

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社



「マンション管理フェア2022<秋>」共同出展企業と出展内容(順不同)

Table with 2 columns: 出展企業, 出展内容. Includes companies like 建築工業株式会社, 株式会社P・C・Gテクニカ, etc.

マンション管理フェア2022<秋>

10月26日(水)~28日(金)東京ビッグサイト

「団地・マンションリノベーション総合展」にて開催

コミュニティの未来を考える絶好のチャンス〜大規模修繕〜

およそ3年も続くこと... 口はおおよそ1516万人... 総務省の統計によれば...

◆拡大一途のマンションストック ◆まずまず高まる維持管理の重要性

この6月、マンションの建て替えの実施状況を調査する中で、国土交通省は2021年末末わが国におけるマンションストック数を公表しました。

◆将来を見据えた長期の修繕計画がコミュニティを守る ◆NPO日住協は、日(住)マンションの維持管理に関する管理組合からのご相談に対して、長期修繕計画の重要性と、関係者一同、皆さまの来場を心からお待ちしております。

マンションは一定周期で大規模な修繕や改修が必要となります。また経年とともに居住者像にも変化が起ころうとします。

方という視点がおおざりなされかねないからで... 管理組合の維持管理のヒントを見つけてください。

つながらる可能性が... リアフリー化やインフラの改良要望などがその一例です。

平素はアメニティ新聞に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、9月号よりアメニティ新聞の発行を担うにあたり、今後は、マンション管理に特化した情報紙として、管理組合目線を今以上に重視し、読者の皆様から役立つ情報をお届けしていく所存です。

碩滴

朝の通勤時は団地の自宅から駅まで約20分を25分ほどで歩く★年ごとにだんだん所要時間が増えるのはさげられないが、それでも転居以来38年間のスタイルで通ってきた区間をなぜ歩くのかとよく聞かれる★たしかにバスは団地開設と同時に開通し便数もそれなりにあり深夜バスも走る★高齢者用全線バスを購入しているから節約法というわけではない★目的は健康法でそれだけ★考えてみると最近では歩く人が少なくなった。走っているのはもっと少なく駅伝の有力校の選手だけ★売れるマンションは駅から遠くても徒歩7分以内だとか。なるほど駅から徒歩2分、3分という広告が目立つ★一方でスポーツジムは駅まで大きなのが二つもあり、器械の上で走っている★それだけの健康法だからいこうとはないが、独自の道もまたむずかしい。

マンション関連の動き

- ・マンションストック長寿命化等モデル事業の採択プロジェクトを決定/国土交通省
・今夏、今冬のマンション電力のH/T(「H」減らす・「T」創る・「T」蓄める)推進のため省エネ・再エネ改修への補助金などの支援策を公表/東京都

P・C・Gは排水管更生業界11年連続施工実績No.1のブランド工法です!

廃棄物抑制、省エネ・省資源・耐震補強・CO2削減効果で P・C・Gは脱炭素社会に貢献しています。

0 給水管・冷温水管ミニニング 審査証明技術 蘇るパイプの生命 P-M優秀製品賞

2 立管から分岐部までFRP一体化 審査証明技術 シームレスライニング管に改修 (分岐管はロボット施工)

3 本管からソケット継手までFRP施工 審査証明技術 パイプの中に、パイプを作る 反転テクノロジー

4 マンション専有部排水管更生 審査証明技術 パラシュートとパラボールで 本管、枝管問わず更生

10月19日(水)~21日(金) 東京会場 洗浄総合展

10月26日(水)~28日(金) 東京会場 団地・マンションリノベーション総合展

11月16日(水)~19日(土) 名古屋会場 メッセナゴヤ

10月・11月の展示会出展予定

59th SINCE 1964 株式会社P・C・Gテクニカ

「排水管ライニングのトップランナー」 株式会社P・C・Gテクニカ

電話 03-3440-6401(代) FAX 03-3440-6402 https://www.pcgtxas.co.jp



更生実績 2,500棟以上

マンションの肖像

(53)

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①

区分所有法研における7・8月の議論のテーマは、①被災した区分所有建物の再建、②共用部分の変更に係る決議、③団地内建物の建替えについてである。全て既に議論したテーマを再度精査し組上に載せている。

具体的には、①から③の議決要件(普通・特別決議)と多数決要件(全体・総会出席者等)を全体の整合性を踏まえて検討を重ねるものとみて良い。他にも若干の法的議論もあるかと思われるが、外観はこの様に見える。

さて、③における団地内建物の建替え等の円滑化については、既に今年4月「マンションの建替え等円滑化法」の改正を受け、団地における敷地分割制度が施行され、一部街区での建替え事業の実施、あるいは一部敷地売却事業の実施を全員合意によらず多数決で可能となった(除却の必要性に係る認定を受けた住棟を含む住宅団地)。

1960年の住宅公団(現行UR)設立以来、団地と言えは若干の例外を除き「高・遠・狭」

が今とは違つ。耐震性等を前提とした要除却認定のみでは足りない。地域を除外し「高・遠・狭」

ランドデザインをも前提に含めるべきである。高齢化が進み、その先に人口減社会が待ち受けている事は誰もが予測し、誰しもの共通認識であらう。先の「高・遠・狭」のうち「遠」の例外を設けるためには、グラウンドデザインに基づくサステイナブルの確保が、より重要だ。

