

マンションの肖像

(48)

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⑥

法制研は、これまでに10回(今年1月17日)の研究を重ねている。第8回の法制研で取り上げられたテーマは「区分所有建物の管理のための新たな財産管理制度」で、この点の精査が期待されたが、どうもその後、復旧・建替え問題が相次いで登っているようだ。所有者不明土地問題もさることながら所有者不明状態に陥った専有部分の把握、対処も喫緊の課題である(先回は思わず、

地方都市に広がる「放置マンション」の爆発的普及への懸念を書いてしまっただが、爆発的蔓延とすべきであった。お詫びして訂正したい)。これは区分所有法上でも吟味の上、準備すべきだ。

さて、マンションの場合、空家化・賃貸化・放置化といったことが順次進んでいくのではない。一挙に変わることが普通で、次から次へと新しい建物が街に登場すると空家が次から次へと増殖すると述べた。

これは以前に当シリーズで紹介したことであるが、滞納管理費をめぐって

て一空家の相続問題を区分所有者の団体が解決に向けて対応することは、困難は伴うものの解決策があらうかと思う。が、マンションの1/2割、半数が空家状態ともなれば、この対処の困難性はもはや区分所有者の団体の領域を超えてしまう。この点の対応は、住宅政策及び新たな立法化による対応を待つしかない。同様に、方向性の示唆するところが期待のたが。

筆者が記者であった頃の記憶を辿ると、例えば火災保険といえは共用部分の付保が、繰上げ償還に伴って霧消してしまっ問題化することがあった。今や住戸における同様の付保が滞る事態を迎えている。

区分所有法におけるコンセンサスの見直し、建替え制度、復旧制度の策はもはや、区分所有法を超えている(つづく)。

拡充も大事であるが、既に空家防止対策への具体的指針の検討、高齢化社会の影響を顕著に受けるマンションへの対応、要介護世帯への具体的な方策の検討というの重要性を増している時期が到来している。しかも時間的猶予はない。

では、この対応につき、どのような手立てが考えられるか。有能な管理組合は、自治会との連携を深め、緊急時の炊き出し、防災活動等様々な取組みを展開してきた。が先に挙げた項目は、いくら有能とはいえず対処しきれない。空家対策としては火災保険への付保状況によって、終了を予定するマンションリストに計上し、終了のコンセンサスへのバックアップを行う政策、居室におけるオーエ電化への促進策を講じる制度等が望ましいが、喫緊の課題に対する具体策はもはや、区分所有法を超えている(つづく)。

この点の精査が期待されたが、どうもその後、復旧・建替え問題が相次いで登っているようだ。所有者不明土地問題もさることながら所有者不明状態に陥った専有部分の把握、対処も喫緊の課題である(先回は思わず、

地方都市に広がる「放置マンション」の爆発的普及への懸念を書いてしまっただが、爆発的蔓延とすべきであった。お詫びして訂正したい)。これは区分所有法上でも吟味の上、準備すべきだ。

さて、マンションの場合、空家化・賃貸化・放置化といったことが順次進んでいくのではない。一挙に変わることが普通で、次から次へと新しい建物が街に登場すると空家が次から次へと増殖すると述べた。

これは以前に当シリーズで紹介したことであるが、滞納管理費をめぐって



火災の発生には様々な要因があるが私達の周りで増えていないか

◆立地と建物概要
諏訪原住宅は東武東上線の成増駅と和光市駅からバスで10分の和光市の諏訪原団地に建設され、西側に国立病院機構埼玉病院、北側には国の研究施設と西側には和光市運動場を挟んで国の研究施設があり、閑静な場所が高齢者に優しい中層住宅群です。

入居が1966年(昭和41年)、改修工事時築54年目の5階建て19棟、住戸数580戸の高経年大型中層団地で、住戸タイプは3DK住棟3棟70戸、3DK2住棟5棟150戸、3LK住棟1棟360戸の3住戸タイプで構成された団地です。

◆今回の給排水他設備改修工事の特徴

①給水システムの変換
高架水槽給水方式からポンプ圧送給水方式への変換で、埋設コンクリート製受水槽から地上設置ステンレスパネルタンク2基(中仕切り2槽)に変換し、屋内設置揚水ポンプを屋外露出設置型ポンプ圧送給水装置4基に変換した。②埋設給水管の更新
非耐震管の石綿管から耐震管の高性能ポリエチレン管に団地内を4系統に分けて敷設更新を行った。③住棟内共用排水



