

新

マンション事情

<115>

工事事例

ステラガーデン幕張(千葉県千葉市)

海浜地区に立つマンションの大規模修繕工事

設計・監理／有限会社鈴木哲夫設計事務所 福智千秋

筆者は群馬県で外部の業者が空き家を買い占め、借家人を集め、從前から所有していた人と一緒に建物の修繕を実行した分譲マンションの事例を見つけた。だが今後のマンション再生の有力な手段になると強調するには事例がわずか過ぎる。そこで第二、第三の同様の取り組みが出現するのを待った。

アメニティ2017年5月号記事に住まいのリフォームコンクール優秀作品として静岡市の空き家活用の事例が紹介された。民間事業者が24戸のうちの過半数の空き家を買収し、管理組合の中で発言力を確保した後、大規模修繕を実施したと言ふものだ。早速現地を訪問し、建物を検分後、法務局で登記簿を取り、さらには買収を進めたオレンジハウス(以下の社と表示)の担当室長岡田夏美氏に会ってヒヤリングをした。O社の本社屋 자체が空き工場の活用で品良業と思いこんでいたら、元々は建築材料業で、近年多角化して来たらしく、1級建築士5人にさらいに2級建築士、インテリアデザイナーがいる。住宅の新築だけでなく、ストック活用にも手を広げているようだ。シェアハウスを増やすために大学に働きかけているそ

うに別の住宅2戸を買いました。O社が管理組合員になって、共用部分の修繕をO社が受注

したのが平成9年だった。バブル期の昭和63年に14戸をまとめて購入した東

京の人が居て、その遺族が不動産屋に売却の相談をした。O社は総額700万円で一括購入し、さ

らに別のある2戸を買いました。これが昭和61年に分譲したものの販売不振が続いたのが、最後の1戸が売れ

たのが平成9年だった。投資物件特有の決められたと推定される。金残高、主な使途状況は

空き家が大量にあった。聞けなかった。

だが、民間企業には大学も簡単に乗つて来ない実情を述べていた。

これに依ると、当該マ

ンションは昭和61年に分譲したが、民企業には大学も簡単に乗つて来ない実情を述べていた。

該当すると考え、間違ったのは持ち主の当然といふ、400万円をO社で負担したそつだ。

金残高、主な使途状況は

するには「相反利益」により高く買ってくれる人を探すのは持ち主の当然の行為だ。管理組合の貯

蓄になつて建物の修繕を実行した分譲マンションの事例を見つけた。だが今後のマンション再生の有力な手段になると強調するには事例がわずか過ぎる。そこで第二、第三の同様の取り組みが出現するのを待った。

アメニティ2017年5月号記事に住まいのリフォームコンクール優秀作品として静岡市の空き

家活用の事例が紹介された。民間事業者が24戸のうちの過半数の空き家を買収し、管理組合の中で発言力を確保した後、大規模修繕を実施したと言ふものだ。早速現地を訪問し、建物を検分後、法務局で登記簿を取り、さらには買収を進めたオレンジハウス(以下の社と表示)の担当室長岡田夏美氏に会ってヒヤリングをした。O社の本社屋 자체が空き工場の活用で品良業と思いこんでいたら、元々は建築材料業で、近年多角化して来たらしく、1級建築士5人にさらいに2級建築士、インテリアデザイナーがいる。住宅の新築だけでなく、ストック活用にも手を広げているようだ。シェアハウスを増やすために大学に働きかけているそ

うに別のある2戸を買いました。これが昭和61年に分譲したが、民企業には大学も簡単に乗つて来ない実情を述べていた。

投資物件特有の決められたと推定される。金残高、主な使途状況は

空き家が大量にあった。聞けなかった。

だが、民間企業には大学も簡単に乗つて来ない実情を述べていた。

これに依ると、当該マ

ンションは昭和61年に分譲したが、民企業には大学も簡単に乗つて来ない実情を述べていた。

該当すると考え、間違ったのは持ち主の当然といふ、400万円をO社で負担したそつだ。

金残高、主な使途状況は

するには「相反利益」により高く買ってくれる人を探すのは持ち主の当然の行為だ。管理組合の貯

蓄になつて建物の修繕を実行した分譲マンションの事例を見つけた。だが今後のマンション再生の有力な手段になると強調するには事例がわずか過ぎる。そこで第二、第三の同様の取り組みが出現するのを待った。

