

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

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440号*

2019年(令和元年)

5月5日(日)

www.mansion.co.jp/



フジ(藤)

マメ科



細い枝が長く垂れ下がって枝いっぱいには紫色の小さな花が開く落葉低木。棚をつくって栽培し、観賞される。

融資受けて工事、広がるマンション大規模修繕

団地・マンションの大規模修繕は、12〜15年おきに管理組合が取り組むが、独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けての工事が拡大してきている。年金生活の高齢住民がふえ、修繕積立金の増額が難しくなってきた一方、支援機構の低金利策や東京都など自治体の利子補給制度の導入等で、借り入れへの抵抗感が薄くなったことなどが背景にある。

マンション向け融資拡大

支援機構では、マンション共用部分リフォームの制度を設けているが、管理組合が大規模修繕で利用するのはこの融資制度。2015年に利用件数が全国で388件と急増、2016年に476件と400件台を超え、2017年も444件だった。融資金額では、2016年は119億4900万円、2017年は118億9700万円だった。

リフォーム融資利用の10万円以上の場合、2012年には1億2000万円の融資を受け、給排水管更新など大掛かりな改修工事を実施した厚木市の高尾第二住宅管理組合(250戸)では、当時「積立金の値上げは無理だ」と思い、水道橋(住宅金融支援機構の所在地)に、厚木から10回近く通った。団地の写真なども求められ、はじめとまどしたが、最後は丁寧に対応していただき、融資も希望通り実現でき、5年

また、東京都足立区の46戸のマンションでは、積立金不足で大規模修繕で、テレビ番組でも紹介された。(3面に続く)

〈主な記事〉

- ◇マンションの肖像 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇1面続き・融資受けて工事 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・新たな半世紀へ前進 5面
- ◇マンション法律Q&A 2面
- ◇むつこの料理教室 2面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 3面
- ◇大人と子供の楽しい算数 4面
- ◇オーリーオイルの旅 5面
- ◇美しく生きるための音楽 6面
- 8面
- 7面
- 6面
- 5面



融資を受けて工事を行った鷺尾第二住宅

マンション共用部分リフォーム融資

都府県	2010年	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
東京都	86	75	102	145	130	190	236	198
神奈川県	19	24	36	41	33	45	53	40
愛知県	7	8	5	10	8	9	7	14
大阪府	9	5	12	11	17	17	14	17
兵庫県	9	4	8	6	13	14	15	12
福岡県	10	15	19	24	18	23	27	28
全国計	193	180	246	293	293	388	476	444

(独)住宅金融支援機構

マンション関連の動き

- ・「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」制定/東京都
- ・2019年度「マンションすまい・る債」の積立管理組合の募集開始(独)住宅金融支援機構

硯滴

高圧電線の撤去はどんな方法ですのか★
この前、居住の団地の上を通る高圧線が廃止になり撤去された★長方形の敷地の長辺の両端に鉄塔があり、片方で電線が直角に曲がっているため線下の面積は広くほとんどが駐車場になっている★それでも電線を切って下へ落とせないからどうするか★基本は撤去する電線にロープをつなぎ、そのロープをだんだん細くして、電線を巻き取っていく方式★最後に細いロープが残るが、これも下へ落とせない★そこでバルーンが登場する。ロープを空中に浮かせて片側の鉄塔で回収するのだ★実は現場を見たのでなく、インターネットで検索、説明の動画で知ったわけだが★これは建物の修繕とは直接関係のない話だが、いろいろな技術があるもので、どの分野でも次々に新しくなる技術を広く知っておくことの重要性を感じた次第である。

ビル・マンションを元気にする会社P・C・Gの展示会です!

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

水道用亜鉛めっき鋼管 15年〜20年程度
硬質塩ビ管30年程度
排水用鋼鉄管30〜40年程度

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!

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!! 348小間

6月11日(火)〜13日(木)
R&R建築再生展
青梅展示棟 B ホール

第24回 R&R リフォーム&リニューアル
建築再生展 2019
建築ストックの再生と未来価値の向上
2019年6月11日(火)12日(水)13日(木)
東京ビッグサイト青海展示棟Bホール
主催:建築再生展組織委員会

(会場は青梅展示棟です。ご注意ください!)

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(13)

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

火災、地震保険の憂鬱

団体信用生命保険の充実・普及に伴って、マンション購入後の悲劇は幾分遠ざかったように感じられるのではなからうか。区分所有者を含む住み手側からすれば、多少の安心モードが備わった感がある。では、管理組合にとっての安心モードとは如何なものか。探ってみよう。

管理組合における管理・運営の原資は、当然のことながら毎月(或いは隔月)徴収される組合費、修繕積立金等で、とても重要であることに疑いの余地はない。さらに、万一の事態に備えて、様々な保険がある。マンションと火災(地震を含む)保険の関係については、余り文献もないのだが、志田隆康(住協前副会長(故人))による「分譲集合住宅に関する危険管理と損害保険」(紀伊国屋書店)と、松村寛治氏による「マンションの事故と損害保険」(文真堂)くらいだ。

