

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

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所

アムニティ編集室

(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435号*

2018年(平成30年)

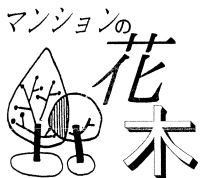
12月5日(水)

www.mansion.co.jp/



ハナミズキ

(ミズキ科)



北米原産の落葉小高木で、明治中期に渡来した。春に桜の開花に続いて、5弁のピンクの花が開花する。秋には赤い実をつけ、この季節も楽しめる。

「中学公民教科書」マンションをテーマに学習



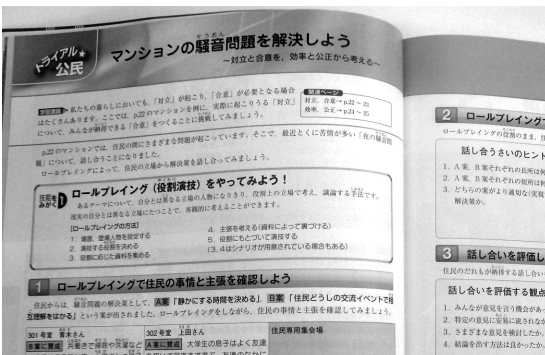
マンション問題を取り上げている「中学公民教科書」

騒音問題、階段のスロープ設置、ゴミ置き場の掃除規則などマンションでよく起きる問題を題材に、問題の解決のため住民の意見の対立、そして合意について学ぶ。中学3年生向けの公民教科書が10年の節目を迎えた。公民は、政治経済、民主主義、憲法、金融、国際問題などを幅広く学ぶが、マンションでは騒音、生活ルールなどで住民間のトラブル、対立が起きやすいだけに格好の題材といえるかもしれない。現在のところ、数社だけが、身近な問題からトラブルの解決方法を考える題材として、一定の評価を得ているようだ。

マンション問題を公民ない面がある(同書院編教科書に取り上げている) 集部とされるが、全体としては評価を頂いている。『中学生の公民』より良しと書院編集部はみる。『社会をめぐって』など、同教科書の第3章 私生活の生活の現代社会の目次・考え方、マンション問題が出てくる。まず、住みよいマンションにしてゆこう、のタマシイで、私たちは家族や地域社会のなかで、テーマがどう理解され、多くの人とともに生きていく。

【ケース1】 あるマンションで入口に、スロープを設けることが提案された。費用は30万円。そこで、費用はだれが負担するかで問題になったため、すべての部屋の代表者が集まって話し合った。話し合いの結果、スロープはみんなが便利になるので、あまり必要でない人も含めて5万円ずつ負担することで合意した。

このスロープ問題、より良い合意を作るため、「効率や公正という考え方を踏まえる必要がある。効率とは、問題の解決策によって得られる効果、それに要する時間や労力、費用にみあったものになっているかどうかを検討し、無駄がなく、最大の利益をえられるようになっているかどうか



教科書では、マンションで発生する騒音、(ピアノ、深夜の騒音、洗濯機の音、小型犬の鳴き声)について、ロールプレイングの試みも

を大切に考える考え方を紹介、住民の立場から解決策を考える方法を示している。あるテーマについて、自分とは異なる立場の人になりきり、役割上の立場で考え、議論する手法とされ、現実の自分とは異なる立場にたつことで、客観的に考えることができる、と紹介している。ロールプレイングで話し合いを評価、より深い効率、公正の考え方をうけて、解決策を検討する、としている。

まだ最終決定ではないが、今後も継続する方向、と同書院では話している。同教科書は、三省堂書店、田神保町店などで購入できる。

マンションをテーマにした記述は6ページだけだが、身近なところから考える、という点で、教師や家族からは、一定の評価をいただいている。し、マンションをテーマにした記述は、まだ最終決定ではないが、今後も継続する方向、と同書院では話している。

中には悪いことをする人が次々出てくるものだ★KYBなどの免震・制振装置の検査データ改ざんが明らかになった★数多くの建物の装置が改ざんになっており、なかでも住宅が一番多く、その大半はマンションだ★

