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

ジンチョウゲ(沈丁花)

じんちょうげ科

中国原産の常 緑低木。紅紫色

と白色の小さな

花が枝先に咲

く。香りが沈香 (じんこう)や 丁字(ちょうじ)

に似ていてこの 名前がついた。

も大事なマンションのコ

れらを支える上でもっと

、そしてなにより、

そ

NPO日住協第15回通常総会

(受付開始13時半) 豊洲文化センター8階

(東京都江東区豊洲2

ください。参加費お一人2000円。

地下鉄「豊洲駅」徒歩1分

☆総会終了後に懇親会を開催。是非ご出席

シビックセンター内)

3月26日(日)14時~16時半

事業の再構築と推進>

 $\exists$ 

会

/大規模修繕工事支援

管理組合が創る快適情報紙

です。そしてこの時期、 れやかにしてくれるよう

年の決算や総会の準備

たちの気持ちをなぜか晴

合のみなさまにとっても にと、マンション管理組

アメニティ編集室 (株式会社・東京プラニング) 〒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

▷発行所◁

年間@3,700円・郵便振替00120 -2-59596 ©禁無断転載・複製

2017年(平成29年)

3月5日(日) www.mansion.co.jp/

# 策をご審議いただく大切な場である、 年の活動の総決算と新たな1年に向けた施 3月26日 (日)豊洲文化セ NPO目 す。 から感謝したいと思いま 発点に立てることを、心

住協の総会を開催いたしますので、ご案内申し もお楽しみいただければ幸いです。 ております。貴重な一日を春のベイエリア散策 一げます。みなさまのご参会をお待ち申し上げ

の訪れが感じられるよう から迎える春は、わたし になりました。耐えた冬 れたこの冬の日本列島に 豪雪のニュースに席巻さ 北・西日本の記録的な ようやく穏やかな春 住協から心より応援のエ のみなさまに、NPO日 ールをお送りしたいと思 50周年記念事業が始動 NPO日住協の創立

会は創立50周年という節 2019年秋、当協議 の計画も始動します。 、創立50周年・記念事業

ありませんでしたが、正 ン管理組合の支援団体の 目を迎えます。マンショ 歳月は決して平たんでは 先駆けとして歩んできた ただく活動の指針をひと いくのか?総会で審議い てご案内する予定です。 さて、平成29年度、N い内容については追っ 〇日住協はどう動いて

支援の原点に還る 管理組合に寄り添い うした企画を今期も拡大 学」の再構築・再開校> 論が展開されました。こ たいと思います。 <「マンション管理大

2019年までのおよ 然のことです。

と旅立つ、いわば助走期 た意味合いを込めて、 間でもあります。そうし そ2年間は、これまでの 50年間の総仕上げである 通 進めていきたいと思いま ま、改めてこれを支えと ともすると見落としがち して以下のような計画を

常の骨格の活動に加え 管理組合意見交換会」で わたって開催した「会員 <会員管理組合との接 2度に

概念にとらわれない情報 住協役員それぞれが固定 会員同士、会員と日 アの継続展開及びマスメ <マンション管理フェ

象として、マンション管 管理組合役員を主な対

第2研修室

-2-18 豊洲

なマンション・コミュニ あると思いますが、良好

関係各位のご理解とご協 会員、賛助会員、そして

年を起点とした新たな出

わたしたちの団体の創

理に関わる法律や建物設

高齢化社会に向き合う施 備の維持管理の基本、

超

力によって、まもなく50

日常の活動に埋没して、 ち位置は当然と言えば当 立理念に沿えば、この立 視点に立った支援活動を PO日住協と賛助会員の 団体だからこそ可能な建 レーションの推進> 再構築して推進します。 ノウハウで、 <賛助会員とのコラボ

は会員管理組合にとって 関係が不可欠です。その も有益なものでなくては 上で展開される連携活動 間には緊張感のある信頼 ながらこうした活動を

り、さらなる協力を推進 総会へのご参会を心より 員管理組合のみなさまの を兼職していることもあ 住協会長が同団体の会長 していこうと考えていま 末尾になりますが、会

お待ち申り し上げます ★観光振興は大いに結構 だし、宿泊施設不足も対 策が必要だろう★しかし

5

合会は、マンション関連 合団体で構成される同連 組合連合会活動との連携 <全国マンション管理 全国18の管理組

ますますその役割の重要 を行う団体として、今後 性が増します。 行政への意見の具申など をゆるがす大問題になっ

NPO目 者が居なくて、 ているから、ここではの

で年間一定数までの民泊 止されている民泊の営業 めており、自分で住むか 問題だ★多くのマンショ は、小の話として民泊の べない★取り上げるの というのだからあきれる 様が利用していれば、禁 借主が住んでいる★居住 になる★それを政府解釈 ンは規約で住宅専用と決 営業は住宅専用と見なす 、毎日お客

んだこのフェアは、近年、でに20年以上の歴史を刻ずィア連携の推進> す とに、さらに有益な催し 実践的な情報収集の場と 日本経済新聞社などマス ただく企業のご協力のも 管理組合にとっては とができるといいだす★

滴

ものはできない★ところ ときに思いもよらないこ ★だれがみてもできない のは極めて 文というも 厳密なもの であるはず 法律の条

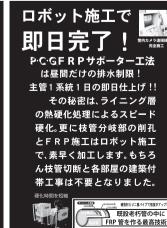
設計コンサルタントを活用した 大規模修繕工事発注等の公的相 談窓口の周知をマンション管理 関連4団体に要請/国土交通省 先進事例の集約、体系化を行う 事業者を補助する「マンション 管理適正化・再生推進事業」の 事業者募集開始/国土交通省

のすべきことだろうか。 それを住宅の転用で、 が国民の福祉を謳う政府 迷惑も顧みず強行するの 区分所有者などの住民の 民泊」施設に隣接する

### P・C・Gは排水 6 年 3 ፪績 No.1 のブラ











※一体管は独立管と違い、竣工後縦本管においてズレ落ちることがありません!

<醤st P·C·G協会事務局> 株式P·C·G TEXAS

<醤ォム P·C·G協会工法開発元> <sup>′株式</sup>P·C·Gテクニカ

節圈本 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)

〈排水管ライニングのトップランナー〉 03-3440-6401(代) 電話 FAX 03-3440-6402 http://www.pcgtexas.co.jp

(国交大臣許可特定建設業)

**一 創業平成 13 年 / 資本金 5,000 万円 一** - 創業昭和39年/資本金9,800万円 - ら2013年迄の15年間

のだから高齢になって当

然である。1998年か

齢は5・5歳上昇し、単

に全住宅の世帯主平均年

配偶者が亡くなった後に 公社で7・7歳上回る。 歳、公営で9・3歳、UR 計より持ち家では10・1 上回る。単身女性は世帯

人暮らしになりやすい

住宅の平均世帯主年齢を

はるかに上回る。各々6

•8歳、4•1歳、7•7歳

家、UR公社。公営住宅で

単身者になると、持ち

は2人以上世帯を含む各

増えている。

# 高齢化は年金福祉や医 新 身では8・5歳上昇した $\Xi$ ところで、高齢化する ン事情

**<109**>

工事事例

えて晩婚、未婚者が増え 極分解が進んだことに加 6歳である。 年功序列賃 借家、非木造の民営借家 始めている。木造の民営 歳、59・4歳だから、 世帯 んでいるのが公営住宅と 見せる。最も高齢化が進 があることを指摘した 耗する道をたどる危険性 題だが、ここでは、住ま 療介護、経済等の日本の 家取得に足踏みする者が 金体系が崩れ、収入の2 居住世帯は50・1歳、42・ の約半数が現役を退きつ 主年齢は61・3歳、61・2 持ち家とUR公社で世帯 将来を左右する大きな課 ているから、新築の持ち 住宅種類で大きな違いを らゆる住宅が短期間に消 い方改革をしなければあ い。高齢化のスピードは つあり、世帯収入は減じ から、今後もしばらくは 住宅移動は世帯主年齢44 上昇すると予想される。 蔵以下が主流だから。 

