

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

アムニティ Amenity 集合住宅管理新聞

発行所 アムニティ新聞社 (株式会社・アムニティ新聞社) 〒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493号*

2023年(令和5年)

10月5日(木)

www.mansion.co.jp/

「マンション管理フェア2023<秋>」共同出展企業と出展内容(順不同)

Table with 2 columns: 出展企業, 出展内容. Includes companies like 建築工業株, 株式会社P・C・Gテクニカ, いずみテクノス株, 株式会社マルナカ, NSリノベーション株, 株式会社ネスベ, NPO日本住宅管理組合協議会.

『マンション管理フェア2023<秋>』

11月15日(水)~17日(金)東京ビッグサイト

(「団地・マンションリノベーション総合展」にて開催)

法整備など矢継ぎ早に マンションの管理環境変化を注視しよう

「このところ、マンション管理を巡る動きが急である(一)で、(二)マンションとは区分所有マンションのこと(を指す)。動きが顕著に表れてきたのが、昨年4月に施行されたマンションの「管理計画認定制度」とも言える。それに併行してマンションの基本法とも言える「区分所有法」の見直しをはじめとする、法整備や管理に関するルールの改定などが進んでいる。そのいずれもが区分所有マンションに暮らす人たちにとっては、極めて重要な内容だ。もとは急速に進む建物・設備の高経年化と居住者の高齢化の伸長、いわゆる「二つの老い」を端緒とした動きと言えるが、こうした動きによって、区分所有者の基本的な権利や利益が損なわれることがないように、今後の動き

「認定」は どこまで進んだか?

「マンション管理の適正化の推進に関する法律」およびマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律、なんとも長い法律名であるが、通称「改正法」と呼ばれるこの法律によって創設されたのが「管理計画認定制度」である。施行から一年半経過した10月3日現在で「認定」を受けたマンションの数は全国で218件、「予備認定」と呼ばれる、新築等を対象にした認定が930件(何れも公財・マンション管理センターのデータを参照)膨大な管理組合数を考えれば、まだごくわずかな数字である。また、予備認定の数が大きく上回っていることを見ると、この認定が新築時の「売り文句」となっていることが窺える。これらの認定の基準とされる17項目は、適正な管理を行なっているマンションにあっては、基本的にはクリア可能な基準と言え、申請が伸びない理由は「認定を受けるメリットが薄い」との見方もある。何れにしてもこの制度の狙いのひとつでもある管理不全マンションの出現を防ぐには、管理組合と区分所有者とが、自分たちの住むマンションをどう維持管理していくのか、言わなければ将来展望が問われているのだ。

「認定」は どこまで進んだか? 「マンション管理の適正化の推進に関する法律」およびマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律、なんとも長い法律名であるが、通称「改正法」と呼ばれるこの法律によって創設されたのが「管理計画認定制度」である。施行から一年半経過した10月3日現在で「認定」を受けたマンションの数は全国で218件、「予備認定」と呼ばれる、新築等を対象にした認定が930件(何れも公財・マンション管理センターのデータを参照)膨大な管理組合数を考えれば、まだごくわずかな数字である。また、予備認定の数が大きく上回っていることを見ると、この認定が新築時の「売り文句」となっていることが窺える。これらの認定の基準とされる17項目は、適正な管理を行なっているマンションにあっては、基本的にはクリア可能な基準と言え、申請が伸びない理由は「認定を受けるメリットが薄い」との見方もある。何れにしてもこの制度の狙いのひとつでもある管理不全マンションの出現を防ぐには、管理組合と区分所有者とが、自分たちの住むマンションをどう維持管理していくのか、言わなければ将来展望が問われているのだ。

誰のための法改正か?

より一層、注視しなければならぬのが、区分所有といういわば財産権を危うくしかねないマンションの基本法ともいえる「区分所有法の見直し」論議である。総会への無断欠席者や所在不明者の議決分母からの除外、建替え決議の有効な表決割合を、現行の5分の4から4分の3への緩和など、区分所有者の財産権をも奪いかねない危うい内容となっている。先づ出された中間草案

管理委託契約に 制約の網

9月11日、国土交通省から、「改訂マンション標準管理委託契約書」及び同コメントが公表された。管理組合の役員らによる管理会社管理員へのハラスメント(カスハラ)の防止や管理員・清掃員の労働環境の改善などを柱とするものだ。また、契約解除の要件として改訂案のなかで議論のあった「相手方に信頼関係を破壊する特段の事情があったとき」については、微細なことへの乱用を防ぐ理由で削除されたことだが、両当事者の誠実義務を前提とすれば、これは当然のことかと思われる。委託のどちら側にあってもハラスメントは許されるものではないが、カスター側のみ発生するが如き印象の根拠には疑念が残る。管理に関心を失うことは自立を失うこと これらとは別に、国土交通省はマンション施策の全般を見直し検討するなどの目的で、「今後の

滴 硯

神奈川県 真鶴町でリコール投票があり、町長が失職した★首長のリコール投票は有権者の3分の1以上の署名をうけて行われるもので、成立するとはた

マンション関連の動き

- 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」のとりまとめに関する「意見応募フォーム」を開設。12月まで意見等を募集/国土交通省
「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」を改訂/国土交通省

