

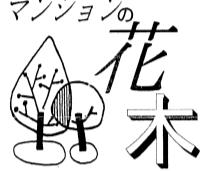
水で世界に“waku-waku”を
Cleansui
三菱ケミカル・クリンスイ株式会社



サクラ(桜)

バラ科

日本各地の桜の中で最も広く分布しているのがソメイヨシノ(染井吉野)で春を代表する花。



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427号★
2018年(平成30年)
4月5日(木)
www.mansion.co.jp

民泊禁止の規約改正軒並みか

5月、6月はマンション管理組合の総会シーズン。今年は、6月15日の住宅宿泊事業法(民泊新法)施行を前にして、民泊禁止か容認かの規約改正を主要議題とする管理組合が過半となる異例のシーズンを迎える。昨年末に禁止の規約改正をした一部先行組もあるが、且下規約改正案を検討している組合がほとんどだ。

民泊事業を始めようとする区分所有者などの自治体への事業届け出は、3月15日から始まったが、東京都内の区役所によると、ごくまれでまとまるた届け出はみられない、という。届け出には、その専有部分を専ら住宅として使用するもの

といふ。ただし、住宅宿泊事業の添付をするとき、他の用途に使用する場合には、予め組合の承認をえなければならぬ。ただし、住宅宿泊事業の添付をするとき、他の用途に使用する場合には、予め組合の承認をえなければならない。ただし、住宅宿泊事業の添付をするとき、他の用途に使用する場合には、予め組合の承認をえなければならない。

一方、旧公団タイプの管理組合は、手直しが必要となる。一方、旧公団タイプの管理規約を採用している管理組合は、手直しが必要となる。一方、旧公団タイプの管理規約を採用している管理組合は、手直しが必

居時から4月に開き、今年は15日の予定。2月から総会準備を始めた。理事会で民泊禁止の決議をしているが、総会では規約改正を予定している。同住宅は旧住宅公

団分譲。規約は、旧公団タイプで、どこに民泊条項を入れるか、難航した。その結果、第5章、団地の第30条(組合員は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に使用する場合には、予め組合の承認をえなければならない)に2項を改修等を行うときは、別に定める規則を守らなければならぬ)に2項を設け、区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業の添付をするとき、他の用途に使用する場合には、予め組合の承認をえなければならない。

一方、旧公団タイプの管理規約を採用している管理組合は、手直しが必要となる。一方、旧公団タイプの管理規約を採用している管理組合は、手直しが必

居時から4月に開き、今年は15日の予定。2月から総会準備を始めた。理事会で民泊禁止の決議をしているが、総会では規約改正を予定している。同住宅は旧住宅公

総会シーズンを迎える管理組合

硯滴

君たちほど
う生きる
か』が20
0万部を数
えるベストセラーだ★原
作の発行は80年以上前で
あり、マンガとはいえ
生き方の倫理を書いた本
がこれだけ売れるとは驚
きだ」とする専門家が多
い。日住協専門相談員の
石川貴康弁護士は、「規
約改正ができない細則
過半数で改正できる細則
で対応することでやむを
得ないだろう。効果にや
り疑問符がつく」と指
摘する。この場合、民泊
禁止の団地・マンション
(全管連)の民泊を中心
とする全国アンケート調
査でも、一部管理組合で
4分の3を確保する自信
がないから、規約改正が
できそうもない、とする
回答があった。とりあえ
ず細則の改定で、どうう
(http://www.mansion
.kaikanrikumai.or.jp/)

事、それが理想的な仕事だ

者・吉野源三郎に「自分

のためにしてることが同時

に他人のためになる仕

事、それが理想的な仕事だ

のためにしてがある★

それを中学生のとき教科

書の表紙裏に見て感激し

た★自分でもそういう生

き方をしてきたと思う

が、それはさておき、ボ

ランティアとしてのマン

シヨン管理組合の仕事こ

そ、自分のためと他人の

ためが一致する理想の仕

事ではないだろうか。

高齢化の進行で
4分の3が壁に?

民泊禁止もしくは容認
するにせよ、規約改正は
特別決議を要する。組合
員及び議決権のそれぞれ
4分の3以上の多数によ
る議決を必要とされる。

最近の住民の急速な高齢
化で、4分の3の賛成を得
るのはむずかしい、と
いう状況に追い込まれて
いる管理組合もある。2

月にまとまつた全国マン
ション管理組合連合会
の調査でも、一部管理組合で
4分の3を確保する自信
がないから、規約改正が
できそうもない、とする
回答があつた。とりあえ
ず細則の改定で、どうう
(http://www.mansion
.kaikanrikumai.or.jp/)

