

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

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

アムニティ Amenity 集合住宅管理新聞

発行所 Amenity新聞社 (株)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498号*

2024年(令和6年)

3月5日(火)

www.mansion.co.jp/

『管理環境の変化を乗り越える』

3月24日

NPO日住協『第22回通常総会』 4年ぶりのリアル開催で活発な意見交換を

管理の主人公は 管理組合であり 区分所有者である

全に保てるよう支援する 常総会議案書」に目を通 ことにある。しかし、支 援はあくまで支援の領域 を超えることはできない とも考えている。なぜな

とみに一昨年から、管 理に関する法改正をほし めとした、マンション管 理の環境の変化が急だ。 建物、設備の高齢化の 伸長や居住者の高齢化な どを理由とした管理不全 マンション出現の防止が その大義の拠り所だ。そ こには、一方で、管理組合 における最高意思決定機 関である総会での決議参 加要件の制限や、いわゆ る第三者による管理の積 極導入など、管理組合の 主体性を削ぎかねない施 策が矢継ぎ早に取り入れ られつつある。そこには、 建物、設備の長期的維持 管理の努力とは逆行する かのよう、建て替えを 容易にという意図が見え 隠れる。皮肉だがディ べロッパーに優位なスク ラップ&ビルドの発想が いた健在なのである。

管理組合に問われる 主体性と自立 さて、NPO日住協に 課せられた使命は、管理 の主体である管理組合と 区分所有者が、建物、設 備を適切に管理すること はもとより、マンション とどうコミュニケーションを 健全に保てるよう支援する ことにある。しかし、支 援はあくまで支援の領域 を超えることはできない とも考えている。なぜな

総会場で活発な 意見交換を！

さて、4年ぶりのリア ルを前提とした今総会 は、NPO日住協の一年 の活動の成果や反省を報 告し、新たな一年の活 動と事業の計画を会員の 皆さまに問う場でもあり ます。より多くの会員の 「参加を得て、活発な意 見交換ができる場」とし たいと考えています。開 催の概要は、すでに「N PO日住協通信」などを 通じてご案内しています が、今月中旬にお届けを 予定している『第22回通



管理会社が 「管理者」をしてよいか

国交省「外部専門家の 活用ガイドライン」

国交省は「外部専門家 等の活用」のあり方に関す るワーキンググループ」 を開き、「外部専門家の活 用に関するガイドライン の改訂」に、主に理事会 非設置で管理業者が管理 者に就任する場合の留意 点を示した。WGでは区 分所有者の意思を適切に 反映する方法として「マ ンション管理上の重要な 課題について協議する機 関の設置を提示した。そ もそも管理業者の管理者 のリスクを想定しつつ、 それを容認する内容であ り、私たちは断じて認め るわけにはいかない。 本紙22年7月号「論議」 に「管理会社が「管理者」 をしてよいか」を掲載し た。今回、多少手を加え 再掲する。それは、管理

合役員の義務を意欲」を 強調するG社をはじめ、 大手管理会社のいくつか が、「高齢化での役員の なり手不足対策」などを 口実に、普通のファミリー マンションを対象に、 理事会を廃止して管理者 に管理のすべてを委任す る「第三者管理」方式を意 識的に推進しはじめた。 典型的な双方代理 たしかに管理会社が管 理者になることは法律に 違反してはいない。しか し、「これまで理事会(理 事長)の指示(委託)を 受けて仕事をこなしてき た管理会社が、理事長に 代わって管理者に就任す る」ということは、利害の 異なる双方の立場を代表 する位置に座ることにな る。典型的な双方代理に なる。管理会社にとって 都合のいい管理運営が何 の制約もなく可能にな る。まさに「おいしい」 業務である。 双方代理の問題点は、 大規模修繕工事などを管 理会社の思いのままにす ること。現状でも管理会 社が元請けになっている 場合が多く、利益相反取 引が疑われる。これによ って通常の費用に余分な 費用がオンされる。 これまでもリゾートマ ンションや投資型のワン ルームマンションでは管 理会社が管理者となるケ ースは普通にあった。居 住する区分所有者がほと んどいないこれらのマン ションでは、実情にも合 ったものであり、法律的 にも特に問題はない。 しかし最近では、「組

