

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462号*

2021年(令和3年)

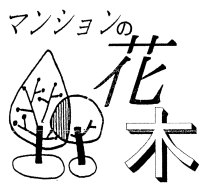
3月5日(金)

www.mansion.co.jp/



ハクモクレン(白木蓮)

モクレン科



葉が出る前に、白い大きな花が高い木いっぱい咲いて、春の到来を知らせる。中国原産で庭木に多く植えられている。

マンションの花木
今年の総会はオンラインを利用します
変則的な総会にせざるを得なかった昨年の経験も踏まえて、NPO日住協では、今年の総会にオンラインを利用します。会員が集まって行っていたこれまでのリアルな総会同様の目的をオンラインを使って、如何に達成

NPO日住協『第19回通常総会』

～総会はオンラインを利用して開催します～

第19回NPO日住協通常総会

3月28日(日) 午後2時～3時30分

オンライン開催

全世界の感染者が1億800万人を超え、亡くなった方もおよそ40万人に達する新型コロナウイルス感染症のパンデミック。1年間を経過してもなお、終息までの道のりがいまだ不透明な中において、感染症との闘いはもとより、わたしたちの暮らしは、さまざまな変革を求められています。なかでも、わたしたちにとって、もっとも基本的でしかも重要な課題が「コミュニケーション」の維持ではないでしょうか。人と人との接触がままならないなか、いままであたり前に成り立っていた意思疎通も一種の危機に晒されています。そうした背景のなか、社会はいま、テレワークやリモートワークなどでこの危機を乗り越えようとしています。言うなれば「非接触型」のコミュニケーションです。そして、この変化の波は例外なくわたしたちNPO日住協にも、また、マンション管理組合にも及んでいます。

リアル回避で
居住者意向をいかに
汲み上げるか？
新型コロナウイルス感
染症の蔓延が顕著になっ
た昨年、マンションの管
理組合は、一年に一度、
開催が義務付けられてい
る総会の開催に苦慮しま
した。法の範囲内での延
期や、3密を避けるため
リアルな集会を開かず、
住民にストレスや不信感

が溜まります。
出席者を制限しての開催
や、議決権の行使書や委
任状の取りまとめなどに
待たれるのがITやIC
T技術を活用したオンラ
イン・コミュニケーション
です。日頃から管理組
合の視点に立った活動に
軸足を置くNPO日住協
では、こうした社会環境
の変化を機敏に捉え、将
来を見据えた有益な情報
を会員の皆様に提供した
いと考えています。

するかが当面の課題。IT全盛の時代とはいえず、パソコンやスマホに明るくない人、或いは使わないう人たちのサポートも課題です。そのためには、より丁寧な対応が求められます。そこでNPO日住協はZoomというオンライン会議ツールを使って、リアルと組み合わせ合わせた総会を開催することにしました。

総会への参加方法

まず、会員の皆さまには、パソコンやタブレット、スマホなどからオンラインを使って総会に参加いただきます。しかし、これに加えて小規模なリアル会場も併設します。ただ、ここにはNPO日住協の役員だけが参加します。これは、密を避け、会員の皆様の安全、安心の確保が目的です。この総会ではZoomというオンライン会議システムを利用して行ないます。利用して行ないますので、まずはパソコン、タブレット、スマホなど、お使いになる端末にZoomをダウンロードしておいていただく必要があります。そして、ご参加いただくために、以下の手続きが必要になります。

(その1) 出席する場合は、パソコンやスマホなどのメールアドレスを事前登録いただきます。(その2) 参加の仕方は3通り。①オンラインで総会に直接出席②オンラインで出席するが予め

硯 滴

逗子のマンションの崖崩れ事故の調査の話を書きながら

た小学校の教科書にあったオランダの堤防と少年の話の思い出★ある少年が歩いていてまたま堤防に空いた穴から水が漏れているのに気付いた★放置すれば堤防が壊れ村中に浸水すると恐れその穴に手をいれて防いだ★翌朝まで頑張った朝見されたという★国の三分の一が海面より低いオランダで堤防を守る大切さが小さな子どもにまで徹底しているというお話★実話かどうかはともかく危機管理の立場からいえば理想的な例だ★これにひきかえ逗子の例はどうだろう★斜面はかなり長い亀裂が発見され写真も撮られている★報告をうけて何人が知ったか分からないが誰も人命にかかわる危機だと感じなかった★管理の目的を考えると、自分のこととして考える、この基本を改めて銘記したい。

マンション関連の動き

- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率、0・2ポイント上昇の91・6%(昨年末現在) / 東京都
- ・住宅金融支援機構と神戸市等がマンションの管理適正化に関する協定を締結 / (独)住宅金融支援機構

失敗しない賢い選択

築25年以上経過した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



今年の展示会も
新たな企画で
お出迎えします!

P-C-G
テクニカです!

見る、聞く、確かめる

3月9日(火)～12日(金)
建築建材展
東京ビッグサイト

SDGsへのアプローチ
配管を守り社会に貢献
P-C-GはSDGsに賛同し社会課題の解決に積極的に取り組み持続可能な社会の実現を目指しています

当社も建築建材展に
出展!展示しています!!

