

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

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

アメニティ編集室
(株式会社・東京プランニング)
〒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474号*

2022年(令和4年)

3月5日(土)

www.mansion.co.jp/



アセビ(馬酔木)

ツツジ科

東北地方の南半分以南の暖地の山に自生するが庭にも植えられている常緑小低木。壺の形をした小さな花が房状に咲く。開花は3~4月。葉に毒があり馬が食べると苦しむのでこの名がついた。



3月27日(日) NPO日住協『第20回通常総会』

＜今年もオンラインを利用して開催します＞

『総会より出でて、総会に還る』

管理組合の意思決定

2年以上に及び、新型コロナウイルスの感染流行が、管理組合が「総会」を招き寄せ、意思決定を促す重要な機会である。この機会に、管理組合の意思決定の透明性を高め、住民の理解と協力を得るべきである。総会では、議決権行使の機会を得るだけでなく、管理組合の運営に関する重要な事項について、住民と対話する機会を得ることも重要である。総会では、議決権行使の機会を得るだけでなく、管理組合の運営に関する重要な事項について、住民と対話する機会を得ることも重要である。

◆総会へのご参加方法のご確認を◆

NPO日住協「第20回通常総会」への参加方法は、2月21日付でお送りしました「オンライン出席の手続きについて」及び別途お届けする『第20回通常総会議案書』をあわせてご確認ください。

〈主な記事〉

- ◆マンションの肖像 2面
- ◆大規模修繕工事事例 2面
- ◆窓サッシ車改修 3面
- ◆メンテナンス企業ガイド 4面
- ◆NPO日住協業務案内 5面
- ◆議論・SDGs 5面
- ◆マンション法律Q&A 5面
- ◆むつこの料理教室 6面
- ◆タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◆老後の新生活情報 7面
- ◆オーイウオイルを旅する 7面
- ◆美しく生きるための音楽 8面

硯 滴

新首相は車座になつて話を聴くという★車座になれば話す人と聴く人が同じ目線になるからその姿勢は大いに結構である★しかし国民生活万般の生活状況や意見は多種多様で、マスコミ報道から国会・地方議会の議論、氾濫するあらゆる文書からSNSに至るまで、膨大で無数にある★個々に話を聴くだけではどうも全貌はつかめない★場合によっては仲間うち、同じ意見だけ聴くことになりかねない★だから甚大な材料から何をどうやって選ぶかの姿勢こそ問われる★国全体を治めるのは単純にはいかないが、マンションはどうだろう★車座はいらない★普通にコミュニティが成立しているコミュニティが成立しているでなければ住民の意見は理事事に自然に入ってくる★もしもそうならないところでは、それなりに考えて意見を聞く仕組みを求める必要がある。

マンション関連の動き

- ・東京マンション管理・再生促進計画(改定案)を取りまとめ/東京都モスク
- ・「マンションストック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
- ・「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」を作成/ (公財) マンション管理センター

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・冷温水管ライニング 10年保証 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&G工法 赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!	1 立管から分岐部までFRP一体化 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	2 本管から分岐部までFRP施工 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ソケットと耐震ライニング P・C・G マルチライナー工法 (FRPライニング)	3 マンション専有部排水管更生 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
---	---	---	--

愛知県SDGs登録企業認定

愛知環境賞受賞

P・C・Gは排水管・雨水管更生を通じて資源とエネルギーを節約し廃材とCO2を出さない環境に優しい、配管敷設替えに代わる更生技術で、持続可能な開発目標を目指しています。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS P・C・Gグループ SDGs 宣言

私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

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/名古屋市中区天白区原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

第三の再生パイプ工法 **PIPE IN PIPE**

更生実績 **2,500棟** 以上

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(47)

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⑤

先回、この改正の主旨は「全体を超える国土の領域的再編ではないか」と述べた。だとすると問題は、

「4分の3以上」は例え「建替え」で、共用部分の変更は「3分の2」、「過半数」は今のまま推移ということになるのだらう。

となると、緊急事態への対応では、復旧(61条)はどう扱つか。解消(区分所有関係の終了)は、どう配置付けされるか。マンションの今後につき

続々とメニューが増えてきつつはある。が単純にコンセンサスの割合の変

更のみとはならない場面が登場する。どう整合性を保ちつつレベルを再設定していくかが問われる

だろう。これは相当に厄介な問題だけれども筆者としては興味津々といっ

たところだろうか。さて、気掛かりなのはこれだけでは無い。昨年11月開催された第8回の

同法制研で取り上げられたのは「区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度」であった。ご

存知のように、所有者不明土地問題は、九州地区

また管理不全に陥った区分所有建物の管理のための財産制度では、管理不全専有部分管理制度が管理不全区分所有建物管理制度(いずれも仮称)を準備するといふ。

要は、所有者不明の専有部分が単独で複数あるに、ほぼ空家の方が歴然と多くを占めることになるのだらう。

マンションの場合、空家化・賃貸化・放置化と順を追って進むものではない。一挙に変わることが

普通なのである。次から次へと新しい建物が街に登場する。すると空家が

「区分所有者の団体」が所在し対応できるのである。何らかの効果が期待できようが、そつとばかりとは限らない。果たしてどのような効果が望めるか気になるところだ。



行政代執行によって解体されたマンション (資料提供: 滋賀県野洲市20年3月23日)