放射線状に広がる鉄道アクセスの充実ぶりは、筆者の知る限り首都圏を中心として進展し充実する。が最寄駅と隣接する住宅団地と二次交通を利用しなければならぬところでは、その不動産としての流通価格に雲泥の格差が生じ始めている。それは別に鉄道交通網の充実により、駅前再

開発も進む。もし条件を整うならば、この再開発に郊外・衛星型住宅団地を引き込むことを考える時期が到来してはならないか(都市のコンパクト化のために)。住宅団地の敷地分割よりは「換地による建替え」も一考だと思われる。

ところで、大規模な住宅団地の3条(65条)団体管理組合には、法と政策を超えた「伝統」が芽生え、育まれる。既に紹介した多摩市の「マンション管理セミナー」では、山岡淳一郎氏の講演に加えアリア多摩住宅(多摩市・2013年入居、1249戸)の2代目理事長による講演があった。旧諏訪2丁目住宅団地(71年入居・640戸)は大規模住宅団地に関わらず自治会組織がなかった。夏祭りを含み各種イベントは全て組合が担う。特段の事情もな

それは別に鉄道交通網の充実により、駅前再

が今とは違つ。耐震性等を前提とした要除却認定のみでは足りない。地域を除外し「高・遠・狭」



新・旧住民、世代間の融合を語る菊地直之さん(ブリア多摩2代目理事長)

ライフライン(給水管・給湯管・排水管)を考える

第5回 給・排水管の改修(更新工法)

前回までは、給水管・給湯管・排水管の更生工法を確認しました。今回は更新工法の説明です。

既存の管を取り換える更新工法

更新工法では、既存の管を新しい管に取り換えます。

給水管・給湯管・排水管いずれの場合も、耐食性・耐久性に優れた材質の管に取り換えるため、

長期間、管によっては建て替えて使えることが最大のメリットと言えるでしょう。

更新で使用される主な管は、以下の通りです。

給水管＝ステンレス管(写真1)、高性能ポリエチレン管、架橋ポリエチレン管(写真2)、ポリブデン管

給湯管＝架橋ポリエチレン管(写真2)、ポリブデン管

排水管＝排水用塩化ビニル管(写真3)、耐火二層管(写真3)、耐火二層管



写真1 ステンレス管

写真2 架橋ポリエチレン管

写真3 耐火二層管

更新工法の特徴

新しい管に取り換えることで、長期間使えること、

とができる更新工法です。最近では、はつり作業での振動や騒音、粉塵の発生を軽減するため、スラブを挟んで上下で管を切断し、特殊な器具を用いて管を引き抜く工法も確

立されています。このように実際に施工しようとする、困難も伴うのが更新工法です。

さらに、排水更新工事においては同じ立系統の管を取り除くために、コンクリート部分をはつり、作業が増えます。その

理由には、管を交換するといえは単純な作業のように思えますが、管は通常建物の中にあるため、管を交換するには、壁や床を取り壊す必要があったり、コンクリートスラブを上下に貫通する管を取り除くために、コンクリート部分をはつり、

作業が増えます。その理由には、管を交換するといえは単純な作業のように思えますが、管は通常建物の中にあるため、管を交換するには、壁や床を取り壊す必要があったり、コンクリートスラブを上下に貫通する管を取り除くために、コンクリート部分をはつり、

作業が増えます。その理由には、管を交換するといえは単純な作業のように思えますが、管は通常建物の中にあるため、管を交換するには、壁や床を取り壊す必要があったり、コンクリートスラブを上下に貫通する管を取り除くために、コンクリート部分をはつり、



が必要となります。このように、更新工事は、どうしても居住者への負担が伴う工事となります。そのため、事前の説明会を繰り返し行い、給水・排水制限の時間の連絡、在宅をお願いせざるを得ない場合は、その調整等、事前準備を綿密に行う必要があります。施工会社も、できるだけ給水・排水時間を少なくする工夫や、どうして

マンション管理組合の役員、分譲マンションにお住まいの皆さまへ

マンション共用部分の火災保険を見直しませんか?

日新火災の「マンションドクター火災保険」はメンテナンス状況に応じて保険料を決定! だから丁寧な管理をされているマンションには割安な保険料※を実現!

診断サービスからお見積りの流れ

メンテナンス状況診断

診断レポートのご提供

保険料お見積り
診断結果に応じて保険料を割引!

知らず知らずに高騰する保険料... 気付いた管理組合は、すでに始めています。

累計15,000棟の診断実績あり!

実際の割引例

- 東京都内のマンション
- 築37年、172戸室
- 5年契約

保険料 約1,600万円 (診断前)

約53%ダウン

保険料 約760万円 (診断後)

まずは無料の「マンション管理適正化診断サービス」をご依頼ください!

診断のお申込み、カンタン見積りは

マンションドクター火災保険 検索

カンタン見積りで今の保険と比べてみてください。

所在地 戸室数 築年数 を選ぶだけ!!

