

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 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494号\*

2023年(令和5年)

11月5日(日)

www.mansion.co.jp/

# 自分たちの事は自分たちで決める 文化となった管理組合の運営方式

今年の本紙7月号1面では、一般に、区分所有者間で管理組合役員を避けたいという傾向があるなか、東京都多摩市の築16年のマンションでは、「管理組合活動が楽しいから理事を続けたい」という管理組合があることをお伝えした。この記事は、紙面を読んだ高経年マンション管理組合の人達からは「本音のことか」と、驚きを持って受け止められたが、その後、高経年マンションでも、同様に「管理組合活動が楽しいから理事を続けたい」という管理組合があるとの情報が寄せられた。高経年マンションであるほど、管理組合活動が滞りがちな傾向があるなかで、なぜそのようなことが可能になっているのか、その管理組合を取材した。

## 活発な議論が続く理事会

東京都板橋区の「前野町ハイイツ住宅管理組合」は、東武東上線板上板橋駅から徒歩8分、1981年築(築42年)、7階建、5棟、総戸数301戸のマンションである。10月下旬に行われた同管理組合の理事会を傍聴させていただいた。なお、同管理組合の理事会の構成は、理事9人、監事2人の計11人。当日は2人欠席、ほかに管理会社担当者1人が出席。まずは、その日が先代理事長や元理事の命日のため、理事一同による20秒の黙とうから始まった。その後、担当理事から一カ月の間の同管理組合内の動き(専有部分リフ

活発な議論が続く理事会... 東京都板橋区の「前野町ハイイツ住宅管理組合」は、東武東上線板上板橋駅から徒歩8分、1981年築(築42年)、7階建、5棟、総戸数301戸のマンションである。10月下旬に行われた同管理組合の理事会を傍聴させていただいた。なお、同管理組合の理事会の構成は、理事9人、監事2人の計11人。当日は2人欠席、ほかに管理会社担当者1人が出席。まずは、その日が先代理事長や元理事の命日のため、理事一同による20秒の黙とうから始まった。その後、担当理事から一カ月の間の同管理組合内の動き(専有部分リフ

活発な議論が続く理事会... オームの状況、鳩ふん被害等)についての報告の後、単月の収支報告、管理会社から清掃員のやむを得ない事情による退職及びその補充が昨今困難な状況の報告、その他、今夏の納涼祭の収支報告や、防犯カメラの設置に使用する都の補助金、12月使用されるクリスマスマスの飾り付け等々について議論が行われた。

活発な議論が続く理事会... その間、誰かが一人だけ議論をリードするということは、どの理事も活発に意見や建物・敷地内で気づいたこと等を述べていたのが印象的であった。

活発な議論が続く理事会... 文化となっている管理組合活動... 理事会終了後、今回の主題についての取材となった。

活発な議論が続く理事会... 文化をいかに次世代に継承するか... 同管理組合の次なる課題は、この文化をいかに継承していくかにある。

活発な議論が続く理事会... 環境づくりに役立つ... 環境づくりに役立つ... 環境づくりに役立つ...

活発な議論が続く理事会... 立候補制の理事会... このような管理組合に根付いた意識に加え、同管理組合の人達が理事を続けるのは、理事の選出方法にもある。

活発な議論が続く理事会... 同管理組合では理事の立候補制を採用し、かつ留任を妨げないこととし、留任の意思がある場合はもちろん、多少の交代はあっても、留任を希望している。この理由について、「理事は最初は管理については素人。なのに、輪番制では管理のことがわからないまま任期を終えてしまふ。続ける事で管理のことがわかってくるため、続けてもらっている」とのこと。

活発な議論が続く理事会... 文化をいかに次世代に継承するか... 同管理組合の次なる課題は、この文化をいかに継承していくかにある。



## カキ(柿)

カキノキ科

花は目立たないが6月頃に咲き、9月~11月頃、果実を収穫する。日本の代表的な果実。甘柿と渋柿がある。



## <主な記事>

- ◇長計と大規模修繕基礎講座2面 5面
- ◇仕様書とは何かを知る 2面 6面
- ◇マンションのコミュニティ3面 6面
- ◇タエコさんの生活エッセイ6面 6面
- ◇メンテナンステクニクス企業ガイド 4面 7面
- ◇老後の新生活情報 7面 7面
- ◇NPO日住協業務案内 5面 7面
- ◇美しく生きるための音楽 8面 8面
- ◇論議・監事を解任できるか5面

## 硯滴

知るを知る... 知るを知る... 知るを知る...

