

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

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) 千103-0025 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470号*

2021年(令和3年)

11月5日(金)

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

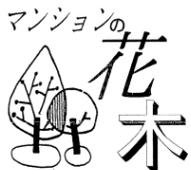
www.mansion.co.jp/



ハギ(萩)

マメ科

秋の七草の一つ。小低木の伸びた細長い枝にピンクの小さな花が咲く。夏から秋にかけて開花時期が長い。



国の「管理計画認定制度」4月から始まる

管理組合はこの機会に管理を見返してみよう

管理組合の運営、経理、修繕計画などについて地方自治体がチェックする、管理計画認定制度が2022年4月から始まります。管理が行き届かず管理不全、老朽化・スラム化し、建物の一部が崩れるなどの危険なマンションの存在などを踏まえて、地方自治体が管理状況に与しそれらを防ぐことが認定制度の狙いです。地方自治体は、基準をクリアした管理組合を「認定」し、満たない場合は「助言」「指導」「勧告」をするなどで管理の水準の底上げを見据えています。

認定制度の主眼

管理不全を防止する観点から、管理の健康状態を早期発見し、問題を早期発見することに主眼が置かれています。認定は管理組合が申請をし、それを認めて地方自治体がチェックし5年毎の更新制となる見込みです。表の国の管理認定制度(案)をご覧ください。

居住価値を高めよう!

認定制度の目的は管理基準のチェックと同時に、既存マンションの流通促進策です。NPO日住協の会員管理組合はすべての項目をクリアすると思えますが、いかがでしょうか。も、他のマンション等と

の流通市場での競争という側面には目が届いていなかったと思えますが、いかに自分たちのマンションが優れているかを意識した管理も必要になってきているのです。認定制度にはそのような国の思想があります。認定制度があるから管理をするのではなく、従来からマンションの居住価値を高めるために主体的で自立した管理を重視して取り組んでいる管理組合は多くあります。とは言え、管理会社に丸投げしたり、長期修繕計画の見直しを行わず、故に修繕積立金が低く、それに合わせた工事を行うことで、建物・設備等の劣化を招く事例は後を絶ちません。

等により必要な修繕がなされない懸念を抱えた管理組合が散見されます。大規模修繕工事が可能な必要額が集まるまで工事時期を10年以上先延ばしする長期修繕計画を立てていたり、大規模修繕工事を断る、不要不急を拡大解釈し、積立金を合わせた工事を行うといったことも見られます。どちらも、建物等の維持保全の観点からは大きな問題と言えます。

さらに必要な信頼関係。みんなのために何かをしようという共同体意識。マンションの将来像や管理組合の運営の重要性について、区分所有者それぞれが共同体意識を持つことで大きなポテンシャルが生まれます。共同意識は民主的で透明であることなど、信頼関係で成り立ちます。みんなで考え、少数意見にも耳を傾けて議論を尽くすなどの意識と行動が求められます。ビジョン(将来展望)を土台に長期修繕計画を作る

碩滴

★5年前ごろには説明なしで通用した人生の住宅双六(すいごく)である★方(かた)は下宿。学生などの独身者のほとんどは住宅の一室である下宿に住んだ。今は希少になった★結婚すると木造賃貸住宅(木造)に住む★賃貸アパートは今もあ

Table with 2 columns: Category (Management Operation, Management Regulations, etc.) and Content (Details of the proposed management plan certification standards).

マンション関連の動き
・長期修繕計画ガイドライン・同コメント及びマンションの修繕積立金ガイドラインを見直し/国土交通省
・マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定/国土交通省

Advertisement for P-C-G drainage pipe relining. Includes text: 'P-C-Gは排水管更生業界 10年連続施工実績 No.1のブランド工法です!', '東京会場 11月17日(水)~19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1ホール', 'お土産もご用意してお待ちしております!', and contact information for P-C-G TEXAS.

