

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△
アメニティ編集室
(株式会社・東京ブランディング)
〒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
www.mansion.co.jp

第472号★

2022年(令和4年)

1月5日(水)



『虎の尾を借る狐』

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会(NPO日住協) 会長 柿沼 英雄

マンションの課題等は、普遍部分を押さえ、時代的変化、固有の問題等に加え経年による問題も発生するなど複雑になりつつあります。そのような中、私たち自身が管理組合の問題にしつかりと向き合う必要があることから、一昨年から月一回ほど役員全員を対象に、相談事例及びNPO日住協の運営等について勉強会を開催。その役割と使命などを共有し、理念である「管理組合による」

「管理組合のための」「管理組合団体」であることを強く意識し、先頭に立つて管理組合への支援活動を行うようになっています。威光を借りて威張り、虚勢を張るマンション専門家を語るなど、管理組合の周辺にも「狐」的な人が散見されます。また、修繕積立金などを狙う一部のステーキホールダーや管理組合運営を毀損する状況もあり、NPO日住協はそのようなことにも回視し、管理組合の利益を損なう事態には毅然とした対応をし、その運営等についての「虎」であることを志向・行

動し続けます。

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」により「マンション管理適正化法」が改正され、その一環として本年4月1日から「管理計画認定制度」がスタートします。これは、「マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が適切な管理計画を有するマンションを認定する」というものです。参考に

月1日から「管理計画認定制度」がスタートします。これは、「マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が適切な管理計画を有する

マンションを認定する」というものです。参考に

月1日から「管理計画認定制度」がスタートしま

ります。これは、「マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が適切な管理計画を有する

マンションを認定する」というものです。参考に

月1日から「管理計画認定制度」がスタートしま

措置を提案する。法40条における共有者の扱い（0・5の持分権の行使）。身寄りのない区分所有者の成年後見の対応の要請や被災マンション法における適用期限の延長。法61条8項、12項の延長、全部滅失時の土地共有者団体の設置の提案といった多面的な意見が出された。

②は、建替え決議時の所有者と名義の不具合を挙げ、相続の未完了ケースの多発化を示唆。また決議招集通知等で外国籍

化、高齢化に伴う建替えインセンティブの減少、決議要件緩和への期待が述べられている。

④は、高齢化に伴い現状維持を望む区分所有者の増加傾向を示唆、合意形成の緩和に積極的である。また借家人の扱いにおける補償の必要性、敷地売却制度における「著しい老朽化」の判定基準、他用途変更マンションへの対応を挙げる。

さて、单棟型・団地型マンションの建替えについて、概ね、ディベ、コン

区分所有3度目の法改正に向けて③

区分所有3度目の法改正に向けて③

では、区分所有法制研の所有者に対し連絡できない2度目の会議（6月）を覗いてみよう。マンション建替え、震災時の復旧につき実績を持つディベ(①、②)、コンサル等(③、④)へのヒアリング調査が主な内容である。

まずはデイベロッパーからの意見では、①は、議決権要件の緩和は再検討を要請、法63条1項の催告の有効性維持、建替えのコンセンサスにおける4分の3への緩和を支持。所在者不明の決議力ウントにつき判断基準の困難さを指摘（除外していい区分所有者の非訟措置を提案する）。法40条における共有者の扱い

の意見は、③は、老朽化建物の増加を踏まえ、建替えや敷地売却を行いやすい環境の整備を要請。

合意形成のハードルが高いとした上で、建替え決議の在り方、団地においては各棟要件の混乱、建替え反対者の性質の変化、高齢化に伴う建替えインセンティブの減少、

An aerial photograph of the former Yokohama Gasworks site. The image shows several large, white cylindrical storage tanks of varying sizes, some with multiple sections. These tanks are situated among several multi-story industrial buildings, some with red roofs. The area is surrounded by trees and appears to be in an urban or semi-urban setting with other buildings visible in the background.

