

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アメニティ Amenity 集合住宅管理新聞

発行所 Amenity新聞社 (株) 株式会社・アメニティ新聞社

第482号*

2022年(令和4年)

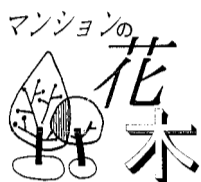
11月5日(土)

www.mansion.co.jp/



皇帝ダリア

(キク科)



秋が深まる頃、大きな花が咲き出す。花の背が立派で、花の重みで枝が曲がる。花の重みで枝が曲がる。花の重みで枝が曲がる。

知識と見守りの経験をつないでいく 管理組合の認知症対策

先月号は、管理組合が自治会や各地域の社会福祉協議会等の行政機関と連携を取りながら、日常生活に支障を来しつつある高齢者に、安心して住み続けられる環境づくりを行っている様子を事例とともに紹介した。しかし高齢者の態様に認知症という条件が加わった場合、管理組合はどのような対応が求められるのか。一見、管理組合役務の範囲外とも思えるが、考えてみたい。

「認知症」とは、さまざまな原因により脳の神経細胞が死んだり動きが悪くなることで、記憶・判断力の障害が起こり、生活に支障をきたす病気であり、単なる「加齢によるもの忘れ」とは違つ。2019年版「高齢社会白書」によれば、65歳以上の高齢者の認知症有病率は16.7%、約602万人となっており、6人に1人程度が認知症有病者とされた。

「緩やかな見守り」で認知症の人を支える。適切な運動と、食生活を見直すことで、認知症の入り口となる生活習慣病を予防するとともに、高齢者の社会参加を促進し、社会的孤立を防ぐことが認知症予防につながる。仮に認知症になっても、その進行を遅らせることが知られている。

「認知症対策」は、行政の補助を受けながら、管理組合内に組織を設け、見守りの活動を行う。管理組合によっては、管理組合も含む自助・共助に合わせた、公助が揃って完結する。しかし、増え続ける認知症対策も含めた様々な介護ニーズに対し、担い手不足や財政不足の問題等がよく聞かれる。公助の受け入れ態勢に不安も残るのも実情だ。公助の充実も喫緊の課題と云えよう。

「認知症への理解も深めたい」として、認知症そのものへの理解も深める必要がある。認知症の人が他人のイヤホンや団地の清掃活動やお茶会等のイベントを通して、高齢者の社会参加を促し、社会的孤立を防ぐことは、そのこと自体が認知症の予防、進行の抑制につながる。そして、これらの活動を通して、誰か、どんな状態で暮らしているかという状況をお互いに知ることが、何らかの異常が感じられたとき、速やかに公的な専門の支援機関に繋げることが可能になる。

「組織的な見守り活動を行う管理組合も」管理組合によっては、管理組合も含む自助・共助に合わせた、公助が揃って完結する。しかし、増え続ける認知症対策も含めた様々な介護ニーズに対し、担い手不足や財政不足の問題等がよく聞かれる。公助の受け入れ態勢に不安も残るのも実情だ。公助の充実も喫緊の課題と云えよう。

〈主な記事〉

- ◆マンションの肖像 2面
◆工事事例掲載一覧 2面
◆区分所有法制見直し 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
◆論議・区分所有法見直し 5面
◆美しく生きるための音楽 8面

マンション関連の動き

- ・グリーンリフォームローンの取り扱いを開始／(独)住宅金融支援機構
・社会資本整備審議会住宅地分科会に「空き家対策小委員会」を設置／国土交通省

硯滴

昔は家具といえは一生ものであった★ましてや家は何代も引き継ぐものだった★だから家の修理は傷み具合をみながらそれぞれ家が随時決めていくのが当たり前で、何年か毎に定期修理をする予定を立てることなどはありえなかつた★マンションの大規模修繕は何年間隔が適当かの議論がされているが本来は個々の建物の状況でみんな違っているものではない★ただ★ただ★修理が必要になる事態に備えてお金を蓄積する必要がある★そのために修繕計画は必要だ★実際の修繕の着手は計画ではなく、その時の建物の傷み具合を改めて調べながら決めていく★この基本を忘れて計画だからといって実態も見ずに修理に取り掛かるケースが何と多いことか★住宅は住むところである。住みだしたらどう快適に住むかが問題で外観や売却価格は二の次だ。