マンションの肖像

(43)

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3度目の法改正に向けて①

もうご存知の方も多いだろうが、「マンション法の根幹」である区分所有法(「建物の区分所有等に関する法律」)の3度目の改正が目前に迫ってきた。どうも今のところ、主眼は建替えの円滑化に焦点が定まっているように見えるが、果たしてこれで良いのだろうか(「区分所有法制研」で検案)。じっくりと行方を見守りたい。

そもそもわが国の区分所有法は、1962年に施行されているのだが、明治29年の民法第208条に、わずか1か条「数人にて一棟ノ建物ヲ区分シ各其一部ノ所有ヲ得ルキハ建物及ヒ其附属物ノ共用部分ハ其共有ニ属スルモノト推定ス、共用部分ノ修繕費其ノ他ノ負担ハ各自ノ所有部分ノ価格ニ応シテ之ヲ分ツ」として登場。

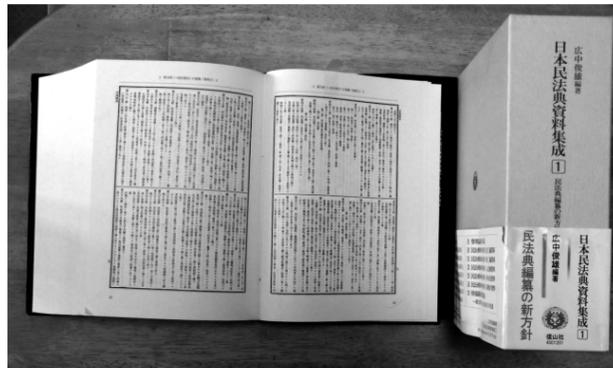
これがルーツかとすうーっと思ってきたのだが(筆者の勉強不足)、実は23年公布のいわゆるポアンナード(旧)民法にも記述はあった(この法律は公布されたものの「民法典論争」等が巻き起こり施行はされてい

ない)。だ、よくよく調べてみると、明治期に入ってから、民法典の施行に向けて当時の政府は、その作業に着手し、外国の民法が取り沙汰されていた(当時としては、イギリス、フランス、ドイツの順だろうか)のも事実だが、それに加え同時に、国内の実態把握、慣習をこまめに探る作業が続いていたと見られる。要は、外国法の継受と国内法(実態)調査の二本柱が存在していたのだ。

この点、司馬遼太郎さんの「坂の上の雲」、この「歳月」の実写版を見ているようで、自分が若返る気になってくる。継受を急ぐ動きと実態調査でこの頃には、区分所有建物らしき建物が全国的に存在していたらしいというところ。もちろん、極々稀なケースではあった筈で到底普及はしていな

いし、木造の建物の階層によって使っている人達が異なっているくらいなのだ。しかも明確な所有権など無かっただろうし…。

明治29年の208条に



今夏、自宅の書棚を整理中に発見
 広中俊雄編「日本民法典資料集成第1巻 第一部
 民法典編纂の新方針」信山社2005

話を戻すと、これまで面白い議論が登場してくる。それは208条の導入を巡って「ほとんどこの世に存在しない区分所有の法規制が必要か」という主張と、「今後、このような形態のもの普及が見込まれる訳だから法を設けるべきだ」と云った攻防だ。もちろん当然時としては、一般法の範疇で特別法の議論ではない。区分所有の研究者としてはどうも後者の意見(具体的には未だ聞えてこない)。

国内人口の減少傾向を踏まえた秩序あるマンション施策がそろそろ登場してきていいはずなのだが…

標準規約の改正(今年6月)にあつては「コロナ禍」への対応で終始した。本当にそれだけでいいのだろうか。報道は老朽化マンションの増加を踏まえ、耐震性の向上、安全、安心なマンションへの脱皮を謳う。でも、それは建替えへのシフトのみを後押しするもので構わないのか。

