

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アムニティ
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451号*

2020年(令和2年)

4月5日(日)

www.mansion.co.jp/



シモクレン (紫木蓮)

モクレン科



白い大きな花を咲かせる白木蓮に対して、紫色の大きな花を梢につける木蓮はシモクレン(紫木蓮)とも呼ばれる。白木蓮が先に咲き、その後、紫木蓮が咲く。

コロナ対策をにらみながら 管理組合総会準備を

新型コロナウイルスの感染が世界中に広がっているが、マンション管理組合は2020年度通常総会シーズンのピークとなる5月を控え、コロナウイルスの感染防止対策をにらみながら、準備に大わらわだ。60余年の日本のマンションの歴史に見られない初めての事態だけに戸惑いが広がる。

新型コロナウイルスの感染が世界中に広がっているが、マンション管理組合は2020年度通常総会シーズンのピークとなる5月を控え、コロナウイルスの感染防止対策をにらみながら、準備に大わらわだ。60余年の日本のマンションの歴史に見られない初めての事態だけに戸惑いが広がる。

政府の専門家会議は、気が付かないうちに感染が市中に広がるとして、十分な注意と対策を呼び掛けているが、特に感染が気付かないうちに、日突然、爆発的な患者急増(オーバーシュート)が起こることがあると警告している。

また、政府は、換気が悪く多くの人が密集し、

新型コロナウイルスの感染が世界中に広がっているが、マンション管理組合は2020年度通常総会シーズンのピークとなる5月を控え、コロナウイルスの感染防止対策をにらみながら、準備に大わらわだ。60余年の日本のマンションの歴史に見られない初めての事態だけに戸惑いが広がる。

〈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100年化 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・二重関係は無駄遣い5面
- ◇美しく生きるための音楽 8面
- ◇マンション建物Q&A 5面
- ◇むつこの料理教室 6面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◇大人と子供の楽しい算数 6面
- ◇オリウオイルを旅する 7面



(写真と本文は関係ありません)

マンション管理組合第〇回総会

前野町ハイイツ住宅管理組合(板橋区、301戸)は、5月31日、板橋区民ホールで総会を開くが、

マンション関連の動き

- ・「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」が報告書を発表／(独)住宅金融支援機構
- ・「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のご案内」を作成／東京都
- ・管理状況届出制度開始／東京都

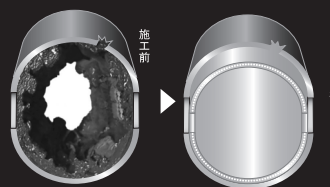
硯 滴

失敗しない秘訣は何もないことだ★失敗を恐れて何もやろうとしない人を批判した先人の発言だ★マンション管理の場でも失敗を恐れて必要な工事を翌年の理事会に先送りする例は少なからずある★ところで適切でないという批判を浴びるかもしれないが、新型コロナウイルス感染症で次々と中止になる行事のニュースを聞きながら、実は前述の発言を思い出した★たしかに行事を中止すればその行事での新型コロナウイルスの蔓延が防げることは間違いない★だから中止に傾くのは当然ではある★だが感染者もいない地域もふくめて学校を全国的に一斉休校にせよ外出も控えよが本場に適切なのか★予防対策の徹底は当然だが世の中の日常活動が止まったらどうなる★現に世界的な経済危機が現実化してきた★今後よく考えたい。

— P・C・G は排水管更生業界9年連続施工実績No.1のブランド工法です! —

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

〈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!

“地震列島ニッポン”

地震が起こるたびにパイプは痛めつけられているのです!

P・C・Gの排水管更生は
耐震性を高め配管を
強靱にする技術です。

一般社団法人 P・C・G 協会事務局

株式会社 P・C・G TEXAS

— 創業平成13年 / 資本金 5,000 万円 —

一般社団法人 P・C・G 協会工法開発元

株式会社 P・C・G テクニカ

— 創業昭和39年 / 資本金 9,800 万円 —

〈排水管ライニングのトップランナー〉

首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・G TEXASビル)

(国交大臣許可特定建設業)

電話 03-3440-6401(代)
FAX 03-3440-6402

https://www.pcgtxas.co.jp

マンションの肖像

(24)

