

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アメニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所

アメニティ編集室

(株式会社・東京プランニング)

〒103-0025 東京都中央区日本橋

茅場町2-4-10 大成ビル

TEL (03) 3666-1973

FAX (03) 3667-1808

年間@3,700円・郵便振替00120

-2-59596 © 禁無断転載・複製

第434号*

2018年(平成30年)

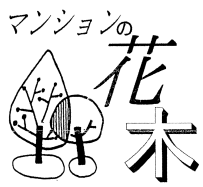
11月5日(月)

www.mansion.co.jp/



皇帝ダリア

(キク科)



秋が深まる頃、大きなピンクの花を高く伸びた茎の先に咲かせる。太く硬くなった茎は、2階を超えるくらいの高さになるものもある。

設計監理方式の正しい理解が適正な施工につながる

「仕様書」がなければ工事はできない

NPO日住協に寄せられる相談に、「施工会社数社から見積もりを取ったが、どれも適正な価格なのか教えてほしい」と言ってきたものがある。これには応えられないし、見積り依頼の前提が間違っていることを指摘している。

管理組合は言葉で、大雑把に何をやってほしいかを各社に伝えるが、各社はそれぞれの解釈をする。仕様設計を整えないまま、これでは各社がバラバラの仕様と見積価格を提出するので比較検討は無理である。これを責任施工方式(設計施工方式)という。

「仕様書」作成は設計コンサルの大きな役割

「仕様」とは部材・製品・形状・機能・性能・サービス(アフター点検・保証など)などの規格・基準・価格などが明確に満たさなければならない「要求事項」であり、仕

様書に基づいて施工会社に見積金額を提示してもらう。塗装面積を100平米とする施工会社と200平米では2倍の価格となるが、こちらの方が正しいかもしれない。

しかもその塗装は2回塗り、3回塗りでは33%もの価格差が生じる。責任施工方式では算出根拠が各社ごとに異なるので、比較検討ができない。大規模修繕工事などでは、200平米では2倍の価格となるが、こちらの方が正しいかもしれない。

大規模修繕工事などでは、200平米では2倍の価格となるが、こちらの方が正しいかもしれない。

大規模修繕工事などでは、200平米では2倍の価格となるが、こちらの方が正しいかもしれない。

大規模修繕工事などでは、200平米では2倍の価格となるが、こちらの方が正しいかもしれない。

い工事に管理組合の大切な資金を使うわけにはいかない。

大規模修繕工事等の場合、「どうして」「何を」「いつから」「いつまで」「いくらで」行つかい

った工事の範囲や部材の性能を勘案し仕様書に落とし込んで価格を入れる。経済環境や部材の性能向上、工法などの変化もあるため、数年ごとに直す必要がある。

設計監理方式と設計コンサルタント

見積価格を比較検討するには、あらかじめ設計コンサルタントに「仕様書」を作成してもらい、見積り参加企業(施工会社)に明示し、それを基に見積価格を算出してもらうことが不可欠である。

言えば主治医であり、十分な経験と誠実な設計コンサルタントを選ぶことは建物・設備の寿命に影響する。

主治医なので安易に変えるべきではなく、技術的知見と論理的な説明や解説力を備えた、経験豊富で誠実、かつ施工会社からバックマージンを要求しない設計コンサルを選びたい。

公正さを担保する設計コンサルタント

施工会社とは異なる設計コンサルが仕様設計をし、それに基づいた工事を監理するので、第三者の眼で公平な立場で工事監理ができる。

不適切コンサルでは、最初から公正な立場にならないので工事監理が第三者の眼ではなく、不都合な部分には目を覆う、お金も工事でも不適切と言つては、設計・施工・監理を全て請け負った施工会社が行つて、正しく施工されているかは、どこトナートして選定する

は、メリットはあるがデメリットはない。近年、不適切コンサルが悪徳化し、それをビジネスモデル化したために、デメリットがあるように見えるが、不適切コンサルという犯罪的行為者を排除することが何よりも重要である。

不適切コンサル

タント問題

昨今、設計コンサルが安値で受注して、施工会社と談合をし、施工会社に平均価格を大幅に上回った金額を提示させ、その中で安値の施工会社を選定するようシナリオを描く。管理組合は、その談合に気づくことは、ほぼないので安値という価格に騙される。しかし、その安値の実態は他社がかなり高くしているの不安

管理組合は、不要な修繕積立金の支出によって不利益を被るのである。

硯 滴

民法関係の法律には双方代理や利益相反行為の禁止事項がある★立場や利害の異なる両方の代理人になつてどちらからも報酬をもらつてはいけませんという極めて当たり前のことを確認しているわけだ

★自分のために動いていると思つたら相手のために動いている。こんなことでは委託する方はまったくものじゃない★ところが少なからずの大規模工事のコンサルタントが監理する相手の工事業者から裏金(バックペイ)を受け取っているという

★これでは工事のチェックができるはずはない。管理組合をくもものにす

害悪であり、許せない★幸いこれと絶縁する立場を表明するコンサルタントのグループが登場した★今回、体制をいっそう強化して動くとのことだ★闇のなかの話で分かりにくい、本来は管理組合自身の利害にかかわる基本的な大問題だ★注目していきな

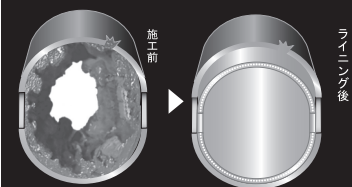
マンション関連の動き

- 97・7%が策定済一地方公団体の耐震改修促進計画及び改修等補助制度の整備状況/国交省
- 3省共管の石綿含有建材調査の講習制度を創設/国交省・労省・環境省
- 免震材料、制振部材の不正相次いで発覚/国土交通省

—— 大変お待たせ致しました!!これまで不可能だった集合管とソベント継手をFRP更生! ——

失敗しない賢い選択

昭和の建物は、排水管更生が必要です!



配管を内部から強靱にする排水管更生技術



ビル・マンションの古くなった排水管、それも修繕周期を過ぎた穴の開いた老朽管も、敷設したままで再生できる方法なんて、あるわけないと、思いませんか? P・C・G...それができます!

