

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

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444号*

2019年(令和元年)

9月5日(木)

www.mansion.co.jp/



ハギ(萩)

マメ科

秋の七草の一つで日本各地の山野に生える落葉低木。ピンクの小さな花が枝いっぱいに咲く。



巨大地震への備え マンションでは、被災度区分判定が復旧へのカギ

熊本地震は3年前の4月14日にM6.5、2日後の16日にM7.3の大地震が発生、住宅、公共施設、マンションなどが大きな被害を受けた。新耐震基準のマンションも被害を受けるなど、被災したマンション19棟が解体された。解体件数では、8年前の東北大地震を超えた。



熊本地震で被災したが、耐震補強工事で復旧した市営住宅＝熊本県宇土市入地町入地団地一号楼(一級建築士の三木剛氏提供)

今年も防災の日を迎える。1923年9月1日、東京をはじめ関東圏が甚大な被害にあった関東大震災。被害を極力少なくする対策など大地震への備えが大事だが、3年前の熊本地震を教訓に、被害を少なくする備え、被災後の復旧を重視した対応について、考えてみたい。

この判定で安全にマンションの判定で安全にマンション... 色)、調査済(緑)の張り紙が建物に貼られる。無料で、自治体負担。この後、1、2週間後から数か月にわたり、保険会社の調査員による地震保険調査が行われる。調査員は、柱、梁の損傷度を重点にみる。ほぼ同じ時期に、市町村職員による被害認定調査が行われ、全壊、大規模半壊、半壊などの判定がされ、罹災証明の資料となる。生活支援が目的とされ、これも無料だ。

1カ月後くらいに、被災度区分判定が行われるが、有料調査で、管理組合の判断になるため、これまでの判定を求めるかどうかは管理組合によって分かれる。熊本の場合、この判定まで進む管理組合は、少なかつたといわれる。被災後、熊本県管理組合連合会に協力して支援や復旧工事、被害調査に精力的に活躍した古賀一八・福岡大学・前教授は、被災度判定を重視する立場をとる。

「マンションの場合、この判定で安全にマンション... ション地震災害、事前復旧計画タイムライン」を提唱、活動している。地震は必ず起きる。地震が起こった後はどうするか?のパンフを作成、講演活動に駆け回るが、マンションでは、被災度区分判定で復旧不要(継続使用)、復旧不可、要復旧が判定されるので、「判定によって専門家に依頼して、マンションの復旧計画を進める。その大前提になる判定だけに、大地震が起きたら必ず判定を受けることが必ずだ」と言い切る。

東京都がマンション耐震セミナー開催

日時: 9月21日(土) 13時30分~16時30分 会場: 都議会議事堂1階 「都民ホール」 参加費: 無料(定員250名) 申込先着順 講演1 「大地震によるマンション災害と備え~近年多発する地震から振り返る~」 講師: 小鹿紀英氏・(株)小堀鐵二研究所 講演2 「大地震に備える! どう進めるのか、マンション耐震診断と補強」 講師: 岡本直氏・ものづくり大学客員教授、川尻禮郎氏・鶴川6丁目団地管理組合耐震工事実行委員

マンション関連の動き

- ・マンションの管理の適正化に関する指針素案について意見募集/東京都
・2020年度予算概算要求、老朽化マンション再生モデル事業設定(20億円)/国土交通省

硯滴

マンションの管理組合は法律に規定がない、建設省(国交省)が標準管理規約で勝手に作ったんだという人がいる★本当だろうか。私は違うと思う★管理組合は法律ができる前からあったし、区分所有法とも矛盾なく存在できる組織だ★たしかに今の区分所有法には管理組合法人の決まりはあるが、法人でない管理組合の規定は設けられていない★法人制度は法制定後20年ほどして設けられたが、現にある管理組合の実態を反映した合理的なものだ★だから集会をやって代表者を決めるとか名簿を整備する義務とかの規定は法人でなくとも当然の内容だ★法律では管理者規定があつて別物のように見えるがそうではない★二戸から十戸以上まで多様なマンションのことを考えて大枠を決めているだけ★現に管理者に専門家・エキスパートを置くなどとはどこにも書いてない。

ライニング後、10年経過した給・排水管の再ライニングも施工可能です!

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 P-C-G...それができるんです!

ビル・マンションの給・排水管はまだまだ取り替えなくてもよみがえります! P-C-Gの排水管再再生工事 (2度目のライニングが可能になりました!) 勿論 他社工法ライニング施工管の再ライニングも可能です!!