これまでの30年、これからの30年

明治学院大学法学部兼任講師・本紙客員編集委員 竹田智志

リビルディング・ムーブメント④

マンション建替え実例の初期段階にあつては、等価交換でしかも任意の建替えが主流であることは既に述べた。もう一つの特徴は下段図表にあるように、第一種市街地再開発事業としての建替えが、この時期に集中していったことである。

同事業は、権利変換方式を採用し、施行地区内の土地や建物に関する権利を収用等によらず、一連の手續きにより、敷地内建築物や敷地の権利に返還するといふもので、施行者、施行区域が限定される。

例えば、ある駅前の密集市街地を含んだ再開発を行おうとするとき、従来の土地区画整理事業では前進しづらい場面がいくつも登場する。こういった場合、権利変換を主力とする第一種市街地再開発事業を採用することで、駅前に広場を設け付随する道路を整備する等を行うことができる。併せてビル等を建築し、あらかじめ権利床・保留床を設定しておくことで、それを売却し、事業費等に還元できるといったシステムだ。

少し具体的に見てみると、もともとは、3階建て6棟、102戸のアパートメントで大正15年築。標準的な住戸は専有床面積約30㎡だったとしている。これが、14階建て165戸の高層マンションに生まれ変わり、専有床面積を2倍の61㎡とした。

第一種市街地再開発事業の担い手は、旧同潤会アパートメントを含んだ地区を束ねる再開発組合ということになる。94年(平6)以降、旧同潤会系住宅団地の建替えは、第一種市街地再開発事業を主とする手法が目立つ展開となっていた。

ト、⑬同潤会鶯谷アパート、⑮⑯同潤会清砂通り

この方式を採用し、最も早く建替えしたのは、同潤会・中之郷アパートメント(墨田区)で、1990年(平2)である。首都圏では、8番目ある住宅団地も、この手法で再開発された。

さて、これが2003年以降になってくると「法定建替え」といった手法に代わってることになって漸く、その実現に至るの、2000年以降のことである。首都圏では、⑰同潤会江戸川アパートが最初で2003年(平15)に至った。

であろうか。83年(昭58)にわが国の区分所有法は、世界に先駆けて多数決による建替えを認めた。つまり、建物の維持管理の延長線上に、一定の条件をクリアーとすれば、究極の管理として建替えも可能としたのである。

法定建替えとは、このことを意味する(法62条)。83年に、このような考え方が導入されたにも関わらず、結局のところ実現に至るのは、2000年以降のことである。首都圏では、⑰同潤会江戸川アパートが最初で2003年(平15)に至った。

3回目の大規模修繕工事

工事事例

なぎさニュータウン1・3号棟 東京都江川区

有八生設計事務所 一級建築士 鈴木和弘

1、建物概要・工事までの経緯
「なぎさニュータウン」は、江戸川区南葛西に位置する全7棟・総戸数1324戸の大型団地です。敷地内にはスーパーや商店街、クリニック、幼稚園・保育園、福祉施設があり、生活に必要な店舗・施設が一通り揃っていて利便性の高いマンションです。

住棟は13・14階建てで開放廊下型の建物です。新築時は1・3期に分けて建設され、1期の6・7号棟が昭和52年竣工、2期の1・3号棟が昭和54年竣工、3期の4・5号棟が昭和55年に竣工しています。そのため、大規模修繕工事も、新築時期別を実施しています。今回大規模修繕を行った1・3号棟の過去の修繕歴は、築12年に第1回目の大規模修繕、築19年に第2回目の大規模修繕、築26年に第3回目の大規模修繕、築33年に第4回目の大規模修繕、築40年に第5回目の大規模修繕が行われています。

2、工事内容
第3回目の大規模修繕工事の場合は、一般的に過去の工事よりも工事部位が多くなる事が多いですが、アルミサッシや玄関ドアの改修は既に終わっており、屋根防水の改修も数年前に行っていたことから、今回の1・3号棟の第3回目大規模修繕工事は、過去の大規模修繕と同様に、外壁の補修・再塗装を主体としたものになりました。ただし、築40年経過していることで、金物類の劣化が進行していたことから、アルミ製品(開放廊下の防風板・バルコニーの物干し金物)の取替や、腐食が進行しているスチール製品(侵入防止フェンス、E X P・Jカバ―)のステンレス製

