

マンションの肖像

(44)

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②

さて、今年3月にスタートした区分所有法制研での動きを追ってみよう。具体的な法改正は法制審議会で議論されることになるだろうが、法制研では各課題について、のたき台づくりが主目的であることが推察される。

同研究会は、建替え決議の要件の緩和等に関する議論が、他の区分所有法上の多数決要件とのバランス、集会での決議の在り方など、法制の前提に関わるとして多角的な検討を必要とすることから、建替え決議の在り方を中心としつつも近時の社会経済情勢の変化を踏まえ、関連する区分所有法の課題につき、その論点、考え方を整理することを目的としている。

では、検討課題とは何か。まず区分所有法における課題点では、①近年、築後相当年数を経過し劣化したマンションが増加し、併せて今後、区分所有者の多様化や高齢化、相続による区分所有者の所在不明等が予測され、センサスがより困難さを増す傾向を示す中で、

また、建替え決議に必要となることを検討すべきとする。

同法の見直しを検討する要な組合員・議決権の5分の4以上の承認の緩和を挙げ、強行規定とされる同要件の任意規定化等が取り沙汰されている。これらの課題は既に、規制改革実施計画(令2・7・17閣議決定)によって指摘されているところであるが、(一)では、今後起こり得る大規模な災害に備え、被災した区分所有建物の再生手法の導入(二)被災区分所有建物等への対処(再建決議要件の緩和等、敷地売却決議の期間延長)、(三)その他(民法改正を踏まえた区分所有法制、集会におけるICT活用等)が挙げられている。(一)は、

さらに、今後起こり得る大規模な災害に備え、被災した区分所有建物の再生手法の導入(二)被災区分所有建物等への対処(再建決議要件の緩和等、敷地売却決議の期間延長)、(三)その他(民法改正を踏まえた区分所有法制、集会におけるICT活用等)が挙げられている。(一)は、

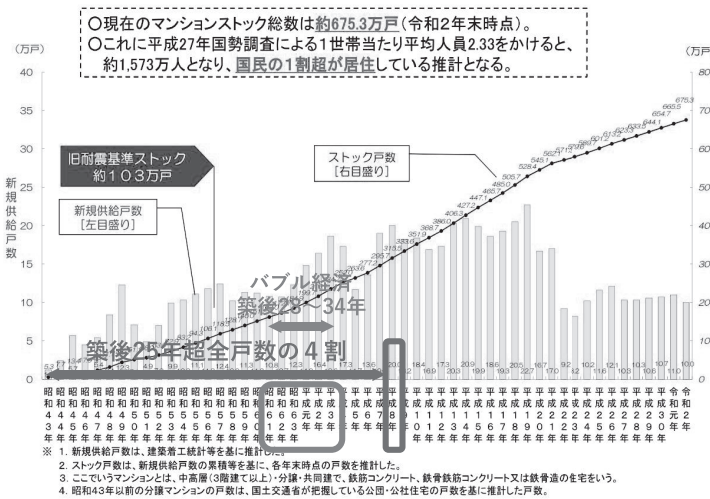
(官報 號外 明治23年4月21日付)

朕民法中財産編財産取得編債權担保編證據編ヲ裁可シ之ヲ公布セシム此法律ハ明治二六年一月一日ヨリ施行スヘキコトヲ命ス

第四十條

數人ニテ一家屋ヲ區分シ各其一部分ヲ所有スルトキハ相互ノ權利及ビ義務ハ左ノ如ク之ヲ規定ス
各所有者ハ離隔セル所有物ノ如クニ處分スルコトヲ得
諸般ノ租税及ビ建物竝ニ其付属物ノ共用ノ部分ニ係ル大小修繕ハ各自ノ持分ノ価格ニ應ジテ之ヲ負擔ス
各自ハ己ニ屬スル部分ニ係ル費用ヲ一人ニテ負擔ス

