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466号★
２０２１年（令和３年）
７月５日（月）
www.mansion.co.jp/

夏の事故・犯罪に気をつけよう
～子どもが楽しく過ごせるために～

梅雨が開け夏休みに入ると、子どもの事故が増えます。河川などでの子どもの水の事故や、川などで家族などがキャンプ中に増水で動けなくなるなどが毎年のように起きています。夏休みは、子どもが事故や犯罪に巻き込まれやすいので、親はもちろん団地・マンションの居住者は子どもに気配りをし、できれば管理組合や自治会で親子を対象にした事故防止・犯罪抑止の勉強会を開催するのはいかがでしょうか。どのような事故や犯罪があるのかを知ることで、その対策など抑止に一歩近づくことができます。

見守りとふれあい活動

登下校の際の見守り活動とは異なりますが、夏休み中は子どもの遊ぶ時間帯に「夏休み見守り隊」を結成して、子どもの安全だけでなく、おとなとのふれあいの場を設け、折り紙、けん玉、ベーゴマ、おはじき、縄跳び、学習、そして、友だちとの遊びの最中に車が突っ込み、怪我をしたり場合によっては死亡するといった事故は、決して遠いことではありません。子どもに注意喚起するとともに、団地周辺の交通事情を把握し、見守り隊などによるパトロールなどの実施をお勧めします。

団地・マンション周辺での交通事故

夏休みや、その前後に学校での行事や校外学習、そして、友だちとの遊びの最中に車が突っ込み、怪我をしたり場合によっては死亡するといった事故は、決して遠いことではありません。子どもに注意喚起するとともに、団地周辺の交通事情を把握し、見守り隊などによるパトロールなどの実施をお勧めします。

敷地・住戸での事故

車の乗り降りの際、親が子どもを轢いてしまうという、何とも悲しい事故があります。小さな子どもは死角に入るとバックミラーなどからは見えなくなりますから、子どもを乗せてから発進し、完全に駐車してから降ろすという原則を守ることが重要です。

小さな子どもの、ベランダからの転落事故もなくなりません。子どもは台になるような箱や椅子などを利用してベランダの柵を乗り出し、転落します。ベランダに台になるものを絶対に置かないこと。そのようなものは一時的にせよ絶対に置かないことです。

場合によっては子どもに注意

危険なことを行っているときは、すかさず「何をしているの」「あぶないよ」など、注意喚起をし、場合によっては「やめよう」とためらわずに言うことも必要です。子どもの安全、子どものことを考えて、おとなは躊躇せずに注意をする必要があります。

他の事故の教訓を活かす

事故の多くは、十分な注意をしていれば防げたのではないかと思える場合があります。それには、実際に起きた事故を教訓とすること。ニュースに耳を傾け、「事故原因のなぜ?」を知ることで、自らを当事者として「二度と同じ過ちは起こさない」と考えることができます。つまり、自らは事故にあっていませんが、ニュースの事故の見聞によって疑似体験し、そこから失敗を反省することで事故を起こさないための想像などを考えるのです。

実は私たちは、このように他の人の成功や失敗の体験を通し、自らは体験していない疑似体験によって成功に向かう努力をしています。他の失敗を省みて、問題などに注意を払うことで、次の失敗を防ぐことができるのです。

コロナ禍ですが、子どもが楽しい夏休みを過ごせるよう、団地・マンションのみんなが見守っていくことをお勧めします。

＜事故や犯罪の状況と対策＞

事　故	状　況	対　策
海・河川・プールなど	・キャンプやバーベキューの際、上流の降雨により被災する。 ・川辺で遊んでいる時に流され、溺れるなど。	・溺れた子どもを助けようとした親が溺れるという事故も後を絶たない。 ・川の上流での降雨情報には留意する。 ・川辺で遊ばないように注意する。
ベランダからの落下	・ベランダに置いてある台などを手すりに移動させ、台に乗って手すりに体を乗せ転落する。	・ベランダに台になるものを置かなければ、この事故は起きない。
火災	・子どもがライターで遊び火災に至る事故は減ったが…。 ・火をつけたまま外出する等で火災が発生。	・ライターは子どもの届かないところに置く。 ・ガスコンロを使っているときは絶対に外出しない。
交通事故	・親などの運転する車の乗り降りの際の事故。	・マンション内の駐車場で発生。 ・子どもを乗せてから発進、完全に停車してから降ろす。
	・子どもが車にはねられる。 ・子どもの自転車事故。	・道路の状況を子どもと話し合い注意喚起をする。 ・自転車はスピードを出さない、前方をしっかり確認する
	・ローラースケートやローラーボードなど。	・人との接触事故。 ・人のいるところでは遊ばない。
熱中症	・頭痛、発熱などの症状。	・外出時はもちろん、家の中でも注意が必要。 ・こまめな水分補給、エアコンの使用、帽子着用、日陰を歩く、睡眠をしっかりとる。
コロナウイルス感染	・頭痛、発熱などの症状。	・飛沫感染に十分注意する。 ・3密回避、マスク着用、十分な換気。 ・会話の際はマスク着用、ディスタンス。
痴漢	・小学生以下の男児も女児も対象になる。 ・公園などではとくに注意する。	・痴漢犯罪者は、くり返し同様のことを行う。 ・子どもは一人で遊ばせない。知らない人にはついていかない。いざという時のために、大きな声を出す練習をしておく。見守り活動が必要。
侵入盗（ドロボー）	・ガラス破り、無施錠の玄関などから侵入する。	・ドロボーが嫌がるのが「音」「光」「人」。 ・挨拶が活発なマンションは警戒する。

アサガオ（朝顔）

ヒルガオ科

マンションの花木

夏を代表する花で、日中に開花するのでこの名がついた。長いつるで支柱などへ巻き付く多年草。

マンション関連の動き

- 「マンション管理適正化方針（案）」のパブコメ開始～マンション管理計画認定制度の認定基準など／国土交通省
- ＩＴを活用した総会・理事会のルール明確化等「マンション標準管理規約」改正／国土交通省

硯滴

マンションの地下駐車場の天井張り替え工事で消火剤が噴出★工事担当者４人が中毒で死亡するという痛ましい事故があった★危機管理の問題を追いかけているがマンションにこういう思いがけない危険があることにあらためて驚く★しかし実態がつぎつぎ判明してくるにつれて危機管理対策・事故対策がこんなに杜撰だとは不明だが何よりも電源はさらに驚く★消火設備がある気をつけよという警告はあったという★それなら具体的な危険性の説明があったか★それを除いておくべきだったのだった★危機管理は事故の可能性をくまなく予想しそれを防ぐ手段をとっておくこと★いうまでもないことだが、伝えるだけでなく対応が終了するまで見届けてはじめて対策完了なのだ★管理に携わるものとして本当に心しておきたい。

