

マンションの肖像

(56)

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⑭

さて、いよいよ法制審議会区分所有法制部会が10月28日に開催された。部会長は、法制研座長を務めた佐久間毅同志社大学大学院教授で、委員は兼野邦樹早稲田大学大学院教授ほか16名。幹事は研究者ほか、裁判官、法制局、官僚ら13人体制である。

3度目となる区分所有法制の見直しに当たっての検討課題は、(1)区分所有建物の所有者不明化と区分所有者の非居住化傾向が顕著である点(2)大規模災害の発生可能性の切迫といった背景を重視し、これを基本的視点と位置付けている。

次に、具体的な検討のコンセプトとしては、1・区分所有建物の管理の円滑化、2・区分所有建物の再生の円滑化、3・被災した区分所有建物の再生の円滑化を図る観点から、区分所有法制の見直しに向けた検討を行うことの必要性をあげる。そして考えられる主要な検討項目としては、1

①集合決議を円滑化するための仕組みの構築、②区分所有建物の管理に特化した財産管理制度の

整備、③共用部分の変更決議における多数決要件の緩和、④共用部分に係る損害賠償請求権等の行使の円滑化、⑤区分所有者の責務(おそくは明文の規定の可否)、⑥区分所有建物の管理に関する事務の合理化だ。

また、2・再生の円滑化方策では、2-1①建替えを円滑化する仕組み(要件緩和)、②建替え決議後の賃借権等の消滅、③区分所有関係の解消、④区分所有建物の再生のため新たな仕組みでは、「一棟リノベーション」と呼ばれる新しい手法の導入と併せて、その際の多数決決議の可否も検討課題として組上りの検討中だ。

「終了」するを選ぶか。このマンションは利便性も高いのだが設備水準が低い。だから新たに「建替え」と考えるか。この法改正の全体像は、自分の住むマンションの今後の選択肢を多様に彩っていくか、規制を緩和するとしている。

「終了」するを選ぶか。このマンションは利便性も高いのだが設備水準が低い。だから新たに「建替え」と考えるか。この法改正の全体像は、自分の住むマンションの今後の選択肢を多様に彩っていくか、規制を緩和するとしている。

最後に、3・被災した区分所有建物の再生の円滑化では、3-1①被災した区分所有建物の再建等に関する多数決要件の緩和を図る、②大規模一部滅失時の決議可能期間の延長を考えるとするもの

決議内容	区分所有建物(マンション)を除く	マンション	被災した区分所有建物
管理		過半数	
変更(但し又は修繕の新しい変更を伴うもの)		3/4	過半数
建替		4/5	4/5
建物敷地売却	全員同意	全員同意	4/5
建物取壊し敷地売却/取壊し	全員同意	4/5	4/5
再建/敷地売却	全員同意	4/5	4/5
敷地分割		全員同意	

※1 マンション：二以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分があるもの(マンション建物の区分所有法第1条)
※2 大規模な火災、震災その他法令で定める災害により全部滅失又は大規模一部滅失をした区分所有建物(区分所有法第10条)

区分所有建物に係る多数決割合(単棟型) 法務省HPより

ありとあらゆるマンションの進むべき道筋を提示し、その選択肢を、これでもかこれでもかと提示しているようにも映る。ほぼ90年代以降、多くの管理組合が包含する課題は「修繕」か「建替え」かの二者択一。それが終了・一棟建替え・一棟リノベーションと、様々な選択肢が用意される。

では、その上で、Aマンション、B住宅団地は、どうしようもなく、これを誰がどうしてアプローチできるのだろうか。もちろん、その中心に管理組合がある。でも管理組合が、これらをどう処理できるというのか。逆に組合に向けた至難・厄介とも思われる改正になりはしないか。法の意図する気持ちを早く知りたい。(つづく)

マンション関連の動きから見る2022年

今年も残すところ一ヶ月を切った。本紙1面に掲載の「マンション関連の動き」では、政府や各自治体、団体等のマンション管理に関する動きを月ごとにまとめていくが、それらをまとめたのが別表である。これから今年1年を振り返る。

今年7月に国交省から発表した。対象となるのは、管理計画認定マンション、未時点のマンションストック総数は約685・9万戸、そのうち築40年以上のマンションは約115・6万戸と、マンションストック総数の約17%となった(図1参照)。

管理計画認定制度が始まる。増え続けるマンションストックの中には、様々な理由から管理不全マンションとなるものもあるため、今年4月からは「管理計画認定制度」がスタート。認定のためのサービスも始まり、6月には早くも認定マンション第一号が誕生した。

建物の長寿命化と更なる省エネ対応。建物が長期に亘って良好な状態で維持管理されるよう、政府や自治体では各種補助金を用意し、管理組合の大規模修繕工事を後押ししている。その他、国交省は税制面で管理組合を支援するため、9月の税制改正要望では、マンション建物の1に削減する特別措置を2年間講じるよう要望

今年も残すところ一ヶ月を切った。本紙1面に掲載の「マンション関連の動き」では、政府や各自治体、団体等のマンション管理に関する動きを月ごとにまとめていくが、それらをまとめたのが別表である。これから今年1年を振り返る。

