

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

# 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491号\*

2023年(令和5年)

8月5日(土)

www.mansion.co.jp/



## キョウチクトウ(夾竹桃)

キョウチクトウ科



乾燥や大気汚染に強く公園や街路樹としてよく植えられている。紅や白色などの花が夏空に映える。有毒植物として知られている。インド原産。

# 満を持して、この夏、開講！

## 第16回「NPO日住協マンション管理大学®」

これまで多くの受講生の「管理計画認定制度」を迎え、マンション管理の現場へと巣立って行った『NPO日住協マンション管理大学®』が、この夏、コロナ禍を乗り越え、4年ぶりに帰ってくる。マンション管理に特化した多面的な講座を展開してきた日本唯一のマンション管理大学だ。時季をとりえ充実した講座内容は、毎回多くの受講者からの支持を集めてきた。はじめての開校以来、回を重ねて第16回を迎える今回は、全体を貫くテーマを「マンションの長寿化への取り組み」に焦点をあて、転換期とも言える現在のマンションの管理環境を見据えて、さまざまな課題を解決はべして行く予定だ。

いま、大きく変化するマンション管理環境

一方で、かつて戸建て住宅への住み替えを前提とした、言わば「通過点の住まい」という意識が主流であったマンション居住は、国土交通省などが行っている近年の調査結果が示すように、そのポジションが大きく入れ替わり、マンションは「終の棲家」という考えが圧倒的多数を占めるようになった。

このことは、たしかに建替えという選択肢を視野に入れなくてはならないマンションの存在を否定するものではないが、より長く、そして快適に住み続けられるのが望ましく、より現実的であることを示唆しているように思える。しかし、そのことを可能にするためには、自分たちが住むマンションの将来に目を向け、長期的視野に立った「維持管理のビジョンを持つ」ことが求められることになるだろう。

安全、安心、そして豊かなコミュニティの実現に向けて

「NPO日住協マンション管理大学®」の開講は、高経年、高齢化の傾向が進むマンション管理の在り方に一石を投じるとともに、そうしたことを通じて、マンションの安全で安心な環境の実現と、しかも豊かなコミュニティづくりへと繋げていくことに寄与できることを目指している。そこで、今回展開する講座の概要を下記に紹介する。

展開するカリキュラムは6講座、加えてひとつの特別講義(各講座の実施日程については本紙5頁を参照ください)で構成される。これを2日間わたって開講する。

1日目、まず第1講座は、大規模修繕工事を計画する際に最近、つとに要望の多い「大規模修繕工事等に活用できる補助金」の制度について、豊富な経験を持つ施工企業のエキスパートが紹介する。第2講座は、2つの高経年(その1)として、「高経年マンションとその対策」と題して、まずは100年の維持を目指すことを前提に、高経年マンションの実像に迫りながら、長寿化への道のりを示す。

2日目の第4講座は、「霧が丘グリーントウン第一住宅管理組合の取り組み」と題して、短期を見定めながら、建物、設備、環境を含めた長期的視野に基づく計画的な管理を進めている管理組合の事例を研究する。同日の第5講座では、「高経年団地の自立管理と将来展望」をテーマに、立体的な管理を推進する管理組合活動の実像に迫る。続いての第6講座では、行政側からマンション政策に長年にわたり携わり、現在、国土交通省・国土技術政策総合研究所の建築研究部長を務めている長谷川洋氏による「マンション長期マネジメント計画について」で、マンション管理における長期的視点の不可欠性などについて講座展開する。

そして2日目の最後は、永年にわたりマンション管理問題研究の最前線に立ち、千葉大学名誉教授であり、当大学の学長でもある丸山英氣氏による「マンション管理組合とは何か」と題して特別講義を展開して今回の大学の講座を締めくくります。

なお、本大学での全講座受講者には学長から「修了証書」が授与されることになっている。本大学受講についてのお問い合わせは、お申し込みは、左記の連絡先まで。

来展望」をテーマに、立体的な管理を推進する管理組合活動の実像に迫る。続いての第6講座では、行政側からマンション政策に長年にわたり携わり、現在、国土交通省・国土技術政策総合研究所の建築研究部長を務めている長谷川洋氏による「マンション長期マネジメント計画について」で、マンション管理における長期的視点の不可欠性などについて講座展開する。

「NPO日住協マンション管理大学®」の開講は、高経年、高齢化の傾向が進むマンション管理の在り方に一石を投じるとともに、そうしたことを通じて、マンションの安全で安心な環境の実現と、しかも豊かなコミュニティづくりへと繋げていくことに寄与できることを目指している。そこで、今回展開する講座の概要を下記に紹介する。

2日目の第4講座は、「霧が丘グリーントウン第一住宅管理組合の取り組み」と題して、短期を見定めながら、建物、設備、環境を含めた長期的視野に基づく計画的な管理を進めている管理組合の事例を研究する。同日の第5講座では、「高経年団地の自立管理と将来展望」をテーマに、立体的な管理を推進する管理組合活動の実像に迫る。続いての第6講座では、行政側からマンション政策に長年にわたり携わり、現在、国土交通省・国土技術政策総合研究所の建築研究部長を務めている長谷川洋氏による「マンション長期マネジメント計画について」で、マンション管理における長期的視点の不可欠性などについて講座展開する。