FRPソベント&耐震 ライニング



P・C・G マルチライナー工法

東京会場

11月20日(火)~22日(木)

団地・マンション
リノベーション総合展
(日住協 マンション管理フェア)
東京ビッグサイト 東6ホール

※上記展示会で新工法の展示を行います!

P・C・G 地震に強い安震管 FRP PROJECT

本管もソベント継手も FRP 仕上げ!

第三の再生パイプ工法 PIPE IN PIPE

PCG だけの新技術

<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 —

<排水管ライニングのトップランナー>

首都圏本部 / 東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社 / 名古屋市天白区原 1 丁目1204番地 (P・C・G TEXASビル)

(国交大臣許可特定建設業)

電話 03-3440-6401 (代)
FAX 03-3440-6402
http://www.pcgtxas.co.jp

(7)

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

住宅団地の統一管理とは

から階建てである。

干渉していたのは事実だろう。新しい区分所有法（昭58）の施行によって単棟型と団地型のマンション管理が明確に分別されたこともまた明白だが、どうして混乱が生じたか、また、その頃注目されたつづあった計画修繕（大規模修繕工事を含む）も一括して一団地で行えるとなれば、統一管理は大変合理的であるし費用負担も抑えられそうだ。

逆に、棟別管理であれば、工期も、仕様も、費用負担もばらばらになりがちで、一貫性に欠けてしまつ危険がある。組合役員としての負担も実に40年代のころから、始大きい。

動してきたものと見られる。そして、このアプローチは供給者側からあったものだと言われる。団地型マンションがこれまでと比較し爆発的な伸びを示した時期と重なっている。

首都圏の住宅団地の多くは、この辺で見切りをつけ、昭和60年代早々には一挙に統一管理に舵を切ったのだと思われる。

少し時間がダブってしまっただが、統

思つに、当時の住宅団地分譲マンションは、工法別だとRCよりもP Cの居室が若干広い。専有床面積は妻側と内側を比較すると殆ど数㎡違い、2LDKあるいは3DKタイプ(3LDK)とあるものの、住棟毎に一管理へのシフトを底流としながら、83年法(昭58)が施行されると、そこには第2章があり「団地」(第65条以下)を規定した。62年法における「団地への準用」(第36条)からする



（1面のつづき）
設計監理方式はキケン？
へんなロジックに
気をつけよう

不適切コンサルが存在が明らかになったことで、設計監理方式は危険であるというウワサを立てている一部のマンション管理士等の存在がある。彼らは、適切な設計コンサルは「一人や数人の設計事務所で、小規模な」後継者を育てようとして

住宅団地の管理にとって、83年法の特つ意味合いは判るのであるが、それ以前に管理規約あるいは供給者側の指導を受け入れて統一あるいは全体管理に移行してしまえば、法による規制の受け止め方に、どうしても誤差が生じてきてしまうことになるのは致し方ない。が、手続きに法った法廷の場合は、83年法のスキームに則らざるを得ない。

ていない」などと喧伝しているが、これらは設計監理方式や大規模修繕工事の本質とはまるでかけ離れたことである。重要なことは、設計コンサルが当該マンションの建物や設備の仕様設計に真面目に向き合っていること。施工会社からバックマージンを求めず、管理組合に提出する見積金額が適正であること。仕様が設計に伴い、理事会等への出席する費用等について

て、管理組合は専門家として敬意を払うが、上下関係ではなく、対等なパートナーであることなどが本質的なことである。へんなワワサの基は、不適切コンサルの大元の悪質コンサルのセンスイがマンシヨ、管理士に喧伝しているのである。

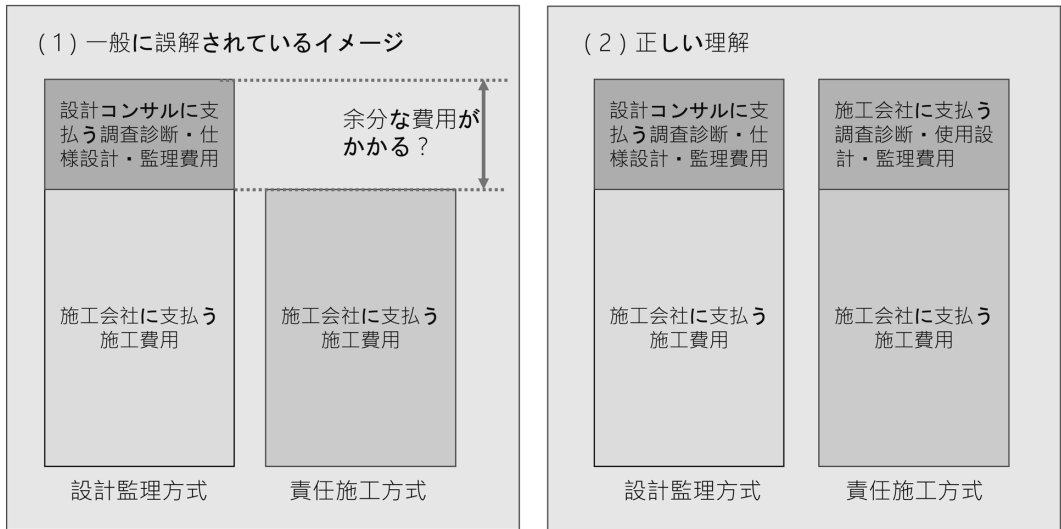
まともなマンシヨ、管理士は管理組合志向なので、かような考え方を持たないが、マンシヨ、管理士が天に唾を吐くが如く、自らの地位を貶める発言である。

設計監理方式はキケン？

責任施工方式は、外資の通り仕様が共通ではなないので価格を比較することとは不可能である。また設計監理方式は責任施工方式より、設計コンサルタントが入るので、その分費用がかかるといふ声もある。が、これは全くの誤解である。

