

水で世界に“waku-waku”を

Cleensui

三菱ケミカル・プリンスイ株式会社

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487号\*

2023年(令和5年)

4月5日(水)

www.mansion.co.jp/



## ハクモクレン(白木蓮)

モクレン科



中国原産の落葉高木。枝いっぱい白く大きな花が空に向けて咲いて、青空の中に浮かぶように見える。

# 情報の共有化が高める住まいの価値 管理組合広報の重要性を考える

新年度を迎え、新たな住まいで生活を始める人、あるいは生活スタイルが変わる人もいると思われる。管理組合でも、これから総会シーズンを迎え、役員の入替えがある管理組合も多いことだろう。このように、様々な人や団体にとって変化の始まりとなる春。この時期、気を付けたいのが、新しい生活の場や団体が、どのようなルールで運営され、それをいかにして周知してきたかという点と思われる。そこで、様々な春の節目となる春に、管理組合の広報について考えてみたい。

### 互いの「気づき」を生む広報

あるマンションでAさんが、昼間、上階からの騒音に悩まされ、ノイロ一七気味になっているという情報があり、管理組合では騒音問題について当事者間で話し合うように仲介した。その結果、これまでの昼間の騒音は無くなり、Aさんからは苦情が出なくなった。しかし音は低くなったものの騒音は別の形で続いていった。騒音の発生時間帯が日中だったのが、夜中に始まり夜明けまで間断なく続いたのである。

この状況に対し、Aさんの左右の部屋の居住者も多くの苦情を寄せ、Aさんは禁止事項を規定して活の秩序維持に関する協定がある。その第4条は、近隣の迷惑になる行為の禁止事項を規定している。このように、よくある騒音問題に対し、管理規約の細則として「生活協定の制定して、入居者全員に周知するため、上記の高経年管理組合では、広報が有益な役割を果たしているという。

「理事長は、組合員がこの協定の定め違反したときは、理事会の決議に基づき、当組合員に対して警告を与え又は行為の差止めを求め等必要な措置をとることが出来る。」

このように、よくある騒音問題に対し、管理規約の細則として「生活協定の制定して、入居者全員に周知するため、上記の高経年管理組合では、広報が有益な役割を果たしているという。

管理組合はマンション居住者全体のあつまるの紙や回覧板等をマンションの住民同士をつなぐべくにたいしても、何が問題になっているのか、広報を通じて知らせることが大切である。その中で、居住者全体の共感を得るとともに、お互いに気づかう関係が自然発

生的に醸成されることにつながる。他方、居住者全員に同じ情報がきちんと伝わっていないければ、問題の存在に気付けないまま、トラブルが起きる要因となる。

### 住民同士のコミュニケーションツールとして広報を活用する

日常生活に関するトラブルだけではなく、広報を通して管理組合の管理にかかわる多様な情報を共有することは、居住者の連帯感を増す格好の材料となる。

自分住むマンションを良く知ることが管理組合の自治意識を育み、合意形成の基礎になるばかりではなく、必然的にマンションのコミュニケーションを育むことに通じる。

そのためには、管理組合はできるだけ多くの情報を伝える手段として、広報運営の透明化に寄与し、管理組合運営を開かれた民主的なものにする必要がある。

戸別に配布、管理事務所へ閲覧、Eメールで送信するなど、各管理組合が、行いやすい方法を検討されてはどうか。

また、理事会活動への理解や協力を得るためにも、広報紙を活用して、管理組合の活動内容を直接住民に正しく伝えることも重要だ。広報活動が行われないと、組合員が管理組合運営に無関心になったり、管理組合に不満を持つようになる要因となる。

### <主な記事>

- ◇マンションの肖像 2面
- ◇大規模修繕工事事例 2面
- ◇マンション100年化 3面
- ◇メンテナンステクニクス企業ガイド 4面
- ◇NPO日住協業務案内 5面
- ◇論議・大規模修繕を健全に5面 8面
- ◇マンション建物Q&A 5面
- ◇災害関連死ゼロの社会 6面
- ◇タエコさんの生活エッセイ6面 7面
- ◇老後の新生活情報 7面
- ◇オーイブオイルを旅する 7面
- ◇美しく生きるための音楽 8面

### 硯 滴

聞くは一時(いつとき)の恥、聞かぬは末代(まつだい)の恥、(まづ)「あいつはそんなこと知らなかったのか」と「一時」でなく長期にわたって恥ずかしい思いをする感じもする★そこで世の中には「今さら聞けない○○」という記事が次々と登場する★このように(気後れして)分らないまま「聞かず」に済ます人の何と多いことか★とくに最近のIT関係マニアルや解説書は初歩的な解説なのに初心者に聞きなれない言葉が続出で読まずに断念してしまふ★実をいうと入門書にも解説書にも当たり前のこととして書いてない初歩の初歩が分からない場合が多いのだ★だからモトのモトから書いている入門書を見るとホッと★また基本的なことを改めて質問する人に会うと敬意を禁じえない。

### マンション関連の動き

- ・建築物を販売・賃貸する際の省エネ性能の表示ルールをとりまとめる/国土交通省
- ・労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定等について事務連絡/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 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

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) 特許 ロボットライニング

防火区画貫通部 外部工事不要

防火区画貫通配管対応!