アメニティ2017年5月号記事に住まいの

リフォームコンクール優秀

作品として静岡市の空き

家活用の事例が紹介され

た。民間事業者が24戸の

うちの過半数の空き家を

買収し、管理組合の中で

発言力を確保した後、大

規模修繕を実施したと言

ふるものだ。早速現地を訪

問し、建物を検分後、法

務局で登記簿を取り、さ

らに買収を進めたオレン

ジハウス(以下の社と表

示)の担当室長岡田夏美

氏に会つてヒヤリングを

した。O社の本社屋自体

が空き工場の活用で品良

業と思いこんでいたら、

元々は建築材料業で、近

い。1級建築士5人にさ

らりに2級建築士、インテ

リアデザイナーがいる。

住宅の新築だけでなく、

ストック活用にも手を広

げているようだ。シェア

ハウスを増やすために大

学に働きかけているそ

うに別のある2戸を買

いました。O社が管

理組合員になって、共用

部分の修繕をO社が受

注

して、O社が管

理組合員になって、共用

部分の修繕をO社が受

注

情報 INDEX

★マンション内駐車場と居室、同じ税額は不公平? こんな疑問を持った不動産管理業者が東京都を相手に、固定資産税などの減額をもとめる訴訟を東京地裁に起こした。居住設備が整った住宅スペースと、マンション1階にあるコンクリートの駐車場で床面積あたりでは同じ税額となることに不公平感があるというもの。

(7/28朝日)

★町会・自治会手伝います、渋谷・品川区で条例 都市部の自治体が町会・自治会の活動を後押しする条例を相次ぎ制定している。渋谷区は区職員が業務として町会の行事を手伝うなどを規定。

(8/4日本経済)

★ドバイの高層住宅で火災、数時間後ほぼ鎮火 79階建てマンションの40階より上から火があがったもよう。住人らは避難。

(8/4日本経済)

★負動産時代・1人反対、壊せぬ老朽マンション 築40年、埼玉にある分譲マンションは全所有者の同意を得られず解体・売却できないでいる。売るに売れず、処分に困る「負動産」は地方やリゾート地だけの問題ではない。所有権者間の意見がまとまらず老朽化が進むマンション、所有者不在で塩漬けになった土地など大都市圏にも「負動産」は忍び寄っている。

(8/19朝日)

★マンション高齢化「終末」に難題 マンションの解体・跡地売却には耐震不足や大規模被災した場合を除き所有者全員の合意が必要。「住民の多数決で売却できる仕組が必要」と日本マンション学会会長・鎌野邦樹氏は指摘する。

(8/19朝日)

★猫がスイッチオン…ペット原因の火災増加 猫が台所のスイッチを押して火災になるなど、ペットが原因の事故が増えているとして、NITE(製品評価技術基盤機構)が、注意を呼びかけた。猫がファックスに尿をかけ、故障して燃え出したり、犬がネット接続用のルーターをかじり火が出て布団や床を焦がしたりするケースもあった。外出時はペットをゲージに入れる、コンロのスイッチにロックをかける、周囲に可燃物を置かないなどの対策を呼び掛けている。

(8/24読売)

ぶつくがいと

「マンション管理組合新任理事のための基礎講座」

(公財)マンション管理センター発行

マンション管理センターに寄せられた相談を参考に、管理組合運営の基礎知識やトラブル解決の手がかりになるようわかりやすくとりまとめたもの。定価1000円(税込・送料93円)、同センター会員895円(税込・送料93円)