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！

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！
施工前　ライニング後
配管を内部から強靭にする
排水管更生技術

ゲリラ豪雨対策も万全！
P·C·G
ＦＲＰライニングの
ルーフドレン更生工事で
老朽マンションの
漏水問題も完璧です。

まさか？
施工前
こんなになったパイプも再生できます。
これまでは取替えるしか方法がなかった穴の開いた排水管。
しかも短時間に
配管替えよりお値打ちに、
配管補強と耐震更生、
その上20年保証なんて
信じられますか？
信頼の20年保証
その理由（わけ）は、建築工事不要のロボット施工！工費も安く、建物の資産価値も落ちません。

ホントに？
PCGだけの新技術
施工後
パイプの中をＦＲＰで再生!!
これまでの気流式塗布方法では塗装する事はできても、穴をふさいだり配管補強する事は、不可能でした。そこでP·C·Gは、
※既設管をＦＲＰ管と一体管にする鉄より強い補強芯材入りの
P·C·G 耐震 ライニング
塗布方式とは全く工法が違います。
パイプの中にパイプを作る完璧工法。
まさに！
パイプの中にパイプを作る
“配管革命”

“地震列島ニッポン”
P·C·Gの排水管更生は耐震性を高め配管を強靭にするライニング技術です！
地震が起こる度にパイプは痛めつけられています

＜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·GTEXAS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（39）

～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・ロード⑫

団地型マンションの建替えは、低・中層の住宅が高層あるいは超高層を含んだ住宅群に生まれ変わる傾向が強い。等価交換方式を採用するところが大半であるためにこの傾向は顕著だ。けれども現代的な建築デザインはもちろんのこと、明るいイメージが漂う分、容積による圧迫感が少ないように感じられる。設計・デザイン部門の英知の集結なのだろう。

90年代まで首都圏の集合住宅の象徴として、テレビ、新聞等といった報道では、選挙であれ、台風一過であれ、何かと言えば板橋区の高島平住宅団地が注目された。容積使用率の高さを踏まえての都市の側面を写す上で、きっと持て囃されてきたのであろう。

さて、800世帯を超える「桜上水ガーデンズ」もまた、高層住棟を中心とした8棟から構成されるわけだが、住棟間の距離、個性的な庭園の配置によって、空間が縦に広がったような印象を受ける。高島平とは全く異なるイメージだ。もちろん都心近くでありながら、くあって、一筋縄ではうまく機能しない。

噺は変わるが、同ガーデンズの竣工後のある日、筆者は新住棟の撮影に向かった。自分のカメラを駆使して地表面から背の高くなった新住棟の最上階までを含んだフォットを狙うためだった。ところがなかなかうまくいかない。様々な角度で臨んでは見たのだけれど。そうこうするうち地下駐車場の出入り口から漸くアングルを掴んだ。

夢中でシャッターをきっていると、クラクションがなって1台の自動車が颯爽と近づいてきた。駐車場から出てきた車は、ヨーロッパを代表するあのスポーツカーである。その時、筆者の脳裏に閃光のように走った何気な感覚は、今いるところは足繁く通ったかの桜上水住宅団地ではなかったような…。

またこの後、登場してくるのが、決議後の全員一致への擬制である。ここでは、区分所有者間の訴訟という形で現れてくる。最もオーソドックスなケースだと、まずは「建替え決議の無効」、「売渡し請求時の時価」が争点として浮上し闘争が続く。これは、区分所有法にかかる部分である。

次に顔を出してくるのが、「建替え等円滑化法」による「マンション建替組合」の許認可問題をめぐる訴訟だ。もちろん、これだけには限らず、これらに付随する争点が浮上すれば訴訟は続く。建替え実現の背景には、こういった場面が意外と多

（つづく）

旧住宅の敷地面積は、驚くほど広い。だからこそ、住環境を限りなく損なうことなく建替えの実現に繋げられたのかもしれない。

ところで、「リビルディング・ロード」（マンション建替えへの道）は、そうそうなだらかではない。区分所有法は、「建替え決議」につき、客観的要件は取り払ったもののコンセンサス80％以上としている。さらに団地型であれば「棟」、「全体」の縛りも出てくる。これをクリアーとすることは容易なことではない。

これまでにこの項で紹介した、建替え実現を成し遂げたマンション、住宅団地にあっても、「建替え推進決議」、「建替え決議」とコンセンサス（法律に限らず）を重ねてきた経緯がある。建替え決議こそ組合員の数、議決権の8割以上として決議できるとするものの、推進決議は法定されていない。また、団地型は棟毎の合意も要求される。複数回の挑戦を経て漸く成立する場合が多いのである。