リフォームやマンションの大規模修繕でのトラブルは専門家にご相談ください!
住まいのダイヤル 0570-016-100 または 03-3556-5147
受付時間 10:00~17:00 (土、日、祝日、年末年始を除く)
電話相談無料
電話相談 10月10日

マンションの肖像

(55)

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⑬

区分所有法制研は今年9月までに「区分所有法に関する研究報告書」(A4判133頁)をまとめ公表した。また、ほぼ同時に、法務大臣は、「老朽化した区分所有建物の増加等の近年の社会情勢を鑑み、区分所有建物の管理の円滑化及び建て替えの実施をはじめとする区分所有建物の再生の円滑化を図るとともに、今後想定される大規模な災害に備え、大規模な災害により重大な被害を受けた区分所有建物の再生の円滑化を図る等の観点から、区分所有法の見直しを行う必要があると思われるので、その要項を示された」と(諮問第百二十四号)とし法制審議会に諮問した。いよいよ三度目の法改正(法案)に向け本格的に始動する。

まずは同法制研で展開した「たまたま」を整理してみよう。主な内容は、既報と重複するかもしれないが一応書き留めておくこと、わが国における区分所有建物において、クローブアップされる喫緊の課題は、築40年を超え

その他、③共用部分の変更決議の多数決(議決)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、⑥区分所有建物の管理に関する事務の合理化では、ウェブ会議システムの活用等に関する議論の展開があり、⑦団地内の建物の管理を円滑化するための仕組みについて討議。

(2)区分所有建物の再生の円滑化を図る方策では、①建て替えを円滑化するための仕組みについて話し合われ、建て替え決議の多数決(議決)要件の緩和のほか、②建て替え決議等がなされた場合の賃借権の取扱い、建て替え決議がされた場合の担保権の取扱いについても踏み込んだ。

また、③区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みでは、マンションの被災時における復興場面において一部導入された多数決による区分所有関係の解消・再生の仕組み等について、復興場面を超えた解消・再生にも分け入った。④団地内建物の建て替え等を円滑化するための仕組みとしては、一括建て替え決議の多数決(議決)要件の在

り方、建て替え承認決議、団地内敷地分割の仕組みにつき検討、団地内建物全部について一括建物敷地売却制度にも及んだ。

最後に、(3)被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策といった点では、①被災した区分所有建物の再生等に関する多数決(議決)要件も含む)要件の緩和、②大規模一部滅失時の決議可能期間の延長、③被災区分所有建物の管理を円滑化する仕組みとして、所在等不明区分所有者等の取扱いにまで議論が及んでいる。

同法制研は昨年3月末に発足。佐久間毅同志社大学大学院司法研究科教授を座長に、大学教授、実務家、関係団体等からの代表と最高裁、国土交通省、法務省等関係機関からの関係者を含む20名に近い構成員により、毎月1回から2回研究会を開催。約1年半にわたる成果として当該報告書をまとめ

具体的な検討の過程から浮上してきた課題点は、(1)区分所有建物の管理の円滑化を図る方策を挙げ、①集会の決議を円滑化する仕組みとして、多数決要件の緩和・拡大を指摘する。②区分所有建物の管理に特化した財産管理制度として、所有者不明マンションの管理、管理不全マンションの管理制度の確立等の言及が見られた。

また、③区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みでは、マンションの被災時における復興場面において一部導入された多数決による区分所有関係の解消・再生の仕組み等について、復興場面を超えた解消・再生にも分け入った。④団地内建物の建て替え等を円滑化するための仕組みとしては、一括建て替え決議の多数決(議決)要件の在