# 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!

11月度は展示会強化月間 管理組合様・管理会社様のご来場もお待ちしております。

- 名古屋会場 11月8日(水)~10日(金) **メッセナゴヤ** ポートメッセナゴヤ
- 東京会場 11月15日(水)~17日(金) **JapanHome & Building Show** 団地・マンション リノベーション総合展 東京ビッグサイト東2ホール
- 東京会場 11月15日(水)~17日(金) **ビルメンヒューマンフェア & クリーンEXPO** 東京ビッグサイト東3ホール
- 東京会場 11月29日(水)~12月1日(金) **洗浄総合展** 東京ビッグサイト西ホール



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> 電話 03-3440-6401(代) FAX 03-3440-6402 https://www.pcgtxas.co.jp



# 長期修繕計画と大規模修繕工事の基礎講座

2

## 株式会社スペースユニオン 代表取締役 奥澤健一

### 長期修繕計画の黎明期

長期修繕計画の作成が開始されたのは1970年代頃からと思われ、現在のような修繕積立金制度も十分に確立しては、経験も乏しく技術的にも様々な試行錯誤が繰り返されてきた時期です。当初は修繕

### 分譲時の長期修繕計画

現在では長期修繕計画は新築分譲時に作成され、売買契約締結前の重要事項説明時にその提示と内容の説明を受けています。

しかしながら、長期修繕計画の定型を当てる程度で、当該マンションにおける実際の建物や付帯する設備と内容が大きく乖離していたり、修繕積立金の初期設定を著しく低額にし、将来的に大幅な段階的値上げや一時金の供出が想定されるなど、分譲当初に提示される長期修繕計画は、その内容に問題のあるものが少なくありません。分譲時に提示される長期修繕計画や修繕積立金はあくまで参考として、管理組合の活動が軌道に乗れば、訂正されています。

1980年代頃になると、マンションの大規模修繕工事も本格化し始め、それまでの外壁の化粧直しの内容から、コンクリート躯体の保護や耐久性の向上等に重きが置かれるようになり、長期修繕計画の作成手法は十分に確立されては

ありませんでしたが、マンションの改修に先駆的に取り組んでいた建築事務所や、公団系あるいは民間の大手管理会社などによりさまざまな提案がなされていきました。

### 長期修繕計画の確立

2000年に成立した「マンション管理適正化法」に基づき、2001年に公表された「マンション管理適正化指針」で

### マンション管理適正化法改正と長期修繕計画

「長期修繕計画の作成及び見直し等」が、管理組合の業務のひとつとして位置づけられました。

2004年には(財)マンション管理センターから「長期修繕計画作成・見直しマニュアル」が提案され、マンションにおける長期修繕計画の体系化が試みられてい

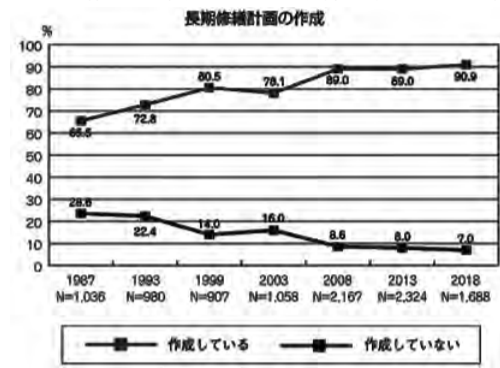
ます。そして2008年に国土交通省監修による「長期修繕計画標準様式」、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」(以下、長期修繕計画作成ガイドライン)が策定されました。長期修繕計画の作成や見直しのため

の標準的な様式と、長期修繕計画の基本的な考え方や作成手法が提案され、マンションにおける長期修繕計画が一定の確立をみたといえます。

乗り始めたら、長期修繕計画の普及状況(平成30年度)を5年ごとに行われる国土交通省のマンション総合調査によると、1987年では65.5%であったものが、最新の2018年では90.9%まで上がっています。未だに作成していないマンションもわずかにあるもの

### 長期修繕計画の普及

長期修繕計画の普及状況(平成30年度)を5年ごとに行われる国土交通省のマンション総合調査によると、1987年では65.5%であったものが、最新の2018年では90.9%まで上がっています。未だに作成していないマンションもわずかにあるもの



長期修繕計画の作成状況 国土交通省「マンション総合調査(平成30年度)」

修繕積立金の適正額を検討する必要があります。また、

### よりよい工事を行うために 仕様書とは何かを知る ②

前回は、仕様書とは、発注者が「自分が欲しいものはこういうもの(形状・色・大きさ・性能等)」と文書で明示したものと

お伝えした。では、大規模修繕工事の仕様書には、どのような内容が書かれているのか。具体的な中身について見てい

大規模修繕工事の仕様書を作成するのは、設計監理方式の場合、設計監理を行うコンサルタント

大規模修繕工事の仕様書を作成するのは、設計監理方式の場合、設計監理を行うコンサルタント

#### ◎本仕様書の適用範囲

本工事の仕様は、特記してある事項のほかは、すべてこの仕様書による。

◎軽微な変更  
現場の納まり・取り合わせなどの関係で、材料の寸法、取付位置、または取付方法を多少変更、あるいはこれらによって取付数量を幾分増減するなどの軽微な変更は、係員の指示によって

◎後片づけ  
a 一日の作業終了後、工事部員、必要に応じて設計変更が求められる。設計変更に至らぬ事項は「◎軽微な変更」による。

◎竣工の事前調査  
工事が完了した時点にお

◎軽微な変更  
現場の納まり・取り合わせなどの関係で、材料の寸法、取付位置、または取付方法を多少変更、あるいはこれらによって取付数量を幾分増減するなどの軽微な変更は、係員の指示によって

