

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

管理組合が創る快適情報紙

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所
アムニティ新聞社
(株式会社・アムニティ新聞社)
〒101-0041 東京都千代田区
神田須田町 1-26-2 松浦ビル
TEL (03) 3526-2847
FAX (03) 3526-2848

年間@3,700円 ©禁無断転載・複製

第496号*

2024年(令和6年)

1月5日(金)

www.mansion.co.jp/

謹賀新年

『創立55周年、「協議会」のあり方を引き継ぐ』

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会(NPO日住協) 会長 柿沼 英雄

あけましておめでとございます。本年もよろしく
お願いいたします。
NPO日住協は本年で創立55年目。節目の年です。
創立時のあり方である、管理組合が寄り合って相談する
という「協議会」のカタチは、「相談」と「研修」
を強化し、また、課題等を抱えた管理組合が、経験済
みの管理組合を訪問して教えを受け、教えを受けた管
理組合は、別の経験を、それを知りたい管理組合に伝
えるというネットワークも健在です。NPO日住協への
相談やセミナーは、課題解決の糸口を見出すだけで
なく、次の課題を学ぶ機会とも言えます。管理組合か
らの相談などを本部が集約し、それを次の相談やセミ
ナーなどに活かしています。それは管理組合の困り
ごとが、次の解決を図っているとも言え、まさに「協
議会」のあり方・伝統は引き継がれていると言えます。

NPO日住協は、会員管理組合から送付いただいて
いる議案書や毎月発行の管理組合ニュースから、その
運営や活動状況などを掴むように努めています。本年
は、議案書に示されている、例えば大規模修繕工事な
どを集計し、役立つ情報として会員にフィードバック
する所存です。(その際、管理組合名は伏せます)
国は、複数のマンション関連の検討会議を、昨年から
続けています。NPO日住協も参加しているNPO
法人全国マンション管理組合連合会(全管連)は、そ
れらに委員を派遣し、管理組合の実情や実態に根ざし
た意見を発信しています。

法務省の「区分所有法制度見直し検討会」、国交省
の「マンション標準管理委託契約書見直し検討会」と
「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」、
それぞれに全管連から委員を派遣し、「あり方に関す
る検討会」から標準管理規約の見直しと管理計画認定
制度のあり方及び第三者管理についてのワーキンググ
ループが立ち上げられ、これにも全管連から委員を派
遣しています。

NPO日住協は本年も管理組合への直接支援ととも
に、全管連を通して国などに管理組合の実情などを伝
え、その施策等に活きる活動も行なっています。創
立55年の年。ご支援のほどよろしくお願い致します。

『2024「甲辰(きのえたつ)」の年に想う』

特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会(NPO日住協) 理事長 上地 光男

年頭にあたり、謹んで新春のお慶びを申し上げます。
古くは中国から伝わった「十二支」に従えば、
一般には「辰年」とされる今年は「甲辰」の年にあた
るそうです。十干の甲(きのえ)は数の一を表し、
「優勢」や「威風堂々たる大木」といった意味が込め
られているそうです。4年間という未曾有の大過を超
えつつある新しい年が、「甲辰」の意味する「成功と
いう芽吹き」に繋がるよう努力を重ねていきたいと思
います。

さて、会長の挨拶にも触れられていますように、昨
年来、マンションの管理課題の解決にあたっての施策
づくりについては、国交省や法務省など国レベルでの
関与が顕著になってきています。こうした動きは、長
く言われている建物の高齢化や居住者の高齢化の伸
長などにともなう、管理の空洞化への懸念などが主な
要因とされます。しかし、検討されている施策の中に
は、財産権の制限や第三者管理の積極的な推進など、
の辰の如く。

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!



他とは違う排水管更生

P・C・Gは次の100年を目指します!



0 給水管・冷温水管リレーニング

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 VACUUM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 本管からソベント継手まで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ソベント&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

審査証明技術
10年保証
パラシュートと
パラボールで
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
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!

第三の再生パイプ工法
PIPE
IN
PIPE
パイプの中にパイプを施工する工法

＜一社法人 P・C・G協会工法開発元＞
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)
(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



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。

長期修繕計画と大規模修繕工事の基礎講座

4

株式会社スペースユニオン 代表取締役 奥澤健一

■長期修繕計画の見直し

外壁の大規模修繕や給排水設備の改修など、いろいろな計画修繕工事を実施するための原資である修繕積立金の額は、長期修繕計画に基づき定めることが原則とされます。

ただし、長期修繕計画において設定した計画修繕の内容や時期はおおよその目安であり、推定される工事費用も概算です。

計画修繕工事を実施する際は、事前の検討段階において、建物や設備などの調査・診断をおこなう、その結果に基づいて内容や時期を判断する必要があります。

修繕積立金の額についてもマンションの経年状況はもちろんのこと、社会や経済情勢もたえず変化します。

適時適切な計画修繕を実施していくためには、長期修繕計画を一定の時期に見直し、常に変化する状況に適応させていくことが最も大切なことといえます。

■長期修繕計画を見直すタイミングと修繕積立金の積み立て方法

長期修繕計画の見直しは、大規模修繕工事と大

規模修繕工事の中間の時期に単独でおこなう場合や、大規模修繕工事の直前に基本計画の検討にあわせておこなう場合、または大規模修繕工事を実施した後にその実績を踏まえておこなう場合などがあります。

