

管理組合が創る快適情報紙

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

第446号\*

2019年(令和元年)

11月5日(火)

年間@3,700円・郵便振替00120  
-2-59596 © 禁無断転載・複製

www.mansion.co.jp/

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

# アメニティ

集合住宅管理新聞

## マンションも被災



19号台風で、住民が犠牲になった4階建てマンション＝川崎市高津区溝口で



ゴルフ練習場のネット支柱が倒れ、損傷した住宅と乗用車＝千葉県市原市で

10月12日に上陸した台風19号は記録的な大雨となり、首都圏、北関東、東北、甲信越と河川の決壊で浸水、洪水による水害で81人が死亡、行方不明11人となった。住宅の被害も広域的に広がった。神奈川県ではマンションの水没で死者が出るなど被害に強いはずのマンションにも被害が出るなど水害対策の委縮を迫られる。9月9日に千葉市に上陸した15号台風では、強風が吹きまくり、多くの住宅の屋根が飛んだほか強固に見える電柱が多く倒壊し、東京電力の復旧工事の遅れもあって停電が長期化し、住民の日常生活に打撃を与えた。

### 19号台風で首都圏、東北など広域被災

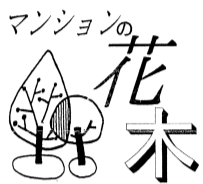
台風19号は、決壊は59河川で、90か所に上った。川崎市高津区溝口では、4階建てのマンション1階が水没、住民1人が死亡した。被災マンションは合流する平瀬川が多摩川に隣接のマンションも、1階が被害を受け、13日は住民が壊れた家財を引き出した。多摩川に宅が密集する低地帯で、



カキ(柿)

カキノキ科

落葉高木で多くの家の庭に植えられている。秋になると大きなオモミを枝いっぱいにつけて、秋果実を代表する。



13日には住民総出で、壊れた家財道具、冷蔵庫、テレビなどを住宅から運び出していた。「あつと」の間に、泥水が来た。逃げるのが精いっぱいだった」とゴミなどを片付けていたマンションの女性。

対岸の世田谷区玉川では、多摩川の流が道路を超え、道路沿いの高層マンションの地階の一部に泥水が流れ込んだ。地下1階にある歯科では、職員や関係者が泥だらけの医療器具などを運び出した。川崎市中原区の東武蔵小杉駅前の4階建ての超高層マンション(643戸)では、多摩川に注ぐはずの下水管が逆流、地下3階にある電気設備が浸水、エレベーターが停止したほか、下水が使用できなくなった。復旧には時間がかかるとみられる。超高層マンションは、ほとんどが地下階に電気室を設けているだけに、水害に弱い一面が露呈した。19号台風について、あ

#### 長引く停電が住民に打撃

15号台風では、千葉県を中心に、強風と豪雨で多くの住宅の屋根が吹き飛んだ。被災住宅ではブルーシートで応急的に覆ったが、工事業者の人手不足と資材不足で、作業は大幅に遅れた。9月中旬、千葉県内では住宅の全壊75件、半壊997件、一部損壊10、587件に上った。強風で、コンクリート製の電柱が次々と倒れ、停電が長期化した。最大で、93万戸が停電した。広域停電に、東京電力の復旧作業の遅れが響いた。住民は、住宅の損傷、停電で生活への打撃を拡大している。自治体の対応について、

多摩川の溢水で、濁流が流れ込んだ地階の歯科、懸命の清掃＝世田谷区玉川



多摩川の溢水で、濁流が流れ込んだ地階の歯科、懸命の清掃＝世田谷区玉川

#### 硯滴

まいない 賄賂の話である★受け取った菓子折を開くと底に小判が敷き詰められていた★江戸時代の時代劇のワイロの話だけだと思ったら、今日まで生きていたことを初めて知った★関西電力(関電)といえば関西財界をリードしてきた企業のはずだがコンプライアンスも何もなかったものではない★原子力発電所がらみというものがこれまた恐ろしい★いずれにせよ工事の発注先やその関係者から金品をもらうことにこれだけ抵抗感が欠けているのも驚異だ★事態が発覚したから社長は儀礼の範囲とかをたてに言い逃れを図る★第一次調査に当たった弁護士も役職員の善意を信じてといて毅然たる解明志向に立ってない★そこで管理組合が儀礼感覚で関係業者から物品を受け取ることも多くはないがあるようだが★カレンダーを受け取る程度が限度では。

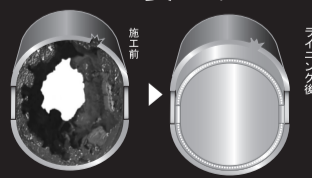
#### マンション関連の動き

- 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施行規則が公布/東京都
- 老朽化マンション、敷地売却ルール緩和の方向へ/国土交通省

## ビル・マンションを元気にする会社 P・C・G の展示会です!

#### 失敗しない買い選択

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

〈修繕周期〉※国土交通省マニュアルより

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!

全国で開催された展示会も大盛況でした。

今年最後の展示会になります。お見逃しなく!!

東京会場

11月13日(水)~15日(金)

団地・マンション リノベーション総合展 (日住協 マンション管理フェア) 東京ビッグサイト 西ホール

展示会で見る、聞く確かめる!