※フランス民法第664条からの継受とされる



給排水管改修特集 給排水管の劣化がもたらすもの — 高経年マンションに潜む脅威 —

第1回

マンション生活を支える重要なインフラである給排水設備。この給排水設備において、社会問題化が必至な劣化問題が拡大しています。マンションを「終の棲家」とし、住み続けるため、給排水設備劣化問題の実態を把握し、管理組合がその解決に向けていかに取組むべきか、解決策までを、4回のシリーズにして特集して参ります。

増え続ける築後25年以上のマンション

左のグラフは国土交通省がまとめた2020年末現在の分譲マンションの築年別ストック数です。2020年末現在、築後25年を超えるマンションストックは約200万戸で、全体(約657万戸)の4割を超えています。その中でも、いわゆる「バブル経済期」に建設されたマンションは、築後28～34年を迎えています。

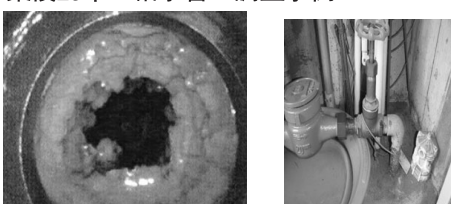
増え続ける築後25年以上のマンション
左のグラフは国土交通省がまとめた2020年末現在の分譲マンションの築年別ストック数です。2020年末現在、築後25年を超えるマンションストックは約200万戸で、全体(約657万戸)の4割を超えています。その中でも、いわゆる「バブル経済期」に建設されたマンションは、築後28～34年を迎えています。

給排水管の劣化状況

写真は、築25・35年の給排水管の劣化状況を内視鏡等で調査したものです。この状況を放置すると、管の継手部や異種金属との結合部では、錆の進捗により、最終的には管の穴あきに至り、漏水事故が発生します。

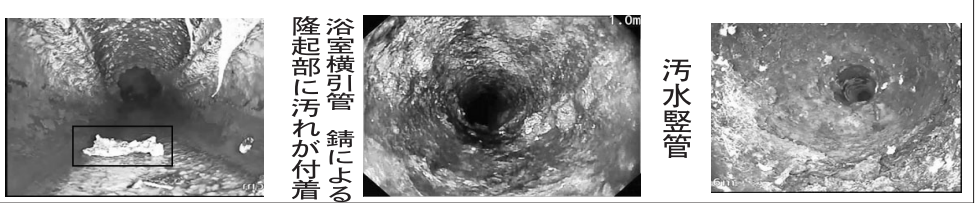
写真は、築25・35年の給排水管の劣化状況を内視鏡等で調査したものです。この状況を放置すると、管の継手部や異種金属との結合部では、錆の進捗により、最終的には管の穴あきに至り、漏水事故が発生します。

築後25年の給水管の調査事例



メーター廻りの給水管で80%の閉塞が認められた

築35年後の雑排水管・汚水管の調査事例



台所横引管 錆と油による汚れが付着

給排水管に関するご相談は下記QRコードまで

マンションの水まわりなら、タイコー

給水管・排水管の更新/更生工事から
保守点検、トラブル解決、
リフォームまで、完全対応。
高品質・低コストを実現しています。

- 給水管更新工事
給水管更生工事
- 排水管更新工事
排水管更生工事
- 専有部給水管・給湯管更新工事
- 一階床下トンネル工事(モグラ工法)
- 水まわりリフォーム
- 排水管洗浄

抗菌+排水管洗浄スプレー
バブルスーパークリーナー (家庭用)
排水管のヌメリ、悪臭、詰まりを泡の力でワンプッシュ洗浄
BSC Bubble Super Cleaner

コーくん [公式] Twitter
更新中!!
@kokun0123

\\ 汚れのつきにくい排水管ライニング //
CSC Cyclone Super Coat
抗菌塗装サイクロンスーパーコート工法 (CSC工法)
最短1日で工事完了