事、それが理想的な仕事だ
者・吉野源三郎に「自分
のためにしてすることが同時
に他人のためになる仕
事、それが理想的な仕事だ
のためにしてある★

それを中学生のとき教科

書の表紙裏に見て感激し

た★自分でもそういう生

き方をしてきたと思う

が、それはさておき、ボ

ランティアとしてのマン

シヨン管理組合の仕事こ

そ、自分のためと他人の

ためが一致する理想の仕

事ではないだろうか。

— P·C·Gは排水管更生業界7年連続施工実績No.1のブランド工法です! —



P·C·Gテクニカは3月24日に
創業55周年を迎えることができました。

東京会場
5月30日(水)~6月1日(金)
R&R建築再生展
東京ビッグサイト

次の展示会は大規模修繕と排水管更生
中心の「R&R建築再生展」に出展いたします!!
招待状をご希望の方は
お気軽にお申し付けください。

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

<一般社団法人P·C·G協会事務局>
株式会社P·C·G TEXAS®
— 創業平成13年 / 資本金5,000万円 —

<一般社団法人P·C·G協会工法開発元>
株式会社P·C·Gテクニカ®
— 創業昭和39年 / 資本金9,800万円 —

新

マンション事情

<122>

工事事例

耐震補強工事と大規模修繕工事を同時施工

安全性の確保と美観の向上並びに工事費節減につながった

外壁改修工事は、浮き、クラック等の下地補修と塗装が主な内容。

おわりに

理事長からは「別々に工事をするよりも同時に施工した方が工事の期間が短縮できるので、居住者の負担が軽くて済み、資産価値も上がり、快適な生活が送れると皆さんが喜んでくれています」とコメントをいたしました。

前回報告した多摩市ど対局する位置にあるのが都心3区である。多摩市は人口増加から減少に転じたが一方、都心3区の人口増加はすさまじい。

2005年から10年間の人口増加率は中央区が最大で44%、次いで千代田区40%、港区31%の順であり、港区では都市の

「成長のコントロール」と「社会計画」が都市計画上の重要な政策となっている。ところが日本では基本的に開発自由で、不動産業、建設業、銀行等はビジネスチャンスとみたら集中豪雨のごとく住宅供給をする。行政は容積緩和で支援するから開発に歯止めが無い。勿論、目指す都市像は無い。勿論、目標を達成するには社会的ひずみを抱え拡大してもそれを修正する仕組みはない。イギリスのニュータウンを見学したことがあるが、80年かけて当初計画を達成すると現地で聞かされたり現地で聞かされたりに感銘した。石の文化と木の文化の違いではない。私が見たニュータウンは大半が木造戸建てで75年経過しても手入れが良く、老朽化をみじんも感じさせなかった。社会の仕組みが変わり、住宅は数世代に渡って住み継がれることで歴史的

科学技術が進歩しても、住宅は木造アパートべ

ルト地帯が高く、新宿区は年齢が高い。住宅の小規模化が進んだため单身者急増した。マンションは経済崩壊以降であるが、都心3区は地価が高いから、周辺区に比べてやや

橋区56・3、これらの地

域は無縁社会の代表地域とも言われる。ところが

価格だけない。高層マンションの足元は店舗、持ち家共同住宅に絞れば、中央区55・6%、渋谷区52・1%、新宿区49・3、台東区47・5、千代田区45・1、文京区44・7、杉並区43・9、目黒区42・0、港区41・7で、

