

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436号\*

2019年(平成31年)

1月5日(土)

www.mansion.co.jp/

# 謹賀新年



NPO法人日本住宅管理組合協議会(日住協)は、この秋、創立50周年を迎えます。全国のマンション管理組合団体の魁(きぎけ)として誕生、管理組合の皆様とともに時を刻みだしました。山あり谷ありの歴史でしたが、半世紀を迎え、感慨もひとしおです。10月18日(金)帝国ホテル(東京千代田区)で会員の皆様を迎え、記念式典を挙げる予定です。式典のほか、マンション問題に詳しい識者に、マンションの今日的課題について記念講演をお願いするほか、シンポジウムを予定しています。日住協は昨年からの管理運営をはじめ管理組合活動の基本軸に据えています。自立管理の重要性を確認する機会ともしたいと考えています。

## 50周年、記念すべき年を迎え

50周年を迎えるにあたって、昨年初年から50周年準備委員会を設け、会長、理事長、理事を中心に、役員全員で準備を進めています。周年記念事業は、祝祭中心になりがちですが、管理組合の自立を確認する機会としてとらえ、議論してきました。管理組合にとって費用のかかる大規模修繕を管理組合に任せ、管理組合、高齢者が増え、益々その傾向が顕著です。例えば、清掃や窓口業務、会計業務を管理会社に委託したとして

NPO日住協

また、久保田理事長は、管理組合の理事の前に、長年自治会長を務め、様々な意見、立場を持つ自治会をまとめてきた経験から、住民の合意形成づくりに心を砕く懐の深さを持ち合わせていることも、指摘しておきたいところです。

日住協より先に50周年を迎えた団地、マンションもいくつか出てきました。例えば、稲毛海岸3丁目団地(千葉市、768戸)は、昨年7月に50周年を迎え、記念式典を開きました。4年前、11億円もの費用をかけた外壁改修、玄関扉交換などの大規模修繕も住民自身が企画、立案して決めました。まさに自立した管理組合といえます。

別に大変なことではない、自分たちのことは自分たちで決める、ということですね、と久保田理事長は、さりとて言っているのです。



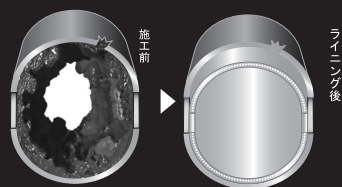
自立管理を  
支援する  
NPO 日住協



—— 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  
...それができるんです!

# 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

(9)

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

## 呼び名のルーツ

読者の皆さま、新年明けましておめでとうございます。本年も「愛読の程、どうぞ宜しむ」。2019年がいよいよスタートし、今年も素晴らしい年になるよう心掛けて参ります。さて今回は趣を一変させ「マンション」という呼び名のルーツ、変遷に着目しました。

我々が普段何気なく使う「マンション」という言葉は、英語では実は mansion、これはなんと、「大邸宅」を意味するのだとか。一戸と云うよりは建物全体を捉えているのだらう。でもこの名称はすっかり定着し鉄筋コンクリート造りの集合住宅は皆「マンション」と呼ばれているのが現実だ。そもそも60年代の後半ごろから普及し始めたとされている。

東京大学の月敏雄教授は、この辺の所がもっと詳細で、近著「四谷コロボラス（鹿島出版会）の中で、こう表現する。「2000年頃まではマンションと云えば当然、分譲された集合住宅を意味していたが、2000年頃から、TVニュース

に迫っている。

個人的には、マンションという名称よりはアパートメント（apartment）という言葉が馴染むような気がする。分譲マンションはアパートメントオーナーシップが妥当なところだ。このだけだと、これは少し法律をかじってしまっ職業病かも知れない。

ところで、UR（日本住宅公団）は、賃貸住宅を「〇〇団地」と呼称し、分譲を「〇〇住宅」としたのとは58年でもその後、郵便の住所には反映しないにもかかわらず、分譲も賃貸も長い長いカタカナの名称が入居時のパンフレットでは列挙される。だけれども、第三者がこの建物群を表現するときは、『地域・地名+マンション』という名は相応にかけ離れていしみを込めて「〇〇団地」と呼ぶ。『〇〇団地』と親しみを込めて「〇〇団地」と呼ぶ。

