

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

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 Amenity新聞社 (株) 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488号*

2023年(令和5年)

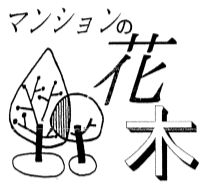
5月5日(金)

www.mansion.co.jp/



ツツジ(躑躅)

ツツジ科



日本各地に自生しているほか、広く栽培されて初夏を代表する花。ピンクや赤色などの花が枝いっぱい咲く。落葉低木。

管理計画認定制度開始から1年 認定第一号管理組合に聞く

申請は自分達の管理が正しかったかの確認作業

昨年4月から始まった国の管理計画認定制度。制度開始からすでに1年以上が過ぎたが、自治体の「マンション管理適正化推進計画」の策定、ペー...

度普及に取り組みが...

度普及に取り組みが...

「高島平ハイイツ」は東京都板橋区の都営三田線高島平駅近くにある、1974年築(築年数49年)...

区役所に赴き、区担当者も各種書類を確認した。その後、区が国と調整したところ、国からは総会承認が必要との指摘があ...

各種書類

「高島平ハイイツ」は東京都板橋区の都営三田線高島平駅近くにある、1974年築(築年数49年)...



整理された分譲以来の各種書類

また、マンション管理が大切な理由として、資産価値の維持・向上があげられるが、同マンションでは分譲以来長く住み続ける人が多く、それらの人々は、資産価値を維持し、安心して、快適に住み続けられる環境を作らなければならない。管理には何かが必要かを考える必要がある。また8年前までは、快適な住環境に欠かせない給排水管の更新や窓サッシ・玄関ドアの改修も終えている。そして今回の認定制度への申請は、認定のメリット(マンションすまいの賃の金利上乗せ、共用部分リフォームローン融資利率の引き下げ等)を期待したものではなく、今まで自分たちがやってきた管理手法が正しかったのか、確認したかっただけということだ。自分たちが正しいと思う管理をコツコツと積み上げ、かつ先も見据えた管理の在りようが、国や区から、申し分が無いと評価され、認定マンション第一号へと繋がった。このようにこれまで順調に管理してきた同管理組合だが、将来的な課題はないのか。これは別の機会にお伝えする。

硯滴

AIの発展はめざましい★最近話題の技術のチャット

GPTを使えば作文やレポートはアツという間に素晴らしいものができるという★すでに使用の禁止を検討する国も出ており、各地の大学でも学生に利用しないよう求めているところも多い。もっと低年齢の義務教育段階でも使用例があるという★管理組合総会の開会・閉会の挨拶ぐらいならパターン化しているから今すぐにでも実用になるだろう★やがては当「硯滴」欄もAIに任せられるようになったからお引き取りをとなさるかもしれない★いや当欄はテーマがいろいろだから機械などには負けないぞと力んでみるがさてどうなるか★それはさておきマンション管理の分野でも、こうした技術的發展の成果を積極的に取り入れ、理事会や総会の運営だけでなく実務作業にも役立つ道も考えてみたい。

マンション関連の動き

- 2023年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集開始/国土交通省
マンション大規模修繕工事の発注等の適正化について通知/国土交通省
2023年度「マンションすまい・る債」の募集を開始/ (独)住宅金融支援機構

住まいのしあわせを、ともにつくる。住宅金融支援機構

マンション管理組合のみなさまへ 大切なお知らせです。

【マンションすまい・る債】応募受付中!!

2023年度 応募受付期間 4月17日(月)~10月13日(金)

2023年度募集債券 | 10年満期時平均利率

(税引前) 0.475% (税引後(注)) 0.4023%

管理計画認定を取得したマンションの場合、新規応募債券の利率を上乗せ! (税引前) 0.525% (税引後(注)) 0.4446%

(注) 債券の利息については、源泉分離課税の適用となり、所得税及び復興所得税の合計15.315%相当額を差し引いてお支払いたします(満期後の利息は付きません。)。なお、小数点第5位以下を切り捨てます。

詳しい応募要件については、住宅金融支援機構のホームページをご確認ください。 https://www.jhf.go.jp/lp/02/smile/kumiai/index.html

お問合せ、資料請求はこちら 【お客さまコールセンター住宅債券専用ダイヤル】 営業時間 9:00~17:00 (平日)

0120-0860-23



すまいる債

検索

マンションの肖像

これまでの30年、これからの30年

(61)

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⑨

第7回会議のスケジュールと当該原稿の締切時間が交錯した為、これまでの議論のうち注目されたテーマにつき第6回会議までを振り返ってみようと思う。

今回改正の目玉は、何と云っても各決議にあたる議決・多数決要件の緩和に焦点がありそうなことでは何度か報告した。

さて、読者の方々のうちには、所有者不明専有部分管理制度、管理不全の行方に興味を抱かれた方も多いだろう。

通常の管理組合にとつてみれば、この規定が具現化すれば(組合が裁判所に對し不明専有部分の管理に特化した管理人を請求できるか、相続人本人と協力できるのであれば、一定程度の区分所有者を把握することができるとしては役立つ。ところが相続人が誰かといったことを含むとなると、通常の管理組合に当てはめを行う専門的なコーディネーターが必要だと思われる。

