毎月1回5日発行　昭和61年10月13日第三種郵便物認可

水で世界に“waku-waku”を
Cleansui
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
アメニティ Amenity
集合住宅管理新聞

▷発行所◁
アメニティ編集室
（株式会社・東京プラニング）
〒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452号★
２０２０年（令和２年）
５月５日（火）
www.mansion.co.jp/

新型コロナウイルス禍
息を潜める団地・マンション

新型コロナウイルス、感染は拡大の一方で、終息は見えない。マンションはどこも静まりかえって、いつもの生活の活気は消えた。コーラス、絵画、囲碁将棋などの文化サークルも、三密の危険を避けるとして、３月からほとんど停止に。５月は管理組合の通常総会のピークになるが、早めの４月19日に開催した厚木市の鳶尾第２住宅（２５０戸）では新旧理事22名以外の住民の出席は１名だけだった。それでも無事に終えたと胸をなでおろす。１世紀ぶりの大災害ともいわれる新型コロナ禍に息を潜める団地・マンション。

厳戒下での総会

鳶尾第２住宅は、19日に総会を開いたが、管理組合は４月５日に通常総会の議案書を配布した。その中で欠席予定者に、欠席届け、賛否届けとして、６議案ごとに賛否の意思表示を求めた。また、永田康幸理事長名で、出席を考慮中の方へ、として注意事項を列記した。①総会当日、発熱、連続咳症状の方②過去４か月以降に、海外から帰国された方③臭覚・味覚に異常を感じた方④基礎疾患（糖尿病・呼吸器疾患・高血圧・人工透析）をお持ちの方は、出席をご遠慮ください、とした。また、必ずマスク着用のこと、総会中、換気維持のため集会室のドア・窓を全開するので、当日の服装に注意を促すほか、４月１日以降は密閉、密集、密接会話（ライブハウス・カルチャーセンター、スポーツジム、デイケアセンター等）への参加は避けてください、と厳格とした。また、消毒薬、マスクは各自で用意するよう求めた。

総会は、広さ80㎡の集会所で９時半から開かれたが、22名の新旧理事以外では１名の出席だけだった。全員マスク着用、机は搬出し、いすだけで、それも間隔を空けた。６議案は議案の要領は説明されたが、質問は書面によるとし、回答は後日とした。６議案とも、議決権行使書で可決され、40分で終了した。

例年、80名前後の出席、３時間近くかかるが、異例の総会になった。理事会では集会所の収容能力を超える出席者があった場合、屋外の広場での野外集会も覚悟していたが、杞憂に終わった。

コロナ禍の厳戒の通常総会＝厚木市の鳶尾第２団地

大規模修繕１年点検小人数で

横浜市青葉区のすすき野第３住宅（１３６戸）は、18年から19年にかけ外壁塗装、階段室、外灯・庭園灯などの大規模修繕を実施したが、４月が１年点検。管理組合役員も立ち会い、全７棟を３月末に点検した結果、４月13日から17日まで３、４名の作業員が塗装の不具合、照明枠のさび落とし、階段室床汚れ等40か所の補修作業を実施した。ベランダの塗装汚れなど45か所は、専有部を通ってベランダに立ち入るため、住民の案内が避けられない。コロナ禍だけに、作業員はマスク着用で作業したが、「こんなに神経を使った作業は初めて」と作業員は口をそろえる。住民も「作業員の方に丁寧に説明したかったが、もしもの感染を気にするとお任せするしかない」。

同団地では、集会所の窓口を、４月20日から透明のセロハンシートを張って、住民との応対をするように替えた。日に10数名の住民が窓口に見えるが、もし感染が起きたらと受付の平山真弓さんが手づくりした。近隣の団地でも、受付を休止するなどコロナ対策に神経を使っている。

集会所の受付窓口に張ったセロハンシート＝すすき野第３住宅で

１年点検作業の作業員＝すすき野第３住宅で

コロナ感染対応に四苦八苦の施工会社

68年余の歴史を抱えるマンションの給排水管改修の京浜管鉄工業。千葉、都内に5か所の現場を抱えるが、作業員の通勤はコロナ感染を回避するため車での相乗り通勤。

マスク、消毒薬は会社の支給。作業服は一日３回、消毒する。現場での換気も必ず心がける。朝礼で体調管理に気を遣う。

弁当は原則持参。コロナ感染の広がりで、仕事が少なくなる恐れがあるが、困るのは下請けなど協力会社もだ。

「新規営業は、管理組合を直接訪問すると感染の懸念があることから、できない。工事終了の引き渡しも、少人数でやらざるを得ません」と取締役の崎山隆一さん。終息の見えないコロナ感染の広がりに現場から気をもむ。

ツツジ（躑躅）
ツツジ科

マンションの花木

庭園をはじめ全国至る所に植えられている春から初夏を代表する低木。赤や白の花が枝いっぱいに咲く。

コロナ対策　みんなのマナーで

硯滴

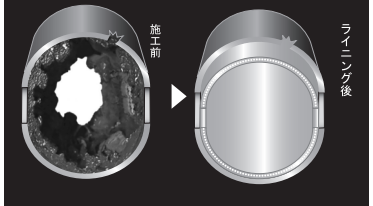
避病院という言葉がある★辞書にもちゃんとあって、感染症の患者を収容する病院のことだ★ただ戦後すぐの時期だが私の子どものころの印象からいうと病院といっても特段の設備があるわけではなく、単なる患者の隔離施設だったような気がする★当時は呼び名も感染症ではなく伝染病だったし、対象の病気も赤痢やチフスなどだったと思う★いずれにせよ感染症の広がりを防ぐには昔も今も患者や感染者の隔離が最も有効な手段だということだ★今回の新型コロナは感染しても発病しない人が多くかつ特効薬がまだ存在しないことが蔓延の大きな要因となっている★そこでこの緊急事態に対しては、外出抑制や集会中止などでいわゆる「三密」を止める対処策の徹底が必須である★対策の公的な確立が必ずしも敏速ではなかった恨みはあるが、お互い心して難局を切り抜けたい。

マンション関連の動き

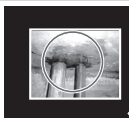
- 「管理状況届出制度」開始／東京都
- ２０２０年度「マンションすまい・る債」の募集開始／（独）住宅金融支援機構
- マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法改正案が可決・成立し衆議院へ／参議院

— 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！



配管を内部から強靭にする
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
● 排水用鋳鉄管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、あるわけないと思っていませんか？
P·C·Gなら
・・・それができるんです！

