

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

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486号*

2023年(令和5年)

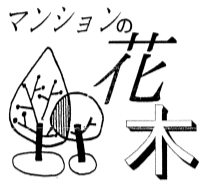
3月5日(日)

www.mansion.co.jp/



ジンチョウゲ(沈丁花)

ジンチョウゲ科



中国原産の常緑低木。初春のまだ寒い中で紅色の花を枝先いっぱい開花して芳香があたりへ広がる。

『より高まる総会の重要度』

3月26日(日)

NPO日住協『第21回通常総会』

今年もオンラインを利用して開催

流動化する

マンションの

管理環境

マンション管理をめぐる環境が、大きく変化し、運用が開始されてちょうど1年になるという「マンション管理計画認定制度」、そして現在、検討が進む「区分所有法の見直し」、さらには「マンション標準管理委託契約書の見直し」と、この受止められるのが問われている。

問われる

管理組合支援の

真価

さて、こうした背景の中、当協会の第21回通常総会が間もなく開催される。丸3年目という長きにわたったコロナ禍の期中に行われた活動・事業の模様、そして成果は、それを踏まえて、新たな活動・事業年度に向けた施策は適切なものであるのか、これらに対する評価を受けることとなる。前述したように、マンションの管理に関する

実際、今総会の開催方

使って

“オンライン”

ご理解ご協力をお願いしたいと切に願っています。

◆総会への参加方法のご確認を◆

NPO日住協「第21回通常総会」への参加方法は、2月28日付郵送で発信予定の「オンライン出席の手続きについて」及び別途お届けする『第21回通常総会議案書』を合わせてご確認ください。

なお、オンラインでの「ご出席」、事前の「議決権行使」、「ご欠席」などの各お届けは、3月23日(木)20時までに当協議会事務局宛て、ファックスにてご送信ください。

〈主な記事〉

- ◆マンションの肖像 2面
- ◆マンション法律Q&A 5面
- ◆NPO日住協工事支援制度2面
- ◆エレベーター戸開走行保護6面
- ◆過去から学ぶ防災対策 3面
- ◆タエコさんの生活エッセイ6面
- ◆メンテナンス企業ガイド 4面
- ◆老後の新生活情報 7面
- ◆NPO日住協業務案内 5面
- ◆オーイブオイルを旅する 7面
- ◆論談・居住者の安心・安全5面
- ◆美しく生きるための音楽 8面

硯 滴

『朽ちるマンション 老いる住民』という本が出ています。

★タイトルが極端に絶望的なものだから題名だけで手に取らない人も多いかもしれないのは残念だ★というのは内容は絶望ではなく希望を見出すためのものだ★そもそもコンクリート住宅であるマンションは簡単には朽ちないし、朽ちているのは例外的である★老いは日本共通の現象であるうえ、住民は入れ替わるものだ★一見絶望に見える困難な実態は確かにあるが、そのなかでも方向を見出して前進している管理組合がいくつもある★この本はそうした努力の実例を紹介しながら事態の打開を図る道をさぐり示唆する★最後にわがNPO日住協の会長が管理組合の理事になる人たちに、一人でも多く共同しての広報などの活動をしてほしいと訴える発言が載せられている★ぜひ読んでほしいと思う。

マンション関連の動き

- ・戸開走行保護装置の積極的な設置促進について(協力依頼)／国土交通省
- ・マンション長寿命化促進税制(固定資産税の特例措置)のページを開設／国土交通省
- ・マンションの埋設ガス管の耐震化の推進について周知依頼／経産省



さあ、守りを固めよう。

マンションには入っておきたい地震保険が2つあります。ひとつは室内など「専有部分」の地震保険、もうひとつは玄関ホールや廊下など「共用部分」の地震保険です。地震が起こったときに修繕積立金が十分でないと、居住者に新たな負担が生じる可能性があります。「共用部分」の地震保険で経済的な備えをすることが大切です。マンションに地震保険を。

家族を守るために、いまできることを。

地震保険

日本損害保険協会
☎0570-022808

地震守備力テスト



外国損害保険協会
☎03-5425-7850

www.jishin-hoken.jp

地震保険のお申し込み・お問い合わせは、損害保険代理店または損害保険会社までご連絡ください。
あいおいニッセイ同和損保/AIG損保/SBI損保/キャピタル損保/共栄火災/ジェイアイ/セコム損保/セゾン自動車火災/ソニー損保/損保ジャパン/大同火災/東京海上日動/トア再保/日新火災/日本地震再保/三井住友海上/明治安田損保/楽天損保/レスキュー損保/チャップ保険/現代海上/ニューインディア保険/チュリッヒ
後援:財務省

マンションの肖像

(59)

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①

2月13日に開かれた第5回会議のテーマは、「区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(2)」、「被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(1)」である。