信頼と実績
58th
SINCE 1964

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1億4,800万円

〈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

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS
P-C-Gは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

マンションの肖像

(35)

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

区分所有法の変遷①

マンションの肖像を語る際、是非とも区分所有法の変遷に触れておかねばならない。昨年末に、筆者の師の一人である丸山英氣千葉大学名誉教授(82)による「区分所有法」(信山社)が出版された。筆者と同書の関わりの中で、区分所有法の変遷を手探りながら探ってみようと思う。マンション建替え事例(成功例)の紹介中だが急遽、テーマを変えて報告する。

同書は、わが国初の区分地というようにほぼ法分所有法を「核」とした法律(区分所有法)に沿った流れである。マンション法の体系書であり550頁を超える大著である。「初稿」から「念校」まで実に1年以上の時間をかけて著述された。先生自身の構想の時を含めれば、相当の時間が注ぎ込まれている。しかも1冊6800円だから、決して安くはない。

まずは同書の構成だが、「総論」、「各論」の二部構成で、総論は、区分所有と三位一体論的關係、二つのマンション法、建替え及び被災法との連関を述べる。続く各論では、区分所有の目的、管理組合、区分所有者の権利義務、債権者の保護、共用部分、敷地利用権、管理者、規約及び集会法人、義務違反者に対する措置、復旧及び建替え

さて時々、筆者らの前で故郷の思い出話をなさることがある。そこでは「松本」(信州)と「マインツ」(ドイツ)が登場する。ドイツ語は高校時代から学び、やがてドイツに留学。ドイツ法を学ばれた。ご存知のように、わが国における民法、区分所有法はドイツ法を

範として展開を重ねる。

先生の著作は沢山ある。なかでも筆者が挙げるとすれば「区分所有建物の法律問題」(三省堂80年)、「区分所有法の理論と動態」(三省堂85年)が区分所有法をテーマとした初期の著述である。筆者の勝手な直感ながら、なかでも丸山(区分所有)法学のスタートは「正に」動態ではなく「法律問題」もさることながら、「動態」は83(昭58)年法を、ドイツ法と照らし見て直している。これは他者にできることではない。

その後約半世紀を経て、ようやく登場したのが本書である。実は先生の古希記念座談会「丸山法学の軌跡を語る」(2009年)の折、創価大読者の皆さんも「驚(もや)」が立ち込めたような感覚であらう。区分所有法は法務省の管轄、他方、関連立法、規約は、建設省、国土交通省の管轄である。縦割りの所為かも知れないが以外と厄介で根深い。

さて、今回は、同書を含めて区分所有法の変遷に対する所有権と共用部

分に対する持分権(共有権)、構成員権と呼ばれる、いわゆる社員権のような権利で構成されているのだから、事について異論などない。これに尽きるのだらうと思っ



あなたのスマホを使って 孫と誕生会をZoomでやってみましょう

オンラインというと何となく抵抗感がある方もいらっしゃると思いますが、あなたのスマホで離れた孫とお誕生会や連絡が多数の人と同時に出来るなど利点が沢山あります。新しい道具(ここではZoomというアプリ)を使って、新しいことにどんどん挑戦してみましょう!

お誕生日会を開催するときは招待したい人に連絡を取り、日程調整をして、招待状を送りますよね。Zoomで開催するときも同じです。

①孫からメールでお誕生会の招待状(招待リンク)が送られてきたら、メールの受信ホルダーを開きメールの中にある招待リンク(青い英文字の塊)を押します(図①参照)。

次にURLの中の「開く」をクリックし、名前を入力したら「OK」をリックします。

②初めての接続の時にはここでアプリのダウンロード画面が出ます。「このデバイス(スマホ)でZoomを使用するのが初めてですか?」と聞かれますので、2種類の方法のうち上にある方を選んでください。(アプリのダウンロード)(図②参照)

③アプリのダウンロード画面になったらインストールボタンを押します。クルクルとマークが動いて完了します(図③参照)。

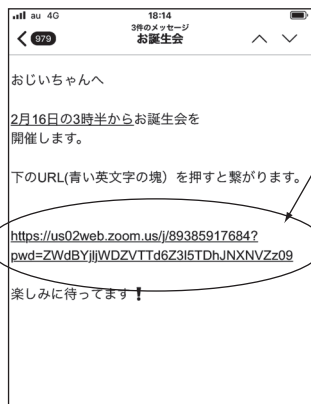
④完了するとZoomの許可画面になります(図④参照)。

孫(主催者)に許可(お誕生会参加許可)をしてもらって入ります(図④参照)。

⑤「インターネットを使用した通話」と出たらそこを押すと参加者全員と話が出来ます(図⑤参照)。

自分の顔を映すときは下のビデオ開始を押して赤い斜線を外します。また、声を出すときは下のミュート(イヤホンマーク)を押して赤い斜線を外します(図④参照)。

孫が接続を終了すると全員の通信が切れますが、自分だけ先に終了したい時には、画面右上か右下の終了ボタン(図④参照)を押すと退出画面になります。「会議を退出」(図⑥参照)と出るので、そこを押すと接続が切れます。



