

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

アムニティ Amenity 集合住宅管理新聞

発行所 Amenity編集室 (株式会社・東京プランニング) 〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル TEL (03) 3666-1973 FAX (03) 3667-1808

第441号\*

2019年(令和元年)

6月5日(水)

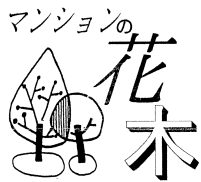
www.mansion.co.jp/



アジサイ(紫陽花)

ユキノシタ科

日本原産の初夏を代表する花木です。紫、ピンクと多くの色の花があり、庭木として愛好されています。



管理組合を動かすために 理事が知っておきたい組織の3要素

組織と集団の違い

管理組合を円滑に運営したいの思いは、区分所有者の共通認識であろう。管理組合を動かす前提として、組織とは何かを知っておきたい。

「組織は「目的」「協働意識」「コミュニケーション」の3要素から成り、一つでも欠けると単なる集団となる。」

組織の3要素

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「目的」は方針やビジョンをまとめる。その組織を動かす最も重要な要素である。目的がなければ、集団でもなければ組織でもない。

「協働意識」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

「コミュニケーション」は、その組織を動かすための共通認識である。仲間が皆無で協働意識もない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。あるいは、目的は共有しているが、協働意識がない。

〈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
マンション総合調査 3面
メンテナンス企業ガイド 4面
日住協催し案内 5面
論議・外壁タイル落下 5面
マンション建物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
オリウオイルを旅する 5面
美しく生きるための音楽 5面

〈訂正〉

前号一文中「保証料は工事費の80%か…」を「保証金額は工事費の80%か…」に訂正します。

管理組合という組織

管理組合には団体・マンションという建物があるが、それは組織ではない。その目的を明示し達成に向けた取り組みを構築できる。それが組織であり、主体的・自立的であるほどよい組織、よい管理組合と言える。

仕組みと行動を加える

組織を動かすためには「組織の3要素」に、「仕組み」と「行動」を加える。管理組合は総会、理事会、各種諮問委員会など、自治会との連携や夏の祭りの開催などの目的達成のための仕組みがほしい。

組織行動とは、それぞれ

組織行動とは、それぞれの部署の担当者が方針等に沿って業務を遂行するということに他ならない。性急な結論づけは禍根を残す。管理組合は、何十年間を走り続けるが、時間的距離は管理組合が自由に決められ、走者である区分所有者は過去から現在、そして未来にタスキを渡さなければならぬ。それが管理組合の大きな使命と言える。

管理組合は、大変だ

「理事の仕事が大変だ」との声も多いが、主体的・自立的な管理ができないと、分譲マンションとは名ばかりで管理会社の下の賃借人化する。このような管理組合は意外と多い。

管理組合は、大変だ

「理事の仕事が大変だ」との声も多いが、主体的・自立的な管理ができないと、分譲マンションとは名ばかりで管理会社の下の賃借人化する。このような管理組合は意外と多い。

管理組合は、大変だ

「理事の仕事が大変だ」との声も多いが、主体的・自立的な管理ができないと、分譲マンションとは名ばかりで管理会社の下の賃借人化する。このような管理組合は意外と多い。

マンション関連の動き

- 永住意識が過去最高に 2018年度マンション総合調査結果を公表/国土交通省
マンション改良工事助成制度の募集を開始/東京都

硯滴

最高裁で判決が覆るのは珍しい。★それがまたあった。

住宅金融支援機構 Japan Housing Finance Agency (旧「住宅金融公庫」)

マンション管理組合の皆さまへ 住宅金融支援機構が修繕積立金をお預かりします。

マンションすまい・る債 募集中!!

2019年度 応募受付期間 4月24日(水)~9月19日(木) 10年満期時年平均利率 0.102%(税引前) 募集口数150,000口 (応募数が募集口数を超えた場合は抽選) 住宅金融支援機構お客さまコールセンター 住宅債券専用ダイヤル 0120-0860-23

「マンションすまい・る債」の詳細はこちらから! すまい・る債 検索 https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html









### 通常総会を開催

NPO法人リニール技術開発協会

マンション大規模修繕工事の施工会社や設計事務所、マンション管理士等で構成されるNPO法人リニール技術開発協会(望月重美会長)は、5月27日、東京都江東区古石場文化センターにて第27回通常総会を開催した。総会では第一号議案から第6号議案すべてが賛成多数により議決した。

また今年で設立25周年、NPO法人化して20周年を迎える同協会では、これを記念して、今年11月30日(土)に、東京ビッグサイト会議室棟にて記念事業を行うことを発表した。記念事業では基調講演、パネルディスカッションの他、会員各社による展示ブースの展開が予定されている。