品取替、雨樋・ドレン金物の部分補修も同時に実施する計画としました。

3、工事会社の選定
過去の2回の大規模修繕工事では、工区を2つに分け、1・2号棟と3号棟で別の工事会社による工事を依頼しましたが、今回の工事では、前回同様2工区にするか、又は1工区で1業者に発注するかをギリギリまで検討し、見積金額や業者へのヒアリングの結果から、工事金額が安くなること、また十分な工事管理体制が確保できると判断できたことから、1工区1業者への発注として、工事会社を(株)NB建設に決定しました。

4、工事中の対応
工事は2019年の6月17日から2020年の1月18日までの約7ヶ月の契約工期で始まり、これまでに完了しました。当団地では、これまで修繕工事を行う際は、工事をスムーズに進めるために、工事会社・管理組合・設計事務所による現場説明会を、現場定例会議ですぐに対応頂けたこと、また、居住者の工事への理解と協力の賜物と感謝申し上げる次第です。

現場定例会議を週1回のペースで行っていました。今回の工事でも同様に、週1回の現場定例会議を行うこととし、工事完了まで全部で計27回行いました。この会議の管理組合からの出席者は、長期修繕計画委員会・事務局・各棟代表理事で構成し、委員会・事務局・各住棟と連携が取れるような体制としました。

工事会社と設計事務所は、この現場定例会議で、工事進捗状況・居住者からの問合せ対応についての報告・相談や、追加・仕様変更工事の検討をタイムリーに行うことができたことが、工事を進めるにあたって大いに助けになったと思います。

工事は、アスベスト対策によるバルコニーの隣戸避難板のボード取替という大きな追加工事が発生したことや、天候の影響から、約2ヶ月の延長となっていました。が、昨年の台風15号・19号の際も事故無く乗り切ることができ、3月7日に無事に完了しました。これも、工事中の様々な検討事項を、現場定例会議ですぐに対応頂けたこと、また、居住者の工事への理解と協力の賜物と感謝申し上げる次第です。

新名称	旧名称	入居年	建替え着工年	築後年数	住戸数(戸)		事業手法
					初期	建替え	
①ツインタワーすみとし	同潤会住利・東町アパート	住利T15年・東町S5年	H6年	64	315	547	第一種市街地再開発事業
②パークハイツ小豆沢	小豆沢団地	S32年	H7年	38	135	271	任意・等価交換
③プリメル柳島	同潤会柳島アパート	S2年	H8年	69	191	282	第一種市街地再開発事業
④ライオンズマンション上中野番館	上中野団地	S32年	H8年	39	116	59	任意・等価交換
⑤トリトンスクエア	晴海団地	S32年	H9年	40	359	624	第一種市街地再開発事業
⑥大島ガーデンハウス	公団大島住宅	S32年	H9年	40	320	644	任意・等価交換
⑦藤和赤坂アパートメント	赤坂アパート	S34年	H11年	40	60	110	任意・等価交換
⑧ヒルズ久が原	公団久が原グリーンハイツ	S32年	H11年	41	256	447	任意・等価交換
⑨北見方604番地	北見方604番地	S39年	H11年	35	24	226	任意・等価交換
⑩代官山地区	同潤会代官山アパート	T15年	H12年	72	327	501	第一種市街地再開発事業
⑪高井戸パークハウス	公団高井戸西住宅	S32年	H13年	42	112	188	任意・等価交換
⑫オーベル月島	月島コーポ	S29年	H13年	47	30	126	任意・等価交換
⑬リーデンスタワー	同潤会鶯谷アパート	S4年	H13年	72	110	298	第一種市街地再開発事業
⑭古石場2丁目地区	旧東京市営アパート	T11～15年	H14年	123	304	738	第一種市街地再開発事業
⑮白河・三好地区	同潤会清砂通アパート	S2年	H15年	76	510	138	任意・等価交換
⑯イースト commons 清澄白河	同潤会清砂通アパート	S2年	H15年	70	150	294	第一種市街地再開発事業
⑰アトラス江戸川アパートメント	同潤会江戸川アパート	S9年	H15年	70	258	233	法定建替え
⑱アトラス府中エクシード	ジードルンク府中	S51年	H16年	30	21	56	法定建替え
⑲アトラス諏訪町レジデンス	公社諏訪町住宅	S32年	H16年	46	60	96	法定建替え・円滑化法
⑳オーベルグランディオ萩中	公社萩中住宅	S43年	H16年	35	368	534	法定建替え・円滑化法

