

管理組合が創る快適情報紙

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

第428号*

2018年(平成30年)

5月5日(土)

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

www.mansion.co.jp/

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

アメニティ

集合住宅管理新聞



ハナミズキ(花水木) ミズキ科



高さ5~10m 落葉小高木 花は白から赤い 花は秋に開花 花は赤い 花は赤い 花は赤い

新任役員さんに考えてほしいことと 管理組合の運営品質を高めよう

管理組合の基軸はあるか

新任役員になって最初に確認してほしいのが、管理規約と総会で承認された議案である。どちらも区分所有者が決められているのだから、長期修繕計画書にあるからとか、喫緊の課題などから理由があるだろう。また、規約はマンション標準管理規約ありきで改正してないだろうか。そもそも管理組合として将来を考えているのか、つまり、あるべき姿やビジョンなど管理組合の基軸・土台が存在し、それに向かって取り組もうとしているのだろうか。

建物建てる時、杭を打つ必要があり、そのためにはあるべき姿やビジョンは必須である。つまり、進むべき目標や目録としてあるべき姿やビジョンが存在しないまま、単年度の発想で方針によって通常総会に業務計画と予算案提案し、それを実行しているという管理組合は多い。

長寿命化か！ 建替えか！

長計を立てる上で重要なのは、長寿命化を図ることである。建替えありきの計画は、うまくいかなかったら、何かが変わってくる。建替えありきで考えるべきであるという理事会もある。一方、時代性、居住者ニーズ、美観性などの何を優先すべきか、団地・マンション区分所有者の新陳代謝をはかることになる。ところが、建替え

え決議がうまくいかない、建物や設備の老朽化に拍車がかかることになり、そのうち、合意形成をしないがしろにして強引に建替えを進めようとして反対されてしまう。そこで起るのは、感情的対立である。

建物は何年保つのか 建物とは一体どの程度、保つのだろうか。NPO日住協が10年ほど前に横浜の建替えを実施したマンションの解体前、躯体だけになった建物の調査を多くの専門家、メーカーなどに協力を仰ぎ実施した。当該マンションは50年間、修繕等を一切実施しておらず、当然のことではあるが外壁は傷み、給排水管からの漏水などが発生していた。そして、管理費等を支払う。その使用用途多額なのが建物や設備の大規模修繕工事である。問題は、大規模修繕工事におけるプロセスが適切なのかである。一昨年暴露された問題化したが、設計コンサルタントが施工会社から十分な気をつけた。

悪質設計コンサルタントを業界から閉め出す 長計に基づいて修繕積立金の額が決められ、区分所有者はそれに基づいて管理費等を支払う。その使用用途多額なのが建物や設備の大規模修繕工事である。問題は、大規模修繕工事におけるプロセスが適切なのかである。一昨年暴露された問題化したが、設計コンサルタントが施工会社から十分な気をつけた。

滴 硯

公文書の改ざんが国政をゆるがす大問題に なっている

★作業者のほかに署名人がいて客観的な立場から内容の真正を保証するシステムになっている。★だからといって論議の内容や決定が本当に正確にかつ会議に参加しなかった人にも分かるように書かれているかどうかは保証の限りでない。★議題ごとに決まった決まらなかつたかだけしか書いていない場合がある。★可決ならそれでもまあよいが、保留で次回に再討議だけでは何のことも分らない。★付度などは要らぬが、組合員への配慮は重要だ。

★作業者のほかに署名人がいて客観的な立場から内容の真正を保証するシステムになっている。★だからといって論議の内容や決定が本当に正確にかつ会議に参加しなかった人にも分かるように書かれているかどうかは保証の限りでない。★議題ごとに決まった決まらなかつたかだけしか書いていない場合がある。★可決ならそれでもまあよいが、保留で次回に再討議だけでは何のことも分らない。★付度などは要らぬが、組合員への配慮は重要だ。

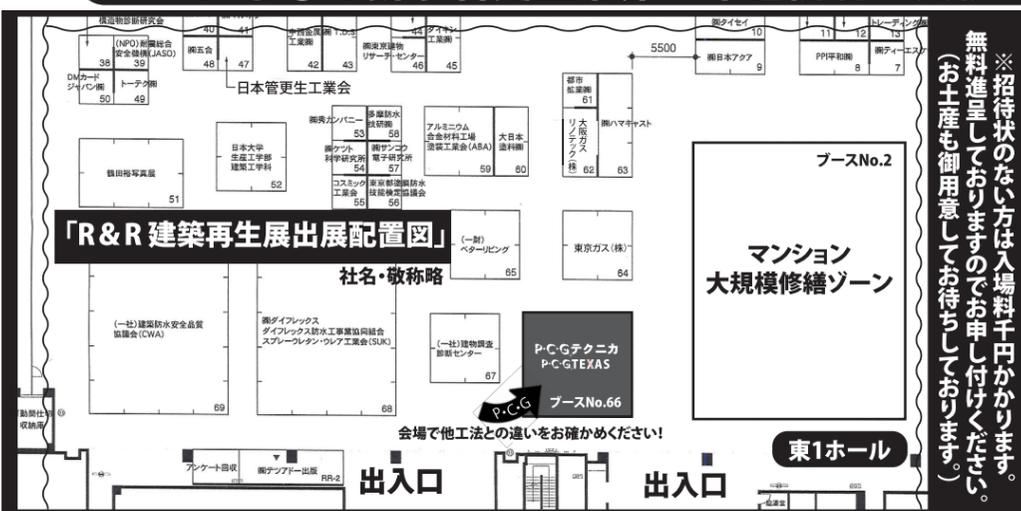
〈主な記事〉

- ◇マンションの肖像 2面
- ◇大規模修繕工事・工事事例 2面
- ◇耐震改修助成制度 3面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇日住協催し案内 5面
- ◇議論・自立管理とは何か 5面
- ◇マンション法律Q&A 5面
- ◇みどりのちよつとい話 6面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◇美しく生きるための音楽 6面
- ◇オリウオイルを旅する 7面
- ◇東京国際消防防災展 8面

マンション関連の動き

- ・複数棟型マンションでの敷地売却制度活用への仕組み構築へ/国土交通省
- ・「住宅団地の再生のあり方」に関する検討会(第2期)を取りまとめる/国土交通省

— 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! —



配管更生業者と大規模修繕業者が一堂に会する リフォーム&リニューアルの祭典!!