責任施工方式でも仕様が設計は必要であり、そうでなければ施工することでは不可能である。監理も同様で、仕様設計どおりに施工されているかを誰かが監視しなければならぬ。

設計監理方式に対する誤解



い。したがって、設計コンサルの有無で費用は基本的に変わらない。

要は設計コンサルの腕、そのものが施工の質に影響を与える。

元請けのX社は、下請けの施工会社に工事を丸投げしているが、20%以

責任施工方式の問題点

NPO日住協が相談を受けたS管理組合は、比較的大手の管理会社（X社）に委託。7年前にX社が元請けになり大規模

上の手数料を上乗せして見積価格としているの
で、全体を低額に見せる
ため、手抜き工事ならぬ、
工事範囲を縮小するとい
う手抜き仕様で低額化を
企図したとみられる。

不適切コンサルや
不正施工の手口

ここで、不適切コンサルや管理会社、施工会社の不正の窓口をおさらい

したい。

不適切コンサルはコン
ペで勝ち残るために、か
なりの低額見積書を提出
し、受注後は仲間の施工
会社と呼び掛け、施工価
格に自社が受け取るパッ
クマージンを上乗せさせ
る。少なくとも2社程度
がこの価格に揃える。も
う1社は、それよりも少
々高く設定させる。当然、
管理組合は2社に目が行
き、その中でも低額の施
工会社を選ぶようになる。
不適切コンサルは、そ
うなるように仕組むの
だ。

管理会社は、管理組合
に「不適切コンサルが入り
込むとこの方法によっ
て、工事額がかなり高く
なるのだが、巧みな不正
なので管理組合は、はじ
めは気づかない。
責任施工方式で施工会
社を選択するときに十分
に気をつけたいのが、ダ
ンピングだ。」

一旦決めた価格を基に
工事が始まるが、あれを
やった方が良い、これも
必要であると、共通仕様
書はないし、そもそも管
理組合はあまりよくわか
っていない「何を」「ど
のように」施工するの
かを再提案する。その度

から受託した管理を爾々と行つことが正規の業務であるが、大規模修繕工事がほしくて受託しているというのが実態である。元請けを狙ひ、また理事会や大規模修繕委員会も、管理会社の揃えた見積書を安易に認めてしまつた。

価格が上がる。管理組合は低額だと思つて選定した施工会社が、実はそのようなインチキなことを行つこともある。不適切コンサルが居ても、ダンピングはあるので、そもそも不適切コンサルやダンピングや手抜き工事を行う施工会

社を選択してはならない。

NPO日住協の協力技術者

NPO日住協は長い間、一定の一級建築士とNPO日住協・協力技術者という制度をつくっている。NPO日住協の理

ている彼らは、管理組合の利益を心から考えて、適切・適正な設計コンサルとして活動している。なぜ彼らが適切なコンサルであるか。

施工会社から相談を受けることもあり、その中には「不適切コンサルか

ら、何%要求されているとか、「NPO日住協の設計コンサル(協力技術者)は、要求しないでですね。さすがNPO日住協ですね」など、よいも悪いもNPO日住協にはいろいろな情報が寄せられており、具体的な証拠をつかんでいる。

シンポジウム・適正なマンション大規模修繕
モラルのあるマンション改修業界を目指して

場 所 (株)住宅あんしん保証本社会議室（東京
都中央区京橋1-6-1三井住友海上テ
プコビル6階）

基調講演／「不適切コンサル問題を提起して」
柴田幸夫（（一社）クリーンコンサルタント連合会代
表理事、（有）柴田建築設計事務所取締役、一級建築士、マ
ンション管理士）

「適正なマンション大規模修繕」

パネリスト

秋山 哲一（東洋大学理工学部建築学科教授、社会資本整備審議会産業分科会建設部会委員、長期修繕計画作成ガイドライン委員長）

廣田信子（マンションコミュニティ研究会代表、公益財団法人マンション管理センター元主席研究員、一級建築士、マンション管理士）

情報 INDEX

- ★団地の高齢者を移動、階段昇降機の操作学ぶ 千葉市「千葉幸町団地」にある幸町中央診療所は、UR都市機構などの協力を得て階段昇降機を導入。その操作の講習会が行われた。操作を学び高齢者を地域で支えていこうとする試み。(9/27朝日)
- ★地震後エレベーター復旧、高齢者宅など優先的に 大阪北部地震や北海道の地震で計7万台のエレベーターが停止したことを受け、国交省は業界団体に対し、高齢者や障害者が居住するマンションなどを優先的に復旧するための手段を行政と連携しながら検討するよう通知を出した。(9/29日本経済)
- ★台風で「塩害」、生活むしばむ 日本列島を縦断した台風24号は、暴風と大雨だけでなく、巻き上げた海水による「塩害」を各地にもたらした。塩がかかって葉が枯れたり、塩害が原因とみられる停電も相次いだ。(10/5朝日)
- ★免震・制震装置データ改ざん…病院など986件 国交省は部品メーカー「KYB」と同社子会社「カヤバシステムマシナリー」が製造した建物用の免震・制震装置のオイルダンパーで検査データが改ざんされ、国交省の基準を満たしていない製品が出荷されていたと発表した。改ざんは20年近く続けられていた可能性がある。不正の疑いがあるものも含め、全国のマンションや病院、役所などで986件で使用されているという。(10/16読売)
- ★マンション、災害に備えてますか 札幌市内にある大規模マンション、日頃の備えが生きた例など紹介。(10/18朝日)
- ★免震不正、改修長期化 KYB、交換完了に最短2年、工事で壁壊す必要も。KYBは不正の疑いのある装置も含め全て取り換える方針を表明した。(10/19日本経済)
- ★KYB・免震不正、庁舎70件公表 986件のうち問題のオイルダンパーが使われた可能性のあるマンションなどの住居は265件で、今回は公表されなかった。(10/20朝日)
- ★免震不正、新たに93物件 川金ホールディングスが免震と制震装置の検査データを改ざんしていた発表。(10/24東京)

