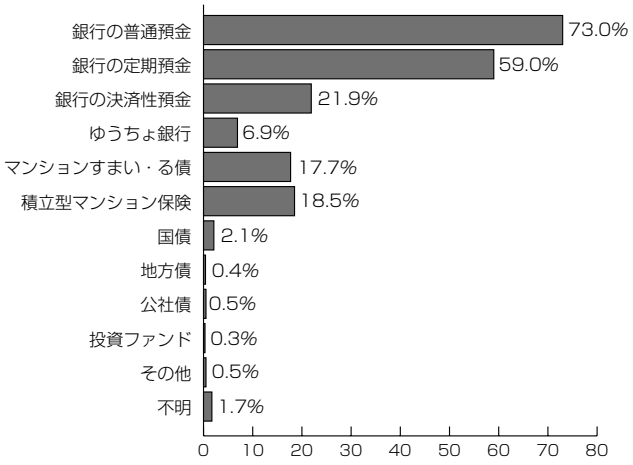
「5,000円~ 7,500円」が20.3%（不明を除くと25.7%）と最も多く、次いで「10,000円~ 15,000円」の17.9%（同22.6%）で、平均額は10, 898円だった。

●長期修繕計画の計画期間



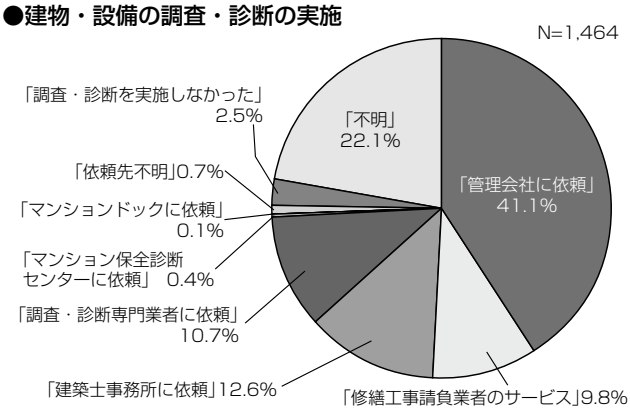
「26 ~ 30年」が32.5%（不明を除くと38.2%）と最も多く、平均は23.8年。新しいマンションほど、計画期間の平均が長くなる傾向にある。

●修繕積立金の運用先　※重複回答あり　N=2,021



「銀行の普通預金」73.0%、「銀行の定期預金」59.0%が主流で、住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」は17.7%にとどまっている。元本保証、他の商品比での高金利、マンション専用商品とあって、もう少し運用先に利用されてもよいかもしれない。

●建物・設備の調査・診断の実施



マンション保全診断センターは（社）高層住宅管理業協会、マンションドックは(社)建築･設備維持保全協会に属する。「管理会社に依頼」が41.1%（不明を除くと52.8%）と最も多かった。ただし、団地型は単棟型と比べ、建築士事務所や調査・診断専門業者への割合が高い傾向にある。

<グラフについて>　調査地域：全国　調査時点：平成20年10月　調査対象：4,522管理組合　有効回収数：2,167管理組合　回収率：47.9%

価値あるものを次世代へ。

進化しつづける都市の中で、
私たちはマンションやビルをリニューアルする改修工事専門会社として、
快適な環境づくりに貢献しています。

Manpower［人］
Technology［技術］
GOTO
Information［情報］
Equipment［設備］

外装の塗り替えから共用部分のグレードアップ・給排水衛生設備・外構・内装工事に至るまで、集合住宅におけるトータルな改修工事を当社がご提案できるのは、豊富な経験とノウハウ、そして徹底した教育システムによる人・技術・設備・情報の確立にあります。自社雇用の熟練した職人による施工など、品質管理も万全に、お客様の多様なニーズにお応え致します。

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

コンサルタント紹介

第3回

アワーブレーン環境設計㈱
代表 須山清記さん

一級建築士・NPOリニューアル技術開発協会会長・元国土交通省超長期住宅検討委員

コンサルは請負ではなく委託。様々な観点から選ぶこと

―「目の利いた」建物調査と「不具合の原因を検証した」建物診断が重要

建物が経年により何らかの不具合を生じるのは致し方ありません。その不具合部を、行き届いた調査により発見し、その不具合が発生したメカニズムを確認した上で、同じ不具合が短期間に再び起こることがないように改修設計の仕様を作成することが修繕の要です。不具合の原因を確認しないままでありがちの仕様で修繕した場合は、修繕工事が終わった後の、比較的短期間のうちに故障が再発することがあります。