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

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

〈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

## これまでの30年、これからの30年

(19)

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

### 憂鬱な警鐘 I

昨年未だかつてない。

に、日本不動産学会、私法学会、土地法学会等は「所有権放棄」をテーマとする大会を開催している。背景には、120余年ぶりの民法改正を踏まえ、物権法改正の焦点として、所有権が放棄できるものなのかどうかを見極めるための議論である。

報道では、所有権につき、使用・収益・処分自由は認められているものの、放棄については触れられていない。ところがドイツではそれが認められている。わが国でも参考にしているのか。こういったトーンが背景にはある。

「存知のように、わが国における土地所有権については、所有者不明である土地が九州を超える面積に達したと云われ、いわゆるショックが国全体に広がっている様相だが、これといった対応策が確立している訳ではない。極めて憂鬱な状況を呈している。国も地方自治体も法律、条例によって打開策を探っているように見えるが、これらが決定打になるとは思えない。

きた所有者不明の土地問題の打開策を概観しておく。

そもそも所有権の放棄を日本法は否定しているのかというところでは、なく、放棄できるが、どうすれば放棄できるかなという印象だ。特に不動産であれば、放棄は可能。民法改正(物権法)の動きからすると、不動産の場合、法239条2項が直接「国庫に帰属」とするが、放棄された土地を一度、帰属先機関に帰属させ、プールした上で考える。利用先が見当たらない場合は、国庫に帰属するとするが、これは最後の手段だという見方である。

一方、予防策の方は、

「国に帰属、土地所有者から国へ所有権移転登記を求めたところ、棄却された事例がある(広島高判・平成28年12月21日)。」

原審及び高裁は、土地所有権者の所有権放棄は「権利濫用にあたる」として許されないと判示。原審、高裁共に土地所有権者の請求を棄却した。土地所有権については、空家対策特別措置法の施行に伴って概ねこの状況だが、次号では分譲マンション、住宅団地の具体的対応策を追ってみたい。

(つづ)

「存知のように、わが国における土地所有権については、所有者不明である土地が九州を超える面積に達したと云われ、いわゆるショックが国全体に広がっている様相だが、これといった対応策が確立している訳ではない。極めて憂鬱な状況を呈している。国も地方自治体も法律、条例によって打開策を探っているように見えるが、これらが決定打になるとは思えない。



マンションは安全・安心の住まい 雨二モ負ケズ、風二モ負ケズ… タワマンは大丈夫?

不動産登記法の改正を準備。相続登記、住所変更登記の徹底に加え、所有者不明の原因の一つとされる共有制度の見直しをも射程に含めている。

判例はと云えば、土地所有者が自分の持っている土地の所有権を放棄し、国に委ねたいとし、土地所有権の放棄により

宇喜田ホームズは東京都江戸川区にあり、大手排水設備の改修を分割せず一括して行った後に、より1981年に誕生した220世帯のSRC造14階建て単棟型マンションで、本改修工事が完了した2019年で築38年が経過した。特定緊急輸送道路である葛西橋通り沿いに建っていることから、2015年に耐震補強工事(アウトフリューム工法)が行われている。過去、築16年目の1997年に給水管の樹脂ラ

↑更新前の1階床下給水主管(外面被覆が著しく破裂寸前の状態であった)

更新した。各戸メーター以降の



↑更新前の1階床下給水主管(外面被覆が著しく破裂寸前の状態であった)

更新した。各戸メーター以降の

## 工事事例 宇喜田ホームズ(東京・江戸川区)

### 高層大型マンションにおける耐久性・耐震性を向上させた給排水設備改修工事

#### 1 概要と経緯

から始める。(2016年) 調査診断を踏まえた総合的な検討の結果、給排水設備の改修を分割せず一括して行った後に、より1981年に誕生した220世帯のSRC造14階建て単棟型マンションで、本改修工事が完了した2019年で築38年が経過した。特定緊急輸送道路である葛西橋通り沿いに建っていることから、2015年に耐震補強工事(アウトフリューム工法)が行われている。過去、築16年目の1997年に給水管の樹脂ラ

給排水設備改修の実設計と施工会社選定を2017年7月、2018年4月に行い、改修工事を2018年6月、2019年5月に行った。本稿では、とりわけ給水設備の改修について紹介する。

2 給水設備の改修について

改修前は高置水槽方式(FRP製受水槽(96cm)と高置水槽(30cm)であったが、タンクレスの増圧直結方式に変更する

水用ポリエチレン管、チレン管、メーターボックス内の立管は「ステンレス鋼管」が採用されている。

(建築再生総合設計協同組合、設計監理担当(有)マンションライフパートナーズ・柳下雅孝)

# 宇喜田ホームズ給排水設備改修工事

(設計・監理)

建物を総合的に再生させる

**URD 建築再生総合設計協同組合**  
Union of Renewal Design

東京都新宿区北新宿 4-3-13-804  
TEL: 03-6279-1883



(施工)