◎後片づけ  
a 一日の作業終了後、工事部員、必要に応じて設計変更が求められる。設計変更に至らぬ事項は「◎軽微な変更」による。

露出アスファルト防水密着断熱再生工法(ノンケトル工法) <平場仕様>

層	使用材料	使用量 又は厚み	備考
下地処理	アスファルト系下地活性化材	1.2kg/m <sup>2</sup>	
断熱層	両面ガラスマット付耐熱型硬質ウレタンフォーム	厚30mm	アスファルト系接着材貼
第1層	自着層付易溶性改質アスファルトルーフィング(ノンケトル工法中張用)	厚2.3mm	自着張
第2層	改質アスファルト砂付ルーフィング(ノンケトル工法平場用)	厚3.2mm	密着ノンケトル工法張
トップコート	アクリルエマルジョン系遮熱性防水保護塗料	0.4kg/m <sup>2</sup>	

表1

床・屋上・庇・共用廊下等)別の仕様の記載がある。一般事項には、工事を行う際の注意事項や事前の処理が記載されていることが多い。例えば「降雨・降雪時、降雨・降雪が予測される場合、及び降雨等によって下地が未乾燥な場合は施工してはならない」といった注意事項のほか、防水工事前に立ち、防水対象面を事前に調査し、生じている各種不具合(欠損・ひび割れ・既設モルタル層の浮き等)がある場合の事前の処理方法についての記載がある。

そのうえで、各防水工事の施工箇所について、どのような工法を採用し、どのような材料を、どのくらいの量使用するのか(表1)そして、それらから行うとする管理に適用される一般的な記載事項(外壁塗装・鉄部塗装等)についても、防水箇所(バルコニ

大規模修繕工事と一口に言っても、その中身は仮設工事に始まり、外壁等の躯体改修工事、防水改修工事、鉄部塗装工事等、複数の工事が同時並行的に行われる。そのため、それぞれの工事についての仕様が異なる。例えば防水工事。やはり、一般共通事項同様、防水工事全般に適用される一般的な記載事項(外壁塗装・鉄部塗装等)についても、防水箇所(バルコニ

一般共通事項掲載内容(抜粋)



足場(仮設)の組み方にも仕様書がある



仕様通りに施工された防水シート

# 情報INDEX

- ★団地見比べ 昭和たどって、博物館オープン 都市再生機構は「団地」の歴史を学べる博物館「URまちとくらしのミュージアム」を北区赤羽台にオープン。見学は予約制、入場無料、水・日・祝日休館。問合せはTEL03-3905-7550。(9/28東京)
- ★マンション管理、第三者に「すべてお任せ」でリスクも 大規模修繕などの際、任された会社が自ら有利になるよう動く利益相反の懸念があり国はガイドラインをつくる方針。(9/28日本経済)
- ★断熱効果高いはずが「夏は非常に暑い」低炭素マンションの住民提訴 北九州市「シティガーデンボンジョーノ」の住人9人が販売主の「東宝ホーム」を提訴。(9/29毎日)
- ★古い擁壁見逃される危険 横浜市のマニオン敷地内に、安全性が確認できない擁壁が住民も知らぬまま残されていた。国は危険な擁壁を排除する法整備を進めるが、規制をすり抜けて残る擁壁は各地にあり、専門家は注意を呼びかける。(10/1朝日)
- ★学生住み高齢団地支える 高齢化が一斉に進む住宅団地に学生が住み、住民の生活支援や団地内を活性化する取り組みが広がっている。大学側と協定、各地で広がる。学生家賃割引も。(10/2東京)
- ★マンション修繕積立金、引き上げ幅抑制 国交省が指針、計画的徴収促す。3割超が資金不足。国交省は修繕積立金を巡り、積み立て途中での過度な引き上げにつながらないよう目安を設ける。(10/9日本経済)
- ★医療・介護・葬儀…団地で支援の試み すずき野団地(横浜市、820戸、約1400人、築50年)で実証実験が始まることになった。介護事業者などが設立した任意団体「個・孤の時代の人生ケア会議」が実施。(10/15朝日)
- ★ホーム法務Q&A・マンションで孤独死、管理組合の対応は? 相続人に連絡、管理費など請求。(10/17日本経済)



当日は、金融機関等の関係者を招き、盛大に行

われ、最後には、同社のさらなる発展のため、来年、(株)P・C・Gテクニカの代表取締役社長に藤井要氏、藤井金蔵氏は同社会長に、(株)P・C・G TEXASの代表取締役会長に藤井金蔵氏、同取締役社長に藤井完成氏、藤井サチエ氏は、両社の相談役となる人事が発表された。

超急速充電器の導入プランを発表

高年齢に伴いコミュニティが変容



## 高年齢マンションコミュニティの異なる実態

### 何が行く末を変えたのか

昨年からは「管理計画認定制度」や、来年には国会に上程される予定の「区分所有法改正案」、国土交通省内で議論が進められた「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」など、高年齢マンションの管理不全化対策が相次いでいる。その際、よく問題とされるのが、いわゆる建物と居住者の2つの高年齢化。特に、マンションにおいて管理の主体とされる居住者の高年齢化がもたらす影響は、管理の現場において大きなものになると想像できる。そこで、居住者の高年齢化に直面する2つの管理組合に話を聞いた。