■長期修繕計画見直し時における修繕積立金額の再検討

一般的に築30年代から築40年代には窓や給排水設備の改修といった高額の工事が見込まれるようになります。長期修繕計画は5年程度ごとに見直すのが望ましいとされていますが、築10年代に実施されることの多い1回目の

大規模修繕工事の前の間に長期修繕計画の期間中の積立金の額が均等となるように設定する方法

①均等積立方式
②段階増額積立方式
当初の積立額を抑え、段階的に積立額を値上げする方式

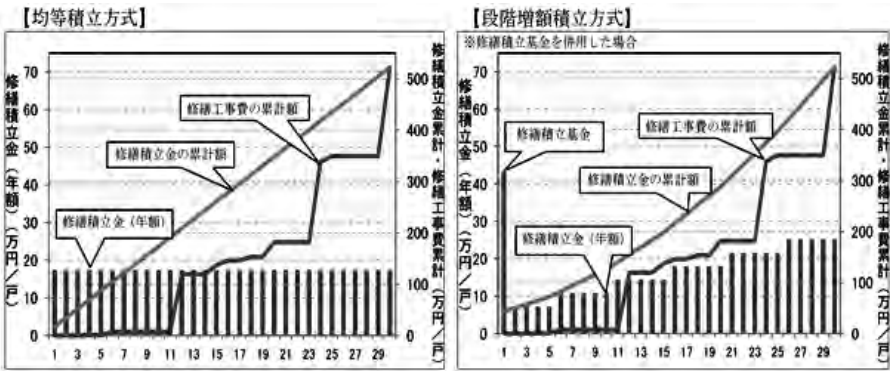
修繕積立金の額は、できれば計画期間全体にわたって大幅な資金の不足を来さぬよう検討するのが理想的であり、将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から「均等積立方式」が望ましい方式とされます。

しかしながら、一度にあまりに大幅な値上げを図るのは、区分所有者の合意形成を図るうえで難しい場合が少なくありませんし、不確定な要素が増加し、

修繕積立金の額の増加も必要となる場合が少なくありません。

物価の上昇や性能向上的な改修の必要性が高まることも考えると、均等方式で長期修繕計画を作成あるいは見直したとしても、その後の計画見直しにより増額となることを前提としておく必要があるといえます。

特にあらかじめ段階的に増額する積立方式を採用している場合は、計画の見直しにより、計画の作成当初に想定していた修繕積立金の増加額がさらに増加する場合があることにも留意が必要です。



出典：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要

石神井公園団地建替え事業竣工 強固なコミュニティが可能にした建替え

昨年11月19日(日)、Brillia City 石神井公園ATLAS(旧石神井公園団地)の街びらきイベントが開かれた。同イベントには建替え組合理事長や、建替えに携わったデベロッパー関係者、評論家の山田五郎氏等を招き行われ、建替えまでの道のりや、建替え後、旧石神井公園団地で培われたコミュニティをいかに継承して行くのか、と言ったことが話し合われた。その後の個別取材も含め、この建替えがなぜ成功し、そして、今後どのようなマンションを目指していくのかをお伝えする。

順調に決まった建替え

同建物は、石神井公園

団地の建替えに伴い新築されたもので、建替え前後の建物概要については、別表の通り。

さて、団地一括建替え

は2024年1月現在、5分の4以上の賛成と、建物各棟で、3分の2以上の賛成も必要となる。この困難な決議要件に

対し、同団地では、最終的には9割を超える賛成で団地一括建替え決議が可決された。

その過程を建替え組合

までに夏祭りを35回、文

化祭を32回開

催。その他団

地内に11のコ

ミュニティサ

ークルが存在

するなど、コ

ミュニティ活

動が非常に盛

んであった。

また、コミュ

ニティサーク

ルによって

は、団地内の

人にとどまら

ず、団地外の

や事業協力者に聞くと、「順調」の一言に尽きる

よった。

地域への愛着と

強固なコミュニティ

なぜ同団地では、団地

一括建替え決議が「順調」

に決議出来たのか。その

大きな要因は、地域への

愛着と、築50年の間に築

かれた強固なコミュニティ

にある。

建替え説明会の質問が

「夏祭りはどうで」

同団地では、建替え前

までに夏祭りを35回、文

化祭を32回開

催。その他団

地内に11のコ

ミュニティサ

ークルが存在

するなど、コ

ミュニティ活

動が非常に盛

んであった。

また、コミュ

ニティサーク

ルによって

は、団地内の

人にとどまら

ず、団地外の

も参加するなど、その活

動は団地内にとどまら

ず、地域の活動にもなっ

ていたところである。

こうした長年の活動も

あって、団地居住者の間

には、強固なコミュニティ

と地域への愛着が生ま

れていた。

イベントの中で黒河内

理事長が話していた事だ

が、建替えの説明会で

「夏祭りはどこでやるの

でしょうか」という質問

がでたという。それくら

い居住者の中で大切な年

間行事になっていた。な

お、この声を受け、新し

い建物の真中に夏祭りを

を開催できる場所が設け

られている。当日のイベ

ント開催場所がまさにそ

の場所(写真)で、イベ

ントにはもちろん地域の

人達も参加していた。

居住者の要望を

こまめにくみ上げ

事業協力者の協力も大

きい。

建替え事業では、20

ろず相談室」を設け、その声を新しい建物に反映させている。

その一つが、建物の配

置。旧石神井公園団地は、公団系の建物としては珍しい、全面南向きの雁行型の住宅配置で、この形が継続されることを望む居住者が多かったため、新しい建物でも建物8棟が雁行型に配置され、全面南向きになっている。