＜NPO日住協事務局＞  
TEL 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
HPからのお申込みは右記のQRコードにアクセスして下さい。



## 硯滴

高齢者向けに新聞全面を使ったリースバックの広告が毎日のように出ている。マンションを売っても住み続けられますよという★老後の資金を確保できていいことばかりのようだが、本当に大丈夫だろうか★所有者でなく賃貸人に立場が変わったのだから確かに税金はないが★家賃が要る★平均寿命がどんどん延びている中で★本当にデメリットよりもメリットが多いのだから★万が一にも追い出されることはないか、大丈夫だろうか★予想されたことだがやはりトラブルも続出している★伝えられるところでは、低い買取価格、相場より高い家賃、キャンセル不能や高額違約金など★人それぞれ条件や考え方が異なるから★メリットを感じる場合もあるとは思いますが、契約には本当に慎重であってほしい。

# 他とは違う排水管更生

P・C・Gは排水管更生業界 12年連続施工実績 No.1 のブランド工法です！

**① 給水管・冷温水管ライニング**  
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 VaCL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。

**③ 本管からサブパイプまで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ソケット&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ポールで  
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  
壁(防火区画)  
防火区画貫通部 外部工事不要  
防火区画貫通配管対応！

60th ANNIVERSARY  
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/名古屋市中区白鳥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

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS  
私たちが持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

# マンションの肖像

## これまでの30年、これからの30年

(64)

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②

わが家ではTV番組をNHKの大河はそのままに、朝ドラをはじめ日曜日にまとめて視聴することが多い。ふと最近聞いたのは主人公が変わると、こちらも描き方が違うものかということ、何れも主人公となる人物がいたら、描き方もいろいろあって、さぞ大変だろうというところ。『どうするの?』も新たな見地がふんだんでいろいろ見入っています。

さて、いよいよ中間試案の取りまとめが公表された(本文29頁、補足説明136頁)。決議事項の緩和が大本線と見てきたが、「区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題」だとする。具体的な概観は、(1)建物管理の円滑化であらば、(2)集会決議の円滑化、(3)管理に特化した財産管理制度、(4)専有部分の管理を円滑化する仕組み、(5)共用部分の変更決議の円滑化など。(2)再生の円滑化では、(1)建替えを円滑化するための仕組みづくり、(2)区分所有関係の解消・再生のための

多彩なバリエーションが機能するのだろうか。7月24日付某紙朝刊一面、対面では、建替え決議の緩和を大きく取り上げている。が住宅余剰・人口減の直中、区分所有者の意思が建替えへシフトするものだろうか。ましてや解消決議、一棟リノベの導入も予定されている中で、

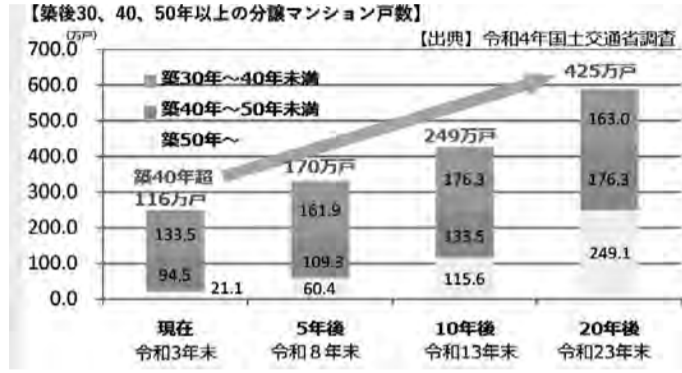
とはいえ、横浜市の外で今、60戸足らずの団地型マンションの建替え工事が急ピッチで進行している。緑地は借景、建物には駐車場もEVも備わっている。緑地は借景、建物には駐車場もEVも備わっている。緑地は借景、建物には駐車場もEVも備わっている。

こういって住宅団地がどれだけあるだろう。横線のバリエーションならむしろ、全体で土地の売却を進め、住み替え(解消)が本格化するのでは

ないか。これなら約2年間の仮住まいも必要ない。パブリックコメントの手続期間は9月3日まで。どうするの?耳奥でまた鳴った(つづく)。

申し分なく、約3倍規模のマンションとなる。だから建替え可能なのだ。従前の居住者は、継続して住むことも、処分して住み替える事も可能である。隣接地の団地型マンション(約50戸)の価格の推移を見てみると、バブル期：4000万円、崩壊時：600万円、現在：2000万円(リフォーム込み)で推移する。専有面積次第だろうが、当該マンションの販売価格は結構張り込むと予測される。

このように、区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題」だとする。具体的な概観は、(1)建物管理の円滑化であらば、(2)集会決議の円滑化、(3)管理に特化した財産管理制度、(4)専有部分の管理を円滑化する仕組み、(5)共用部分の変更決議の円滑化など。(2)再生の円滑化では、(1)建替えを円滑化するための仕組みづくり、(2)区分所有関係の解消・再生のための



築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数(法務省HPより)