具体的には、管理の円滑化(2)につき①区分所有建物の管理に特化した財産管理制度として、いわゆる所有者不明専有部分の管理制度・管理不全専有部分管理制度・他の区分所有者による専有部分の保存請求・管理不全共用部分管理制度の創設を議論。つづいて②管理組合法人による区分所有権等の取得、③当該区分所有者が国外にいる場合の国内管理人の仕組みの創設について審議された。また、管理の円滑化(3)につき④区分所有建物の管理に関する事務の合理化として、ウェブ会議システムの活用、事務の報告義務違反に対する罰則規定、規約閲覧方法のデジタル化等併せて10項目となる幅広い審議の場となった。なお、被災区分所有建物の再生の円滑化方策については後日審議となった模様だ。

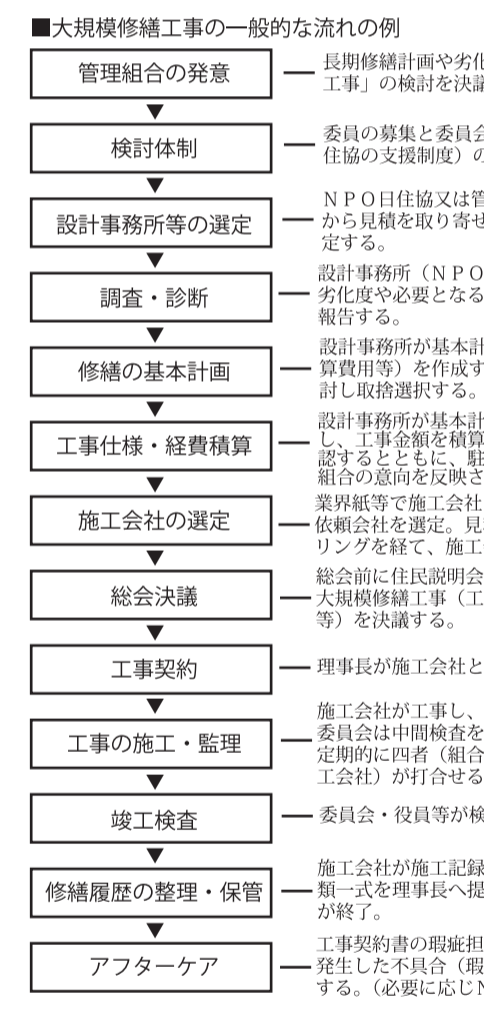
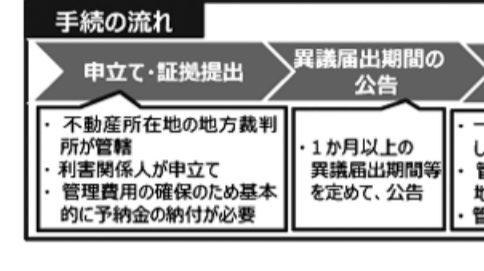
開とはいえ、重要なのは「区分所有建物の管理に特化した財産管理制度」と「集会の決議を円滑化する仕組み」(研究報告書第2款7頁以下)の交錯で、法制研においては、いわゆる多数決要件の緩和を考察する際、大きく踏み込んだ領域だ。具体的には所在不明区分所有者を決議の母数から除外する、総会出席者のみの賛否で決議する(構成員権の抹消・剥奪)も議論された。ここでは「財産管理制度の創設」につき審議されている。もう少し詳細に追ってみたい。

まずその第一は、区分所有建物の管理に特化した財産管理制度であるが、(1)所有者不明専有部分管理制度の創設を考えている。これは、裁判所が区分所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない専有部分につき、必要とされた財産管理制度だ。

この場合も同様に管理不全専有部分管理人の構成員権、対象となる財産の範囲が議論の対象となる。また、これに関連

し、その第三として他の区分所有者の専有部分の保存請求といった問題も生じ審議の対象となった。

当然のことながら、その第四は、管理不全共用部分管理制度の創設に及び、財産の範囲をどこまでとするか、管理組合法人による区分所有権の取得、区分所有者が海外に赴任していた場合、当該区分所有者が国内管理人の選任を行える様な仕組みについても議論された模様である(つづく)。



管理組合の立場で計画からアフターケアまでサポート

NPO日住協の大規模修繕工事支援制度には、支援を行うにあたり、いくつかの条件がある。

次に、大規模修繕工事の発注方式に設計監理方式を採用することが条件となる。

2010年から2011年にかけて建物一日診断を受けた目黒区、文京区、鎌倉市、静岡市の管理組合では、診断を担当した設計事務所が大規模修繕工事の設計監理業務を依頼された。

ほか、第1回目の大規模修繕工事で「タイル浮き・割れ」が多く見られた事例(東京都下80戸の管理組合でタイル面積の約50%、朝霞市、東京都)

2013年の神奈川県のK住宅が最初となる。専有部分も含むライフライ改修は初めてのことで、支援内容や第三者的立場での進め方についている。

K住宅の支援以降、設備改修の支援は、2022年9月現在、工事完了7件、継続中が3件となっている。

設備改修(ライフライ)の支援事業状況

2013年6月1日から2016年5月31日まで支援の実施頻度は毎月1回を基本とし、施工会社が6件となっている。

支援業務契約期間は2013年6月1日から2016年5月31日まで、業務の完了が38件、継続中が6件となっている。

2010年から2011年にかけて建物一日診断を受けた目黒区、文京区、鎌倉市、静岡市の管理組合では、診断を担当した設計事務所が大規模修繕工事の設計監理業務を依頼された。