安心と信頼の 20年保証

安心技術審査証明取得

〈排水管ライニングのトップランナー〉

本社/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)

本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・G TEXASビル)

(国交大臣許可特定建設業)

電話 03-3440-6401(代)

FAX 03-3440-6402

https://www.pcgtxas.co.jp

第三の再生パイプ工法

PIPE IN PIPE

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

私たちは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30年、これからの30年」

(60)

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

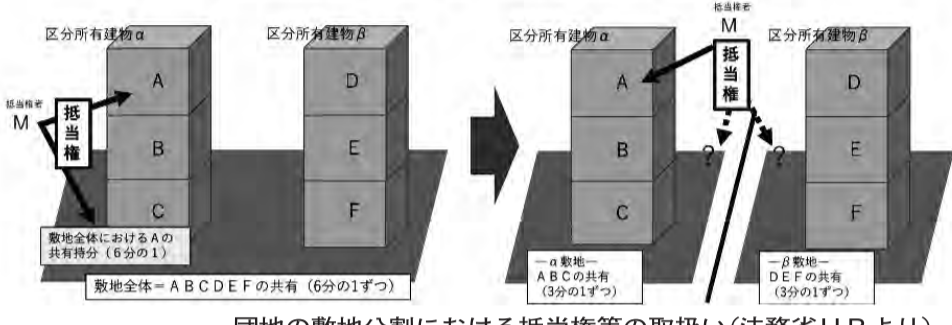
### 区分所有3度目の法改正に向けて⑬

第6回会議(3月10日)に関する再建決議及び開催のテーマは、前回敷地売却決議につき多数止むを得ず後日審議となった、①「被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(1)」「と②「団地内建物の再生の円滑化に係る方策(1)」「(2)「と③「政令で指定された災害で大規模一部滅失したマンションに関する事項は、具体的な検討事項は、前者が被災した区分所有建物の再建等に多数的な要件の緩和と、大規模一部滅失の決議可能期間の延長であり、後者は、団地内建物の建替えを円滑化するための仕組み、敷地の分割、一括建物敷地売却制度の導入についてである。

被災マンション再建の詳細は、次の4点に集約して説明される。まず(1)「政令で指定された災害で大規模一部滅失した場合、区分所有権及び議決権の三分の二以上で建替え決議ができることを認めること(1)」「(2)「政令で指定された災害により大規模一部滅失したマンションに関する建物の再生の円滑化に係る方策(1)」「(2)「と③「政令で指定された災害で大規模一部滅失したマンションに関する事項は、具体的な検討事項は、前者が被災した区分所有建物の再建等に多数的な要件の緩和と、大規模一部滅失の決議可能期間の延長であり、後者は、団地内建物の建替えを円滑化するための仕組み、敷地の分割、一括建物敷地売却制度の導入についてである。

被災マンション再建の詳細は、次の4点に集約して説明される。まず(1)「政令で指定された災害で大規模一部滅失した場合、区分所有権及び議決権の三分の二以上で建替え決議ができることを認めること(1)」「(2)「政令で指定された災害により大規模一部滅失したマンションに関する建物の再生の円滑化に係る方策(1)」「(2)「と③「政令で指定された災害で大規模一部滅失したマンションに関する事項は、具体的な検討事項は、前者が被災した区分所有建物の再建等に多数的な要件の緩和と、大規模一部滅失の決議可能期間の延長であり、後者は、団地内建物の建替えを円滑化するための仕組み、敷地の分割、一括建物敷地売却制度の導入についてである。

▲Aの団地の敷地の共有持分に設定された抵当権はどのように取り扱われるか？



団地の敷地分割における抵当権等の取扱い(法務省HPより)

「四分の三以上」を超えて三分の二以上とまで至るだろうか。部会では、さしたる反対意見は無く、全体ではないにしろ、むしろ過半数にまで引き下げるべきといった意見があった。大阪淡路、東日本大地震の経緯からすると、震災の経緯からすると、公費解体の期限も重要な点からすれば、人口減少の情勢下、爆発的な注目を得ると思えない。

霧が丘グリーンタウン第二住宅の概要・経過。新設型NPO第一波後の2020年6月に実施設計が開始された。翌年4月に一回目の設計内容に関する居住者説明会を開催したが、第4波が到来していたため集会所に大人数を入れることができず、小人数制の説明動画上映会を2週間に渡り開催する形態をとった。2021年10月の臨時総会において施工者川本工業株式会社が承認され、同年11月に工事着手。折しもコロナ禍が収束した2023年2月に引き渡しが完了した。まさに「コロナ禍を乗り越えたプロジェクト」となった。

お隣から学ぶ。共用・専有配管の一体改修工事は、全てのお宅に入居して「住まいながら」行うことが大前提であるが、「高齢化した団地で本気でそんな大変な工事ができるのだろうか」と心配に思うことは日本全国どの管理組合でも一緒だ。

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。

概要・経過。霧が丘グリーンタウン第二住宅の概要・経過。新設型NPO第一波後の2020年6月に実施設計が開始された。翌年4月に一回目の設計内容に関する居住者説明会を開催したが、第4波が到来していたため集会所に大人数を入れることができず、小人数制の説明動画上映会を2週間に渡り開催する形態をとった。2021年10月の臨時総会において施工者川本工業株式会社が承認され、同年11月に工事着手。折しもコロナ禍が収束した2023年2月に引き渡しが完了した。まさに「コロナ禍を乗り越えたプロジェクト」となった。

お隣から学ぶ。共用・専有配管の一体改修工事は、全てのお宅に入居して「住まいながら」行うことが大前提であるが、「高齢化した団地で本気でそんな大変な工事ができるのだろうか」と心配に思うことは日本全国どの管理組合でも一緒だ。

霧が丘グリーンタウン第二住宅の概要・経過。新設型NPO第一波後の2020年6月に実施設計が開始された。翌年4月に一回目の設計内容に関する居住者説明会を開催したが、第4波が到来していたため集会所に大人数を入れることができず、小人数制の説明動画上映会を2週間に渡り開催する形態をとった。2021年10月の臨時総会において施工者川本工業株式会社が承認され、同年11月に工事着手。折しもコロナ禍が収束した2023年2月に引き渡しが完了した。まさに「コロナ禍を乗り越えたプロジェクト」となった。

# 霧が丘グリーンタウン第二住宅 給排水設備改修工事

[設計・監理]  
柴田建築設計事務所  
埼玉県さいたま市南区南浦和2-42-6  
日東ビル4B  
TEL 048-767-6454

有限会社マンションライフパートナーズ  
東京都新宿区北新宿1-1-16JSビル504  
TEL 03-3364-2457



[施工]  
川本工業株式会社  
リニューアル事業部  
神奈川県横浜市中区寿町2-5-1  
TEL 045-662-2759  
http://www.kawamoto-ind.co.jp/