【工事概要】 ビッグヒルズ飯能美杉台コンフォール21は埼玉県飯能市の市街を望む高台に立地する。竣工は1993年(平成5年)、総戸数313戸、4階建て中層9棟、7階建て高層3棟、合計12棟から構成される。敷地内に自然林を有し、緑豊かな落ち着いた環境が維持されている。

【工事内容の検討】 工事内容は外壁塗装と屋上防水を主体とし(陶瓦葺きの中層棟の屋根部分は現状維持)、比較的分は現状維持、比較的状況の良いバルコニーや中層棟の階段室内の床は原則としてクリーニングと床防水に止め、雨の吹き込みが強い高層棟の共用廊下と外部階段は床シートの張替えとした。



既存塗膜表面の目荒し作業

【工事の実施】 表面をサンドペーパーやナイロンタワシなどを用いて艶が無くなるまで、ひたすら地道に目荒しをおこなった。そのうえでエポキシ樹脂系のサーフイーサーを下塗材として塗り、上塗材は従前のグレードを落とすことな

【工事のまとめ】 多数の作業員を導入しなければならぬ多棟型のマンションでは、現実的に必ずしも熟練作業員ばかりではないことから、号棟による仕上がり感の違いや施工品質の差異が工事後に問題となる場合が少なくない。1回目の大規模修繕工事が2期に分けてそれぞれ別の施工会社により実施されてきたため、経年状態や仕

【設計・監理】 株式会社スペースユニオン 一級建築士事務所 東京都豊島区東池袋 1-44-10-1106 TEL 03-3981-1932

【工事までの経緯】 建物の竣工から27年目となる2019年から工事の計画に取り組んだ。今回は2回目の大規模修繕工事となるが、1回目の大規模修繕工事は初年度の入居時期の違いにより、2006年と2008年の2期に分けて実施された。1回目の大規模修繕工事からそれぞれ14年、12年が経過するが、建物外部廻りの傷みは比較的軽度で、居住者へのアンケート調査においても深刻な不具合は報告されなかった。

1回目の大規模修繕工事において外壁塗装にふつ素樹脂系塗料が採用されていた。日射の影響の少ない北側面などでは塗料表面の艶も保持している状況であり、むしろ今回の大規模修繕工事の実施を2〜3年程度延伸することも考えられた。