「不承認」の内容把握を行なうという前提で、強固な或いはそうでない不承認を集約し時間内に再度決議を諮ることで、建替え推進或いは非推進を決めるといった方向を探ってみたのであったが(決議までの時間的ロス(決議)発想の転換は、

筆者の知る限り●号棟の管理組合は、20年、30年前なら兎も角も、現在であれば皆無に近いのではなかろうか。個人情報保護に関する法律(個人情報保護法2003年公布)によって、詳細な居住者名簿の作成は影を

ている。チゲハグな印象もないではないが、当該シリーズの前任者である松本恭治教授のいう「放置マンション」でも何かを決議できるメリットが出てきそうだが、かのマンションに資金があれば

所有者不明区分所有者を本人の把握がほぼ限界ではないか。相続人の所在までは分かるまい。伝統的なコミュニティが2016年以降も続くと

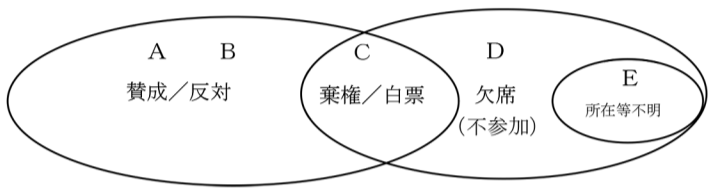
ころは別なのだが。以前に防災組織の充実する民間マンションでこんな話を聞いたことがある。「各住戸の居住者名簿は、組合指定の袋に入れて封をして各戸の冷蔵庫に保管する」。万一の際は、この冷蔵庫に保管された情報をもとに家族の安全確保に努めるとのことだった。冷蔵庫はマンションの「ブラックボックス」といって

不明専有・共用部分管理制度は、どう使い勝手を手を担保するか。具体的事情に当てはめを行う専門的なコーディネーターが必要だと思われる。

とここで、所有者不明に對する管理の議論と併せ、所有者不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの検討も行われ

集会出席者(書面・代理含む)

賛否不明者



集会の決議における区分所有者の対応(法務省HPより)

専有部の給排水管工事の進め方① 共用部・専有部一体的給排水管改修について

日常生活で、給排水管は快適な生活を支える欠かせない設備である。そのため、共用部給排水管は、管理組合の管理のもと、一定の期間に更生・更新等の改修工事が行われる。しかし、専有部の給排水管については、その管理が専有部居住者に委ねられ、適切に給排水管の改修が行われているかは不明で、それが専有部の漏水事故リスクを高める要因となりかねない。そこで、先月の工事事例欄で取り上げたように、最近では共用部・専有部の給排水管を一体的に改修する事例が増えている。その際の進め方を確認する。

長期修繕計画の見直しから 修繕積立金の見直し

一体的な給排水管工事を進めるには、建物の第2回大規模修繕工事、または第3回大規模修繕工事の終了後、長期修繕計画の見直しの際に、設備の取替を、修繕積立金で行うかの検討を始める。積立金で行う場合、施工時期及びどの程度費用が掛かるのか目算を立てる必要がある。

目算は様々なケースが考えられるが、概ね戸当たり100〜150万円程度で収まるものが多いようである。

長期修繕計画の見直しは専門家と管理組合が共同で行う。見直しにかかる期間は、6〜8カ月程度は要するため、十分な時間を見込んで行いたい。また長期修繕計画見直しには、総会承認(普

直し)は、総会承認(普

望ましいとされている。修繕積立金の見直しも総会承認が必要。基本的には普通決議だが、規約や細則に積立金の金額が記載されている場合は規約の変更となるため、特別決議となる。

規約を改正する
 専有部の改修を修繕積立金で行う場合、規約の改正も必要となる。

一般的に規約では、専有部の管理は管理組合で行い、費用は一般管理費から、修繕や更新は専有部負担になっている。このままでは専有部の修繕は、積立金を使って工事できないので、共用部との

なお、規約の改正には総会承認(4分の3)が必要となるので、十分な時間をかける必要がある。今回は実際に工事を行う際の調査から施工会社選定までを確認する。

標準管理規約(単棟型)(敷地及び共用部分等の管理)
 第21条
 2 専有部分である設備のうち共用部分と構造上一体となった部分の管理を共用部分の管理として行う必要があるときは、管理組合がこれを行うことができる。

標準管理規約コメント
 ⑦ 第2項の対象となる設備としては、配管、配線等がある。配管の清掃等に要する費用については、第27条第3号の「共用設備の保守維持費」として管理費を充当することが可能であるが、配管の取替等に要する費用のうち専有部分に係るも

一体になっている給排水管工事や修繕積立金で工事できるような規約を改正する必要がある。

過去には、規約を改正しないまま修繕積立金を専有部の改修工事に使用したことで裁判になるケースもあった。

そこで、2021年に、国土交通省は標準管理規約(単棟型)の第21条の2のコメントに、専有部の配管取替時の留意点を記載した。左枠に関係条文及びコメントを記載するので、確認願いたい。