筆者としては、建替えが解決策の一翼を担うものであることは否定しない。本紙においても、その展開につき報道は密であったと思ふ。蓋し、これだけではない筈だ。

新首相が「新自由経済からの脱皮」といったスローガンを打ち出した(具体的には未だ聞えてこない)。

国内人口の減少傾向を踏まえた秩序あるマンション施策がそろそろ登場してきていいはずなのだが…

国内人口の減少傾向を踏まえた秩序あるマンション施策がそろそろ登場してきていいはずなのだが…

国内人口の減少傾向を踏まえた秩序あるマンション施策がそろそろ登場してきていいはずなのだが…

国内人口の減少傾向を踏まえた秩序あるマンション施策がそろそろ登場してきていいはずなのだが…

国内人口の減少傾向を踏まえた秩序あるマンション施策がそろそろ登場してきていいはずなのだが…

国内人口の減少傾向を踏まえた秩序あるマンション施策がそろそろ登場してきていいはずなのだが…

大規模修繕工事の工事事例記事バックナンバー 一覧 (アメニティ) (掲載年次順) NO.12

工種	主な内容	工事実施年	(所在地) マンション名	設計・監理	築後年数(工事時)	棟数階数戸数	施工	掲載号
○	テラスハウスの外壁改修工事。築23年、設備改善にも注力。各戸に専用庭があるので工事中の仮洗濯物干しは必要なし。	2000	(千葉県千葉市) M住宅	(株)協和建築設計事務所	23	100戸	日本総合住生活(株)	218号
○	給水ポンプ交換工事。2台稼働中の1台が故障したため急遽対策を検討。ランニングコスト等から新規交換。	2000	(神奈川県川崎市) R住宅	—	8	1棟5階80戸	日本ライフサービス(株)	217号
○	給水管更新更生工事。共用部分と専用部分が連結し一体となっているため、特例として専有部分も修繕積立金で工事を行った。	2000	(埼玉県草加市) S団地	—	30	17棟5階380戸	日本リフォーム(株)	216号
○	給水システムを「増圧直結給水方式」に変更。専有部更生工事の入室日程に合わせて、ガス新管への切替工事も行った。	2000	(神奈川県横須賀市) Y住宅	—	23	22棟4・5階510戸	京浜管鉄工業(株)	215号
○	RC住棟初めての屋根防水改修工事。各種防水材料の長所・短所の比較表を設計事務所が作成。工事中、居住者工事見学会2回開催。	2000	(千葉県白井市) O団地	(有)八生設計事務所	20	33棟5階659戸	(株)マサル	213号
○	給水ポンプ更新工事。従来の機器類が製造中止となり更新工事とした。「自動ユニット」採用。	1999	(埼玉県狭山市) Gマンション	今井建築設備設計事務所	17	2棟11階498戸	京浜管鉄工業(株)	211号 212号
○	屋上防水改修工事。4工法を比較検討。15年保証を前提に工法を選択。	2000	(埼玉県新座市) Gマンション	—	29	35棟5階1010戸	日本防水工業(株)	211号
○	屋上防水工事。屋根防水に関する工法の勉強会を行う。次の修繕を考慮して工法を選択。	2000	(埼玉県入間市) I団地	—	18	30棟2~8階516戸	日本総合住生活(株)	210号
○	屋外共用給水管更新、ポンプ室給水管更新、住戸内給水管更新工事等。工事進捗情報をHPで提供。eメールで居住者と対話。	1999	(神奈川県横浜市) K団地	—	25	48棟5階1390戸	(株)神奈川保健事業社	209号
○	2回目の大規模修繕工事。責任施工による工事。修繕委員会と管理組合でわきあいあいと工事を進める。	1998	(東京都町田市) M住宅	—	22	11棟5階260戸	日本総合住生活(株)	206号
○	排水管更生工事。排水管には種々の材料使用のため、事前の十分な調査が必要。更生が不可能な部分は更新工事。	1999	(東京都中野区) Hマンション	—	26	8階43戸	日本リフォーム(株)	205号
○	PC棟500戸、RC棟598戸の2工区分けて2業者による施工。棟別管理で見積書は棟別に作成。	1997	(千葉県船橋市) K団地	(有)八生設計事務所	28	51棟1098戸	(株)小野田 日本総合住生活(株)	203号 204号
○	2回目大規模修繕工事。徹底した躯体補修と漏水対策。住戸内浴室防水実施。	1998	(神奈川県川崎市) T住宅	(株)スペースユニオン	28	19棟5階412戸	建装工業(株)	202号
○	給水管改修工事。共用部と専用部を分け、専有部は希望住戸によるオプション工事とした。	1999	(千葉県松戸市) T団地	(株)協和建築設計事務所	29	26棟604戸	京浜管鉄工業(株)	201号
○	給水管更生工事。工事は10年前に実施。モニター管を竣工時に設置し、定量的に測定。10年目の追跡調査。	1988	(千葉県千葉市) A団地	—	21	17棟490戸	(株)東京ライニング	199号