万一期の際、火災保険は大変重要であることは周知の事実だ。マンションの火災、爆発、漏水、パニング、機械・電気設備

事故等に対応する。が問題は、専有部分に充てられた保険が共用部分に充てられている保険かである。味合いが異なっている。

例えば、マンションの1室を購入し、その専有部分から火災が発生すれば、復旧には、あらかじめ購入時に加入した火災保険により賄われるケースが普通だろう。が共用部分の復旧を行う場合、管理組合が復旧する場合、共用部分の火災保険を付保しておく必要があるのだ。

厄介なのは、火災保険が共用部分一括付保方式と個別付保方式を採用している点である。さらに混乱を助長したのは、マンション購入に当たって、金融機関を通してローンを設定すれば、いわば強制的に一括方式の火災保険に加入することになる。

ところが、バブル経済崩壊後90年代になると、本格的な低金利時代を迎え、高金利時代のローンを解約し、低金利のローンに切り替えることが流行した。ローンを繰り上げ償還し低金利のものに代える。実に賢い選択と



安心モードの確保は肉眼では見えない

を対象とした保険への加入と同時に、外壁等を含んだ大規模修繕工事と保険期間を算定し、修繕費の積立を行ってさらに、満期返戻金をもって工事費を賄うことができるとある。ある程度の金利が見込めれば素晴らしいことになるが。

URの前身であった住都公団の分譲は、公団資金を活用した割賦による購入の場合、公団を抵当権者とする特約火災保険を設定していた。これは、専有・共用部分を個別に付保する方式ということになるが、原則、全体で割賦金の返済が完了しないと積立マンション総合保険には移行できない。マンションでは修繕積立金、組合費のスムーズな徴収も困難な面がある。火災保険+地震保険による危険への対処、いは管理会社とする積立マンション総合保険が登場して、共用部分

低金利もここまでくれば「超」が付くが、保険契約者が、管理組合あるいは管理会社とする積立マンション総合保険が登場して、共用部分

今回の工事は、前回工事から約20年後の工事となった。一般に、大規模修繕工事は、前回工事から12年程度を目安に行われることを考えると、長い期間である。その間、管理組合も大規模修繕工事の準備をしてきたが、景気の変動や理事長が1交代で、前年の課題がうまく引き継がれない等、様々な要因が重なり、総会で大規模修繕工事の議案を諮るもの、通らないといつことを繰り返すうちに年数が経過した。

しかし、47棟の建物の中には、風雨の影響を激しく受ける建物もあり、そのような建物では、劣化による漏水事故が発生したことから、2016

今年から大規模修繕工事を。工事中、建物によって行つたことを検討。居住者の建物の劣化に対する危機感も高まっていたため、2017年の総会で、躯体の劣化が進んでいたため、工事に使用する材料費が当初予定の3〜4倍程度かかる事態となったが、臨時総会を開き、工事費増の承認を受け、工事が進められた。

これは、同団地が大規模修繕工事を行わない期間中も、順調に修繕積立金を積み立てており、工事資金は十分にあったため対応できたという。

躯体改修に注力した約20年ぶりの大規模修繕工事

建物概要

工事決定の経緯

躯体改修に重点

施工会社の配慮が好評

団地の今後について

たまプラーザ団地は東急田園都市線「たまプラーザ駅」から徒歩約8分に位置する、丘陵地に建てられた、築50年、1254戸、5階建、47棟、旧日本住宅公団分譲の団地型マンションである。同団地ではこれまで2回大規模修繕工事を実施しており、今回の工事は3回目の工事となる。



工事は終了した。その要因には、同団地の大規模修繕委員に一級建築士がいたため、施工会社との意思疎通が速やかに行われたことや、コンサルタントの工事チェックが厳しく行われたなどいくつか理由はあるが、最も大きいのは施工会社の細かな配慮であった。

改修工事は人が住みながらの工事となる。そのため、工事の騒音や塗料の臭いも発生する。また、工事中は洗濯物を干せない等、日常生活に影響もあるため、居住者への配慮が欠かせない。その点、今回の施工会社は、工事説明会や工事予定を事前に、かつ余裕をもって棟ごとにホワイトボードに張り出して、周知に努めたほか、工事現場でも業者と住民とのコミュニケーションをきちんと行っていた。