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(17)

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

狭さからの脱出Ⅱ

増築を行うための制度的困難性に触れる前に、増築を行う住民側の困難にはどのようなものがあるのだろうか。割賦制度を活用した場合の抵当権設定による登記等の変更手続と、それに伴う個人情報や星型である場合には、既存の増築プランを適用できず公平を欠いてしまうというものである。

ではソフト面からすると、第一点目としての限界は、居住者の入替えが円滑に進まないことがあげられる。規約の改正は行い得ても、どうしても増築希望者の多い住棟から実現しようとする非参加者への説得に時間がかかり時期を逸する可能性があると述べている。

当時の各団地型マンションの建替え検討過程を追ってみると、以前建替え推進の最大の目標値は狭小からの脱出であった。とくにそれがこれにきて、設備水準等の向上を求める傾向に変化した。増築は家族の成長にあわせた居室空間への要求と見られ、機会を同一にした居住者が多数を占めてはならない。

第一点目は、立地条件によっては住棟により居住者一人あたりの居室面積が異なる場合がある。この場合、増築によって居室面積が均等化されることは、居住者の間に不公平を生じかねない。また、増築によって居室面積が増えることで、居室のみの増築ではあまりにボリュームに欠けてしまっ

て、ストック改善事業としては、どうしても魅力に欠けるというものである。最後に、居室のみの増築ではあまりにボリュームに欠けてしまっ



3DKから4DK・5DK＋ユーティリティへ

る一団地の建築物の取扱いを受けているものが多く、増築にあたっては、その変更が必要で同法上の最大の難関となる。この場合、ある住宅団地では、日影制限、日照時間基準をどう当該自治体が判断するかといった点が浮上する。続いて都市計画法との関連について見てみると、増築しようとする住宅団地型マンションが「一団地の住宅施設」として都市計画決定されていると、増築が都市計画の変更とみなされた場合、変更手続には大変な時間を費やしてしまうことになる。

なお、もう一点踏まえなければならぬのは、各自治体における「宅地開発要綱」での取扱いである。増築するに当たって、当該増築住棟の南側前面にあたる住棟の承認を取り付けることで許可するか、またはそれに両サイドの住棟を加えたものにすれば、いわゆる付随的コンセンサスという面が状況が一変することになる。こうなると、たとえ増築に向け一住棟の全員合意が調ったにせよ、関連住棟の承認が付け加えられてくる訳であるから南側前面に当たる1住棟40戸の承認に留まるか、3住棟120戸の承認を得られるかが焦点で、正に雲泥の差が生じている。住宅団地の立地する自治体によって、増築実現に向けた時間的格差が顕著な形で登場しているのである。

建物概要・工事までの経緯 「西けやき台団地」は、多摩モノレールの泉体育館駅から徒歩9分に位置し、徒歩数分の圏内には小学校や商業施設があり、生活しやすい環境に立地するマンションです。建物は昭和42年竣工で、5階建の階段室型住棟が9棟、計240戸の旧日本住宅公団(現・都市再生機構)分譲の団地型マンションです。

過去、大規模修繕は築13年目に第1回、築26年目に第2回、築39年目に第3回と13年周期で行ってきただけで、築44年目を迎えて大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

大規模修繕の10年後の平成28年(築49年目)に、NPO日住協の1日診断を実施して建物の劣化状況を把握しました。1日診断では大規模修繕工事の準備を進める時期にきているとの結果であったため、管理組合は平成29年

このプロジェクトはNPO日住協が大規模修繕支援事業としてお手伝いさせていただきました。

西けやき台団地 大規模修繕工事

〔設計・監理〕

八生設計事務所

一級建築士事務所
東京都墨田区業平 3-8-12-201
TEL: 03-3624-7311

〔施工〕

リノ・ハピア株式会社

東京都大田区北千束 3-1-3
TEL: 03-3748-4011
URL: <http://www.daikibo.net>



西けやき台団地

建設業界
品目一又



情報INDEX

- ★マンション修繕積立金、3割が「不足」 国交省は5年に1度まとめている「マンション総合調査」で初めて積立金過不足の質問を追加。現在の積立金が計画に比べて不足するマンションが全体の35%に上った。(7/27日本経済)
- ★マンション管理人、シニア争奪戦 他の業種と競合・人材不足、雇用年齢引き上げ。これまで管理会社では60歳代前半で採用し、約10年働いてもらうのが一般的だったが、60歳代前半の採用が難しくなっているという。(8/1朝日)
- ★老朽マンション、敷地売却ルール緩和へ・国交省 現在は耐震性不足が認定された場合のみ所有者の8割以上の賛成で売却可能だが、外壁や配管等が劣化した危険な物件も同条件で対象に加える。(8/2日本経済)
- ★再開発マンション、新築から2倍以上の値上がり物件も 首都圏164物件調査、新築の物件が騰落率113%で最大。中古流通のあった142物件で騰落率がプラスなのは127物件と9割に及んだ。不動産調査会社マーカーキュリー調べ。(8/16日本経済)
- ★マンション設備不足に罰則、千代田区が条例化 同区はごみ置場や駐輪場などの設備を備えていない新築マンションを規制する条例を制定する方針を固めた。(8/17日本経済)
- ★老朽団地の再開発促す、部分売却しやすく 国交省は複数棟で構成された団地型の分譲マンションの老朽化に対応する為、敷地を分割して売却しやすくする新制度を設ける方針。現状では分割・売却は対象となる棟の所有者だけではなく団地全員の同意がいるのでほとんど実施されていない。この要件を緩める。跡地に店舗や保育所を誘致して団地としての魅力を高めるなど、多様な再生手法を選択できるようにする。(8/19日本経済)
- ★家事代行のベアーズ、マンションに「コンシェルジュ」 家事代行会社の「ベアーズ」は大型マンションに常駐スタッフを置き、家事代行などを提供するサービスを本格的に始めると発表。(8/22日本経済)