## 情報INDEX

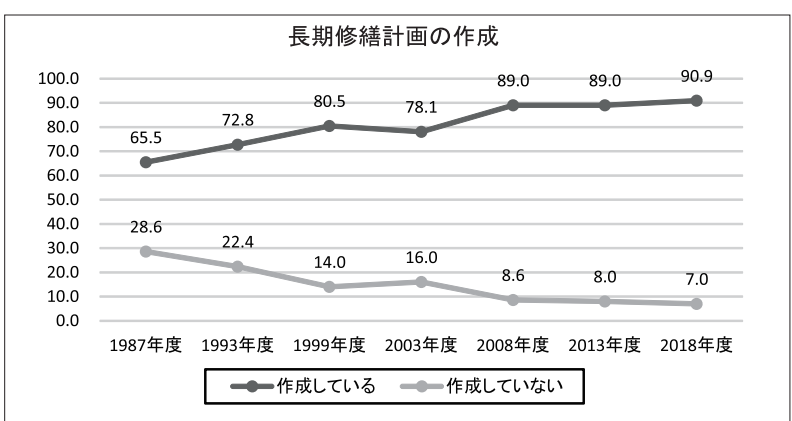
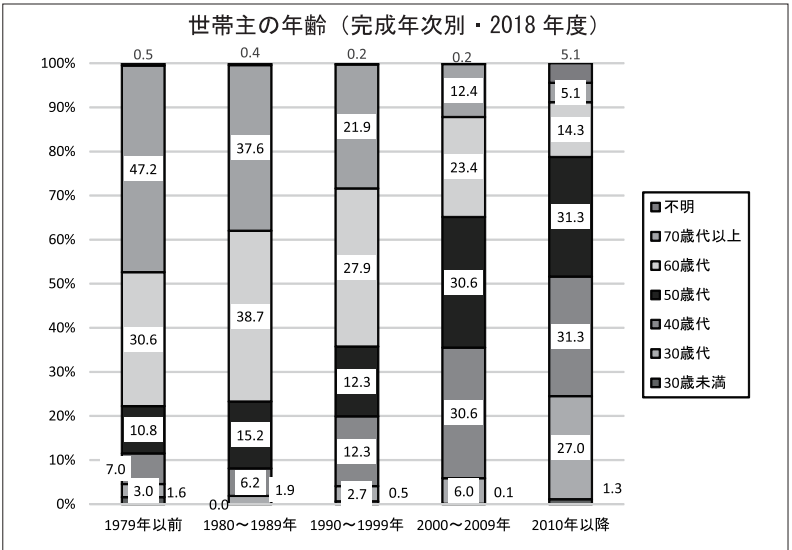
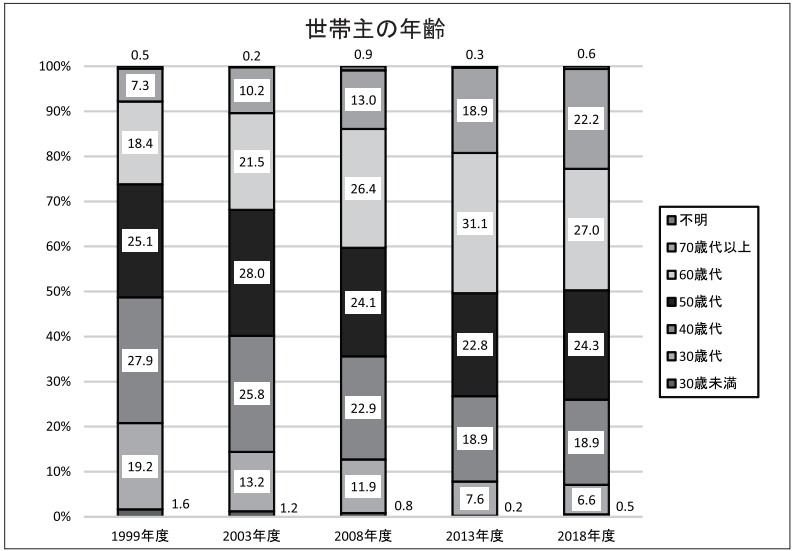
- ★シニアマンション破綻、老後に誤算 松江市宍道湖畔の新築シニア向け分譲マンションが完成目前に工事が中止。施主「マーベラス」が破産したため。老後の資金を投じた高齢者が入居できずにいる。(4/29朝日)
- ★マンション解体、いばら道 所有者散り散り、全員を説得。新潟県湯沢町で、老朽化したリゾートマンションが解体された後に更地として売却され、管理組合が解散する。所有者全員が合意してのマンション解体はめずらしい。マンションの老朽化が全国的な課題となる中、5年がかりで敷地の売却にこぎつけた今回のケースは「マンションの終活」の難しさを浮き彫りにした。今回のケースは一部の所有者が収め続けていた修繕積立金が使われずにたまってたまま解体資金を確保できたことにある。(5/10朝日)
- ★マンション管理組合、自治体が監視 神戸市は超高層マンションの管理組合に対する認証制度を2020年度にも導入する方向で検討、東京都は20年度から築年数が古い物件の管理組合に運営状況などの届け出を義務付ける。(5/13日本経済)
- ★マンション管理人不足深刻 三井不動産グループは採用年齢を引き上げたほか、大京グループは人工知能(AI)の活用で業務を効率化する。(5/14日本経済)
- ★オートロック不正解錠、マンション侵入 船橋市のマンションで業者を名乗る男がオートロックを不正に解錠して共有スペースに侵入し、住民の男性が暴行される事件があった。自動ドアに誤作動を起こさせる珍しい手口に注意を呼び掛ける。(5/16朝日)
- ★アスベスト調査、資格制に 厚労省は建物の解体・改修時のアスベスト使用の「事前調査」について、国の講習を受けた有資格者しか調査を行えないよう制度を改正する方針を決めた。現状では知識がない人でも調査でき、石綿の使用を見落とすまま工事して飛散につながる事態が相次いでいた。(5/18読売)
- ★アスベスト対策せず工事 長野県の保育園、園児いる時間に。(5/20読売)

