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
アメニティ Amenity
集合住宅管理新聞

▷発行所◁
アメニティ編集室
（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406号★
２０１６年（平成２８年）
７月５日（火）
www.mansion.co.jp/

自治会と管理組合活動
どう連携、融合したらいいのか

8月に、会員管理組合で意見交換会

「自治会なら役員を引き受けるけど、管理組合は絶対に断わります。」マンション管理組合では夫婦の間で、こんな会話が交わされることがある。同じマンション住民が、一つの屋根の下に住みながら、双方の活動をこなさなければならないマンションならではの現実だ。日住協では、自治会活動と管理組合活動の境界を突っ込んで議論してきませんでした。折から、マンション標準管理規約の改正が3月14日に公告され、コミュニティ条項が削除されたほか、夏祭りなどイベントの会計処理の厳格化などが指摘されました。8月6日13時半（13時受付）から、江東区の亀戸文化センターで、自治会との活動をどう連携、融合するのか、などについて複数の管理組合の現状報告をもとに、論議したいと思います。

管理組合の役員も、自治会の役員も、マンションの規模にもよるが、輪番制の場合、数年、または十数年おきに回ってくる。建物、敷地の維持管理が目的の管理組合に対して、自治会は、生活に密着して、人と人の係わりに重きを置き、近隣の地域にも根ざした活動は幅広くなる。マンションによっては連合自治会にも合流し、防災訓練、夏祭り、運動会などにも参加する場合も出る。そうした活動の幅広さから、自治会役員の構成は女性が主体、一方、守備範囲は狭いが、管理主体の管理組合は、男性が主体という住みわけが生じがちだ。

高津団地五街区管理組合・自治会（千葉県八千代市）開催のガーデンパーティーでは様々な楽しい催し物が企画される。

下がる自治会加入率

自治会の加入率が、低下している。5割を切ったというマンションもある。年間3～4千円の会費の問題ではない、という住民もいる。役員になると近隣町内会との連携で、活動の幅が広がりすぎて、家を空ける時間が極端に多い、高齢化でついてゆけない、家族に病人を抱えるなどの事情も絡む。任意加入だから、もうきっぱりやめたい、と割り切る住民もある。

加入率の復活は、どこのマンションも容易ではない。管理組合のように、管理会社を頼む事もできない。「行政からの依頼は相変わらず減らないし、ソロソロ限界です」と断言する自治会長もある。

管理組合との合体を模索する団地もある。副理事長が自治会長を兼ねる、という組合もある。自治体が管理組合を千葉市のように「みなし自治会」として、自治会扱い意見交換する。

この首都大地震の予測を前にすると、自治会活動の柱でもある地域防災活動から降りるわけにもいかないのも現実だ。

8月6日の交流会では、東京、神奈川、埼玉、千葉支部管内の管理組合・自治会から現状報告をしていただき、参加者で

の措置をとるところも出てきた。とはいえ、6月10日に政府が公表した、30年以内に震度6弱以上の地震が発生する確率は、東京47％、千葉85％、横浜81％となっている。

科学に完成はない。熊本地震では深刻な被害も出た★未完成は分かるが、テレビで地震の話を聞いているとどうも納得できないことが多い★本震を上回る余震はないといわれてきた★今度の熊本地震では最初の大地震の後、余震がどうなるかの情報はたくさん流された★ところが2日後に最初の大地震を上回る地震が発生した。すると後の方が本震だと説明される。そして最初の地震は前震だと★しかもこういう例は初めてではなく、時にあるという。それならそうと事前にいってほしかった★被災者が望むのは、家にいても大丈夫か、それとも避難すべきかの指針だ。用心して屋外で寝た人も多い★後になって最初の地震を上回ることもあるといわれても、どうしようもない★不安を与えると弁解する向きもあるようだが、それこそ住民を信頼しない考え方だ。

硯滴

アサガオ（朝顔）　ヒルガオ科

マンションの花木

茎がつる性の一年草。アジア原産。早朝に開花して午前中にしぼむのでこの名がついた。観賞用に広く栽培されている。

「会員管理組合意見交換会」参加者募集

日　時　８月６日（土）13時半開会
（受付13時）
会　場　カメリアプラザ６階第三研修室
（東京都江東区亀戸2-19-1、ＪＲ総武線亀戸駅北口下車２分）

管理組合・自治会の現状報告のあと、意見交換。参加は無料。

申し込みは、日住協事務局、会員管理組合交流会係へ。

電　話０３・５２５６・１２４１
ＦＡＸ０３・５２５６・１２４３

管理組合・自治会名、参加者氏名をお知らせください。

〈主な記事〉

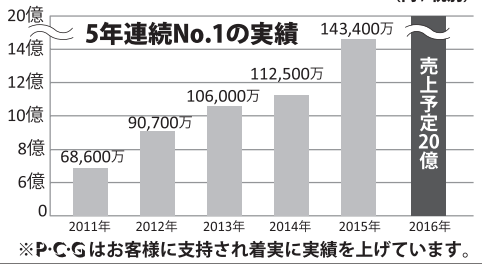
◇メンテナンス企業ガイド　2面
◇日住協催し案内　3面
◇論談・熊本地震復興遅れる3面
◇マンション法律Q&A　3面
◇日住協創立50周年に向けて3面
◇マンション再生特集　4・5面
◇PCG排水管更生工事　6面
◇新マンション事情　7面
◇タエコさんの生活エッセイ7面
◇読者投稿・集合郵便箱　7面
◇美しく生きるための音楽　8面
◇リフォーム事例　8面

マンション関連の動き

- 都市再生特別措置法改正案、賛成多数で成立／参議院
- 熊本地震で被災した分譲マンションの再建・補修のための相談体制を整備／国土交通省
- 民泊有識者会議の最終報告書を公表／厚生労働省

書籍第４弾出版!
マンション管理組合役員の皆様に無料進呈!

6月1日、全国有名書店で「マンション管理組合理事様のための大規模修繕成功の秘訣」を発売いたしました。出版を記念しましてマンション管理組合役員の皆様に無料進呈させていただきます。
（ご希望の方はお申し付けください。）
定価（本体1600円＋税）
発行：幻冬舎メディアコンサルティング
発売：幻冬舎

間違いのない排水管更生を行うために、財務基盤のしっかりした、施工実績の豊富な施工会社をご採用ください。
〈P·C·Gテクニカ排水管更生実績〉（円/税別）


※P·C·Gはお客様に支持され着実に実績を上げています。

P·C·G®は、雨水管（ドレン）更生も得意です。
差し込み式改修用ドレン方式と違い、管口径が小さくなることはありません！
防水層を傷めず、ルーフドレンの寿命を延ばし、マンションの資産価値を保持します。博物館・美術館・図書館などからもお問合せをいただいています。

3層サンドイッチ構造!!
補強材入り二重パイプで強度がアップ！

7つの栄誉は10年保証・20年保証の裏付けです。

〈排水管ライニングのトップランナー〉
株式会社 P·C·G®テクニカ
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ビル）
創業昭和39年／資本金9,800万円　国土交通大臣許可特定建設業
電話　03-3440-6401（代）
FAX　03-3440-6402
http://www.pcgtexas.co.jp

★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
塗料・防水材料メーカー	昭石化工㈱	港区台場2-3-2 台場ﾌﾛﾝﾃｨｱﾋﾞﾙ1F 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㈱	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。
材料販売	化研マテリアル㈱	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４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）	㈱久野建装	小平市仲町206-14 工事部多摩センター営業所 TEL042-348-1116（代） ミヨヤ　イイイロ	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㈱	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㈱	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 ㈱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 TEL03-3436-3391	〔総合改修専門工事事業〕 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㈱	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㈱	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。
	㈱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㈱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㈱	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㈱	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㈱	（本社）品川区南品川4-2-36 TEL03-3474-2900 http://www.ymgs.co.jp/	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。
	㈱ヨコソー	本社／横須賀市森崎1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店／TEL03-3736-7751 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㈱ （旧渡辺物産㈱）	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。