給水・排水設備に価値あるリニューアルを。水まわりお役立ち情報更新中!
タイコー
【本 社】〒273-0005 千葉県船橋市本町7-27-15 新船橋ビル
TEL.047-421-1077 FAX.047-421-1033
【東京支店】〒104-0045 東京都中央区築地1-9-2 イセツネビル2F
TEL.03-3546-3700 FAX.03-3546-3710

情報 I N D E X

- ★福岡のタワマン、ゴム会社が取得…
免震偽装問題 東洋ゴム工業(現・T
OYO TIRE)製の免震ゴム性能偽装
問題に絡み、免震ゴムが使用された
福岡市中央区港の賃貸タワーマンシ
ョンを同社が取得したことが分かっ
た。今後、解体に向けた準備を進め
る。(11/1読売)
- ★東京都、震災被害想定見直し 都が
「首都直下地震」など大規模地震の
被害想定の見直し作業を始めた。現
行の被害想定策定から約10年がた
ち、住宅の耐震化や住民の高齢化と
いった環境の変化を正確に反映させ
る。(11/9日本経済)
- ★火災保険、実質値上げへ 火災保険
が実質的に値上がりする見通しとな
った。損害保険大手は割安な10年の
契約を廃止し、5年ごとの更新に短
縮する。対象は2022年10月以降に契
約する保険。(11/9日本経済)
- ★団地外壁にクライミングウォール…
中学生のアイデアがクラウドファン
ディングで実現。スポーツクライミ
ングの施設が福岡県宗像市の団地で
集合住宅として使われていた建物の
外壁に完成。同建物は団地再生事業
の一環で、クラフトビール醸造所や
カフェ、保育施設等が入る生活利便
施設として活用されている。施設を
運営する東邦レオと西部ガスがクラ
ウドファンディングで支援を呼びか
けて実現。(11/10読売)
- ★三井不動産「健康になる街」 住民
にアプリ、生活解析。三井不動産は
5万人が住む千葉県柏市の「柏の葉」
エリアで、健康をテーマに住民参加
型の街づくりに動き出した。
(11/10日本経済)
- ★マンション×土間 「土間」のある
マンションが注目。コロナ禍を受け
た衛生意識の高まりも追い風となっ
ている。(11/11朝日)
- ★首都圏の老朽団地、多機能型に再生
古くなった団地を住居や買い物など
複数の機能を備える「複合団地」に
再生させる動きが首都圏で活発だ。
建て替えに合わせて生まれた余剰の
敷地にスーパーやテレワーク施設、
ジャズ喫茶などを設けている。八王
子市都営住宅「長房団地」、習志野
市「袖ヶ浦団地」、横浜市「洋光台
団地」の例など。(11/17日本経済)

ぶっくがいと

「住宅団地 記憶と再生
ードイツと日本を歩く」

多和田栄治著 東信堂発行

本書は、ドイツで見てきた住宅団
地についての見聞記と、日本の公団
住宅の団地建て替えの
記録である。公団住宅
に住む著者は、併せて
都市機構が「団地再生」
の名で進めているスク
ラップ・アンド・ビル
ド型事業を問い、異議
申し立てる。
定価2530円(税込)



②昨年度は、新型コロナ
受付期間2021年4
月19日から10月15日の間
に、応募管理組合数17
04組合(対前年度比1
12・0%)、応募口数
105244口(対前年
度比121・4%)と、
いずれも前年を上回る応
募が寄せられた。
この結果について同機
構では、
①昨年度よりも応募受
付期間を約1か月延長
(5か月→6か月)した
こと
②昨年度は、新型コロナ
受付期間2021年4
月19日から10月15日の間
に、応募管理組合数17
04組合(対前年度比1
12・0%)、応募口数
105244口(対前年
度比121・4%)と、
いずれも前年を上回る応
募が寄せられた。
この結果について同機
構では、
①昨年度よりも応募受
付期間を約1か月延長
(5か月→6か月)した
こと
②昨年度は、新型コロナ

