

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

# アメニティ

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489号\*

2023年(令和5年)

6月5日(月)

www.mansion.co.jp/



## アジサイ(紫陽花)

ユキノシタ科



公園や団地、個人の庭などひろく植えられて、初夏を代表する花。1つの株に白色だけ、紫色だけの他に赤と紫の2色の花が咲くのを多く見られます。

# 築80年で建物解体まで決議 認定第一号管理組合に聞く

理事の定年制を導入  
そこで同管理組合では、理事の定年制を設け、80歳になったら理事を断

認知症高齢者を見守り  
また認知症の人も増えているため、同管理組合では、「元気で」シ

個人の問題を管理組合が  
個人の問題を管理組合が  
どこまでカバーできるか

築80年で建物解体へ  
このように、人の高齢化についても対策を考

断は将来の人達に委ねる  
管理組合が、高齢化により生じる様々な問題に対

このように、人の高齢化についても対策を考  
築80年で建物解体へ  
このように、人の高齢化についても対策を考

### 〈主な記事〉

- ◇マンションの肖像 2面
- ◇給排水管の一体的改修 2面
- ◇マンション100年化 3面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面
- ◇NPO日住協業務案内 5面
- ◇論議・グループホーム退去 5面
- ◇マンション建物Q&A 5面
- ◇美しく生きるための音楽 6面
- ◇タエコさんの生活エッセイ 6面
- ◇老後の新生活情報 7面
- ◇オリウオイルを旅する 7面
- ◇東京国際消防防災展 8面

### マンション関連の動き

- ・既存マンションへの太陽光発電の導入ガイドを作成/東京都
- ・東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業を開始/東京都
- ・「東京都マンションEV充電器情報ポータル」を開設/東京都

### 高輪

もう20数年も前のこと★ある管理組合で3億円を超える理事長の横領事件があった★当時の組合の理事も賠償責任があるか★この犯人だった理事長の後日談★この人があるケアマンションの管理組合理事長の候補になった★選挙中にかつての巨額横領事件の関係者であることに誰かが気がついた★候補無効だと署名運動が始まった★すると本人が横領の事実はその通りだが今になって問題にするのは名誉棄損だと裁判に訴えた★如何に事実だとはいえ過去の犯罪事実を公表するのは許されないと判例もあり単純ではない★判決はこのケースでは過去の事実を伝えるのは当然と判断した★これは過去の事件も理事長という地位にかかわるので同種選挙にかんし論じることは当然という常識的な決着だ。

### 築80年で建物解体へ

このように、人の高齢化についても対策を考  
築80年で建物解体へ  
このように、人の高齢化についても対策を考

### 個人の問題を管理組合が

個人の問題を管理組合が  
どこまでカバーできるか  
このように、人の高齢化についても対策を考

### 認知症高齢者を見守り

また認知症の人も増えているため、同管理組合では、「元気で」シ  
認知症高齢者を見守り  
また認知症の人も増えているため、同管理組合では、「元気で」シ

### 理事の定年制を導入

そこで同管理組合では、理事の定年制を設け、80歳になったら理事を断  
理事の定年制を導入  
そこで同管理組合では、理事の定年制を設け、80歳になったら理事を断

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  
利率を上乘せ!

(税引前) 0.525% (税引後(注)) 0.4446%

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

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  
利率を上乘せ!

(税引前) 0.525% (税引後(注)) 0.4446%

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

(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。



# マンションの肖像

## これまでの30年、これからの30年

(62)

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②

第7回会議(4月11日開催)と第8回会議(5月12日開催)につき、主に区分所有建物の敷地の一部売却等、④同一団体内建物の一括買換え決議の多数決要件の緩和、建替承認決議の緩和、中間試案の公表を求めたい。⑤被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(1)と(2)の2つについて、①区分所有の適正管理義務について(区分所有者相互間で適正に管理する義務)と(法的義務)として負うべき責務を求めたい。②第三者管理の規制(管理会社による同管理方式への拡大を懸念しつつ、監視を厳格化する)と(監視機能を強化する)。

第8回会議では、①区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(所有者不明専有部分管理制度、管理不全専有部分管理制度等)、②同方策(共用部分等に係る請求権の行使の円滑化、管理に関する事務の合理化、事務報告義務違反に対する罰則規約のデジタル化、建物の全部滅失時の管理の円滑化、団体内建物の一部及び全部滅失時の管理の円滑化)、③区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(建替決議の促進、賃借権等の消滅、建替決議時の配偶者居住権の消滅、建替決議時の担保権の消滅、区分所有関係の消滅、区分所有関係の消滅、区分所有関係の消滅)について、④同一団体内建物の一括買換え決議の多数決要件の緩和、建替承認決議の緩和、中間試案の公表を求めたい。⑤被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(1)と(2)の2つについて、①区分所有の適正管理義務について(区分所有者相互間で適正に管理する義務)と(法的義務)として負うべき責務を求めたい。②第三者管理の規制(管理会社による同管理方式への拡大を懸念しつつ、監視を厳格化する)と(監視機能を強化する)。