“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靭にする技術です。

＜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.pcgtexas.co.jp

マンションの肖像（25）

～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・ムーヴメント⑤

さて先回の最後に、「法定建替え」なる耳慣れない言葉が登場してきた。そもそも法の背景はお話した通りだが、法定建替えがマンション建替えの、いわゆる軌道になるきっかけは、２０００年9月28日の「新千里桜ヶ丘事件」の判決にある。最判は棄却判決なので、要は大阪高裁判決がその核心だ。そこでは、老朽により建物としての効用が損なわれていることを判断するに当たって、必ずしも物理的耐用年数を基準としなければならない理由はない。

また、建物の効用として損なわれたかどうかは、建物の躯体部分だけでなく設備等を含めた全体としてみるべきで、劣化の程度が構造躯体に影響を及ぼさない程度のものであっても、建物としての効用が損なわれているとみるべき場合があり得る。費用の過分性における「その他の事情」とは、建物の機能の社会的陳腐化を含む社会情勢、生活情勢の変遷の対応の程度等も考慮して判断する。このような判断を示した。

過分性要件を幅広く捉え、老朽化を広く認めようとするいわゆる軌道、道程がここに完成した。すると老朽化を前提に建替えに取組むマンションにとって、旧法62条の最大の難関を取り払うような判断がなされたことに加え、十中八九、手続きに問題の無いマンションは、建替え決議が承認（頭数、議決権の5分の4以上）されれば、建替え実現に向け、大きく道が開けたことに繋がる。もちろん、実現には「全員一致」を必要とする訳だから、決議が整ったからといって完結するものでは無いが、83年（昭58）区分所有法の規定する建替えが遂に、現実化するのである。改正時には、はっきりしなかった道のりが、ここにきて、くっきりとかっきりと目前に姿を見せたのだ。

ところで当時、６００世帯を超える住宅団地の任意建替えを支える人物がいた。作家・山岡淳一郎氏の「あなたのマンションが廃墟になる日／草思社発行」の中で、湖桜さんという仮名で登場するのだが、実は彼との出会いこそが、この問題に筆者自身が夢中になった要因の一つだと考えられる。

山岡さんの彼へのインタビューが記載されている。作家の視点にほぼ狂いはない。その湖桜さんがある日、筆者にこんなことを呟いた。「竹田君、建替えは、運動なんだよ。9割が推進、次の決議で95％が承認、それが96、97、98％・・と継続した時に、建替え推進でない者が、推進派に『貴方達の考えは判った。建替えには合意し難いが、たとえ反対でも貴方達の熱意に私達の気持ちを委ねよう。この住宅団地の将来を貴方達に委ねよう。』こう云って貰う、そういう運動なんだよ。裁判で烏鷺を決するのはどうも向かないような気がする」と。多数派が多数派を極めていく。これこそが究極だと、そう語りかけてくれたのではなかったか。事あるごとに私の耳元で、この声が聞こえてくるようだ。

（つづく）

法定建替え・円滑化法実績　´04～07年までの21例

新名称	旧名称	入居年	建替え着工年	築後年数	住戸数（戸）初期	住戸数（戸）建替え	事業手法
①イトーピア桜新町グランピークス	桜新町グリーンハイツ	S46年	H16年	33	24	57	法定建替え・円滑化法
②ブランズ赤坂	赤坂コーポラス	S32年	H17年	48	32	65	法定建替え・円滑化法
③グリーンコート中野	野方団地	S38年	H17年	42	44	56	法定建替え・円滑化法
④パークフロント新都心	大宮スカイハイツ	S56年	H17年	24	24	24	法定建替え・円滑化法
⑤ライオンズ溝のロレジデンス	公社上作延第三住宅	S41年	H17年	39	48	91	法定建替え・円滑化法
⑥イトーピアニ子多摩川レジデンス	ベルエール多摩川	S55年	H17年	26	28	85	法定建替え・円滑化法
⑦プライア渋谷	金王町住宅	S31年	H17年	49	81 店舗6	124 店舗1	法定建替え・円滑化法
⑧ラ・ヴィータシティ	公団川崎富士見町団地	S31年	H18年	50	168	252	法定建替え・円滑化法
⑨パークハウス赤坂氷川	新赤坂マンション	S40年	H18年	40	63	97	法定建替え・円滑化法
⑩リビオ新蒲田	新蒲田住宅	S44年	H18年	36	134	202	法定建替え・円滑化法
⑪アトラス国領	公団国領住宅	S39年	H18年	41	144	320	法定建替え・円滑化法
⑫上尾スカイマンション	上尾スカイマンション	S49年	H19年	31	20	20	法定建替え・円滑化法
⑬ザ・レジデンス稲毛	公団稲毛台団地	S31年	H18年	51	240	249	法定建替え・円滑化法
⑭アトラス野毛山	公団野毛山住宅	S31年	H19年	51	120	142	法定建替え・円滑化法
⑮ソフィアーレ南藤沢	藤沢コーポラス	S45年	H19年	36	34	41	法定建替え・円滑化法
⑯アトラスタワー六本木	天城六本木、ホーマットガーネット	S46・55年	H19年	35・26	24・8	90	法定建替え・円滑化法
⑰パークハウス中野広町	広町住宅	S38年	H19年	43	40	66	法定建替え・円滑化法
⑱サンヒルズ町田山崎	公団町田山崎団地	S43年	H19年	38	300	305	法定建替え・円滑化法
⑲エクアス小石川林町	公社林町住宅	S31年	H19年	51	56	76	法定建替え・円滑化法
⑳リビオ初台アリアフォート	初台サンハイツ	S53年	H19年	29	40	86	法定建替え・円滑化法
㉑プラウド新宿御苑エンパイア	エンパイアコープ	S40年	H19年	43	69	97	法定建替え・等価交換

工事事例

百年住宅宣言に基づく

共用部分・専有部分の各種配管改修工事

光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅（東京都板橋区）

総戸数約１２、０００戸、都内有数のニュータウンである光が丘パークタウンの一角にある当団地は、４・５階建ての中層棟６棟と、10階建ての高層棟３棟からなる４４６戸の日本住宅公団が分譲した団地です。

１９８３年の竣工から過去2回の大規模修繕工事を適時行ってきましたが、給排水管などの老朽化が最大の懸案となっていました。

そこで4年前の総会決議「百年住宅宣言」により、永く住み継ぐという意識を住民で共有した上で、共用部分と専有部分を一体とした給排水および給湯管、ガス管の全面更新工事を一括して管理組合が行うこととしました。

配管材料は、架橋ポリエチレン管、塩ビ管、ステンレス鋼管など耐久性の高い管種に更新しました。さらに、旧公団の標準設計仕様であるスラブ下排水管（下階住戸の天井内にある排水横引き管）を、スラブ上のルートにあらためることも行いました。

