

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

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) 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

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

第468号\*

2021年(令和3年)

9月5日(日)

www.mansion.co.jp/

新型コロナウイルス・デルタ株蔓延 団地・マンションの対応は



サルスベリ(百日紅)

ミソハギ科



夏から秋までピンクの花が長い間咲き続ける。中国原産の高木で、落葉の肌がつるのぼろと滑り落ちると、この名が付いた。

8月中旬から首都圏はるよつ要請した。医療機関へ必要の要請は、正当な理由がなく要請に応じない場合は警告するほか、従18日、東京、神奈川、沖縄等40都道府県で、人口10万人当たりの1週間の新規感染者数がステーション(爆発的感染拡大)相当となった。災害級といわれる感染爆発だ。とりわけ、感染力がけた違いに強力といわれるデルタ株による感染が急速に広がりはじめたのが脅威だ。一方、入院を断られやむなく自宅療養を続ける感染者が増えている。都内の自宅療養者は25日には25,169人となった。こうした状況を受けて都はすでに23日に、都内の医療機関に対して、コロナ患者を最大限受け入れたが、パラ五輪はどうか。集会所・エレベーター利用制限等 感染抑制に懸命



コロナ感染警戒で閉鎖した集会所。厚木市の高尾第2住宅で

い、と呼びかける。また、高幡台住宅(日野市、520戸)では、緊急事態宣言で集会所を閉鎖したほか、8月の理事会中止、エレベーターの4人までの制限、マスク厳守、大声禁止などの措置を決めた。住民が自制して利用を控え

また、六浦台住宅管理組合(横浜市金沢区、270戸)は、夏祭りなどイベントは全面中止とし、理事会は3密を守り、マスク厳守で開く予定だ。厚木岡田団地(厚木市、280戸)も、集会所の利用を全面禁止とした。グリーンタウン宮の里第一住宅(厚木市、230戸)は、8月の理事会は急遽中止とした。また、稲毛海岸3丁目団地(千葉市美浜区、768戸)は、毎年8月に、2日かかりの盛大な夏祭りを開き、周辺住民の参加も多く、おおいに賑わうが、昨年に続き今年も中止とした。「夏祭りを楽しみにしている住民が多いが、コロナ感染だけとはにかく避けたい」と管理組合。日住協の会員には、住民が多く住む団地管理組合が多いが、どこも感染防止には注意深い対応を心がけていた。

硯滴

香港で選挙の候補者になるには資格審査委員会の審査に合格しないとダメという法律が世界で批判的となっている★有権者は誰でも立候補できるのがそもそも民主主義の基本だ★ところが最近、マンションの管理組合の役員候補者になるのに理事会の承認が必要だという規約を持つ管理組合が現れて裁判になった★理事承認を得られなかった人が、このことを決めた理事を相手に裁判で損害賠償を求めたが認められなかった★理事には過失がないという理由だが何だか変だ★審ではこの規約を有効と判断、二審ではさすがに理由は変わって規約は不適切、決定も正しくないとされた。規約がある以上理事には過失はないという★これでも変だ★この規約はすでに廃止されたが、役員不足に悩む多くの管理組合にとって全く別の世界の出来事のようにみえる。

マンション関連の動き

- 改正マンション管理適正化法、改正マンション建替え等円滑化法の施行に伴う関係政令案に関するパブリックコメントを実施/国土交通省
2050年カーボンニュートラルの実現に向けた住宅・建築物の対策取りまとめ/国土交通省・経済産業省・環境省

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!

SDGsへのアプローチ/配管を守り社会に貢献

4工法とも審査証明に裏付けられた給・排水管更生技術!!

0 給水管・冷温水管ライニング
審査証明技術
10年保証
PM優秀製品賞
審査証明第0006-D号給水管更生技術
P-C-G V&G L工法
赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!

2 立管から分岐部までFRP一体化
審査証明技術
20年保証
シームレスライニング管に改修
(分岐管はロボット施工)
審査証明第1502-A号排水管更生技術
P-C-G FRP サポーター工法
特許・排水本管、分岐部FRPライニング
※保証期間は排水本管20年、分岐部は10年保証となります

3 本管から分岐部までFRP施工
審査証明技術
10年保証
パイプの中に、パイプを作る反転テクノロジー
審査証明第0402-C号排水管更生技術
FRPソケット&耐震ライニング
P-C-G マルチライナー工法 (FRPライニング)

4 マンション専有部排水管更生
審査証明技術
10年保証
パラシュートとパラボールで
本管、枝管問わず更生
審査証明第0403-C号排水管更生技術
P-C-G マルチライナー工法
特許・パラシュートライニング