屋外露出型ポンプ圧送給水装置

④排水管の位置替えと新設
洗面器排水管取出し位置を床仕上げ上から床内に位置替えを行った。浴室にホースで排水していた洗濯機排水漏れ対応を、洗濯排水枝管の新設を床内配管で行った。将来用ユニットバス化対応スラブ上排水接続管の新設を行った。⑤浴室排水口の劣化延命対応
ユニットバスにリフォームしていない住戸の浴室排水金物のエポキシ樹脂塗布延命化を行った。⑥トイレと洗面所のバリアフリー化
洗面所より一段下がったトイレの床を、洗面所と廊下の床と合わせた。

◆居住者の皆さまに改修工事が必要であること
の周知とご理解・ご協力
今回の住棟内の排水管更新工事は、住戸内にある設備配管の取替工事だったので、住戸内入室工事となるため「改修工事が必要であること」「改修工事の内容について」「在宅他のご協力やお願い事項について」など、居住者への周知・理解・協力が不可欠な工事です。和光市運動場の公園管理事務所2階大会議室で設計事務所が「劣化調査結果と基本計画内容」を4回、設計完了「設計工事依頼内容」を4回、(建築工業株)が契約後に、工事着手説明会を6回、住戸内入室工事説明会を6回行った。



新便器サニタリー管床内接続

システムの変換更新
従来継手伸頂通気方式の浴室・洗面系立て管、トイレ汚水立て管を特殊継手排水方式に変換し、浴室排水を単独立て管に、洗面・洗濯・便器排水を合流して管に住戸内排水経路の変更を行った。既存排水管材の配管用炭素鋼鋼管と排水鉄管を腐食しない耐火塩ビ管+消音カバーに更新した。④排水管の位置替えと新設
洗面器排水管取出し位置を床仕上げ上から床内に位置替えを行った。浴室にホースで排水していた洗濯機排水漏れ対応を、洗濯排水枝管の新設を床内配管で行った。将来用ユニットバス化対応スラブ上排水接続管の新設を行った。⑤浴室排水口の劣化延命対応
ユニットバスにリフォームしていない住戸の浴室排水金物のエポキシ樹脂塗布延命化を行った。⑥トイレと洗面所のバリアフリー化
洗面所より一段下がったトイレの床を、洗面所と廊下の床と合わせた。

◆居住者の皆さまに改修工事が必要であること
の周知とご理解・ご協力
今回の住棟内の排水管更新工事は、住戸内にある設備配管の取替工事だったので、住戸内入室工事となるため「改修工事が必要であること」「改修工事の内容について」「在宅他のご協力やお願い事項について」など、居住者への周知・理解・協力が不可欠な工事です。和光市運動場の公園管理事務所2階大会議室で設計事務所が「劣化調査結果と基本計画内容」を4回、設計完了「設計工事依頼内容」を4回、(建築工業株)が契約後に、工事着手説明会を6回、住戸内入室工事説明会を6回行った。

◆工事等
全体工期は2020年8月1日～2021年12月25日、実施工期は2021年1月12日～11月30日
8月1日、実施工期は2021年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日

◆工事等
全体工期は2020年8月1日～2021年12月25日、実施工期は2021年1月12日～11月30日
8月1日、実施工期は2021年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日

工事事例 「給排水他設備改修工事について」

諏訪原住宅(埼玉県和光市) 有限会社トム設備設計 町田 信男

◆立地と建物概要
諏訪原住宅は東武東上線の成増駅と和光市駅からバスで10分の和光市の諏訪原団地に建設され、西側に国立病院機構埼玉病院、北側には国の研究施設と西側には和光市運動場を挟んで国の研究施設があり、閑静な場所が高齢者に優しい中層住宅群です。

入居が1966年(昭和41年)、改修工事時築54年目の5階建て19棟、住戸数580戸の高経年大型中層団地で、住戸タイプは3DK住棟3棟70戸、3DK2住棟5棟150戸、3LK住棟1棟360戸の3住戸タイプで構成された団地です。