## 工事事例 常緑ハイツ(横浜市 鶴見区) 高経年マンションの大規模修繕工事事例

本号で紹介するのは、築年数50年超のマンションの3回目の大規模修繕工事。組合員の要望を考慮しつつ、将来想定される設備配管工事を見据え、修繕積立金の範囲内で、優先順位を検討しながら、設計監理方式で実施した。

1 管理組合の取り組み  
RC造7階建、総戸数277戸の「常緑ハイツ」は、1971年(昭和46年)竣工、築24年目に1回目、築40年目に2回目の大規模修繕工事を実施した。一般的な工事周期に比べ間隔が開いており、本工事前は外壁塗装の劣化(付着力不足等)が多く見られた。

### 2 工事概要

今回の工事では、一般的な大規模修繕工事の項目(躯体補修、外壁塗装、ベランダ防水等)に加え、屋上防水の全面改修工事も実施した。塩ビシート防水の屋上は、調査段階では全面改修の必要性無しと判断し、部分補修と保護塗装を想定したが、工事実施時期が遅れ劣化が進んだこと、漏水保証のない補修工事より、全面改修により安全性を確保すべきとの判断から、工事着手後に変更した。

既存の外壁塗装材からアスベストは検出されなかったものの、工事計画段階では、かなり広範囲に亘って脆弱塗膜の除去も想定していた(写真1)

写真1のベランダ防水工事の洗濯機の処理



2)。しかし、仮設足場設置後の詳細調査が想定より良好なため、工事契約段階で見込んだ地下補修等の金額は減額となった。屋上防水全面改修に伴う増額があったが、長期修繕計画の予算範囲内に収めることができた。

### 3 工事期間中の検討・対応

本年1月の工事着手以来、管理組合・日住協・施工会社・設計事務所の4者打合せを月1回程度の頻度で実施し、色彩決定や追加工事実施の可否、居住者対応等を検討した。工事実施直前には、管理会社を採用(それまでは自主管理)し、管理会社担当者や管理員にも居住者への連絡等を担ってもらい、工事は大きなクレームもなく進んだ。

急遽追加となった屋上防水の全面改修工事も、工期内に終了した。誠実で経験豊かな現場代理人を配置した施工会社の対応、そして何より、臨時総会の開催や、組合員同士の情報共有を積極的に実施するなど、理事長、理事、ならびに修繕委員の方々の協力のもと、工事は6月末に完了した。(設計・監理/水白建築設計室 担当者)



写真2 屋上外壁塗装の剥離状況

# 常緑ハイツ第3回大規模修繕工事

〈設計・監理〉

## 水白建築設計室

千葉県鎌ヶ谷市くぬぎ山 4-7-4  
山中第一ビル2階

TEL 047-384-2159



常緑ハイツ

〈施工〉

## 株式会社カシワバラ・コーポレーション

東京本社  
東京都港区港南1-8-27 日新ビル9階  
TEL 03-5479-1400  
南関東営業所  
神奈川県川崎市川崎区大島 3-36-7  
TEL 044-211-1613

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

- ★逗子崩落、書類送検へ 神奈川県逗子市で2020年市道沿いのマンション敷地の斜面が崩れ、女子高校生が土砂の下敷きになって死亡した事故で県警は近く、このマンションの管理会社に勤務する30代の担当社員を業務上過失致死容疑で書類送検する方針を固めた。(6/23朝日)
- ★マンション相続税、高層・新築ほど負担増、24年1月から 国税庁は新たに相続税の算定ルールを発表。カギを握るのは「階数」と「築年数」。(7/1日本経済)
- ★社説・マンションと法 自治に役立つ改正を。日々の暮らしを営む共通の基盤であるマンションの管理や再生に、所有者たちがより主体的にかかわっていく。その自治の助けとなる法改正とすべきだ。(7/6朝日)
- ★ゴミ出し停滞も。マンション住民の認知症、対応は 管理組合や管理会社などと連携することで、深刻化を未然に防げるケースもある。(7/13日本経済)
- ★高層マンション住民は避難所に行かず「在宅」お願い…大地震発生時 東京都が防災計画修正 対象は新耐震基準を満たし、震度6強～7程度の大規模地震でも倒壊しないよう設計されているすべてのマンション。(7/14東京)
- ★新築マンション、東京23区で初の1億円超え 2023年1～6月の平均価格は前年同期に比べ約6割高い1億2962万円だった。不動産経済研究所発表。資材不足や人手不足などで建築コストが膨らんでいる。(7/20日本経済)
- ★マンション第三者管理に指針、修繕などで住民負担増防ごう 理事のなり手不足で管理会社に委ねるケースが増えており、修繕工事の受発注を一手に行うことによる修繕工事費の負担増の懸念が生じている。留意点を明確にし、住民側が不利益を被らないようにする。(7/24日本経済)

意見には、住所(市区町村まで)、氏名、年齢、性別及び職業を記入の上、パブリックコメント終了後は、同部会で今年度中に最終案がまとめられ、来年度通常国会に提出される予定になっている。

期間7月3日(月)～6月3日(日)まで。意見の送付方法は、政府のパブリックコメントサイトの意見提出フォームを利用するか、電子メール(アドレス: minjia@amj.moj.go.jp)、または郵送(宛先100-8977東京都千代田区霞が関一丁目1番1号 法務省民事局参事官室)で、電話による意見は受け付けない。