築39年目の2018年から13年が経過していたことから、第3回目の大規模修繕工事の検討を開始し、調査・設計へとステップを踏んで進めていきました。

管理組合は築10年目から自主管理で運営しています。団地内の修繕関連の検討は、常設の長期修繕計画委員会を設けて、毎月会合を行い対応しています。1・3号棟の第3回目大規模修繕工事もその中で検討を行い、計画を進めていきました。



新設防風板取り付け後



既存防風板の撤去

なぎさニュータウン1・2・3号棟大規模修繕工事

〔設計・監理〕

有限会社八生設計事務所

一級建築士事務所

東京都墨田区業平3-8-12-201

TEL: 03-3624-7311



なぎさニュータウン1・2・3号棟

〔施工〕

株式会社NB建設

横浜市神奈川区栄町5-1

横浜クリエーションスクエア10階

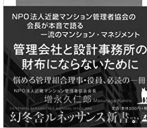
TEL: 045-451-8816

情報 INDEX

- ★火災保険契約期間を5年に短縮を検討 大手損害保険各社が、火災保険の契約期間を現行の最長10年から5年に短縮する検討を始めた。損保各社は相次ぐ自然災害で保険金支払いが急増しており、収支改善のため保険料の値上げに踏み切っている。契約期間も短くすることで値上げした最新の保険料を反映させる機会を増やすのが狙い。(2/26毎日)
- ★老朽マンション再生促す、適正管理の認定制度創設 適切な修繕計画の策定や積立の状況、管理組合活動等を評価。認定基準は国交省が作成、認定は自治体の実施。自治体はマンション管理への関与を強めることになる。改正法案にはマンションの敷地売却をよりしやすくする規定も盛り込まれた。(2/28日本経済)
- ★タワマンで新構法 三井住友建設は高層階になるにつれて面積が広がるV字型の免震タワーマンションの構法を開発。(3/2日本経済)
- ★アパの21棟に不適合防火サッシ アパグループは2002年～05年にかけて建設、分譲したマンションのうち21棟で、国が認定した仕様に適合しない防火サッシが使われていたと発表した。今後、マンションの管理組合や所有者の意向を確認し、是正工事を行う方針。(3/3東京)
- ★高齢化団地に学生入居 1965年築の団地空室をリフォームし、大学生に地域活動を条件に格安で住んでもらう取り組みが町田市本町田の本町田住宅で始まった。(3/15毎日)
- ★熊本駅前に高齢者向けマンション JR九州はJR熊本駅前に複数の医療機関を集めた「医療モール」を備えた高齢者向けマンションを開発する方針を固めた。(3/16日本経済)
- ★首都圏のマンション発売戸数、2月は35.7%減 価格高騰で低迷。(3/17読売)
- ★労組やマンション組合、新型コロナ対応で「オンライン総会」 電子投票システムを開発するIT企業「グランド」(大阪市)は、在宅で参加できる「オンライン総会」の実証実験を行った。同社は「1カ所に集まることなく、総会で決議することは十分可能と分かった」と話している。(3/22毎日)

ぶっくがいと

「目からウコロ マンション管理のトリセツ (幻冬舎ルネッサンス新書)」
増永久仁郎著 幻冬舎発行



マンション管理士の著者がさまざまなマンションのトラブルに遭遇する中で気付いたことは、マンション管理に「理屈・理論」がないことだった。あなたのマンションが、管理会社や建築士事務所等の財布にならないための対策を徹底解説。定価880円(税込)

関連業界品



都の「管理状況届出制度」がスタート

東京都の「管理状況届出制度」が4月1日からスタートした。

同制度は、分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、昨年3月に制定された「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」に基づく措置。

同制度の対象となる要届出マンションは、1983年12月31日以前に新築されたマンションのうち、住戸6戸以上のもの。5年ごとの届出が必要となり、届出内容に変更が生じた場合は変更の届出が必要となる。