この点については、各区分所有者が実費に於て負担すべきものである。なお、共用部分の配管の取替と専有部分の配管の取替を同時に行うことにより、専有部分の配管の取替を単独で行うよりも費用が軽減される場合には、これらについて一体的に工事を行うことも考えられる。その場合には、あらかじめ長期修繕計画において専有部分の配管の取替について記載し、その工事費用を修繕積立金から拠出することについて規約に規定するとともに、先行して工事を行った区分所有者への補償の有無等についても十分留意することが必要である。

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

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

リノバライナー工法

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%)

積円形の形状記憶型硬質強化ビニル管

作業車

形状記憶型硬質埋込管

巻上げ機

埋設横主管

既設管密着後切断

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

情報INDEX

- ★タワマン、長周期の耐震診断進まず、南海トラフ対策地域 大地震の際に建物を大きく揺らす長周期地震動で影響を受けるタワマンを巡り、耐震診断や改修を促す国の補助制度が利用されていない。(3/19日本経済)
- ★幼児2人死亡、転落か 名古屋のマンション (3/24産経)
- ★EV充電器の集合住宅設置、首都圏自治体が猛チャージ 電気自動車の充電器を集合住宅に設置する動きが1都3県で広がっている。駐車場に充電器を導入するには管理組合の合意や費用面などハードルが高い。東京都など自治体は補助金を拡充するほか、事業者とタッグを組んで導入を支援するなど設備普及へ猛チャージをかける。(4/5日本経済)
- ★東京都、新たな住宅認定制度を開始、子どもの転落防ぐ 東京都は子育てに適した優良な集合住宅を認定する「東京子どもすくすく住宅認定制度」を開始すると発表。子どもの安全を確保する住宅の基準を示し、子どもが高層階から転落する事故などを防ぐ狙い。(4/7日本経済)
- ★自治会活動曲がり角 役員のみならず手がいなくて解散や合併を選択するところも。地域コミュニティを誰がどう支えていけばいいか。(4/9朝日)
- ★川崎市、EV充電装置の補助金募集開始、集合住宅向け 市内住宅の7割を占める集合住宅向け補助金をここにEVの利用を促す。(4/11日本経済)
- ★京都市、苦肉の景観規制緩和 京都市は建物の高さに対する景観規制を4月にも緩和する。昔ながらの街並みを大規模開発から守ろうと2007年に導入したが、マンションやオフィスの供給不足を招き、若い世代を中心に人口が流出。規制緩和で新たな開発を呼び込むねらいだが、景観保護との両立へ難しいかじ取りを迫られる。(4/12日本経済)



2022年度の報告書を公表

マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会

独立行政法人住宅金融支援機構が事務局を務める「マンション管理等関係団体、民間金融機関等を参加メンバーとする「マンションの価値向上に資する金融支援の実施協議会」は、2022年度の取組結果と今後の方向性を取りまとめ、公表した。

報告書によれば、マンションの行く末(維持・大規模修繕)と再生【省エネ・大規模改修・建替え等】と終活【敷売・解体】のうち、大規模修繕や建替え等については、その方法論や制度整備が確立されているが、大規模修繕を超えた高経年マンションの再生につながる大規模改修やリノベーションについては、整理すべき課題がある。そこで昨年度は各手法の実態把握のため、大規模改修等を実施した管理組合へのヒアリングを行い、管理組合が再生を進める際の課題として、以下の6つの課題が抽出された。

課題① 長寿命化工事を実施する際の管理組合の体制
課題② 第三者管理方式について
課題③ 長寿命化工事を進める際の借入れに対する考え方
課題④ 管理組合が修繕積立金を用いて行う専有部分の修繕・改修の範囲
課題⑤ 長寿命化工事の資金計画を支援する制度
課題⑥ マンションの管理・修繕・改修の状況や性能を反映した価値評価方法の検討

協議会では、今年度も引き続きバリエーションアップ工事を実施した管理組合等へのヒアリングを実施し、事例の収集を行うことで、さらなる課題の洗い出しと、課題解決への提言等を検討していく。

管理計画認定マンションは金利上乗せ 「マンションすまい・る債」応募受付中

独立行政法人住宅金融支援機構は、マンション管理組合が修繕積立金を積み立てるために購入する「マンションすまい・る債」の今年度分の募集を開始した(募集概要は表1参照)。

同債券は、毎年2月、定期的な利息が支払われる10年満期の債券(満期時には額面の金額が払い戻される)。

4月17日(月)から応募が開始されており、今年度は10月13日(金)まで受け付けられる。

応募期間中の応募はすべて受け付けられるが、募集口数には上限があるため、上限口数に達する見込みとなった場合は、終了日が変更となる。

今年度からは、管理計画認定を受けたマンション向けに「認定すまい・る債」が募集され、金利が通常のすまい・る債より0.5%高い。認定すまい・る債は、0.5% (税引後0.44%) となる。