【工事の実施】 既存塗膜の目荒し作業に際しては、下地処理が不十分であったり、下塗材の選択を誤ったりすると、新たな塗材をは

【工事の実施】 既存塗膜の目荒し作業に際しては、下地処理が不十分であったり、下塗材の選択を誤ったりすると、新たな塗材をは

【工事の実施】 既存塗膜の目荒し作業に際しては、下地処理が不十分であったり、下塗材の選択を誤ったりすると、新たな塗材をは

【工事の実施】 既存塗膜の目荒し作業に際しては、下地処理が不十分であったり、下塗材の選択を誤ったりすると、新たな塗材をは

【工事の実施】 既存塗膜の目荒し作業に際しては、下地処理が不十分であったり、下塗材の選択を誤ったりすると、新たな塗材をは



ビッグヒルズ飯能美杉台コンフォール21

【施工】

三和建装株式会社

本社 東京都西東京市田無 1-12-6 TEL 042-450-5811

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。

情報INDEX

- ★横浜の団地でオンデマンドバス実験
横浜市が民間事業者と運営する「ヨコハマSDGsデザインセンター」は、「横浜若葉台団地」で、スマートフォンで車両を呼び出す「オンデマンドバス」を有償で運行する実証実験を始める。(1/26日本経済)
- ★雪が積もったマンション駐車場で転倒しけが、地裁が管理組合の安全配慮義務違反認める
雪が原因で駐車場で転んで骨折したのは管理に問題があるとして住民女性(52)が組合に257万円の損害賠償を求めた訴訟の判決が仙台地裁であった。組合の安全配慮義務違反を認め52万円の支払いを命じた。(1/29読売)
- ★築47年マンション、壁に亀裂・屋上のコンクリ落下…再建のハードル緩和検討
埼玉県内の分譲マンション(380戸)。「修繕を繰り返し、何とか『延命』している」と管理組合理事長の男性(67)はため息。高齢住民が多く、重要な問題を定める総会は委任状を含めても7割弱の出席者を集めるのがやっとだという。こうした状況を踏まえ、法務省は、区分所有法で定める建て替え決議の要件緩和に向けて検討を進めている。(1/31読売)
- ★玄関ドアスコープ、外からの盗撮相次ぐ
玄関ドアのドアスコープ(のぞき穴)から、室内がのぞかれたり、盗撮されたりする被害が各地で起きている。本来は外から見えない構造になっているが、美術鑑賞などで使われる単眼鏡(小型望遠鏡)を悪用する手口がネットで拡散。専門家は小物で穴を塞ぐなどの対策を呼びかけている。(2/7読売)
- ★あなたのマンション、大丈夫？
管理問題を追う 第1回・配管が腐食、部屋が水浸し、マンション空室「放置状態」のリスク、第2回・6千万円の大規模修繕、3分の1で出来た？ マージン取る管理会社も、第3回・雨漏り…でも修繕費がない。マンションの管理不全「スラム化」の懸念、第4回・打ち切りは突然…管理会社が「管理拒否」高齢化時代のマンション事情。(2/15~18朝日)
- ★1983年以前に建築のマンション、15%に「管理不全の兆候」
都が実施した調査でわかる。(2/16朝日)



管理組合のためSDS(安全データシート)の
空室住戸対応マニュアルを作成
(公益マンション管理センター
公益財団法人マンション
管理センターは、「管理
組合のための空室住戸
対応マニュアル」を作成
した。

給湯用銅管の更生技術で審査証明を取得

給排水設備のリニューアル事業を手掛ける株式会社タイコーは、業界として初めて給湯用銅管の更生技術で、審査証明を取得した。

今回、審査証明を取得した同社の「HSC工法」は、新しい塗料の開発により給湯用銅管内面に、強固な塗膜を形成する。施工後の水質に悪影響を及ぼさず、厚生労働省が定める厳しい水質検査基準をクリアした。

費用は取替え工事の約半分で、品質は10年間の長期漏水保証。

工事は1日で完了し、翌日にはお湯を使用することが出来るため、日常生活への負担も最小限にとどまる。

空室住戸の問題は、本来区分所有者による対応が求められるため、管理組合ができる範囲は限定的だが、高経年マンション等では今後とも空室住戸の増加が予想され、管理組合としての取組が必要となるケースも増えると考えられる。マニュアルは同センターHPからダウンロード可能。

PR 高経年マンションの戸車事情 戸車交換で快適な住環境を

見えにくいがゆえに、普段はその存在を意識することは無いが、快適なマンション生活を支える設備は様々ある。そのひとつが窓サッシを下から支え、窓の開閉をスムーズにする戸車。この戸車の経年劣化が、思わぬ影響をマンションに与えることがある。



写真3 破損した戸車

見過ごされがち な戸車の劣化

国土交通省の「長期修繕計画ガイドライン」に於いて、3回目の大規模修繕工事での取替が一般的になると思われる。しかし、窓サッシを支える戸車の耐用年数は25年程度とされており、窓サッシより短い。

写真1が正常な状態の戸車で、写真2が築25年程度の戸車である。このように、窓の開閉に支障を来すだけでなく、開閉時に音がしたり、窓から隙間風が入る、あるいは鍵が掛けにくいなどの不具合が出てくる。



写真1 正常な戸車

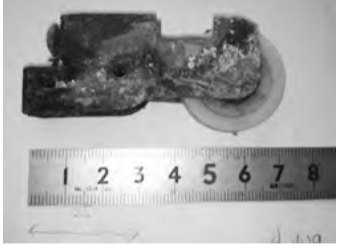


写真2 築25年後の戸車

劣化の放置が レールを傷める

さらに、劣化した戸車をそのまま使用すると、戸車自体が破損する(写真3)ほか、サッシ枠とレールが接触することで、レールを傷めてしまい、サッシ枠と全体の交換が必要となるなど、レールを交換するにせよ、レールを交換するにせよ、費用が倍増する。特に気を付けたいのが、戸車の車輪部分の材質。

戸車の耐用年数は25年程度とされており、窓サッシより短い。写真1が正常な状態の戸車で、写真2が築25年程度の戸車である。このように、窓の開閉に支障を来すだけでなく、開閉時に音がしたり、窓から隙間風が入る、あるいは鍵が掛けにくいなどの不具合が出てくる。