5月30日(水)~6月1日(金) 今回の展示会は大規模修繕と給・排水管更生中心の「R&R建築再生展」に出展いたします!!



55th GoGoP-C-G

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(1)

全国の管理組合団体の会員数が時期とともに増減することは承知の事実だが、時に熱を帯びたように組合の参加率が上昇する時がある。筆者が関わった中で、このような状況を呈したのは、首都圏では『マンションの建替え問題』が組上に上り始めた頃で、ほぼ90年代のことである。究極の管理＝建替え、至高の管理＝マンションの計画的修繕改修を越えて、やがては迎えなければならぬ建て替えの時期。かつてはUR(前身は、昭和30年設立の日本住宅公団)分譲の大型管理組合が多く加盟する団体では、その初期に近い分譲住宅団地の抱える課題は、この一点に集約されていたのだと思う。多くの管理組合が参加し、議論し、運動としての活動が展開されてきたように思う。「これまでの30年」では、マンションの発祥、住宅形式としては団地型を中心に、その足跡を管理費の充実、駐車場、建替え検討等を通して各カテゴリー毎に、現在から過去を辿ってみたい。そして、究極の管理を詳らかにしたいと思う。また「これからの30年」については、これまで培った経験を土台に、どのような展開を示すのか。「管理」をkeywordに取材を通して読者の皆様に報告していきたいと考えている。(明治学院大学法学部兼任講師 本紙客員編集委員・竹田智志)

分譲マンション開闢

さて、分譲マンション開闢で、意思表示についてなる建物は、いつ頃お目見えしてきたのだろうか。簡単なお話ではない命題だ。これはた

だ事実の発見だろうか。丸玉事件(大判昭10・4・25新聞383515頁)に触れなければならぬ。カフェとはどんな処か、女給さんとはどんな仕事か。客と女給の

情」の松本恭治先生は、1925年発足の同潤会が結果的にマンションのスタートラインだと指摘する。筆者としてもその通りだと思っただけだ。4月には大学での講義がスタートする時期である。基本的には民法という科目を担当するが、「総則」の講義の早い段階

心齋橋と御堂筋を南下すると、やがて難波に行きつく。そこから道頓堀川を少し下った辺りが、日本のマンション第一号があった場所といふことになるらしいが、「最近はその変わらなくなったから」と一言。にわかに暗雲が立ち込めた。話の筋はこうである。当時、道頓堀で働く女給さんたちの住まいは、この辺に集中していた。そこで人気の高い女給さん

は、雇い主から居室を与えられ、次に人気の高い方は賃貸借。新人は、一居室に大勢で住むということだったらしい。カメラ片手に散策したものの、街全体が様変わりして、それらしい建物は発見できずじま

工事事例 狭山台第二住宅(埼玉県狭山市) コンクリート躯体と屋根防水改修に注力した大規模修繕工事

有八生設計事務所 鈴木和弘

1 建物概要



狭山台第二住宅

「狭山台第二住宅」は、西武新宿線狭山市駅を最寄り駅とし、周囲には公園、学校、保健センターなどの公共施設が多くあり、生活しやすい環境に位置しています。建物には昭和50年竣工で、5階建ての階段室型住棟が1棟、計270戸の旧日本住宅公団(現・都市再生機構)分譲の団地型マンションです。

2 大規模修繕工事までの経緯

狭山台第二住宅は、築11年目と22年目に計2回の大規模修繕を実施しています。その後、住戸内の給排水管の改修工事を築40年目に実施したため、第3回目の大規模修繕工事の時期が遅れ、今回の工事は、前回の大規模修繕工事から20年後の築62年目に実施されました。

3 工事内容

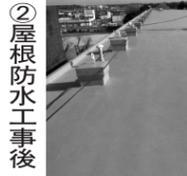
調査・設計段階では、前回の大規模修繕工事から19年が経過していたこともあり、コンクリート躯体の劣化が進行していました。また、屋根防水も防水層端部の納まりが悪く、屋根の大庇部分で劣化が多く見られる状況でした。

4 工事中の対応

工事が始まり各棟の足場を架け、既存屋根防水材の撤去やコンクリート躯体劣化部の補修が始まると、想定していた不具合や建物の形状がわかり、工事中は様々な検討課題が発生しました。



①屋根防水工事前



②屋根防水工事後

マンションの価値を未来へつなげたい。

いつまでも満足して暮らせるように、
 団地やマンションの価値を高めていきたい。
 住む人の想いは、私たちの想いでもあります。

JSが創業したのは、日本に団地が誕生してまもない昭和36年。
 以来、50余年にわたる管理実績は他の追随を許しません。

団地やマンションの大規模修繕工事は、どうぞJSへ。
 確かな信頼と実績を礎に、みなさまの想いにおこたえます。

50余年の実績が支える、大規模修繕工事。JSのストック改修事業

JS 日本総合住生活株式会社
 〒101-0054 東京都千代田区神田錦町1-9
 電話 03-3294-3381(代表) fax03-3518-7582
<http://www.js-net.co.jp/>

情報INDEX

★再開発の5割にタワマン、住宅供給過剰に懸念 超高層住宅(タワマン)を備える割合が1990年代前半の15%から2016~20年は5割近くに増えることが分かった。日本経済新聞社が全国の事業を調査。(3/20日本経済)

★民泊マンションで覚醒剤つくった疑い、米国人を再逮捕 東京都大田区と港区の民泊の部屋で、鍋やフライパンなどを使って製造したというもの。容疑者黙秘。(3/27朝日)

★マンション管理、「空き駐車場」の落とし穴 築10年前後の物件は大規模な駐車場を持って余っている状況。「1戸1台以上」時代遅れに。国や地方自治体は店舗やマンション等大規模な施設に一定の駐車場設置を義務付けた。一部の自治体は今も住戸数等に応じて必要な駐車台数を条例で定めている。(3/28日本経済)