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.15

工種	主な内容	工事実施年	(所在地) マンション名	設計・監理	築後年数 (工事時)	棟数 階数 戸数	施工	掲載号
○	1 回目の大規模修繕工事。ゼネコンは経費を抜いて下請けに丸投げする等の事由により、専業業者の中から6 項目の点数評価方式で施工会社を選考。責任施工方式。	1995	(埼玉県狭山市) T住宅	—	14	2~8階 1004戸	(株)久野建装	181号
○	住環境が一新された駐車場増設工事。団地各棟の外周に駐車場を配置するボンエルフ方式の基本案を組合員へ提示して17回にわたって棟会議を開催。	1996	(神奈川県) K団地	(株)A I 建築設計事務所	17	16棟 テラス 5階 408戸	鹿島道路(株)	178号 ~ 177号
○	建て替えの取り組みと並行して修繕周期のきた補修工事を優先的に推進。4 工区にわけて4社施工。	1996	(千葉県千葉市) N住宅	大花一級建築事務所	24	37棟 5階 990戸	武田建設工業、中村工業、アイ・ピー 21、イワサ	175号
○	1 回目の大規模修繕工事。主な工事内容は外壁等下地補修工事、シーリング工事、外壁塗装工事、バルコニー床防水工事、開放廊下床防水工事、その他照明器具取替え。	1996	(東京都府中市) Fマンション	(株)東響建物リサーチセンター	10	3棟 10階 260戸	(株)サクラ	174号
○	2 回目の大規模修繕工事。前回工事をタキ台に、委員会が手づくりの工事仕様。緑の環境にマッチした外壁塗装色をカラーコーディネーターに依頼して色彩を決定。	1996	(神奈川県伊勢原市) H住宅	大山建築設計事務所	24	22棟 5階 600戸	(株)ヨコソー	173号
○	若手理事長がリーダーシップをとって工事実施までの準備作業を進める。外壁等の色彩決定にあたっては、住民アンケートを2回実施して決めた。	1996	(千葉県印西市) U団地	秋設計	19	11棟 5階 260戸	建装工業(株)	171号
○	1 回目の大規模修繕工事。分譲時の修繕積立金は月額1,300円だった。修繕計画は積立金を段階的に値上げすることから開始した。	1996	(神奈川県横浜市) Kマンション	八生設計事務所	11	2棟 5階 101戸	(株)長谷工コミュニティ	171号
○	屋内共用管及び専用管は更生工事。特に劣化が指摘されている制水弁や継ぎ手、バルブ、量水器まわりの配管等は漏水を防ぐ上でも「更新」とした。	1996	(東京都田無市) Nマンション	—	16	12棟 8階 720戸	京浜管鉄工業(株)	170号
○	2 回目の大規模修繕工事。工事にあたっては「大規模改修工事実行委員会」が監理者となり、委員3名が現場に常駐して自主監理する方式をとった。	1996	(埼玉県新座市) N団地	—	26	35棟 5階 1010戸	建装工業(株) 日本総合住生活(株)	168号
○	団地内の緑化計画にも注力した大規模修繕工事。徹底した準備作業と住民への広報。	1995	(神奈川県横浜市) G住宅	(株)A I 建築設計事務所	12	18棟 4、5階 427戸	(株)サクラ	162号
○	1 回目の大規模修繕工事。大屋根防水は3 工法による改修案を検討して最終的に塩ビシートの露出防水工法を選択。施工業者の責任施工方式。	1995	(東京都練馬区) H住宅	—	12	3棟 11、12階 252戸	中村工業(株) 旭化成リフォーム(株)	161号
○	現場監督とも面接をした上で業者を選定。浴室の床防水工事、エアコン用スリーブ穴あけ、電気容量アップ工事等専有部分の改善もオプションで。	1995	(東京都国立市) K住宅	(株)スペースエニオン	29	9棟 4、5階 298戸	ヤマギシリフォーム工業(株)	160号