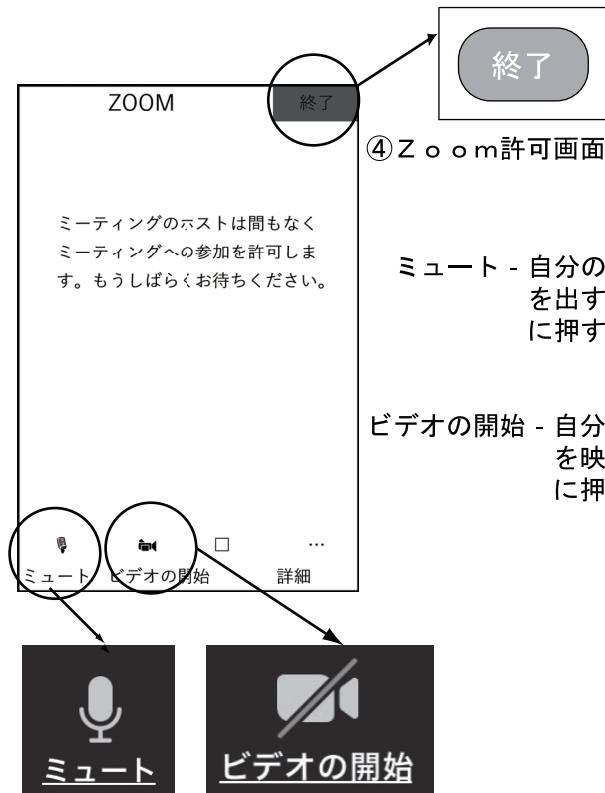
①
ここを押す



②
上を押す

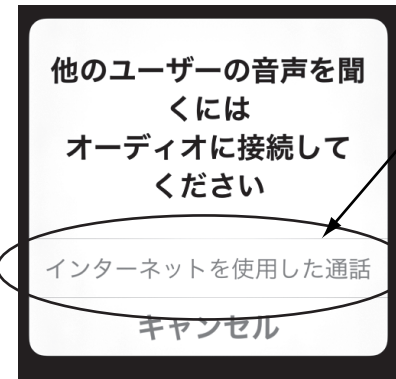


③
ここを押す



ミュート - 自分の声を出す時に押す

ビデオの開始 - 自分の顔を映す時に押す



⑤ここを押すと参加者と話せる



⑥ ④の終了ボタンを押すと退出画面に

※お使いの機種によっては、表示される画面が多少異なることがありますが、基本的な動作は変わりません。

情報 I N D E X

★自治体集会所を避難先に、千葉市、3密回避を念頭に 千葉市は災害時の避難先を広げるため、町内自治会集会所などを避難先として指定する「地域避難施設認定制度」開始。土砂災害警戒区域に該当しないことや町内自治会が自主的に運営することが要件となる。認定されると防災行政無線の受信機の貸与があるほか、収容人数に応じた食料や飲料水の配備も受けられる。(1/25日本経済)

★新築マンション平均6084万円 首都圏バルブ期並みの高値。不動産研究所調べ。(1/26朝日)

★マンション内で保育施設整備 さいたま市が促進策。市は大規模マンションでの保育施設整備を促進する。同市は子育て世代を中心に人口流入が加速し保育施設の確保が急務となっている。(2/4日本経済)

★逗子斜面崩落、遺族がマンション住民・管理会社を賠償提訴 神奈川県逗子市で昨年2月、分譲マンション敷地内の斜面が崩落し、市道を歩いていた高校3年の女子生徒が死亡した事故で、生徒の遺族がマンション住民と管理会社「大京アステージ」などに総額約1億1800万円の損害賠償を求め、横浜地裁に提訴した。訴状によると、マンションは03年に着工。着工前に行われた専門業者による斜面の地質調査で、風化による強度低下が既に指摘されていた。このため訴状は、住民はマンションの区分所有者として責任があると指摘。管理会社や管理人については、事故前日に亀裂を把握し、崩落を予見できたのに、通行止めなどの防止措置を怠ったとしている。(2/5毎日)

★マンションにカーシェア増加 入居者専用の最新EVも。空き駐車場の活用策としても注目されている。(2/5朝日)

★タワーマンション、地方の大都市で開発増、価格も連れ高 20階建て以上のタワーマンションは2020年末時点で全国に1389棟36万4560戸あることが、東京カンテイの調べでわかった。(2/8日本経済)

マンション標準管理規約(単棟型)の改正(案)を提示／国土交通省
新型コロナウイルス対策等が盛り込まれる

国土交通省は、法改正やデジタル化への対応等を踏まえたマンション標準管理規約の改正を検討するため、1月29日、「第4回マンション管理の新制度の施行に関する検討会」（齋藤広子座長）をWEB会議で行った。

