

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)
〒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464号*

2021年(令和3年)

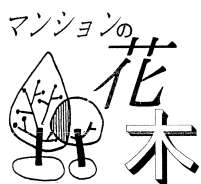
5月5日(水)

www.mansion.co.jp/



ハナミズキ(花水木)

ミズキ科



北アメリカ原産の落葉小高木。桜の花が散った後に続いて白色かピンク色の花が開花する。秋には小さな実が付く。

3・11(東日本大震災)あれから10年 体験者の教訓を引継ぐ

紺野会長の住む仙台市
内のマンションは、14階
建、11階建、15階建の3
棟構成からなり、229
戸で、平成元年3月竣工
SRC構造。
3月11日の大震災で2
層式の受水槽が破壊、ま
たエキスパンションジョ
イントが落下した。一方
敷地内の液化化現象が、
一部で発生した。
安否確認を進めるた
め、対策本部を直ちに立
ち上げた。各家庭でのト
イレの使用は、災害状況
が不明なのでできるだけ
制限した。
ガス、電気、水道など
ライフラインも損傷を受
けたが、プロパンガスな
ど一方、地域包括センタ
ーとの連携が大事である
ことを認識してほしい。
地域での情報共有の面で
連携が大切だが、災害時
でも役に立つし、社会福
祉法人なども利用したほ
うがいいと思いました。
救助の問題、水汲みな
どボランティアの募集を
したが、救助の人手とい
う意味では中学生、高校
生など若い力が大いに役
立った。救済物資の運搬
などでも活躍していただ
けだ。
一方、炊き出し、配食
願った。
また、防災マニュアル
など作成しただけではだ
めだ。日頃の訓練、体
を動かすことを継続して
いかなければならぬ。

NPO日住協の「春の交流会」は、4月20日、亀戸文化センタ
ーカメラホールで開催された。加盟管理組合、賛助会員、協
力企業、協力技術者等約90名が参加し、盛況でした。今年は、特
に、2011年の東日本大震災から10年に当たることから、当時
自ら住むマンションで被災された東北マンション管理組合連合会
の紺野智博会長に、「3・11(東日本大震災)あれから10年」と
題して、講演をお願いしました。高層マンションの被災当時の生
々しい経験、復旧活動から得た貴重な教訓などを披露していただ
きました。



講演する東北マンション管理組合連合会・
紺野会長

サービスも提供した。
災害ゴミが大量に出る
が、仙台市内に5、6か
所のがれき集積所が設け
られたが、衛生管理が大
切だ。
また、こういった災害時
には登山など野外活動に
慣れている人、ボイス
カウト、ガールスカウト
経験者が、メンバーに入
っているというサバイバルに
強いので力強い。また、
青年赤十字など社会貢献
活動に関わっておられる
方も、その辺の基礎がで
きておられる。また、認
知症の方にも、おおいに
活躍していただいたのを
強調しておきたい。
緊急時こそ
名簿の確保
緊急連絡先等最低限の
名簿の確保が大事なこ
とを痛感した。それと日頃
の防災訓練の見直しもや
ってほしい。
一方、震災後1カ月ほ
どたった、4月5日くら
いまで、配食サービスを
だてやIT弱者への行き
届いた援助が求められる
★わがNPO日住協もこ
の度の総会をオンライン
で行ない滞りなく終了し
た★今後もこの方式の併
用は避けられぬ★努力し
ていっその参加を期待
したい。

〈主な記事〉

- ◇マンションの肖像 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇機構新融資制度等を開始 3面
- ◇メンテナンステック企業ガイド 4面
- ◇NPO日住協業務案内 5面
- ◇論議・標準管理規約改正 5面
- ◇美しく生きるための音楽 8面
- ◇マンション法律Q&A 5面
- ◇むつこの料理教室 6面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◇老後の新生活情報 7面
- ◇オリーブオイルを旅する 7面

マンション関連の動き

- ・2025年度末を目標年次に「耐震改修促進計画」を改定/東京都・埼玉県・千葉県
- ・マンションストック長寿化等モデル事業の提案募集を開始/国交省
- ・「マンションすまい・る債」の募集を開始/独立行政法人住宅金融支援機構