・バックナンバー記事をご覧になりたい方は、メール：info@mansion.co.jp までお問い合わせください。

情報INDEX

- ★高齢者住宅、通報システム作動せず…死亡した70代女性の発見遅れる 横浜の高齢者用市営住宅で。(9/21読売)
- ★建設中のマンション屋上から鉄管100本落下、作業員4人けが 新潟市の建設現場で。新潟署は業務上過失傷害の疑いで調べている。(9/23読売)
- ★「マンション建て替え見直しを」桜蔭学園や地元自治会 東京都文京区本郷一丁目のマンション建て替え計画を巡り、近隣の女子校や地元自治会が見直しを求めている。(9/29東京)
- ★千葉の花見川団地で模擬店やカヤック体験、民間と活性化 民間活力導入に向けた実験として団地内外の交流活性化につなげる。(9/29日本経済)
- ★マンションでもEV充電 東京都、管理組合と設置業者仲介 23年3月には設置業者と管理組合の相談会を開いて既存マンションへの設置も後押しする。(10/5日本経済)
- ★くらし考・高齢化するマンション、反響編・管理組合の運営(上) 理事長や理事会の運営に対する批判的な意見が多く寄せられる一方で、その負担の重さを訴える体験談届く。想像を超えた理事長の負担、何でも任せられ体調崩す「住み続ける自信ない」。(10/6朝日)
- ★くらし考・高齢化するマンション、反響編・管理組合の運営(下) 高齢化によるマンション役員のみならず、理事の負担の重さ、無関心な多くの住民たち。停滞を打破するために何ができるのでしょうか。NPO法人日本住宅管理組合協議会・柿沼英雄会長に聞く。(10/7朝日)
- ★マンション生活で欠かせぬ「名簿」緊急連絡できず困惑 4月に始まった適切なマンション管理計画を認定する公的制度では「名簿の整備」が基準の1つになった。個人情報がかかる名簿をどうつくり、管理するか。現状を探る。(10/8日本経済)
- ★知って得、なっ得「マンション管理組合入門」①理事長になって頼まれたら？②なぜ知らぬ間に組合員に？③大規模修繕費用、安くできるの？④理事会は大変？(9/24、10/1、8、15朝日・土曜版「be」)



2022年度通常総会を開催

関東防水管理事業協同組合 防水改修専門の工事会社182社で構成される関東防水管理事業協同組合は、9月28日、北海道札幌市の札幌グランドホテルにて2022年度通常総会を開催した。コロナ禍により過去2回は書面決議による総会であったが、今回は3年ぶりに集合し、昨年行えなかった設立35周年の記念総会も併せて行われた。

総会では、2021年度事業報告、決算報告、2022年度事業計画など、8つの議案すべてが承認された。また役員改選が行われ、理事長には有山幸治郎理事長が重任された。同組合によれば、昨年度は世界情勢の不安化が



挨拶する有山理事長

今年度は、省力化・高耐久・省エネ・環境対応といった市場のニーズをキーワードとし、防水における「材」と「工」の両面からのソリューションによって組合全体の持続的な成長を目指し、契約高178億の達成を組合員一丸となって目指している。

区分所有法制の見直し始まる

各種決議の円滑化に向けた改正が中心に

9月12日、法務大臣は、法制審議会第196回に区分所有法制の見直しについて諮問した。

急増する老朽化マンション対策の一環

2021年末現在、築40年超のマンションは約116万戸とされており、それが20年後の2041年には約425万戸と、老朽化マンションの急増が見込まれている。

①区分所有建物の管理の円滑化を図る方策

所在等不明な区分所有者を決議の母数から除外する仕組み

出席者の多数決による決議を可能とする仕組み

共用部分の変更決議の要件の緩和

②区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

建替えの5分の4以上という決議要件を満たすのは容易ではないため、多数決割合を単純に引き下げる案のほか、耐震性不足など一定の客観的要件を満たした場合に引き下げる案、多数決割合を全員合意で緩和を認める案等が検討される。

建替え決議がなされても専有部分の賃借権等は消滅しないため、建替え決議後、一定の手続きを経て賃借権を消滅させる仕組みが検討される。

建物・敷地の一括売却や建物の取り壊し等には、区分所有者全員の合意が必要のため、多数決でも可能とする仕組みが検討される。

建物一棟のリノベーションが技術的に可能になっているが、区分所有者全員の合意が必要となるため、多数決で可能とする仕組みが検討される。

被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策

このように、今回の見直しは決議に参加する区分所有者の数を限定し、かつ決議要件を緩和する

ことで、区分所有建物の管理と再生、被災区分所有建物の再生の円滑化を図るものである。

しかし、建物の管理や再生を円滑に進めるためには、生活の基盤となる住宅に関する権利を制限することが適当であるか。慎重な検討が必要と思われる。

なお、本紙5面において、NPO日住協はこの見直しについての見解を示している。

表 区分所有法制見直しの方向性

①区分所有建物の管理の円滑化を図る方策
集会の決議一般を円滑化するための仕組み
○所在等不明所有者を決議の母数から除外する仕組み
○出席者の多数決による決議を可能とする仕組み
共用部分の変更決議を円滑化するための仕組み
○共用部分の変更決議の要件の緩和
②区分所有建物の再生の円滑化を図る方策
建替えを円滑化するための仕組み
○建替え決議の多数決要件の緩和
○建替え決議がされた場合の賃借権等の消滅
区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み
○多数決による解消・敷地一括売却や建物の取壊し等
○多数決による一棟リノベーション工事
③被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策
○建替え・建物敷地売却決議等の多数決要件の緩和
○大規模一部滅失時の決議可能期間の延長