# 永住意識は過去最高に 2018年度マンション総合調査

国土交通省は2018年度マンション総合調査の結果を発表した。同調査は5年おきに実施されているもので、マンション管理に関する調査に初めて含まれた。調査の結果、完成年次が古いほど、60、70歳代以上の割合が増加し、50歳代以上の割合が減少しており、昭和54年以前のマンションでは、70歳代以上高年齢化がうかがわれる。その割合は47.2%となっている。

調査年度別に変化をみると、60、70歳代以上の割合が増加し、50歳代以上の割合が減少しており、昭和54年以前のマンションでは、70歳代以上高年齢化がうかがわれる。その割合は47.2%となっている。

また今年で設立25周年、NPO法人化して20周年を迎える同協会では、これを記念して、今年11月30日(土)に、東京ビッグサイト会議室棟にて記念事業を行うことを発表した。記念事業では基調講演、パネルディスカッションの他、会員各社による展示ブースの展開が予定されている。



「永住意識は過去最高」と、調査の結果、完成年次が古いほど、60、70歳代以上の割合が増加し、50歳代以上の割合が減少しており、昭和54年以前のマンションでは、70歳代以上高年齢化がうかがわれる。その割合は47.2%となっている。

前調査と比較すると、マンション居住者の永住意識は高まっており、今回調査では62.8%の区分所有者が「永住」と回答している。その割合は90.9%とほぼ100%に近づいている。

また、積立状況が「不明」とする管理組合も31.4%あった。積立金の積み立て状況が「不足」や「不明」とする管理組合が合わせて34.8%となっており、その割合が増えていることが予想される。

## ぶっくがいと

「マンション管理組合のトラブル相談Q&A」  
—基礎知識から具体的解決策まで—  
中村宏・濱田卓著、民事法研究会発行

「管理費等の滞納者が認知症」や「駐輪場に放置された自転車を処分、譲渡する場合の手続」「総会や理事会の録音・録画の可否」など、管理組合がかかわるトラブルの対処法について、実務に精通する弁護士が分かりやすく解説。3348円(税込)

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 15

### NPO 日住協は創立時の〈価値観 = 文化〉を大切にしています!

●金剛組という 1400 年以上前に創業した、社寺や城郭の建築・改修等に特化した宮大工を擁した組織があります。バブル時に社寺の鉄筋造りが増え、またマンションなどの鉄筋建築にも手を出して、ゼネコンとの競合になり価格競争に巻き込まれて経営危機に陥りました。ある建設会社が、宮大工たちの国宝級の技術を失うと、二度と蘇らせることはできないとの思いから支援をし、今に至っています。

●金剛組の危機は業容拡大に目が移り、鉄筋づくり寺社やマンションにまで手を出すという、木造だからこそ秀逸した宮大工の技術が生きるはずなのに、使命と方針を逸脱した経営が招いたものです。

●異なる目的・使命・方針などの在り方が変わるような変更は組織の再構築に留めるのではなく、一旦組織を閉じて、まったく別組織をつくるのが望ましいと言えます。

はじめに組織があるのではなく、目的に見合った人を組織化しているからこそ、他にない成果を得ることができるのです。

●「NPO 日住協 (理事たち) は、目的に沿った運営をしているだろうか」。いつもそのようなことを思い、創立時の原点とその後の歴史に沿った行動ができていないかを考えています。

それは、節目ごとにご苦勞をされた管理組合や先輩諸氏に対する畏敬の念であり、管理組合団体の先駆けとして、さらに社会に必要とされ続けるにふさわしい姿を描き、それに沿った運営を心掛けるために足元を確認する基本だと捉えています。