Japan Home & Building Show 2023 室内リフォームから大規模修繕、建替・解体技術に焦点をあてた展示会

第7回 団地・マンションリノベーション総合展

会期 2023.11.15(水)~17(金) 10:00~17:00

会場 東京ビッグサイト 東展示棟 (有明・東京国際展示場)

主催 JMA一般社団法人日本能率協会
共催 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会/一般社団法人リノベーション協会/一般社団法人住宅生産団体連合会/公益社団法人日本建築家協会
後援 外務省/経済産業省/国土交通省/林野庁/独立行政法人日本貿易振興機構(ジェトロ)/独立行政法人住宅金融支援機構 (順不同)

NPO日住協セミナー

Table with 4 columns: Date, Time, Topic, Speaker. Includes seminars on renovation progress, equipment maintenance, and drainage system improvements.

来場事前登録受付中!

出展者情報・最新情報はホームページをご確認ください!! https://www.jma.or.jp/homeshow/tokyo/

長期修繕計画と大規模修繕工事の基礎講座

1

株式会社スペースユニオン 代表取締役 奥澤健一

■連載にあたり

■長期修繕計画と計画修繕

マンションの安全で安心な居住環境、大切な資産としての価値を維持していくには、日常的な点検や保守を十分におこなうとともに、長期修繕計画にもとづき、適切な時期に的確な修繕をおこなうことが必要です。

国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画にもとづき計画的に実施する修繕工事および改修工事を「計画修繕工事」、建物全体または複数の部位についておこなう大規模な計画修繕工事を「大規模修繕工事」と定義しています。長期修繕計画で大規模修繕工事をほじめとする各種計画修繕工事の時期や内容、必要な費用をあらかじめ把握し、区分所有者がその内容を共有することは、円滑な計画修繕工事の実施に大きく寄与します。

現在では長期修繕計画を策定して、計画修繕工事を実施するという考え方は広く普及しています。が、今回あらためて長期修繕計画とはどのようなものか、その作成及び見直しの方法、最近の大規模修繕工事の傾向などについて、6回にわたり基礎的内容を解説します。

区分所有者間の合意形成が成立しなかった場合、資金が足りずに必要な修繕工事ができないという事態にもなりかねません。

「長期修繕計画」では、将来30年程度の期間を対象として、比較的高額な費用を要する修繕工事を、いついつの時期に、どのような内容で、いくらぐらいの費用で実施するかをの目安を定めます。

「長期修繕計画」では、将来30年程度の期間を対象として、比較的高額な費用を要する修繕工事を、いついつの時期に、どのような内容で、いくらぐらいの費用で実施するかをの目安を定めます。

長期修繕計画で計画された修繕工事に備え、管理組合が区分所有者から集めて積み立てる資金が「修繕積立金」です。

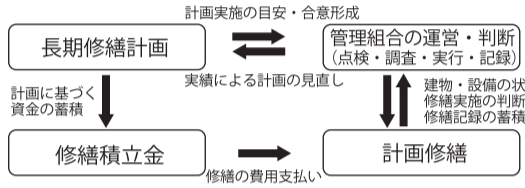
なお、日常的な保守・点検や清掃および小規模な修繕費用は、修繕積立金とは区分された管理費から拠出されます。

修繕積立金は長期修繕計画にもとづきおこなわれる計画的な修繕工事の資金として使用するのの基本となりますが、思わぬ事故や災害などで損傷した箇所の修理や修復などにも活用されます。

■長期修繕計画と修繕積立金

マンションの外壁修繕や屋上防水、窓や扉の取り替え、給排水管やエレベーター改修などには、時間的にも費用的にも区分所有者に大きな負担がかかります。

時間や多額の費用を必要とする修繕工事をおこなうために、その都度一括で区分所有者から資金を徴収することは、突然の金銭的負担が大きくなり、急な必要資金を用意できない区分所有者がいることも考えられます。



長期修繕計画・修繕積立金の仕組みと運営概念
出典：「改修によるマンション改修マニュアル」国土交通省

よりよい工事を行うために 仕様書とは何かを知る

大規模修繕工事の際、工事の計画から施工までの一連の流れ(図1)の中で、工事仕様書というものが作成される事が一般的である。この「仕様書」という言葉、大規模修繕工事に関わらず、様々な場面で聞くことがある言葉である。そこで今回は、この「仕様書」について、どのようなものなのか見ていく。

仕様書とは契約書の一種のようなもの

仕様書とは、製品やサービスの品質や性能を定めるために用いられる文書や基準のこと。製品やサービスの具体的な内容、要求事項及び製品やサービスの形状、大きさ、品質などを定めた文書のこと。

他の言い方をすれば、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である。しかし、これだけでは希望通りのものとならないため、どの部分には、どのような材料や部品、塗料、あるいは工法等を採用するのか等を明示する。

仕様書にあらわすことで、作業が行われることで、モノであれば、そのモノが希望した体裁や性能等を備えて間違いなく作られ、修繕工事であれば、期待した性能や美観をもつて、仕上がりが実現することになる。いわば、仕様書とは、機械や物の購入、改修工事等において