※上記以外に団地内建物の建て替え要件の緩和・団地関係の解消・再生のための新たな仕組み等も併せて検討
出典：国交省資料より一部抜粋して作成

ぶっくがいと

「マンションの管理組合とは何か」
丸山英氣著 信山社発行

区分所有法の研究が初めて書いた「管理組合論」。法的視点から、マンション管理の要である管理組合とは何か、の解明を目指し、そして、今後の管理の在り方がどうあるべきかも検討している。
1980円(税込)

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

エアーで送りはじめます
形成速度約1m(分)
先端をカットします
完成

▲排水管の中に空気を圧入して反転挿入のイメージ図

▲排水管立上り管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例

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)



★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 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	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	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	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	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)	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業。
	建装工業(株)	港区西新橋3-11-1 TEL03-3433-0501	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)サクラ	(本社)横浜市磯子区岡村7-35-16 TEL045-753-5000(代)	[総合改修専門工事業] 経営理念、「最高の施工は最大の信用をあつめ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	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	ISO9001・14001に裏づけされた「高い品質」と「誠実なアフターケア」「環境に優しいリノベーション」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	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。
	中外商工(株)東京支店	台東区元浅草2-6-6 TEL03-6802-8297	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	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リバーサイドビル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。	
(株)ヨコソー	本社/横須賀市森崎1-17-18 TEL0120-34-5191	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)	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	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 管設備 (赤水対策他)	NSリノベーション(株)	中央区八丁堀1丁目9-6 TEL03-3523-0611(代)	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。	
	(株)P・C・Gテクニカ	品川区北品川5-7-14(1階) TEL0120-014-834	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	株式会社グループの一員。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業界最中!	
	(株)神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町4-18 TEL045-772-1424	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	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)	港区西新橋3-11-1 TEL03-3433-0506	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	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	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	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	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。	
	日本漆化化学(株)	(本社)港区虎ノ門3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051	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、採水に向います。	
	日本設備工業(株)	中央区日本橋箱崎町36-2 TEL03-4213-4903	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)	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	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	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	団地、中古マンションの買取りはお任せください! 現況有姿・残置物有・ご相続等、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	埼玉県北足立郡伊奈町西小針6-35 TEL048-729-2727	浴室のFRP防水工法(ノンステン環境対応型1day工法) 壁・天井:広さを変えない模様替え 公共集合住宅宅め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

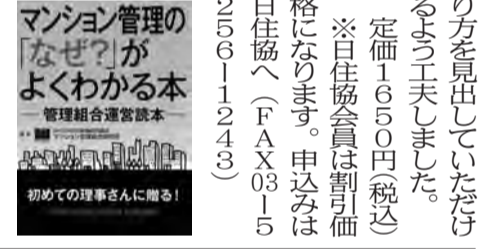
マンション管理フェア 2022(8/秋)開催
10月26日(水)から28日(金)の3日間、東京ビッグサイト東展示棟にて「マンション管理フェア2022(8/秋)」が開催された。



「マンション総合展」内にて開催され、NPO日住協のブースのほか、マンション改修工事にゆかりのある共同出展企業が参加した。

日住協主催のセミナー(期間中計3回)が行われたほか、各社工夫を凝らした展示を用意。天候にも恵まれたこともあり、日住協ブースをはじめ、各社ブースには多くの人々が詰めかけ、期間中展示会全体では計12,235人(主催者発表)の人が訪れた。

マンション管理の「なり方」を見出しただけ「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」という説明をくわえながら書いています。内容もいろいろな考え方や議論を紹介しながら、それぞれの管理組合に合ったやり方を見出しただけ「ぜ?」がよくわかる本
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 03-5256-11243)