★ヤミ民泊いたちごっこ 違法なヤミ民泊を巡る攻防が激しさを増している。近隣の住民らが「自警団」を組織して監視の目を強め、民泊を「夜逃げ」のように撤退させる業者も登場。(3/30朝日)

★新築マンション管理費上昇 首都圏新築マンションの管理費上昇。人手不足で管理員や清掃員の人員費が増え、管理費への転嫁が進む。(3/31日本経済)

★首都圏中古マンションの成約件数、3月は2.7%増 東日本不動産流通機構が発表した2018年3月の首都圏中古マンション成約件数は前年同月比2.7%増の3819件。増加は3カ月ぶり。(4/13日本経済)

★マンション6.9%値上がり、90年度以来の高値 不動産経済研究所は2017年度に発売された首都圏のマンションの1戸当たりの平均価格は5921万円と発表。東京23区を中心に高額物件が増え、価格を押し上げたという。(4/16毎日)

★ニュータウン内で自動運転実証検討 国交省がバスやタクシー等に自動運転システムを導入する実証実験を検討。平成30年度内の実験を目指し、数カ所の自治体を選定。タウン内のスーパーや病院、駅へ向かう路線バス停留所などを自動運転車で結ぶ。安全確保のため、実験ではドライバーが乗車する。(4/17産経)

助成申請は今年度内の補強設計着手が条件 東京都内マンションの改修事例にみる 耐震助成制度

国や自治体では旧耐震建築物の耐震化を進めようとして様々な制度を整え、推進している。その一つが、耐震化に必要な費用を助成する制度。そこで今回は、助成制度を活用して耐震改修を行った東京都内のマンションの事例から、助成制度を見てみる。

特定緊急輸送道路沿道建築物で耐震改修を行ったAマンション

緊急輸送道路とは、大規模災害発生後、救助活動や救援物資の輸送を行う上で重要な役割を果たす道路で、自治体が指定する。この道路が、沿道建築物の倒壊で塞がれば、円滑な救助活動等を阻害することから、倒壊すれば道路幅員の半分を超える沿道の旧耐震建築物は、早急な耐震化が求められている。

新宿区のAマンション(1977年築、42戸)は、特定緊急輸送道路沿道建築物のため、耐震診断が義務付けられており、診断を行った結果、耐震性が不足していることが判明した。そこで同マンション管理組合は、耐震改修を検討するが、

一方、江戸川区のBマンション(1980年築、112戸)は、緊急輸送道路沿道建築物ではない場合の助成は、改修

また、この助成以外にも、国が耐震診断義務付けの建築物が、補強設計、耐震改修等を行う際に要する費用の一部を補助する「耐震対策緊急促進事業補助金」から、事業費の15分の1の補助を受けたい。結果、総工事費の9割以上の助成を受けて、耐震改修工事が行われた。

道路沿道建築物では無いが、耐震改修を行った。江戸川区では、特定緊急輸送道路沿道建築物でない場合の助成は、改修

工事費の2分の1である。しかし、同区は「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」として、区内全域を対象に耐震化の推進を図っており、その一環として、耐震改修工事費助成を戸当たり30万円増額する措置をとっていた。

結果、耐震性不足から耐震改修工事を行った同マンションでは、工事費用のうち、約7割が助成で賄えた。この30万円の増額措置が、同マンション内の合意形成に大きく寄与したという。

合意形成には理事会等のリーダーシップが必要。二つの事例から、耐震改修工事を行うため、4分の3以上の合意形成を得るには、「助成が大きい要因になったことは間違いないが、理事会等が果たす役割も大きい。」と耐震改修工事に関わる業者は語る。

耐震改修自体は、自分の住んでいるマンションの安全性が向上し、大きな負担を伴わないのであれば、合意は得られやすいかもしれない。しかし、建物の補強を行うと、特定住戸に負担が偏ることが多い(例・耐震壁増し打ちのため、専有部分が狭くなる。ペランダに外付けフレームを付けるため、日当たりが悪くなる等)。負担を被る住戸の所有者が、建物の安全性を高めるため、改修の機運を高めるため、耐震改修のための積み立てを複数年行ったばかりに無い出費に抵抗を感じる。

先々のAマンションでは、耐震改修検討時、修繕積立金では費用が足りなかつたが、不足する改修費用を補い、かつ耐震改修の機運を高めるため、耐震改修のための積み立てを複数年行ったばかりに無い出費に抵抗を感じる。

今年度の助成は年度中の補強設計着手が条件。これらの助成制度は、自治体により差があるため、詳細はお住いの自治体に問い合わせる必要がある。

合意形成に大きな寄与したのは区の助成金である。

緊急輸送道路とは、大規模災害発生後、救助活動や救援物資の輸送を行う上で重要な役割を果たす道路で、自治体が指定する。この道路が、沿道建築物の倒壊で塞がれば、円滑な救助活動等を阻害することから、倒壊すれば道路幅員の半分を超える沿道の旧耐震建築物は、早急な耐震化が求められている。

新宿区のAマンション(1977年築、42戸)は、特定緊急輸送道路沿道建築物のため、耐震診断が義務付けられており、診断を行った結果、耐震性が不足していることが判明した。そこで同マンション管理組合は、耐震改修を検討するが、

一方、江戸川区のBマンション(1980年築、112戸)は、緊急輸送道路沿道建築物ではない場合の助成は、改修

工事費の2分の1である。しかし、同区は「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」として、区内全域を対象に耐震化の推進を図っており、その一環として、耐震改修工事費助成を戸当たり30万円増額する措置をとっていた。

結果、耐震性不足から耐震改修工事を行った同マンションでは、工事費用のうち、約7割が助成で賄えた。この30万円の増額措置が、同マンション内の合意形成に大きく寄与したという。

合意形成には理事会等のリーダーシップが必要。二つの事例から、耐震改修工事を行うため、4分の3以上の合意形成を得るには、「助成が大きい要因になったことは間違いないが、理事会等が果たす役割も大きい。」と耐震改修工事に関わる業者は語る。