**株式会社 太平エンジニアリング**

リフォーム事業部  
東京都文京区本郷 1-19-6  
TEL: 03-3817-5565

宇喜田ホームズ



情報INDEX

- ★エレベーター「2020年問題」設備更新ピーク、旧型部品は供給停止へ三菱電機・日立など対応急ぐ。1990年代の設備が取り換え時期を迎えているほか、電機大手が20年以降に旧型部品の供給を相次ぎ止める。(9/29日本経済)
- ★マンション管理で都が相談窓口開設渋谷駅近く「都防災・建築まちづくりセンター」に窓口設置。平日9時～17時。電話(03・6427・4900)などのほか、事前予約で対面相談も受け付け。(9/30産経)
- ★マンションにも「光熱費ゼロ」型「ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)」に今年度は野村不動産など12社が参入。(10/1日本経済)
- ★ドアスコープ「外からのぞける」、内側から目隠しなど自衛を福岡市のマンションに侵入した疑いで現行犯逮捕された無職の男(40)が、女性宅の玄関のドアスコープから室内をのぞき見。(10/7毎日)
- ★「耐震不足」4割未改修 国交付金で耐震診断した14都道府県のビルやマンションでの耐震性が不十分だと診断された約3800棟の4割にあたる約1500棟が未改修。(10/8朝日)
- ★マンション1階浸水、心肺停止の男性発見 川崎市高津区で台風19号により多摩川が氾濫。(10/13産経)
- ★台風19号、タワマン停電・断水 川崎市・武蔵小杉のタワーマンションで、地下の電気システムが浸水するなどして停電。住民が不便な暮らしを強いられている。(10/16毎日)
- ★マンションクライシス(上中下) マンションが危機に直面。老朽化が進む一方で修繕資金は不足。災害リスクも高まっている。外国人住民が増え、管理不全が表面化。人生100年時代の「終(つい)の住み家」が脅かされている。我が家は大丈夫か。居住者の自覚が、終の住み家の荒廃を防ぐ。「管理の主体はあくまで住民」とNPO日住協・川上会長。(10/17・18・19日本経済)
- ★タワマンも浸水、火災保険の「水災補償」クローズアップ 全国の火災保険の水災補償付帯率は平成29年度に70.5%で4年連続で低下。水災補償の必要性を感じにくいマンション住人が増えたことが減少につながっていると分析。(10/20産経)

# マンション関連補助金の動向

## 2020年度概算要求より

### 国土交通省

国土交通省は、住宅局の重点施策として「老朽化マンション対策」を掲げており、以下の3事業に予算要求している。

【老朽化マンション再生モデル事業(20億円・新設)】

同事業は新設された事業で、今後急増が見込まれる老朽化マンションについて、再生検討から建て替えまでの課題を解決する先導的な取り組みを国が直接支援することにより、老朽化マンション再生のモデルを構築し、その促進を図るもの。

老朽化マンションの再生を支援するコンサルタント等の民間企業、団体が補助の対象で、2025年度までに、マンションの建替え等の件数を500件以上とする(目安)を目標としている。

【マンション管理適正化・再生推進事業(2・75億円)】

同事業は、マンションの管理適正化・再生推進に向け、課題の解決に取り組む管理組合等の活動を後押しする取組みを支援すること、それらの成功事例・ノウハウの蓄積等を通じ、全国マンションの共通課題の解決及び今後増大することが予想される老朽化したマンションの課題解決の環境整備を図る。

【長期優良住宅化リフォーム推進事業(45億円)】

同事業は、良質な住宅ストックの形成や、若者による既存住宅の取得環境の改善、子育てをしやす

い環境の整備等を図るため、既存住宅の長寿命化や省エネ化、三世帯同居など複数世帯の同居の実現等に資するリフォームに対する支援が行われる。

同事業には、通年(今年度は4月10日～11月29日まで)で申請できる「通年申請タイプ」と、期間を限って募集が行われる「事前採択タイプ」があり、今年度から、「事前採択タイプ」に向け、課題の解決に取り組む管理組合等の活動を後押しする取組みを支援すること、それらの成功事例・ノウハウの蓄積等を通じ、全国マンションの共通課題の解決及び今後増大することが予想される老朽化したマンションの課題解決の環境整備を図る。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

### 環境省

【高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)】

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅に高性能建材による住宅の断熱リフォーム支援事業(92・5億円の内)について、一定の省エネ効果(エネルギー削減率15%以上)が見込まれる高性能窓や断熱材等の高性能建材導入に係る経費の一部を補助する。

2018年度事業実績

| 住宅区分     | 一次公募                                |      |      | 二次公募   |                         |      |      |      |
|----------|-------------------------------------|------|------|--------|-------------------------|------|------|------|
|          | 公募期間: 戸建、集合戸別 5/7~6/29、集合全体 5/7~6/4 | 公募規模 | 申請件数 | 採択件数   | 公募期間: 戸建、集合戸別 7/17~8/10 | 公募規模 | 申請件数 | 採択件数 |
| 戸建住宅     | 約0.8億円                              | 118件 | 114件 | 約0.8億円 | 126件                    | 116件 |      |      |
| 集合住宅(戸別) | 約0.4億円                              | 328件 | 325件 | 約0.4億円 | 300件                    | 295件 |      |      |
| 集合住宅(全体) | 約19.7億円                             | 219件 | 139件 | —      | —                       | —    |      |      |
| 総計       | 約20.9億円                             | 665件 | 578件 | 約1.2億円 | 426件                    | 411件 |      |      |

公募できたが、その後戸あたり15万円に規模が縮小され、また管理組合全体で公募できる機会も少なくなるなど、全体的に規模が縮小されている。

### 経済産業省

【次世代省エネ建材の実証支援(595・3億円の内)】

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

同事業は、既存住宅で省エネ改修の促進が期待される工期短縮可能な高性能断熱材や、快適性向上にも資する蓄熱・調湿材等の次世代省エネ建材の効果の実証を支援するもので、高性能建材導入にかかる経費の一部を補助する。

## ぶっくがいと

### 「当事者類型別 マンション関係訴訟」

鈴木隆著、日本加除出版発行

本書は東京簡易裁判所判事が執筆。事例→論点→判旨→解説の流れでテンポよくポイントを絞って参考となる130判例を解説。区分所有者、管理組合、管理者、関係業者など、マンションに関係する主体ごとに柱を立て、当事者間の紛争を類型化。またキーワードで横断的に検索可能。関係者必携の書。定価4,620円(税込)