通常すまい・る債15万円口
認定すまい・る債1万円口を募集

今年度、通常すまい・る債は15万円(1口50万円、総額750億円)を募集。また、認定すまい・る債は1万円(1口50万円、総額50億円)の募集となる。

複数口の申し込みも可能で、同一口数の場合、応募手続き不要で、最大10年間継続して購入できる(1回のみ購入も可能)。

同債券は、債券購入時から1年以上経過していれば、中途換金可能。同債券は、購入1年以上で中途換金可能

2023年度に募集する2024年2月発行債券は、満期時平均利回り0.475%(税引後0.4023%)。認定すまい・る債は、0.4023%。認定すまい・る債は、0.5% (税引後0.44%) となる。

安全性の高い債券
同債券は預金保険制度(ペイオフ)の対象外で、政府保証も付いていない。よって、機構の信用状況の悪化等により、元本や利息の支払いが滞る可能性や、元本割れの可能性もある。しかし方が一機構が破綻しても、他の債権者に先立って、機構財産からの優先弁済権があることから、安全性は高いとされている。

募集概要

応募受付期間	2023年4月17日(月)～10月13日(金)
募集口数(募集額)	マンションすまい・る債：150,000口(1口50万円・総額750億円) 認定すまい・る債：10,000口(1口50万円・総額50億円)
債券の利率	マンションすまい・る債 (税引前0.475%・税引後0.4023%) 認定すまい・る債 (税引前0.525%・税引後0.4447%)
10年満期時年平均利率(税引前・後)	
応募要件	①管理規約が定められている ②長期修繕計画の計画期間が20年以上 ③反社会的勢力と関係がない ④機構融資を利用し共用部分の修繕工事を予定 ⑤管理計画認定を受けている(認定すまい・る債のみ)

際に安心して中途換金で返済できる。すまい・る債の特典
積立管理組合が同機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用すると、金利が年0.2%引き下げられる。(共割程度割り引かれる)。

また、積立組合が同機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を利用し、(公財)マンション管理センターへ保証委託する場合、保証料が2割程度割り引かれる。

ぶっくがいと

「団地と共生」

岡崎広樹著 論創社発行

外国人居住者の多い埼玉県芝園団地。30代で団地自治会事務局長となった著者がコミュニティづくりに奔走した2000年の記録。とかく日本人は、外国人を「〇〇人はこういう人」とステレオタイプ化して見がちで、それが団地生活のトラブルやコミュニティ形成の妨げになっていた。そこで著者は交流の場づくりに奔走。互いを知りあう事で、今では多国籍の人が緩やかにつながるコミュニティを団地内で形成している。1980円(税込)

確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のバイオニア

排水管再生技術 マルライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアードリで掘削(約1m/分) → 形成速度(約1m/分) → 先導管をカッターで切断 → 完成

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲雑排水立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(T5B)の一体成型型事例

排水管再生工事のバイオニア

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・ 防カ水	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) ミヨバ 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 マリックス・タワー5階 TEL03-3436-3391	[総合改修専門工事業業] 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求し、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/	調査診断から総仕上げまで塗装、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歴をもち、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1-2-51ハ 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CRシステム工法・マスキング工法。	
(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1-27-8 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。
	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 管設 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 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	㈱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世界席巻中!
	(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 リニューアル事業部	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	中央区築地1-9-2 イセツネビル2F TEL03-3546-3700 FAX03-3546-3701 https://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.ruscot.com E-mail: mail@ruscot.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 (イグニカルセンター) 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@nihonsetsu.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)	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。
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(ノンステン環境対応型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

現在政府の手で区分所有法の見直しが行なわれており、部会の報告や資料が国交省のホームページに載せられている。見直しは区分所有法制全体ではなく、マンションの建替えの円滑化を図ることを中心に、特別決議の議決要件の見直しや関連して連絡不能などの区分所有者の採決の際の基礎数からの除外などの検討という点が諮られている。

この件は昨年も一度当欄で取り上げたが、改めて問題点を指摘しておきたい。昨年9月に発表された区分所有法研究会の「研究報告書」は最初に「区分所有建物」を記述している。しかし、「研究会」とい

いながら、「状況」についての実態調査もなく、区分所有者の要求や意向についてのアンケートもせず実態分析もおこなっていない。推測にもとづく「おそれがある」を連発し、根拠を明らかにせず要件の緩和を強く主張している。そのなかで、所在不明者や賛否不表示者がいるために賛成を得られないことが円滑な管理を妨げているというが、そのような阻害例は稀である。建て替えなどで賛成が得られないのは建替え自体への支持がないことが主要で、所

は、最初の頁で背景として「区分所有者不明化と非居住化」を挙げている。2018年のマンション総合調査によれば「所有者不明・連絡先不明」の関係者の求めるような効果は

「区分所有者不明化と非居住化」を挙げている。2018年のマンション総合調査によれば「所有者不明・連絡先不明」の関係者の求めるような効果は

【回答者】
弁護士 石川 貴康
A さんが生き 払いを求めると裁判を提起すればAさんに するようになります。Aさん に対しては、駐車場の明渡 存在していれば相続人に 対しては、駐車場の明渡 存在していれば相続人に

亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...