10月6日(水)~8日(金) 管工機材設備総合展 東京会場 都立産業貿易センター浜松町館

# マンションの肖像

## これまでの30年、これからの30年

(41)

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⑭

さて、再開発の魅力と地(西区・56年入居、1は何だろ)。マンション200戸)に至る。同住宅を含んだ駅前再開発の事例は、殆どないから、少し方向を変えて敷地の歴史の育みをまじった事例を探してみよう。筆者が散策した近隣の街並みからのピックアップである。

とはいえ、同住宅団地を現・URが分譲する前は、明治期の豪商・貴族の邸跡地である。気高く積まれた石の擁壁が、かつての栄華を物語るように聳え立つが、当時として、ここから横浜港を一望できたであろう。抜群の景観と眺望を備えていたのだ。

両者ともに、歴史を携えたURが再開発した(1966)。

ガーン山住宅団地(横浜市神奈川区)、当時としては、一風変わった名称だが、JR「横浜」駅よりやや北側の丘陵地帯に位置する。元々は、明治・大正期の大富豪である大沢幸次郎氏の邸宅、庭園跡地を利用して現URが再開発した(1966)。

横濱ガーデンと呼ばれる植物園・動物園を配した庭園の中であって戦後、住宅団地が登場したわけだが未だかつて、同住宅にはかつての富豪が築いた庭園が色濃く残され、住宅団地において歴史の持つ重厚な雰囲気を感じさせている。そして、眼下に広がるのは、元々の横浜の市街地である。同住宅団地をあとにして少し南側に移動すると、本紙でも何度か取り上げられた野毛山住宅団

この建物を含んだ一帯が再開発に着手し、現在のマンション群(ザ・ピルク、約1200戸)に生まれ変わったのがほぼ10年前。同ホテルの一部オープンが1954年、その前は、旧東伏見邦英伯爵の別荘で、貴賓館と呼ばれる別邸は今も健在だ(一部<https://www.j-c-isogo.com/town/21/0825>参照)。

時代と共に「再開発」の様相は変わる。変わらざるを得ない。住宅団地の単独建替は、その必要性に応じてなされれば良いが、再開発は、そももいくまい。各コンセプトを明確にした上で、S面には位置する丘陵の先端にはかつて、東京湾を見下ろすように横浜(磯子)プリンスホテルがあった。建物はアーチ型で、その中心部分が前に突き出ている。誰もが一目見れば記憶に留まるように、異様に孤高な建築物であったと記憶する。(つづ)



JR「磯子」駅前からの遠景

## 2回目の大規模修繕工事

設計・監理 有限会社八生設計事務所 山田 俊二

ソフィアすずかけ台ソルフェージュは、東京都町田市の南部の小川という地域(東急田園都市線のすずかけ台駅から徒歩15分程度)に建っている地上9階建・住戸数95戸の築25年目(1996年建設)のマンションである。この地域は多摩丘陵の一部でなかなか丘陵が波打つように続いていて、このマンションはその丘の頂部に建ち、見晴らしが良く日当たりの良い立地である。



アスファルトシングル葺替

第1回目の大規模修繕工事(2008年8月〜12月)から約12年6ヶ月後の2021年2月〜7月に今回の第2回目の大規模修繕工事を実施した。

管理組合の実施体制は、7人の委員と正副理事長の計9人で「長期修繕委員会」を立ち上げ、日住協の支援制度で大規模修繕実施の道筋を立て、設計事務所の協力の元で修繕計画、施工会社選定、修繕工事を進めた。修繕内容は、コンクリート躯体の補修、外壁のタイルの補修や塗装の塗替、鉄部の塗装塗替、シーリング打替、アスファルトシングル屋根の葺替は必須工事とし、加えて各所の防水の補修や各種

増額したが、何とか当初計上していた予備費の範囲で収めることが出来た。

又、防水は一部ウレタン塗膜防水の再防水をしたが、多くは劣化状況から保護塗装の塗替までとした。金物やアルミサッシパーツの劣化は比較的軽微で取替数は予想値を下回った。

タイル補修の増減は事前の予想は非常に難しく、タイル張り外壁のマンションでは、必ず発生する大きな課題である。毎月1回開催した3者定例会議で現場からの浮きタイル等の調査結果報告に一喜一憂しつつも、工事の優先度をにらみながら、タイル張替範囲の判断を下した長期修繕委員の皆さんの英断が功を奏し、予備費は費やしたものの、予定していた工事をほぼ全項目実施できた。