## 管理組合関連の国の補助金(2020年度の予定)

|         | 国土交通省   | 環境省  | 経済産業省  |
|---------|---|--|--|
| 事業名     | 老朽化マンション再生モデル事業(新設20億円)   | マンション管理適正化・再生推進事業(2.75億円)  | 長期優良住宅化リフォーム推進事業(45億円)   |
| 補助対象事業等 | ①老朽化マンションに対する新たな再生手法の適用の検討に関する事業<br>②老朽化マンションの改修や建て替え等の再生に関する事業 | ①専門家の活用も含めた新たなマンション維持管理の適正化に係る事業<br>②被災時のマンション生活維持のための環境整備に係る事業<br>③持続可能社会に対応したマンション再生の促進に係る事業 | 一定の省エネ効果が見込まれる断熱材、ガラス、窓への改修工事                                    |
| 補助対象者   | ①または②の事業を行う民間事業者等   | 管理組合を支援する一般社団法人、一般財団法人、NPO法人、民間事業者、地方公共団体等   | 既存住宅(戸建・共同住宅)のリフォームを行う施工業者等                                      |
| 補助率     | ①は定額補助(上限:500万円/1事業当り)<br>②は対象事業費の3分の1                          | 定額補助(上限:1000万円/1事業主体当り)<br>(※上記は2019年度事業の概要)   | 補助対象費用の3分の1(上限:リフォーム工事後の住宅性能にじて100~250万円)<br>(※上記は2019年度事業の概要)   |
|         |   | 高性能建材の購入費+工事費+必要経費の3分の1(上限:集合住宅は15万円/戸)<br>(※上記は2019年度事業の概要)                                   | 次世代省エネ建材の購入費+工事費+必要経費の2分の1(上限:集合住宅は125万円/戸)<br>(※上記は2019年度事業の概要) |





★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<br>メー<br>防<br>力<br>水  | 昭石化工(株)<br>港区台場2-3-2 台場701ビル11F<br>TEL03-5531-7066<br>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)<br>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<br>売料  | 化研マテリアル(株)<br>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)カシワバラ・コーポレーション<br>(東京本社)港区港南1-8-27<br>日新ビル9階<br>TEL03-5479-1402 FAX03-5479-1401<br>統括営業本部 第2営業部                          | 北関東・東関東・南関東・西関東の4営業所が調査診断、下地補修工事、鉄部・壁面塗装工事、各種防水工事、大規模修繕工事を担当します。                          |
|   | (株)久野建装<br>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(シーリング・防水・エポキシ樹脂注入)、内外装工事等まで一環した建築仕上工事。                                     |
|   | クリステル工業(株)<br>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提供いたします。小規模建物の実績多数。                             |
|   | 建装工業(株)<br>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。一般建築、各種塗装工事。各種止水、改修工事。  |
|   | Safety & Quality<br>(株)サカクラ<br>(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>マリックス・タワー5階 TEL03-3436-3391 | [総合改修専門工事事業]<br>経営理念、「最高の施工は最大の信用をあたた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)<br>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れるのは当然の使命と思い、さらに一歩前に進み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)<br>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<br>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、防水、内外装。リフリード工法他総合改修工事。   |
|   | 中外商工(株)東京支店<br>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、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)<br>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じめ、大規模改修及び、耐震補強工事迄数多くの工事経験を持ち、責任施工の出来る会社です。                               |
| 日本防水工業(株)<br>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)<br>(本社)品川区東品川1-2-51<br>#101 品川港南ビル3F<br>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・リフリード工法・セブンCRシステム工法・マッシュク工法。  |   |
| (株)ヨコソー<br>本社/横須賀市森崎1-17-18<br>TEL0120-34-5191<br>東京支店/TEL03-3736-7751<br>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)<br>(旧渡辺物産(株))<br>大田区北千束3-1-3<br>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。   |   |

| 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)<br>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<br>豊島区東池袋1-27-8 池袋原ビル6F<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。<br>お気軽にご相談ください。        |
| 給・排水設備(赤水対策他)   | (株)P・C・Gテクニカ<br>ライニング事業部<br>品川区北品川5-7-14 (1階)<br>TEL0120-014-834<br>http://www.pcgtxas.co.jp  | 20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)<br>杉並区上荻2-19-17<br>TEL03-5335-7601 営業部<br>http://www.izumitechnos.co.jp  | 株式会社グループの一員。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業界最中!          |
|   | (株)神奈川保健事業社<br>横浜市金沢区鳥浜町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適な工法をご提供致します。        |
|   | 京浜管鉄工業(株)<br>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)<br>首都圏マンション<br>リニューアル事業部<br>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・エンジニアリング(株)<br>文京区本駒込2-27-15 JESビル内<br>TEL03-3945-1493 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)<br>品川区西五反田7-22-17 TOCビル<br>TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467<br>http://www.ruscute.com<br>E-mail: mail@ruscute.com                  | 創業119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)<br>(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)<br>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集合住宅の給排水設備改修工事に専門特化した企業で、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)<br>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<br>(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<br>社理  | 日本高層管財(株)<br>渋谷区代々木1-19-12<br>新代々木ビル<br>TEL03-5388-4471<br>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出来ます。                   |
| エ<br>タ<br>レ<br>ー<br>ベ   | SECエレベーター(株)<br>台東区台東3-18-3 SECビル<br>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<br>サ<br>ツ<br>摺<br>シ   | 三協立山(株)<br>三協アルミ社<br>中野区中央1-38-1<br>住友中野坂上ビル18F<br>TEL03-5348-0367<br>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)            |
| L<br>E<br>D   | アイコムソフト(株)<br>品川区東五反田1-4-1<br>TEL03-6408-5720<br>FAX03-6408-5730<br>IoTソリューション部 LED担当   | 共用部分のLED化を当社独自の技術で施工します。通常の単なるLED化より消費電力が大幅に低下し、コストを削減出来ます。お気軽にご相談下さい。  |

〈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、マンション管理士等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5千円

1管理組合1時間

※相談される方は日住協へ電話予約してください。

(受付時間月～金・10時～17時)

### ●法律相談会

11月22日(金)、12月4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

11月15日(金)、12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  
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

中には、訴訟提起に賛成の者もいれば反対の者もいること、反対の者の数が決して少なくないことが事実であることを認識していたものというべきである。そして、(訴えられた他の組合員)は、... 訴訟提起は(訴えられた他の組合員)の意思に反することから、... 訴訟提起は(訴えられた他の組合員)の意思に反することから、... 訴訟提起は(訴えられた他の組合員)の意思に反することから、...