特筆すべき事として、光が丘パークタウンは建設当初から清掃工場の排熱を利用した地域給湯・暖房システムが採用されていました。

建設当時は先進的とされた同システムも、近年では経済性や使い勝手の観点から地域暖房サービスの利用者数が著しく減少し、給湯サービスにおいても給湯量不足や浴槽の追い焚き機能を設置できないなどの問題点が指摘されていました。

このシステムは、敷地内5カ所の熱供給室から全9棟に給湯管往復2本の計4本の配管を張り巡らす必要があり、これら共用配管の老朽化による更新費用も管理組合にとっては大きな負担となっていました。

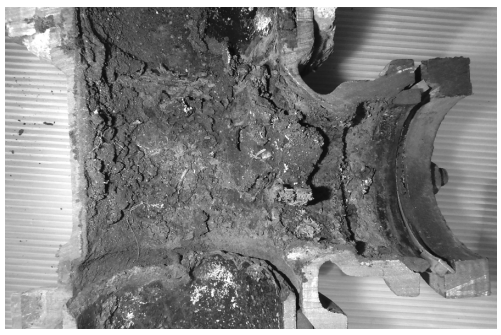
そこでこの光が丘パークタウン固有の課題についても見直すこととし、代替設備の検討を行った結果、地域給湯・暖房方式から離脱して、個別給湯・暖房方式に移行することにしました。

それに伴い全戸にガス給湯器を新たに設置することになり、16タイプある住戸平面形状やリフォーム済み住戸の個別状況に合わせて最適な住戸内配管ルートとなるよう細やかに対応しました。ガス給湯器の仕様は管理組合としての「標準機種」を定めた上で、各居住者の希望により給湯量の多い機種や追い焚きなどの付加機能をオプション（自費）で選定できるようにしました。

戸別ガス給湯方式への変更により初期投資額は増えましたが、毎月の使用料金が下がるので10数年で回収でき、その後は大きなコストメリットが出る見込みで、工事完了後1年を経過した実際の住戸の比較においても、当初シュミレーション通りの料金差額が生まれています。

調査・計画から着工に至る4年間の道のりにおいては、アンケート調査や説明会を毎年何度も繰り返し行い、丁寧に合意形成を進め、着工後も工事説明会、全戸入室事前調査、個別相談会などを行い工事の必要性や具体的工事内容の理解を広め、その結果全戸で工事を完了することができ、さらには国土交通省の長期優良住宅化リフォーム推進事業の助成制度も活用できました。

（有）マンションライフパートナーズ・柳下雅孝）



36年使用した排水管・可とう継手（MD）の内部腐食

36年使用した排水管・塗装鋼管（ＥＬＰ）の鉄部消失状況

光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅各種配管改修工事

［設計・監理］

有限会社マンション
ライフパートナーズ

一級建築士事務所

東京都新宿区北新宿 1－1－16JS ビル 504

TEL０３－３３６４－２４５７

光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅

［施工］

おかげさまで１１７周年

建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部

東京都港区西新橋 3－11－1

TEL０３－３４３３－０５０３

共用部分リフォームローンを利用しやすく改善

「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

今年3月、「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」が昨年度の取組報告を行った。

同協議会は、独立行政法人住宅金融支援機構を事務局とし、マンション管理等関係団体、民間金融機関、行政機関、有識者を参加メンバーとして、2018年度に設立した「マンションの価値向上に資する金融支援のあり方勉強会」の報告を推進するために、2019年度に設けられた。

同勉強会の報告では、マンションの価値向上にあたり、高経年マンションが抱えている課題や民間金融機関が認識している課題に対し、特に重要と考える課題として、次の「3つの課題」を挙げている。

課題1　管理組合のガバナンス機能低下に対応する取組

課題2　民間金融機関の参入支援に関する取組

課題3　共用部分リフォームローンの商品性改善に関する取組

今月は課題の中でも、昨年10月に融資条件の改正が行われた、課題3の共用部分リフォームローンの商品性改善についての動向をお伝えする。

融資利用上の課題

同協議会では、マンション管理組合が、融資要件を満せない場合、「機構、民間も含め、実質的にどこの金融機関からも借入ができず、結果、修繕工事を断念せざるを得ない状況にある」としている。特に、融資要件のうち「修繕積立金の滞納割合が10％以内であること」等が事実上の障壁となっているものの「マンションストックの健全化の観点から金融支援の必要性が認められる」としている。

しかし、「返済能力がない者への融資は金融機関としても貸し手責任を問われることになりかねないので、そうした点も考慮した上で滞納割合に関する基準等の融資要件の見直しを行う」として、以下の見直しを行った（概要は表参照）。

(1)　融資限度割合の引上げ

従来、工事費の8割以内としてきた融資限度額を工事費の10割以内とした。また、要件を満たす管理組合の返済比率を、従来の徴収予定額の80％以内から60％以内へと緩和された。

なお、総戸数が50戸以上の場合は、従来の条件での融資となる。

同協議会は、今後も政府のマンション政策の方向性や、市場のニーズ等を踏まえ、制度の改善や融資要件の見直しに取り組むとしている。

(2)　融資期間の延長

（（公財）マンション管理センター保証の場合）

従来10年以内としてきた融資期間を、一定の要件を満たす工事を行う場合は20年以内とした。

(3)　修繕積立金滞納割合の引上げ

従来修繕積立金の滞納割合は10％以内としてきたが、マンションの総戸数が50戸未満であること、かつ、滞納者に対して督促等を行っていることが確認できること、という要件をすべて満たしている場合は、修繕積立金の滞納割合が20％以内の場合も融資を行うこと等で、ローン利用時の管理組合の利便性の向上を図り、また、管理組合が融資を利用する場合の融資手続の大まかな流れや留意点（準備する書類、管理組合で必要な意思決定等）を分かりやすく説明したツールを作成するとした。

これらのツールの作成は、2021年度のリリースを目指し、準備が進められる。

融資手続きの利便性向上のツールを開発

融資条件の見直しは、昨年10月にいち早く実施されたが、融資手続にあたり、管理組合が特に負担感が大きいと感じている借入申込書の作成についても改善が図られる。

同協議会では、民間金融機関が個人向けの住宅ローンで導入しているように、WEB（ホームページ内の専用ページ）に表示されるナビゲーションに従って入力すれば、借入申込書が抜け漏れなく作成できる機能を導入

その他の取り組み

同協議会では、マンションの規模、築年数等に応じ、「平均的な大規模修繕工事費用」、「長期修繕計画」、「必要となる修繕積立金」を、管理組合がWEB上で無料で試算できる「マンション版ライフサイクルシュミレーションツール」を今年6月末にリリースを予定するなど、様々な報告を行っている（報告の詳細は、住宅金融支援機構HP、https://www.jhf.go.jp/files/400352286.pdfを参照）。