59. 5 56. 3 **55.** 0 50. 6 63. 5 71. 4 61. 3 68. 1 44. 6 49. 1 47. 1 46.6

単身男

〈全国住宅種類別世帯形態別世帯主平均年齢〉

全国住宅種別主に家計を支える者の平均年齢

単身計

主世帯 65. 4 70. 5 公営 61. 2 68. 9 67. 1 59. 4 63. 5 59. 2 UR公社 48. 5 民営木造 50. 1 51.0 54. 5 42. 6 41. 9 41.7 42. 37. 7 39. 1 33. 1 40. 2

より作成

地面積は広大で、ほぼ全

工事範囲は、建築部門 (今回の工事)

小規模団地であるが、敷

らず住み続ける理由は家 るを得ない。にもかかわ 便になる。車社会では危 いへの愛着と、巣立った 族と一緒に過ごした住ま 免許証返上も増えるが、 車の運転が危険になり、 い気持ちである。住まい 子供たちの故郷を守りた 険を承知で運転を続けざ たら、通院・買い物が不 一方地方都市では返上し 高齢者になると誰でも えやすい。少子化世代は 虫などで近隣に不安を与 やすく、防犯、防火、防 供の家やその近く、また 貸せない」低水準住宅を 世帯数そのものを減少さ 住宅が多く、家財道具の 家が出現する。行先は子 の場合は家、庭も荒廃し 保管庫に化ける。戸建て は老人ホームなどだが、 せるから、「売れない、 「売らない、貸さない」

ち主が亡くなった後の相 模は平均以上が多い。持 されやすい。 を持つ場合が多く、売却 続者は既に自分の持ち家 された後に住宅は取り壊

源の無駄遣いでもあろ 耗させる姿は、まさに資 家に住み、その住宅を消 任み、単身高齢者が広い 4人家族が狭い住宅に (つづく)一の影響が考えられるが直 る事が分かった。大震災 の浮き剥がれが顕著であ 理を担当した。 改修を除きすべて設計監

た。監督技術者4名、事

(あい設計・今井

集合於 /根核 施工前 穴開け

寒い場合が増える。 維持管理が経済的、肉体 広い住宅に住み、住宅の ほど低所得化する一方、 場合が少なくない。一人 宅が多い。東北、北陸の 段差が有ったり、廊下は 積雪地域では屋根の雪か 車いすが使えない幅の住 的に苦痛になる人が増え は冷蔵庫の中にいるほど 室暖房で、廊下や風呂場 しかいなければ、冬は1 きが重労働で危険が伴う る。古い住宅ほど室内に 齢単身者が増えると、病 り手もいなくなる。超高 けでなく、修繕積立金等 も悩ましい部分だ。 すい。錆びだらけで使え 減り、機械式の場合は更 増え、管理組合の収入が のなり手が少なくなるだ 方改革を考える上では最 気入院を契機に突然空き 住宅の中古の買い手や借 ない機械式駐車場では、 新できない事態になりや 駐車場の空きスペースが の値上げが困難化する。 分譲集合住宅では役員 階建て、3DKタイプ2 住棟鉄筋コンクリート5 を経過している。建物は から1駅の松が谷駅、交 多摩市に隣接している。 で構成され、170戸の 理集会室棟2階建て1棟 棟100戸、310K夕 宅供給公社分譲で築40年 イプ2棟77戸の4棟、管 南部の丘陵地に位置し、

通至便であり、東京都住

最寄り駅は多摩センター

当団地は、八王子市東

は持ち家が多く、住宅規 身者が発生させる空き家 空き家化するが、高齢単 | る環境に恵まれている。 専門家に依頼作成した結 簡易建て替え計画を外部 も増えている。3年前、 ョンによる新しい居住者 空室も少なくリノベーシ り周辺も雑木林に隣接す ヤキなどの植栽が十分あ ち、住棟間隔が広く、ケ 所帯の平面駐車場を持 果、当団地単独での建て 替えは困難と考え今回の 改修工事に着手した。 (過去の修繕歴) ものを除くものとした。 根・外壁・バルコニー・ 車置き場等。設備部門が 階段室、外構の柵・自転 水管改修については、床 様とした。ただ、室内給 ではなく高品質の汎用仕 修)、竪管等前回取替えた 屋外埋設給水管、屋内給 が建物外部全体とし、屋 <シンダーコンクリート 水管(以前ライニング補 下の現状が木下地ではな

改修仕様は特別なもの

改修02年⑤排水管改修14 根防水改修92年38拾水管 改修97年④第2回外壁等 年であり、97年の給水管 1回外壁等改修87年②屋 建物調査から外壁塗膜 過去の修繕歴は、①第 合した施工体制がとられ

建築部門と設備部門を総 7月中旬から12月25日、 価格を提示した建装工業 り、今後は専有部となる。 から露出配管とし主に壁 区分が共用部であること 内での配管であり、管理 を施工者とした。工期は 面に配管した。これによ 見積合わせにより最低

常設修繕委員会による実施 多摩ニュータウン鹿島団地(八王子市)第3次大規模修繕工事

となり、各部の改修仕様 も経つと新たな劣化が進 られない事であるが40年 接の原因は経年劣化によ の作成に取り掛かった。 な事、バルコニーなど塗 る塗膜の付着力低下、特 った。前回の改修では見 膜防水部や手すりの付け 改めて改修計画の心構え 行している事が分かり、 水の浸入がある部位であ 根付近のクラックからの にクラック周辺で局部的 務員1名の5名体制で居 とは幸いであった。 車台数8台(他に通路部 ョンを密に施工された。 住者とのコミュニケーシ 密な調査とメーカーを含 置き場、トイレを含み駐 き場3棟、ごみコンテナ 所、作業員室また資材置 C駐車場に2階建て事務 大きく工事用仮設用地は 建築・設備と工事内容が に数台)が確保できたこ 足場仮設が終わると緻 られた。 度分布に違いが生じ検討 持ち良いプロローグが得 チから各住戸入口まで気 郵便受け・掲示板・電気 年劣化が著しい室名札・ 段室廻りの付属部品で経 にてこずった。また、階 したので、住棟アプロー メーターボックスを更新

ニットバスへの更新など の設置・特に洗面台、ユ 製シートを張ったがドア くく行程的に苦労した。 生じた。結果的には各合 調査と配管系列の変更が に、室内工事は内装・家具 の協議により工事費を含 た。結果は修繕委員会で めた施工会議がもたれ 照明器具をLEDに更新 居住者との連絡が取りに ことが多くあった。また、 合意形成に時間が掛かる での性能性の違いがあり む追加変更を行った。特 しが難しかった。また、 トの間隔がとれず勾配直 したが従来の蛍光灯と照 階段室では、床に塩ビ り、メーカーのカラーコ を多くの居住者から寄せ 工事は大変良いとの感想 いメリハリを持たせた。 アクセントに白系統を使 単純であることから縦の させた。また、建物が長く を少し入れ外壁色と同化 めた。結果は、茶色は茶 なかなか難しい作業であ を作成。景観条例を含み、 ーデネーターが色彩計画 に対して熱心な提案があ 今回は、委員会から色彩 われ嬉しく思った。原因 られていると組合から言 たが、今回の大規模修繕 黒も真黒ではなく茶と青 存に近い色彩にしたが、 ったと考える。従来は、既 は、色彩計画が大変良か 系統と理解し同じように ったようだが何とかまと 年が明け竣工式を迎え