桜上水ガーデンズ
（「桜上水団地建替事業の記録」１６年から）

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.11

工種 外壁・屋上等	工種 給排水管	工種 設備改善他	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
○		○	環境改善工事実施。 第３回大規模修繕工事実施までの取り組み。 徹底した躯体改修・外壁塗装工事、 オートドア、 メールコーナー新設。	２００２	（東京都立川市）Ｎマンション	㈱スペースユニオン	２９	１棟 51戸	建装工業㈱	249号
○			３回目の外壁大規模修繕工事。 塗膜完全剥離で新築の様な外観に。 設計監理方式の導入。	２００２	（神奈川県横浜市）Ｍ団地	㈱インテリフォーム	３０	406戸	清水建設㈱	248号
○		○	一本の電話のつながりから大規模修繕工事が進んだ。 コンサルタントに依頼せず管理組合の意気込み伝わる。	２００３	（千葉県柏市）Ｊマンション	――――	２６	１棟 5階 52戸	㈱東京建物テクノビルド	247号
○			コの字型大規模高層マンション。ＰＣ版パネルの撤去に踏み切った大規模修繕工事。	２００２	（埼玉県川口市）Ａマンション	㈲鈴木哲夫設計事務所	２７	１棟	長谷工コミュニティ・サカクラＪＶ	245号
○			最初の改修工事だからこそ躯体不具合や劣化に対して的確に直しておくことが将来的な性能確保につながる。	２００２	（東京都八王子市）Ｎマンション	㈲鈴木哲夫設計事務所	１０	１棟	建設塗装工業㈱	244号
	○		給水管防食対策「線電極防錆法」導入。	２００２	（東京都八王子市）Ｇマンション	――――	１９	17棟 240戸	呉羽テクノエンジ㈱	242号
	○		給水配管の全面取替えに併せて、 高架水槽を廃止し「市水道直結方式」に。	２００２	（神奈川県横浜市）Ｈ団地	――――	３４	５棟 120戸	㈱神奈川保健事業社	240号
○			修繕積立金の範囲内で仕様などを再検討。	２００２	（埼玉県朝霞市）Ａマンション	㈲八生設計事務所	１３	１棟 11階 62戸	北野建設㈱	239号
	○		大型団地の給水システム改修工事。 受水槽加圧給水システムから直接給水・直結増圧給水へ。	２００１	（神奈川県横浜市）Ｋ団地	今井建築設備設計事務所	１９	26棟 5、２～３階 246戸	京浜管鉄工業㈱	236号
○			川沿いで劣化した外壁をグレードアップ。	２００１	（東京都江戸川区）Ｍマンション	㈲八生設計事務所	４０	１棟 14階	㈱東急コミュニティ	233号
	○		大規模団地の雑排水管改修。 浴室・洗面系排水管を DREAM 工法で更生工事。	２００１	（神奈川県横浜市）Ｋ団地	――――	３１	22棟 5階 600戸	トーセツ㈱	232号
○			環境条件に厳しいリゾートマンションの大規模修繕工事。	２００１	（群馬県）Ｇマンション	㈲鈴木哲夫設計事務所	１０		佐藤工業・建設塗装工業ＪＶ	230号
○	○		超高層マンションの大規模修繕工事。 ゴンドラによる作業のため安全と品質管理を最優先。	２０００	（東京都足立区）Ｓマンション	㈱東京建物リサーチセンター	１２	１棟 14、30階 408戸	建装工業㈱	224号
○			外壁の色彩は、 居住者アンケートを参考に決定され新築時のタイプ別に異なっていた色を全棟統一色としシックな色に変えた。	２０００	（東京都多摩市）Ｇ団地	㈲八生設計事務所	１２	10棟 235戸	㈱淺沼組	223号
○			933戸初めての大規模修繕工事。 外壁タイルの改修。	２０００～２００１	（神奈川県横浜市）Ｎマンション	――――	１５	14棟 7,14階 933戸	㈱サカクラ	221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/maintenence_category/env/

計画的な修繕工事をサポートする
「マンションすまい・る債」応募受付中

「マンションすまい・る債」

独立行政法人住宅金融支援機構は、マンション管理組合が修繕積立金を積み立てるために購入する「マンションすまい・る債」の募集を開始した（募集概要は表1参照）。

同債券は、毎年2月、定期的に利息が支払われる10年満期の債権（満期時には額面の金額が払い戻される）。

4月19日（水）からすでに応募が開始されており、今年度は10月15日（金）まで受け付けられる。

今年度は15万口募集

2021年度は15万口（1口50万円）が募集される。複数口の申し込みも可能で、同一口数の場合、翌年度以降の応募手続きが不要で、最大10年間継続して購入できる（1回のみの購入も可能）。

口数の上限は、マンション全体の1年あたりの修繕積立金額に、前年度決算の修繕積立金会計の残高（定期的に積み立てた修繕積立金の残高や修繕積立基金の残高等、修繕積立金会計の各科目の残高の合計額から借入金額を除いた額）を加えた金額の範囲内。

表1

2021年度マンションすまい・る債募集概要	
募集期間	2021年4月19日(月)～10月15日（金）
募集口数	15万口（1口50万円）
預入金利	満期時年平均利回り0.120%（税引後0.1071%）
購入できる管理組合	・管理規約が定められていること ・長期修繕計画の計画期間が20年以上※であること ※「20年以上」とは長期修繕計画を作成した時点からの期間 ・管理組合が反社会的勢力と関係がないこと
購入口数	1回あたり1口50万円を複数口購入可能※ ※継続購入の場合、口数の変更は不可。口数変更希望や途中で購入を止め、再度購入する際は新規に応募

従来の抽選制度は廃止

これまでは、応募口数を超えた場合には「抽選」を実施することになっていたが、今年度より、抽選制度は廃止され、応募期間中の応募は全て受け付けられる。ただし、上限口数に達する見込みとなった場合、受付期間が前倒しされる可能性がある。

債券は機構が無料で保管

購入された債券は、盗難・火災・紛失等の事故に遭い、財産の保全に支障を来たすことのないように、全て機構が無料で保管する。

預入金利0・120%

2021年度に募集する2022年2月発行債券は、満期時年平均利回り0・120%（税引き後0・1071%）。

債券の安全性は

同債券は預金保険制度（ペイオフ）の対象外で、政府保証も付いていない。よって、機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れの可能性もある。

しかし万が一機構が破綻しても、他の債権者に先立って、機構財産から優先して弁済を受けられる「優先弁済権」があることから、安全性は高いとされている。

購入から1年以上で中途換金可能

同債券は、債券購入時から1年以上経っていれば、1口単位（50万円＋経過利息）で中途換金ができる。

中途換金の場合、機構が買い取るので換金時の元本割れも無く、手数料もかからないため、共用部分の修繕工事費に充てる等、不測の事態で費用が必要になっても安心して中途換金できる。

ただし、管理組合の意に反し、理事長が自己都合で買入請求を行うことを防ぐために、中途換金の申請があった際、機構住宅債券事務センターから、理事長以外の会計担当役員等に意思確認の連絡が行われる。

なお、①原則1回目購入分で発行から1年以内の債券、②2回目から10回目の購入債券で、発行から2カ月以内、③満期償還となる年（発行から10年後）の2月中の中途換金はできないので注意が必要である。

機構融資を受ける際の特典あり

積立管理組合が同機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用すると、金利が年0・2%引き下げられる。（「マンション共用部分リフォーム融資」の申込時点で「マンションすまい・る債」の積立残高があること）。

また、積立組合が同機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用し、（公財）マンション管理センターへ保証委託する場合、保証料が2割程度割り引かれる特典もある。

積立理由は「安全・安心」

同機構では、これまでの募集結果を分析（表2）しており、2019、2020年度の管理組合の積立理由は「機構発行の債券で安全・安心だから」が60%超を占めている。

表2　積立の理由

積立の理由	2020年					2019年				
	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	共用部分リフォーム融資の金利引き下げがあるから	組合数	機構発行の債券で安全・安心だから	利回りが良いから	マンション管理に役立つ特典があるから	共用部分リフォーム融資の金利引き下げがあるから	組合数
回答率	65.1%	27.9%	1.0%	5.9%	1,521	64.9%	27.9%	1.0%	6.0%	1,765

※2019年度、2020年度マンションすまい・る債応募データより住宅金融支援機構にて集計　　出典：（独）住宅金融支援機構作成資料より

情報ＩＮＤＥＸ

★**多摩川住宅建て替え**　1968年に東京都住宅供給公社が完成させた多摩川住宅11棟380戸を７棟900戸の分譲マンションに。住友不動産と長谷工コーポレーションが建替事業に参加。総事業費220億円。（5／21日本経済）