同検討会は、昨年「マンション管理適正化法」「マンション建替え等円滑化法」の改正を受け、マンション管理適正化法で新たに規定される、国の基本方針、地方公共団体の管理計画認定制度等の基準などを議論するため、昨年7月に国土交通省に設置された。今回は新型コロナウイルスの感染拡大を受け、総会等への対応に向けた管理規約改正の議論が行われた。

今回示された改正案の概要は表1の通り。

表の①～③までが、コロナ禍への対応を背景としたものとなっている。その他④では、配管工事で共用部分と専有部分を一体的に改修する際、修繕積立金から工事費を拠出する場合は、経済的合理性が認められ、かつあらかじめ長期修繕計画で専有部分の配管の取替えが記載されていることや、先駆けて工事を行った区分所有者への補償等を行うこと等に留意すること等が記載された。

⑤は昨年の※法改正に伴い追加された。

1-T活用の総会・理事会の実施等を明確化

これから総会・シーズンを迎える管理組合にとつて、総会等に1-Tを活用することは、昨今のコロナ禍を受けもはや必然的な状況となっているが、①では1-T活用の総会・理事会が可能なことを明確化した。

具体的には、1-Tを活用した総会・理事会の招集場所にURL等が考えられ、理事長の業務報告など、さらに、1-Tを活用した議決権の行使が可能になることが提案された。

但し、理事長は、各組合員からの質疑応答等について適切に対応すること、総会出席組合員として扱われるのは議決権の行使が予定される出席者に限られ、単なる傍聴人として議事を傍聴する組合が、第三者が組合員になりすました場合やサイバー攻撃や大規模障害等による通信手段の不具合が発生した場合等には、総会を延期し、これらの状況が解消された後遅滞なく招集すれば足りることとしている。

③では、コロナ禍で、宅配を利用する世帯が増える中、宅配ボックスのないマンション等では、

表1 マンション標準管理規約（単棟型）の改正（案）概要

テーマ	関係条項	改正内容
① I Tを活用した総会・理事会	38条コメント	理事長による業務報告がI Tを活用した総会でも可能なこと及び留意事項を記載
	43条コメント	I Tを活用した総会・理事会の招集手続きで通知する場所はURL等が考えられることを記載
	52条コメント	
	46条コメント	I Tを活用した議決権の行使が可能なこと及び留意事項を記載
	53条コメント	
② マンション内の感染拡大のおそれが高い場合等の対応	47条1項及びコメント	I Tを活用した総会・理事会の会議の実施が可能なことを明確化し、留意事項を記載
	53条1項及びコメント	
③ 置き配	18条コメント	共用施設の使用停止等を細則で定めることが可能なことを記載
④ 専有部分配管	42条3項及びコメント	感染拡大防止のために総会の延期が可能なことを規定
⑤ 管理計画認定と要除却認定の申請	18条コメント	置き配のルールを細則で定めることが可能なことを記載
④ 専有部分配管	21条コメント	共用部分と専有部分の配管を一体的に工事する場合に、修繕積立金から工事費を拠出するときの取扱いを記載
⑤ 管理計画認定と要除却認定の申請	48条	総会の議決事項として管理計画認定と要除却認定の申請を規定

は、総会の決議が無効となるおそれがあるなどの留意事項が記載される。

②では、行政による緊急事態宣言の発令等、マンション内での感染症拡大が見込まれた場合に、使用細則を根拠に、居住者による共用部分等の使用を一時的に停止・制限することは可能なこと、また、災害又は感染症の感染拡大等によりやむを得ない場合

自宅玄関前や専用の器具等に荷物を置く「置き配」が増えているが、「置き配」のルールを細則で定めることが可能なことを規定した。

これらの改正について、検討会では、①や②について、ITを活用した総会は、区分所有法で

※改正マンション管理適正化法、改正マンションシンシヨンに加え、建替え等円滑化法の概要（2020年6月成立）

(1) 国はマンション管理・給排水等の配管設備のための基本方針を策定
(2) 地方公共団体は国の基本方針を受け、管理適正化の推進を図る施策を定める
「マンション管理適正化推進計画」を作成
(3) 管理組合はマンションの管理方法を定めない

「管理十訓」を定めた、印認三村のマンション

一律に否定はされていないものの、招集や会議については明確化されていないこと、さらに、総会の延期についても明確化されていないとの疑義が示され、区分所有法での明確化が必要との意見が、検討会委員から出された。

[illegible]

ぶっくがいと

「被災マンションの建物取壊しと敷地売却マニュアル」
萩原孝次、高橋悦子、小杉学／著
民事法研究会／発行

東日本大震災、熊本地震の復興を支援したマンション管理の実務家と研究者が経験に基づき執筆。経験者でなければわからない、法のしくみ、建物取り壊し決議等の実際と具体的手続き、日々直面する困難な課題の解決方法等、それらから得た教訓をマニュアルとしてまとめたもの。定価2640円(税込)