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
給・排水管設備（赤水対策他）	㈱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.pcgtexas.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㈱	杉並区上荻2-19-17 TEL03-5335-7601　営業部 http://www.izumilining.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！
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町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㈱	新宿区若葉1-12-5 TEL03-3358-4873 FAX03-3358-4876 リフォーム部・設備部	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㈱ 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担っています。
	タマガワ㈱	品川区西五反田7-22-17 TOCビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail：mail@ruscut.com	創業116年！　給水管電気防食のパイオニア『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㈱	（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。
	日本水理㈱	中央区新川1-2-8 第５山京ビル TEL03-3523-0611（代） 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。
	日本設備工業㈱	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。
	㈱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。
ステンレス加工メーカー	ジャパン・エンジニアリング㈱	文京区本駒込2-27-15JESビル内 TEL03-3945-1471 FAX03-3945-1618 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	長寿命でリサイクル可能なからだに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継手を組み合わせた配管システムです。
管理会社	日本高層管財㈱	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。
エレベーター	SECエレベーター㈱	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。
電気工事	㈱電設工業	練馬区高松6-28-1 TEL03-3904-6841（代） 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。
サッシ手摺	三協立山㈱ 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部	ビルディングドクターの資格を有しサッシ･玄関ドア･手摺等のリフォームの設計から施工までのトータルシステムメーカー
窓（結露）	㈱あけぼの通商 関東営業所	八王子市谷野町814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	枠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！窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など快適な暮らしをご提案します。
窓（修繕）	㈱千六屋 窓メンテナンス事業部	相模原市南区相模台1-2-4 TEL042-705-2006 FAX042-705-2005 http://www.senrokuya.com/	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。

〈お問い合せ〉

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/

★保存版★

NPO日住協創立50周年に向けたHop Step Jump
NPO日住協の原点を考える

NPO日住協は3年後の創立50周年に向かって、改めてその原点の考え方を整理し、それを起点とした活動を会員管理組合、個人会員、賛助会員などのステークホルダーの皆様にご理解していただきたく、小欄により数回にわたって紹介していきます。

NPO日住協は分譲マンションの管理組合が集まって組織されている協議体であり、問題等を当該管理組合と一緒になって考え、一緒になって解決策を見出すことを基本とした活動をしています。

どのような管理組合にも応えます

管理組合が抱えている諸課題・諸問題には、共通の問題も多く存在します。問題を自管理組合のみで消化・解決できる自己解決型管理組合。自己解決はできるが、さらに他の管理組合等の事例を研究して、それを活かそうとする事例研究型管理組合。自管理組合ではどうしてよいかわからない、事例導入型管理組合。そして、解決策だけを求める依存型管理組合。

運営推進の意識向上

NPO日住協ならではのネットワークを活用し、ベテラン管理組合が培った知恵などの貴重な体験を、未経験の管理組合に普及・伝道し合うといった管理組合同士の交流や勉強会などの管理組合の育成化によって、会員管理組合の運営推進力の向上につながるための役割を、NPO日住協が支援する努力を惜しみません。

これは創立時の原点であり、「管理組合による」「管理組合のための」「管理組合団体」であるNPO日住協の、今もこれからも不変の理念です。

●熊本の被災マンションへ支援のお願い

NPO日住協は、熊本地震で被災したマンションに対して復旧などへの支援を呼びかけることにし、熊本支援受入れ口座を新設しました。

ゆうちょ銀行、振替口座００１２０―３―４２０４４４、口座名＝NPO日住協

※詳細は日住協へご連絡ください。

熊本地震、遅れる被災マンション復興

論談

1階の駐車場がつぶれ、7階建てのマンションが、飴のように曲り、ゆがむ。ピロティ形式で、1階の柱が座屈し、コンクリートがバラバラになった、熊本市中央区の表通り沿いのマンション。

4月14日・16日の熊本地震。熊本市、益城町、南阿蘇村などで住宅7千棟が全壊、半壊・一部損壊が計12万戸と甚大な被害を受けた。土砂崩れ、土石流なども発生、災害救助法も指定された。その中で、マンションの被災は、隠れた存在にある。全国マンション管理組合連合会、地元の熊本県マンション管理組合連合会（熊管連）が、被災者からの相談を受けながら、少しずつマンション被災の状況をつかんできた。5月14、15日には、熊本市内で被災マンション相談会を開いた。管理組合が200組合ほど、相談者は380人、会場は満員になった。マンション問題研究会の弁護士、全管連加盟団体理事などが相談に応じたが、相談の中から、深刻な事例がつぎつぎと判明した。大きく傾いた棟、柱、梁など主要構造部の損傷、棟と棟をつなぐエキスパンションジョイントの損傷、敷地の沈下などだ。中には、18戸の高層マンションで余震の恐怖で9割が避難した事例もあった。

相談の中で、地震後1カ月の5月14日の時点でマンションに、熊本市が罹災証明書を発行していないこともわかった。罹災証明は、その後の応急修理制度、固定資産税の減免など公的援助の申請、受給に欠かせない証明書だ、5年前の東北大震災で、仙台市では、3・11の地震発生後21日目に受付を始めている。

熊本市内にある850棟のマンションのうち、大規模損壊、半壊、一部損壊がどれだけあるか2カ月たった時点でも確実なデータが出されていない。これから、本格的な復興が始まらなければならないが、足場が立ち、クレーンが動く復興の現場はほとんどない。

6月13日現在、減ったとはいえ6千人が避難、と報道されているが、余震におびえるマンション住民の避難も相当数含まれている。「災害は、いつも新しい顔をして現れる」といわれるが、震度7が2度も起き、余震が1500回を超える、熊本地震の復興も新しい手法が迫られるのではないか。

（NPO日住協論説委員会）

隣地にマンション建設予定。日当たりを守る為に管理組合として何ができるでしょうか？

マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から

Q　私が管理組合理事長をしているマンションの隣に、新たに別のマンションが建設予定であると聞きました。建設予定地は、もともと平屋2階建ての古い民家が建っていただけなので、そこに新しいマンションが建つと、私たちのマンションの日当たりが悪くなるのは確実です。そこで、日当たりを守るために、管理組合として何ができるでしょうか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士　内藤　太郎

A　住居の日当たりの利益を受ける権利は、一般に日照権とよばれ、住居の財産的価値や人格権に由来する権利として、法的権利として認められています。

しかし、限られた土地の上に人々が暮らしている以上、全員が、まったく影のできない日当たりを確保することは不可能です。そこで、日照権も、一定の制約を受けることになります。したがって、これまで得られてきた日照時間が、新しいマンションが建つことによって短くなっても、それだけで直ちに日照権が侵害されるので違法だ、と言うことはできません。

では、いかなる場合に日照権が侵害されるとして違法となるのでしょうか。この点については、ある数値を超えたら違法というような単純明快な基準はありません。新しいマンションが建つことにより、あなたのマンションの住民が受忍限度を超える被害を受ける場合に、違法となります。そして、この受忍限度の判断に当たっては、被害の程度、周辺一帯の地域性、新しいマンションの設計変更による被害回避の可能性、その建築を巡る交渉経過などの諸事情を総合考慮して決めることになります（松山地方裁判所平成5年9月30日決定（判例時報1485号77頁）。そして受忍限度を超える場合には、新しいマンション建築の差し止め請求が認められます。

以上を前提に、管理組合として何をすべきかを考えます。まずは、事前交渉が極めて重要です。建築主や施工業者に説明会の開催を求めるなどして交渉します。建築主は条例により、一定の場合に説明義務があります。

まず、説明会では、マンションが建つことにより、あなたのマンションの日当たりがどのように変わるのか、具体的に説明を求めて下さい。日影図をみせてもらっただけでは、なかなか具体的なイメージは湧きにくいかと思います。関係する住民全員が、自分たちの居室等の日当たりがどう変わるのかを具体的にイメージできるまで、根気強く説明を求めましょう。