★**省エネ・耐震優れるマンション認定しやすく、関連法成立**　「長期優良住宅」の普及を促す法改正案が参院本会議で可決、成立。マンションなど共同住宅を対象に管理組合が一括で優良住宅の認定を受けられるように制度を見直す。（５／21日本経済）

★**川口市のマンモス団地で接種予約を自治会が代行**　芝園団地自治会（約２５００世帯、５０００人）が新型コロナワクチン接種予約代行を独自に取り組み。　（６／３東京）

★**タワマン街の先駆け、今はロボットと共生**　東京・佃地区で、住民の高齢化が進む中、ロボットを使った住民サービスの実用化が始まっている。ロボットの正体は目的地まで自動運転で走行する１人乗りの乗り物。　（６／10朝日）

★**「もしもの時」マンション有志が入室・確認、鍵預かり孤独死防ぐ**　埼玉県和光市のマンション住民有志らが地元の社会福祉協議会や福祉施設と共同で、入居者の孤独死防止に取り組んでいる。日ごろの見守り活動に加え、希望する入居者から部屋の鍵を預かり、「もしもの時」は五つの判断基準に照らして入室できるのがミソだ。昨年は住民の異変を受けて預かっていた鍵で室内に入り、骨折で身動きが取れなかった高齢者を救った。　（６／17東京）

★**逗子斜面風化を告知せずと提訴**　神奈川県逗子市で昨年、斜面が崩れ女子高生が死亡する事故のあったマンション住民が、建築前の調査で斜面の風化や一部崩落が判明したのに告知せず販売したとして、売り主らに損害賠償を求め横浜地裁に提訴。　（６／17東京）

★**隣接住人仮処分申し立て、マンション工事差し止め**　福岡市のマンション「クレスト小笹」の管理組合や住民が、隣接する土地のマンション建設で生命、身体に危険が生じ、日照阻害なども懸念されるとして、建築主の田中構造設計に工事の差し止めを求めて福岡地裁に仮処分を申し立てた。　（６／18毎日）

ぶっくがいど

「マンション建替え、敷地売却の実務と登記」

―マンション再生における「修繕・改修」「建替え」「敷地売却」の選択、等価交換方式、建替え決議、売渡請求、権利変換手続、関係権利者との調整、未賛同者（非賛同者）等への対応、借地権マンションの建替え、供託手続―

遠山昭雄・田中譲著　日本加除出版発行

区分所有法、マンション建替え等の円滑化に関する法律を中心とした法的手続き、問題点について実務上の参考様式等を載せ解説。豊富な書式（66例）、図表などを多数収録。

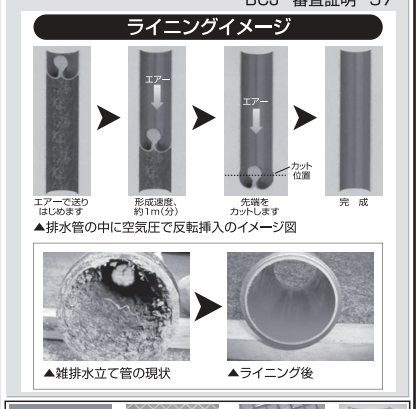
定価4620円（税込）

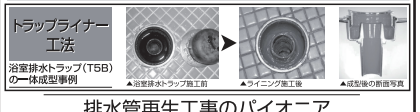
確かな技術と安価な工事費

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一審査証明一57





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。

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㈱	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㈱	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。
販売材料	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。
	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」
	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	㈱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㈱ 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㈱	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㈱	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 121 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！
	日本システム企画㈱	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パイプ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㈱	（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 19F TEL0800-800-6706（ﾌﾘｰﾀﾞｲﾔﾙ） 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

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

★保存版★

＜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時までとしています。

■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ので、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（要予約）
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（要予約）
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（要予約）
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

コロナ下の管理・運営を改めて考える

論談

管理組合の総会シーズンは終ったが、長期につづくコロナウイルス感染症流行の下で、総会や理事会の運営が不正常になったまま、もとに戻っていないところも多い。また、コミュニティの維持という点でも問題を抱えている。あらためてこの問題を考えてみたい。

いちばんの問題は、総会参加者の少人数化、形骸化である。たしかに、これまでからも総会が、多数の委任状や議決権行使書によって成立してきたことは事実である。その傾向がコロナ禍の下でさらにすすんでいる。

しかし、総会で組合員の総意を反映することが管理組合の基本であり、緊急事態下、まん延防止措置下で運営方法を簡略化したままでよいとするのでは不適切である。

やはり総会（集会）こそ管理組合最大・最高の行事として実質のあるものとすべきと考える。

三密の防止が求められるなかだが、総会・理事会は決して不要・不急のものでなく必要・不可欠の行事であることをにす見解が反映できるようどう運営するか改めてそれぞれの条件に合わせて検討していくことをお願いしたい。

つぎに考えるのは、コミュニティをどう維持するかという問題である。お互いマスクをしていても通路で立ち話をするのさえ遠慮がちになっているのが実状である。人とのつきあいがめっきり減ったという声も聞かれる。コミュニティ崩壊の危機とさえいわれている。しかし、管理組合の正常な運営にとっては、マンション内の人びとの間の意思疎通がスムーズであるのが必須である。

これらへの日常的な対策として、広報・ＰＲ活動の強化をあげたい。この間、多くの管理組合でＩＴの利用がはかられた。オンライン総会や理事会、あるいはオンラインを併用した総会を実施したところもある。ホームページなどを活用した広報の可能性も広がってきた。これらを広報紙や掲示板の活用と合わせて、理事会が組合員との意思伝達・交流の可能性を広げるよう、つとめていくことを期待したい。

（ＮＰＯ日住協論説委員会）

ＮＰＯ日住協のセミナー等のご案内

■「会員管理組合“意見交換会”」の開催
「新型コロナウイルス感染禍の管理組合運営を考える」
日時：2021年８月21日（土）
　14：00～16：00
会場：としま区民センター６階
会費：無料
定員：20名
- 参加者は体温37℃未満、会場でのマスクの着用、手指消毒などの感染対策をお願い致します。
- 意見交換会の趣旨などの詳細は６月22日付け送付の「日住協通信」に添付の資料をお読みの上、お申し込みください。

■オンラインによる「理事会運営の基礎講座（入門編）」の開催
理事会運営についての基礎を学ぶための入門編を、オンラインで生配信する予定です。
日時：９月26日（日）13：00～
会費：会員管理組合　５００円
　一般管理組合１，０００円
（詳細は準備中です。）