また、これは現場代理人及び現場スタッフが、長期修繕委員の希望を考慮し、劣化の少ない部位の工事の軽減案を提案し、予算内での予定工事が収まるように努力をしてくれたおかげでもある。尚、工期はタイル張替の増加と雨天続きのため1ヶ月程延長する事となった。

また、これは現場代理人及び現場スタッフが、長期修繕委員の希望を考慮し、劣化の少ない部位の工事の軽減案を提案し、予算内での予定工事が収まるように努力をしてくれたおかげでもある。尚、工期はタイル張替の増加と雨天続きのため1ヶ月程延長する事となった。

簡単に剥がれた過去の接着剤注入部



簡単に剥がれた過去の接着剤注入部



タイルの裏面に接着剤が塗り込まれていない



ツルツルな躯体に目荒しを施す

## ソフィアすずかけ台ソルフェージュ大規模修繕工事

[設計・監理]

### 有限会社八生設計事務所

一級建築士事務所

東京都墨田区業平3-8-12-201

TEL 03-3624-7311



ソフィアすずかけ台ソルフェージュ

[施工]

1804年創業、首都圏4,000棟超の修繕実績

### ヤシマ工業株式会社

本社

東京都中野区新井2-10-11

TEL 03-6565-1818

このプロジェクトはNPO日住協が大規模修繕支援事業としてお手伝いさせていただきました

関連業界



情報 INDEX

- ★防げマンション空き家、中古にお墨付き、物件選びやすく 中古マンションの流通を促す新制度が相次ぎ始まる。管理の状況などを評価して公表したり、長期優良住宅の認定を取りやすくしたりする。老朽化したマンションで空き家が増え始めると、修繕積立金を払う人が減って修繕が滞り、退去者も増える負の循環に陥りやすい。新制度は高齢化にともなう「マンション空き家」の未然防止も狙いだ。(7/26日本経済)
- ★80代夫婦が孤独死か 東京・板橋区の旧公団マンションで高齢夫婦とみられる遺体が見つかった。2人はいずれも死後3週間ほど。五輪が開幕する前に、誰にも気付かれぬまま息を引き取っていた。「部屋から異臭がして、住民と連絡が取れない」。マンションの管理会社から警視庁高島平署に通報して発見された。(8/2東京)
- ★中古住宅の在庫急減、マンション6年ぶり低水準 中古住宅の不足感が強まっている。首都圏、在宅拡大で需要。(8/3日本経済)
- ★マンション建築の近隣トラブル、4年で倍 近隣住民と施工業者との間でトラブル。「日照」「風通し」など巡りトラブル化。(8/4読売)
- ★マンション内シェア充実 住民が共用できる設備やサービスを充実させた分譲マンションが、首都圏に相次ぎ登場。敷地内に里山や農園がある物件や、住民が物品や技能を売買できる物件など、これまでにない付加価値が売り物。小田急不動産と積水ハウス、神鋼不動産が開発し、4月に竣工した分譲マンション「リーフィアレジデンス橋本」(町田市425戸)は敷地面積2万1850平方メートルのうち4割が「里山」。(8/12日本経済)
- ★ドアスコープ越し盗撮疑いで42歳男を逮捕 玄関扉のドアスコープ越しに、室内で着替え中だった住人女性を外から盗撮したなどとして、京都府警亀岡署は府迷惑防止条例違反と住居侵入の疑いで男を逮捕。(8/17産経)

「盤素」マンション推進協議会(一社)マンションリフォーム推進協議会(以下REPCO)は、「2020年度マンションリフォーム工事調査」を発売した。



同調査は、REPCOの「マンションリフォーム市場将来需要推計報告書」の基礎調査として行ったもので、築後年別リフォーム発生率や工事内容別平均単価算定を専有部分と共用部分で行い、5年前の同調査データと比較しながら、マンションリフォーム市場の変化を考察するものである。調査はREPCO及び(一社)マンション管理業協会の会員各社に、2019年10月〜2020年3月完工工事のアンケートを実施し、専有部分リフォーム工事は回答社数18社、回答工事数2470戸、共用部分リフォーム工事は、回答社数25社、回答工事物件数451物件(96435戸)。

調査結果として、専有部分リフォームでは、高経年マンションでリフォームが活性化しており、仲介取引時の全面改修増加により、工事単価が増大する傾向が見られた。共用部分リフォームでは、修繕周期が長期化する傾向が見られたほか、高経年マンションで大規模改修工事の増加等の傾向が見られた。

同調査報告書は一般価格4400円、会員価格2200円(税込)で販売されている。購入等の問い合わせは(一社)マンションリフォーム協議会 電話03-3226514899まで。