郵便受の更新 めることができそう。こ 今後は修繕委員会共々進 い。「再生塾」の芽生えに なればよいと思う。 の将来像を提案したので の様な動きは大変好まし これを機会に鹿島団地

大規模修繕

# 住宅

〔設計コンサルタント〕

### 株式会社あい設計

横浜市神奈川区二ツ谷町1-8 TEL 0 4 5 - 2 9 0 - 9 3 9 9



鹿島住宅

〔施工〕

おかげさまで114周年 建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部 東京都港区西新橋 3-11-1 TEL 0 3 - 3 4 3 3 - 0 5 0 3

る設計監理方式では、コ

へ規模修繕 工事におけ

る場合もあります。

割高な工事による経済的

マンションの大規模修

業界全体が信用を失い

(区分所有者)に対して、

います。

用するのが標準となって

という実害を与えている

ことでしょう。さらには

な損失を与え、さらには

上事の品質に影響してい

よう管理組合を支援する あるマンション管理組合 が増えています。 使命です。そのコンサル を公明正大に実施できる 切な工事費で良好な工事 模修繕工事等に際し、 す。管理組合が行う大規 組織的に工事会社からバ タントの一部が計画的・ ており、最近そのような ックマージンを受け取っ ことがコンサルタントの 行うコンサルタントの横 業界は、不適切な行為を 不適切なコンサルタント その結果、ユーザーで 現在のマンション改修 し、さらに改修工事では あり、官公庁や大企業で ばならない管理組合にと 分所有者に対して公明正 います。したがって、区 や竣工図書類の確認を行 付きものの増減実数精算 等を通じて施工者を指導 できるよう、現場で検査 事中は適切な品質を確保 を支援します。さらに工 る適切な工事費で、管理 行い、それに基づく施工 はこの設計監理方式を採 っては最も適切な方式で 会社からの競争見積によ 大に工事を実施しなけれ ントの最大の問題は、マ とえ法に触れなくとも、 タントも含まれます。た ンション管理組合(区分 けることになります。 業界そのものが取り返し サルタント」の存在を放 バックマージンを取る事 の支援者としての使命感 サルタント(設計事務所) のつかないダメージを受 置すればマンション改修 に腐心する「不適切コン が欠如した似非コンサル てしか考えず、管理組合 を単なる金儲け商売とし この不適切コンサルタ

ています。工事会社は勿 に参入する会社等が増え たにマンション改修業界 してきました。一方で長 年の経済不況により、新 務所のコンサルタントに 繕工事においても設計事 よる設計監理方式が普及

マンションリフォーム技術協会 幸夫 会長

無いでしょう。

弊害5

ントの拡大再生産不適切コンサルタ

増やすには、工事費全体 決まるバックマージンを を増やす必要がありま す。そのため過剰な工事 工事費のパーセントで しい監理など願うべくも

**不適切コンサルタント** 

れる事となります

らの問題を子細に見て行 つながることです。これ 業界全体の劣化・衰退に ひいてはマンション改修 弊害3

トとしての設計事務所や

論ですが、コンサルタン

# 弊 害 1

割高な工事費

交です。その中にはコン

へを含め、実態は玉石混 らは技術的には全くの素 少なくありません。それ マンション管理士なども

なければなりません。当 然その分の工事費は割高 ントに渡すバックマージ ン分を工事費に上乗せし 上事会社はコンサルタ

弊害4 甘い工事監理

弊害2

過剰な工事内容

の負担になります

の設計や工事監理は工事 ている工事監理者には厳 バックマージンをもらっ く、甘くなりがちです。 会社にお任せの場合が多 不適切コンサルタント ルタントの減少真面目なコンサ 弊害6

おつりが来るでしょう。 でも工事費の3%のバッ 業務委託料を安くするこ はバックマージンにより クマージンがあれば十分 額~1/3の業務委託料 とが出来ます。 通常の半 不適切コンサルタント

ら独立する若い建築士は です。その設計事務所か 計事務所となっていくの で得た資金で会社を拡大 ンの不適切なコンサルタ 所を買い取ってマンショ 手法を知った一部が新た して外見上は立派な大設 り、経営不振の設計事務 に設計事務所を設立した ント業を始めます。そこ 実際にはそれ以上と言わ れています。したがって、 理組合にとって良い事で するのたとえ通りで、管 染めるかです。いずれに か、不適切な行為に手を の業務を細々と続ける 極めて困難となります。 は費用面での業務受注が 真面目なコンサルタント はありません。 しろ、悪貨は良貨を駆逐 部の理解有る管理組合

> かけだけであり、巡り巡 安いからです。それは見

の理由は、彼らが管理組 ルタントが蔓延する最大

ここまで不適切コンサ

合に提示するコンサルタ

ント費用の見積が異常に

# 用が失われる 業界全体の信 弊害フ

付け目になります。

めるのが仕事です。工事 り、公明正大に業務を進 施工会社との間に立って り施主のために設計し、 主(管理組合)の依頼によ 責を「常に品位を保持し、 取るなどと言うのはあっ 施主の適正な権利を守 てはならない事です。 業者からマージンを受け である設計事務所は、 においては、建築士の職 建築士法(第二条の二) 本来、コンサルタント

項目や仕様を設定する場により容易に利益を得る 合もあります

ション改修業界の健全な発展の

般社団法人 マンションリフォーム技術

历为

# 不明朗な工事発注

くと数多くの弊害が生じ

ている事がわかります。

をします。そのために工 特定の工事会社が受注出 事発注の経過が不明朗に はバックマージンを出す 業務が著しく損なわれる 事となります 行われるべき管理組合の 来るように不適切な工作 **不適切コンサルタント** それに倣って同じ事を始

見積金額を提示したコン

で選ぶ事が多く、それが サルタントをその場限り

不適切コンサルタントの

は競争見積で、より安い なるのですが、管理組合 り、結局は高い買い物に って管理組合に跳ね返

ネスモデルとして蔓延し す。このように不適切コ らにこれらが新たなビジ めるかも知れません。さ ていく事も考えられま ノサルタントの拡大再生

ら、当然に被害を受ける することでしょう。 産は現に進行中ですか 官理組合も今後益々増加

みならず、マンション改 修業界全体の信用が失わ 計監理方式が衰退するの コンサルタントによる設 事になります。その結果、 か出来ませんから、コン く、排除する事はなかな っています。しかし、不 界内では常識化していま サルタントの実態は、業 サルタント(設計事務所) おいても知るところとな すが、一部の管理組合に 全体が疑われ信用を失う 観的に特定する事は難し 適切コンサルタントを客 このような不適切コン 業務を行わなければなら に、公正かつ誠実にその 質の向上に寄与するよう 務に精通して、建築物の 業務に関する法令及び実