上に遊び場を計画して

事務所が多い。人工地盤

しない理由は高い住宅

は配偶者欠損による單身化が加わるから、機能

不全の管理組合が多発し

よう。勿論「ミニニティ

一形成は期待できない。

耐震診断

当マンションは、平成23年に制定された都の耐震実行委員会との話し合いが始まり、補強案の提示など約2年をかけて何回も打ち合わせを行った。

緊急輸送道路沿道建築物

であつたため、耐震診断を行つた。

緊急輸送道路沿道建築物

を行つた。

その結果、耐震性が不足していることが判明し

た。地上14階建ての6階

までが耐震性不足だっ

た。そのほか、外壁がか

なり劣化していることも

分かった。

特定緊急輸送道路

が大量に転換したこと

が大きな理由である。持

ち家だから借家に比べて

ことが必要だ。

それとも都心区を單身

化への意識が高く、マン

ションの意念形成にござ

り、最終的にはほぼ

力され、最終的にはほぼ

100%の施工同意を得、マンション全体で意

識の共有をする事ができ

た。

工事も一緒にやろうとい

う方向になつた。

補強工事の内容として

は、①外付けのコンクリ

ートフレーム工法(斜材

の入らないタイプ)、宇部

興産のデザインUフレー

ム工法)、②耐震スリット

③鉄骨枠付きプレース④

1階ピロティ部分の耐震

壁⑤柱のコンクリート

卷、の5タイプとし、工

期約7ヶ月。これにより、

工法、補強後の使い勝手

に不便が掛からないよう

内に入らなくても出来る

工法、美觀を損なわない

情報 INDEX

- ★マンション住民の交流支援 大京は日本赤十字社と組み、マンション住民の交流事業を首都圏で始める。災害時などの高齢者支援を学ぶ場を設けるほか、安否確認や介助をし合う取り組みを提案。(2/28日本経済)
- ★民泊8割超が禁止 マンション管理業協会の会員企業が業務を受託しているマンション管理組合の調査でわかる。トラブル発生や住環境悪化に対する強い警戒心が鮮明になってい。(2/28朝日)
- ★住宅の容積率緩和廃止、東京・中央区 同区は今夏にもマンションなどの住宅建設に対する容積率の緩和制度を廃止する。(3/5日本経済)
- ★都認定「子育て住宅」広がる 東京都が認定する「子育てしやすい住宅」がじわり広がっている。転落防止でバルコニーなど安全性を高めた住宅が対象。認定を取得するマンションが増えている。(3/14日本経済)
- ★シンドラー事故が逆転無罪 保守会社3人、点検時「異常なし」。東京高裁判決。(3/15読売)
- ★民泊、首都圏自治体の半数が規制 首都圏(1都3県)で条例によって民泊の営業制限のできる自治体のうち約半数が独自に規制する方針であることが日本経済新聞の調査でわかった。(3/15日本経済)
- ★子供のベランダ転落防止へ 手すり高さは110センチ超、室外機は離して設置。都有識者会議、関係業界に提言。東京消防庁などのデータを元に都が把握した数字によると、12歳以下のベランダ転落事故は平成19年以降、都内で145件発生、死亡例も2件あった。(3/22産経)
- ★マンション75%修繕不安、積立金の目安届かず 修繕積立金の水準を日本経済新聞が全国の1割にあたる1万4千棟を調査したところ、物件の75%が国の目安を下回っていた。このうち約900棟あるタワーマンションは8割弱が未達。高齢化で増額難しく。(3/27日本経済)

ぶつくがいと

「マンション法の現場からー区分所有とはどういう権利か」
丸山英氣著 プログレス発行

昨年末の最高裁判決、本紙416号の判例批評、区分所有法に基づく判決にあって、徐々にではあるけれども、何處か地殻が変動してきてはないだろうか。我が国の学会にあってマンション法の大家の一人である丸山英氣先生が3月20日、プログレスから「マンション法の現場から」を出版した。大御所が問う区分所有権は、マンションと呼ばれる建物に居住する者にとって今後、とっても大きな解決すべき宿題だ。(T) 定価4000円+税

2017年上半年管理組合発注のリニューアル工事施工高の概要

国交省「建築物リニューアル・リフォーム調査」から

昨年末に公表された2017年上半年の調査によれば、管理組合発注による工事受注高は、前年同期比約48%減の291億円となつた(図1)。

主たる工事目的とその受注件数は、「劣化や壊れた部の更新・修繕」が最も多く、部位別に工事件数を見るに、給水栓設備が約289万件だった。

7億円となつた(図1)。

同期比約48%減の291億円となつた(図1)。

主たる工事目的とその受注件数は、「劣化や壊れた部の更新・修繕」が最も多く、部位別に工事件数を見るに、給水栓設備が約289万件だった。

7億円となつた(図1)。

主たる工事目的とその受注件数は、「劣化や壊れた部の更新・修繕」が最も多く、部位別に工事件数を見るに、給



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。

★保存版★

●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 |
|---------------------|-------------------------|--|--|
| 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 台場カントンビル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。 |
| | 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。 |
| | 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・シリング材等建築材販売の総合商社。首都圏に5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。 |
| | (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。 |
| | 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) | 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(株)サカラ | (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> |
| | 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(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。 |
| 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。 |
| | 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。 |
| | ヤマギシリフォーム工業(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)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(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)耐震設計 一級建築士事務所 | 豊島区東池袋1-27-8 池袋原ビル6F 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。 |

〈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。

★保存版★

●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 |
|----------------|------------------------|--|---|
| 給・排水管設備(赤水対策他) | 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 「デザインリフレーム工法」により住む方々に安心と安全を提供いたします。 |
| | (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」 |
| | いづみテクノス(株) | 杉並区上荻2-19-17 TEL03-5335-7601 営業部 http://www.izumitechnos.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(株) | 豊島区自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。 |
| | 建装工業(株) | 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 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替えて延命! |
| | 日本滌化化学(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) | 中央区八丁堀1丁目9-6 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(株) | 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。 |
| 加ステンレス | (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ーナ工法は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。 |
| | 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ながら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。 |
| | 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。 |
| | SECエレベーター(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。 |
| | 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 S.T.E.R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) |
| (結密露) | (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!窓ガラスの防露・断熱・防犯・防音など快適な暮らしをご提案します。 |

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/>

☆住所変更のお知らせ☆

株式会社耐震設計 新住所/豊島区東池袋1-27-8 池袋原ビル6F
電話・FAXの変更はありません

日本水理株式会社 新住所/中央区八丁堀9-6
電話・FAXの変更はありません

★保存版★

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎ 03・5256・1241

<各種相談会>

NPO日住協では毎月定期的に各種相談会を開催しています。相談員は一級建築士、弁護士、マンション管理士などそれぞれの分野でマンション管理に精通した一流の専門家です。