砥 滴

元日に大 地震、二日 に航空事故 で開けた今 年★大変な 年になったと思わざるを得ない★自然災害も大事 故も予期しないときに起 ころからこそ、それに備 える対策が求められる★ 危機管理というが今回不 幸中の幸いといえるのが JAL機の乗員・乗客が 全員無事だったこと★ 機体の停止前に火災が発 生し炎があがっているな らい★379名もの人が逃 げることができたのだ★ 海外からも奇跡の18分と して賞賛の報道がされて いるという★JALのク ルーの訓練の賜物であ り、その指示・誘導にた いては、乗客の的確な対応 である★能登地震でも詳 細はまだ不明だが、津波 の人的被害が比較的少な いのは、すぐ高いところ へ逃げてくださいの警報 がよく浸透したからだ★ マンションの危機対策も ここからリーダーの役割 と日常訓練の重要性をよ く学びたい。

マンション関連の動き

- マンションへの電気自動車(EV) 用充電設備設置に関する無料個別相 談会(マッチング会) 3月20日開催 /東京都
東京都マンション再生まちづくり制 度に基づく推進地区(日野市、多 摩市)を指定/東京都

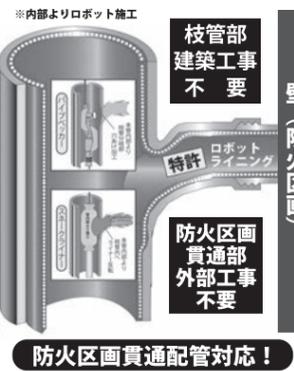
P・C・Gは排水管更生業界13年連続施工実績No.1のブランド工法です!



P・C・Gの排水管更生は耐震性を高め 配管を強靱にするライニング技術です。



更新工事や他の反転工法 とはここが違います!!



3月12日(火)~15日(金) 建築・建材展 マンション管理・リフォームゾーン 東京ビッグサイト 東6ホールブース No.AC6201



NPO日住協マンション管理フェア2024に今年も出展いたします!



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 東京都本部/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



長期修繕計画と大規模修繕工事の基礎講座

6

株式会社スペースユニオン 代表取締役 奥澤健一

■ 駐車場料金収入と修繕計画

駐車場の管理組合は、管理組合として貴重な財源であり、管理費や修繕積立金に積み立てることで、修繕計画の作成に活用されています。収入面では、駐車場の利用率が低下している場合、収入が減少し、修繕費の捻入が難しくなる可能性があります。

■ 長期修繕計画に基づく大規模修繕工事の留意点

長期修繕計画は、建物のライフサイクル全体を視野に入れた計画です。特に機械式駐車場の場合は、平面式駐車場に比べて、その点検や修繕、将来的な更新などに多額の費用を必要とします。

■ 定期的な見直し

長期修繕計画は、定期的に見直しを行う必要があります。環境の変化や建物の経年変化に応じて、計画を柔軟に調整することが重要です。

■ 工事例

大規模修繕委員会が主体となった第二回大規模修繕工事

専門会社に依頼し、部品交換や点検・調整工事を実施しました。

1 建物概要

「ライオンズマンション国分寺けやき公園」は、JR中央線の国分寺駅から徒歩15分の位置に立地し、近隣には公園・体育施設・スーパーがあり、生活しやすい環境にあるマンションです。