に業務を遂行することに頼者の要請に応え、誠実 らに我々の多くが所属す 益を守る。」とあります。 るコンサルタン 事務所)におい よって依頼者の A)の倫理規定 技術協会の個人 マンションリフォーム 八会員であ には「依 近当な利 7 です。ユーザーである 管理組合の正当な利益の 業界の健全な発展のた 数、広く問題提起・啓発 すると共にご理解・ご賛 い、危機感を強くするも業界の昨今の実態を憂のようなマンション改修 いと考えております

「不適切コンサルタント問 題への提言」をお読みになったご意見・ご感想をお寄せく

ださい。 Eメールあるいは当協会ホ -ムページのお問い合わせフ ォームをご利用ください。  $E \times - \mathcal{W}$ :mansion@marta.jp http://www.marta.jp/

# 一般社団法人マンションリフォーム技術協会

平成15年2月、日本建築家協会の旧マンションリフォーム技術協会 を発展解消するかたちで、マンションの改修技術の向上をめざして若 手建築家が中心になって設立された。改修工法等の研究、研修、啓発 等々の活動を行っている。

会員数 個人会員(設計事務所等)25名、法人会員(工事会社)49 社、法人会員(メーカー・流通)33社。

一般社団法人マンションリフォーム技術協会 (略称/MARTA)

柴田幸夫会長(예柴田建築設計事務所 代表取締役)

事務局:〒101-0041 東京都千代田区神田須田町 2-13-1 ノルン秋葉原ビル2F TEL03-5289-8641 FAX03-5289-8642 会報誌「MARTA」を定期発行している。



会報誌「MARTA」





### ★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	í	3	所在地/電話	主な技術・工事・業務内容
材塗 料料 メ・	昭石	5 ′	化	エ	(株)	港区台場 2-3-2 台場フロンティアビルイIF 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。
カ水ー	田島ノ	レー	フィ	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	マラ	- リ	アリ	/(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)	(株) ク	<b>ኢ</b>	野	建	装	小平市天神町 1-4-16 TEL042-348-1116(代) ミョヤ・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	スラ	−ル	工第	美(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。
	建業	麦	I	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。
	Safet (株)		t Qi カ	ualit ク	у <b>Э</b>	(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 IEL03-3436-3391	〔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	i I	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	3	_	(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	IS09001・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。
	中外雨	商工	.(株)頁	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	毎	I	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 <del>:</del> エ		リ 業	フォー	-ム (株)	(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C Rシス テム工法・マスチック工法。
	(株) 目	3	<b>=</b>	ソ	_	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			ピ ア 産(株))		大田区北千東 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。

> ☆ヤマギシリフォーム工業株式会社 創立100周年(大正6年3月創業) ☆株式会社久野建装 (本社移転のお知らせ) 新住所/東京都小平市天神町1-4-16 TEL042-348-1116 FAX042-344-7406

	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)	(株)P・C ラィニ			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(株)	杉並区上获 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	川保傾	建事業社	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	<b>管鉄</b> コ	二業(株)	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 <sup>首都圏マ</sup> リニュー	<b>'</b> ンショ	ン	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 (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TELO3-5437-0170 FAXO3-5437-8467 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!
	日本派	条化亻	匕学(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(株)	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。
	日本認	设備二	匚業(株)	千代田区大手町 1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail:info-web@nihonsetsubi.co.jp	
	(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。
加工メーカー	ジャパ ニ ア	-	エンヂ グ (株)	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。
会管 社理	日本高	高層管	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。
<b>ーター</b>	SECI	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。
工電事気	株)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。
手サ 摺シ			山(株)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
(結露)	(株)あけ		)通商 業 所	八王子市谷野町 814-1 TEL042-691-5666 FAX042-649-5511 http://www.anmitsuglass.com	
(修窓	<b>(株)</b> コ 窓メンラ		大屋ス事業部	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。

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/

との趣旨を規定している。と

「専ら住宅として使用する」

多くのマンションは規約に

住

そう

日

参加費

(プログラム)

副理事長

事業部

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ 四03・5256・1241

マンションの省エネ改修をめざ 窓の断熱化が決め手!

昨年、断熱性の高い複層ガラスに替え た高経年団地があります。室温の安定、

防音効果などで、部屋の居心地が一変し

たと住民はいいます。セミナーでは、こ

の団地の窓サッシ交換の報告をお願いしました。さらに、窓サッシの交換に、顕 著な実績をあげている施工会社に、施工

県立かながわ労働プラザ

(横浜市中区寿町1-4)

街口(北口)徒歩3分

①「窓サッシ交換工事とは-東高森住宅

桑原 糸子氏

③「窓断熱工事の実際、マンションの改 修最先端一国の補助金を上手に利用す

る方法」(株)プラスト・エコリフォーム

ゼネラルマネージャー 川上 匡男氏 NPO日住協神奈川県支部 ※参加申し込みは、日住協本部へFA Xまたはメールでお願いします。

1000円(資料代含む)

窓サッシ交換の設計コンサルの経験か ら」一級建築士 藤木 亮介氏 ②「窓サッシ交換への挑戦、一変した室 内環境」東高森住宅管理組合

4月1日(土曜日)13時~16時半

JR根岸線石川町駅下車、中華

の実際を紹介していただきます。

4階第3会議室

耐震化

た状況を紹介。鉄骨造の

えた場合、玄関扉と避難 生し、地震後の避難を考 建物では、鉄骨の接続部 分が外れる等の被害も発

可能であったが、首都圏 辺の空地への車中避難が では空地が少なく、自宅 要性にも言及した。 も多かった。自宅での避 での避難生活が続くと予 用鉄骨階段の耐震化の必 建物倒壊による圧死が最 また熊本では、建物周 。阪神淡路大震災では、 改修が終わるまで3年程 問題の無い場合が多い 修も可能。耐震診断から とで自己負担を抑えた改 し、補助金を活用するこ のある場合が多い。 が、ラーメン構造は問題 そして「旧耐震建物で 壁式構造は耐震性に しか

NPO日住協第15回通常総会 3月26日(日)14時~16時半 (受付開始13時半)



# 交流会に先立ち耐震設 宅専用 からの避難が困難であっ マンションと「民泊

員等65社が参加した。 年は7管理組合、賛助会

雑壁等に被害が発生。さ

らに玄関が変形し、玄関

を可能にするために、強引に 経済特区制度を適用して解禁 る「民泊」が可能だとして、 とでも一定の範囲ならいわゆ 新しい法律を制定しようとし ている。この問題をマンショ ころが政府は、この規定のも し、さらには全国的にもこれ 居住者と管理組合の立場か は必ずしも一様ではない。 るが違反があっても取り締ま ら、週1回程度の生花教室や 主が会社であれば寮になり、 されるところ、禁止規定はあ っていないところなど、対応 書道塾程度なら理事会で許可 の使用は一切禁止のところか 住宅使用のなかでも、持ち

も、営業活動や事務所として 用」の規定をもつ管理組合で 規約で「専ら住宅として使 発生しトラブルになっている 独身寮となれば、騒音などが 住居としての使用とは言い難 ところもある。