筆者からすると、全国規模で640万戸を上回るマンションのうち、真に大邸宅と呼ばれて似つかないのは、いにもかかわらず、分譲も賃貸も長い長いカタカナの名称が入居時のパンフレットでは列挙される。だけれども、第三者がこの建物群を表現するときは、『地域・地名+マンション』という名は相応にかけ離れていしみを込めて「〇〇団地」と呼ぶ。『〇〇団地』と親しみを込めて「〇〇団地」と呼ぶ。



日本庭園のある70年代入居の団地型マンション  
(先回のクイズは、4管理組合が答え)

# あけましておめでとうございます 株式会社P・C・Gテクニカ

## 支持され続ける 排水管更生工法

マンションの排水管更生工事を手掛ける株式会社P・C・Gテクニカ

（本社：名古屋市中区白鳥区、分譲マンション、公営住宅の配管設備の維持管理専門企業として1964年創業。昨年創業55年を迎えた同社は、独自の排水工法で、マンションの資産価値向上に貢献し続けている。

## パイプの中にパイプを作る「P・C・Gマルチライナー工法（FRP耐震ライニング）」

同社の代表的な排水工法は、建物内排水立管を更生する「P・C・Gマルチライナー工法（FRP耐震ライニング）」。

同工法では、建物内の共用排水立管の中を徹底してクリーニング後、ハイクラス繊維を編んだライナーにエポキシ樹脂を含ませ、既設排水管内に浸透させ、既設排水管内に反転挿入。既設管に密着させた後、硬化させる。こうして、既設管内に

更新工事と比べ半分程度となる。

また、既に穴の開いた

## 傷みやすい分岐部をしっかりと補強 「P・C・GFRPサポーター工法」

建物内排水立管と枝管の分岐部は、排水管の定期洗浄時に、洗浄で使用されるジェットホースが接し、傷みやすい。その補強のために同社が開発したのが「P・C・GFRPサポーター工法」。

「P・C・Gマルチライナー工法」で更生される。

## 不可能だったソベント継手もFRP更生

同社は昨年、不可能とされていた「ソベント継手」もFRP仕上げにすることに成功した。「ソベント継手」とは、1980年代から1990年頃にかけて分譲された高層マンションに配置されていることから、その更生工事にはもちろん、施工もかなりの困難を伴う

排水管でも施工できるのも大きな特徴である。



大勢の来場者で賑わう(株)P・C・Gテクニカのブース

## フェアご来場の御礼と新年のご挨拶を申し上げます

団地・マンションにお住まいの皆様、管理組合役員の皆様、新年あけましておめでとうございます。本年もよろしくお願い申し上げます。

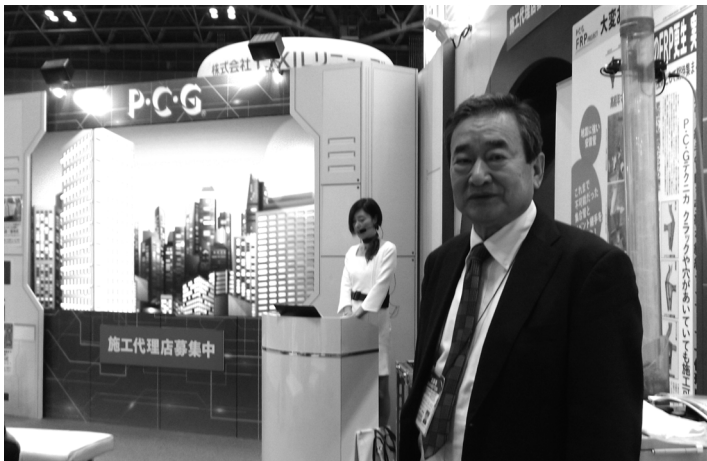
昨年は、3月に日経/建築・建材展のNPO日住協「マンション管理フェア2018」と、11月に日本能率協会/団地・マンションリノベーション総展のNPO日住協「マンション管理フェア2018」に出展させて頂きました。いずれも東京ビッグサイトが会場でした。