議決権まで奪ってよいのか 「区分所有法制の見直し」を考える

◆法制審答申の内容

このほど政府は、マンション建替えの促進・円滑化などを理由に、関連する議決要件の緩和や、行方不明者や会議不参加者の議決権数からの除外などの検討について、法制審議会にたいして答申するよう求めた。この動きは、これまでから関係業界や一部の者の間で強調されてきたことはあるが、肝心のマンションの区分所有者の間で切実な要求があるという話は余り聞か

ない。したがってこの問題は、当事者の意向の十分な調査をふくめ、拙速に走らず総合的に落着いて検討する問題だと考える。

◆建替え要件の緩和



区分所有法がつくられた時点では、建替え規定はなく、したがって建替えするとして法的に入ったのは、1983年の改正で、議決には議決権の5分の4以上、反対意見も強かったが削除された。単に5分の4の要件が満たされればよいと変更され

た。これをさらに緩めようというのが、今回の答申の意図である。しかし、これは建替えに同意できない人の居住に重大な影響を与えるものであり、要件緩和には慎重なうえにも慎重な検討が求められると考える。

さらに、それ以上に重大なのが、所在不明者や総会常時欠席者が反対票に数えられることが議決が進まない理由として、採決の基礎数から除外するのは財産権を奪うことにはかならず、全く許されないとある。この点には強く反対するものである。(NPO日住協論説委員会)

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



Q 管理規約に、「役員及び理事会について必要な事項は、理事会の決議に基づいて定める」旨の規定があります。この規定に基づいて、「理事が管理組合に対し、原告又は被告となったときには、理事の資格を失う」との理事会規則を理事会決議で定めようと思うのですが、有効でしょうか。なお、管理規約には、「管理規約及び集会の決議に著しく違反する行為があると認められる区分所有者について、あらかじめ理事会の決議があった場合は、当該区分所有者を管理組合の役員に選任することができない」との規定があります。

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

A 「質問の管理規約には、「役員及び理事会について必要な事項は、理事会の決議に基づいて定める」旨の規定がありますから、

理事会は、この限度での理事会規則を定めることができます。では、この質問にあるような、理事の資格に関する事項は、規約には、「役員及び理事会について必要な事項」に含まれるのでしょうか。同様の事案で、裁判所の判断が分かれたものがありました。

理事の資格制限を理事会規則で定めることは有効か?

あります。大阪地裁平成31年4月9日判決(判例時報2482号31頁)では、管理規約は理事の任期途中でその資格を喪失する事態を想定しているにもかかわらず、あらかじめ理事となることのできない場合を定めているのみであるのは、任期中の理事資格喪失事由を、「理事会について必要な事項」として、理事会の決議によって定められる規則に委任しているためであるとし、「この規約及び集会の決議に著しく違反する行為があると認められる区分所有者」と同程度に、理事としての適格性を欠き又は誠実な職務執行が期待できない類型的な事由を定めることが理事会に許容されていると判断しました。この判断を踏まえ、決議された理事会規則を有効と

し、この事案では、管理規約に、理事の資格を制限する事由が明記されていないにもかかわらず、地裁はこれを単なる例示と解釈したのに対し、高裁は、例外的に制限事由を定めたものと厳格に解釈しました。この解釈の違いの根底には、理事会が、区分所有建物の管理にとって重要な事項を決議する機会であり、その構成員たる理事の資格を定めるに当たっては、組合員の総意を反映させなければならぬ、との考えがあるものと思えます。高裁の判断に説得力があります。よって、この質問の理事

収支の見直しをはじめよう

いま、多くの分譲マンションでは、人手不足や燃料高騰による支出増加が見込まれ、従来の管理費収入では賸りきれず、管理費などの値上げが求められています。

管理費の値上げは、区分所有者の毎月の支出が増えることを意味します。特に収入が年金だけの方にとっては、支出額が増えることは痛手です。何もしなければ手元資金は減る一方。