申込HP:<http://www.mankanzai.or.jp>
問合先TEL03-3222-1535

<p>ハーフ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断を行なった ・耐震性に問題はなかった ・耐震性に問題があり、耐震改修する ・長期修繕計画を適宜見直し、大規模修繕工事等を実施している ・定期的に建物・施設の目視点検を実施し、異常の把握などを実施している 	<p>強み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・総会・理事会・委員会が活発である ・マンションは安全が一番であるとの総意から、管理組合が積極的に防災・減災の研究をしている ・シミュレーションに基づいた防災訓練を実施している ・コミュニティの形成・醸成を意識して取り組んでいる ・各戸に対し、家具などの転倒防止策を施すよう仕様を作成している ・夏祭りなどのイベントを活発に取り組んでいる ・挨拶が自然に交わされている
<p>ハーフ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断を行なった ・耐震性に問題はなかった ・耐震性に問題があり、耐震改修する ・長期修繕計画を適宜見直し、大規模修繕工事等を実施している ・定期的に建物・施設の目視点検を実施し、異常の把握などを実施している 	<p>弱み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・理事会や総会では異見を挙げ、数の論理だけで決めている ・理事会不活発で、管理会社にお任せしている ・長期修繕計画の見直しがされていない ・防災・減災について、取り組んでいない ・耐震診断を実施する会社の存在がわからない ・「コミュニティはいらない」と言った雰囲気があり隣に誰が住んでいるのかわからない ・ゴミ出しマナーが悪い

<p>1981年6月が耐震性判断の目安</p> <p>耐震性のある建築物とは、「震度6強から7に達する大規模地震で倒壊は、耐震性がないこと」震度6強程度の中規模地震ではほとんど損傷しないこと」とされている。</p> <p>耐震性の有無を判断する基準は、マンションが建てられた時期が大きな目安となる。その時期は1981年6月施行の新耐震基準か、それ以前の建築確認を受けたかによ</p> <p>全国約633万戸(2)の面積が多く、旧耐震基準の建築物が多い、壁式構造やプレキャストコンクリート工法(PC工法)と呼ばれるマンションは、壁と梁で建物を支える構</p>	<p>016年末現在)のマンションのうち、1981年6月以前に、旧耐震基準で建築確認を受けた約104万戸のマンションは、耐震性が劣っている。上バランスの悪いマンションは、特に耐震性に注意が必要とされている。</p> <p>(旧耐震基準の場合)</p> <p>表1 耐震性が心配されるマンション建築構造上の耐震性が心配されるマンション</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 旧耐震基準のマンション(1981年5月31日以前の建築確認)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 構造上バランスの悪いマンション</td> </tr> <tr> <td>●平面または断面の形状が不整形なマンション</td> </tr> <tr> <td>●構造形式が混在するマンション(上層階が鉄筋コンクリートで下層階が鉄骨鉄筋コンクリートなど)</td> </tr> <tr> <td>●細長い形状のマンション</td> </tr> <tr> <td>●ピロティ形式のマンション(1階部分に駐車場などがあり、壁が少なく主に柱で空間を構成)</td> </tr> </table> <p>表2 構造以外に耐震化が必要な設備等</p> <table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/> 玄関ドアの開閉不能防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 外廊下・バルコニー等の落下防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 屋外鉄骨階段の倒壊防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> エレベーター内への閉じ込め防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 外壁・内壁のタイル等落下防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 窓ガラスの破損・落下防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 高架水槽等の給水設備の破断・転倒防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 電気設備の露出・損傷の防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 空調室外機の脱落・落下防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 給湯設備の破断・転倒防止</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> 家具の転倒防止</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> 旧耐震基準のマンション(1981年5月31日以前の建築確認)	<input type="checkbox"/> 構造上バランスの悪いマンション	●平面または断面の形状が不整形なマンション	●構造形式が混在するマンション(上層階が鉄筋コンクリートで下層階が鉄骨鉄筋コンクリートなど)	●細長い形状のマンション	●ピロティ形式のマンション(1階部分に駐車場などがあり、壁が少なく主に柱で空間を構成)	<input type="checkbox"/> 玄関ドアの開閉不能防止	<input type="checkbox"/> 外廊下・バルコニー等の落下防止	<input type="checkbox"/> 屋外鉄骨階段の倒壊防止	<input type="checkbox"/> エレベーター内への閉じ込め防止	<input type="checkbox"/> 外壁・内壁のタイル等落下防止	<input type="checkbox"/> 窓ガラスの破損・落下防止	<input type="checkbox"/> 高架水槽等の給水設備の破断・転倒防止	<input type="checkbox"/> 電気設備の露出・損傷の防止	<input type="checkbox"/> 空調室外機の脱落・落下防止	<input type="checkbox"/> 給湯設備の破断・転倒防止	<input type="checkbox"/> 家具の転倒防止
<input type="checkbox"/> 旧耐震基準のマンション(1981年5月31日以前の建築確認)																		
<input type="checkbox"/> 構造上バランスの悪いマンション																		
●平面または断面の形状が不整形なマンション																		
●構造形式が混在するマンション(上層階が鉄筋コンクリートで下層階が鉄骨鉄筋コンクリートなど)																		
●細長い形状のマンション																		
●ピロティ形式のマンション(1階部分に駐車場などがあり、壁が少なく主に柱で空間を構成)																		
<input type="checkbox"/> 玄関ドアの開閉不能防止																		
<input type="checkbox"/> 外廊下・バルコニー等の落下防止																		
<input type="checkbox"/> 屋外鉄骨階段の倒壊防止																		
<input type="checkbox"/> エレベーター内への閉じ込め防止																		
<input type="checkbox"/> 外壁・内壁のタイル等落下防止																		
<input type="checkbox"/> 窓ガラスの破損・落下防止																		
<input type="checkbox"/> 高架水槽等の給水設備の破断・転倒防止																		
<input type="checkbox"/> 電気設備の露出・損傷の防止																		
<input type="checkbox"/> 空調室外機の脱落・落下防止																		
<input type="checkbox"/> 給湯設備の破断・転倒防止																		
<input type="checkbox"/> 家具の転倒防止																		