お蔭様で、映像と現物模型によるプレゼンを中心とした弊社のブースには、毎回多数のご来場者があり、ご相談や具体的なお話もいただいております。

本年も、社員一同、皆様方のお役に立たせていただくよう頑張っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。排水管のことなら弊社にお任せ下さい。

2019年 元旦

株式会社P・C・Gテクニカ 代表取締役社長 藤井金蔵



藤井金蔵代表取締役社長

## 株式会社P・C・Gテクニカ

(首都圏本部)

東京都品川区北品川5丁目7番14 (1階)

電話 03-3440-6401 (代)

FAX 03-3440-6402

http://www.pcgtxas.co.jp





★ 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<br>料 料<br>メー<br>ー防<br>力 水<br>ー    | 昭 石 化 工 (株)                     | 港区台場 2-3-2 台場707ビル 411F<br>TEL03-5531-7066<br>東京支店                                              | PC 工法、改質アスファルト(熱、常温、<br>トーチ)をメインとして、各種改修<br>工事に適した防水材料を供給してい<br>る。                                      |
|                                       | 田島ルーフィング(株)                     | 千代田区外神田4-14-1<br>秋葉原UDX21階<br>TEL03-6837-8888<br>東京支店                                           | アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビ<br>シート等を手がける総合防水材料<br>メーカー。集合住宅の防水改修につ<br>いて豊富なノウハウを持つ。                                |
| 販 材<br>売 料                            | 化研マテリアル(株)                      | 港区西新橋 2-35-6 第三松井ビル<br>TEL03-3436-3010<br>リニューアル営業部                                             | 各種内外装仕上材・防水材・シーリ<br>ング材等建築材販売の総合商社。首<br>都圏に5つの物流センターを持ち、<br>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<br>TEL042-348-1116 (代)<br>ミヨヤ イイロ                                                 | 建物の調査診断から、下地補修(シー<br>リング・防水・エポキシ樹脂注入)、<br>内外塗装工事等まで一環した建築仕<br>上工事業。                                     |
|                                       | クリステル工業(株)                      | 中野区弥生町 2-3-10<br>TEL03-3372-2451<br>FAX03-3372-3248<br>http://www.crystel.jp                    | 「思いやりのある、人にやさしい工<br>事」をモットーに防水工事を土台と<br>した大規模修繕工事をご提供いたし<br>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<br>TEL03-3433-0501<br>FAX03-3433-0505                                              | 屋根から壁・床まで各種防水工事。<br>一般建築、各種塗装工事。<br>各種止水、改修工事。                                                          |
|                                       | Safety & Quality<br>(株) サ カ ク ラ | (本社) 横浜市磯子区岡村7-35-16<br>TEL045-753-5000(代)<br>(東京支店) 港区海岸1-9-11<br>マリンクス・タワー5階 Tel.03-3436-3391 | [総合改修専門工事業]<br>経営理念、「最良の施工は最大の信<br>用をあつめ最高の営業につながる」<br>＜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<br>TEL042-450-5811<br>http://www.sanwakenso.co.jp/                               | お客様から寄せられた期待に応えら<br>れるのは当然の使命と思い、さらに一歩<br>前に進む事で感動を与えられる様な施<br>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<br>TEL044-366-4771<br>FAX044-366-7091<br>リニューアル営業部                             | ISO9001・14001 に裏づけされた「高い品質」と「誠<br>実なアフターケア」「環境に優しいリニューア<br>ル」で快適性と機能性を追及し、皆様のニ<br>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<br>TEL03-5918-6856<br>営業部<br>http://www.soejima.co.jp/                           | 調査診断から総合仕上まで塗装、防<br>水、内外装。<br>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<br>TEL03-6802-8297<br>FAX03-6802-8299                                              | 防水工事、塗装工事、(内外装・舗装、<br>テニスコート)、躯体改良工事、構<br>築物調査・診断・積算・リフォーム<br>工事。                                       |
|                                       | 南 海 工 業 (株)                     | 世田谷区船橋 3-26-7<br>TEL03-3483-7511                                                                | 建物の詳細かつ正確な調査診断をは<br>じめ、大規模改修及び、耐震補強工<br>事迄数多くの工事経歴をもち、責任<br>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<br>TEL03-3998-8721<br>http://www.nihon-bousui.co.jp                              | マンションの大規模修繕工事、屋上<br>防水改修工事、給排水設備改修工事。                                                                   |