写真4 損傷を受けたレール

質。車輪の材質は樹脂がほとんどであるが、ホームセンター等では、ステンレス製の車輪の戸車も販売されている。多くのアルミサッシのレールの材質もアルミで、そこにステンレスの車輪の戸車を使用すると、レールに大きな損傷を与える可能性がある。(写真4)

最近では、脱炭素社会を目指すため、国は補助事業により、既存住宅の省エネ化を進めており、これらを活用して、省エネ性能に優れた窓サッシに交換する管理組合も増えている。補助事業を活用しても、全部の窓サッシを改修するには、戸当たり数十万円の自己負担が生じ、それが合意形成の課題になることがある。

そこで、修繕積立金に不安のある管理組合では、まず既存の窓サッシに適合する戸車交換で住環境の改善を図り、その間、十分な修繕積立金を貯めて、将来の窓サッシの改修に備えるという考えもある。

ぶっくがいと

「積算資料ポケット版マンション修繕編2021/2022」
建築工事研究会編集 経済調査会発行

本書は国土省「長期修繕計画標準様式」に準拠した共用部分修繕の工事単価を掲載。特集は「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改訂概要、見積実例では「3回目の大規模修繕工事および共用廊下手すり更新工事」「給排水設備改修」「埋設部連結送水管更新工事」の3例を掲載。定価2,934円(税込)



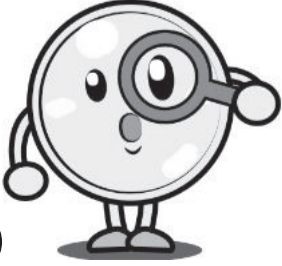
築25年以上の管理組合のみなさま サッシの戸車交換はお済みですか？

戸車製造50年を超える実績

中西金属工業株式会社

特機事業部 リフォーム営業部 東京支店
〒153-0051
東京都目黒区上目黒2-1-1 中目黒GTタワー 7F
フリーダイヤル：0120-271-056
Eメール：info@toguruma.jp
担当：保科(ほしな)・風間(かざま)

限定動画公開中！
QRコードから簡単アクセス！





★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。

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), 防水・塗料・防カ水, 販材売料.

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, 給・排水設備 (赤水対策他), 会管社理, エレベーター, 手サツ摺ッ, 不動産.

〈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
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 1-20 製麺会館3階
電話 03-5256-1241
FAX 03-5256-1243
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp
e-mail info@mansion-kanrikumiai.or.jp

NPO日住協 「第20回通常総会」

日程：3月27日(日)

NPO日住協「第20回通常総会」へのご参加方法は、2月21日付でお送りしました「オンライン出席の手続きについて」及び別途お届けする『第20回通常総会議案書』をあわせてご確認ください。なお、オンラインでの「ご出席」、事前の「議決権行使」、「ご欠席」の各お届きは、3月24日(木)24時までにご送信ください。

マンションS D G S

◇持続可能な開発目標 わたしたちマンション居住者は管理組合内の、例えば管理規約や大規模修繕工事などの内社会には関心が高い。外の社会の動きは、マンション居住者や管理組合に関係することもある。場合によっては積極的に取り組むといった意識と行動改革も必要になる。

「S D G S」が注目されている。『Sustainable Development Goals』(持続可能な開発目標)の略称で、S D G S (エス・ディー・ジーズ)と読む。2015年9月、国連で採択され、国連加盟193か国が2016年から2030年の15年間で達成するために掲げた目標である。S D G Sは17の目標、169のターゲット、さらにその下に232の指標があり、3層のピラミッドのようになっている。



◇だれ一人取り残さない S D G Sでは、だれ一人取り残さないため、「経済」「社会」「環境」の3つの調和のようにならなければならない。管理組合では、この3つの調和をどう実現していくかが重要になる。

◇一歩踏み出す S D G Sが特異なのは、国はもちろんで、企業や自治体、そして個人までもが目標達成のためのアクションを遂行することである。自分ひとりの社会もどうにかする。管理組合でも、この3つの調和をどう実現していくかが重要になる。

◇胸のバッチの色は17の目標を表現している。すべての国連加盟国が、この目標を達成しようとしているが、それを支える私たちマンション居住者も、その区切りはない。S D G Sを知り、場合によっては管理組合として関心を寄せ、考えていくべきことがある。

◇先ずはS D G S、それはなんのかを考えることが、スタートラインに立つことになる。そして、一歩を踏み出す。胸のバッチの色は17の目標を表現している。すべての国連加盟国が、この目標を達成しようとしているが、それを支える私たちマンション居住者も、その区切りはない。S D G Sを知り、場合によっては管理組合として関心を寄せ、考えていくべきことがある。