耐震改修自体は、自分の住んでいるマンションの安全性が向上し、大きな負担を伴わないのであれば、合意は得られやすいかもしれない。しかし、建物の補強を行うと、特定住戸に負担が偏ることが多い(例・耐震壁増し打ちのため、専有部分が狭くなる。ペランダに外付けフレームを付けるため、日当たりが悪くなる等)。負担を被る住戸の所有者が、建物の安全性を高めるため、改修の機運を高めるため、耐震改修のための積み立てを複数年行ったばかりに無い出費に抵抗を感じる。

先々のAマンションでは、耐震改修検討時、修繕積立金では費用が足りなかつたが、不足する改修費用を補い、かつ耐震改修の機運を高めるため、耐震改修のための積み立てを複数年行ったばかりに無い出費に抵抗を感じる。

今年度の助成は年度中の補強設計着手が条件。これらの助成制度は、自治体により差があるため、詳細はお住いの自治体に問い合わせる必要がある。

表1 新宿区特定緊急輸送道路沿道建築物補助金

補助対象事業費(実際に補強設計に要する費用)	補強設計		補助対象事業費(実際に耐震改修工事に要する費用)	耐震改修	
	300万円以下	5/6以内の額		(ア) いずれか高い額	(イ) 補助対象事業費の2/3(上限1億円)
300万円を超え600万円以下	1/2以内の額に100万円を加えた額	1/3以内の額に200万円を加えた額	(ア) [1]延床面積5,000㎡以下の部分:5/6(上限1億2500万円) [2]延床面積5,000㎡を超える部分:1/6 ※5,000㎡を超える場合は[1][2]の面積割合に応じて、補助対象事業費を按分して合算	(イ) 補助対象事業費の2/3(上限1億円)	
600万円超	1/3以内の額に200万円を加えた額				



写真右 耐震壁増し打ち、写真左 外付けフレーム設置のように、一部居住者に負担が偏る場合、理事会等のリーダーシップがカギとなる



来年度以降の助成制度がどうなるかは現段階では全く不明だ。

ぶっくがいと

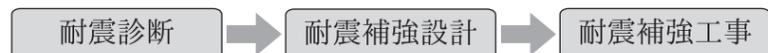
「はじめてのマンション管理組合管理規約を知る」
一般社団法人マンション管理業協会

同協会は、冊子「はじめてのマンション管理組合」シリーズの続編として「管理規約を知る」を発売。管理規約とは何か、また管理規約等を知るうえでのポイントなどをまとめている。A4判8頁、会員100円、一般150円(税込、送料別)HPから購入可能。<http://www.kanrikyo.or.jp/>



耐震診断から耐震補強工事までのワンストップサービス

耐震診断から耐震補強工事までを一貫施工



耐震診断や補強設計を行っても『生活環境への影響が大きすぎる』などの諸事情により補強工事まで進めないというお客様も散見されますが、私達は診断から工事まで一貫施工で行えるため、設計者と施工者が相談しながら現実可能な耐震補強を提供致します。

助成制度の活用もお手伝い致します。

自治体にもよりますが、耐震補強には診断から設計・工事まで多くの助成制度が用意されています。それらを有効に活用し実質の負担を抑えながら工事を行う提案をご提供いたします。

負担を抑えられるのは嬉しいわね



練馬区マンション 耐震補強工事



★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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include: 昭石化工(株), 田島ルーフィング(株), 化研マテリアル(株), (株)久野建装, クリステル工業(株), 建築工業(株), Safety & Quality (株)サカクラ, 三和建装(株), シンヨ一(株), (株)ソエジマ, 中外商工(株)東京支店, 南海工業(株), 日本防水工業(株), ヤマギシリフォーム工業(株), (株)ヨコソー, リノ・ハピア(株), (株)耐震設計

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include: 宇部興産建材(株), (株)P・C・Gテクニカライニング事業部, いずみテクノス(株), (株)神奈川保健事業社, 京浜管鉄工業(株), 建築工業(株)首都圏マンションリニューアル事業部, タマガワ(株), 日本滌化化学(株), 日本水理(株), 日本設備工業(株), (株)マルナカ, ジャパン・エンジニアリング(株), 日本高層管財(株), SECIレベーター(株), 三協立山(株)三協アルミ社, (株)あけぼの通商関東営業所

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

給・排水設備(赤水対策他)

ステンレス

会管理

エタレペ

手サツ摺シ

(結露)

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/

〈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利用下さい。

☆組織変更に伴う社名等変更のお知らせ☆

宇部興産建材株式会社(旧:宇部興産株式会社)

FAX 03-5419-6269 ホームページ http://www.ube.co.jp/ubekenzai/

NPO日住協 「建物一日診断」



「外観目視法」
「部分打診法等で診断、
調査いたします。」

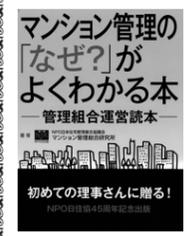
◎結果と報告
「診断結果報告書」を
作成。診断の結果は「理
事会・委員会・住民集會」
等で報告・説明。

◎実施に先立って
先ずNPO日住協「建
物相談会」をご利用だ
断内容について説明・打
合せをいたします。

◎診断には
マンションの共用部分
03-5256-1241

マンション管理の
「なぜ？」がよくわ
かる本
管理組合運営読本
NPO日住協の理事た
ちが経験からまとめた本
です。

評価をいただいております。
定価1620円(税
込)。日住協会員は割引に
なります。
お申込みはNPO日住
協へ(TEL03-5256-
1241)。



自立管理とは何か

～NPO日住協50周年に向けて～

◆自ら判断する

NPO日住協は、いま50周年
に向け、自立管理の推進・充
実を課題として打ち出すこと
にしている。自立管理とは何
か、改めて考えてみたい。一
般にマンション管理の方式に
は委託管理と自主管理とがあ
るとされている。管理会社に
業務を委託するのが前者で、
委託しないのが後者である。



◆自立管理の充実

自立管理とは、管理の方式で
はなく管理の実態をいう。委
託、自主のどちらの管理方式
にとされている。管理会社に
業務を委託するのが前者で、
委託しないのが後者である。