2013年6月1日から2016年5月31日まで支援の実施頻度は毎月1回を基本とし、施工会社が6件となっている。

支援業務契約期間は2013年6月1日から2016年5月31日まで、業務の完了が38件、継続中が6件となっている。

多摩地区の管理組合でタイル面積の7%以上で、原因が施工状況にあると判断し、管理組合、設計監理事務所、日住協の3者で交渉し、建設会社がタイル費用の一部を負担することになった。

このように、支援業務開始以来、2022年9月30日現在、建物の支援業務の完了が38件、継続中が6件となっている。

支援業務契約期間は2013年6月1日から2016年5月31日まで、業務の完了が38件、継続中が6件となっている。

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

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!

High quality 高品質・高耐久

1day 工期短縮 & コスト削減

リノライナー工法

既設管内部に密着新しい管を形成!

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%)

積形形の形状記憶型硬質塩ビ管

形状記憶型硬質塩ビ管

埋設横主管

既設管密着後切断

作業車

巻き上げ機

共用排水立管

専有部枝管

2F

1F

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 横浜市緑区北八潮町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>

いずみテクノス

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

情報INDEX

- ★マンション修繕で固定資産減税へ
来年度の政府税制改正大綱に盛り込む。対象は築20年以上で10戸以上のマンション。2回目以降の大規模修繕工事で屋根と床の防水、外壁の塗装が含まれ、2023年～24年に完了することが条件。減税の割合は今後自治体の条例で定められる。
(1/24朝日)
- ★関電不動産開発、マンションのEV充電制御、電気料金制御
関西電力傘下の関電不動産開発は、分譲マンションの電気基本料金を上げずに電気自動車(EV)を充電できるシステムを開発。管理組合などがマンション全体で電気を契約する高圧一括受電方式でオール電化のマンションが対象。
(1/25日本経済)
- ★マンション「まだ上がる」見解も
続く資材高騰、外国人需要強く、首都圏の新築マンション価格の高騰が続いている。
(1/28朝日)
- ★タワマン、長周期地震動に注意、2月から緊急速報
長周期地震動は揺れの程度に応じて4階級に分けられており、緊急地震速報が発表されるのは「階級3以上」が予想される地域。最も危険性が高い階級4では、はわないと動けず、固定していない家具の大半が移動して転倒する危険がある。
(1/31日本経済)
- ★老いる団地を支える「5分100円」
家事代行 5分100円からの「お手伝い」をうたう家事代行サービス会社「御用聞き」(東京・板橋)。古市盛久社長(43)は約390人の学生アルバイトを雇い、団地の高齢者宅で電球交換やゴミ出し等を請け負う。こうした困りごと解決を「電気、ガス、水道、通信に次ぐ第5のインフラ」に定着させる事が目標。
(2/7日本経済)
- ★マンション建て替え、要件緩和でも負担1人1900万円
老朽化するマンションの増加を受け、国は建て替え促進などのために要件緩和の法改正を検討している。しかし、緩和の恩恵を受けるはずの所有者には別の課題がのしかかる。建て替え資金だ。所有者の負担額は過去約20年で5倍以上に膨らんだ。人口減のなか、建て替えだけでは老朽化対策が求められる。
(2/9日本経済)

関東大震災から100年 過去から学ぶ防災対策

自助・共助が支えた救済

今年、関東大震災(1923年9月1日発生)から100年の節目となる。近代化を迎えた日本の大都市を襲った初めての巨大地震は甚大な被害をもたらした。今日の防災の日制定や建物の耐震基準が定められるなど、現在の防災対策の端緒となった。そこで関東大震災関連の報告書から、現在の防災対策を考える。

「想定外」に動きが遅れた公助

関東大震災について、内閣府の広報誌「ぼうさい」の「過去の災害に学ぶ」シリーズ及び中央防災会議に2003年度に設置された「災害教訓の継承に関する専門調査会」で報告書を3冊まとめている。

これらによれば、関東大震災以前の防災は水害を前提としており、首都直下地震の危険性は指摘されながらも、十分な対策は取られていなかった。そのため、地震発生後、当時の公助にあたる警察や軍隊は、地震による連絡網が分断されるなどして、組織的な行動が遅くなったことが記されている。当時の東京市も、

自助・共助が支えた救済

このように公助が及ばない中、被災者を助けたのは被災者同士(自助)であり、その周辺住民たち(共助)であったとされる。焼失を免れた地域では、被災者が七輪等を戸外に持ち出し、米を炊き、握り飯を分け合った。これには江戸以来の大火の習慣が関係している。



二重橋前に殺到した避難者

江戸時代には100回以上の大火があり、2〜3年に一度は大火が起きていた。そのため、大火があれば炊き出しをして握り飯を作り、焼失地域やその周辺の知人・親戚を見舞い、家を焼かれた人がいれば連れ帰る。そんな習慣がこの当てもまだ生きており、それでも行くあてのない人がいれば、裕福な家や寺院・華族が収容する、といったことも行われた。