(1面づづき)
マンションの防災・減災に
対する強みと弱み

防災月間特集 急がれる旧耐震マンションの耐震化

新耐震基準でも被害はでる

では新耐震基準で建てられた建築物なら安全と言えるのだろうか。昨年起きた熊本地震でも、1階ピロティ部分に広範な被害が発生している。新耐震基準は、建物が倒壊・崩壊しない限りの基準である。また、新耐震基準でも施工不良や定期的な修繕工事を怠るなど、管理状況が悪ければ、期待されない耐震性を発揮できないこともある。

耐震性の確認を言えるのだろうか。新耐震基準で建てられた建築物なら安全と言えるのだろうか。昨年起きた熊本地震でも、1階ピロティ部分に広範な被害が発生している。新耐震基準は、建物が倒壊・崩壊しない限りの基準である。また、新耐震基準でも施工不良や定期的な修繕工事を怠るなど、管理状況が悪ければ、期待されない耐震性を発揮できないことがある。

耐震化を要する設備等

マンションの耐震性能については、建物が崩壊しない以外に、安全に避

耐震化を要する設備等



★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		企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
防水・塗装・大規模修繕工事（専業大手）	昭石化工(株)	港区台場2-3-2 台場クロセントリックビル11F 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。	給・排水管設備（赤水対策他）	(株)P・C・Gテクニカルライニング事業部	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」
	田島ルーフィング(株)	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 東京支店	アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビシート等を手がける総合防水材料メーカー。集合住宅の防水改修について豊富なノウハウを持つ。		いづみテクノス(株)	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断界席巻中！
	化研マテリアル(株)	港区西新橋2-35-6 第三松井ビル TEL03-3436-3010 リニューアル営業部	各種内外装仕上材・防水材・シリコン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、在庫を多數抱え迅速な配送も行う。		㈱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提供致します。
	(株)久野建装	小平市天神町1-4-16 TEL042-348-1116(代) ミヨヤ イイロ	建物の調査診断から、下地補修(シリング・防水・エボキシ樹脂注入)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。		京浜管鉄工業(株)	豊島区目白2-1-1 目白NTビル6F TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962 設備・リフォーム事業部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	クリステル工業(株)	中野区弥生町2-3-10 TEL03-3372-2451 FAX03-3372-3248 http://www.crystel.jp	「思いやりのある、人にやさしい工事」をモットーに防水工事を土台とした大規模修繕工事をご提供いたします。小規模建物の実績多数。		建装工業(株) 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。
	建装工業(株)	港区西新橋3-11-1 TEL03-3433-0501 FAX03-3433-0505	屋根から壁・床まで各種防水工事。一般建築、各種塗装工事。各種止水、改修工事。		タマガワ(株)	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『ラスクット工法』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！
	Safety & Quality(株)サカクラ	(本社)横浜市磯子区岡村7-35-16 TEL045-753-5000(代) (東京支店)港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 Tel03-3436-3391	【総合改修専門工事事業】経営理念、「最高の施工は最大の信頼をあつめ最高の営業につながる」<創業70周年を迎ました>		日本滌化化学(株)	(本社)港区虎ノ門3-2-20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。
	三和建装(株)	西東京市田無町1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一步前に進む事で感動を与える様な施工とサービスを提供する所存です。		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。
	シンヨー(株)	本社/川崎市川崎区大川町8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001:14001に準拠された「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。		日本設備工業(株)	千代田区大手町1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail: info@nihonsetsuhi.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！当社は「技術審査証明」取得の給排水管更生技術「NT工法シリーズ」「Re-FLOW工法」の開発元です。