また、入居以来半世紀近くの間大きく育った植栽をできるだけ残し、石神井川沿いに移植した。個人の居室についても、例えばトイレの配置も、介護しやすい配置にするなど、個別の要望に

きめ細かく応じている。その他、仮住まいが必要な居住者には、UR都市機構の協力を得て、100戸分の賃貸住宅を幹

旋。こうした配慮もあって、490戸のうち301戸(戻り率約61%)が新しい建物に移っている。

このように順調に進んだ建替えだが、次なる課題は、築き上げたコミュニティをいかに新しいコミュニティに継承していくか。この点については、またの機会にお伝えする。



新たな夏祭りの場となるセンターコート

居住者の高齢化に悩む組合向けに遺言・後見・信託等を使った問題解決のご提案をします

当委員会は、マンション居住者、管理組合を対象に高齢化に伴う法律問題を研究している団体です。下記の通り出張相談会を無料にてお受けいたします。

申込方法 mansion@civiltrust.com
へメールで申込み下さい
(開催場所、日時、開催方法等、ご相談のし決定)
問合せ担当：森
電話：03 (5830) 7958 (代表)

対象区域 東京、神奈川、千葉、埼玉

相談内容 民事(家族)信託、遺言、相続、成年後見、その他関連事項

相談員 当委員会所属の司法書士、弁護士、元裁判所書記官等

※新春プレゼントとして「マンションにおける高齢居住者支援のための民事信託の手引き」を提供させていただきます(6面参照)。ぜひご応募ください。

一般社団法人民事信託推進センター
マンション支援信託推進委員会
HP <https://civiltrust.com/>

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>

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

謹賀新年

本年もよろしくお願ひします

(アメニティクライアント一同)

- アルインコ(株)

●いずみテクノス(株)

●イノベリオス(株)

●SEECエレベーター(株)

●NSリノベーション(株)

●(株)エフワンエヌ北関東支店

●化研マテリアル(株)

●(株)カシワバラ・コーポレーション

●(株)神奈川保健事業社

●川本工業(株)

●(株)久野建築

●京浜管鉄工業(株)

●建築工業(株)

●(株)サカクラ

●三和建築(株)

●ジャパン・エンヂニアリング(株)

●(独)住宅金融支援機構

●昭石化工(株)

●(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター

●シンヨー(株)

●全国防水改修工事業団体連合会

●(株)ソエジマ

●(株)タイコー

●(株)耐震設計

●田島ルーフィング(株)

●タマガワ(株)

●中外商工(株)東京支店

●東京消防庁

●南海工業(株)

●日新火災海上保険(株)

●(株)日本経済新聞社

●(株)日本高層管財

●日本髹化化学(株)

●日本システム企画(株)

●日本設備工業(株)

●(二社)日本損害保険協会

●(二社)日本能率協会

●日本防水工業(株)

●(株)P・C・Gテクニカ

●(株)マルナカ

●(一社)マンション建替推進協会

●ヤマギシリフォーム工業(株)

●(株)ヨコソー

●(株)リニューアルウイングス

●リノ・ハピア(株)

●(株)REININT

●(五十音順)



2024年 元旦

情報 I N D E X

- ★10月の首都圏新築マンション、平均発売価格8か月ぶりに前年下回る
1戸あたりの平均発売価格は、前年同月比3・2%減の6567万円。不動産経済研究所発表。(11/20読売)
- ★新設ワンルームマンションに宅配ボックス設置を義務化へ、埼玉・川口市24年4月の施行を目指し12月の定例市議会に条例改正案。(11/22朝日)
- ★再配達減、中古住宅に照準 宅配ボックス設置補助 国交省は中古マンションで宅配ボックスを設置する費用を補助する方針。子育て世帯の多い住宅を手厚く支援して需要に応える。1棟につき50万円上限。(11/24日本経済)
- ★「半数以上を家族向け部屋に」和光市条例改正案で設置義務 和光市は市内で中規模以上のマンションなどを建てる際、室内が50平方メートル以上の家族向けの部屋を半数以上設けることを義務づけると発表。ファミリー層の定住促進を図る。(11/30読売)
- ★最高齢は85歳、定年なしのマンション管理 いつまでも生き生きと働いていたい——。そんなシニア世代の受け皿を目指し、急成長している会社がある。マンション管理を代行する「コミュニティセンター」(東京都練馬区)の契約社員や登録スタッフは60〜80代が中心。定年はなく、趣味などと両立できるため、希望者が増えている。(12/2毎日)
- ★子育て住宅改修、減税拡充 政府・与党検討 子どもの転落防止用の手すりや防音性の高い床の導入など子育て世代で需要のある工事を対象に加える。(12/8日本経済)
- ★失踪の元社員9億円着服か、上場ビルメンテ会社 ビルメンテンス会社「ビケンテクノ」(大阪府)の社員だった60代男性が、マンションの管理費など最大約9億円を着服した疑いがあるとして同社は懲戒解雇。男性は失踪しており、会社側は大阪府警に相談している。被害を受けたのは、西日本にある10超のマンション管理組合で会計書類も改ざんされていた疑いがある。(12/9産経)