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1  
アメニティ編集室

〈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自由にご利用下さい。

|                             | 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<br>TEL03-5419-6204<br>FAX03-5419-6269<br>http://www.ube.co.jp/ubekenzai/                          | 耐震補強工法<br>「デザインリフレーム工法」により<br>住む方々に安心と安全を提供いたします。                                |
|                             | (株) 耐 震 設 計<br>一級建築士事務所          | 豊島区東池袋 1-27-8 池袋原ビル 6 F<br>TEL03-3353-3352<br>FAX03-3353-3350<br>http://taishinsekkei.com/                             | 耐震診断・補強設計は延べ 1200 棟を<br>超える実績があり、培われた知識と技<br>術で誠実に対応いたします。<br>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<br>ライニング事業部         | 品川区北品川 5-7-14 ( 1 階 )<br>TEL0120-014-834<br>http://www.pcgtxas.co.jp                                                   | 2 0 年保証の排水管ライニング！<br>「審査証明・特許工法」配管替えの半<br>分で既設管の配管補強と耐震更生を<br>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<br>TEL03-5335-7601 営業部<br>http://www.izumitechnos.co.jp                                                  | ㈱小泉グループの一員。給水管、排<br>水管の更生工法を独自開発した。モ<br>バイル・リボン工法、モバイル・ハ<br>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<br>TEL045-772-1424<br>営業課<br>http://www.khj.co.jp.                                                     | 集合住宅の給排水管をリニューアルす<br>る専門業者です。豊富な経験を生かし<br>様々なスタイルの給排水設備に対し最<br>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<br>TEL03-6871-9961<br>FAX03-6871-9962<br>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<br>工事の「設計から施工」まで一貫した<br>技術力を持ち、またお部屋のリ<br>フォーム分野も得意としています。      |
|                             | 建装工業(株)<br>首都圏マンション<br>リニューアル事業部 | 港区西新橋 3-11-1<br>TEL03-3433-0506 設備部<br>FAX03-3433-0535                                                                 | 集合住宅の大規模改修工事全般及び<br>給排水設備改修工事、特に管系統の<br>調査診断から配管の更新及び更生工<br>事を行っています。            |
|                             | ジャパン・エンヂ<br>ニアリング(株)             | 文京区本駒込 2-27-15JES ビル内<br>Tel.03-3945-1493 FAX03-3945-1880<br>http://www.japan.eng.co.jp<br>E-mail:info@japan-eng.co.jp | 排水管を内側から再生！<br>配管加工メーカーの技術を排水管再生<br>に生かした工法により技術審査証明を<br>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<br>Tel.03-5437-0170 FAX03-5437-8467<br>http://www.ruscut.com<br>E-mail : mail@ruscut.com        | 創業 119 年！ 給水管電気防食のバ<br>イオニア『ラスカット工法』。審査<br>証明取得の確立された技術でマン<br>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<br>TEL03-3459-0051<br>(テクニカルセンター) 港区芝 5-26-30 専売ビル<br>東京都 4 水第 382 号                           | 洗浄製品の総合メーカー・飲料水分<br>析。マンション・団地の飲料水は、<br>半年に一度はチェックしましょう。<br>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<br>TEL03-3523-0611 (代)<br>FAX03-3523-3100<br>東京本社営業部                                                   | マンション設備のバイオニアとして<br>集合住宅の給排水設備改修工事に専<br>業特化した企業で、診断調査、企画<br>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<br>TEL03-3551-7422<br>FAX03-3279-6430<br>E-mail:info-web@nihonsetsubi.co.jp                              | 集合住宅の水周りはお任せください！<br>当社は「技術審査証明」取得の給排<br>水管更生技術「NT工法シリーズ」<br>「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<br>TEL0463-79-6161 (代)<br>FAX0463-79-6160                                                            | 二つの特許と技術審査取得。既設管<br>に新しいパイプを作るマルライナー<br>工法は 10 年以上の実績。浴室排水ト<br>ラップは業界初の日本工業規格適合。 |

〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1  
アメニティ編集室

〈お問い合わせ〉

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  
※日住協へ電話予約してください。

#### ●法律相談会

1月16日(水)、2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

1月18日(金)、2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、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