硯 滴

昔イギリ
スにラタイ
ト運動とい
うものがあ
った★機械
制工業が盛
んになった
時期、機械
が不幸の原
因として機
械の打ちこ
わしを行な
ったことを
いう★世
の中の発展
に抵抗する
時代遅れの
動きだ★いま
マイナンバー
制やデジタル
庁の設置に
批判の動き
がある★ラ
イト運動と
同じに無駄
な抵抗だと
みる向きも
多いがどう
だろうか★
機械化の進
展もそうだ
ったがもの
には二面性
があること
を見ないと
いけないと
思う★行政
のデジタル
化は文明発
展の必然性
であり誰で
も受け入れ
る努力スキ
ルの向上が
必要だ★同
時にプライ
バシーの侵
害を避ける
手だてやIT
弱者への行
き届いた援
助が求めら
れる★わが
NPO日住協
もこの度の
総会をオン
ラインで行
ない滞りな
く終了した
★今後もこ
の方式の併
用は避けら
れぬ★努力
していっそ
の参加を期
待したい。

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

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



P・C・Gの
テクニカです！

給・排水管ライニングは
P・C・Gテクニカに
おまかせください！

再
P・C・Gの
給・排水管再生工事

SDGsへのアプローチ

(2度目のライニングが可能に！)

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・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.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

(37)

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⑩

さて、さてマンション建替え実例の話に戻そう。先にも述べたとおり、建替え実現に向けた取り組みが大きな敵りを見せ始めたのは、90年代である。特に東京23区内、都下、神奈川、千葉といったところで、いわゆる建替えに向けた活動の輪が広がった。

東京、神奈川といったところでは、バブル経済は崩壊したというものの、人気、地価に支えられていたから、建替え機運が隆盛なのは頷ける。とはいえ、千葉でもそういったのだろうか。「都

は、西に向かって発展するのであり、東に向かって発展することは少ない」という言葉があるのだそうだが、筆者が実証できるわけではない。が千葉が俄然、注目され始めたのは、いかなる理由があったのだろうか。

その大きな要因として考えられるのは、京葉貨物線が90年に一般旅客線として全線開通し「京葉線」へと衣替えしたことだったのではなからうか。東京ディズニーランド、海浜ニュータウン、



旧桜上水住宅団地
〔「桜上水団地建替事業の記録」16年から〕

し、高さ制限の緩和が認められれば、等価交換方式の建替えが直ぐにも可能なのではないか、建替え実現に向け取組みを展開する首都圏の住宅団地にあつてはダークホース的存在で、合意形成が整えば「GOサイン」だといった意思の集約にあつては、コンセンサスを得やすいのではなからうかと思われたからである。

同住宅の建替えは、構想から約30年を費やし2015年夏に遂に実現を迎える。従前の建物概要は、中層（4階建・5階建）全17棟404戸、敷地面積約48000㎡。建替え後のマンション概要は、高層14階建を含む8棟878戸となった。新しい名称は「桜上水ガーデンズ」。(つづく)

また筆者なりに、もう一つ当該住宅団地の建替え構想における実現化の決め手と考えられたのは、70年代後半から90年代にかけ、当時勤務していた新聞社の住宅団地の中古物件広告（2社から4社）に掲載されたことがたった一回のみであったからである。

とつことは、入居以来、居住者（区分所有者）の変化が極端に少ない。もちろん住まい方の変化はあるが、所有を継続されているケースが多い。もし建替えに向けた構想が現実化してきはじめたのなら、合意に向けた意思の集約にあつては、コンセンサスを

工法を再検討し耐震改修工事を実施

大規模修繕工事と設備改修工事を同時施工

工事事例

江古田パークマンション（東京都練馬区）

建物概要

江古田パークマンションは、西武池袋線江古田駅から程近くに位置し、1972年入居開始で、築49年、A棟はSRC造の14階建120戸、B棟はRC造8階建77戸の計2棟197戸からなるマンションである。

耐震改修工事の流れ

旧耐震基準でできた同マンションは、耐震性不足を危惧する居住者の声もあつたことから、2013年に耐震診断を実施した。その結果A・B両棟ともに耐震性に問題があることが判明した。