今回の工事により、同団地では当面安心して住み続けられる環境が整った。

しかし築50年を超える同団地では、今後団地をどうしていくのか、建替えも含めて検討していくという。

たまプラーザ団地大規模修繕工事



環境に恵まれた「たまプラーザ団地」

〔施工〕

おかげさまで116周年

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

東京都港区西新橋3-11-1

TEL 03-3433-0503

情報INDEX

- ★宅配ロッカー、3社相乗りへ ヤマト運輸と佐川急便などが共同利用している「宅配ロッカー」に日本郵便が参加を検討。受取場所、選択肢が拡大。(3/27読売)
- ★小学生がごみ出し支援・文化大臣賞受賞 多摩市立東落合小の児童らが高齢者宅を訪問し、ごみ出しのボランティアに携わっている。5年以上も続いており、400人以上の児童が地域の高齢者と交流してきた。周辺地域には、エレベーターがない5階建ての団地が多く、ごみ出しに苦労するお年寄りもいる。こうした事情を踏まえ、児童らは13年10月から、高齢者のごみ出しを手伝うようになった。(3/27読売)
- ★免震不正「規範意識が欠如」 国の有識者委が再発防止策をまとめた報告書を公表。再発防止に向けた提言として、改ざん防止措置の徹底、発注者による出荷検査への立ち会い、などを挙げた。(3/28朝日)
- ★マンション、津田沼・さいたま新都心で開発相次ぐ 子育て世帯を中心に人口流入が続く埼玉、千葉県は大規模なマンション開発が相次ぐ。特に東京駅までの通勤時間が30分前後のさいたま新都心と津田沼の両駅は人気が高く、マンションの売れ行きも好調。(3/28日本経済)
- ★介護予防に買い物ハビリ 店内歩いて、体操や健康チェックも 送迎付きで高齢者がショッピングセンターで買い物し、体操や健康状態のチェックもする「買い物ハビリ」を、介護予防事業として取り入れる自治体が出てきている。愛知県長久手市や福井市などで取り組み。(4/3東京)
- ★マンションの荒廃防げ、都が条例を制定 来年4月から古いマンションに管理状況の届け出を義務づける制度を始める。都内には現在、東京の総世帯数の4分の1相当の約181万戸の分譲マンションがある。2023年には築40年以上の物件が42万8千戸になる見通し。(4/10日本経済)

（1面続き）
マンション融資 制度で勉強会
 支援機構では、団地・マンションへの融資制度などについて昨年、金融機関、マンション管理組合団体、マンション管理士会、東京都、弁護士等の協力を得て、支援機構会議室で、マンション金融問題に関する勉強会を5回開き、議論を重ねた。参加した都銀、信用金庫など金融機関側にマンション管理組合への融資をほとんど実行していないところが多く、管理組合の信用力などへの警戒感から、マンションへの金融の道を開くことに消極的な面が確認された。国交省によれば、マンションストックは644万戸とされるが、20年後は844万戸（うち築40年超は4割）を超えると思われる。高齢者の比率が増え、マンションを維持する環境の悪化が予測される。修繕資金の確保が大きな課題となることは確

マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会

表1 2019年度マンションすまい・る債募集概要

募集期間	2019年4月24日(水)～9月19日(木)
募集口数	15万口(1口50万円・総額750億円)
預入金利	満期時年平均利回り0.102%(税引後0.0865%)
購入できる管理組合	・管理規約が設定されていること ・長期修繕計画の計画期間が20年以上であること ・機構融資を受け、共用部分の改修工事を行うことを予定していること(結果的に機構融資を受けなくても違約金等は発生しない) ・管理組合が反社会的勢力と関係がないこと

表1
 2019年度は15万口(1口50万円・総額750億円)を募集。複数口の申し込みも可能で、同一口数を10年間継続して購入できる。口数の上限は、マンションで1年間に集められる修繕積立金と、前年度決算の修繕積立金の範囲内。なお、発行された債権は、発行者の責任で、購入から1年以上で中途換金可能。同債券は、債券購入時から1年以上経ていれば、1口単位(50万円)で経過利息で中途換金が可能。中途換金の場合、機構が直接債権を買い取るので換金時の元割れも無く、手数料もかからないため、共用部分の修繕工事費に充てる等、予測の事態で費用が必要になることも安心して中途換金できる。

実だ。
 支援機構では、高齢年マンション、管理組合が機能していない管理不全マンションが社会問題になっているなかで、管理組合向けの融資への民間金融機関の参入支援を期待しており、勉強会でも管理組合向け融資のノウハウ不足、返済不能に陥った場合の対応などが論議された。管理組合側も金融の有用性への理解が足りない点など課題はあるが、支援機構では、4月以降も部会を改編し、管理組合向け融資の信用補完策、修繕工事を実施したマンションが中古市場でプラスに評価される仕組みなどについても議論を深める予定だ。

独立行政法人住宅金融支援機構は、マンション管理組合が修繕積立金を積み立てるために購入する「マンションすまい・る債」の募集を開始した(募集概要は表1参照)。同債券は、毎年2月、定期的に利息が支払われる10年満期の債権(満期2019年度は15万口(1口50万円・総額750億円)を募集。複数口の申し込みも可能で、同一口数を10年間継続して購入できる。口数の上限は、マンションで1年間に集められる修繕積立金と、前年度決算の修繕積立金の範囲内。なお、発行された債権は、発行者の責任で、購入から1年以上で中途換金可能。同債券は、債券購入時から1年以上経ていれば、1口単位(50万円)で経過利息で中途換金が可能。中途換金の場合、機構が直接債権を買い取るので換金時の元割れも無く、手数料もかからないため、共用部分の修繕工事費に充てる等、予測の事態で費用が必要になることも安心して中途換金できる。

「安全・安心」が最も多い積立理由
 同機構では、2017、18年度に、積立管理組合に積立理由を聞いたところ、最も多い理由は「機構発行の債券で安全・安心だから」(表2参照)であった。また、昨年度から「共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから」を選択肢に追加したところ、築25年以上の管理組合で、この選択肢が比較的多く選ばれている。一般に築年数の古いマンションほど、居住者の高齢化が進み、修繕積立金の値上げが難しいことが多いが、そのような管理組合にとつて、金利引下げの特典が、すまいる債の購入動機に繋がる様子が見て取れる。