仕業者は前記の通り、発注者の意図が正確に反映されたものである必要があり、同仕様書が、工事の品質を確保するための基準となっている。

発注者の意図をどう反映させるか

概要工事費用の算出とともに、大規模修繕での図面(平面図・立面図など)および仕様書(共通・特記仕様書など)を作成

①の検討結果を基に概算工事費用を算出する

③図面、仕様書などの作成

一般的に、大規模修繕工事では、施工に至るまで、施工の目的、工期、工法の検討

①修繕内容および方法・標準仕様書(建築工事編)では、工事の目的、工期、工法の検討

一般的に、大規模修繕工事では、施工に至るまで、施工の目的、工期、工法の検討

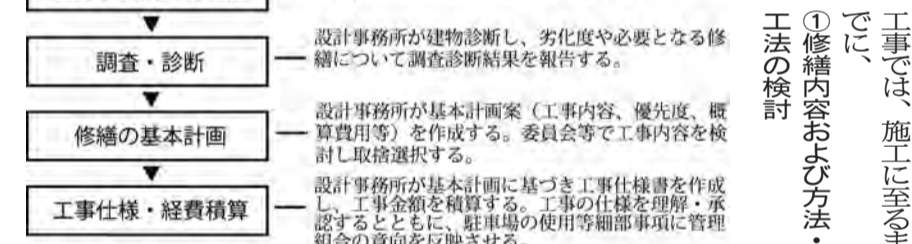


図1 大規模修繕工事の一般的な流れの例

- 管理組合の発意 → 長期修繕計画や劣化の進行に基づき「大規模修繕工事」の検討を決議する。
- 検討体制 → 委員の募集と委員会の設置、専門家等(NPO/住協の支援制度)の活用。
- 設計事務所等の選定 → 管理組合が推薦する設計事務所から見積を取り寄せ、管理組合が設計事務所を決定する。
- 調査・診断 → 設計事務所が建物診断し、劣化度や必要となる修繕について調査診断結果を報告する。
- 修繕の基本計画 → 設計事務所が基本計画案(工事内容、優先度、概算費用等)を作成する。委員会等で工事内容を検討し取捨選択する。
- 工事仕様・経費積算 → 設計事務所が基本計画に基づき工事仕様書を作成し、工事金額を積算する。工事の仕様を理解・承認するとともに、駐車場の使用等細部事項に管理組合の意向を反映させる。

工事仕様書には、品質を一定水準に保つために共通する基準を定めた「共通仕様書」と、共通仕様書で定められていない項目や、定められている事項と異なる項目に関する、共通仕様書を補充することを目的として、工事固有の技術的要素や工事施工上の制約事項を定めた「特記仕様書」とがある。

この2つに、どのようなことが書かれているかについては次回取り上げる。

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!

① 給水管・冷温水管ライニング

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 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号排水管用改修技術
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 本管からサブパイプまで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

審査証明第 0402-C号排水管用改修技術
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用改修

審査証明技術 10年保証

パラシュートとパラポールで

本管、枝管問わず改修

審査証明第 0403-C号排水管用改修技術
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!

情報 INDEX

- ★老朽マンション、再生阻む高齢化「二つの老い」要件緩和は効くか緩和でも難しい合意形成。(8/27毎日)
- ★狭まる福岡のマンション、5年で15%縮小、単身需要映す 福岡市内の新築マンションがせまくなっている。2023年上半期に販売された1戸当たり平均面積は64.11㎡。(8/28日本経済)
- ★タワマン、首都圏に半数超 住民のつながりが防災の礎に 高層マンション内の防災組織も低調。(9/1日本経済)
- ★老いる名古屋市営住宅、民間の力で「変身」 名古屋市は市営住宅の建て替えで民間への委託に乗り出した。(9/6日本経済)
- ★中古マンションの盲点、内見では「共用部」も要チェック 新築マンション価格が高騰するなか、中古マンションへの関心が高まっている。内見時のポイントをまとめる。ゴミ捨て場の管理、廊下の床の水はけ、防災対策も確認等。(9/6日本経済)
- ★東京23区、平均でも「億ション」、実需と資産性で高騰 23区の新築は平均で1.3億円。(9/10日本経済)
- ★地方「街なか」住宅堅調 便利さ背景、分譲マンションが相次ぐ。買物や通院等に便利な地域は住宅需要が堅調。(9/20朝日)
- ★郵便物たまっている留守宅狙ったマンション空き巣繰り返した男、被害976万円相当か。男は大阪市や豊中市のマンションで、共用廊下に面した格子窓を工具で外し室内に侵入し、現金や貴金属を盗むなどした疑い。(9/22読売)
- ★8月の首都圏新築マンション、前年より17%高い7195万円 6カ月連続上昇。資材費の高騰や都市部のマンション人気を背景に高止まりしている。(9/23読売)