「(差し支えあれば一部記載省略可)、この項目に対する意見(例「第2の1に( )」など)を必ず明示すること。提出者の氏名(法人その他の団体は名称)、意見の内容等は公開される可能性がある。また、個々の意見に直接回答することはないが、今後の審議の参考にされる。」

パブリックコメントサイトには、中間試案及びその補足説明が掲載されており、詳細はこちらを参照( ) (https://public-comment-e-gov.go.jp/servelet/Public)。また、NPO日住協では、今回の区分所有法改正に関し見解をまとめています。詳細をNPO日住協ホームページに掲載する予定。(http://www.nishu.or.jp/)

法務省の法制審議会区分所有法制部会が進められている「区分所有法改正」の議論が大きな区切りを迎えた。同部会は改正の中間試案をまとめ、パブリックコメントを広く募る。

パブリックコメントサイトには、中間試案及びその補足説明が掲載されており、詳細はこちらを参照( ) (https://public-comment-e-gov.go.jp/servelet/Public)。



第25号 隔月掲載

## 特別企画

第25号 隔月掲載

# マンション100年計画ニュース

発行 株式会社アメニティ新聞社  
マンション100年計画研究所

建装工業株式会社は、「マンション100年計画研究所」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。

## 専有部分と共用部分の規約での位置付け

### サッシの戸車は専有部分？

サッシの戸車の動きが悪くなった住戸の居住者が、管理組合にその旨を連絡し、交換を要請しました。管理組合は管理会社と相談し、「窓の開閉は住戸によって異なるので、専有部分である」と回答。ゆえに「戸車の交換は各住戸で行うこと」を求めました。

この論理を敷衍すると、玄関ドアも同様になり、エレベーターをほとんど利用しない1階住戸は管理費をその分少なくしてほしいということになります。

### 適切な交換か！

仮に専有部分だとして、仕様を決めずにホームセンターなどで戸車を購入したり、工事業者に依頼した場合、ステンレス製の戸車に交換する例などがあります。これが、サッシのルールを傷めるという問題が顕在化しています。

サッシ全体はアルミニウム製です。そこにステンレス製の戸車を動かすことで、やわらかいアルミニウムは傷んで歪み、ルールの機能を失うことになります。

### サッシ全体として捉える

先述の管理組合でもルール部分は共用部分と認めているようですから、管理組合は必ずれ当該住戸のサッシを交換することになります。たかが戸車と思いがちですが、されど戸車。へんな論理で専有部分にしたとしても、サッシ全体として捉えないと大変な過ちを犯すことになります。

戸車を製造しているメーカーによると、「耐用年数は25年ほど」とのことです。このあたりで「マンション全体の戸車を、一斉交換すること」を推奨しています。そうすればルールを傷めにくいので、後25年は保つと言います。その後、サッシの交換をするということになります。

### 規約での位置付けを確認する

専有部分の給・排水管を「規約共用部分」とし、管理組合によって、修繕積立金を使って一斉に更生工事や更新工事を実施することが多くなってきました。

給・排水管を専有部分のままにして修繕積立金を使って工事を行った管理組合が、規約違反であるとして訴えられ、敗訴している例があります。

以前は、専有部分として認識しているものの、管理組合が一斉に工事を行うのだから修繕積立金を使ってもよいという雰囲気管理組合もありましたが、規約を遵守しようという区分所有者がいらっしゃるのです。

専有部分と共用部分が、規約上、明確になっている場合はよいのですが、曖昧になっている場合は、とくに気をつけなければなりません。

## ぶっくがいと

「アートは地域を変えたか 越後妻有大地の芸術祭の十三年 2000-2012」  
澤村 明 編著 慶應義塾大学出版会

2000年から続く現代アートのイベントが、地域社会に与えた影響を検証。本書では「ソーシャルキャピタル(豊かな人間関係が蓄積された社会ほど問題解決が促される)」という考えに着目。この考えにも「結束型(閉鎖的で同質的)」と「橋渡型(開放的で異質的かつ水平的)」があり、「結束型」の地域にイベントアーティストやボランティア等が入ることで、徐々に「橋渡型」に変容した様子が描かれる。マンションコミュニティ活性化のヒントにもなる一冊。定価2640円税込



建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年計画」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120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。

●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 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2-14-1 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)、内外装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	[総合改修専門工事業] 経営理念、「最良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 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。
	(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。
	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、駐車場防水工事。本社(練馬)・埼玉・横浜・関西(大阪)の4支店。
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 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。	

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐震	(株)耐震設計 一級建築士事務所	豊島区東池袋1-7-8 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。
	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。
給・排水設備(赤水対策他)	(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 https://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 https://www.izumitechnos.co.jp	欄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断崖断壁中!
	(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た様々なスタイルの給排水設備に対し最適な工法を考ご提供致します。
	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 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。
	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 http://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)	中央区日本橋箱崎町36-2 TEL03-4213-4903 FAX03-4213-4907 E-mail: info-web@nihonsetsubi.co.jp	マンションリニューアル工事の経験豊富な会社です。集合住宅の水周りはお任せください。お気軽にお電話ください。
(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)	新宿区西新宿3-9-12 西新宿ダイヤモンドビル8F 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。
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5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  
1-26-2 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

