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
アメニティ Amenity
集合住宅管理新聞

▷発行所◁
アメニティ新聞社
（株式会社・アメニティ新聞社）
〒101-0041 東京都千代田区
神田須田町 1-26-2 松浦ビル
TEL（03）3526-2847
FAX（03）3526-2848
年間@3,700円　©禁無断転載・複製

第501号★
２０２４年（令和６年）
６月５日（水）
www.mansion.co.jp/

ビヨウヤナギ

オトギリソウ科

６月から７月にかけて黄色の花が上向きに咲き、おしべが突き出ており、葉が柳の葉に似ている。中国原産の花木。

マンションの花木

垂涎のテーマ、気鋭の講師陣で展開する
第17回「ＮＰＯ日住協マンション管理大学®」
～この夏(8/10・17)、いよいよ〝開講〟～

今年が、開催17回を数える、ＮＰＯ日住協のマンション管理大学、いま、開講に向けた準備が急ピッチで進んでいる。しかし、今年の講座はこれまでとはすこし景色が違うようだ。さっそくその様子を探ってみよう。

マンション管理の最前線で活動する気鋭の講師陣

とくに注目されるのは、どの講座をとっても類まれなその講師の顔ぶれだ。いずれの講師も、いまマンション管理の最前線で活動する気鋭の講師陣だ。まずは、その顔ぶれをご紹介しよう。国のマンション政策に直接携わり、先頭に立つ国土交通省住宅局の下村哲也参事官、マンション区分所有法研究の大家、弁護士で千葉大学名誉教授の丸山英氣氏、国の諮問委員を務め管理問題に積極的な発言をしている香川法律事務所代表弁護士の香川希理氏、長期修繕計画策定をはじめとする設計コンサルティングのスペシャリスト、一級建築士でスペースユニオン代表の奥澤健一氏、いまや建物の耐震は不可欠な課題、一級建築士で耐震設計代表の岡田和弘氏、マンション関連法の若手のエース、オアシス法律事務所弁護士の内田耕司氏、専有部リフォーム・コンサルティングをリードする一級建築士で住まいと街設計事務所代表の川道恵子氏、そして、管理の現場で、豊富な経験を積み、講演活動に引き手が数多のマンション管理士の丸山肇氏と、いずれ劣らぬ気鋭の講師陣だ。

全体テーマは『マンションの長寿命化と将来展望を考える』

マンション管理組合団体が展開する、唯一のマンション管理に特化した大学として、これまで多くの受講者を迎えてきたＮＰＯ日住協のマンション管理大学。今年も、この夏、いよいよ開講する。全体を通じての今年のテーマは『マンションの長寿命化と将来展望を考える』だ。この大学の開講の目的は、マンション管理の実践にあたられている「管理組合」と、建築士、施工企業、管理会社、マンション管理士、そして法律家など、それを言わば〝外側〟から支えている多くのステークホルダーが〝マンション管理〟という、共通の主題に対して、現況を知り、課題を把握し〝あるべき管理〟を創り出すきっかけとしてもらう事にある。この大学の開講が、その一助になれば幸いである。

マンション管理を取り巻く最近の環境

とりわけここ数年、既存の法律やルールの見直しなどを中心とした、行政レベルでの動きが急であった。具体的には「管理計画認定制度」導入であったり、マンション管理の基本法というべき現行「区分所有法制の見直し」などだ。これらはいずれも、高経年に至ったマンションの顕著な増加や居住者の高年齢化の進捗などにともなう管理不全化への危惧がモチーフとなっている。しかし、こうした動きの中には、とりわけ区分所有者の主権をも左右しかねない課題が垣間見える。いわゆる「2つの老い」は確かに進んでいる。だからと言って〝マンション管理の主体〟である区分所有者と管理組合を暗にスポイルするような政策の変更は性急に行なうべきではないと考える。そうした状況の中、どうしたら持続的で健全な維持管理が可能かを知恵を出し合い、模索している管理組合も多くある。行政側からは、むしろこうした動きを支援したり、拡大していく、施策の強化などが求められているのではないだろうか。

独自の視点から鋭く斬り込む〝大学〟のカリキュラム

さて、前述のような環境下にあるマンション管理について、今後の展望をどう切り開いていくのかが、この大学の大きなテーマでもある。マンションの管理組合運営はもとより、将来的な実像を想定した長期的な視野に立った維持管理計画、そして管理組合の一大事業でもある大規模修繕を始めとした建物、設備の計画的修繕や改善、さらにはマンションというインフラの次世代への継承など、多面的なステークホルダーの関与が必須となる。