本紙ホームページにバックナンバー記事を掲載しています。
https://www.mansion.co.jp/maintenance_category/env/

情報INDEX

- ★住宅クライシス・タワマン管理契約と修繕工事の深い関係 タワマンの新築ラッシュが今も続く一方で、築年数が経過し、管理組合と管理会社との関係性に亀裂が生じたマンションも少なくない。新築時から続いた管理委託契約を打ち切る事態も起きている。背景には、管理人や清掃員の人件費などが高騰しても、管理委託費の値上げを組合側に受け入れさせることが簡単ではなく、管理委託業務だけでは十分な利益を得ることが困難という事情がある。管理会社のもう一つの収益の柱は、組合側から受注する修繕工事。平成28年度、ある財関係大手管理会社では総売上高のうち約69%が修繕工事の売り上げで占められ、工事依存の傾向は現在も続く。(9/23産経)
- ★省エネ性能標準化、新築マンションを「ZEH」に 住友不動産は今後全ての分譲マンションを「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」として発表。(9/29産経)
- ★マンション住人主導で接種 千葉県市川市の大規模マンション居住者が支援策を活用して新型コロナワクチンのグループ接種を実施した。市は30人以上の市民グループからの申込みに応じて「出張接種」に応じている。(9/30日本経済)
- ★巣ごもり生活「せめて家は快適に」 コロナ下で住宅リフォーム盛ん 巣ごもり生活が続くと家の傷みや汚れが気になる。旅行ができずに浮いたお金で家をきれいにしようとする人が少なくないようだ。(10/2朝日)
- ★「バス通勤でもいい」郊外に人気マンション コロナ禍がもたらした働き方の変化等が、郊外マンションの売れ行きにも波及。とはいえ、テレワークに不向きな狭い間取りで値段が高い物件では売行きが鈍いものも出始めた。(10/12日本経済)
- ★首都圏新築マンション、バブル期超えの平均6702万円 不動産経済研究所発表。(10/18読売)
- ★新築に太陽光設備、都が義務化を検討 マンションや戸建対象。(10/18朝日)

ぶっくがいと

「Q&Aマンション建替えのすすめ方 建替え決議集の招集・催告、権利変換手続き、着工・竣工からマンション敷地売却決議、団地の建替え、被災マンションの復興までのすべて」

大木祐悟・重水丈人著 プロGRESS発行

単棟型建替えの実務をベースに団地の建替えから、マンション敷地売却及び被災マンションの復興までQ&A形式でとりあげる。旭化成不動産レジデンスマンション建替え研究所のプロフェッショナル2人による建替えのすべてがわかる1冊。4400円(税込)



2021年度 通常総会を開催

関東防水管理事業協同組合 防水改修専門の工事業社177社で構成される関東防水管理事業協同組合(有山光治理事長)は、9月29日、2021年度通常総会を開催した。なお、今年度の総会は、コロナ禍による非常事態宣言が発令中のため、同組合事務所にて書面決議による総会となった。



有山光治理事長

総会では、2020年度事業報告承認、決算報告承認、2021年度事業計画決定など、5つの議案すべてが承認された。なお、今回役員改選は行われなかった。

来春スタートの管理計画認定制度の基準に 長期修繕計画ガイドライン及び修繕積立金ガイドライン見直し

国土交通省は、昨年6月の「マンション管理適正化法」の改正を踏まえ、「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」を開催し、同検討会で9月末、「長期修繕計画」と「修繕積立金」のガイドラインの見直しを行った。2つのガイドラインは、どの様に見直されたのだろうか。

長期修繕計画 ガイドライン

計画期間が30年以上に望ましい計画期間について、従来は、新築マンション30年、既存マンション25年以上となっていたが、見直しでは、既存マンションも新築マンション同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とした。また、計画の見直しについて、従来は「一定期間ごと」と記載されていたのに対し、「一定期間(5年程度)ごと」と、具体的な期間が記載された。

修繕積立金の m²単価を更新

従来のガイドラインでは、その対象が新築マンションの購入予定者であったが、既存マンションの区分所有者や購入予定者でも、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安について参照できるように改訂された。

社会的要請を踏まえた記述を追記

築年数の古いマンションには、省エネ性能が低いものが多いことから、大規模修繕工事時に、省エネ改修工事(壁・屋上の外断熱改修工事、窓の断熱改修工事等)の実施が、脱炭素社会の実現のみならず、各区分所有者の光熱費負担を低下させる観点からも有意義と考

修繕周期に幅を持たせて記載

工事箇所別の修繕周期

地上階数/建築延床面積	月額専有面積当たりの修繕積立金額		
	事例の3分の2が包含される幅	平均値	
【20階未満】	5,000㎡未満	235円~430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上~10,000㎡未満	170円~320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上~20,000㎡未満	200円~330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円~325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円~410円/㎡・月	338円/㎡・月