霧が丘グリーンタウン第二住宅



# 情報INDEX

- ★札幌マンション活況、新幹線延伸で注目 札幌市内の新築分譲マンションが値上がりの一途で、建設ラッシュも続いている。(2/9読売)
- ★空き物件、困窮者で穴埋めして転売… 「新たな貧困ビジネス」弁護士ら、生活保護の悪用に警鐘。支援団体関係者などをつくる「住宅穴埋め屋対策会議」によると、生活困窮者の支援を掲げる都内の一般社団法人が困窮者を集めてマンションに入居させ、その後マンションが転売されていた事例を確認。(2/17東京)
- ★伊勢志摩のリゾートマンションで鉄筋「爆裂」現象続々、1.5kgのコンクリ落下も 1997年完成の「ロイヤルヴェンペール志摩大王埼」(14階建120戸)で建築時の施工不良が原因とみられる天井の剥落が相次ぎ、施工会社などとトラブルになっている。管理組合は近く、津地裁に修理費用を求めて訴訟を起こす方針。(2/17読売)
- ★太陽光パネル義務化、経済効果2000億円・東京都が試算 都は30年までに温暖化ガス排出量を00年比で半減させる「カーボンハーフ」を目標に掲げており、家庭部門からの排出削減につなげる。(2/21日本経済)
- ★全国マンション10年で1300万円高く6年連続最高更新 不動産経済研究所発表。(2/21日本経済)
- ★「老いるマンション」2000棟 名古屋、建て替えを補助 市内のマンションのうち3割にあたる約2000棟は完成から40年以上たっており、市は建物の調査や建て替えの検討などにかかる費用を最大30万円補助する制度を2023年度から始める。(3/2日本経済)
- ★東京都、EV充電器数150倍へマンション義務化・補助増 都が電気自動車(EV)充電器の増設に本腰を入れる。2年後に全国で初めて新築マンションへの設置を義務付けるのに先立ち、2023年度は中古マンション向けの補助上限を2倍超に引き上げる。(3/6日本経済)
- ★EV充電器設置、中古マンションも関心、資産価値意識 中古マンションへの電気自動車(EV)充電器の導入は住民の合意形成が最大の壁だったが、自動車メーカーのEVシフトや充電サービス事業者の多様化で設置を検討する管理組合も増えつつある。(3/7日本経済)

## ぶっくがいと

### 「マンガでわかるマンション管理員」

漫画・川村誠、原作・南野苑生、脚本・堀田孝之  
榊三五館シンジャ発行 フォレスト出版発売



2021年に本紙「硯滴」マンションの肖像でも取上げた「マンション管理員オロオロ日記」のマンガ化。水漏れ、クレマー、騒音トラブル等々に奮闘する管理員の表情がリアルに描写されてより伝わりやすい。  
定価1320円(税込)



「第一級建築士および各種メーカー、施工会社で構成される、(一社)マンションリフォーム技術協会」は、3月28日、富士フタバキバプラザ5階で定時社員総会・20周年記念式典を開催した。

総会では、同協会の20周年事業として、20周年記念誌「未来へつなぐ」及び修繕工事現場での活用が期待される「施工実践マニュアルポケット

その後懇親会が行われ、多くの来賓の中で、3名が来賓あいさつを行い、その一人であるNPO日住協の柿沼会長も登壇し、同協会の20周年を寿いだ。



「版」の作成などが報告された後、上程された各議案が賛成多数で可決された。

その後、記念講演会および懇親会が行われた。記念講演では、秋山哲一(東洋大学名誉教授)が、「高経年マンションのプロパティ・マネジメントに向けて」と題して講演を行い、今後の高経年マンションでは、管理組合・居住者の居住価値を高めるため、専門家と連携しながら、長期マネジメント計画(築70~100年程度を見通した計画)が必要なることを説明された。

## 関連業界



その後、記念講演会および懇親会が行われた。記念講演では、秋山哲一(東洋大学名誉教授)が、「高経年マンションのプロパティ・マネジメントに向けて」と題して講演を行い、今後の高経年マンションでは、管理組合・居住者の居住価値を高めるため、専門家と連携しながら、長期マネジメント計画(築70~100年程度を見通した計画)が必要なることを説明された。

建装工業株式会社は、「マンション100年化計画研究所」を応援し、管理組合のパートナーとして「マンションの価値づくり」の提案と施工を行います。

## 特別企画

# マンション100年化計画ニュース

発行 株式会社アメニティ新聞社  
マンション100年化計画研究所

第23号  
隔月掲載

## 専有部分の給水管・排水管の工事は事前調査が大前提!

### <合意形成の促進>

### 建物を永くもたせるために

建物を永くもたせるには、建物の劣化を防ぐこと。建物の劣化は、主に躯体への水の浸入がもたらします。したがって屋上防水と外壁塗装をしっかりと行うことで、建物の外側からの雨水の浸入を防ぎます。一方、建物の内側にある給水管や排水管の劣化による漏水が躯体に浸入します。それを防ぐには排水管の定期的な高圧水洗浄が必須となりますが、管は経年劣化しますから、いずれ、更生や更新が必要になります。

### すべての専有部分の対象配管を調査する

専有部分の給水管や排水管の更新工事を行う際、とても重要なのはその部分の調査です。すべての専有部分の給水管または排水管が、どのように配管されているかを全戸調査します。図面はあくまでも参考資料という位置付けで、実際にどのように管が配置されているのかを確認するわけです。調査を疎かにすると、工事に支障をもたらす、結局ムダな時間と費用がかかることになりかねません。