そうした意味からも、今回の講座のカリキュラムでは、日常の管理からは見えてこない課題についても、鋭く斬り込むことが想定される。例えば、定型的な長期修繕計画にはない新たな視点の提案、或いは大震災に備える建物の維持管理、例えば新たな発想に根差した専有部リノベーションなどだ。また、これら建物・設備といったハードの維持管理はもとより管理運営に関わって発生する法的対応の必要性なども想定される。そして、国が進めるマンション政策へのアプローチも、今後、重要不可欠なテーマとなる。今回の大学の開講によって、これらの課題に対しての現実的かつより良い指針が示されるものと考えている。今年の「ＮＰＯ日住協マンション管理大学」にぜひ、ご期待いただきたい。

※なお、講座の内容は、現在、それぞれの講師において詰められていますが、受講の申し込み方法などと合わせて詳細はＮＰＯ日住協のホームページに発表し、あわせて次号本紙7月号にも掲載をいたします。マンション管理に関わる、各界からのご受講を主催者一同、心からお待ちいたします。また、講座の日程と講師の一覧をＮＰＯ日住協のホームページに掲載しています。左記のＱＲコードからアクセスいただけます。

第17回マンション管理大学の受講につきましては、ＮＰＯ日住協通信及びホームページでお知らせします。

マンション関連の動き

- 町会・自治会と近隣のマンションの助け合える関係づくりを支援／東京都
- マンション改良工事助成の募集を開始／東京都
- 町会等と連携して合同防災訓練を行う登録マンションを対象に防災備蓄資器材への補助を拡充／東京都

硯滴

このほど逗子の崩落事故裁判の地裁判決があった★管理組合は原告との間ではすでに一億円で和解しているので、残ったのは管理会社の責任だ★崩れた崖の亀裂を事前に知ったのに対策を講じなかった管理会社の従業員に責任があるのは当然で、和解額を控除した残額の支払いが認められた★同時に管理会社から管理組合への一定額の支払いも認められた★がけ崩れによる不幸な死亡事故の損害賠償裁判の結果としては当然だと思われるが、この裁判は、管理組合と管理会社の双方にいろいろな課題と教訓を投げかけていると思う★管理組合には区分所有者の共用部分を管理する自立的組織としての最終責任である★この責任は管理会社に任せるわけにはいかない★管理会社も日常的対応だけではダメで、異常事態も対応できるノウハウと責任が求められる。

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!!

2024年度
応募受付期間 4月15日(月)～10月11日(金)

2024年度募集債券 ｜ 10年満期時平均利率

(税引前) 0.500%
(税引後(注))0.4235%

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) 0.550%
(税引後(注))0.4659%

（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（満期日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

フランスのマンション　日本のマンション

新潟大学　人文社会科学系フェロー　寺尾　仁

3　管理者

一　マンション管理者とは

管理者の機能は、フランスと日本のマンションの間で異なる点の一つである。

フランスの管理者（ｓｙｎｄｉｃ）は、管理組合※1の法定代理人とされる。その任務は、区分所有の財務と運営の管理であり、そのために共用部分と附属施設の良好な利用・享受を維持することである（区分所有法（以下別記の無い限り条文は区分所有法）18条）。

管理者は管理組合総会の議決で選ばれる。管理組合は管理者を必ず選任しなければならず、選任できない場合は地方裁判所が任命する（17条）。

管理者には、免許をもつ職業管理者と、区分所有者の中から選ばれる自主管理者の二種類があるが、全国の区分所有住宅戸数の90％の管理者は職業管理者である。職業管理者の免許は、不動産取引仲介業者、賃貸住宅管理業者と同じ免許である。求められる専門知識は大学法学部・経済学部3年修了の法学士・経済学士が標準的。他に保証金、民事責任保険への加入が条件である。マンション管理者の免許状には「区分所有管理者」と記される（1970年1月2日の法律1条）。

二　管理者の歴史

不動産管理という業務の歴史は区分所有法よりもはるかに長く、起源はフランス革命前の王政時代に執事が行っていた領主の財産管理に遡るとされる。賃貸不動産管理業者の団体、全国賃貸不動産管理業者連盟（ＣＮＡＢ）は1945年結成。会員に仲介業者が多く、今日ではマンション管理業者も多数加入している全国不動産業者連合（ＦＮＡＩＭ）は1946年に結成された。しかし、業者の地位が法制化されるのは遅く、1970年に不動産業者全体の資格と業務を定める法律※2が制定された。