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。

## マンション管理フェア

(日経/第25回建築・建材展)

日時 3月5日(火)～8日(金)

会場 東京ビッグサイト

## NPO日住協第17回通常総会

日時 3月31日(日)



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49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

規約がなく、総会で理事長を選任している場合があります。定時総会が近い場合はともかくとして、急ぐ場合はそのための臨時総会を開催する必要がある。また、理事長が自分の意思に反することを理由に理事会等にも出てこないような対応で職務を怠りコソコソするよう事態が生じている場合に規約の中に「理事長に事故があり、職務を行えない」ときは副理事長が職務を代理する」と言ったような規定があれば、理事長が事故により、職務を行えないときと同視して、副理事長が管理組合を代表して、契約を締結できる場合もあると考えます。

この管理組合の総会議案書でも「監査報告」が載っており、監事の署名捺印(コピーあるいは写し)がつけられているのが通例である。理事が法令や規約、総会決定に沿って業務をしているかを監視するのが任務である。監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。

## あらためて監事のあり方を考える

◆監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。



組合員の意思で決まる。◆監査報告をつくる責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。

そもそも監事は、自ら適当な一部理事の罷免を提案・可決した事例で、監事の行為が正当なものとして裁判所に認められた例がある。監事には、自らの権限を有効に利用し、組合員のために理事会と理由を書けばよい立場である。監査報告をつくる責任は、監事にある。理事にはない。監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。

◆監事の強大な権限を行使する。監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。監事は組合員に責任を背負う必要はない。監事と理事の間に意見の相違があれば、最終的な判断は総会である。

## マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



【回答者】NPO日住協協力者

弁護士 石川 貴康

A

多くの規約で、即ち、理事会や総会で管理組合を代表し、業務を統括する」と規定されているので、管理組合が業者と契約をする場合には、管理組合の理事長名で署名や捺印をすることになります。

ところで、理事長には管理組合を代表して、業務を統括する権限がありますが、その裏返しとして、適切に業務を執行する義務があります。即ち、理事会や総会で決議されたものについて、理事長は適切に執行する義務があることになり、本件では、決議の内容にも手続にも問題がないと考えられるので、理事長の対応は、不適切です。これにより、管理組合に損害が発生すれば、理事長は賠償義務を負うことになります。比較的に簡単な解決策として、「理事長は理事会で理

私は理事をしています。最近の地震被害のニュースを見て私達のマンションでも耐震診断を行い、その結果を受けて耐震補強工事を行うことにしました。理事会で議案を作成して、総会に上程して可決されました。ところが、理事長が耐震補強工事を依頼する業者との契約について自分は署名・捺印しないと言っています。理事長はもとより耐震補強工事は必要ないとして強く反対していましたが、理事会でも総会でも多数決で可決されています。決議されたことに従わない理事長の対応は問題だと思つたのですが、どのように対応したら良いでしょうか。

Q

私は理事をしています。最近の地震被害のニュースを見て私達のマンションでも耐震診断を行い、その結果を受けて耐震補強工事を行うことにしました。理事会で議案を作成して、総会に上程して可決されました。ところが、理事長が耐震補強工事を依頼する業者との契約について自分は署名・捺印しないと言っています。理事長はもとより耐震補強工事は必要ないとして強く反対していましたが、理事会でも総会でも多数決で可決されています。決議されたことに従わない理事長の対応は問題だと思つたのですが、どのように対応したら良いでしょうか。

私は理事をしています。最近の地震被害のニュースを見て私達のマンションでも耐震診断を行い、その結果を受けて耐震補強工事を行うことにしました。理事会で議案を作成して、総会に上程して可決されました。ところが、理事長が耐震補強工事を依頼する業者との契約について自分は署名・捺印しないと言っています。理事長はもとより耐震補強工事は必要ないとして強く反対していましたが、理事会でも総会でも多数決で可決されています。決議されたことに従わない理事長の対応は問題だと思つたのですが、どのように対応したら良いでしょうか。