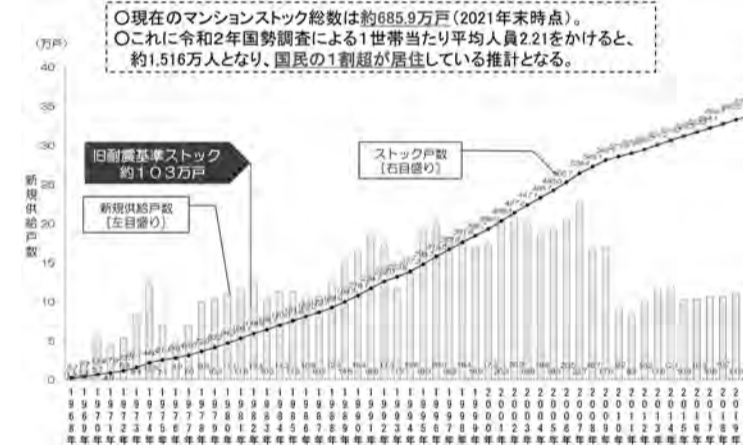


図1 2021年度末時点のマンションストック数(出典:国土交通省)

月	動き	月	動き
1月	エレベーターへの二重ブレーキの設置率は29%(二重ブレーキの設置状況調査)/国土交通省 子育て支援共同住宅推進事業の募集を開始/国土交通省	7月	2021年度末時点のマンションストック総数は約685・9万戸/国土交通省 築40年以上のマンションは現在115・6万戸(マンションストック総数の約17%)/国土交通省
2月	東京マンション管理・再生促進計画(改定案)を取りまとめ/東京都 「管理組合のためのマンションの空き住戸拡大マニュアル」を作成/公財マンション管理センター マンション長寿命化等モデル事業の民間プロジェクトを募集/国土交通省	8月	今夏、今冬のマンション電力のHT(T)削減・「T」創る「T」蓄える)推進のための省エネ・再エネ改修への補助金などの支援策を公表/東京都
3月	「管理計画認定制度手続支援サービス」を開始/公財マンション管理センター 「東京空き家ガイドブック2022」を作成/東京都	9月	2023年度税制改正で長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションの建物部分の固定資産税を3分の1削減する特別措置を2年間講じる/国土交通省 法制審議会に「区分所有法改正」について諮問/法務省
4月	「管理計画認定手続支援サービス」の受付開始/公財マンション管理センター 2022年度「マンションすまい・る債」の募集開始/公財住宅金融支援機構	10月	社会資本整備審議会住宅部会に「空き家対策委員会」を設置/国土交通省 グリーンリフォームローンの取り扱いを開始/公財住宅金融支援機構 第1回今後のマンション政策のあり方に関する検討会を開催/国土交通省
5月	マンション改良工事助成の募集を開始/東京都 「昇降機の維持管理計画及び地震対策に関する説明会」を全国で順次開催/国土交通省	11月	省エネ住宅の新築、住宅の省エネリフォームを支援する「子どもエコすまい支援策」を創設/省エネリフォーム支援を経済産業省・環境省と連携して実施/国土交通省 2022年の「マンションすまい・る債」応募組合は前年度比108%増加
6月	断熱改修(高断熱窓・高断熱ドア)「蓄電池」に対する助成事業の申請受付を開始/東京都 マンション管理計画認定制度で初の認定/国土交通省		

ア 改修による省エネ性能向上が図られてきた。その最中、政府は2020年10月に、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「カーボンニュートラル」を目指すことを宣言し、21年4月には、2030年に温室効果ガス46%削減(2013年度比)を表明。この実現のため、温室効果ガスの排出量が増え続ける住宅の省エネ性能の向上が一層求められている。これらの流れを受け、11月には2022年度補正予算案に、環境省、経済産業省及び国土交通省は住宅の省エネリフォーム等に関する新たな補助金「東京空き家ガイドブック」を作成するなど、動きも見られた。

高経年マンションの増えも見られた。2月にマンション管理センターが「管理組合の滞り」の理由となるものの滞り原因となるほか、理事の成り手がいない、各種決議ができないなど、様々なことが起きると予測される。これを背景に、9月、法務大臣は区分所有法制の見直しを法制審議会に諮問された。要件を引き下げる案や、一定の要件のもとに決議要件を緩和すること等が整理のとりまとめを指す予定となっている。

区分所有法制の見直しが始まる

2月にマンション管理センターが「管理組合の滞り」の理由となるものの滞り原因となるほか、理事の成り手がいない、各種決議ができないなど、様々なことが起きると予測される。これを背景に、9月、法務大臣は区分所有法制の見直しを法制審議会に諮問された。要件を引き下げる案や、一定の要件のもとに決議要件を緩和すること等が整理のとりまとめを指す予定となっている。

国交省は令和3年9月に「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」を公表。「各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持していく上で、多くの課題を有している。」とし、「特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないまま放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。(略)管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。(略)マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体はあくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。」などと示した。