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

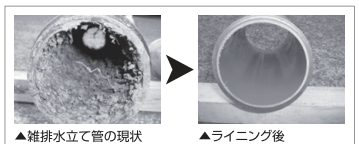
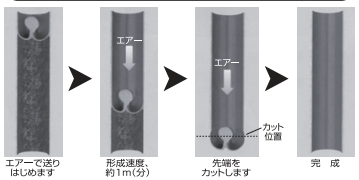
マンション・ユニオン
保全設計協同組合

(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

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

ライニングイメージ



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>

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

千葉県中央区本千葉町1-1 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
材 塗 料 料 メー ー防 力 水 ー	昭 石 化 工 (株)	千代田区丸の内 3-1-1 帝劇ビル 7 階 TEL03-6212-6254 首都圏オフィス	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」
	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。 リフリート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。

〈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。

	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 6 F 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	榊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) 設備・内装 リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 FAX03-3433-5005	集合住宅の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 4-16-9 本駒 4 ビル TEL03-5842-1955 FAX03-5842-1954 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.ruscut.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)	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。

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

https://www.mansion.co.jp/

☆お知らせ

昭石化工株式会社は、下記住所に移転しました。

新住所 千代田区丸の内 3-1-1 帝劇ビル 7 階 TEL03-6212-6254

首都圏オフィス

<お知らせ>

NPO日住協の業務について

(開業・相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止策として、本部事務所での業務は月～金曜日の午前11時～午後3時としています。

■相談業務は、Webサイト(「NPO日住協」と検索してください)のトップ頁上部にある「相談受付」をクリックし、相談申請のフォームに必要事項をご記入の上、お申し込みください。

<各種相談会>

●法律相談会

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。
開催日時未定

●建物・設備相談会

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・ガス設備等の維持管理・改修についての相談など。
開催日時未定

●管理組合運営相談会

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。
開催日時未定



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51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

送されてきます)。しかし、この債権は、先取特権といって、居室を担保として一般の債権よりも優先的に弁済を受けられる権利を居室の新所有者にも主張できるため、通常、配当手続に参加することはできません。他方、破産開始決定日以後の滞納管理費等は、破産管財人が管理する金銭預貯金に比較の余裕がある場合は、適宜破産管財人が支払ってくれるときもあります。

では、破産管財人が選任されたケースで、どのように滞納管理費を回収するかですが、やはり居室が売却される際に、精算がなされます。破産管財人は、破産者の財産を換価して、債権者へ配当をすることを任務としています。ですので、居室をなるべく任意売却しよつと努力します。しかし、居室の買主が見つからない場合もあります。その場合、破産管財人は、居室の所有権を放棄して、居室は破産者の財産に戻ります。この場合は、前記の「同時廃止」の場合と同様に、精算をすることになります。

競売となった場合に、配当要求をして、競落代金から回収できることもあります。希なケースです。

オンライン総会・理事会とリアル会議

◇コロナ禍への対応

管理組合の総会や理事会などの会議をインターネットの活用によるオンラインでおこなう方式が管理協など各方面で検討され、「マンション管理新聞」等でも取り上げられている。この問題を、リアル会議(これまで行なわれてきた普通の会議)と対比しながら、管理組合の現場の状況、法的側面、技術的側面などから考えてみたい。

◇法的には許容範囲

まず法的な面はどうか。区分所有法は電子投票を規定し、全員が賛成票であれば決議できる。また普通決議については電子投票によることを事前に全員が了承しておれば過半数の賛成で決議できるとの規定を持つ。これに対しオンライン総会は、双方向であるから討論が可能で、一方通行の電子投票とは全く異なる。したがって、一か所に集

まっていかなう総会に準じたものとみなしてよいと思われる



る。法的に見ると現行法の範囲に収まるとする解釈でよいと考える。

◇難点をどうクリア

しかし、法的な点と技術的な点とを合わせて考えると難

点はないわけではない。それは会議に修正案が出されたときの対応がスムーズにできるかという点や多数が参加した会議での採決が円滑に行なえるかなどの点である。少数意見を尊重し、討論を行ない、できるだけ多数の意見を一致させるというのが民主主義のあり方である以上、本来の意味での双方向の意思疎通が保障されるように難点の克服の方法を検討される必要がある。

◇IT弱者への配慮

またIT機器を持たない人や操作の困難な人への対策が必須である。この点ではリア

ル会議を求める組合員が1人でもいれば必ず会場を設けて参加を保障することか、機器の貸与や操作の支援を考

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

管理費等を滞納している区分所有者(居住者の代理人弁護士から、自己破産予定である旨の通知が届きました。債権届を出すことを求められています。今後、どのような流れで滞納費を回収していくのか教えてください。

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



自己破産予定の滞納者、滞納費の回収は？

ます。その任意売却の際に、滞納管理費等を精算されることが普通です。任意売却後に発生する管理費等は、当然新所有者へ請求していくことになります。

では、任意売却されずに自己破産の申立がなされた場合はどうなるでしょうか。しばらくして、裁判所から管理組合へ書面が届きます。この書面には2パターンありまして、ひとつは、破産手続が開始されると同時に、破産手続が終了(廃止)したとの通知です(「同時廃止」と呼ばれています。これは、破産者に配当できるだけの資産がない場合の処理です。居室は破産者が所有したままになります。多くの場合で滞納居住者の債務は、免責され、管理組合は破産開始決定前日までの裁判所からの通知と同