NPO 日住協の価値観とは、NPO 日住協の文化そのものです。この文化があってこそ管理組合、社会に信頼されるのだと考えています。

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。

●管理組合の実績と評価に基づいた……

メンテナンス企業ガイド

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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include: 宇部興産建材(株), (株)耐震設計一級建築士事務所, (株)P・C・Gテクニカライニング事業部, いずみテクノス(株), (株)神奈川保健事業社, 京浜管鉄工業(株), 建築工業(株)首都圏マンションリニューアル事業部, ジャパン・エンジニアリング(株), タマガワ(株), 日本滌化化学(株), 日本水理(株), 日本設備工業(株), (株)マルナカ, 日本高層管財(株), SECIエレベーター(株), 三協立山(株)三協アルミ社

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

給・排水設備(赤水対策他)

〈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」開校案内

NPO日住協は、本年「マンション管理大学」を開校します。この大学が、団地、マンション居住者、管理組合をもつて、心よりお待ち申し上げています。

現役で活躍する専門家を、弁護士、マンション改修に情熱を燃やす建築家など講師陣をそろえ、マンションを熱く、

「外壁タイル落下」から考える品質問題

～NPO日住協50周年～

築浅マンションの外壁タイル落下

4月17日午後0時過ぎ、熊本市中央区の築5年・11階建てマンションの11階部分から外壁タイル2枚が落下し、走行中の軽乗用車に直撃。運転していた女性と後部座席の女性がけがを負った。タイルは縦40cm、横30cm。(施工しやすいシート状で、20枚程度の小さなタイルがユニットになっていると思われる)このマンションでは熊本地震の際、

外壁タイルの浮き問題

マンションの外壁タイルの浮きは、この数年耳にするが、表面化していない。それは新築時に施工したゼネコン

管理組合との交渉過程で、管理組合と施工会社は、地震によってタイルが落下したと思わせたかもしれないが、今回のタイル落下は施工の悪さを想像させる。

論談

「外壁タイル落下」から考える品質問題

～NPO日住協50周年～

質も同様である。

今も手抜き工事があるが、設計監理会社や施工会社を売上や資本が大きいという理由だけで選定せず、それらの会社の基本姿勢や実績、そしてウワサも知りたい。それらは一定の批判力(正しい知識・考え方・整理力など)を持つていないと真実を掴むことはできない。

次の50年に向けたNPO日住協元年

NPO日住協は創立50周年を迎えているが、その端緒は古く新しい問題である。当時、旧日本住宅公団が分譲した団地でベランダの落下や雨

漏りが多発。14団地管理組合が集まって旧公団との交渉に臨み、その結果やっとな問題が解決に向かった。NPO日住協は瑕疵問題をキッカケに誕生したのである。団地やマンションの瑕疵問題は今も続いている。冒頭の外壁タイル落下の管理組合は、どのように対応しているのだろうか。

改元の最初の年を元年というが、画期的な物事の出発点の意味にも使われる。次の50年に向けた新たなNPO日住協元年であるとの認識に立ち、原点を見つめながら管理組合のために活動していきたい。(NPO日住協論説委員会)

## NPO日住協の催し案内

お問い合わせ ☎03・5256・1241

### <大規模修繕工事見学会>

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

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もあります。また、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  
場所 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 1人1000円  
一般 1人2000円  
申込み FAXで日住協へ。申込書は日住協webよりダウンロード

### <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 ※要予約

- 法律相談会  
6月19日(水)、7月3日(水) 17時から
- 建物・設備相談会  
6月21日(金)、7月19日(金) 17時から
- 管理組合運営相談会  
月～金の10時30分～16時(事前予約制)

### <NPO日住協事務所案内図>



NPO日本住宅管理組合協議会  
(略称/NPO日住協)

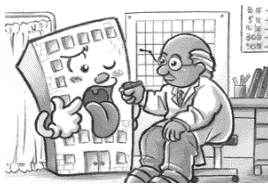
156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来49年間、管理組合を支援しています。

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

## マンションの建物

# Q&A

「建物相談会」から



# 工事見積書の「諸経費」とは 何の費用なのか?

**Q** マンションの大規模修繕工事費の見積もりを複数の施工会社から提出してもらいました。各工種毎の見積もりが記載され、最後に諸経費という項目があります。この諸経費が見積会社毎に大きく異なっています。諸経費とはどういう費用なのでしょう。また、その金額が見積会社により大きく異なるのは何故でしょうか?