硯 滴

浜の真砂

は尽きるとも……という★ほんとうに世の中

マンション関連の動き

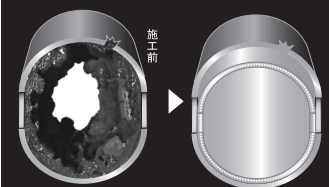
- 平成30年度マンション総合調査実施/国交省
- 「長期優良住宅制度」のあり方に関する検討会/国交省
- マンションの適正管理促進に関する検討会、制度の基本的な案を示す/東京都

もどきがかかってくる。でも、よほどの限られた専門家でない限り、対応のしようがない★それだけに企業も監督官庁も安全確保に万全の対応がとめられる。

—— 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、あるわけがない? 思いませんか? P・C・G...それができます!

管工事業界に革命を起こす P・C・Gグループ

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

マンションの肖像

(8)

これまでの30年、これからの30年

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

83年法シヨック

83年区分所有法の登場は、若干混乱していたマンション管理に、些かの衝撃を与えたものではなからうか。単模型も団地型も団地型も包括し、洗も包括して一本の法律が、マンション管理の土台を提供した。

この法律は、言い古されてはいるのだが、「多数決の原理」を前提に種々のメニューを用意

し区分所有者が議論の末、管理を遂行する、その枠組みを提供した。そこには、決議の内容に伴って階段(ハードル)がある。容易に決議できるものとそうでないものを具体化したのである。

また、義務違反に対する「村八分」(これは、筆者の友人であるジャーナリストがいつも云う口癖)も導入。当時は、脅しであるような条文が、今や当たり前のように法廷で繰り返されていることからすると、先見性だろうか。

そして、忘れてならないのは、「建替え」の規定の導入だろう。所有の目的である建物を超えて、次なる建物の構築までも射程にする。特別

と云ったところに根付く。

ところが、決議にハードルを設け、義務違反者にオミットを加え、新たに建物建て替えることができるとした、世界的にも極めて稀な新制度を備えた83年法が、この本で紹介すらされていない。日本法の紹介は、ヨーロッパ諸国と類似する62年法であって、かの画期的でスマートな83年法ではなかった(ヨーロッパ諸国における区分所有規定は、団体の意思決定メカニズムに当然のことながら多数決の原理を導入しているが、わが国の民法における「共有法理」と同じで、つまり、過半

手元にある資料を見てみよう。95年に英国の出版社から発行された書籍だが、恐らくは「知る人ぞ知る」文庫である。正式の名称は「インターナショナル エンサイクロペディア オブ コーペラティブ ロー アパートメント オーナーシップ」(マルチナス・ニホフ・パブリシャーズ)。ステレンボッシュ大学(南ア)のヴァンダー・メルベ教授の編集によるものだ。若干の例外はあるのだが、区分所有制度は第二次世界大戦後、世界各国で本格的に普及する(既に紹介済み)。歴史的に



ここには一体いくつの管理組合があるのだろう(先回は、あれで1棟)

数決議が全員一致の二通りしかない)。

一般管理事項は過半数、大規模修繕工事(当時)は区分所有者及び議決権の4分の3以上、建替えとなると同5分の4以上といった階段式決議手法、建替え制度等世界に類を見ない、衝撃的な制度は全て、蚊帳の外と

クリーンコンサルタント連合会(CCU)

設立にあたって

一般社団法人クリーンコンサルタント連合会 会長 柴田 幸夫



クリーンコンサルタント連合会 柴田幸夫会長

一般社団法人クリーンコンサルタント連合会(略称CCU)が平成30年10月に設立され、その設立記者発表会が10月30日にあった。同会の設立の経緯や今後の活動、抱負などについて、柴田幸夫会長にご執筆いただいた。

はじめに

設立の経緯

本年10月4日、一般社団法人クリーンコンサルタント連合会(略称CCU/Clean Consultant Union)が設立されました。

設立の発端になりました「不適切コンサルタント問題」への提言を発表した。大規模修繕工事などで管理組合から業務を安く受託し、工事会社から多額のバックマージンを受け取る不適切コンサルタントの存在を告発いたしました。反響は予想以上に大きき、国交省からの通知も有り、多くのメディアにも取り上げられました。