ぶっくがいと

月刊「東京人」2023年10月号
発行 都市出版株式会社

月刊「東京人」は、東京の文化・街並み・風俗などあらゆるジャンルを、江戸東京の歴史とともに東京の魅力を模索する総合誌。2023年10月号は特集「赤羽台を歩いて学ぶ団地の設計史」と題し、旧赤羽台団地を建替えた「ニューヴェル赤羽台」の一角にオープンする「URまちとくらしのミュージアム」を特集。団地初の登録有形文化財に指定された旧赤羽台団地のスターハウスと板状住棟や移築復元された各地の団地の「名作」を展示。団地の過去・現在・未来が集結。定価1051円(税込)

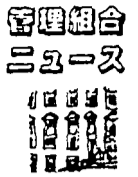


当日は、同マンションの共用廊下から中庭にかけて、ダーツや輪投げ等のアトラクションや、居住者のアート作品や写真の展示、焼きそばやかき氷等の屋台が多数出店。同マンションに訪れるなど、管理組合、管理会社、ワンチームとなつてあつた。



恒例の秋祭りを開催した。昨年の秋祭りは、コロナ禍の影響を受け、規模を縮小しての開催となったが、今年には例年通りの規模で開催。

管理組合(東京都多摩市)は、9月17日(日)恒例の秋祭りを開催した。昨年の秋祭りは、コロナ禍の影響を受け、規模を縮小しての開催となったが、今年には例年通りの規模で開催。



マンション居住者はもちろんのこと、マンション外の人達にも開放して、盛大に行われた。今回は初めて、広報委員会承認のこともアンバサダー(小学生)が、レポーターとして、各種飲食物の食レポや、秋祭りを楽しむ人達にインタビューをする様子も見られた。その他、管理会社からは、新入社員教育も兼ねて、30人の社員が手伝

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

第26号
隔月掲載

マンション100年化計画ニュース

発行 株式会社アムニティ新聞社
マンション100年化計画研究所

管理組合の基本原則

「透明性」「民主的」「公開性」を明確に!

ビジョンへの取り組みが増えている

いろいろな管理組合の取り組みを見廻すと、ビジョンや将来展望といったことは使っていないものの、ビジョンを明示していることが増えたと感じられます。

築50年超のA団地は数年前にサッシの更新を先行し、そのすぐ後の大規模修繕工事の時に玄関ドアの更新、外断熱、耐震改修などの工事を行いました。大工事には費用も随分とかかりましたが、補助金を得られたので、その分の負担がなく、計画通りに工事を終えることができました。(補助金は必ず受け取れるわけではないので、それをリスクとして計画しておくことが求められます。)

築後100年を目指す

A団地は大規模修繕工事の後、築後100年まで建物等を維持することを目指すとし、そのための様々な施策を模索しているようです。これからの50年をどのようにすべきか、そのビジョンづくりがとても重要になってきます。

大規模修繕工事は管理組合の大イベントというだけでなく、建物等の長寿命化を図るた

めには、その時々にとって最適な工事内容(環境改善を含めた工事範囲と性能など)になるような計画立案が求められます。

管理組合が主体性を発揮する

そのためにはコンサルタントに丸投げするのではなく、管理組合が主体性を発揮して超長期修繕計画とそれに関連するソフトについても焦点を当て、遠い明日のあるべき姿も考えていくことが極めて大事であるといえます。

どのような考えのもとで、マンションのあるべき姿を描くのか。その工事が必要なのか、ムリのないシナリオが欠かせません。それらを導くには、居住者の意向調査も必要です。

調査や会議などのあり方

調査が理事会の考えどおりになるように回答せざるを得ないような、誘導調査もあるとの指摘もあります。誤解を招くような都合のよい調査はむしろマイナスになりますから注意が必要です。都合のよい情報は開示するが、そうでない情報は隠し隠し示すようなことは猜疑心を持つなど、マンション全体の利益とかけ離れてしまいますから、十分に注意しなければなりません。

透明性、民主的、公開性といった管理組合の基本原則を掲げながら、開かれた運営を進めていくことが重要です。長寿命化を図るにはそのような会議や意向調査から、求められることや何をすべきかが明らかになってくるのです。

A団地は、そのような運営が活きた例ではないかと感じます。

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



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

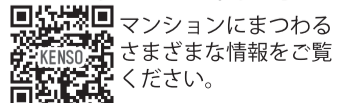
マンションの工事はトータルでお任せください

- 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



★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	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様々なスタイルの給排水設備に対し最適な工法をご提案致します。
	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	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」に必要な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

標準管理委託契約書が改訂された。部分的な改善点が多いが、次回契約からはきちんとしておいてほしい。今回は管理委託契約の基本を考えてみたい。

改定された標準管理委託契約書

「標準管理委託契約書」が改訂された。部分的な改善点が多いが、次回契約からはきちんとしておいてほしい。今回は管理委託契約の基本を考えてみたい。

「標準」は最低基準
したがって名称は標準管理委託契約書だが、これが平均基準というのではなく、管理組合が守るべき最低限の基準を指している。これより管理組合に有利な委託内容であっても差し支えないが、これを下回る内容は許されない。