自助・共助を基本に被災者の救済が行われ、そこから漏れた人を公助が担うというのが当時の被災者救済の形であった。今後も高まる自助・共助の重要性

関東大震災以降、大地震を含む様々な自然災害を経験したわが国では、公助にあたる地方自治体や消防庁等のハード・ソフト両面の防災対策は進展したと考えられる。では自助・共助の相対的役割は減ったのだろうか。

日本火災学会が1996年11月にまとめた「1995年兵庫県南部地震における火災に関する調査報告書」によれば、生き埋めや閉じ込められた際の救助を誰が行ったかという調査で、97.5%が自力、家族、隣人等の「自助・共助」で、救済隊等の「公助」は2.5%であったとされる。

また、2011年3月の東日本大震災では公助が大きな被害を受け、公助もすくは機能できないという経験も得た。

さらに、高齢化の進展により、大規模災害時に配慮を要する人は増え続けている。今後発生が予想される東南海地震等の海溝型地震や、首都直下地震、近年、大規模かつ頻発傾向にある豪雨災害に備えるには、行政は「公助」の充実を行いつつも、一人一人が防災意識を高め、「自らの命は自守り」かつ「地域住民で助け合う」という「自助・共助」の重要性は、益々高まっている。

「自助」は日頃から防災備蓄品を準備し、家具の固定を行うなど、個人次第で成し得るが、「共助」は地域住民同士の協力なしには成し得ない。先の関東大震災に関する報告書「1923関東大震災【第3編】」に、興味深い報告がある。

震災が「共助」の必要性を気づかせたことになり、このように意識し



芝増上寺での炊き出し

無ければ地域のコミュニティは醸成されない。日頃からのコミュニティ活動を通して良好なコミュニティを形成し、いざというときに「共助」の力を発揮できるようにしておきたい。

なお、内閣府では、関東大震災100年ということで、内閣府ホームページに「関東大震災100年」特設ページを開設している。本稿で取り上げた各報告書等も掲載されているため、ご参照されたい。

内閣府特設ページURL
<https://www.bousai.go.jp/kantou100/index.html>

M(マグニチュード)	7.9 (11時58分発生)
死者行方不明者	10万5385人
焼失家屋	21万2353戸
非消失全壊家屋	7万9733戸
流失・埋没家屋	1301戸

ぶっくがいと

「朽ちるマンション 老いる住民」
朝日新聞取材班 朝日新聞出版

朝日新聞連載の記事に加筆して出版。題名からは、困難に満ちたマンション像が描かれているように思われる。確かに管理会社の契約拒否や増える認知症居住者など、本に描かれる困難なマンション像は多様である。しかし、それらに立ち向かう解決を図ろうとする管理組合の姿は、同じような境遇に置かれた管理組合の希望になる。高経年マンション関係者必読の書。新書判 定価891円(税込)



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

放送設備のない集合住宅、
築年数が古い集合住宅に最適!

東証プライム上場
ALINCO
<https://www.alinco.co.jp>

マンション無線放送システム

デジタル簡易無線機を利用した
全く新しい放送システムです。



送信端末 DJ-DPS70EMG

戸別受信機 XEAL30D

普段はAM/FMラジオとしても使え、非常時は持ち出せます!

- ✓ 携帯型の端末で、停電しても、どこからでも 館内に一斉送信
- ✓ 電源が入っていないくても、ラジオ放送を受信中でも 緊急放送は強制的に自動受信
- ✓ 有線放送設備と比べて 配線・工事不要! 低コスト! 即日導入!

※ デジタル簡易無線がカバーできる範囲ならマンションの内外、どこでも受信できます。非常時は乾電池も使用可能!

お問い合わせは **アルインコ株式会社 電子事業部** **0120-464-007**
営業支店: 東京・名古屋・大阪・福岡 (ガイドンスで2番 平日10~12時、13~17時)



★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

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), (株)エフワンエヌ北関東支店.

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

☎ 03-3526-2847

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時までとじています。

■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)創設以来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

日経プラス1フォーラム
「マンション大規模修繕フォーラム」開催協力
2月4日(土)、日経 要な情報を、専門家の立場から見解を発信する「マンション大規模修繕フォーラム」が開催された。同フォーラムは日本経済新聞社が主催し、NPO日住協が協力して開催された。



同フォーラムは、マンションの大規模修繕を住民主導で進めるために必要... bとリアルのハイブリッドにより開催。NPO日住協及び大規模修繕関連企業による個別相談会と講演が行われ、会場には多くの人が詰めかけた。

居住者の安全・安心を守る

組織化された犯罪集団による強盗が昨今、各地に広がっており、不安を感じている居住者も多く、警備会社には連日問い合わせが入っている。報道もされている。

集合住宅に住む私たちにどうして他人ごとではなく、どのような対策を取るべきなのか。考えてみたい。

室内での強盗対策で一番有効なのは、不用意に扉を開けないこと。また、昔から犯罪を防ぐために言われている、窓に防犯シートを貼ることも有効である。



次に考えなければならないのはマンション敷地内の犯罪に対する備えだ。犯罪を抑制するためには、防犯カメラの設置も重要だが、樹木や植木などが視界を遮ってしまう場所には、防犯カメラが設置できない。