◆今回の給排水他設備改修工事の特徴

①給水システムの変換
高架水槽給水方式からポンプ圧送給水方式への変換で、埋設コンクリート製受水槽から地上設置ステンレスパネルタンク2基(中仕切り2槽)に変換し、屋内設置揚水ポンプを屋外露出設置型ポンプ圧送給水装置4基に変換した。②埋設給水管の更新
非耐震管の石綿管から耐震管の高性能ポリエチレン管に団地内を4系統に分けて敷設更新を行った。③住棟内共用排水



新ステンレス製地上設置受水槽と動力配電盤と給水塔

◆工事等
全体工期は2020年8月1日～2021年12月25日、実施工期は2021年1月12日～11月30日
8月1日、実施工期は2021年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日
21年1月12日～11月30日

諏訪原住宅 給排水他設備改修工事

[設計・監理]

有限会社トム設備設計

横浜市南区榎町1-18 清水ビル202

TEL 045-744-2711



諏訪原住宅

[施工]

おかげさまで119年

建装工業株式会社

設備・内装リニューアル事業部

東京都港区西新橋3-11-1

TEL 03-3433-0506

情報INDEX

- ★東京・渋谷区、マンション管理の改善支援、企業と実験 区が費用を補助して、区内2棟の共用部に宅配ボックスや大型の郵便受を設置した。設置を通じて管理組合の活動の活性化を促す。8月に効果を検証し、補助制度の新設などを検討。同区はまた、別のマンション2棟で物件管理を支援する民間アプリの実証実験も実施している。(3/7日本経済)
- ★マンション屋上の貯水タンク点検中に駐車場で転落、作業員死亡 大阪市の4階建てのマンションで、作業員が貯水タンクに登った際、タンクに付いているはしごが破損。大阪府警東成署が詳しい状況を調査。(3/13毎日)
- ★神奈川中央交通、団地再生でURと包括連携 神奈川中央交通は同社のバス沿線地域の活性化や団地の再生について、都市再生機構(UR)と包括連携協定を締結したと発表。茅ヶ崎市の「浜見平団地」でイベント開催や次世代移動サービス「Ma a S(マース)」の導入などを検討。沿線地域を活性化させ、子育て世帯などの流入を促したい考えだ。(3/15日本経済)
- ★神戸市、マンション管理に専門家派遣 21年3月から組合を対象とした市への届け出制度で、長期修繕計画がないと答えたのが82に上ることが判明。市は分譲マンションの管理組合の支援強化に乗り出す。(3/18日本経済)
- ★団地にシェアキッチン 藤の台団地(町田市)で複数の店舗や個人が共同利用して料理を提供できるシェアキッチン「エムズ・ソーシャル・キッチン」がオープン。1時間1500円で貸し出し。(3/22東京)
- ★老朽マンション、都内「管理不十分」16%、地震時リスク 東京都内で築40年に及ぶマンションの16%が修繕積立金がないなど管理不十分の状況にあることがわかった。入居者が高齢化し資金の負担余力が乏しくなっていることなどが背景。都は地震時のリスクや放置された空き部屋が犯罪の温床となることを懸念し、専門家を派遣して改善を促すなど対策を急いでいる。(3/24日本経済)

ぶっくがいと

「積算資料ポケット版リフォーム編2022」

建築工事研究会編集 経済調査会発行

マンション専有部・戸建のリフォーム工事費を部位別に掲載。かんたん索引で、はじめてでも気になる家の症状から、該当する工事費や事例、商品などをすぐに探せる。特集は「脱炭素社会へ」「既存住宅ストックの省エネ性能向上リフォーム」。定価2,934円(税込)



「大規模修繕の手引き」を新たに作成
マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会
（独）住宅金融支援機構が事務局を務める「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」は、2021年度の取組結果及び今後の方向性をとりまとめた。
まず、管理組合の管理適正化支援に対応する取組として、「大規模修繕の手引き」を改訂し、管理組合が知っておきたい「工事・資金計画のポイント」を作成した。
同手引きは、管理組合に修繕工事に関する情報を提供する上で、資金面で不安を和らげ、大規模修繕工事を円滑に進める一助となることを目的に作成された。内容は、マンションライフサイクル