### 高年齢に伴いコミュニティが変容

ある築48年のマンションでは、この夏、孤独死が発生した。孤独死発生からおおよそ3カ月後に、臭いがきつかけとなって発見されたという。

しかし、このマンションの管理組合、長く自主管理を続けており、夏祭りや清掃活動等のコミュニティ活動も比較的活発であったが、なぜ発見まで3カ月もの期間を要したのか。

同マンションの区分所有者によれば、居住者の高齢化が大きな影響を及ぼしているという。確かに、以前は夏祭りをはじめ、様々なマンション内の行事は活発に行われていた。その活動の中心となっていた人がいたことで、これらの活動が区別所有者は言う。

「高年齢化が大きな影響を及ぼしている」という。確かに、以前は夏祭りをはじめ、様々なマンション内の行事は活発に行われていた。その活動の中心となっていた人がいたことで、これらの活動が区別所有者は言う。

「高年齢化が大きな影響を及ぼしている」という。確かに、以前は夏祭りをはじめ、様々なマンション内の行事は活発に行われていた。その活動の中心となっていた人がいたことで、これらの活動が区別所有者は言う。

「高年齢化が大きな影響を及ぼしている」という。確かに、以前は夏祭りをはじめ、様々なマンション内の行事は活発に行われていた。その活動の中心となっていた人がいたことで、これらの活動が区別所有者は言う。

「高年齢化が大きな影響を及ぼしている」という。確かに、以前は夏祭りをはじめ、様々なマンション内の行事は活発に行われていた。その活動の中心となっていた人がいたことで、これらの活動が区別所有者は言う。

「高年齢化が大きな影響を及ぼしている」という。確かに、以前は夏祭りをはじめ、様々なマンション内の行事は活発に行われていた。その活動の中心となっていた人がいたことで、これらの活動が区別所有者は言う。

「高年齢化が大きな影響を及ぼしている」という。確かに、以前は夏祭りをはじめ、様々なマンション内の行事は活発に行われていた。その活動の中心となっていた人がいたことで、これらの活動が区別所有者は言う。



管理不全を避けるために良好なコミュニティ形成を

## ぶっくがいと

「Q&A法人登記の実務 管理組合法人」  
小池信行監修 吉岡誠一著  
日本加除出版発行



会社法一部改正を踏まえた最新の実務を詳解。管理組合法人登記で抑えておきたい基本的内容を35問のQ&Aにまとめ、最新の書式例とわかりやすい解説を掲載。管理組合法人等を設立しようとする人の手引書となる一冊。A5判 定価2310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**

エアで送りはじめます 形成通過 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図

▲排水水立て管の現状 ▲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 ▲浴室排水トラップ工前 ▲ライニング工後 ▲完成後の排水写真

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

**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1-2-70 品川シーズンテラス18F 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・マスタック工法。	
(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	樹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 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・団体の飲料水は、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 社理	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

## 監事を解任することはできるか

◆「なんとかならないのか」の相談  
A 管理組合の元理事Fさんからの相談である。「理事長から、監事を解任するための臨時総会の招集通知が出された」「理由は、監事が様々な意見を述べ、理事会運営に支障がある」とのことだが、「監事の解任などできるのか」「Fさんによると、監事はとても熱心な人で、いろいろな意見を言うが、決して理事会運営を邪魔しているわけではない。管理組合のことを考えての意見を述べてくれてい

る」「理事長らは、自分たちの考えに固執し、監事の発言を疎ましく思っている」「監事は決して会議の進行を妨げてはいない」「Fさんは言った。A 管理組合の総会は、欠席して委任状を提出する組合員が圧倒的に多く、結果は総会前に明らかであるという。



◆監事の役割と解任事業  
監事は管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任され、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、総会に報告するもので、理事会による業務や管理費や修繕積立金の使途などの逸脱・暴走行為を食い止める役割を担う。故に、臨時総会を開催する権限をもつ。

立金の使途などの逸脱・暴走行為を食い止める役割を担う。故に、臨時総会を開催する権限をもつ。

理事や監事は、総会の普通決議によって解任できる。  
◆民主的・透明性・公開性は、民主的に議論を深めていくことである。理事会による一方的な提案や、総会で無理やり決議するような拙速な運営は自傷行為と言える。かの監事は管理組合全体の利益を考慮して異論を述べていると言え。理事長たちはそれに応える義務を負う。異見を述べる組合員は、実はマンションの知的財産とも言えるべき存在かもしれない。

民主的運営の要は、少数意見にも耳を傾け、それに応じるとともに透明性、公開性も必須である。異見を許さず頑固に押し通す(NPO日住協論説委員会)

迷な理事会は、管理組合全体の利益を損なう元凶となる。多くの意見を集約し、運営に反映させることに汗をかきたい。相手が間違っていて自分が正しいとの隘路に陥ると、適切な解決策が見出されにくくなる。これは双方に言えるが、とくに理事会による乱暴な一手には気がつけたい。

Fさんは、「監事だけでなく組合員との意見交換が相互理解を深めるわけで、コミュニケーションを十分に行うことが管理組合運営には欠かせない」ということですね。今回は間に合わないが、基本的考え方を示してもらいスッキリしました」と、電話を置いた。