そんな状況を打破するため、コロナ禍で外出できない時間をプラスにとらえ、光熱費や携帯電話代、保険料など、なんと

なく毎月支払っている支出の見直しに加えて、収入を増やす資産運用情報や知識を入手し、「収支の見直し」を実践していかなくてはどうか。

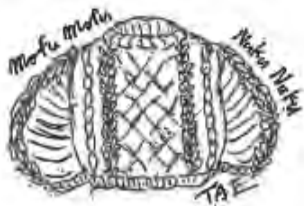
「これまで預貯金以外に資産運用なんてしたことがない」という方も、退職金等である程度まとまった資金を、ほとんど金利のつかない預貯金に置いておくのはもったいないと思っただけで、NISAではその分も運用できるため、複利運用となればその差は大きく異なります。このように税制優遇のメリットがあるため、老後資金の一掃を「繰越控除」の利

式等の運用益には、20・315% (所得税15・315%、地方税5%) 課される税金が、NISA口座から新たに購入した株式等の運用益は非課税になります。

年間120万円まで、5年間で最大600万円まで課税されずに購入できるのが「一般NISA」です。例えば、年間で10万円の利益がたつ場合、NISA以外の口座で運用していた場合には2万円以上の運用口座で出た利益の315%が課税されますが、NISAではその分益との通算(損益通算)はできません。さらに、NISA口座で出した損失を繰り越して、翌年以降の利益と相殺する確定申告の「繰越控除」の利

Mrs.タエコのマンション物語

タエコの歯の悩み



日毎に寒い日が多くなってきました。好きなブランドのネット通販で見つけた暖かそうなニットを着て、セーターを思わず購入してしまいました。これで冷え込む朝も、元気に仕事へ出掛けられます。気持ち盛りに上がる事が必要ですね。

さで、以前下の歯を4本並んで失ってしまい、インプラントを勧められていると書き込みました。部分義歯よりも快適

だからと何回も説明の動画をみせられたり、義歯は他の歯にも負担がかかるから等の説明が繰り返されました。提示されている費用は高価です。マンションのローンは終わっています。老後の為の蓄え

セーターを購入して気持ちもアップ さて、初めて部分義歯を入れました 入歯を嫌がる高齢者の気持ちわかる

もしなければなりません。スマホで検索したりして悩みに悩みましたが、これから先、再び他の歯を失った時にもインプラントにしなければなら

なるとか予想は出来ませんでした。どうしようも仲間入りです。私も立派な高齢者って訳です。そして、部分義歯が完成しました。インプラントを迷っ

ている時は、毎回院長先生が担当だったのに、保険の歯になってからは、若い先生の担当になり、時々、小さな失敗をするのが気になりました。私の左下顎に、新しく4本の歯が出来ました。違和感はありませんが、こんなものですか。そのうち慣れるのでしょうか。

- 第9回マンション大規模修繕工事フォトコンテスト作品募集
 - 一般社団法人マンション計画修繕施工協会(MKS)は、「マンションの大規模修繕工事」を分かりやすく伝えてくれる写真を募集しています。
 - 作品募集期間/2022年10月1日~2023年5月8日(当日消印有効)
 - 詳細は同協会HPで。
<https://www.mks-as.n>
http://photocontest_top/
- マンション管理組合と改修工事について
 - 第1回 11月12日(土) 10時~11時30分
 - 第2回 11月20日(日) 10時~11時30分
 - 第3回 11月23日(水) 祝日13時~14時30分
 - 第4回 12月17日(土) 10時~11時30分
 - 第5回 12月17日(土) 13時~14時30分
 - 第6回 12月17日(土) 15時~16時30分

高齢者サポートサービス 契約内容を具体的に確認!

白内障の手術を受けるにあたり、病院から身元引受人と連帯保証人を求められた。近くに身元引受人になつてくれる人がおらず、知人に勧められて介護事業者に相談したところ、高齢者相談窓口のケアマネジャーを紹介された。そのケアマネジャーと一緒に高齢者サポートサービス事業者が来訪し、勧められるままに契約書にサインをした。その後、契約書面をよく確認すると、身元引受人契約に加え、日常金銭管理や死亡後のことまでの生涯にわたる契約をしてしまったことに気が付いた。解約したい。

当事者：70歳代 男性

◎サービス内容は希望にあっているかや料金、解約時の返金条件などをよく確認し、理解・納得できなければその場で契約せず、周囲の人に相談するなどして、十分に検討しましょう。

◎自治体が高齢者を支援する事業を実施している場合がありますので、まずは確認してみましよう。

◎困ったときは、すべて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」)