建物調査は、その後に行う大規模改修工事の範囲や仕様を決定する基になるものです。必要な項目を実施し、無駄な工事を行わないためにきめ細かい調査・診断を行うことが大切です。そのためには、工事に利害関係のない立場で調査・診断を行うことが重要です。

建物の劣化要因として、注目すべきは以下の3点であると考えます。

1．紫外線による劣化や太陽の放射エネルギーによる伸縮
2．雨水による躯体内鉄筋の腐食
3．地震等による建物の動きに非構造部材が追従できないことによるものです。

―業者選定では安値競争が横行している

施工会社の選定では、実際に工事を取り仕切る現場代理人とその支援体制が重要です。優秀な現場代理人（仕事の先を読んで工事の段取りができる、作業員に指示通りの作業をさせることができる、居住者対応が的確で早い）には、優秀な職長や作業員がついていることが多く、現場の良し悪しは代理人で決まると言っても過言ではありません。

適正な見積金額とは、必ずしも最も安い金額ではなく、設計仕様を確実に施工するためのバランスの良い内訳単価に基づくものです。

管理組合の人もご自分の仕事に重ねて考えてみればわかるのではないでしょうか。やりがいのある仕事だといい仕事につながるでしょう？

安値競争の結果で発注した工事はそれなりの工事になると思います。

―コンサルタントの選び方は

いいコンサルタントとは、管理組合にコンサルタント費用以上の得させなければという信念を持つコンサルタントです。

技術力、実績、新しい技術に挑戦している姿勢、工事中の職人への指導、マンション住民のコミュニティー形成…いろいろな視点から信頼できる人を選びましょう。

それまで住民同士であまりなかったあいさつ、会話が工事後に増えたという例はたくさんあります。

そうしたマンションは、よいコンサルタントに恵まれたといってもいいかもしれません。

行動力も必要です。デスクに座っている人では、追加工事などの金銭の管理はできません。自ら足場の上を歩く人は建物の傷み方を知っているし、傷む部分の探し方も上手です。

管理組合としては、疑問に思っていることをどんどん聞くこと。そうすればコンサルタントとの相性もわかります。改修コンサルの資格は1級建築士の必要もありません。

コンサルタント契約は請負ではなく、委託です。業者選定のような見積もり合わせではなく、いろいろな話をして仕事の信念から人柄から、さまざまな観点から選ぶことですね。

●組織概要

アワーブレーン環境設計株式会社
〒104-0041 東京都中央区1-3-2 新富町1丁目ビル4階
☎03-3297-0245㈹ FAX03-3297-0246
E-Mail：e-mail@ourbrain.co.jp
URL: http://www.ourbrain.co.jp

●主な業務内容

（1）大規模修繕工事（設備含む）に関するコンサルタント（2）中・長期修繕計画の作成（3）築後2年目点検業務（4）耐震診断、構造安全性診断、構造補修・補強設計（5）各種診断機器による調査（6）漏水診断（7）住宅の空気環境改善に関するコンサルタント

●社員数

正社員13人　委託社員5人

●過去3年間の業務実績

2009年　約3,000戸（8月現在）
2008年　約5,000戸
2007年　約6,000戸

日装の使命は、お客様に安心・満足・感動を提供しつづけることです。

クオリティの高い工事を提供いたします

人にやさしい工事を提供いたします

第三者工事完成保証を導入しています

〒160－0022　東京都新宿区新宿2－13－10
TEL：03－3354－4191（代表）FAX：03－3354－4192

NISSO 株式会社 日装
http://www.nisso-x.co.jp/

品質・環境を考えた施工でお応えします。

IKATSU
リニューアル部

本　社
〒230-0052神奈川県横浜市鶴見区生麦1-5-3
TEL 045-502-1604　FAX045-521-0287

http://www.ikatsu.co.jp

JAB　ASR

TSK
Kaishu Sougou Takeuchi

その先を託される企業として―

株式会社 ティーエスケー

私たちは
大規模修繕工事の専門業者です。

本社　〒273-0014　千葉県船橋市高瀬町３１番３号
TEL：047(434)1793　FAX：047(434)1789
TEL：047(434)1751(代)
E-mail：eigyou@kk-tsk.co.jp
支店　東京・埼玉・神奈川