この紙面をお借りして会設立の経緯・趣意・活動などについてご説明いたします。

く、詳細は省きますが、その中で7つの弊害を説明しています。①割高な工事費、②過剰な工事内容、③不明朗な工事発注、④甘い工事監理、⑤不適切コンサルタントの拡大再生産、⑥真面目なコンサルタントの減少、⑦業界全体の信用が失われる、です。結果として、最大の課題点はマンション管理組合(区分所有者)に割高な工事費という実害を与えている事。ひいては、設計監理方式のみならずマンション改修業界全体の信用を失うという事でした。

これに関しては多くのご意見を頂きましたが、厳しい批判もありました。「提言と言っているが、具体的にどうすればよいのか? どうやって不適切を見分けるのか? 誰にコンサルを依頼すればよいのか?」その事に答えてくれないければ意味が無いではないか」が代表的なものです。その様

サルタントとしてこれらの批判にお応えすることが、最初に問題提起をした我々の責務と考えました。

一方、これは内部事情になりますが、マルタはマンション改修技術について三者が一体となって研究・普及・向上に貢献する団体です。その三者とは、マンション改修専門工事会社とこれらに関する材料メーカー、そしてマンション維持保全に関わる我々設計コンサルタントです。従って、不適切コンサルタント問題については関わり合っている訳には行きません。工事会社・材料メーカーを含めた会全体として抜くのもふさわしくありません。(その意味で提言は「個人コンサルタント一同」として発表している)そこで、別にコンサルタントだけの組織を新たに立ち上げ、ユーザーである管理組合の要望にもお応えし、貢献できるものとしたと考えた次第です。

設立趣意

このような経緯から、

一般社団法人クリーン
コンサルタント連合会(略称CCU)
(事業内容)

(集合住宅への支援活動)

1. 適正なコンサルタントの紹介
2. 既存長期修繕計画書へのアドバイス
3. 大規模修繕工事に関する支援
4. 瑕疵保険に関する支援
5. 日常修繕に関する相談員の派遣

(社会公共に対する活動)

1. 大規模修繕工事に関する書籍出版
2. 若手コンサルタントに対する研修会開催
3. 管理組合修繕委員・理事会向けセミナー開催
4. 新技術の紹介
5. 適正団体との情報交換

事務局

東京都千代田区神田須田町2-13-1ノルン秋葉原ビル2Fマンションリフォーム技術協会内
TEL03-6458-3134 Eメール info@c-c-u.jp
URL https://www.c-c-u.jp

I Aメンテナンス部会、MU、URD)を中心に進めております。大規模修繕工事などにおいてマンション管理組合が主体的に取り組もうとする中、適正な設計コンサルタントによる設計監理方式が信頼され、十分に期待に応えられるべく活動する次第です。

今後の活動

12月1日には第1回の社員総会を開催し、その後は記念イベントとしてシンポジウム「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)」を開催いたします。(本紙発行時には既に開催済みとなりますが) 管理組合への支援活動としては、相談・相談員の派遣、大規模修繕などの工事に関する支援、維持保全や瑕疵に関する全般的アドバイス等、他、必要な場合には適正なコンサルタントの紹介も行う予定です。

広く社会活動としては、関係する書籍類の執筆・発行、若手コンサルタントの育成、管理組合向けのセミナーや工法・材料等の紹介等の他、広く他の団体との交流・情報交換も進めて行きたいと考えております。

これらの活動を進めていく上では「管理組合の正当な権利と利益のために」を第一とし、特に全管連(NPO法人全国マンション管理組合連合会)や日住協(NPO法人日本住宅管理組合協議会)などの管理組合団体の協力を得、連携により強力に進めて行きたいと考えております。