専有部分の配管調査は、目視によって配管の状態、長さなどを確認し、新たな管を設置するために図面起こしや見積りの算出に活かされます。

専有部分の配管の確認は、時に、壁の中や床の中を確認する必要があり、そのために床などを剥いで管の状態を確認します。それによって、工事範囲等を決めることができます。

築年数が経っている(高経年)マンションの場合、給水管・排水管を含めた専有部分のリフォームが行われていることもあり、専有部分すべての確認調査は欠かせません。

### 専有部分の立ち入りの同意を得るために

居住者が専有部分の立ち入りを拒否するなど、入室をしての調査と工事の同意を得るのに時間がかかる場合があります。入室拒否の理由は様々ですが、「うちは工事の必要性がない」とか、「部屋は(ゴミ屋敷状態になっているので)他人に見られたくない」ということもあるようです。したがって、工事の理解促進を早めに行うこと。また、高齢者宅のゴミ捨ての取り組み、高齢者対策などの日頃の支援活動も、建物や設備の維持・管理のためには必要なのかもしれない。

### マンション・コミュニティを大切に

ゴミ捨てを自治会と管理組合とで共同で行なっている管理組合もあります。ゴミだけではなく、工事と関係ないような日常のマンション・コミュニティがとても大事なのです。

日頃から管理組合の運営などを広報するなど、管理組合の活動状況を告知し、理解を深めてもらうことがとても大切になります。とくに大規模修繕工事は、区分所有者や居住者の理解が不可欠ですから、工事関連の広報の質や量はその成否を左右する場合もあります。

**建装工業**

建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。

■ ■ ■ おかげさまで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1-14-1 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、給排水設備改修工事。
	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。	
耐震	(株)耐震設計 一級建築士事務所	豊島区東池袋1-27-8 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。

	企業名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容	
給・排水設備(赤水対策他)	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。	
	(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 http://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 http://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界席卷中!	
	(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良な工法を考えご提供致します。	
	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	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-re.com E-mail: info-tokyo@taikoh-re.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@ruscut.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!	
	日本システム企画(株)	渋谷区笹塚2-21-12 TEL03-3377-1106 東京本社 「NMRPT」で検索	配管外部設置の装置NMRパイプテクトーにより配管内の赤錆を黒錆化で40年以上の長期延命。25年間でマンション3,000棟以上の実績有。	
	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)	渋谷区代々木1-19-12 新代々木ビル 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。
	エタレバ	SECエレベーター(株)	台東区台東3-18-3 SECビル TEL03-5256-1171 営業部	高技術・低料金・24時間体制による万全な保守管理をモットーにあらゆるメーカーのエレベーターを扱うサービス専門会社です。
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(ノンストレイン環境対応型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

## 大規模修繕工事を健全に育てよう

◇材料費の値上がりで職人の低賃金  
ある施工会社から、設備に関する事業の閉鎖のお知らせがNPO日住協に届いた。

一方、工事を担う職人の低賃金が課題となっている。東京オリック時に警備員の1日当たりの賃金は2万円に上がったが、塗装工は1万5千円。手取り額では1万円程度である。そのような状況に若者は集まらず、職人の高齢化が顕著になっている。コロナ前までは、外国人労働者がその穴埋めをしていたので、工事は進められた。しかしコロナになって技能実習生などが帰国したので人手不足に陥っている。

◇職人を育てるために  
Kが加わった。  
打つべき策は労働条件の見直しなど、魅力ある職業にするに尽きる。職人がいてこそ大規模修繕工事はできる。外国人の職人を異端視や



改修工事の現場は「きつい」「汚い」「危険」の3K。近年は「帰れない」「厳しい」「給与が安い」という「新3K」が加わった。管理組合は、長期修繕計画書を根拠とした修繕項目とその費用での大規模修繕工事を賄えなくなっていることを知っておきたい。設計コンサル

蔑視する人もいるが、マンション改修の設計コンサルタンの大ベテランのある方は、「真面目で、職人としての腕も良い外国人労働者もいる。中には帰化して職長になっているケースもある」と言う。外国人抜きでは、大規模修繕工事は難しくなっている。日本の若者にも職人になってもほしい。材料費の値上げに加え、職人(を)はじめとする競争が、費用と施工の質を高めることを管理組合は理解したい。自分のマンションの利益も追求したいが、多くのマンション全体のことも考えたい。次の工事の際、自分のマンションが不利益を被らないためにも必要なことである。NPO日住協論議委員会

マンション管理フェア 2023へ春へ開催  
2月28日(火)から3月3日(金)まで、東京ビッグサイトにおいて、マンション管理フェア2023へ春が開催された。同展示会は、日本経済新聞社主催の「建築・建材展」内で共同開催された。



開催期間中は天気に恵まれたこともあり、3月2日(木)の日住協主催のセミナーでは、用意された席がほぼ埋まる程の来場者が訪れ、セミナー終了後には、その人達が日住協ブースを訪れるなど、多くの来場者が訪れた。全体の来場者数は、同時開催の他の展示会と合わせ、68527人(主催者発表)。



第21回通常総会開催報告  
NPO日住協は、3月26日(日)、第21回通常総会を開催した。今回も、安全性を最優先して、昨年同様オンラインでの開催となった。総会では、第1号議案から第3号議案までの報告及び説明が上地理事長



から行われ、その後の採決では、全議案が賛成多数で可決された。

### マンションの建物

## Q & A

「建物相談会」から



# バルコニーの「避難はしご」の使用訓練はしているのか？

【回答者】

一級建築士 山田 俊一

NPO日住協協力技術者

Q

マンションのバルコニーの床に避難はしごが設置されています。しかし避難はしごが付いている住戸は各階2戸づつだけで、すべての住戸に付いているわけではありません。避難はしごのない住戸はどの様に避難するのでしょうか？

また、避難はしごはハッチの蓋を開けると金属製の猿はしごが内蔵されており、レバーを引くとそのはしごが下階のバルコニーの床近くまで降りていきます。このはしごを降りてみる前に、事前に揺れ、とても怖い感じでした。時々体験しておかないと、速やかに降りられないと思います。他のマンションでは避難訓練でこのはしごを下りる訓練もしているのでしょうか？