住宅団地が全面に広がるなか、一方は4度目の大規模修繕工事に着手、他方、来年を目処に建替えに着手

うの30年」
編集委員 竹田智志 (45)

サルともに決議要件緩和へのシフトには好意的であると見られる。また敷地売却制度等については、制度の拡充に理解を示しつつ、更なる具体化を望む傾向を示しているようだ。

では、こういった制度の見直しのみでマンション建替えが鰐登りに増加するのだろうか。確かにここまで議論では、コンセンサスの緩和については異論がないように思われる。中には確実に増加すると断言する報告も見られた。が筆者として見たは、老朽化マンションの建替えの進展はコンセンサスの緩和のみでは進まないと見てる。読者の皆さんには何度か申し上げてきたのだけ

から見出せるのであって、結論が見えているとは到底言えないが、今ところコンセンサス緩和が前面を覆っている。

なお12月10日付、日本経済新聞は一面トップで、「政府見解として、マンション建替え賛同四分の三以下、老朽化物件増に歯止め」という報道を行った。筆者としては建替えへのコンセンサス緩和策だけで老朽化物件の歯止めになるとは思えないのだが……。

れども、どうも宇田川住
宅団地（東京・紫谷）に

肖像

(45)

大規模修繕工事の工事事例記事バックナンバー一覧（アメニティ）

(掲載年次順) NO.13

工種			主な内容	工事実施年	(所在地) マンション名	設計・監理	(工事後年数)	棟数 階数 戸数	施工	掲載号
外壁 ・屋上等	給排水管	設備改善他								
○	○	○	修繕委員会が核となって推進した第1回大規模修繕工事。工事説明会への住民参加も多くの理解と協力を得る。生活環境面でも理解できるように婦人プロジェクトを編成。	2021	(東京都多摩市) Oマンション	(株)汎建築研究所	14	1棟 10階 81戸	(株)太陽	469号
○	○	○	タイル張外壁マンション。タイル補修の増減の予想は難しく予想より1.3%補修量が多かったが、予備費の範囲内で収めることができた。NPO日住協大規模支援事業活用。	2021	(東京都町田市) S住宅	(有)八生設計事務所	25	1棟 9階 95戸	ヤシマ工業(株)	468号
○	○	○	相模湾湘南地域に建つマンションの3回目の大規模修繕工事。全戸ドア更新、窓サッシ戸車等部品交換も今回の大規模修繕工事で実施。	2021	(神奈川県平塚市) Tマンション	(有)鈴木哲夫設計事務所	41	1棟 9階	建設塗装工業(株)	467号
○	○	○	工法の再検討で十分な耐震性と費用も大幅に削減できることから「外付けPCフレーム工法」で耐震改修工事を実施。大規模修繕工事と窓サッシ改修工事も同時施工。	2020	(東京都練馬区) Eマンション	(株)耐震設計	49	2棟 8・11階 197戸	建装工業(株)	464号
	○	○	団地型マンションのアルミサッシ更新工事。工事後には「とても快適になった」「もっと早くやっておけば良かった」との居住者から喜びの声。	2020	(東京都日野市) Tハイツ	(株)スペースユニオン	48	12棟 5階 220戸	YKKAP(株)	463号
○	○	○	3回目の通常の大規模修繕工事の内容に加え、築41年で劣化が進んだスチール製品の補修・改修や玄関扉の全面改修も行う。玄関扉は「カバー工法」で改修。	2020	(東京都江戸川区) Kマンション	(有)八生設計事務所	41	1棟 6階 53戸	リノ・ハピア(株)	461号
	○		コロナ禍の中での共用部分・専有部分の給排水管改修工事。コロナ禍での住民説明会は回数を増やして少人数単位で実施。	2020 ～ 2021	(千葉県八千代市) M住宅	_____	44	21棟 5階 640戸	京浜管鉄工業(株)	460号
○			はじめての大規模修繕工事。情報共有を心掛ける。修繕委員会の会議内容を分かりやすくまとめた「大規模修繕委員会NEWS」発行 NPO日住協大規模修繕支援事業活用。	2020	(神奈川県横浜市) Tマンション	(株)英綜合企画設計	13	1棟 7階 123戸	(株)大和	458号
○	○	○	居住性能やマンション内美装性のグレードアップ工事取り入れる。エントランス自動扉、全戸アルミサッシ戸車更新。NPO日住協大規模修繕支援事業活用。	2020	(埼玉県鶴ヶ島市) Mマンション	(株)汎建築研究所	25	1棟 11階 73戸	建装工業(株)	457号
○	○	○	漏水に悩まされ続けた都心に建つ高経年マンション。止水工事を徹底的に行う。バルコニー手すり更新、開閉しづらかったエントランス扉を自動化に更新。	2020	(東京都荒川区) L住宅	(有)鈴木哲夫設計事務所	40	1棟 6階 73戸	建設塗装工業(株)	453号
	○		「百年住宅宣言」を意識。共用部分・専有部分を一体とした給排水および給湯管、ガス管の全面更新工事を管理組合が行う。国交省の補助金活用。	2019	(東京都板橋区) H住宅	(有)マンションライフパートナーズ	37	9棟 4,5,10階 446戸	建装工業(株)	452号
○	○	○	3回目の大規模修繕工事。劣化が進んだスチール製品の補修・改修や玄関扉の全面改修も実施。手すりは安全なステンレス製に取り替えた。	2020	(東京都江戸川区) Nマンション	(有)八生設計事務所	41	3棟 13・14階 1324戸	(株)N B建設	451号