管理組合の皆様のご期待に添えられるよう頑張っ

情報 I N D E X

★免震・制震81社「不正なし」 K Y Bの免震・制震装置のデータ改ざんを受け、国交省がメーカー88社に求めていた社内調査について、81社から不正がなかったと報告を受けた。

(10/26日本経済)

★違反民宿ストップ 所有者との闘争2年半、管理組合の理事長が争いを振り返る。違約金条項で抑止効果。

(10/29日本経済)

★駐輪場代などスマホ決済 三井住友銀行がマンション住民向けに開発。マンションの管理費等の支払いは銀行口座からの引き落としが一般的だが、駐輪代や駐車場代などは、利用者ごとに一時的に発生することもある。管理会社に現金で支払うケースが多い、三井住友銀行のサービスは、利用者のスマホに管理会社から請求内容や請求金額などのメッセージが届く。

(11/4読売)

★ドキュメント日本・老朽マンションに潜む危機 住民に迫る管理崩壊。分譲から年月が過ぎ「管理崩壊」の危機に直面した、新宿区築40年近くの約80戸と、豊島区築37年9戸の2つのマンションの実態を取材。

(11/5日本経済)

★東京・足立区、小規模シェアハウス開発で独自規制 1室あたりの最低面積を都の条例が定める基準より広げ、客数と同じ台数の駐輪場設置も義務付ける。女性専用シェアハウス運営業者の破綻が社会問題化する一方、高齢者などの受け皿になるとみて、良質な物件開発を誘導する。

(11/13日本経済)

★19年秋に火災保険料引き上げ 大手損害保険3グループは2019年秋に火災保険料を引き上げる方針。

(11/13日本経済)

★免震不正説明会ゼロ K Y Bの免震・制震検査データ改ざん問題で、問題発覚から1カ月経ってもマンションへの説明会が1件も開かれていないなど、対応が遅れ、住民側が不信感を強めている。住民説明会を開いた上で交換作業に入っているがマンションは開発業者や管理会社を調べるのに時間がかかり、住民側への説明が遅れているという。

(11/17朝日)

ぶっくがいと

「マンション判例ハンドブック」

犬塚浩(編集代表) 青林書院発行



マンションに関わる平成20年以降の重要判例64件を厳選し、マンション問題の主要な局面ごとに分類・整理のうえ、紛争予防と問題解決へ向けて実務への活かし方を解説。定価4,644円(税込)