もともとNPO日住協は、
分譲者である日本住宅公団の
ペラシタ落下などの瑕疵を解
決する運動のなかからできた
組織である。したがって、管
理組合が協力し合って自分た
ちで問題の解決を進めようと
していることは当然である。

最近の国会における官庁文
書の改ざんをめぐる論争でも
分かるように、公式文書の正
確性、厳密性は組織運営の基
本である。

議事録作成を他者、とくに
利害関係の異なる管理会社の
人間に委ねるなど本来ありえ
ないことである。こうした点
の改善をはじめ、管理組合が
自立管理の充実をめざして、
運営をもう一度見直すことを
期待したい。

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

<マンション管理組合・ 高齢化対策セミナー>

～超高齢化マンションの
管理組合の運営方法とは？～

日時 5月19日(土)午前10時～11時半
(受付9時半)
会場 江東区亀戸文化センター
(カメラアプラザ) 6階
東京都江東区亀戸2-19-1
参加費 500円
定員 20名
内容

独居高齢者や認知症住民の増加に対し
てマンション管理組合はどのように向き
合い、高齢者を見守っていくのか。管理
組合の運営や高齢者支援、認知症対応に
ついて、事例を交えて長年取り組んで来
た講師が解説します。

講師 西山 博之氏 (NPO日本住宅
管理組合協議会副理事長)
申込み FAXで受付。参加申込書に記
載の上、FAX03-5256-1243まで。
参加申込書は下記日住協HPから「参加申込書」PDFをダウ
ンロードして下さい。

<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

5月15日(火)、6月6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

5月18日(金)、6月15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

5月9日(水)、5月17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

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q

私達のマンションでは規約を改正して
民泊禁止の規定を置きました。ところが
組合員のAさんから隣のBさんの部屋に入れ替わ
り外国人らしき人が出入りしている。民泊として
使用しているのではないかと報告がありまし
た。外部居住者であるBさんに連絡をして確認し
たり、民泊には使用していない。留学したときに
知り合った友達に一時的に貸しているだけだと反
論されました。Bさんは嘘をついていると思っ
ますが、管理組合としては民泊をやめさせるため
にどのような手段がとれるのでしょうか？

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康

A

まず、Bさんが
民泊には使用し
ていないと反論している
ので、民泊に使用してい
るという証拠を集める必
要があります。管理組合
側として最初にやるべき
ことは民泊として使用し
ていることを裏付ける事
実を記録して残しておく
ということです。記録は
写真とかビデオで残して
おくことが望ましいです
に詳しい弁護士
に相談することを勧め
ます。民泊使用の証拠
とは異なり、対象が人物
ですので撮影に際しては
トラブルになることも想
定されるので注意が必要
です。その是正を求めるこ
とができます。

Bさんは規約違反して部屋を民泊に使用の疑い 管理組合として民泊をやめさせるにはどうしたら

め弁明の機会を与えなけ
ればなりません。
また、集会の決議では
相手方となるBさんも議
決権を行使する権利があ
りますので、議案書など
に基づいて、民泊を
止めることを求め
る裁判を提起する
こととなります。
この裁判を提起
する場合は集会の
決議が必要で
す。民泊について規定し
ている「住宅宿泊事業法」
では違法な民泊について
罰則規定が置かれていま
す。違法民泊は犯罪行為
に該当しますので、警察
に告発して処罰を求める
ことが可能です。もっ
も、十分な証拠もなく
告発して、民泊ではあり
ませんでしようというこ
とになればトラブルも予想
されませんので、告発する
場合は弁護士に相談する
ことをお勧めします。
また、告発ではなくて
違法民泊の可能性があり
ますので捜査(調査)を
お願いしますという申し
入れをしてもいいこと
も検討できます。

緑のちよつと長い話 <10>

芝生の効用

春の訪れとともに、日に日に芝生の緑が眩しくなってきました。30年かから40年前に建設された郊外の団地は住棟の間隔が広く配置され、住戸の南側には芝生の空間が広がっており、ペランダから見おろす青々とした芝生は憧れの景色でもありました。青々とした芝生は目を楽しませてくれるだけでなく、ストレスの軽減やリラックス効果など様々な効用を持っています。

●気温上昇の抑制
夏の暑い時期、芝生の空間はアスファルトやコンクリートの空間に比べて、気温が10度以上も低いと言われています。芝生は直射日光に照らされていても、アスファルトやコンクリートのように地表が熱くなることはなく、また地中や芝生に蓄えられた水分が蒸発することによって、気温の上昇を抑えられて過ごしやすき環境を提供してくれます。

●雨水の浸透効果
都市化が進み、舗装された空間が増えたことにより、短時間に大量に降



様々な効用を持つ芝生の空間

った雨が道路などに溢れ出して通行への支障や浸水などの被害が発生しています。

●ストレスなどの軽減
芝生地は雨を地中に浸透させるとともに、地表に溜まった雨水は芝生の葉や根を伝って地中に徐々にしみ込み、雨水が溢れることを防いでくれます。また、浸みこんだ雨水は地中に蓄えられ、気温の上昇の抑制や芝生が生育するのに必要な水分として活用されます。

●子供の運動能力の向上やストレスを軽減する効果をもたらす、怒りや睡眠障害などの軽減にも繋がっているそうです。

ここで紹介した以外にも生きもの生息空間としての役割や土壌の飛散防止、騒音の吸収など様々な効用を持っています。

●これから夏に向かってい地面が芝生になることで、除草などのお手入れも増えませんが、芝生の緑が増え、身なな効用や役割を思い出しながら、お手入れを楽にする遊びが、しんではいかがでしょうか？

（株式会社グラフィック 西山秀俊）

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ



新社会人の次男と一緒に朝食 早起きで自分の出勤時間にも余裕 新たな趣味も増え充実した日々

爽やかな五月の空に舞う鯉のぼりから、元気をもらってそんな季節になりました。今春から新社会人になった次男は、配属先も決まり、休みの日も、膨大な量の資料の整理に熱中しています。社会人なんだなと実感し頼もしく思っているこの頃です。