お問い合わせ、資料請求は

マンションドクター火災保険ご相談窓口

0120-585-231

(営業時間:平日9:00~17:00 土日祝休み)

日新火災海上保険株式会社

情報INDEX

- ★老いるマンション・管理会社座談会 (中・下) 東京新聞社が開催したマンション管理会社の現場担当者(フロントマン)男性3人による座談会。管理組合との関係やマンション高齢化時代の管理のあり方などについての意見も紹介。(7/28、8/4東京)
- ★「学んでお得」マンションでも油断禁物 豪雨・台風被害、保険の備えは…。マンションでもベランダの雨水が排水しきれず、室内に浸水するといった被害が出ている。内水氾濫が原因で行き場のない下水が室内に逆流することも。マンション上階は「水災は無縁」と考えがちで火災保険に水災補償を付けていないケースが多いと思われるが、再検討を。(8/5日本経済)
- ★積水ハウス、マンションの鍵に顔認証・NECと組む 積水ハウスはNECと組んで、共用のエントランスや住戸の鍵に顔認証システムを導入した分譲マンションを開発する。(8/8日本経済)
- ★(くらし考) 高齢化するマンション・防災編：上中下 「いざ」への備え交流の手がかり、ふだんから見守り・災害時に力、交流や活動・楽しく焦らず怠らず。(8/11、18、19朝日)
- ★老朽マンション建て替え進まず 再生へ要件緩和検討。売却や建て替えを円滑に進めるため国は制度改正を重ねているが、ハードルはなお高くさらに踏み込んだ対応の検討も進めている。(8/17朝日)
- ★「理事会なし」マンション増える事情、大手も試験導入 マンションの管理会社が理事会に代わってマンションを維持管理する「第三者管理方式」の導入が広がっている。三井不動産や住友不動産が試験導入しているほか、長谷工コミュニティも本格展開する。住民は理事を務める負担から解放される半面、住まいの維持管理への関心低下を懸念する声もある。(8/18日本経済)
- ★老いるマンション・中古マンション購入 要注意物件を見極めるポイントを専門家に聞く。管理状態、修繕積立金の点検必要等。(8/25東京)

ぶっくがいと

「省エネ・再エネガイドブック」

東京都



東京都では、分譲マンションの省エネ・再エネを進めていくためのガイドブックを作成。区分所有者間の合意形成などを円滑に進める上でのポイントも掲載。東京都マンションポータルサイトからダウンロードできる。

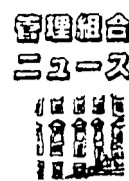


「防災のしおり」を作成
NPO法人福岡マンション管理組合連合会は、「マンションのお部屋で3日間生きのびる知恵」と題し、イラストを中心に構成した「防災のしおり」を作成した。

大地震や水害等の災害発生時、マンションでは建物に大きな損傷がない場合、地域に開設された避難所には赴かず、在宅避難も選択肢となる。しかし、在宅避難を執行するには、「電気が使えない」「水道が使えない」

「ガスが使えない」「水が使えない」など、数日間、ライフラインが停止することを前提とした対策が求められる。

そこで、同冊子にはイラストを多用し、ライフライン停止時に、それぞれの場について、具体的にどのような対策を取ればよいか、対策に必要なアイテムやその必要量、使い方をまとめていく。そのほか、非常時の家族間の連絡の取り方についてもまとめていく。また、必要な時にすぐ「防災のしおり」が見つかるよう、冊子にはフックが付いており、部屋のわかりやすいところに吊り下げ、いざというときに、すぐに活用できるようにされた工夫も施されている。



「ガスが使えない」「水が使えない」など、数日間、ライフラインが停止することを前提とした対策が求められる。

大規模修繕工事の実態を調査

国土交通省 2021年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査より

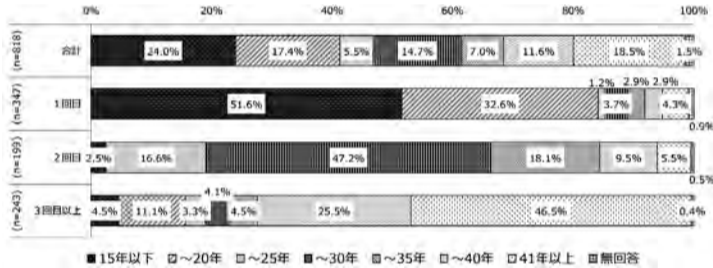
調査対象は(一社)マンション計画修繕施工協会の会員社等、計814社で、そのうち回収されたのは200社(回収率24%)で、878件の工事サンプルを得た。なお、集計対象となったのは、工事サンプル878件のうち、回答時点で工事が完了している818件。

調査対象の大規模修繕工事の内容は、建築系工事(屋根防水、床防水、外壁塗装等)、設備系工事(給水設備、排水設備、ガス設備等)、その他工事(外構・付属施設、仮設工事、その他工事)で、工事金額は右

国土交通省は、マンション管理組合による大規模修繕工事の適切な発注等に資するため、「大規模修繕工事」及び「大規模修繕工事の設計コンサルタント業務」の実態を統計的に整理した「マンション大規模修繕工事に関する実態調査」を実施し公表した。同調査により、大規模修繕工事を検討する管理組合等が、自らの工事及び設計コンサルタント業務の内容の相対的な位置づけを確認し、適切な発注等に活用されることが期待される。

調査対象は(一社)マンション計画修繕施工協会(※1)の会員社等、計814社で、そのうち回収されたのは200社(回収率24%)で、878件の工事サンプルを得た。なお、集計対象となったのは、工事サンプル878件のうち、回答時点で工事が完了している818件。

調査対象の大規模修繕工事の内容は、建築系工事(屋根防水、床防水、外壁塗装等)、設備系工事(給水設備、排水設備、ガス設備等)、その他工事(外構・付属施設、仮設工事、その他工事)で、工事金額は右



大規模修繕工事回数 (築年数について無回答は除く)	築年数			
	下位25%値	中央値	上位25%値	平均値
1回目 (n=344)	14年	15年	18年	18.2年
2回目 (n=198)	26年	28年	32年	29.4年
3回目以上 (n=242)	31.5年	40年	46年	37.3年