情報INDEX

- ★マンションの「第三者管理」、大和ハウス系も参入 (10/19日本経済)
- ★タワマン横揺れ、緊急速報対象に 気象庁は来年2月から「長周期地震動」で大きな揺れが予想される地域にも緊急地震速報を発表することに決めた。(10/20朝日)
- ★昭文社H.D、小規模マンション向け蓄電システム 旅行雑誌など手掛ける昭文社は電力変換技術を持つヘッドスプリングとの資本業務提携でシステムを展開。(10/21日本経済)
- ★マンション近くの公園に公衆喫煙所 住民は「副流煙が漂うのでは」と懸念の声。各自自治体は公衆喫煙所の整備を急いでいるが、公園への設置には心配の声が上がる。(10/31東京)
- ★マンション改修、同意8割以下に緩和、老朽化対策へ検討 政府は既に建て替えの同意の要件は現行の「5分の4」から「4分の3」などに下げざる案を提示済みだ。さらにリノベの要件も緩和。建て替えの要件にあわせて「4分の3」にする案もある。(11/1日本経済)
- ★タワーマンション25階から、2歳男児が転落し死亡 両親は外出、ベランダにはキャンプ用の椅子が置かれていた。千葉県48階建てのマンションで。(11/2読売他各紙)
- ★湘南の津波避難、マンション群が支え 藤沢市が防潮堤に頼らない津波対策に取り組んでいる。津波発生時の避難場所として、海岸に近いマンション等と利用協定を相次ぎ締結。140施設14万人以上を収納できるようになった。(11/2日本経済)
- ★マンション4階の窓から転落か、2歳男児死亡 大阪の4階建てのマンションで。(11/5日本経済)
- ★老いるマンション・戸数増やし費用のクリア、合意形成5年建て替え 住人らが十年近く前から建て替えに向けた話し合いを始め、ようやく新築マンションとして再スタートを切ることになった名古屋市のマンションの事例を取材。10階建から15階建、38戸から94戸に。(11/3東京)
- ★子供のベランダ転落、「秋」は特に注意！ 事故が増えるのは窓を開けることが多い春と秋。最も重要なのはベランダ柵の近くにプランター、椅子など踏み台になるような物を置かないこと。(11/13毎日)

ぶっくがいと

「マンション判例百選：別冊ジュリストNo.259」
 山野目章夫・佐久間毅・熊谷則一 編
 有斐閣発行

判例教材の定番「判例百選」シリーズに、新たにマンションに特化した一冊を加える。近時マンションをめぐる紛争に関する裁判例の蓄積は多く、問題も複雑化している。本書では、実務上・理論上、重要な判例を精選。また「マンション法制の概観」等のコラムも収録。2640円(税込)



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。

■■■ おかげさまで119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。

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



応募組合数は対前年度比108%に

(独)住宅金融支援機構 独立行政法人住宅金融支援機構は、2022年度のマンション管理組合向けの利付10年債券「マンションすまい・る債」の募集結果を発表した。4月18日から10月14日までの応募受付期間中の応募組合数は、1841組合(対前年度比108・0%)、応募口数は11万4845口(対前年度比109・1%)と、いずれも前年度を上回る募集結果となった。

応募組合数及び平均応募口数(約62・4口/約3120万円)が増加したことにより、応募口数は昨年年度に引き続き過去最高を更新した。

応募組合の傾向として、今年度応募組合のうち、築年数31年以上の管理組合の割合が23・7%と最も多く、同機構では、「近年の傾向として、築年数の長いマンションからの応募が増え、築年数の平均も増加傾向にある」としている。

積立ての理由についても機構で聞いており、「機構発行の債券で安全・安心だから」が54・8%と最も多く、次いで「利回りが良いから」が37・1%で続いている(今年度発行の10年満期時年平均利率は、税引き前0・208%、税引き後0・1762%)。

また、近年の傾向として、2015年度以降は、制度改正(同債券購入管理組合には共用部分リフォーム融資金利を0・2%引き下げ、修繕積立金基準の撤廃等)により、応募口数・組合数が過去よりも多い水準で推移している。2021年度からは、抽選制度を廃止したことにより、応募受付期間が従来より一か月程度長くなったことも増加要因と考えられる。

建装工業株式会社は、「マンション100年計画研究所」を応援し、管理組合のパートナーとして「マンションの価値づくり」の提案と施工を行います。

第21号 隔月掲載

特別企画

マンション100年計画ニュース

発行 株式会社アメニティ新聞社
 マンション100年計画研究所

長期修繕計画から遅れぎみの大規模修繕工事の対応

コロナの影響で工事を延期

「大規模修繕工事が遅れているので心配」との管理組合の声があります。遅れている原因は、コロナウイルス感染拡大の影響です。コロナウイルス禍の一年目、感染を懸念した管理組合は大規模修繕工事の延期を決めました。

施工会社の多くはコロナウイルス感染拡大の阻止にいち早く対応し、そのガイドラインなどを大規模修繕工事の現場で適用したこともあり、クラスターの発生はほぼ見られませんでした。その状況を確認した管理組合は、安心できるとの判断になり、この1年は工事を実施する管理組合が増え、施工会社の施工はピークに達しています。

多くの管理組合が似たような取り組みなので、発注が相次ぎ、施工会社は繁忙状態になり、捌ききれない状態が続いているようです。したがって大規模修繕工事が計画通りに実施できず、予定より遅れている例が増えているようで、「遅れているが大丈夫ですか?」という声があります。

緊急を要する部分は修繕を!