のトラブルは格段に多く生じ いうえ、騒音やごみ処理など これらに比し、「民泊」は、 そもそもいわゆる

に貸し出すことができる

は

シェアハウスは『住

どと違って、 かることを一顧だにせず、国 に合わせたご都合主義という れを関係当局が「住宅として から、前記の各種の利用と比 足対策という一つの目的だけ の利用のうち」に含めようと や注意も行き届きにくい。そ え、短時日の滞在だから管理 対する迷惑の度合いは高いう べてもはるかに他の居住者に で第三者に使用させるわけだ 所有者も賃借人もいない状態 いうのは、まさに宿泊施設不 は 通常当該の住宅 は確かだが、国交省が現在示 もちろん新たな規約を制定す 管理組合では「民泊」はできな 指摘しておかなければならな 多く、実効性に乏しいことも している規約案では抜け道が を排除することができること ればいっそう確実に「民泊」 要だなどという態度ではな 泊」規制には新たな規約が必 い旨を明確にすべきである。 いはそれと同種の規定をもつ く、規約で「住宅専用」ある したがって国交省は、

わからない大地震への備 度かかるため、早急な対 策を」と、いつ起きるか えを呼び掛けた。 ホームステイな た、不当な解釈に他ならない。

豊洲文化センター8階(東京 都江東区豊洲2-2-18豊洲シビ

### <各種相談会>

相談場所=日住協本部4階 会員管理組合無料 -般管理組合=5000円

※事前に電話予約が必要です。 ●法律相談会 3月15日(水)、4月5日 (水) 17時から

マンション運営上の法律相談、区分所 有法・管理規約・細則の相談など

●管理組合運営相談会 3月16日(木)、 4月12日(水)17時から 管理組合の運営、理事会、総会運営に ついての相談。規約・細則のチェック、 管理会社との委託契約についての相談 ●建物・設備相談会 3月17日(金)17時

マンションの修繕(維持管理)、長期 修繕計画、大規模修繕の給排水設備、 配管、電気・ガス設備等の維持管理・ 改修相談など



### NPO日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。 〒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

する事ができる事情があ

れば、規約違反でAさん

のシェアハウスとしての

切りの撤去を請求するこ

とができると思います

りの撤去を認めました。 共同体」に限定的に解釈 型を「単身者」及び「生活 も、専有部分の使用を ことの差止め及び間仕切 があり、その入居者の類 『住宅』に限定する規約 して複数者に使用させる ご質問のマンションで





させることはできますか。 に不安です。Aさんのこのような使用を止め もありますし、火災のおそれも大きく、非常 の間仕切りを設置して、小さな区画をたくさ ています。管理組合としては、防犯上の心配 ん作っています。そして、その区画一つにつき 人を居住させる形で、多数の人に貸し出し Q 専有部分である○○○号室に、多く 区分所有者であるAさんは、

れて注目を集めていま 近、シェアハウスと呼ば 人に貸し出すことは、最 を複数に区画して複数の **法律相談会專門相談員** 回答者 弁護士 に、1つの住宅 Aさんのよう 内藤 太郎 指摘されています。 を与えるなど、問題点も どの点で他の住民に不安 期待できる反面、特にマ は、防犯や利用マナーな アハウスが行われた場合 ンションの1居室でシェ 多くのマンションで 多くの賃料収入が

は、1つの住宅を多人数 住宅の所有者として が定められています。 は、専有部分の使用を 『住宅』に限定する規約

の間取りも、 らかであり、本件管理規 身者又は一つの れば、各戸をそ 活を営む者らが 体として継続的に同居生 のワンルーム、 想定されていることが明 拠として使用することが ていて、その構造からす は2DKとして るのでしょうか 約12条(専有部 されており、 ションの特色と アロックシステムによる 快適な住環境や ンションの分譲 月18日判決は、 で、東京地裁平成27年9 宅』としての使用といえ 安全性の確保が ご質問と類 各専有部分 似の事案 引分の使用 が生活の本 )生活共同 設計され 声南向き が本件マン して強調 れぞれ単 時には、 「本件マ 1DK又 のような使用態様を意味 る。ところが、…本件建物 部分の一つで寝起きし、 らが、それぞれ前記区画 る。全く見知らぬ者同士 された上、同時並行的に 床面積各2畳程度の10区 するという使用態様は、 程度のスペースで寝起き 多くは窓もない僅か2畳 使用している状態にあ 所を他の入居者と共同で 契約に基づき入居した者 画に区切られた形に改装 玄関、便所、洗面所、 用された専有部分)は、 本件マンションの専有部 を含む最大10名の者が、 便所、洗面所、浴室及び台 室及び台所を除く部分が 締結された複数の賃貸借 (シェアハウスとして使 定を加え、 態様」を、

# をシェアハウスにしている んに使用を止めさせたい

約)にいう『住宅』とはそ 定する規 されているところからは 準管理規約(単棟型)67 僅か2畳程度のスペース の者が、多くは窓もない ぬ者同士を含む最大10名 として継続的に同居生活 た。つまりこの判決は、専 で寝起きするという使用 解して入居者の類型に限 者又は一つの生活共同体 たらないというべきであ を超える間仕切りを設置 条3項1号参照)、3区画 反のときの理事長による して結論として、規約違 ないと判断しました。そ として使用する態様」と を営む者らが生活の本拠 有部分の使用を限定する 条にいう『住宅』には当 『住宅』の意味を、 一全く見知ら

変な季節なのでしょうか。で

育が来るのは、 嬉しいけれど 化粉症に突入していました。

ヘレルギーのある方達には大

花が楽しみな頃ですね。 も、河津桜から始まる桜の開

学4年になります。 就職活動

今春、我が家の次男が、大

# 最のちょっと良い話 植えたばかりの頃は小 として「住棟近くに植え **<4>**

年と経つにつれ、大きく の方に実施したアンケー の改善計画づくりのお手 生長して緑豊かな環境を さかった樹木も20年、30 お伝えします。 の緑の問題に対する意識 きく生長した樹木は様々 について、最近の傾向を 伝いをする中で、 居住者 **ト結果をもとに、居住者** な問題を引き起こすよう つくり出します。一方、大 なります。これまで、緑 ることが分かります。 対する認識が異なってい っていきます。お住まい 階、2階にお住まいの方 というものです。特に1 悪くなって困っている」 等の高木が大きくなりす られたケヤキやクスノキ の階によって緑の問題に 行くほど回答が少なくな の回答が多く、高層階に ぎて、住戸の陽当たりが 次いで多い回答が、老 とが背景にあると考えら

す。これに関連する問題 大きくなりすぎて鬱蒼と まず、どの集合住宅で てきた」というもので を懸念する」という回答 枝折れや倒木による事故 して「強風や大雪の際の 化した樹木や樹勢の衰え うものです。これに関連 た樹木が増えているとい

-ツを購入 可能性を信じて大海へ ませんね。

くてと鼻をぐずぐずさせてい た職員仲間が、いつの間にか

した。なかなか風邪が治らな

寒暖の差がある今年の冬で

たのを喜んでいたので行かせ り越える力は出来ました。逞 の先、どんな事があっても乗 ました。この時の経験がきっ と役に立つなと思います。こ しい男性に成長しました。 私が就職した頃は、景気が良 を指導して下さったそうで かったので内定をいくつも 面接の場での所作等 就職活動に相応

今春、次男は大学4年生 刺の受け取り方、脱いだコー て下さった販売員の方に、名 ✓感じています。 親は、 努力しているんだなと頼もし 官理と見守るくらいしかでき いる様子を見て、次男の成長 員になるべく覚悟して日々 した姿に胸が熱くなり、親が の正しい持ち方を確認して 配しなくても着実に社会の