表　マンション共用部分リフォーム融資　融資要件の見直し

	改正前	改正後		
融資限度額の引上げ	工事費の８割以内	工事費の10割以内		
融資期間の延長 ※（公財）マンション管理センター保証の場合	10年以内	10年以内（下記工事実施の場合は20年以内） 耐震改修工事、機械式駐車場解体工事、エレベーター取替又は新設工事、給排水管取替工事、アスベスト対策工事、玄関扉又はサッシ取替工事、断熱化工事		
修繕積立金滞納割合の引上げ	総戸数に関わらず	総戸数	50戸未満	50戸以上
	滞納割合10%以内 返済比率：徴収予定額の80%以内		滞納割合10%超20%以内※ 返済比率：徴収予定額の60%以内	滞納割合10%以内 返済比率：徴収予定額の80%以内

※滞納者に対して督促等を行っていることが確認できることが必要

情報ＩＮＤＥＸ

★**マンションに無人コンビニ**　日鉄興和不動産は４月以降に完成する分譲・賃貸マンションの全てに無人コンビニを設置する方針。（３／27日本経済）

★**所有地に急斜面、安全管理どうする**　神奈川県逗子市で２月、土砂崩れによる死亡事故が起きた。崩れた斜面は分譲マンションの住民が共有する土地だった。所有地や自宅周辺に急斜面がある場合、どのように安全対策を施すことができるだろうか。行政の対策は「危険区域」指定が前提で、所有者側が都道府県に要望し受ける事。ＮＰＯ全管連の川上会長は「住民が積極的に動くことが必要」と説く。（３／30朝日）

★**分譲マンションの管理費市場、25年に２割増、民間予測**　矢野経済研究所（東京・中野）は2025年の分譲マンションの管理費市場規模が18年比で２割増の8866億円に拡大するとの予測を発表。都心部でタワーマンションなどの建設が進み、新築分譲マンションの価格上昇に連動する形で管理費も上昇していると分析。（３／31日本経済）

★**中古マンション、２カ月ぶり上昇**　東京カンテイ（東京・品川）が発表した２月の中古マンションの平均希望売り出し価格（70平方メートル換算）は、首都圏が前月比2.9％高い3824万円となり、２カ月ぶりに上昇した。（４／１日本経済）

★**停電でも流せるトイレ**　穴吹興産は防災機能を高めたマンション開発の動きを強める。2021年３月に完成予定の鹿児島市の大型物件に、リチウムイオン電池を使って停電時でも流せる「共用トイレ」を初めて設置する。（４／２日本経済）

★**建設工事中断広がる**　新型コロナウイルスで緊急事態宣言が発令された７都道府県の建設工事を中断する動きが相次いでいる。建設会社などは工事遅延による費用負担や下請け業者への補償を巡る対応に追われる。国交省は業界団体を通じて下請けにしわ寄せが生じないよう柔軟な対応を大手建設会社に要請。（４／17読売）

★**タワーマンション、ニュータウンと同じ「スラム化」の足音**（４／18朝日）

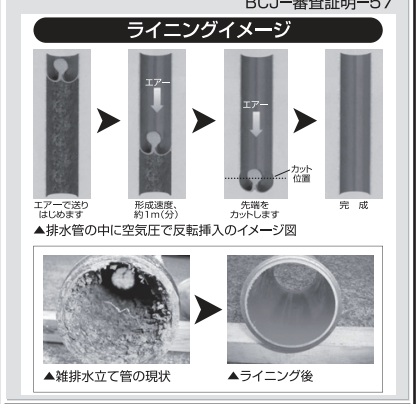
ぶっくがいど

「積算資料ポケット版マンション修繕編」
建築工事研究会編
一般財団法人経済調査会発行

マンション共用部分修繕に関する工事単価について、長期修繕計画標準様式の修繕工事項目に基づき掲載。最新情報「トピックス」をはじめ、見積り実例、見積書分析結果についても掲載。
定価2934円（税込）

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一審査証明ー57



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

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

★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
塗料・防水材料メーカー	昭石化工㈱	港区台場 2-3-2 台場ﾌﾛﾝﾃｨｱﾋﾞﾙ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㈱	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。
材料販売	化研マテリアル㈱	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）	㈱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。
	㈱久野建装	小平市天神町 1-4-16 TEL042-348-1116（代） ミヨヤ　イイイロ	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㈱	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㈱	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 ㈱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㈱	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㈱	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 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。
	㈱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。 リフリート工法他総合改修工事。
	中外商工㈱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㈱	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㈱	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㈱	（本社）品川区東品川 1-2-5ﾘﾊﾞｰｻｲﾄﾞ品川港南ﾋﾞﾙ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・リフリート工法・セブンＣＲシステム工法・マスチック工法。
	㈱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㈱ （旧渡辺物産㈱）	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。

	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㈱	港区芝浦 1-2-1　シーバンスＮ館 TEL03-5419-6204 FAX03-5419-6269 http://www.ube.co.jp/ubekenzai/	耐震補強工法 「デザインＵ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。
	㈱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）	㈱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.pcgtexas.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㈱	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！
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 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㈱	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㈱ 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担っています。
	ジャパン・エンジニアリング㈱	文京区本駒込 2-27-15,JES 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㈱	品川区西五反田 7-22-17 TOC ビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail：mail@ruscut.com	創業 119 年！　給水管電気防食のパイオニア『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㈱	（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	洗浄薬品の総合メーカー・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㈱	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	マンション設備のパ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㈱	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。
	㈱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。
管理会社	日本高層管財㈱	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。
エレベーター	SECエレベーター㈱	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。
サッシ手摺	三協立山㈱ 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 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）
LED	アイコムソフト㈱	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。

〈お問い合せ〉

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自由にご利用下さい。

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/

★保存版★

新型コロナウイルス感染拡大防止の第一歩は「正しく恐れ」、一人ひとりが「うつらない」「うつさない」という基本的な意識と行動を持つことが重要です。

管理組合は、大災害である新型コロナウイルス感染拡大の防止のために、平時の常識を疑うことも必要です。「正しく恐れ」てムリをしない。そのためにどうするかを、管理組合の皆さまで考えてみてください。その際「３つの密」に十分に配慮してください。

（ＮＰＯ日住協）

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～

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（TEL03―５２５６―１２４１、FAX03―５２５６―１２４３）

緊急事態のなか、総会をどうするか

論談

政府は４月７日、新型インフルエンザ等対策特措法にもとづく緊急事態宣言を発令した。この事態のもとで、総会の集中する季節を迎え、管理組合はどうするかが問われている。

定例総会は義務

区分所有法では年に１回、集会において業務報告をおこなうことが管理者に求められている。たいていの管理組合では年に１回の定例総会を規約で制度化している。定例総会を開くことは、理事会にとって組合員にたいする義務である。しかし、非常事態宣言のもとでは大規模な集会はできなくなっている。ではどうしたらよいか。