表1 大規模修繕工事の平均修繕周期

大規模修繕工事の平均修繕周期 (築年数又は工事実施時期について無回答は除く)	修繕周期(年)				修繕周期が12~15年のサンプルの割合
	下位25%値	中央値	上位25%値	平均値	
1回目 (n=511)	12.0	14.0	15.0	15.6	63.4%
2回目 (n=169)	12.0	13.0	15.0	14.0	63.3%
3回目 (n=56)	12.0	13.0	14.3	12.9	66.1%
4回目以上 (n=8)	11.8	13.0	14.0	13.1	62.5%
平均修繕周期(n=648)	12.0	14.0	15.0	15.2	68.5%

表2 大規模修繕工事の回数と修繕周期

大規模修繕工事の回数と修繕周期の関係を見ると、平均修繕周期は1回目15.6年、2回目14.0年、3回目12.9年、4回目以上13.1年と、工事回数が増えるほど修繕周期が短くなる傾向が見られる。

平均修繕周期は、「13年」が最も多く、次いで「12年」「14年」「15年」と、全体の約7割が12~15年周期での実施となっている(表1参照)。

大規模修繕工事の回数と工事金額の関係を見ると、平均修繕周期は1回目15.6年、2回目14.0年、3回目12.9年、4回目以上13.1年と、工事回数が増えるほど修繕周期が短くなる傾向が見られる。

平均修繕周期は、「13年」が最も多く、次いで「12年」「14年」「15年」と、全体の約7割が12~15年周期での実施となっている(表1参照)。

国土交通省「子育て支援型共同住宅推進事業」の補助金^(*)を活用できます!



防犯カメラ



カメラ付きインターホン



エントランスのオートロック化

詳細なお問合せは、町内会・マンション・戸建て住宅への防犯カメラやカメラ付きインターホン、オートロックシステムの設置件数600件以上の実績^(*)を誇る神奈川県防犯セキュリティ協会までお願いします。

鍵・電気錠などの防犯設備もあわせてご相談ください。電池式など複数ご提案致します。見積りは無料です。

(*) 子育て支援型共同住宅推進事業事務局 Hp <https://www.realestate.vmi.co.jp/house/>
(*) 平成26年度~令和4年度実績



★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 3 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 and 耐震.

Table with 3 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) and 会管社理.

〈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時までとじています。

■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

マンション総合保険にもマネージメントを

管理組合が掛ける火災保険「マンション総合保険」について改めて考えてみたい。

◆総合保険の内容

この保険は、保険会社によって名称や付保範囲は必ずしも一致しない。一般的には火災を基本に、落雷や破裂・爆発、風災、雪災、盗難などにより、建物の共用部分などに被害を被った場合に保険金が支払われる。個人の専有部分の火災保険は共用部分の損害がカバーされていないケースが多く、一般的には管理組合としては不慮の災害に備えて、

マンション総合保険をつけておくのが望ましい。マンション総合保険は、このほかに地震保険や、施設賠償責任補償、個人賠償責任包括保険などを特約で加えることもできる。

◆合理性を考えて これらの保険そのものや特約のそれぞれについて、管理組合はどのような態度をとるべきか。一般的には管理組合が、予算外の不時の事故による支出に備えて保険をかけておくのは当然である。ただ、大型マンションや団地では、保険



に問題はない。保険会社の経費・利益を保険料で賄うという保険の仕組みそのものからいって根拠がある。組合員の合意があれば特に問題はない。

◆付保内容の検討 最近の保険は会社ごとに差異があり、基本契約も建築年数により各項目の免責金額や保険料率に変化があり、必ず何社かの見積もりを取り、その内容を詳細に比較・検討することが重要である。特約のうち管理組合としてよく検討すべきは地震保険である。確かに最近、大型地震の頻発もあって、地震保険を付保する割合は高まっている。しかし地震保険の保険金は主契約の火災保険の30~50%と限定され、かつ全壊・半壊などの査定がきびしく、その上保険料もかなりの額である。したがって付保には建築年数や建物の強度などマンシ

ンシンの条件をよく検討し、うえで採否についての合意形成が求められる。施設賠償責任補償特約は一般的には付保の必要性が強い。個人賠償責任包括特約保険はそもそも管理組合の管理業務の対象外であるが、特約にすれば基本的に全員に適用されるので、付保している管理組合も多い。付保の可否は、組合員の意向次第である。また、浸水の危険のある立地条件や地下駐車場をもつマンションでは、基本保障に入らない水災などの特約の付保を検討する必要がある。(NPO日住協論説委員会)

◆付保内容の検討

最近の保険は会社ごとに差異があり、基本契約も建築年数により各項目の免責金額や保険料率に変化があり、必ず何社かの見積もりを取り、その内容を詳細に比較・検討することが重要である。特約のうち管理組合としてよく検討すべきは地震保険である。確かに最近、大型地震の頻発もあって、地震保険を付保する割合は高まっている。しかし地震保険の保険金は主契約の火災保険の30~50%と限定され、かつ全壊・半壊などの査定がきびしく、その上保険料もかなりの額である。したがって付保には建築年数や建物の強度などマンシ

ンシンの条件をよく検討し、うえで採否についての合意形成が求められる。施設賠償責任補償特約は一般的には付保の必要性が強い。個人賠償責任包括特約保険はそもそも管理組合の管理業務の対象外であるが、特約にすれば基本的に全員に適用されるので、付保している管理組合も多い。付保の可否は、組合員の意向次第である。また、浸水の危険のある立地条件や地下駐車場をもつマンションでは、基本保障に入らない水災などの特約の付保を検討する必要がある。(NPO日住協論説委員会)