※マンションすまい・
る債 マンションの修繕
積立金の計画的な積立て
と適切な管理をサポート
するため、住宅金融支援
機構がマンション管理組
合向けに発行する債券。
今年度から抽選制度を
廃止し、応募受付期間中
の応募は、原則全て受付
るようになった。

特別企画

マンション100年化計画ニュース

発行 株式会社東京プランニング
マンション100年化計画研究所第15号
隔月掲載管理計画認定制度と
大規模修繕工事あらためて
大規模修繕工事の重要性

「管理計画認定制度」は管理組合の管理に
対して一定の評価基準を設け、それをクリア
してほしいという、国の考え方があらわれて
います。

評価基準に達することはムリという管理組
合もあり、また、評価基準に達していないけ
れどもしっかりと管理できているという管理
組合もあるようです。認定制度で重要なのは
大規模修繕工事です。つまり、長寿命化、マ
ンション100年化のために重要なのが大規
模修繕工事であるという基本原則が認定制度
に盛り込まれています。本紙5面「論談」を
お読みください。それらのことがまとめられ
ています。

建物調査に関すること

「論談」に建替え建物の調査のことが示さ
れていますが、その調査に協力していただい
た施工会社は建築工業で、その他に数名の一

級建築士がいらっしゃいます。多くの協力者
に感謝です。そこに示されているとおり、コ
ンクリートは永く保つことがわかっています
が、建物を傷め付けてしまうような非管理状
態は避けなければなりません。

外壁もそうですが、とくに屋上の状態はな
かなか確認することはできません。そこで、
計画的に屋上に上がって目視点検をすること
が欠かせません。それを時系列に記録し、理
事会や修繕委員会内で共有することが大切です。
不具合があれば適切に補修等を行い、それ
自体も記録していくことで、それらの傾向
が浮かび上がることがあります。

やはり100年化

築50年を経過した団地・マンションが、N
P O日住協の会員管理組合にいらっしゃいま
す。50周年の祝賀行事を開催するなどしつつ、
この先も住み続けるための建物・設備の改修
(屋上防水、外壁塗装、サッシ交換、玄関ド
ア交換など)を実施しています。長寿命化を
推進している団地などが、現にあるのです。

時間はあっという間に過ぎていきます。ま
だ大丈夫という甘い見通しではなく、ビジョ
ン(将来展望)をしっかりと策定し、それを反
映した長期修繕計画を立てる。それを根拠と
して修繕積立金を見直し、そして大規模修繕
工事をしっかりと行う。

ぜひ、このサイクルを意識しつつ、マンシ
ョン100年化に進んでいただきたいと思います。

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

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



★ 保 存 版 ★



ここに掲載した会社は、特に
NPO日住協をはじめ諸団体、
各管理組合において実績があり、
実質的な評価を得ている企業
です。施工技術、アフターケ
ア、製品等につき大きなトラブ
ルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一
応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙
までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……………