規約がなく、総会で理事長を選任している場合があります。定時総会が近い場合はともかくとして、急ぐ場合はそのための臨時総会を開催する必要がある。また、理事長が自分の意思に反することを理由に理事会等にも出てこないような対応で職務を怠りコソコソするよう事態が生じている場合に規約の中に「理事長に事故があり、職務を行えない」ときは副理事長が職務を代理する」と言ったような規定があれば、理事長が事故により、職務を行えないときと同視して、副理事長が管理組合を代表して、契約を締結できる場合もあると考えます。



# 新春読者プレゼント！

10名様

「動物のふれあいカレンダー  
2019／LOVE365」  
三菱電機ビルテクノサービス株式会社



大自然のなかで、家族や仲間の愛につつまれて、たくましく生きる動物たち。イノシシ、ホッキョクグマ、ヨーロッパハタリス、アライグマ、アフリカゾウ、ライオン等の動物たちが、四季折々の中で見せる「ふれあい」を通して、コミュニケーションの大切さを感じてください。

10名様

イタリアの名門生産者がつくる「本物、  
「エクストラ・バージン・オリーブオイル」  
株式会社ベル・グスト (<http://belgusto.jp>)



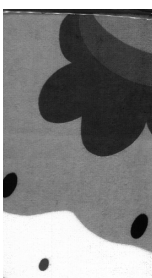
イタリア直輸入のエクストラバージン・オリーブオイルを合計10本プレゼント。写真左は①「モンターニャサクラ」（オーガニック）、写真右は②「レ・マンフレディ」（DOP認定）各500ml入。（プレゼントの銘柄は指定できません）

緊急企画【読者限定・特別優待】  
写真の2種類のオリーブオイルを、期間・本数限定＜締切2019年2月5日（火） 本数①30本、②20本合計50本＞を通常価格税込①¥2,200②¥2,860から20%引（送料別）でご提供します。  
お申し込みは、住所（お届け先）、氏名、電話・FAX番号、商品名と本数をご記入の上、ファックスで。お申込先：(株)ベル・グスト FAX：04-2950-5588、お支払いは銀行振込もしくは代引（お振り込み口座等お申し込み確認後、ご連絡します）で。

「ぐんまちゃんタオル」  
「高崎だるま」  
ぐんま総合情報センター

アンテナショップ「ぐんまちゃん家」（ぐんま総合センター）から、ひとつひとつが手作りの「高崎だるま」（高さ約12cm）とぐんまちゃんキャラクターフェイスタオル」をセットでプレゼント！

＜ぐんまちゃん（ぐんま総合情報センター）所在地＞  
東京都中央区銀座7丁目10-5  
The ORB Lumino us 1・2階 地下鉄「銀座駅」A5出口より徒歩4分



タオル



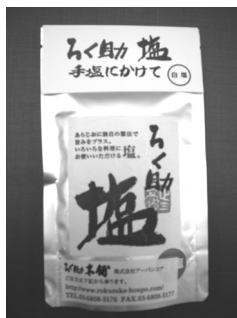
ダルマ

3名様

うまみ成分いっぱい  
「ろく助 塩」  
ろく助本舗

赤坂の名店「串焼き ろく助」の店主、高野正三氏が作り上げた特別な塩は、干椎茸、昆布、干帆立貝等を使い、まったく独自の製法で旨みを加え、工夫に工夫を重ね、精魂込めて作り上げた旨塩です。職人さんが手塩にかけた「ろく助塩」を、是非ご賞味ください。おにぎりや、天ぷら、そばなどにかけて、煮物、漬け物いろいろな料理にも大活躍です。内容量150g、1080円（税込）。  
(ろく助本舗)東京都江戸川区中葛西5-29-11  
TEL03-6808-3176 FAX03-6808-3177  
<https://www.rokusuke-honpo.com/>

5名様



3名様

タイ王室に受け継がれたプレミアムオーガニックハーブブランド  
「プレミアムオーガニックハーブティー」  
アバイブーベ



美しいブルーのハーブティー  
「バタフライピー」

プレミアムオーガニックハーブティー「バタフライピー」は、世界でもまれなブルーのハーブティー。ブルーの色は花弁に含まれるアントシアニン。レモンなどの酸を加えると紫色への変化も楽しめます。タイハーブ辞典では、血行促進、冷え性対策、眼精疲労の改善、血栓予防など。茶葉30g、1,500円（税別）