石井国交大臣にマンションの適正管理に関する要望書を提出

(一社)マンション管理業協会
一般社団法人マンション管理業協会(岡本潮理事長)は、8月6日、石井国土交通大臣あてに「マンションの適正な管理を確保するための方策に関する要望書」を提出した。

同要望は、
①標準管理規約の「管理情報の開示(第64条)」に同じ、同条3項で帳票類等の作成、保管に電磁的方法が利用されていないマンションにおいても情報の開示が促される仕組み、及び情報開示に取組むマンションへの優遇措置として、マンション共用部分リフォーム融資の金利優遇や融資にかかる審査要件の緩和等を行うこと。

②区分所有者が管理組合に納入する管理費・修繕積立金の負担軽減措置として、税制優遇等の制度の創設、これに相応する措置の検討。
③長期優良住宅化リフォーム事業の延長を求め、同事業の対象工事に駐車場設置義務の緩和により不要となった機械式駐車設備の解体及び埋め戻し工事の追加。
④マンション管理適正化法見直しに関する要望として、同法第72条(重要事項の説明等)、第73条(契約の成立時の書面の交付)、第77条(管理事務の報告)で、A・I・I・O・T等の先進技術の活用への追加の要望。
⑤マンション居住者の利便性向上、配達業者の再配達問題に対応するため、大型の郵便受箱、オートプッシュ型宅配ボックス(マンション居住者以外も受取可能な仕様のもの)の設置のための補助制度の拡充を要望。など

管理会社がすすめる マンション居住者と管理組合がしておきたい防災の備え

近々発生が予想される南海トラフ地震や首都直下地震。いつかは起きるこれらの大規模災害に備え、東日本大震災等を経験したマンション管理会社に、被災後のマンション内での生活及び復旧を円滑にするため、居住者及び管理組合がやってきたこと等を聞いた。

管理会社も身動き取れず
今回取材した複数の管理会社担当者との共通認識として、被災直後は管理会社も身動きが取れず、何もできないという状況であった。

居住者の備え
①最低3日分の備蓄を
建物の倒壊等、建物内に居られない状況を除き、マンションは室内待機が前提となる。そこで各家庭で最低3日は過ぐすことが出来る食料や水を備蓄。また排水管が破損し、トイレの水を流せないこともあるため、簡易トイレの準備も必要とのことであった。

②家具の固定
固定されていない家具が転倒し、さらに家具内蔵の什器が散乱すること



社が駆け付けるまでの時間を乗り切る必要がある。

で、室内待機が困難となる。家具及び什器が壊れることでのみとなる。災害後は行政のごみ収集が追いつかず、災害ごみの問題が発生する。室内待機を可能にするともに、ごみ減少のためにも家具の固定は重要とのこと。

管理組合の備え
①防災組織の再構築
管理組合内に防災組織を設けているマンションも多いと思われるが、自立的に動ける組織になっているだろうか。

②居住者名簿の更新
災害発生後、居住者の安否確認を行う際、手助けが必要な居住者がどこにいるかを把握するため、居住者名簿が欠かせないが、更新されていないため、安否確認に手間取ったことが多かったようだ。そのため、随時名簿の更新が行われているか、確認しておきたい。

併せて、日頃から居住者間のコミュニケーションが活発であることも、どこに誰がいるかを知ることが重要とのこと。

③防災倉庫の鍵の管理
災害はいつ起きるかわからない。地震保険の保険金があれば、それが修復費用の全額を満すものでも、無くては、合意形成を促進する方向に動くため、地震保険は加入を検討したほうが良いとのことだ。

近々発生が予想される南海トラフ地震や首都直下地震。いつかは起きるこれらの大規模災害に備え、東日本大震災等を経験したマンション管理会社に、被災後のマンション内での生活及び復旧を円滑にするため、居住者及び管理組合がやってきたこと等を聞いた。

管理会社も身動き取れず
今回取材した複数の管理会社担当者との共通認識として、被災直後は管理会社も身動きが取れず、何もできないという状況であった。

居住者の備え
①最低3日分の備蓄を
建物の倒壊等、建物内に居られない状況を除き、マンションは室内待機が前提となる。そこで各家庭で最低3日は過ぐすことが出来る食料や水を備蓄。また排水管が破損し、トイレの水を流せないこともあるため、簡易トイレの準備も必要とのことであった。

②家具の固定
固定されていない家具が転倒し、さらに家具内蔵の什器が散乱すること

の防災対策に生かされるときに、誰もが防災対策に取り組み動機付けに繋がっているという。

③居住者名簿の更新
災害発生後、居住者の安否確認を行う際、手助けが必要な居住者がどこにいるかを把握するため、居住者名簿が欠かせないが、更新されていないため、安否確認に手間取ったことが多かったようだ。そのため、随時名簿の更新が行われているか、確認しておきたい。