A

避難はしごは、2方向避難の目的のため設けられています。2方向避難とは、共用廊下階段の避難ルートが火災の炎や煙で通行不可能な場合にバルコニー側から避難出来るようにしたものです。バルコニーの戸境パネルを割って避難可能な住戸のバルコニーへ避難出来るようにしています。端の住戸は隣りが火元の場合避難先が無くなるため、下階へ避難するための避難はしごが設けられています。

この避難経路は滅多に使用されることはありませんが、いつ使用しなければならぬケースが発生するかはわかりません。そのため、日常整備を行うに、使用方法を体験しておく事が必要です。消防署の定期点検で避難はしごの作動状況をチェックされているかと思われ、バルコニーの戸境パネルを割る訓練をしているマンションはほとんどないと思われ、はしごを下階に降ろす操作や、そのはしごが散見され、容易に割れるパネルにしておく必要がある。また、このはしごを

Q

避難はしごは、2方向避難の目的のため設けられています。2方向避難とは、共用廊下階段の避難ルートが火災の炎や煙で通行不可能な場合にバルコニー側から避難出来るようにしたものです。バルコニーの戸境パネルを割って避難可能な住戸のバルコニーへ避難出来るようにしています。端の住戸は隣りが火元の場合避難先が無くなるため、下階へ避難するための避難はしごが設けられています。

また、このはしごを



# 災害関連死ゼロの社会を目指す

<28>

要配慮者(災害時要援護者)の避難誘導。東日本大震災では、被災地全体の死者数のうち65歳以上の高齢者の死者数が約6割に上り、また障害者の死亡率は被災住民全体の死亡率の約2倍も高かったことが指摘されました。このように大規模な災害発生時には、地域で暮らす障害者や要援護高齢者など災害対応能力の弱い者(以下「災害時要援護者」という)は、情報の入手や自力での避難が困難なことから、大きな被害を受ける

ことが想定されます。また、近年、訪日外国人旅行者の増加傾向が続く中、外国人旅行者の行動や避難誘導の課題を理解し、いざというとき、スムーズに避難誘導ができるような体制の構築が求められています。

まず高齢者の場合、高齢者の寝室は、倒れたり落ちてくるものがないようにし、できるだけ避難もできるだけ避難しやすい場所に設け、また避難時の移動に備え、幅の広い紐や車いすなどの用意しておき、次に避難誘導のポイントに記します。

●避難誘導のポイント  
 ◎声かけをし、状況説明をおよび避難が必要かどうかの確認をする。  
 ◎素早い避難行動が困難な場合があるので、状況によっては車いすやスリッパなどの移動用具を使用した避難誘導

◎自力歩行や素早い避難行動が困難な場合があるので、状況によっては車いすやスリッパなどの移動用具を使用した避難誘導を行う。  
 ◎車いすを押すときは、事前に一声かける。  
 ◎移動用具が確保できない場合には、おびいひもでおぶったり、毛布等で作った応急担架等による避難させる。  
 ◎視覚障害・言語障害や視覚障害者の方などへの対応について述べていきます。

◎移動用具が確保できない場合には、おびいひもでおぶったり、毛布等で作った応急担架等による避難させる。  
 ◎視覚障害・言語障害や視覚障害者の方などへの対応について述べていきます。

◎移動用具が確保できない場合には、おびいひもでおぶったり、毛布等で作った応急担架等による避難させる。  
 ◎視覚障害・言語障害や視覚障害者の方などへの対応について述べていきます。

◎移動用具が確保できない場合には、おびいひもでおぶったり、毛布等で作った応急担架等による避難させる。  
 ◎視覚障害・言語障害や視覚障害者の方などへの対応について述べていきます。

◎移動用具が確保できない場合には、おびいひもでおぶったり、毛布等で作った応急担架等による避難させる。  
 ◎視覚障害・言語障害や視覚障害者の方などへの対応について述べていきます。

◎移動用具が確保できない場合には、おびいひもでおぶったり、毛布等で作った応急担架等による避難させる。  
 ◎視覚障害・言語障害や視覚障害者の方などへの対応について述べていきます。

◎移動用具が確保できない場合には、おびいひもでおぶったり、毛布等で作った応急担架等による避難させる。  
 ◎視覚障害・言語障害や視覚障害者の方などへの対応について述べていきます。

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコの部屋



#### 同期入社だった主人との思い出の職場を訪れました デートの約束はメモだった

春本番ですね。桜の花が満開になる頃、雨が降っています。雨に濡れた花々も美しいものです。マンションのバルコニーから見える小学校の桜は、いつ見ても圧巻です。

四月は、始まりの月々ですが、その前に私ととき主人の出会いの場でもあり、主人が最期まで勤めていた大型書店が、四十四年間の幕を閉じました。駅前再開発の為、三月末で閉店となり取り壊されます。

その書店には、大学を卒業後就職しました。大学三年の時、開店したと記憶しています。読書が好きで、興味の湧く本を探しに立ちの書店へ行きましたが、白で統一された内装とガラス張りの外観

仕事の後には会いましょうという取りもメールで無く、紙に書いて渡す時代です。誰にも知られぬ様に柱の陰で、ポケットにねじ込んで渡しました。時には、行き違いもあり、駅前で長時間も待った事もありません。携帯電話はありませんでした。

先月末、ようやく思い出の書店を訪れることが出来ました。一人では、心細いので長男と一緒にですが、本好きの彼は度々足を運んでいた様です。店内の様子は、動いていない頃から大分違っていました。全体的に場所の思い出が詰まっています。その一つ一つを話しながら、全ての階、全ての棚を見て回りました。淋しいけれど素敵な時間でした。

相談の対応については、その場で専門の相談員が対応する場合や専門の担当部署を紹介する場

合などがあります(各都道府県警察本部で対応が異なります)。  
 受付時間「平日・午前8時30分～午後5時15分(各都道府県警察本部で異なります)。  
 「110番」とはどう違うの?  
 「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

