

水で世界に“waku-waku”を

Cleensui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

Amenity

集合住宅管理新聞

発行所
アメニティ新聞社
(株式会社・アメニティ新聞社)
〒101-0041 東京都千代田区
神田須田町1-26-2 松浦ビル
TEL (03) 3526-2847
FAX (03) 3526-2848
年間@3,700円 ©禁無断転載・複製

第481号*

2022年(令和4年)

10月5日(水)

www.mansion.co.jp/



サルスベリ(百日紅)

ミソハギ科

花の色はピンクの他に白、紫などがあり、百日近く咲き続ける。木の肌がツルツルして滑りやすいのでこの名がつけられた。



超高齢社会に向き合う管理組合

安心して住み続けられる環境を目指して

先月、敬老の日(9月18日)に総務省から発表された「統計からみた我が国の高齢者」によれば、総人口が減少する中、高齢者(65歳以上)人口は3627万人と過去最高を記録し、総人口に占める割合は29.1%と、これも過去最高になりました。年齢階層別に見ると、70歳以上人口は2872万人(総人口の23.0%)で、前年に比べ、39万人増(0.4ポイント上昇)となりました。

超高齢化に向き合う管理組合

そのための高齢化が進むマンションでは、日常生活を送るのに支障を来す高齢者も増えており、管理組合は、高齢者が安心して住み続けられる環境づくりへの対応も迫られています。

さらに進むマンションの高齢化

一方、2018年に行われた国土交通省の「マンション総合調査」によれば、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が高くなっており、1979(昭和54)

「お助け隊」が高齢者をサポート

埼玉県のN団地では、管理組合、町内会、福祉協議会が協力して、高齢者の日常生活をサポートする「お助け隊」を結成しています。「お助け隊」は高齢者のゴミ出し、買い物代行、話し合わせるなど、高齢年



9月3日開催会員管理組合意見交換会

手、病院の付き添い等をサポートしています。毎月70〜80件程度の依頼があり、一番利用されているのが、病院への付き添いという事です。

「お助け隊」利用者は事前にチケットを購入し、サポートしてもらいたい

「お助け隊」利用者は事前にチケットを購入し、サポートしてもらいたい。これには有償のサービスですが、完全なボランティアだとして一回100円を支払います。この継続に支障があると判断され、導入されました。

「お助け隊」の運営は、町内会が助成金の拠出等

町内会が助成金の拠出等を行い、管理組合は関連する事務を請け負うというように、役割を分担して行っています。

単身高齢者の交流の場を創出

神奈川県の日団地では、20年前から月1回、第2金曜日に、家に閉じこもりがちな単身高齢者

課題を議論できる「ミニサロン」

「お助け隊」の運営は、町内会が助成金の拠出等を行い、管理組合は関連する事務を請け負うというように、役割を分担して行っています。

この交流の体制を継続できるかという事です。「ミニサロン」は、住民全体の高齢化という背景がある中で、管理組合や自治会が役割分担をしながら、地域の社協、行政と連携を取り、時間をかけて、そのマンション独自の「安心して住み続けられる環境づくり」を行っています。

「ミニサロン」

「ミニサロン」は、住民全体の高齢化という背景がある中で、管理組合や自治会が役割分担をしながら、地域の社協、行政と連携を取り、時間をかけて、そのマンション独自の「安心して住み続けられる環境づくり」を行っています。

「ミニサロン」には、参加者もボランティア側も、参加費として一回100円を支払います。これは作業してくれた人へのお礼という側面もありますが、埼玉県の事例同様、全く無償で参加するよりは、多少なりとも負担をすることで、高齢者が参加しやすいという効果が期待されています。

「ミニサロン」

「ミニサロン」には、参加者もボランティア側も、参加費として一回100円を支払います。これは作業してくれた人へのお礼という側面もありますが、埼玉県の事例同様、全く無償で参加するよりは、多少なりとも負担をすることで、高齢者が参加しやすいという効果が期待されています。

「ミニサロン」

「ミニサロン」には、参加者もボランティア側も、参加費として一回100円を支払います。これは作業してくれた人へのお礼という側面もありますが、埼玉県の事例同様、全く無償で参加するよりは、多少なりとも負担をすることで、高齢者が参加しやすいという効果が期待されています。

「ミニサロン」

「ミニサロン」には、参加者もボランティア側も、参加費として一回100円を支払います。これは作業してくれた人へのお礼という側面もありますが、埼玉県の事例同様、全く無償で参加するよりは、多少なりとも負担をすることで、高齢者が参加しやすいという効果が期待されています。

「ミニサロン」

「ミニサロン」には、参加者もボランティア側も、参加費として一回100円を支払います。これは作業してくれた人へのお礼という側面もありますが、埼玉県の事例同様、全く無償で参加するよりは、多少なりとも負担をすることで、高齢者が参加しやすいという効果が期待されています。

砧 滴

家は城★マンションの住戸といえども専有部分は他人に干渉されず自由に造作工事ができるはず★大阪のあるマンションの住戸で持ち主がリフォーム許可を管理組合に求めた★ところが意外にも不許可★コロナが終息するまでは工事禁止との決まりができていたという★そこで持主は工事妨害をしないとの仮処分を裁判所に求めた★結果は勝訴★地裁も高裁も仮処分を認められた★予測困難な長期間リフォームを認めないのは所有者の不利益が大きく受忍限度を超えるという判断★すでに工事も終わっているという★たしかにマンションには大幅な自治権があり理事会などでいろいろ決定ができる★しかし専有部分のなかのことで勝手に制限するような決定はダメ★今回の裁判所の決定はそういう意味で妥当な判断だとみていいと思われる。