券は同機構が無料で預かるため、盗難や火事による消失、あるいは紛失リスクも無い。
 積立管理組合に特典有る2019年度に募集する2020年2月発行債券は、満期時年平均利回り0.102%(税引後0.0865%)。下げられる。「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で積立残高があること。また、積立組合が同機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する際、(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合、保証料が2割程度割り引かれる特典もある。そのほか、機構が主催する管理組合向けのマンション管理に役立つセミナーの案内や公共団体、関係団体等が実施するマンション管理・マンション再生に関するセミナーの開催情報等の情報提供も受けられる特典もついている。

「安全・安心」が最も多い積立理由
 同機構では、2017、18年度に、積立管理組合に積立理由を聞いたところ、最も多い理由は「機構発行の債券で安全・安心だから」(表2参照)であった。また、昨年度から「共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから」を選択肢に追加したところ、築25年以上の管理組合で、この選択肢が比較的多く選ばれている。一般に築年数の古いマンションほど、居住者の高齢化が進み、修繕積立金の値上げが難しいことが多いが、そのような管理組合にとつて、金利引下げの特典が、すまいる債の購入動機に繋がる様子が見て取れる。

「安全・安心」が最も多い積立理由
 同機構では、2017、18年度に、積立管理組合に積立理由を聞いたところ、最も多い理由は「機構発行の債券で安全・安心だから」(表2参照)であった。また、昨年度から「共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから」を選択肢に追加したところ、築25年以上の管理組合で、この選択肢が比較的多く選ばれている。一般に築年数の古いマンションほど、居住者の高齢化が進み、修繕積立金の値上げが難しいことが多いが、そのような管理組合にとつて、金利引下げの特典が、すまいる債の購入動機に繋がる様子が見て取れる。

表2 積立の理由(築年数別)

積立理由	2018年				2017年				
	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから	組合数	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	組合数
～12年	65.8%	31.6%	1.0%	1.5%	608	69.3%	28.3%	1.6%	629
13～24年	65.6%	31.1%	0.8%	2.3%	771	69.1%	29.1%	1.3%	783
25年～	57.0%	31.4%	0.8%	10.8%	474	72.5%	21.7%	4.8%	415
全体	63.5%	31.4%	0.9%	4.2%	1,853	70.0%	27.1%	2.2%	1,827

※2017年度、2018年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計

※2018年度から、回答項目「共用部分リフォーム融資の金利引下げがあるから」を追加

出典：(独)住宅金融支援機構作成資料より

ぶっくがいと
「トラブルになる前に…マンション暮らしの騒音問題」
 (一社)日本建築学会編著 技報堂出版株式会社発行
 本書は、音環境の専門家が、Q&Aで、マンションの音環境に関する知識、騒音低減のアイデア、騒音トラブル対策等を紹介。またQRコードで生活音の聞こえ方を体験できるコンテンツも配信。定価2,376円(税込)

NPO日住協
50th
 自立管理を支援する NPO日住協
 Njk
 NPO日住協

NPO日住協は2019年秋創立50周年を迎えます 14
NPO日住協創立の考え方は現在のマンション管理に通用する!

●NPO日住協創立のきっかけは、50年前、分譲直後から雨漏りやベランダの落下などの欠陥に、誠意を見せない旧・日本住宅公団に対して「降りかかった問題は自ら解決する以外ない」との決意が団地同士の連携を生み、NPO日住協が誕生したのです。

●団体交渉によって問題は解決しましたが、マンション管理には多くの課題や問題が待ち構えていることを彼らは見抜き、様々な取り組みを行ったのです。その中の多くは普遍的なことで、中でも自分たちのマンションは自分たちで考え運営するという、自立管理の原点を見出し築いたのです。

●NPO日住協が、50年もの長きにわたって多くの皆様に支持していただいている背景には、管理組合に常に寄り添い、歴史と伝統を保持し、それが決して古めかしいことではなく、いつの時代にも通用するからなのだと感じています。

●創立時から会員となっただいただいている管理組合には、特に感謝しても仕切れません。もちろんその後会員となった管理組合からのあたたかいご支援にも大いに助けられています。

そこで、「ありがとうございます」との感謝の念を、記念式典において表したいと考えています。

10月18日(金)の記念講演会と記念式典・祝賀会に、多くの会員管理組合がご参集されることを願っています。カレンダーや手帳へのご記入をお願いいたします。



★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。

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. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), 耐震, 給・排水設備 (赤水対策他).

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 耐震, 給・排水設備 (赤水対策他), 会社管理, エレベーター, 手サツ摺シ.

〈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。

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/

第15回「NPO日住協マンション管理大学」開校のご案内

NPO日住協マンション管理大学は、管理組合と擦り合わせて講座をつくり全体のカリキュラムを構築し、施工会社、構成員、他、のセクターやマンション管理士等にはない切り口で、理事と考案方を示して、受講者から好意的な意見が寄せられている。また、カリキュラムの更新があることも、O日住協webサイトに掲載。

内容等に当たっては、NPO日住協に日々寄せられている相談などをもとに、管理組合にとって欠かせない取り組みなどを加味しており、真に役に立つNPO日住協マンション管理大学を目指しています。

日程／(1)講座90分間、1日3講座、全4日間
 ①7月21日(日)、②28日(日)、③8月4日(日)、④18日(日)