崩落事故を受けて、管理組合の管理業務の範囲を明確に規定するよう確認することである。本来専有部分を除く敷地と共用部分が管理会社の管理する業務の範囲であるのは当然だが、逗子事故のマンションの管理会社は、損害賠償訴訟で管理組合が責任を認め、和解したにもかかわらず、なお当該事故斜面を管理業務外だと主張し、裁判を続けている。このような事態には、契約ではなく、直接、厚労省のマニュアルを活用して対応すればよい。この点で改訂やコメントが乱用されないよう望むものである。

「標準」は最低基準
したがって名称は標準管理委託契約書だが、これが平均基準というのではなく、管理組合が守るべき最低限の基準を指している。これより管理組合に有利な委託内容であっても差し支えないが、これを下回る内容は許されない。

「標準」は最低基準
したがって名称は標準管理委託契約書だが、これが平均基準というのではなく、管理組合が守るべき最低限の基準を指している。これより管理組合に有利な委託内容であっても差し支えないが、これを下回る内容は許されない。

「標準」は最低基準
したがって名称は標準管理委託契約書だが、これが平均基準というのではなく、管理組合が守るべき最低限の基準を指している。これより管理組合に有利な委託内容であっても差し支えないが、これを下回る内容は許されない。

建設業の2024年問題で建設関係者の残業時間の制限や週休2日制が導入され、建設工事費が高額になると聞きますが、どの位値上がりか想定されているのでしょうか？



建設業の2024年問題で建設関係者の残業時間の制限や週休2日制が導入され、建設工事費が高額になると聞きますが、どの位値上がりか想定されているのでしょうか？

建設業の2024年問題で建設関係者の残業時間の制限や週休2日制が導入され、建設工事費が高額になると聞きますが、どの位値上がりか想定されているのでしょうか？

建設業の2024年問題で建設関係者の残業時間の制限や週休2日制が導入され、建設工事費が高額になると聞きますが、どの位値上がりか想定されているのでしょうか？

建設業の2024年問題で建設関係者の残業時間の制限や週休2日制が導入され、建設工事費が高額になると聞きますが、どの位値上がりか想定されているのでしょうか？

建設業の2024年問題で建設関係者の残業時間の制限や週休2日制が導入され、建設工事費が高額になると聞きますが、どの位値上がりか想定されているのでしょうか？

建設業の2024年問題で建設関係者の残業時間の制限や週休2日制が導入され、建設工事費が高額になると聞きますが、どの位値上がりか想定されているのでしょうか？

建設業の2024年問題とは

この様な労働環境改善のため、工事費の増額には、残業規制されても月収や年収を今まで通り維持するため労務費を上げなければなりません。また工期が延長されると仮設費(現場事務所や足場等のリース代)や現場管理費(現場監督員の人数等)が増加します。建設費の上昇が社会経済にどの様な影響があるかは不明ですが、車や腕時計・オーディオ機器などは高額であった事を自慢するが、建築工事は安くやらせたことを自慢する風潮がみられ、その結果、低収入・長時間労働環境が続いているものと思われま。この機に建設業界の労働環境を改善し、新技術を導入し、多くの人が業界への参入を希望し、女性も抵抗なく建設業に携われるようになることが望まれます。

災害関連死ゼロの社会を目指す

<31>

要配慮者(災害時要援護者)の避難誘導4

前回は要配慮者の避難誘導として「知的障害者」「精神障害者」「発達障害者」について述べてまいりましたが、今回は、「妊婦や乳幼児を同伴する者」「幼児・児童の者」「外国人」への対応の避難誘導を中心に述べていきます。

トレッチャー等の移動用具を使用した避難誘導を行う必要があります。また妊娠中後期では、おなかで足元が見えない、身体が思うように動かず足元がおぼつかないことがあるため、援護する者が誘導し一同行動します。

◆乳幼児を同伴する者、また幼児・児童の避難誘導
次に乳幼児を同伴する者、また幼児・児童の避難誘導について述べていきます。



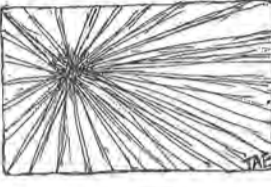
◆外国人の避難誘導
最後に外国人に関する外国人の避難誘導について述べていきます。基本的に外国人の方は日本語で情報を理解したり、伝達することが十分でないことが多く、また

①自然災害を理解出来ないが、普段の生活の中で要配慮者となりえる方については、さらに一般の方以上に配慮が必要となります。
②地震や余震の揺れに人がいる。
③災害発生後に、停電も考慮し、必要に応じて断水が起きることを理解し、エレベーターを使わないこと、避難誘導の要があることを知ることが大切です。

いえます。まず保護者として、災害時の用語などが理解できない場合があるため、外国人旅行者の関わりから安否や滞留場所の問合せが殺到する。⑤外国人旅行者の関わりから安否や滞留場所の問合せが殺到する。⑥ほとんどの外国人旅行者は被災している場所からの移動を希望する。一般の方も当然災害時には要配慮者となりえますが、普段の生活の中で要配慮者となりえる方については、さらに一般の方以上に配慮が必要となります。