その書店には、大学を卒業後就職しました。大学三年の時、開店したと記憶しています。読書が好きで、興味の湧く本を探しに立ちの書店へ行きましたが、白で統一された内装とガラス張りの外観

仕事の後には会いましょうという取りもメールで無く、紙に書いて渡す時代です。誰にも知られぬ様に柱の陰で、ポケットにねじ込んで渡しました。時には、行き違いもあり、駅前で長時間も待った事もありません。携帯電話はありませんでした。

先月末、ようやく思い出の書店を訪れることが出来ました。一人では、心細いので長男と一緒にですが、本好きの彼は度々足を運んでいた様です。店内の様子は、動いていない頃から大分違っていました。全体的に場所の思い出が詰まっています。その一つ一つを話しながら、全ての階、全ての棚を見て回りました。淋しいけれど素敵な時間でした。

相談の対応については、その場で専門の相談員が対応する場合や専門の担当部署を紹介する場

合などがあります(各都道府県警察本部で対応が異なります)。  
 受付時間「平日・午前8時30分～午後5時15分(各都道府県警察本部で異なります)。  
 「110番」とはどう違うの?  
 「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

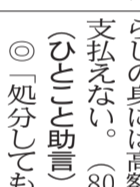
「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。



災害関連死ゼロフォーラム

災害関連死ゼロフォーラム  
<https://zero-forum.jp/>  
 一般社団法人地域防災支援協会  
<https://www.boushikyo.jp/>  
 一般社団法人日本環境保健協会  
<https://jeho.or.jp/>



警察相談専用電話

「#9110」番は、全国どこからでも、電話をかけた地域を管轄する警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」とはどう違うの?  
 「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

「110番」は、今すぐ警察官に駆けつけたいような緊急の事件・事故などを受け付ける緊急通報ダイヤルで、警察本部などの相談窓口につながる全国共通の電話番号です。

消費生活センター  
 一人で悩まず、気軽に相談を!

消費者トラブルの解決のためは、できるだけ早く消費生活センターに相談することが大切です。

全国の消費生活センター等の相談窓口  
 局番なしの「188」  
 (お近くの消費生活センター等につながります。)

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

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)



# 老後の新生活

## 情報

### SMSとSNSの違い

スマートフォンに関する情報を昨年からお届けしていますが、読者から「SMSとSNSは何が違うの?」という疑問が寄せられました。

確かに一文字しか違わず、似ていると感じますが、全く違うものです。

**携帯番号宛に文字メッセージを送るSMS**

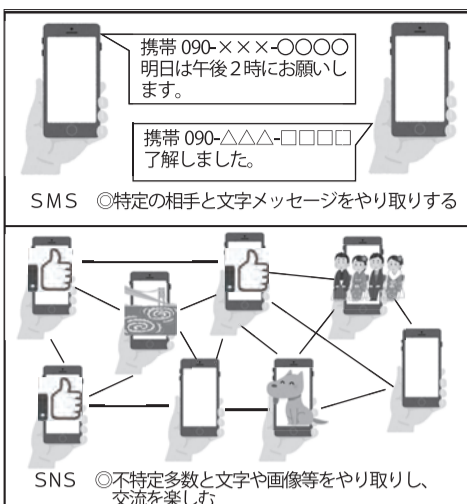
まずはSMSですが、こちらは「Short Message Service」の頭文字をとったもので、携帯電話の番号宛に文字メッセージを送るサービスです。「ショートメール」と言われることもあります。

以前は送れる文字数は、全角で70文字までという制限がありました(いわゆるガラケーは70文字まで)が、今では全角670文字まで送れるようになり、ショートとは言え、かなりの文字数を送ることができるように

「SMSは「交流すること」が目的ですから、登録会員間で交流します。例えば、同じ趣味を持つ同士でグループを作ったり、同郷、同窓生同士のグループを作ったりします。あるいは友達同士のグループなど、交流の仕方はかなり多様です。

SMSを利用するに、専用のアプリをダウンロードします。アプリのダウンロードおよび利用は無料。よく使われるSNSには、Twitter(ツイッター)、LINE(ライン)、Instagram(インスタグラム)等があります。これらのアプリの中で、SMSの様に、文字メッセージを送りあうことはもちろん、SMSではできなかった写真等の画像や動画を投稿したり、あるいは他の人が投稿した写真や動画に「いいね!」やコメントを付けるなどして、交流していきます。

「このように、一文字違いはありますが、SMSとSNSは、全く違うものです。SMSは特定の相手(携帯電話)に文字メッセージを送ることに機能が特化されているのに対し、SNSは、不特定多数の相手と、文字から画像まで、様々な情報を共有し、交流する会員のサービスと覚えておきましょう。



# 集合郵便箱

## 理事のなり手不足

私共のマンションでは、新年度早々にバルコニーの鉄部塗装を計画しており、先日不具合申告の住民アンケートを取ったところ、世帯主の約8割が60歳以上であることが判明。住民高齢化は予想以上で、年齢や健康不安を理由に組合役員選挙を拒否して理事会を混乱させる騒動があることに肯じた。私は毎年理事を補佐し役員候補者に声をかけるが、インターホンを越しに無視されたり怒鳴られたり認知症だと嘘を言われたりと「迷」勝負の連続。「あなたに嫌な思いをさせられない」と言ってくる役員もいる。最早人の良心に訴えて役員に就任してもらう時代ではないのか。どうして自分のマンションを他人任せにできるのか。住民アンケートを取ったところ、世帯主の約8割が60歳以上であることが判明。住民高齢化は予想以上で、年齢や健康不安を理由に組合役員選挙を拒否して理事会を混乱させる騒動があることに肯じた。私は毎年理事を補佐し役員候補者に声をかけるが、インターホンを越しに無視されたり怒鳴られたり認知症だと嘘を言われたりと「迷」勝負の連続。「あなたに嫌な思いをさせられない」と言ってくる役員もいる。最早人の良心に訴えて役員に就任してもらう時代ではないのか。どうして自分のマンションを他人任せにできるのか。