URL：http://www.kk-tsk.co.jp/index.html

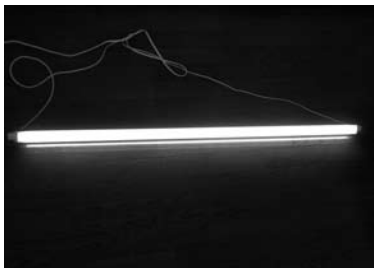
おかげさまで創業107年

安心。そして高品質！塗装・リフォームの「インフォームドコンセント」を目指します。

COLORS OF FUTURE
株式会社アイピー21
東京都千代田区神田神保町 1-20
TEL：03-3293-4803　FAX：03-3293-4809
リニューアル事業部
http://www.ip21.co.jp　E-mail ip21@ip21.co.jp

商品紹介　管理費の節約に！次世代型蛍光灯『E・COOL』

省エネ・CO_2削減で共用部分の電気代を大幅カット


次世代型蛍光灯「E・COOL」

㈱オプトロムは環境エネルギー事業の一環として、CCFL（冷陰極蛍光ランプ）を用いた次世代型蛍光灯「E·COOL（イー·クール）」を開発。世界基準での特許も出願中で、昨年9月から販売を開始した。

CCFL照明E・COOLは蛍光灯に比べ、大幅な省エネ・CO_2削減効果をもたらす。LED照明よりも初期導入費用が安価なため、マンションでは共用廊下等への設置で電気代を大幅にカットし、管理費の節約に期待が持てる商品である。

CCFLとは…
Cold Cathode Fluorescent Lamp（冷陰極蛍光ランプ）の略。一般的な蛍光灯と電極構造は異なるものの、発光原理は同じであり、ノートパソコンや液晶テレビのバックライトとして普及している

…… 主な特徴 ……

ランニングコストの低減
- 一般蛍光灯比で電気量30%～40%削減。LED照明と同等
- 蛍光灯・LEDよりも発熱量が低く、空調コストの低減にも効果

安価な初期導入コスト
- 初期導入コストはLED照明の半額程度。5年で償却可能

明るく長寿命
- 蛍光灯と同じ明るさで、寿命は5倍の40,000時間

その他
- ちらつきが無く、自然光に近い色合い
- 近紫外線領域の波長を大幅にカット
- 紫外線カットで紫外線を好む虫が寄り付かない

●問い合わせ　販売店：㈱CCFL　☎03-3545-2004　http://ccfl.co.jp

集合住宅のより快適で資産価値を維持させる為の『大規模修繕プロジェクト』に力を注ぎ、仕上げ事業の技術をご提供させていただきます。

建設塗装工業株式会社　http://www.kensetsu-toso.co.jp

リフォーム事業部　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
TEL　03-3275-3077
神奈川営業所　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
TEL　045-317-3943

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

マンション・ビルの水道工事、配管工事、大規模修繕工事、
マンション・ビル設備のリフレッシュは
スターテックにお任せください。

お客様のご予算・条件等にベストマッチしたプランをご提案
水道・配管工事でお困りの方はこちら→03-3739-8851 まで！

建物の配管工事、水道工事、大規模修繕工事ならスターテックまで

StarTechCorporation

〒144-0052 東京都大田区蒲田3-23-8 蒲田ビル9階
TEL：03-3739-8851 FAX：03-5744-6133
st100@star-tech-kamata.co.jp
http://www.star-tech-kamata.co.jp/

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

マンションの火災事故はつらい！！

マンションの火災事故って、結構あります。

マンションは鉄骨造なので、何件もの近隣に飛び火する被害は最小限にとどまるケースが多いですが、上階などには黒煙が舞い上がって被害を多々受けるようです。

しかし、最も被害が大きいのは火災を鎮火するために放水する消防です。

「二次被害」とでもいうべきでしょうか。みるみるうちに建物中に広がった大量の水はナイアガラの滝のように流れ落ち、数階下まで水浸しにするのです。

とりあえず鎮火したものの、階下住戸の家財など、水浸しになったものは各戸がその保険（被害宅が加入している火災保険）などで賄わなければなりません。出火元は失火責任法により賠償義務が無いケースがほとんどだからです。

一方で出火元の保険では、被害にあった各戸に対して20万円程度の見舞金しか支払われません。

そうなると現実的には、住民間の感情が悪化し、被害住戸からの謝罪さえ受け入れないケースが増えているそうです。結果、「悲しいことに出火元の住戸が引っ越していくことがすごく多いですね」と、ベテランの管理会社フロント社員が話しています。

◇

ある日、ある出火元の住民がいたたまれず引っ越して行く日でした。当然というべきかどうか、誰も見送りなどはありませんでした。

でも、気付くと小学生くらいの子供たちが徐々に集まり出してきました。それは出火元のお子さんがマンション内で友情を培った友達でした。

親同士の問題なんて子供には関係ないんですから。「サヨナラ」をして姿が見えなくなっても力いっぱい手を振り続ける子供たち…まるでドラマのワンシーンを目のあたりにしたようでした。