**【回答者】**  
NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊二

**A** 工事見積書は、直接工事にかかる費用(材料費や職人の労務費、運搬費等)と工事をマネージメントする費用で構成されます。諸経費はその内の後者に該当します。

諸経費は大きくは「現場管理費」と「一般管理費」に分けられ、現場管理費は元請業者の現場監督員の人員費・交通費、工事関係保険料(損害賠償保険・火災保険・瑕疵保険・生産物賠償保険など)、現場事務所にかかる諸雑費などです。一般管理費は建設業を運営するのに必要な営業担当社員・経理担当社員・総務担当社員・各役員等の現場監督員以外の人員費や会社の家賃または固定資産税・光熱費・事務用品費・減価償却費等です。

又、平成25年から現場作業員への社会保険加入推進の指導の一環として法定福利費(雇用保険料・健康保険料・厚生年金保険料)なども考えられます。また、見積もりを提出する際、自社が採用されることを目指して見積額を少し低額にして提出しようとする傾向があります。

これらの諸経費が施工会社により大きく異なる要因は、現場監督員の配置数や工事保険の加入方針、平成25年から現場作業員への社会保険加入推進の指導の一環として法定福利費(雇用保険料・健康保険料・厚生年金保険料)なども考えられます。また、見積もりを提出する際、自社が採用されることを目指して見積額を少し低額にして提出しようとする傾向があります。

一般的に建築工事の諸経費は、前記諸費用を積み上げると、工事額や工事費に対する各種管理費の率から算定されていますが、設計事務所の諸経費率は大きく異なります。設計事務所の上記に、原材料や工事費等が売上原価に発生しないため、上記現場管理費(直接人件費)に対する一般管理費(諸経費)の関係に近い、諸経費率は100%前後になります。諸経費率は定率ではなく、業種により様々です。

尚、建設会社の諸経費率10～15%は、前記直接工事費に対する各種管理費の率から算定されていますが、設計事務所の諸経費率は大きく異なります。設計事務所の上記に、原材料や工事費等が売上原価に発生しないため、上記現場管理費(直接人件費)に対する一般管理費(諸経費)の関係に近い、諸経費率は100%前後になります。諸経費率は定率ではなく、業種により様々です。



# 災害関連死ゼロの社会を目指す

<5>

●飲むこと・食べること  
 災害時に食事を取る際の大切なことは「温かいものをよく噛んで食べる」ことである。特にトイレの回数が増え、栄養として取り入れたうえでエネルギーに変えることで活動ができれば、食生活の健康管理は、体のなかから「出すこと」だけでなく、「取り入れること」にも配慮した考え方がとても大切です。

●災害時の食事のとり方のポイント①  
 災害時に食事を取る際は、大切なことは「温かいものをよく噛んで食べる」ことである。特にトイレの回数が増え、栄養として取り入れたうえでエネルギーに変えることで活動ができれば、食生活の健康管理は、体のなかから「出すこと」だけでなく、「取り入れること」にも配慮した考え方がとても大切です。

また食事をきちんと取ることが、想像するだけでも、袋に食材を入れて空気を良く抜き、湯煎をする形で食材を温める調理法です。ライフラインが途絶し、電気やガスが使えない。また使える水の量が限られる時でも、衛生的に調理ができ、また栄養バランスに配慮して様々な食材をまとめて調理できるように、災害時に使える優れた調理法の一つです。加えて、時間がないときの短時間調理法として「レンジ調理」も取り入れることができます。災害時の食事準備に役立つ調理法として「レンジ調理」があります。

●一般社団法人地域防災支援協会  
<http://www.boushikyoo.jp>

●一般社団法人日本環境保健機構  
<http://jeho.or.jp>

## Mrs.タイコのマンション物語

### タイコ'sライブ



小学校では運動会の時期  
 会社は昇給の時期です  
 還暦迎えた私は昇給無し

梅雨の頃かと思ったのですが、猛暑が続いています。近頃はこの時期に運動会を行う小学校も多いようで、近くの学校でも雨の中止よりも熱中症の心配がされる中、連日、子供達の歓声が聞こえてきます。

我が家の息子達の時の事を思い出して、何だかわくわくしてしまいます。

さて、私昨年還暦を迎えました。同じ歳の友人達の中には、60歳が定年で退職したの

で再就職先を探しているという方もある中、私の勤める会社は、65歳定年制の為、教育費など出るものが無くなりました。今、頑張っている息子を、やそつと思っています。まだまだ体力もあるし、息子や娘

より丈夫な身体に育ててくれた親に感謝です。健康は、何となく、当然増えているので、返事。私だけ昇給してない事が判明しました。何か悪い事か、無遅刻無欠勤、利用者様の評判も悪くないはずですが、なぜなら、60歳以上昇給はしないとの社内規定だったのです。事前に誰も教えてくれませんでした。定年までの5年間は、今まで通りの待遇で働けると思っていたので、その日は、モチベーションが一時落ちたのは事実ですが、手を抜く訳にはいきません。

働ける場所があるだけ幸せな事、65歳が定年でその後も契約社員として残れるのは保証されている。今まで通り頑張ります。

## 大人と子供の楽しい算数

<46> 出題・松

<お寺の鐘>

【問題】  
 あるお寺の鐘は1回目から5回目まで12秒かかります。では1回目から10回目まで何秒かかりますか。(ヒント 答えは24秒ではありません)

※答えは7面

## いわしの美味しい季節です! 「イワシバーグ」



血液サラサラ効果が期待できると言われているDHAや、丈夫な骨や歯を作るカルシウムが豊富で、コストパフォーマンスも高いです!手開きができて扱いやすいお魚です。ひと手間かけてみてはいかがでしょうか。