第8回会議では、①区分所有建物の管理の円滑化に係る方策(所有者不明専有部分管理制度、管理不全専有部分管理制度等)、②同方策(共用部分等に係る請求権の行使の円滑化、管理に関する事務の合理化、事務報告義務違反に対する罰則規約のデジタル化、建物の全部滅失時の管理の円滑化、団体内建物の一部及び全部滅失時の管理の円滑化)、③区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(建替決議の促進、賃借権等の消滅、建替決議時の配偶者居住権の消滅、建替決議時の担保権の消滅、区分所有関係の消滅、区分所有関係の消滅、区分所有関係の消滅)について、④同一団体内建物の一括買換え決議の多数決要件の緩和、建替承認決議の緩和、中間試案の公表を求めたい。⑤被災区分所有建物の再生の円滑化に係る方策(1)と(2)の2つについて、①区分所有の適正管理義務について(区分所有者相互間で適正に管理する義務)と(法的義務)として負うべき責務を求めたい。②第三者管理の規制(管理会社による同管理方式への拡大を懸念しつつ、監視を厳格化する)と(監視機能を強化する)。

地方公共団体による管理不全があるマンション等の把握

	東京都	横浜市	京都市	所沢市	熊本市
調査対象	1983年未以前に新築されたマンション(住戸数6以上) 11,786棟	1983年未以前に新築されたマンション(住戸数6以上) 1,453件	2019年度末に築30年以上となるマンション 663件	市内のマンション管理組合 371件	市内のマンション管理組合 721件
把握状況	管理不全の兆候があるマンション 1,497棟 (15.9%) ※回答数: 9,436棟	要支援マンション 265件 (28.3%) ※回答数: 936件	要支援マンション 47件 (15.6%) (2011年)→24件 (7.9%) (2020年) ※回答数 (2011年): 302件	要支援マンション 47件 (38.5%) ※回答数: 122件	要支援マンション 108件 (24.1%) ※回答数: 449件

出典：法務省 HP 法制審議会区分所有法制部会第7回会議資料から作成

## 専有部の給排水管工事の進め方② 共用部・専有部一体的給排水管改修について

前回は、共用部・専有部の給排水管を一体的に改修工事を行うには、長期修繕計画や修繕積立金の管理規約等を事前に確認しておくことを確認した。今回は、実際に工事を行う際の調査から施工会社を選定までを確認する。なお本稿では、工事を行うにあたり、設計監理方式で行うことを前提に流れを確認する。

前記比較表より3社程度ヒアリング会社を選定し、ヒアリング対象社には日時や見積書の疑問点等を連絡する。

○二次選考

前記比較表より3社程度ヒアリング会社を選定し、ヒアリング対象社には日時や見積書の疑問点等を連絡する。

○三次選考(ヒアリング)

1社1時間程度のヒアリングを行う。うち半分は施工会社の会社説明及び見積り内容説明、半分は設計事務所及び管理組合による質疑応答となる。

ヒアリング終了後、1社に内定し、その旨が理事会に連絡される。

施工会社の決定

次の段階として、施工会社の選定に入る。施工会社の募集は、公募・推薦で行う。

施工会社の決定は、臨時的総会を開いて決定することを目指す。そのためには、理事会においては総会の開催準備も同時に進め、臨時総会において、施工内容及び工事金額、工事内容、資金計画等の承認を得る。

簡易診断(一日診断)で現況調査

まずは、簡易診断を行う(NPO日住協では一日診断)。診断の目的は、工事範囲及び工事内容を検討するための実態調査や現況を知るために行われる。と同時に、区分所有者に実態を知らせ、かつ工事の必要性を説明するためでもある。また、設計事務所選定時に、実態を知らせ、提案書や見積りの参考資料にする目的もある。

内容は、図面や修繕履歴調査、及び目視・部分打診調査が主で、コア抜き等の物性調査は行わない。費用は戸数により多少前後するが30万円程度で、報告書の作成には概ね2〜3カ月程度かかる。調査時期は施工計画の3〜4年前に行うことが望ましい。

コンサルタント選定業務

簡易診断が終わったら、コンサルタント(設計・監理事務所)の選定となる。設計監理方式において、コンサルタントが関わる業務は別表の通り工事の準備から竣工まで全般にわたる。工事の質を左右するものとなるため、慎重に行いたい。

コンサルタントの選定

公募の場合には業界紙による公募(資本金・年間売上高・資格者人数等を公募要件とする)あるいは推薦(管理会社、管理組合内、設計事務所等)があるが、公募で行われるのが一般的である。公募に参加した施工会社の一覧表を設計事務所が作成する。その後選定作業に入るが、選定は三回に分けて行われる。

○一次選考

公募参加一覧表より、見積依頼会社6〜9社程度を選定し、一見積要領書・仕様書・計画図を送付。依頼会社からの質問書は、主に設計事務所が回答する。各社からの見積書及び提案書の比較表を、設計事務所が作成する。

○二次選考

前記比較表より3社程度ヒアリング会社を選定し、ヒアリング対象社には日時や見積書の疑問点等を連絡する。

○三次選考(ヒアリング)

1社1時間程度のヒアリングを行う。うち半分は施工会社の会社説明及び見積り内容説明、半分は設計事務所及び管理組合による質疑応答となる。

ヒアリング終了後、1社に内定し、その旨が理事会に連絡される。

施工会社の決定

次の段階として、施工会社の選定に入る。施工会社の募集は、公募・推薦で行う。

施工会社の決定は、臨時的総会を開いて決定することを目指す。そのためには、理事会においては総会の開催準備も同時に進め、臨時総会において、施工内容及び工事金額、工事内容、資金計画等の承認を得る。

簡易診断(一日診断)で現況調査

まずは、簡易診断を行う(NPO日住協では一日診断)。診断の目的は、工事範囲及び工事内容を検討するための実態調査や現況を知るために行われる。と同時に、区分所有者に実態を知らせ、かつ工事の必要性を説明するためでもある。また、設計事務所選定時に、実態を知らせ、提案書や見積りの参考資料にする目的もある。