### マンションの法律

## Q&A

「法律相談会」から



### Q

区分所有者から、会計帳簿の謄写(コピー)を求められています。規約上、会計帳簿の閲覧を認める規定はありませんが、謄写(コピー)の求めに応じなければなりませんか。

### 【回答者】

弁護士 内藤 太郎

### A

以前ご紹介したとおり、地及び共用部分の管理に関する受任者として、後者をその委任者とする準委任契約が締結された場合、類似の法律関係、すなわち、民法の委任に関する規定(民法645条)の写真を認められたら、大抵裁判平成28年12月9日(判例タイムズ1439号103頁)があるところ、民法645条は受任者は委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理

の状況を報告しなければならぬ、とされています。そこでこの判決は、「管理組合は、個々の組合員からの求めがあれば、その者に對する当該マンション管理業務の遂行状況に関する報告義務の履行として、業務時間内において、その保管する総会議事録、理事会議事録、会計帳簿及び真付資料並びに什器備品台帳を、その保管場所又は適切な場所において、閲覧に供する義務を負う」と、民法645条の報告義務の履行として、「少なくとも、閲覧対象文書を閲覧するに当たり、閲覧を求めた組合員が閲覧対象文書の写真を撮影を行うことの特段の支障があるとは考えられず、管理組合は、前記報告義務の履行として、写真を撮影を許容する

## 区分所有者から会計帳簿謄写請求

「これは、一歩進んで、謄写(コピー)を許容する義務につき「組合員の請求があったときは、これを閲覧させなければならぬ」と規定して謄写を認めないこと、閲覧の際の写真を撮影を認めることによって実質的に報告義務は履行されて管理組合の運営の透明化の趣旨に反するところはないことを考慮すれば、仮に原告が主張する民法645条に基づく閲覧請求権が認められるとしても、同請求権の内容として、閲覧及び閲覧の際の写真を撮影の範囲を超えて、本件各文書の謄写(コピー)を含むものとは解されない。」として、謄写(コピー)を許容する義務を否定しました。

このように判例の流れからすると、写真撮影までこれを許容する義務はあるが、謄写(コピー)まで許容する義務はない、といえます。

# 来年4月1日から相続登記が義務化に

今年も残すところ2カ月を切り、そろそろ来年のことを考える時期となりました。年の変わり目は、社会制度が切り替わる時期でもあります。そこで、区分所有者にも身近な制度変更となる相続登記の義務化を確認します。

## 誰のものか分からない不動産が増加

これまで、不動産(土地・建物)の相続登記は任意のため、特に価格の低い不動産の場合、登記手続等の煩雑さや登録免許税等の諸費用負担を理由に、登記をしないケースが多く見られました。

## 相続から3年以内の登記が義務に

このような背景から、2年前に「不動産登記法」が改正され、来年の4月1日からは、相続登記が義務化されます。

## 4月1日以前の相続も対象に

この制度変更、来年の4月1日以降に発生した相続登記から対象になるように思いますが、それ

## 新たな詐欺等に注意

このような制度変更があると、それに絡めて法務省や法務局の名をかたつた詐欺行為が起きることも予想されます。そのため、将来的に自分の不動産をどうするのか、司法書士や弁護士等の専門家に相談し、事前の準備を進めておくことが、詐欺被害を防ぐことにもなります。

以前の相続登記でも、登記されていないものは義務化の対象となる(3年間の猶予期間あり)ので注意が必要です。

話がまとまらない場合の手続きも

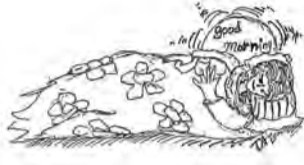
しかし、複数の相続人間で遺産分割が3年以内にならないうちにもあつたような場合、戸籍などを法務局に提出して、自分は相続人であることを申告する「相続人申告登記」という手続きをとることで、申請義務を履行したとみなされます(登記簿に氏名・住所が記録された相続人のみ)。相続人が複数の場合でも特定の相続人が単独で行う事も可能です。



# Mrs.タエコのマンション物語

## タエコのライフ

朝晩に冷え込む様になってきました。朝方の冷え込みで目が覚めて、布団を掛け直すとその暖かい布団から出るのが嫌になりますよね。暑くて寝てられなかったのは、つい最近だったのに、ぬくぬくの中から抜け出るのは勇気が必要なの頃です。日中の寒暖差で体調を壊さない様子を気をつけましょう。



## 65歳、色々考える これからの生活設計 年金、定年、再就職

き方が出来るかなと考えてこの日が待ち遠しかったのですが、実際に迎えてみると、息ばかりでした。蓄えが無いから先の生活は、不安だらけです。再就職は、出来るのか、年金はどれだけ受け取れるのかネットやテレビの取材

年金定期便のハガキが開られない事が分かりました。程眺めては、出るのだから、手続きは、年金事務所へ行かなければなりません。結局、いろんな不安が具体的に現実に見えてきて、心配事は無くなりませんが、覚悟は出来た気がします。

実際に定年退職になるのは、来年の3月末なのでそれまでに生活費の中の固定費の見直しや、お金の使い方を改めて考えています。

そして、再就職先ですが、現在の職場に非常勤で残るという選択もありますが、定年が70歳以上の所に正職員で働きたいと希望しています。実は、マンションの近所に施設が建築中で、オープンは来春です。定年も70歳以上です。久しぶりの就職活動頑張ります。