2050年までの脱炭素社会の実現にむけて 既存住宅の省エネ改修の促進を

国土交通省・経済産業省・環境省の3省は、8月、2050年及び2030年に目指すべき住宅・建築物の姿(あり方)を示す「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等」のあり方・進め方をとりまとめ、公表した。

気温上昇を1.5度までに抑える

人為起源の気候変化等に関する、包括的な評価を行うことを目的に設立された国際機関、IPCC(気候変動に関する政府間パネル)は、2018年10月、現在のペースで二酸化炭素排出を続ければ、2030年から2052年の間に世界の気温上昇は1.5度に達する可能性が高いことを示した。さらに、気温上昇が1.5度〜2.0度に達すると、1.5度までの

要として、住宅・建築物に有意味な違いがあること、2050年までの脱炭素社会の実現を宣言し、今年5月には、2050年までの脱炭素社会の実現を基本理念に規定する改正地球温暖化対策推進法を成立させること、2050年に住宅の省エネ化を推進すること、2050年に準☆を満たすこと、その6割が太陽光発電を搭載。同時並行して既存住宅の省エネ化を推進すること、2050年に、大表にあるように、省エネ改修は、既存住宅の省エネ改修を相談・依頼できる仕組みの充実に分けられる。

2050年の住宅・建築物の姿

3省がまとめた「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等」のあり方・進め方では、我が国の最終的な二酸化炭素排出量に占める割合が約3割となる住宅・建築物分野の取組が重要とされている。

※ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)：外皮の断熱性能等を大幅に向上させ、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大

幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することで、年間の一次エネルギー消費量(建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量)の収支をゼロとすることを目指した住宅。

既存住宅の省エネ改修の促進

・3省(国交省、経産省、環境省)連携による支援措置を継続・充実

・改修しやすく、性能に優れた建材・工法等の開発・普及

・改修前後の合理的・効率的な省エネ性能の把握方法や技術開発の開発

・旧耐震かつ省エネ性能も著しく低いストック

→ 耐震改修+省エネ性能の促進or省エネ性能の確保された住宅へ建替え

・新耐震で省エネ性能が低いストック

→ 熱損失の大きな開口部の断熱改修(複層ガラス化、二重サッシ化)の促進

→ 日常的に使用する空間の部分断熱改修の促進

消費者が安心して省エネ改修を相談・依頼できる仕組みの充実

・リフォーム事業者団体登録制度登録の事業者が扱うリフォームに省エネリフォームを表示

・リフォーム瑕疵保険の活用促進に向けた一層の周知・普及

・住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談(住まいのダイヤル)の周知・普及

・建築士、弁護士による専門家相談の周知・普及

・リフォーム見積もりチェックサービスの周知・普及

表 既存住宅の省エネ対策

| 省エネ改修の促進   |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・3省(国交省、経産省、環境省)連携による支援措置を継続・充実</li> <li>・改修しやすく、性能に優れた建材・工法等の開発・普及</li> <li>・改修前後の合理的・効率的な省エネ性能の把握方法や技術開発の開発</li> <li>・旧耐震かつ省エネ性能も著しく低いストック</li> <li>→ 耐震改修+省エネ性能の促進or省エネ性能の確保された住宅へ建替え</li> <li>・新耐震で省エネ性能が低いストック</li> <li>→ 熱損失の大きな開口部の断熱改修(複層ガラス化、二重サッシ化)の促進</li> <li>→ 日常的に使用する空間の部分断熱改修の促進</li> <li>消費者が安心して省エネ改修を相談・依頼できる仕組みの充実</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム事業者団体登録制度登録の事業者が扱うリフォームに省エネリフォームを表示</li> <li>・リフォーム瑕疵保険の活用促進に向けた一層の周知・普及</li> <li>・住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談(住まいのダイヤル)の周知・普及</li> <li>・建築士、弁護士による専門家相談の周知・普及</li> <li>・リフォーム見積もりチェックサービスの周知・普及</li> </ul>   |

既に国土交通省が出した上で、再生可能エネルギーを導入すること、年間の一次エネルギー消費量(建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量)の収支をゼロとすることを目指した住宅。

「ZEH・ZEBの普及や木材活用、ストックの省エネ化など住宅・建築物の省エネ対策等の強化」に1384億円の予算要求が行われている。

ぶっくがいと

「マンションの理事になったらこの1冊(第4版)」

マンションの管理と自治を研究する会著 自由国民社発行

本書は、初めて理事を引き受ける若いあなた、或いは定年退職後、管理組合の活動が急に気になりだしたあなた。そんな「ビギナー理事」に読んでもらいたいと発行。管理組合の仕事に役立つ情報をイラストでわかりやすく解説。よくある住民間の悩みごと「大岡裁き」で解説。定価1760円(税込)



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

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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手) and 防水・塗料・防カビ・防カビ.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 耐震 and 給・排水設備 (赤水対策他).