・本紙ホームページにバックナンバー記事を掲載しています。

・記事をご希望の方はコピーをFAXサービスします。FAX 03-3667-1808 アメニティ編集室



謹賀新年

本年もよろしくお願ひします

(アメニティクラインアント 同

- いづみテクノス(株)
 - 宇部興産建材(株)
 - SECエレベータ
 - NSリノベーション(株) (旧日本水理)
 - 化研マテリアル(株)
 - (株)カシワバラ・コ
 - エボレー・ション
 - (株)神奈川保健事業
 - (株)久野建装
 - クリストル工業(株)
 - 京浜管鉄工業(株)
 - 建設塗装工業(株)
 - 建装工業(株)
 - (株)サカクラ
 - 三協立山(株)三協アルミ社
 - 三和建装(株)
 - ジャパン・エンヂニアリング(株)
 - 独立行政法人住宅金融支援機構
 - 昭石化工(株)
 - 全国防水改修工事
 - 業団体連合会
 - (株)REINT
 - リノ・ハピア(株)
 - ム工業(株)
 - ヨコソーリ
 - YKK AP(株)
 - (五十音順)
 - 田島ルーフィング
 - (株)耐震設計
 - (株)タイコー
 - (株)ソエジマ
 - (株)タマガワ
 - (株)南海工業
 - (株)日本経済新聞社
 - (株)日本高層管財
 - (株)日本滌化化学
 - (株)日本システム企画
 - (株)日本設備工業
 - (一社)日本能率協会
 - (株)P・C・Gテク
 - (株)日本防水工業
 - (株)マルナカ
 - (株)ヤシマ工業
 - ヤマギシリフオ

情報 INDEX

★購入品をロボットがお届け、神奈川県内で実験相次ぐ 横浜市の金沢シーサイドタウン並木1丁目第二団地で、自動配送ロボットを使って日用品を住民に届ける実験が行われるなど。 (11/24日本経済)

★子どもの安全対策、国がマンションに 対策費補助へ 国交省は分譲マンションや賃貸住宅を対象に、転落防止や防犯対策など子どもの安全にかかる対策費用を補助する事業を始める。2022年1月から募集予定で、分譲マンションを改修する場合、1戸あたり100万円を上限に改修費用の3割を補助する。事業は「事故防止」「見守り」「不審者対策」「災害への備え」を目的に、19項目を用意。改修の場合は19項目のうち、転落防止の手すり▽安全装置が付いた調理器▽防犯性の高い玄関ドア▽防犯対策のガラスなど▽防犯カメラの設置が必須。