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」

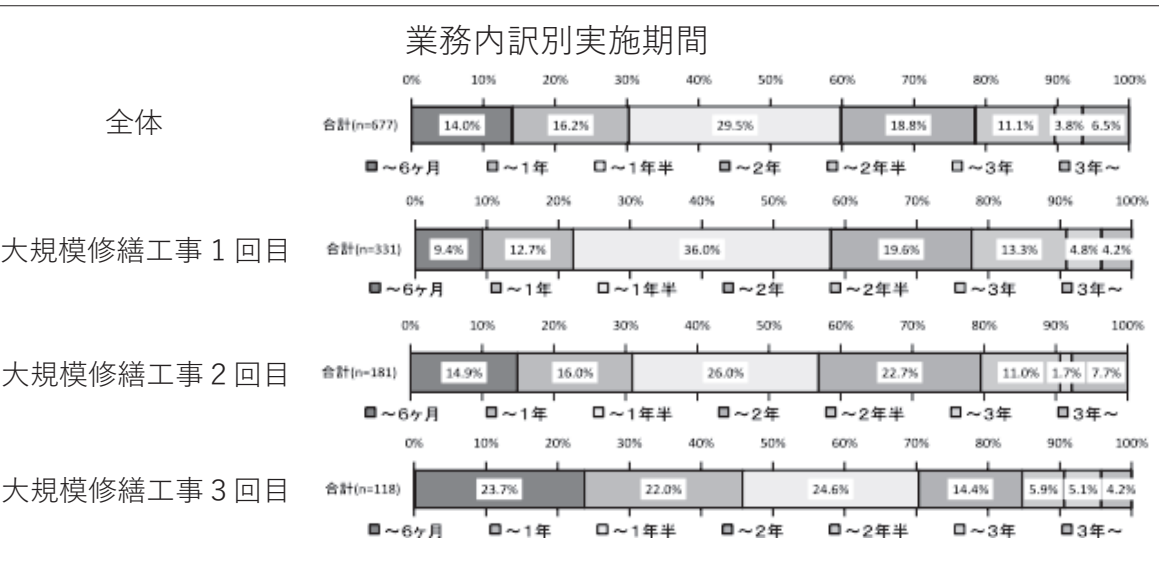
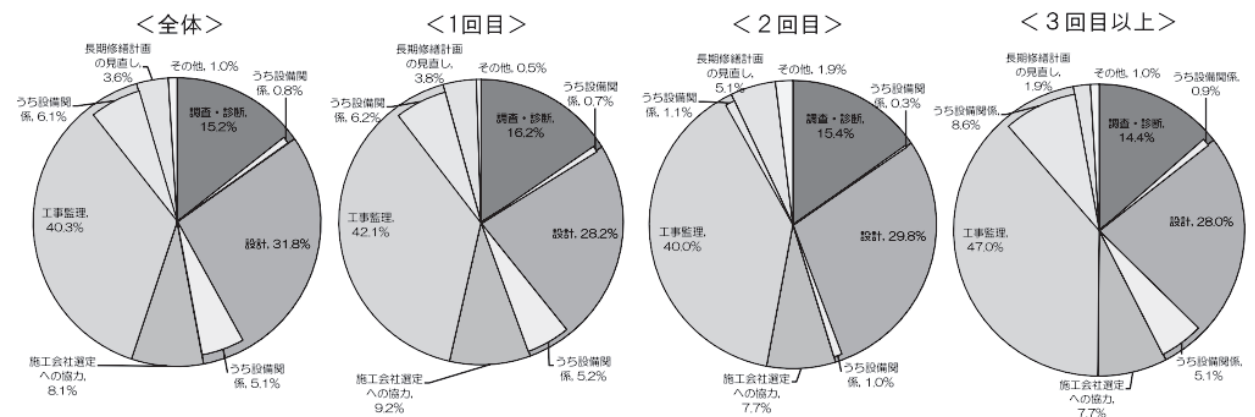
コンサルタント134社の回答から 設計コンサルタント業務について

※マンション大規模修繕工事に関する実態調査
大規模修繕工事の施工会社選定の際に、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、適正な発注の参考となるよう実施された。

先月は、国土交通省の「※マンション大規模修繕工事に関する実態調査」から、大規模修繕工事の工事内訳、工事金額等を掲載した。
今月は、同調査の「設計コンサルタント業務」を掲載する。

設計コンサルタントの業務の内訳は、全体の調査結果を見ると、調査・診断が15・2%、設計が31・8%、施工会社選定への協力が8・1%、工事監理が40・3%、長期修繕計画の見直しが3・6%となっている。
同調査では、工事回数別による設計コンサルタント業務の内訳も調査しているが、工事回数による大きな違いは見られない。

■ 設計コンサルタント業務の内訳(業務量ウエート)



工事回数別で見ても、工事回数が増えるの実施期間が増える傾向も見られるが他の項目同様、それほど大きな違いは見られず、全体と似たような傾向を示している。
なお、同調査では、設計コンサルタントの業務内訳別の業務量を、マンションの戸数別、床面積別、工事金額別にそれぞれ分けて掲載している。

詳細は、国土交通省ホームページ「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」からダウンロードできる。
<http://www.mlit.go.jp/commn/001234283.pdf>

設計コンサルタントの業務の実施期間

業務実施期間(全体)は、1年～1年半が29・5%と最も多く、次いで1年半～2年が18・8%、2年～2年半が16・2%の順となっている。



自立管理を
支援する
NPO 日住協



NPO 日住協は 2019 年 秋 創立 50 周年を迎えます ①

「自立管理」の三団地管理組合によるトークセッション開催！

●11月20日に東京ビッグサイトで開催された「団地・リノベーション総合展」(主催:日本能率協会)にNPO 日住協は特別企画として賛助会員とともに出展し、講演とトークセッションを開催しました。