メンテナンス企業ガイド

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
材 塗 料 料 メー ー防 力水 ー	昭 石 化 工 (株)	千代田区丸の内 3-1-1 帝劇ビル 7 階 TEL03-6212-6254 首都圏オフィス	PC 工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。
	田島ルーフィング(株)	千代田区外神田4-14-1 秋葉原UDX21階 TEL03-6837-8888 東京支店	アスファルト、ウレタン塗膜、塩ビシート等を手がける総合防水材料メーカー。集合住宅の防水改修について豊富なノウハウを持つ。
販 材 売 料	化研マテリアル(株)	港区西新橋 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業。
	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.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 ャ ヨ ー (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(1 階)「サト」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・アロンウオール工法・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスカック工法。
	(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。
	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。
	(株)P・C・Gテクニカ ライニング事業部	品川区北品川 5-7-14 (1 階) TEL0120-014-834 http://www.pcgtxas.co.jp	20 年保証の排水管ライニング！ 「審査証明・特許工法」配管替えの半分で既設管の配管補強と耐震更生を行う「FRP 耐震ライニング」
	いずみテクノス(株)	杉並区上荻 2-19-17 TEL03-5335-7601 営業部 http://www.izumitechnos.co.jp	榊小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で断崖席巻中！
	(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良な工法を考えご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	豊島区目白 2-1-1 目白 NT ビル 6F TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962 設備・リフォーム事業部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	建装工業(株) 設備・内装 リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 FAX03-3433-5005	集合住宅の給排水設備改修工事、特に管系統の調査診断から配管の更新及び更生工事を行っています。
	ジャパン・エンジニアリング(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パイプデ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。
会 管 社 理 エ タ レ ベ 手 サ ッ 摺 シ 不 動 産	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。
	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。
	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。
	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 SITER 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)
	(株) R E I N T	横浜市長北区新横浜 2-5-10 楓第 2 ビル 8 階 TEL045-475-5088 FAX045-475-5089	団地、中古マンションの買取はお任せください！現況有姿・残置物有・ご相続等、お気軽にご相談ください。専門スタッフにてフォローさせていただきます。

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/

災害関連死ゼロの 社会を目指す

<20>

新型コロナウイルス イルス感染症

昨年引き続き今年も新型コロナウイルス感染症に悩み、苦勞の絶えない一年となりました。新規感染者数は減少傾向が続いていますが(11月15日現在)、依然として予断を許さない状況といえます。ここでは新型コロナウイルス感染症を踏まえた災害対応のポイントについて項目ごとにまとめていきます。

◆避難所の衛生環境の確保

次に手洗い場ですが、石けんや消毒液を設置し、トイレを使用した後の手洗いや消毒を徹底さ



さらに手洗い場ですが、石けんや消毒液を設置し、トイレを使用した後の手洗いや消毒を徹底さ

- ・災害関連死ゼロフォーラム
<http://zero-forum.jp/>
- ・一般社団法人地域防災支援協会
<http://www.boushikyoku.jp>
- ・一般社団法人日本環境保健機構
<http://jeho.or.jp>

Mrs.タエコの マンション物語

タエコ'sライフ



長男夫婦に赤ちゃん誕生！
父親になった息子は考える
今後の住まいや環境のこと

に前向きになれる出来事があていました。久しぶりに会った先月末、長男のところに子供が産まれました。出産の立ち会いも出来ない、入院も玄関までしか息子は入れず、嫁はたった一人で初めての出産に

いつ終わるか、わからないコロナ禍の中、感染予防に努め、数多くの行動の制約に耐えて過ごして来ましたが、新規感染者の数は減少し師走を迎えました。このまま収束となり穏やかに新しい年となる

臨みました。心細かったらうなと思います。妊娠中もワクチンの接種、PCR検査等、乗り越えました。万が一の感染が心配だったので、長男夫婦とは会わないようにし

●よこはま省エネルギー住宅アカデミー特別講座「大規模修繕の中で行うマンション窓改修ケーススタディ」
日時/12月11日(土)



●第8回フォトコンテスト作品募集
一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)主催
マンション大規模修繕工事

●「マンションの防火設備」について、皆さんがマンションにどんな防火設備があるかご存じですか？
日時/12月18日(土)

●「給排水設備改修の工事のポイント」
日時/12月19日(日)

●「マルライナー工法」
排水管用再生する
マルライナー工法

(株)マルナカは排水管用再生する「マルライナー工法」で 脱炭素社会に貢献します！



マンションでの快適な生活を維持するには、建物や設備の維持管理は欠かせません。その中でも排水管用には様々な生活排水が流れるため、劣化しやすいという側面があります。(株)マルナカは、劣化が進んだ排水管用再生できる「マルライナー工法」により、脱炭素社会に貢献します。