# 総会での修正案の扱い

先日、ある管理組合から総会の運営についていくつかの質問があった。そのうち、総会の場で修正案が出された場合の取り扱いについて考えてみたい。

## ■修正案の範囲

マンション管理組合の総会では、どんな修正案でも出せるわけではない。規約で事前に議案として組合員に示されたものだけが審議の対象になるから、議案の性格を変える

値上げの減額はいくらでもできる。それは議案が否決できるのだから当然である。ただ値上げ議案を修正して値下



委任状は受任者に態度表明を任せるものであるから、委任状を受けている受任者が修正案

を拒否する場合は、議決権行使書の「反対」の態度だと扱われる

「反対」の態度だと扱われる。議決権行使書による態度表明が多数になれば、総会での意見表明や採決は無意味に近くなるから、融通を聞かせるわけにはいかない。

【集業主義に反する】

委任状の扱いはどうか。委

の賛否をその場で判断すればよい。

実はこの議決権行使書のデメリットのひとつである。

「自分の意思が明確に表明でき」からと言って議決権行使書を推奨する人も多いが、

すでに議案への賛否を決め、投票してしまっているのだから、新たな修正案には対応できない。賛否どちらに態度表明すれば、議決権行使書による

「反対」の態度だと扱われる。議決権行使書による態度表明が多数になれば、総会での意見表明や採決は無意味に近くなるから、融通を聞かせるわけにはいかない。

【集業主義に反する】

議決権行使書は、行使者がすでに議案への賛否を決め、投票してしまっているのだから、新たな修正案には対応できない。賛否どちらに態度表明すれば、議決権行使書による

## 第16回「NPO日住協マンション管理大学®」

開講期日 8月12日(土)・8月19日(土)の2日間

会場 川口リリア(川口総合文化センター)11階大会議室

受講料  
会員管理組合:2日間10,000円(1日5,000円、1講座2,000円)  
一般:2日間30,000円(1日15,000円、1講座5,000円)  
※1日受講、1講座受講も可能

講座概要  
メインテーマ「マンションの長寿命化への取り組み」

第1日(8月12日)  
第1講座(10:15~11:45)  
「大規模修繕工事等に活用できる補助金等のご紹介」  
昼食(11:45~12:45)  
第2講座(12:45~14:15)  
「2つの高齢化(その1)高齢区分所有者の財産管理について」  
休憩(14:15~14:25)  
第3講座(14:25~15:55)  
「2つの高齢化(その2)高経年マンションとその対策」

第2日(8月19日)  
第4講座(10:00~11:30)  
事例研究「霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合の取り組み」  
昼食(11:30~12:30)  
第5講座(12:30~14:10)  
「高経年団地の自立管理と将来展望」  
休憩(14:10~14:20)  
第6講座(14:20~15:20)  
「マンション長期マネジメント計画について」  
休憩(15:20~15:30)  
特別講義(15:30~16:40)  
本大学学長による「特別講義」と修了証授与式、閉講の挨拶

お問い合わせ先 NPO日住協  
TEL03-5256-1241、FAX03-5256-1243

お申し込みはNPO日住協HPへアクセスしてください



## マンションの建物

# Q&A

「建物相談会」から



### Q

大規模修繕工事でテラスハウス型住棟の傾斜屋根の補修を行いました。この屋根は前回の築24年目の大規模修繕工事の直前に、強風で屋根材(カラーベスト)が飛散し葺き替えた屋根材(カラーベスト)が飛散し葺き替えた屋根材です。

葺き替えてから十数年目の今回の大規模修繕工事では、屋根材の破損部補修と塗装を計画しました。足場を掛け詳細に調査をするると屋根材の破損(ひび割れ・欠損等)が想定以上に多く見つかりました。塗装のため屋根材を作業員が歩くとその重みで割れが広がっていく状況でした。前回葺き替えの際は屋根材の固定が甘く屋根材が抜け落ちたり、飛散はありましたが、今回ほど屋根材の破損はありませんでした。なぜ葺き替時より経年数の浅い屋根材の破損が多いのでしょうか?

# 化粧スレート屋根材の破損が従来より多くなってきた

【回答者】

NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊二

### A

カラーベストには必須な対策でした。カラーベスト(あが、アスベスト繊維に変るメーカーの商品名)は、わが国に普及した繊維を混入し強化した化繊セメント板(一般名はセメント板)の屋根葺き替え工事の際、葺き替えてから十数年目の今回の大規模修繕工事では、屋根材の破損部補修と塗装を計画しました。足場を掛け詳細に調査をするると屋根材の破損(ひび割れ・欠損等)が想定以上に多く見つかりました。塗装のため屋根材を作業員が歩くとその重みで割れが広がっていく状況でした。前回葺き替えの際は屋根材の固定が甘く屋根材が抜け落ちたり、飛散はありましたが、今回ほど屋根材の破損はありませんでした。なぜ葺き替時より経年数の浅い屋根材の破損が多いのでしょうか?