ところで、建築基準法は、建築物が、日照権の不当な制約とならぬように、建築物の形態に一定の規制をしています。新しいマンションが、この規制に違反しているのであれば、一般に、受忍限度を超える可能性が高くなります。他方で、建築基準法や条例に違反していないからといって、直ちに受忍限度の範囲内とされるわけではないことに注意して下さい。建築基準法等に違反していなくても、受忍限度を超え、差し止め請求が認められることもあり得ます。ですので、建築主側から、建築基準法上の基準を満たしているとの説明を受けたとしても、そこであきらめるのではなく、先ほど述べたように、まずは、日当たりの変更を具体的にイメージできるまで、説明を求めることが重要です。

住民全員が、日当たり変更の具体的イメージができれば、管理組合の足並みも揃いやすくなると思います。受忍限度を超えるとは言えない場合であっても、交渉次第で、設計の一部変更や補償金を勝ち取れるかもしれません。

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ　☎03・5256・1241

新任役員研修会

マンションの管理とは、理事の仕事・理事長の仕事、理事になって初めてやることなど、今後の円滑、適正な理事会運営に役立つ基礎的な情報、知識を身につけていただきます。

日　時　7月16日（土）13時半～16時
場　所　日住協４Ｆ会議室（神田）
参加費　会員1000円、非会員2000円
定　員　21名（先着順受付）
申込み　ｅメールまたはＦＡＸ、日住協ＨＰからお申込みください。

内　容
①理事会の運営
理事会の構成、理事会会議の運営、進行、そして理事間の意見の違いや理事会運営上のトラブルについての考え方を紹介します。区分所有法、マンション管理適正化指針、管理規約、細則…、の位置づけについても説明します。
（講師／ＮＰＯ日住協・柳沢理事）
②施設担当編
担当理事が備えておくべき知識は無限なようですが、項目を整理して学べば基礎をしっかり押さえることができます。（講師／ＮＰＯ日住協・西山理事）
③参加者情報交換会

会員管理組合意見交換会（第１回）

テーマ「管理組合と自治会・町内会との連携」をどうするか？

日　時　８月６日（土）13時半～16時半
会　場　カメリアプラザ６階第３研修室（ＪＲ亀戸駅北口より徒歩２分）
参加費　無料（日住協会員限定）
定　員　35名（先着順受付）
申込み　ｅメールまたはＦＡＸ、日住協ＨＰからお申込みください。

＜各種相談会＞

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
７月６日（水）、７月20日（水）17時から
●管理組合運営相談会
７月13日（水）、７月21日（木）17時から
●建物・設備相談会
７月15日（金）17時から

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46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-kanrnikumiai.or.jp

主役は管理組合・区分所有者

一昨年の「マンション建替え等円滑化法※1」の改正に続き、今年6月の通常国会では「改正都市再開発法※2」が成立した。このようにマンション再生のための法改正が相次ぎ、高経年マンションの再生に向けた機運は高まりつつある。そこで今月は、マンションの改修から建替えまで、多くの実績のある設計コンサルタント会社、株式会社再生計画研究所（略称・リバックス）の切通英二氏、五十嵐洋也氏と、デベロッパーの中でも再生検討の初期段階から管理組合とともに建替え検討に取組む、新日鉄興和不動産株式会社の八木沢達也氏、川村勝也氏に、コンサルタントとデベロッパーでは、マンション再生の考え方や取り組み方に違いがあるのかインタビューを行った。

（聞き手　集合住宅管理新聞「アメニティ」編集室　瀬尾孝志）

ーまず、㈱再生計画研究所さんの業務の概要や業務遂行にあたっての基本理念等をお聞かせください。

切通　当社の理念としては「トータルデザイン」ということで、建物の生涯という長い時間軸のなかで「資産価値の最大化」を目指しています。建物の調査・診断・設計ももちろん行っていますが、より発注者側の立場に立って、建物等のハード面だけではなく、維持・管理・運営といったソフト面のコンサルティングを心掛けています。

単に建物を建てた、改修したということではなく、どう建物を使いこなしていくかというソフト面をコンサルティングしていくことが「トータルデザイン」です。

仕事を進めていくと、ハード面の設計だけでは現実問題として業務が進まないことがあります。発注者と設計者の間で、意見をマネジメントする人間、通訳する人間が必要なんです。設計者の中には、専門用語を使ってしまうため、管理組合との意思疎通ができないことがあります。そのようなことも含めてマネジメントするのが当社の役割と考えています。

五十嵐　当社も業務としては、一般の設計事務所がおこなっている新築・改修設計が多く、その中でマンションにも取り組んでいるという状況です。企画、設計方法、地域環境、建設現場の状況、販売状況、クレーム処理、建築技術の水平展開等が反映され、建物が出来るので、「トータルデザイン」には企画から入ります。

当社の場合、地方公共団体、企業や地主様の資産有効活用という視点から土地、建物の企画、活用を提案しております。分譲マンションも、この視点は非常に重要です。ただし、分譲マンションの場合、経済的視点で割り切れない愛着であったり、各権利者のライフサイクルにも十分配慮しながら話を進める必要があります。

ー続いて新日鉄興和不動産㈱さんお願いします。

八木沢　当社の場合、再生検討の初期段階から管理組合の現状や、悩み事を聴く中で、課題を整理して、わかりやすく伝えていくことを心掛けています。

当社は、年に2回セミナーを開催しており、このセミナーをきっかけに管理組合と関わることが多いのですが、毎回建物維持に不安を抱える多くの管理組合から質問やご相談を頂いてます。相談に来られる管理組合からは、高経年化したマンションで再生を検討したいが、どう進めていいかわからない、あるいは検討を始めたけど、前に進まなくて困っている。修繕や耐震補強など取り組むべき課題が突然迫り、焦ってしまい、管理組合内部の情報共有が上手くできていないといった相談をいただいています。

株式会社再生計画研究所
代表取締役社長
切通　英二氏

そのような状況の管理組合に対し、私の所属するコンサルタントチームは、川村のチームにバトンタッチするまで、再生検討初期段階の課題整理を主にしております。

川村　私は、管理組合で建替えを本格的に検討する段階（建替え推進決議）より、区分所有法に基づく建替え決議に向けた管理組合の合意形成活動を行っています。

建替え決議に必要な検討作業は多岐にわたります。中でも組合員向けの全体説明会や個別面談を通じて、建替えの情報を正確に組合員の皆様にお伝えし、意向を聴くことが重要な役割です。ただ最近は、難易度の高い相談案件等、様々なケースが増えたため、早い段階から八木沢のコンサルチームと連携して取り組むこともあります。

ー両社がご相談を受けるのは、築何年目ぐらいのマンションが多いのでしょうか。

切通　個人的な実感として築20年から30年前後の2回目の大規模修繕をやるかやらないかぐらいのマンションですね。

八木沢　私どもの場合は、築30年から40年ぐらいの、3回目の大規模修繕工事をやるかどうか、やった後、次どうするかというところが多いですね。

再生検討は区分所有者全員の現状把握から

ーでは、マンション再生を考える際には、どの様に管理組合と関わっていらっしゃいますか。

切通　まずは、私どもは設計事務所なので、ハード面での現況評価、ソフト面では、自治体の補助の状況や、市況の情報を提供したうえで、管理組合がどういった方向性を指向されるのか、最終的には建替えた場合と、改修による延命を図った場合の費用対効果をどう判断されるのか、その材料を提供します。

現状判断の材料としては劣化診断を提供しています。例えば、私どもが関わらせてもらった管理組合様には、修繕計画の作り直しをご提案させていただいています。

そこに将来はどうしたいかというソフト面を反映させて、ご提示させていただいています。

川村　ひとつの例として、ある団地の例を申し上げます。

そこは居住者の方も多いのですが、再生検討を推進する理事会や再生検討委員会の方は、建物の状態や管理の状況についてある程度の情報は持っていらっしゃる。しかし、一般の人にはそういった情報がうまく伝わっていないんです。

また耐震診断を行い、結果として耐震不足が判明し、状況の説明も行ったのですが、一般の方の理解は十分に進んでいませんでした。

そこで我々は、管理や耐震の状況について説明会を開いて、皆さんに情報をしっかり伝えることに努めました。皆さんが同じ情報を共有したうえで、どういった再生の方向に向かうかを検討することが必要で、その判断材料をきちんと提供することが大切だと思います。