コンサルタントなどによる調査の結果、緊急を要すると判断した部分は、早めの修繕が必要ですが、足場をかけなければできない工事は、多少遅れてもその時にまとめて実施することが賢明です。(詳細は施工会社やコンサルタントに相談をすることをお勧めします)

修繕計画から工事が相当遅れる場合は、定期的な建物点検をしっかりと実施し、不具合には都度対応することが求められます。対処療法的になりますが、これは普段の管理でも同様と言えます。劣化の進行が予測を超えて早まる場合もありますから、定期点検は不可欠になります。

雨水の浸入防止

躯体への雨水の浸入を防ぐことを念頭に、屋上のシートや躯体のクラックなどは注意深く観察します。屋上の防水シートが劣化していたとしても、その下にアスファルトが敷かれている場合は、それほど焦ることなく、部分補修で済むと考えられます。もちろんその場合も、劣化度の経過観察が大切で、急速な劣化なのか否かを見ていくことが求められます。

大規模修繕工事の準備を念入りに

余った時間を無為に過ごさず、大規模修繕工事が始まる前に様々な準備を行う時間が与えられたと考え、もれのないように取り組んでいくことをお勧めします。理事会と修繕委員会の考え方や進め方に齟齬のないよう、十分な意思疎通を図り、大規模修繕工事に向かってしっかりと意見交換等を行うことをお勧めします。

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



★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 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), 防水・塗料・防カビ・防カビ, 販材売料.

Table with columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水設備 (赤水対策他), 会社管理, エレベーター, 不動産, 改浴修室.

(お問い合わせ)

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

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
弁護士が対応します。
管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会
建物・設備の専門家が対応します。
長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会
NPO日住協の理事が対応します。
理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



NPO日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53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
1-26-2 松浦ビル6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

個人情報保護と管理組合

個人情報保護法が成立し、来年は20年。この間、改正が行われ、2015年の改正では管理組合も法が適用される。取扱事業者となり、個人情報の取得方法、その他、個人情報の管理方法を検証し、法律が定める基準に基づいて取り組む義務が生じた。



今年4月にはデジタル社会の発展による国民の個人情報に関する意識の高まりや、インバウンドを促進するための個人情報の保護と活用...

管理組合がやるべきこととして、2015年の改正に対応し、個人情報の取得・利用する時のルールをはじめとした個人情報の保管する時のルール、個人情報等を他人に渡す時のルール等の作成が求められている。また、組合員名簿等の管理方法に留意、使用する個人情報にアクセスする際のセキュリティ対策、各戸の所有者を把握する際の個人情報保護...

管理組合がやるべきこととして、2015年の改正に対応し、個人情報の取得・利用する時のルールをはじめとした個人情報の保管する時のルール、個人情報等を他人に渡す時のルール等の作成が求められている。また、組合員名簿等の管理方法に留意、使用する個人情報にアクセスする際のセキュリティ対策、各戸の所有者を把握する際の個人情報保護...

管理組合がやるべきこととして、2015年の改正に対応し、個人情報の取得・利用する時のルールをはじめとした個人情報の保管する時のルール、個人情報等を他人に渡す時のルール等の作成が求められている。また、組合員名簿等の管理方法に留意、使用する個人情報にアクセスする際のセキュリティ対策、各戸の所有者を把握する際の個人情報保護...

NPO日住協 これからの活動についてのご案内

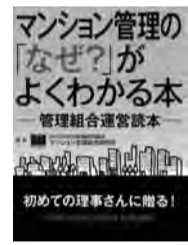
■意見交換会
「団地・マンションの長寿命化」に関わる意見交換会(予定)
2023年1月29日(日)13時~予定
江東区総合市民センター(都営地下鉄新宿線「西大島」駅)

■マンション大規模修繕フォーラム
2023年2月4日(土)
日経ビル6階日経カンファレンスルーム/日経・大手町セミナールーム1・2
NPO日住協の講演、施工会社プレゼンテーション、無料相談会
主催：日本経済新聞社
協力：NPO日住協

■マンション管理フェア2023<春>
2023年2月28日(火)~3月3日(金)
東京ビッグサイト
(日本経済社「建築・建材展2023」とのコラボレーション)

■NPO日住協第21回通常総会
2023年3月26日(日)

※上記セミナー・イベント等は変更することがあります。



定価1650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(FAX 03-15256-11243)

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... 本書は、総会や理事会の運営について「なぜ?」「何のために?」やるか... 定価1650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(FAX 03-15256-11243)

マンションの建物

Q&A

「建物相談会」から



【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

今年9月着工で大規模修繕工事を始めました。予定通りに現場事務所が作られ、監督員も着任し、続いて足場組立の予定でした。ところが1週間経っても足場工事が始まりません、10日目にやっと足場の組立が始まりましたが作業員は少数人数ではかどらない状況でした。1ヶ月以上かかり足場が組み上がりましたが、その後も次の工事までに間が空き、連続して工事が実施されません。現在1ヶ月以上工事が遅れています。