集合住宅内で犯罪が起こらないようにするためには、近隣のどのような犯罪が起こっているのかを把握し、自治会(町内会)や行政機関(市、区、町)、警察との連携も大切である。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

Q 私、2階の201号室に住んでいますが、天井から水漏れがあります。真上の3階の301号室にその旨を伝えて改善を求めたのですが、一向に水漏れが止まりません。管理組合にも相談したのですが、個人の問題であるからと、取り合ってもらえません。どうすればよいでしょうか。

A まず、漏水の原因がどこにあるのかを確認する必要があります。共用部分に原因があれば管理組合が責任を負いますが、上階301号室の専有部分に原因があればこの居室の区分所有者が責任を負います。

上階から水漏れ、どうすれば? 専門業者による、上階301号室への立ち入り検査を実施すべきです。漏水の原因が共用部分にあると判明した場合、管理組合の責任と負担において補修工事等の対応を求めるべきです。

他方、漏水の原因が上階301号室の専有部分にあると判明した場合は(例えば、上階301号室の浴室のシーリング不良など)、あらためてその補修工事を上階301号室の区分所有者へ求めることとなります。当然、補修工事の費用や、階下201号室の損害(壁紙の汚損や家財道具の破損など)の賠償の対応が難しく、上階301号室の区分所有者が対応をしてくれない場合などは、法的手段をとるしかありません。最終的には訴訟で決着をつけることとなりますが、漏水の解決は、通常、緊急性が求められるため、より迅速な手続きである「仮処分」という手続きを利用すべきです。上階301号室の区分所有者が、そもそも立ち入り検査自体を拒む場合や、補修工事を行わない場合は、この仮処分を利用して解決を図ります。仮処分の詳細については別個人賠償責任保険は、火災保険や傷害保険、自動車保険などの特約で付いている場合もありますから、思わぬ分野の保険で対応できることもあります。加入されているあらゆる保険内容を確認することをお勧めします。

NPO日住協セミナー
「団地・マンションの自立管理と住みやすさを考える」

日時 4月8日(土) 13時~16時
会場 板橋区立グリーンホール6階 (東武東上線「大山」駅北口徒歩5分)
資料代 A 会員管理組合 1500円
B A以外 3000円

内容(予定)
①基調講演「マンションの自立管理とビジョンの策定」NPO日住協会長 柿沼英雄
②「マンションにEVインフラを整備する」テラモーターズ(株) 取締役会長 徳重徹氏
③「空き機械式駐車場を収納スペースにする」パーキングラボ(株) 社長 山田智裕氏
④「専有部分の工事をスムーズに！居住者がラクらく、ストレス解放」(株)ネスぺ 社長 木村有一氏

申込み 申込書をFAX(03-5256-1243)にて日住協へ(申込書は本紙HPよりダウンロード可能)

「春の交流会」
日時 4月18日(火)
会場 亀戸文化センター カメリアホール (詳細については別途ご案内いたします)

マンションの法律
Q&A
「法律相談会」から

上階から水漏れ、どうすれば?

専門業者による、上階301号室への立ち入り検査を実施すべきです。漏水の原因が共用部分にあると判明した場合、管理組合の責任と負担において補修工事等の対応を求めるべきです。

他方、漏水の原因が上階301号室の専有部分にあると判明した場合は(例えば、上階301号室の浴室のシーリング不良など)、あらためてその補修工事を上階301号室の区分所有者へ求めることとなります。当然、補修工事の費用や、階下201号室の損害(壁紙の汚損や家財道具の破損など)の賠償の対応が難しく、上階301号室の区分所有者が対応をしてくれない場合などは、法的手段をとるしかありません。最終的には訴訟で決着をつけることとなりますが、漏水の解決は、通常、緊急性が求められるため、より迅速な手続きである「仮処分」という手続きを利用すべきです。上階301号室の区分所有者が、そもそも立ち入り検査自体を拒む場合や、補修工事を行わない場合は、この仮処分を利用して解決を図ります。仮処分の詳細については別個人賠償責任保険は、火災保険や傷害保険、自動車保険などの特約で付いている場合もありますから、思わぬ分野の保険で対応できることもあります。加入されているあらゆる保険内容を確認することをお勧めします。

年齢によって住まいも変化させよう

今の住まいに暮らして何年くらいですか。20年を超える方は住まいについて考えてみませんか。洋服や食事、趣味嗜好は20年程度の間に変化しますが、住まいはいかがでしょうか。

マンションでもエレベーターの無い建物の3、4階に住んでいる方で、ある程度の年齢になると、3階以上を毎日昇降するのは辛くなります。室内では、何でも無い段差に気づいたり、水道の蛇口が固く締めづらくなったり、高所の電球交換に恐怖感を覚えたたり。今まで気にならなかった物、あるいは物の片付