〈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」に必要な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

審議して決議しておく事が望ましいと思います。標準管理規約では「理事会の決議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決する。」と規定しています。

# 風害・水害、命を守る!

### ◇浸水被害が多発

8月の大雨により、西日本を中心に土砂災害や浸水被害が発生。人々の生活が脅かされ死者も出た。9月以降も台風などに襲われる可能性がある。

発し、19号ではタワーマンションなどが浸水被害にあつた。近年は、風害に加え水害が多発。水害では、線状降水帯が挙げられる。発達した積乱雲が帯状に連なり、同じ場所を通過または停滞し、非常に激しい雨が降り続く現象をいう。



### ◇命を守るために

とくにマンションの1階などは、浸水の可能性がある場合、災害気象情報と線状降水帯の位置とその動きに注視し、避難指示に備えておきたい。あらかじめハザードマップでマンションの立地と危険度等を認識し、近くの河川はもろろん離れていても氾濫の影響等を確認しておきたい。都市部では、暗渠になつて

いる水路から雨水が溢れたり、下水の処理能力を超えた大雨によって内水氾濫し、マンションの地下などに浸水する。命を守るには「防災気象情報」や「警戒レベル」を理解し、素早い行動につなげる。建物からの立退き避難か、2階以上への移動が可能な場合、管理組合は、災害の状況と何を行うべきかの判断、そして避難行動訓練をしておく。命を守るためには、不要な情報に振り回されたくない。気象庁の意味不明の情報発信は混乱を招きかねない。(NPO日住協説委員)

### ◇気象庁の後出しジャンケ

気象庁は6月に「顕著な大雨に関する情報」という新しい情報を出し始めた。「この情報は将来の予測ではなく、大雨が降った後に発生する」としている。そこで、「顕著な大雨に関する情報」を補足するために「線状降水帯」を表示するとしている。

「この情報は将来の予測ではなく、大雨が降った後に発生する」としている。そこで、「顕著な大雨に関する情報」を補足するために「線状降水帯」を表示するとしている。

## マンションの法律

### Q&A

「法律相談会」から



# 集会室で新型コロナのクラスターが発生したら管理組合が責任を負うのか

### Q

新型コロナウイルスの感染が拡大しています。私たちのマンションでは住民同士の集会室を利用したサークル活動が盛んです。もし、集会室を利用した居住者の間でクラスターが発生したら、管理組合が責任を負うことになりませんか。責任が問われるのであれば、集会室の利用を禁止したいと思いますが、可能ですか。また、理事会も集会室を利用していますが、理事の中には感染が怖いと言つて参加を渋る方もいて、定足数を満たすことが難しくなっています。これでは理事会での決議ができませんが、何か良い方法はないでしょうか。

### A

集会室は共用部分ですから、管理組合としては一定の感染対策を講じる必要があります。即ち、人数制限、時間制限、利用者のマスク着用、ソーシャルディスタンスの確保、アルコール板等の設置による飛沫対策、換気の実施、利用時の検温、手や指の消毒等通常求められる感染対策は行う必要があります。そして、このような感染対策を行っている限り(あるいは、行うことを誓約させて利用を認められた)が、利用者がこれを守らなかった場合、仮にクラスターが発生しても管理組合が責任を負うことにはなりません。変異株の影響から一般的な感染対策を行ってもクラスターが発生する可能性があります。このリスクを回避するために、集会室の利用を禁止は感染状況が深刻である場合に限定すべきであると考えています。

また、総会とは異なり、代理人や書面による議決権行使を認める規定はないことが通常です。そうすると、例えば、理事が10名であれば5名が出席しないと理事会を開くことができません。もっとも、理事会は参加者が同じ場所に一同に集まることまでは要求されていません。WEBシステムを利用してリモートで理事会を開催することは可能ですし、コロナ禍では積極的に活用して良いと思います。筆者が顧問をしている管理組合でも集会室には理事長、副理事長と議事録作成を補助する者の数名程度が集まり、他の理事はリモート参加で理事会を開催している実例があります。集会室等を利用しない完全なリモートでの実施も可能です。なお、リモートで参加する場合は、外部から内容を聞かれないように自室や個室のコアワークスペース等から参加するなどの配慮は必要です。