●セッションに参加いただいたのは、築50年の鶴川6丁目団地管理組合の川尻禮郎元理事長、稲毛海岸3丁目団地管理組合の久保田博理事長、築47年の団地管理組合法人西小中台住宅の浜岡紀子元理事・再生委員会委員の三団地管理組合の優れたリーダーたち。

ともにNPO 日住協の誕生から、一丸となって団地・マンションを支えてきた仲間であり、協力団地です。

●NPO 日住協は、その事務局的位置付けであり、今もそれは変わりありません。今に至るまで管理組合同士のネットワークを大切に、それぞれが他の管理組合を見学などをしますが、そのまま受け入れるのではなく、自分たちの文化等に合ったカタチに適應させて課題解決を図っています。50年の歳月を考えると、すごい管理組合がNPO 日住協を造っているという実感がわきます。

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



★ 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 / 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 6 F 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.ruscute.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 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

<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
1 管理組合 1 時間
※日住協へ電話予約してください。

●法律相談会

12月19日(水)、1月16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

12月21日(金)、1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、給排水設備、配管、電気・ガス設備維持管理・改修相談

●管理組合運営相談会

月～金の10時30分～16時(事前予約制)
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等の相談

<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

コンプライアンス(法令遵守)と倫理

◆ゴーン氏よ、あなたもか！
日産をV字回復させた立役者のカルロス・ゴーン氏が、コンプライアンスを犯した。経営トップの似た行為は世界中で行われている。彼らの行為には二つの形態がある。赤字を隠すための粉飾決算をして健全経営を見せかけること。もう一つはお金の流用等である。これらはたいい表裏一体となっている。それらを遂行するためにトップは自らを棚上げ、社員には厳しい目標を押し付け

◆日住協誕生に旧公団の瑕疵マンションに関する品質問題も多い。耐震偽装、横浜の杭問題や直近では制振ダンパー偽装はマンション居住者を不安に陥れている。NPO日住協が誕生したのは、50年前のベランダの落下や雨漏りなどの旧日本住宅公団の瑕疵問題が発端であった。



◆逃げない・隠さない・嘘い
かつて三菱自動車やシートベルトのタカタなどは事実を企業だけでなく、管理組合も同様であることを心して、尻隠さずを貫こうとし

NPO日住協「春の交流会」を開催します

NPO日住協会員管理組合の皆様、日住協賛助会員企業の皆様、広報紙アメニティ・クライアント企業の皆様一堂に会する「2019年春の交流会」を昨年引き続き開催します。

日時 2019年2月26日(火)15時～
会場 御茶ノ水ジュラク

◆「回答者」NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二
国土交通省が策定した「修繕費を賄うには、延べ床面積10000㎡以上のマンションで平均178円/m²の修繕費が必要」というデータがでてきます。これは分譲当初から均等額積み立てた場合です。45年前の分譲当初の修繕積立金は500円/戸・月(専有面積70㎡で7円/m²・月)程度だったと思われ、30年後には200円/m²・月以上、更に築45年目には250円/m²・月以上になる可能性は十分にあります。これは共用部の修繕積立金です。また、修繕仕様を高耐久仕様にすることにより、18～20年周期も可能性がありますが、高耐久仕様

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



Q 築45年になる団地です。10年ぶりに長期修繕計画の見直しを行いました。が、専有面積当たりの修繕積立金を1800円/m²・月だったのを2500円/m²・月に上げなければ、将来の修繕工事が行えないという結果でした。居住者は8割以上が年金生活者で、この積立金の値上げは困難です。

Q 築45年になる団地です。10年ぶりに長期修繕計画の見直しを行いました。が、専有面積当たりの修繕積立金を1800円/m²・月だったのを2500円/m²・月に上げなければ、将来の修繕工事が行えないという結果でした。居住者は8割以上が年金生活者で、この積立金の値上げは困難です。