八木沢　私どもに持ち込まれる相談は築40年以上の建物等が多いので、建替えも視野に入れてのご相談になりますが、今までのお話をうかがうと、リバックスさんは建物の状況から入っています。そこが我々と共通しています。

切通　その通りで、理事会が状況を分かっていたところで、みんなの財産ですから、区分所有者が理解できるように情報を開示し、建替え、改修どちらに行くにしても、意思の確認をする必要があります。

ーコンサルタントもデベロッパーも、再生検討にあたり、建物に関する現

※1　マンション建替え等円滑化法：2002年成立。建替え前のマンションを取り壊した後も従前の区分所有権などを消滅させず、建替え後のマンションに移行する仕組みを設けた（「権利変換」という）。このほか、マンションの建替えに賛成しない区分所有者の区分所有権の買い取りや、建替え後のマンションに区分所有権を移行する際、登記を一括して行うことができる等、建替えを円滑に進める仕組みが定められた。

また、２０１４年には、旧耐震マンションを対象としたマンション敷地売却制度の創設と、同制度を使ってマンションを建替えた場合の容積率の緩和特例などを柱に、同法が改正された。

※2　改正都市再開発法：市街地再開発組合が施行する市街地再開発事業で、施行地区内に共有地がある場合、これまでは共有者全員を一人の組合員とみなしてきたため、共有物の変更には、共有者全員の同意が必要だったが、共有地がすべて所有権者の共有の場合（多くのマンションが該当）、土地共有者それぞれを一人の組合員とすることになった。これにより、再開発組合が行う特別決議（共有物の変更）は、同法33条により、共有地総面積の３分の２以上の同意があれば、進められることとなった。

コンサルティング力で、マンション再生のベストアンサーを。
新日鉄興和不動産

マンション再生に関する最新情報を随時ご提供
●法改正、再生プロセス、事例紹介などご要望に応じた情報、アドバイスをご提供

専門スタッフが耐震診断現状分析をサポート
●耐震診断の各行政の助成制度調査
●耐震診断のサポート
●建物診断のサポート
●長期修繕計画の分析及び今後の建物維持管理に向けたコンサルティング

マンション再生方針を決めるための合意形成をサポート
●建替え検討のためのコンサルティング
●改修工事検討（修繕工事・耐震補強工事）のコンサルティング
●敷地売却制度活用のためのコンサルティング

マンション再生セミナーを定期的に開催!

◆ご相談・お問い合わせは、お気軽に!
新日鉄興和不動産株式会社　TEL03-6745-5022
住宅事業本部　マンション再生部　〒107-8691 東京都港区南青山1-15-5
【受付時間】平日／10:00〜17:00（土・日・祝日は、定休日とさせていただいております）

◆弊社ホームページからもお問い合わせいただけます。
http://www.nskre.co.jp/saisei/index.html
または　新日鉄興和　マンション再生　検索

PR　マンション再生特集

マンション再生の

状を、区分所有者全員に開示してから議論を始めるという点は同じなんですね。

合意形成の要は「良好なコミュニティ」

―現状把握の後は、今後どうするかについて合意形成を図る必要がありますが、マンションによっては賃貸化が進み、区分所有者との連絡が困難なケースや、空き家化が進んで、合意形成を得るのが難しいケースがあると認識していますが、どうでしょうか。

切通　それは実感しています。特に高齢者が増えて、60・70代よりも上の世代の方は、再生の議論途中に区分所有者が変わり、相続人が判断を下せないこともあります。

五十嵐　不動産を持っている人、利用している人の環境変化が不動産の一番の課題だと思います。今は後見人制度もかなり整備されてきていますが、成り手が不足しています。高齢者のことや外国の人の権利等、ここ5年、10年は制度整備の過渡期なんだと思います。そこにハードウェアとしてのマンションの高齢化がはまっているという状況です。

八木沢　今は現状の法律の枠組みの中で対応していくしかないと思います。そのためには、60代の人は50代の気持ちに、70代の人は60代の気持ちになって、他人の立場になってマンション再生を考えられるようなコミュニティを形成していくことが重要と思います。法律を変えたから一気に物事が進むということではないと思います。

五十嵐　仮に建替えの合意要件が5分の4から2分の1になっても、残り2分の1の方にも理解をいただかないと、現実問題、何も進みません。いくら法律を変えても現実は変わらないですね。

―ある管理組合では、建替えではなく、改修で行くという判断をしたところがあり、そのコンサルをリバックスさんが手掛けたと聞きましたが、それは建替えを諦めたということでしょうか。

切通　諦めたというより、当面は改修で行くという判断をされたということです。その管理組合は、今は一団地の問題や法律的に高さ制限も変わって現状の建物は建てられないので、建替えは現実的にはできないが、いつか考えなければならない。今は改修で対応するが、しかるべき時には建替えも検討しますという選択を、築30年目のところで区分所有者全員に情報を開示して決定したということです。

八木沢　リバックスさんのように、早い段階から管理組合に入っている所はそういう提案もできますが、デベロッパーは建替えの色がはっきりしないと話に加わらない傾向があります。しかし我々は、建物の現状を見て、一番いい選択肢は何かということを考えます。私どものところに来られる管理組合は、築40年以上というところが多いので建替えも視野に考えますが、例えば、築40年でも管理がしっかりして建物がきれいなら建替えを見送り、50年目には、建替えも視野に入れて考えましょう、という対応をしています。

―これから何が変わるとマンション再生が進みやすいと思われますか。

五十嵐　きめの細かい都市計画が必要かもしれません。中小のマンションが分散している都心部は置いてきぼりなんです。それは地域が都市計画で何とかしていくんだということで明快に示し、それを地域で考えれば、みんなの都市計画になる。そういうことが必要な時期になっている。そうやっている自治体もある。それを見習って他の地域もやっていかないと、地主や事業者、コンサルタントが案件ごとに頑張っても結局まとまりのない街になってしまう。ある区では、所有権が間口2メートルくらいのところがたくさんあるところで、行政がひとつひとつ買ってるんです。それも20年前からやっている。一方で何もしない区もある。だから、ひとつの指針をだして、行政もリスクをとっていかないと、良くなっていかない。

株式会社再生計画研究所
執行役員
五十嵐　洋也氏

新日鉄興和不動産株式会社
住宅事業本部マンション再生部建替推進第一チーム
マネージャー　川村　勝也氏

八木沢　合意形成に関して言うと、問題を発見したら、専門家の力も借りる等して、できるだけ早く、みんなで対策を検討していくことが必要ではないでしょうか。

切通　外部要因の変化も重要ですが、内部要因として、自主的に関心を持つということは絶対に必要と思います。管理組合が変わらない限り何も変わっていきません。

八木沢　一生懸命努力している管理組合があって、そこは世代に多様性があり、60・70・80代が多くて、次に30・40・50代の人が多い。それで、世代が共通に興味を持つ場を設けようと、様々な催し物や、どこか芋ほりに行こうとか、餅つきをやってみようとか、もう一度昔に戻って、みんなが集まる場所を作ろうとしている。せっかく集まって悲観的なことばかり言っていても何を進まないから、そういうことから始めることも大切なこと思います。

切通　実際のところ、管理組合にコミュニティが形成されていれば、交流があるので、話がしやすい。マンションには、躯体の評価等のハードの資産価値の評価があれば、ソフトの資産価値の評価もあると思います。コミュニティを形成しているとか、老齢化対策、子ども対策等、住みたいマンションにするための対策ですね。

川村　私が担当するマンションでは60代以上が8割ですが、理事会が非常に熱心にコミュニティ形成をしています。

八木沢　結局、いくら高齢化が進んでも、先ほど出てきましたが、70代の人は60代の気持ちになって、60代の人は50代の気持ちになってマンション再生を考えるようなコミュニティが形成されていないと、話が先に進まないんですね。