2 大規模修繕工事実施までの経緯

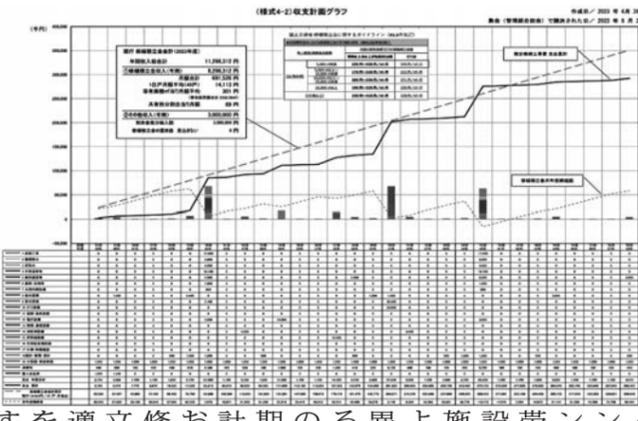
管理組合では第1回大規模修繕工事10年目の2019年(築20年)に、管理会社による建物調査及び第2回大規模修繕工事の見積提出を受け、責任施工方式による大規模修繕工事の検討を開始しました。

3 工事内容

今回の工事は、外壁・鉄部塗装、タイル補修、書庫の必須修繕項目の一般修繕工事と、一般的な大規模修繕工事項目に加え、また全面改修をとおこなった勾配屋根のシロリング改修等です。

4 大規模修繕委員会との打ち合わせ

大規模修繕委員会は、全戸数の約4分の1の12名の方が参加されています。小規模マンションでここまで委員が集まることは珍しく、マンションの維持・管理に積極的に関わる人が多いことは、マンションの将来に向けての大きな財産になると感じました。



長期修繕計画は、建物のライフサイクル全体を視野に入れた計画です。特に機械式駐車場の場合は、平面式駐車場に比べて、その点検や修繕、将来的な更新などに多額の費用を必要とします。

長期修繕計画は、定期的に見直しを行う必要があります。環境の変化や建物の経年変化に応じて、計画を柔軟に調整することが重要です。



今回の工事は、外壁・鉄部塗装、タイル補修、書庫の必須修繕項目の一般修繕工事と、一般的な大規模修繕工事項目に加え、また全面改修をとおこなった勾配屋根のシロリング改修等です。

ライオンズマンション国分寺けやき公園第2回大規模修繕工事

〈設計・監理〉
有限会社八生設計事務所
東京都墨田区業平 3-8-12-201
TEL 03-3624-7311



〈施工〉
南海工業株式会社
東京都世田谷区船橋 3-26-7
TEL 03-3483-7511

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。

情報INDEX

- ★千葉市、マンションドローン配送実験、地上ロボと連携 市が幕張新都心でドローンと地上配送ロボットを組み合わせ、マンション内の個人宅まで荷物を配送する実証実験を始めた。(1/24日本経済)
- ★広がる宅配ボックス、都内自治体義務化や助成 江東区は新築マンションに設置義務化、荒川区、板橋、渋谷、大田、足立、葛飾では助成制度が始まっている。(1/25読売)
- ★ビル倒壊、首都圏もリスク 首都圏も耐震性不足とされた建物の4割が未改修との調査結果もある。高層ビルを揺らす「長周期地震動」の対策と共に巨大地震への備えが急務だ。(1/31日本経済)
- ★宅配ボックス過半賛成で 国交省は管理組合が規約の作成時に参考となるよう定めた「標準管理規約」の改正案を公表。宅配ボックスの設置に関して区分所有者が決議する際、出席者の「過半数」の賛成があれば可能だと明記した。(2/1日本経済)
- ★マンション管理組合、資産運用に活路 住宅金融支援機構が扱う組合向債券の購入申込み数は2023年度に過去最多となった。(2/5日本経済)
- ★東京のマンション建築費、6カ月連続最高 建設物価調査会が発表。(2/14日本経済)
- ★中古マンション、東京都心で1.1億円台 1月の中古マンション平均希望売り出し価格は東京都心6区で70㎡当たり1億1138万円台。東京カンテイ発表。(2/21日本経済)
- ★マンションの修繕積立金、増額幅上限1.8倍に 国交省は、段階的に引き上げる場合の増額幅を当初額の1.8倍までとする基準を設ける方針を固めた。増額幅が大きすぎて住民の合意が得られず、積立金が足りなくなる事態を防ぐ狙いがある。(2/24朝日)