区分所有法の見直し、本当に必要か

現在政府の手で区分所有法の見直しが行なわれており、部会の報告や資料が国交省のホームページに載せられている。見直しは区分所有法制全体ではなく、マンションの建替えの円滑化を図ることを中心に、特別決議の議決要件の見直しや関連して連絡不能などの区分所有者の採決の際の基礎数からの除外などの検討という点が諮られている。

論談

現在政府の手で区分所有法の見直しが行なわれており、部会の報告や資料が国交省のホームページに載せられている。見直しは区分所有法制全体ではなく、マンションの建替えの円滑化を図ることを中心に、特別決議の議決要件の見直しや関連して連絡不能などの区分所有者の採決の際の基礎数からの除外などの検討という点が諮られている。

亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...

日住協セミナー開催
4月8日(土)板橋区立グリーンホールにおいて、「団地・マンションの自立管理と住みやすさを考える」が開催された。同セミナーでは柿沼会長が自立管理の考え方を講演したのち、マンション生活を高める提案として、Terramoto(株)がEVインフラの整備、パーキングラボ(株)が空き駐車場の活用方法(株)ネスベは、専有部



「春の交流会2023」開催
4月18日(火)亀戸文化センターカメラアホールにて「春の交流会2023」開催。第3部では金管五重奏コンサートが開かれ、盛況のうちに閉会した。



講演する廣田信子氏
交流会は3部構成で行われ、第1部では上地理事長が「今年日住協はこう動く」と題して、今年度の事業概要や秋・春の展示会の案内を、第2部では廣田信子氏による「管理計画認定制度とコミュニケーション」を講義する。



マンションの法律 Q&A 「法律相談会」から



亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...

亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...
亡くなったAさんの車が駐車場に放置 駐車料金も滞納、どのように対応したら...

安心して暮らすマンション生活のために しっかり保険準備を

上下左右に壁・床一枚のマンションでも多い専有部からの漏水事故を例に、発生する費用と保険の関係を今一度確認したいと思います。

漏水や火災は、隣接住戸や共用部分、管理組合を巻き込み、独特の権利関係が複雑に絡んできます。時には裁判が長引き、被害額や賠償額が数千円となることもあります。関係者が適切な保険に加入していれば、自己負担もほとんどなく解決します。自動車に乗るなら自動車保険が必要のように、マンションに住むならそれに合った保険が必要です。

そこで今回は、老朽マンションで最も多い専有部からの漏水事故を例に、発生する費用と保険の関係を今一度確認したいと思います。

①漏水原因調査費用
管理組合で加入する共用部火災保険の漏水原因調査費用特約で対応します。漏水箇所が共用部なのか専有部なのかを特定する必要があります。多くの場合、専有部に原因があります。

②漏水の原因となった配管等の修理費用
老朽化が漏水原因の場合、被書者約保険料が急騰してお

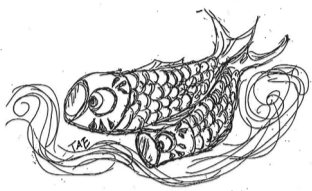
り、この特約を解約し、各住戸の加入に切り替えるマンションが増えています。この場合、自分で住まざるに賃貸している区分所有者が加入する保険は、「施設所有者賠償責任(建物所有者賠償)責任保険」であることを知っておきましょう。

近年、火災保険料の急騰が顕著です。気づかない間に自分の保険と管理組合の保険の内容が変わっていないか、節目節目で確認してください。

また、この個人賠償責任保険は、各住戸でかけ漏れのないよう、管理組合が全戸をカバーする共用部火災保険の特約に加入している場合が多いので、担当理事 総合保険代理店(株)マルエイソリューション 東京支店 小川三四郎

Mrs.タエコの マンション物語

タエコの部屋



大学時代の先輩の訃報 旅行が好きだった彼女 今回の旅立ちは早すぎます

新緑の季節になりました。吹き渡る風が爽やかです。その風の中、マンションの外階段に飾られた鯉のぼりが元気に泳いでいます。毎年、地元青年団の方々が子供たちの成長を願って準備して下さいます。仕事で疲れて帰宅した時、元気になる景色です。鯉に負けない様に、強い風の中でも頑張ろうという気持ちにさせられます。

さて、三月に久しぶりに大学のゼミの仲間に出会った話を

「あ、その時、声を掛けたら、先輩がいました。ご主人の中心をけられなかった先輩が、密かに好きで、私も素敵な方で、お似合いのた。ゼミの仲間同士で御結婚された御夫婦で、コロナ前のお二人だったので、私は憧れOB会の際は幹事をしてくださっていました。また元気でおいしかったです。」

「また元気でおいしかったです。」と約束して、先輩の一字をいただきました。才能豊かに成長してもらった。その願いを込めました。そんな事で、感謝をお伝えしたいので、告別式に行かせていただきます。帰ってきて欲しいな。

広告の料金と違う！

ゴキブリ駆除サービスのトラブルに注意



Kurosaki Gen

一人暮らしのアパートで深夜にゴキブリが出た。パニックになり、スマホの広告に「ゴキブリ退治100円」とあった事業者と連絡した。「最短1時間で到着」と書かれていたのに、事業者が来たのは3時間後だった。家に入りゴキブリを1匹退治してくれたが、その後、基本料金、燻煙剤、産卵抑制剤など合計約8万円の請求を受けた。