ぶっくがいと

「マンション管理組合の経理実務
-問題となりやすい税務・会計・監査がわかる-」

税理士法人フィールズ/監査法人フィールズ編、株式会社経済社発行

管理組合の収益事業（携帯電話基地局収入、サブリース収入等）について、基礎から実務上の論点までを解説。専門的知識を有しない区分所有者が監査をする際のポイントもわかりやすく解説。「マンション管理組合専門」の会計事務所の知見・ノウハウをコンパクトにまとめた一冊。定価2592円(税込)



「マンション管理組合の経理実務」の会社事務所からのお知らせ

コンパクトにまとめた決定版

中絶版 2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

2018年11月5日発行

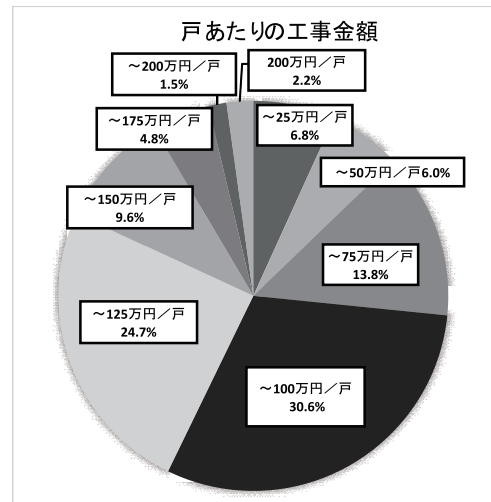
マンション改修業界を取り巻く不適切問題(本紙2017年3月号にて詳細掲載)がある中で、「マンション管理組合、居住者の方々が資産を保全し、良好な住環境の中で安住できるよう支援すること」を使命として行う、志を同じくする者たちの団体として設立された。

背景には、大規模修繕の設計監理を格安な報酬で受注し、工事会社からバックマージンを受け取る

発起人「柴田幸夫、今井章晴、奥澤健一、尾崎京一郎、島村利彦、田中昭光、星川晃一郎、町田信男、宮城秋治、山田俊二の各氏。同会では今後、主旨賛同者へ参画を呼びかけていく。(事務局/東京都千代田区神田須田町2丁目13番1号)

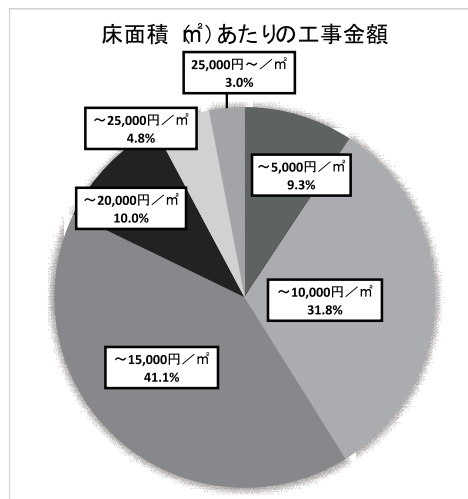


記者発表する柴田氏(写真左)



大規模修繕 工事回数	戸あたり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目(n=367)	73.5万円/戸	98.7万円/戸	117.9万円/戸	100.0万円/戸
2回目(n=201)	76.2万円/戸	95.6万円/戸	119.8万円/戸	97.9万円/戸
3回目以上(n=126)	55.1万円/戸	77.3万円/戸	105.7万円/戸	80.9万円/戸

※対象マンションのうち、工事金額、工事回数、戸数ともに回答の得られたサンプルを集計



大規模修繕 工事回数	m ² あたり金額			
	下位25%	中央値	上位25%	平均
1回目(n=473)	8483.7円/m ²	10647.9円/m ²	13426.4円/m ²	13095.9円/m ²
2回目(n=249)	9144.7円/m ²	11752.4円/m ²	15538.8円/m ²	14634.9円/m ²
3回目以上(n=151)	7530.8円/m ²	10626.4円/m ²	13523.3円/m ²	11931.0円/m ²

※対象マンションのうち、工事金額、工事回数、延べ床面積ともに回答の得られたサンプルを集計

今年5月、国土交通省は「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」を公表した。同調査は、大規模修繕工事の施工会社選定の際、管理組合の利益と相反する設計コンサルタントの存在が指摘されていることから、管理組合が大規模修繕工事の発注にあたり、適正な発注の参考となるよう実施された「業務内訳」「業務量」の分布等が整理されている。

戸当たりの工事金額多いのは75万円〜100万円

大規模修繕工事の戸当たりの工事金額は、75万円〜100万円が30.6%、100万円〜125万円が24.7%、50万円〜75万円が13.8%となっている。

床面積(m²)あたりの工事金額、多いのは1万円〜1万5千円

大規模修繕工事のm²あたりの工事金額は、1万円〜1万5千円が41.1%、10,000円/m²以上が31.8%となっている。

また、同調査では、20戸以上、100戸以上の戸数の規模別のデータも整理されているため、管理組合では、同規模のマンション群のデータに

国土交通省公表 「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」 コンサルタント134社の回答から

調査結果について、国交省では「工事内訳に過剰な工事項目・仕様の設定等がないか。戸あたり、床面積あたりの工事金額が割高となっていないかなどについて事前に検討してほしい」としている。

また、同調査では、20戸以上、100戸以上の戸数の規模別のデータも整理されているため、管理組合では、同規模のマンション群のデータに

戸1万5千円が41.1%、5千円〜1万円は31.8%、1万5千円〜2万円が10.0%となっている。

これらの詳細なデータは、国土交通省ホームページの

NPO 日住協は 2019 年 秋 創立 50 周年を迎えます ⑩

「自立管理」は自己の実力を知り、主体性を発揮しよう！

A 管理組合の監査補助業務を行い感じたことがあります。管理会社に委託しており、第1回目の大規模修繕工事を2年前に終えたばかりです。管理会社はその少し前にリリースし、現在は神奈川県管理組合から受託をしている管理会社に委託しています。

大規模修繕工事が始まる頃、前の管理会社B社は、その工事のお膳立てをし、B社が元請けになることを当たり前として動きました。それに不信感を抱いた理事たちがそれを正そうと、別の管理会社を選定しました。