区分所有者が年金生活者で積立金の値上げは困難

Q 築45年になる団地です。10年ぶりに長期修繕計画の見直しを行いました。が、専有面積当たりの修繕積立金を1800円/m²・月だったのを2500円/m²・月に上げなければ、将来の修繕工事が行えないという結果でした。居住者は8割以上が年金生活者で、この積立金の値上げは困難です。

災害関連死ゼロの 社会を目指す

<2>

●「在宅避難生活」という考え方
災害関連死ゼロの社会を目指すために、今回は集合住宅における防災対策の考え方についてお話ししたいと思います。集合住宅では電気や水道、都市ガス、電話、インターネットといったライフラインの稼働が生活上非常に重要です。特に数十階以上の高層住宅では、エレベーターという移動手段もそれに含まれるでしょう。一方で地震災害や風水害では、これらのライフラインが停止しま

す。水は使えない、真っ暗、冷暖房や通信が止まる。そのようなライフラインが停止した中でも、集合住宅内で生活を続ける、それが「在宅避難生活」という考え方です。皆様の中には、集合住宅内で生活し続けずに、小・中学校を中心に開設される避難所(指定避難所といいます)に避難すればよいのではないかと考える方もおられるかもしれませんが、これまでの災害教訓から、いくつかの課題(別表参照)が見えてきています。

避難所の収容力	集合住宅が立ち並ぶ地域は人口密度が高いため、それらの住民が一斉に避難所に避難してきても、物理的に入りきれないという問題
避難所の支援力	生活物資などの支援も地域の避難所を中心に行なわれるが、特に災害発生初期段階で配布される避難所の備蓄量には限りがあるため、受け取ることは非常に困難である
避難所と自宅の移動	必要な生活物資の多くは持参することになるが、エレベーターが停止する中、階段の上り下りで生活物資の持ち運びを何度も行えるかという問題



- 一般社団法人地域防災支援協会
<http://www.boushikyo.jp>
- 一般社団法人日本環境保健機構
<http://jeho.or.jp>

「在宅避難生活」は、住民一人ひとり各世帯で行う自助での準備と、管理組合や自治会など集合住宅全体で行う共助での準備の両輪で進めることが大切です。次回からは自助と共助で進める在宅避難生活の具体的な対策方法についてお話しします。

Mrs.タエコの マンション物語 タエコの部屋

今年も早いもので、師走を迎えました。やり残した事はないだろうかと思持ちが焦って落ち着かなくなってしまう頃です。急に寒くなった



今年最後の大きな買い物 次男が買ってくれました ピカピカのガステーブル！

あるので、調子が悪いなあと思つたら、火を扱うものなの

早速、ガス会社のショールームへ行き、息子と二人で、いろいろな機種を見せてもら



(ひとこと助言)

© N T T 東日本や N T T 西日本から光回線を借

光回線サービスの変更は 内容をよく理解してから

「事例1」
「電力工事のお知らせ」に訪問したいと言われ、

「事例2」
契約中の大手通信事業者Aを名乗る電話があり、「光コラボの案内。今

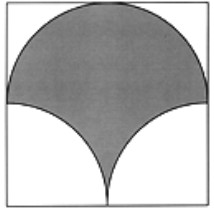
「(60歳代 男性)」
「(70歳代 女性)」

大人と子供の 脳トレ 算数

《41》
出題・松

<面積>

【問題】
下図の薄墨部分の面積は正方形全体の面積のどれくらいになりますか？
① 1/3 ② 2/5 ③ 1/2 ④ 2/3
(答えは7面)



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

「秋刀魚の蒲焼き丼」



(材料)
秋刀魚二尾、
片栗粉大さじ2、サラダ油大さじ1
(たれ…醤油大さじ2、みりん大さじ2、酒大さじ2、砂糖大さじ1)

(作り方)
秋刀魚は頭を落として腹開きにする。洗って薄く片栗粉をまぶす。皮目からフライパンで焼き裏返したら弱火にしてたれを入れて煮詰める。ご飯に乗せてお好みでシソ、山椒などをかけてお召し上がり下さい。

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れます。

2018年(平成30年)
12月5日(水)