# NPO日住協創立50周年記念「講演会」「祝賀会」開催

NPO日住協(川上 謙一 管理の現状と課題、永会長)は10月18日、都内帝国ホテルで創立50周年記念講演会及び祝賀会を開催した。

講演会では新潟大学准教授の寺尾仁氏が「マンション管理の動機づけーフランスの試み」と題して、フランスのマンション管理組合及び賛助会員企業、組合及び賛助会員企業、協力技術者等の方々からお祝いの言葉をいただいた。その後、日住協に永年協力いただいた会員管理組合及び賛助会員企業の演奏の中、にぎやかに



講演する寺尾氏



盛会だった祝賀会

祝賀が執り行われ、最後は上地理事長による三本締めで閉会となった。

# 団地の元気を取り戻す、管理組合の挑戦

国交省によれば、築40年超の団地・マンションは、84・1万戸とされる。建物の高齢化、居住者の高齢化は進むばかりだ。団地に元気を取り戻したいと、稲毛海岸3丁目(千葉県市川市、768戸)は、2年前から管理組合がJ.S. (日本総合住宅生活) など2社に空き住戸を紹介、3戸を内装リフォーム、賃貸住宅として一般に宣伝、注目を集め、

若い3世帯が入居した。高齢者も増え、子育てに向いていないこともあって、管理組合は前向きで、さらに事業の拡大に向かう。昨年からは、団地内への住み替え事業に乗り出し、事業化をやりやすくなるため、築51年を迎えた今年、管理組合を法人化した。



内住み替えにも乗り出した。高齢者は低層階、とくに1階に移ることを切望する。今年2件の団地内住み替えを実現、さらに15件ほどの空き家情報をつかむ。居住者の動向は管理組合がいち早くつかめる有利を生かせる事業でもある。

旧公団分譲の団地が会員に多い日住協の管理組合の法人化率はまだまだ低く、6%台。法人化は、理事長が変更するたびに、変更登記が必要になるなど、面倒だと敬遠する管理組合もある。しかし、超高

齢の住民を抱える団地は、空き家の解消などに法人化のメリットを生かせることが、稲毛海岸3丁目の挑戦でもわかってきた。手続が面倒だと心配も、やってみればそれほどのことではなく、NPO日住協の会員組合のなかにも、素人の理事や事務局長だけの自力で、設立登記から毎回の変更登記までを何十年もやってきたところがある。案

ずるより産むがやすしである。思い切って法人化に乗り出すことが望まれる。(NPO日住協論説委員会)

【回答者】  
法律相談会専門相談員  
弁護士 内藤 太郎

【A】義務はないけれども、他人のために活動した場合は、その人に費用を請求できます。(この法律関係は、

管理組合の理事長(区分所有法上の管理者)が不正を働いていたにもかかわらず、総会で解任決議が否決されました。そこで、一組合員である私が、区分所有法25条2項に基づいて解任請求訴訟を起し、裁判で解任が認められ、その判決は確定しました。私は、この裁判のために弁護士を使っており、その費用がかかりました。私は、管理組合や組合員のために、裁判を起したわけですので、弁護士費用を管理組合や他の組合員にも負担してもらいたいと考えています。請求は可能でしょうか。

【Q】管理組合の理事長(区分所有法上の管理者)が不正を働いていたにもかかわらず、総会で解任決議が否決されました。そこで、一組合員である私が、区分所有法25条2項に基づいて解任請求訴訟を起し、裁判で解任が認められ、その判決は確定しました。私は、この裁判のために弁護士を使っており、その費用がかかりました。私は、管理組合や組合員のために、裁判を起したわけですので、弁護士費用を管理組合や他の組合員にも負担してもらいたいと考えています。請求は可能でしょうか。

【A】義務はないけれども、他人のために活動した場合は、その人に費用を請求できます。(この法律関係は、

民法上、事務管理と呼ばれています(民法697条以下)。では、この事務管理の理屈を使って、今回の弁護士費用を、管理組合や他の組合員にも負担させることができるでしょうか。

まず、管理組合について考えてみます。判例は、「区分所有法25条2項の管理者解任請求は、各区分所有者固有の権利であって、管理組合の権利ではないから、管理組合を本人とする事務管理が成立する余地はない」としています(東京高裁平成29年4月19日判決/判例タイムズ1451号93頁)。この点、この判決の原審(東京地方裁判所平成28年10月13日/判例タイムズ1439号192頁)は、事務管理が成立する余地を認めており、判断が分かれるところ

【A】義務はないけれども、他人のために活動した場合は、その人に費用を請求できます。(この法律関係は、

中には、訴訟提起に賛成の者もいれば反対の者もいること、反対の者の数が決して少なくないことが事実であることを認識していたものというべきである。そして、(訴えられた他の組合員)は、... 訴訟提起は(訴えられた他の組合員)の意思に反することから、... 訴訟提起は(訴えられた他の組合員)の意思に反することから、...