書面議決は非現実的

たしかに区分所有法には書面議決の方法が定められているが、これは全員が議案に賛成した場合に議決できる規定であって、全く現実的ではないので、この方法は考えない方がよい。総会を延期することも考えられるが、予算の期限切れはどうするか、役員の任期を延ばすのはいやだ（次の役員が決まるまでは現役員が任務を果たす旨の規定はあるが）などの難点があり、この方法も採用しにくい。

委任状の活用が現実的

そこで私どもとして現実的に考えているのは、次のような形である。これは通常のときはあまり推奨したくないが、緊急時だからやむを得ず認めようという性格のものである。それは委任状の活用である。区分所有法は集会主義をとっており、書面議決では全員の一致を要するが、総会は総組合員（および議決権）の過半数（標準管理規約では半数以上出席でその過半数）で一般議案は議決できる。かつ委任状は出席に扱われ、総会会場への実出席は最低一人でも集会（総会）は成立する。したがって、会場への出席は会場の規模で許される限度にかぎり、あとは議長（理事長）への委任状で決めてもらうのがよい。

議案は必要最小限に

このばあい、議案は通常予算と役員改選など必要最小限にとどめ、新規事業や規約の変更などの争点事案は避けるのが望ましい。ただし、管理組合によって事情が違うので、これは参考であって、いろいろ実情に応じて対応されるのがよいと思われる。

（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

＜お知らせ＞

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、４月13日（月）～５月６日（水）の間、休業いたします。状況に応じまして休止期間が長引く場合もありますので、皆様のご理解のほど、よろしくお願い申し上げます。

＜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）
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）
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。

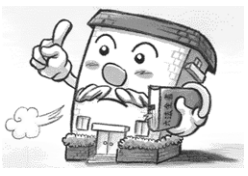
●管理組合運営相談会
月～金の10時30分～16時（変更あり）
管理組合の運営、理事会、総会運営についての相談。規約・細則のチェック、経費節減、管理委託契約についての相談、管理会社とのトラブルについての相談。

NJK
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

マンションの法律 Q&A
「法律相談会」から



新型コロナウイルスの感染拡大防止のため定時総会を延期することは可能か

Q　私たちのマンションでは毎年5月に定時総会を開催しています。新型コロナウイルスの感染拡大から集会を延期した方が良いという意見もありますが、延期は可能でしょうか。また、開催する場合にいつも借りている近くの公民館は広くないので、例年通りの開催方法だとかなり密集した空間になります。例えば、出席する人数を絞ることはできるのでしょうか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士　石川　貴康

A　標準管理規約では「理事長は、通常総会を、毎年１回新会計年度開始後２か月以内に招集しなければならない」と規定しています。これは義務規定です。

但し、正当な理由があれば時期を延期することは可能です。

例えば、開催場所の施設が都合で使えなくなり、代替場所を探す必要が生じたり、自然災害で停電しているなどの理由は延期する正当な理由になります。今回の新型コロナウイルス感染拡大による延期も正当な理由として認められると思います。

他方で、新型コロナウイルスの影響を理由に年１回行うべき総会を今年は開催しないという対応はできないと考えます。予算案を可決しないとそれに基づく執行ができなくなり、管理に著しい支障が生じることからも総会を開催しないという対応は難しいと思います。

そこで、新型コロナウイルスの対策をとった上で、総会を開催することを検討することになります。

まず、定時総会は開催するが、組合員に対しては、出席を控えて、議決権行使書ないし委任状による意思表示を強くお願いすることを検討してください。

極論すると出席者がいないことが理想です。この場合運営する側も参加する人数を絞ることを検討してください。

会場で議案について質問したいという考えを持っている組合員もいるので、その点は事前に議案に対する質問を受け付けて、適宜の方法で回答するという対応をとることで、会場参加を控えてもらうように強く求めるとともに質問には事前に丁寧に回答することで議決権行使書や委任状の提出をお願いしてください。

それでも、総会を開催する以上は出席を求める組合員に対して一切出席を認めないという対応をとることは困難です。但し、出席する組合員がいる場合に所謂ソーシャルディスタンスをとるために出席する組合員の数を制限することは許されます。

その場合は出席希望者は事前に申し出ること、人数が多くなった場合は抽選等で出席を認める者を選択することなどを伝えておくべきです。

なお、出席者を分散するために総会を午前と午後の２回に分けて開催することはできるかという問題もありますが、筆者としてはできないと考えています。

どうしても、出席者を分散する必要がある場合は会場を分散して、ビデオやモニター、インターネット等を利用したライブ配信することを検討してください。

会場の入口で検温を求めて、発熱がある場合や咳の症状がある場合に入場を拒むことも許されますし、マスク着用を求めることも可能です。また、合理的な範囲で総会の時間を短縮することも可能ですし、感染リスクの観点からもその方が望ましいと思います。

議案書の説明を省略することや質疑応答の時間を限定することが考えられます。

そのためにも、事前の質問を受け付けてそれに回答するという前述した対応は大切です。

組合員の多数の参加のもとで活発な議論をすることが総会のあるべき姿であることは異論ありません。しかし、新型コロナウイルスの感染リスクが生命に関わる緊急事態であることから、新型コロナウイルスが終息するまでの総会は例外的な運用で行うことは許されます。

大切な食材、安心安全に保存しよう

冷蔵庫を過信しない

「冷蔵庫の中は冷たいから菌は繁殖しない」というのは間違いです。

冷蔵庫の中でも雑菌は元気に繁殖します。ちょっと調味料をこぼしたり、料理の汁がこぼれたりしたままにしていると、雑菌の温床になります。

庫内を掃除して食材長持ちさせよう

中の棚板等は、定期的に取り外して洗剤で洗い、取り外せない部分はアルコール布巾などで定期的に拭き掃除をしてあげてください。これをするだけで食材の持ちもよくなります。冷蔵庫の中にそのまま入れると乾燥するので、食材は袋やラップで密封すると持ちがよくなります。

また、「冷凍すれば、いつまでも保存できる」と思っていませんか？氷も放置しておくと小さくなってしまうように、やはり乾燥し、冷凍焼けを起こします。市販の冷凍食品は急速冷凍されているので、マイナス18℃以下の低温できちんと保管すれば、約1年間保存できます。

手作り食品を上手に冷凍させるコツ

家庭で凍らせる手作りの冷凍食品を長持ちさせるためには、①加熱し細菌を死滅させ、粗熱を取ってから、②空気に触れないように密閉し、③急速冷凍しやすいように薄く小分けにする。こうすることで、賞味期限は、1～2カ月程度になります。