# リアルな災害を体験・学習できる 防災館(都民防災教育センター)で防災体験

自然災害の多い国日本。できれば被害に遭いたくないところですが、近い将来確実に起こるとされる首都直下地震や、近年強大化する台風などに対する備えは確実にしておきたいものです。

これらの災害を直接体験する前に、疑似的に体験・学習できる施設「防災館」が、都内には三箇所(池袋・本所・立川)あります。

その中のひとつ、池袋防災館は、池袋駅(西口・メトロポリタン口)から徒歩5分。開館時間は、午前9時から午後5時までですが、毎週金曜日は夜の防災体験ができる「防災ナイトツアー」が開催されています。入館料は無料。なお、現在は新型コロナウイルス感染症対策のため、事前予約が必要です。



地震体験では、東日本大震災や長周期振動など5種類の揺れを体験できる。年齢により体験できる揺れの大きさは異なる。地震体験は、東日本大震災や長周期振動など5種類の揺れを体験できる。年齢により体験できる揺れの大きさは異なる。

同ツアーは、夜間の発災を想定したツアーで、インストラクターと「防災シニアター」地震体験「消火体験」「煙体験」の各体験コーナーをそれぞれ25分ずつ巡る、計1時間40分のツアーになっています。

地震体験では、東日本大震災や長周期振動など5種類の揺れを体験できる。年齢により体験できる揺れの大きさは異なる。地震体験は、東日本大震災や長周期振動など5種類の揺れを体験できる。年齢により体験できる揺れの大きさは異なる。

「消火体験」は、夜間の発災を想定したツアーで、インストラクターと「防災シニアター」地震体験「消火体験」の各体験コーナーをそれぞれ25分ずつ巡る、計1時間40分のツアーになっています。

「煙体験」は、火災の死亡原因の多くは一酸化炭素中毒・酸欠による窒息死、煙を吸い込まずに避難時の姿勢を学ぶことができます。



消火体験では、大画面を学ぶことができます。

に映し出された炎に向かっ、本物の消火器を使って消火活動を行う消火体験ができます。

実際に煙を疑似体験してみたい。災害は日中に起きるとは限りません。対応がより困難となる夜の災害を疑似体験してみたい。

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコのライフ

八月は、各地で豪雨被害が広がりました。土砂崩れなどの被害に遭われた方には、心よりお見舞い申し上げます。又、コロナの感染も広がっており、終息はいつ訪れるのか心配な日々が続いており、自宅療養などで不安な時間を過ごしている多くの方々の回復をお祈りしています。朝晩が涼しくなってきました。秋を感じる様になりました。久しぶりに連休が取れたの



今はオンラインで会えますが  
今年も息子達に会えそうにない  
終息を信じ、今、最大限の努力を!

で、何処かに行きたいとも思いましたが、緊急事態宣言が出たので、我が家は、東京に隣接しているので、引き続き我慢の日々を続けようと思つています。結婚した長男、一人一人の行動が名前も知らない誰かを守ったり、守れなかったりするといふことを連日の報道番組を見る度に感じます。いつかは必ず終わると信じて頑張ります。専門家の方々の終息へ向けての取り組みには感謝すると共に、私が出来る最大限の努力をしながら、と思っています。

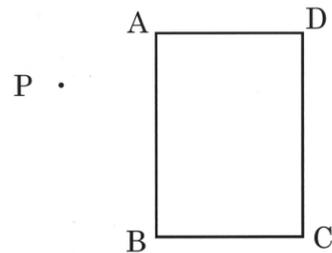
賛否両論はありましたが、東京オリンピック、パラリンピックが実施され、アスリート達の活躍や努力を目のあたりに出来たのは、同じ時間を共にできるのだから、同じ時間を感じたのだと感じています。

今、夕飯にこんな食べると、よとか、虹が出ていますよ！などとリアルタイムでやり取り出来るのは、同じ時間を共にできるのだから、同じ時間を感じたのだと感じています。

## 大人と子供の楽しい算数

〈71〉 出題・松

面積の二等分  
(基礎問題)  
点Pを通過して長方形ABCDの面積を二等分する直線を引いてください。  
※答えは7面



●セミナー・取り残された専有部、マンション給排水管等改修工事の問題点  
日時/9月12日(日) 14時~16時  
場所/NPORニューアル技術開発協会3階会議室(東京都中央区)  
定員/14名 先着順  
参加費/3500円  
(改訂版テキスト代金)  
申込/申込書(WEB) 申込/前述と同じ