【材料】  
 いわし3匹、青じそ5枚、ネギみじん切り大2(5cmくらい) みょうがみじん切り大1、小麦粉大1、生姜擦りおろし小1、醤油小1、みりん小1、味噌小1、サラダ油大1、おろししょうが適量

【作り方】  
 いわしは頭を落とし内臓を出したら軽く洗い、手開きにして背骨と腹骨を除いて包丁でみじん切りにし、青じそ、ねぎ、みょうがを混ぜる。調味料、小麦粉を加えて円形に成型する。フライパンに油をひき、蓋をして弱火で両面蒸し焼きにする。器に盛りつけて出来上がり。すりおろしたしょうがを添えてお召し上がりください。

## 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。大自然の全てのもの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。今日食べた物が明日の私達がつくれます。

●JIA日本建築家協会 日本建築家協会・関東申  
 関東申信越支部 メンテナンス部会・セミナー  
 信越支部/担当・菊池 案  
 TEL 03-3408-829 日時/6月22日(土) 14時~16時半  
 1.メール kikuchi@jia.or.jp  
 場所/長谷工芝ビル 1階(東京都港区)

●NPO法人リニューアル技術開発協会管理組合  
 合セミナー第19回  
 「マンションの設備修繕工事事例その1(給水設備修繕工事編)」  
 03-3297-017  
 0 http://www.renewa.or.jp/

主催・申込先/JIA お住まいのマンション 1or.jp/

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

私たちの排水管更生工事の特長はスバリこれです!

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & 円コスト削減

リノバライナー工法

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

人・街・未来へ

いずみテクノ株式会社

住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

お気軽に相談ください

03-5335-7601 (FAX 03-5335-7611)

本社:〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17  
 横浜営業所:〒226-0021 横浜市緑区北八期町1103-1  
 埼玉営業所:〒350-1105 埼玉県川口市今成2-41-1  
 千葉営業所:〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

いずみテクノ

建装工業株式会社

～ 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

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



# 老後の新生活

## 情報

### 食事を見直そう

「たんぱく質」を積極的に摂りましょう

老後になっても、きびきびと動く身体を維持するには、身体を動かす習慣と食事を見直すことが大切です。そこで今回は「食事を見直そう」ということで、高齢者の食事で気を付けたい点を見ていきます。

一日60グラム、女性は50グラムのたんぱく質の摂取を推奨しています。この数字、若い世代と比較してもあまり変わりません。高齢者はたんぱく質を摂取しても、筋肉にする力が落ちていまして、また食事量が減り、身体がエネルギー不足を感じると、筋肉を分解してエネルギーを得ようとするため、高齢者が筋肉量を維持するには、若い世代と同じくらいたんぱく質を摂る必要があるのです。

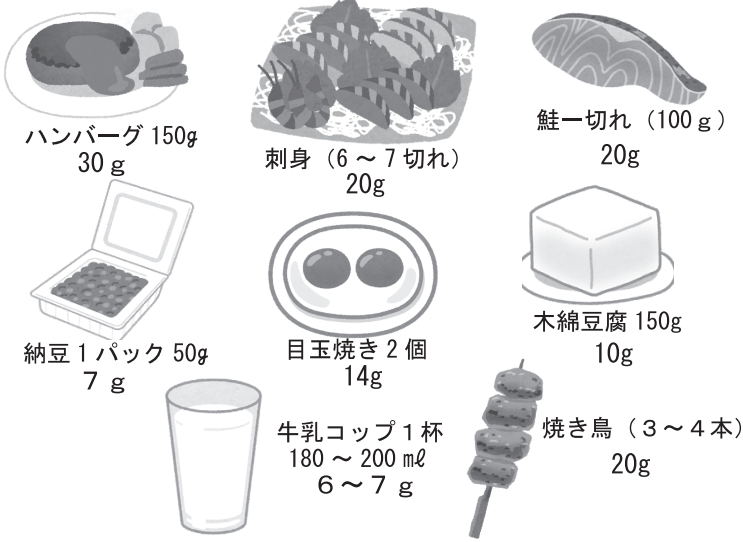
このように、日頃摂取する食品のたんぱく質の量を知り、野菜などと一緒にバランスの良い食事を摂ることで、筋肉量の減少を防ぎ、いつまでも元気に動ける身体づくりを目指しましょう。

「若い頃比べると腕や脚が細くなった」と思われる方も多いと思います。人間の体の筋肉量は、20代をピークに徐々に減り始め、40代を過ぎると減るペースが速くなり、何もしないと、いずれ自分の体を支える筋肉量が維持できなくなってしまうます。そのため、筋肉の原料となる「たんぱく質」の摂り方に気を付けたいのです。厚労省は、高齢者の男性