◇

家庭の冷凍庫は開け閉めが多いので、常にマイナス18℃を保つことができませんので、半年を目途に使い切れる量を買いましょう。

また、解凍したらすぐに食べるようにし、再冷凍は避けましょう。

冷蔵庫の中がスッキリしていれば、中の掃除がし易くなります。冷蔵庫の中の無駄を排して管理をしっかりし、掃除をきちんとすることで料理が腐るスピードも変わります。

冷蔵庫を上手に利用して健康管理の第一歩の食生活を楽しみましょう。

Mr.s.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ

満開だった桜も散り、葉桜となりました。その様子を見ると何となく淋しくなるのは、肺炎の大流行で先の見えないこの頃だからでしょうか。

満開の桜は人間の心を盛り上げる力があります。たとえ葉桜となっても、来年も満開になると言う希望を私達の心に残してくれます。再び桜が満開になる時には、普通の日常が過ごせていますように願いましょう。

我がマンションでは、政府の緊急事態宣言を受け、管理会社より管理員、清掃員の派遣を見合わせると通達がありました。東京都内に本社のある会社なので、当然の措置です。この間、不都合な事も起こるかと思いますが、日頃清掃員の方がしていた掃除等、自分たちで努力して耐えるしかありません。外出制限で余裕のある時間を活用しましょう、各自ご自分の住戸の周りに気をつけるだけで気持ち良く過ごせることでしょう。私も頑張ります。

私事では、三年間通い続けているスポーツクラブに通えません。職場が高齢者の施設なので、早い時期より自粛させていただきました。月に八回は通うというのを目標に、健康と体力維持のために努力していましたが、仕方ありません。抵抗力の無い方達に感染させるわけにはいきません。仕事以外の外出は、日用品の買い物だけにしています。

その代わりにネットで配信されている動画を見てリビングで汗を流しています。有名なビリーさんのキャンプ、エアロビクス、ダンス等、いろいろあって楽しめます。もちろん近所迷惑にならない様に注意はしています。

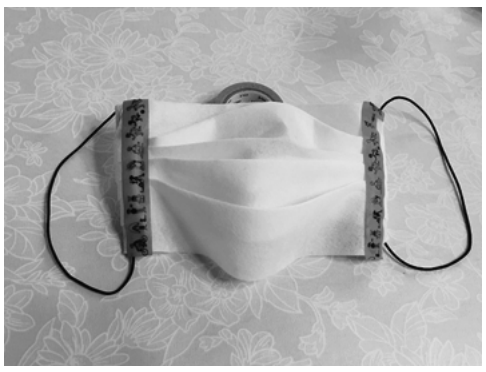
そして、楽しみにしていたアーティストのライブも延期になりました。今の私は、この二人組に会うために仕事を頑張っているので残念です。ライブに参加する予定だった二連休は、朝から過去のライブDVDを観て過ごしました。いつでも全力でパフォーマンスしている二人の姿に心が熱くなりました。

終わりがいつ来るのか不安ですが、前向きな気持ちで日々を過ごして行きましょう。

管理員の派遣は当分見合わせ
各住戸周りは自分達で掃除協力
部屋では前向き過ごしましょう！

簡単マスクの作り方

手作りマスクは効果がないといわれていますが、感染する・させるリスクを軽減するという意味では有効だと思われます。



＜用意するもの＞
- キッチンペーパー（あるいはガーゼのハンカチ等で）
- マスキングテープ（柔らかいので、顔に当たっても痛くありません。）
- ヘアゴム

＜作り方＞

キッチンペーパーをプリーツマスクのようにじゃばら状に折り、端をマスキングテープで止めます。

そこにヘアゴムを置き、再度折ってマスキングテープで止めます。

「簡易」マスクとはいえ、サイズを微調整することができるなど、メリットもあります。市販のマスクが手に入らないときは楽しみながら一度お試しください。

大人と子供の楽しい算数　脳トレ

≪56≫
出題・松

＜２つのサイコロ＞

【問題】

２つのサイコロを投げたときの２つ目の和（たし算の答え）は、次のどれが一番出やすいでしょう。

①和が７
②和が８
③和が９

※答えは７面

ビールのおつまみに「塩もつ焼き」

（材料）
もつ２００ｇ
にんにく
まるごと１つ
塩小さじ１
胡椒少々
パセリ（飾り用）

（つくり方）

フライパンを温めて、もつと皮を剥き硬い部分を切り落としたまるごとのにんにくを入れて炒める。塩小さじ１と胡椒少々で味付けて、パセリをのせて出来上がり。

※この他ＨＰでもレシピをご紹介→

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られます。

こだわりの野菜セットお届けします！

東京野菜のこだわりセット
（お米1㎏+6～8種）3,480円（税別）

限定50セット（首都圏限定、配達料込み）
お届け日限定：５月16日（土）または17日（日）、23日（土）、24（日）、代引3,758円

生産者：中西ファーム（東京都八王子市）江戸時代から続く、創業３００年以上の老舗農家です。伝統的な土壌作りから農薬を極力使用しないエコ20に認定されています。

コロナで業務用の出荷先を失った大切な野菜をこの機会に皆様のもとへお届け出来ましたら幸いです。

販売者：株式会社アダチファクトリー
食と健康サポート事業部
ＴＥＬ０３－６８０８－１３４５（平日９時～17時）
ご注文はホームページよりお願いします→

老後の新生活 情報

身の回りを整理しよう⑧

保険の整理（1）

今月は「保険の整理」について考えてみます。ここでいう「保険」とは、民間の保険会社等の「保険」のことで、公的な健康保険等は含みません。

加入している保険を確認

まずは自分が加入している保険を確認しましょう。毎月保険料を支払っている保険は確認しやすいのですが、支払終了後も保証が続く（例・年金保険等）ものもあります。

加入している保険（生命保険、医療保険、火災保険、各種共済等）を一覧表にし、自分がどの保険に加入し、いつまで保険料を支払い、どのような保証・補償がいつまで続くのか確認しましょう。

保証内容等は保険証券で確認できますが、見方がわからない場合は、保険会社に確認、あるいはFP（ファイナンシャルプランナー）等の専門家の力を借りましょう。

ほとんどのエンディングノートには、加入している保険を記入できる一覧表が掲載されていますので、それらを活用すると作業が捗ります。

保険を仕分けする

加入している保険を確認できたら、保険を仕分けしましょう。

仕分けのポイントは、①保証内容が重複しているものはないか、②保証の抜けはないかの2点です。

まず①をみると、高齢になると病気やケガのリスクが高まり、それらを保証する医療保険に加入したくなる気持ちは理解できますし、高齢者向けの医療保険もあるため、それらの商品を検討している人もいることでしょう。しかし、リスクの高い高齢者は保険料も高くなります。また、そのような商品は、一見割安な保険料でも、給付内容を制限することで割安にしている場合が多いのです。