# 個人で起こした理事長解任訴訟の費用を請求できるか？

マンションの法律  
**Q&A**  
「法律相談会」から



民法上、事務管理と呼ばれています(民法697条以下)。では、この事務管理の理屈を使って、今回の弁護士費用を、管理組合や他の組合員にも負担させることができるでしょうか。



災害時に慌てない  
ように平時に一度考  
えてみましょう。

◇台風などの注意報が  
出た時の対処法  
時間があれば家にある  
色々な保冷剤を凍らせ、  
氷を多めに作っておきま  
す。

◇停電時の対処  
基本は新たな食品の追  
加や開閉を控えます。開  
閉しなければ冷気は2〜  
3時間保てますが、その  
後は緩やかに温度が上が  
ります。15秒の開閉で冷  
蔵室は約5度、冷凍室は  
約10度の温度変化があり  
ます。氷は塩を振りかけ  
てビニール袋に入れると  
保冷剤としても使えま  
す。

### 停電時

## 冷蔵庫内の食品の 保存法



れる場合は、野菜も塩、  
味噌、醤油、糠、酢、オ  
イルなどに漬ける。天日  
干しで干物を作る、佃煮  
にするなど様々な方法を  
駆使して食品の延命が出  
来ます。それでも夏場の  
保存は難しいので、牛乳  
でグラタン、野菜ジュエ  
ーでシチューにするなど  
速めに使い切りしましょ  
う。

調味料の中で味噌、醬  
油、ケチャップなどは日  
持ちしますが、生ドレッ  
シング、マヨネーズ、パ  
ターは温度により変化し  
ます。油代わり炒め物  
等にも使ってみてくださ  
い。



◇冷蔵室の対処法  
上の棚に保冷剤を置く  
と冷気が保てます。お刺  
身やステーキ肉のように  
鮮度を問う物から食べま  
しょう。長期化が懸念さ  
れる場合は、野菜も塩、  
味噌、醤油、糠、酢、オ  
イルなどに漬ける。天日  
干しで干物を作る、佃煮  
にするなど様々な方法を  
駆使して食品の延命が出  
来ます。それでも夏場の  
保存は難しいので、牛乳  
でグラタン、野菜ジュエ  
ーでシチューにするなど  
速めに使い切りしましょ  
う。

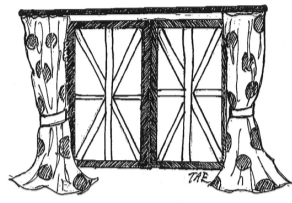
◇冷凍室の対処法  
解凍してしまつと品質  
が変わり日持ちしませ  
ません。冷蔵品よりも先に対  
応が必要です。溶けてし  
まったパニアアイスや甘  
いミルクとしてコーヒ  
ーを復旧するまで楽し  
んでください。

◇卵の豆知識  
卵は、産卵から夏場は14日  
間、冬場は57日間生で、加熱調理すれば  
賞味期限後も十分食べら  
れるのだそうです。

## Mrs.タエコの マンション物語

### タエコのライフ

今年も残すところあと二カ  
月です。健康に一年間過ごせ  
る事、仕事を一日も休まない  
で働ける事に感謝しなくては  
なりません。特に今年は、台  
風の被害が深刻なものであり  
前の毎日の生活がいかに大切  
なのかと実感させられていま  
す。そして、いまだ台風被害  
から日常を取り戻せていない  
方々に心よりお見舞い申し上  
げたいと思います。



### 台風15号を教訓に19号は 窓ガラスに養生テープ 備えは訓練にもなりました

台風15号で割れた窓ガラス  
と大急ぎで帰宅すると、バ  
程度はしのげる様に準備しま  
え

の修理は、まだ出来ていませ  
ん。我が家より深刻な被害の  
地域があるのですから、ビニ  
ールシートとダンボールでし  
をかける心配もあるからで  
ないです。でも、そんな  
状況での19号の到来は、本当  
に怖かったです。風も雨も強  
く

の修理は、まだ出来ていませ  
ん。我が家より深刻な被害の  
地域があるのですから、ビニ  
ールシートとダンボールでし  
をかける心配もあるからで  
ないです。でも、そんな  
状況での19号の到来は、本当  
に怖かったです。風も雨も強  
く

部メンテナンス部会

主権/非公 日本建  
築家協会 関東甲信越支  
部メンテナンス部会

主権/NPOユニ  
http://www.c-c-u.jp/

主権/非公 日本建  
築家協会 関東甲信越支  
部メンテナンス部会

主権/NPOユニ  
http://www.c-c-u.jp/

主権/NPOユニ  
http://www.c-c-u.jp/

の修理は、まだ出来ていませ  
ん。我が家より深刻な被害の  
地域があるのですから、ビニ  
ールシートとダンボールでし  
をかける心配もあるからで  
ないです。でも、そんな  
状況での19号の到来は、本当  
に怖かったです。風も雨も強  
く

の修理は、まだ出来ていませ  
ん。我が家より深刻な被害の  
地域があるのですから、ビニ  
ールシートとダンボールでし  
をかける心配もあるからで  
ないです。でも、そんな  
状況での19号の到来は、本当  
に怖かったです。風も雨も強  
く

の修理は、まだ出来ていませ  
ん。我が家より深刻な被害の  
地域があるのですから、ビニ  
ールシートとダンボールでし  
をかける心配もあるからで  
ないです。でも、そんな  
状況での19号の到来は、本当  
に怖かったです。風も雨も強  
く

の修理は、まだ出来ていませ  
ん。我が家より深刻な被害の  
地域があるのですから、ビニ  
ールシートとダンボールでし  
をかける心配もあるからで  
ないです。でも、そんな  
状況での19号の到来は、本当  
に怖かったです。風も雨も強  
く

の修理は、まだ出来ていませ  
ん。我が家より深刻な被害の  
地域があるのですから、ビニ  
ールシートとダンボールでし  
をかける心配もあるからで  
ないです。でも、そんな  
状況での19号の到来は、本当  
に怖かったです。風も雨も強  
く