	(株)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。		(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ナカ工法は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。
耐震	中外商工(株)東京支店	台東区元浅草2-6-6 TEL03-6802-8297 FAX03-6802-8299	防水工事、塗装工事、(内外装・舗装、テニスコート)、躯体改良工事、構築物調査・診断・積算・リフォーム工事。	(会員社)	ジャパン・エンヂニアリング(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離手を組み合わせた配管システムです。
	南海工業(株)	世田谷区船橋3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事迄数多くの工事経験をもち、責任施工の出来る会社です。		日本高層管財(株)	渋谷区代々木1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
	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。		SECIレベーター(株)	台東区東1-3-18-3 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。
	ヤマギシリリフォーム工業(株)	(本社)品川区東品川1-2-5リバーパーク品川港南ビル3F TEL03-3474-2900	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。		(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。
	(株)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。		三協立山(株) 三協アルミ	中野区中央1-38-1 住友中野坂上ビル18F TEL03-5348-0367 STEER事業部 首都圏営業部	集合住宅のリフォーム事業の提案から施工までをトータルでサポートいたします。(サッシ、玄関ドア、手摺、エクステリア商品等)
	リノ・ハピア(株) (旧渡辺物産(株))	大田区北千束3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、塗装工事、防水工事等総合的に改修工事を行っています。首都圏を7営業所で網羅する。		(株)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	柱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！窓ガラスの防霧・断熱・防犯・防音など快適な暮らしをご提案します。
	(株)耐震設計 一級建築士事務所	豊島区池袋2-50-9第三共立ビル2F TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350 http://taishinsekkei.com/	耐震診断・補強設計は延べ1200棟を超える実績があり、培われた知識と技術で誠実に対応いたします。お気軽にご相談ください。		(修窓)千六屋	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。
	宇部興産(株)	港区芝浦1-2-1 シーバンスN館 TEL03-5419-6204 FAX03-5419-6267 http://www.ube.co.jp/	耐震補強工法「デザインフレーム工法」により住む方々に安心と安全を提供いたします。				

〈お問い合わせ〉

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★

住み替え

情報

2017年改正介護保険法について

て納入しています。

第2号被保険者の保険

料は、被保険者の「加入

者数」に応じて保険料を

決めています。そのた

め、大企業等で構成され

る健康保険組合は、比較

的収入が多い(2015

年平均年収563万円)

割に、加入者数が少ない

ため、割安な保険料にな

ります。特別養護老人ホ

ーム入所者の一般的な費

用額の2割相当分は、既

に4万4千4百円の上限

に当たっているため、3

歳未満となる人は少ないとき

収入379万円)なもの、

加入者数の多い協会けん

ぽは、割高な保険料とな

っています。

そこで、第2号被保険

者のうち、健康保険組合

共済組合、協会けんぽに

ついては、報酬額に比例

して負担する仕組み(総

報酬割)を今年の8月か

ら導入することとなりま

した。

しかし、激変緩和措置

として、2019年度ま

でに段階的に増額部分を

施されます。

四季は日本と同じようにめぐらな

がら、より温暖で知られる地中海性

気候。夏のバカンスに沸いたあとの

この地域は、オリーブやブドウの收

穫の季節になります。日本だけでなく、世界的な気候変動の影響も心配

されますが、この地域を代表する農

産物が豊穣であることを祈りたいも

のです。そこで今号は、オリーブオ

イルはどのように

してつぶられ、わ

たしたちの食卓に届けられるのかを

おさらいしたいと

思います。

照)。今回の改正では、世代間・世代内の公平性を確保しつつ、介護保険制度の持続可能性を高める観点から、2割負担者の方に分かれています。

今回の改正では、世代間・世代内の公平性を確保しつつ、介護保険制度の持続可能性を高める観点から、2割負担者の方に分かれています。
となりました(別表参

表 介護保険利用者負担割合(2018年8月より)	
	負担割合
年金収入等 340万円以上	2割→3割
年金収入等 280万円以上	2割
年金収入等 280万円未満	1割