Mrs.タエコのマンション物語

◆妊婦の方の避難誘導
妊婦の方は自分で判断し行動できませんが、精神的動揺により状態が急変することもあるため、場合によっては車いすやス



閉まっている玄関ホール扉に
男性は気づかず頭をぶつけた
扉の強化ガラスが割れた

今年も残すところ三カ月ですね。十月になりました。十月は、私にとって思い入れのある月です。と言つのは、誕生日の月です。今年こそはと迎える度に様々な決心をしますが、ほとんどが実現せず、歳だけが重なっている気がします。一日一日を送るのに一杯のかな、大病をせずに元気に過ごしている事が成果でしょうか。これからは健康に歳を重ねて行きましょう。

我が家の駐車場は道路を隔

欲張らずにね。
さて、先日、外出中の私に同居している次男から連絡が入りました。私だけが出勤している日、仕事が終わる頃、厚い強化ガラスが割れると、扉に養生をしていくのが見えました。管理人さんではなかったのか、割った本人でしようか。怪我はなかったでしょうか。翌日、聞いて見ると決めて家に入りました。翌朝、気になって管理人さんに声を掛けました。原因は、扉が閉まっていたのを気付かず、頭をぶつけたことでした。頭が切れて出血はしましたが、大事にはならなかつたそうです。ご自分であちこち連絡し救急車も呼んだ様です。意外と弱いガラスです。注意しないかね。

最新の正しい情報を入手出来ない。
⑤外国人旅行者の関わりから安否や滞留場所の問合せが殺到する。
⑥ほとんどの外国人旅行者は被災している場所からの移動を希望する。一般の方も当然災害時には要配慮者となりえますが、普段の生活の中で要配慮者となりえる方については、さらに一般の方以上に配慮が必要となります。

◆東京都マンション管理士会と共同で「東京都マンション管理・再生セミナー2023」を開催。
マンションの良好な維持管理や円滑な再生、そして防災をテーマにした講演及び個別相談会を実施。都民ホールでの開催に加え、Webによるリモート参加も可能。
日時/10月14日(土) 14時~16時30分
場所/東京都議会議事堂1階都民ホール
内容/講演1「マンション防災にもつながる管理計画の認定取得を目指す!」、講演2「マンションの防災対策の具体例」、講演3「都の自治会

防ごう! 子どものベランダや窓からの転落事故
(事例)
自宅マンションの1階にあるポストを見に行ったら、子どもが3階のベランダから転落した。当日は、ベランダへ出る窓は閉めていたが鍵はかけておらず、ベランダの柵の下には台や植木鉢を置いていた。救急要請し、肝臓損傷の疑いで7日間の入院となった。
(当事者:3歳)

◆令和5年度URビル活動に対する支援制度「UR再生活月間フォーラム」の補助事業等について
東京都(二社)東京都マンション管理士会と共同で「東京都マンション管理・再生セミナー2023」を開催。
マンションの良好な維持管理や円滑な再生、そして防災をテーマにした講演及び個別相談会を実施。都民ホールでの開催に加え、Webによるリモート参加も可能。
日時/10月14日(土) 14時~16時30分
場所/東京都議会議事堂1階都民ホール
内容/講演1「マンション防災にもつながる管理計画の認定取得を目指す!」、講演2「マンションの防災対策の具体例」、講演3「都の自治会

窓の近くには、子どもの足掛かりになるようなものは置かないことが大切です。特に、エアコンの室外機の置き場所は工夫しましょう。
◎勝手に窓を開けないよう、窓や網戸には子どもの手の届かない位置に補助錠を付けましょう。
◎窓枠や出窓に座って遊んだり、窓や網戸に寄り掛かったりさせないようにしましょう。
◎日ごろからベランダや窓からの転落の危険性について子どもに教えることも大切です。
(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」)



Kurosaki Gen

大井ゼームス坂ヒルズ 大規模修繕工事施工会社募集

所在地 品川区南品川5-10-31
建物概要 6階建、RC造、28戸
H9年竣工

工事項目 ①仮設工事②屋根防水工事③床防水工事④外壁塗装等工事⑤鉄部塗装等工事⑥建具金物等工事⑦共用内装工事⑧その他工事

工事予定 2024年4月以降着工
2024年内竣工で設定

見積参加条件 ①建設業法に基づく特定建設業の許可建設業者②過去5年間に分譲マンションにおける5千万円以上の大規模修繕工事実績が10件③資本金3,000万円以上④首都圏に本店、支店、営業所⑤工事履行保証保険の加入可能な施工会社⑥元請け工事業者として一括請負が可能なこと⑦過去10年以内に債務免除を受けていないこと⑧施工前、施工中において居住者対応で、当マンション同規模程度の経験が5件以上ある現場代理人が担当

提出期日 10月23日(月)15時必着(郵送等にて送付のこと)

※提出書類、提出先等詳細は下記HPを参照してください。
詳細 <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

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)

老後の新生活情報

便利なアプリ⑤

食事を管理するアプリ
 爽りの秋を迎え、いろいろなものを美味しくいただける季節になりました。季節のものは栄養価も高いため、今年の異なる暑さで疲れた体を労わるためにも、秋の味覚を積極的に摂り入れたいものです。

しかし、気になるのは栄養バランスとカロリー。必要な栄養は摂りつつも、必要以上のカロリーは抑えたいところ。そんな悩みを解消してくれるのが、食事管理アプリの『あすけん』(図1)です。同アプリは、