内容は、図面や修繕履歴調査、及び目視・部分打診調査が主で、コア抜き等の物性調査は行わない。費用は戸数により多少前後するが30万円程度で、報告書の作成には概ね2〜3カ月程度かかる。調査時期は施工計画の3〜4年前に行うことが望ましい。

コンサルタント選定業務

簡易診断が終わったら、コンサルタント(設計・監理事務所)の選定となる。設計監理方式において、コンサルタントが関わる業務は別表の通り工事の準備から竣工まで全般にわたる。工事の質を左右するものとなるため、慎重に行いたい。

コンサルタントの選定

公募の場合には業界紙による公募(資本金・年間売上高・資格者人数等を公募要件とする)あるいは推薦(管理会社、管理組合内、設計事務所等)があるが、公募で行われるのが一般的である。公募に参加した施工会社の一覧表を設計事務所が作成する。その後選定作業に入るが、選定は三回に分けて行われる。

○一次選考

公募参加一覧表より、見積依頼会社6〜9社程度を選定し、一見積要領書・仕様書・計画図を送付。依頼会社からの質問書は、主に設計事務所が回答する。各社からの見積書及び提案書の比較表を、設計事務所が作成する。

○二次選考

前記比較表より3社程度ヒアリング会社を選定し、ヒアリング対象社には日時や見積書の疑問点等を連絡する。

○三次選考(ヒアリング)

1社1時間程度のヒアリングを行う。うち半分は施工会社の会社説明及び見積り内容説明、半分は設計事務所及び管理組合による質疑応答となる。

ヒアリング終了後、1社に内定し、その旨が理事会に連絡される。

施工会社の決定

次の段階として、施工会社の選定に入る。施工会社の募集は、公募・推薦で行う。

施工会社の決定は、臨時的総会を開いて決定することを目指す。そのためには、理事会においては総会の開催準備も同時に進め、臨時総会において、施工内容及び工事金額、工事内容、資金計画等の承認を得る。

表 コンサルタント業務内容

調査・診断業務(建物:4カ月、設備:6カ月)
設計図書・修繕履歴調査、現地調査、アンケート調査
調査報告書まとめ及び結果報告会
設計業務(建物:5カ月、設備:8カ月)
基本計画、実施設計(仕様書・図面作成を含む)
工事費積算
施工会社選定協力業務(建物:4カ月、設備:8カ月)
見積依頼会社募集、見積依頼、詳細は別途説明
工事監理業務(建物:6〜10カ月、設備:8〜12カ月)
着工準備協力、工事管理(現場・品質・工程・安全管理等)

**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

積水化学工業 **SEKISUI** との共同開発

**地面を掘り返さないから**

私たちの排水管再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 & 円コスト削減**

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還元(70%)

積水化学の形状記憶型硬質塩化ビニル管

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

お気軽に相談ください **03-5335-7601** (FAX: 03-5335-7611)

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



# 情報INDEX

- ★マンション理事会を「外注」、管理会社に委託広がる 第三者管理方式に移行したマンションの事例。メリットとデメリット。(4/15読売)
- ★所沢市、適正管理のマンションを認定 市は「マンション管理計画認定制度」で4物件を認定。(4/21日本経済)
- ★マンションの修繕決議、出席者過半数で可能に 政府は分譲マンションの修繕方針などを決める住人集会について出席者の過半数の賛成で決議できるよう法改正を検討する。(5/1日本経済)
- ★「迷惑行為をやめろ」…ベランダ喫煙で訴訟に発展 階下の住民が吸ったタバコで健康被害を受けたと、大阪府内の男性が訴訟を起こし大阪高裁が2月、控訴審判決を出した。被告は抗議を受け公園で喫煙するようにした上、提訴される半年前から禁煙に成功したと反論。「近隣住民に重大な健康被害を受けやすい疾患があることを知りながら、被害を与えやすい頻度で喫煙を繰り返していれば不法行為を構成する」と判示。今回はそれに該当しないとして原告の請求を退けた。原告は控訴したが大阪高裁は控訴を棄却。原告はこの判決も不服として上告。(5/7産経)
- ★横浜・左近山団地にコワーキングスペース、交流にも活用 横浜市がUR賃貸住宅の団地1階の1部屋を無償で借り受け、まちづくり関連事業のゴールドロックが整備し運営する。地域の交流拠点としても活用し周辺のにぎわい作りにつなげる。(5/10日本経済)
- ★千葉の地震で各地のエレベーター約6000台停止 11日に木更津市で震度5強を観測した地震で、人が閉じ込められた例は確認されなかった。利用中に揺れたら「全ての行き先階ボタンを押して」と呼びかけている。(5/11東京)
- ★千葉・浦安のマンション駐輪場で3度目の不審火 このマンションでは今月3日と13日にも別の駐輪場でバイクや自転車十数台ずつを焼く不審火があり、放火の疑いもあるとみて関連を調べている。(5/15読売)

## ぶっくがいと

### 災害が来た! どうするマンション

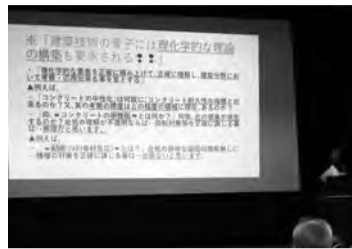
大木祐悟・伊藤朋子 編著  
ロギカ書房 定価2,200円(税込)

分譲マンションの大規模災害対策は、ひとつの建物に多くの人々が住んでいることや、区分所有法等の諸法令との関係から、戸建て住宅とは違った対応が求められる。そこで、過去の大規模災害から、災害前の備えと被災時の対応をまとめている。また、災害後の復興では様々な法令や制度が絡み合い、手続きも複雑になるため、復興手続きをまとめている。一冊で災害の備えと復興の知識が身につく本。