会場／建築工業株式会社本社1階 会議室(港区西新橋3-11時-1) 募集人数/40名
 ※詳細は次号及びNPO日住協webサイトに掲載。

新たな半世紀への前進を ～NPO日住協50周年～

管理組合の協力組織 50年前、14の管理組合によって協議会が設立された。日住協は、管理組合による管理組合の組織として、区分所有者の利益を追求し、運営されてきた。最近では、管理組合支援団体は多いが、理事経験者として管理組合の運営に携わっている人は、NPO日住協の特色は、何となくとも管理組合員(区分所有者)が運営をリードする自立管理にある。自立管理は、いわゆる自主管理だけではない。管理業務を委託しているも、理事会が管理会社に任せきりにすることなく、管理会社に意見を述べ、注文をつけることができる。自立管理に重要なことだが、最終的な方針の決定は理事会や総会でのほんとうに民主的な討議で決めるという原則がカギである。要請に対応する組織



日住協は、この間、長年にわたって、マンション管理大など管理に関する各種の講習会、管理組合の交流会、専門家による各種の相談会、大規模工事などへの個々の支援・協力活動などを中心とした活動を進めてきた。また、マンション管理や住宅問題にかかわる政府や自治体の施策についても、必要な発言や提言をおこなってきた。こうした業務については、管理組合の皆さま方の要請に応じて、いっその充実をはかっていきたい。

前進の展望をひらく
いまマンションをめぐる状況 (NPO日住協論説委員会)

カリキュラム(一部)

- ・耐震診断と耐震改修
- ・管理不全マンションへの対応策
- ・超高齢マンションとコミュニティ
- ・悪質コンサル等への対応力を考える(自立管理で築くマンション新時代)
- ・2つの「長期修繕計画」と「共通仕様書」の重要性
- ・巨大地震に備える(熊本地震の実体験を踏まえて)
- ・給排水設備はマンションのインフラ
- ・共同利益・背反行為の実態
- ・悪質コンサルと悪質企業の手口を探る(管理組合の目利き力を鍛えよう)

高圧受電への切り替えを検討 この件に関する最高裁判例教えて

マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



Q 私たちのマンションでは電気料金が削減できるとして、高圧受電契約に切り替えることを検討していますが、最近、高圧受電契約に関する最高裁判所の判決が出たと聞きました。この裁判例について教えてください。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康

札幌にあるマンションの管理組合法人が、通常総会で、管理組合法人が一括して電力会社との高圧電力の供給契約を締結し、個々の区分所有者等は管理組合法人との間で専有部分で使用する電気供給契約を締結して、

電気供給を受ける方式(「高圧受電契約」といいます)に変更すること、団地を決議しました。

その後開催された臨時総会で、高圧受電方式に変更するために、規約の変更と電気供給細則の変更を決議しました。

この規約及び細則では、区分所有者等が個別契約の解除の申入れを義務づけられていたが、決議に反対する区分所有者等は個別契約の解除をしないこと、賛成した区分所有者等が反対した規約の制限をかける規約の制定が可能であることと異論がありません。筆者としては、高圧受電契約は区分所有法30条1項に規定されている「建物の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項」に該当するので、適正な手続で規約や細則を定める限りは、高圧受電契約を締結する前提として個別契約の解除を求めることはできると考えます。本件最高裁判決は妥当でないと思いません。しかし、最高裁がこのように判断をした以上は管理組合としてはこの判断を前提に前記を要するべきです。下級審判決等から具体的な背景事実が分かればそれを踏まえて補足説明をさせていただきます。

NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

鶴川6丁目団地管理組合の大規模修繕取組み「高経年マンションにおける長寿命化事例研究セミナー」

<大規模修繕工事見学会>

築50年を迎えた高経年マンションの長寿命化に対する取り組み事例(大規模修繕・耐震補強・外断熱)の工事見学会を開催。特徴的なのは、大規模修繕と耐震補強、さらに外断熱の工事を行っていることです。耐震については、3工法のピフォーアフターが見学できる機会です。サッシ交換も実施済みで、加えて外断熱工事を実施した大規模な団地再生の取り組み事例です。

日時 6月29日(土) 10時～13時
 開催地 鶴川6丁目団地(町田市鶴川6丁目)
 ※小田急線「鶴川駅」北口9時半集合、送迎車で会場へ移動
 参加費 会員管理組合 一人1000円
 一般 一人2000円
 申込み FAXで日住協へ。申込書は日住協webからダウンロード

<各種相談会>

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
 ※電話で予約してください

- 法律相談会
5月15日(水)、6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
5月17日(金)、6月21日(金)17時からマンション修繕(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。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

みんなで気を付けよう!

日常生活での高年齢者の転倒・転落!

高齢者の転倒は、大腿骨骨折や頭部外傷等の重大な傷害を招き死に至ることもあり、また、介護が必要となった原因に「骨折・転倒」は、「認知症」「脳血管疾患」「高齢による衰弱」に次いで4番目に多い原因となっている。

住宅等居住場所における「こころふ」事故発生場所上位5位

Table with 2 columns: Location (東京消防庁管内) and Number of Accidents (H29年中). Top 5 locations: ①居室・寝室 (21,532), ②玄関・勝手口 (2,875), ③廊下・縁側 (2,289), ④トイレ・洗面所 (908), ⑤台所・調理場・ダイニング (783).