要届出マンション以外のマンションでも、都が管理不全の兆候があると判断した場合、その管理組合は、管理状況を届け出なければならない。

なお、要届出マンション以外のマンションでも、任意で届出は可能。期限は、2020年9月30日まで。要届出マンションは、都がインターネット上に開設する管理状況届出システムに、事前に郵送されたログインIDと初期パスワードでログインし、届出事項を入力するか、届出書に届出事項を記入し、区市町村の担当窓口へ郵送又は直接持参する。

届出事項は、管理組合の運営体制や管理規約、総会の開催状況、管理費及び修繕積立金の額の設定状況、修繕の計画的な実施状況等、管理に関する事項のほか、マンションの概要(所在地・マンション名)や連絡先を届け出る。

届出により、管理組合や管理規約がない等、管理不全の兆候があるマンションには、個別訪問(調査)が行われるとともに、管理組合の設立支援など管理状況に応じた支援が行われる。

第5号
隔月掲載

特別企画

マンション100年化計画ニュース

発行 株式会社東京プランニング
マンション100年化計画研究所

瑕疵(問題)を起こさせないための
パートナー選び

戦後の分譲集合住宅(団地)

1945年8月15日の太平洋戦争終結以降、首都圏や大阪などの都市には多くの人が集まり、その結果、住宅不足となりました。昭和25年に住宅金融公庫法、昭和26年に公営住宅法、昭和30年に日本住宅公団法が制定され、住宅不足解消の一翼を担いました。

団地第1号は、56(昭和31)年に建てられた900戸の金岡(かなおか)団地(大阪府堺市)です。97(平成9)年～2004(16)年に建替えられ、サンヴァリエ金岡となっています。

東京や千葉でも団地が次々に建てられて行きました。団地は日本人の生活様式の大きな転換点でした。畳に座布団を敷いて座る生活から、ダイニングキッチンで登場でイスに座りテーブルでの食事になり、浴室と水洗トイレが備えられました。洗濯機、クーラー、テレビに車なども普及し、新しい生活様式へと変化していきました。そのような意味合いでは、日本人の生活に大きな変化をもたらしたのです。

公団の瑕疵問題

一方、60年後半に首都圏の新築団地では、旧住宅公団による無責任で杜撰な施工によってベランダの落下や雨漏りが発生するなど、とんでもない瑕疵によって購入者を混乱に陥れました。しかし、高価な買い物に対する公

信頼できる大規模修繕の
パートナーを選ぶ

新築だけではなく、改修においても工事の瑕疵は建物の物理的劣化を早め、場合によっては深刻な問題となります。したがってマンションの建物を永く保たせるには、真に信頼できるパートナーとしてコンサルタントや施工会社をしっかりと選定することに尽きます。

マンション100年化への取組みの第一はビジョンの策定。第二は信頼できる設計監理コンサルタントを選定して長期修繕計画を策定・見直しを行い、さらに大規模修繕工事の設計及び施工監理を依頼すること。第三は、実際に工事を行う施工会社を選定すること。これらが重要になります。

真に誠実な
施工会社を見つけよう

工事においては実際に見える部分だけではなく、隠れて見えない部分こそていねいで誠実な仕事を行う施工会社に大規模修繕工事を負託しなければなりません。事前準備から工事完了までの長い時間と大きな資金を必要とする大規模修繕工事だからこそ、その成功のために準備万端に進めることが求められるのです。

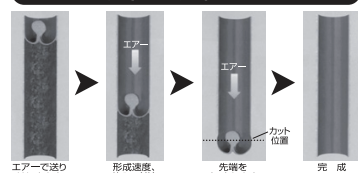
確かな技術と安価な工事費

排水管 再生工事の
パイオニア

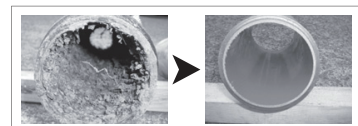
排水管更生技術
マルライナー工法

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図



▲縦排水立て管の現状 ▲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

f a x 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)