自分の可能性を信じて大海の 考える寂しさもありますが、 まれば、このマンションでの 人暮らしもありなのかなど 近い将来、次男の就職が決

> 様化の傾向を示す中で、 名称と伴に紛争は多種多

マンション法の

目章夫、B5判2 05頁、3500

・花房博文・山野 編著/鎌野邦樹

判例解説

る名称は数知れず。この

ンまで、マンションを巡 限界、リゾートマンショ

近の、そして、

伝統的解

トラブル後の対応への指 ることで、紛争の防止、

針となる。

竹

超高層マンションから

文に沿った、いわばマン

が、条文と併せて読まれ 合、理事会の法務担当者 いう趣もあるが、管理組

ション法の判例百選。直

勁草書房が「マンション法の判例解説」2/20発行

例

から探る紛争解決の糸口

説」は、区分所有法の条

マンション法の判例解

いうちに内部の腐食が進 やサクラ等の高木の枝折 んだ結果、突然倒れると いうことが増えているこ れが発生したり、知らな が増えています。ケヤキ れます。 く生長したことにより剪 増えていくと思われるの が、「樹木の生長に伴う管 そして、今後ますます で以上に剪定する樹木が 多くなり、管理費を圧迫 加え、生長と共にこれま

の負担が増加すること するというものです。

す。これまでは「緑は大 切なものだから、伐採し は、どの集合住宅でも発 生しうる問題だと思いま 樹木の生長による管理

定費用が高くなることに

緑の問題と居住者の意識

が、限られた管理費を有 事になると思います をどうマネジメントする となります。そして、 理、マネジメントが必要 引きや大木化を防ぐ管 さいうちから計画的に間 郊に使うには、樹木が小 えも多かったようです かが管理組合の大切な仕 てはいけない」という考

会合同セミナー・マンシ 管理組合ネットワーク 技術者部会・専門業部 ■NPO横浜マンショ

員 (無料)、

会員外10

参加費/無料

(新宿会場)

日時/4月16日

旦

資料代/浜管ネット会

29 回 ョン設備改修シリーズ第

詳細案内/NPO横浜

13時~16時

ステージ(新宿区西新宿)

参加費/無料

場所/新宿ファースト

と事例」 住戸内設備改修の計画 トワーク http://hama kan-net.com マンション管理組合ネッ

18時半~20時半(受付18 日時/3月23日(木) /川本工業株式会

変な思いをさせました。最終 良かったですが、精神的に大

たのです。最終面接まで行っ **面接が、亡くなった翌日だっ** 

かれていました。ベテランの

動の時は、主人が闘病中だっ

たので無事内定が取れたから

を購入するために、量販店へ

出掛けました。その前に大学 では学生を集めて説明会が開

経験がないので息子にアド

イスも出来ません。

そんな訳で、店頭で担当し

て、先日、リクルートスーツ

次男の就職活動の準備とし

ただいて、

断りの手紙を書く

のに苦労した記憶があります

面接の際の所作等学んだ

(横浜市中 修繕、ちょっと待った!」 繕セミナー一その大規模 ●マンション大規模修

日時/4月8日 ンション大規模修繕協議 主催/一般社団法人マ

 $\pm$ 大規模修繕協議会11101 20-972-841 問合せ先/マンション

区寿町2―5-

定員/60名(要予約

13時~16時

**《22》** 

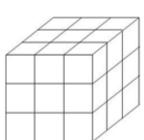
出題・松

<立方体に色を塗る>

【問題】

小さな立方体を27個並べて、 うな大きな立方体を作り、 床の部分も 含めて表面全体にペンキを塗りました。

育のて表面全体に この大きな立方体 をバラバラに27個 にくずしたとき、 ペンキが全く塗ら れていない小さな 立方体はいくつあ りますか? 一切 だけ終られた小さ だけ塗られた小さな立方体はいくつ ありますか? (※答えは7面)



した判例集だ。専門書と

管理費滯納 総会運営 工事妨害 規約改正

本紙「マンションの法律 Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。 初回相談(30分程度)無料 管理組合の顧問も承ります(顧問実績多数)

> 千葉市中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階 電 話 043-202-2336 FAX 043-202-2337

> > 弁護士 石川貴康

# 建物診断から 設計・監理まで

場所/立川商工会議所

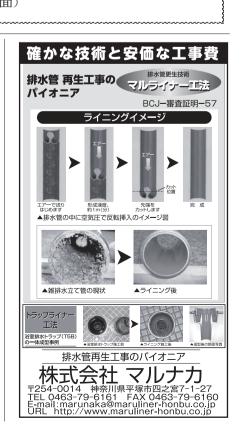
豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン 保全設計協同組合

(本部)

**〒**130-0002 東京都墨田区業平3-8-12-201 電 話 03-5819-2266

f a x 03-5819-2267



# 管理組合の法律問題お任せ下さい

釈を受け継ぐ事例を網羅

迷惑居住者 建替え etc.

コンパサーレ法律事務所

弁護士 内藤太郎(マンション管理士)

「要支援」とは、日常

家事サポート ショートステイ

福祉器具貸し出し

認知症予防、支援

口腔機能向上

デイサービス

栄養改善

配食

今以上に状態を悪化させな

別表1 介護度別の受けられるサービス

「要支援」の人

い様にするためのサービス

生活を営むために、人の

手を借りる必要があるも

を受けられます。

自立の人は、その状能

られません。しかし、各

照 す

を使ったサービスは受け

(詳細は別表1を参

どのように決まっていく

のかを見ていきます。

水仙」も土手のそこか

人の「介護プラン」が、

自立の人は、介護保険

介護保険サービスの対象外

険を利用することで、自 等のサービスが、介護保 施設に通う「通所介護」 問する「訪問介護」と、 にホームヘルパー等が訪 ービス」と言われ、自宅 サービスは「介護予防サ

ます。

市区町村が、高齢者向け

に実施しているサービス

介護保険制度を利用して介護を受ける方法②

先月は、介護保険制度

第三種郵便物認可

村窓口に「要介護認定」 を利用するため、市区町

を申請し、自立~要介護

に認定されるまでの流れ

のことです。

そのため、受けられる

るいは改善が可能な状態 状態を悪化させない、あ

# 館砂管記

います。そんなある日、

るのだろうかと、不思議

と思う。二つ目は月~水

# のの、介護サービスを利 用することで、今以上に 今介護が必要な人が受ける 「要介護」の人

生活を営むために、介護 が必要な状態で、先ほど サービス 「要介護」とは、日常

保険を利用することで、 1のサービス等が、介護 るサービスに加え、別表 自己負担1割で受けられ 「要介護」と認定された 来月は、「要支援」 「要支援」で受けられ 多く植えられ管理されて からず近付いておりま は春を待つ花木や草花が の頃です。春の訪れも遠 す。ここ住まいの周辺に 友からの便りに感動 小春日和が続く今日こ