併せて、日頃から居住者間のコミュニケーションが活発であることも、どこに誰がいるかを知ることが重要とのこと。

④地震保険への加入
被災後、建物が壊れていけば修復が必要となるが、この時役立つのが地震保険の保険金。被災地では、建物等の修復は公共性の高いものから優先的に行われ、分譲マンションは後回しになりがちのため、資金の問題から合意形成が遅れると、さらに修復時期が遅れる。しかし、地震保険の保険金があれば、それが修復費用の全額を満すものでも、無くては、合意形成を促進する方向に動くため、地震保険は加入を検討したほうが良いとのことだ。

ぶっくがいと

「1億円残せる!マンション管理」
著者/しふたに修 発行/榎UNIBOOK

本書は理事13年の実体験レポート。「…管理会社が『所有者の財産、安心・安全を守る』という本来の債務を自覚するきっかけになればという思いで上梓しました。それもやはり所有者のほんの少し『賢くなろう』とする一歩から始まるのですが…」(「はじめに」から抜粋)。定価2000円(税別)

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 18 10月18日(金) 創立50周年記念「講演会」「祝賀会」を開催します。

●NPO日住協創立記念「講演会」及び「祝賀会」を下記のとおり開催します。
講演会は、新潟大学准教授寺尾仁氏の講演です。寺尾氏には創立40周年記念の際にも講演していただき、たいへん好評を博しました。今回は「マンション管理の動機づけ—フランスの試み」と題してフランスでは、2014年の区分所有法改正によりマンション管理が正常な段階から破綻してしまった段階に至るまで、マンションの正常な管理を促す制度を体系化した。しかし、マンションは民間住宅であり、その管理は区分所有者・居住者ひとりひとりの意思と行動の積み重ねによってしか正常に運営できない。そこで、区分所有者・居住者にマンション管理に関心をもってもらうとする試みが行われているので、それを紹介させていただきます。

●祝賀会では多く会員管理組合をはじめ、多くのステークホルダーの皆さまにお集まりいただきたいと願っています。
●記念祝賀会でははじめての試みですが、「弦楽四重奏の演奏」も予定しています。美しい旋律とハーモニーを背景に、お集まりいただいた皆様が親しく語り合える場となることを願っています。
●「創立50周年記念誌」の発刊も行います。今回の記念誌は今までと一味違うのは、祝辞に終始するのではなく技術的、法的な課題や進言等について、それぞれの専門家に寄稿していただき、それを掲載することです。読んで役立つ記念誌を目指しています。また、記念誌には多くの賛助会員企業のご協力のもと、広告を掲載しますので、企業ガイドとしても活用できます。
NPO日住協の一旦を知ることができる記念誌をお楽しみください。
10月18日(金)の「講演会」と「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 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 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, LED.

〈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/

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

9月18日(水)、10月2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

9月20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。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50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

管理組合としては、皆さんの閲覧目的が総会招集のためであることが認められるのであれば、閲覧を認めた上で、Aさんに対して電話番号は必要性を確認した上で、その理由が合理的でない限りは、電話番号は除外して開示することも許されると思います。

NPO日住協創立50周年記念して10月に「講演会・祝賀会」を開催

特定非営利活動法人日住協の有志が集まり、連帯本宅管理組合協議会として問題解決に向かおう(「NPO日住協」は、昭と、東京神奈川、千葉、和44年10月に誕生し、埼玉県内の管理組合が手をつなぎました。欠陥問題を団体交渉によって解決し、分譲直後から起きた漏水、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業界団体からの押しつけに対して、当時の管理組

による、管理組合のための管理組合団体です。今秋、NPO日住協は創立50周年を迎えます。これを記念して10月18日(金)に「記念祝賀会」を開催します。後日案内状を発送しますが、会員管理組合をはじめ、協力技術者や弁護士、賛助会

マンション管理の「なぜ？」がよくわかる本

管理組合運営読本 初めての理事さんに贈る! NPO日住協45周年記念出版

「なぜ？」がよくわかる本。管理組合運営読本。NPO日住協の理事たちの経験をまとめた本です。(目次) 第1章マンション管理とは、第2章マンション管理規約、第3章総会は管理組合最大の行事、第4章理事会の業務と会議の運営、第5章大規模修繕、第6章管理会社とご付き合い方、第7章マンションのトラブルに誰にも納得できるような書き方をしています。大変わかりやすいと好評です。

マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



A 理事から臨時総会招集のため組合員名簿の閲覧を求められたが、見せなくてもはいけなのかな?

た管理組合は、原告(閲覧請求した理事)は突然、理事会に出席しなくなり、閲覧請求の根拠となる議案の内容について理

構造スリットの施工ミスで建物はどうなるか!