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

4月18日(水)、5月2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・細則についての相談

●建物・設備相談会

4月20日(金)、5月18日(金)17時から
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・ガス設備維持管理・改修相談など

●管理組合運営相談会

4月12日(木)、4月19日(木)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

<NPO日住協事務所案内図>



- JR神田駅北口徒歩約5分 (JR中央線ガード沿いにお茶の水方面へ)
- 地下鉄銀座線神田駅徒歩約3分 (浅草方面改札を出て5番出口)
- その他 都営新宿線小川町徒歩10分



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。

住所 〒101-0041 東京都千代田区神田須田町
1-20 製麵会館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

組織再編で 不適切コンサルに立ち向かう

マンションの大規模修繕で、安い見積もりで改修設計を請けた設計コンサルタントが、帳尻合わせに施工業者に裏金を要求する不適切コンサルタント問題。



1年5ヶ月前に広報誌での問題に火をつけたMARTA(マンションリフォーム技術協会、柴田幸夫・会長)が3月に組織を改編、クリーンコンサルタント連合会(CCC)を立ち上げた。MARTAは、コンサルタントと施工業者が一緒になった組織で、業者が一緒に成了った組織で、業者に専念する。これまで、コンサルと施工業者が一緒に成了った組織で、業者に専念する。

再編で、CCCの会員の資格として、以下の5団体に所属する改修設計事務所とした。日本建築家協会関東甲信

会長に専念する。

これまで、コンサルと施工業者が一緒に成了った組織で、業者に専念する。

アレルギーと健康 [12]

災害とアレルギーは当事者でなければ他人事になりやすい問題ですが、地震や水害など自然災害はいつどこで発生するかも知らず、またアレルギーなど環境由来の健健康問題も現代社会の環境下では誰にでも発症する可能性があるということを知っておく必要がありま

す。その上に置いて実際にアレルギーに罹患して困っている方への災害時の配慮について考えてみましょう。まずアレルギーを持つ方々は、日常でも

難所においてアレルギー患者に対し、劣悪な環境の中、かつ周囲の人々が避難先での生活を強いられた場合、アレルギー患者やその家族には、次のような負担やリスクが発生することが予想されます。

災害に遭い、避難所やに襲われる環境の中で、アレルギー患者と一緒に過ごす周囲の人は、アレルギー患者や、その家族について少しでも理解し、配慮して、より快適な生活環境を双方で保つことが望ましいといえま

す。
一般社団法人日本環境保





予想される負担やリスク

- ・環境悪化による増悪
- ・感染症の流行による悪化
- ・災害のストレスによる悪化
- ・周囲に対する気遣いなどから生じるストレスによる悪化
- ・ケガ人など、緊急度の高い疾患患者が優先になる
- ・食べる事が可能な食物の入手が困難になる
- ・常用薬の入手が困難になる
- ・服薬歴など医療上の個人情報の消失
- ・入浴など、衛生面の確保が困難となる

春本番、進学、就職など新たな一步を踏み出した皆様、おめでとうございます。未来が光輝くことを心よりお祈り申上げます。

さて、先月は季節外れの突然の寒さと積雪があり、驚きました。その時には、春はもう来ないのかな、どこへ行つてしまつたんだろうと不安になりました。ところが、春がやって来てくれたのです。そこで一気に桜が満開になりました。そのときには、春はもう来ないのかな、どこへ行つてしまつたんだろうと不安になりました。春本番、進学、就職など新たな一步を踏み出した皆様、おめでとうございます。未来が光輝くことを心よりお祈り申上げます。

暖かな休日、息子と断捨離「いつか着るかも」も処分感謝しながらゴミ袋へ



この次男も家に居る、衣替えをする次男の畳の上に積み上げてみましたが、既に断捨離1回目は完了です。前回の断捨離の時、かなり

Mrs.タコのマンション物語

タコ's生活

タコ's生活

なりました。近所の小学校の桜は、入学式を待たずに鮮やかなピンク色に染まりました。記念写真を前倒しで撮るんだなと思ったものです。そんな暖かい一日、仕事も休み、この春から社会人にな

冬の寒い時期、まったく出されずに押入の天袋の箱の中で眠っていた衣類達、全て和

だまだあるなあと感心しました。マンションを購入してから30年近く、たまりますね。引っ越しの多い友人宅は、とてもすっきり暮らしているので、私も引っ越しするつもりで片付けようと考えました。整理する物は、衣類だけで

いたオモチャやぬいぐるみ捨てられずにしまい込んでいましたが、一緒に処分しました。目鼻のある物は、塩で清めてから感謝をしながらゴミ袋へ入れました。

買った時は高価だったなんて考えると捨てられません。感謝しながらゴミ袋へ、結局12袋分、ゴミステーションへ行きました。



「薔薇寿司」と「小松菜の五目和え」

バラ寿司

(材料)
海苔、明太子、紅生姜、野沢菜、薄焼き玉子
酢飯(ご飯2合に酢大さじ5、砂糖大さじ4、塩小さじ1.5)