切通　マンション再生を考えるうえで、建替えか、改修かの選択肢がないと決められませんから、そのための情報提供等は私どもも一緒になってやっていきたい。例えば、30代と60代で世代が固まっていて、意見が合わないということもある。でもそこで、理事会も先を見越して世代の半々がいるように理事会形成をしているというような管理組合もあるんです。マンションの主役は居住者。私たちは最大限のお手伝いをしますが、その認識が抜けている管理組合が多いように感じます。管理会社に全ておまかせというようなところは特にですね。

　これからはマンションも差別化される時代。その分かれ道は、管理組合が管理組合としての考えをしっかり持ったうえで、専門家と一緒になってマンションの将来を考えられるか。自分のマンションを守るためには自分で考え、判断する。そのためにも、どのような専門家を起用するかということも重要になります。

新日鉄興和不動産株式会社
住宅事業本部マンション再生部再生コンサルティングチーム　マネージャー
八木沢　達也氏

―マンション再生を考えるには、管理組合がどうしたいかと考えることが重要で、そのためには、普段のコミュニティ形成が大切ということですね。この点も両社とも共通した考え方です。

長い時間ありがとうございました。（おわり）

ご覧ください。さまざまなケースに応じた主な再生実績。

新日鉄興和不動産

建替え前【事業または物件名称】(建築年)	建替え後の物件名称(建築年)	所在地	特徴
新蒲田住宅(1969年)	リビオ新蒲田(2007年11月)	東京都　大田区	団地型マンションの建替え。事業協力者選定から建替組合設立(全員合意)まで約1年と短期間で建替えを実現。
金王町住宅(1956年)	プライア渋谷(2008年2月)	東京都　渋谷区	円滑化法による全国初の借地権型マンションの建替え。
初台サンハイツ(1978年)	リビオ初台アリアフォート(2010年1月)	東京都　渋谷区	隣接2敷地を含めた3敷地による建替え。
川崎駅北口地区 第二街区10番地地区(1970年、1971年)	クリエ川崎(2011年9月)	神奈川県　川崎市	建替え後の主用途を事務所とする、2つのマンションを含めた4敷地による建替え。
花咲団地(1958年)	横濱紅葉坂レジデンス(2011年11月)	神奈川県　横浜市	団地型マンション、隣接地を取り込んだ建替え。環境設計制度、開発許可、一団地認定などの許認可を得て事業推進。
三鷹第一・第二マンション(1962年、1963年)	リビオ武蔵野中町(2012年1月)	東京都　三鷹市	等価交換方式を提案し事業期間を短縮した建替え。
(旧)ホーマットロイヤル(1968年)	ホーマットロイヤル(2012年8月)	東京都　港区	等価交換による都心型高級マンションの建替え。建替え後は長期優良住宅認定取得。
美竹ビル(1959年)	テラス渋谷美竹(2012年12月)	東京都　渋谷区	住宅と事務所の複合用途の建替え。建替え後は低層部に事務所と店舗、中層部から高層部に住宅を配置。
原宿住宅(1957年)	ザ・神宮前レジデンス(2013年7月)	東京都　渋谷区	団地型マンションの建替え。総合設計制度、開発行為等の許認可を得て建替えを実現。

マンション再生セミナーを定期的に開催!

◆ご相談・お問い合わせは、お気軽に!
新日鉄興和不動産株式会社　TEL03-6745-5022
住宅事業本部　マンション再生部　〒107-8691 東京都港区南青山1-15-5
【受付時間】平日／10:00〜17:00（土・日・祝日は、定休日とさせていただいております）

◆弊社ホームページからもお問い合わせいただけます。
http://www.nskre.co.jp/saisei/index.html
または　新日鉄興和　マンション再生　検索

PR

P・C・Gの排水管更生工事は、5年連続No.1の施工実績！

ビル・マンションの総合管更生工事会社／P・C・Gテクニカ

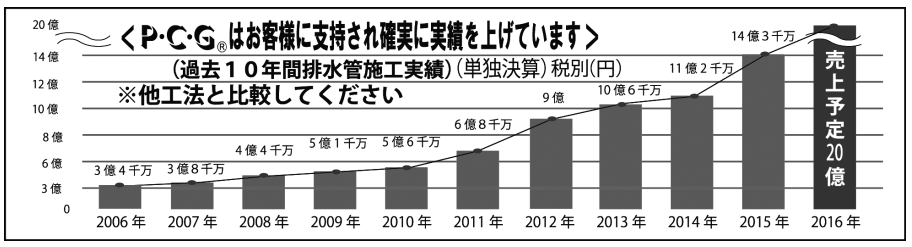
普段、意識しないが、トラブルが発生すると大きな支障があるもののひとつが住宅の排水管。毎日、当然のように流す炊事・洗濯等で使われた排水も、排水管が壊れれば流せなくなり、たちまち生活できなくなる。この事態に直面しているのが高経年マンションだ。国土交通省によれば、高経年マンションと言われる築30年以上のマンションは、2015年末現在全国で約160万戸。これらのマンションでは、劣化の進んだ排水管から漏水事故が多発し、排水管を新しく取り替える「更新工事」か、既設管の延命を図る「更生工事」を行うかの岐路に立たされている。

支持され続ける更生工法

藤井金藏社長

マンションの排水管更生工事を手掛ける株式会社P・C・Gテクニカ（本社：名古屋市天白区藤井金藏社長）は、ビル・マンション、公営住宅の配管設備の維持管理専門企業として1964年創業。以来52年の間に、審査証明4件、特許12件、実用新案登録5件を取得した独自の排水管更生技術等で、マンションの資産価値向上に貢献し続けてきた。

それを裏付けるのが同社の売上。過去10年間の排水管工事の売上は伸び続け、今年は20億円の売上が見込まれている。

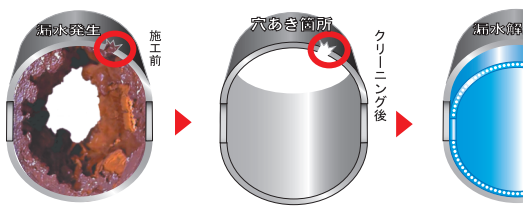


では、同社の支持され続ける排水管更生工法とはどのようなものか。

パイプの中にパイプを作る「P・C・Gマルチライナー工法（FRP耐震ライニング）」

同社の代表的な排水管更生工法は、建物内排水立管を更生する「P・C・Gマルチライナー工法（FRP耐震ライニング）」。

用排水立管の中を徹底してクリーニング後、ハイテク繊維を編んだライナーにエポキシ樹脂を含浸させ、既設排水管内に反転挿入。既設管に密着させた後、硬化させる。



一日施工かつ安価

管を新しくする更新工事の場合、居室内の壁や床を解体して既設管を取り出し、交換した後、内装の復旧作業も行うため工期が長期化。居住者には騒音等の負担もかかるとともに、コストもかかる。

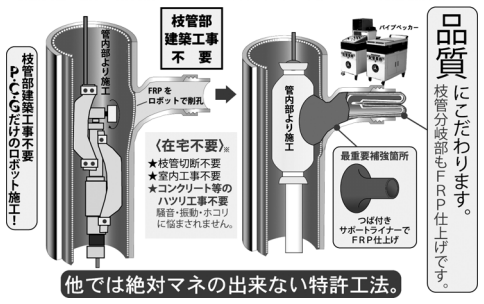
しかし、同工法なら、排水立管一系統あたり一日で作業終了。室内工事も不要のため、居住者への負担も少なく、コストも更新工事と比べ半分程度となる。

また、既に穴の空いた排水管でも施工できるのも大きな特徴である。

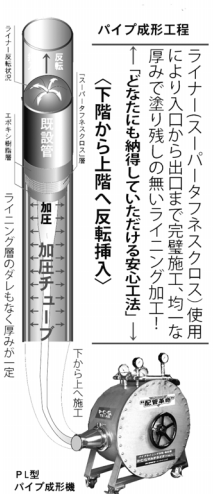
傷みやすい分岐部をしっかり補強「P・C・G FRPサポーター工法」

建物内排水立管と枝管分岐部は、排水管の定期洗浄時にジェットホースが接触し、傷みやすいため、しっかり補強することが必要だ。そこで同社が開発したのが「P・C・G FRPサポーター工法」。「P・C・Gマルチライナー工法」同様管更生された立管内からロボットで枝管部に穴を空け、樹脂を含浸させた専用のつば付ライナーを挿入し、枝管分岐部もFRP仕上げにする。