しかし、高齢者の病気・ケガ等のリスクは、毎月保険料を支払っている、公的な健康保険で既にカバーされています。70歳以上になれば、個人の収入により異なりますが、病院窓口での負担は1割になりますし、75歳以上の後期高齢者では原則1割負担です。

このように考えると、高齢者の病気やケガをカバーする保険は、公的な健康保険で既にカバーされているため、民間の医療保険に加入する意義は低いと思われます。

同じことは介護保険にも言えます。

最近は「認知症」への関心が高まっているため、介護保険の中でも「認知症」に特化した「認知症保険」も注目を集めています。しかし、これらの商品は、単純に「要介護状態」あるいは「認知症」になったから給付の対象になるわけではなく、各商品により給付条件は異なります。一方で、40歳以上になれば、公的な介護保険の対象となり、毎月の保険料が発生しており、介護のリスクは、公的な介護保険で既にカバーされています。

公的な健康保険、介護保険に全く問題がないわけではありませんが、これらにプラスして、民間の保険商品でカバーするのはよく考えたほうがいいでしょう。

加入保険を整理する一覧表の例

保険会社	○○生命保険
種類	□生命保険　□医療保険 □火災保険　□自動車保険 □傷害保険　□年金保険　□その他
契約年月日	2001年8月
保険料	月○○○○○円
払込期間	６０歳まで
保険期間	終身
契約者	○○　○○
被保険者	○○　○○
受取人	○○　△△
保証の内容	○○が死亡した時、受取人に○○万円の死亡保険金が支払われる

集合郵便箱

野村監督のことば

プロ野球界の重鎮・野村監督がお亡くなりになってしまった。重たるい口調、出しゃばりだった妻の存在もあってかイメージは悪いがID野球と称される指導法は的確だったのだろう。何せ当時弱小と言われていた球団、「ヤクルト」を在任9年中に日本一に3度も輝かせているのだから。印象深いことばがある。「監督の仕事は三つ、勝つための試合づくり、その前にチーム作り、その前に人づくりこそ大事なこと、3分間でいいから自分のことばで話せ、頭は使えば伸びる。上手くやるより全力でやれ、才能は学ぶことから生まれる」。

重みのあることばだと思う。我が身を反省しつつ…。（東京・彦太郎）

力をあわせてがんばろう！

「新型感染症出現だってね」と他人事に思っていたそのウイルスは、みんなの日常を奪ってしまった。「定例理事会」は小一時間で終了、週の半分在宅勤務。更に洗濯機に異音、外出自粛で通販利用。配達員さんは予定時間にEV無しの中層階の我が家に納品。しかも笑顔で。国はコロナ禍の中テレワークを呼び掛けたが、「在宅勤務者を助けてくださる業者さん」がいて辛うじて世の中が回っている。感謝してもしきれない。「コロナ」始ってしまった災いだけど、力を合わせてみんなで終わらせましょう！明けない夜はない。（ペンネーム／くずもち）

買い物控えたい

外出自粛で買い物や散歩だけとなった。買い物もなるべく控えてというのも珍しくない光景。それほどの国民食ともいうべきパスタが突然棚から消えてしまった。それまで行われてきた特定地域での外出の禁止と、その後、全土に広まった移動制限の発令などによって、パニックを生み買い占めに走らせた結果でもあった。今はようやく落ち着きを取り戻したようなのだが。しかし、寝ても覚めてもパスタのイタリア人、今では何もなかったかのようにバルコニー越しのフラッシュモブオペラの国の底力ともいうべきか。

今号がお手元に届くころには、終息への道が開かれんことを祈りたい。もちろん、わが日本にも。（M）

ことだが、うちの近くのスーパーで売っている納豆はおひとり1パック、トイレットペーパー・ティッシュのいずれか1つとなっている。結局こまめに買い物へ行くことになってしまう。マスクやアルコール消毒液もいまだに品薄、たまに入荷することもあるという。ドラックストアへ何回ものぞきに行くことになる。いつもより買い物へ行く回数が増えたような気がする。

でも品薄なのはスーパーのせいではありません。スーパーで働く方々には深く感謝申し上げます。納豆もなければないでかまいません。これからは買い物へ行く回数を少なくする努力をします。スーパーで働く方々の負担を少なくしたいと思います。（千葉・R）

【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。〒103－0025中央区日本橋茅場町2－4－10大成ビル5階、㈱東京プラニング内アメニティ「集合郵便箱」係

＜大人と子供の楽しい算数＞

【解答】①

２つのサイコロの目の出方は６×６＝３６通りあって、そのうち和が７は（１・６）（２・５）（３・８）（４・３）（５・２）（６・１）の６通りあって、もっともおこりやすいです。

オリーヴオイルを旅する

【番外編】

『パスタが消えた？』

～オペラの国の底力～

73

遅かりしの思いは残るが、わが国にもようやく「緊急事態宣言」が発せられた。前号から1か月、新型コロナウイルスの全世界的な感染は、いまだピークを知らぬ如くの拡大を続けている。世界の感染者おおよそ250万人、死者約17万5千人。（4月21日時点、米ジョンズ・ホプキンス大集計より）

◆下降に転じるか？イタリアのコロナ禍◆

アメリカの急激かつ爆発的な拡大がとりわけ気にかかるが、これまで感染者数で世界第3位、死者数が第2位で医療崩壊が進んだ本シリーズの舞台イタリアに、少し明るい兆しが見えてきたとのニュースがあった。感染者、死者の拡大に歯止めがかかり、下降に転じる兆しとの報告であった。イタリアは知る人ぞ知る濃厚接触の国、家族関係が極めて濃密で、3世代同居という暮らしも珍しくない。加えて親戚はもちろん、友人、知人との親しい会食などが、日常的に行われるお国柄。こうした日常の生活習慣が、今回は仇となったともいわれている。個人的には、人と人とが結ぶこうした関係は、とても尊いことだ思うのだが。

◆パスタが消えた？◆

そんな国からパスタが消えた。ご存じの通りイタリア人にとって、パスタは日本のお米のような存在。イタリアのスーパーマーケットなどでは、10mから20mくらいの陳列棚のすべてがさまざまなパスタで埋め尽くされるというのも珍しくない光景。

おたずねください。安全で美味しいオリーヴオイルのこと。良質食材の店「ベル・グスト」

65歳以上の方限定！プレゼント企画
転倒防止用インソールを20名様に進呈！

転ばぬ先のインソール

ふとした時のつまずきは
こわいですよね…
転んでしまう前にいつもの靴を
履き心地をそのままにつまづいても
転びにくい靴にしてみませんか？

ご応募はこちら→
またはハガキにて
住所・氏名・年齢を添えて
アメニティ編集室まで！

詳しくは「ナチュラルアビリティ」で検索
お問い合わせ→info@natural-ab.com

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）

２０２０年（令和２年）
５月５日（火）
☆第４５２号☆

☆「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。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面