## 脳と 子供 の 楽しい算数

《51》  
出題・松

＜トーナメントの試合の数＞

【問題】  
8チームで野球のトーナメント戦  
(勝ち抜き戦)  
で優勝チームを  
決めます。全部  
で何試合するこ  
とになりますか。



※答えは7面

## 「ほうれん草の胡麻和え」



定番の胡麻和えです。消  
化しにくい胡麻ですが、消  
化することにより表皮付近に集  
中しているごまの栄養素を  
効率よく体に吸収することが  
でき、ごまの香りも際立ち  
ます。悪玉コレステロール  
を溶かしたり減らすリノ  
ール酸とオレイン酸、タン  
パク質、カルシウム、鉄分など  
不足しがちな栄養素がたく  
さん含まれています。

(材料)  
ほうれん草1束、すりごま大2(いりごま)、砂糖  
小2、醤油小2、鰹節パック1  
(つくり方)

ほうれん草は沸騰したお湯に根の方から入れ、  
10秒したら全体を入れてさっと茹で、すぐに冷  
水にとり適当な大きさに切る。いりごまをすりお  
ろす方が香りが立つ。削り節も一緒にすりあわせ  
る。全ての調味料を混ぜてほうれん草と和えれば  
出来上がり。

## むつこの 料理教室



長尾睦子  
3人の子どもを持つ料理研究家。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。

## 「積算資料ポケット版マンション修繕編2019/2020」

一般財団法人経済調査会発行



建築工事研究会編集  
定価2,934円(税込)

本書は、マンションの共用部分修繕  
についての工事単価資料として活用さ  
れており、専門工事業者および設計会  
社、マンション管理会社、マンション  
管理組合等で広く利用されている。

特集に「マンションの修繕工事にお  
けるドローンの活用について」「マン  
ション計画修繕工事における石綿含有  
建築用仕上塗材対応ガイドライン」。  
マンションの外壁調査において活用が  
期待されているドローンの現在の活用  
状況と今後の課題について、また(一  
社)マンション計画修繕施工協会がま  
とめたアスベスト対策ガイドラインに  
ついてそれぞれ解説している。

見取り事例は、「大規模修繕工事お  
よびエントランス改修工事」「給排水  
設備改修、耐震改修工事」「給排水  
更新工事」「サッシ更新工事」「給排  
水設備改修工事」を掲載。



# 老後の新生活

## 情報

### 身の回りの整理をしよう②

処分にかかる「モノ」を「先月は「モノ」を「いつ使うか」を基準に分類し、いつ使うかイメージできないものは捨てることをお勧めしました。

しかし、モノによっては捨てるにも困るものがあります。そこで今回は、それらのモノについて取り上げます。

### 基本はお住いの自治体にご確認を

処分には必要のない家具・家電製品・衣類等でも、必要とする人がいるかもしれません。

そんな時は、①買い取り専門店、②リサイクルショップ、③Yahoo等のネットオークションやメルカリ等のフリマアプリを利用するという方法があります。

①②は、出張買取を行うところもあるため、重い家具等を店舗に持ち込む必要はありません。

ただし、これらのサービスは、購入から年数が経っていたり、傷やシミがある場合は買い取りの対象にならないこともあります。また希望価格での買い取りとならないことも多いので、事前にどのような場合は買い取りにならないか等、確認したほうが良いでしょう。

また、これらのサービスは、購入から年数が経っていたり、傷やシミがある場合は買い取りの対象にならないこともあります。また希望価格での買い取りとならないことも多いので、事前にどのような場合は買い取りにならないか等、確認したほうが良いでしょう。

③のネットオークションやフリマアプリは、自分で出品するものに値段を付け、オークションで

### 写真・アルバムはデータ化する

大量の写真やアルバムを、単なる「可燃ごみ」だと思えば処分は簡単なのですが、個人の思い出が詰まっている写真は簡単に処分できません。

そのような場合、写真をデータ化しましょう。

デジタルカメラやスマートフォンのカメラで一枚撮れば時間はかかりませんが、費用はかかりません。もっときれいに残したい場合、プリンターでスキャンする方法もあります。

### アルバム一冊の写真やバラバラの写真をデータ化する

アルバム一冊の写真やバラバラの写真をデータ化し、DVDに保存してくれるサービスもあります。料金は、アルバム一冊三千円程度から六千円程度までと様々です。

データ化した写真は、デジタルフォトフレームに表示するようにすれば、いつでも見られます。

### 業者都合の介護?

EV無しマンションの中層階に住み、80代の母を介護中です。母はまったく歩けないため、通院時は移動介助ヘルパーさんをお願いしています。

が、先日、事業所側の都合が悪くなり、ケアマネさんから「通院日を変更するよう病院と相談してください」と言われ困惑

### 業者都合の介護?

してしまいました。通院日は主治医のお考えで指定されるので、業者都合の変更は本末転倒ではないかと。複数の相談窓口にも相談してみましたが「介護サービスに頼るしかない厄介者は支援者の言う通りにすべし」と言わればかりの印象です。介護保険制度が始まり約20年、これが現実なのでしょうか。

# 集合郵便箱

【投稿先】  
皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし方に関する意見や提案、アイデアなど投稿をお寄せください。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・氏名のご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」係、fax03-3667-1808

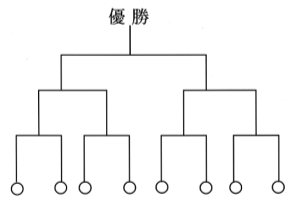


### スケッチ「港」にて

横浜港。向こうの汽船は水川丸。若い頃、絵を描いておりました拙作の一つです。(富澤徹、91歳男性、年金生活)