そこで、耐震改修工事にかかる費用を算出したところ、当時の設計コンサルタントからは、戸当たり約450万円という費用が提示され、それ以来、多額の費用負担が重しとなり、耐震改修の議論が進まない状況が延々と続いていた。

その後、戸当たり約450万円という額の妥当性に疑問を持った理事会は、都に相談するなどして、コンサルタントの選定から見直すこととし、コンサルタントを再公募。その結果、2018年に（株）耐震設計を新たな設計コンサルタントに選

定した。加えて同時施工を円滑に進めるため（株）アークブレインに事業コンサルタントを依頼した。そして（株）耐震設計が実設計を行ったところ、十分な耐震性を確保できる工事が、費用も大幅に削減して行える見通しがたつた。

大規模修繕工事

耐震改修工事に併せて、大規模修繕工事を実施。今回は、外壁補修工事、防水工事、鉄部塗装

も併せて施工へ
大規模修繕工事と併せて、長期修繕計画にない工事を一度撤去する。B棟では「外付けPCフレーム工法」が採用された（写真2参照）。

補助金を活用し費用を圧縮

大規模修繕工事と併せ、長期修繕計画にない工事を一度撤去する。B棟では「外付けPCフレーム工法」が採用された（写真2参照）。

工事にあたって、A棟では、補強が必要な8、11階の全34戸中16戸のバルコニーを一度撤去する。工事となり、ハツリの騒音等が発生するほか、しばらくバルコニーが使えない、窓が開けられないという不都合も発生。しかし工事時期が夏の暑い時期にもかかわらず、居住者からは特に苦情もなく工事が行われた。

B棟では、一部の住戸を資金源とし、建築工

業（株）を施工者とする耐震補強・大規模修繕・設備改修工事等を2019年の総会に諮り、賛成多数で可決し、2020年1月着工、2021年3月

十分な耐震性を確保できる工事が、費用も大幅に削減して行える見通しがたつた。

結果、総工事費（総事業費）約690百万円のうち、積立金約4割、助成金約1割、借入金約5



写真1 補強された中間階バルコニー



写真2 外付けされたフレーム

江古田パークマンション大規模修繕工事・耐震改修工事

〔耐震改修設計〕

株式会社耐震設計

東京都豊島区東池袋一丁目 27-8
池袋原ビル 2 F
TEL 03-3353-3352



江古田パークマンション

〔外壁等改修・耐震改修工事・サッシ工事等〕

おかげさまで118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
TEL 03-3433-0503

情報 I N D E X

- ★マンション内覧の男女、案内の女性を刃物で脅し財布奪う。東京・江東区で。(3/21読売)
- ★団地の人生変遷記 多摩NTをモチーフに住民の姿を描いた小説「ニュータウンクロニクル」(光文社文庫)が多摩センター駅近くの書店で文庫の売上げ上位を記録。著者の中沢日菜子さん(52)に話を聞く。(3/23読売)
- ★マンションの空き駐車場 機械式、維持費が重荷に。サブリースで回復した事例も。分譲マンションに機械式が増えた一因には、自治体が条例で駐車場の設置を義務づけてきたことにもある。「駐車場余り」が先行する自治体では条例を見直す機運が高まる。(3/23・24朝日)
- ★マンションに個室ブース 三菱地所レジデンスは2022年名古屋に完成の「ザ・パークハウス名古屋」の共用部にオフィス家具大手のオカムラが開発した電話ボックス型の「テレキューブ」を設置。(4/7日本経済)
- ★防災に強いマンション認定 横浜市は、台風や豪雨時の風水害、地震への対策を講じたマンションの評価制度を今秋導入する。(4/11東京)
- ★老いるマンション、修繕に備え 東京都マンション管理士会に電話相談が増加。3回目以降の修繕に問題が多いという。(4/11日本経済)
- ★マンション住人限定カーシェア カーシェア大手のアース・カーは住人限定で独ポルシェも利用できるサービスに乗り出す。(4/13日本経済)
- ★老朽マンション、都内2500棟が管理不全の恐れ 東京都がマンションの適正な管理を促す条例を施行して1年。昨年10月の中間集計では計画的な修繕をしていない建物が7.8%、総会を一度も開いていない物件3.4%。そもそも2.2%には管理組合がない。調査にあたった管理士らの話を総合すると、放置すれば管理不全に陥る物件は都内に2500棟程あるとみられるという。(4/14日本経済)
- ★マンション地下駐車場で4人死亡 消火設備誤作動で閉じ込められ、二酸化炭素が放出、工事作業員が死亡。(4/15日本経済)