マンション関連の動き

・来年度「税制改正要望」で長寿命化に資する工事を行ったマンション建物部分の固定資産税額を2年間3分の1減額する特例措置を要望/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

Japan Home & Building Show 2022

第6回 団地・マンション リノベーション総合展

室内リフォームから大規模修繕、建替・解体技術に焦点をあてた展示会

会期 2022.10.26(水)▶28(金) 10:00~17:00

会場 東京ビッグサイト 東展示棟 (有明・東京国際展示場)

主催 JMA一般社団法人日本能率協会

共催 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会/一般社団法人リビングアメニティ協会/一般社団法人住宅生産団体連合会/公益社団法人日本建築家協会

後援 外務省/経済産業省/国土交通省/林野庁/独立行政法人日本貿易振興機構(ジェトロ)/独立行政法人住宅金融支援機構(順不同)

NPO日住協セミナー

10月26日(水) 11:20~12:10
~大規模修繕の考え方と施工事例~
管理計画認定制度と大規模修繕工事

10月27日(木) 11:20~12:10
~大規模修繕の考え方と施工事例~
大規模修繕工事と設備改修

10月28日(金) 11:20~12:10
~大規模修繕の考え方と施工事例~
設備改修と施工会社

※講演者、講演内容が変更になる場合がございます。ご了承ください。最新情報は、公式ホームページをご確認ください。(法人格・敬称略)

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(54)

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⑫

区分所有法が昨年3月に発足して、今年8月で第17回目の議論が行われてから、その後の開催はないようだ。今回は、筆者の昔からの友人である瀬戸内櫓人の著作、「小説 団地再生物語」について、この場を借りて紹介することにする。

同書は、A5判136頁。自費出版で入手するためには少し手間だけれども夢があつてなかなか面白い。テーマは、サブタイトルで示されている通り「団地型分譲マンションの管理組合が高齢者住宅を造る」というもの。

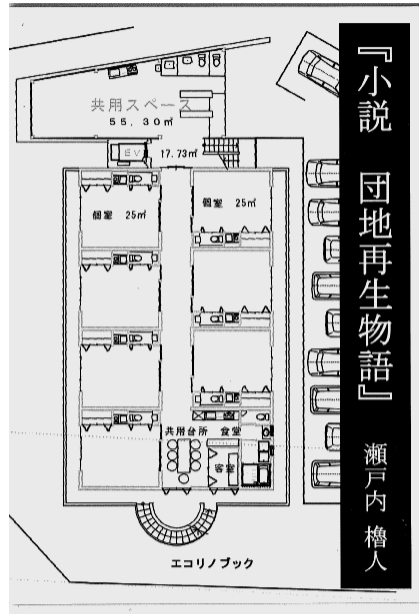
舞台は、多摩ニュータウン。丘陵に広がるいわゆる山々の頂上付近に位置する、NT草創期建設の団地型分譲マンションを購入した主人公が、さまざまなバリアを克服して同住宅団地内に住民専用的高齢者住宅を造るといふのがストーリーだ。

まずは筆者の概観からすると、敷地内に当該住宅の建設など区分所有法上無理。集会施設の増築あるいは空家住居を管理組合が購入し当該住宅(住戸)を規約共用部分

として活用するかといい、た具合のことを考えてみて、だけれども法的安定性を踏まえると結果的には、民法251条。そうなるに困難を越えて駄目かも。こんな結論に至ってしまった。

そこで著者にあたってみたところ、集会施設も空家住戸も管理組合に多大な苦勞が生じるので、これは無し。高齢者住宅を必要とする区分所有者が、敷地の一部を使って当該住宅を建設する(まるで大きな駐車場増設)。その費用は一時金で賄う。入居者は、当該住宅を今、必要としている人たちで、全居住者のうち将来利用すること希望する人たちをあらかじめ集めて置く。これがサイクル化できれば、用を継続していったものがサイクル化できれば、訂正してお詫びします。

【訂正】先回の記事でUR(公団)の設立時期に誤りがありました。正しくは1955年でした。訂正してお詫びします。



「小説 団地再生物語」(自費出版)お問合せ『はらっば』TEL・FAX (042) 337-6786へ

の、管理規約に反するとして使用を禁じた判決が出た。公刊されたものではないのだが、筆者が聞くところ、判例に引き合い、たつて妥当と思われる。

とはいえ、マンション居住者の大半が高齢化した場合、施設併設は今後の大きな課題になる。特に既存であればあまり問題も生じないだろうが、後付けとなるとそうはいかない。グループホーム自体が、自治体の定める「住宅」の範疇を超えるものではないとしても、普通・一般のマンションと比較し、グループホームに要求される設備機能水準は高度で、費用面でも高額化する。この水準の確保を管理組合に委ねる。この水準を確保するに、過半数以上の同意を得て、強硬な反対意見をなげれば、それで良いのでは」とオーストラリアなど進みよつもない(つづ)。