この対策は健康のためです。

# 災害関連死、ゼロの社会を目指す

<30>

要配慮者（災害やすく絵、図、文字等）  
時要援護者）の  
避難誘導③

前回は要配慮者の避難誘導として「聴覚・言語障害者」や「視覚障害者」について述べてまいりましたが、今回は、「知的障害者」「精神障害者」「発達障害者」の避難誘導を中心に述べていきます。

基本的な前記の障害を持つておられる方には、情報収集や状況の把握がうまくできない場合がありますので、具体的に分かり

る。具体的な分かり

◎災害の不安から大声を出したり異常な行動をしても、大騒ぎしたり叱ったりしないようにする。  
◎発作がある場合は、速やかにかかりつけの医療機関に連絡をとり指示を受ける。  
◎災害の不安から大声を出したり異常な行動をしても、大騒ぎしたり叱ったりしないようにする。  
◎妄想や幻覚の訴えがある場合も、強く否定したりせず、相づちを打つ程度にとどめる。

◎一人にせず必ず誰かが付き添うようにし、手を引くなどして移動する。  
◎一人にせず必ず誰かが付き添うようにし、手を引くなどして移動する。

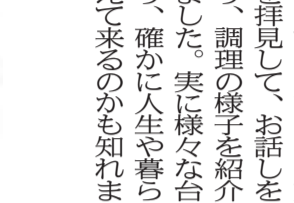
◎一人にせず必ず誰かが付き添うようにし、手を引くなどして移動する。



知的障害者への対応  
では知的障害者の避難誘導のポイント記します。  
知的障害者への対応  
では知的障害者の避難誘導のポイント記します。

## Mrs.タエコのマンション物語

タエコの部屋



際にお宅に訪問して、その方の台所を拝見して、お話しを聞いた。調理の様子を紹介していただきました。実に様々な台所があり、確かに人生や暮らしが見えて来るのかも知れません。

### 台所はその人の歴史という調味料の置場が実家と同じ気がつくとも母から継承されていた

私の記憶の中にある一番古いものは、母親の実家かも知れません。磨き込まれた床とちやぶ台に座る様子が思い出されるところに、祖母と母が並んで調理する背中が見えて

### ライブ配信サービスで投げ銭！高額課金に気を付けて

で、子どもが保護者に無断で課金したという相談が寄せられています。

クレジットカードの利用明細に、30万円以上の身に覚えのない請求があった。調べてみると、小学生の息子が親のタブレット端末で動画投稿アプリのライブ配信を覗いて、投げ銭を繰り返していたことが分かった。

保護者のアカウントを子どもに利用させない方法をみていたので、使えなくなった。

（当事者：小学生）  
（ひとことアドバイス）  
◎ライブ配信サービスの配信者を応援するため、オンライン上で課金するいわゆる「投げ銭」

子どもが保護者の許可なく課金しないように、子どもが利用しているサービスやその使い方やルールについて、日ごろから家族で話し合おう。

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）。

（独立行政法人国民生活センター）子ども・若者サポート情報①



Kurosaki Gen

「マンション・バリューアップ・アワード2023 (MVA)」開催  
マンションの住み心地、建物・設備の工夫など、マンションのバリューアップを図った事例や提案を大募集！  
募集期間／8月1日（火）～10月31日（火）  
主催／一般社団法人マンション管理業協会  
今年度も、マンションの住み心地（居住価値）を高めるための取組や提案、建物資産の維持・向上のための取組や提案を募集し、優良事例を広く発信し、情報を共有すること、マンション文化の取り組み等）  
募集内容／マンションの住み心地、建物・設備、安心・安全などマンションの価値を向上させる、様々な取り組み事例・提案。  
応募資格／マンション管理組合、マンション居住者、マンション管理会社、管理員、マンション管理士、設計事務所関係者、サクル等組織、不動産業について関心がある学生等、どなたでも結構です。※今年度より、マンション管理組合＆マンション管理会社の「共同応募」を新設。  
応募方法／「（一社）マンション管理業協会」特設サイトのエントリーフォームから応募  
https://www.kanrikyo.or.jp/award/

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)

NJK 第16回 充実の6講座+特別講義  
NPO日住協マンション管理大学®  
開講決定！  
「大規模修繕工事等に活用できる補助金等について」を始め管理組合の実際の管理運営について事例の紹介などと居住者の高齢化の「民事信託」と「リバースモーゲージ」について。さらに、マンションを長期的に維持していくための「大規模修繕工事の進め方」「マンション長期マネジメント計画」。そしてマンション管理大学の学長である丸山英気学長による「マンション管理組合とは何か」など役立つ講座を、ぜひ受講してください。  
管理組合の役員、区分所有者、施工会社や管理会社、行政のマンション担当者、マンション管理士の皆様の受講をお待ちしています。  
■メインテーマ：「マンションの長寿命化への取り組み」  
■期 日：2023(令和5)年8月12日(土)・8月19日(土)の2日間  
■会 場：川口リリア(川口総合文化センター) 11階大会議室  
■主 催：NPO日住協  
詳しくはこちらから→