表1 計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安

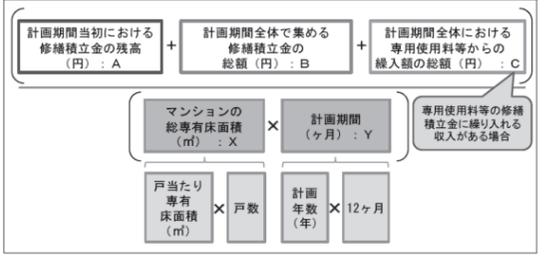


表2 修繕積立金算出の計算式

は、マンションの規模や築年数等に偏りが出ないよう、長期修繕計画の事例(36事例)を収集し、分析して算出している(但し機械式駐車場を除く。表1参照)。特に、20階建て以上の超高層マンションは、工事費が増える傾向があるため、「地上20階以上」の目安を設けた。「地上20階未満」のマンションは、延床面積により工事費が異なる傾向が見られるため、延床面積で区分した目安を示している。ただし、事例にはばらつきが大きいので、平均値とともに、事例の大部分が収まるような範囲を示す事例の3分の2が包含される幅」が示されている。管理計画認定制度の認定基準として用いられることが予定されている。

修繕積立金額算出の計算式を見直し

修繕積立金の計算式が、従来の新築マンションのみから、既存マンションにも適用されることになり、すでに積み立てられた修繕積立金の残高をもとに、修繕積立金の目安額を算出する計算式に変更された(表2参照)。

各ガイドラインの見直しの内容は、来年4月からスタートするマンション管理計画認定制度の認定基準として用いられることが予定されている。

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

エアードリルはじめる → 形成通過(約1m分) → 先端をカットします → 完成

▲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

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。

管理組合からの初回相談(30分程度)は無料

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
材塗料メ ー 防 水 工 事	昭石化工(株)	千代田区丸の内3-1-1 帝劇ビル7階 TEL03-6212-6254 TEL03-6837-8888 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1-14-1 興和西新橋ビルB棟(1・3・4階) TEL03-5860-9956 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。
	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.sanwakensho.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。
	シンヨ一(株)	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求し、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/	調査診断から総仕上げまで塗装、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験をもち、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1-2-5リバーサイドビル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。	

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐 震	(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。
	NSリノベーション(株) (旧 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。
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	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断界断界中!
	(株)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適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・エンジニアリング(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.ruscute.com E-mail:mail@ruscute.com	創業121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!
	日本システム企画(株)	渋谷区笹塚2-21-12 TEL03-3377-1106 東京本社 「NMRPT」で検索	配管外部設置の装置NMRハイブテクターにより配管内の赤錆を黒錆化で40年以上の長期延命。25年間でマンション3,000棟以上の実績有。
	日本滌化化学(株)	(本社)港区虎ノ門3-2-2 30森ビル TEL03-3459-0051 (テクノカルセンター)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 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
エ タ レ ー ベ	SECI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。
手 サ ッ 指 シ	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19F TEL0800-800-6706(フリーダイヤル) ビル事業部 首都圏 STER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)

〈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

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

<お知らせ>

NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後3時までとじています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

- (相談業務の種類)
- 電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

<各種専門相談会>

- * 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料
一般管理組合は5,000円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制です。お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。
- 法律相談会
弁護士が対応します。
管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。
- 建物・設備相談会
建物・設備の専門家が対応します。
長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。
- 管理組合運営相談会
NPO日住協の理事が対応します。
理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



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 製麵会館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

以上から、管理組合として、議事録や会計帳簿のみならず、会計帳簿の原資料の閲覧や写真撮影を認めるべきと思いま

管理を断る管理会社

このように、マンション管理の契約更新を断る管理会社が増えている。

マンション管理は、区分所有者である管理組合が主体であることは言うまでもないが、日常の管理業務については管理会社に委託している管理組合が九割方を占めている。

そのなかには、本来区分所有者の持ち分である理事会の運営もふくめて管理会社に依存しているところが多々あり、そのなかには、理事会の決議も管理会社に委ねられているところも少なくない。