図1

食事をカロリーや栄養素を見える化(すること)で、食事選びをサポートし、栄養バランスのとれた健康的な生活の実現を目指しています。

では、食事の「見える化」はどのように行うのでしょうか。

とても簡単で、いつもの食事や、コンビニ弁当等のバーコードをスマホのカメラで読み取るだけで、カロリーや栄養素が表示されます(図2左)(食事は標準的な量の数値が表示されるため、正確な数値にするには個別

量の調整をする必要があります)その結果、2022年の年間平均で男性は80.2g/日、女性は68.9g/日となり、「日本人の食事摂取基準」(2020年版)の目標量を満たしていたというのです。

そして、アプリのAI栄養士から、食事内容や食生活のアドバイスを受ける事で(図2中央)、次の食事で何を食べればよいのか、食材の知識が無いと難しいところですが、アプリで毎日の食事を写真に撮るだけでわかり、アドバイスも受けられる。毎日の食生活の中にそんなアプリを取り入れてみてはいかがでしょうか。



図2

集合郵便箱

「おばあさん」と呼ばれたらですか？ 友

おばあちゃんといわれちゃうんですか？ 友達は孫に美代ちゃんと呼ばれています。病院へ連れて行く、「おばあさん」と言われてギクッとして「祖母ですか」と言ったそう。同じ事だと思っ



みんな元氣だよ。何を何人かで持ってきて自抵抗も感じず自ら、おばあちゃんと言っている人が「かわいいね」とほ言っています。それはそれでよい。日本語は難しい。アメ

また、階段を上りながら帰る。ストレッチが効いているのか軽快だ。転倒防止策にもなっているようなので、まだまだ頑張るぞ、と意を強くした。(江東区/自由業・井上尚)

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きたトピックス、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。

また、階段を上りながら帰る。ストレッチが効いているのか軽快だ。転倒防止策にもなっているようなので、まだまだ頑張るぞ、と意を強くした。(江東区/自由業・井上尚)

オリーブオイルを旅する

さて、未曾有の干ばつや洪水など、地球規模の気候変動による大規模災害が地中海を取り囲むオリーブ生産地にも深刻な被害をもたらす、オリーブ生産者も大きな打撃を受けたことはすでに本欄でも触れました。一方、主要な生産国が集まるEU(欧州連合)圏ではオリーブオイルの消費需要が急速に伸びていると聞きます。

このように需給のバランスに相反する動きがどうしておこっているのでしょうか？ その背景を見てみましょう。

◆「健康価値」が何より優先◆

本欄でたびたび触れていますように、そこには、ほかの植物油オイルに比べて、オリーブオイルが持つ健康的なイメージという価値、そして地中海型料理への支持の高まりという

また、階段を上りながら帰る。ストレッチが効いているのか軽快だ。転倒防止策にもなっているようなので、まだまだ頑張るぞ、と意を強くした。(江東区/自由業・井上尚)

『オリーブオイルがバターにとって代わる日?』

解明続く、オリーブオイルの健康価値

その動きは、EU圏内でも、オリーブの主要生産国以外で著しいと言われている。したがって、これらのアなど主要生産国では、システム化国では、早晚、オリーブオイルが他の植物油にとって代わることが予想される。EU農業農村開発局・当局者の話としてオリーブオイルタイプムズが伝えています。因みに、これ

フランス(因みに日本は平均約0.5kg)をはじめとするバター消費国への影響は少なくとも予想されています。バターが消えることはないとしても、とりわけ家庭料理や外食サービスに影響が及ぶことは必ずしもありません。

また、階段を上りながら帰る。ストレッチが効いているのか軽快だ。転倒防止策にもなっているようなので、まだまだ頑張るぞ、と意を強くした。(江東区/自由業・井上尚)

また、階段を上りながら帰る。ストレッチが効いているのか軽快だ。転倒防止策にもなっているようなので、まだまだ頑張るぞ、と意を強くした。(江東区/自由業・井上尚)

また、階段を上りながら帰る。ストレッチが効いているのか軽快だ。転倒防止策にもなっているようなので、まだまだ頑張るぞ、と意を強くした。(江東区/自由業・井上尚)

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

マルチライナー工法

BCJ-審査証明-57

トラップライナー工法

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

fax 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

工期短縮 & コスト削減

1day

形状記憶型硬質塩ビ管

形状記憶型硬質塩ビ管

形状記憶型硬質塩ビ管

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

03-5335-7601

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

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	マンション管理フェア2023開催
2面	長計と大規模修繕工事の基礎講座
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

「第40回住まいのリフォームコンクール」 国土交通大臣賞などの受賞決まる



築63年木造賃貸アパート
リフォーム前建物



リフォーム後建物

このほど「第40回住まいのリフォームコンクール」の国土交通大臣賞などの受賞作品が選ばれた。同コンクールは、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの主催により1985年より毎年実施されており、住宅リフォームの普及促進とリフォームの水準向上を図ることを目的として、全国各地で施工された住宅リフォーム事例を募り、住まいとして優秀な事例について表彰し、これを消費者や業者に広く紹介してきた。「住宅リフォーム部門」に302件、「コンバーション部門」に12件の応募のなかから上位7作品を含む30作品が選定された。