★マンション修繕積立金「先手」で増額、住民の意識変化 過去数年で修繕にかかる工事費が高くなつたことを背景に、早めに積立金の大幅な増額を決めた管理組合の例など。大規模修繕の周期を12年から16年前後に応する管理組合も。

★地震でエレベーターに閉じ込められたら…住民参加の救出訓練とは 大地震時被害の一つがエレベーター内に閉じ込められること。マンションなどでは、住民参加の救出訓練がされていないと言われている。エレベーター保守会社の指導で行われた訓練の現場をレポート (12/9毎日)

練の現場をレポート。(12/9毎日)
★マンション建て替えやすく 政府検討、賛同4分の3以下に 政府は分譲マンションの建て替え条件を緩和する検討に入る。所有者の賛同割合を現在の「5分の4」から「4分の3」かそれ以下に引き下げる内容などを柱に区分所有法の改正をめざす。相続で連絡がつかなくなった「所有者不明」の区分所有者は一定の条件下で意思決定から除外する案も議論する。(12/10日本経済)

国土交通省は、昨年12月15日、「要除却認定実務マニュアル」を策定した。同マニュアルは、2020年6月に成立した「改正マンション建替え等円滑化法」で、要除却認定が耐震性不足以外のマンションにも拡充され、同法が昨年12月20日から施行されることに伴い、要除却認定実務の円滑化のため、認定基準とマンションの調査・判定方法等を具体的に示すたために策定された。

拡充対象マンション

改正法で拡充の対象となったマンションは、耐震性不足を除く以下の4種類のマンションに大別される。

- 生命・身体に危険性があると認められるもの（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）
- 生活インフラに問題がある

あると認められるもの（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）

あると認められるもの（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）

あると認められるもの（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）

あると認められるもの（耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性）

火災安全性不足

基準の考え方

建築基準法令の防火・避難規定の強化は、昭和30～40年代を中心に行われ、これ以前に建てられたマンションの中には、強化された規定に不適合のものもある。

そのようなマンションでは、現行規定に適合するよう改修を行うことが望ましいが、規定によつては、改修による対応が難しいものもある。

このため、簡易な修繕で規定に適合させることが困難なもの（例：主要構造部【壁、柱、床、梁、屋根、階段】のいずれかが、耐火性能不適合と確

劣化グレードA事例写真(国交省資料より)

管』は階下の専有箇所に立ち入らないと修繕の際も箇所の特定が難しく井の広範囲な撤去がとなる。

漏水、天井で繕う、必要部分
マンションは、バリアフリー法で、特定建築物に位置付けられ、建築物移動等円滑化基準への適合の努力義務が課せられています。高経年マンション居住者には高齢者が多いことを考慮し、原則として建物出入口から集会室等又は各住戸までの水管路等が、同基準（出入口玄関の幅80cm以上、廊下幅120cm以上等）に修理で容易に対応できる場合、要除却認定の対象となる。
なお、上記に挙げた基準等は一部のため、詳細は国土交通省ホームページ(https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/use_jutakukentiku_housetk5_000050.html)を参照の上、排水管の下配の排水上のいわゆる。

建裝工業

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

KFNSO Magazine

マンションライフの未来を考える
QRコード マンションにまつわる
KENSOさまさまな情報をご覧
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

私たちの
排水管更生工事の
特長はズバリ
これです!

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

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!