・自転車で段差を乗り越える時は、急がずあわてず慎重に乗り越える。・エスカレーターに乗るときは、しっかりと手すりをつかむ。また、消費者庁でも高齢者(65歳以上)の事故防止についての取り組みを進めており、転倒・転落事故防止に次のようなアドバイスをしている。



①生活環境を確認 段差など高齢者にとって危険となる箇所を減らしたり、転倒しても大ケガに至らない工夫を。②身体の状態を確認 加齢による身体機能の低下、転倒につながる特定の疾患、薬の副作用による転倒の可能性など、高齢者の身体の状態について確認。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ

爽やかな5月の風の中、今年もエントランスホールの屋根の上を元気に鯉のぼりが泳いでいます。新しい元号に変わりました。何か吹く風もいつもと違う気がします。新しい時代が若い世代の人々にとって夢と希望が溢れる日々となりそうです。願わずにいられません。平和が続きますように。



新しい時代のはじまり 管理組合役員になって知る 未収金やサッシの不具合

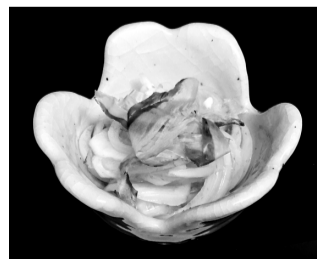
て来ているのは光栄な事だと感じています。日々の生活に追われ、近所との関わりも管理組合の運営についても積極的にでなくむしろ無関心でいました。今は無理そのうちね、と思っていました。しかし、全戸で173世帯なので、他人任せにしていたのを反省し、現状としっかり向き合うと決心しました。まずは、バルコニー側のサッシが開かない、開き難い住戸が発生しているのを知りました。幸い我が家は大丈夫なのですが、経年劣化により枠が腐食し不具合が発生しています。階層や場所により発生するタイミングは前後するのでしょうか。大規模修繕も考えつつ、全戸一斉に修繕するだけの費用が賅えるのかどうか、見積りを出して検討しなければなりません。バルコニーに全く出られないという状態になる前に、対策をしなければなりません。

遺品整理サービス 契約内容をよく確認

兄が亡くなったため、スマートフォンで検索して見つけた遺品整理事業者に依頼し、見積もりを出してもらった。必らず複数の事業者から見積もりを取り、料金や契約内容を比較しよう。・「今なら安くなら」などせかされても、その場ですぐに契約してはいけません。家族や周囲の困ったときは、お早めにお住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください(消費者ホットライン188)。(国民生活センター「高齢者見守り新情報」)



新玉ねぎの季節です! 「玉ねぎの和風ピクルス」



- (材料) 新玉ねぎ 1個, 米酢 1/2カップ, 塩 小さじ1, 鰹節粉 20g, 砂糖 大さじ2, 醤油 大さじ1 (仕上げ用)鰹節少々

(つくり方) 新玉ねぎは皮をむき半分に切って、3mmくらいにスライスする。ビニール袋にスライスした新玉ねぎと調味料を入れて、一晚おけば出来上がり。おかかをのせてお召し上がりください。冷蔵庫で保存すれば日持ちします。 ※この他HPでもレシピをご紹介します! http://www.mansion.co.jp/column/cooking

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。

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 fax 03-5819-2267

大人と子供の楽しい算数 <<45>> 出題・松

<コインを投げる>

【問題】 10円玉2枚を投げたとき、表と裏の出方(でかた)について、次の①②③のどの場合が一番おこりやすいですか。それともどれも同じですか。

- ①表が2枚 ②裏が2枚 ③表が1枚、裏が1枚

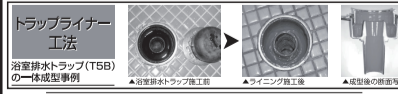
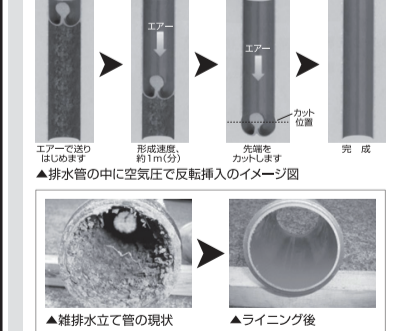
※答えは7面



確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のバイオニア マルライナー工法

BCJ-審査証明-57



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

老後の新生活情報

老後は誰にでもやって来る。老後にどんな境遇が待っているかと、そこに自分なりの希望と目標を持つことによって、輝いて生きていくことが出来る。本稿では、老後の新しい生活を見つけるための諸情報をシリーズでお届けする。

身体を動かそう②

超高齢者が室内でできるおススメの運動

1 家事が運動

生活するうえで、どうしても必要なのが家事。しかし、家事を少し工夫することで、運動量を増やす効果が得られます。例えば、部屋の掃除でほうきを使えば、手間と時間はかかりますが、運動量が増えます。また、拭き掃除の時、利き手とは逆の手を使うことも運動量が増えます。洗濯の時も、絹等の繊