1 物を減らす

年齢とともに物は増えていきます。思い出の品や、何かに使えると思っただけの物、あるいは物の片付

2 家具は固定する

タンスや収納棚、家電類を固定せず利用する家



「断捨離」で物を減らし安全な住環境に

Mrs.タエコのマンション物語

タエコのライフ

三寒四温。三日寒い日が続く。暖かい日が四日続くと言われている頃、春の足音が大きくなって来ます。桜が蕾も膨らんで来ます。軽装で満開の桜道を歩く日が待ち遠しいですね。三年ぶりにお花見をしたいですね。



三年ぶりに友人達と集合 見た目は変わってしまいましたが 学生時代にタイムスリップ

三年ぶりに友人達と集合。見た目は変わってしまいましたが、学生時代にタイムスリップした。卒業してからは、就職、結婚して子育てに追われる中、年賀状だけの付き合いが続いていましたが、定年を迎えて、着いた頃には、気持ち余念が出て来た友人の声掛けで五年程前から定期的に集

三年ぶりに友人達と集合。見た目は変わってしまいましたが、学生時代にタイムスリップした。卒業してからは、就職、結婚して子育てに追われる中、年賀状だけの付き合いが続いていましたが、定年を迎えて、着いた頃には、気持ち余念が出て来た友人の声掛けで五年程前から定期的に集

戸開走行保護装置の設置促進を呼びかけ

設置率は約32% 国土交通省

国土交通省は、2006年に東京都港区で発生したエレベーターの戸開走行事故を受け、2009年9月28日以降に着工されたエレベーターには、戸開走行保護装置の設置を義務付けている。その義務付けは、エレベーターの戸が開いたまま走行したら緊急停止させる装置の設置を義務付けている。その義務付けは、エレベーターの戸が開いたまま走行したら緊急停止させる装置の設置を義務付けている。その義務付けは、エレベーターの戸が開いたまま走行したら緊急停止させる装置の設置を義務付けている。

国土交通省は、2006年に東京都港区で発生したエレベーターの戸開走行事故を受け、2009年9月28日以降に着工されたエレベーターには、戸開走行保護装置の設置を義務付けている。その義務付けは、エレベーターの戸が開いたまま走行したら緊急停止させる装置の設置を義務付けている。その義務付けは、エレベーターの戸が開いたまま走行したら緊急停止させる装置の設置を義務付けている。

定期検査報告が行われたエレベーター（2021年度報告分）（ ）は前年度からの増減

調査対象	エレベーター台数	戸開走行保護装置設置台数	うち任意設置※1	設置率
定期検査報告	742,934台 (+1,922台)	238,154台 (+21,274台)	59,898台 (+6,564台)	32.1% (+2.8%)

※1 改修により任意で戸開走行保護装置が設置されたものの台数 出展：国土交通省

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

審査証明技術 19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 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

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サポーター工法

特許・排水本管、分岐部FRPライニング

③ 本管から分岐部までFRP一体化

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

（分岐管はロボット施工）

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

バラシュートと
バラポールで

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・バ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！

老後の新生活

情報

迷惑メールに対処する

先月までは携帯番号宛に届く詐欺SMS対策について説明しました。スマートフォンに届く迷惑メール業者がほかの迷惑メール業者に拡散され、大量の迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。

送金案内メール なりすましメール

突然「あなたには〇〇万円受け取る権利がある」とある「〇〇〇万円振り込む用意ができています」等、お金をあげるから手続きをするよう特定のサイトに誘導するもの(例1)。また、「メールを停止する」等のサイトに誘導することもありです。

迷惑メールは「携帯番号宛」

先月までは携帯番号宛に届く詐欺SMS対策について説明しました。スマートフォンに届く迷惑メール業者がほかの迷惑メール業者に拡散され、大量の迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。

迷惑メールは「携帯番号宛」

先月までは携帯番号宛に届く詐欺SMS対策について説明しました。スマートフォンに届く迷惑メール業者がほかの迷惑メール業者に拡散され、大量の迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。

迷惑メールは「携帯番号宛」

先月までは携帯番号宛に届く詐欺SMS対策について説明しました。スマートフォンに届く迷惑メール業者がほかの迷惑メール業者に拡散され、大量の迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。

迷惑メールは「携帯番号宛」

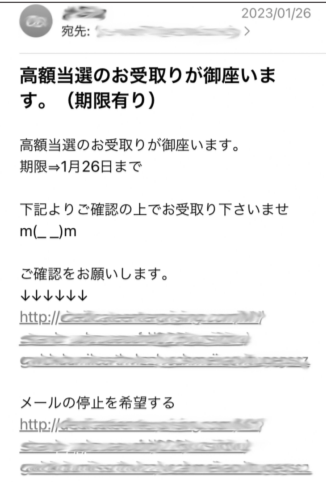
先月までは携帯番号宛に届く詐欺SMS対策について説明しました。スマートフォンに届く迷惑メール業者がほかの迷惑メール業者に拡散され、大量の迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。

迷惑メールは「携帯番号宛」

先月までは携帯番号宛に届く詐欺SMS対策について説明しました。スマートフォンに届く迷惑メール業者がほかの迷惑メール業者に拡散され、大量の迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。