A 管理組合は比較的、自立度が高く、管理会社に丸投げをしていませんが、さまざまな報告などにはあまり興味がないようで、目を通していている雰囲気はありません。監査の必要性は認識しているし、透明性も必要で、肝心な主体的で自立管理は進めたいが、どうも「監査」することにあまり自信がない。いっそ第三者のお墨付きを得た方がよい。そういう期待というか、できないことは他者をお願いする。そういう姿勢が見られました。それはそれで自立していて、良い方法かなと感じました。

NPO 日住協の理事は、すべて管理組合の理事経験者です！

■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



Njik NPO 日住協



★ 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
材 塗 料 料 メー ー防 力 水 ー	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場707ビル 411F 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。
販 材 売 料	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・シー 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。
防 水 ・ 塗 装 ・ 大 規 模 修 繕 工 事 (専 業 大 手)	(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(シー リング・防水・エポキシ樹脂注入)、 内外塗装工事等まで一環した建築仕 上工事業。
	クリステル工業(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 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 Tel.03-3436-3391	[総合改修専門工事業業] 経営理念、「最良の施工は最大の信 用をあつめ最高の営業につながる」 <創業 70 周年を迎えました>
	三 和 建 装 (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 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。
	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。
	ヤマギシリフォーム 工 業 (株)	(本社) 品川区東品川 1-2-5(1)パー キング品川港南ビル 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・アロンウオール工 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 / Tel.03-3736-7751 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。

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 0 3 - 3 6 6 6 - 1 9 7 3

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。

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐 震	宇部興産建材(株)	港区芝浦 1-2-1 シーパンス N 館 TEL03-5419-6204 FAX03-5419-6269 http://www.ube.co.jp/ubekenzai/	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) 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。
給 ・ 排 水 管 設 備 (赤 水 対 策 他)	(株)P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14 (1 階) TEL0120-014-834 http://www.pcgtxas.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)	杉並区上荻 2-19-17 営業部 TEL03-5335-7601 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！
	(株)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 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。
	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 事を行っています。
	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 Tel.03-3945-1493 FAX03-3945-1880 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	排水管を内側から再生！ 配管加工メーカーの技術を排水管再生 に生かした工法により技術審査証明を 取得しております。
	タ マ ガ ワ (株)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル Tel.03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail : mail@ruscut.com	創業 116 年！ 給水管電気防食のバ イオニア『ラスカット工法』。審査 証明取得の確立された技術でマン ションの給水管を建替えまで延命！
	日本滌化化学(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	洗浄製品の総合メーカー・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	マンション設備のバイオニアとして 集合住宅の給排水設備改修工事に専 業特化した企業で、診断調査、企画 設計、施工の業務を行っています。
	日本設備工業(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。
	(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。
会 管 社 理	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。
ー エ タ レ ー ベ	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。
手 サ ッ プ 摺 シ	三 協 立 山 (株) 三 協 アルミ 社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0367 STER 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)

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/

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

「マンションにおけるコミュニティを考える」

日 時 12月8日(土)14時～16時
(受付13時半から)
会 場 タワーホール船堀303会議室
交 通 都営新宿線「船堀駅」(北口)
より徒歩1分
参加費 1000円(資料代)
定 員 40名(先着順)
内 容

同じ建物に多くの人、世帯が暮らすマンションでは、管理は欠かすことができません。その管理を行っていくのは区分所有者による「管理組合」であり、活動を円滑に進めるためには居住者である区分所有者の積極的な参加意識や、お互いの良好なコミュニケーションが大切なのではないのでしょうか。

今回、NPO日住協ではマンションにおけるコミュニティ活動について、第一人者である廣田講師をお招きし、現状と今後を考えていきます。

講 師 廣田 信子
(一級建築士、マンション管理士)
申込み 氏名、所属管理組合、電話番号、
参加人数を記入の上、FAX 03-5256-1243、またはEメール toshigunji@hotmail.comまで
締切り 12月3日

<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
11月21日(水)、12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・細則についての相談
- 建物・設備相談会
月～金の10時30分～16時(予約制)
マンションの修繕(維持管理)、長期修繕計画、大規模修繕、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
11月14日(水)、11月22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、経費節減、管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来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

自立管理の初心を忘れずに ～NPO日住協50周年に向けて～

NPO日住協は、来年設立50年を迎える。NPO日住協ホームページの自己紹介は、1969年「ペランダの落下、頻繁な漏水などの欠陥マンション問題が起り、当時の管理組合の有志が集まり、連帯して問題解決に向かおうと…管理組合が手をつなぎました」と述べている。



自分たちで考える
この話をするのは、歴史が

委託、自主管理などのような管理形態をどうとも、

組合員の総意反映
NPO日住協は、他のマン

長いというところをいうより、自分たちで解決するという自立的な管理組合が自主的に集まり、専門家の協力も得ながら、自律的に解決案をつくり、分譲業者に迫って解決してきたというNPO日住協の初心、消費者運動の原点を理解していただきたいからである。今回の50周年のスローガンのなかで、全面委託、部分委託、自主管理などのような管理形態をどうとも、組合員の総意反映、NPO日住協は、他のマン

判断の主体は管理組合であるという立場をつらぬく自立管理を強調しているものもこの趣意形成に全力をかけた。理事として、理事長・理事長の姿勢如何によるものが大きく、NPO日住協としての日常活動で、どのよう管理組合員全体に、どのように管理組合員全体の合意を実現するかに心を砕くことが求められる。同時に、私どもNPO日住協の理

シオン管理支援団体と異なり、管理組合自身が協議会を持つ、支援しているかにかかっている。合意形成に全力をかけた。理事として、理事長・理事長の姿勢如何によるものが大きく、NPO日住協としての日常活動で、どのよう管理組合員全体に、どのように管理組合員全体の合意を実現するかに心を砕くことが求められる。同時に、私どもNPO日住協の理