アバイブーベジャパン株式会社  
東京都港区北青山2-13-3  
TEL03-5772-3585

10名様

「パソコン用ブルーライトカットメガネ」  
「針無しステープラー」  
株式会社東計電算



様々な業種のニーズに特化した情報サービスの提供を行っている株式会社東計電算より、ノベルティ商品の「パソコン用ブルーライトカットメガネ」と「針無しステープラー」をセットで10名様にプレゼントします。  
「PCメガネ」は、ブルーライトを43.2%カット、フレーム全長約14cm、黒色。「針無しステープラー」は書類をはさんで押し込むだけで、簡単に用紙を綴じる事ができます。分別の必要が無いためそのままシュレッダーにかけられます。本体サイズ57×62×48mm、白

非常時の備えに！

「非常用給水バッグ」「愛猫・愛犬の非常食」  
中央理化工業株式会社

非常用給水バッグ(3L)は、軽く、折りたたみで、チャック式で繰り返しご利用できます。5名愛犬、愛猫の非常食（3年保存）日本ペットフード・国産（今回お届けする非常食は2020年3月までにご使用してください）  
愛猫の非常食（内容量280g）3名。  
愛犬の非常食（内容量260g）3名。



愛犬非常食3名



愛猫非常食3名



非常用給水バッグ5名

計11名様

キッズも、楽しく手軽に清掃！  
「コロコロ ミニフロアクリン」  
株式会社ニトムズ

「コロコロミニフロアクリン」は、コンパクトなサイズで、お子様の手になじみやすく、強粘着の糊と弱粘着の糊を独自のパターンで塗工した「W粘着」により、カーペット、畳、フローリングなど様々な材質の床に対応できるため、お子様にも安心して使っていただけます。机やノートにも貼りつかず、勉強やお絵かきで出る掃除しにくい消しゴムのカスも、サッと取り除けます。  
第12回キッズデザイン賞受賞。  
サイズ全長200mm、テープ幅80mm、重量約160g。



5名様

3名様

「積算資料ポケット版  
マンション修繕編2017/2018」  
一般財団法人経済調査会



マンション共用部分修繕に関する工事単価について、長期修繕計画標準様式の修繕工事項目に基づき掲載。最新情報「トピックス」をはじめ、見積り実例、見積書分析結果についても掲載。特集は、「マンションの管理の適正化に関する指針及び標準管理規約の改正の概要」「マンション修繕工事における社会保険等未加入対策の強化について」「ヴィンテージマンションプロジェクトについて」。建築工事研究会著、A5判、355頁、定価2,880円（税込）

【新春読者プレゼント応募方法】

商品をご希望の人は、はがきかFAXにて、①希望する商品名（「オリーブオイル」「動物カレンダー」「だるま&タオル」「ろくすけの塩」「ハーブティー」「めがね&ステープラー」「給水バッグ」「猫非常食」「犬非常食」「コロコロ」「積算資料ポケット版マンション修繕編」）を1つ記入し、①郵便番号、住所、電話番号、②氏名、年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、下記までお申し込み下さい。  
〒103-0025東京都中央区日本橋茅場町2-4-10  
大成ビル5F、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「新春プレゼント」係。  
FAX03-3667-1808  
締切1月31日必着。

応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。





2019年(平成31年)  
1月5日(土)

☆第436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 今秋NPO日住協50周年迎える  
2面 マンションの肖像  
3面 情報INDEX、バリアフリー化  
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 新春読者プレゼント  
7面 オリーヴオイル、タエコ物語

## 国交省「住宅リフォーム事業者団体登録制度」

# リフォーム業者選びの参考に

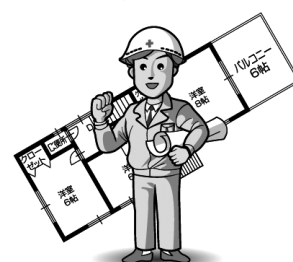
消費税10%になる前に今年こそリフォームを考えている方もいるのではないだろうか。リフォームの業者選びの目安のひとつとして、団体に所属する業者を選択する方も少なくありません。事業者団体は数多くありますが、国土交通省は2014年9月に「住宅リフォーム事業者団体登録制度」を創設しました。国が住宅リフォーム事業者団体を登録・公表することにより、消費者は安心してリフォーム業者を選べることが出来ます。登録されているリフォーム事業者は14団体(2018年11月現在)。