フランスの業界事情は、日本の管理業者団体、日本高層住宅管理業協会（当時）を、マンション・デベロッパーとビル管理業者が組織したことと大きく異なる。フランスのマンション管理は不動産の価値の維持・増加を任務とする資産管理であり、日本の管理は建物管理に重点を置くという違いが見られる。

三　管理組合との関係

管理者と管理組合の法律上の関係は、委任契約である。職業管理者が管理する場合、日本で言う第三者管理方式で行うが、管理者の高圧的な態度と業務の不透明性のために管理組合との間できわめて多くの争いが生じた。※3

例えば、管理組合総会招集通知に記載される議題の説明が十分か不十分か、管理者が行う作業が管理者契約で定める管理費で行う業務（例　日常の維持管理）か、管理者契約とは別の契約に基づく業務（例　工事）か、などである。争いの原因は、制度上も実務上も管理組合が管理者を監督する力が弱いことによる。区分所有法は、一方ですべての管理組合は管理者を補佐し、かつ監督するために区分所有者による理事会を設けると定めつつ、他方では管理組合総会で理事を選任できないことも許している（21条）。実務上は、先月記したとおり理事会が設けられていても年一回程度しか開催しない理事会が多い。

四　管理組合保護へ

このような事態に対処するために、2014年に区分所有法は管理者の行動を詳細に定めるよう改正された。例えば、理事会は職業管理者の選任に当たって管理組合総会前に複数社から相見積を取ること（21条）、管理者の職務行使に係る契約は標準管理者契約約款（以下「約款」と略）を遵守すること（18－1Ａ条）、管理者報酬額は約款に従い、その報酬額外の報酬を請求できる場合も約款に従うこと（同前条）、管理者が管理組合から受取る金銭は組合ごとの個別口座で管理すること（18条）などである。

法改正の結果、管理組合への消費者保護は拡充したが、契約内容の自由度は制限され、管理業者の不満は大きい。近年は、自らは職業管理者にならず自主管理者へ助言する新しい業態の企業が業績を伸ばしている。

一連の動向は、日本で第三者管理方式を広める制度を設計するに当たり、参考に値すると私は考えている。

※1フランスの管理組合はすべて法人である

※2この法律については『フランスの民間賃貸住宅』日本住宅総合センター、2005、第3章を参照

※3 TOMASIN. D. et CAPOULADE, P. (dir.) - La Copropriete(区分所有), 10e ed., Dalloz, 2021, p.708

大規模修繕工事の参考に

マンション修繕工事施工実践マニュアルポケット版

（一社）マンションリフォーム技術協会

一般社団法人マンションリフォーム技術協会（宮城秋治会長）は、このほど「マンション修繕工事施工実践マニュアルポケット版」を出版した。

設計者、工事施工者、材料メーカーの三者により構成される同協会は、三者の現場での経験を共有することで、改修工事現場でのより実践的な品質向上のポイントや施工技術基準作りに向けた研究活動を行っている。

そして、これまでの活動成果として、現場監督や設計監理者が修繕工事に望む際の注意点をまとめあげ、実際の施工現場での課題解消や対策に活用できる実践的なマニュアルとして、2018年に同協会が発行したのが「マンション修繕工事施工実践マニュアル・上下巻」。

今回発行の「マンション修繕工事施工実践マニュアルポケット版」は、2018年の実践マニュアルを各種工事毎に分冊し、それぞれ要点をまとめたうえで、携帯しやすいＡ5版に編集しなおしたもの。また、2018年の発行から4年の年月を経たことから、新たに盛り込まれた内容（外構部における電気自動車充電器の設置等）も含まれている。