(つくり方)

- ①酢飯=ご飯に昆布を入れて固めにたく。切るように合わせ酢を混ぜて冷ます。
- ②すのこの上に薄焼き卵をのせ、明太子、紅生姜、酢飯をアットラングムに乗せて細卵巻きを作る。
- ③すのこの上に海苔を乗せて薄く酢飯を引いて真ん中に②の卵巻き、野沢菜を乗せて太巻きにする。切ると断面が「薔薇(バラ)」になる。

小松菜の五目和え

(材料)
小松菜1/2、えのき1束、油揚げ1枚、醤油大1、だしの素小1、みりん大1、砂糖小1、炒りごま大1

(つくり方)

きのこと青物を茹でて5センチに切る。お揚げは湯通して細切りに、全ての材料を混ぜて出来上がり。

むつこの料理教室



長尾睦子
3人の子どもを持つ料理研究家。大自然の全ての物に感謝する気持ちを、食育を通じて子ども達に伝える活動をしています。今日食べた物で明日の私達がつくられます。

●弁護士と考えよう!
最近の判例から考えるマンション管理
日時/4月7日(土) 14時~16時半
会場/(株)住宅あんしん
保証会議室(中央区京橋1-6-1三井住友海上テープコビル6階)

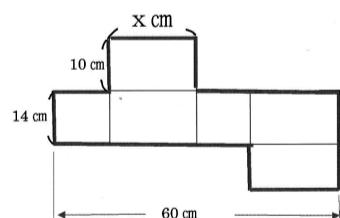
資料代/1000円
●大規模修繕工事・管
理組合が知っておべき
問い合わせ/事務局03-3601-6841
主催/マンション維持
の配管・設備の一体改修
の管理支援・専門家ネット
ワーク
問い合わせ/申込
http://www.renewal.or.jp/
場所/(株)住宅あんしん
保証会議室
14時~16時
この(工事編)
日時/4月21日(土)

大人と子供の樂しい算数

《34》出題・松

<箱を開いた図>

【問題】
下の太線の図は直方形(箱の形)の展開図(切り開いた図)で、はしからはしままで60cmあります。xの長さは何cmですか?
※7面に解答



KNS 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.KENO.S 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

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

管理組合の法律顧問、承ります

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

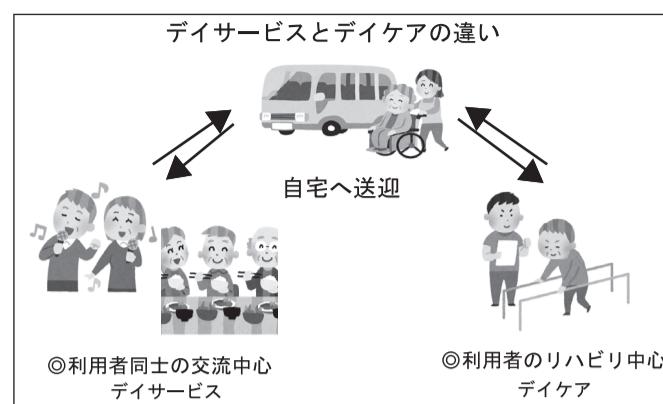
やまとばし法律事務所

千葉市中央区中央4-8-8 日進ビル502

電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471

弁護士・マンション管理士 内藤 太郎

(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)



利用料金は施設に確認
気になる利用料金は、介護度（高くなるほど利用料金も高く）や利用時間、施設の規模により異なる。また、利用者のケープランにより、施設内で受けたるサービスも違ってくるため、利用施設に確認が必要となる。

自宅で介護サービスを受けられるなら、わざわざ施設に通う必要は無いのではと思うかもしれません。しかし、それでは、すつと本人は自宅にこもりきりになってしまいます。また、自宅で介護サービスを受けている間はいいが、それ以外の時間は、同居する家族が介護を行うことになる。結果的に、介護を受ける本人はだんだん社会から孤立し、家族には介護が重い負担とな

二つの通所介護サービス
「自宅で介護サービスを受けられるなら、わざわざ施設に通う必要は無いのでは」と思うかもしれません。しかし、それでは、すつと本人は自宅にこもりきりになってしまいます。また、自宅で介護サービスを受けている間はいいが、それ以外の時間は、同居する家族が介護を行うことになる。結果的に、介護を受ける本人はだんだん社会から孤立し、家族には介護が重い負担とな

先月は、自宅で介護サービスを受ける「在宅介護サービス」について説明した。今月は、自宅から施設に通って受ける「介護サービス」を取り上げる。「介護サービス」を取扱う施設に通つて過ごすことで、本人の孤立感は解消され、家族の負担感は軽減される。