～NPO日住協50周年～

「構造スリット」は、1995年の阪神・淡路大震災を教訓として、地震の揺れで建物が損傷するのを防ぐため、柱と壁の間に隙間をつくり、地震の衝撃を逃がす「あそび」を利用した耐震構造で、マンションなど鉄筋コンクリートの多くの建物で導入されている。



◆構造スリットの目的

「構造スリット」は、1995年の阪神・淡路大震災を教訓として、地震の揺れで建物が損傷するのを防ぐため、柱と壁の間に隙間をつくり、地震の衝撃を逃がす「あそび」を利用した耐震構造で、マンションなど鉄筋コンクリートの多くの建物で導入されている。

◆構造スリットの施工ミス

「構造スリット」はコンクリートの中にあるので外からは見えない。構造スリットの施工ミスのマンションでは、地震の揺れを逃がすことができず、柱などが損傷する可能性がある。潜在的な危険を調査し、適切な処置を講ずることが重要である。

【回答者】

法律相談会専門相談員 弁護士 石川 貴康

理事の1人が理事長を兼ねることに、臨時総会を招集する目的は、組合員名簿の閲覧請求したことの可否が争われた裁判例があります(東京地方裁判所平成29年10月26日判決)。

通常は、総会招集が目的であれば、氏名、住所、部屋番号等が分かるように、自宅の電話番号や携帯番号までには必要性はないと思います。

出火することにも！ 電気コードの取扱いに注意

リビングで使用しているか、折れ曲がったり挟まれた延長コードがソファの下敷きとなっていたら、いかを確認しましょう。

◎コードの部分を引き張ると内部で断線するおそれがあります。差し込みプラグをコンセントから抜くときは、コードではなくプラグ本体を持って抜きましょう。

◎電気コードを束ねたり、ねじれたりしたままの状態で使用しないようにしましょう。

◎電気コードが家具等は、商品やサービスなどは、消費生活センター等消費生活全般に関する苦情や問合せなど、消費者からの相談を専門の相談員が受け、公正な立場で処理にあたっています。

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相談ください。(消費者ホットライン・局番なし188/日本全国のお近くの消費者生活窓口をご案内します。)

(国民生活センター「高齢者見守り新鮮情報」)

平成31年度(2019年度)東京防災学習セミナーのご案内

●対象団体/都内(区部)多摩の自主防災組織、町会、自治会、PTA等の地域コミュニティ

●会場/対象団体申込団体が手配する会場(例：自治会館、集会所など)

●対象人数/20名/最大100名まで

●時間/90分間(10時～11時30分)

●申し込み期間/7月1日(月)～9月27日(金)

●実施期間/11月11日(月)～13日(日)

●詳細はWEB「東京防災学習セミナー」で検索

主催/東京都



Mrs.タエコの マンション物語

タエコのライフ

マンションの外階段を昇って、お風呂に入りましたが、お風呂の湯が熱いので、少しお湯を冷まして入りました。お風呂の湯が熱いのは、お風呂の湯沸かし機が壊れているからかもしれません。お風呂の湯沸かし機は、お風呂の湯沸かし機を修理する必要があります。



スポーツクラブに通い3年目 腰痛も概ね克服しました 汗を流しストレスも解消!

朝晩が、涼しく過ごしやすいようになってきました。トンボが飛んでいるのを見つけたら秋がそこまで来たなと感じます。子供達の夏休みも終わりましたね。宿題の心配をしなくなってきた分、息子さん達と悩んだ自由研究が懐かしいなと思います。

さて、健康維持とストレス解消の為に始めたスポーツクラブですが、3年目に突入しました。一番感じるのは、

回前後は入っているのですが、勤務時間終了間際まで頑張り、ヨガのプログラムに参加するとすっかり汗を流して、必要なたんぱく質が足りていない感じがします。必要なたんぱく質が足りていない感じがするのは、体ももろくなり、疲れやすくなる感じがします。

しかし、一番の問題がストレスです。通い始めたばかりは、こちらのほうが大きいかと思います。人生、還暦過ぎると様々な場面での人間関係が大切だったり、重荷だったりするものです。職場では、ベテランとしての役割を求められる。若い頃からの人間関係は節目毎に助けられた思い出と共にあるので、大切にしていきたいと思いつつ自分から何も出来ないのが悩みだったりするのです。

そんな訳で、スポーツクラブに通っている時は自分だけを見つめると決めていました。周りの事を気にする事なく、目指すのは何かだけを考えると汗を流してスッキリした気持ちになります。

(セミナー案内)

「マンションメンテナンス大会2019」

11月13日(水) 18時～20時30分

マンションを100年

脳と子供の算数

《49》 出題・松

<材木を切る時間>

【問題】

長さ12mの材木をのこぎりで2mずつに切り分けます。1回切るのに3分かかり、1回切り終わって次に切るまでに1分休みます。全部切り終わるまで何分かかりますか。

※答えは7面



マンションを100年

セミナー・書籍発行

この50年で、居住者の年齢層、生活スタイルは変わり、建物・設備・外構に要求されるスペックもどんどん変わってきています。築50年のマンションで安心・快適に住まうにはどのようなことが必要か。そのためにはお金がいかにかかるのか。