滞納管理費等を滞納居住者へ請求できなくなりま(破産開始決定日以後は請求可能です)。この場合は、ほぼ例外なく居室に抵当権が付いていいます。ですから、破産管財人が居室の競売を申し立てるのを待って、新所有者へ滞納分を請求するか、場合によっては、区分所有法59条に基づいて、管理組合自ら競売を申し立てることも考えられます。

送されてきます)。しかし、この債権は、先取特権といって、居室を担保として一般の債権よりも優先的に弁済を受けられる権利を居室の新所有者にも主張できるため、通常、配当手続に参加することはできません。他方、破産開始決定日以後の滞納管理費等は、破産管財人が管理する金銭預貯金に比較の余裕がある場合は、適宜破産管財人が支払ってくれるときもあります。

【A】
まず、この時点では、滞納居住者に弁護士が就いたことの通知がなされたにすぎず、まだ裁判所へ自己破産申立はなされていません。代理人弁護士は、滞納居住者に対して、自己破産の申立がなされる前に、居室の任意売却がなされる場合があり

する他の債権者にも通知を送り、債権届の提出を求めて債務の状況を調査して、自己破産申立の準備を進めます。管理組合としては、まずは代理人に弁済の求めに応じて、債権届を代理人弁護士宛に提出してください。

自己破産の申立がなされる前に、居室の任意売却がなされる場合があり

滞納管理費等を滞納居住者へ請求できなくなりま(破産開始決定日以後は請求可能です)。この場合は、ほぼ例外なく居室に抵当権が付いていいます。ですから、破産管財人が居室の競売を申し立てるのを待って、新所有者へ滞納分を請求するか、場合によっては、区分所有法59条に基づいて、管理組合自ら競売を申し立てることも考えられます。

では、破産管財人が選任されたケースで、どのように滞納管理費を回収するかですが、やはり居室が売却される際に、精算がなされます。破産管財人は、破産者の財産を換価して、債権者へ配当をすることを任務としています。ですので、居室をなるべく任意売却しよつと努力します。しかし、居室の買主が見つからない場合もあります。その場合、破産管財人は、居室の所有権を放棄して、居室は破産者の財産に戻ります。この場合は、前記の「同時廃止」の場合と同様に、精算をすることになります。

コロナ禍での自粛生活 室内での転倒に気をつけよう！

新型コロナウイルスの中、外出を控え家にいる時間が多くなりました。高齢者は、筋力低下によるフレイル（虚弱）や免疫力の低下が心配されます。自粛生活が長くなると家の室内での転倒にも気をつけなければなりません。まずは家のなかでの転倒を防ぎ、そして自分に合った運動で、コロナの終息まで健康を維持していきましよう。

◇ 消費者庁には、65歳以上の高齢者が自宅で転倒したという事故情報が5

ましよう。

①個人に合った適度な運動を続け、体の機能の低下を防ぎましよう。

②浴室や脱衣所には、滑り止めマットを敷きましよう。

③寝起きや夜間のトイレなどで、ベッドから起き上がる時や体勢を変えるときは慎重にしましよう。

④段差のあるところや階段、玄関には、手すりや滑り止めを設置しましよう。

⑤電源コードが通り道にならないように電気製品を置きましよう。

（転倒事故が発生した場合の対処法）

呼び掛けても反応がない、呼吸をしていない等、明らかに異常がある場合にはすぐに119番に電話して救急車を呼びましよう。

・電話相談窓口「救急安心センター事業（#7119）」等

「救急車を呼んだ方がいいのか」「今すぐ病院に行った方がいいのか」等、救急医療を受診するか迷った際に、短縮ダイヤル「#7119」で救急電話相談を利用できる場合があります。また、

#7119以外の電話番号やネットガイド等で類似のサービスを実施している地方公共団体もありましよう。お住まいの地域でご確認ください。

・全国版救急受診アプリ「Q助（きゅーすけ）」Web版・スマートフォン版アプリ「Q助」は、画面上に表示される選択肢から、該当する症状を選択していくことで、緊急度に応じた対応が表示される仕組みとなつていましよう。スマートフォン版では、そのまま119番通報ができるほか、自分で医療機関を受診する場合には、医療機関や受診手段（タクシーなど）の検索を行うこともできます。



Mrs.タイコのマンション物語

者の仲間入りをしているので、性はあると自信があります。早い時期に接種出来るらしい、その日が来るまで、体調を万と連絡がありました。それでも、全に準備したいと思つていましよう。

ワクチンを打つた打たないかの話題は、良く聞きましよう。勤務する老人介護施設で、集団免疫を獲得するた



感染者は出ていませんが 勤務施設でスタッフ全員 PCR検査をすることに

日差しが暖かで春の足音が聞こえる頃となりました。厚いコートは脱ぎ軽装で出掛けるのが楽しい季節ですが、コロナ禍では思うようにはなりません。マスクをして近所へ春の訪れを感じに行きましようか。路傍の草花に心癒やされるはずで