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



Q 私が理事長を務めるマンションでは、給排水管の老朽化のため、頻繁に水漏れ事故が生じるようになりました。業者を入れて調査したところ、共用部分の給排水管の他、専有部分の給排水管について更新工事を行わなければならないだけでなく、古いタイプのトイレや浴室についても更新工事をする必要があるとの指摘を受けました。そこで、修繕積立金を使って、専有部分を含めた全ての更新工事を実施したいと考えていますが、問題ありませんか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎
場合には、管理組合が専有部分を含めて管理することが合理的です。そこで、標準管理規約では、

A 共用部分の管理は、管理組合が専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を行います。専有部分の管理は、共用部分の管理と一体として行う必要があるとき、管理組合がこれを行うことができる」との規定を置いています(単棟

型21条2項)。もっとも、一体として工事ができる場合であっても、専有部分の工事費用を修繕積立金で賄うことができない場合、修繕積立金を取り崩すことを可能とする規約

専有部分への修繕積立金使用

が認められるでしょう。この点について判例となる可能性もあります。先ほどの判例も、「集会要があるときに、修繕積立金を取り崩すことを可能とする規定であって、共用部分と無関係に修繕積立金を使用することをして無効とする余地が全くない」としています。

実務上、特に問題となり得る点は、①一体管理の必要性、②区分所有者間の衡平、であると思います。①については、専有部分の工事をせざるも、漏水の防止等の共用部分の工事的な目的が達せられるか否か、費用や工期の問題等を慎重に検討すべきです。②については、先行で自費工事をした区分所有者に対して、一定の補償をするなどの手段が必要になると思います。具体的には、事案により異なりますが、先行工事者の理解が得られるよう、管理組合は、慎重に対応すべきです。

緑のちよつと良い話

<13>

みなさんは「秋の七草」をご存知でしょうか？「春の七草」の対をなす秋を象徴する植物として「秋の七草」が親しまれています。春の七草は、正月料理で疲れた胃を休めるとともに、一年の無病息災を祈念する習わしとして食する「七草粥（がゆ）」に入っている植物ですが秋の七草は、冬を前にして秋の野に咲き誇る花の美しさを愛でる植物といったものでしょう。

秋の七草は、奈良時代の貴族であり歌人でもあった山上憶良が詠んだ「花」と秋の野に咲く花を首の歌に由来するといわれています。一首目は「秋の野に咲きたる花を 指および折り かき数かぞふれば 七種（ななぐさ）の花」（がゆ）」に入っている植物ですが秋の七草は、冬を前にして秋の野に咲き誇る花の美しさを愛でる植物といったものでしょう。二首目は「萩の花をばなくすはな なでしこが花をみなへし またふぢはかま あさがほが花」と秋の野に咲く花を「萩花、尾花（すずき）」



日当たりの良い草原に生育する「オミナエシ」

「秋の七草」

葛花、瞿麦（なでしこ）の花、姫部志（おみなえし）、藤袴（ふじばかま）、朝顔（あさがお）の花と詠みました。（朝顔は現代では桔梗（ききょう）が定説になっているようです）そして、この二首れる実用性の高い植物が目にあって、これらの植物が秋を代表する七草と葉のイメージが強いですが、秋の七草に代表されるように、多くの種類の草花を楽しむこともできます。しかしながら、日本在来の植物が野に咲く風景は珍しいものとなっていました。

秋の七草に代表される日本在来の植物や花が咲く風景を復活させようという取組みが植物園や公園などで進んでいます。行楽には絶好のシーズン、秋の草花を楽しむにお出かけはいかがでしょうか。（この項おわり）ご愛読ありがとうございます。（株式会社グラク 西山秀俊）

Mrs.タイコのマンション物語

タイコ's ライブ

面があります。そして、スマホやパソコンでの個人情報の管理はどうしたら良いのか全く、正解が見えて来ません。パスワードを決めても忘れてしまいます。それをメモしてスマホケースのポケットに入



ブーツが出番の季節です
さて、アナログの私ですが
ITの勉強も必要と痛感

秋が深まって来ました。朝晩の冷え込みも感じます。エアコンは、冷房モードから暖房モードに切り替えました。服装も、暖かい物へと替わります。大好きなモコモコのブーツの出番がやって来ました。お気に入りの毛糸の帽子もクローゼットの奥から外に出しました。でも、まだ少し早いでしょうか。

個人情報は漏れ放題です。友人に誘われてフェイスブック、インスタグラムに挑戦してみましたが、自らアップするお手紙のやり取りでは

ネットがなくても、私は生きて行けるので、先に進めません。そんな私が駄目なのか、悪かったのか。自分の身は自分で守ります。

「ぐんまちゃん家」が7月に引っ越しました

（ぐんま総合情報センター）



が、7月に、歌舞伎座前の東銀座から銀座7丁目に移転した。

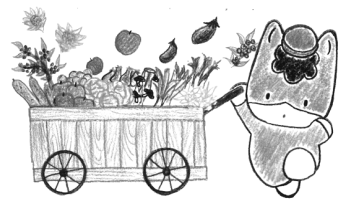
群馬県は、海こそないけれど、山の幸、里の幸がいっぱい。自然や温泉にも恵まれている。だから、群馬県のアンテナショップ「ぐんまちゃん家」には、県外からのご最層も多い。



物品など販売する店内



ドリンクカウンター



「ワゴンマルシェ」では新鮮な野菜などを特売

品がずらりと並んでいる。天蚕のネクタイまである。1階のドリンクカウンターでは軽食、スイーツ、地酒を楽しめる。毎月第2・第4土曜日には「ワゴンマルシェ」があり、新鮮な旬のぐんま野菜や果物、農産加工品の特売がある。



（ぐんまちゃん家）

（営業時間）
物産販売 11:00～19:00（ドリンクカウンターのみ20:00）
レストラン銀座つる 11:30～22:00（日・祭はランチのみ～15:00）
（住所）
東京都中央区銀座7-10-5 The ORB Luminous 1F.2F
観光案内・ぐんま暮らし相談 TEL03-3571-3086
物産販売 TEL03-3571-7761
レストラン銀座つる TEL03-3571-7763