ます。厚労省は試算してい

介護保険法は3年ごとに見直され、今年は見直しの年にあたります。今春の通常国会で、介護保険法改正案は可決・成立しているため、改正点のポイントをお伝えします。今日は、利用者への影響があると思われる自己負担割合の変更等についてお伝えします。

介護保険制度の持続可能性確保のための改正①利用者の自己負担割合の見直し

介護保険では、制度開始時、利用者の自己負担は要介護度に応じ一割とされました。が、前回

(2015年)の改正時に、合計所得金額160万円以上(収入から年金

などの控除額を差し引いた金額)となる方が介護保険の負担2割引き上げ

の該当者になりました。年金

の該当者になりまし

た。この改正点のみが収入の場合、280万円です。年金を境に、1割負担の方に分かれてい

ました。今回の改正では、世代間・世代内の公平性を確

保しつつ、介護保険制度の持続可能性を高める観

点から、2割負担者のう

どに所得の高い層の負

担割合を3割とするこ

ととなりました(別表参

介護保険法は3年ごとに見直され、今年は見直しの年にあたります。今春の通常国会で、介護保険法改正案は可決・成立しているため、改正点のポイントをお伝えします。今日は、利用者への影響があると思われる自己負担割合の変更等についてお伝えします。

介護保険制度の持続可能性確保のための改正①利用者の自己負担割合の見直し

介護保険では、制度開始

4百円の負担の上限があ

ります。特別養護老人ホ

ーム入所者の一般的な費

用額の2割相当分は、既

に4万4千4百円の上限

に当たっているため、3

歳未満となる人は少ないとき

収入379万円)なもの、

加入者数の多い協会けん

ぽは、割高な保険料とな

っています。

そこで、第2号被保険者のうち、健康保険組合

共済組合、協会けんぽに

ついては、報酬額に比例

して負担する仕組み(総報酬割)を今年の8月か

ら導入することとなりま

した。

しかし、激変緩和措置

として、2019年度までに段階的に増額部分を

施されます。

四季は日本と同じようにめぐらな

がら、より温暖で知られる地中海性

気候。夏のバカンスに沸いたあとの

この地域は、オリーブやブドウの收

穫の季節になります。日本だけでなく、世界的な気候変動の影響も心配

されますが、この地域を代表する農

産物が豊穣であることを祈りたいも

のです。そこで今号は、オリーブオ

イルはどのようにしてつぶられ、わ

たしたちの食卓に届けられるのかを

おさらいしたいと

思います。

オリーブオイルを旅する

◆種類が違うの? 緑と黒◆

オリーブの果実は、緑色から黄色、

その後、順調な生育期に入つた

オリーブの木は、通常3月から4月にかけて蕾がつきはじめ、栽培や地域による違いはあるものの、5月から6月に開花を迎え、その後実をつけます。

オリーブの木は、通常3月から4月にかけて蕾がつきはじめ、栽培や地域による違いはあるものの、5月から6月に開花を迎え、その後実をつけます。

今年も収穫間近、オリーブの果実

41

収穫を待つオリーブの樹

建物診断から

設計・監理まで

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
FAX 03-5819-2267

管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正
迷惑居住者 建替え etc.

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)

コンパサーレ法律事務所

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

弁護士 内藤太郎(マンション管理士)

確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のパイオニア マルライナー工法 BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアーで送り
はいめます
▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

形状速度
約1m/分

カット位置

完成

▲難排水立て管の現状

▲ライニング後

トラッフルайナー工法 沿壁排ホースラブ(TSB) ウーリング型事例 沿壁排ホースラブ用工具 ライニング施工用

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@mariner-honbu.co.jp
URL http://www.mariner-honbu.co.jp