22年までは書面決議案の総会で、今回は4年ぶりの対面による総会となった。総会では大西正人会長が、「リニューアル業界内では人手不足、高齢化が進んでいるが、皆さんの知恵と経験、技術力で夢あるリニューアル協会にしたい」と挨拶したあと、第一号議案から第六議案までの全ての議案が賛成多数で承認された。

総会終了後、各種発表会として、2019年度から2023年度の新入会員7社の紹介及び同協会内の専門部会等の活動計画発表が行われた。その後懇親会が開かれ、会員間の4年ぶりの対面による交流が行われた。



## 関連業界



### 第31回通常総会を開催

NPO法人リニューアル技術開発協会

## 特別企画

第24号  
隔月掲載

# マンション100年化計画ニュース

発行 株式会社アメニティ新聞社  
マンション100年化計画研究所

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。

## 給水管・排水管の 工事における 全戸調査の重要性

### 建物の事前調査

建物の大規模修繕工事を始めるにあたって、まずは設計監理コンサルタントと業務委託契約を結び、仕様書の作成を依頼します。コンサルタントは事前に過去の工事の履歴と工事内容等を仕様書や図面で確認し、参考にします。建物の工事での調査は外観の目視点検調査を実施し、外壁の塗装や屋上防水などの劣化状態などを確認し、修繕すべきかを判断します。

修繕委員会はマンションの課題や希望などをコンサルタントと協議をし、コンサルタントがどの部位をどのような製品を使い、どのように仕上げるのか、それはいくらかかるのかを考えますが、最終的には予算との兼ね合いを見て、実施すべきことを選択し仕様書に反映させます。その後施工会社を募り、選定された施工会社が、その仕様書に基づいて施工することになります。

### 給水管・排水管の事前調査

給水管や排水管の工事では、過去の図面

を頼る一方、外観から確認ができないので、コンサルタントは、専有部分に入室して要所を見定めて確認する必要があります。それは、住戸によってはリフォームを済ませ、給・排水管を配置換えしている可能性もあり、それらの情報を管理組合が把握しているとは限らないことにあります。ある住戸のリフォーム情報を正確に把握していたとしても、その他の住戸がどうなっているのかが不明であれば、正確な情報と思っているものも、本当にその通りなのかを確かめる必要があるとするのが設計コンサルタントの仕事に対する意識で、それがプロフェッショナルと言えます。

### 給水管・排水管は全戸調査

先述したように、築年数が経っているマンションほど各戸の配管の有り様は、それぞれ異なっていると考えます。したがって、100戸のマンションであれば、100戸全ての専有部分を調査することが必要なのです。その手間を惜しみ、一部の住戸だけを確認し、「おおよそこんなものだろう」などと推測して工事に入ると、実際と図面との相違によって、工事はつまづくこととなります。

全戸調査に時間はかかりますが、実際の工事のことを考えると面倒に見えますが全体の時間はむしろ少なく済むのです。

“急がば回れ”。給水管・排水管の工事では事前調査に時間をかけることが成功の元と言えます。

## 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1-8-27 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	榊小泉グループの一員。給水管、排水管の更生工法を独自開発した。モバイル・リボン工法、モバイル・ハイブリッド工法で断崖断壁中!
	(株)神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かした様々なスタイルの給排水設備に対し最適な工法をご提案致します。
	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)	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(ノンスチレン環境対応型1day工法) 壁・天井:広さを変えない模様替え 公共集合住宅含め30年以上の実績

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 03-3526-2847

インターネットホームページでもご覧になれます。

マンション・メンテのホームページ

https://www.mansion.co.jp/



# <お知らせ>

## NPO日住協の業務

(業務時間と相談対応)

■新型コロナウイルス感染防止にあたって本部事務所での業務は、引き続き月曜日から金曜日の午前10時から午後5時までとしています。

■相談業務は次のとおり行っています。相談をお寄せいただく場合、相談内容を整理し、相談の趣旨等を明らかにした上でお電話をお願いします。

- (相談業務の種類)
- 電話相談：一回あたり10分ですので、相談内容を整理した上でお電話をください。
- Webサイト：トップ画面上部にある「相談」に必要事項をご記入ください。混み合っていますので、返信は遅くなることがありますので、あらかじめご了承ください。
- 専門相談会：お電話でご予約下さい。

### <各種専門相談会>

- \* 相談会お申し込みにあたっての共通のお願い
- 相談は一回60分です
- 相談料：会員管理組合は無料  
一般管理組合は5,000円
- 相談は、電話相談以外はすべて予約制ですので、お電話での予約をお願いします。
- 相談にあたって、必要な資料などをあらかじめ送付していただくことがあります。また、当日お持ちいただくこともありますので、ご了承ください。

●法律相談会  
弁護士が対応します。  
管理組合運営にあたっての法律相談で区分所有法・管理規約等の相談。

●建物・設備相談会  
建物・設備の専門家が対応します。  
長期修繕計画・大規模修繕・給排水設備・配管・電気設備・ガス設備等の維持管理・改修などについての相談。

●管理組合運営相談会  
NPO日住協の理事が対応します。  
理事会運営・総会運営などについての相談。規約などの点検・管理委託契約についての相談、管理会社に対する相談など。



NPO日本住宅管理組合協議会  
(略称/NPO日住協)