EV(電気自動車)充電設備の無料導入続々と

初期費用ランニングコスト無料によりスムーズな導入を実現 テラモーターズ株式会社

EV普及が進む2022年、2022年は自動車業界において、ガソリン車からEV(電気自動車)への動きが非常に大きく進んでいる。自動車メーカー各社ではEVの新車発売が相次ぎ、生産設備も続々と増強されている。特に注目を集めたのが軽EVの発売だ。これまで年間販売台数2万台程度であった日本のEV市場において、発表からわずか3週間で、軽EVは1・1万台の受注を達成しており、国内でのEV化への関心が高まっていることが窺える。

その動きはEV充電インフラの補助金にも表れた。今年度の政府のEV充電インフラ補助金は例年の6倍の予算があつたが、当初締め切りよりも2週間近く早く予算額超過となり、交付申請受付が終了した。これまで申請期限の延長はあつても早期終了となつたことはなく、業界内でも予想されていなかった異例の事態となつた。

導入進め既分譲マンションのEV

2008年には国内でガソリン車の新車販売が禁止になるといふ方針のもと、日本でもSDGsの潮流が強まり、国内の

EVへの転換、EV充電インフラの導入検討が進んでいるが、既存の分譲マンションへの充電設備導入は課題が依然多い。いざ既存の分譲マンションでEV充電設備を導入すると、まだEVユーザーが少ない中では費用負担の公平性が担保しづらいほか、初期費用やランニングコストの負担、受益者負担による運用が合意形成することが極めて難しく、その結果導入が進みづらいことが社会課題となつてきた。

そんな合意形成課題を解決するのが、テラモーターズ(株)が今年4月から開始した、EV充電インフラ「Terra Charge」(写真1)だ。

導入・管理コストがかからない Terra Charge

同サービスは、EV充電設備が初期費用0円、ランニングコスト0円で導入できる。

導入や管理にお金がかからないだけでなく、充電

EV充電設備ユーザは、スマートフォン専用アプリ(図1)から直接充電時間の予約から充電料金の決済まで行なうことができるため、予約や充電料金の支払いをアプリで管理する必要もないので、導入決定マンションが続々出てきているという。

管理組合だけでなく管理会社にとつても導入検討しやすいサービスとして好評だ。費用面の負担がないことはもちろん、管理組合への説明や工事

Terra Charge (問い合わせ先)
テラモーターズ株式会社
Terra Charge事業部
電話 03-6823-4959
Mail info@terramotors.co.jp



写真1 Terra Charge



図1 EV充電専用アプリ画面

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?

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。



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

累計15,000棟の診断実績あり!

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!

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)

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!

※マンション管理適正化診断サービスの結果にもとづき、割引が適用された場合

ビジネスモデル特許取得 特許 第7071576号

診断サービスからお見積りの流れ



日新火災海上保険株式会社

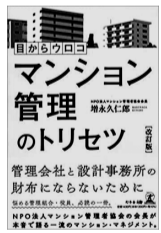
情報INDEX

- ★団地キッチンで「食」楽しもう さいたま市・田島団地で「団地キッチン」オープン。料理教室や「シェアキッチン」なども備える。高齢者と若者集うきっかけに。(8/31東京)
- ★関東大震災99年「首都直下」タワマンの課題は 江東区や品川区等の取り組み例。(8/31産経)
- ★エレベーター閉じ込め対策 港区はエレベーター内に置く非常用防災チェアを希望共同住宅へ無償配布。(9/1東京)
- ★マンション建て替え、多数決要件を緩和へ 5分の4から賛同を得ることを求める区分所有法の改正などを検討、法制審議会に諮問へ。(9/2日本経済)
- ★老いるマンション・孫の代まで価値保つ 築100年目指す長期修繕計画。名古屋「瑞穂センチュリーマンション」(271戸、1975年築)は築百年となる2075年までの長期修繕計画をまとめた。所有者自ら計画作りに関わったことで、資金の見直し立ち住人の意識高まる。(9/8東京)
- ★高齢化するマンション、反響編・機械式駐車場(上) 車持たない住民増え、目立つ空き、点検にも取り壊しにも高額費用、どうすれば。(9/8朝日)
- ★東京都、マンションのEV充電器普及へ協議会 都は、マンションへの電気自動車(EV)用充電器の設置を促進するため、連携協議会を立ち上げた。(9/12日本経済)
- ★マンション再生へ要件緩和、関連法制審に諮問 被災マンション法の見直しも諮問。(9/12日本経済)
- ★子供のベランダ転落事故、都内で増加傾向 (9/14東京)
- ★被災マンション建て替え「同意」緩和でも残るハードル 2016年の熊本地震で被災したマンションの関係者からは、同意要件以外でのハードルもあり、復興に向けより使い勝手のいい制度改正を望む声上がる。(9/15日本経済)
- ★高齢化するマンション、反響編・機械式駐車場(下) 持てあまし撤去、増える平面化。跡地を平置きに維持・修繕コスト削減。(9/15朝日)

ぶっくがいと

「改訂版 目からウロコマンション管理のトリセツ」

増永久仁郎著 幻冬舎発行



マンション管理の専門家としてNPO法人近畿マンション管理者協会の会長が本音で語る。管理会社と設計事務所の財布にならないために適正なマンション管理を実現する極意が満載。
定価1430円(税込)