★ 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 料 メー 防 水 工 事	昭 石 化 工 (株)	港区台場 2-3-2 台場707ビル 11F TEL03-5531-7066 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)	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 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 売 料	化研マテリアル(株)	港区西新橋 2-35-6 第三松井ビル TEL03-3436-3010 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	(東京本社)港区港南1-8-27 日新ビル9階 TEL03-5479-1402 FAX03-5479-1401 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	小平市天神町 1-4-16 TEL042-348-1116 (代) 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)、 内外塗装工事等まで一環した建築仕 上工事業。
	クリステル工業(株)	中野区弥生町2-3-10 TEL03-3372-2451 FAX03-3372-3248 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ご提供いたし ます。小規模建物の実績多数。
	建 装 工 業 (株)	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0501 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 (株)サカクラ	(本社)横浜市磯子区岡村7-35-16 TEL045-753-5000(代) (東京支店)港区海岸1-9-11 マリンクス・タワー5階 TEL03-3436-3391	[総合改修専門工事事業] 経営理念、「最良の施工は最大の信 用をあつめ最高の営業につながる」 ＜創業 70 周年を迎えました＞
	三 和 建 装 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 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 前に進む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)	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 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	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防 水、内外装。 リフリース工法他総合改修工事。
	中外商工(株)東京支店	台東区元浅草 2-6-6 TEL03-6802-8297 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)	世田谷区船橋 3-26-7 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歴をもち、責任 施工の出来る会社です。
	日 本 防 水 工 業 (株)	練馬区富士見台 4-43-5 TEL03-3998-8721 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)	(本社)品川区東品川 1-2-51(パ ーキング)品川港南ビル 3F 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・リフリース工法・セブンCRシス テム工法・マスキング工法。
	(株)ヨコソー	本社／横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / TEL03-3736-7751 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) (旧渡辺物産(株))	大田区北千束 3-1-3 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。

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 0 3 - 3 6 6 6 - 1 9 7 3

各社の実績資料等は管理組合の閲覧用として編集室にファイル
してありますのでご自由にご利用下さい。

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐 震	宇部興産建材(株)	港区芝浦 1-2-1 シーパンス N 館 TEL03-5419-6204 FAX03-5419-6269 http://www.ube.co.jp/ubekenzai/	耐震補強工法 「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 一級建築士事務所	豊島区東池袋 1-27-8 池袋原ビル 6F TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350 http://taishinsekkei.com/	耐震診断・補強設計は延べ 1600 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。 お気軽にご相談ください。
給 ・ 排 水 管 設 備 (赤 水 対 策 他)	(株)P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14 (1 階) TEL0120-014-834 http://www.pcgtxas.co.jp	20 年保証の排水管ライニング！ 「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)	杉並区上荻 2-19-17 TEL03-5335-7601 営業部 http://www.izumitechnos.co.jp	㈱小泉グループの一員。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 イブリッド工法で斯界席巻中！
	(株)神奈川保健事業社	横浜市区金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 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 良な工法を考えご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	豊島区目白 2-1-1 目白 NT ビル 6F TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962 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) 首都圏マンション リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 設備部 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・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込 2-27-15JES ビル内 TEL03-3945-1493 FAX03-3945-1880 http://www.japan.eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	排水管を内側から再生！ 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)	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscute.com E-mail : mail@ruscut.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)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (テクニカルセンター) 港区芝 5-26-30 専売ビル 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)	中央区八丁堀 1 丁目 9-6 TEL03-3523-0611 (代) FAX03-3523-3100 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 業特化した企業で、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)	千代田区大手町 1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail:info-web@nihonsetsubi.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！ 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	(本社)平塚市四之宮7-1-27 TEL0463-79-6161 (代) 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 社 理	日本高層管財(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 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 できます。
エ レ ベ ー 手 サ ッ 摺 シ	SECエレベーター(株)	台東区台東 3-18-3 SEC ビル 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。
L E D	三 協 立 山 (株) 三 協 アルミ 社	中野区中央 1-38-1 住友中野坂上ビル 18F TEL03-5348-0367 S T O R 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)
	アイコムソフト(株)	品川区東五反田 1-4-1 TEL03-6408-5720 FAX03-6408-5730 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。

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

<お知らせ>

新型コロナウイルスの感染拡大に鑑み、下記の期間、日住協の事務所を閉鎖します。ご了承下さい。

4月1日(水)～4月12日(日)

<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

毎月第一・第三水曜日(一部変更あり)

4月15日(水)17時から(変更あり)
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

毎月第三木曜日(一部変更あり)

4月16日(木)17時から(変更あり)
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についての相談。



※管理組合の来所相談は、当面休止しています。状況に応じて休止期間が延長する場合がありますので、上記の相談会につきましても事前にご連絡、ご確認くださいますようお願い申し上げます。