156管理組合(約4万5千戸)等が加盟している民間の管理組合団体で昭和44年(1969年)創立以来53年間、管理組合を支援しています。

住所 〒101-0041東京都千代田区神田須田町  
1-26-2 松浦ビル6階  
電話 03-5256-1241  
FAX 03-5256-1243  
http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp  
eメール info@mansion-kanrikumiai.or.jp

# 「グループホーム退去」判決を読む

昨年一月の大阪地裁で下された、マンション内の社会福祉法人が運営する障害者グループホーム(GH)は住居とは認められないので退去せよとの判決の全文が法律雑誌に掲載された。

## GHは全面敗訴

GHは住戸を法人が十五年前から借りて運営し、利用者は住民登録もしている。管理組合が使用禁止を求めた動機は、消防署からGHを設ければ消防設備の設置義務があることが指摘され、管理費用の

増大が懸念されたためだ。ただし、実際には除外事項が適用されていて、直ちに費用の増加が現実化していたのではない。

判決は管理組合の主張を全面的に肯定し、GHは住戸ではない、費用の増加は可能性だけでも重大、規約は障害者差別ではない、GH側に特別の影響ありの主張は認めない



とGHの全面敗訴となり、GHは当然控訴した。

このマンションは「住居専ら」の規約があり、係争後にGH禁止の規定も付け加えられている(条文は高齢者のGHとなっていて障害者のGHではない)。

たしかにマンション管理組合には広範な自治権があり、住戸の用途などを自由に決定する権利があることは事実だ。だが、十五年前

は、管理組合側でGHを認める傾向があるのは避けられない。しかし、その範囲では双方ウィンウィンの解決策は出てこないのではないか

から住民登録もして使用し、家事援助などでの出入りはあったとしても、住居としての使用でないといえるかという問題や、事後の規約改定が障害者差別にならないといえるか、特別の影響として当事者の承諾はいるかなど、判決には適切かどうかの問題点も多い。

このGHは67%が共同住宅内にあり、32%はマンション内にあるという。そもそもGHは福祉事業であり、国や自治体が責任をもって実施、支援する対象である。そうすると消防設備など費用の増加部分に自治体などの補助を考

裁判で出された資料では、このGHは67%が共同住宅内にあり、32%はマンション内にあるという。そもそもGHは福祉事業であり、国や自治体が責任をもって実施、支援する対象である。そうすると消防設備など費用の増加部分に自治体などの補助を考

## ■NPO日住協の「新任役員研修会」

役員必須3つの基本をわかりやすくお伝えします  
日時：6月17日(土)13~16時  
会場：ティアラこうとう  
(江東公会堂)

B1F中会議室  
都営地下鉄新宿線・東京メトロ半蔵門線「住吉」駅A4出口歩4分  
定員：40名(定員に達し次第、締め切ります)  
資料代：A. 会員管理組合 2000円  
B. A以外3500円

(内容)  
第1部『自立的管理組合運営を考える』NPO日住協理事長 上地 光男  
第2部『日常点検と大規模修繕工事の進め方』NPO日住協副理事長 西山 博之  
第3部『団地・マンションのあり方とルール』NPO日住協会長 柿沼 英雄  
質疑応答  
お申込み：FAXにてお申し込みの上、資料代をお振込みください。FAX03-5256-1243

詳細：本紙HP

## ■第9回会員管理組合「意見交換会」～団地・マンションの自立管理を考える～

日時：7月30日(日)13時～  
会場：江東区立総合区民センター7F第5会議室  
都営地下鉄新宿線「西大島」駅A4出口歩1分

## ■NPO日住協・マンション管理大学8月開講

※詳細次号で案内致します。

## マンションの建物

# Q&A

「建物相談会」から



# 自分のマンションは「マンション長寿化促進税制」の対象ですか？

## Q

マンション長寿化促進税制という税制が創設されマンションの固定資産税が1/6.5/2の割合で減額されると聞いています。その対象条件として「築後20年以上が経過している10戸以上のマンション」「長寿命の大規模修繕工事が実施されたマンション」「長寿命化工事の必要な修繕積立金が確保されているマンション」などが書かれています。自分のマンションが対象になるかをどのように判断したら良いのでしょうか？

## A

【回答者】  
NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊二  
「マンション長寿命化促進税制」とは、高齢年マンションにおいて、高齢化や工事費の急激な上昇により、長寿命化工事(屋根防水工事・床防水工事・外壁等塗装工事)に必要な

な積立金が不足し、適切に行われず外壁剥落・廃墟化を招くのを防止するため、必要な積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施を後押しする目的で、区分所有者の固定資産税額を減額(長寿命化工事実施の翌年度の固定資産税額を減額割合1/6.5/2)する施策です。

このため長寿命化工事が適切に実施出来る管理組合の体制づくりが固定資産税の減額条件で、この中でハードルが高いのは「管理計画認定」を取得する「管理計画認定

地方自治体の大半がこの認定制度の体制ができてなく、認定申請もできない状態である事。今後認定申請ができる様になった場合でも、「長期修繕計画の最終年度に借入金時金徴収を含めない事」・「修繕積立金額が専有面積当り月額1705235円/平米(マンションの延床面積により異なる・表2参照)以上に改正する事」などが盛り込まれた長期修繕計画が総会の承認を得ている事が必要です。

◆表2：「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限値(機械式駐車場分を除く。)

地上階数/建築延床面積	月額専有面積当たりの修繕積立金額	
【20階未満】	5,000㎡未満	235円/㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円/㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円/㎡・月
【20階以上】	240円/㎡・月	