大規模工事マンションに固定資産税減額の特例へ
国土交通省は、来年度の税制改正要望において、長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに固定資産税額を3分の1減額する特例措置の創設を要望した。対象となるのは、管理計画認定マンション及び地方公共団体から助言・指導・勧告を受けたマンションで、必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事(最低限防水・外壁工事を行う)が実施された場合。

特別措置の期間は2023年4月1日から2025年3月31日まで。この期間内に当該大規模修繕工事を終えたマンションの建物部分について、工事が完了した翌年度分の固定資産税額を3分の1減額する。

なお、この要望は関係省庁と調整中で、今後変わる可能性がある。

BELISTA横浜管理組合(神奈川県横浜市)は9月3日、夜間防災訓練を実施した。

訓練では、停電時に11階から1階ロビーまで、マンション内の階段を経由して、暗闇の中移動できるかを試すため、共用部分の照明を消して行われた。

訓練後の反省会では、ヘルメットや照明、防災無線を初めて使い戸惑った等、事前に準備したものの使い方がわからないという意見が多く寄せられ、買って満足せず、定期的なメンテナンスも兼ねて普段から使えるようにする必要があり、といった意見が寄せられた。

夜間防災訓練を実施
BELISTA横浜管理組合(神奈川県横浜市)は9月3日、夜間防災訓練を実施した。

訓練では、停電時に11階から1階ロビーまで、マンション内の階段を経由して、暗闇の中移動できるかを試すため、共用部分の照明を消して行われた。

訓練後の反省会では、ヘルメットや照明、防災無線を初めて使い戸惑った等、事前に準備したものの使い方がわからないという意見が多く寄せられ、買って満足せず、定期的なメンテナンスも兼ねて普段から使えるようにする必要があり、といった意見が寄せられた。

建装工業株式会社は、「マンション100年化計画研究所」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。

特別企画
第20号 隔月掲載
マンション100年化計画ニュース
発行 株式会社アメニティ新聞社
マンション100年化計画研究所

排水管の重要性を知る

給水と排水は一体化

お茶やコーヒー、台所での炊飯や味噌汁などの調理、洗濯、洗面、トイレ、花瓶などの花の水やりや入浴など、私たちは水の恩恵を限りなく受けて生活しています。ある種、空気のような存在に近く、生命の維持にも不可欠です。私たちの生活になくてはならないのが電気・ガス・水道といったインフラです。20年ほど前からはインターネットも加わり、これらが生活を維持しています。

忘れがちなのが排水(管)の重要性です。マンションを100年保たせるには排水(管)を理解することが大事です。不要になった水は排水管を経由し、下水管に届けなければなりません。給水と排水は一体化して存在するわけです。

排水は水道水プラスα

排水管に流す排水は、使用した水道水だけではなく、調理などの過程で出た野菜などの水分、入浴時の汗や皮脂、洗濯時の水と汚れなど、水道水の使用量より排水管に流れる量は多いのです。排水管は台所、洗面、洗濯、風呂などの系統が別々にあり、それが立管につながりながらしています。汚水管は別系統になっているのが一般的です。

排水管の内部は汚れで詰まることなく、健全な状態に保たれている必要があります。

高圧水洗浄のタイミング

前回、前々回、排水管の高圧水洗浄等について述べました。それに対し、清掃のタイミングなどについてももう少し知りたいという質問が寄せられました。

いくつかの管理組合に、清掃箇所やタイミングを聞いたところ、年1回が多く、次に年2回や2年毎というのもありました。また、聞いた管理組合の全てが専有部分と共用部分を同時に清掃していました。

清掃は全住戸が一斉に行う必要があります。例えば、上階で清掃を行なったとしても、中層階や低層階で清掃を行なわない住戸があると、横引き管の排水がスムーズでなくなったり、そこに溜まった汚れやゴミなどが横引き管と立管との繋ぎ部分などに積もるなど、排水状態が悪化することになります。

洗浄の仕様書づくり

高圧水洗浄の際に注意すべきなのが、ホースによって管を傷つけてしまうことです。本紙477号(6月5日)に、そのことを記載しました。清掃の仕様を作っている管理組合はほとんどなく、高圧水洗浄業者まかせになっています。排水と排水管の重要性を理解し、仕様について管理組合が積極的に関わる必要を感じます。それによって排水管へのダメージを極力排除でき、管を永く保たせられ、漏水を起こしにくくして結果的に建物への影響を抑えることが可能となります。

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
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 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

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
材塗料 メー 防 力 水	昭石化工(株)	千代田区丸の内3-1-1 帝劇ビル7階 TEL03-6212-6254 TEL03-6837-8888 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。
	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 TEL03-3436-3391	[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築く」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。
	シンヨ一(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求し、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。リフリース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) 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・リフリース工法・セブンCRシステム工法・マスタック工法。	
(株)ヨコソー	本社/横須賀市森崎1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店/TEL03-3736-7751 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。	
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6F 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。