たんぱく質を多く含む食品を図にまとめました。いろいろな食品から摂りましょう。各食品には、ビタミンやミネラル等、たんぱく質以外の栄養素が含まれています。例えば豚肉に多いビタミンBはたんぱく質の吸収を助けてくれますし、野菜にも、たんぱく質の消化と吸収を助けてくれる栄養が含まれています。

このように、日頃摂取する食品のたんぱく質の量を知り、野菜などと一緒にバランスの良い食事を摂ることで、筋肉量の減少を防ぎ、いつまでも元気に動ける身体づくりを目指しましょう。

主な食品のたんぱく質量の目安



# 集合郵便箱

## 植田君ちのコロケ

昭和30年代、小学校5年生だった僕は少年野球チームをクラス単位でつくりよく遊んでいた。ある日の練習で、その終わりに植田君が「今日、僕んちでごはん食べる友の一人は12年前も膜下出血で早逝してしまつた。これも悲しいことだ。今から見れば日本全体が貧しかったのだ。坊主ト思い出した。忘れられない植田君もその身なり

からしてとても裕福な家庭の子と子供心にも思えなかつたから最初は断つたものの、結局数人が「ごちそう」になりに行った。失礼ながらとても生活に余裕があるとは思えない家構えだった。出されたのは、御飯、味噌汁、手作りコロケ、とごく質素なもの。コロケは肉なしだったと思つけれど、その美味しさに驚いた。肉屋のコロケとは一味違うお母さんの愛情がたっぷり入っていたのだらう。

そんなことを語り合える友の一人は12年前も膜下出血で早逝してしまつた。これも悲しいことだ。今から見れば日本全体が貧しかったのだ。坊主ト思い出した。忘れられない植田君もその身なり

ない味だった。(清瀬市/彦太郎・67歳)

若い頃、海外土産にいただいたブランド物の香水の数々。匂いが私にはきついのではとほとんど使わずにそのまま。それでも当時は、装飾品のように鏡台の上に香水瓶を飾って

あの日、「不用な香水やお酒、古くても買います」のチラシが新聞に入つてました。これってどうなの？ 使いかけでもいいと書いてあるけど、何十年も経っていても駄目ですよ。(東京・内藤朝子66歳)

【投稿先】掲載された方には千円相当の図書カードをお送りします。住所・氏名の記入漏れがないようお願いいたします。また、匿名希望の場合はその旨、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」、FAX 03-3667-1808

<大人と子供の楽しい算数> 【解答】27秒 下図のように鐘と鐘の間は12÷4=3秒ですから 3×(10-1)=27秒

# オリーブオイルを旅する

消費されるオリーブオイルの大半をイタリアやスペインなど地中海周辺諸国に依存しているのが日本ですが、ここ数年、そうした状況に変化が表れてきました。比率はまだまだ低いですが、それは「国産」オリーブオイルのいわば「台頭」です。今回からはしばらく、あまり知られていない国産のオリーブオイル事情を探ってみます。

## 「日本産オリーブオイル事情」①

育苗場に苗木が輸入され、栽培したのが、日本におけるオリーブ栽培の起源とされます。その後、香川、三重、鹿児島各県で栽培が始められ、この試みも、地中海性気候に似ているとよく言われる香川県を導き出されてから、なんと110年もの長い時間を刻んでこられたというわけです。さて、次号では、こうした苦難を乗り越えて、ひろがる日本の栽培エリアと「国産」オリーブオイルの未来を覗いてみたいと思います。

現在では知らない人はいないのではないかと思われるくらい有名になった香川県は小豆島のオリーブ栽培。実はここまでは、挫折と苦難の歴史があったようです。史料によれば、時は明治、文化の先進地域・西欧に追いつけ追いつけとばかり、明治41年、国の殖産興業政策によって、アメリカから東京・三田の

す。その要因はいくつかあるようですが、土地の性質や気候などによる成長の伸び悩み、そして、日本に

おたずねください。安全で美味しいオリーブオイルのこと。良質な材料の店「ベルケスト」



**確かな技術と安価な工事費**

排水管再生工事の **パイオニア**

排水管更生技術 **マルライナー工法**

BCJ-審査証明-57

**ライニングイメージ**

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ

▲排水管立上りの現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

排水管再生工事のパイオニア

**株式会社 マルナカ**

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27  
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160  
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp  
URL: http://www.maruliner-honbu.co.jp

**耐震改修設計  
コンサルタント募集**

耐震改修工事の実施を前提に町田市助成金制度を利用した耐震改修設計をして下さるコンサルタントを募集します。

平成30年度の耐震診断の結果、一部の建物に耐震強度不足が判明しました。町田市への助成金交付申請実施済みです。

応募期限  
令和1年6月28日(金)

(問い合わせ・応募先)  
藤の台住宅管理組合  
〒194-0032  
東京都町田市本町3133-5  
TEL 045-725-2802  
FAX 042-725-2401  
eメール  
fujinodai2@iaa.itkeeper.ne.jp