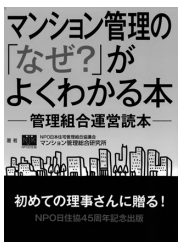
マンション管理の「なぜ？」がよくわかる本
～管理組合運営読本～

ＮＰＯ日住協の理事たちの経験をまとめた本です。具体的でわかりやすいと好評を得ています。

定価１６２０円（税込）。

日住協会員は割引価格になります。

申込みは日住協へ（TEL 03－5256－1241、FAX 03－5256－1243）



マンションの法律 Q&A
「法律相談会」から

Ａさんは上階水漏れを理由にその期間の管理費等を支払拒否

Ｑ　Ａさんが住む居室の天井から水漏れがありました。管理組合で原因を調査したところ、上階のＢさんの浴室の老朽化が原因とわかりました。そこでＢさんは速やかに急工事を行い、水漏れは止まりました。しかしＡさんは、水漏れが始まってから収まるまでの間の管理費と修繕積立金の支払いを拒絶しており、Ｂさんが負担すべきだと主張しています。Ａさんは毎月支払っていますし、特にお金に困っていることはないようです。管理組合としては、どう対応すればよいでしょうか。

Ａ　管理費等の負担は、区分所有者が、共用部分の負担を負わなければならないことを定め、標準管理規約(単棟型)25条は、区分所有者が管理費等を管理組合に納入しなければならないと定めています。

このように、管理費等は極めて重要な管理組合の財源ですから、たとえある区分所有者が、管理組合に対して債権を持っていたとしても、これと管理費等の負担を相殺して、その支払いを拒むことはできないとされています（東京高裁平成９年10月15日判決／判例時報１６４３号１５０頁）。

本件では、そもそもＡさんは、管理組合に対して債権を有していません。水漏れの原因は、Ｂさんの専有部分である浴室の老朽化ですので、水漏れにより受けた損害は、Ｂさんに賠償して貰うのが筋であり、管理組合は何ら責任を負いません。つまり、仮に管理組合に対して債権を有している場合ですら、管理費等との負担と相殺することは認められていないのですから、いわんや、管理組合に対して債権を有していないＡさんは、水漏れを原因として、管理費等の支払いを拒むことはできません。

私は、ちょうど昨年の７月号の当欄で、管理費等の滞納問題は、そもそも、管理組合と組合員の内部的な問題で、本来的には敵対関係にはないはずであるから、督促をする際も、一定程度、組合員の実情を踏まえた上で対応していくのが望ましい、と個人的な見解を書きました。滞納者の経済状況の悪化が滞納の原因である場合は、滞納解決策を、管理組合と滞納者で協議していく事が重要であるとも書きました。

では、本件ではどうでしょうか。Ａさんの主張は、全く法的な根拠のない、単なる言いがかりに過ぎません。しかも管理費等が支払えないほどの経済状況の悪化もうかがえません。であれば、管理組合としては、区分所有者の最低限の義務を果たしてもらうべく、毅然とした態度で臨むべきです。具体的には、Ａさんとの協議にあまり時間をかけず、早々に管理費等請求の訴訟を提起すべきです。裁判で和解するとしても、分割払や遅延損害金の免除など、滞納者が支払いしやすくなるために管理組合側が度々行う譲歩は、本件では必要ないと思います。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士　内藤　太郎

（86頁）

補聴器の購入は慎重に！

聞こえにくいと感じたら、まず専門医の診断を

国民生活センターでは補聴器トラブルの相談件数が多いことから、２０１４年２月に注意喚起を行いましたが、相談件数はやや減少したものの、最近は増加傾向にあるといいます。特に、通信販売でのトラブルの割合が増加しています。

（相談内容）

事例1

補聴器の店で、耳かけ型の補聴器を借りて試用した。後日、再度店舗に行くと、突然耳あな型の補聴器を勧められ、約50万円で購入したが、食事の際、かむ音が我慢できないほどうるさい。補聴器を交換したい。

（70歳代　女性）

事例2

眼鏡店で受けた聴力測定結果から「早めに補聴器をつけないと認知症になりやすい」と言われ、約40万円でその場で購入した。

しかし後日、専門医に測定してもらうと、補聴器は必要ないと言われた。

（60歳代　女性）

（相談事例等からみた問題点）

〇医師の診断がないまま勧誘等され補聴器を購入し、トラブルになっている。

〇試用していない機器を、適切な説明なく販売している、返品もできない。

〇不安をあおられたり十分な検討時間がないまま契約となり、トラブルになっている。

〇通信販売では、事業者に電話がつながらない、詐欺サイトが疑われるトラブルも見られる。

（ひとこと助言）

〇補聴器を購入する前には、自分の「聞こえ」の状態や補聴器が必要かどうかについて、まずは専門医の診断を受けましょう。

〇補聴器は、購入前・購入後の聞こえの調整や、定期的な清掃などのアフターケアが重要であるため、専門性があり、メンテナンス体制の整った販売店で購入することが大切です。

〇「聞こえ」が十分でない高齢者は、販売員とのコミュニケーションが難しい場合があります。購入時には、家族など周りの人にサポートを求めましょう。

〇通信販売を利用する際は、購入後のお試し期間の有無、返品条件などを確認し、慎重に判断しましょう。

〇困ったときは、お住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください（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」）

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sマンションライフ

連日のコロナ関連のニュースや東京オリンピックへ向けた政府の動きを見守り続けています。何が正解なのか、私自身の中で考えても考えても答えは見つかりません。

そして、７月を迎え、延期になっていたオリンピックは開催へ向けて動き出し、ワクチン接種も現実のものとなって来ました。不安だからと畏れるのではなく、その時、その時で出来る最善を尽くすと決めました。

私は、高齢者の方の施設で働いているのでＰＣＲ検査、ワクチン接種は必ず実施されるものであると感じていましたが、25歳という若い年齢の次男は遠い場所での事で、自分自身には関係無い事に感じていたようです。が、他の地域より意外に早く〝ワクチン接種券〟が届きました。予約出来るのは、まだ先ですが、多くの風評がある中でも、接種を受けるのが最善と考えています。親としては、若き所以の副反応が心配ですが、都内へ通勤している毎日の不安を少しでも減らすためには、一日でも早く接種してもらいたいと思います。

ワクチン接種しました
接種前は不安でしたが
案ずるより産むが易し

さて、高齢者施設従事者である私は、先月の上旬に、１回目、末に2回目のワクチン接種を終了しました。副反応は1回目の時は、２回目の時よりは軽かったです。筋肉注射なのでその部分を中心に痛くて寝返り打つのが辛かったです。でも、それは2日目には消失しました。２回目の時は、それに頭痛が加わりました。念のため鎮痛剤を飲みましたが、それも2日目には気にならなくなりました。