「想定とかけ離れた請求をされた場合は、後日納得した金額で支払う意思があると伝えて、その」

「ひとことアドバイス」
◎広告で安価な料金が表示されていても、その値段で作業できるかは限りません。表示料金をうのみにせず、依頼する内容は、その料金での作業内容や追加費用の有無などを確認しましょう。

◎市販のゴキブリ用の殺虫剤を準備しておくなど、いざというときに備えましょう。安心して依頼できる事業者の情報を集めておくのもよいでしょう。

◎広告などの表示額と実際の請求額が大きく異なる場合は、クーリング・オフできる可能性があります。

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1800)。

(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」)

(当事者：学生)

第27回R&Rリフォーム&リニューアル建築再生展2023

主権/建築再生展組織委員会

会期/5月31日(水)~6月2日(金) 10時~17時(最終日は16時30分まで)

会場/東京ビッグサイト 東1ホール

入場料/1000円

招待券・事前登録者は無料

事前登録 <https://rshow.jp/2023/>

テーマ/リフォーム・リニューアル×マネジメントが生む新たな価値

◎GX改修(太陽光発電、グリーン改修、貯め

る技術)

◎DX改修(ドローン活用、IOT・AI、BIM・FM)

◎マンション管理計画(大規模修繕、長寿命化)

◎同会場内「一般社団法人マンションリフォーム推進協議会(REPCO)」ゾーンでは、「誰でもわかるマンション改修セミナー」「基礎講座」を開催。また、個別相談も受け付ける。

◎第32回マンションリフォームマネジャー試験

試験日/10月1日(日)

試験地/札幌、東京、大阪、福岡

試験申込書受付/7月18日(火)~8月25日(金)

受験料/①学科試験と

②実地試験と

③論文試験と

④面接試験と

⑤実地試験と

あなたのリフォーム体験お聞かせください！

リフォーム事例またはご自慢のインテリアの写真(2~3枚またはイラスト、間取図)に原稿(1000字以内)を添付し、本紙編集室までお送りください。小さなリフォーム、お金をかけずに自分で工夫した例等、大小にかかわらずご投稿ください。採用された方には謝礼として商品券5千円を送らせていただきます。匿名希望者はその旨をご記入下さい。

【送付先】

〒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)



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

アプリを選んでダウンロードする

これまではスマートフォン
の基本的な操作方法
を中心にお伝えしてき
ました。これからは便利
なアプリについてお伝え
したいと思います。その
前に、アプリのダウン
ロード方法についてお伝
えます。ところで、ア
プリとは何でしょうか。
そして、アプリをダウン
ロードするにはどうすれ
ばいいのでしょうか。

アプリを検索する

アプリを探して追加す
るには、iPhoneを
お使いの方は「App
Store(図1)」、
Androidをお使い
の方は「Playストア
」が始めのステップ
です。この二つがア
プリを見る、四角いアイ
コンがたぐり込んでいま
す。この二つがア
プリです。アプリは特定の
目的や用途のために設計
されたもので、いろいろ
な機能があります。

アプリを検索する

例えば、地図を調べた
いとき、Yahoo等の
検索サイトから地図検索
サイトを調べ、そこから
調べることも可能です
が、「Google Ma
p」という地図アプリな
ら、そのアプリにタッチ
するだけで地図を調べる
ことができるほか、現在
地から目的地までの移動
経路を電車、自動車、徒
歩など移動手段別に調べ
ることもできます。

アプリを検索する

アプリは最初からスマ
ートフォンに入っている
ものもあれば、後から追
加できます。(1)では

アプリを検索する

検索すれば、図3のよ
うな、旅行に関連したア
プリが複数表示されま
す。その中で使ってみた
いと思ったアプリがあ
れば、iPhoneなら
「入手」、Android
なら「インストール」
のボタンを押します。そ
うすると自動でアプリの
ダウンロードとインス
トールが始まります。

アプリを検索する

アプリをインストール
する際、パスワードの入
力を求められる事あり
ますので、パスワードは
忘れないように、スマ
ートフォン内に記録して
おくといいたいです。
また、アプリによって
は、¥〇〇〇というよう
に、金額が表示されてい
るものもあります。これ
はそのアプリを利用する
のは有料ということだ
から、有料で使いたくな
い場合は注意しまし
ょう。

アプリを検索する

こうしてインストール
されたアプリは、スマ
ートフォンの画面に表
示されるようになります。
その際、画面に「旅行」
と表示され、そのア
プリを探すと、旅行、料
理レシピなどで検索を
かけます。