## 花粉症

花粉症の季節が来た。一流スポーツ選手もこれに悩む人も多いと聞く。病気とは言えないまでも、目のカユミ、多量の鼻水、頭の重さなど、とてもつらいものだ。実は私「花粉症」を数年経験した。今はそれは完全にオサラバしている。

民間療法とされている健康書で真の原因は体質にあり改善するには酸性体質から弱アルカリ体質にしなければならぬと書かれている。体質改善といふことである。肉、魚、乳製品を少な目にし、野菜とくに根菜類、海藻

【投稿先】  
皆さんの身の回りから書かれた記事、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・氏名のご記入を漏れ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、f a x 03-3526-2848



## オリーブオイルを旅する

### 「アグリツーリズムを存じますか」

「ある夕暮れ時、人びとが散歩する。夫婦が互いの愛を語りあひながら、恋人たちは愛を語りあひながら、そして、友とは変わらぬ友情を確かめあひながら、街の中心街をそぞろ歩く。テレビの旅番組などでよく見かけるヨーロッパの街の光景です。とりわけ、そぞろ歩きが盛んなイタリアでは、これはいわば古(いにしえ)から繋がるひとつの文化。「パッセジャータ」、イタリア語で「散歩」を意味します。古くはローマ時代から、道や広場は人びとを繋ぐ「コミュニティ」の核としての役割を果たしてきました。歩くこと、集まることによって、政治や経済、そして生活や文化などさまざまな情報交換の場を得てきたのです。

◆散歩、散策、その違いは? ◆  
さて、イタリアには「パッセジャータ」の同類語に「カンミナータ」といふ言葉があります。これは「歩く」を意味する「カン」に「ミナ」が加わった言葉で、世界的に広がるアグリツーリズムのすそ野が広がり、いまオリーブを介した「オレオツーリズム」への注目が集まっています。因みに、1kgのオリーブオイルを生産すると、100gのオリーブを消費するといわれています。

2022年10月30日、『オリーブの木々を歩く』(イタリア語で「カンミナータ・リ・オリーブ」と題する)が出版された。大気から10・65kgのCO2が取り込まれるとの研究成果も報告されたことだ。

**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

ライニングイメージ

▲排水管が立っている現状 ▲ライニング後

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

どうぞご利用ください

施工会社募集の掲載は無料です

なお、本紙ホームページにも見積参加会社募集の案内を掲載しています。

<http://www.mansion.co.jp>

(問い合わせ先)

集合住宅管理新聞  
「アメニティ」編集室

TEL 03-3666-1973  
FAX 03-3667-1808

東急ドエルアルス成増管理組合  
第3回大規模修繕工事設計コンサルティング業者募集

所在地 板橋区成増2-37-2  
建物概要 R C造、9階建、107戸、1985年竣工  
建築面積: 1218.37㎡、敷地面積: 3980.46㎡、延床面積: 7952.77㎡  
予定工期 未定  
委託業務内容 ①調査診断業務、②修繕設計業務、③施工業者選定業務、④工事監理業務

提出書類 ①工事見積書(内訳明細書付)2部、②会社概要書2部、③コンサルタント業務実績表2部

提出方法 郵送又はメール

提出先 〒104-0031 東京都板橋区成増2-37-2  
東急ドエルアルス成増管理組合  
理事長 柳 義幸 宛  
メール: embuex1rag@gmail.com  
締切日 4月19日(水)必着

問合せ先 管理会社担当: (株)東急コミュニティ  
江里口 e-mail: koic hi-eriguchi@toky u-com.co.jp  
応募結果 書類選考のうえ、内定会社へ5月末頃迄に通知

タイムズアリーナ千葉中央  
大規模修繕工事見積参加会社募集

所在地 千葉県千葉市新宿2-7-33  
建物概要 鉄骨鉄筋コンクリート構造、地上20階、総戸数: 390戸、その他付属施設、2007年竣工

設計監理 (有)鈴木哲夫設計事務所  
工事内容 仮設、躯体改修、外壁・鉄部等 塗装、シーリング、防水、雑改修、及びそのほか付帯工事

工事予定 2024年1月~10月

見積参加概要 (参加条件等の詳細は、問合せ先にて資料を入手)

①資本金1億円以上②創業15年以上③直前年の年間工事高/完成工事高30億円以上、分譲マンション大規模修繕工事高15億円以上④過去5年間に分譲マンション大規模修繕工事(関東圏内)1現場で1億円以上の工事が5現場以上

参加要領資料配付 3月22日(水)から(有)鈴木哲夫設計事務所にて配付(必ず事前に下記まで電話連絡を)

提出期限 4月21日(金)午前中までに郵送か宅配のみ受付

問合せ・資料入手先 〒162-0041 東京都新宿区早稲田鶴巻町554 小西ビル3階(有)鈴木哲夫設計事務所  
TEL 03-3204-1530  
詳細 <https://www.mansion.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	管理組合広報の重要性を考える
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

## マンションリフォーム費用の平均は約280万円

(一社)住宅リフォーム推進協議会／アンケート調査



一般社団法人住宅リフォーム推進協議会は「2022年度・住宅リフォームに関する消費者(検討者・実施者)実態調査」の結果を2月に公表した。

アンケート対象者は、過去3年以内にリフォームを実施した人(回答数は278・6万円と1260)と今後3年以内にリフォーム実施予定の人(回答数1242)で、どちらも築年数10年以上所有の25歳以上の男性。

リフォーム実施者のアンケート回答(回答数マンション530/戸建730)によるとマンションのリフォームにかかった費用は、100万円以下が41・3%と一番多く(表参照)、平均は278・6万円となっている。またリフォーム検討時の予算と実際にかかったリフォーム費用との差は62万円。

予算と実際の費用の乖離(マンション)では、予算を下回った13・0%、予算とほぼ同額だった48・8%、予算を上回った22・8%、わからない・予算を設定していなかった15・4%。