細な素材の洗濯時、手洗いですれば運動量が増えます。洗濯物を干すとき、かかとを上げて干せば、運動量が増えるのです。

このように家事で、機械に頼らない、あるいはいつもと違う動きを取り入れることで運動量を増やしてみてください。

2 室内での運動

家事が一段落したら、室内でできる簡単な運動



「スクワットはちょっと難しい」という人は、イラストの様に、椅子に

座りながら片足を挙げて10〜15秒程度その姿勢を維持するのも足の運動におススメです。



無理せず継続を

紹介した室内運動を行う際の注意点は、「無理はしない」ということです。身体に急に力を入れる動作をすると、思わぬ怪我をする恐れがあります。そのため、ゆっくりと行うことを心がけましょう。また、「なんだか今日は疲れてるな」と思う時は、無理せず運動を休むことも大切です。

このシリーズの本文に関連したことや、相続、介護、転居、リフォーム、その他の心配事などの相談は左記へ(専門的なことは専門家窓口を)紹介してください。

〒103-0025

東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室まで。

集合郵便箱

足で調べればわかるのに

もつ25年前のことだ。当時東京駅近くに勤めていた。ある時、同僚との雑談で「通勤経路」の話になった。私は池袋から上野経由で東京駅まで来ていることを話した。それを聞いていたまわりの数人から「それはおかしいよ」と舌がはがる。「確かに地下鉄丸の内

線なら切符は170円区間、JR220円、ところが定期券(1ヶ月)にすればJR利用の方が月に40円安くなるし、利用価値も大きい」。そんな話をしたところ、一人がもの知り顔に「そんなはずはない、今ではJRも私鉄だ、定期券の割引率に差はない」と言う。

一隅に幸せあり



団地の小花壇にて (府中市・とみざわ とおる/91歳無職)

る。たぐさんの薬を飲まなければならぬが、高齢者本人も大変だけれど周囲が多くなった。担当の先生は思う。その場での私は変人というこにされてしまったようだ。自分の足で調べればスグ解ることなのに。(清瀬市・彦太郎)

介護の人達に感謝

難病の母を介護している。確かに地下鉄丸の内

【投稿先】掲載されたい方には千円相当の図書カードをお送りします。ご記入ください。〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」

オリーブオイルを旅する



◆あらためて注目ジワリ◆

日本のオリーブオイル輸入量が、再び増加に転じているようです。2014/15収穫年に6万2千トンのピークに達したあと3年ほど5万7千トンの低減していた輸入量は、2018/19収穫年には、前年同時期に比べて0.5%伸びて6万トンの大台に再び乗せる勢いかと、IOC(国際オリーブオイル評議会)は推測しているようです。オリーブオイルの有用性が再び光を浴びてきたのかもしれない。時を同じくするように、IOCの事務当局者が農水省やオリーブオイルの啓発や研究を続ける国会議員らと会合し、日本のJAS規格の国際規格との整合化をはかるべく協議の継続を確認したとのこと。日本にも一刻も早い国際統一規格の導入が望まれる中、産地偽装や紛い物の流通に不安を抱いている消費者にとって、これは朗報と言えるでしょう。さて、話は変わ

「オリーブオイル」最新事情とカルボナーラ

61

料理ですが、本場ローマでは、日本のようにクリームや牛乳は使いません。

作り方はシンプル準備は念入り。始めに黒胡椒を使う分量、軽く煎っておきます。同様に豚のほほ肉グアンチャーレも焦げない程度に炒めておきます。出た脂は捨てないで!。つぎに、ボウルに玉

- 【スパゲッティ アッラ カルボナーラ】(材料2人分)
- ・ブカティーニなど太めのパスタ200g(量は適宜調整)
 - ・ペコリーノ チーズ100g
 - ・グアンチャーレ(豚ほほ肉の塩漬)100g(ペコロン代用可)
 - ・玉子2個
 - ・黒こしょう(粒) 適量

1スと黒胡椒をふりかければ、ローマも驚く、カルボナーラの出来上がりです。さあ、ボナペティート!

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

「変わる相続—家族や時代に合わせた活用術!」

5名様に本プレゼント!

変わる相続

家族や時代に合わせた活用術!

著者 曾根恵子

「活用してこそ財産です」

「相続プラン」完全マニュアル

いま、家族の形は多様化の時代を迎えています。おひとりさまの場合、子どもがいない場合、再婚して、連れ子の場合、……相続ってどうなるの? 本書は日本初の相続コーディネーターが教える新しい時代に向けた「相続プラン」完全マニュアルです。

著者: 曾根恵子
発行: サンライズパブリッシング
定価: 1620円(税込)(3/27発売)

【本プレゼント応募方法】

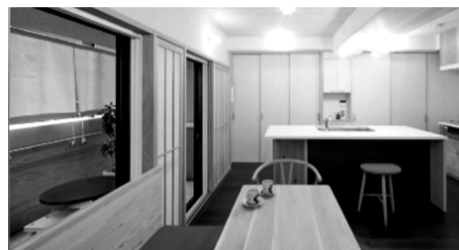
ご希望の方は、はがきかFAXにて、①希望する本の題名「変わる相続」②住所、電話番号氏名③年齢④本紙で興味を持った記事⑤今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、下記までお申し込み下さい。
〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F、(株)東京プランニング内アメニティ編集室「本プレゼント」係。
FAX 03-3667-1808 5月31日必着。
応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。

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	融資を受けて広がる大規模修繕
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	情報INDEX、ブックガイド他
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、料理教室、算数
7面	老後の新生活情報、オーヴ