持続可能なマンションとは何か

「ミライラボ」で試行錯誤中(ブリリア多摩センター)

昨年の本紙7月号1面で、「理事会活動が楽しくて理事が辞めない」マンションとして、東京都多摩市の「ブリリア多摩センター」を紹介した。その基盤は、同マンションの各種イベント等を運営するBCC(ブリリアコミュニティクラブ)で培われたコミュニティにあったが、同マンションには「ミライラボ」なる別の組織がある。

「ミライラボ」はBCCの下部組織で、メンバーはBCCの4人。それ以外に管理会社(株)東京建物アメニティサポート)及び同マンションの管理員で構成される。同組織は、その名の通りブリリア多摩センターの未来を考えるために、一昨年組織された。

その目的は、同マンションが将来にわたり継続して理事が辞めない「マンション」として、東京都多摩市の「ブリリア多摩センター」を紹介した。その基盤は、同マンションの各種イベント等を運営するBCC(ブリリアコミュニティクラブ)で培われたコミュニティにあったが、同マンションには「ミライラボ」なる別の組織がある。

「ミライラボ」はBCCの下部組織で、メンバーはBCCの4人。それ以外に管理会社(株)東京建物アメニティサポート)及び同マンションの管理員で構成される。同組織は、その名の通りブリリア多摩センターの未来を考えるために、一昨年組織された。

その目的は、同マンションが将来にわたり継続して理事が辞めない「マンション」として、東京都多摩市の「ブリリア多摩センター」を紹介した。その基盤は、同マンションの各種イベント等を運営するBCC(ブリリアコミュニティクラブ)で培われたコミュニティにあったが、同マンションには「ミライラボ」なる別の組織がある。

「ミライラボ」はBCCの下部組織で、メンバーはBCCの4人。それ以外に管理会社(株)東京建物アメニティサポート)及び同マンションの管理員で構成される。同組織は、その名の通りブリリア多摩センターの未来を考えるために、一昨年組織された。

その目的は、同マンションが将来にわたり継続して理事が辞めない「マンション」として、東京都多摩市の「ブリリア多摩センター」を紹介した。その基盤は、同マンションの各種イベント等を運営するBCC(ブリリアコミュニティクラブ)で培われたコミュニティにあったが、同マンションには「ミライラボ」なる別の組織がある。



新居住者向けアンケートトップ画面

成果を求めたくなるが、そうすると失敗を気にして動きがとれなくなる。そうならないよう、失敗を気にせず行動することをお勧めしている。

また、視点を同マンション内で完結させることではなく、地域に広がるため、近隣マンションとの横のつながりを持つべく、他

他にも、不動産業者向けの住まいの見学会、SNS(YouTubeチャンネル等)を通じた情報の発信など、企画中のものも含め、様々なことをやろうとしているが、その精神は「トライアンドエラー」。

何か新しいことを始めるに、既に数世帯の回

ようになると、ゴールや

また、同マンションの管理員(管理組合で雇用)が務めるマンションの受付(窓口)は、コミュニティの窓口でもあり、将来的に高齢者が増え、それらの人達の見守りが必

要になったときに、窓口

ブリリア多摩センター建物概要	
所在地	東京都多摩市
築年月	2007年3月
構造等	RC造地上18階地下1階
総戸数	530戸

がそのキーステーションにもなるため、情報共有を目的にメンバーになっている。

同マンションも築17年となり、一度就職等で出て行った子どもたちが、最近では戻ってくる様になってきたという。その

本紙2面の石神井公園団地の街開きイベントで

言われていたことだが、元氣な地域とは、構成員の入れ替わりがあり、世代の多様性があるところだという。同マンションでそれをどう実現する

か、ミライラボの今後の動きが注目される。

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

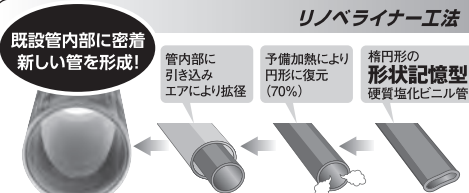
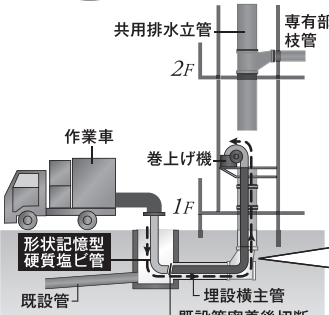
積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから

私たちの
排水管更生工事の
特長はズバリ
これです!