こうすることで、傷みやすい分岐部は立管と同様にFRP仕上げとなり、より強固に補強される。



壁を壊さずに耐震補強と再生ができます！



管理組合に大好評！女性サポートスタッフが常駐

独自の更生工法で支持され続ける同社に、新たな支持要因が加わった。それが施工現場での「女性サポートスタッフ」の常駐である。

マンション改修工事では、既に人の住んでいる所での工事が避けられない。知らない人がマンション内を歩き回り、工事を行う。また、排水管工事では、各戸の排水を工事中は止めてもらわなければならない。必要な工事とわかっていても、居住者にはストレスとなる。

そんな居住者のストレス軽減に役だっているのが「女性サポートスタッフ」だ。

同スタッフは3年前から藤井社長の発案により導入され、現在首都圏本部に4人、名古屋本社に4人配属されている。

彼女達の現場での働きぶりを見てみよう。

まずは現場での朝礼。その後、当日工事で排水規制が必要な住戸に、お願いに伺う。

工事開始後は、現場事務所で、居住者向けお知らせの作成等の書類整理や、現場事務所を訪れる居住者対応、工事終了後は、排水規制をお願いした各戸に、工事協力へのお礼も兼ねた規制終了のお知らせに伺う。

このように居住者に接する際の対応を、同スタッフが行っている。

その効果は、首都圏本部の女性スタッフによれば、「女性が各戸に伺うと、居住者の方の反応がとても柔らかい」そうだ。特に「最近増えている高齢の独り世帯の方や、専業主婦の方は、男性スタッフだけでお願いに行くと警戒されることもあるようですが、私たちが伺うと、受け入れてくれる」という。

時には「居住者の方にお茶に誘われることもあるんですよ。ご自分の娘さんやお孫さんと同じ世代の人が来るので、親しみを感じていただいているようです」と同スタッフの評判は好評だ。

さらに「工事に関して、気兼ねして言えないことでも、私たちには話しやすいようで、不安なことなどいろいろお話してくれます」と、なかなか表に出てこない居住者の声を集めるのにも役立っている。

同社ではこれらの声を現場に伝え、改善するとともに、別の施工現場でも声を生かすようにしている。

また、同スタッフが居住者対応を行うことで、現場責任者が工事に専念し、工事の精度が上がるなど、同スタッフの常駐が、プラスの循環を生み出し、顧客満足度の向上につながっている。

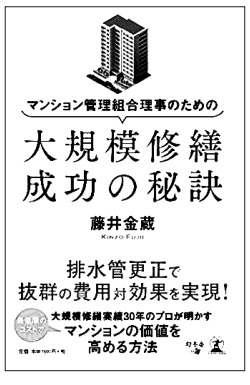
排水管工事は「目に見えない所を工事するため、工事が適切に行われたのか確認するのが難しい。それだけに、工事の精度をいかに上げるかが課題」と語る藤井社長。

今後は、全ての現場に同スタッフを常駐させ、さらなる顧客満足度の向上につなげて行きたいということだ。

首都圏女性サポートスタッフの方達

最適なコストで最適な工事を行う方法を解説した本出版

同社の藤井社長は6月、「マンション管理組合理事のための大規模修繕工事の知識が無ければ、そのような成果を求められても困難なこと（本体1600円＋税　発行：㈱幻冬舎メディアコンサルティング）を出版した。



同書は、これまで多くの大規模修繕工事を手掛けてきた藤井社長が、マンション管理組合理事や修繕委員向けに書いた本。

管理組合の理事は、限られた修繕積立金の中で大規模修繕工事を行い、最大の成果を生み出すことが求められる修繕時期に応じて、必要な工事を行いつつ、コストを削減し、マンションの資産価値を高める方法を解説。

特に、見えにくいからこそコストが膨らみやすい給排水管工事については、より詳細な解説を加えている。

排水管更生工事実施例

263戸マンション

153戸マンション

400戸マンション

211戸マンション

102戸マンション

新 マンション事情 〈101〉

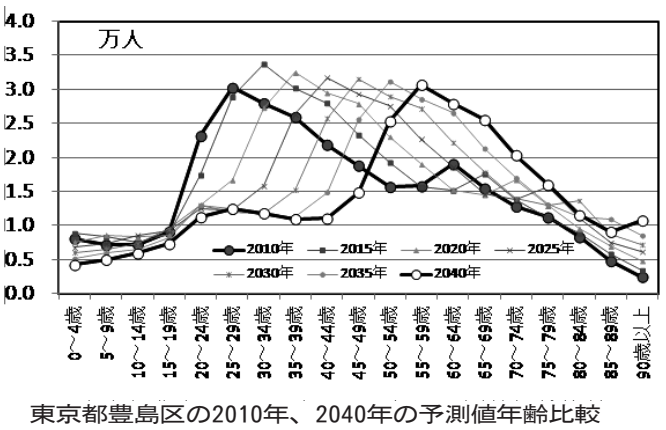
東京都心区の崩壊予測
子育て放棄の高層住宅街顛末

松本　恭治

図は東京都豊島区の年齢別人口構成の2010年の実数値と2040年の予測値である。人口のピークは25～29歳から55～59歳に移動している。2010年の30～39歳人口を100とすると2040年の同年齢帯の人口指数が42・2、2015年を100としたら、同年齢の人口指数は35・5だから若者がごっそり欠損し、中高年が溢れる区になる。単一の区だけなら驚くに値しないが、この数値に密着して、渋谷、杉並、中野、中央区等多数の区が続く。豊島区より高齢化が進む区もある。企業の社員年齢構成だったら、間違いなく斜陽企業で、倒産がささやかれても仕方がない。欠損した若年層を郊外から通勤させる方法もあるが、その郊外も若手不足になるのだから、補填が可能か否かは不確かだ。昼間、夜間を含め、どんな社会になるかをこれまでの経験から推定すれば、①地震等の大災害が生じた場合、地震直後の自助、共助、公助の内、自助、共助は頼りない。復興も若者がいない都市ではより困難になる。中高年者ばかりでは壊れた住宅の再建は難しい。高い地価が持続するなら、居住者をごっそり入れ換えるのも再生かも知れない。②平常時は、コミュニティー形成の中核になり易い子育て世代の欠損＋未婚・晩婚＋生涯未婚＋離婚＋単身世帯の増加で、無縁社会、匿名社会化を促進しやすい。既に多くは既成事実だ。③中小企業は慢性的に人手不足になりやすい。これで地域の産業が果たして活気を持続できるか心配である。④若年単身者が欠損しても、中高年単身者が増えるのだから、住宅数は過不足なく移行するだろうか。たとえ人口は横滑りしても、結婚、子育て、離婚、世帯分離、死別、転出、転入を経過しての結果である。長期単身居住者に限定しても同じ住宅に住み続ける訳でない。結婚し、子育てし、配偶者と死別した単身者なら、家族向け住宅に多く住む。若者用のワンルームが大量に空き家化する一方、中高年用家族向け住宅、高齢単身用住宅が不足することが予想される。いずれにせよマンション市場は縮小する。

ところで、驚異的人口変動が生じる大きな理由は、全ての都道府県で1975年から2013年に至るまでに、62・2％に社会移動量が大きく落ちこんだことによる。一方、人口は111947万人から127307万人に増えたから、一人当たり移動回数は54・7％に低下したことになる。低下し続ける理由は、①高齢化で中高年齢層が多くなり、それぞれの現在地が人生の終着駅化すること、②地方県でも、長く少子化が続いたから、もはや東京に若者を送り出す余裕が無くなっていること。人口減少県は尚更である、一方③東京では生まれ育つ子供が大幅に減じた上、上京する若者が減るのだからダブルパンチである。結婚・出産する年齢層が大きく欠損した上に未婚・晩婚・離婚が加わる。