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容	
給・排水設備(赤水対策他)	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。モバール・リボン工法、モバール・ハイブリッド工法で断崖界巻中!	
	(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 https://taikoh-e.com	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 TEL03-5842-1955 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。	
	(株)タイコー	中央区築地1-9-2 イセツネビル2F TEL03-3546-3700 FAX03-3546-3701 https://taikoh-e.com E-mail: info-tokyo@taikoh-e.co.jp	年間現場件数首都圏業界No.1! 給水給湯管更生工事、排水管更生工事、給排水管更新工事、緊急工事、すべて業界唯一の自社工法自社施工。	
	タマガワ(株)	品川区西五反田7-22-17 TOCビル TEL03-5437-0170 FAX03-5437-8467 http://www.ruscute.com E-mail: mail@ruscute.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 TEL03-4213-4903 FAX03-4213-4907 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。	
	会管社	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出来ます。
	エタレバ	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。
不動産	(株)REINT	横浜市港北区新横浜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・ご相談等、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。	
改浴 修室	(株)エフワンエヌ 北関東支店	埼玉県北足立郡伊奈町西小針6-35 TEL048-729-2727 FAX048-727-0561	浴室のFRP防水工法(ノンスチレン環境対応型1day工法) 壁・天井: 広さを変えない模様替え 公共集合住宅含め30年以上の実績	

(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。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

◆NPO日住協が考えるQCDSE
メーカーの生産活動の基本がQCDSEで、Quality(品質)、Cost(価格)、Delivery(納期)、Safety(安全)、Environment(環境)である。最優先すべきは品質であり、次にコストと納期。これは約束手続きだからこそ当該メーカーの、その製品を選ぶ。NPO日住協は、Service(誠心誠意の対応)を、Ethical(倫理)を加えたい。とくに後者は、すべてのステークホル

ダーに求められる物事の土台である。◆玄関ドアやサッシの不具合。マンションの経年に伴い、玄関ドアやサッシの改修工事などが増えた。それらは居住者が毎日開閉するので機能性と堅牢性が求められる。玄関ドアは外と内とを仕切り、防火扉としての機能も有り、防犯としての機能も有り、外観の色やデザインも重視される。



入居20年ほどで玄関ドアの「上部蝶番」の扉が蝶番ごと破裂し、さらに「表面板の剥離」などで困っているマンションの管理組合が、管理組合の距離が鈍くなった。アフターフォローが

大事だが、不具合を認めようとしていない。苦情は品質の異常を伝えているに過ぎず、設計や品質管理などに問題がある可能性を示している。メーカーは原因を説明し、その経緯を明示し必要な交換等をすぐに実施すべきである。そして、その管理組合をはじめ多くのユーザーの理解が得られる。しかもそれらによって改良・改善や新たな製造や対応の品質が向上する。善循環をもたらす。

「逃げない」「隠さない」「嘘をつかない」の対応三原則を忘れてはならない。自己保身を優先し、管理組合をクレーマーと決めつけているとしか思えない例もある。メーカーは慢心を横に置き、品質体制を見直し、ユーザーの困っている状況に耳を傾けた。それによって、自社の製造や対応の品質が向上するという善循環をもたらす。

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

【A】
工事発注の として参加しているのは、実際は工事会社で、設計監理方式で工事を見積もる。今回の場合は設計事務所がコンサルタント ます。管理組合が見積を

【Q】
大規模修繕の施工会社 決定のため入札を予定しています。どの様な書類を見積会社に提供するのでしょうか？設計コンサルタントに調査報告書や仕様書・設計見積書などを作成してもらっています。このうち設計見積書以外を提供すれば良いのでしょうか？

このため、工事見積書だけでなく施工能力・実績・管理体制・経営内容に関する資料を提出してもらい書類審査し、又面談(ヒアリング)で現場監督予定者の資質(工事建設業許可証写し・会社概要等)

設備メーカーの不具合対応の慢心

「逃げない」「隠さない」「嘘をつかない」の対応三原則を忘れてはならない。自己保身を優先し、管理組合をクレーマーと決めつけているとしか思えない例もある。メーカーは慢心を横に置き、品質体制を見直し、ユーザーの困っている状況に耳を傾けた。それによって、自社の製造や対応の品質が向上する。善循環をもたらす。

【A】
工事発注の として参加しているのは、実際は工事会社で、設計監理方式で工事を見積もる。今回の場合は設計事務所がコンサルタント ます。管理組合が見積を

【Q】
大規模修繕の施工会社 決定のため入札を予定しています。どの様な書類を見積会社に提供するのでしょうか？設計コンサルタントに調査報告書や仕様書・設計見積書などを作成してもらっています。このうち設計見積書以外を提供すれば良いのでしょうか？

このため、工事見積書だけでなく施工能力・実績・管理体制・経営内容に関する資料を提出してもらい書類審査し、又面談(ヒアリング)で現場監督予定者の資質(工事建設業許可証写し・会社概要等)

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)10/26~28.東京ビッグサイト

同展におけるNPO日住協セミナー「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」
- 2日目
10月27日(木)11:20~12:10
「大規模修繕工事と設備改修」
- 3日目
10月28日(金)11:20~12:10
「設備改修と施工会社」

※来場には日本能率協会のWEBより事前登録をしてください。
https://www.jma.or.jp/homeshow/tokyo/about1/dan-chi.html

NPO日住協の役立つセミナー
「建物の適切な維持管理を考える4つの講座」

日時：11月6日(日)
12:30開場 13:00開講
会場：東京しごとセンター地下講堂
千代田区飯田橋3-10-3
資料代：会員管理組合・賛助会員企業1,000円 一般2,000円
主催：NPO日住協

(プログラム)

第1部「大規模修繕工事の進め方と支援制度事例」
NPO日住協副理事・西山博之

第2部「新座住宅管理組合法人の大規模修繕工事事例研究」
新座住宅管理組合法人理事長・堀内博史氏
新座住宅管理組合法人施設担当副理事長
前・大規模修繕工事特別委員会副委員長・水島弘明氏