リノベライナー工法

管内部に
引き込み
エアにより拡張

予備加热により
円形に復元
(70%)

横円形の
形状記憶型
硬質塩化ビニル管

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

お気軽に
ご相談
ください

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

本 社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17
横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町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

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

検索



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。

★ 保存版 ★

●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		企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手)	昭石化工(株)	千代田区丸の内3-1-1 帝劇ビル7階 TEL03-6212-6254 首都圏オフィス	PC工法、改質アスファルト(熱、常温、トーチ)をメインとして、各種改修工事に適した防水材料を供給している。	給・排水管設備(赤水対策他)	(株)耐震設計	豊島区東池袋1-27-8 池袋原ビル6F TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350 http://taishinseikai.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。
	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。		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	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に專業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	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・シリコン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を行っている。		(株)P・C・Gテクニカラーニング事業部	品川区北品川5-7-14(1階) TEL0120-014-834 http://www.pcgtexas.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」
	(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。		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	側小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で斯界席巻中!
	(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(シリング・防水・エポキシ樹脂注入)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。		(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。
	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。		京浜管鉄工業(株)	豊島区自白2-1-1自白NTビル6F TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962 設備・リフォーム事業部	集合住宅の給排水設備の更新、更生工事の「設計から施工」まで一貫した技術力を持ち、またお部屋のリフォーム分野も得意としています。
	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頼をあつめ最高の営業につながる」		建設工業(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。
	三和建装(株)	西東京市田無町1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えられるのは当然の使命と思い、さらに一步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。		ジャパン・エンヂニアリング(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。
	シンヨー(株)	本社/川崎市川崎区大川町8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001:14001に裏づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」「環境に優しいリニューアル」で快適性と機能性を追及し、皆様のニーズに合ったリニューアルを提案しています。		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.ruscut.com E-mail: mail@ruscut.com	創業121年! 給水管電気防食のパイオニア『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!
	(株)ソエジマ	世田谷区経堂5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防水、内外装。 リフリート工法他総合改修工事。		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パイプテクターにより配管内の赤錆を黒錆化で40年以上の長期延命。25年間でマンション3,000棟以上の実績有。
	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。		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。
	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。		日本設備工業(株)	千代田区大手町1-7-2 TEL03-3551-7422 FAX03-3279-6430 E-mail:info-web@nihonsetsuhi.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。
	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。		(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ナカ工法は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。
	ヤマギシリリフォーム 工業(株)	(本社) 品川区東品川1-2-5リバーパーク品川港南ビル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・リフリート工法・セブンCRシステム工法・マスチック工法。		日本高層管財(株)	渋谷区代々木1-19-12 新代々木ビル TEL03-5388-4471 FAX03-5388-6463	総合管理の受託から自主管理の応援まで管理組合のニーズに合った管理システムによってきめ細かい対応ができます。
	(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。		SECI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。
	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、内外壁面等劣化部修理工事、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。		三協立山(株) 三協アルミ社	中野区中央1-38-1 住友中野坂上ビル19F TEL03-800-6706(クリーナー) ビル事業部 首都圏STER部	集合住宅のリフォーム事業の提案から施工までをトータルでサポートいたします。(サッシ、玄関ドア、手摺、エクステリア商品等)
	(株)REINT				不動産	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・ご相続等、お気軽にお相談ください。専門スタッフにてフォローさせて頂きます。

〈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自由にご利用下さい。

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/>

★ 保存版 ★



新春読者プレゼント!

5名様

壁に穴を開けずに壁紙に掲示物を貼れる
「はがせる両面テープ 壁紙掲示用」
株式会社ニトムズ



多くの住宅の壁紙用素材として採用されている塩化ビニルクロスにもポスターやカレンダーなどを貼れる両面テープで、のり残りしにくく、キレイにはがすことができます。

掲示物をはがす際は、ゆっくりとはがしてください。(推奨使用期間6ヶ月以内)

本商品を5名様にプレゼント。

商品についてのお問い合わせは

【ニトムズお客様相談室】

0570-05-2106または<https://www.nitoms.com/contact/jp/>まで

10名様

昔ながらの手づくり
「トマトジャム」
堀田農園(岐阜県海津市)