尚、諸条件の詳細や認定制度開始時期などは、マンション所在地の地方自治体に確認が必要です。



# 災害関連死ゼロの社会を目指す

<29>

### 要配慮者(災害時要援護者)の避難誘導

前回は要配慮者の避難誘導として「高齢者」「肢体不自由な人」について述べてまいりましたが、今回は、「聴覚・言語障害者」や「視覚障害者」の避難誘導を中心に述べていきます。

### 聴覚・言語障害者への対応

では聴覚・言語障害者の避難誘導のポイントについて述べていきます。

### 避難誘導のポイント

●本人から救助を求めやすいよう誘導する者は懐中電灯などを用いて視覚的に援護する者であること

●視覚障害者への対応は、段の手前で立ち止まり、段が上がるのか下がるのかを伝え、段が終わったら立ち止まり、段の終わりを伝える。

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/



◎盲導犬を伴っている人に対しては、方向を説明するとき、直接盲導犬を引いたり、触らないようにする。

◎1つ1つの行動や状況を簡潔に説明、事前に行き先や経路を説明する。

## Mrs.タエコのマンション物語

### タエコの部屋



### 今年の母の日プレゼントは コロナ感染だったのか...? 家族で完全隔離は難しい

今年も半分を迎えようとしています。梅雨の時期になりましたね。近所の小学校では晴れの清々しい日に運動会が行われていました。久しぶりに多くの父母の応援の中で、元気に子供たちが校庭を走り回っている姿を見るとコロナの心配を全くとなくなるといい日が来るのを待ち遠しく感じました。

その前日に、息子の会社で感染者が出ましたが、PCR検査で陰性を確認し、私も職場で抗原検査をして陰性なので、その時には、単純に風邪が無く症状も無くてもコロナだったという事に安心は出来

ませんでした。そんな訳で、私はその時に何の症状も無かったので、その間に、他に感染させているかも知れないと心配でした。息子が喉が痛い時点で感染していたのでしょうか。今年の母の日のプレゼントは、コロナ感染だったのか、会社からのお土産だったのか、複雑な気持ちでしたが、いろいろ勉強になったので、いろいろな拭いたレザソフアが新品みたいになったので、許します。

その夜、発熱した息子の方は、かなり辛い状況だったので、私だってコロナ患者ですが家事と看病の日々を過ごす事になりました。

やはり、マンションは、平面生活なので、完全隔離は難しいなと思いました。多分、息子が喉が痛い時点で感染していたのでしょうか。今年の母の日のプレゼントは、コロナ感染だったのか、会社からのお土産だったのか、複雑な気持ちでしたが、いろいろ勉強になったので、いろいろな拭いたレザソフアが新品みたいになったので、許します。

## 都はるみ

### うなり節、はるみ節

「へあうんこおーうんばきい

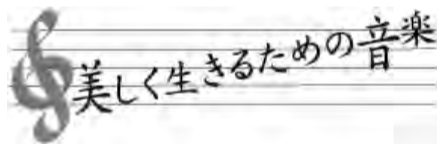
はー、あんこーうんばきは、ん

ああんああん」と唄う、「ア

ン」は恋の花」。都はるみは浪花節のように唄いながら、

いや、それとは少し異なるうなりを駆使し、しかも、さらに幅の大きな抑揚で唄い、うなりを節とも、はるみ節とも呼ばれました。もちろん唄うだけではなく、低音は高く、高音は透明感を、旋律といふ縦糸に加え、横糸の聴き手の心を満たすような気持ちよく誘うように、時に激しく、時に郷愁溢れるような情景を紡ぎ出すという、メロディに対する歌唱はナチュラルなのですが、実は計算し尽くしているかのよう繊細に歌い込んでいることがわかります。

154



「ふたりの大阪」「好きになっ  
た人」「アラ見たのね」などの  
ヒット作も数多くあります。引  
退するまでに100曲以上の歌  
を、それらのアルバムなども  
たくさん発表しています。

都はるみの、リアルな今の唄を聴いてみたいと思っ  
ています。彼女の歌唱は、大げさ  
はなく、国民の財産ではないかと  
思えます。その唄によって元氣  
づけられたり、憂鬱な気分など  
を体内に取り込むことで、日々の  
疲れを癒した人も多かった、いや、  
今計算しているといつと少々違和感  
があると思いますが、計算しようと思  
っています。体内に歌の神様が宿り、  
導かれて歌っているよう

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

ユニーブル船橋小室  
大規模修繕工事見積参加会社募集  
所在地 千葉県船橋市小室町3307  
建物概要 鉄筋コンクリート造、1棟、  
7階建、38戸、他付属施設、2002年竣工  
工期 2024年3月～8月(予定)  
設計監理 株式会社ライフポート西洋  
一級建築士事務所  
参加条件 千葉県及び近県に本店、資本金1  
億円以上、創業20年以上、過去5  
年間で元請として分譲集合住宅500万  
円以上の修繕施工実績30件以上、年間  
工事高：①総工事10億円以上②修繕工  
事10億円以上(分譲集合住宅のみ)、建  
築一式工事並びに当該工事の各工事区  
分ごとの請負金額に応じた建設業許可  
提出書類 ①会社案内・会社経歴書②工  
事実績書③調査書→指定書式を問合先  
へメールにて請求④直近の経営事項審  
査結果通知書⑤直近3年間財務諸表  
以上をA4のファイルにまとめ、下記  
提出先 ①②へ各1部提出(郵送可)  
提出先 ①〒270-1471船橋市小室町330  
7、ユニーブル船橋小室管理事務所気  
付、ユニーブル船橋小室管理組合理事  
宛  
②〒102-0074千代田区九段南2-4-16九  
段ZENビル、株式会社ライフポート  
西洋 技術部 中島 宛  
問合先 (株)ライフポート西洋・技術部・  
中島、TEL 03-3221-9516、E-mail: m-na  
kajim a@lifeport-s.com  
提出期限 6月19日正午必着  
詳細 https://www.mansion.co.jp