アプリを検索する

例えば「旅行」と入れ
ます。



図1



図2



図3 検索結果

集合郵便箱

米を洗う

「米を洗う」という言
い方にとっても違和感があ
った。米は研ぐものだと
ずっと思い込んでいたか
らだ。

今は「精米技術の発達
と力を込めて研ぐと割れ
てしまう品種も増えたの
で軽くすすぐ程度で良
い」とぞつだ。だからこ
うい方は正解だ。こ

「米を洗う」という言
い方にとっても違和感があ
った。米は研ぐものだと
ずっと思い込んでいたか
らだ。

今は「精米技術の発達
と力を込めて研ぐと割れ
てしまう品種も増えたの
で軽くすすぐ程度で良
い」とぞつだ。だからこ
うい方は正解だ。こ



武蔵野の西、高尾山の寺々を守る神か
仏か、「広目天王」

私も若い頃は足がよ
く動いた。(絵と文)(と
みざわ・とおる95歳)

あるから、そうゆ
うことする人がい
るのか。また「イ
ンスリン等の注射
針を捨てるのは危
険です。おやめ
ください」と書い
てあるところもあ
った。どうい

つあったが、3つとも使
用中。なかなか出て来な
い。最近はコロナで便座
を拭いたりして時間がか
かるのかな、など思いな
べているのかな? 緊急
をよつする人のためにも
トイレの目的以外に使用
しないでほしい。

【投稿先】
掲載された方には千円
相当の図書カードをお送
りします。住所・氏名
ご記入漏れがないようお
願いします。

〒101-0041
東京都千代田区神田須田
町1-26-2松浦ビル6
階(株)アメニティ新聞社
「集合郵便箱」係、fa
x 03-3526-284
8

オリーブオイルを旅する

『世界が物価高の波に晒されている』

オリーブオイルに迫る価格高騰の陰

物価の高騰が止まらない。その範
疇は食品はもとよりあらゆる製品や
サービスに及んでいる。つい先ごろ
総務省が発表した資料によれば、今
年3月における物価の総合指数は2
020年度を100として104.4
4%の上昇、前年同月に比べた場合
とりわけ国に限ったことではな
く、3.2%上昇したと報告されていま
す。一見、さほど
の上昇ではないよ
うに思えますが、
あらゆる物価を対
象としたこの上昇
率は、近年、稀に
みる高い指数と言えます。これを10
大費目別の指数でみると食料で11
0.4%、水道、光熱で110.2
%、家具、家事用品で111.4%、
など身近な生活品で高騰している
ことが分かります。

◆物価の高騰◆
昨年からヨーロッパを襲った稀に
見る長い干ばつや夏の高温などによ
り、生産量が世界第2位を誇るイタ
リアの2022/23収穫年のオリ
ブオイル生産量は、前収穫年に比べ
て37%も減少した。これに生産量第
1位のスペインでの30%50%の減少
が加わった。こうしたことから、2
023年3月時点で、イタリアのオ
リーブオイルの平均価格は前年同期
との比較で46.3%も上昇してしま
ったと、イタリア農業食品市場サー
ビス研究所(ISMEA)が
発表しています。これに新型コロナウイルス
感染、そしてロシア
のウクライナ侵攻などを要
因とする物流、商流などの停
滞、各種コストの上昇、そし
て世界的なインフレも加わり、言う
なれば先の見えない状況が続いてい
ます。それに、わが国の長引く円安
も加わって、しばらくは、オリーブ
オイルの価格上昇は避けられないか
もしれません。だからといってこ
うした折、安さが売りのオリーブオ
イルには安易に手を出さないよう、気
をつけてほしいのです。

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

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

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

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

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

「東京都マンション省エネ ・再エネガイドブック」

東京都では、分譲マンションの省エネ・再エネを進めたいためのガイドブックを昨年作成。マンションの管理組合が中心となって進める、共用部分の省エネ対策・再エネ活用について重点的に取り上げている。

東京都マンションポータルサイトからダウンロード可能
<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shoene-guidebook.html>

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	管理計画認定制度第1号の組合
2面	マンション肖像、専有部改修
3面	すまい・る債、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	マンション保険、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作品募集

6月23日(金)まで

今年で40回目となる「住まいのリフォームコンクール」の作品募集が始まりました。同コンクールは、公益財団法人住まいリフォーム・紛争処理支援センターが主催するもので、これまで全国各地の住宅リフォームの優秀な事例の依頼主(施主)・設計者・施工者を表彰し、消費者や事業者にも紹介することにより、住宅リフォームの促進とその水準向上を図ってきました。

応募対象は、2021年7月から2023年6月までの間に、リフォーム工事が完了したもので、応募者の要件は、リフォームの依頼主(施主)、設計者、施工者を原則とするがその他関係者からの応募も可能。リフォーム

「コンバージョン部門」の2部門にて開催。

応募登録書・応募用紙の入手、詳細等は、同財団ホームページへ http://www.chord.or.jp/riform_contest/index.html

（昨年度の入賞作品）

第39回住まいのリフォームコンクール「優秀賞」天井を持つ都市の空に浮かぶ平屋



無垢の木材を張った勾配天井のあるリビング。左上がロフト。寄棟で屋根が一部下がっていたところは天井高を抑えたキッチンとダイニングに



スケルトン解体後、天井と壁に付加断熱を行った空間を取りつつ家族3人それぞれの個室を確保、家中ほとんど温度差のない空間を実現できた。マンション最上階は夏の暑さから敬遠されがちだが、性能向上とプランの工夫により戸建てでは得られない風通しと眺望を持つ空に浮かぶ平屋住宅とすることができた。