ワクチンの接種が日本国内でも始まりましよう。まずは、病院で働く医師や看護師の方々からですね。私の姉は高齢

めには、勇気を出すべきかなと私は考えていましよう。積極的系列の施設、近隣の施設での受け、副反応は恐れる事では無いと若い方達に示せたら、もっと早く行つても良かったと思いましよう。六十余年生きかたと思いましよう。感謝です。

不正利用かも！ 利用明細は必ず確認

（内容）

クレジットカード会社の伝票や注文確認メールから代金の引き落としが等と保管しておき、日付できなく、確認の電話が来た。慌てて利用明細を見るとき、先月3回に渡り、計50万円以上の心当たりはない請求があつた。カード会社に問い合わせ、教えてもらった請求元に連絡すると、私も家族がカードを利用している可能性もあるの、と回答があつた。（70歳代 男性）

◎不正利用が疑われる場合は、早急にカード会社から利用した覚えのない請求があつた」という相談が寄せられていましよう。私達ファンの安全を考えると、残念ですが

大人と子供の脳算数

<長方形と面積>

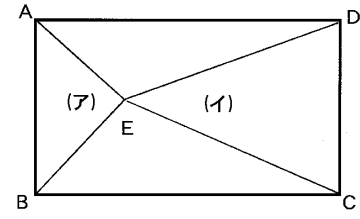
【問題】

下図は200cm²の長方形を4つの三角形に分けたものです。

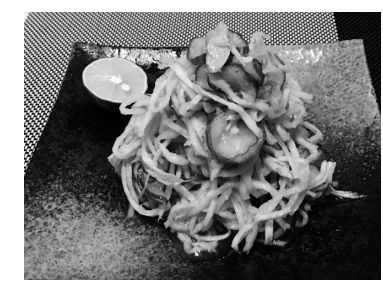
(ア) (三角形ABE)の面積が30cm²であるとき

(イ) 三角形CDEの面積は何cm²ですか

※答えは7面



コロナ対策 みんなのマナーで



（材料）

切り干し大根30g 乾燥、胡瓜1本、オイルツナ缶1個70g、醤油大さじ1、すだち1個（絞り汁大1）、ラー油小1

（作り方）

切り干し大根を水洗いして15分水で戻す。胡瓜は薄切りにして塩揉みをする。絞った大根、胡瓜に調味料を合わせて出来上がり。すだちの皮も搾り下ろすと香りが良いです。無ければレモンで。ラー油はお好みで加減して下さい。

このほかにもHPでレシピを紹介していましよう。

むつこの料理教室



長尾睦子

3人の子供を持つ料理研究家。大自然の全ての物に感謝する気持ちを、食を通じて子ども達に伝える活動をしていましよう。今日食べた物で明日の私達がつくれます。

女性目線のおうちリフォーム 「夢を叶える満足リフォーム」

10名様に
プレゼント！



思い通りの家をつくるためのとおきの情報満載。ビフォー・アフター図面多数掲載！

世の中に蔓延しているリフォームへの疑問や、誰に相談したらいいかという不安。そんな声に少しでも応えたいと願う建築士の著者が経験した26年間の真実を隠すことなく伝える。建築会社の選び方や、職人さんにお茶やお菓子はどうしたらいいの？などにもアドバイス。また風水心理カウンセラーでもある著者は風水住宅についても執筆。

寺田勤江著
かざひの文庫発行
太陽出版発売 定価1,650円（税込）

【応募方法】はがきかFAXにて、①本の題名「夢を叶える満足リフォーム」②郵便番号、住所、電話番号、氏名③年齢④本紙で興味を持った記事⑤今後希望する記事・ご意見等を記入の上、下記まで。〒103-0025 中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F、(株)東京プランニング内アムニティ編集室「プレゼント」係。FAX03-3667-1808、右記のQRコードから申し込みます。3月31日必着。応募多数の場合は抽選。当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。

2021年(令和3年) 3月5日(金) ☆第462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

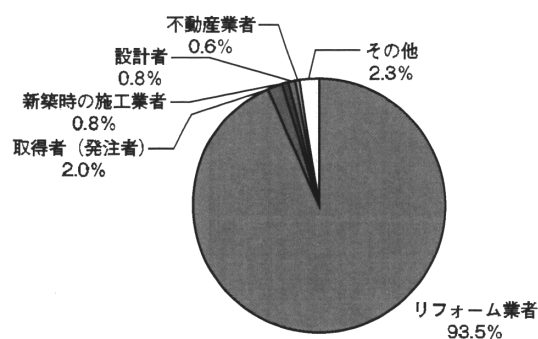
アメニティ

今月の紙面
1面 NPO日住協通常総会案内
2面 マンションの肖像、Zoom
3面 標準管理規約改正案、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、楽しい算数、料理
7面 老後新生活情報、オリーブ、投稿