しかし、逆の立場からいえば、管理組合の迷惑を考慮しない管理放棄であり、企業の社会的責任を顧みない行為である。

注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。



◇疑問ある拒否理由
更新拒否の理由は、二年前

◇増える契約更新拒否
このようになかで、契約更新拒否が、最近ではごく小規模

◇疑問ある拒否理由
更新拒否の理由は、二年前

◇増える契約更新拒否
このようになかで、契約更新拒否が、最近ではごく小規模

そのなかには、本来区分所有者の持ち分である理事会の運営もふくめて管理会社に依存しているところが多々あり、そのなかには、理事会の決議も管理会社に委ねられているところも少なくない。

しかし、逆の立場からいえば、管理組合の迷惑を考慮しない管理放棄であり、企業の社会的責任を顧みない行為である。

注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

しかし、逆の立場からいえば、管理組合の迷惑を考慮しない管理放棄であり、企業の社会的責任を顧みない行為である。

注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

しかし、逆の立場からいえば、管理組合の迷惑を考慮しない管理放棄であり、企業の社会的責任を顧みない行為である。

注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

しかし、逆の立場からいえば、管理組合の迷惑を考慮しない管理放棄であり、企業の社会的責任を顧みない行為である。

注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

このように、管理組合の調査によれば「管理組合の要求・注文が不合理」が最多であるが、「採算が取れない」も七割に達している。

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q 区分所有者から、管理組合(非法人)の議事録、会計帳簿及びその裏付けとなる原資料(見積書、契約書、請求書、領収証等の資料)の閲覧及びデジタルカメラでの写真撮影を求められています。規約上、会計帳簿の閲覧は認められていますが、その原資料については規定がなく、写真撮影についても規定はありません。管理組合は、この求めに応じなければなりません。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

管理組合が保有する帳簿類を、組合が閲覧・謄写(コピー)できるかどうかについては、これまで裁判例が多数あります。例えば、東京高裁判決平成23年9月15日(判例タイムズ1375号223頁)では、規約で閲覧請求権について明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

管理組合の議事録等はデジタルカメラで撮影可能か

求及びデジタルカメラでの写真撮影を求めた大阪高裁判決平成28年12月9日(判例タイムズ1439号103頁)が出ました。本件のQと同様の事案において判決は、管理組合と組合員との関係は、前者を敷地及び共用部分の管理に関する受任者と、後者をその委任者とする準委任契約が締結された場合と類似の法律関係、すなわち、民法の委任に関する規定(民法645条)を類推適用すべき実質があるといえます。民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

民法645条は、受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任者が閲覧対象文書の写真撮影を行うことに特段の支障があるとは考えられない。したがって、規約に規定していない閲覧請求権については、明文で定められている一方で、謄写請求権については何らの規定がない事案において、謄写請求権を認めない判断を求めた。この判決は、管理組合と組合員との関係は、組合の自治で決めべきであり、その意思決定としての規約の文言を重視した判断といえます。

理事さんに聞く(第1回)

マンションで管理組合運営に奮闘する「理事さん」に聞く。今月から掲載していきます。

第一回はパークシティ我孫子管理組合理事長の荒木竜太郎さんと同理事の黒葛原(ツツラバラ)英樹さんです。

(聞き手:本紙編集室 瀬尾孝志)

◇ 管理組合理事になる前のイメージはどのようなものでしたでしょうか?

荒木さん マンション住まいは、鍵ひとつで戸締りが済んで便利というだけだ

黒葛原さん 管理組合は、特にイメージはあ

黒葛原さん エアコンの法定点検の際、管理会社

黒葛原さん エアコンの法定点検の際、管理会社

◇ 役員になってから、大変な質問をしてもらいました。納得できない見直しは、何ができるか、という質問がありました。納得できない見直しは、何ができるか、という質問がありました。

黒葛原さん エアコンの法定点検の際、管理会社

黒葛原さん エアコンの法定点検の際、管理会社

Mrs.タエコのマンション物語



仕事柄行動制限の厳しい息子に同級生から結婚式の招待状出席したいが、万が一を考えると、

朝晩の冷え込みが身にしみます。秋も深まり冬の足音が聞こえる季節となりました。今年も残りところ二カ月となりました。

コロナの感染者数が減少して来ましたが、ワクチン接種が進んだのでしょうか、国民皆が積極的に努力をして来たという事でしょうか。それでも、感染する方がゼロになったわけではあります。後遺症と闘っている方も多くいらっしゃいます。