古い排水管内側にエポキシ樹脂を含んだ芯材を反転し、硬化させることで、新たなパイプを形成(パイプインパイプ)します。穴の空いた排水管用でも完全に塞ぐことができ、かつ、排水管用を取り替えないため、短工期(3日間)で工事が終了し、低コスト。廃材もほとんど出ません。

「マルライナー工法」は、低層マンションから10階建以上の高層マンションまで、様々な建物の老朽化した排水管用を取り替えず、耐久性の高い排水管用へ再生できる工法です。

「マルライナー工法」で排水管用を再生することで、漏水を防ぐとともに、建物内部からの劣化も防ぎ、建物の長寿命化に貢献しています。



排水管用再生する
マルライナー工法
排水管用からの漏水で、トイレ用排水管用の生で安全な水を提供

「マルライナー工法」は、排水管用を交換しないため、新たな排水管用の製造及び不要となる排水管用の処理にかかるエネルギーも発生しません。そのため、排水管用の更新工事より、地球温暖化の原因となる温室効果ガスを約6割(同社比)削減すること、脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

「マルライナー工法」は、排水管用を交換しないため、新たな排水管用の製造及び不要となる排水管用の処理にかかるエネルギーも発生しません。そのため、排水管用の更新工事より、地球温暖化の原因となる温室効果ガスを約6割(同社比)削減すること、脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

「マルライナー工法」は、排水管用を交換しないため、新たな排水管用の製造及び不要となる排水管用の処理にかかるエネルギーも発生しません。そのため、排水管用の更新工事より、地球温暖化の原因となる温室効果ガスを約6割(同社比)削減すること、脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

「マルライナー工法」は、排水管用を交換しないため、新たな排水管用の製造及び不要となる排水管用の処理にかかるエネルギーも発生しません。そのため、排水管用の更新工事より、地球温暖化の原因となる温室効果ガスを約6割(同社比)削減すること、脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

株式会社マルナカ



〒254-0014
神奈川県平塚市四宮7-1-27
TEL (0463) 79-6161
FAX (0463) 79-6160

13 気候変動に 具体的な対策を



「マルライナー工法」は、排水管用を交換しないため、新たな排水管用の製造及び不要となる排水管用の処理にかかるエネルギーも発生しません。そのため、排水管用の更新工事より、地球温暖化の原因となる温室効果ガスを約6割(同社比)削減すること、脱炭素社会の実現に取り組んでいます。

11 住み続けられる まちづくりを



「マルライナー工法」で排水管用を再生することで、漏水を防ぐとともに、建物内部からの劣化も防ぎ、建物の長寿命化に貢献しています。

老後の新生活

情報

自分を大切にしよう③

― 人生100年時代を健康に生き抜くために ―

食べ方を考える①

今月は「食べ方を考える」と題して、食事について考えてみます。

さて、食事に関する情報と言つと、お昼や夜のテレビ番組などで、特定の食材について、「〇〇の驚くべき健康効果」とか「〇〇を食べ続けたら血圧が下がった」といった内容を目にしたことのある人も多いのではないのでしょうか。翌日のスーパーマーケットで、その食材が品切れになるといったことが起きていたのを思い出します。

「そんなことか」と思われるかも知れませんが、3度の食事のうち、どの食事で何を摂るかが、私たちの体に影響していることが徐々に明らかになっていきます。大きな力を持つのが「体内時計」です。

ズレを調整する朝食

私たちの体には、24時間のリズムをもつ「体内時計」が備わっています。しかし、この体内時計、実際には24時間+αあるため、+α分、何もしなければ毎日ズレていきま

す。このズレを調整するのが朝、陽の光を浴びること、朝食なのです。体内時計のズレと言ってもピンときませんが、簡単に言えば、「時差ボケ」が日常的に起きていると考えると、朝食は重要なこととわかってきています。