堀田農園は、創業50年トマトひとすじ、昔ながらの土からトマトを栽培しています。

トマトジャムは旬の時期に採れたトマトだけを入れて作りました。砂糖の代わりにてんさい糖を使用しています。昔ながらの手作りジャムです。

内容量130g、1,280円の品

(堀田農園)
岐阜県海津市海津町神桐98番地
TEL 080-3073-6021
<https://farmhotta8008.jimdofree.com/>

パッチ状美容液、気になる目元に
「ワインクルワインV3」

シオノケミカル株式会社

医薬品メーカーのシオノケミカル株式会社のパッチ状美容液。気になる目元、口元のスペシャルケアに。

美容成分でできた微細な針(マイクロニードル)が、1枚に1,350本もの密度でぎゅっと凝縮。寝る前に、目元、口元に「貼るだけ」で、美容成分がじっくりと溶けていきます。ヒアルロン酸、パルミチン酸レチノール(ビタミンA誘導体)、ナイアシンアミド(ビタミンBの一種)の3種の保湿成分に加え、肌を整えるアスクロビルグルコシド(ビタミンC誘導体)を配合。2枚入1回分

15名様**5名様**

親子のお金の問題解決に
「そろそろ親とお金の話をしてください」
安田まゆみ著(発行 株式会社ボプラ)



子どもにとって、離れて暮らす親の老いの心配のひとつに「お金」の問題がある。しかし親子間でお金の話はしづらく、先送りにしがちだ。その間、親が認知症になったら、介護等で本人のため必要に迫られても、親のお金を子どもが使うことができなくなる。その費用は誰が負担するのか。

また、介護にかかるお金の問題が、後々きょうだい間の相続トラブルに発展することも。そのような事態を回避するために、子どもがすべきことは何か。700件を超える相談を受けてきた著者が、数多の事例をもとに実践的に指南します。194頁、定価946円(税込)

メディアで大評判の美味しい塩
「ろく助 白塩」

ろく助本舗



赤坂の名店「串焼きろく助」の店主、高野正三氏が作り上げた特別な塩は、干椎茸、昆布、干帆立貝等を使い、まったく独自の製法で旨みを加え、工夫に工夫を重ね、精魂込めて作り上げた旨塩です。

ろく助白塩は、ろく助塩の基本味です。この塩でおにぎりを握って食べるところの塩のよさがわかります。肉・魚・野菜などいろいろな料理にもご使用ください。素材のうまさを引き出します。(内容量) 150g
ろく助本舗
<https://www.rokusuke-honpo.com/>

5名様

オーガニックハーブの最高峰へ「アバイブーベ」「バタフライピー ハーブティー」
アバイブーベジャパン株式会社

濃く青い色の花弁が特徴のバタフライピー。深く美しいブルーは『アントシアニン』という成分。アントシアニンは、健康や美容の大敵である活性酸素の増加をセーブする抗酸化作用があることで知られています。血行促進、血液中の血栓の解消、むくみ、疲れ目等にも期待できると言われています。「アバイブーベ」はタイ王室が設立したオーガニックハーブブランド。完全無農薬にこだわり、農地から生産までをワンストップで管理。

茶葉30g(約30杯分) 1,620円(税込)の品
アバイブーベジャパン株式会社
<https://abhai.jp/>

生ゴミのニオイ消し、風呂場のカビ掃除にも

「消臭すず子」

株式会社スズコー

ペットの体臭・車のニオイ、トイレの悪臭にも効果的!

消臭すず子は電解イオン水だから環境にも優しくて安全! 消臭するだけではなく汚れ分子も分解除去します。生ゴミのニオイ消しに、風呂場のカビ掃除に、空間の気になるニオイに、台所の油汚れの洗浄に、拭き掃除に、ペット道具のお掃除に、めがねの曇り取りに、ガラス製品のツヤ出しに。時計やネックレスもピカピカになります!

(30mlボトル 携帯サイズ)

株式会社スズコー

<https://www.suzukoh.co.jp/>

10名様

見積書のチェックにぜひ!