じゃがいもの「ポンデケージョ」



（材料）
じゃがいも（小）2個
片栗粉大さじ3
薄力粉大さじ3
粉チーズ大さじ2
牛乳大さじ3
塩胡椒少々
オリーブオイル大さじ1

（作り方）
茹でた（電子レンジでも可）ジャガイモをつぶし、その他の材料を混ぜ丸めて180度のオーブンで15分焼く。オーブントースターで焼く場合は焦げるので、アルミホイルを乗せて10分、仕上げ5分くらいで試して下さい。

※ジャガイモは皮ごと茹でると皮がツルツとむけます。
※ポンデケージョ＝外はパリッ、中はもちもち食感のブラジルのパン。ポルトガル語でポンがパン、ケージョがチーズを意味する。

むつこの料理教室



長尾睦子
3人の子供を持つ料理研究家。大自然の全ての物に感謝する気持ちを、食を通し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れます。

マンション・メンテナンス大会

～築50年時代のマンション再生～

序章2018
～二つの老いはマンションを強くする～

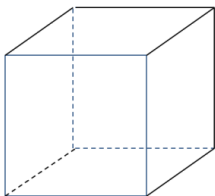
日 時／11月14日（水）18時～21時
会 場／建築家会館1階大ホール（東京都渋谷区神宮前2-3-18）
交 通／地下鉄銀座線「外苑前」駅徒歩5分
定 員／100名
受講料／1000円（学生無料）
主 催／日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会
問合先／TEL03-3408-8291

大人と子供の楽しい算数

<<40>> 出題・松

<立方体の対角線>

【問題】立方体の頂点と頂点を結ぶ対角線のうち、表面ではなく立方体の中を通る対角線は何本ありますか？



住み替え

情報

統計調査からみる高齢者の実態とは

その1 健康編

平成も間もなく終わりを迎えつつある今、高齢者のイメージも昭和とは変わり、元気な高齢者が増えているように思われる。そこで、現在の高齢者の実態を「健康」「仕事」の両面から見てみたい。今月は「健康」について見てみる。

高齢社会白書より

健康状態「良い」「まあ良い」が52・3%

55歳以上の男女に聞いた主観的な健康状態は、52・3%が「良い」「まあ良い」と答えている。年代別で最も高いのは、65歳～69歳の54・4%で、最も低い80歳以上でも49・5%が「良い」「まあ良い」と答えている。

国民健康・栄養調査より

カロリーを最も摂取しているのは60歳代

一方で、「良くない」「あまり良くない」が最も低いのは55歳～59歳の10・6%で、最も高いのは80歳以上の28・9%と年代が上がるにつれ、健康状態が悪くなる傾向がある。

日常生活が活発な人ほど健康状態が良い

では、どのような人の健康状態が「良い」のか。調査では「日頃心掛けている健康活動」について聞いており、「散歩やス

と呼ばれるものがあり、この数値が20を下回ると「低栄養」とされている。60歳代以降、BMIの数値は下降を続け、80歳以上の男女の約2割は「低栄養」状態となっている。

また、目標とするBMIの数値として、70歳代以上は21・5～24・9の間が望ましいとされているが、70歳代の女性の4割が、その数値を下回っている。

次に四肢の筋肉量を見ても、加齢とともに筋肉量は減少している。タンパク質の摂取量が多く、かつ肉体労働に従事する時間が多い人は、筋肉量が多い。(「低栄養」状態や、筋肉量の減少は、要介護や総死リスクが高くなるとされている。)

「よく動き」「よく食べる」高齢者ほど元気になる

以上から、社会との接点を持ちながら「よく動き」、筋肉量を維持するために、特にタンパク質の摂取量を付けながら、「よく食べる」とが、高齢者の健康を維持するには大切なよう

だ。

※BMI(体重(kg)÷身長(m)÷身長(m))で算出される体格の指標。例えば、身長170cm、体重60kgの場合、BMIは20・6となる。数値22前後が最も病気になるにくい数値とされている。

集合郵便箱

気になるタメ口

私の住む団地も急速に高齢化が進んでいるようだ。介護施設の送迎車がよく目にする。

マンションでも台風はこわい

今年はこれでもかと思える。実際の孫でもないだろう

うに...

私は少々腹が立った。長年社会に貢献しただろうお年寄りに感謝の念もいたわりの気持ちもないよう。

一方、介護の世界では敬語は誤解を招きやすいので使わないように、また親近感を出す友人や家族と話すようにとの指導もあると聞いてもいる。

すると若い介護職員の口調もあながち間違いない。介護施設の送迎車をよく目にする。

マンションでも台風はこわい

今年はこれでもかと思える。実際の孫でもないだろう

風襲来、「マンションは案など投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。住所・氏名のご記入漏れがないようお願いいたします。また、「飛ばない」と思う物も最近の台風はまさかの連続。ベランダを片付けたら、窓にフィルムを貼ったり、窓にフィルムを貼ったりしても安心しきれません。交通では「計画運休」という手段も出現、通勤でも混乱し、駅では皆声を掛け合いました。平穩が何よりですが、「非常時」は人との助け合いが一番強く思われました。「火の用心」の季節になります。皆様、お気を付けて。(ペンネーム・猫飯、55歳会社員)

【投稿先】皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する提

案など投稿をお寄せください。掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。住所・氏名のご記入漏れがないようお願いいたします。また、「飛ばない」と思う物も最近の台風はまさかの連続。ベランダを片付けたら、窓にフィルムを貼ったり、窓にフィルムを貼ったりしても安心しきれません。交通では「計画運休」という手段も出現、通勤でも混乱し、駅では皆声を掛け合いました。平穩が何よりですが、「非常時」は人との助け合いが一番強く思われました。「火の用心」の季節になります。皆様、お気を付けて。(ペンネーム・猫飯、55歳会社員)