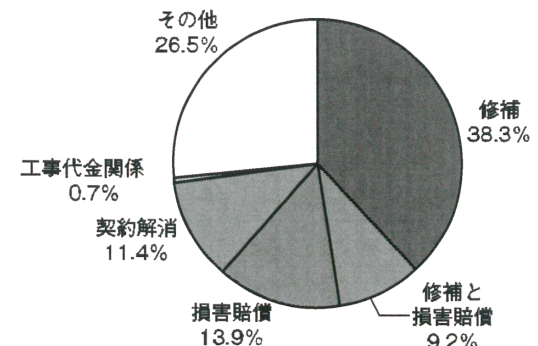
住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅相談統計年報2020」より

「見積書の金額等は適正か」の相談多く

＜主な苦情の相手方＞



＜解決希望内容＞



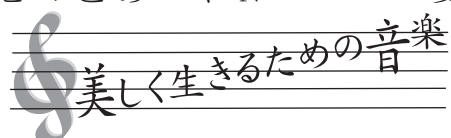
談の件数は24万721件で、72.7%を占めた。「新築等相談」16万483件、「リフォーム相談」は8238件。相談者の年齢は「新築等相談」では「30歳代」と「40歳代」の割合が高く、「リフォーム相談」では「50歳代」「60歳代」の割合が高い。相談者が見積書を得た事業者の数は、「1社」が71%と最も高く、2社以上から見積書を取っている相談者は29%であった。見積金額(工事金額)は、戸建住宅で「100万円超200万円以下」の割合が32.2%、「修補と損害賠償」9.7%で最も高く、共同住宅等では「50万円以下」が30.4%と最も高かった。

消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図るため、住宅相談、住宅紛争処理への支援等の幅広い業務を行う公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、2000年4月から電話による住宅相談業務、住宅紛争処理支援等の業務を開始し、その後全国の弁護士会における専門家相談、電話相談におけるリフォーム見積チェックサービスを開始している。電話相談統計年報2020の報告書によると、2019年における電話相談は34万002件あり、そのうちトラブルに関する相談は13.9%、修補と損害賠償9.2%、工事代金関係0.7%、契約解消11.4%、その他26.5%。

「リフォーム相談」におけるトラブルの内容として、主な苦情の相手方おけるリフォーム業者の割合が最も高く93.5%を占める。解決希望内容は「修補」38.3%、「修補と損害賠償」9.7%で最も高く、共同住宅等では「50万円以下」が30.4%と最も高かった。

チック・コリア

賞している、名実ともに実力者でした。NHK交響楽団のコンサートでモーツァルトの「2台のピアノのためのコンチェルト」をチック・コリアと小曽根真が演奏。その演奏の姿はクラシックを楽しんでいる、といったジャズとかクラシックといったジャンルを超え、指揮者の尾高忠明とN響とピアノ2台が滋味ある演奏を聴かせてくれたと感じました。



チック・コリアの、どこに引きつけられるのでしょうか。技術的な裏付け、音楽としての完成度、わざとらしさが排除された自然体と豊富な経験、何よりも群を抜いた演奏力が際立っているのです。彼の音楽は明快で聴きやすく、心にスッと入ってきます。彼が若いジャズ演奏家を入れたセッションを聴いていて感じるのは、アイコンタクトをしっかりととりながらメッセージを伝えていること。受け手のミュージシャンが何をすべきか、示唆され続けているのが見て取れます。まるで演奏中が若手への教育のようにも感じます。今年は、チック・コリアの80歳と小曽根真の60歳記念のコンサートが企画されていて、それを楽しみにしていたファンは不意打ちを喰らったような感じだと思えます。しかし、チック・コリアのCDは沢山あり、その一枚一枚を選ぶ楽しみを残してくれました。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

あなたのリフォーム体験をお聞かせください！

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等、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。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

〔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)



建装工業

建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。



■ おかげさまで118年 ■

マンションの工事はトータルでお任せください

- 大規模修繕工事
超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
防災・水害・耐震補強工事
 - 給排水設備・内装工事
 - 建物ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
 - 診断・設計業務
- ※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

KENSO Magazine

マンションライフの未来を考える
マンションにまつわる
さまざまな情報をご覧
ください。



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

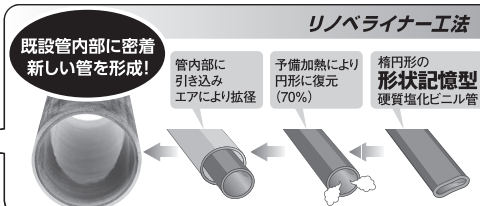
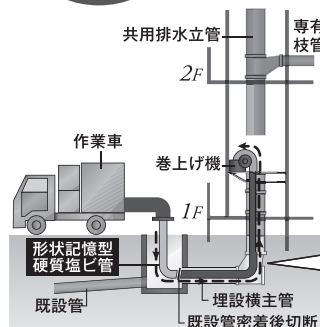
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

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



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

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 横浜市緑区北八潮町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