Q 今年9月着工で大規模修繕工事を始めました。予定通りに現場事務所が作られ、監督員も着任し、続いて足場組立の予定でした。ところが1週間経っても足場工事が始まりません、10日目にやっと足場の組立が始まりましたが作業員は少数人数ではかどらない状況でした。1ヶ月以上かかり足場が組み上がりましたが、その後も次の工事までに間が空き、連続して工事が実施されません。現在1ヶ月以上工事が遅れています。

A アメニティQ & A 2022年4月号で記した通りマンション修繕業界は大繁忙状態です。2020年の新型コロナウイルス感染症の影響で、元請会社が社内での現場代理人(現場監督)の数だけ一杯受注しました。ところが、下請の協力業者は複数の元請会社からの仕事を担当しているため、元受け会社で例年の1.3倍の仕事を受けること下請会社には1.3倍×担当元請会社数となり、その受注量に数対応できず、予定の時期に工事に掛かれず、また雨天などで工期にズレが発生すると、それに対応できなくなっているように見積の際、下請協力会社が下請見積を提出してくれなかったり、工事受注前のヒアリング時に職人や材料の手配は問題ないとの受け答えをしたが、前記の様を下請協力会社の状況を十分把握していなかったと思われまます。

マンション修繕業界が大繁忙から大混乱に!

です。

見積の際、下請協力会社が下請見積を提出してくれなかったり、工事受注前のヒアリング時に職人や材料の手配は問題ないとの受け答えをしたが、前記の様を下請協力会社の状況を十分把握していなかったと思われまます。

災害関連死ゼロの社会を目指す

<26>

災害は一般的には自然現象により起こる地震や水害などが挙げられますが、一方で人為的な原因によって引き起こされる災害もあります。例えば、列車や航空事故、原子力事故や戦争などです。特に10月に入り北朝鮮からの弾道ミサイル発射が話題となっており、今回はその際に発令された全国瞬時警報システム（Jアラート、以下Jアラート）について説明します。

- ・電車に乗車中の場合
 - ・窓から離れ、中央に移動
 - ・低姿勢で頭部を守る
- ・屋内にいる場合
 - ・エアコンや換気扇を止める
 - ・窓から距離を置き、窓のない部屋に移動
 - ・地下室がある場合は地下室へ
 - ・屋外にいる場合
 - ・頑丈な建物へ移動
 - ・地下街など地下に入る
 - ・近くに建物がない場合、地面に伏せ、頭部を守るもしくは物陰に身を隠す
 - ・（運転中の場合）減速して車をハザードを付けて左側に止め、もしくは風上へ避難する
 - ・（日頃の行動）実際にJアラートの受信からミサイル通過も



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

Mrs.タエコのマンション物語

タエコの部屋

時の流れは、早いなど師走になると感じませんか。年のはじめには、今年こそはコロナの収束を迎えられと思うっていたのに、残念ながらまだまだ油断出来ません。コロナと共にと言われていますが、来年も引き続き負けていく頑張り続けて生きていきましょう。



せられた準備がありました。窓の周辺にある家具や荷物、片付ける必要があるのは、バルコニー側と玄関側の左右の洋室にある窓の合わせで4カ所が対象になります。

各戸窓サッシの交換工事を実施
 業者の連携プレイで工事無事終了
 寒くなる前に快適になりました!

ドのある寝室なので、かなり物であふれていました。そんな訳なので、物置き部屋の備蓄の食品やペットボトルは、工事の1カ月前より消費するのみで補充はしない。

冬の省エネのポイント

- ◎電気・ガスの使い方を見直しましょう
- ◎炊飯器の長時間保温をしない
- ◎洗剤は、ため洗いにしない
- ◎食器を洗う時は低温にする
- ◎自動的便座温度と温水温度を下げて節電する
- ◎お風呂は間隔をあけずに入り、追い焚き回数
- ◎お風呂は間隔をあけずに入り、追い焚き回数
- ◎お風呂は間隔をあけずに入り、追い焚き回数

「推し」に会えない可能性も！ 転売チケットの購入トラブル

「推し」に会えない可能性も！ 転売チケットの購入トラブル。男性歌手のコンサートに行くことになった。チケットは定価一枚1万2千円程度とのことだった。購入後、息子から2枚約3万8千円だと聞いた。高すぎると思い確認すると、息子は転売仲介サイトで購入していたことが分かった。検索サイトで検索結果、正規のサイトだと思ったようだ。男性歌手の公式サイトには「転売仲介サイトで購入したチケットと判明した場合は入場できない」と書かれていた。



Kurosaki Gen

あなたのリフォーム体験の原稿募集!