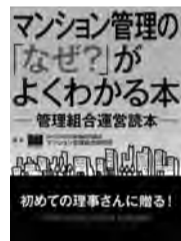
◇先ずはS D G S、それはなんのかを考えることが、スタートラインに立つことになる。そして、一歩を踏み出す。胸のバッチの色は17の目標を表現している。すべての国連加盟国が、この目標を達成しようとしているが、それを支える私たちマンション居住者も、その区切りはない。S D G Sを知り、場合によっては管理組合として関心を寄せ、考えていくべきことがある。

◇先ずはS D G S、それはなんのかを考えることが、スタートラインに立つことになる。そして、一歩を踏み出す。胸のバッチの色は17の目標を表現している。すべての国連加盟国が、この目標を達成しようとしているが、それを支える私たちマンション居住者も、その区切りはない。S D G Sを知り、場合によっては管理組合として関心を寄せ、考えていくべきことがある。

◇先ずはS D G S、それはなんのかを考えることが、スタートラインに立つことになる。そして、一歩を踏み出す。胸のバッチの色は17の目標を表現している。すべての国連加盟国が、この目標を達成しようとしているが、それを支える私たちマンション居住者も、その区切りはない。S D G Sを知り、場合によっては管理組合として関心を寄せ、考えていくべきことがある。

◇先ずはS D G S、それはなんのかを考えることが、スタートラインに立つことになる。そして、一歩を踏み出す。胸のバッチの色は17の目標を表現している。すべての国連加盟国が、この目標を達成しようとしているが、それを支える私たちマンション居住者も、その区切りはない。S D G Sを知り、場合によっては管理組合として関心を寄せ、考えていくべきことがある。

マンション管理の「なぜ?」がよくなる本
管理組合運営読本
本書は、NPO日住協の理事たちの経験をもとめた本です。具体的でわかりやすいと好評を得ています。
総会や理事会の運営に合ったやり方を見出し、一つひとつの手順を、丁寧に誰にも納得できるように、「なぜ?」「何のために?」やるかという説明をくわえながら書いています。内容も256頁(124頁)
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 03-5256-1124)



マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



管理組合が訴訟を起こす際の弁護士費用の請求

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

【回答者】 法律相談会専門相談員 弁護士 内藤 太郎

Q 管理組合が区分所有者に対して訴訟を起こす場合、弁護士費用も請求できますか。

A 訴訟を起こす前に、規約に基づいて結論が変わってきます。まず、債務の不履行に基づく損害賠償として、弁護士費用を請求すること、原則できません。滞りなく支払ったとしても、無効

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

と解されています(東京高裁平成7年6月14日判決/判例タイムズ895号139頁)。単なる総会決議ではなく、規約の規定が必要となりますので、注意してください。区分所有者に対する訴訟では、滞納金に過ぎない場合、この不法行為に基づく場合になると、その未払金額について、年利0%の遅延損害金と、違約金としての弁護士費用並びに督促及び徴収の諸費用を計算して、その組合員に対して請求することができるとされています(単棟型60条2項)。

4月から年金制度が変わります

今年も3月に入り、年人が長い期間働くことが度替わりも目前。4月からはいろいろな制度が変わりますが、年金制度も変更があります。

いくつかある変更の中でも、特に働く高齢者に影響がありそうな変更点を見ていきます。



が、4月からはした年金を、それぞれ生47万円に緩和さ涯を通じて受け取ることれ、賃金と年金ができません。

今回の改正では、年金月額の合計額が 28万円から47万円に増え、支給の開始時期でも、繰上の支給停止がなくなり、繰上げ受給の上限が、70歳から75歳に引き上げられます。

繰下げによる増額率は1月あたり、プラス0.7% (最大プラス84%) となります。

この改正は、2022年4月1日以降に70歳に達する方が対象となります。現在65歳から69歳の方には適用されません。

高年齢期の経済基盤の充実を図る改正

来年度の改正は、今後の社会を展望した時、労働力の中心である現役世代(20~60歳)の減少が見込まれるものの、健康寿命の延伸により、高齢者の就業が進み、多くの

①在職老齢年金の見直し
老齢厚生年金は、厚生年金に加入していた人が老齢基礎年金を受けられるようになったときに、65歳から支給開始になり、60~64歳の間に「特別支給の老齢厚生年金」を受給できます。

②受給開始時期の選択肢の拡大
公的年金は原則、65歳から受け取ることができ、現行制度では、60歳から70歳の間で自由に開始時期を選ぶことが出来、65歳より早く開始する場合は、繰上給(繰上給)には減額(最大30%減額)した年金を受給することになります。