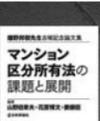
ぶっくがいと

「鎌野邦樹先生古稀記念論文集

『マンション区分所有法の課題と展開』

山野目章夫ほか／編 日本評論社／発行

区分所有法の三度目の改正が目前に迫る中、同法改正の中心的な役割を担う鎌野先生の古稀論文集がこのほど、日本評論社から出版された。全470頁(A5判)の本書は、第一部が「区分所有法をめぐる諸問題」、第二部が「外国法との比較」。鎌野門下が一堂に会し改正法との接点・所在を展開。定価8800円(税込)



国立鈴鹿工専との共同研究成果を発表

(株)タイコー

汚れの付きにくい排水管ライニング・サイクロンスーパーコート工法の株式会社タイコーは、2月20日、国立鈴鹿高等専門学校との共同研究について同社東京支店で研究成果報告会を開催した。

一般に排水管は、定期的な高圧洗浄を行うが、2019年のコロナ禍以降、室内に立ち入る高圧洗浄が忌避される状況が続いた。

そこで同社では、排水管定期洗浄の低減化の条件を探るため、排水管内部表面の汚れ付着低減化について、鈴鹿高等専門学校特命教授の兼松秀行氏との共同研究に2021年に着手。

排水管内では、管の素材表面に細菌と水が付着することによりバイオフィーム(ぬめり)が形成され、それが次第に大きなスケールを形成する。そこで、マンションの台所排水管に使用される6種類の管内部に、抗菌コーティングを施したものとしないものを用意し、7か月間、醤油等を流し、目視による定性的観察、及びバイオフィームに反応する特殊な染料を用いた定量的評価によるバイオフィーム抑制効果を調査した。

その結果、暴露期間が長期に及ぶほど、抗菌コーティングを施した管内部でバイオフィームの抑制効果が見られた。

このことから、排水管定期洗浄を低減化するには、他にも必要な条件はあるが、排水管内部の表面が抗バイオフィーム加工されていることで実現可能であるとした。

以上の成果は、一般社団法人表面技術協会の発行する「表面技術」第75巻に掲載されている。

来年度予算から見るマンション関連施策

1月に開会となった国会で、来年度予算等の審議が続けられているが、国土交通省住宅局の2024年度予算から、マンション生活にも関係する来年度のマンション関連施策の概要を確認する。

来年度予算では、施策が5つのポイントに分けられ、各種施策が掲げられている。

「5住宅・建築分野のDX・生産性向上の促進」は、住宅・建築業界に関する施策のため、1〜4のなかの主なマンション関連施策(別表参照)を見ていく。

- 1 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
 - 子育て支援型共同住宅推進事業(拡充)
 - 子育て支援型共同住宅推進事業(新規)
 - 子育て支援型共同住宅推進事業(拡充)
- 2 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
 - 子育てエコホーム支援事業(新規)
 - リフォーム工事の内容により
 - 子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限30~40万円/戸
 - その他の世帯: 上限20~30万円/戸
- 3 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
 - 住宅・建築物耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)(延長)
 - 耐震改修(民間実施): 国と地方で2/3
 - 補強設計等(民間実施): 国と地方で2/3
 - 耐震改修等、建替え又は除却: 国と地方で1/3
- 4 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
 - マンションストック長寿命化等モデル事業(継続)
 - 先導的再生モデルタイプ
 - 計画支援|事業前の立ち上げ準備段階|
 - 補助事業者 マンション再生コンサル、設計事務所等
 - 補助率 定額(原則上限500万円/年(最大3年))
 - 工事支援|長寿命化等の工事実施段階|
 - 補助事業者 施工業者、買取再販業者等
 - 補助率 1/3
 - 管理適正化モデルタイプ
 - ※内容及び補助率等は先導的再生モデルタイプに準じる
 - ・長期優良住宅化リフォーム推進事業(見直し)
 - ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴の作成
 - ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性を確保
 - ①②を満たすリフォーム工事に補助率1/3(限度額80万円/戸)
 - ※長期優良住宅認定を取得する場合 160万円/戸
 - 若者・子育て世代が工事の場合
 - 既存住宅を購入して工事を行う場合
 - 一次エネルギー消費量を省エネ基準比-20%とする場合 等
 - 上記限度額に50万円/戸を加算
- 5 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