「積算資料ポケット版マンション修繕編2021/2022」
一般財団法人経済調査会

国土交通省「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。施工会社やコンサルから提出された見積書に記載されている金額の妥当性にお悩みの管理組合の方は、一度、本書を手に取ってみてください。

特集では、「長期修繕計画作成ガイドライン」「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改訂概要を取り上げました。

A5判、総頁数364頁、定価2,934円(税込)



新春読者プレゼント応募方法

はがき、FAX、メールまたはQRコードから、①希望の商品名(「ニトムズはがせる両面テープ」「ろくすの塩」「ハーブティー」「マンション修繕編」「ワインクルワイン」「トマトジャム」「消臭すず子」「そろそろ親とお金の話をしてください」)1つを記入し、①郵便番号、住所、電話番号、②氏名、年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、下記までお申し込み下さい。〒103-0025東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル5F(株)東京プランニング内アメニティ編集室「新春読者プレゼント」係。FAX 03-3667-1808 info@mansion.cp.jp 1月31日必着。応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。



老後の新生活

情報

自分を大切にしよう④

人生100年時代を健康に生き抜くために

食べ方を考える②

先月は一日の食事の中でも朝食が大事なことをお伝えしました。

では、具体的に何をどのくらいの量、摂ればいいのでしょうか。

そこには、厚生労働省

と農林水産省が共同して2005年6月に策定した「食事バランスガイド」(図参照)が参考になります。これは、望ましい食生活について、1日に何をどれだけ食べたらよいかの目安をコマのイラストで示したものです。

コマは5つに分かれ、上から「主食」「炭水化物の供給源となるごはん・野菜・大豆を除く豆類・パン等)、「副菜」(各種ビタミン・ミネラル・食物繊維の供給源となる野菜・大豆を除く豆類・野菜・魚・卵等)、「牛乳・乳製品」(カルシウムの供給源となる牛

乳、ヨーグルト等)、「果物」(ビタミンC、カリウムの供給源となる果実類)を表しています。

コマの中心を貫く軸は水・お茶等の「水分」を表し、コマが倒れないよう、回る様子を「運動」で表しています。



小幡茂人
スコーチ／作業療法士
取材協力：生活習慣ヘルス

5つの区分を、どれだけ食べれば良いかは、図の下のコマが参考になります。例えば「主食」には1から7までの数字が並んでいます。なお、主食1つの量は、じぶんでいえば小盛1杯、おにぎり1個分です。一日で小盛ご飯を7杯食べれば、一日に「7つ」分摂ったということになります。

一日の適量な炭水化物の量は、性別や年齢、その人の活動量(座る仕事か、運動をしているか等)によって異なるため、誰もが7つ必要というわけではなく、4から8まで分かれています。他の項目も同じです。



出展：厚生労働省HPより

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 BCIJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアードリル
エアーポンプ
エアーポンプ
エアーポンプ
完成

△排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

△雑排水立て管の現状
△ライニング後

トラップライナー工法
浴槽排水トラップ(TSB)
カバー成形事例
△浴槽排水トラップ工場
△ライニング施工写真

排水管再生工事のパイオニア

株式会社 マルナカ

Tel 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160
Email:marunaka@marulner-honbu.co.jp
URL http://www.marulner-honbu.co.jp

性別や年代等により、何をどの程度摂れば良いのかの詳細は、厚生労働省の「毎日の食生活チェック」にあります。(URL https://www.mhlw.go.jp/bunya/kenko/u/pdf/eiyou-syokujis.pdf)

双六のアガリは？

11月5日号の「硯滴」に人生双六の記事があつた。私は今80余年の人生の経緯をまとめて子どもたちに伝えるため自分が史を作っている。その中に詳しい年表を加えることにしているが、80余年十年余年の歳月を経た古い建物、エレベーターもありません。が、今の季での取り柄は日当たりの良いことです(お天気さえ良ければ)。七百全戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリンピック大会(1964年)の翌年に開設の団地。六年余年の歳月を経た古い建物、エレベーターもありません。が、今の季での取り柄は日当たりの良いことです(お天気さえ良ければ)。七百全戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