た時、長男に高校の同級生二人から、結婚式の招待状が届いた。ただ、欠席で返信して、良いかなと相談されました。私と同じ介護関係の仕事をしていて、日々の感染対策

心は一杯です。それでも万が一を考えると、出席したいが、万が一を考えると、

私は長男も仕事柄、行動制限が厳しいです。医療関係の方々もそうです。休みの日はマンションの部屋から外出しない日が増えました。インドアで過ごす方法も上手になり、辛抱です。ね。きっと。

やいます。油断する事なく日々の生活を送って行きましょ。コロナと向き合いつつ、ある程度は理解して、出来る限り注意して一日も早く穏やかな日常を取り戻したいですね。

そんな思いを息子達に伝えるには慎重です。もちろん充分な感染対策の元に執り行いたいとの気持ちで、

は子供が居るのでその命も守りたいとの気持ちで、慎重に考えています。幸いなことに、長男は結婚式の準備が済んで、後日訪かあり、着物類を見せたが「アクセサリや金貨はないか」と男にせかされ、慌てて叔母の形見や亡夫からもらった指輪などの貴金属を出した。すると合計12000円の明細書とお金を渡され、物品を持ち帰られた。貴金属を出してしまったことを後悔している。取り戻したい。(70歳代 女性)

不用品買い取りの取られが貴金属を買取られた!

(内容)

「どんなものでもいいから女性用衣類を売ってほしい」と女性から電話があり、来訪を承諾した。後日訪かあり、着物類を見せたが「アクセサリや金貨はないか」と男にせかされ、慌てて叔母の形見や亡夫からもらった指輪などの貴金属を出した。すると合計12000円の明細書とお金を渡され、物品を持ち帰られた。貴金属を出してしまったことを後悔している。取り戻したい。(70歳代 女性)



「必ず契約書を受け取り、すぐに物品の種類、買い取り価格、買い取り業者の名称、連絡先などを確認しましょう。」

「買い取り業者の訪問を受ける場合は、できるだけ一人で対応せず、信頼できる人に同席してもらいましょう。」

「クーリング・オフできる場合があります。困ったときは、すぐにお住まいの自治体の消費生活センター等に相談ください。(消費者ホットライン188)。」

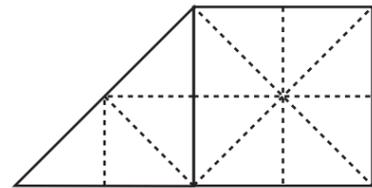
(独立行政法人国民生活センター「見守り情報」)

大人と子供の楽しい算数

出題・松

<同じ形に4つに分ける>

次の図形について、同じ形で同じ大きさに4つに分ける方法を図に示してください。(点線がヒントです)(答えは7面)



●マンション耐震セミナー(オンライン)

日時/11月20日(土) 13時30分~15時30分

参加費/無料

定員/150名(先着順)

受付/Zoomによるオンライン参加のみ

プログラム

講演① あなたのマンションが被災したらどうやって復旧しますか? 非構造壁の被害と復旧事例 今井章晴氏

講演② 耐震改修事例 岡田和広氏

講演③ 耐震改修事例 申込・詳細はwebへ

講演④ マンション共用部分リフォーム融資等のご案内 水野里子氏

主催/耐震総合安全機構(JASO)

共催/住宅金融支援機構

報告2(Hプラザ)江守美美氏

報告3(申込締切11月10日) https://www.jaso.jp

「おあげの梅味噌焼き」



(材料) 油揚げ、梅味噌(味噌、完熟梅、三温糖)、又は市販の梅味噌、ネギ

(作り方) 油揚げに梅味噌又はゆず味噌を塗り、トースターで5分程焼く。

仕上げにたっぷりネギを載せて出来上がりです。お好みで七味を振り掛けても美味しいです。

※梅味噌=完熟梅を一度凍らせて繊維を崩し、味噌と三温糖と合わせて1か月程すると美味しくなります。味噌:梅:砂糖=1:1:0.6の割合。

HPにもいろいろなレシピを掲載しています。→



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。今日食べた物が明日の私達につながります。

「しあわせへの道」本・DVDのセットを10名様にプレゼント

本書は宗教書ではありません。本書に収録された、誰でも実践できる「よりよい人生を送るための21のヒント」は、世界約170を超える国や地域で翻訳・出版され、本書の実践が、南米コロンビアの内戦終結等に繋がったとされています。

本書の普及を行う「The Way To HAPPINESS Japan」は、現在、毎月第一水曜日、渋谷クロスFMで「マジハビ Shibuya ラジオ」を提供中!