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減



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

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>

いずみテクノ 検索



★ 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 料 メー ー防 水 水 ―力 水 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)、内外塗装工事等まで一環した建築仕上工事業。
	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 Tel.03-3436-3391	[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.sanwakenso.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、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(パースイト)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・マスチック工法。
	(株)ヨコソー	本社 / 横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / Tel.03-3736-7751 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 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	株式会社グループの一員。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層断層中！
	(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へご提供致します。
	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 Tel.03-5842-1955 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 Tel.03-3546-3700 FAX03-3546-3701 https://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 Tel.03-5437-0170 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 理	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 1 day 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

☎ 0 3 - 3 5 2 6 - 2 8 4 7

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55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

緩和
区分所有法62条1項は、建替え決議は区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決で決めることとされています。また、専有部分の工事も更新する、所謂「一棟リノベーション工事」が多数決でできるのは現行法では明確でありません。そこで、これを一定の多数決で行える制度が検討されています。

②区分所有建物の再生の円滑化を検討されていること

(1)建替え決議の要件の緩和
区分所有法62条1項は、建替え決議は区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数決で決めることとされています。また、専有部分の工事も更新する、所謂「一棟リノベーション工事」が多数決でできるのは現行法では明確でありません。そこで、これを一定の多数決で行える制度が検討されています。

「マンション管理新聞」に管理組合の総会に関する興味深い裁判の判決が紹介されていた。これを題材に総会の運営について考えてみたい。

◆議長は全権者ではない
事件は、旧理事会の方針に疑問を持った区分所有者(原告)が役員に立候補、委任状を集めて総会に臨んだ。委任状の票数では争いがあり4回の点検でようやく確定し、原告側が多数となった。それが退陣せず業務を続けている

◆区分所有者の意思尊重
判決は9月5日に東京地裁であり、原告側の請求が認められた。執行部側は規約に則った議長が採決していない、資格のない原告が採決を強行



◆今後の展開に注目
この判決をどう受け止めるべきか。多くの団体にありがちなことだが、管理組合でも総会の運営については規約や細則の文言などに厳密に合致しないと不合法として認めない場合が多い。確かに、それはそれとして尊重すべきだが、実質的な区分所有者の意思は

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康
A 区分所有法が改正されること
は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

Q 区分所有法の改正が議論されているというニュースを見ました。いつ頃改正されるのですか。また、どのような改正がなされるのでしょうか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康
A 区分所有法が改正されること
は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

大規模マンションでは集会の出席率が低く、合意形成が困難になっているという現状を踏まえ、欠席者を母数から除外して、出席者の多数決にする仕組みが検討されています。

また、共用部分の管理の円滑化のために変更決議の要件緩和が検討されています。

①管理の円滑化に改正案で検討されていること
集会決議の円滑化を図るために、調査をしても所在が不明の区分所有者については決議の母数から除外する仕組みが検討されています。

総会の運営についてーある裁判から考える

「マンション管理新聞」に管理組合の総会に関する興味深い裁判の判決が紹介されていた。これを題材に総会の運営について考えてみたい。

◆議長は全権者ではない
事件は、旧理事会の方針に疑問を持った区分所有者(原告)が役員に立候補、委任状を集めて総会に臨んだ。委任状の票数では争いがあり4回の点検でようやく確定し、原告側が多数となった。それが退陣せず業務を続けている

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康
A 区分所有法が改正されること
は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

Q 区分所有法の改正が議論されているというニュースを見ました。いつ頃改正されるのですか。また、どのような改正がなされるのでしょうか。

【回答者】
法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康
A 区分所有法が改正されること
は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

また、共用部分の管理の円滑化のために変更決議の要件緩和が検討されています。

①管理の円滑化に改正案で検討されていること
集会決議の円滑化を図るために、調査をしても所在が不明の区分所有者については決議の母数から除外する仕組みが検討されています。

●マンション大規模修繕フォーラム
2月10日(土) (リアルとオンラインのハイブリット)の予定)
主催：日本経済新聞社
協力：NPO日住協

●ライフライン(給・排水管等設備)改修工事セミナー・見学会
日時：3月2日(土)13～16時
会場：みさと第一住宅管理組合集会所(埼玉県三郷市)

資料代
A. 会員管理組合500円
B. A以外の管理組合1,000円
C. A、B以外3,000円

●マンション管理フェア2024<春>
3月12日(火)～15日(金)
会場：東京ビッグサイト
日本経済新聞社「建築・建材展2024」とのコラボレーション

●NPO日住協「春の交流会」
日時：4月23日(火)
会場：江東区亀戸文化センター(カメリアホール)

(※各催しは詳細が決まり次第お知らせします) 問合先=NPO日住協

「NPO日住協 第22回通常総会」

期日：3月24日(日)
会場：東京都立産業貿易センター 浜松町館
(詳細は追ってお知らせします)

謹賀新年

本年もよろしくお祈りします。

2024年 元日

特非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会



区分所有法改正で今後どうなるのでしょうか

マンションの法律

Q&A

「法律相談会」から



大規模マンションでは集会の出席率が低く、合意形成が困難になっているという現状を踏まえ、欠席者を母数から除外して、出席者の多数決にする仕組みが検討されています。

もともと、共用部分の著しい変更、規約の改正等これまで特別決議で行われてきた事項まで少数で決めてしまつことに反対意見もあります。

また、共用部分の管理の円滑化のために変更決議の要件緩和が検討されています。

①管理の円滑化に改正案で検討されていること
集会決議の円滑化を図るために、調査をしても所在が不明の区分所有者については決議の母数から除外する仕組みが検討されています。