NPO日住協

NPO日本住宅管理組合協議会
(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来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

二重関係は修繕積立金の無駄遣い

◇専門家もいろいろ
新型コロナウイルスの感染拡大によって、世界中が混沌としている。専門家は、大規模なイベントは引き続き慎重な対応を求める一方、感

や専門家たちの知見にバラツキがあるのではないかと思える。国はSARSやMARSの経験を教訓とせず、次に備えてこなかった。トップは「やっつけ感」のアピールに終始している。「原子力発電は安全である」とした国と業界、それに迎合した専門家たち。その構図とダブル部分がある。新型コロナウイルスでわかつたのは、そのようなことと、専門家の中でも本場のプロは極く一握りであるということだ。

◇二重関係を断ち切る
とくに大規模修繕工事において、すでに管理委託契約を結んでいる管理会社が、元請

工事によって、それを吐き出させようとしている。他社との競争がないので、設計や工事費は高くなる。仮に競争に見せかけても、管理会社が都合などをやるるので割高になる。

二重関係は利益相反であり、コンプライアンスに反する。コンプライアンスを法令遵守と矮小化しがちだが、そもそも法を守るのは最低限の当たり前のこと。コンプライアンスは、それに加えて規約や社則、それに社会的倫理をも含む概念である。

管理組合はガバナンスを再確認して危機意識を醸成し、二重関係を断ち切り、健全な運営を進めていきたい。(NPO日住協論説委員会)



けや設計などを受注しよつとす。二重関係は大きな問題である。この場合、管理会社は管理組合の財布の中身すべてを把握しており、大規模修繕

の業務と会議の運営、第5章大規模修繕、第6章管理会社とどう付き合うか、第7章マンションのトラブル対応の基本的考え方、第8章対談「マンションのコミュニティ」、第9章(対談)理事会・理事長方式と第三者管理、第10章マンション管理組

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章管理会社とどう付き合うか、第7章マンションのトラブル対応の基本的考え方、第8章対談「マンションのコミュニティ」、第9章(対談)理事会・理事長方式と第三者管理、第10章マンション管理組

合団体とは。定価1620円(税込)。日住協会員は割引。申込みは日住協へ(TEL 03-5256-1241、FAX 03-5256-1243)

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

【A】
建築基準法12条による「特定建築物の定期調査報告」の調査項目・方法は特定行政庁(建築主事を置く地方公共団体)に定めがある場合はその定めによる(国土交通省告示282号)とされ、地方公共

団体により基準が異なる。神奈川県ではマンション(共同住宅)は定期調査報告対象外とされているが、東京都は調査対象建物となっている。その東京都の基準では5階建以上且つ共同住宅

の用途に供する床面積の合計が1000㎡を超えるものが対象で、3年毎の報告を義務付けている。すなわち、例えば203年度が報告年度です。定期調査報告の際、すなわち、例えば203年度が報告年度です。定期調査報告の際、すなわち、例えば203年度が報告年度です。

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から

特定建築物の定期調査報告の
タイル全面打診の周期

【Q】平成20年の建築基準法改正で特定建築物定期調査が厳格化されました。10年を超えている場合3年以内に外壁改修や全面打診調査を行っていないのであれば、外壁改修工事を行うか、指定部位全面打診調査が必要になりました。すなわち13年以内に大規模修繕工事が必要ということでしょうか?

08年に大規模修繕を行いタイルの打診及び補修を行ったマンションは、完了日の翌年(2009年)から10年目(2019年)を超える年の報告年度(2021年)までに全面打診が必要となり、その3年以内(10年目から3年2022年)に次の大規模修繕等を予定している場合はその際に全面打診し報告すればよいとされています。このケースですと10年目が2019年ですが2022年まで先延ばしできることになり、最長13年目毎に大規模修繕工事等タイル打診・補修を行わなければならない事になります。

2020年(令和2年)
4月5日(日)

☆第451号☆

快適な暮らしを求めて

☆「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。



アメニティ

今月の紙面	
1面	コロナ対策にらみ総会準備を
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	マンション100年、情報INDEX
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、
7面	老後新生活、オリーブ、投稿