③受給開始時期の選択肢の拡大
60歳から70歳の間で自由に開始時期を選ぶことが出来、65歳より早く開始する場合は、繰上給(繰上給)には減額(最大30%減額)した年金を受給することになります。

④繰上給(繰上給)には減額(最大30%減額)した年金を受給することになります。

⑤繰上給(繰上給)には減額(最大30%減額)した年金を受給することになります。

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ'sライフ



弥生三月を迎えました。まだまだ寒い日もありますが、桜の開花も間もなくですね。

開花前線の北上と共に、コロナの収束も北上してくれたいら、日本国中の人々がお花見で盛り上がるのにも思います。桜の木の下に、レジャーシート敷いて手作りのお弁当をマスク外して食べる事が出来る良いですね。

さて、孫は可愛いよと言われ続け、昨年11月に我家にも来てくれた初孫の女の子は三

カ月を迎えました。本当に可愛くて毎日だっけに会いに行きたいが、仕事もあるし、コロナの感染も心配なので、た

今、自粛中です。

一時、収束も近いかなと思

これは、私のこだわりで息

子達に押し付けては駄目なの

一緒に写ってるんですよと言

れました。確かに、晴着姿の姉

の横に普段着の私が写ってま

す。私も主役になりたかった。

そんな状況で、初の内孫のお

参りは、是非やらせて欲しい

と思ったのです。息子にお

母さんが晴着を着て、お

宮参りして記念撮影しようね

と言われた時は、嬉しかった

のです。お嫁さんに、洋服に

して下さいと言われたので、

新調しました。美容院へ行っ

て、背中まであった髪を切っ

て出来る姑風にしてみました。

準備万端整いました。後

は、息子夫婦の「お母さん出

番です」を待つのみ。

たまにエレベーターで会う

近所のママ友に「息子さん元

気？」と聞かれて「子供産ま

れたよ」と言うのが嬉しく

て幸せですね。

楽しみな初孫のお宮参り 私も服を新調して 記念撮影の準備万端

宮参りの企画もしたのですが、オミクロンの出現と息子の勤務先で感染者が出てしまったので、延期になっていま

す。実現する頃には成長し

てきてしまっていますが、仕方があ

る。写真が多かったです。子

供の頃、それを指摘するとい

使っていないサブスクの解約忘れに注意しましょう!



使っていないサブスクの解約忘れに注意しましょう!

サブスクの操作方法を調べるためにネット上で専門家に相談できる有料サイトにトライアル登録し、クレジットカードを決済手段として入力した。代金は500円だった。質問は解決したが、それ以降、毎月約5千円がクレジットカードから引き落とされていることに数ヶ月後に気付いた。

解約したいが、契約時に入力した情報を忘れてしまいログインできない。(70歳代 男性)

① サブスクは、トライアル期間内に解約しなれば自動的に定額サービスに移行し、支払いが継続します。申し込む前にホームページなどで利用規約や解約方法をよく確認しましょう。

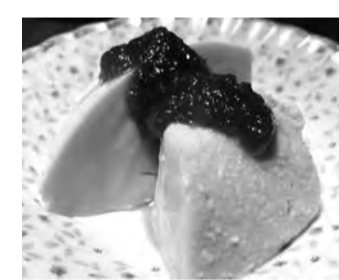
② 解約は、事業者の定める方法で手続きを行う必要があります。申し込み時に登録したパスワード等が必要な場合があるので忘れないようにしましょう。

③ 利用していないサブスクの請求にすぐ気付けるように、クレジットカード等の明細は毎月確認しましょう。

④ 困ったときは、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)。

⑤ 独立行政法人国民生活センター「見守り情報」

「豆腐のムース・トマトジャムかけ」



(材料)
豆腐 1丁(約300g)
豆乳(牛乳) 60g
砂糖30g
ラム酒等大さじ1
粉ゼラチン5g
トマトジャム適量
(なければ苺ジャム等でも可)

(作り方)
豆腐は軽く水切りをする。粉ゼラチンは水大さじ1を給水させてから温めた豆乳(牛乳)に溶かしておく。泡立て器ですべての材料を滑らかなになるまで混ぜ、好みの型に入れて冷やして固める。
固まったらジャムを掛けて出来上がり。

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づられます。

古代史を専攻した文学マスターの落語家 桂竹千代が語る

かんたん日本古代史の落語会

チケット先着5名様にプレゼント

文学マスター、かつ落語家でもある桂竹千代が、日本人の心の拠り所「伊勢神宮」をテーマにわかりやすく解説します。

併せて生徒役で出演の桂しん華さんと落語を一席ずつ口演します。

講師 桂竹千代

日時 3月24日(木)
18:30開場 19:00開演

会場 日比谷図書文化館 4Fスタジオ
〒100-0015 東京都千代田区日比谷公園 1-4

チケットご希望の方は、右のQRコードから、または〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10 欄東京プランニング集合住宅管理新聞「アメニティ」編集室 FAX03-3667-1808 まで葉書、FAXでお申し込みください。当選者の発表は、チケットの発送をもって代えさせていただきます。