Q 区分所有法の改正が議論されているというニュースを見ました。いつ頃改正されるのですか。また、どのような改正がなされるのでしょうか。

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 石川 貴康

A 区分所有法が改正されること
は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進

は法務省の法制審議会で議論されて令和5年6月に中間試案が示され、パブリックコメントにも付されているので改正が行われることは間違いありません。令和6年の通常国会に提出する方向で進



新春読者プレゼント！

5 名様



バター本来の甘みとコクを凝縮したバター風味のオイル
「すぐに使える かける本バター」

ミヨシ油脂株式会社

本商品は、バター本来の甘みとコクを凝縮したバター風味のオイル（バターオイル67・5%、植物油脂32%）。常温で液状のため、使いたいときにすぐに使えます。冷蔵保存やカットの手間も不要。かける、塗る、混ぜる、炒めるなど、さまざまな調理方法で豊かなバター風味をお楽しみください。本商品を使用したレシピ等は、QRコードからご参照ください。

内容量：400gボトル
保存方法：直射日光を避け
涼しい場所で保管
賞味期間：製造後210日
(未開封)



3 名様



コンロの周りのすきまをカバーし、汚れを防ぐテープ
「すきま汚れカバーテープ キッチン」

株式会社ニトムズ

ガスコンロやIHクッキングヒーターと調理台のすきまに貼るだけで、汚れの蓄積を防止し、コンロ周りをきれいな状態に保つことができるテープです。

用途

- ガスコンロと調理台のすきまの汚れ防止に
 - IHクッキングヒーターと調理台のすきまの汚れ防止に
- 使用できない所
- ふっ素・シリコーン・撥水処理などの特殊処理された面には接着できません。

「積算資料ポケット版
マンション修繕編2023/2024」

一般財団法人経済調査会

本書は、国土交通省「長期修繕計画標準様式」の修繕項目に基づいて、マンション共用部分修繕に関する工事費を掲載しています。

今号の特集は「脱炭素時代のマンション省エネ改修への取り組み」と、「マンション外壁改修のこれから」。実際に施工された修繕工事について、その経緯や具体的な工事内容を、図面や写真を交えて紹介する「見積り実例」では、大規模修繕と同時に耐震改修、エレベーターの新設を行った実例や、サッシ改修、給排水更新などの工事実例に加えて、調査・診断実例も掲載しています。

A5判、総頁数454頁、定価2,937円（税込）



5 名様

～チョットおしゃれにイタリア料理～
イタリアの“キッチン雑貨”プレゼント

小麦粉を捏ねて延ばす、ラビオリの生地をかたどる、具材の水を切る、具材を混ぜ、すくう、仕上げにチーズをすりおろす。キッチンで活躍する雑貨は、いわば料理の陰の主役。そして道具は料理を楽しくします。今年はイタリアの家庭で使われている写真のキッチン雑貨を、抽選でおひとり一点、5名の方にプレゼント。ただし、どれが当たったかは、届いてからのお楽しみ。ふるってのご応募をお待ちしています。

「写真の商品のご紹介」左から、「四面チーズおろし」、「ミニ麵棒」、「シリコン製・水切り、濾し器」、「シリコン製・ハートおたま」、「ラビオリ・カッター」



5 名様

5 名様

「マンションにおける高齢居住者支援のための
民事信託活用手引き」

一般社団法人民事信託推進センターマンション支援信託推進委員会 編



区分所有者の高齢化に伴い、今後は区分所有財産を家族や親族等の第三者に信託（民事信託）し、その管理（共用部分・専有部分）にあたってもらえるケースが増えることが予想される。

本書では、その際に心配されるマンションに関する民事信託特有の実務上の留意点・信託契約条項例等について解説。

マンションを信託する際に必要な対応、手続について、具体的なQ&A、解説付き条項例、信託登記記載例なども収録。

マンション居住者及びマンション管理に携わる人必携の書。

日本加除出版株式会社

A5判 348頁 定価：4,290円（税込）

3 名様

人気シリーズ

『Dr.コパの[2024年版]貼るだけ風水』

株式会社自由国民社



2024年は心の若さを取り戻して夢を叶える年！

- 「仕事が見つかった！」
- 「懸賞がよく当たるようになった！」
- 「娘がとんとん拍子に出世！」
- 「長男が授かった！」
- 「運の悪い人生が好転！」
- 「シールを貼ったら、年収がアップ！」

などなど、全国の読者から喜びの声殺到！24年目を迎え総発行部数262万部を突破するDr.コパの大ベストセラームック。史上最高の414枚開運シールなど8大SP付録付き。A4変形判40頁・付録付 定価1,485円（税込）

「図書カード(3千円分)」

お陰様で今年500号を迎えます！
株式会社アメニティ新聞社

集合住宅管理新聞「アメニティ」は昭和57年10月に「集合住宅管理新聞」として発刊し、昭和61年には「アメニティ」と愛称をつけ全戸配布となりました。お陰様でことし5月で500号、42年目を迎えます。