☆第435号☆

☆「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。

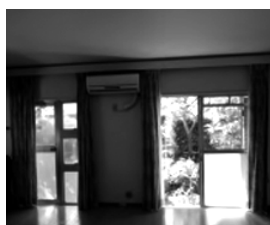
快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面

- 1面 中学教科書にマンションテーマ
- 2面 マンションの肖像、CCU設立
- 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、建物Q&A、催し案内
- 6面 タエコ物語、災害関連死、料理他
- 7面 オリーヴオイル、住み替え情報

タウンハウスのリノベーション 新居は緑豊かなニュータウンに



改組前LDK



改組後LDK



使いやすくなったキッチン

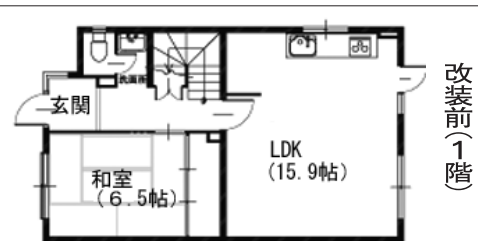


内窓付きの壁を設け通風と採光の確保されたオシャレなパントリーを新設し収納も確保。

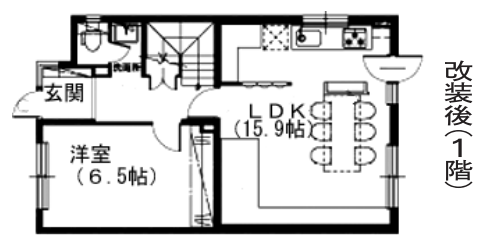
多摩ニュータウン内のタウンハウスの住戸リノベーション事例。
△リフォームの動機▽結婚を機に賃貸暮らしから新居を検討。緑豊かなニュータウンに庭付き、タウンハウスを見つけ、

△設計・施工の工夫点▽予算に合わせて主居住空間の1階に比重を置くことに。間取りだけ床の素材を変え、作業台にもなるカウンターを設けて空間をゆるやかに仕切り、また、

△特に配慮した事項▽断熱材やインナーサッシを用いて断熱計画のため、コンクリートの劣化に注意を払い、健全な状態であることを確認。



改組前(1階)



改組後(1階)

ロッシーニのわがやさい音楽

名で、パリ市内でレストランを営っていました。「ロッシーニ風」の伝統的な調理の方法もあるらしく、食通かつうんちく好きで、しかもロッシーニファンには欠かせない料理のようす。

ロッシーニ作曲のいくつかの曲は、読者もお聴きになっていると思います。「セビリアの理髪師」「ウィルアム・テル」「盗

美しく生きるための音楽

101

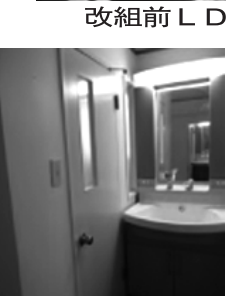
音楽家にしてレストラン経営者、ステークにフォアグラとトリュフを組み合わせた、「ロッシーニ風」と呼ばれる豪華な料理をご存知でしょうか。(筆者は食べたいことはありませんが、映像で観たことがあります)作曲家のジョアキーノ・アントニオ・ロッシーニの名前が由来で、彼は音楽家としてだけでなく美食家としても有名です。



玄関



改組後洗面台



改組前洗面台

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!



・断熱材やインナーサッシを用いて断熱計画を行った。
◇ 東京都多摩市、築36年、施工期間80日間、総工事費880万円、工事床面積66㎡、設計・施工(株)OKUT A
本事例は、「多摩ニュータウン内のタウンハウスの住戸リノベーション」間取りの変更が難しいという制約のもとで、木材や漆喰、工業製品などの素材を使いこなすこと

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

お気軽にご相談ください

積水化学工業 **SEKISUI** との共同開発

地面を掘り返さないから

私たちの
排水管更生工事の
特長はズバリ
これです!

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!

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%)

楕円形の
形状記憶型
硬質塩化ビニル管

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

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>