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

老後の新生活

情報

自分を大切にしよう⑥

— 人生100年時代を健康に生き抜くために

運動を考える①

今からは運動について考えていきます。

ネガティブは続かない

「適度な運動」が健康維持に必要なことはよく言われますが、「わかってるけど、なかなかできない」という人が多いのではないのでしょうか。

あるいは、運動に取り組んでみるものの、それが続かないという人も多しと思われまます。

物事を継続できる要件は様々ありますが、その一つに「楽しいから」ということが挙げられます。

しかし、日本人の運動観は、学校体育や部活動のイメージが強いようです。「やらされてやる」「きつい」「どうしようもない」というイメージで語られることが多いです。

これは「楽しい」とは真逆のイメージです。これでは続かないのも仕方ありません。

「楽しい」から継続できる

通常、「運動」は家事や仕事等が無く、お休みの「余暇活動」として行われます。せっかくの余暇が「やらされてやる」「きつい」「どうしようもない」というふうになります。

これを日常生活に当てはめると、エレベーターを使わず、ゆっくり階段を上れば4METs。これは水中ウォーキングよりやや低い強度です。

そこで、何に楽しみを感じるかを考えてみましょう。みんなでもやるのが楽しいのであれば、例えばウォーキングサークルに所属することが考えられます。



生活の強度を上げる

運動ができない理由に、「時間が無い」という理由もあります。実は、これが一番多い理由なのです。

日常生活では、どうしても機械等を使って省力化したくなる傾向があります。

この場合、日常生活の活動自体をエネルギー消費が多いものにしていくことで、運動と同様の効果に変えて行きます。

METS(メッツ:運動強度)とこの単位があります。これは安静時(座っている状態)の二酸化炭素排出量を1METsとして、様々な活動が、その何倍のエネルギーを消費したかを示しています。

どのような活動が何METsになるかは、「国立健康・栄養研究所」の改訂版『身体活動のメッツ(METS)表』に掲載されています。

取協力:生活習慣ヘルスコーチ/作業療法士 小幡茂人

集合郵便箱

理事へ感謝の手紙

自治体のゴミ分別ルー

ルが変更され、週1回のみ回収されるゴミが原因でゴミステーションが散らかった時、理事会がゴミ分別スーパスを変更して解決してくれた。本当に助かり、理事長にお礼の手紙を届けるとご返信をいただいた。「スピー



梅は咲いたが桜はまだかいな... エレベーターもない団地、でも四季の花咲く樹々は多く、写真撮りが楽しみ。これは、拙宅(4階)の真下にソメイヨシノ、ヤマザクラが咲く。(富澤徹/94歳)

スの改善は輪番で理事になった主婦の発案でした。財務等の専門知識がなくても住民目標で頑張っている役員にはこのお手紙は励みになります」とあり嬉しくなりました。

「無言館」 長野・塩田平の「無言館」。近くの上田温泉に泊り、翌日訪ねた。もう十数年前のことである。この館は正面から『反戦平和』を訴えてはいない。一人一人の生き方を静かに問うところのよう

【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・氏名のご記入は不要です。また、匿名希望の場合はその旨、記入ください。

〒103-0022 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ミニティ編集部「集合郵便箱」係、fax 03-3667-1808

オリーブオイルを旅する

このシリーズを書きながら想う、良いオリーブオイルの見分け方やオリーブオイルの健康効果、そして始めの視点から遠ざかってはいないだろうか?このあたりであらためて初心に還ろう。

◆なんでもいい訳ではない◆ ひとが生きるうえで脂質を摂ることは必須のことだが、その質、摂り方が重要なのだ。体に良いと言われるオリーブオイルも例外ではない。このシリーズでは、これまでオリーブオイルの中でも最も良質と言われるエキストラバージンをその対象としてきた。その偽物の横行にも警鐘を鳴らしてきた。

◆かっこいい選択眼を持つ◆ 以前のオリーブオイルを、本物のエキストラバージンを見分けるポイント①外見から見る②色の濃い遮光性の高いボトルを選ぶ③表記から見る④生産地や生産者、収穫時期、オリーブオイルの産地(原産地保護)