●リフォーム産業フェア2021 in 東京  
日時/9月15(水)~16日(木) 10~17時  
会場/パシフィコ横浜 B・C・Dホール  
主催/リフォーム産業新聞社  
入場料/完全事前登録制  
(WEB事前登録者で無料) [https://the-bars.com/utm\\_source=pl](https://the-bars.com/utm_source=pl)

## コロナ禍の葬儀 感染対策で高額になることも

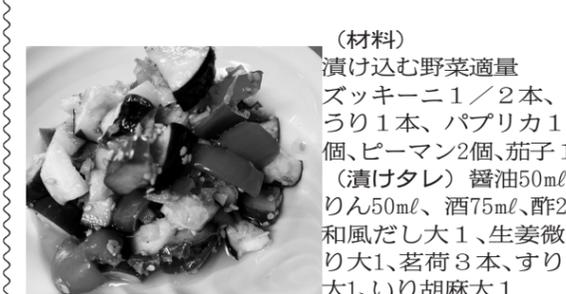
(事例1) 父が亡くなり葬儀を行う予定だが、出席者は家族のみで7人しかいないのに、葬儀社から新型コロナウイルス対策のため三密を避けて大ホールで行うと言われた。小ホールとは何十万円も費用に差がある。(女性)

(事例2) 夫の葬儀をした際、通常の葬儀費用に加え、新型コロナウイルス対策として衛生管理費を請求された。支払ったときは、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」)

払ったが、新型コロナウイルス対策を理由にこのような請求は認められるのか。(女性)

(ひとこと助言) ◎葬儀では費用に関するトラブルが多くみられますが、コロナ禍の感染対策などで、通常では掛からない費用がさらに追加されるなどのケースがあります。◎葬儀社との打ち合わせは喪主だけでなく、親族などと複数人で行い、申し込む前に見積書で納得できる内容や費用であるかを、よく確認しましょう。

## 「野菜の醤油漬け」



(材料) 漬け込む野菜適量  
ズッキーニ1/2本、きゅうり1本、パプリカ1/2個、ピーマン2個、茄子1本  
(漬けタレ) 醤油50ml、みりん50ml、酒75ml、酢20ml、和風だし大1、生姜微塵切り大1、茗荷3本、すり胡麻大1、いり胡麻大1

(作り方) お好きな野菜を小さめに切り揃える。調味料を煮切り、おろし生姜と茗荷、すりごまを加えたタレに半日漬け込むだけです。最後にいりごまを散らして出来上がり！そのまま食べても、冷やうどんに掛けての卵ご飯にしてもOK！  
HPにもいろいろなレシピをご紹介します。⇒

## 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れます。

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

千葉県中央区中央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)



☆「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 | 団地・マンション感染対策    |
| 2面 | マンションの肖像、工事事例   |
| 3面 | 脱炭素社会、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 |

## 9月は防災月間 在宅避難に備える防災グッズプレゼント

地震発生時の家具や冷蔵庫等の移動・転倒を防ぎます

不動王ベルトストッパー 3名様

大地震の時、普段使用している家具等が移動・転倒し、人に危害を加える凶器になります。幸い危害を免れても、移動・転倒した家具等で室内の移動が困難になるほか、元に戻すのも一苦労となります。そのため、家具等の固定は必須です。



不二ラテックス(株)の「不動王ベルトストッパー」は、プレートと家具等に貼り付け、ゴムベルトで繋ぐことで、地震の振動や衝撃をゴムベルトが吸収します。多彩な取り付けが可能(取りつけ例写真参照)。

自宅の壁が取付け可能かどうかの判断は、市販品の布ガムテープを3cmほどに切って壁面に貼り、①しっかりと粘着、②その後ゆっくりと剥がした時に、壁材がテープ側に付着していなければ、設置に適しています。

今回は「不動王ベルトストッパー(内容物プレート4個、ゴムベルト2本)」を3名様にプレゼント。



ガラス片飛散による怪我のリスクを抑える

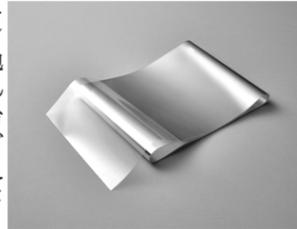
ガラス飛散防止テープ 5名様

(株)ニトムズの「ガラス飛散防止テープ」は、台風等の暴風や、地震の衝撃でガラス窓の破損による、飛散を防ぐテープです。同社従来品は大判シートのため、気泡を入れず窓に貼るにはコツが必要でしたが、同製品は幅20cmのテープタイプのため、より簡単に窓に貼ることができるようになりました。