設計/株)マスタープラン一級建築士事務所、施工/株)N・st yle建築工房

名古屋市の都市部ながら眺望の良い築28年のマンションスケルトンリノベーション。現状は平天井だったが事前調査で空間があることが分かり、天井高を確保している。北側には木造床組で天井高1.4mのロフトを設け、取外しできるハシゴを設置。空調は5kwのダクト式エアコン一台をロフト奥の機械室に設け、独立開発の切替チャンバーで夏は勾配天井最上部と各室ラリから、冬は床下から冷暖房を送ることが出来る全室空調とした。可動家具でリビングをゆるく区切ることで大きなLDK

（※）UA値(外皮平均熱貫流率)。断熱性能を数値で示したものでUA値が小さいほど熱が逃げにくく断熱性が高い。

総工事費/2500万円

名古屋市、築28年
施工期間/180日間
総工事費床面積/76.35㎡

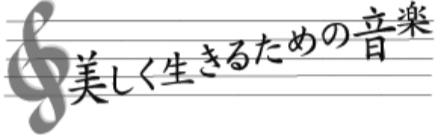
色とりどりの音色♪

NPO日住協主催の「春の交流会2023」が4月18日に都内で開催されました。第3部の金管五重奏+打楽器によるコンサートは、素晴らしい演奏でした。金管のバランスがコントロールされ、明るく、時に重厚な響きが体内に入り込むかのような感じでした。

トロンボーンは今回、ユーフォニアムと

210日協「春の交流会」の音楽

いつテューバを少し小さくしたような楽器を曲によって持ち換えて演奏。ユーフォニアムは管が太く、ベルが大きいので柔らかい音が出せること。また、ピストンで音程を調節するので、動きの早い曲に向いています。一方、トロンボーンはスライドを動かすことで音程を変えますが、例えばドレの間に自由に音程を作れる特徴があります。トランペットは、普通のトランペットとオクターブ高いピッコロトランペット、全



美しく生きるための音楽

153

秀逸だった打楽器奏者、今回、「打楽器が加わったことで合奏としての厚みが増し、オーケストラのように感じた」とか「打楽器が巧い。金管五重奏のハーモニーを邪魔せずに、しかもそれをより効果的に包み込むように、しかも適度な膨らみを持たせるように感じた」との声が寄せられました。

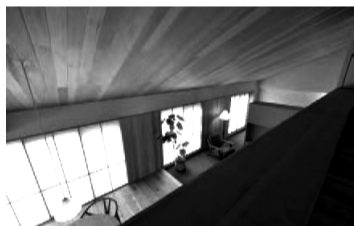
一般的な打楽器はスネアドラムやシンバル、ハイハットなどを時に思いきり叩く。聴衆はそういうものだと思っているのですが、今回の奏者はとにかく音楽的に他の楽器とのバランスを徹底的に考えての演奏でした。

金管楽器の持ち替えて多彩な音色を創り、そこに主張し過ぎず合奏をよく考えた打楽器が加わり、素晴らしいコンサートを楽しむことができました。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



ロフト階段はハシゴとして取り外しできるような設置



ロフトからリビングをみる

コロナ対策

みんなのマナーで



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!

<p>① 給水管・冷温水管ライニング</p> <p>審査証明技術 10年保証</p> <p>蘇るパイプの生命</p> <p>PM優秀製品賞</p> <p>審査証明第 0006-D号給水管更生技術 P・C・G VaCL工法</p> <p>赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!</p>	<p>② 立管から分岐部までFRP一体化</p> <p>審査証明技術 20年保証</p> <p>シームレスライニング管に改修</p> <p>〈分岐管はロボット施工〉</p> <p>審査証明第 1502-A号排水管更生技術 P・C・GFRPサポーター工法</p> <p>特許・排水本管、分岐部FRPライニング</p>	<p>③ 本管からサブパイプまでFRP施工</p> <p>審査証明技術 10年保証</p> <p>パイプの中に、パイプを作る 反転テクノロジー</p> <p>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> <p>P・C・G マルチライナー工法 (FRPライニング)</p>	<p>④ マンション専有部排水管更生</p> <p>審査証明技術 10年保証</p> <p>バラシュートとパラポールで</p> <p>本管、枝管問わず更生</p> <p>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</p> <p>特許・バラシュートライニング</p>
---	---	---	---

マンション管理組合様必見!!

大規模修繕業者
配管更生業者
一堂に集結!!

5月31日(水)~6月2日(金)
東京会場
建築再生展
東京ビッグサイト

是非ご来場下さい。

60th ANNIVERSARY 1964

株式会社 P・C・G テクニカ

創業昭和39年/資本金1億4,800万円

〈排水管ライニングのトップランナー〉

首都圏本部/東京都品川区北品川5丁目7番14(1階)
本社/名古屋市天白区原1丁目1204番地(P・C・G TEXASビル)

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

(国交大臣許可特定建設業)

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。