日本の気候風土に合った住空間 快適さを追求したリフォーム



(改修の目的)

母親と、2人の子(中学生と小学生)の住まい。子の成長に伴い、収納空間を確保しながら個室を設け、集合住宅特有の風通しの悪さを解消し、住戸の温熱環境の向上を目指した。

間口いっぱいの玄関土間を設け各個室へのアクセスを可能とし、子供がセスを可能とし、子供が身の回りのことを自分で行い自立することを促した。東西は個室が「続き間」で並び、中央廊下は「図書室」とした。研究者である母の書籍が両脇に並び、「摺り上げ下げ障子」により3本の風の道ができ、視線を気にせず爽やかな風を通すことが可能となった。母の書斎を囲む壁は撤去可能とし、子どもの独立後はLD空間を拡張可能とし



中央部分が玄関。玄関入り口から左右は本棚に囲まれた図書室

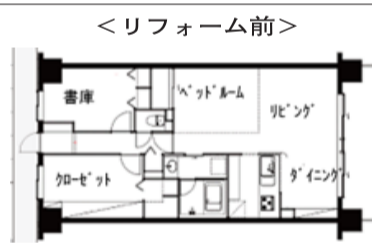
た。絵画や彫刻など、性能を確保した。結露防止・断熱性の向上の為、外部に面する壁は、断熱材(25mm×2枚)で覆い、外壁付近の天井にも断熱補強を行った。京都府京都市、築20年 工事費/1660万円 床面積/76.86㎡ 設計会社/有エムズ建築設計事務所+加茂みどり 施工会社/株式会社夏見工務店



娘の個室。土間から直接出入りが出来る

を追求したリフォームであり、既存の集合住宅では不可避とも言えるランニングコストを、大胆かつ現実的な手法で解決していることなどが評価され、昨年の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「第35回住まいのリフォームコンクール」において「国土交通大臣賞」を受賞した。

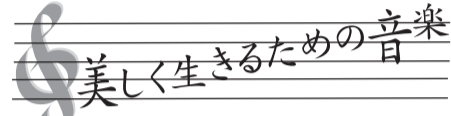
◇ 本作品は、一般的なプランの片廊下型分譲マンションを、生活スタイル、通風、視線制御、



メロディーだけでは味気ない、(1)を洗われるような美しいメロディーでも、その良さを聴き手の心に訴えるには、メロディーを生かす、ふさわしいリズムとハーモニーで肉付けすることが必須です。それによって音楽としての楽しさが幅狭し聴きごたえが、交響曲などの作曲では、テーマとなる短

メロディーはなぜ総譜に示される

いモチーフの天啓を得、そこから時間軸でメロディーを展開していきます。頭(1)の中で浮かんだメロディーなどはピアノで確認しながら譜面に書き表し、それがピアノ譜です。交響曲はここから腕の見せ所です。この部分でどの楽器とどの楽器に演奏させようかといったことを下し、単独の楽器では作れないサウンドを考え抜き、オーケストラの楽器群(パート)ごと



美しく生きるための音楽

105

の総譜に書き起こしていきます。これをオーケストレーションと言います。オーケストレーションと総譜、総譜は上段に高音楽器が、下段ほど低音楽器が記されます。具体的には一番上はピッコロ、次はフルート、オーボエ、クラリネット、第1ヴァイオリン、第2ヴァイオリン、ヴィオラ、チェロ、トランペット、と続き、一番下にはパーカッション(打楽器)、ティンパニーが構えています。この総譜から、各楽器ごとのパート譜をつくり、それを見て演奏するわけです。総譜には、その曲をどのように演奏してほしいのかという作曲家の願いも示されています。勇壮に、とか流れるように、など。総譜は指揮者がその曲全体を把握し、オーケストラを指揮するために必須で、言ってみれば曲全体の設計図のようなもので、作曲家と演奏家をつなぐ重要な図面とも言えます。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

「第36回住まいのリフォームコンクール」 作品募集(6月28日まで)

36回目となる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の「住まいのリフォームコンクール」が開催される。「住宅リフォーム部門」と、空き家をはじめ住宅をカフェ、コミュニティ施設、子育て支援施設など住宅以外に用途変更した活用事例も募集する「コンバージョン部門」の2部門にて開催。同コンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募り、住まいとして優秀な事例についてリフォームの依頼主(施主)・設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者に広く紹介することにより、住宅リフォームの促進とその水準の向上を図ることを目的としている。対象となる住宅リフォーム工事では、施主・居住者が計画や施工等積極的に参画したリフォーム工事のほか、例えば、水回りなどの部分リフォームなど小規模なリフォーム工事、マンション共用部分の大規模修繕工事などの事例も広く募集を呼び掛けている。

応募者要件 応募作品のリフォームの依頼主(施主)、設計者、施工者を原則
応募の対象 2017年7月から2019年6月までの間に、リフォーム工事が完了したもの
※応募に関する詳細は、同財団ホームページ(http://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html)をご覧ください。

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

1day

リノベライナー工法

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%)

楕円形の形状記憶型硬質塩化ビニル管

形状記憶型硬質塩化ビニル管

埋設横主管

既設管密着後切断

作業車

巻き上げ機

共用排水立管

専有部枝管

2F

1F

既設管

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

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

～ 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.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

◇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