マンションを取り囲む多くの課題に対応すべく、今後もさらにマンションの管理と暮らしの情報を確かな目線でお届けいたします。どうぞよろしくお願い申し上げます。ささやかですが本紙より図書カードをプレゼント！



5 名様

災害に備える小冊子

「災害行動情報BOOK+」

株式会社セイエンタプライズ セイショップ事業部

本書は、BCP（企業危機管理）、メンタルヘルス、ボディメイクプランナーの各専門家による災害時の対応を簡単に一冊にまとめたセイショップのオリジナル防災マニュアルです。

- ・災害時のストレスケア
 - ・災害時行動指針
 - ・災害時に備えてやっておくトレーニング・ストレッチ
 - ・避難時（避難所）にやっておくトレーニング・ストレッチ
 - ・帰宅後にやっておくトレーニング・ストレッチ
 - ・平時と有事の防災チェックリスト
- をパスポートサイズにコンパクトにまとめました。常日頃からバッグなどに入れてご利用ください。

10 名様



【新春読者プレゼント応募方法】

上記の商品をご希望の人は、はがき、FAX、メールにて、①希望する商品名（「ニトムズ・カバーテープ」「かける本バター」「イタリアのキッチン雑貨」「積算資料ポケット版」「民事信託活用手引き」「Dr.コパの貼るだけ風水2024」「災害行動情報BOOK」「図書カード」）を1つ記入し、①郵便番号、住所、電話番号、②氏名、年齢③本紙で興味を持った記事④今後希望する記事・ご意見等をご記入の上、右記までお申し込み下さい。

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-26
一2松浦ビル6F、(株)アメニティ新聞社「新春読者プレゼント」係。FAX03-3526-2848
info@mansion.co.jp
1月31日（水）必着
応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。



2024年

老後の新生活情報

社会参加でフレイル予防

昨年の敬老の日に、総務省が発表した「統計がらみた我が国の高齢者」によれば、高齢者人口は1950年以降初めて減少した一方、総人口に占める高齢者の割合は29・1%と過去最高になり、75歳以上人口が初めて2000万人を超え、10人に1人が80歳以上となりました。

※高齢者 65歳以上の人。

社会活動に参加した人ほど健康状態が良い

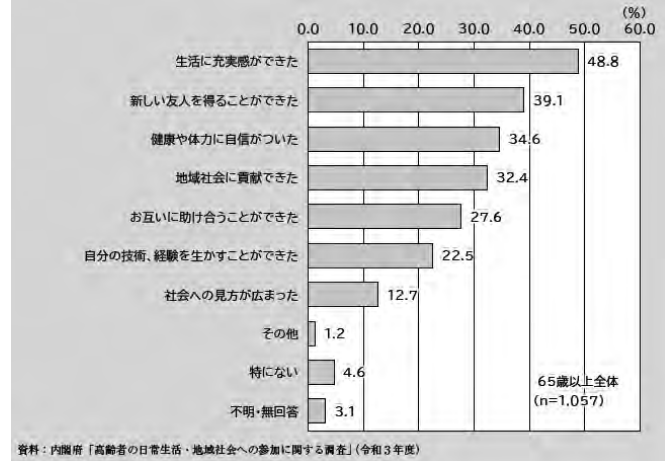
また、内閣府がまとめた2023年度「高齢社会白書」によれば、年齢が高くなるほど健康状態が「良くない」と回答した人の割合が高くなっており、80歳以上では男性で3割を超え、女性で約4割となっています。

その一方で、社会活動（健康・スポーツ・地域行事など）に、この一年間で参加した人は、健康状態が「良い」と回答した割合が高くなっています。そして、社会活動に参加して良かったと思うことについて見ると、「生活に充実感ができた」「新しい友人を得ることができた」「健康や体力に自信がついた」と回答する割合が高くなっています（図）。

さらに、社会参加が「生きがい」も生めば、さらなる好循環になって楽しい老後を過ごすことも可能になります。

・他薦していただいても結構です。

長くなった老後を健やかに過ごす一助になればと思います。



2023年度「高齢社会白書」より

集合郵便箱

私の日課

諺に「1年の計は元旦にあり！」とあるが、私は1年365日、盆も正月も関係ないルーティンワークがある。朝5時半起床、寝床で6分間のストレッチをこなし、その後、マンションの非常階段を8階から駆け降り、ゴミ出し後、朝刊を持って8階まで駆け上がる。（最近スピードは少し落ちたが…）

フロアリングのモップ掛け、数十匹のグッピーに餌やり、亡妻の仏壇にお茶、線香も欠かさず。これでやっと自分の食事だ。リビングでゆったり新聞を読み、連ドラをBSで観終わると8時から自宅兼事務所でデスクワークか、顧客役所などへ出かける準備が始まる。規則正しい生活もあってか、コロナにも感染せず、風邪でダウンした記憶もないほどの健康体だ。

怒鳴らないで

お世話になっている下病に3カ月に一度通っています。先生はとても親切で病気以外のこと、海

【投稿先】



皆さんの身の回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、住まいや暮らし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、fax 03-3526-2848

Mrs.タエコのマンション物語

新しい年が始まりますね。皆様方にも、世界中のどこに住んでいる方々にも、何の心配の無い穏やかな一年になる様に心からお祈りしたいと思います。笑顔でいっばいの毎日になりますように頑張ります。

さて、私は春になると定年退職を迎える事となります。昨年の末頃より、何だか気持ちが落ち着きませんでした。この先、どんな生活をしたら良いかなと考えると、ウキウキ



今春いよいよ定年退職
この先どうなっていくのか
期待と不安が入り交じり...