◇

そんなシーンを見るのはつらいです。防災対策はしっかりしましょう。

保険の加入は個人と管理組合で重複しているところ、不足しているところはありませんか？火元が共用部分のケースでは、類焼となった住戸への見舞金や共用部分の損害については、管理組合が保険に加入していなくても見舞金は管理組合が払わなければなりません。

火災事故、保険への加入の有無によって、近隣住民や自分の家族の人生が左右されることもあります。損害保険の契約内容を今一度確認されてはいかがでしょうか。

制作協力・㈱グッド保険サービス
0120-77-8160

おもしろコラムもご覧ください！

http://zenken-center.com

毎月㈲日本ジャーナル社が発行する全国建物調査診断センターの生活お役立ち情報紙やホームページも覗いてみてください。そこには、おもしろコラムが満載です。

2010年3月号の目次

- 「一諾を守る」の持つ信用力
- ワカメの色の神秘
- 肺の老化
- 朝食定番メニューに豆乳
- 巨大かにと怪物へびの友情

執筆は医学博士、管理栄養士、薬剤師、気象予報士、小説家など

フェイバリット キューアール favarite QR

このコーナーでは、文化放送社員のヨシノアイコが番組のちょっとした裏話や面白おかしいスタッフたちのお話を通してラジオの楽しさをお伝えします。

ヨシノアイコ

羨ましい！菊池投手の専属レポーター「雄星ガールズ」

「文化放送ってライオンズびいきの変わった局だよね」とよく言われます。

文化放送の送信所が埼玉県の川口にあることなどの理由から、埼玉西武ライオンズをとても応援しているのです。

以前は野球に興味のない女友達と話していると「放送局なら、野球選手と合コンセッティングしてよ～」「西武ライオンズ限定だけどいい？」「えぇ…？」と一瞬とまどわせることもありましたが、最近はかーなーり女子人気が高まっている模様。実はイケメン揃いのチームなのです。

私も、あるとき間近でゴルフをするライオンズ選手の姿を見たとき胸が苦しくなるほどのトキメキが。中島裕之選手の厚い胸板に太い腕、セクシーなのに爽やかな笑顔には幼さが残り…結婚してください！…おっと、取り乱しました。

それに1月に結婚されたばかりの岸孝之投手もかなり男前ですよね。惜しい…。

そんなカッコイイ選手たちに肉薄できる羨ましいスポーツ部。その中でも最も羨ましいのが、菊池雄星投手の専属女子レポーターの2人、その名も「雄星ガールズ」。今大注目の大型新人への密着取材の様子を、少しだけやっかみながら聴こうと思っています。

『ベースボールステーション2010　文化放送ライオンズナイター』(火曜～金曜17：50～試合終了まで)。

文化放送を聴くには…？

- 有事の際の情報源はラジオです。災害時、いざという時に使えるように、日頃からラジオを聴きましょう。
- 文化放送のダイヤルはAMの「1134kHz（キロヘルツ）」。
- ラジオが聴こえにくい時は、ラジオを窓際に移動したり、向きを変えたり。コンポの場合はループアンテナで調整。電化製品からはできるだけ離しましょう。
- それでも聴きづらい時は、デジタルラジオやインターネットラジオ、ポッドキャスティングで聴いてみては？文化放送のホームページをご覧ください。

文化放送 AM1134

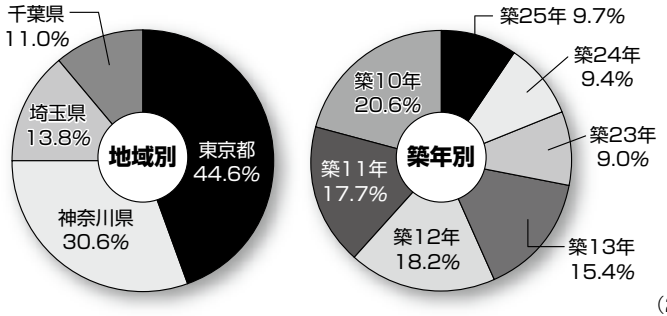
女性には…女性のための専用サイト「文化放送プラスF」がオススメです！
http://www.joqr.co.jp/plus-f

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



（2010年現在）

●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
〒104-0061　東京都中央区銀座7-17-5 永谷タウンプラザ703　TEL.03-6278-0424　FAX.03-6272-5468
tatemonochosa@gmail.com　http://www.tatemono-sindan.com