### <大人と子供の楽しい算数>

【解答】7試合  
右の図より4+2+1=7試合となります。また、優勝チーム以外はみな1回ずつ負けるので、8-1=7試合とも考えられます。(もしも50チームでトーナメント戦を行うと全部で49試合となります。)



## オーリーブオイルを旅する

パスタを主要な食材として世界に旅立つきっかけとなったのが「乾燥」という保存技術にあったことは以前に触れました。しかし理由はそれだけではないのです。本場イタリアに限っても、その数300とも600とも言われる乾燥パスタの種類。さまざまなレシピを可能にする柔軟性にもあるようです。

### 売れ筋に傾くメジャーな生産者

宣伝をするつもりはありませんが、いま、日本の家庭で食卓に上る本場イタリア産のパスタと言え、ディチエコ、バリッラといった言わばメジャー企業が主たるものが主流。しかし、家族経営の規模生産者が産地構造の土台となっているイタリアでは、これは例外に属するのです。メジャー企業で作られるパスタは言わば「売れ筋」なの

### 「オーリーブオイルを支えるパスタ小史」③

67

「小規模生産者の矜持を守ろう」

ツツンゲなど、消えてほしくない財産がたくさんあります。しかし、これらを維持していくには、材料の確保、職人の技術、かかる手間暇など、コストが掛かりすぎます。

◆120種類にも上る伝統パスタ生産者◆  
これも南イタリアはナポリ近郊

おたずねください。安全で美味しいオーリーブオイルの店と。良質食材の店「ベル・グスト」



### 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  
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

▲維持水立て管の現状 ▲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

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

## 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

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

## 管理組合の法律顧問、承ります

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

### やまとばし法律事務所

千葉市中央区中央4-8-8 日進ビル502  
電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471  
弁護士・マンション管理士 内藤 太郎  
(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)



# 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    | 台風、マンションも被災    |
| 2面    | マンションの肖像、工事事例  |
| 3面    | マンション関連補助金の動向他 |
| 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  |

## これが私の世界観 アラビアンナイトのキッチン



濃色も積極的に取り入れ、ついこもりたくなるキッチンに

リフォームの動機  
中古物件購入に伴い、予算の許す範囲で長く居るリビングやキッチンだけでなく自然素材など自分達のこだわりを取り入れたいのが要望。当初キッチンの天板は既存の利便も検討されていたが、話を伺う中で奥さんの理想に対し中途半端な結果になると感じ、キッチンはどこも好きな世界を追求してほしいと。型

リフォームの動機  
中古物件購入に伴い、予算の許す範囲で長く居るリビングやキッチンだけでなく自然素材など自分達のこだわりを取り入れたいのが要望。当初キッチンの天板は既存の利便も検討されていたが、話を伺う中で奥さんの理想に対し中途半端な結果になると感じ、キッチンはどこも好きな世界を追求してほしいと。型

設計・施工の工夫点  
独自の世界観をほつきりとお持ちの施主に対して、毎日使うキッチンではあるが、使い勝手やメンテナンスという機能面だけで話を進めないよう心がけた。

キッチン天井は最初白く抜いて閉鎖感を軽減しようとして検討されていたが、先に決めていた柄タイルから連想して、よりエキゾチックな空間に徹するため天



杉の床に珪藻土。アクセント壁(漆喰)は少し黒を混ぜた赤で落ち着いた空間に

### ゴーストライター

は直接ありませんが、有名作曲家は思ったように曲を作れるとは限りません。しかし、その作曲家の名前は認知されていますから、彼が作曲したことになった曲は「さすが」とか、「いい曲だ」と評価されます。名目上、誰が作曲したかは、とても大事な要素で、ブランドはそのようなものなのでしよう。曲のよみをインプットして感ずるのではなく、作曲家の名前で良し悪しを判断す

### 美しく生きるための音楽

111  
自分の心で感じたい、レストランも似ており、本当においしいところではなく、今どきはSNSでおいしいと多くの人が言っているから「それこそがおいしい」と、と賛意や合意することが仲間入りするために必要といた感があります。K氏は、クラシックから演歌まで幅広く作曲できたのですが、普通の作曲家はジャンルが比較的狭いので、とても重宝がられたわけですね。おもしろいのはK氏に依頼した作曲家複数が同じ場に集まった時、格下のK氏に対し、誰もがよそよそしく敬語まがいの言葉を発したことです。それらの作曲家はほとんど天国。K氏がそのことをバラさないか、あの世でも気が気ではないでしょう。

自分の感覚が劣化しないように、自分はどう思つかを大切にしたいですね。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

## 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」「DIY」などのリフォーム体験談をぜひお聞かせください。

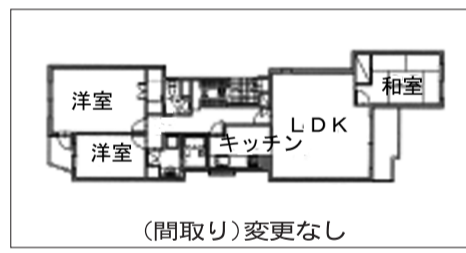
リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取り図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例など、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望の方はその旨をご記入ください。

〔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)



すべて柄違いの味わいあるタイルも奥様のお気に入り

本事例は公益財団法人住宅リフォーム・紛争支援センター主催「第26回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞」を受賞した。



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!



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.kensou.co.jp

- ~ 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
- 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

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

リノバイナー工法

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%)

精円形の形状記憶型硬質強化ビニル管

作業車

形状記憶型硬質増径管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

共用排水立管

2F

専有部枝管

1F

巻上げ機

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

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

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

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