接種前は、やはり怖くて万が一の場合に備えて息子に遺言でも残そうかと考えました。一人暮らしのスタッフは夜が怖かったそうです。いつでも電話していいからねと伝えてありましたが、翌日、元気に出勤して来ました。

全ての事が初めてなので、多くの噂に一喜一憂してしまい必要以上の不安に振り回されてしまいますが、案ずるより産むが易しだと思います。一人ではありません。皆で乗り越えて行きましょうね。

●令和3年度「東京防災学習セミナー」募集

東京都は、大災害への備えとして、一人一人が自らを守る「自助」の取組や、地域コミュニティにおいて近隣の人同士が助け合う「共助」の取組をさらに推進するため、都内（区部・多摩）の自主防災組織や町会・マンション管理組合等に防災専門家を派遣する、令和３年度「東京防災学習セミナー」を次のとおり開催する。

本年度は風水害に備える「東京マイ・タイムライン」を作成できるコースを新設。地域のニーズに合ったセミナーを開催。

開催方式は、①現地派遣、②動画配信・ＤＶＤレンタルのいずれか。現地派遣の場合は、会場の用意が必要。

参加費はいずれも無料。（会場使用料が発生する場合はご負担をお願いします）

詳細　https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/kyojyo/

Ｗｅｂ申込　https://tokyo-bousai.online/

●マンションリフォームのスペシャリスト「マンションリフォームマネジャー」試験

受験申込受付／7月12日(月)～8月31日(火)

試験日／10月3日(日)

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが創設し、これまで試験合格者は延べ１０８７４人（平成4年度研修修了考査合格者を含む）。

２０２０年度の試験合格者は１２６名。合格率31％。

詳細　http://www.chord.or.jp/

●東京都・分譲マンションの修繕への助成（マンション改良工事助成制度）

申込受付期間／令和３年5月17日（月）～令和４年2月21日（月）

募集戸数／５０００戸

申込資格対象は都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること等々。

マンション改良工事助成とは、分譲マンションの適正な維持管理の促進を目的として、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対し、（独）住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を実施するもの。

詳細はＨＰで確認してください。

https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/

大人と子供の楽しい算数

脳トレ

≪69≫

出題・松

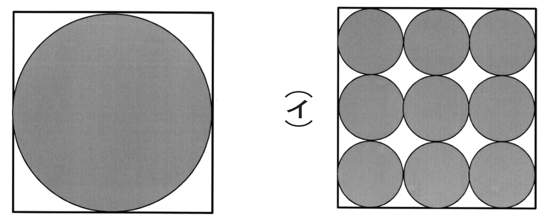
＜円の面積＞

【問題】

次の２つの図のグレー色部分の面積はどちらが大きいですか。

①図ア、②図イ、③どちらも同じ

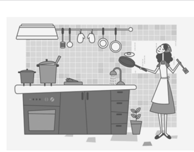
※答えは７面



(ア)　(イ)

むつこの料理教室

「サーモンハーブソテー」



（材料）
- 生サーモン切身
- パン粉大さじ２
- 刻んだローズマリー大さじ1/2
- タイム大1/2
- レモン　輪切り
- オリーブオイル大さじ１
- 塩胡椒　少々

（つくり方）

パン粉にハーブを刻んで混ぜ、サーモンにまぶす。オリーブオイルで両面をカリッと焼く。ハーブとレモンを飾って出来上がりです。

ＨＰにもいろいろなレシピをご紹介しています。→

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。

消費生活センター

一人で悩まず、気軽に相談を

Ｑ１　どのような内容を相談できますか？

「商品やサービスの契約で事業者とトラブルになった」「製品を使ってけがをした」などの、消費生活に関する消費者と事業者間のトラブルについて相談できます。消費生活相談員が、事業者との自主交渉の方法や具体的な解決策などについて助言します。ケースによっては交渉の手伝い（あっせん）をすることもあります。

Ｑ２　事前に準備しておくとよいものはありますか？

契約書等の関係書類やトラブルに至った状況についてのメモ、トラブルが起きた物の写真などを用意しておくとよいでしょう。

Ｑ３　どこに電話をすればよいですか？

局番なしの「１８８」におかけください。お近くの消費生活センター等につながります。

Ｑ４　料金はかかりますか？また、秘密は守られますか？

相談は無料ですが、通話料金がかかります。消費生活相談員には守秘義務がありますので安心してご相談ください。

◎相談情報は、個人を特定できる情報を除いてデータ化され、統計処理を行った上で消費者への注意喚起や法改正の基礎資料に使われる等、消費者被害の未然防止・拡大防止に大きな役割を果たしています。

（独立行政法人国民生活センター・見守り新鮮情報）

老後の新生活 情報

最近の葬儀事情②

先月は簡素化されている葬儀として「直葬」を取り上げました。

今回は「一日葬」と「家族葬」です。

葬儀は一般的に、通夜、告別式を二日に分けて行い、告別式後、出棺、火葬という流れになります。

精神的負担と費用負担が軽減

「家族葬」は通夜・告別式を行いますが、参列者は故人の家族や親族等の親しい間柄の人達で行われ、ゆっくりと故人とのお別れが営まれます。親族の範囲ですが、特に決まりはありませんが、二親等内で行われることが多いようです。

一方、「一日葬」は通夜を行わず、告別式のみを行います。「一日葬」は、特に参列者を限定するということはありません。葬儀が一日で終わるため、遠方の親族の場合、宿泊の心配がありません。しかし、お別れにかけられる時間が「家族葬」に比べて短いほか、告別式は日中行われることが多いため、仕事のある人の参列は難しく、結果的に参列者が限定され、家族葬と参列者が変わらないことがあります。

参列者が限定されることで、遺族にとっては精神的負担が軽くなり、費用負担も一般的な葬儀に比べれば抑えられます。一般葬は、地域差はありますが、平均約１８０万円程度かかるのに対し、家族葬、一日葬は、80～90万円程度です。

費用の違いは、参列者が限られることで、飲食費（通夜振舞い、精進落とし）や返礼品費の費用が抑えられています。その他の祭壇や遺体の搬送費用や火葬代等は、一般葬と違いはありません。

誰に案内を出すか考えておきましょう

これまで紹介した「直葬」「一日葬」「家族葬」に共通することは、参列者を限定することで、費用負担も抑えられます。

しかし、参列者が限定されるからこそ気を付けたいのが、葬儀の案内を出す人と出さない人をどう選ぶかです。こればかりは、本人が生前に考え、それを記録に残しておかないと、遺族は誰に案内を出すべきなのか分かりません。あわせて、案内を出さない人への配慮も必要です。「この度は親族内のみで葬儀を行いたいという故人の希望」等、葬儀後、案内を出さなかった人へは、その理由も添えて故人逝去のお知らせを出さないと、後々のトラブルの元となることがあります。