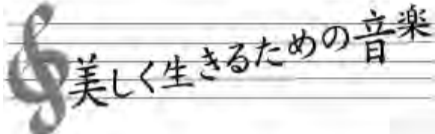
リフォームにかかった費用が予算を上回った理由には物件種別世代を問わず「予定よりリフォーム箇所が増えた」「設備を当初よりグレードアップした」の割合が高かった。

<実施者のリフォーム予算・費用>

金額 (円)	検討時予算	リフォーム費用
50万	20.9%	20.6%
50万~100万	10.5%	12.3%
100万~300万	44.9%	41.3%
300万~500万	12.1%	12.1%
500万~1000万	8.3%	9.4%
1000万以上	3.3%	4.4%
	平均216.6万円	平均278.6万円

### トロンボーン

スライドを動かすのが特徴的。トロンボーンはオーケストラの吹奏楽器群の最後列、右側に配置されます。多くの場合、左側から1st、2nd、3rdの3本で構成されます。トロンボーンのもっとも特徴的なのは、音程を変える時に、管の一部をスライドさせ、管が伸び縮みしているように見えることです。トランペットなどは音程を変えるにはピストンやロータリーと呼ばれる部分を押すことで管が長くなり、音を変える事ができますが、トロンボーンはピストン(ファンファレ用としてピストン式のトロンボーンはあります)が、一般的ではありません。伸ばせば音は低くなり、縮めると高くなります。同じポジションでも、唇を緊張させたりすることで音を高くすることが可能で、これはトランペットなども同様で、これを倍音と言います。



152

トロンボーンは、テナーとバスのおおよそ2種があり、1stと2ndがテナートロンボーンを使い、3rdはバストロンボーンを使います。

重厚さも 柔らかさも、コンサートでは低音部を受け持ち、勇壮、壮大、雄大といった曲には絶対的に欠かせない楽器です。音楽全体を支え、重厚さを与えるトロンボーンの音色は金管楽器の中でも独特で、割れるような音を出すこともできますが、甘く柔らかな音色を出すことも可能です。その二面性を併せ持つので、どのような曲にも対応できます。しかし、スライドを時に大きく動かす必要があるため、テンポが速く細かいリズムの曲には不向きですが、オーケストラには不可欠な楽器です。

ジャズにもトロンボーンは好まれて使われています。音色の二面性や音量などに加え、スライドを動かすという見た目でも音楽を楽しんでもらえるからではないかと考えられます。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

### コロナ対策

みんなのマナーで



リフォーム工事の内容では、トイレが47・7%、浴室38・5%、窓・サッシ19・9%の順で割合が高かった。

### 水回りの改修多く

費用が予算を上回った理由には物件種別世代を問わず「予定よりリフォーム箇所が増えた」「設備を当初よりグレードアップした」の割合が高かった。

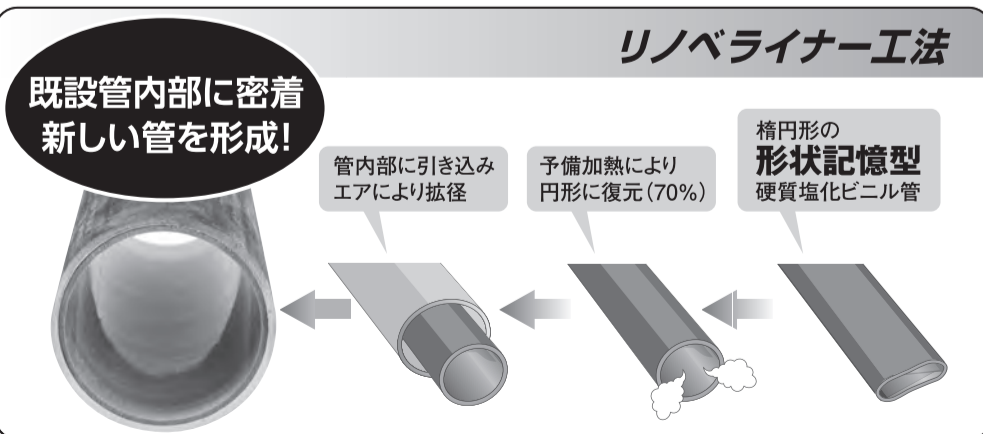
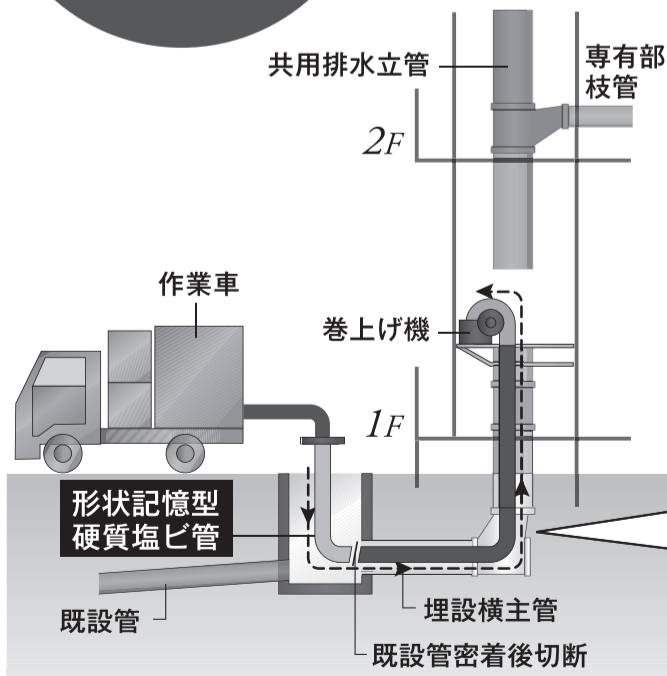
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

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



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

お気軽にご相談ください

03-5335-7601

(FAX: 03-5335-7611)

URL: <http://www.izumitechnos.co.jp>

いずみテクノス 検索