サービスを受けられるの

状態の人が、どのような

今月は自立~要介護の

思うこと

げたことをいつまで続け を見ていて、こんなバカ NHK・TV (総合) うか、見ていてイライラ 何の差し障りがあるだろ 数秒画面をストップして

人々を楽しませてくれて

彼女に伝わった一日でし で立ち尽くして見つめて 両手一杯の買い物をして のか思案中です。 何とお礼を言ったら良い た。近日中に会う日には の絵が描かれていまし て美しいと、ポストの前 た。まぁ、お上手、そし らでした。見事な「水仙」 来のお付き合いの彼女か しました。仲良しで30年 ら一枚のハガキを取り出 帰る私は、先ずポストか (横浜市、岸千栄子・77歳) TV放送を見ていて しまいました。私の心が 円安、ドル高の××円× ッただいま変わりまし ××円××銭で取引、ア るのだが、 分かる。早口になるのだ。 おう、との気持ちがよく す」アナウンサーも数字 た、昨日に比べ×円×銭 ×円×銭円安、ドル高の 数秒おきに変わるのは分 分だ。相場は現況だから、 終わり近くで、株式や為 でならないことがある。 アナウンスしている間の が変わる前に読んでしま 替相場の現況を伝える部 、銭で取引されておりま つ目はニュース番組の 「昨日に比べ 上 十分満足しているのに、 るので、視聴者としては した上でレポートしてい サーが下調べをしっかり だ。タレントとアナウン 屋生放送の「ひるブラ」

身のまわりで起きた出来 処願いたいものだ。 (江東区、行政書士・井 皆さんの

案など投稿をお寄せくだ 事、住まい方に関する提 ニティ「集合郵便箱」係 ご記入ください。 10大成ビル5階、アメ

ラグがあるのでお互い聞 く、何でわざわざスムー 番組再編期が近いので善 するのか理解に苦しむ。 ズな放送を妨げる演出を き直したりすることが多 々を入れるたび、タイム スタジオのタレントが茶 大人と子供の楽しい算数 【解答】 ①全く塗られていない立方体は1個

うお願いします。また、 名のご記入漏れがないよ お送りします。住所・氏 匿名希望の場合はその旨

千円相当の図書カードを

央区日本橋茅場町2-4 〒103-0025中

# ーヴオイルを旅する

物〟とまで断じていました。高いエ ンオリーブオイルもほとんどが偽

ビスがあるのか、お住ま ますので、どの様なサー

要支援1-2

通所リハビリテーション

短期入所療養介護 福祉用具貸与

特定福祉用具販売

られるサービスが異なり

各市区町村により受け

いの市区町村にご確認く

訪問介護

訪問看護

通所介護

訪問入浴介護

訪問リハビリ

担が必要なものは、実費

福祉用具貸与

負担になりますが受ける

ことができます。

別表1参照)を、費用負

生活を送ることができま きたほうが、自分らしい をできるだけ長く維持で

要介護1~5

介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)入所

介護老人保健施設(老人保健施設)入所

介護療養型医療施設(療養病床)入所

仰天しました。植物油の研究家だと

て希薄な根拠によってオリーヴオイ

ルすべてを悪者に仕立てるのはいか

なかなか難しいです。だからと言っ 回っています。それを見分けるのも

り入れることが大切になってくると

いうことでしょう。

◆真正のエキストラ

が、要は、日常の食生活に上手に取 に過度な摂取はおすすめできません

ー」は大嘘』という記事に遭遇して

いたら、「オリーブオイルはヘルシ

先日、パソコンでネットを操って

ら街場には確かにまがい物が結構出

やスペイン料理レストランでふんだ

れましたが、オリーヴオイルの健康がなものかと思います。以前にも触

ジンと呼ばれるためには、実の収穫

オリーヴオイルがエキストラバ

バージンは確かに高い◆

が街のイタリアン

んに使われているエキストラバージ

夜間対応型訪問介護 etc

ービスに加え、下記サービスが受けられる

す。そのために必要なサ

ヒス(各種サービスは

◆地中海型食事が

ストランの経営者やシェフが目にし えるはずがない、だからニセモノと してしまっていて、結論をオリーヴ 健康への効果の話と偽物論議が混濁 になりました。もちろんいろいろな たら目を回してしまうのではと心配 キストラバージンなどふんだんに使 いう意見なのでしょう。 真面目なレ オイル性悪説に導くといった見解で **恵見があってもよいのでしょうが** 

健康効果の原点◆

先号でも触れましたが、 残念なが

なエキストラバージン信仰での一度

効果の原点は、肉類は少なく、魚介 ~品質と価格の関係を採る~ にご注意!ほの

れ、品質と成分規格」準にしたがって作ら

類をベースに穀類や野菜、果物など よる老化の抑制や様々な生活習慣病 ています。だからといって、盲信的 活にあります。抗酸化物質の働きに をバランスよく摂る地中海型の食生 オイルのさまざまな効用が実証され への抑止効果など、長年の研究によ ってエキストラバージン・オリーヴ 消費者が賢い目と判断力をもって、 に変わりはありません。ことは『食 製品を見極めなくてはならないこと なる訳です。ただ、いずれにしても なりません。手間暇かけて作られた すこし難しい見分けのコツはあらた の問題』おろそかにはできません。 真正品だからこそ理由があって高く にも合致しなければ

### 清新北ハイツ中層棟

在地 江戸川区清新町1-4 物概要 全12棟823戸(超高層棟 2棟358戸、高層棟5棟369戸、 中層棟5棟96戸)、S58年竣工 所 在 地 建物概要

工事対象 中層棟5棟 RC造4階建 て全96戸 工事内容

過、貯蔵に至るすべ から搾油を経て、ろ

ての工程を厳密な基

①共用部分/排水管更新工事 ②専有部分/排水管更新工事 ③内装等付带工事

④ユニットバス等同時オプション工 事 設計監理

宮城設計一級建築士事務所 H29年10月~H30年4月 (諸準備、竣工整理期間含む) 予定工期 (商平備、竣工整理期間含む) 加条件 ①特定建設業の許可を受けていること②資本金5000万円以上③ 国交省「経営規模等評価結果通知書」 の提出④分譲マンションの改修工事 について5年以上の営業実績⑤現場 代理人にマンション改修工事の経験 豊富な1級管工事施工管理技士を専

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)から見積参加申込み要領書等をダウンロードしてくだ

4月28日(金)正午必着 提出期限 詳細 http://www.mansion.co.jp/

## 日神パレステージ三ノ輪国際通り

大規模修繕工事見積参加会社募集
所 在 地 台東区竜泉2-12-10
設計監理 旬柴田建築設計事務所
建物概要 SRC造、14階建、住戸6
4戸、H14年竣工
工事内容 外壁等躯体コンクリート・多イル補修、床防水・塗装改修他
予定工期 H29年8月~30年1月
応募条件 ①首都圏に本・支店のあ去5年分譲集合住宅の大規模修鑑を10件以上元請施工。但し50戸以上又は請負金額5千万円以上の物件の選場の十分。第15千万円以上の物件の選場で、東方法 下記URLに応募要領書を入手。http://shibata-co.cside.com/minowa/

minowa/
①見積参加願書・大規模修繕工事実 績表②会社概要案内・経営審査事項 書類コピー・有資格技術者数リスト ③その他(※A47ァイル1冊に) 提出場所(各1部) ①日神パレステージ三ノ輪国際通り 管理組合(皿03-3871-4771)〒110-0 012台東区竜泉2-12-10 日神パレス テージ三ノ輪国際通り管理室気付 ②衛柴田建築設計事務所(皿03-3827 -3112)〒113-0022文京区千駄木3-23 -5 KMビル202 提出期限 4月5日(水)15時 必着

提出期限 4月5日(水)15時 必着 (問合せ不可) 詳細 http://www.mansion.co.jp/

### ・コピエ荻窪

〒167-0051東京都 杉並区荻窪4-33-9 所 在 地

面だけ塗られた立方体は6個 (1段目に1個、2段目に4個、3

計6個

一級建築士事務所 ーストサン株式会社 RC造 地上9階建 31戸 2003年10月竣工 仮設、躯体改修、外壁塗装、 鉄部塗装、シーリング、防 建物概要 工事内容

工事予定 平成30年

(真ん中に1個)