さて、次男が学生の頃は、アルバイトで深夜の帰宅が多く、かなり夜型の生活でしたから、私が早く出る勤務の時

は、布団の中で夢の中という事もありました。就職してから、毎日の出勤は大丈夫なのかと心配していました。しかし、早寝早起きで四月からは、健康的に頑張っています。私も、今までシフトに

一緒に食べて送り出してから自分自身の出勤時間まで家事以外にも、いろんな事が来て、こんな生活も悪くないなと思っています。平日に休みがあるので、早起きすると一日が長く、今までの二倍の

そして、10時のジム開店目指して家を出ます。2時間、たっぷり汗を流して、お風呂に入って帰宅し、昼食を食べるからは、机に向かい椅子に座って作業の時間という訳で、筋肉量も増えるという充実した日々です。

そして、もう一つの楽しみが、生活費をいただける予定なのです。換気扇、ガスコンロ、洗濯機が寿命なので、そこを何とか応援してもらいたいと思っっているのですが、駄目かな。

は、布団の中で夢の中という事もありました。就職してから、毎日の出勤は大丈夫なのかと心配していました。しかし、早寝早起きで四月からは、健康的に頑張っています。私も、今までシフトに

一緒に食べて送り出してから自分自身の出勤時間まで家事以外にも、いろんな事が来て、こんな生活も悪くないなと思っています。平日に休みがあるので、早起きすると一日が長く、今までの二倍の

そして、10時のジム開店目指して家を出ます。2時間、たっぷり汗を流して、お風呂に入って帰宅し、昼食を食べるからは、机に向かい椅子に座って作業の時間という訳で、筋肉量も増えるという充実した日々です。

そして、もう一つの楽しみが、生活費をいただける予定なのです。換気扇、ガスコンロ、洗濯機が寿命なので、そこを何とか応援してもらいたいと思っっているのですが、駄目かな。

大人と子供の楽しい算数

《35》 出題・松

<わり算とあまり>

【問題】
7でわると4あまる数で100にもっとも近い数はいくつですか？

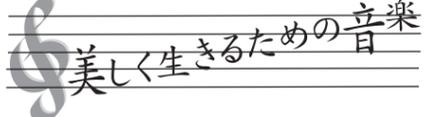
【解答】102
7×13+4=95
7×14+4=102なので、100にもっとも近いのは102です。

明治150年、維新の鼓笛隊

維新勤王鼓笛隊、今年には明治150年。そこで150年前の行進曲を、紹介。官軍が鼓笛隊を編成して江戸に向かって行軍したそうです。

しかし、10年後には禁止になり、神社などの祭礼での演奏になりました。今でも京都の時代祭りでは、維新勤王隊ののぼりを掲げた鼓笛隊が、当時をしのぶ衣装と各自が太鼓と笛を演奏しながら行進。短調のメロディーは150年前の雰囲気たっぷりと感じさせてくれます。

気になるのは笛のピッチがバラバラなので、合奏としては少々雑なのですが、またその合わない合奏も150年前らしさを感じさせてくれます。



94

行進は難しかった。当時、待は歩くときに両手は頂骨(腰の骨の突端)に添えていました。これにはいろいろな意味合いがあり、一つは刀から手を離していることを明示しているということ。そしていつでも刀に手が届くという、相反することを同時にできる位置に手を添えていたので、官軍の鼓笛隊の後ろを歩く多勢の侍は行進の際、左脚を前に出した時に左手も同時に出してしまつた、西洋的な行進はとて難しかったようです。

小学一年生が初めての行進と同様になるのは、緊張のあまりなのでしょうね。伸一 エッセイスト・写真

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

1day

リノバイナー工法

既設管内部に密着
新しい管を形成!

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%)

溝円形の
形状記憶型
硬質強化ビニル管

作業車

形状記憶型硬質塩ビ管

埋設横主管

既設管密着後切断

共用排水立管

専有部枝管

2F

1F

巻上げ機

形状記憶型硬質塩ビ管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

人・街・未来へ

いすみテクノ株式会社

住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

お気軽に相談ください

03-5335-7601

(FAX: 03-5335-7611)

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町1103-1
埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川口市今成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>

いすみテクノ 登録商標

建装工業株式会社

～ Totalでご提案します～

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.kensou.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

◇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

住み替え

情報

介護保険を使って施設に泊まる 短期入所サービス(ショートステイ)

先月号は、施設に通って介護サービスを受ける「通所介護サービス」について説明した。今回は、施設に泊まってサービスを受ける「短期入所サービス(通称ショートステイ)」を取り上げる。

ショートステイは、受けられるサービスの内容に応じて、
①利用者の食事、入浴、排泄等の支援や、日常生活に必要な機能訓練等のサービスを受けられる短期入所生活介護と、
②日常生活上の支援に加え、リハビリや医療ケアなどの医療サービスも受けられる

ショートステイで受けられるサービスの利用時にはいくつかの注意点がある。
■連続利用は30日まで
連続して利用できるのは30日までという制限があり、それを超える分は、金額自己負担となる。

また、要介護認定の有効期間の半分(180日の場合90日まで)を超えて利用はできない。
■利用者が多く空きが少

利用料金は施設に確認
気になる利用料金は、一日あたり、介護費用+宿泊費+食費+その他の費用となるが、利用者の介護度(高くなるほど利用料金も高く)や施設の規模、居室の状況(個室か多床室か)等により異なるため、施設に確認が必要となる。

ショートステイが利用されるケース
自宅で介護を行う場合、介護の担い手は、要介護者の家族となる。自分の親や配偶者のため、家族は懸命に介護を行うが、介護には休日がないのが実情だ。

短期間とはいえ、施設に入居する要介護者は、生活環境が大きく変わるため、施設の雰囲気等が合わないと、大きな負担を感じることになる。そのため、利用する施設の雰囲気や、食事の内容、職員の様子等を事前に見学し、安心して預けられる施設か、よく見ておく必要がある。