**旅行予約サイト**  
申し込み前によく確認！

国内の旅行予約サイトで3週間後に出発の3泊4日の国内旅行ツアーを大人3人分申し込んだ。前日に「1人あたり4万5千円」という広告を見てブックマークしておき、翌日、その広告サイトから条件を入力し、各項目に入れて申し込みを完了した。その後、落ち着いて旅行代金を確認すると「1人6万円」に変わっていた。すぐにキャンセルしたが、キャンセル料1万2千円を請求された。申し込み前に確認画面も表示されていたが、よく確認せずボタンを押してしまった。すぐにキャンセル

セルシオのだから何とかならぬか。(70歳代)

(ひとこと助言)  
◎旅行予約サイトを通じて予約する場合は、店舗での予約と異なり、対面で詳しく説明を受けることができず、消費自己自身が申し込み完了前に契約条件や予約内容に十分に確認したうえで契約する必要があります。

◎解約や内容変更等に関する条件は、原則契約内容に記されています。申し込み時や印刷等をして保管しましょう。

◎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)。

(独立行政法人国民生活センター「見守り情報」)

◆マンション窓改修大相談会(戸別改修、全戸改修)  
日時/11月18日(土) 10時30分~15時  
会場/横浜市市民協働センタースペースA・B  
(横浜市役所1階)  
参加費/無料(事前予約制)  
内容/①個別相談②マンション窓改修関連製品展示・説明(LINE、YKK AP)③マンション窓改修に使えるリフォームローンのご案内④全戸改修の進め方相談(マテックス株式会社)  
⑤「マンション窓改修キホンのキホン」ミニセミナー ※①⑤の希望のパートにお申し込み

◆マンション耐震セミナー  
日時/11月25日(土)13時30分~16時40分(個別相談12時20分~13時20分)  
会場/すまい・るホール  
定員/300名  
参加費/無料  
主催/NPO法人耐震

◆マンション計画修繕工事におけるゼネコン的役割を担っていることが一般の方にもわかりやすく伝わり、親しみを呼んでもらえるようなセミナー。  
締切/11月24日(金)  
詳細HP [https://www.mks-as.net/topics\\_detail/01587](https://www.mks-as.net/topics_detail/01587)

**第10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**

「大規模修繕工事中のマンション」や「そこで働く職人さん」「修繕工事中のマンションでの生活の様子」などの写真を募集。

募集期間/2023年10月1日~2024年5月8日

主催/(一社)マンション計画修繕施工協会(MKS)  
TEL 03-5777-2521

詳細/同協会HP <https://www.mks-as.net/>

**第一春日部サンハイツ 耐震補強工事見積参加会社募集**

所在地 埼玉県春日部市小沢137-1  
建物概要 鉄筋コンクリート造、5階123戸、S56年竣工  
工事種目 仮設工事、耐震補強工事他  
設計監理 建築再生総合設計協同組合  
工期 2024年5月~10月予定  
参加条件 ①建設業法に基づく特定建設業の許可を受けた建設業者②分譲集合住宅における耐震補強工事の実績③関東に本店、支店又は営業所  
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表:過去3年間④財務諸表:過去3年間⑤経営事項審査通知書の写し⑥その他上記書類はA4サイズでA4ファイル1冊にまとめて提出。なお、すべてのデータをCDに入れて添付  
提出場所(郵送可) 宮城設計一級建築士事務所 宛 〒150-0001 東京都渋谷区神宮前4-17-8 オリエンタル原宿201 TEL 03-5413-4366  
提出期限 11月30日(木)  
詳細 <https://www.mansion.co.jp/>

**夏見台住宅汚水縦管更新工事 (24号棟3号室系統除く)見積参加会社募集**

所在地 千葉県船橋市夏見台1-20  
建物概要 鉄筋コンクリート造、5階建、25棟・全690戸、S43年竣工  
工事内容 ①共用部分・専有部分汚水縦管更新工事②内装等付帯工事③仮設トイレ等工事に必要な仮設設備の設置工事④その他  
工期 2024年1月以降を予定  
参加条件 ①特定建設業許可②資本金1億円以上③国土交通省「経営規模等評価結果通知書」提出④分譲マンション改修工事3年以上営業実績⑤工事履行保証保険の加入又は工事保証人⑥現場代理人に経験が豊富な1級管工事施工管理技士が「専任常駐」⑦元請け工事業者として一括請負⑧過去10年以内に債務免除を受けていない  
参加提出書類 ①会社パンフレット②見積参加願書③担当社員の名刺④直近5年間のマンション改修施工実績の資料等⑤過去3年間の「経営事項審査通知書」写し⑥財務諸表:直近過去3年⑦その他※書類をファイル1冊にまとめて管理組合宛に送付  
提出先 〒273-0866船橋市夏見台1丁目19番1号 夏見台住宅管理組合宛  
提出期限 11月20日(月)16時必着  
詳細 [https://www.mansion.co.jp](https://www.mansion.co.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