# 老後の新生活

## 情報

### 便利なアプリ③

#### QRコード決済 アプリを使う

先月はスマートフォンひとつで買い物等の支払いを済ませることができた「キャッシュレス決済」について説明しました。



図3

検索画面から「PayPay」のダウンロード、インストールが終了したら、ホーム画面のどこかに図1が表示されますので、このアイコンをタップして、アプリを起動します。

初めて使う場合、アカウムの登録をします。アカウムの登録は、携帯電話番号、パスワードを設定し、「上記に同意して新規登録」を押すと、携帯電話のSMSに認証コード(数字)が送られてくるので(図3)、送られてきた数字を入力して、アカウムの登録は終了です(図4)。支払いでは、画面のQRコードやバーコードをお店で読み取って貰います。



図1

「わしや、そんな年じゃないぞ」と怒鳴るおじさん(おじいさん?)を見ているから。あれはみっともないですね。バスに乗ったら、さりげなく立つて自分はほかのつり革につかまってくれる青年にもありがたい気持ちでして。最初はローンを返済、育資金のため、共働きをしながら夢中で過ごしたように思う。振り返ると立地条件に恵まれ、緑の多い良い環境の中で快適で楽しく日々を送れたことを幸せに思う。



図4

図2

「〇〇ペイ」と言ってお金を振り上げて、QRコードやバーコードを読み取ってもらうのも同じ。最初は少々戸惑うかもしれませんが、慣れれば便利な機能です。一度お試しください。

# 集合郵便箱

## 電車・バスにて

すっかりおめかしして、電車に乗ったのだけども、どぞぞと若い人が席を譲ってくれました。お言葉に甘えてどっこ座り、やはり楽ちゃん。「わしや、そんな年じゃないぞ」と怒鳴るおじさん(おじいさん?)を見ているから。あれはみっともないですね。バスに乗

つたら、さりげなく立つて自分はほかのつり革につかまってくれる青年にもありがたい気持ちでして。最初はローンを返済、育資金のため、共働きをしながら夢中で過ごしたように思う。振り返ると立地条件に恵まれ、緑の多い良い環境の中で快適で楽しく日々を送れたことを幸せに思う。

めてもう53年の月日が流れた。最初はローン返済、そして3人の子どもの教育資金のため、共働きをしながら夢中で過ごしたように思う。振り返ると立地条件に恵まれ、緑の多い良い環境の中で快適で楽しく日々を送れたことを幸せに思う。

結婚式を終え、東京に戻ってきた叔母はたいそう怒っていた。向こうで用意されていた着物があまりにも地味で、ばあさんのおうだったと。年齢をもちと若く言っておけばよかったと。私は内心、だってホントにおばあさんじゃないかと思ってい

私は当時の叔母の気持ちわかる。まだまだ若い。着るものに年齢は関係ないのだ。昔はミセスの洋服店があったが、最近では減っているように思う。ユニクロも年齢に関係なく着ることができると、男女の区別も無くなってきている。(K代66歳)

【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。  
〒101-0041  
東京都千代田区神田須田町1-26-2松浦ビル6階(株)アメニティ新聞社「集合郵便箱」係、fax 03-3526-284

## オリーブオイルを旅する

### 『スパゲッティ・ディ・メZZァノッテ』

#### 真夜中のスパゲッティ

112  
を使うのが日常のようだが、空腹の夜を満たすならカーチョ・エ・ペーかも。

SM

「こじばらぐ、堅めの話が聞いたので、今日はひと息入れましょう。きにも、手軽に作れて味わいゆたか。その後火を止め鍋を冷ます。そして、言わずと知れたパスタの本場イタリア。今回はこのパスタの作り方を簡単に紹介します。(材料は末尾に)スパゲッティ・ディ・メZZァノッテ、ズバリ、直訳すれば「真夜中のスパゲッティ」。夜中、突然の空腹で無性に何かを食べたくなる。こんな時に引き合いに出されるのが「カーチョ・エ・ペー」。真夜中のスパゲッティの代表格、ローマゆかりのパスタだ。

「カーチョ・エ・ペー」材料(2人前)

- スパゲッティ：200g(分量適宜調整)
- (硬質)チーズ：パルミジャーノ60g、ペコリーノ40g(どちらか一方でも可)
- 黒粒コショウ：適量
- 粗塩：適量

急増する  
老朽化マンションの  
再生には  
あなたの力が  
必要です。

第6回  
2023年  
11月19日  
(日)

詳しくはこちらを  
ご覧ください ▶

一般社団法人  
マンション建替士試験  
横浜市西区浅間町1-2-6-302  
TEL: 045-594-6100(代表)  
MAIL: info@tatekaeshi.jp  
HP: https://tatekaeshi.jp/

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。

https://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 03-3526-2847  
FAX 03-3526-2848

## 消費生活センター 一人で悩まず、気軽に相談を

Q1 どのような内容を相談できますか?  
「商品やサービスの契約で事業者とトラブルになった」「製品を使ってけがをした」などの、消費生活に関する消費者と事業者間のトラブルについて相談できます。消費生活相談員が、事業者との自主交渉の方法や具体的な解決策などについて助言します。ケースによっては交渉の手伝い(あっせん)をすることもあります。