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①

「脳にいいアプリ」  
 今月はアプリを紹介  
 します。最初は「脳に  
 いいアプリ」です。

このアプリはフレイル  
 (虚弱)になる手前の人  
 向けに開発されたアプリ  
 で、「運動」「食事」

「脳トレ」の3つの活動  
 をチェックすることで、  
 フレイル及び認知症を予  
 防することを目的として  
 います。アプリはiPh  
 one、Android

のアプリストアで無料ダ  
 ウンロードできます。  
 アプリでは、3つの活  
 動それぞれについて、そ  
 の人(年代・性別)に無  
 関係な目標を設定しま  
 す。そして、目標の実行  
 状況をAIで評価し、ユ  
 ーザーに適切な行動を促  
 すことで、脳を最適な状  
 態に保つことをサポート  
 します。

目損れたかをチェックし  
 ます。

具体的には、「ま」た  
 ちや「さ」し、「ま」  
 (豆類)、「ご」(ごま)た  
 (卵)ち(チーズ等の乳  
 製品)わ(ワカメ等の海  
 藻類)や(野菜)さ(魚  
 類)し(椎茸等のキノコ  
 類)い(芋類)「」のそ  
 れぞれ一文字の食品を、  
 一日の食事の中で取れ  
 たかを、アプリに表示さ  
 れた文字をタッチしてチ  
 ックします。そして、食  
 べていないものがあれば  
 夜に通知される様にな  
 っています。

### ゲーム感覚で 歩数をチェック

「運動」では、歩数と歩  
 くスピードをチェック。  
 スマホを持って歩けば、  
 自動的に歩数とスピード  
 を記録してくれます。  
 ただ歩数をチェックす  
 るだけでなく、「東海  
 道五十三次コース」「四  
 国お遍路コース」等が  
 あり、実際に歩いた歩  
 数の累計が、例えば  
 東海道の宿場町だと、  
 どこまで歩いたか、  
 ゲーム感覚で確認でき  
 るようになっています。

### 何品食べたのか にフォーカス

最後に評価として「褒  
 美」の各種目標の達成  
 状況を確認し、達成でき  
 ると、翌日以降はちょっ  
 と難しい目標が設定さ  
 れます。ただ黙々と目標  
 を達成し続けるだけでは  
 なく、(褒美(ポイント)  
 が貰えるようになってい  
 るのも特徴です。このポ  
 イント、自治体によって  
 は、お菓子の買い物に使  
 える、食事の量、使え  
 る自治体は増え  
 てくるようです。



通知 運動 脳トレ 食事 評価

「食事」では、  
 例えば「タンパ  
 ク質は一日に〇  
 グラム」と言わ  
 れても、それで  
 は具体的に、何  
 を、どのくらい  
 摂ればいいのか  
 わかりにくい  
 が実情です。そ  
 こで、食事の量  
 を、使える自治体は増え  
 てくるようです。

# 集合 郵便箱

## 配管トラブル

我がマンションで排水  
 管トラブルが起ってし  
 まった。浴室排水管共  
 用の手前が大量の髪の毛  
 が溜まったことで、排水管  
 が詰まり、理髪店がハンド  
 マイクで「排水しないで」  
 と呼びかける中、高圧洗  
 浄車が到着。

更に後日はトイレ案  
 件、流せると書かれた  
 イレ掃除シートを流した  
 ら詰まってしまったら  
 し

【投稿先】  
 〒101-0041 東京都千代田区神田須  
 田町1-26-2 松浦ビル6階、(株)アメニティ新  
 聞社、「集合郵便箱」係、f a x 03-3526  
 -2848

【投稿先】  
 皆さんの身の回りできたトピックス、ユニ  
 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・氏名のご記入漏れがないよう  
 お願いします。また、匿名希望の場合はその旨  
 ご記入ください。

【投稿先】  
 〒101-0041 東京都千代田区神田須  
 田町1-26-2 松浦ビル6階、(株)アメニティ新  
 聞社、「集合郵便箱」係、f a x 03-3526  
 -2848

新築マンションでは  
 ないからペーパー以外は  
 流さない方がよいのだろ  
 う。トイレ詰まり事故中  
 集会室まで行かなければ  
 ならない。夜間施錠中の  
 事故だったら、などと考  
 えたら簡易トイレ(便袋)  
 の常備も必要。まずは事  
 故にならないよう気を  
 つけるべきだが、事故時  
 の準備も思い至った出来  
 事だった。

【投稿先】  
 〒101-0041 東京都千代田区神田須  
 田町1-26-2 松浦ビル6階、(株)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

## 認知症などへの朗報となるか?

### オリーブオイルの有用性にまた光

「存じでしょうか? わが国の高齢  
 化率は断トツの世界1位。(公財)長  
 寿科学振興財団が「令和4年版高齢  
 社会白書」を紐解いて発表している  
 データですが、2020年における  
 65歳以上の高齢化率は実に28.6%  
 と比較的に高齢化が進んでいるとされ  
 る中国や韓国、シ  
 ンガポールとい  
 ったアジアの国が10  
 %台前半で推移し  
 ていることから見  
 ても、飛びぬけた  
 数字と言えます。そうした中、WH  
 O(世界保健機関)は、世界中では、  
 いま、約6000万人がアルツハイ  
 マー病などの神経変性疾患を患って  
 いると発表しています。