毎日しっかり朝食を摂っているという人は、その習慣を続けていただき、「朝から食事を摂るの

は苦手」という人も、是非習慣づけてください。では、具体的にどういう食事をすればいいのかは、次号で。

◆ 栄養の吸収効率もアップ
朝食を摂るまで、前日

の夕食から半日近く何も食べていない体は、栄養不足の状態です。そのため朝食を摂ると、栄養の吸収効率が高くなりま

す。たんばく質の吸収に

関しては、朝食の方が、夕食よりも4倍たんばく

質の吸収が高くなったという研究もあります。そのため、朝から体づくりのベースとなるたんばく

質と、エネルギーの元となる糖質をしっかり摂ることが重要なのです。

しかし、朝からあまり

しっかり食べると、カロ

リーのことを気にする人

もいるかも知れません。それも心配ありません。朝摂ったエネルギーは、一日で消費されてしま

います。朝しっかり食べた

ら、その分を昼・夕食で調整すればいいのです。

このように、既に多くの人が実践している一日3食摂るという習慣。その中でも朝食は重要なこととわかってきていま

集合郵便箱

大切な自宅

売りません！

約20年前に母と共有名義で現在のマンションを購入。楽しく暮らしてき

たが母は他界、母の所有権を相続する手続きをし

た。ところがその途端、不動産業者から「相続物件を売ってね」と山の

ようにDMが送られてく

るようになった。終の住

み処だから売らないよと

鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

放置していたが、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

きるので、ある業者が別件から私の電話番号を知ったようで、無視の腹いせなのか迷惑電話(ワン切り)を始めた。

電話にはナンバードイスプレートナンバーリクエスト契約をしているので、当然犯人はバレる。即消費者センターに事情を伝えたら迷惑電話は止まったが、何を考えているのかと思う。こんな業者に大切な自宅を売るわけないだろうが！

(PN/相続人)

「シルバールパス」デビュー

都の「シルバールパス」デビューして三ヶ月。都内を走るバス、都営地下鉄など年間千円で利用で

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。

フライパン一つで簡単！「和風リゾット」



(材料)
米 1 合
ひき肉 100g
ほうれん草 2 株
醤油 大さじ 1
酒 大さじ 1
みりん 大さじ 1
砂糖 小さじ 1
水 200cc
顆粒だし 小さじ 1

(作り方)
フライパンでひき肉を甘辛く味付け(醤油、酒、みりん、砂糖)し、そこに生米を入れ、お米が透き通る迄炒める。水と顆粒だしを加え、蓋をして弱火で20分。最後にほうれん草を加えて出来上がり。

HPにもいろいろなレシピをご紹介します。→



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)
12月5日(日)

☆第471号☆

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



快適な暮らしを求めて

アメニティ

今月の紙面	
1面	新たな変異株に要警戒!
2面	マンション肖像、給排水管改修
3面	マンション100年化、INDEX他
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、建物Q&A、日住協案内
6面	タエコ物語、災害関連死ゼロ
7面	老後新生活情報、オリーブ、投稿

「第38回住まいのリフォームコンクール」受賞決まる

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第38回住まいのリフォームコンクール」の受賞作品が今秋選ばれた。

「住宅リフォーム部門」342件、「コンバージョン部門」19件、総数361件の応募の中から、「国土交通大臣賞」をはじめとする上位賞6作品を含む入賞26作品が選定された。

「国土交通大臣賞」に選ばれた福岡県の築27年の集合住宅のリフォーム「千客万来庵」新しくて懐かしい、床座と土間キッチン」設計者「（有）祐建築設計事務所、施工者「東海住宅販売（株）」を紹介。