1 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	住宅・建築物耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)
2 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現	マンションストック長寿命化等モデル事業
3 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	住宅・建築物耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)(延長)
4 既存ストックの有効活用と流通市場の形成	マンションストック長寿命化等モデル事業(継続)
5 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進	住宅・建築物耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)(延長)

住宅・建築物耐震改修事業(住宅・建築物安全ストック形成事業)

政府の2030年までに耐震性が不十分な住宅の解消、2025年までに耐震診断義務づけ対象建築物を概ね解消のため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する取組みに対して支援を行う。

既存住宅流通・リフォーム推進事業

長期優良住宅化リフォーム推進事業

良質な住宅ストックの形成や、子育てしやすい生活環境の整備等を図るため、リフォーム工事への支援を幅広く実施する。

同事業により、良質な住宅ストックの形成と、既存住宅流通・リフォーム

来年度予算で目立つのは、省エネ改修に対する補助。2025年のカーボンニュートラル達成に向けての施策となるが、高経年マンションにおいては省エネ性能の低いところが多いため、経産省や環境省で実施される事業も合わせ、開口部改修で活用したいところ。

そして、来年度も引き続き実施される耐震化への取り組み。能登半島地震では、木造住宅及びビル等、旧耐震建物に被害が多く見られた。いつ起きてもおかしくないと考えられる大地震に備え、建物の耐震化に備えたい。

確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事のパイオニア

排水管更生技術 マルライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

エアーで空りほじめず 形成速度約1m/分 先導をカットします 完成

▲排水管の中に空気で反転挿入のイメージ図

▲縦排水立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例

排水管再生工事のパイオニア

株式会社 マルナカ

〒254-0014 神奈川県平塚市四之宮7-1-27
TEL 0463-79-6161 FAX 0463-79-6160
E-mail: marunaka@maruliner-honbu.co.jp
URL: http://www.maruliner-honbu.co.jp

建物診断から

設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン

保全設計協同組合

(本部)

〒130-0002

東京都墨田区業平 3-8-12-201

電話 03-5819-2266

f a x 03-5819-2267

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士

管理組合の法律顧問、承ります

管理組合にまつわる多様な法律相談に迅速な対応が可能です

やまとばし法律事務所

千葉県中央区中央4-8-8 日進ビル502

電話 043-307-9470 FAX 043-307-9471

弁護士・マンション管理士 内藤 太郎

(平成29年9月にコンパサーレ法律事務所より独立しました)



★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げる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。
	シンヨー(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崩落中!
	(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考ご提供致します。
	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 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/

アメニティ

☆「アメニティ」とは快適さのことです。本紙は分譲集合住宅の快適な生活をめざして管理組合と居住者の皆さんが参加して手作りする新聞です。☆本紙はNPO日住協との共同編集により発行しています。



今月の紙面

1面	NPO日住協通常総会案内
2面	長計と大規模修繕工事の基礎講座
3面	来年度マンション施策、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	老後に使える制度、タエコ物語
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

自由曲線と反転で豊かさを得た家



リビングから北側のテラスを見る



リフォーム前

設計・施工の工夫点
南から北に下がる傾斜地に階段状に建つマンションの最上階が今回の計画。既存の間取りは、南にリビング、北に個室を配置する一般的なものであったが南北が分断され暗い印象であった。

ここでは間取りの南北を反転し生活の中心となるLDKをあえて北に配置し、南に寝室をレイアウトした。各部屋の間仕切り壁は、フリーハンドのような自由曲線の壁で仕切ることで、必要な



ダイニング

ピンポイントに配置を決めている。結果として、自由曲線が採光や間取りの快適性と意匠性の調和をもたらした。周辺環境と建て主の現在の暮らしに適合する豊かな空間となった。