いつかは有難いことです。感

そんな訳で、前向きに考え

実際の働いている自分を思い

をします。私と同じ境遇の方

約20年のまあベテランです

オリーブオイルを旅する

世界が災禍に苛まれたじつはイタリアにも「おせち」があるそう。4年間が明け、ようやく「おせち」はあります。昨年、この欄つての日常が戻りつつあるで、ご紹介した豚足の詰め物にも良いそう。新

◆「おせち」に込めた健康、長寿、豊穡◆

「おせち」といえば、日に見立てたレンズ豆などど本のお正月の定番料理。数とも食すことで、金運や子、黒豆、伊勢海老、か豊穡を願う習慣だ。そして、縁起のよい食材が所せに「カピトネ」と言っ、メスの大ウナギを食べる習

『イタリア・お正月の食事情』

117

ルネサンス終期からバロック時代を駆け抜けた天才画家・カラヴァッジョが描いた絵に度々登場する「ザクロ」。

☆「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	NPO日住協新年ご挨拶
2面	長計と大規模修繕工事の基礎講座
3面	持続可能マンション、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	新春読者プレゼント
7面	老後新生活、オリーブ、タエコ物語

断熱・省エネリノベマンションを見学 東京都がモデルハウスを公開



東京都は循環型の住宅市場の形成に向けて、既存住宅の流通を促進して、昨年より建てた住宅に加え新たに共同住宅を進めるための情報を発

信。実際にリノベーションしたマンションをモデルハウスとして公開している。モデルハウスでは、断熱性能を向上させる内窓設置や、省エネ性能を向上させる浴室等の設備改修などの事例が見学できる。



東京都は循環型の住宅市場の形成に向けて、既存住宅の流通を促進して、昨年より建てた住宅に加え新たに共同住宅を進めるための情報を発

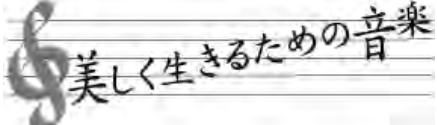
モデルハウス実施期間
12月15日～2月15日
参加を希望される方は、事前の申込みが必要。運営事業者の株式会社インテリックスのホームページ(https://jp.01.intelix.co.jp/tokyo_rmh)から、希望の日時をお申込みください。

・建具・インターホンの新規取付
◎フローリング・フロアタイル・クロス貼
◎分電盤の交換
◎内窓の新規取付
(主なりノベーション内容/世田谷区のモデルハウス)
洗面台・トイレ・給湯器の新規交換
◎建具・インターホンの新規取付
◎フローリング・フロアタイル・クロス貼
◎床暖房の設置
◎分電盤回路変更
◎内窓の新規取付

美空ひばり

い出すことができるほど印象に残る唄でした。映画にも多く出演をして、よく観ました。スクリーンの中でも唄うシーンがあり、歌手と映画スターという唄って演技をする、日本ではしりだったのです。

彼女を「演歌歌手」と紹介したり、別の番組では「男歌の女王」などと言ったりしますがそれはまったく一面に過ぎません。演歌も唄えば、それとは異なる歌も唄っており、全貌を知らずに紹介しているのです。



161

彼女を「お祭りマンボ」や「真赤な太陽」など、リズムがはつきりとしていてパンチを効かせる歌も唄っています。唯一無二の声に交換、過去に流行った歌や歌手を取り上げたテレビの歌番組を観ていても、彼女の歌唱力の高さは群を抜いていると、あらためて感じるのです。歌の理解力、一言で言えば表現力が違う。発声の仕方が違う。つまり、声の出し方や裏声のつくり方などがとにかく素晴らしいのです。

演歌などを唄うときには、その歌の物語に込められている人生の機微、表情や情緒などをからだの芯から漂わせ、それを声に変換できることがすごいのです。しかも、その声が誰にも真似のできない唯一無二。なんとも言えないのです。やわらかさ、なめらかさ、のびやかさ、おそろやかさ、などなど自由自在な表現力には、本当に心奪われます。

新年に、美空ひばりさんの歌を聴いてみませんか。
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

あなたのリフォーム体験の原稿募集！

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〕
〒101-0041 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。
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)



◎和室を洋室に変更
◎キッチン向きを変えて新規交換
◎浴室・洗面台・トイレ・給湯器の新規交換
◎専有部内の給排水管・ガス管の交換
◎エアコン・照明器具
(問い合わせ先)
東京都住宅政策本部民間住宅部計画課
電話03-5320-4936

②ヒータングガンで熱を加え、密着

①A-NCテープ貼り
※特殊フィルムテープ

③A-NCコート塗布

工期短縮

粉塵・騒音なし

補修跡が目立たない

外壁ひび割れ補修の
新常識
ノンカットフィルム工法
A-NC工法

before

after