「マンション管理フェア2022<秋>」(団地・マンションリノベーション総合展)にて10/26~28、東京ビッグサイト

同展におけるNPO日住協のセミナー(テーマ)

- 大規模修繕工事の取り組み
1日目
10月26日(水) 11:20~12:10
「管理計画認定制度と大規模修繕工事」
NPO日住協会長・柿沼英雄(株)P・C・Gテクニカ
- 2日目
10月27日(木) 11:20~12:10
「大規模修繕工事と設備改修」
NPO日住協理事長・上地光男
建築工業(株)、NSリノベーション(株)
- 3日目
10月28日(金) 11:20~12:10
「設備改修と施工会社」
NPO日住協副理事長・西山博之
いずみテクノス(株)、中西金属工業(株)、(株)マルナカ

※来場には日本能率協会の下記WEBサイトより事前登録をして下さい。https://www.jma.or.jp/homeshow/tokyo/about/danchi.html

「大規模修繕工事の進め方」(仮題)

日時：11月6日(日) 開催時間調整中
会場：東京しごとセンター 地下講堂
資料代：会員管理組合・賛助会員企業1,000円、一般2,000円
プログラム(予定)：①NPO日住協の取り組んでいる大規模修繕工事の仕組みと事例②新座住宅管理組合法人の大規模修繕工事事例研究③サッシ戸車交換④マンションの色彩計画
※詳細は次号でご案内します。

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



店舗組合員から喫煙室設置の要望 空き部屋を喫煙室に変更できるか？

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康

A

区分所有法17条1項は「共用部分の変更」は区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議(特別決議)が必要と規定しています。この17条1項は平成14年の区分所有法改正の際に「その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く」と修正されたことから、共用部分の変更であっても形状又は効用の著しい変更になるので効用の変更には該当します。では、「著しい変更」に該当するのでしょうか。先に述べたように、立法担当者は「効用の著しい変更」に該当する例として、集会所を廃止して賃貸店舗に転用する場合をあげています。集会所を賃貸

店舗に転用されると、本来であれば組合員は誰でも使用できたはずの集会所が使えなくなり、変更の程度は著しいと判断されます。これに対して、本件では一時的な荷物置き場として利用されていた空き部屋(組合員が自由に使用しなくても有効活用もされていない)を喫煙室(組合員以外にも店舗利用者も使える)に変更することは著しい変更には当たらないと考えられます。したがって、本件では特別決議まで不要であり、普通決議で足りるものと見られます。喫煙室に変更する際に壁に穴を開けて排気ダクト装置のようものを設置する場合は形状の著しい変更には該当する可能性があります。

Q 私たちのマンションは1階と2階に店舗があり、3階以上が住宅となっている複合型のマンションです。店舗部分の通路の端でタバコを吸う人がいて、吸い殻が落ちています。店舗部分で飲食店を営業している組合員からも喫煙室を設けて欲しいとの要望があります。店舗部分に1時的に荷物置き場として使用している空き部屋(共用部分)があり、そこを喫煙室にしたいと考えていますが、この場合共用部分の変更にあたるので特別決議が必要となるのでしょうか。

高齢化と老朽化に向き合える管理組合を目指すには

「分譲マンション」を大まかにいうと「複数の区分所有者が存在する建物で居住用の専有部分のあるもの」と法律に定められています。そして建物には各部屋に通ずる廊下や階段など「みんなが一緒に使用する共用部分」があります。この共用部分の管理と共同生活における運用のために組織されたのが管理組合です。そして共用部分を維持管理する費用が管理費や修繕積立金になります。

つまり管理組合はよほど共同の利益に反すること以外に、個々の住戸や所有者に関するものではありませんし、プライオリティは高くありません。

「分譲マンション」への関与は別の話になります。管理組合に共通のこと、理事会のメンバーに高齢者を積極的に迎えること、高齢者も積極的に理事会に参加して活動できる者が、実際に活動できる者が、いかに多いかが重要です。これは実際に活動できる者が、積極的に理事会に参加する高年齢者を受け入れる気持、高年齢者の積極的な参加に消極的な方が見受けられます。一方、若者にも「高年齢の方に無理強いはいけません」という無理解の姿勢を見せ、尊重する姿勢を見せ、管理組合が本来の主旨を踏まえ、人と人とのつなぐられ、再生が可能なことへの参加を積極的に促す。分譲マンションほど「緊急時の連絡先」、「生活状況」、「経済状況」など様々なプライベートに絡むことが聞ける機会が増え、修繕積立金の値上げも高年齢者の負担にならないよう配慮して進めることができそうです。その結果、自分たち高年齢者の方も理事会へ参加して、若者と接点をもち、若者と接点を持つことができれば、「人」としてのつながりを持つことになり、マンションの再生は可能になると思います。

高年齢者の方も理事会へ参加して、若者と接点をもち、若者と接点を持つことができれば、「人」としてのつながりを持つことになり、マンションの再生は可能になると思います。

Mrs.タエコのマンション物語

夏の終わりを告げる蝉の鳴き声が賑やかです。夜中の虫の音は秋の訪れを告げています。日中は、まだまだ暑い日が続いています。憎きウィルスの終焉は、見えませんが、今まで頑張ってきたのです。凌ぎやすい頃となります。もう少し我慢ですね。大丈夫です。さて、先月号で定年退職を控えた生活費の見直しをした件をお伝えしたと思います。その一つとして車のサブスクを