第3部「サッシ戸車交換について」
中西金属工業(株)特機事業部リフォーム営業部長・村野大輔氏

第4部「マンションの色彩計画について」
エスケー化研(株)SKクリエイティブデザインチーム・プリンシパルデザイナー・高山美幸氏

申込み FAXでお申込み下さい。申込書は下記HPからダウンロードしてください。http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp/seminar/6635.html

問合せ NPO日住協
TEL03-5256-1241

マンションの建物
Q&A
「建物相談会」から

工事会社へ見積依頼する際には どのような資料の提供が必要ですか？

が工事発注の際に採用する見積依頼方式で、提出された見積額が最低業者に落ちる方式です。見積金額だけで決定しているようですが、官公庁では事前に工事会社のランク付け(格付け)をして、工事毎に同一ランク内の工事会社に入札依頼をするため、どの会社も落ちるため、同等の能力・実績・管理体制・経営内容の会社で一番見積額が安い会社が決まることとなります。

一方、管理組合では施工会社のランク付けなど持ち合わせて無く、一番安い工事会社に発注すると、施工能力や実績が乏しい会社への工事依頼になる可能性があります。

このため、工事見積書だけでなく施工能力・実績・管理体制・経営内容に関する資料を提出してもらい書類審査し、又面談(ヒアリング)で現場監督予定者の資質(工事建設業許可証写し・会社概要等)

と云われます)や会社の取組姿勢などを評価し、総合的に1社に決める「見積合せ方式」を採用します。

この見積合せ方式で見積依頼するには、以下の資料を見積会社に提供します。

①見積要項(見積条件書)
②設計仕様書・設計図
③見積内訳書式(書式を統一しないと見積の比較が困難になります。通常、設計事務所が作成した設計見積書の金額を消したものを使用します)
④質疑書式(見積に関する質問は決めた書式の書面でも提出してもらい、その回答は全社に共通して回答し、回答書は見積条件の一つになります。)
⑤新築時の竣工図の写し(事前調査や積算数量算出(確認)に使います)
⑥見積時提出資料一覧(見積書・決算書・工事実績表・在席技術者数・建設業許可証写し・会社概要等)

災害関連死ゼロの社会を目指す

<25>



とが考えられます。二次災害の多くは、確認不足や連絡不足が原因の場合が多く、災害が起きた際に確認や連絡体制を明確に定めて防止に努める必要があります。

基本的には一次災害が起きた場合、必ず二次災害が起るとは限りませんが、意識し、対応を進める必要があり、対応を進める必要があらわれます。そのために普段からの備えおよび家族でこうなった場合はどうしようなど取り決めをしたり、イメージしておくことも大切になります。

普段の備え

災害とは一次災害と二次災害がありますが、今回二次災害について考えていきます。まず一次災害とは災害そのもの、またそれにより生じる被害のことをいいます。二次災害とは一次災害が原因となり引き起こされる別の災害、またはその被害のことです。例えば一次災害には一般的に、我々も知る地震や大雨、洪水、火山噴火などが挙げられ、二次災害の例としては次のものが挙げられます。

二次災害の対策

二次災害の対策として考えられることは、常日頃から避難場所や避難経路を知るハザードマップの確認や自分の住む地域や、訪れる場所の地質も気をつける、気象情報を確認する、また津波警報や津波注意報など緊急情報が発令されたときは一刻も早く高台へ逃げるなど、直ちに從うことが挙げられます。また細かい部分では火災による被害を防ぐためガスやメインブレーカーを止めたり、プロック扉から離れたり、運転を控えるなど様々なことを知っておく必要があります。

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.boushikyo.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

タエコのライフ



今年は特別な秋になります コロナで延期になっていた 息子夫婦が結婚式をする事に

秋も深まり、十月を迎えました。この月は私にとっては深刻な月です。誕生日だからです。今月末には一歳を重ねます。

その年の暮、マンションで年まで残すところ一年となり、収入面を考えるとまだまだ正社員で働き続けたいところです。息子達と愛わらない歳のスタッフと日々、同じ仕事をこなしているのだけにな、まだ頑張れるんだけだな

と、思った瞬間、今年十月は特別です。長男夫婦が、コロナで延期になっていた結婚式をすることになりました。和装と着る事になりました。明るい和装は、実家へ出戻りし、その母に留袖と訪問着を用意してもらい和装も持っていたのですが、子供が二人産まれ、で、染みが浮いてしまったので、専門家に頼むと時間も料金も必要となります。亡き母が選んで持たせてくれたので着たかったのですが、仕方がありません。式場で貸衣装を利用する事にしました。

そんな訳で、先日、式場となるホテルに衣装合わせに行きました。若い男女が順番待ちをする中、私一人で待つのは何だか不思議な気持ちでした。四十年近く前に自分が結婚した時の事を思い出しました。お金がなかったから、パーカーショップの百円コーヒードリンクを主人と時には相談した事を思い出しました。今はただ、素晴らしい式になる事を祈ります。

生前整理

デジタル遺品リストを作りましょう

詳細が確認できない。契約当事者70歳代男性、相談者#60歳代女性

事例1
先日が亡くなった。父が契約していた通販サイトの有料会員を解約したいが、IDやパスワードが分からないため、会員ページにログインできず、手続きが何もしない。契約当事者80歳代男性、相談者#50歳代女性