# 老後の新生活

## 情報

### 便利なアプリ⑥

散歩が楽しくなるアプリ  
 ようやく秋も深まり、外を歩いても汗ばむようなことは無くなりましな。町歩きを楽しむには最適な季節です。  
 そんな町歩きを楽しむしてくれるアプリが、(株)ヒーマップ(有)青映社、(株)フジテレビジョンから構成される大江戸今昔めぐり製作委員会が提供する『大江戸今昔めぐり』です。

このアプリ、江戸末期の古地図を完全書き起こしして再現。現代図と重ねるようになって描き起こしているため、地図の透視度を変えてみることで、江戸末期の古地図と現代図を見比べながら歩くことができるようになっていきます。現代図との復元範囲は、現在の23区内を網羅しています。また、寺社や大名屋敷、老舗、坂等の3000以上のスポットを掲載。その他、江戸の街にゆかりのある地名や人物名で検索(図2)することで、関連するスポットが表示されるようになっています。ほかにも、スタンブラ

ます。その他のページの登場が待ち望まれるところ。  
 リー機能(例・市中引き回しラリー)も搭載されているため、ラリーで指定されたスポットを巡ることが多く、普段何気なく歩いている町でも、古地図見たであろう風景を、古地図で感じるとともに、現在の街並みとの違いを感じながら町歩きを楽しむこともできます。  
 タウンロードは無料でiPhoneなら「App Store」、Androidなら「Google Play」から「大江戸今昔めぐり」の古地図をカバリーして検索です。



図1

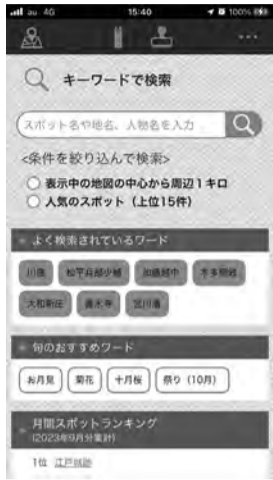


図2

# 集合郵便箱

やっと出会えた歯科医  
 今年遺暦の私が7歳の時、虫歯治療に通った歯科医院で「子どもの歯なんて生え替わる、抜いちゃえ」と一気に4本抜歯され入れ歯を作らされたトラウマから、以後治療時に恐怖で倒れることもあり、「神経質でイヤな患者」と歯医から嫌われ続けて現在に至った。

最後の治療から四半世紀超、その間に転居し管理組合の役員仲間や市報の広報等でもかきつけ歯科を探し続け、遂に「ビビリの私を診てくれる医師に出会えた。実は周囲の評判も気にしたが夏の病院の駐車場でのヨーヨーすくいでも達が楽しそうにしていた様子を見て心がほぐれ、ここに通いたいと思ったのだ。」

昭和の歯医者怖かったから、歯科恐怖症の人ば案外いるかもしれないが令和の今、本気で探せばきっと得意どころかトリッキーに会える、そう信じる。(よーさん・60歳)

もう一つの甲子園  
 8月、『第70回全国高等学校校定時制通信制軟式野球大会』が駒沢野球場で開かれたことをNHK TV「ドキュメント72時間」で伝えていました。夏の甲子園野球と比べるよかなり地味な存在で「野球を通して平和を民主的な人格の形成を目指す大会」第一回は1954年6校の出場で始まりました。

四季折々の花  
 彼岸花が咲き終わり、今度はどこからか金木犀の匂いが漂ってきた。ああ、そうだこの匂い、忘れていたわけではないけれど、今年もまた出逢えたね。四季折々、色とりどりの花々を見るたびに毎年新鮮な気持ちにな「集合郵便箱」係、毎年見ているのに不思議だ。いつもの日常だけれど、ちょっとした幸せな気分が浸りながら、団地の角を曲がりいつもの買物に出かける。(K美、70歳)

【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送ります。住所・氏名のご記入漏れがないようお願いいたします。また、匿名希望の場合はその旨、記入ください。  
 〒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 03-32526-2884

## オリーブオイルを旅する

いま、世界は未曾有の異常気象に見舞われている。その多くは留まるどころを知らない地球の温暖化によってもたらされていることはいまや定説だ。以前、この欄でも、ヨーロッパを襲った例を見ない高温や干ばつでオリーブ栽培にも甚大な被害をもたらしたことをお伝えした。なかでも、世界第1位のオリーブオイル生産を誇るスペインの減産は、世界的な需要が伸び続ける中、致命的にさえ思えた。しかし、そのスペインが、いまようやく復活の軌道に乗り始めた。

◆高温・干ばつ、大苦境からの脱出◆  
 オリーブオイル・タイムズの伝えるところによれば、2023/24収穫年、スペインのオリーブオイル生産量は75万5400トンと見込ま

『オリーブ・搾りかすの秘密』  
 ～異常気象をのり越えて！～  
 この『オリーブ・搾りかす』には、その強力な酸化特性により、癌(がん)と闘う潜在力を秘めているという。わが国でも小麦粉製品などで知られるニッポンも研究を進めており、いまや、その有効性は日本においても注目を集めているようだ。遠く、抗炎症作用については本欄でも度々、言及している。解明がすす

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)

## 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こと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ことよいでしょう。
- 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。



Kurosaki Gen

©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)

# 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	文化となった管理組合方式
2面	長計と大規模修繕工事の基礎講座
3面	コミュニティ、情報INDEX
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	相続登記義務化、タエコ物語
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