段目に1個

(参加工事会社条件)

①資本金1億円以上 ②過去5年以内に分譲マンション改修 工事毎年1億円以上の工事実績 ③会社案内、マンション大規模修繕工

※各2部、必ず宅配便、又は郵送のこと(宅配便、郵送以外受け取りま せん)

〒136-0076東京都 江東区南砂2-2-16東陽 町グリーンハイツ301 提出先

-級建築士事務所イースト 一級 サン(株) ラ・コピエ荻窪担当者宛 提出期限 3月21日 (火) 午前中必着

※管理組合、及びイーストサン(株)に 事前営業は禁止とする

### どうぞご利用 ください

施工会社募集の 掲載は無料です

なお、本紙ホームページ にも見積参加会社募集の 案内を掲載しています。

http://www.mansion.co.jp

(問い合わせ先) 集合住宅管理新聞 「アメニティ」編集室 TEL03-3666-1973 FAX03-3667-1808

2017年(平成29年) ☆第414号☆ 3月5日(日)

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。

な雰囲気が渡し船全体を覆っていました。

4代目船頭の杉浦さんが出航を告げ、

渡

かります。小学生の遠足気分といったよう

が少し上気した気分になっているのがわ

美しく生きるための音楽

作品を残して旅立ちました。優しい口調の

村徹さんが2月16日に、5000曲以上の

「矢切の渡し」(83年)を作曲した船

奥には作曲界に対する挑戦的な側面もあ

日本語である詞を重視した作曲にそれ

キラと光り、

這ってくるような風も心地よ

強い陽射しを弱めてくれ実に爽快です

ように進みます。真っ青な空、川面がキラ い船はすべるようにゆっくりと川面を這う

の渡しと船村徹さんの月。

さまと船村さんに感謝です!

エッセイスト・写真家)

もう一つは、

ながれ旅」(80年)等など。3月は、矢切

さん」(57年)、「みだれ髪」(87年)、「風雪 が出世作、「王将」(61年)、「東京だョおっ母 らが感じ取れます。「別れの一本杉」(55年) 快適な暮らしを求めて

今月の紙面

NPO日住協通常総会案内 1面 新マンション事情、工事事例 不適切コンサル問題への提言 メンテナンス企業ガイド 論談、法律Q&A、催し案内 タエコ物語、楽しい算数他 集合郵便箱、オリーヴオイル 2面 3面

4 面 5面

6面 7面

築40年を超える高経年

産」となっている。

かけがえのない

お

# 団地の活性化に向けて

おける「不動産管理演習 いる。 討が火急の課題になって では、こういった高経年 物・人・管理を含めた多 高齢化、不動産価値の低 建物の老朽化、居住者の 町的な団地再生手法の検 -などが生じており、建 **地型マンションの再生 地型マンションでは、** 明海大学不動産学部に

**) 万智を行った。検討対象** 台団地である。 築43年が ししたのは千葉市に建つ に向けた試みとして、リ ベーション計画の提案 **過する同団地は、多分** 

盛んなコミュニティ活動 居住者の高齢化が進んで いる。しかしその一方で、 れらのコミュニティ活動 が特徴的な団地であり、 新築以来培われてきたこ

に漏れず、建物の老朽化、

発表会の様子

その時でした、渡し船の中程に乗ってい た提案が二つあった。 IY型賃貸住宅」の提案 一つは、 「借主負担D

Y)を通して団地内のコ 目点は、物づくり(DI 宅はよく聞く手法ではあ るものの、この提案の注 である。DIY型賃貸住 様々な居住者がいる。こ ている事である。A団地 していく仕組みを提案し 性化を図る事、ならびに ミュニティのさらなる活 プすると共に、物づくり れらの居住者とタイアッ 団地の情報を外部に発信 は (DIY) 教室を開く事 物づくりに長けた

部の住戸を買い取り、賃 ぞれが多様な計画のプレ 名の学生による提案発表 専門家等が集まる中、20 面々やリノベーションの 計画を学生に求めた。 ら」という仮定の下、A 会が行われた。20名それ 具体的なリノベーション 団地に適した再生手法と **貸運営することができた** して「不動産学部らしい 1月23日、管理組合の そこで今回の演習で しつ管理組合が

が、その中に印象に残っ ゼンテーションを行った

資 きる団地」と題した計画 内雇用の提案、さらには るシングルマザーのサポ 援など、そのスキームが シングルマザーの婚活支 の就職難に着目した団地 緻密に検討されていた。 生経験豊かな居住者によ 進を図る提案である。人 援を通して居住需要の促 Ć トや、シングルマザー どちらの提案も実現に シングルマザーの支 常勤講師 ない。 の糸口があるのかもしれ ニティの延長線上に解決 た。団地再生は、コミュ のコミュニティをうまく ってきた「資産」として があるが、これまでに培 まなければならない問題 向けてはまだまだ踏み込 重なヒントになると感じ 活用した計画として、貴 (明海大学不動産学部非 藤木亮介)

寄せる仕組みを提案 で、団地外から人を呼び

## マンション管理に関わる理事さん達に必須の良書を5名様にプレゼン



### までやるのいつやるの 早すぎる、やりすぎる大規模修繕に警告!

の土手に出て、矢切の渡しの船着き場に向い求め、帝釈天にお参りをした後、江戸川お店を覗き、高木屋さんでよもぎ団子を買

『店街のお土産物屋さんなど、いくつかの

10数年前の3月、柴又の帝釈天門前参道

80

他の乗船客はそれに呼応、拍手とともに

逃げてよ~」と矢切の渡し船合唱団が即

た女性が「連れて~」と歌い始めたのです

矢切の渡し合唱団♪

柴又から矢切へ♪

の船に乗船。乗客はシニア世代が多く、

誰

いました。しばらく待って、

矢切の渡

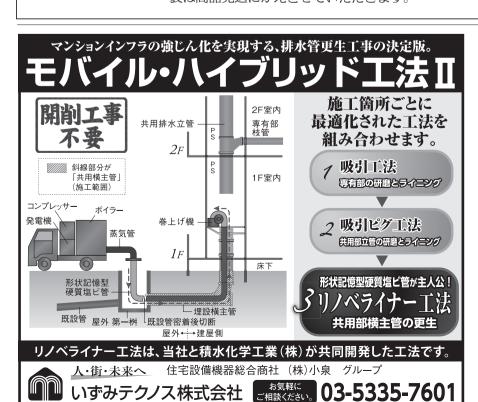
はじめに歌い出した女性の気持ちが、他の 座にでき、江戸川に歌声が広がりました。

人たちの同じ気持ちに同期したのでしょ

著者:大槻 博司、 企画:新建築家技術者集団、編集•発

定価2160円(税込)、2016年12月発行 行:天地人企画、 【応募方法】はがきかFAXにて、①住所、電話番号、氏名② 年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等 をご記入の上、下記までお申し込み下さい。

〒103-0025東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5 F、 (㈱東京プラニング「本プレゼント」係。FAX03-3667-1808、 締切3月31日必着。応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発 表は商品発送にかえさせていただきます。





~ Total でご提案します ~ ◇大規模修繕工事 ◇給排水設備工事

◇内装工事 ◇建物・設備診断

◇各種防水工事 ◇防音工事

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

北海道支店 東北支店 横浜支店 中部支店 関西支店 福岡営業所