ルシミュレーション、長期修繕ナビ、結果の活用方法の詳細解説、マンション年代別の仕様の特徴や仕様に応じた修繕工事の選択肢、大規模修繕の資金的課題の解決方法、具体的大規模修繕成功事例等が掲載されている。
無料配布用の「ダイジェスト版(40ページ程度)」とホームページ掲載用の「詳細版(100ページ程度)」の2種類があり、詳細版は既に機構HPで公開されており、ダイジェスト版は今年度第1四半期に印刷物の納品を予定している。
その他、同協議会では、利用者からの要望等に応じた「マンションライフサイクルシミュレーション」長期修繕ナビ」のバージョンアップを昨年10月に行ったほか、管理組合向け融資への民間金融機関の参入を支援するため、機構保有データ等を活用した、管理組合向け融資における「与信モデル」を構築した。



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

マンション100年化計画ニュース

発行 株式会社東京プランニング
マンション100年化計画研究所

長期修繕計画の見直し

誰が長期修繕計画(長計)を見直すのか

長計は適時・適切に見直す必要がありますが、誰が見直しをするのでしょうか。もちろん、手練れ的设计コンサルタントに依頼するのですが、おんぶに抱っこと言わなければならないのは、管理組合が積極的に関わることが求められます。それは自らの団地・マンションのビジョン(将来展望)と深く関わっており、それを基軸にした上で長計の見直しを進める事が重要です。
専門家は、団地・マンションのビジョンをベースとし、その上に立って、経験やさまざまな知見を加減乗除しつつ、最適解を長計に落とし込むわけです。その作業は、時に団地・マンション固有の優れている部分を見逃してしまうこともあります。そうなる長計は事務的・機械的になり、金太郎アメのような部分もありますが、固有の部分はどこに見出し、あるいは創造するのかが、とても大切かつ重要で、そのためには管理組合が深く関わる必要があるのです。

定点アンケートの実施

建物だけではなく敷地内の隅々の探検を年に一回は行い、長計の項目から漏れていたたり、項目にはあるが劣化が進んでいるといった状況、あるいは高齢者の目線や子どもの目線になって不便さや危険な箇所を発見し、改善や改良につなげるといったことなども必要になります。
このような日々の細かい活動の結果などを専門家に伝えることで、劣化度合いなどを確認してもらうことができます。団地やマンションの環境改善という視点を取り入れ、サッシの戸車の状態や水道水の赤水、ベランダの柵や漏水の状態といったことを含め、2~3年ごとの定点アンケートを実施し、それをもとに長計を見直す効果的です。この方法は、居住者の参加意識を高める効果も望めます。
団地やマンションの長命化には、建物や設備の維持・保全を適時・適切に実施することが求

められます。適時・適切に実施するには長期修繕計画の見直しが欠かせません。時代の移り変わりや居住者の入れ替わりなどによって、同じマンションでも、そのあり方に変化が生じることがあります。もちろん時間を経ても変えてはならないのが、民主的な理事会や修繕委員会の運営、コミュニティの醸成は意識してみんなでつくっていくことが大切で、大規模修繕工事の成功にとっても必要な要件です。つまり、建物などのハードを老朽化させないことは非常に重要で、そのためには、それらの前提であるソフトの数々が大事だということです。

管理計画認定制度を参考に

国の「管理計画認定制度」が4月1日からスタートします。管理組合が取り組むべき17項目を設けています。この制度は、管理不全を防止する観点から、管理の健康状態を観察し、問題を早期発見することに主眼が置かれています。認定は管理組合が申請をし、それを受けて地方自治体がチェックします。
国が認定制度をつくったのは、管理が不十分なマンションが多々あるという事実です。認定制度のチェック項目は17ありますが、それぞれを表面的になぞるのではなく、深掘りをして取り組むことが必要です。
認定制度を参考に、管理組合が各項目をクリアしているのか否かをチェックし、クリアしていない、できないなどの理由を見つけてみてはいかがでしょうか。団地・マンションによっては17項目のハードルをクリアしていないが、十分に管理ができているという団地・マンションもあります。項目だけを見て、足元をおろそかにしないこと。冷静に自我管理組合を評価してみてください。
認定制度の中で核となるのは大規模修繕工事です。そのための長期修繕計画。そして資金計画なのです。
よくありがちなのが長期修繕計画の見直しが形式的で、したがって修繕積立金も真に必要な資金が積み上がっておらず、その資金の範囲でのみ大規模修繕工事をし、必要と思われる工事を実施しない管理組合も見受けられます。
長期修繕計画は形式的な見直しではなく、将来をしっかりと見据えて策定すること。もちろん、ビジョン(将来展望)もつくりあげ、それを反映させていくことも必要で、それによって団地・マンションの陳腐化の防止にもつながります。