また、視界を妨げない透明タイプで、紫外線を99%カット。普段から貼っても目立たず、床や家財の色褪せも防ぎます。

今回は「ガラス飛散防止テープ」1巻幅200ミリ×長さ8・2メートル(貼りやすいヘラ付き)を5名様にプレゼント。

大地震やこれからの台風シーズンに備えてください。



音階の基準の音、音階のドレミファソラドは、誰もが知っていると思います。音と音の間の高さの約束ごとはありませんが、音階の各音の高さは相対的に決めればよいのですが、その絶対値を決めるには一つの音の高さを、ある一定の高さに決めなければなりません。この絶対値を決めたのが、1939年の国際会議で、イ音(A:アー)を440ヘルツにすることに統一されました。これをピッチと言います。

### ピッチと音合わせ

### 美しく生きるための音楽

演奏会で音合わせを聴く、オーケストラの演奏会ではコンサートマスターが立ち上がると演奏会モードにギアが少しアップします。オーボエ奏者がイ音を吹き、コンサートマスターはその音に合わせて4本の弦の音を整え、おもむろにイ音を弾きます。それぞれの楽器はその音を聴き、イ音を合わせていき、オーケストラ全体にイ音がひろがっていきます。この音合わせは演奏会というライブでの、大切な儀式ともいえます。

近年、オーケストラなどのピッチは442~443ヘルツ程度にしており、これによって演奏が華やかになると考えられています。

133

プレゼントご希望の方は、葉書、FAX、メールで①希望商品名②住所③お名前④9月号で興味を持った記事⑤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」編集部まで、FAX 03-3667-1808、メール info@anision.co.jp、9月30日の消印有効各商品の問い合わせ先「ガラス飛散防止シート」(株)ニトムズ ニトムズお客様相談室 570-051-2100

「不動王ベルトストッパー」不二ラテックス(株)精密機械本部制御機器課 03-3259-2153

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

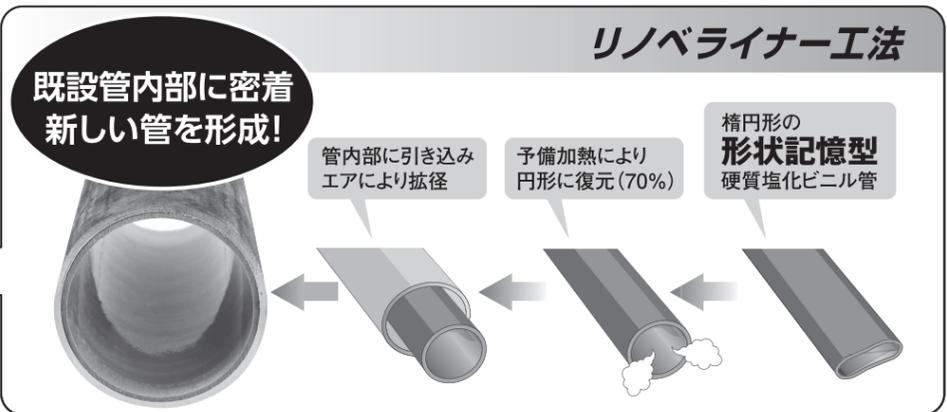
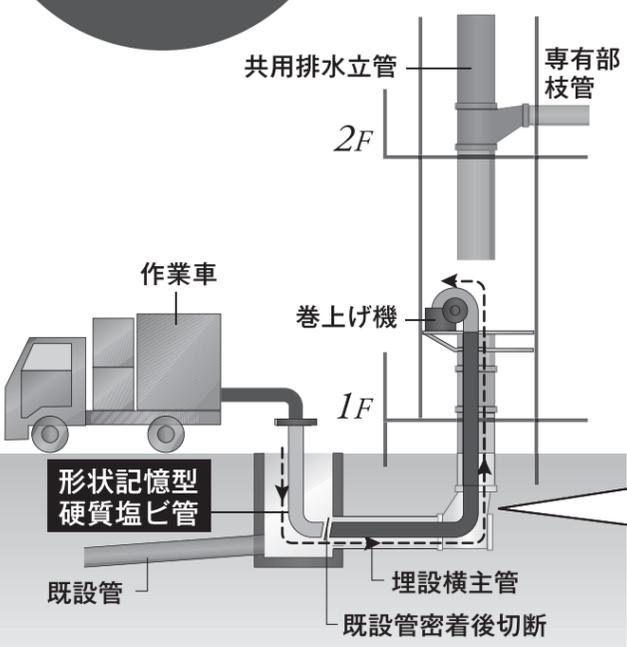
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

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 & 円 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

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

お気軽にご相談ください  
 03-5335-7601  
 (FAX: 03-5335-7611)  
 いずみテクノス 検索