管理組合の方々ともに、日々難問にぶつかりながら改修に取り組んでいる専門家が、築50年近いマンションでの改修実例を踏まえ、現状と課題をまとめました。

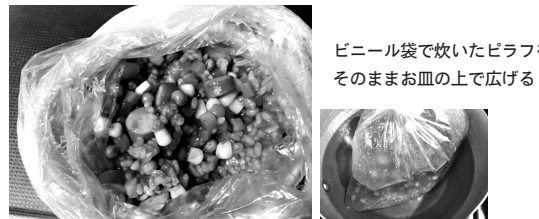
書籍とセミナーを通して、マンションを100年以上使っていくために今やるべきことをお伝えします。

●プログラム3

11月13日(水) 18時～20時30分

マンションを100年

ビニール袋利用で食器も汚れない「防災ピラフ」



ビニール袋があれば災害時に、調理器具や食器も汚さずにおいしいピラフができます。是非お試しください。

(材料)

お米1合、コンソメ一個、ソーセージ3本、塩胡椒少々、ミックスベジタブル100cc、野菜ジュース220cc、ピザ用チーズお好みで

(作り方)

ソーセージは輪切りにする。コンソメは崩しておく。すべての材料をビニール袋に入れてよく混ぜ、そのまま鍋で弱火で30分茹でるだけ。お米も洗う必要はありません。器にそのまま広げればすぐに食べられます。野菜ジュースで炊き上げるので、栄養のバランスも良いです。熱々の上にチーズを散らしても美味しいです。

むつこの料理教室



長尾睦子

3人の子どもの持つ料理研究家。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。

アイビハイツ川口 駐車場改修施工会社募集

所在地 川口市江戸袋1-17-41

建物概要 S R C造11階建(一部10階) 3棟、全265戸(管理室：集会室合)、付属設備他、S 55年竣工

工事項目 ①駐車場全面改修工事(面積約3000㎡) 110台分

②歩行者通路改修工事

工事予定 2019年11月～2020年3月

見積参加条件 ①特定建設業許可建設業者②過去3年間に3000万円以上の分譲マンション大規模修繕実績10件以上5000万円以上の大規模修繕実績3件以上③資本金5000万円以上④東京都(埼玉県近郊)若しくは埼玉県に本店、支店又は営業所⑤工事保証人を立てるか、又は工事履行保証保険の加入⑥一括請負⑦債務免除を受けていない⑧現場代理人に同規模程度マンションで複数経験のある二級建築施工管理技士以上が常駐

提出書類 ①見積参加願書②会社概要③大規模修繕工事実績表：過去3年間④財務諸表：過去3年間⑤過去3年間「経営事項審査通知書」の写し⑥その他 ※書類はA4サイズでファイル1冊にまとめて提出

提出場所 アイビハイツ川口管理組合宛(一部)埼玉県川口市江戸袋1-17-41管理組合宛「駐車場改修工事 公募資料在中」と明記

提出期日 9月17日(火) 17時必着(郵送等にて送付のこと)

詳細 <http://www.mansion.co.jp/>

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

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

▲排水管の中に空気を反転挿入のイメージ図

▲排水立てる現状 ▲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 ▲浴室排水トラップ工法 ▲ライニング機工法 ▲成後の断面写真

排水管再生工事のバイオニア

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>

老後の新生活情報

食事を見直そう④

たんぱく質も摂取を

高齢者になっても「しっかり食べ」「動いて」筋肉量を維持しよう

分解されやすい筋肉

前回まで3回、「食事を見直そう」を続けてきました。では、なぜ「食事を見直そう」なのでしょう。

人間は、体温維持、呼吸等、生きていくために必要なエネルギーのほか、日常生活で、歩く、家事を行う、等のためのエネルギーも必要とします。

これらを食事から摂る必要がありますが、十分な食事が摂れないと、身す。これらを見直す必要があり、毎日の家事をする人が対象の摂取目安カロリーで歩いてみましょう。

必要があり、十分な食事が摂れないと、身す。これらを見直す必要があり、毎日の家事をする人が対象の摂取目安カロリーで歩いてみましょう。

他に日常の家事で、掃除機等の家電製品に頼るところを手作りに変えるなど、生活の中に運動を取り入れることで運動量は増やせます。そして十分動いたらエネルギーの補給を繰り返すことで、筋肉量は少しずつ増えていきます。

1日に必要な「カロリー」と「たんぱく質」の摂取目安

主食+たんぱく質+野菜の組み合わせで
男性 2,400kcal・たんぱく質 60g、女性 1,850kcal・たんぱく質 50g

主な主食のエネルギー

- ご飯1膳(160g) 約270kcal
- 食パン1枚(6枚切) 約160kcal
- そば1人前(約180g) 約230kcal
- うどん1人前(約220g) 約240kcal

たんぱく質を含む食品(たんぱく質の量とエネルギー)

- ハンバーグ150g(20g・約335kcal)
- 目玉焼き2個(14g・約260kcal)
- 焼鮭一切れ100g(20g・約140kcal)
- 納豆1パック50g(7g・約100kcal) etc.