Kurosaki Gen

ヒルズ浦和常盤管理組合 第2回大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 埼玉県さいたま市浦和区常盤4-14-12
建物概要 SRC造(10階建) 35戸1棟、ゴミ置場
竣工1995年2月
外壁 45二丁掛磁器タイル貼
工事内容 仮設、下地補修、外壁塗装、鉄部塗装、シーリング、屋上防水、他
工事予定 2024年3~6月予定
見積参加要領
①資本金2,000万以上
②過去5年以内に毎年1億以上の工事実績表
③会社案内、経歴書 各2部
設計監理 イーストサン株式会社
郵送期限 11月18日(金)正午必着
※宅配便、郵送以外受け取りません。

送り先 〒136-0076東京都江東区南砂2-2-16東陽町グリーンハイツ301 イーストサン株式会社 ヒルズ浦和常盤担当者宛

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

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
千葉県中央区本千葉町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

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	管理組合の認知症対策
2面	マンション肖像、工事事例一覧
3面	区分所有法見直し、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、収支を見直そう
7面	老後新生活、オリーブ、読者投稿

家の「まんなか」は家族共有の場 子供3人それぞれの居場所も確保



家のまんなかは絵画や植物、生き物等家族の好きなもので溢れる場



ジャングルジム(ライフクローゼット)。屋根裏のような基地(寝床)とトンネル状の学習机



リフォーム前 子供が小さかったため、見通しの良い部屋としていた



ライフクローゼットの奥はテレワークもできる集中作業コーナー



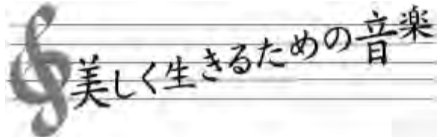
ジャングルジム(ライフクローゼット)を工場で仮組みしている様子

（設計・施工の工夫点）家族が増え、決して広くないこの家で、今後どのようにして共有する場をつくりつつそれぞれの居場所を確保するかが大事になると考えました。リフォーム前はワンルームだったLDKに、家族が共有する場(家のまんなか)として、植物で溢れる空間として、フロアを確保するように計画しました。家のまんなかには家族でリラックスできるリビングと、絵画や生き物、有孔ペニヤ等で造るライククローゼット、壁による明確なゾーニングとは違い、単管や工期間を短縮、近隣への騒音・振動への配慮を行いました。今後、住宅リフォームがもっと身近に、手軽に行っていくためのモデルケースとしています。

（特に配慮した事項）今後のライフスタイルの変化に柔軟に対応できるように、安価な材料で容易に変えられる計画と、サステナブルな住宅を目指しました。また、工場での仮組をすることで、現場での施工期間を短縮、近隣への騒音・振動への配慮を行いました。今後、住宅リフォームがもっと身近に、手軽に行っていくためのモデルケースとしています。

裏声の表現力

域を発生するのがホイッスルボイスです。女性演歌歌手の多くが、ファルセットによって高音域の発声をしています。代表的なのが美空ひばりです。裏声の使い方が見事で地声からの切り替えがスムーズ。ひばりファルセットとも言える達人です。コブシはあっさりときせ、ファルセットによって切なさや情感を抑えつつ、込めるといった歌唱が、にくいほどの技巧によって生み出されています。その歌唱力は、今も色褪せることはありません。



美しく生きるための音楽
なつた後も活動を続け、ついに今年6月、松平さんは肺炎により88歳で逝去。60年以上活動したスターが「星」になりました。

（服部 伸一 エッセイスト・写真家）



<リフォーム前>

<リフォーム後>

設計/岡慶一郎
施工(株)セツアツ
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。(講評より) 幼児から学童3人の子供のそれぞれの居場所と家族の共有の場

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

審査証明技術 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 VACUUM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

審査証明技術 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サボーター工法

特許・排水本管、分岐部FRPライニング

③ 本管からサベント継手までFRP施工

審査証明技術 10年保証

パイプの中に、パイプを作る反転テクノロジー

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)

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

更新工事や他の反転工法とはここが違います!!

※内部よりロボット施工

枝管部 建築工事不要

防火区画貫通部 外部工事不要

防火区画貫通配管対応!