事前に葬儀について相談を

葬儀をどのような形で行うのか、事前に決め、その意思を家族に伝えることも必要です。

そのため、元気なうちに、葬儀社に自分の葬儀について、事前に相談しておきましょう。

最近は病院や施設で亡くなる人が多く、事前に決めていた葬儀社が無い場合、病院等からの紹介の葬儀社に依頼し、言われるまま葬儀を任せた結果、気が付いたら高額の請求になったということもあります。

どの葬儀社に相談するかは、今はネットで検索すれば様々な業者のサイトができます。それらの業者に相談してもいいですし、あるいは、ご自分がお住いの地域で、長く葬儀業を営む業者へ相談してもいいでしょう。

お寺への相談も

これは、日頃お寺とのお付き合いがある人に限った話ですが、お寺によっては、「直葬」のように、儀式を省略した場合、快く思わないことが多いようです。

そのため「直葬」等を希望する場合は、事前にお寺に相談し、了解を得ておいた方が、後々のトラブル防止になります。

集合郵便箱

「NHK・みんなのうた」

「みんなのうた」が始まって60年になるという。地味ながらの長寿番組に敬意を表したい思いでいる。最初に見たのは小学校の3年生だった。もちろん白黒放送で音も悪かったように思う。

「おお牧場はみどり」（チェコ民謡）をこの番組で初めて知った。こんなにも明るい歌が有るのかと思った。大げさに言えば世界の広さをこの歌で知ったような気さえする。学校で習う唱歌は文語体だったり韻律だったりどちらかと言えば暗く、小さな世界だったりしたものだから、なおさらそう思ったのだろう。

「クラリネットをこわしちゃった・北風小僧のカンタロー・山口さんちのツトム君」と続く「みんなのうた」まだまだガンバレ。（彦太郎69歳）

管理会社の理事会支援

この5月末に管理組合総会が開かれました。実は今回の議案の中では「組合業務委託契約」の一部変更（管理会社による理事会の追加支援業務）が提案されていて、「委託部分の増加により理事会の活動の自主性が損なわれる」と懸念する意見が続出。理事からは「大半の理事が1年で退任希望、組合運営継続性の安定のため理事会で審議を尽くして提案に至った」との説明でした。実は留任すると物好き呼ばわりする人もいて、根深い問題もあります。ついには「賃借人も理事ができるよう規約改正し被選挙人を増やそう」との意見まで…。結局、新契約で議案は採択。重い総会の成果を注視していく事でしたが新理事のご挨拶にはより良い組合運営を目指すお気持ちが感じられ、心強く思いました。（ＰＮ・令和紅羊、57歳）

私のポリ袋の開け方

スーパーのポリ袋の口が開けにくいの投稿に私流の妙案です。確かに手が乾燥していると、いつまでも指でクチャクチャします。濡れた商品などがない場合袋詰めにイラダチます。わたしは、ポリ袋の傍にあるセロテープを4、5センチちぎり、ポリ袋の開け口に接着面をあてて手前に引くと簡単に開きます。ぜひお試しください。（79歳の家事担当老人・ろくさん）

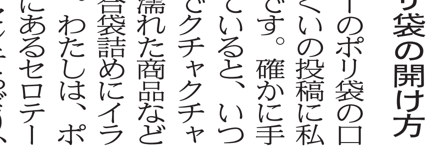
【投稿先】〒１０３－００２５　中央区日本橋茅場町２－４－10大成ビル５階、㈱東京プラニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係

＜大人と子供の楽しい算数＞

【解答】③どちらも同じ

正方形の一辺の長さを６㎝とすると、図アは3×3×3.14＝２8.26㎝2、図イは、1×1×3.14×9＝28.26㎝2、で同じです。

相似の考え方から正方形をどのように切っても（たとえば、右の３つの図のグレー色部分は）すべて同じ面積になります。



オリーヴオイルを旅する

87 『オリーヴオイルと伝統のファストフード』

三度目の緊急事態宣言が解除されてもなお、新型コロナウイルスの感染症禍は、依然として収まる気配を見せていません。こうした環境下でも、オリンピックは何が何でもやり抜きたい。何とも割り切れぬ思いがします。

好まざる巣篭り生活もはや1年半、早く人と自由に接したい、それが大方の思いではないでしょうか?そんな思いへの一助になればと、しばらくはおいしいオリーヴオイルレシピのお話です。

◆リグーリアの風香るフォカッチャ◆

イタリア料理の定着にともなって、いまやフォカッチャもお馴染みメニュー。とはいっても、そのポジションは、いまだ脇役、メイン料理の付け合わせといったところでしょうか。

フォカッチャの本場と言われるのが、足形イタリア半島の前つけ根に広がるリグーリア州。ジェノバを中心とするこの一帯は、名だたる食材の名産地。まずは、色合い淡く、程よいアロマで、軽い口当たりが人気のタッジャスカ種のオリーヴオイル。そして、清々しくも香り豊かな味わいで他を寄せ付けぬジェノベーゼで有名なバジリコの主産地でもあります。フォカッチャは言わばこの地方のソウルフード。

◆ピッツア?それともフォカッチャ?◆

日本のイタリアン・レストランなどで出されるフォカッチャは、小麦粉、水、ドライイースト、オリーヴオイルに微量の砂糖と塩を加えて練り込み、発酵させたものをオーブンで焼いたものが一般的。ところが、リグーリア地域で作られるフォカッチャは、そうしたシンプルなものに加えて、色とりどりの具材とともに焼き上げる、それだけで、一回の食事としても耐えられる豊富なフォカッチャが作られています。

それはピッツアかフォカッチャか?それはまるで伝統のファストフード。こうした豊かなアレンジの発想は、恵まれ、優れた食材という裏付けに支えられてこそ生まれてきます。次回はフォカッチャのレシピをおさらいします。

～M～

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」

どうぞご利用ください

施工会社募集の
掲載は無料です

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

http://www.mansion.co.jp

（問い合わせ先）
集合住宅管理新聞
「アメニティ」編集室
TEL 03-3666-1973
FAX 03-3667-1808

**加茂川団地　住戸内給水管更新工事
見積参加会社募集**

所在地　さいたま市西区植田谷本
建物概要　ＲＣ、ＰＣ造、５階建て25棟、８１０戸
募集条件　室内給水管更新工事
予定工期　令和４年１月から８か月
募集条件　①首都圏に本・支店のある建築業法に基づく特定建築業の許可を受けた建築業者②資本金５千万円以上③過去３年間に関東地域で管理組合発注の給水管工事を請負金額１億円以上の工事実績が５件以上あること④分譲集合住宅の給水管更新工事の現場管理を５年以上経験の１級工事施行管理技術者１名以上常駐⑤直近５年間で赤字決算がなく、公共工事・民間工事で指名停止などの行政処分を受けていないこと
提出書類　①会社概要書、工事実績表②財務諸表（過去２年分）③建築業法の許可の写し④有資格技術者、資格取得者リスト（技術者名簿等）
＊上記書類２部
提出期限　７月20日（火）まで必着