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 東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6階
 株式会社アメニティ新聞社
 メールでも受け付けます。
 eメール info@mansion.co.jp
 (文章は「テキストファイル、またはワード」画像は「jpg、gif」でお願いします)

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)

老後の新生活

情報

スマホの基本を知る④

スクリーンショットを覚える

乗換案内アプリは、電

車移動に欠かせない存在

となり、地図アプリは、

現在地から目的地までの

案内や、地図周辺の各種

お店の情報まで調べられ

るなど、スマートフォン

のお陰でガイドブック等

が無くて、私たちの行

動範囲は広がりました。

でも、「さっき調べた

乗換経路、どうだったか

な？」と忘れてしまっ

とはないでしょうか。

そんなときのために、

スクリーンショットの方

法を覚えておくと便利で

す。

スクリーンショットとは、画面に表示された内容を、そのまま画像としてスマートフォンに取り込むことです。乗換案内等で表示された画面をそのまま保存し、画面を呼び出せば、すぐに確認できます。

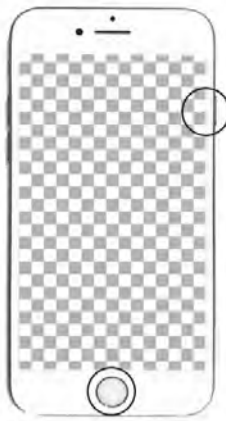


図1 ホームボタン有り

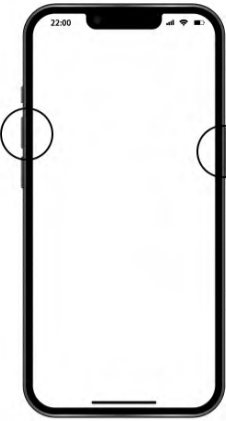


図2 ホームボタン無し

再び大きく表示され、画像を指でタッチしたまま、左に滑らせればホーム画面上から消えます。

消えた画像を再び見る

には、ホーム画面の写真

アプリ(図3)を開けば、

中に画



図3 画像が保

存され

ている

ので、画像を指でタッチ

すれば確認できます。

Androidは、多

くの機種で、電源ボタン

と音量を下げるボタンを

同時に押せば、スクリー

ンショットができるよう

ですが、一部対応してい

ない機種もあるようで

す。その際はお使いの機

種メーカーに操作方法を

お問い合わせください。

今月このテーマは終

わりますが、覚えておく

と便利なスマートフォン

の操作方法はほかにもあ

ります。それらは、記事

監修にご協力いただい

ている(株)都立堂さんがま

めたサイト「スマホ基本

のき」

にあり

ますの

で、表

記のQRコードから、確

認ください。カメラアプ

リを起動して、画面をコ

ードにかざせばサイトに

移動できます。

【記事監修協力：(株)都立

堂「スマホライフ推進チ

ーム」<https://joshinjuia-pan-b.com/>】

集合郵便箱

「浦島太郎物語」

10月号の投稿者の浦島

太郎物語についての回答

になるかどうか、わかり

ませんが、この様に考え

ることは出来ないでしょ

うか？

まず、いいことをした

のに気づいて不幸になる

のかどうかわかりませんが、

いいこと(1)の場合、亀

「見るな禁」をかくふ

す。

また、いいことをした

のに気づいて不幸になる

のかどうかわかりませんが、

いいこと(2)の場合、亀

「見るな禁」をかくふ

す。

また、いいことをした

のに気づいて不幸になる

のかどうかわかりませんが、

いいこと(3)の場合、亀

「見るな禁」をかくふ

す。

また、いいことをした

のに気づいて不幸になる

のかどうかわかりませんが、

いいこと(4)の場合、亀

「見るな禁」をかくふ

す。

また、いいことをした

のに気づいて不幸になる

のかどうかわかりませんが、

いいこと(5)の場合、亀

「見るな禁」をかくふ

を助けたをしたという
ことはあたりまえのこと
と考えます。席をゆずる
ことはいいこと(2)はな
あたりまえのこと。親孝
行するのはあたりまえの
こと。

「金木屋」

我が家のお墓には金木

屋が植えてある。多分祖

母が植えたのだろう。彼

岸の頃、お墓参りに行く

があつて浦島太郎は、そ

と金木屋のいい匂いが漂

っていた。その年の気候

によつてはまだ花が咲い

ていない時もあった。

しばらくコロナ禍でお

墓参りに行けてなかった

が、墓の管理者から手紙

が届いた。隣の墓地の

持主が金木屋の花弁が散

ら切られたあとの写真が

送られてきた。ついでに

お墓の掃除も石屋さんに

お願いした。おとうさん

が、お墓参りに行きたい

とおかさん、先祖さま、

思っています。

(東京・k T70歳)

それはたいへん申し訳

なことに、すぐに管理者

に伐採を依頼した。

そして金木屋もなくな

ってしまひごめんさま

です。本日は小まめに墓参

りへ行き掃除していただく

のが、お墓参りに行きたい

とおかさん、先祖さま、

思っています。

(東京・k T70歳)

それはたいへん申し訳

なことに、すぐに管理者

に伐採を依頼した。

そして金木屋もなくな

ってしまひごめんさま

です。本日は小まめに墓参

りへ行き掃除していただく

のが、お墓参りに行きたい

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きたトピ
ックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし
方に関する意見や提案、アイデアなど投稿をお
寄せください。掲載された方には千円相当の図
書カードをお送りします。住所・氏名のご記入
漏れがないようお願いいたします。また、匿名希望
の場合はその旨、記入ください。

〒101-0041 東京都千代田区神田須

田町1-26-2 松浦ビル6

階、(株)アメニティ新聞社、

「集合郵便箱」係

fax 03-3526-2

848

なことに、すぐに管理者

に伐採を依頼した。

そして金木屋もなくな

ってしまひごめんさま

です。本日は小まめに墓参

りへ行き掃除していただく

のが、お墓参りに行きたい

とおかさん、先祖さま、

思っています。

(東京・k T70歳)