庭（バルコニー）に続く町屋の通り庭のような土間にキッチンと床座のリビングが面する

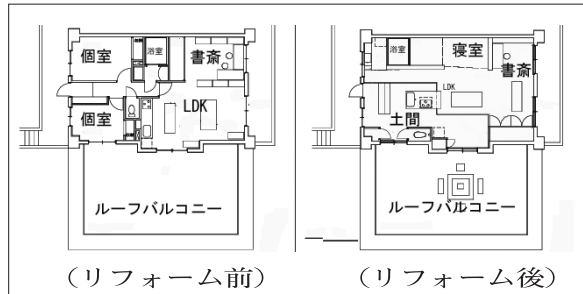


土間キッチンから部屋全体が見渡せる

間やキッチンの硬い素材とのコントラスト。それらによる懐かしい温かみある雰囲気、人が来やすい親しみが湧く場所として成功している。

バルコニーは共用部のため改修はしていないが、外周部壁の屋内側にウレタンを吹き付け隙間なく断熱し、開口部には内障子を設け温熱性を向上させている。ワンルーム化で通風が向上しエアコンの稼働率も低くなった。床の遮音は土間部分も含め全て乾式2重床とし、土間には仕上げにタイルを貼っている。

コロナ禍で外出自粛が多い中、このように広いバルコニーではなくとも、ゆとりをもたらし造りとしてどの世代にも参考となる。以上のように本作品は国土交通大臣賞にふさわしい優れた作品である。（講評より一部抜粋）



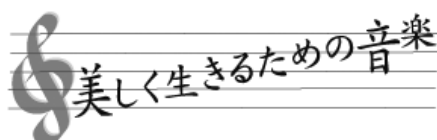
（リフォーム前） （リフォーム後）

楽器の王様

ピアノ
最近あまり聞かなくなっていますが、「楽器の王様」と言われるのがピアノです。ピアノは両手の10本の指を全部使い、同時にその数だけ音が出せます。もちろん、そのような曲はほとんどありません。

また、足を使ってペダルを踏んだり離したりすることで音をのぼしたり、短くするなども行うことができます。

最もピアノは王様であるという最大の長所は、音域が広いこと。88の鍵盤がありその数だけ音が出るわけです。管楽器でも弦楽器でも、ピアノの音域の一部しか出すことができません。なので弦楽器で言えばバイオリン、ピアノ、チェロ、コントラバスが高音域から低音域をそれ



136

それがカバーしているわけです。ピアノはそれを一台で弾けるのですから、王様というのも頷けます。

管楽器も弦楽器も王様、とはいつもの、楽器の音色という観点から考えると弦楽器の重なる和音の音色や弦のつやや、管楽器のサウンドには別格のものがあ、王様であつとも、それを超えることはできません。

つまり、ピアノの良さもあり、弦楽器の良さもあり、管楽器の良さもあるということです。

それぞれの特徴を引き出した作曲家による作品は、その表現に相応しい楽器の長所を生かして作られるのです。といことは、管楽器も弦楽器も王様といえます。

ある曲をいくつかの楽器で演奏してみると、どの楽器がその曲に相応しいのか、逆の聴き方も楽しいものです。

（服部 伸一 エッセイスト・写真家）

リフォーム体験の原稿お待ちしております！

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真（2～3枚またはイラスト、間取図）に原稿（1000字以内）を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望者はその旨をご記入下さい。



〔送付先〕
〒103-0025東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5階、(株)東京プランニング内アメニティ編集室
メール info@mansion.co.jp
（文章は「テキストファイル、ワード」画像は「jpg、gif」でお願いします）

コロナ対策

みんなのマナーで



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

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲埋排水立て管の現状 ▲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

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

私たちの
排水管更生工事の
特長はズバリ
これです！

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & ￥コスト削減

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
（70%）

橋形形の
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%）

作業車

形状記憶型
硬質塩化ビニル管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

共用排水立管

2F

専有部
枝管

1F

巻上げ機

人・街・未来へ
いずみテクノ株式会社

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 横浜市緑区北八潮町1103-1
埼玉営業所：〒350-1105 埼玉県川越市今成2-4-1
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 検索