ぶっくがいと

「管理組合・理事のためのマンション管理実務必携(第2版) ー管理組合の運営方法・税務、建物、設備の維持管理、トラブル対応ー」
マンション維持管理支援、専門家ネットワーク編著、民事法研究会発行

マンションに関する法律等の基礎知識はもちろん、会計・税務や長期修繕計画、新型コロナウイルス感染症対応など管理組合運営で気になる点をわかりやすく解説。2020年のマンション管理適正化法・建替え等円滑化法改正や最新裁判例を織り込む。
定価2970円(税込)



新たな融資制度等で大規模修繕工事を後押し

マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会

独立行政法人住宅金融支援機構が事務局を務める「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」は、昨年度の取組及び今年度の方向性を3月に公表した(表1参照)。

同協議会はマンション管理関係団体や民間金融機関、行政機関、有識者等で構成され、高経年マンションが適切な修繕工事を継続する上で、金融インフラ整備の観点から特に重要な課題を次の3つにわけ、さらに課題に対する具体的な取組みを検討している。

【課題1】管理組合支援の取組(情報の非対称性の解消等)

昨年9月、同協議会は、過去の機構融資データを基に、築年数などに応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」や、今後40年間の「修繕積立金負担額」などを無料で試算できる「マンションライフサイクルシミュレーション」をリリースした。

しかし、同シミュレーションでは、単棟型で戸数100戸以下等の比較的小規模なマンションのデータが機構融資データに多いため、小規模マンションでは正確な試算がでるが、団地型や100戸以上等の規模の大きなマンションの場合、試算結果に乖離があった。そこで、規模の大きなマンションでも試算できるように改善を行う。

そして、昨年6月のマンション管理適正化法の改正を受け、策定が予定される国のマンション管理の新制度の内容との整合性を図るための対応も今年10月を目途に行う。しかし、国の議論が現在進行中ということもあり、機構担当者によれば「国の議論の状況を見ながら、随時対応を行っていく」とのことだ。

また、今年度中に「マンション大規模修繕ガイドブック(仮称)」を作成し、シミュレーション結果の活用方法の詳細解説のほか、マンションの年代別の仕様の特徵にに応じた修繕工事の選択肢や、資金的課題の解決方法等を掲載する予定となっている。

【課題2】管理組合向け融資における民間金融機関の参入支援の取組

機構は、高経年マンション等で不足した修繕積立金の資金確保を支援するため、新たな融資メニューとして、将来の修繕積立金を一括払いする「区分所有者向けリバースモーゲージ融資」を4月から開始した。

リバースモーゲージとは自宅を担保に融資を受け、返済は金利のみで、元金は自宅所有者の死亡後に自宅を売却して返済する制度。一般のリバースモーゲージでは融資金の使途は自由だが、このリバースモーゲージは修繕積立金の前払いで、使途は共用部分リフォーム工事に限られる。

そのため、融資が確実に共済部分リフォーム工事に利用されるよう、資金使途や管理組合の会計処理等を機構が定める融資条件に改める必要がある。

具体的には、

- ・融資金を修繕積立金の前払金として管理組合が一括して代理受領
- ・融資金は修繕積立金のみに充当し、共用部分リフォーム工事に使用
- ・管理規約の改正が必要になる。

融資を受けた区分所有者は、修繕積立金の支払いがなくなり、生活に余裕が生まれ、管理組合としても、確実に修繕積立金を得ることが出来るが、規約改正のための合意形成に向け、十分な準備が必要となる。