特に配慮した事項
躯体耐久性の向上、設備等の耐久性の向上、間取り・配置計画の向上、採光計画の向上、省エネ設備への変更、意匠性の調和。

大阪府箕面市、築45年
施工期間/180日間
総工事床面積/112.65㎡
総工事費/1500万円

設計/Airhouse
e 一級建築士事務所
施工/株式会社木村工務店

◆ 本事例は公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第40回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞(住宅リフォーム部門)」を受賞。(講評より) 南向き信仰が強い日本では、恵まれた眺望があっても北向き住戸にするのは勇気がいる。ここでは水廻りや個室を曲線壁で囲うことで、柔らかい光と風が家全体を包み込んでいく。一見すると奇をてらっているように見えるが、実は緻密に計画された作品である。

世界のオザワ、逝く

リア国立歌劇場の音楽監督に就任します。

恩師・齋藤秀雄との出会い

小澤は、ピアノストになることを目標に練習に励みますが、中学生の時、ラグビーの試合中に右手の指を骨折しピアノストを断念します。ピアノスト以外は考えられなかったのですが、楽器を演奏せずに音楽を作り上げる指揮者の存在を知り、齋藤秀雄の教えをうけることになりました。齋藤の指導は極めて適切で、それが猛烈でした。時に癪癪を起し、理不尽とも言

美しく生きるための音楽

163

N響事件と天性の性格
小澤がN響の指揮を担った時、酷評があり、さらにリハーサルに団員が姿を見せない等ボイコットされます。その際、井上靖、大江健三郎といった人たちがNHKに対し抗議し、黛敏郎が両者の橋渡しをしますが、より戻らず、小澤は日本を離れました。その後の活躍をみると、それが彼のバネになったとも言えます。人は嫌なことを憎むことが多いと思いますが、彼の凄さは、それを自らの踏み台にしたことです。

彼は「音楽をもっと勉強しなくては」と繰り返して語り、よいと思った音楽も満足せずさらなる課題を見出し、それにも満足しない。その姿勢が、世界中のオーケストラと聴衆から支持され続けたのでしよう。ご冥福をお祈りし(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

リフォームやDIYのアイデアを募集します!

「我が家ではこうして快適な住まいになった」「費用もかからず素敵なインテリアになった」等々の原稿と写真をメールまたは郵送にて本紙編集室までお送りください。掲載された方には薄謝をお送りします。

〈送り先〉
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6F
株式会社アメニティ新聞社
リフォーム投稿係
info@mansion.co.jp



エントランスからリビングを見る

無駄は省き、全ての空間を柔らかく緩やかに繋いだ。そうすることで南と北の両側からの採光を確保でき、柔らかく明るい空間を得ることができた。自由曲線の壁は、ひとつひとつの柱の間柱の寸法と角度を指定して

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121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



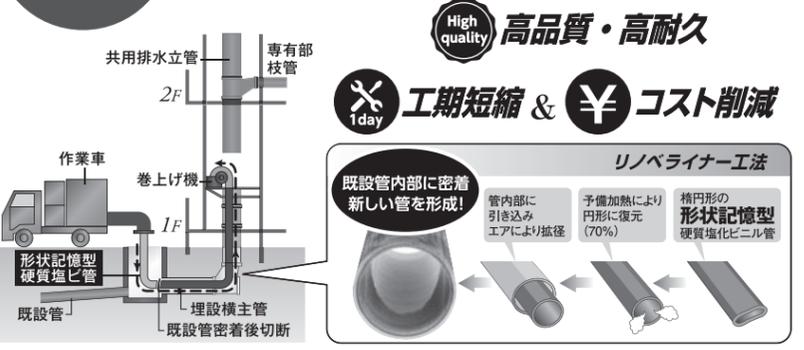
マンションにまつわるさまざまな情報をご覧ください。

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

地面を掘り返さないから



人・街・未来へ
いずみテクノ株式会社
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
URL: <https://www.izumitechnos.co.jp>