住み替え情報

情報

| 名称 | 目的 | 施設の運営主体 | サービスの内容 |
|-------------------------|---|----------------------------|---|
| ①通所介護(デイサービス) | 利用者同士の交流を促し、社会的孤立感を解消とともに、身体機能の維持を図る | 特別養護老人ホーム ディサービスセンター | 食事・入浴の介護、レクリエーションの提供、日常生活の支援を受けられる |
| ②通所リハビリテーション(通称 デイサービス) | 利用者の自立した生活を目的に「運動機能の向上」「栄養改善」「口腔機能の向上」などを行う | 病院あるいは診療所 介護老人保健施設のいずれか | 医師の指示に基づくリハビリが中心となるため、食事の提供等のサービスは、簡素になることがある |

オリーブオイルを旅する

◆ 15年でなんと15倍 ◆ この数字は、IOCによる、この15年間におけるわが国のオリーブオイル輸入量の増加を示したデータです。ピックは3年前の約6万2千トントでした。このうち食用として最も適性のある「オリーブオイル必携10箇条」などを確認が必要となる。

◆ 日本の食卓を変えるEXV

48

オリーブオイルの登場は、日本の食卓を大きく様変わりさせました。いまやキッチンやテーブルにオリーブオイルがあるのも、ごく自然。そんな中、今年の2月、国際オリーブオイル協会（IOC）は、日本におけるオリーブオイル輸入の変遷と現況についてスポットを当ててリポートしました。そこから見えてくるのは日本人の食の意識の変化です。しかし、健康志向の高まりを大きな理由とするこの変化、オリーブオイルなら何でも良しといったいわば盲目的な神話化が進んでないでしょうか？

◆ 健康志向の陰に隠れる紛(まが)い物◆ オリーブオイルの日常化が窺えます。オリーブの日常化が窺えます。

しかし、昨今懸念されているのが、高品質が売りのエキストラバージンオイルを騙(かた)つたり、産地を偽装する。

◆ 健康志向の陰に隠れる紛(まが)い物◆ オリーブオイルの登場は、日本の食卓を大きく様変わりさせました。いまやキッチンやテーブルにオリーブオイルがあるのも、ごく自然。そんな中、今年の2月、国際オリーブオイル協会（IOC）は、日本におけるオリーブオイル輸入の変遷と現況についてスポットを当ててリポートしました。そこから見えてくるのは日本人の食の意識の変化です。しかし、健康志向の高まりを大きな理由とするこの変化、オリーブオイルなら何でも良しといったいわば盲目的な神話化が進んでないでしょうか？

48

◆ 15年でなんと15倍 ◆ この数字は、IOCによる、この15年間におけるわが国のオリーブオイル輸入量の増加を示したデータです。ピックは3年前の約6万2千トントでした。このうち食用として最も適性のある「オリーブオイル必携10箇条」などを確認が必要となる。

◆ 健康志向の陰に隠れる紛(まが)い物◆ オリーブオイルの登場は、日本の食卓を大きく様変わりさせました。いまやキッチンやテーブルにオリーブオイルがあるのも、ごく自然。そんな中、今年の2月、国際オリーブオイル協会（IOC）は、日本におけるオリーブオイル輸入の変遷と現況についてスポットを当ててリポートしました。そこから見えてくるのは日本人の食の意識の変化です。しかし、健康志向の高まりを大きな理由とするこの変化、オリーブオイルなら何でも良しといったいわば盲目的な神話化が進んでないでしょうか？

集合郵便箱

の後、返礼として「スーパーの商品券」が届いたという。どうもその商品券というところに気を悪くしたようだ…。年甲斐もなく興奮しての話しぶり。

「スーパーの商品券よ！」と何度も繰り返す。私は友人がいつもの穏やかな状態になるの待つていたが、時間がとても長く感じられて辛かった。

「スーパーの商品券もまだ54歳もなくて…」年甲斐もなく興奮しての話しぶり。

ほのぼの漫画「サザエさん」のテレビ放映は私がまだ高校生のときに始まり、高校生のときに始まっている。

サザエさんの父波平さんはナントまだ54歳（設定上）、これには驚いた。昭和20年代は普通の老け方だったのだろう。今、五十、六十年代は若頭には毛が一本しか残っていない、ショビヒゲを生やし、家に帰れば和服姿になり、「てとかじやいよな。

（東京・ひろ子79歳）

よ」と話し、叱る時には「バカモン」と言い、趣味は盆栽となればお年寄りだと思っていた。でもカツオ君は孫ではなく子供だし、現役会社員だしと。そんな事に少々疑問を感じていたから波平さんの年齢を知つて得心が行った。

カツオ君は孫ではなく子供だと思っていました。

今、五十、六十年代は若年の年齢を知つて得心が行った。

カツオ君は孫ではなく子供だと思っていました。

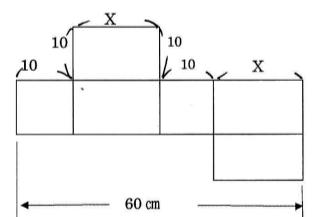
今、五十、六十年代は若年の年齢を知つて得心が行った。

カツオ君は孫ではなく子供だと思っていました。

今、五十、六十年代は若年の年齢を知つて得心が行った。

大人と子供の楽しい算数

【解答】20cm
右図のようになる
ので
 $(60 - 10 \times 2) \div 2 = 20\text{cm}$ です。



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-577

ライニングイメージ

エアーで送りこみます
▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

形成速度 約1m/分
▲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

溶接排ホットラップ(TSB)
溶接排ホットラップ用工具
溶接排ホットラップ用工具
▲溶接排ホットラップ用工具
▲溶接排ホットラップ用工具
▲溶接排ホットラップ用工具