【投稿先】皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する提

マンションリフォーム

マンションリフォーム推進協議会、TEL03-3297

楽しい算数

【解答】AG、CE、DF、BHの4本

【解説】AG、CE、DF、BHの4本

オリーブオイルを旅する

久しぶりに良いニュースが入ってきました。IOC(国際オリンピック委員会)が報じたところによると、2017/2018収穫年におけるオリーブオイルの世界全体の生産量が、331万5千トンと、近年まれにみる数字を記録したとのこと。最大生産量を誇るスペインでこそ前年を少し割り込んだものの、ほかの国では軒並み前年を上回る結果となりました。

世界で生産されるすべてのオリーブオイルの中において、このシリーズが推奨するEXV・エキストラバージンの占める割合は、全生産量の約20%と言われます。裏を返せば80%は、生食を勧めたくないごく普通のカテゴリーに属するオリーブオイルということなのです。そこで有機の基準を維持する上では、たゆ

【投稿先】皆さんの身のまわりで起きた出来事、住まい方に関する提

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

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)

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 BCU-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲排水管立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例

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

2018年(平成30年)
11月5日(月)

☆第434号☆

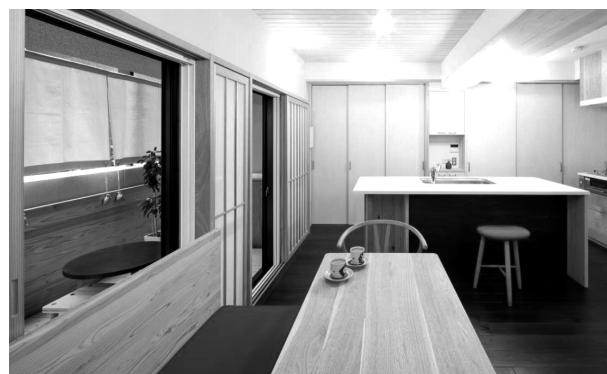
快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。
☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

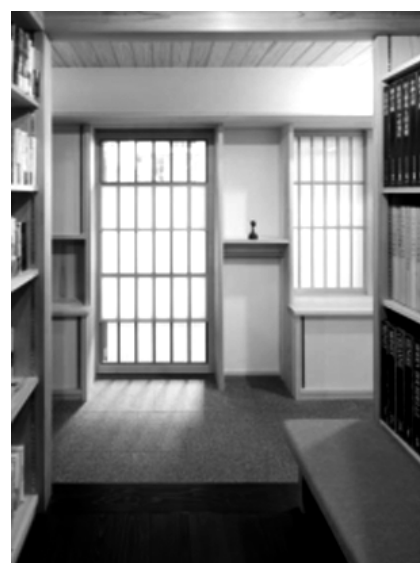
今月の紙面	
1面	設計監理方式による大規模修繕
2面	マンションの肖像
3面	大規模修繕実態、情報INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q&A、催し案内
6面	タエコ物語、緑の話、料理他
7面	オーリーブオイル、住み替え情報

第35回住まいのリフォームコンクール 国土交通大臣賞などの受賞決まる



「国土交通省大臣賞」受賞作品
「中京・風の舎」(持家共同建)
(有)エムズ建築設計事務所

今年で35回目を迎えた「住まいのリフォームコンクール」(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催)で優秀な事例について、今年も国土交通大臣賞などの受賞が決定した。このコンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募集し、住まいと生活の向上に貢献した事例を表彰する。今年も、全国各地から多くの応募があり、審査の結果、国土交通大臣賞をはじめ、国土交通大臣賞、国土交通大臣賞、国土交通大臣賞などの受賞が決定した。このコンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募集し、住まいと生活の向上に貢献した事例を表彰する。



玄関 ↑リフォーム後
←リフォーム前

今回寄せられた応募作品は、「住宅リフォームコンクール」に452件、「コンパニオン部門」には22件の応募が寄せられた。今年も、全国各地から多くの応募があり、審査の結果、国土交通大臣賞をはじめ、国土交通大臣賞、国土交通大臣賞、国土交通大臣賞などの受賞が決定した。このコンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募集し、住まいと生活の向上に貢献した事例を表彰する。

居心地の悪いBGM

BGMの選曲は、そのお店や企業の考え方やお客さまや社員に伝えたり、どう過ごしてほしいのかのメッセージでもありま

バック・グラウンド・ミュージック(BGM)

帰れ」とBGMを通してお客様にメッセージを伝えているわけです。つまり、そのカフェの雰囲気や構成している一つがBGM

しかしあまりそのように考えているカフェは少ないようで、アメリカン調やヨーロッパ調、またクラシックならなんでも良い、というお店からのメッセージとしてのテーマに意味を持たせていない場合も少な

美しく生きるための音楽

100

くありません。

心地よいBGMがほしい、どこのようにくつろいでほしいのか、そういうメッセージがBGMに込められているのです。お店の主張としてのBGMに、もつ少し気を遣うべきではないかと思

筆者は1日に数回カフェに入り、そこで仕事をします。この原稿もスターバックスで書いています。したがって、「くつろぐりお過ごしください」とは事務的に言われ

読者諸氏はBGMをどのように受け取っているのでしょうか。読者諸氏はBGMをどのように受け取っているのでしょうか。読者諸氏はBGMをどのように受け取っているのでしょうか。

専有部分のリフォーム・カビ・結露・防虫対策
その他の修繕等についてお問い合わせください
ご相談は本紙編集室へ。
TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

スマートフォンでも、アメニティ
ホームページを見られます。右のQR
コードを読み取り、アクセス!



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

既設管内部に密着
新しい管を形成!

リノベライナー工法

管内に引き込み
エアにより拡張

予備加熱により
円形に復元
(70%)

積水化学の
形状記憶型
硬質塩化ビニル管

作業車

形状記憶型
硬質塩化ビニル管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

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

お気軽に
ご相談
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>

いずみテクノス

建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1

TEL 03-3433-0503 FAX 03-3433-0535

URL: <http://WWW.KENSO.CO.JP>

北海道支店 東北支店 横浜支店 中部支店 関西支店 九州支店

～ Total でご提案します ～

- ◇大規模修繕工事 ◇給排水設備工事
- ◇各種防水工事 ◇防音工事
- ◇内装工事 ◇建物・設備診断

Illustration: Children playing in a park with a city skyline in the background.