迷惑メールは「携帯番号宛」

先月までは携帯番号宛に届く詐欺SMS対策について説明しました。スマートフォンに届く迷惑メール業者がほかの迷惑メール業者に拡散され、大量の迷惑メールが送られてくるという状況です。迷惑メールが送られてくるという状況です。



例1 送金案内メール

個人の場合は「携帯番号宛」のアドレスです。これと違って、特定のサイトに誘導する場合とサイトが無い場合があります。

「騙しやすい」と認定され、これも迷惑メール業者間でアドレスが拡散することです。

企業・個人いずれも、心当たりがある場合は、企業の場合は正規のサイトや連絡先に、個人の場合は本人に直接連絡して確認しましょう。

心当たりが無いメールは、開かないで無視することが原則です。

アドレスが漏れている可能性も

ほかに例をあげればきりが無い程、迷惑メールはたくさんあります。

メールアドレスはアルファベット、数字、記号の組み合わせのため、それを闇雲に組み合わせても、使用しているメールアドレスになる可能性は少ないと思われま

す。それでも届いてしまうのは、過去に迷惑メールに反応し、そのアドレスが業者間に残っている可能性や、あるいは他の人からアドレスが流出したことも考えられます。

集合郵便箱

嬉しい声掛け

昨年末、上野でOB会の忘年会が行われた。皆、古希を過ぎていた。ひとしきり飲み、カラオケにも行く、そして解散。この年齢になると酒を酌み交わせるだけでも嬉しいものだ。

個人的に、(シメ)のソバが食べたくなり、駅前の立ち食いソバ屋に。

食べ終わる器を下げる。と洗い場担当の人、「有難うございました、良いお年を」と言ってくれた。

マニユアル接客に慣らされている身にはとても新鮮な言葉に聞こえた。これもマニユアル接客用語なのかなと思いつつも、何だか嬉しくて私も笑み浮かべてお辞儀した。

たったこれだけの事だけれど、嬉しかった言葉のやりとりだった。

(ペンネーム・彦太郎)

株のTV放送

このTV放送を見て、もニュース番組の終わり頃、株価や気象情報を伝える。

以前にも指摘したこと(尚)

いちご狩り

中学校の社会科の先生は授業を脱線してよく楽しい話をしてくれました。今日は、昨日に比べ、円安、アツい今変わって〇円〇銭となりました。取引所の営業時間中なら、だか相場が動くのは当然のこと。こんなバカげた放送をしているから、次の段取りに影響していることが見てとれる。

その点、広告収入でやっている民放の方が余程はしっかりして、「株価はご覧の通りです」。大きな変動要因をコメントする必要がなければ、こ

【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、住まいや暮らし方に関する意見や提案、アイデアなど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お送りします。住所・氏名のご記入は、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

オリーブオイルを旅する



旅行者などからしてみれば、はじめは田舎や農家に立ち寄って、日泊施設ではなく、農家などに泊まることが多かったり、過ごすことから始まったアグリツーリズム。でも、その土地の人たちを受け入れる田舎や農家にとっては、疲弊した農業などに支えられた経済を蘇らせるチャンスとも言えます。いまや、その存在を「アグリツーリズムを存じますか」

アグリからオレオツーリズムへその変

アでは、1965年にトスカナ州の農業主がアグリツーリズム協会という団体を立ち上げたことが起源とされています。そう、さほど古い話ではありません。当時、イタリアでは若者が仕事を求めて都会に出てしま、残された農村では高齢化や過疎化が進んでいきました。こうした状況から抜け出そうと、広い農家を旅行者に提供し、野菜やチーズ、ハムやワイン、オリーブオイルなど、その土地の特色ある食材の収穫や伝統料理作り体験などを通じて、旅行者をもてなそうと考えたわけ。旅行者にとっての非日常的体験が、結果として農業などからの収入を補い、いま地域の活性化や発展に貢献する重要な活動となっています。

アグリツーリズムを存じますか

アグリからオレオツーリズムへその変

アでは、1965年にトスカナ州の農業主がアグリツーリズム協会という団体を立ち上げたことが起源とされています。そう、さほど古い話ではありません。当時、イタリアでは若者が仕事を求めて都会に出てしま、残された農村では高齢化や過疎化が進んでいきました。こうした状況から抜け出そうと、広い農家を旅行者に提供し、野菜やチーズ、ハムやワイン、オリーブオイルなど、その土地の特色ある食材の収穫や伝統料理作り体験などを通じて、旅行者をもてなそうと考えたわけ。旅行者にとっての非日常的体験が、結果として農業などからの収入を補い、いま地域の活性化や発展に貢献する重要な活動となっています。

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

▲排水管立って管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

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

千葉県中央区中央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)

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	NPO日住協通常総会開催案内
2面	マンション肖像、工事支援制度
3面	防災対策、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	戸開走行保護装置、タエコ物語
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