ご希望の方は、葉書、FAX、メールに①住所、②お名前、③11月号で興味を持った記事、④掲載して欲しい記事をご記入の上、〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 大成ビル集合住宅管理新聞「アメニティ」編集室 FAX 03-3667-1808 メール info@mansion.co.jp まで。

2021年(令和3年) 11月5日(金)

第470号

快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。



今月の紙面

- 1面 管理計画認定制度が4月開始
- 2面 マンションの肖像、事例一覧
- 3面 長計ガイドライン、INDEX他
- 4面 メンテナンス企業ガイド
- 5面 論談、法律Q & A、日住協案内
- 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

ニューノーマルな日常という変化に合わせた暮らし方の実現 家族それぞれの居住空間と共有空間



リフォーム前の玄関。カウンター式の下駄箱
リフォーム後。天井まである右側扉は収納力アップした靴収納



吊り戸棚を無くしてオープンスタイルのキッチンに



リビングに設けた子供達のカウンターデスクと壁掛け式にした大型テレビ

前回リノベーションしたTさん宅の子供部屋部分を紹介しましたが、今回は玄関、LDKを中心に紹介します。

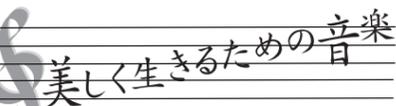
◆玄関扉をあげたら明るい空間
玄関は、扉を開けると少し暗いイメージのホールでしたが、明るい空間も見えないデッドスペースに変え、熱の籠りやすい空間

◆玄関扉をあげたら明るい空間
以前の玄関はカウンター式で家族4人の靴が入り切らない状態でしたが、最大限に靴収納を確保。また玄関扉を開けてオープンスタイルのキッチンに変え、熱の籠りやすい空間

◆吊り戸棚をなくしたオープンスタイルのキッチン
身長が低い奥様には届かない吊り戸棚はなくなり、最大限に靴収納を確保。また玄関扉を開けてオープンスタイルのキッチンに変え、熱の籠りやすい空間

スケールを伝える道具、指揮者が指揮台上がり、オーケストラに對峙するときの道具が2つあります。1つ目は指揮棒。細長い指揮棒は40cmほどの、多くは木製で握りのところが、指揮者によって工夫が施されていたりします。既製の指揮棒の握りはコルク製が多く、その形状も大小あります。掌全体で握る場合は鹿革で巻いて太くしたり、親指、人差し指、中

指揮者 >2V



135

指の3本で持つ場合は、細い握りを選んだります。

演奏する曲によって指揮棒を持ち替える指揮者もいます。硬い木では振ったときに重く感じるので、少ししなる棒が好まれます。

指揮棒を使うのは、音楽的意図をオーケストラの多くの楽員に明確に伝えたいという指揮者の思いによります。手の長さを補う道具という位置づけです。それによって

スケール大きな表現が可能となります。指揮棒を使わない指揮者も多くおり、その場合、手と指の繊細な動きを重視し、キメの細かいニュアンスを表現したいという指揮者の思いがあります。ある指揮者は指揮棒を家に置いてきてしまったことから、指揮棒を持たなくなるといふ笑話話もありま

◆適材適所の収納場所
を心がけての収納計画
大型テレビは壁掛け仕様に変更。背面の壁はエココラット貼りに。デスクは床置きせず造作したオープンカウンターに置くようにしてホコリだまりを解消。

◆プライベートルームと共有空間
寝室だった和室は洋室に変更。生活時間によらずの夫婦には空間を仕切る収納でそれぞれのプライベートルームをつくりました。

限られた空間の中にプライベート空間と共有空間をつくり上げ、決して単調にならないように、それぞれのゾーンには遊び心をとり入れてお家時間

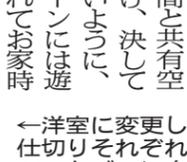
←洋室に変更し、収納で仕切りそれぞれのプライベートルームを確保した寝室
とって使った和室



洗剤やタオル類がすっきりと収まるようになった洗面室



洗面室



とって使った和室

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

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

専用部材管

作業車

形状記憶型硬質埋込管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

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

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