そのため、機構担当者によれば「融資を希望される方や、個々の管理組合によって、いろいろな事情が異なると思われるので、まずは事前相談をさせていただくところから始め、事例を積み上げていきたい」とのこと。

また、民間金融機関の参入を支援するため、機構保有データ等を活用した管理組合向け融資の「与信モデル」の構築及び当該モデルを活用した「管理組合向けサービス」の展開に向けた取組を開始する。

表1 2021年度の取組みの方向性

1 管理組合支援の取組(情報の非対称性の解消等)
「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～」の拡充(2021年10月予定)
「マンション大規模修繕ガイドブック(仮称)」の作成(2021年度中)
2 管理組合向け融資における民間金融機関の参入支援の取組
将来の修繕積立金を一括払いする区分所有者向けリバースモーゲージの融資を機構で開始(2021年4月開始)
マンション管理組合向け融資における「与信モデル」の構築に向けた取組を開始
3 共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組
機構のマンション共用部分リフォーム融資の融資要件を見直し(2021年7月改正予定)

【課題3】共用部分リフォーム融資の商品性改善に関する取組

昨年は、工事費の8割以内だった融資限度額を10割以内とするなどの改正を行った。

今年度は戸当たり限度額(現行1500千円/戸)、耐震改修工事の場合は5000千円/戸)及び非住宅割合(現行4分の1超の場合は非住宅部分は融資対象外)の撤廃を7月に予定している。

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

エアーで送り
はじめます

形成速度
約1m(分)

先端を
カットします

完成

▲排水管の中に空気を反転挿入のイメージ図

▲維持水立て管の現状

▲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

▲浴室排水トラップ施工前

▲ライニング施工後

▲完成後の撮影写真

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
N P O 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 Tel.03-3436-3391	[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 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。
	日本防水工業(株)	練馬区富士見台 4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp	マンションの大規模修繕工事、屋上防水改修工事、給排水設備改修工事。
	ヤマギシリフォーム 工 業 (株)	(本社)品川区東品川 1-2-51(パルク)品川港南ビル 3F TEL03-3474-2900	責任施工による総合改修工事・外壁改修工事・防水工事・アロンウォール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。
	(株)ヨコソー	本社／横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / Tel.03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて 100 年。私達は経験と実績を生かし、より良い品質をご提供する工事のプロフェッショナル集団です。
	リノ・ハピア(株) (旧渡辺物産(株))	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化部補修工事、塗装工事、防水工事等総合的に改修工事を行っています。首都圏を 7 営業所で網羅する。

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 0 3 - 3 6 6 6 - 1 9 7 3

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

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐 震	(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。
	(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	2 0 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	瀬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	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 Tel.03-5842-1955 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 Tel.03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscute.com E-mail : mail@ruscut.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パイプテクト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@nihonsetsu.co.jp	集合住宅の水周りはお任せください！ 当社は「技術審査証明」取得の給排水管更生技術「NT工法シリーズ」「Re-FLOW 工法」の開発元です。
	(株)マルナカ	(本社)平塚市四之宮7-1-27 TEL0463-79-6161 (代) FAX0463-79-6160	二つの特許と技術審査取得。既設管に新しいパイプを作るマルライナー工法は 10 年以上の実績。浴室排水トラップは業界初の日本工業規格適合。
会 管 社 理	日本高層管財(株)	渋谷区代々木 1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
ー エ タ レ ー ベ	SECエレベーター(株)	台東区台東 3-18-3 SEC ビル TEL03-5256-1171 営業部	高技術・低料金・24 時間体制による万全な保守管理をモットーにあらゆるメーカーのエレベーターを扱うサービス専門会社です。
手 サ ッ 摺 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)

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/

駐車場に長期不法駐車をするAさん
使用細則に違約金の規定を定めたいが……

宅配便業者を装ったSMS

URLにアクセスしないで

(内容)

スマホの通信費が前月より2万円ほど高かった。知を装って送られてくるSMS(ショートメッセージ)に、偽サマホから海外にSMSを送信していたと判明した。

数カ月前に「荷物を預かっている」というSMSが届き、URLをタップした。

そのときに不審なアプリをダウンロードしてしまったのかもしれない。(70歳代女性)