「国土交通大臣賞」には、「築63年木造賃貸アパートの再生」(設計/株式会社ス+村上康史建築設計事務所、施工/株式会社工務所、(株)椎口工務所、(株)共同建設)が受賞。また、「独



屋外のレンガタイルが室内に連続する共用ラウンジ

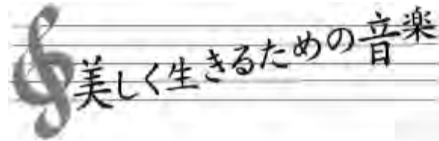


住戸とセットで賃貸もできる、土間となったワークスペース

男声コーラスグループの草分け♪
筆者が小学生の頃、ラジオから男性4人のコーラスグループの歌声が聞こえてきました。4人でつくるハーモニーに感動し、軽快なリズムに心を躍らせた。それが男声コーラスグループの草分けのダークダックス(DD)でした。

ダークダックス

唱歌、ジャズ、ポップス、ロシア民謡、黒人霊歌などのジャンルで私たちが楽しませてくれました。ロシア民謡の「ともしび」が1957年にヒットし、その後も「カチューシャ」「トロイカ」「雪山讃歌」「北上夜曲」「山男の歌」「銀色の道」など、声喫茶などで歌われた曲が多くあります。親しみのある4人♪



158

彼らは、慶應義塾大学の男声合唱団フゲネルソサエティのメンバーでした。1951年にDDを結成。4人になったのは少し後になります。一人ひとりがジェントルマンであり、親しみもありました。一番左の高見澤宏(パクさん)、左から2番目の佐々木行(マンガさん)、右から2番目の喜早哲(テタさん)、一番右の遠山一(ソウさん)。「4人でひとつ」という気持ちが強かったというので、マンガさんが97年に体調を崩して休んでいた時期も新メンバーを入れませんでした。高見澤宏さんが2011年、喜早哲さんと佐々木行さんが16年に死去。

バスを担当の遠山一さんが9月22日に死去しました。93歳でした。最後の一人となつてからも「ダークダックスのぞうさん」として音楽活動を続けていたといいます。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



10月は住生活月間

10月は「住生活月間」 ～安心できるおうちがいいね～

国土交通省では、住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開。35回目を迎える今年度は、住生活月間中央イベントや住生活月間フォーラムを開催するほか、官民協力の下、全国各地で実施されるシンポジウム、住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を発信。

各種イベントは「住生活月間オフィシャルサイト」で確認してください。
<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>



年木造賃貸アパートの再生「tete」
木造の古アパートを見事に生まれ変わらせた例として高く評価された。具体的には、近くに芸術系の大学があることからアトリエ併設の賃貸住宅を企画し、居住用の部屋を2階に限定し、1階を貸しアパートや交流を生み出す仕

トリエ数戸と共用のラウンジにすることで、木造アパートの弱点である遮音性の低さをカバーしながら、一般居室以外にも魅力ある特徴的な空間を実現した。1階の中央に配置されたラウンジは2階の居住者も利用できるようになっている。イベントや交流を生み出す仕

掛けにもなっている。2階の各住戸には、面積が限られているため、シャワー・ブースを新設するにとどめ、他方で居住者がそれぞれの使い方を工夫できる土間スペースを設けることで、居住の楽しみを加えている。(講評より抜粋)

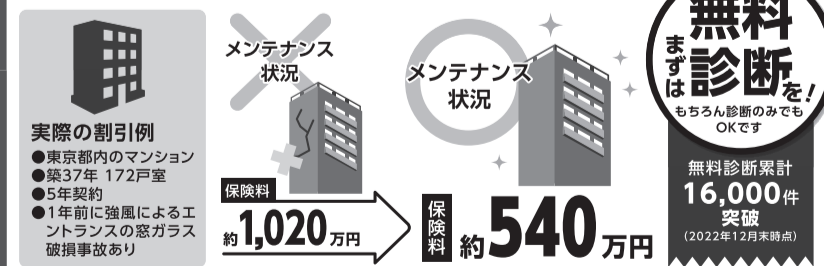
日新火災

マンション管理組合の役員・
分譲マンションにお住まいの皆さまへ

マンションドクター 火災保険

管理費を値下げする方法はないの?とお考えの方必見!

築年数だけでなくメンテナンス状況の 診断結果に応じて火災保険料が決定!



管理費節約のためにもお住まいのマンションの
管理組合役員さんにぜひお勧めしてください!

無料診断のお申込みは右記二次元コードから!



日新火災海上保険株式会社
ホームページアドレス <https://www.nisshinfire.co.jp/>

マンションドクター
火災保険ご相談窓口
受付時間 9:00~17:00(土日祝休み)

フリーダイヤル 0120-585-231

「マンションドクター火災保険」はマンション管理組合特約付すまいの保険のブランドです。本広告はごく簡単な説明を記載したものです。詳細につきましては、マンションドクター火災保険パンフレットをご請求いただくか、弊社までお問い合わせください。