デジタル環境を通して、IDやパスワード、ネット関連の金融資産などについてノートなどに記し、家族などに伝える手段を講じておきましょう。

事例2
亡くなった夫が利用していた決済アプリの残高が10万円あることが分かった。しかし、夫のスマートフォンロックが解除できないため、



Kurosaki Gen

約できない、ロックが解除できず端末内の電子マネーやネット取引の状況が把握できないなどの相談が寄せられています。

◎終活の一環として、端末のロック解除方法、退会が必要なサイトとIDやパスワード、ネット関連の金融資産などについてノートなどに記し、家族などに伝える手段を講じておきましょう。

◎遺族の方は、まず契約先に手続きについて確認しましょう。困ったときには、お住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください(消費者ホットライン188)。(独立行政法人国民センター「見守り情報」)

令和4年度住生活月間フォーラム

「新たな住まい方」と住宅循環システム
 既存住宅を活用した新たな生活様式を考える
 日時/10月26日(水) 14時~16時30分
 WEB配信、参加無料
 住生活月間オフィスチャットサイト <http://www.jh-a.or.jp/jyuseikatu/top.html>

住宅の長寿命化リフォームシンポジウム
 ゼロカーボン社会の実現に向けたリフォーム事業者の責務と住宅ストックの省エネ改修をどう考えるか
 日時/10月20日(木) 14時15分~16時30分
 会場/星陵会館
 WEB配信
 主催/(一社)住宅リフォーム推進協議会
 詳細<http://www.jh-a.or.jp/jyuseikatu/top.html>

令和4年度URひとまちのコンボジウム(UR技術・研究報告会)

日時/10月27日(木) 12時~16時20分
 場所/イイノホール
 基調講演とパネルディスカッション 詳細<http://www.jh-a.or.jp/jyuseikatu/top.html>

「都市・住宅団地の再生」に関する調査研究発表会
 日時/10月21日(金) 13時~16時
 会場/学士会館
 主催/市川市マンション管理組合協議会

コスモ新井薬師寺駅前管理組合 第2回大規模修繕工事見積参加会募集

所在地 中野区上高田3-39-11
 設計監理 イーストサン株式会社
 建物概要 RC造(7階建)24戸1棟 平成8年竣工
 外壁磁器タイル
 工事内容 仮設、躯体改修、外壁塗装、鉄部塗装、シーリング、屋上防水他
 工事予定 2023年9月~11月

見積参加要領
 ①資本金2,000万円以上
 ②過去5年以内の毎年5,000万円以上の工事実績表
 ③会社案内、経歴書
 郵送期限 10月21日正午必着
 郵送場所 〒136-0076江東区南砂2-2-16 東陽町グリーンハイズ301
 イーストサン株式会社
 コスモ新井薬師寺駅前担当者宛
 ※宅配便、郵送以外受け取りません。

パークホームズ花恒春園オーチャードコート 2023年度中規模修繕工事見積参加会募集

所在地 東京都世田谷区
 設計監理 宮城設計一級建築士事務所
 建物概要 鉄筋コンクリート造地上3階、戸数18戸、2004年竣工
 工事種目 仮設工事、防水改修、鉄部塗装、外構改修、オプション工事他
 工期 2023年8月~11月
 参加条件 ①建設業法に基づく特定建設業の許可②同等規模の分譲集合住宅における大規模修繕工事の実績③東京に、本店、支店または営業所
 提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年間⑤経営事項審査通知書の写し:直近のもの⑥その他
 書類はA4サイズとし、A4ファイル1冊にまとめて提出する。すべてのデータをCDに入れて添付。
 提出場所(郵送可) 宮城設計一級建築士事務所 宛 〒150-0001東京都渋谷区神宮前4-17-8 オリエンタル原宿201 TEL03-5413-4366
 提出期限 10月27日(木)
 詳細 <https://www.mansion.co.jp/>

第二春日部サンハイツ 耐震補強工事見積参加会募集

所在地 埼玉県春日部市小淵162-1
 設計監理 建築再生総合設計協同組合
 建物概要 鉄筋コンクリート造地上5階、戸数123戸、1981年竣工
 工事種目 仮設工事、耐震補強工事他
 工期 2022年12月~2023年3月予定
 参加条件 ①建設業法に基づく特定建設業の許可を受けた建設業者②分譲集合住宅における耐震補強工事の実績③関東に、本店、支店または営業所
 提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年間⑤経営事項審査通知書の写し:直近のもの⑥その他
 書類はA4サイズとし、A4ファイル1冊にまとめて提出。なお、全てのデータをCDに入れて添付
 提出場所(郵送可) 宮城設計一級建築士事務所 宛 〒150-0001東京都渋谷区神宮前4-17-8 オリエンタル原宿201 TEL03-5413-4366
 提出期限 10月28日(金)
 詳細 <https://www.mansion.co.jp/>