サブスクで新車を購入するも一週間後衝突事故に遭い大きな傷がついてしまった

足しています。それなのに新車が納車されたばかり一週間後です。通勤途中に事故が起きてしまいました。車の右前方のバンパーに、大きな傷が付いてしまいました。そして、かなりスピードが出ていました。それは瞬間で解りました。が、相手の方が優先道路なので。私が出過ぎていたかも知れません。幸い私の車にはドライブレコーダーが付いています。真実は、それを見れば明らかです。相手の方にも伝えました。

私は、ショックでしたが、慣れた道だからと注意が足りなかったと反省しています。が、事故直後、相手の運転手のかなり取り乱した様子がありました。警察を呼びますねと言った時、待つて下さいとしっかりと待っていたのです。確かに、通学路の30キロ制限の道路です。違反は間違いないと思います。保険会社に映像は提出しました。制限速度だったと主張している様子です。解決は速いです。

老人ホームなどの入居権を譲ってという電話は詐欺です

不審な電話がかかってきたという相談が、寄せられています。このような電話は詐欺です。相手にせず、電話を切ってください。

注意したが大抵だまされておられるのではないかと、(80歳代 女性)

介護施設運営会社を名乗る人から「市内に介護施設ができ、市内在住者のあなたには入居権がある」と電話があった。

「必要ない」と断ると「他市に住む女性に権利を譲ってあげてほしい」と言われたので承諾した。後日、弁護士を名乗る人から電話があり「あなたに入居するつもりがないのに申し込んだので犯罪だ。違反金600万円を支払わないと逮捕され拘置所に入ることになる」と言われた。お金を

「ひびき」助言
◎実在する企業名などを名乗り「高齢者施設の入居権を譲ってあげてほしい」などと持ち掛ける
◎少しでも疑問や不安を感じた場合には、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1808)。
(独立行政法人国民生活センター「見守り情報」)



●マンションバリエーションに関するアップワード2022 マンションの住み心地、建物・設備の工夫などマンションのバリエーションの事例や提案を大募集！

募集期間 8月1日(月)～10月31日(月)

募集内容/住み心地、建物・設備、安心・安全

応募資格/管理組合、サークル等組織、マンション居住者、管理会社、管理員、マンション管理士

問合せ先/マンション管理業協会 TEL 03-3500-2721

or.jp/award/

http://www.kanikyoku.jp/award/

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

▲埋排水立て管の現状 ▲ライニング後

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

加茂川団地 外壁等改修工事見積参加会社募集

目的 一次審査・書類選考

名称 加茂川団地

発注 加茂川団地管理組合法人

住所 さいたま市西区植田谷本137-1

規模 R C構造5階建25棟810戸

竣工 昭和48年

回数 四回目的外壁等改修工事

工区 I工区430戸及び付属棟1棟 II工区380戸及び付属棟3棟

時期 令和5年5月1日～12月9日

工事の内容 外壁・鉄部等の塗装工事 大庇・ベランダ・階段の防水工事 その他、関連する諸工事

書類提出日 令和4年9月30日17時必着

提出先 〒331-0053 上記住所 加茂川団地管理組合法人 管理事務所 気付 外壁等改修工事実行委員会 行

問い合わせ 同上、ファックスにて FAX 048-622-4995

●詳細は「アメニティ編集室」の「マンション・メンテblog」でご確認ください。

ライオンズマンション国分寺けやき公園 大規模修繕工事見積参加希望会社募集

所在地 国分寺市東恋ヶ窪2-33-14

建物概要 R C造5階建、1棟、46戸、1996年竣工

工事内容 ①躯体改修②旧塗膜除去ケレン③タイル補修④シーリング改修⑤外壁等塗装⑥金物等改修⑦建具補修⑧鉄部等塗装⑨防水改修⑩オプション

工期 2023年8月～12月(予定)

参加条件 資本金3億円、完成工事高15億円(過去3年間)、請負金5000万円以上工事実績過去3年10件、特定建設業許可、東京都・神奈川県・埼玉県・茨城県に本社・支店・営業所、1級建築士又は1級建築施工管理技士の有資格者10名以上在籍、施工管理を10年以上かつ大規模修繕の現場代理人を3現場以上経験の技術者が現場代理人。又現場代理人を含め現場監督員1名以上常駐体制

提出書類 管理組合と設計事務所にて一部ずつ ①見積指名参加願(書式は自由) ②会社概要(書式は(有)八生設計事務所にてeメールで請求) hassei-architects@nifty.com 担当:鈴木 ③修繕工事実績表(直近3年) ④会社案内・沿革 ⑤決算書類(直近3年分) ⑥経営事項審査結果通知書

提出期限 9月22日(木)正午まで(郵送又は宅配便にて)

提出先 下記HPにて掲載 https://www.mansion.co.jp/

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。

KENSO Magazine
マンションライフの未来を考える
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

老後の新生活情報

スマホの基本を知る①

高齢者にも普及するスマートフォン

今や誰もが手にするスマートフォン。長らく高齢者は、いわゆるガラケー利用者が主流と思われてきましたが、最近の調査では60代の約9割、70代の約7割がスマートフォンを所有していることが明らかになりました。年代を問わず広く所有されるようになってきました。