利用はケアマネに相談
ショートステイを利用するには、まずケアマネジャーに相談する。ケア

マネジャーは、介護を受ける人の状態に適した施設を探し、希望に叶う施設が見つければ、入居期間中のケアプランを作成する。

アメネージャーは、介護を受ける人の状態に適した施設を探し、希望に叶う施設が見つければ、入居期間中のケアプランを作成する。

利用料金は施設に確認
気になる利用料金は、一日あたり、介護費用+宿泊費+食費+その他の費用となるが、利用者の介護度(高くなるほど利用料金も高く)や施設の規模、居室の状況(個室か多床室か)等により異なるため、施設に確認が必要となる。

ショートステイが利用されるケース
自宅で介護を行う場合、介護の担い手は、要介護者の家族となる。自分の親や配偶者のため、家族は懸命に介護を行うが、介護には休日がないのが実情だ。

短期間とはいえ、施設に入居する要介護者は、生活環境が大きく変わるため、施設の雰囲気等が合わないと、大きな負担を感じることになる。そのため、利用する施設の雰囲気や、食事の内容、職員の様子等を事前に見学し、安心して預けられる施設か、よく見ておく必要がある。

利用はケアマネに相談
ショートステイを利用するには、まずケアマネジャーに相談する。ケア

マネジャーは、介護を受ける人の状態に適した施設を探し、希望に叶う施設が見つければ、入居期間中のケアプランを作成する。

利用料金は施設に確認
気になる利用料金は、一日あたり、介護費用+宿泊費+食費+その他の費用となるが、利用者の介護度(高くなるほど利用料金も高く)や施設の規模、居室の状況(個室か多床室か)等により異なるため、施設に確認が必要となる。

ショートステイが利用されるケース
自宅で介護を行う場合、介護の担い手は、要介護者の家族となる。自分の親や配偶者のため、家族は懸命に介護を行うが、介護には休日がないのが実情だ。

短期間とはいえ、施設に入居する要介護者は、生活環境が大きく変わるため、施設の雰囲気等が合わないと、大きな負担を感じることになる。そのため、利用する施設の雰囲気や、食事の内容、職員の様子等を事前に見学し、安心して預けられる施設か、よく見ておく必要がある。

集合郵便箱

介護の実態わかって

女友達と延期していたランチに行った。延期の理由はお互いの身内の介護問題。高齢でも元気だった親が転倒事故や肺炎などで介護認定を受けることになり、お互いに仕事を休んで走り回った。マンション暮らしの私達に貴紙の「住み替え情報」などに書かれている介護制度の情報はとても参考になった。住み替え郵便箱」係

【投稿先】
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。
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F
マンション暮らしの私達に貴紙の「住み替え情報」などに書かれている介護制度の情報はとても参考になった。住み替え郵便箱」係

は無理としても、国も「慣れた環境が良い」と言っし、けれど「在宅介護」でも介護度の判定には時間がかかり、担当職員さんの熱意にも優秀があるのが現実。選挙演説で「介護者の負担軽減」と叫んでいるのを見るが、政治家はどこまで理解しているのかなと思っ

オリーブオイルを旅する



パソコン、タブレット、スマホなど、これらを介するインターネットの圧倒的な普及によって、いまや世界は情報の坩堝(くわう)である。筆者も少なからずお世話になっているひとりでありますが、こうした環境は即ち、階層にかかわらず誰でも情報の提供者であり、受け手でもある社会ということになります。

その選択、間違ってますか？
色、そして品質を考える

色の違いは味わいのバリエーション
このシリーズ第41回でも触れましたが、オリーブの実が熟すほど緑から黄色、そして紫から黒に近い濃紫色へと変化します。そして、その成熟過程に伴って、味や香りが変化し、それぞれの好みに合ったオリーブオイルを選択できる訳です。つまり明らかかな劣化を除けば、色の変化は、オリーブオイルを選択する際の幅広さ、奥深さを示すバロメーターと言える訳です。

色で決めてよいか
オリーブオイル

先日、ネットを検索していたら、最近話題の野菜ソムリエや栄養士などの肩書を持つ方が、とある質問に答えたこんな記事が載っていました。

結論から先に言えば、「オリーブオイル、とりわけエキストラバージンの味や品質は色で決められるものではない」ということです。つまり、野菜ソムリエ氏のご意見は確かな裏付けを欠いた誤った情報だったという事になります。

蛇足ながら「オリーブオイルは遮光性の高いダークボトルに入ったものを選びましょう」とこれまで言っ

て語っていただけに、とても残念な気がしました。

繰り返しますが、エキストラバージンであることは勿論、いままで触れてきた選択時のポイントを繰り返してみてください。AMV

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-審査証明-57

ライニングイメージ

パイオニア工法

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

ハイラク大倉山2019年度 中規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 横浜市港北区
設計監理 宮城設計一級建築士事務所
建物概要 RC造、地下1階地上3階(一部2階)2棟、36戸、H1年竣工
工事種目 仮設工事、躯体改修、防水改修、鉄部塗装、金物改修、外構改修、オプション工事他
工期 H31年3月～5月予定
参加条件 ①特定建設業の許可を受けた建設業者②過去3年間に分譲集合住宅における5000万円以上の大規模修繕の実績10件以上③資本金5000万円以上④直近の3年間赤字決算無し⑤横浜又は東京に本店・支店又は営業所
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③過去3年間分譲集合住宅修繕工事実績表④財務諸表：過去3年間、直近の決算書を含み経理内容がわかるもの⑤経営事項審査通知書の写し：過去3年間⑥その他 ※書類はA4ファイル1冊にまとめる
提出場所 (郵送可) ハイラク大倉山団地管理組合法人宛、〒222-0002横浜市港北区師岡町2-62-2 TEL045-541-6431
提出期限 7月31日(火)まで(土日祝を除く)10時～16時の間
詳細 http://www.mansion.co.jp

NPO 日住協は 2019 年 秋 創立 50 周年を迎えます ④

ヘンな管理会社の術中にハマらない。主体性・自立管理を意識しよう！

◆委託管理であっても、主体性を保つことで自立管理は可能です。しかし、そうは思っても管理会社の手続手管には注意が必要です。主体的・自立的だと思っ

とお辞儀をしたと思った途端、理事長が座る椅子を引き、理事長は当然という雰囲気

NPO 日住協の理事は、すべて管理組合の理事経験者です！
したがって、単なる知識のみではなく管理組合の考え方を十分に理解しています。皆様の管理組合のお手伝いをします。