(ひとしと助言)

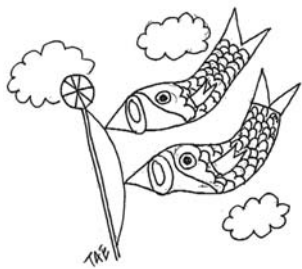
宅配便業者の正式なサービスか調べ、真偽を確認しよう。
◎URLにアクセスしてしまつた場合は、不審なアプリがインストールされているか確認しよう。また、IDやパスワード、暗証番号等の個人情報を入力してはいけません。
◎困つたときは、すぐにお住まいの自治体の消費生活センター等に相談しよう。全国どこからでも、電話をかけた地域を管轄する警察本部などの相談窓口にながります。
https://www.antiphishing.jp/news/alert/fuzura
SMS_2021030.html



関係機関から

Mrs.タイコのマンション物語

タイコ'sライフ



初夏の風に泳ぐ鯉のぼり
爽やかな朝、窓を開けたら
どこから不快な臭いが...

した。外気を思い切り胸に吸い込むと気持ちがすっきりしました。
さて、洗濯機でも動かそうかとした時、風に乗って不快な臭いが流れて来たので、その日は、息も休めだつた。

それは、煙草の香りです。部屋の中で吸えないからバルコニーで喫煙しているのでは、と確認しました。両隣り、上階、下階を覗き込んで見ましたがわかりません。一応、洗濯物に臭いが着くので煙草

吹く風が爽やかな初夏を迎えようとしています。晴れた日に若葉の薫る空気の中、外を歩くのは気持ちが良いです。今年も、マンションの外階段には元気一杯の鯉達が泳いでいます。前向きになり難しいコロナ禍の中、その姿には励まされます。

そんな爽やかな朝、仕事は休みなのに早起きした私は、部屋の空気を換気するためにバルコニー側の窓を全開し

《67》 出題・松

＜わり算と分数＞

【問題】
小学校で3÷5=3/5と習いました。3本のようかんを5人で分けると1人分は3/5本となることを下図を使って、お子さん、お孫さんに説明してあげてください。

※答えは7面

1本	ようかん
1本	ようかん
1本	ようかん

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)



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。今日食べた物で明日の私達がつづられます。

「トマトのピクルス」



(材料)
プチトマト 10コ
(マリネ液)
水 100cc
酢 80cc
砂糖 大2
塩 小1/2
ローリエ 1枚

(作り方)
マリネ液にローリエを入れ一煮立ちさせる。マリネ液が冷めたら、楊枝で穴を数カ所開けたトマトを入れ一晩置くだけです。

HPにもいろいろなレシピをご紹介します。→



2021年(令和3年)
5月5日(水)

☆第464号☆

快適な暮らしを求めて

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



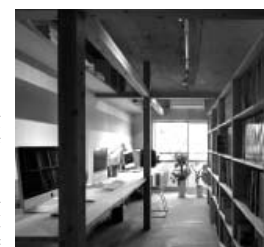
アメニティ

今月の紙面	
1面	3・11体験者の教訓を引継ぐ
2面	マンションの肖像、工事事例
3面	機構新融資制度等、INDEX
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、法律Q & A、交流会報告
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

「中廊下のある家」 職住近接の環境を実現



リビングダイニング(52㎡)



書斎(26㎡)

自宅兼仕事場の賃貸住「理事長賞」を受賞。
◇ 自営業の夫はこれまで
も自宅の一室で仕事をし
ていたが、住まいと一緒
であることに不便さを感
ずいており、一方、会社員
の妻は通勤に便利な都心
で生活を望んでいた。ア
も計画のようだが、必
ず実現する。今、マン
ションの同
一階に52
㎡の大部
屋と26
㎡の書斎
を確保し、職
住近接の環
境が実現し
た。