しかし、総務省の令和3年版「情報通信白書」によれば、高齢者のスマートフォンやタブレットの利用状況は、「よく利用している」または「ときどき利用している」という回答が、60～69歳では73・4%ですが、70歳以上は40・8%にとどまっています。

持ってるけど使っていない、利用しない理由について、70歳以上では、「自分の生活には必要ない」と思っているから(52・3%)、「そのように使えばよいかわからない」(42・4%)、「必要があれば家族に任せればよい」と思っているから(39・7%)の順に多く、続いて、「情報漏洩や詐欺被害等のトラブルに遭つたのではないかと不安だから」

いえます。同社によれば、高齢者の方はガラケーの経験があるため、スマートフォンでも、電話をかける、受ける、メールを使う、カメラを使うといった、初歩的なことでは驚きが多いそうです。

しかし、そこから先の使い方、例えば地図検索、乗換案内など、使えたら便利なアプリの機能を使うときに躓いてしまうことが多いようです。

しかし、数年来続くコロナ禍のなか、特に高齢者は人と直接会うことが制限され続けており、ビデオ通話で人と接する機会が増えています。また、昨年のコロナワクチンの予約では、電話による予約が困難を極め、パソコンやスマートフォンを利用したネット予約が推奨され、その影響を特に受けたのが高齢者でした。このように時代はスマートフォンをどの程度使用できるかにより、生活の利便性や快適性が左右されるようになってきています。

高年齢者はどうで躓きやすいのか

そこで今月からのコーナーでは、高齢者向けにスマホ教室を多数開催している(株)都立堂「スマホライフ推進チーム」さんの協力を得て、高齢者の方がスマートフォンを利用するにあたり、躓きやすい点を紹介して

【記事監修協力：(株)都立堂「スマホライフ推進チーム」<https://joshinjuia-par-b.com/>】

集合郵便箱

健康診断、コロナ禍で患者限定の医院も

コロナ禍で自治体の住民健康診断受診者が低下しているらしい。広報紙等でも受診を促す記事を目にしたが、隣町に住む友人からの手紙で、その実態に問題意識を持った。定年退職した友人には自治体の検診票が届いた

一人分のみそ汁 母をまねて

【投稿先】 ※投稿先変わりまじ

オリーブオイルを旅する

『気候変動の脅威まごまご』

熱波、干ばつのヨーロッパに学ぶ

「イタリアでは気温の上昇で東アルプスに位置するドロミテ山塊の氷河が崩落して11人の命が奪われ、イベリア半島のスペイン、ポルトガルでは大規模な山火事が発生、同じスペインでは干上がった池から約7000年前と推定される墳墓遺跡が現れて歴史家の耳目的となった。またフランスは、全土で歴史的な干ばつに見舞われ、100以上の市町村で水道飲料水が底をついて、給水車が出動する事態となった。さらにアルプスの冷たい水が流れ込むフランス・ローヌ川では、その冷たさゆえに、普段、原発の冷却のために使われている川の水が、記録的な熱波で水温が上昇、その役目を果たせなくなったなど、エネルギー安全保障への危惧までも生じた」

101 イタリアでは、コメ、トウモロコシ、飼料など主要収穫物の

この熱波、干ばつによる損失は、最大で30億ユーロにも達すると推計されています。地球温暖化を基とする

うした災害は、別な角度から見れば人災であるとも言えます。ヨーロッパをはじめとして地球規模で生じているこうした災害を他山の石とせず、わたしたちも学び取っていく必要があると思います。

予測は100万トンとこの10年来最

要があると思

22/23収穫年、スペインの生産量

予測は100万トンとこの10年来最

マンションの水まわりなら、タイコー。

独自開発の給湯管・排水管更生工法

建物や既存配管の状態を詳しく調査し、お客様のご要望に応じて最適な改修工事をご提案します。



排水管 \ 汚れのつきにくい排水管ライニング /

CSC サイクロスパーコート工法
抗菌塗装の排水管更生工法
最短1日で工事完了

給湯管 \ 古くなった給湯管を取り替えることなく再生する /

HSC ホットスパーコート工法
抗菌塗装の給湯管更生工法

家庭用 \ マンションの「入室定期洗浄のゼロ化」を実現する /

BSC バブルスパークリーナー
排水管セルフ洗浄用抗菌スプレー

Ag+ 古くなった配管を銀イオンを利用した「抗菌塗料」で再生します。施工後のメンテナンス費用が削減できます。

抗菌

あなたのマンションに伺います!

排水管更生工事 (CSC工法)

デモンストレーション キャンペーン 実施中

排水管更生工事(CSC工法)とは具体的にどのような工事なのか、ご自身の目で見て確認できるデモンストレーションを開催しています。

特別な準備や広いスペースは不要です。お気軽にご連絡ください

お申し込み・お問い合わせ先

☎ 0120-521-866

ホームページ <https://taikoh-e.com/>

水まわりお役立ち情報更新中!