それはたいへん申し訳

なことに、すぐに管理者

に伐採を依頼した。

そして金木屋もなくな

ってしまひごめんさま

です。本日は小まめに墓参

りへ行き掃除していただく

のが、お墓参りに行きたい

とおかさん、先祖さま、

思っています。

(東京・k T70歳)

それはたいへん申し訳

なことに、すぐに管理者

に伐採を依頼した。

そして金木屋もなくな

ってしまひごめんさま

です。本日は小まめに墓参

りへ行き掃除していただく

のが、お墓参りに行きたい

とおかさん、先祖さま、

思っています。

(東京・k T70歳)

それはたいへん申し訳

なことに、すぐに管理者

に伐採を依頼した。

オリーブオイルを旅する

カトリックの絵本山バチカンを擁するイタリアは、師走十二月に入ると、クリスマスから新年へと股にかけた長いバカンスに突入する。したがって、イタリア相手のビジネスは、この間、休眠を余儀なくされる。カトリックの国において、とりわけクリスマスは一年で最重要かつ最も大きなイベントなのだ。さて、この時期にイタリアで食べられる料理の話をしてみたい。

「ザンポーネ」

「ザンポーネ」、直截に言うところ「豚足」である。正確に言うと豚足の詰め物をして煮込み料理だ。豚足の骨と肉の部分を取り抜き、袋状になった皮のなかに、肩、首、脚、頬、筋など豚の様々な部位の肉をミンチにして、塩、胡椒、香辛料で味付けして詰め、長時間煮込んだ料理である。

「レンズ豆は外せない、ザンポーネを食す」

「ザンポーネ」、直截に言うところ「豚足」である。正確に言うと豚足の詰め物をして煮込み料理だ。豚足の骨と肉の部分を取り抜き、袋状になった皮のなかに、肩、首、脚、頬、筋など豚の様々な部位の肉をミンチにして、塩、胡椒、香辛料で味付けして詰め、長時間煮込んだ料理である。

「イタリアのおせち」

「ザンポーネ」、直截に言うところ「豚足」である。正確に言うと豚足の詰め物をして煮込み料理だ。豚足の骨と肉の部分を取り抜き、袋状になった皮のなかに、肩、首、脚、頬、筋など豚の様々な部位の肉をミンチにして、塩、胡椒、香辛料で味付けして詰め、長時間煮込んだ料理である。

「イタリアのおせち」

「ザンポーネ」、直截に言うところ「豚足」である。正確に言うと豚足の詰め物をして煮込み料理だ。豚足の骨と肉の部分を取り抜き、袋状になった皮のなかに、肩、首、脚、頬、筋など豚の様々な部位の肉をミンチにして、塩、胡椒、香辛料で味付けして詰め、長時間煮込んだ料理である。

「イタリアのおせち」

「ザンポーネ」、直截に言うところ「豚足」である。正確に言うと豚足の詰め物をして煮込み料理だ。豚足の骨と肉の部分を取り抜き、袋状になった皮のなかに、肩、首、脚、頬、筋など豚の様々な部位の肉をミンチにして、塩、胡椒、香辛料で味付けして詰め、長時間煮込んだ料理である。

「イタリアのおせち」

「ザンポーネ」、直截に言うところ「豚足」である。正確に言うと豚足の詰め物をして煮込み料理だ。豚足の骨と肉の部分を取り抜き、袋状になった皮のなかに、肩、首、脚、頬、筋など豚の様々な部位の肉をミンチにして、塩、胡椒、香辛料で味付けして詰め、長時間煮込んだ料理である。

「イタリアのおせち」

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

西小中台住宅大規模修繕工事 見積参加会社募集

所在地 千葉市花見川区西小中台2-5
建物概要 RC造・PC造、計37棟5
階建計990戸、付属棟
工事項目 ①共通仮設工事(A工区と
B工区)②直接仮設工事③地下補
(アスベスト合)④外壁等塗装⑤鉄
部等塗装⑥防水工事⑦改善工
工事期間 2023年8月~2024年6月
応募条件 ①資本金改修専門会社1億
円以上②過去5年間で請負額3億
円以上が5件以上かつ400戸以上が5
件以上③本社、支店、営業所が千葉
又は東京都④各工区、現場代理人及
び現場員3名以上と事務員1名常駐
⑤現場代理人は1級建築施工管理技
士の資格を有し、分譲共同住宅の改
修工事の経験10年以上、又、400戸以
上の改修工事経験5件以上⑥過去5
年以内に管理組合との紛争等が無い
事、行政処分を受けていない事。
提出書類 ①会社案内②過去5年間の
改修工事経歴書③上記「応募条件」
に該当工事の一覧表④建設業登録
⑤経営規模等評価結果通知書⑥
⑥現場代理人予定者の資格、過去
年間の経歴書類⑦A工区又はB工
区がわかる書類。各社1工区のみ
申込み⑧担当者名刺。書類はA4
サイズで、管理事務所、設計事務所
各々1部提出。(宅便及び郵送のみ)
提出期日 12月15日(木)17時迄
詳細 <https://www.mansion.co.jp>