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 0463-79-6161
E-mail:marunaka@maruliner-honbu.co.jp
URL http://www.maruliner-honbu.co.jp

サニーヒル今宿住宅

住棟内設備配管改修工事見積参加会社募集

所在地 横浜市旭区今宿東町810番他
建物概要 R.C.造、中層3階建、テラスハウス、全40棟、総戸数236戸
工事内容 住棟共用給水管・共用排水管更新、住戸内専有設備配管更新、更新に伴う建築工事、オプション
工期予定 H30年11月～31年9月
参加条件 ①同等規模分譲集合住宅の住戸内給水管又は排水管改修工事の元請実績が、過去3年間合計5件以上（1億円／件以上）②特定建設業許可③首都圏に本社・支店・営業所④1級管工事施工管理技士及び1級建築施工管理技士5名以上。専有部立人改修の現場代理人を4現場以上経験の有資格者。2名以上常駐体制。
提出書類 ①見積指名参加願②会社概要（指定書式を有）八生設計事務所にて配布。下記アドレスに請求hass ei architects@nifty.com担当山田③会社案内・沿革④集合住宅給排水管改修工事実績表（直近3年分）⑤技術者・資格取得者数が分かる資料⑥決算書（直近3年分）⑦経営事項審査結果通知書コピー
提出先 ①②へ1部ずつ郵送又宅配便①〒241-0032横浜市旭区今宿東町810-10 団地管理組合法人サニーヒル今宿住宅・団地管理組合、TEL045-955-1283 ②〒130-0002墨田区業平3-8-12-201（有）八生設計事務所、TEL03-3624-7311 ※会社概要是eメールで。
提出期限 5月15日（火）正午まで

詳細 http://www.mansion.co.jp/

ロイヤルタワー春日

大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 文京区春日2-1-2
建物概要 S.R.C.造、地下1階、地上12階建、その他付属施設、31戸、H11年竣工
設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所
工事内容 仮設、躯体改修、外壁・鉄部等塗装、シーリング、防水、雑改修、及びその他の付帯する工事
工事予定 H31年1月～5月
参加条件 (詳細は問合せ先にて資料を入手) ①資本金5千万円以上②創業15年以上③直前年間工事高=完成工事高5億円以上、分譲マンション大規模修繕(関東圏内)の1現場5千万円以上以上工事が元請又は下請として5現場。
参加要領資料配付 4月16日(月)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(配付日時を設定し必ず事前に下記まで電話連絡して下さい)
提出期限 5月24日(木)午前中必着※郵送か宅配のみ受付
問い合わせ・資料提出先 〒162-0041新宿区早稲田鶴巻町554小西ビル3A(有)鈴木哲夫設計事務所・ロイヤルタワー春日管理組合担当(宛)TEL03-3204-1530(担当:井口)
詳細 http://www.mansion.co.jp/

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

f a x 03-5819-2267

2018年(平成30年)
4月5日(木) 第427号

☆「アメニティ」とは快適のことです。
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。

快適な暮らしを求めて

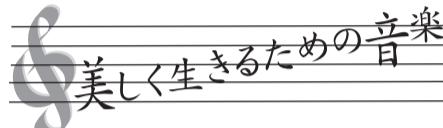
アメニティ

| 今月の紙面 | |
|-------|----------------|
| 1面 | 民泊禁止の規約改正軒並みか |
| 2面 | 新マンション事情、工事事例 |
| 3面 | リニューアル工事施工高概要 |
| 4面 | メンテナンス企業ガイド |
| 5面 | 論談、建物Q&A、催し案内 |
| 6面 | タエコ物語、料理、アレルギー |
| 7面 | オリーブオイル、住み替え情報 |

「アメニティ」は快適のことです。
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。

心が折れた時に求める音楽。
気持ちを落ち着かせるためにあるいは、自分に気合いを入れるために音楽を利用する人は多いのではないかと思います。たくさんは音楽好きで、CDを随分と購入してそれをパソコンに、さらにスマートフォンに移して持ち歩いて気分に合わせて聴いていました。そんなさんはがんを患い、治療の副作用のつらさに心が折れそうになった

聴かず嫌いはありませんか?