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	マンション管理フェア開催案内
2面	マンション肖像、ライフライン
3面	大規模修繕工事調査、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、高齢化に向き合う
7面	老後新生活、オリーブ、読者投稿

可動書架で仕切る個室 家族の成長に合わせて変化する間取り



改修後の居間。左手に可動書架で仕切られた寝室



キッチンから居間を見る

家族は刻々と成長し変化してゆく。そこで家族の成長にあわせてLDKから4LDKへ伸び縮みする家を考えて。寝室は3台の可動書架で仕切られ各個室の空間配分は高い断熱性能を確保。天井を断熱材で包み、ムラが生じるが夫婦の老後に間に合うように。壁体内に温湿度センサーを組み込み、実証実験を実施中。

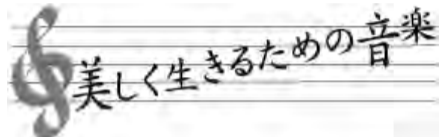


居間から寝室を見る

コンサートは聴衆がつくる音楽には作曲、演奏、聴くといったさまざまな役割や楽しみがあります。一人でそのすべてを行うこともできるし、筆者などは聴くだけですが、それだけでも十分に満足しており、そのような音楽ファンも多いのではないかと思います。そのようなファンがいてこそ、作曲家も演奏家も育ち、それら三者が音楽の輪を作り上げていくわけです。

作曲・演奏・聴衆がつくる感動の一体化

作曲にしても、それを演奏する人がいなければその曲は世にデビューできません。演奏する人がいても、聴く人がいなければやはりデビューできません。そのように考えると、聴衆といふのはとても重要な位置にいると言えぬのではないかと感じます。少し、自らをエゴひききし過ぎてしまっただけ、コンサートにとって聴衆の役割は、とても大きな存在なのは明らかです。



145

感動と音楽家支援の二石二鳥♪
コンサートが感動と熱気に包まれるとき、必ず指揮者とオーケストラのソポにハマったような演奏が繰り広げられます。その演奏に聴衆が引き込まれるように、演奏に呼吸を合わせるように、その音楽をあたかも演奏しているかのように呼応し、会場全体が作曲家、演奏者、聴衆が一体化するのです。そのようなコンサートは演出するときに意図してできるわけではなく、よい演奏とよい聴衆が呼応し合ってつくられます。

それをつくり上げるために、まずコンサート会場に足を運び、聴衆になり、演奏を心から楽しむこと。それがあってはじめてソポにハマった演奏に出会え、それに引き込まれ一体化できるのです。

コロナ禍、困っている音楽家への支援が必要で、コンサートに出かけ、感動の一体化を味わい、加えて支援となる二石二鳥をおすすめします。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

コロナ対策 みんなのマナーで



設計/九州大学 芸術工学研究院 岩元真明研究室
施工/イクスワークス (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38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)を受賞した)
福岡県福岡市、築33年
施工期間/107日間
施工面積/86・11㎡
総工事費/1200万円

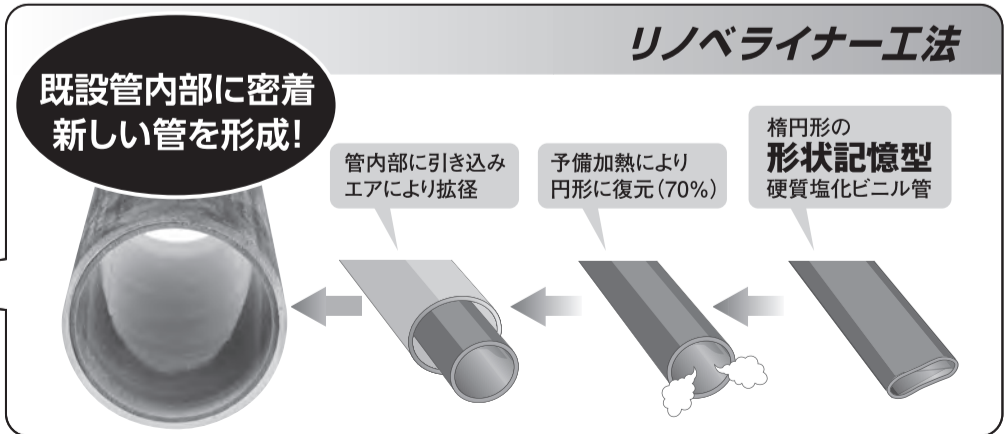
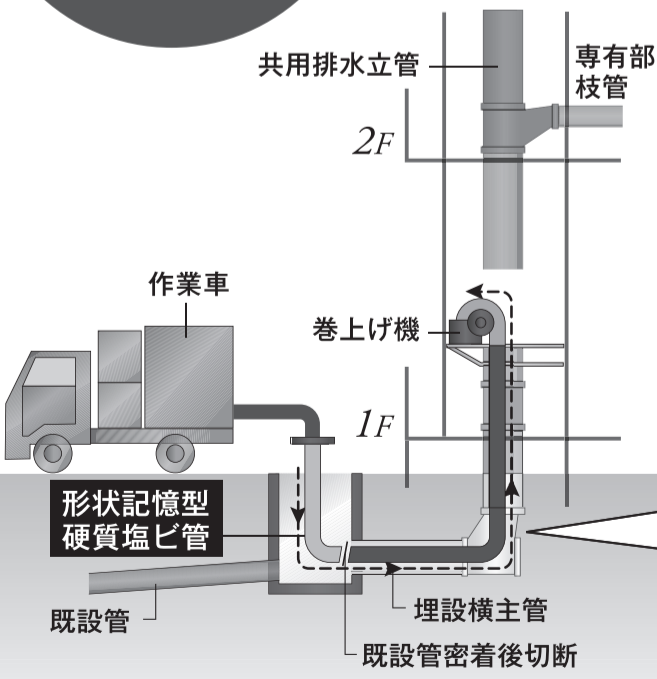
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

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 & 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

お気軽にご相談ください

03-5335-7601

(FAX. 03-5335-7611)

URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

いずみテクノス 検索