尚、豊島区他多くの中心区は2010年時点では都内では最も多くの若者を集めながら、2040年では最も多くの若者を欠損させる自治体になる。これは全国の都道府県の中での東京都の位置付けも同じである。これほど急激な変化では、多くの人々が問題に気付いた時点で、対策は手遅れになる。より緩やかな変化こそが住民の福祉に寄与する。（つづく）



東京都豊島区の2010年、2040年の予測値年齢比較

30-39歳の2010年を100とした場合2040年の人口指数は42.2、2015年を100とした場合は35.5。社会保障人口問題研究所の予測結果から作成

集合郵便箱

総会にまつわる嫌なこと

当方の組合では、総会の半月程前に議案書が配布される。20戸に1人の割合で委任状回収担当を毎年選出する。皆やりたくない、もめるのが嫌で私が受ける。当然のような未提出宅、しかも毎年ほぼ同じ顔ぶれ。提出を促すメモを入れても無視するのに、当日突然出席してきて不規則発言する人までいる。「個の尊重を」と言ったってもういい加減にして欲しい。

それでも係を引き受けてきたのは、理事の皆さんが「いつも助かります」と言ってくれるから。

（千葉県・ペンネーム／嵐大好き、52歳会社員）

うつくしい季節、花の旅へ

新緑の美しい季節となりました。横浜から足を伸ばして「大船」まで電車にて小旅行気分と友人2人で出掛けて見ました。

大船駅は真白く美しい姿で高台より出迎えてくださいました。昔と違い今は完備された駅構内と、その周辺も随分と歩行しやすく便利になり、フラワーセンターまでは心地良い散策コースとなりました。センターには約15分程で到着し受付けを済ませて入園し、パンフレットに従い次々と美しい花に出会います。メインの「藤」は、その色そして香しいほど甘いにおいに誘われて藤棚へ、見事さにシャッターを切る人も多く、私は写メール用に2枚カメラにおさめました。

園内には早咲きのバラ、ボタン、シャクヤク、ランタンと数知れない草花が見る人々の目を飽きさせず、時の過ぎゆくまま見させて頂き、多くの観光客も一段と賑わいも増しておりました。四季を通じて多くの花々に再び出会える日を楽しみにして帰路に向かいました。

（横浜市・岸千栄子）

【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、アメニティ編集室「集合郵便箱」係

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ハウス ライフ

日差しの強い、蒸し暑い季節がやってきました。スポーツイベントなどでの熱中症での救急搬送者のニュースが多くなりました。普段あまりお茶や水を飲まない方も水分をしっかり摂る事と日射しの強い時間帯は、外出を控えるなど予防に努めたいですね。

さて、私、いつの間にか歳を重ねまして、あと数年で還暦を迎える事になりました。びっくりですね。赤いちゃんちゃんこ着て孫に囲まれてのお祝い風景がイメージでしたが、そんな事とは遠い毎日、長男には彼女も居ない、次男は大学生、まだまだ仕事に追われている日々が現実です。

そんなわけで還暦間近の私ですが、幸い身体は丈夫です。健康診断の結果もほとんどの項目がAランクです。ただ一つ、悪玉コレストロールのみがやや高め。でもこれは食生活を改善し、次回の診断では正常値にする予定。全てAランクを目指しています。

しかし、先日、奥歯が痛くなり、肩凝りも酷く頭も痛くなってきました。頭痛薬飲んで、湿布をして仕事をしていましたが、元気だけがとりえの私、久し振りに仕事や夜勤が辛いと思いました。思えば、歯医者に行ったのはいつだったか、還暦間近で、いよいよ歯に来たかと不安になりました。虫歯はないはず。

早速、近所の歯医者に予約をして受診しました。問診してレントゲン撮影をして、近頃は口中の情報が全て映像診断出来るのですね。歯科技術の進歩に感動しました。

痛みの原因の説明受ける前に、歯の掃除と歯茎のケアをして頂き、多少の出血と痛みはあったもののさっぱりしました。そして終る頃には、奥歯の痛みは消えていました。

原因は、神経のない奥歯の根の炎症でした。最終的な診断は抜歯。でも、待って！楽隠居が出来ていたのは、かなり昔の話しですね。ただ孫が出来た友人は居るので、孫が出来たら楽しいだろうなと思います。しかし、我が家の息子達には彼女も居ない。夢ですね。遠い夢。

元気がとりえの私でも
先日、奥歯が痛くなり
久し振りに歯医者へ

マンガで読める　生島ヒロシの
相続一直線
出版記念講演!!
7月24日(日)
講演:生島ヒロシ、倉橋隆行
場所:TOC五反田(東京都)
【受付】13:00～
【セミナー】13:30～16:30
【参加費】¥2,000
※書籍1冊プレゼント!
詳細は、CFネッツまで　TEL0120-177-213　info@cfnets.co.jp
絶賛発売中!
著者／生島ヒロシ・倉橋隆行(不動産コンサルタント)
(漫画／百万友輝)
A5判・216頁・定価1,620円(税込)
㈱週刊住宅新聞社　〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル　http://www.shukan-jutaku.com/
TEL[出版局] 03-5363-5820　FAX 03-5363-5825　お求めは、全国主要書店で!

鎌倉関谷スカイハイツ
第3回大規模修繕工事見積参加会社募集
所在地　鎌倉市関谷653-1
建物概要　SRC造、8階建1棟、56戸、付属棟1棟、S56年竣工
工事内容　仮設、旧塗膜の除去ケレン、躯体改修、タイル補修、シーリング改修、外壁等塗装、金物等改修、鉄部等塗装、防水改修、外部建具改修、照明器具等改修、外構改修、オプション
工期　H29年2月～6月（予定）
参加条件　①資本金3億円、改修専門業者8千万円以上②完成工事高20億円以上（過去3年間平均）③当マンションと同等規模以上の元請実績④請負金額5000万円以上の実績が過去3年間で10件⑤特定建設業許可、建築一式工事⑥東京都・神奈川県のいずれかに本社・支店・営業所⑦1級建築士又は1級建築施工管理技士が6名以上在籍⑧施工管理10年以上且つ大規模修繕の現場代理人経験10現場以上の技術者が現場常駐⑨瑕疵保証保険加入⑩会社更生法の適用無
提出書類　①見積指名参加願②会社概要（指定書式は下記アドレスにeメールにて請求）hassei_architects@nifty.com 八生設計事務所：山田　②会社案内・沿革③集合住宅修繕工事実績表④経営事項審査結果通知書
提出先　詳細下記HP参照　http://www.mansion.co.jp
提出期限　7月22日(金)正午迄

レクセルプラザ日進大規模修繕工事
設計コンサルタント募集
所在地　埼玉県さいたま市北区日進二丁目1367番地1
建物概要　RC造、地上6階建、129戸、平成15年竣工
アドバイザー　新井斉（顧問マンション管理士）
業務内容　建物調査診断、改修設計、工事監理、長期修繕計画見直し業務
応募条件　参加条件の詳細は、問合せ先にて資料を入手
①東京首都圏内に事業所、一級建築事務所の登録（団体、施工会社は除く）②法人個人は問わないが複数（3人以上）で運営する事業所③分譲マンションの大規模修繕工事のコンサルタント実務実績④業務対応する担当は複数態勢、一人は一級建築士
参加要領書の配布　7月8日(金)からアドバイザー事務所にてメール配付（下記アドレスにメールで参加希望を連絡、所定書式を追って配信）
参加応募提出期限及び見積依頼要領書の配付　7月11日(月)長期修繕委員会の審査の上、アドバイザーより見積依頼要領書を配布します。
問合せ・資料入手・提出先
〒335-0001埼玉県蕨市北町2- 2-2
新井建物管理設計事務所
顧問マンション管理士　新井　斉
℡/fax048-447-0777、080-5199-4384
E-mail:sai171862arai@wcv.jp

２０１６年（平成２８年）
７月５日（火）　☆第４０６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　自治会と管理組合活動、硯滴
２面　メンテナンス企業ガイド
３面　論談、マンションＱ＆Ａ、催し
４面　マンション再生特集
５面　マンション再生特集
６面　Ｐ・Ｃ・Ｇテクニカ
７面　マンション事情、タエコ物語