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



★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. Rows include: 昭石化工(株), 田島ルーフィング(株), 化研マテリアル(株), (株)カシワバラ・コーポレーション, (株)久野建装, 建装工業(株), Safety & Quality (株)サカクラ, 三和建装(株), シンヨー(株), (株)ソエジマ, 中外商工(株)東京支店, 南海工業(株), 日本防水工業(株), ヤマギシリフォーム工業(株), (株)ヨコソー, リノ・ハピア(株), (株)耐震設計

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Rows include: NSリノベーション(株), (株)P・C・Gテクニカライニング事業部, いずみテクノス(株), (株)神奈川保健事業社, 京浜管鉄工業(株), 建装工業(株)設備・内装リニューアル事業部, ジャパン・エンジニアリング(株), (株)タイコー, タマガワ(株), 日本システム企画(株), 日本滌化化学(株), 日本設備工業(株), (株)マルナカ, 日本高層管財(株), SECIエレベーター(株), 三協立山(株), 三協アルミ社

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

給・排水設備(赤水対策他)

〈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、電話相談以外はず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メール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

NPO日住協のマンション管理セミナー 「マンションの居住価値を向上」させるための管理組合の取り組み!

多くのマンションで、居住者の永住志向が高くなっています。それに対応するには住みやすい環境改善を時代とともに「マンションの居住価値を向上させる」施策が求められています。今回のセミナーでは、その視点からの管理組合の取り組みに直結したテーマを選び、オンライン配信を行うことにしました。

日時 4月24日(日)13:30~15:30
会場 オンライン開催(WEB配信)

参加申込 申込書(日住協HP)に管理組合名(または会社名・加入組織名・または個人申し込み)を明記の上、NPO日住協にFAXまたは電子メールでお申し込みください。

参加費用 NPO日住協会員管理組合・賛助会員1,000円
一般(会員以外)2,000円

入金確認後、別途 視聴のためのURLを記載したご案内をお送りいたします。

(講演プログラム)

- 第一部 国の管理組合計画認定制度と管理組合の取り組み
NPO日住協会長 柿沼英雄氏
- 第二部 マンションの損害保険とその選択にあたっての考え方
セゾン保険サービス 岩崎正裕氏
- 第三部 4K・8K時代に備えるための管理組合の取り組み
一般社団法人 放送サービス高度化推進協会 伊東良展氏

グループホーム使用禁止判決を考える

◇管理規約違反判決

マンションでグループホーム(GH)を運営することは是非を問う裁判の判決が1月20日に大阪地裁であり、「障害者が暮らすGHは住宅以外の使用を禁じている管理規約に反する」という理由でGHの使用禁止命令が出された。

◇疑問点残る判決

居住者が退去する必要はないのだが、今後の推移を見守る必要がある。また、そもそもGHあり、利用者は住民票を置きながら暮らしてきていたのだという。また、そもそもGH費用の問題の解決には自治体の支援を求める方向が考えられるが、行政としてはGHの運営について、「施設から地域へ」という方針を提示しており、今後の推移から目を離すことはできない。



「住宅」としての利用の一種には違いないといえる。その間、管理組合側からGHに対してどのような話があるか、報道からは読み取れないが、長きにわたり利用者が周囲の支援を受けながら暮らしてきたという事実を見逃すことはできないであろう。ニケーションは必要不可欠である。

また、居住者においても年齢を重ねる中で認知機能の低下や身体能力の衰えは避けられず、GHとは違つが、同じような形の支援関係が求められる状況でもある。今回の判決は、何が「共同の利益」につながるか住民で考えていく必要があることをマンション居住者全体に問いかけているのではないだろうか。(NPO日住協論議委員会)

マンションの建物

Q&A

「建物相談会」から



マンション修繕業界大繁忙!