【改めよう!良いオリーブオイルにする為】 本物とは?オリーブオイルを再点検

このシリーズを書きながら想う、良いオリーブオイルの見分け方やオリーブオイルの健康効果、そして始めの視点から遠ざかってはいないだろうか?このあたりであらためて初心に還ろう。

◆なんでもいい訳ではない◆ ひとが生きるうえで脂質を摂ることは必須のことだが、その質、摂り方が重要なのだ。体に良いと言われるオリーブオイルも例外ではない。このシリーズでは、これまでオリーブオイルの中でも最も良質と言われるエキストラバージンをその対象としてきた。その偽物の横行にも警鐘を鳴らしてきた。

◆かっこいい選択眼を持つ◆ 以前のオリーブオイルを、本物のエキストラバージンを見分けるポイント①外見から見る②色の濃い遮光性の高いボトルを選ぶ③表記から見る④生産地や生産者、収穫時期、オリーブオイルの産地(原産地保護)

【改めよう!良いオリーブオイルにする為】 本物とは?オリーブオイルを再点検

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**

排水管再生技術 **マルライナー工法**

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管立って管の現状 ▲ライニング後

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

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)

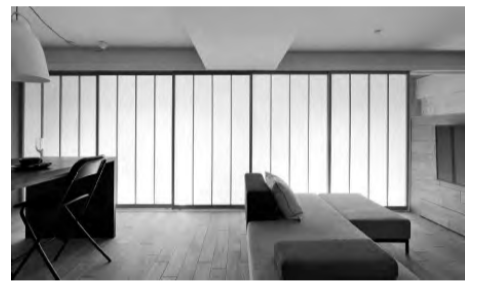
快適な暮らしを求めて

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	NPO日住協通常総会案内
2面	マンション肖像、工事事例
3面	戸車改修、情報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、むつこ料理教室
7面	老後新生活、オリーブ、読者投稿

縁側とハナレのある暮らし 築40年マンション・リノベーション



バルコニー前の縁側空間は、造作の障子によって広さを調整できる仕様

改装前

「ハナレ」を備え、まるで旅館に泊まりに来ているかのような感覚と、適度な距離感を保つ関係を、設計によって生み出しました。「ただ住むだけの場」という家の役割を、「個人またはゲストと時間を楽しむ場」へとシフト



スキップフロアのワークスペースは、床下を収納として設計



ゲストをもてなす「ハナレ」

また、テレワークを調整できる新たなマンション暮らしを提案。

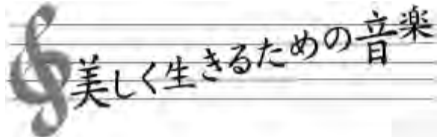
新築から40年間、一度もリフォームされていなかったマンションを相続したオーナーから、ウィズコロナ時代に対応した暮らしを叶えたいというリフォームの依頼を受けました。
(設計の工夫)
設備関係をはじめカーテンの障子によって、開放感と遮断を切り替える方法

サクソスを背負う女性

楽器を入れておぼろげな形勢のケースを背負う人を見かけるようになったのは、いつ頃からだったでしょうか。アルトサクソフォンを入れたケースを背負う若い女性が増えていると感じています。

サクソフォンを吹いてみたい

奏者が活躍しています。かつて学校の吹奏楽部で、女性が演奏したい楽器の一番人気はフルートでした。楽器の携帯性もよく、何より音色が素敵。知的な雰囲気もあります。



139

表現力にも長けています。素敵なフォルム、アドルフ・サクソス(1814-1894)という楽器製作者が、1840年代に木管楽器と金管楽器の両者の良さを融合した楽器、サクソフォンを考案しました。金属製のクラリネットに使うのと同型のマウスピースを付け、S字型の独特のフォルムでアルトからテナー、バリトン、バスといったサクソフォン群を作り上げました。形状が同じなので、合奏をした時、高音から低音までの音色などのバランスや音の融和に優れています。近頃は女性だけでなく、若い頃の夢を叶える高齢者のサクソフォン教室通いが増えていると聞きます。

あなたのリフォーム体験お聞かせください!

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、ワード」画像は「jpg、gif」をお願いします)



設計・施工(株)アリス
本事例は、昨年の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」を受賞

総工事費/1298万円
工期/90日間
総工事面積/81.46㎡

コロナ対策
みんなのマナーで

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

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スバリこれです!

地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減

1day

既設管内部に密着新しい管を形成!

リノライナー工法

管内に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

積円形の形状記憶型硬質強化ビニル管

形状記憶型硬質塩ビ管

埋設横主管

既設管密着後切断

専用部材管

作業車

巻上げ機

共用排水立管

2F

1F

既設管

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

お気軽に相談ください

03-5335-7601
(FAX. 03-5335-7611)

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

いずみテクノス 検索