※野菜が摂れない時は、野菜ジュースに替えて栄養のバランス(ビタミン・ミネラル等)を図ることが重要です。

「よく食べ、よく動く」単純なことですが、これが老後を活動的に過ごす秘訣なのです。

集合郵便箱

座席の取り方

夏休み、路線バスにも子供の姿が目につく。そこでこのむしる大人の座り方の悪さが気になることが多い。

優先席に座り込む若者はいないけれど出口に近い座席をとる若者が多い。以前こんな状況で注意されたことがあるが、結局嫌な思いをさせられてしまった。それからというもの余計なことは言わないようにしている。

この団地と駅を結ぶ路線は途中から杖をついた(清瀬市・彦太郎68歳)

通勤電車から虹

お年寄りが乗ってくるのが多い。後部には空席があるのだから、そこを譲って自分は後ろに移れば良いと思うのだが、スマホに夢中になって気が付かない様子。

最後部には5人掛用の長いシートがある。ここに4人でユッタリと座っているのもしばしば目にする。車中が混んで来ても詰めて座ろうとはしない。「詰めてくれ」と言わないから動かないのだ。

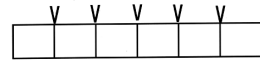
以前こんな状況で注意されたことがあるが、結局嫌な思いをさせられてしまった。それからというもの余計なことは言わないようにしている。

残暑の頃、戦争に関する語り継ぎたい戦争の話 掲載された方には千円

667-1808

<大人と子供の楽しい算数>

【解答】19分
12÷2=6ですが、切るのは5回です。最後は休まないで休みの回数は4回です。全部で3×5+1×4=19分かかります。



オリーブオイルを旅する

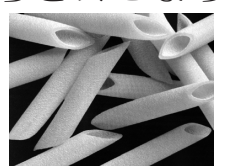


パスタと言えば、いまや日本の国民食といった趣。ルーツは遠く古代ローマ時代に遡るとされます。ここからは、オリーブオイルなしでは語れない「パスタ」の話にしばらくはお付き合いください。

旅立たせた町

「オリーブオイルが支えるパスタ小史」①

65



おなじみパスタ・ペンネ

古来ローマにルーツを持つと言われるパスタも、当時は今のようなものではなく、小麦粉を練って焼き、千切りながら食べていたポンペイもすぐ近く。皮肉にも重要なベズビオ山の噴火は、一方で、肥沃な土地の形成につながりました。

乾燥パスタを例に取れば、いまおかげでこのエリアは、ブドウ、トマトなどベズビオの恩恵を被った作物の宝庫となりました。パスタの原料となる小麦もそのひとつ。ここからパスタが世界の食へと旅立っています。

南イタリア・ナポリの近郊にグラニ

くことになりました。

◆「生」とも「乾燥」？
大まかに見れば、パスタ発祥のイタリアでは、南が「乾燥」北が「生」という風に、パスタの食文化はそれぞれ独自の発展を遂げてきたようです。地域の文化を強いつとるイタリアの人々にとっては、生、乾燥それぞれが大切な。筆者が思うには、調理法や合わせる食材、絡めるソースなどにより、生が活きたり、乾燥がベストだったりするのだと思えますが、とは言いながらも、パスタが世界に旅立ってきたのは、ほかならず「乾燥」でした。次回も、数ある、パスタの素顔に旅します。

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。良質食材の店「ベル・グスト」



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

- ◇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

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

2019年(令和元年) 9月5日(木)

★第444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	巨大地震への備え
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、オリーブ

進めていますか？防災の備え 防災グッズプレゼント

窓ガラス飛散防止対策に

大地震発生後、室内待機が想定されるマンションでは、室内を安全な状態に保つため、家具の固定が必須です。併せて窓ガラスの飛散対策も考える必要があります。床に散らばる割れたガラスは、室内待機を妨げる要因となるほか、後片付けも大変です。

そんな時役立つのが、(株)ニトムズが提供する「ガラス飛散防止シート」。

地震・台風によるガラスの飛散防止におすすめします。UVを99%カットしながら、地震や台風によるガラスの飛散を防止するシートです。これからの台風シーズンや地震対策への備えにご利用下さい。