あります。が、今の季

での取り柄は日当たり

の良いことです(お天気

さえ良ければ)。七百全

戸全て南向きの一面を持

て、何しろ前東京オリン

ピック大会(1964年)

の翌年に開設の団地。六

年余年の歳月を経た古

い建物、エレベーターも

☆「アメニティ」とは快適のことです。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に参加して手作りする新聞です。
☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

1面	今月の紙面
2面	新年のごあいさつ
3面	マンション肖像、バックナンバー
4面	要除却認定制度、INDEX他
5面	メンテナンス企業ガイド
6面	論談、法律Q&A、日住協案内
7面	新春読者プレゼント 老後新生活、オリーブ、タエコ物語

提供する人、受け取る人、
世の中はうまくできていない、超のつ
く才能ある人がプロになり、才能はある
まいなけれど音楽が好き、聴くのが
好き、あるいはアマチュアとして演奏
する、というようになっています。

伸びません。さらに、努力の積み重
ねがプロへの道につながります。

才能・環境・努力♪
「クラシック音楽ってどうつきにく
い」というようなことを耳にします。
音楽家になるには才能・環境・努力の
三つが必須の条件と言われています。
音楽に限らず初級、中級、上級とい
うように、練習を重ね、巧くなります。
才能に加え、ピアノをいつでも弾け
て、優れた指導者がいる環境がなけれ
ばなりません。さらに、努力の積み重
ねがプロへの道につながります。

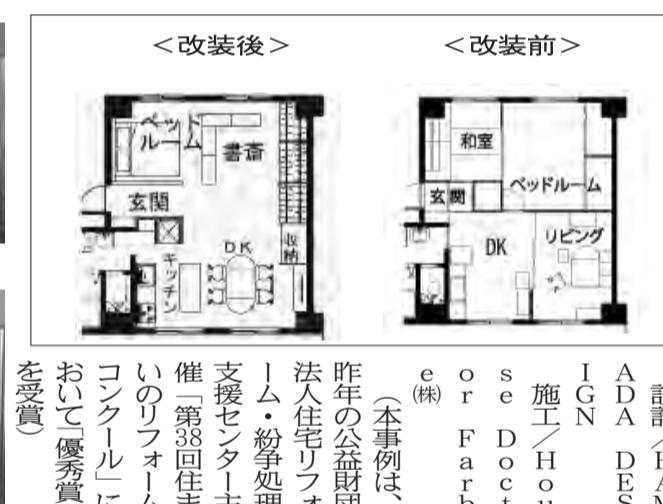
音楽は聴く(効く)クリスリ
美しく生きるための音楽

137

聴ぐ力を養う♪
この2年間はコロナの懸念から、NPO
日住協が昨年4月に開催した「春の交
流会2021」での金管五重奏のコンサ
ートが唯一の鑑賞となりました。これは
すくよかったです。

周りの方たちも、感激をしている様
子で、また金管五重奏を聴きたないと、口
々に言っていたのが印象的でした。これ
を養つてみませんか。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



築50年50m²の団地リノベーション 自由に空間アレンジ、新しいライフスタイル



間仕切り壁を取り払いワンルームに。手前の可動式ブックシェルフで空間をアレンジできる



キッチン・ダイニング・ベッドルーム・書斎を多様な間仕切りで柔らかく仕切っている



玄関から書斎を見る

ベースにしたり、ついでに、そんな新しい
リモートワーク用
スペースにしたり、ついでに、そんな新しい
住まいの提案です。

わせていろいろな
使用用途にあ
わせていろいろな
リモートワーク用
スペースにしたり、ついでに、そんな新しい
住まいの提案です。

わせていろいろな
リモートワーク用<br