１面　コロナ禍、息潜めるマンション
２面　マンションの肖像、工事事例
３面　リフォームローン、情報INDEX
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、冷蔵庫
７面　老後新生活、オリーヴ、投稿

住まいのリフォームコンクール作品募集

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

今年で37回目を迎える同コンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募り、住まいとして優秀な事例についてリフォームの依頼主（施主）・設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者に広く紹介することにより、住宅リフォームの促進とその水準の向上を図ることを目的としている。募集については右下の囲みで案内。応募の締め切りは６月29日。

昨年のコンクールで、都市型住宅の温熱環境の改善と可変性の問題を、独自の技術とデザインによって解決したことなどが評価され、「国土交通大臣賞」を受賞した作品を以下に紹介する。

◇**第36回住まいのリフォームコンクール「国土交通大臣賞」受賞作品**

「全室床暖房のある可変する終の棲家」（設計会社／㈱マスタープラン一級建築士事務所、施工会社／㈱サンビック）

子の就職をきっかけに、夫婦だけ、あるいは１人暮らしになっても住み続けられるよう、終の棲家として購入した中古マンションのリフォーム。性能を整えた趣味に合う空間にしたいという施主の希望に、高い断熱・遮音性能に加え、自然素材を活用した端正なデザインと可変性で応えている。施主は慣れ親しんだ場所での住み替えを選択し、４～５年をかけて新築マンションも視野に入れて検討した。最重要とした「温熱環境」「木のインテリア」「マンションリノベーション」に定評のある兵庫県を拠点とする設計者をインターネットで探し当て、これまでの作品を施主が実際に現地へ出向いて体感することで安心感も増し、依頼を決めた。当初は水周り更新程度で住めるか検討していたが、結果として全面リフォームを選ぶことになった。そこまでの熱意をもって取り組んだ施主の想いをまずは評価したい。空間的には「和モダン」のデザインで統一しながら、施主所有の北欧デザイン家具との調和には目を奪われる。障子には、意匠だけではなく光の拡散や断熱効果も期待される。遮音性能の高い二重床には吉野杉の床材を、断熱を施した壁・天井には珪藻土や羽目板を用いることで、自然素材の仕上げが機能とデザインの相乗効果を上げ、魅力的な空間を造り出している。

特筆すべきは、全館空調と引戸や可動家具により、将来の間取り変更を容易に可能にしている点である。通常マンションでは、間取りを変更すると配管経路の問題でエアコンを設置できないことがよくある。そこで、この作品では廊下の天井裏にダクト式エアコンを１台設置し、冬は暖気を床下に送り込み、夏は天井裏のダクトから冷気を吹き出して全館空調を行っている。天袋空間に格納されたフレキシブルダクトは、引戸をスライドすることで簡単に吹き出し位置の移動が可能で、間取りが変わっても同じ環境が得られるよう工夫されている。その天袋引き戸や床の温風を調節するガラリは、使用しない時期のことも考えられていて、隅々までデザインが行き届いていることがよくわかる。この実験的取組みの成功は、施工会社の努力と技術にも支えられ、施主の高い満足度につながった。このように温熱環境とデザインが見事に収まっているのは理想的な住まいであり、都市部のマンションやグループホーム等でも活用できる新しい方向性を感じさせる事例である。なお設計者は温湿度の計測を継続して行い、住まい方のアドバイスや以後の設計にも役立てているとのことである。

（講評より抜粋）

（さいたま市・築16年、総工事床面積76・18㎡、施工期間１２０日間、総工事費／２１００万円）

カーペットの小下がりリビングと畳スペースをテレビ台でゆるく仕切りそれぞれの居場所を確保。畳スペースもソファもテレビ台も置き家具のため撤去可能

大工造作のフルフラットキッチンと壁面収納のあるダイニングキッチン

「第37回住まいのリフォームコンクール」

募集期間
４月６日（月）～６月29日（月）

リフォーム前後がともに住宅である作品を募集する「住宅リフォーム部門」と「コンバージョン部門」の２部門にて開催。
応募の詳細については「住宅リフォーム・紛争処理支援センター」ＨＰでご確認ください。
ｈｔｔｐ：／／ｗｗｗ．ｃｈｏｒｄ．ｏｒ．ｊｐ／

美しく生きるための音楽 117

「文化」、あらためて考えたい

無観客ライブ♪

ライブ会場で新型コロナウイルスの集団感染となった例など、多くの人が集まる場の感染リスクが明らかになりました。その影響で、音楽も舞台も美術・博物館など、さまざまな鑑賞の場が閉鎖状態になっています。オーケストラなどは演奏会を予定していたホールで無観客コンサートを開いたりＹｏｕＴｕｂｅに投稿したりしていますが、彼らは収入が減ったりなくなったりで、それこそ緊急事態に陥っています。

最善の行動が求められる♪

この大災害の収束は果てしなく遠い感じがしますが、感染防止には一人ひとりの行動を変えることが最大の近道です。ガマンではなく、近い将来、音楽も舞台も美術館などが開かれることを願っての最善の行動です。

政府は不特定多数の人々が集まるイベントの開催自粛を要請し、それに応えて、コンサートなどを中止にしているのですが、キャンセル料を支払わないという主催者も多くあるようです。

文化を守りましょう♪

感染拡大の予防は、私たちが一丸となって取り組まなくてはなりませんが、その影響による経済的マイナスは、同時にセットとして国にも考えほしいと思います。あの文化はどこに行ってしまったのか、ということにならないように、国に対して支援策を求めたいのです。もちろん、一人ひとりが支援の輪に入り、興味のあるオーケストラや劇団などを支えることも必要です。

コロナ禍が過ぎ去った時に、以前と同じようにこころの充足を得られる文化を残しておきたいと思うのは、読者の皆様も同じではないでしょうか。

（服部　伸一　エッセイスト・写真家）

安心。
わかりづらい水道設備工事の見積り。私達は、お客様の工事内容に合った「安心価格」でご提案をしています。
株式会社 サンコウ設備
フリーアクセス FREE 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

～ 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
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
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
1day 工期短縮 & ¥ コスト削減
共用排水立管　専有部枝管　2F　作業車　巻上げ機　1F　形状記憶型硬質塩ビ管　既設管　埋設横主管　既設管密着後切断
リノベライナー工法
既設管内部に密着 新しい管を形成!
管内部に引き込み エアにより拡径
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
いずみテクノス株式会社
住宅設備機器総合商社（株）小泉 グループ
お気軽にご相談ください 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
いずみテクノス 検索