14団体は次の通りです。HPからその団体に所属するお近くのリフォーム業者を検索することができます。



登録された優良な団体と、その団体に所属するリフォーム事業者だけが使用するロゴマーク

- 一般社団法人マンション計画画修繕施工協会(MKS)  
主にマンションの計画修繕工事  
TEL 03-5577-2521  
http://www.mks-as.net/
- 一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)  
主に戸建住宅・マンション専有部のリフォーム  
TEL 03-6280-4343  
http://www.jerco.or.jp
- 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)  
主に木造戸建住宅のリフォーム  
TEL 0120-224-263  
http://www.mokutai-kyo.com/
- 一般社団法人リノベーション協議会  
内装工事等リノベーションにかかわる事業者  
TEL 03-3486-2512  
http://www.renovation.or.jp
- 一般社団法人ベターリフォーム協会  
TEL 03-3200-6270  
http://www.zenikyoo.or.jp/
- 一般社団法人住生活リフォーム推進協会  
主にマンション・木造戸建住宅のリフォーム  
TEL 0570-001401  
http://horp.jp/
- 一般社団法人JBN全国工務店協会  
主に木造戸建住宅のリフォーム  
TEL 03-6280-3337  
http://www.jbn-support.jp/
- 一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(住推協)  
主に木造戸建住宅のリフォーム  
TEL 048-669-5580  
http://jstukiyo.or.jp/
- 一般社団法人住生活協  
主に木造戸建住宅のリフォーム  
TEL 03-6222-0359  
http://www.jik-r.or.jp/
- 一般社団法人全国古民家再生協会  
主に伝統的構法で建てられた古民家のリフォーム  
TEL 0570-028-760  
http://www.g-cpc.org/
- 一般社団法人木造住宅塗装リフォーム協会(木塗協)  
主に木造住宅のサイディング・屋根の塗装、リフォーム  
TEL 03-5637-7870  
http://www.mokutoko.jp/



## 金管五重奏を聴いてみませんか!

NPO日住協「春の交流会」♪  
あけましておめでとうございます。今年も本「ラム」を笑読ください。  
NPO日住協は数年前から「春の交流会」という会員管理組合や賛助会員の皆さんに参集していただき、交流の場を催しています。

昨年「春の交流会」で好評だったのが、木管五重奏のコンサートでした。筆者も参加したのですが、とても素晴らしい木管五重奏の響きに参加者は涙きました。  
「コンサート、良かったですね」という挨拶がわりの評価が、NPO日住協の担当者からよく、自信をつけた勢いで、今年の「春の交流会」もコンサートで盛り上

## 美しく生きるための音楽

金管五重奏のハーモニーを体感する。今年2月26日(火)に春の交流会を開催。午後3時から、金管五重奏のコンサートが催されるそうです。トランペット2本、ホルン、トロンボーン、チューバの4種類の5本の金管楽器によるアンサンブルを金管五重奏と言います。このアンサンブルの特徴は和音を純粋に重ね合わせることが出来ます。濁りがなく、実にクリアなサウンドが耳からほろり、からだ全体が美しい響きによって包まれるような感覚を体験できるのです。  
春の交流会で金管五重奏を聴き、気持ち良いサウンドをこの機会に味わっていただくことをお勧めします。  
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

102

げたいと意気揚々と耳にしました。その報告がこちらのお話です。

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!



組合せることで、圧倒的な  
省力化・高品質を実現

# Go-JIN × 機械化

高靱性環境対応型ウレタン塗膜防水

システム

## OSS

オルタックサプライシステム

平面部用の低粘度ウレタン防水材料を、専用ポンプ車で一気に強力圧送、自動混合

材料計量  
手動攪拌  
不要

## OVS

オルタックビブラシステム

立上り・笠木・側溝部用の中高粘度ウレタン防水材料を、ボタンひとつで自動混合

主剤を硬化剤缶に投入し缶ごとVibraシステムにセットします

※関東地区から運用開始になります

自動混合はエアの巻き込みがなく  
高品質な防水層を形成します