【回答者】

NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊一

【A】 お察しの通り、マンション修繕関連の施工会社も設計事務所も現在大繁忙状態です。

原因は2020年の新型コロナウイルス感染症蔓延が主因です。2020年の初めに新型コロナウイルス感染症の報道がさ

たりする管理組合が増加し、大幅に修繕工事数が減少しました。2019年の感染症の発表前から修繕工事を進めていたマンションだけが工事を実施していた状況です。2021年になると、感染症にだんだん慣れてきて、予防対策を講じられる石油製品(防水材や塗料、シーリング材など)の高騰や、原産地の政情不安や生産地での電力不足に伴うアルミニウム製品(各種アルミ製金物)の高騰と輸送費の高騰があいまって、工事が1割近く高くなっていると言われています。また、新型コロナウイルスに起因し半導体不足による給湯器やハンズフリー電気錠などの納品が遅れています。緊急性がなければ、マンション修繕工事は2、3年先送りした方が良いでしょう。

【Q】

今年の秋着工での大規模修繕工事の見積会社を公募しましたが、応募会社が数社で、その内2社は予定工期の変更を希望してきました。又、前回の大規模修繕を担当した施工会社からの応募もありませんでした。数年前工事を実施した隣の同規模マンションでは公募した際、20社近い応募があり、工期の変更を希望する会社はなかったと聞いています。今マンション修繕業界に何か起きているのでしょうか?

2021年に入ってもまだ後遺症が残存しています。この様な状況下のため、多くの施工会社が現場代理人(現場監督)不足で見

老後の新生活

情報

自分を大切にしよう⑦

— 人生100年時代を健康に生き抜くために

運動を考える②

先月は、運動を継続するには、それが楽しいことであること、そして運動の時間が取れない人は、日常生活をよりエネルギー消費が多い動き(例・エレベーターを使用せず階段を使用)に変えることで、運動の代わりをする(こと)をお伝えしました。

今月は運動を継続するコツについて考えます。

「継続」に意味がある

運動を始めるにあたり、「2カ月で10kg体重減」「1カ月でウエストマイナス10cm」といった目標が掲げられることがありますが、具体的な目標があるのはいいのですが、目標達成後も運動は継続されるのでしょうか。いまや人生100年時代。生涯を元気に過ごすことを考えると、短期間頑張ったものの、その後、続かなければあまり意味は無いのです。

習慣化にかかる期間は平均約66日

「運動習慣のある人」とは、1回30分以上の運動を週2回以上、1年以上継続している人で、厚生労働省の調査では、運動習慣のある人は65歳以下

ば、自信がついて、運動継続のモチベーションに繋がります。

定期的に振り返りを

仮に運動を続けられなくても、悲観的にならずとほやしません。その時の生活を振り返り、できなかった要因を確認し、また始めれば良いのです。継続出来た場合も何が運動を続ける上で良かったのか、確認しましょう。

このサイクルを繰り返すうちに、最初は「褒美が継続のモチベーションになるかも知れませんが、いずれ「褒美が無くても、運動する事自体が楽しくなり、運動が習慣化されていきます。」

「このように、運動を習慣化するには、まず楽しくできることが最優先です。そのために、運動でも何か楽しいと感じるか、自己分析をしましょう。運動のため、いきなりスポーツジムに入会しても、自分に合わなければ、毎月無駄な会費を払い続けることになりません。本当に、生涯自分が楽しめる運動を見つけてみましょう。」

取材協力：生活習慣ヘルスコーチ/作業療法士 小幡茂人

集合郵便箱

組合役員の選挙

今年も組合理事選挙の季節が来ました。私共では任期は「原則」2年、慣習で輪番ですが6割は1年で退任という現実、留年役員さんには頭が下がります。が、遂に出てしまいました。「そもそも選ばれたくない」と居留守を使う人が「そうまとめて役員選出を回避したいなんて！しかし誰かしら理事に出なければなら