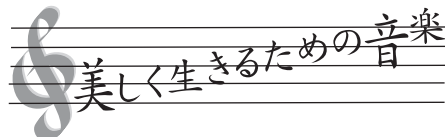


NPO日住協「春の交流会2021」
NPO日住協は4月20日に、会員管理組
合や賛助会員企業などを招いて「春の交
流会2021」が東京・亀戸で開催されまし
た。第2部は「3・11あれから10年」と題し
て、東北マンション管理組合連合会の紺野
智博会長が、その体験とどのような心構え
や対応が必要なのか等について講演されま
した。飄々とした語り口ですが、内容は体
験者ならではのもので、非常に参考になり
ました。

金管五重奏を聴く

金色に輝く金管5本

第3部は、金管五重奏のコンサートでし
た。トランペット2本、ホルン、トロンボ
ーン、テューバの金管楽器5本による合奏
です。高音域のトランペット、中音域のホ
ルン、低音域のトロンボーンとテューバ。
それぞれの特徴的な音色が融合し、金管五
重奏ならではの繊細さやボリュームたつぷ
りのダイナミックさ、華麗さとしてとりし
たつやのある感じなど、その表現の幅に、
金管楽器ってすごいなあと思わされて感じ



129

た次第です。
曲はクラシックを編曲したもの、金管五
重奏のオリジナル曲で筆者も始めて聴いた
曲をはじめ、ポピュラーから演歌まで、た
つぷり楽しめたプログラムでした。
よい演奏会の条件、
今回のコンサートは400席の小ホール
でしたので、PPFからHHzに至る音量の幅
も存分に楽しめました。これを金管五重奏
ともいべき繊細さと迫力に、聴衆の皆さ
んは喜びに浸っている様子が伺えました。
アンコールは「ラデツキー行進曲」。こ
の曲はウィーンフィルハーモニー管弦楽団
のニューイヤークンサートのアンコール曲
として毎回演奏されています。曲が始ま
った途端に手拍子が起こり、他の人々もそ
れに加わり会場で手拍子に包まれ、演奏者
と聴衆が一体となった終演となりました。
会場・奏者・聴衆が、よい演奏会をつ
くるといわれていますが、今回のコンサー
トは、それがうまくいった例ではないかと
感じました。
金管五重奏の皆さん、聴衆の皆さん、ブ
ラボー！
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

〈第38回住まいのリフォームコンクール作品募集〉

募集期間：4月12日(月)～6月29日(火) 必着
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も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。
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、住宅以外の建物を住宅として再生したものや住宅をカフェ、
コミュニティ施設、子育て支援施設など住宅以外に用途変更した活用事
例を募集する「コンバージョン部門」の2部門にて作品を募集している。
(応募者の要件)
応募者は、応募作品のリフォームの依頼主(施主)・設計者、施工者
を原則としますが、その他関係者からの応募も可能です。
◎依頼主(施主)が応募する場合は、必ず設計者及び施工者に応募す
る旨を伝え、応募登録書に社名・担当者名等を記入してください。
◎設計者又は施工者が応募する場合は、必ず依頼主(施主)の同意を
得てください。
詳細HP
公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
<https://www.chord.or.jp/>

コロナ対策

みんなのマナーで



要に応じた壁の追加も容
易だろう。
小部屋(26㎡)は、大部
屋とは対照的に木質の柱
と梁による緩やかな分節
により清々しく軽やかな
印象である。家具類も大
工事でコストを抑えつ
つ、音対策や結露対策も
施すなどコストパフォー
マン的にも優れた空間
が出来上がっている。
「中廊下のある家」の
用スタイルとしても評
価した。これからの生活
が実験となり魅力的な暮
らしになることを期待し
たい。
◇ 福岡県福岡市、築46年
工事面積/78・03㎡
施工期間/90日間
総工事費/950万円
設計/鶴海達矢建築設計
事務所
施工会社/飯尾建設

私たちの
排水管更生工事の
特長はズバリ
これです！

積水化学工業 **SEKISUI** との共同開発

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

橋円形の
形状記憶型
硬質塩化ビニル管

予備加熱により
円形に復元
(70%)

埋設横主管
既設管密着後切断

作業車
形状記憶型
硬質塩化ビニル管
専用部
枝管
2F
1F
巻上げ機
共用排水立管

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 横浜市中区北八潮町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

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。

■ 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。

■ 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

マンションにまつわる
さまざまな情報をご覧
ください。

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