エルフォレスト大規模修繕工事 コンサルタント募集

所在地 東京都府中市浅間町3-18-1
構造種別 RC造、一部SRC造
団地規模 1~11階建、延55,485㎡
総戸数 493戸
竣工年 2001年
業務内容 第2回大規模修繕工事に於
ける調査、設計、予算案、工事監理、
各種検査、工事後の長期修繕計画の
作成
応募条件 事務所が首都圏にある事、
200戸以上の団地の業務実績があ
ること、施工会社選定に際して利益
相反行為(施工会社との談合、特定
施工会社への便益供与、施工会社か
らのバックマージン収受等)を行わ
ないこと。
提出書類 会社案内、会社概要、事務
所登録の写し、技術者名簿、大規模
修繕設計/監理の過去5年間の業務
実績、直近3年間の財務諸表、利益
相反行為を行わない旨を記載した誓
約書、各2部・うち1部はCD-R
(PDF)とする。
提出先 〒183-0001 東京都
府中市浅間町3-18-1エルフォ
レスト管理組合 理事長宛(持参不可)
提出期日 2023年1月15日

消費生活センター

一人で悩まず、気軽に相談を!

消費者トラブルの解決のためには、
できるだけ早く消費生活センターに
相談することが大切です。
全国の消費生活センター等の相談窓
口

局番なしの
「188」
(お近くの消
費生活センタ
ー等につな
がります。)



Kurosaki Gen

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	区分所有法見直しと高齢化
2面	マンション肖像、2022管理動き
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、オリーブ、読者投稿

引戸で仕切る住まい 開閉で住み方に融通が利く

中古マンションを購入した若い夫婦と子供2人の家族が自らのライフスタイルに合った住まいにリフォームした事例。
（設計・施工の工夫点）
・日本で古くから用いられてきた引戸に着目し、寝室と廊下の間を全て引戸で仕切る事で、暗かった廊下への自然採光を実現。
・ダイニングと和室は一体化して広いLDKとし、押入のあった部分にはガラス引戸で仕切られる。



引戸により明るくなった廊下。家族間の距離を調整し心地よく過ごせる家とした。
・キッチンから洗面室、洗面室を最短距離でつなぐことで、家全体に統一感を生んだ。
（施主の感想）
寝室と廊下が一体になり、家全体に風が通った。



廊下・寝室



引戸を閉めた状態



リフォーム前のダイニング・和室



広くなったLDK



キッチン



専用庭より

心地良く、引戸を開けておけば子供の居場所が分かり満足している。
（住宅の価値向上）
回遊動線と引戸の開閉で住み方に融通が利き誰が第9なのです。

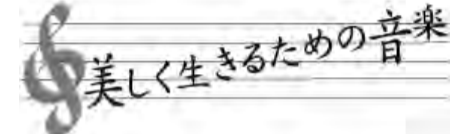
（特に配慮した事項）
家族を見守りながら仕事ができる在宅ワークスペースを作るためガラス引戸で仕切った。
引戸を閉めればある程度の音を遮蔽し、ウェブ会議もしやすい（性能向上の）

（講評より）既存壁の位置も利用して引き戸で区画し、家族の居場所を効率よく柔らかくつなげた。廊下照明位置や床材の区分け、そしてワークスペースがリビングのアクセントになるなど、デザインの良さも感じられる計画。

特徴
テレワーク、防音・遮音性能、耐久性。
◆
千葉県市川市、築20年
施工期間/60日間
総工事床面積/83・78㎡
総工事費/1200万円
設計/鈴木将記建築設計事務所
施工/株RINZ
本事例は公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第39回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞(住宅リフォーム部門)」を受賞。

年の瀬にベートーヴェンの交響曲第9

日本初演はドイツ兵捕虜による。第9はベートーヴェンの9つ目の交響曲で、1824年に発表されました。日本で初演されたのは、1918(大正7)年。第一次世界大戦でドイツ兵が多数、捕虜として徳島県板東町(現・鳴門市)の板東俘虜収容所に収容されました。日本とドイツとは敵対関係であるものの、友好的関係もあり、



「歓喜の歌」を4人のソリストが競演する。第九は合唱付きと呼ばれ、第4楽章は「歓喜の歌」を4人のソリストが競演する。一度は聴きたい第9。合唱団のメンバーを一般市民から募集し、応募した人々が一年がかりで練習して12月の演奏会に臨むという取り組みも長年続いています。ベートーヴェンの第9と年の瀬、歌う人も聴衆も一つになれる。それが第9なのです。
第9が年の瀬に演奏されるようになったのは、あるオーケストラのボナナス支給と関係があるという説があり、他のオーケストラも加わり現在に至っているようです。12月は、さまざまオーケストラが第9のコンサートを開きます。
コロナが心配という皆様は、CDなどで聴いてみてはいかがでしょうか。その価値は十分にあります。
（服部 伸一 エッセイスト・写真家）

148

ヘリフォーム前
ヘリフォーム後

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
マルライナー工法
BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

トラップライナー工法

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

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

既設管内部に密着新しい管を形成!

形状記憶型硬質塩ビ管

埋設横主管

既設管密着後切断

人・街・未来へ
いずみテクノス株式会社
住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

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2-41-1
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