頼りにならない 追跡サービス

コロナ禍の昨今、役所や顧客とは業務をメールや郵便でやり取りすることが多い。

先日、完了した書類と

請求書をゆうパックで頼も拘わらずだ。この程度溶かして、薄くなった粘客宛送付した時のこと、日本郵便では書留やゆうパックの配達状況を知りたい方が多い。(江東区・行政書士・井上尚)

花粉症

近年、この症状が増えている。実は私もかつてはこのカユミを数年にわたる経験しているから、の辛さは痛い程わかる。確かに環境の変化にも一因はあると思う。なかでも最も変化したのは早々の支払いにお礼のメールを入れた。「持ち出し中」の追跡サービスに

「食」だ。今や肉の摂取量が魚を上回っていると聞いている。少しでも参考に

【投稿先】 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。〒103-0002 東京都中央区日本橋茅場町2-4-10大成ビル(株)東京プランニング内アメニティ編集室「集合郵便箱」係、03-3667-1808

オリーブオイルを旅する



IOC(国際オリーブ評議会)が先日、発表したところによれば、世界のオリーブオイル消費量は、3年連続で生産量を上回っている。生産が少なく消費がそれより多い。一見、バランスがおかしく思えるが、オリーブオイルは生産されたものが、すべてその年に消費されるわけではない。つまり、ストックされているオリーブオイルが沢山あるという訳だ。ではなぜ、オリーブオイル消費が世界的伸びているのか?そのキーワード

「良いオリーブオイルを手にする為」

「オリーブオイルの健康効果」

は、やはり「健康効果」。世界の研究者によって解明が続くオリーブオイルの健康効果。いまいちど、そのおさらいをしてみよう。

抗酸化作用の優等生、オレイン酸

すでに市民権を得た感のある「地中海式食事療法」いわゆる地中海

96

素が体全体に届きにくくなり、心臓に大きな負担をかける。これが心筋梗塞や脳卒中の原因となっていく。悪玉コレステロールを増やす、オリーブオイルの主成分オレイン酸が、これら成人病の予防に貢献することも解明されている。言うまでもないが、ここでもオリーブオイルは本物のエキストラバージンでなくてはならない。

生まれ出る活性酸素の攻撃力を弱めて若返り、つまり老化への抑止効果、そしてガンや生活習慣病の予防効果などを生む。最近では、皮膚を柔軟にしてシワの予防、保湿成分による美肌への効果も報告されている。

成人病予防への貢献

「がん」「脳卒中」「心筋梗塞」

ドラゴンマンション西船橋参番館 第2回大規模修繕工事コンサルティング会社募集

所在地 千葉県船橋市印内3-39-1
建物概要 1999年竣工、RC造、44戸
委託内容 大規模修繕工事コンサルタント業務(建物調査劣化診断、修繕設計、工事会社選定補助、工事監理、長期修繕計画策定)
工事予定 2024年2月～
見積参加条件
①改修設計の専門会社または専門部署を有する会社(集合住宅の修繕工事に認識・理解があること、一級建築士又は一級建築施工管理技士がいること)
②千葉県内でマンション大規模修繕コンサルティングの実績
提出書類
①会社概要②参加条件に適合していることが分かる資料(書式は自由)
③過去3年間の元請工事実績表④過去3年間の財務諸表⑤その他会社のPR等(書式自由)
提出先 〒273-0039千葉県船橋市印内3丁目-39-1、ドラゴンマンション西船橋参番館206
提出期限 4月18日(月)必着
詳細 <https://www.mansion.co.jp/>

ファミリー新松戸管理組合 第2回大規模修繕工事見積会社参加募集

所在地 千葉県松戸市新松戸東15-1
建物概要 RC造(6階建)51戸1棟、電気室、ゴミ置場
竣工 平成7年(1995)年
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 2023年3～6月予定
参加会社要領
①資本金2000万以上
②過去5年以内に毎年1億円以上の工事実績表
③会社案内、経歴書
※提出書類各2部
設計監理 一級建築士事務所 イーストサン株式会社
提出期限 4月22日(金)15時必着
※宅配便、郵送以外受け取りません。
提出先 〒136-0076東京都江東区南砂2-2-1 16東陽町グリーンハイツ301 イーストサン株式会社
ファミリー新松戸 担当者宛
※管理組合、設計事務所に営業禁止

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

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