提出先　〒331-0053
さいたま市西区植田谷本１３７－１
加茂川団地管理組合法人　管理事務所　給・排水担当理事　宛
℡０４８－６２３－１２６４

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）

２０２１年（令和３年）
７月５日（月）
☆第４６６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　夏の事故・犯罪に気をつけよう
２面　マンションの肖像、事例一覧
３面　すまい・る債、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、オリーヴ、投稿

共用部の一部を居住者のワーキングスペースにリフォーム

コンセプトは「帰ってきたくなる住まい」

昨今のコロナ禍を受け、在宅勤務の導入が叫ばれて久しいが、時代を先読みして、共用部分の一部を「※コワーキングスペース」にリフォームしたマンションがある。※コワーキング＝Ｃｏｗｏｒｋｉｎｇ：一つのオフィスに複数の企業が集まって仕事をする、共働的な働き方。シェアオフィスに近い。

リフォームに至る経緯

東京都大田区にある、15階建428戸築19年のマンションでは、新築当初、託児施設として利用していた共用部分があったが、業者撤退の後はパーティールームとして使用され、さらに近年はパーティールームとしての利用も減り、備品倉庫となっていた。

そこで同マンションの管理組合では、「なにか有効利用できないか」とワーキンググループを発足させ、多岐に渡った検討を行った結果、「マンションの価値向上＝帰ってきたくなる住まい」をコンセプトとする提案を行った。

具体的には、仕事後、直接帰宅せずに、外のカフェ等で仕事をしてから帰宅する人に、一度住まいに帰ってもらい、夕食を家族で摂った後に、少しだけ仕事ができる「すまいと会社の中間地点」をマンションの中に作れば、もっと幸せな暮らしに繋がり、価値の高いマンションとなる。

空間の実現に向け、ワーキンググループでは、住民説明会や全戸アンケートを実施し、同社ではワーキンググループのサポート役として、３Ｄパースや間取り説明の資料等の作成を行った。

コロナ禍で、従来のように集まっての総会が開催できない中、各住戸に回覧を行ったりするなどした結果、２０１９年４月から続いたプロジェクトは２０２０年９月の総会で承認された。

なお、このプロジェクトは新型コロナウイルス流行以前から検討が行われており、その後の新型コロナウイルスの影響で、さらに「すまいと会社の中間地点」が求められた結果、マンション居住者間に高まったニーズも手伝って実現した。

リフォーム概要

空間は、４室の個室テレワークスペース（有料・時間貸し）（写真１）とオープンスペース（無料）（写真２）に分かれている。

オープンスペースはカウンターやワークテーブル、ソファー席と、気分・状況に合わせていろんな場所を選べるような空間となっている。

同マンションでは新たなスペースを「ワークルーム」と名づけ、家の中で仕事をすることが難しい家庭が、会議や集中したいときに使えるスペースとして定義している。

施工期間　２０２０年11月～２月
施工面積　65・0㎡
総工事費　９００万円

リフォーム前の共用スペース

リフォーム後の共用スペース

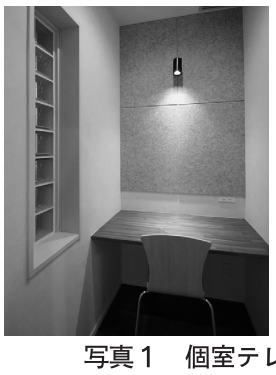


写真１　個室テレワークスペース（有料・時間貸し）

写真２　オープンスペース（無料）

美しく生きるための音楽　131

エレキギターと寺内タケシ

グループサウンズ♪

１９６０年代に、グループ・サウンズというロック・グループが数々でき、その殆どが当時最先端楽器であったエレキギターを取り入れ、リードエレキギター、ベースエレキギター、ドラムス、ボーカルという編成で、男性グループが多いのですが、女性のグループ・サウンズもわずかですが活躍していました。楽器を演奏しながら歌うのが大きな特徴で、それまでなかった演奏方法で、多くのプロのグループが生まれました。ザ・タイガース、ザ・テンプターズなど多くのグループ・サウンズが世に出ました。

これはビートルズやベンチャーズ、そしてローリング・ストーンズなどの影響を受け、それらを真似た上で、徐々にグループ独自の味付けといった工夫が感じられるものもありました。

エレキの魅力の伝道者♪

グループサウンズのコンサートなどで、いくつかの事故などから、74年に非行を助長するとして全国の学校にエレキ禁止令が出されます。

その状況を見て立ち上がったのがエレキの神様と呼ばれた寺内タケシさん。彼は、全国の学校をめぐり、エレキギターでクラシックからポピュラーの演奏をし、エレキギターの魅力を訴えました。それがエレキギターの普及につながっていきます。親しまれたエレキギターの名手、寺内タケシさんは6月18日に亡くなりました。

彼は、１９６７年に寺内タケシとブルージーンズを結成しましたが、その源流は、62年に結成したロカビリーバンドです。国内のエレキの源流は寺内さんに帰結します。最高の技巧を駆使しての演奏は多くの演奏家にも影響を与えました。

（服部　伸一　エッセスト・写真家）

コロナ対策
みんなのマナーで

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。

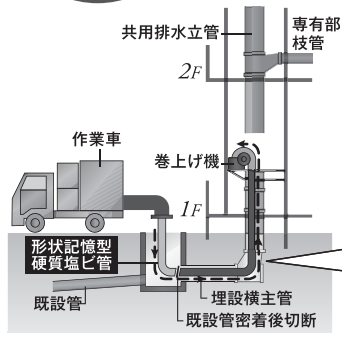
おかげさまで１１８年

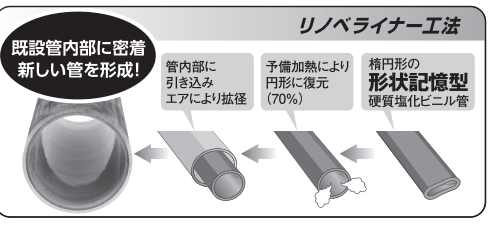
マンションの工事はトータルでお任せください
■大規模修繕工事
超高層・団地再生・外断熱等による環境改善
防災・水害・耐震補強工事
■給排水設備・内装工事
■建物ビル・商業施設・倉庫棟（住戸複合型）
■診断・設計業務
※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

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
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





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