## 空間的な豊かさに転換 小さくとも大きく暮らす工夫

築52年、壁式RC造の一室のリノベーション。既存の間取りは和室2部屋とキッチンの2Kで面積は約30㎡だが、躯体の天井高さが2.9mと高く、3面採光で開けた眺望をもっていた。構造体もつなぐを最大限に活かすため、間仕切りで機能を分割する「間取り」ではなく、「トイレや風呂、



構造壁によって緩やかに分節されたワンルーム



小さなワンセックと小さなクロークスペースと壁の間は簡易なデスクスペースとして利用(写真右)

キッチン、収納台の上に設置することで、玄関を成り立たせる機能を最小化、細分化し家具の収納を最小限の立ち上がりにつけており、通常の床下の空間を生活の為に活用して表出させている。また、天井との隙間は収納としての利用も可能な場所となっており、空間的な豊かさに転換することを旨とした計画である。



防音や結露防止のため内窓を設置。遮熱や断熱のため断熱塗料を壁面に使用



機能を内包した箱が連なる(キッチンからの眺め)

設計費	900万円
設計・施工費	60日間
総工事費	900万円
工期	60日間

### 谷村新司

「梅・桃・桜のころ」では「梅・桃・桜」は親子三代、「母と私と娘のうた」と歌詞にある「し」と「て」という歌です。中学のクラス会、筆者の中学生のクラス会が、20年以上続いた時期がありました。幹事役のMさんの存在が大きく、彼女から同窓会やから集めて、場所はK市のSさんのお店と連絡が入ります。Sさんも同級の頑張り屋の女性。

### 美しく生きるための音楽

159

そのクラス会に、成績優秀で体操部のキャプテンだったM君が卒業以来の初参加。彼はK市の体操競技会で3年連続1位の文武両道。高校に進学した途端、両親を相次いで亡くし、非常に苦労しているという。風の便りがありました。30年ぶりの彼は、笑顔はそのまま。瞬時に昔に戻りました。チャンピオン、カラオケタイムになり、聞いたことのない曲を彼が歌い始めました。それが「チャンピオン」。歌のモデルは元東洋ミドル級チャンピオンのカシアス内藤さんだと、後で知りました。M君は、倒れるまで、もうどうしようもないほど動けなくなるまで頑張ってきたという「チャンピオン」の主人公を自己に投影しているのだと感じました。このボクサーのファンだった筆者は、この歌を耳にする度に二人の人生が重なり、谷村新司さんの曲、詞は私たちに励まし、慰め、そして希望を示し、それに添える優れたメロディーと融合し、私たちに包み込んでくれるようです。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

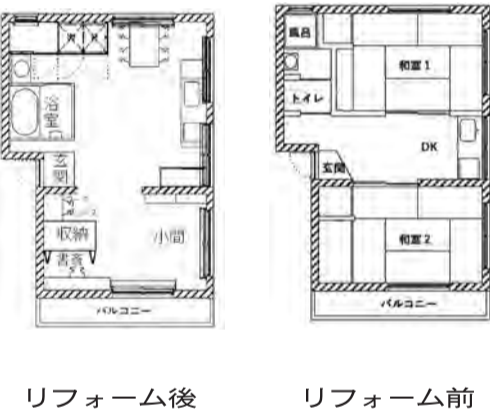
### あなたのリフォーム体験談をお聞かせください!

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、大小にかかわらずお投稿ください。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)



この作品は、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40回住まいのリフォームコンクール」で「優秀賞」を受賞した。(講評より)ワークスペースや書斎、洗面を小さなスペースとして箱に見立て、風呂、キッチン、食器棚、クローゼットも機能内包した箱にし、これらを床から離すことで動線が確保されて家事の負担軽減になっている。床面の開放で広さを感じられるユニークな作品である。

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。

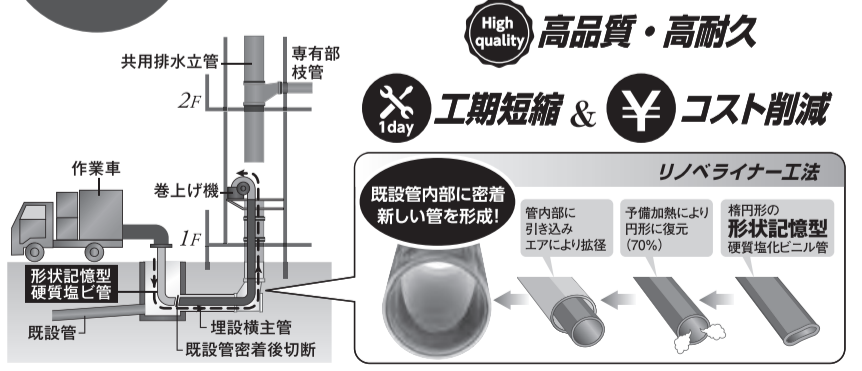


建装工業株式会社  
首都圏マンションリニューアル事業部  
〒105-0003  
東京都港区西新橋3-11-1  
TEL. 03-3433-0503 FAX. 03-3433-0535

## 地面を掘り返さないから

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



人・街・未来へ  
いずみテクノ株式会社  
住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ  
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: <https://www.izumitechnos.co.jp>