若葉台第一住宅 2023年度大規模修繕工事見積参加会募集

所在地 埼玉県坂戸市千代田4-7
 設計監理 宮城設計一級建築士事務所
 建物概要 RC造2~8階建・SRC造14階建、住棟34棟・付属棟4棟・住戸数889戸、1979年竣工
 工事種目 仮設工事、躯体改修、防水改修、外壁塗装、鉄部塗装、金物改修、外構改修、オプション他
 工期 2023年6月~2024年6月予定
 参加条件 ①特定建設業の許可②過去3年間に分譲集合住宅5000万円以上工事実績10件以上③資本金5000万円以上④過去5年間行政処分無し⑤関東に本店、支店または営業所
 提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年間⑤建設業法による特定建設業登録の写し⑥経営事項審査通知書の写し:直近のもの⑦その他
 ※A4サイズでA4ファイル1冊にまとめて2部提出。(全てのデータをPDFにしたCDも同封)
 提出場所(郵送のみ) 宮城設計一級建築士事務所宛、150-0001渋谷区神宮前4-17-8-201
 問合せ先 宮城設計一級建築士事務所(宮城秋治) TEL03-5413-4366 メール miyagi-a@kf6.so-net.ne.jp
 提出期限 11月21日(月)まで
 詳細 <https://www.mansion.co.jp/>

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 管理組合、高齢化にどう対応
2 面 マンション肖像、EV充電設備
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

「第39回住まいのリフォームコンクール」 国土交通大臣賞などの受賞決まる

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター

全国各地で施工された住宅リフォーム事例を募り、今年度は「住宅リフォーム部門」に306件、「コンバージョン部門」に22件の応募が寄せられ、このほど上位賞6作を含む入賞26作品が選出された。今年度は「住宅リフォーム部門」に306件、「コンバージョン部門」に22件の応募が寄せられ、このほど上位賞6作を含む入賞26作品が選出された。



国土交通大臣賞「木の家は木で治す。土壁の家は土で治す。府中の家」外観



バリアフリーで車いすでも家族と集える陽だまりのリビング

「国土交通大臣賞」土壁の家は土で治す。府中の家(写真)設計トヨタヤスシ建築設計事務所、施工(株)建築工房e2が選ばれた。同作品は、妻の介護をきっかけに、当初はバリアフリー改修

佐渡は伝統芸能の島

新潟県佐渡には、興味深い伝統芸能が数多く伝承されています。鬼太鼓、能楽、人形芝居、狂言、盆踊りなど。佐渡は金山や北前船の寄港などによって栄えました。それを支える人とお金があったのです。各地から文化が流入しそのまま伝承したり、アレンジなどをして島独自の芸能として育ち、広がりを見せたと考えられます。

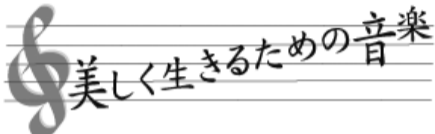
「佐渡おけさ」や「相川音頭」など、全

相川音頭

国的に知られている唄と踊りも多くあります。近年、新潟県立羽茂高等学校の郷土芸能部の活動が目を見張ります。

羽茂高校・郷土芸能部

彼らの「相川音頭」は創造性にあふれており、その振り付けは他の団体の踊りとはまったく異なり、とにかく独創的で実に素晴らしい。武士が踊っている設定のようで、脇差を差し等を自深に被っています。相川音頭は、金山奉行に披露されたといわれて



146

おり、そのため、顔を直接見せないよう、また奉行の顔を見ないようにするために笠を被ります。顔が見えないので、手の動き、足の動き、体の動きといった所作に注意が向けられ、それを十分に意識した踊りになっています。

高校生レベルを超えた踊りと唄、踊りはゆったりとしたテンポの中に随所にスピードと切れある動作が加味され、指の先々まで意思が伝わって張り詰めたような緊張感も併せ持つという、踊りとしては難しく仕上がっています。そういったことから羽茂高校の相川音頭は他とは異なる格式をも感じることが出来ます。高校生のレベルをはるかに超えた表現は、YouTubeで楽しめま

へどつと笑って、立つ波風の荒き折節、義経公は如何しつらん、弓取り落とし。唄も、聴き応え十分です。しっかりと張りがあり勢いを感じる地声で、民謡のあり方を体現し、このようにあるべきということを再考せられます。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

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)



「住生活月間」

10月1日(土)~31日(月)

10月は住生活月間

国土交通省は、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開。住生活月間中央イベントや住生活月間フォーラム等を開催するほか、官民協力の下、全国各地で実施されるシンポジウム、住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を提供。詳細は、住生活オフィシャルサイトで。
<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>

コロナ対策

みんなのマナーで



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。

① 給水管・冷温水管ミニニング

10年保証

審査証明技術

蘇るパイプの生命

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&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

20年保証

審査証明技術

シームレスライニング管に改造

(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 本管からサベント継手までFRP施工

10年保証

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

審査証明第0402-C号排水管更生技術

FRPソベント&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

10年保証

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

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19日(水)~21日(金)

東京会場

洗浄総合展

東京ビッグサイト西ホール

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(日住協 マンション管理フェア)

東京ビッグサイト東展示棟

11月16日(水)~19日(土)

名古屋会場

メッセナゴヤ

ポートメッセナゴヤ

10月・11月の展示会出展予定

信頼と実績

59th SINCE 1964

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/名古屋市中天白区原1丁目1204番地(P・C・G TEXASビル)

電話 03-3440-6401(代)

FAX 03-3440-6402

https://www.pcgtxas.co.jp

(国交大臣許可特定建設業)

第三の再生パイプ工法

PIPE IN PIPE

更生実績 2,500棟以上