◆高齢化の伸長と  
 神経変性疾患の「密」な関係◆

老化とは切り離せない関係にあるよ  
 り、注目は、続きは次号で。

◆生理活性化合物が  
 新たな光となるか?◆

オリーブオイルやワインなど地中  
 海型食の食材に多く含まれるポリ  
 フェノールやフラボノイド、アント  
 シアニンといった生理活性化合物の  
 酸化作用、抗炎症作用については、  
 これまで本欄でも紹介してき  
 ました。これらの物質が、新  
 たな研究によって、アルツハ  
 イマー病やパーキンソン病、  
 そして認知症の発症や進行を  
 遅らせるのに有効となるかも  
 しれないという、注目すべき結果が  
 イタリアの大学の研究者によっても  
 たらされました。本欄の主題である  
 オリーブオイルが、こうした難しい  
 疾患を抱える人々の新たな光明とな  
 るか、注目は、続きは次号で。

# 他とは違う排水管更生

安心と信頼の **20年保証**

安全技術審査証明取得

---

## 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**

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**

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 本管からサブベンテ継手までFRP施工**

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

パラシュートとパラポールで

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・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

壁(防火区画)貫通配管対応!

防火区画貫通部外部工事不要

枝管部建築工事不要

防火区画貫通部外部工事不要

60th ANNIVERSARY

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/名古屋市中区原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。



☆「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。



# アメニティ

今月の紙面

1面	認定第一号管理組合に聞く
2面	マンション肖像、専有部改修
3面	100年マンション、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、タエコ物語、音楽
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

## 防災体験と自助・共助の備えに 東京国際消防防災展2023開催

6月15日(木)～6月18日(日)の4日間、東京ビッグサイト(東5・6・7ホール、東棟屋外展示スペース、有明西ふ頭公園沖合)にて、最先端の消防・防災に関する製品や情報を集めた「東京国際消防防災展2023」(主催・東京消防庁、(株)東京ビッグサイト、東京国際消防防災展2023実行委員会)が開催される。5年に一度開催の本展示会、11回目となる今回は、326社・団体、1652小間(屋内：1255小間、屋外：397小間)※2023年3月末現在/共同出展者含む)が出展し、前回を上回る過去最大規模での開催となる。

安全・安心な生活を送るには、心構えや備えが何よりも大切である。日頃から、一瞬で全てを燃やし尽くす火災に注意するとともに、いつかは必ず起きるとされる首都直下地震や、南海トラフ地震等の海溝型地震にも注意が必要となる。また、これからの時期は、梅雨末期や台風に伴う豪雨災害も気になるだろう。このように、日常生活を一変させる火災や自然災害に備えるには、過去から学ぶとともに、災害に関する最新の知見から、身を守る幅広い情報や技術を身に付けることが大切になる。

### 屋内会場

東5・6・7ホールの屋内会場では、消防・防災に関する各企業と東京消防庁が展示を行う。

各企業では、避難ハンズや災害用トイレ、長期保存食、浄水装置等、様



集にも支障を来す事が考えられる。非常時の電源をどうやって確保するか、検討する機会とした。

また、東5ホールのセミナー会場や東6ホールのメインステージでは、フィギュアスケーターの安藤美姫氏による東日本大震災被災地での取り組みや、アメリカで行われている防災教育、管理栄養士・防災士による災害時の役立つ防災クッキングなど、様々なイベントが企画されている。期間中のイベント詳細は、「東京国際消防防災展2023ホームページ」からご確認ください。

東京消防庁(東7ホール)展示エリアでは、日本初となる電気自動車の救急車や水素で走る燃料



前回屋内会場の様子

### 屋外会場(陸上)

屋外会場(陸上)では、企業による消防車両や車両格納用テント等の大型機器を展示。東京消防庁では、子どもが楽しみながら消防に触れ合うことができる「子ども体験エリア」、在日米軍消防隊や東京消防庁の特殊車両等の展示が行われる。



### 入場は無料

最新の消防・防災関連



前回消火・救助演技の様子



前回海上消火・救助演技

グズの展示(一部実演あり)から、消防・防災の体験コーナー、そして東京消防庁等による迫力ある実演まで、子どもから大人まで楽しめる4日間となっている。ご家族連れはもちろん、ご近所さんを誘ってご参加ください。入場は無料。事前登録(中学生以上、小学生以下は登録不要)が必要になるので、PCやスマートフォンからの事前登録を。

屋外会場(水上)では、17日(土)、18日(日)に、東京消防庁の消防艇と水難救助隊による、海上災害を想定した消火・救助演技が披露される。それぞれ一日に2回(17日：12時・14時、18日：12時・14時30分)披露される。

## 5年に1度の消防防災に関する国内最大級の展示会

# 東京国際 消防防災展2023

Tokyo International Fire and Safety Exhibition 2023

入場無料(登録制)

事前来場登録受付中!

**会期** 2023年6月15日(木)▶6月18日(日)

**会場** 東京ビッグサイト  
東5・6・7ホール・東棟屋外展示スペース  
有明西ふ頭公園沖合

**主催** 東京消防庁・株式会社東京ビッグサイト・東京国際消防防災展2023実行委員会

過去最大級!約43,000m<sup>2</sup>の展示スペース!

国内外の関連企業が一堂に集結し過去最多規模の出展企業で開催!

お問い合わせ(受付時間9:00~20:00) 株式会社東京ビッグサイト 東京国際消防防災展2023事務局 ハローダイヤル 050-5541-8600

<https://www.fire-safety-tokyo.com/>

東京国際消防防災展