■ご相談やご入会について、お気軽にお電話ください。
特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会

TEL. 03-5256-1241
FAX. 03-5256-1243



自立管理を支援する NPO 日住協



2018年(平成30年) 5月5日(土)

★第428号★

快適な暮らしを求めて

☆「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。

アメニティ

今月の紙面	
1面	管理組合新任役員
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	耐震改修助成制度
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q&A、催し案内
6面	タエコ物語、音楽、緑の話
7面	オリウオイル、住み替え情報

マンション防災のヒントが得られる 管理組合の役員や居住者にも参考になる展示がいっぱい 東京国際消防防災展2018開催

5月31日(木)～6月3日(日)の4日間、東京ビッグサイト(東5・6・7ホール、東屋外特設会場)にて、最先端の消防・防災に関する製品や情報を集めた「東京国際消防防災展2018」(主催・東京消防庁、(株)東京ビッグサイト、東京国際消防防災展2018実行委員会)が開催される。前回(2013年)は国内外から276社の消防・防災関連事業者が出展し、登録来場者数は5万人を超えた。10回目となる今回は、過去最大規模の約300社が出展する予定となっている。

同展示会は、消防士等のプロ向けの展示会という側面もあるが、一般向け技術を活用した消防活動の展示やイベント等もたくさん用意されている。入場も無料(登録制)のため、家族で出かけ、日頃の防災を考える機会とした。火災警報器の設置が必要となった。火災警報器に「交換期限」が記載されている場合、表示期限までに交換の必要がある。「交換期限」の表示がなく、設置から10年以上経過している場合は、内部の機械の劣化や電池切れにより、正常に機能しないおそれがある。保存のきく備蓄品は、いつ頃買われたらよいか。保存のきく備蓄品だが、それでも賞味期限や消費期限がある。東日本大震災後、間もなく備蓄品を買った場合、交換しておきたい。

万一のための火災予防いろいろ
日頃の防災対策として、まず考えるのが「火事」。2006年に消防法が改正され、全住宅に火災警報器の設置が必要となった。

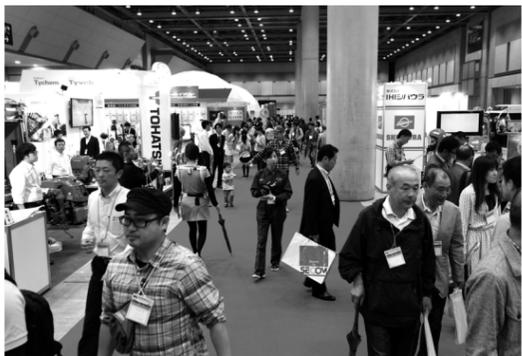
防災備蓄品買い換えの展示も充実
次に防災対策として必要となるのが、大地震等の大規模災害対策。東日本大震災以降、毎年のように続く大地震。首都直下地震や南海トラフ地震の発生も間近と言われる中、防災備蓄品として、食料や水、その他の防災商品を購入された方も多いと思われる。あなたの防災備蓄品は、いつ頃買われたらよいか。保存のきく備蓄品だが、それでも賞味期限や消費期限がある。東日本大震災後、間もなく備蓄品を買った場合、交換しておきたい。

最新技術のVRで消火を体験
注意しても「火事」が起きてしまったら、大事なものは火が小さいうちに消す「初期消火」でも、実際に火を消したことがあるという人は少ないだろう。そんな時、慌てないために、今回の展示会

では、VRウェアチャルリアリティ：仮想現実という技術を活用した消防活動が体験できるコーナーの出展が予定されている。初期消火に使える「投げる消火器」も展示予定。消火液の入ったボトルを火元に投じて消火する。自宅や、管理組合倉庫にある備蓄品(飲料水・缶詰・レトルト食品等)の期限を調べ、期限間近なものは消費し、この機会に新しいものを補充し



消火栓を使った消火体験



屋内展示場の様子(前回2013年)



屋外展示場をはしご車から。当日体験乗車可能



最新の救急車両(前回2013年)

の期限を調べ、期限間近なものは消費し、この機会に新しいものを補充し、被災者の怪我の応急手当セット、電気復旧機等々、防災に必要な様々な商品・サービスが展示。ほか、「まちかど防災訓練車」を使い、消火栓を使った初期消火体験や、ポンプ車やはしご車の「消防車乗車体験」も実施。

また、避難誘導のたぬ四か国語に対応した多言語メカホンや災害弱者の避難時に使えるエアバック式の担架、家具等の下敷きになった時に使用できる油圧式のシャッキ(停電時でも使用可能)など、管理組合としても揃えておきたいものが展示されている。

屋外展示場には、「煙体験ハウス」が登場。人体に安全な煙を使用することで、火災の煙を疑似



会場周辺案内地図

最新の防災商品やサービスが見られることもできる。東京国際消防防災展2018。ぜひ、管理組合のお知り合い同士やご家族でお出かけの上、自宅や管理組合の防災体制を見直す機会にお役立ていただきたい。

5年に一度開催される消防・防災関連の国内最大級の展示会

**東京国際
消防防災展
2018**
Tokyo International
Fire and Safety
Exhibition 2018

2018年 5月31日(木)→6月3日(日) **東京ビッグサイト** 東5・6・7ホール・東屋外特設会場
10:00-17:00 (最終日は16:30まで) 主催: 東京消防庁・株式会社東京ビッグサイト・東京国際消防防災展2018実行委員会

入場無料(事前登録制)

事前登録受付中!

過去最大約43,000㎡の展示スペース!
国内外の関連企業が一堂に集結し過去最多規模の出展企業で開催!!

体験イベントや著名人トークショー等主催者イベントを多数開催予定!

お問い合わせ(受付時間8:00~22:00) 株式会社東京ビッグサイト 東京国際消防防災展2018事務局
ハローダイヤル03-5777-8600 <http://www.fire-safety-tokyo.com/jp/>