今回は「ガラス飛散防止シート(48cm×1.8m)」を5名様にプレゼント。

賞味期限25年の非常食を備蓄しませんか？

非常食の準備を済ませていますか？「準備済み」という方、賞味期限は確認していますか。非常食は3～5年保存が一般的で、その都度入れ替えが発生します。

そこでご紹介するのが、(株)セイエントプライズが提供する「サバイバルフーズ(小缶)」。

賞味期限は25年と超長期保存が可能のため、入れ替えの頻度は少なくなり、結果、定期的な入れ替えに比べ、費用も安く済みます。

缶には本格的な美味しいシチューや雑炊が約2.5食分。心身共に疲れる非常時だからこそ、美味しいシチューや雑炊で心と体にエネルギーの補給を。

今回は「サバイバルフーズ(小缶)」を3名様にプレゼント。どの種類が届けられるかはお任せください。

株セイエントプライズ

「サバイバルフーズ」

3名様



(株)ニトムズ
「ガラス飛散防止シート」
5名様



東京オリビックのレガシー
2020年の東京オリビックまで一年を切りましたが、まだ高揚感が感じられません。チケットの購入が面倒だとの不満を聞き返す。ダブル対策のために複雑化しているのでしょうか。

東京オリビックという1964年のオリビックを思い浮かびます。首都高速道路があったという間に完成し、日本

美しく生きるための音楽

109

短い作品ですが、とても印象深いファンファーレで、またトランペットのみのファンファーレとしても傑作ではないかと思えます。

東京オリビックファンファーレをぜひ、YouTubeで聞いてみませんか。東京オリビックマーチもいんですよ。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

東京オリビックの特長
1964年の東京オリビックのレガ

プレゼントご希望の方は、葉書、FAX、メールで①希望商品名②住所③お名前④9月号で興味を持った記事⑤掲載して欲しい記事、を記入の上、〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル集合住宅管理新聞「アメニティ」編集部まで。FAX 03-3667-1808、メール info@mansio.com 9月30日の消印有効。

各商品の問い合わせ先「ガラス飛散防止シート」(株)ニトムズ「ニトムズお客様相談室」03-3544-0615

「サバイバルフーズ(小缶)」(株)セイエントプライズ「セイショップ事業部」0120-11081565

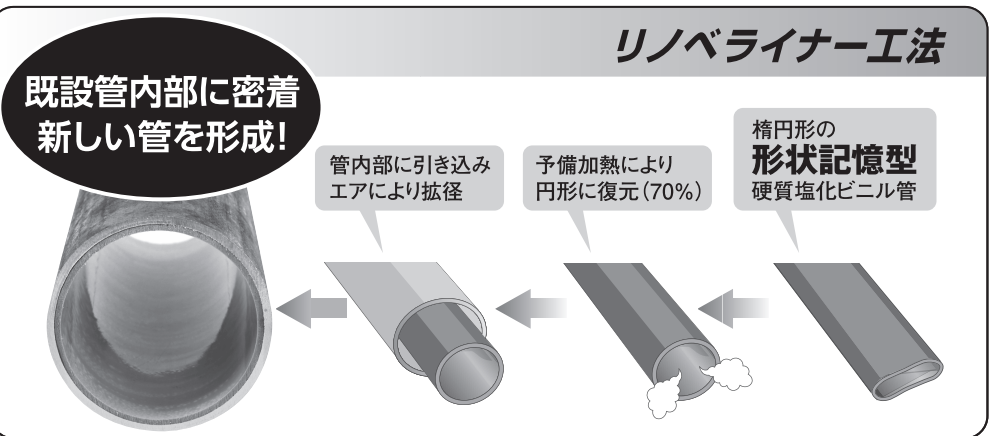
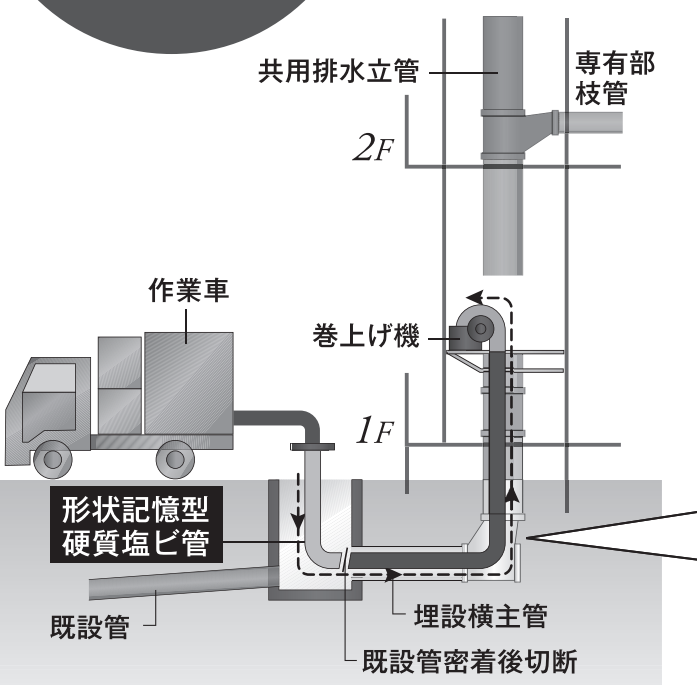
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

私たちの
排水管更生工事の
特長はズバリ
これです！

地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & ¥コスト削減



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

本社：〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所：〒226-0021 横浜市緑区北八朔町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>

お気軽にご相談ください
03-5335-7601
(FAX. 03-5335-7611)

いずみテクノス 検索