Q2 事前に準備しておくよいものはありますか?  
契約書等の関係書類やトラブルに至った状況についてのメモ、トラブルが起きた物の写真などを用意しておくといでしょう。

Q3 どこに電話をすればよいですか?  
局番なしの「188」におかけください。お近くの消費生活センター等につながります。

Q4 料金はかかりますか? また、秘密は守られますか?  
相談は無料ですが、通話料金がかかります。消費生活相談員には守秘義務がありますので安心してご相談ください。

◎相談情報は、個人を特定できる情報を除いてデータ化され、統計処理を行った上で消費者への注意喚起や法改正の基礎資料に使われる等、消費者被害の未然防止・拡大防止に大きな役割を果たしています。(独立行政法人国民生活センター・見守り新鮮情報)



Krosaki Gen

# 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	日住協マンション管理大学
2面	マンション肖像、工事事例
3面	マンション100年、情報INDEX
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	災害関連死ゼロ、タエコ物語
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

## RC壁式構造・階高圧縮型団地を改修 梁に模した設備スペースが自由な配線を実現



リビング：趣味の菜園がよく見える大きなリビングとした。自由に寛げるよう小上がりを設置し、下部には収納を設けた



リビングとダイニングの間の梁は、既存の梁を配線スペース分だけ、少しふかして、ボードで仕上げた。それ以外の梁は、設備スペースになっている



リフォーム前

ル)において「優秀賞」(住宅リフォーム部門)を受賞。(講評より)  
築33年のRC壁式構造の階高圧縮型団地を改修した作品である。部屋を分断する大きな既存梁を模した設備スペースを天井に付加し、動線に干渉することなく自由な配線やダクト計画を実現している。既存梁と設備スペースが空間の連続性とリズムを演出している。

◇改修背景  
築33年、RC壁式構造の団地は、階高2600mm、天井高2350mmの典型的な階高圧縮型の建物であり、壁式構造ゆえに、大きな梁がLDK等に露出せざるを得ない状況にあった。

◇設計意図  
部屋を分断する梁下1850mm、梁背450mmの既存の梁の存在感を活かす。モフラージュするよう、既存の躯体に沿わせて、梁に模した設備スペースを住まい全体に廻らせた。これにより、自由な配線・ダクト計画が可能になりながらも、梁は人の動線に干渉しない。施工の要望に合わせ、自由なプラン構想が可能となった。

◇特に配慮した事項  
すべての扉を引き戸に変更、Low-Eペアガラスの採用、外部に面する壁の断熱補強。

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37回住まいのリフォームコンクール」

施工/永田敦和  
工務店

総工事費/1000万円  
施工期間/60日間  
坪単価/98・39㎡

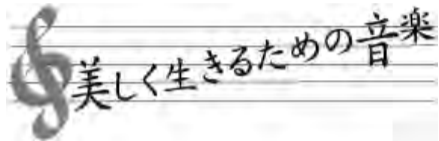


窓がなく暗かった玄関を、拡張し、明るく開放的に

### 声を前に届けよう

自分では大きな声に自信があったのですが、よくお腹から声を張り上げる歌い方が、いかにも本物っぽく見えていたのですね。が、お腹から声を出しても、響かない声は、口から出た途端に床にストンと落ちるようになり、声は前方に届きません。

ホースの水を飛ばすイメージ、クラシックのソプラノ歌手は、小さな音



大きな声が響く声とは限らない。あるテレビ局の歌番組で、ベテラン女性歌手が音を外し続けたことが話題になりました。音楽は旋律がいのち。昨今は、音を外す歌手が多く、嘆かわしいと感じていました。この歌手は自らのコンサートで、時にマイクを使わずに声を張り上げ、生声を聞かせていたよかったです。

量(pp)でも客席の最後列まで響き届きます。水道にホースをつけて水を出すことを思い起こしてください。水道の蛇口を緩めていくと、ホースの先から水が徐々に遠くに飛んでいきます。蛇口を閉めていくと、水の勢いは衰えていきます。そのまま、ホースの先を指で絞ると水の量は少ないまま勢いを増して、遠くに飛ぶようになります。

声の出し方も、このような感じで、お腹からの圧力をコントロールするのですが、的確な練習をすれば誰でもできるようになります。歌を歌うときなど遠くに届くように声を出す場合、お腹からの圧力、喉の解放、口の開け方など、それらによって声を響かせることができます。しっかりと声を出すことは、健康維持にもつながります。カラオケなどで喉を鍛えましょう！

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

### あなたのリフォーム体験談をお聞かせください!

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〕

〒101-0041 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)



### 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

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ

▲縦排水立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例 ▲浴室排水トラップ施工前 ▲ライニング後施工 ▲完成後の断面写真

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

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ズバリこれです!

## 地面を掘り返さないから

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & 円 コスト削減

専用部材管  
2F  
共用排水立管  
作業車  
形状記憶型硬質塩ビ管  
既設管  
埋設管密着後切断  
埋設管主管  
1F  
巻上げ機  
管内部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%)  
槽円形の形状記憶型硬質塩ビ管

既設管内部に密着  
新しい管を形成!

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

お気軽に相談ください

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

URL: https://www.izumitechnos.co.jp

いずみテクノス