演奏家を支援しませんか！

重奏、2回目は金管五重奏、そして3回目の今年は弦楽四重奏の予定だったのですが、新型コロナウイルスの感染拡大防止ということで春の交流会を中止にしたそうです。私もぜひとも、そのコンサートを聴きたかった一人でしたが、とても残念でした。しかし、中止の判断は、2月26日の政府によるイベント等を控えてほしいという要請よりも早い2月22日。NPO日住協の危機管理がしっかりと行われていたと、我がこと

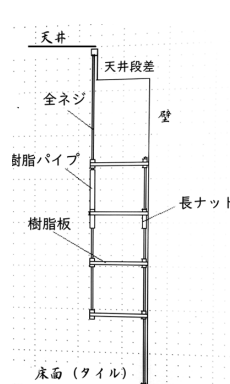
美しく生きるための音楽

弦楽四重奏は、第一ヴァイオリン、第二ヴァイオリン、ヴィオラ、チェロの3種類、4つの楽器で編成され、ハイソンの時代から多くの作曲家によって作曲されています。弦楽器という類似楽器だけの編成なので、音が融合してきれいなハーモニーがつかれるという特長があります。今年、生誕250年のヴェートーベンの弦楽四重奏曲は、よく演奏されていますし、とくに今年には耳にする機会が増えそうです。

新型コロナウイルスの影響で、無観客コンサートが増えるかもしれません。その演奏会をインターネットでライブ配信することで、多くの人に聴いてもらうことが可能になります。主催者は工夫が必要です。もちろん演奏はコンサートホールで直接聴くのが最上ですが、このような状況こそ、演奏家を支援することが大切ではないかと思えます。ライブ配信やCDを選び、クラシックやジャズなどを楽しんではいかがでしょうか。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

116

読者投稿 私のリフォーム体験談 自分で設置した「風呂用具棚」 シャンプー容器等スッカリ収納



入浴時に又、風呂場掃除の際に床面、浴槽周囲の掃除が非効率的で、容器の置き場も定まらないことがありました。これを解消すべく写真の釣り棚(4段式)を設置しました。これにより床面に置いていた全ての容器類を棚に置くことが可能になり浴室内の整理整頓、床面の隅々まで清掃可能になり、さらに清潔な風呂場になることができました。ホームセンターで以下の部品を購入することでも



理整頓、床面の隅々まで清掃可能になり、さらに清潔な風呂場になることができました。ホームセンターで以下の部品を購入することでも

自信。

マンション水道設備工事の見積競争では、優れたプランニングと適正な価格を、自信を持ってご提案させていただきます。

株式会社 サンコウ設備

0800-800-7388

〒352-0015 埼玉県新座市池田 2-6-20 工事直販 サンコウ設備 検索

<https://www.sankou-setsubi.co.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

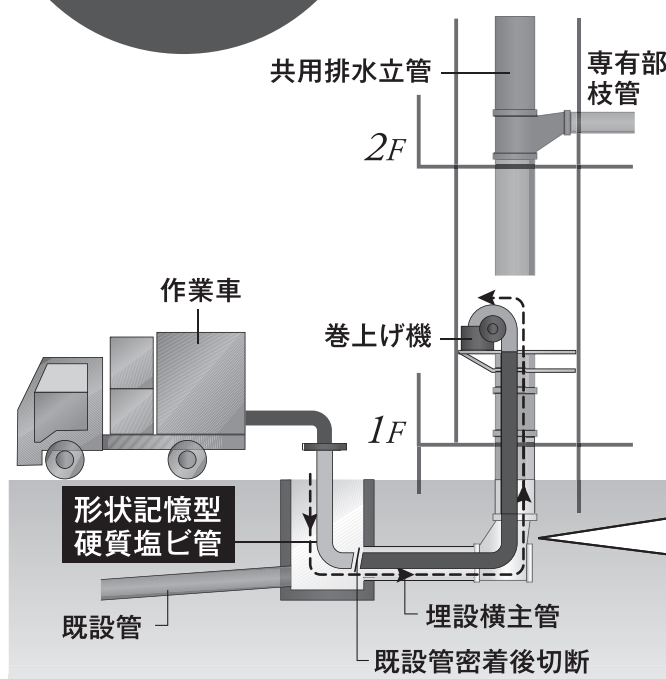
1day

工期短縮

&

¥

コスト削減



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

リノベライナー工法



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