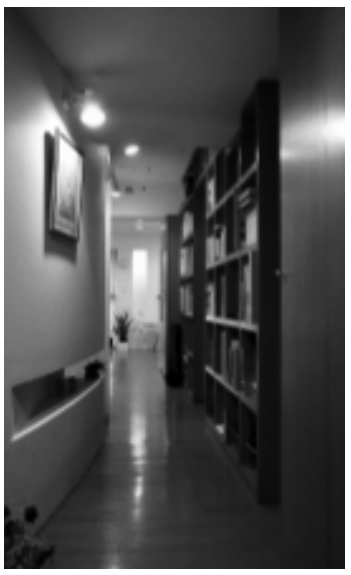
曲線の間仕切り壁で奥行きのある空間づくり
廊下をシンボリックゾーンに

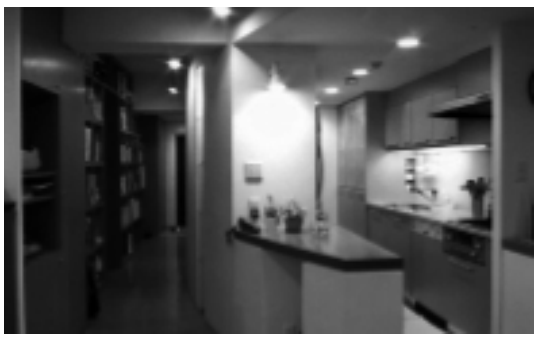
（リフォームの動機）

マンションの借家住まい（60㎡）も手狭となり、子供の中学進学を機に同じマンション9階の住戸（約80㎡）を購入し、リフォームを決断した。

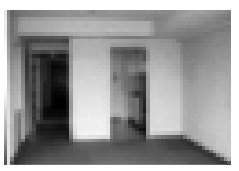
（設計のポイント）

玄関からの導入





↑曲線の間仕切り壁の内側は使いやすいコンパクトなキッチンを配置



リフォーム前→

リビングまで続くアールの壁を持つギャラリー空間とした。図書室を兼ねたこの空間が住まいのシンボリックゾーンとなっている。住宅の廊下のあり方についての一つの提案と考えている。

カラースキームは長年愛用のダイニングテーブルの色に合わせた木部と白色ＡＥＰ（アクリルエマルションペイント）の組み合わせを基本にシンプルな計画とした。

バルコニーの無い腰窓に危険防止とプライバシーの保護の目的で内側に面格子、サッシとの間にロールスクリーンを設置した。

（主婦の感想）

水廻りがコンパクトで回遊性があり大変使い易く、同時に空間に広がりがあって心地良い時間を過ごしている。

↑玄関からリビングまでギャラリー続く空間

←リフォーム前の廊下

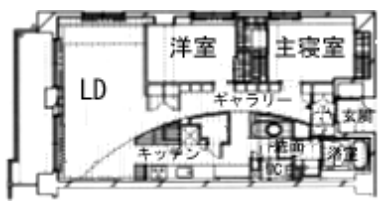
築16年
工事面積／79・62㎡
工事費用／975万円
設計／㈲ビーデザイン
施工／㈱エクトス

◇

本作品は、狭く見えがちなマンション住戸に大きな弓形の間仕切壁を入れ、奥行きと広がりを生み出していることや、裏側には回遊性のある水廻りをコンパクトにまとめ、機能的にも優れており、汎用性の高い手法と評価されたことから、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第21回住まいのリフォームコンクール」において優秀賞に選ばれた。

〈リフォーム前〉

〈リフォーム後〉



美しく生きるための音楽　72

大竹しのぶ

歌手としても実力がある♪

大竹しのぶさんは憂いを持ちつつ、自己を信じてしっかりと生き抜くといった役柄が想起される女優で、多くの優れた映画や演劇に出演している名女優です。

最近テレビの歌番組で、彼女の歌を聴いたのですが、とにかくうまいのです。数年前にもテレビで聴いたことがあり、その時もうまいなぁと思いましたが、他のことを芯から叫び、肌が響くかのように歌っています。当然なのですが、音程がしっかりとしていて、安定感、安心感があります。

格好だけの歌手が多い♪

歌番組に出演しているプロの歌手の半数以上は、音程さえも怪しく、歌い方ばかりに気を使い、口先だけの感情移入には辟易します。

格好をつけているつもりなのかリズムをずらして歌うのはよいけれど、曲と詞の流れを邪魔しており、聴きづらいことこの上ないのです。歌手自身だけが気持ちよいのかしら、といつも戸惑うばかりです。着物を着て歌う歌手は、帯締めを斜めに締めて自己をアピール。

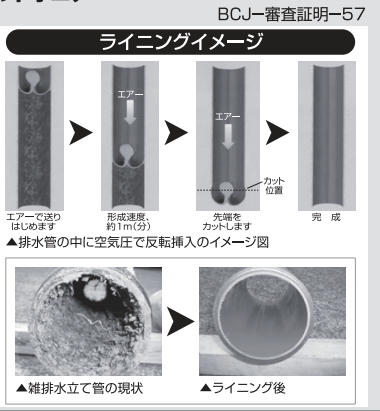
かつて市丸さんがそれをやっていましたが、市丸さんは本物の粋な世界に居た方。歌手が、帯締めでごまかしてほしくないと思うのは筆者だけでしょうか。

（服部　伸一　エッセイスト・写真家）

やりつつのながら聴きでしたので、今回の放映時はきちんと聴く態勢を取って臨みました（少々大袈裟？）。

そしてあらためて、そのうまさに、スタンディングオベーションをしそうになった次第です。フレーズからフレーズへのつながりがとてもスムーズ。抑揚も自然で、低音は腹から出し、サビの部分ではからだの

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

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
排水管更生技術 マルライナー工法
BCJ一審査証明ー57
ライニングイメージ


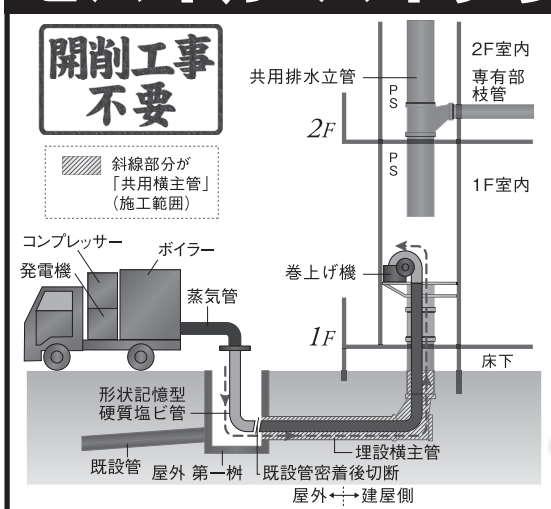
▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲雑排水立て管の現状　▲ライニング後
トラップライナー工法
浴室排水トラップ(T5B)の一体成型事例

▲浴室排水トラップ施工前　▲ライニング施工後　▲成型後の断面写真
排水管再生工事のパイオニア
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

思いやりのある 人にやさしい工事

大規模修繕工事　総合防水・塗装工事
クリステル工業株式会社
〒164-0013　東京都中野区弥生町2丁目3番10号
TEL　03-3372-2451　FAX　03-3372-3248

マンションインフラの強じん化を実現する、排水管更生工事の決定版。
モバイル・ハイブリッド工法Ⅱ
開削工事不要
斜線部分が「共用横主管」（施工範囲）


施工箇所ごとに最適化された工法を組み合わせます。
1 吸引工法　専有部の研磨とライニング
2 吸引ピグ工法　共用部立管の研磨とライニング
形状記憶型硬質塩ビ管が主人公！
3 リノベライナー工法　共用部横主管の更生
リノベライナー工法は、当社と積水化学工業（株）が共同開発した工法です。
人・街・未来へ　住宅設備機器総合商社　（株）小泉　グループ
いずみテクノス株式会社　お気軽にご相談ください。　03-5335-7601

～ 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
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/
東北支店　千葉支店　横浜支店　中部支店　関西支店　札幌営業所　福岡営業所