温熱環境改善を目的にリフォーム 仕切りのない回遊式住まい



↑眺望がメインのLDK

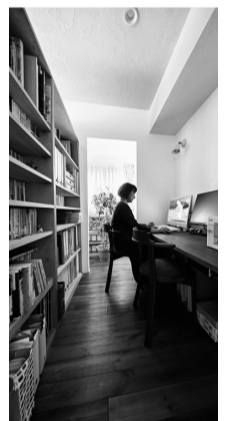


↓寝室

眺望が気に入って新築時に購入した階段状のつくりのマンション。各戸にルーバルコニーがあり、景観は素晴らしいが、その分太陽熱の影響を受けやすかった。温熱環境改善を目的とし、バッシブ（太陽熱などの自然エネルギーを活用）リフォームを提案。

（設計・施工の工夫点）LDKの眺望をメインに、玄関を入ってから仕切りのない回遊式住まいの実現に、床には畳床施工した後セルロースファイバー断熱、天井にはネオマフォームにて断熱を見直し施工。外皮の種類が外気・土・壁・屋上と多く、躯体天井も低いので断熱材や厚みを適材適所で確実に計画して施工した。南側

切りのないひと続きの猫が走り回る回遊式住まいを提案。オープンな住まいの実現に、床には畳床施工した後セルロースファイバー断熱、天井にはネオマフォームにて断熱を見直し施工。外皮の種類が外気・土・壁・屋上と多く、躯体天井も低いので断熱材や厚みを適材適所で確実に計画して施工した。南側



書庫

（施主の感想）日当たり抜群の住まいだが、夏場は本気に暑くて、分厚いカーテンを閉め切り、猫もももリン



玄関

の大開口サッシには日射取得型のインナーサッシ、東西窓には日射遮蔽型インナーをシミュレーションを行い採用した。人はもちろんのこと、猫も光も風も行き止まりのない住まいに生まれ変わった。

総工事費／1500万円
 総工事面積／69㎡
 施工期間／90日間
 横浜市、築36年

（講評より）太陽熱の影響を受けやすい、斜面に階段状に建つマンションの温熱環境改善リフォームである。外皮の種類や方位に合わせた断熱対策と家事動線に合わせた回遊空間が、光と熱をコントロールし、風を通して、人も猫もストレスなく暮らせる住まいとなっている。

TA
 設計・施工/株式会社OKU
 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38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。

打楽器

楽器の原点は打楽器にあります。木と木を叩いて音を出したり、丸太をくり抜いて音を響かせたり、木の胴に動物の皮を張るなど、現代の打楽器には工夫が見られますが、原始楽器の原型が見られます。金属の加工が可能になつてからはそれを鉦（かね）にしたり、様々な打楽器ができました。

打楽器は、2つのものを接触させて音を出すということが基本になります。大太鼓にはフェルト状の丸く大きなバチで大きな皮を叩きます。大太鼓は低い音を出します。小太鼓にはスティックという細い棒状のバチで直径30〜40cmの皮を叩きます。音色や高低を調整する。

スティックの先端は細長い球状になっていて皮を傷つけないようにできています。その形状そのものも音色に影響を与えます。演奏者は、曲のイメージによってどのような形状のものを使うかを選びます。

美しく生きるための音楽

151

皮の貼り方によっても音は変わります。強めに張ると音は高くなり、逆に張りを緩めると低くなります。前回、スネアドラムのことを書きましたが、小太鼓の下側に金属製のワイヤのような物を張り、それが叩くたびに皮に触れるので連続的な音が出るようになり、それがそれ自体の張りを加減することで音色が変わります。

ボディーが楽器、マリンバ（木琴の下に共鳴する筒がついた楽器）は音階のある打楽器です。木の板をマレットというバチで叩きます。このマレットも柔らかめや硬めなどさまざまあり、曲をどのように表現するかを大きく左右します。マレットを購入後、硬すぎるものは太めの針状の金属で刺して好みの音が出るように加工するなど、最良な音づくりのために工夫をします。

ところで、身近な打楽器というと自分の両手を叩いたり、手で太ももを叩く、また、手拍子やリズムをつくするなど、ボディーを使う（服部 伸一 エッセイスト・写真家）

あなたのリフォーム体験の原稿募集!

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】

〒103-0025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）



分譲マンションにお住まいの方へ

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!



住まいるダイヤル 0570-016-100

または03-3556-5147

受付時間 10:00~17:00 (土、日、祝休日、年末年始を除く)

電話相談無料

一級建築士の資格を持ち、住宅に関する幅広い知識を備えた相談員が、専門的な見地から無料でアドバイスします。※通話料は発生します。

専門家相談

弁護士と建築士による1時間の対面相談を、全国の弁護士会で無料で受けられる制度です。申し込みは「住まいるダイヤル」へお電話ください。

紛争処理

2022年10月から

専門家が関与して住宅のトラブルを解決に導く裁判外紛争解決手続で、かし保険*に加入している方が対象となります。

*かし保険とは、リフォーム工事の対象箇所の瑕疵保険であるリフォーム瑕疵保険と、大規模修繕工事の実施部分のうち、構造と雨水浸入に関する部分等が対象の瑕疵保険である大規模修繕瑕疵保険になります。

国土交通大臣指定

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター

くわしくはこちら
住まいるダイヤルWEBサイト