積算資料ポケット版 マンション修繕編別冊

**『マンション建替えモデル事例集II』**

6月10日発刊  
(一財)経済調査会発行

本書は、国土交通省市街地建築課マンション政策室の協力のもと、(公財)マンション管理センターをはじめマンション関連の14の団体の推薦を受け、高経年マンションを再生させるための「建替え」について検討を行っている方々向けに、成功に導くための進め方とポイントをこれまで実施された事例を交えて分かりやすく紹介。これからマンション建替えを検討している方々に大変参考になる1冊となっている。

定価1,100円(税抜き)  
(総ページ数:132頁)



# アメニティ

今月の紙面

1面	管理組合を動かすために
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、建物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、オリーブ

☆「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。

## マンションのリフォーム予算約260万円

### 水まわりリフォーム検討中がもっとも多い

(一社)住宅リフォーム推進協議会調査

(一社)住宅リフォーム推進協議会が、2月に公表した「リフォーム需要調査」によると、検討中のリフォーム工事の種類は、「設備」が最も多い。調査・第11回調査報告書(ウェブ形式のアンケート・予備調査13、160件から10年以内のリフォームしたいと回答した1000件に本調査)によると、「いずれリフォームしたい」を含むリフォーム潜在需要は、すべての年代において増加しており、潜在需要が最も高いのは50歳代(約6割となった)。

リフォームの予算は減少傾向にあり、予算額は、戸建て約269万円(前「キッチン」「浴室」の全体と部分をスリーミング)。

アートが、経営に役立つといった本が目立ちます。経営層にはもちろん、いっしょの部門にもアートは効くといわれています。この場合のアートとは、美術を指しています。キャンバスなどにカタチが描かれ、そこに鮮やかな色彩が施されていく刺激や平穏を感じることもできます。

「このよびな(こと)を感じてほしい」という意図をもって制作するのが具象ですが、アート作品の多くは抽象的ですから、観る人がさまざまな感情やストーリーを自分の心の中に描けます。

作品の最終形をイメージしながら全体を俯瞰し、また細かな部分にも気を抜かず、それらをズームインやアウトを繰り返して、多面的に物事を観察するという制作過程

## アートと経営

### 美しく生きるための音楽

106

音楽は、アート作品とは少し異なります。時間の芸術で、一回性という極めて不経済的、かつ品質にバラツキがあり、別の演奏会で同じ曲を同じ指揮者、同じオーケストラで聴いたとしても同じ演奏にはなりません。それが音楽の一回性の特徴であり、良きなものです。作曲家が曲を作り、演奏家が楽譜を読み取って音にする。その際、指揮者は曲の本質を感じ取って全体の最適化を考へて演奏をナビゲートする。そして聴衆が喜怒哀楽などを感じる。音楽の場合、要素が多い分、経営も含めて他の分野への貢献は多ですが、そのように使える人はまれなのではないかと感じます。

と(一社)で、音楽を聴くだけで幸せになる、その感覚を大切にしたいと思えます。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

## 水まわり4点セットのリフォーム

### 安心の定価制(210万円)

三井不動産リフォーム株式会社は、昨年、キッチン・バスルーム・洗面化粧台・便器の水回りのリフォームをセットした、マンション定価制リフォーム「M-STYL E水まわり4点セット」を、工事費込み210万円(税別)で発売した。三井不動産の新築分譲マ



ンション仕様を採用したハイテクリテイナデザインと使いやすさを兼ね備えた、キッチン・バスルーム・洗面化粧台・便器の4点がパッケージされたもので10年間の保証付き。

(4点セット内 化粧台のタオル掛け、トイレ設備/キッチンレのタオル掛け・ペーパーホルダー、清掃/工事後の簡易清掃、その他/諸経費)

実際にマンション(渋谷区)の1室をリノベーションした部屋で設備機器を見学することができ(事前予約制、問合せ先/三井不動産リフォーム(株)TEL03-6367-3833)

クロス工事、床・クッションフロア工事、洗面化粧台

## あなたのリフォーム体験談の原稿募集!

あなたのリフォーム体験を原稿にしてみませんか。「ここはこうしてよかった」「ちょっと失敗した」「お得にできたからみんなに教えてあげたい」などのリフォーム体験談をぜひお聞かせください。

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取り図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例など、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望の方はその旨をご記入ください。

〔送付先〕  
〒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  
メールでも受け付けます。  
eメール  
info@mansion.co.jp  
(文章は「テキストファイル、ワード」画像は「jpg、gif」でお願いします)



## 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  
...それができるんです!

配管更生業者と大規模修繕業者が一堂に会する  
**リフォーム&リニューアルの祭典!! 348小間**

6月11日(火)~13日(木)  
**R&R建築再生展**  
東京会場 青海展示棟 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

(会場は青海展示棟です。ご注意ください!)