93

住宅リフォーム実例調査から 「300万円以下」と「1000万円超」の工事が増加

《住宅リフォーム実例調査より》
(マンション194件)

| | |
|--------------|---|
| リフォーム契約金額 | 平均契約金額 720.2万円(中央値 555万円) ※100万～1,000万まで幅広く分布。 |
| 工事の種類 | 改築 17.0% 大規模な修繕・模様替え 28.4% その他修繕・模様替え 52.1% |
| リフォーム工事の目的 | 使い勝手の改善等 76.3% 住宅・設備の老朽化 70.1% 高齢対応 29.9% 省エネ・冷暖房効率向上 22.2% 中古住宅の購入 17.5% 子供の成長・世帯人員変更 16.5% 耐久性の向上 14.9% 健康増進や病気予防に配慮 4.6% 防犯性能の向上 3.6% 空き家の活用 3.1% |
| リフォーム工事の内容 | 内装の変更 86.6% 住宅設備の変更 82.0% 収納スペースの改善 59.3% 室内建具の変更 54.6% 間取りの変更 51.5% 冷暖房設備、給湯等 36.6% 段差解消、手すり設置 27.8% 居室の用途変更 19.1% 窓ガラス・サッシ等の改良 17.5% |
| 住宅の築年数 | 築10年位から 30年超まで幅広く分布(築20年以下は 26.3%、築30年超は 20.6%) |
| リフォームまでの居住期間 | 0年から30年超まで幅広く分布。(入居時前後にリフォームが 22.7%) |
| 施主の年齢 | 60代が 31.4%を占めるが、50代以下が 62.9% |
| 家族構成・家族人数 | 核家族 41.8%、夫婦のみ 43.8%、単身6.7%、平均家族人数 2.72人 |

(服部伸一 エッセイスト・写真家)

そうです。いつもだったら、音楽を聴いて癒しを求めるのですが、音楽を聴く気力もなく、本を読むこともできず、しかし、新聞には目を通すことができたと言います。それは、社会の動きを知りたいのはもちろん、社会と自己とのつながりを強く意識していたのではないか、と自己分析をしていました。

音楽は様々なジャンルがあります。洋楽と邦楽があり、邦楽といつも琴や三味線、尺八、和太鼓などを使った音楽があり、遡ると雅楽や長唄、各地の民謡など多種多様です。歌謡曲、J-POPなどの現代の邦楽もあります。洋楽もクラシック、ジャズからPOPまで多種多様な音楽があり、また、国や地域の民族的な音楽も興味が湧きます。メロディーの美しさ、独特的リズムの楽しさなど知らない音楽が多いのです。

多くの音楽を食べず嫌いのまにしておくのはもったいないとTさんは思ったそうですが、病気の後、次に病気にかかるたびのために、タワーRCRコードに通つてはダメ、民族音楽など今まであまり聴いたことがない音楽をえて求めているそうです。

リノベーション工事の内容を施主の年齢別にみると、マンションの40代・50代では約9割が「内装の変更」を実施しており、60代以上では「段差解消・手すりの設置」などが高くなっています。リフォーム業者の選択は戸建て、マンションとも「知人、友人の紹介」が多い。次いで、マンションでは「インターネットで業者を選択」の割合が高くなっている。

私たちの
排水管更生工事の
特長はズバリ
これです!

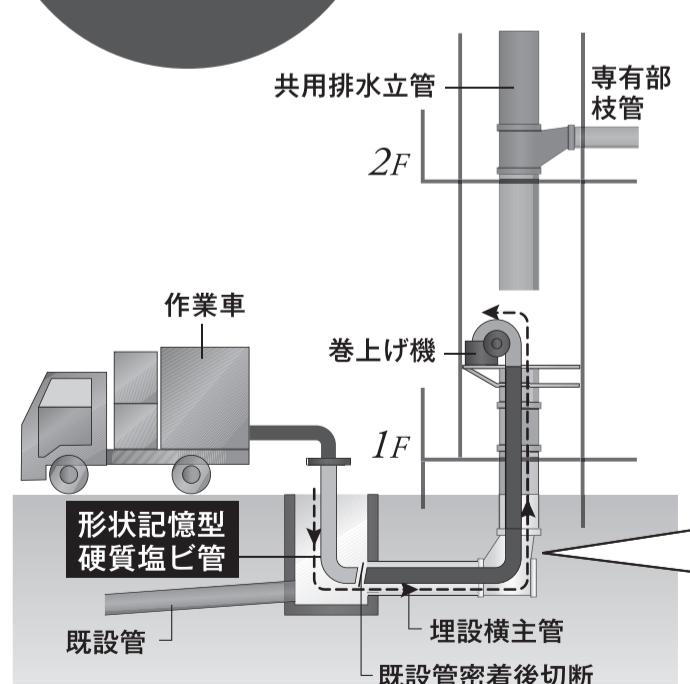
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & ¥コスト削減

既設管内部に密着
新しい管を形成!



リノベライナーアル法

橢円形の
形状記憶型
硬質塩化ビニル管

管内部に引き込み
エアにより拡張

予備加熱により
円形に復元(70%)



人・街・未来へ

いずみテクノス株式会社

住宅設備機器総合商社 (株)小泉 グループ

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町1103-1
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1
千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

03-5335-7601
(FAX. 03-5335-7611)

お気軽にご相談ください

いずみテクノス

検索