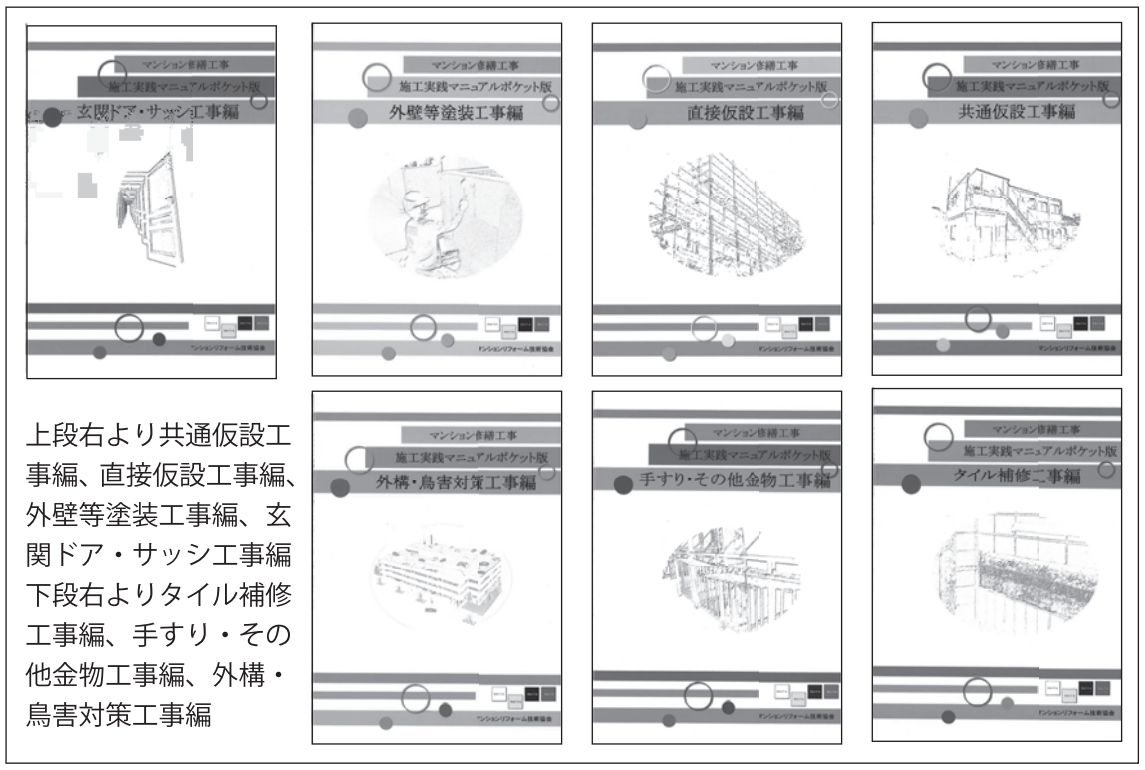
2023年に「共通仮設工事編」「直接仮設工事編」「タイル補修工事編」「外壁等塗装工事編」「玄関ドア・サッシ工事編」を、2024年に「手すり・その他金物工事編」「外構・鳥害対策工事編」の計7冊が発行された。

価格はすべて1冊1200円で、中身を30程度のテーマに分け、ページ数は60～70ページ程度となっている。同協会ＨＰ（https://marta.jp/）から購入できる。

同協会では、実践マニュアルポケット版について、今後、設備等、計14冊の発行を予定しており、年内にすべてを発行するべく準備を進めている。

工事現場で使用されることが想定されているため、各種工事施工時の注意点や、関係法令上の注意点等、工事施工者向けの内容となっているが、管理組合にとっても参考になる内容が収録されている。

例えば、建物の劣化（外壁、タイル、金物手すり等）が、何が原因で、どの様な形で起こるか、あるいは窓サッシ改修により、室内の湿気が籠もらないよう、換気の必要性が説かれるなどが掲載されている。



上段右より共通仮設工事編、直接仮設工事編、外壁等塗装工事編、玄関ドア・サッシ工事編
下段右よりタイル補修工事編、手すり・その他金物工事編、外構・鳥害対策工事編

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一審査証明ー57
ライニングイメージ
▲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
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
ｆａｘ　03-5819-2267

積水化学工業 SEKISUI との共同開発
私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!
地面を掘り返さないから
High quality 高品質・高耐久
1day 工期短縮 & ¥ コスト削減
共用排水立管　専有部枝管　2F　作業車　巻上げ機　1F　形状記憶型硬質塩ビ管　既設管　埋設横主管　既設管密着後切断
既設管内部に密着新しい管を形成!
リノベライナー工法
管内部に引き込みエアにより拡径
予備加熱により円形に復元(70%)
楕円形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
お気軽にご相談ください　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
いずみテクノス　検索

関連業界ニュース

第32回通常総会開催

NPO法人リニューアル技術開発協会

NPO法人リニューアル技術開発協会（大西正人会長）は、5月28日（火）、江東区の古石場文化センターにて第32回通常総会・各種発表会・懇親会を開催した。

懇親会で挨拶した大西会長は「総会後の理事会で、会長・副会長を選任し、前期と同じ体制で望むことになった」と協会の新組織体制に触れたのち、自身が関わったあるマンションを例に「工事費用が不足しているが、高齢化と人口減少により積立金の値上げも難しい。一時的に借入をしても、将来は積立金を1・8倍にしないと、いずれ積立金がマイナスになる。そうなると合意形成ができず工事もできない。これからはそのようなマンションが増えてくる。技術の提案ができても合意できなければ工事はできない」として、今の社会状況に対応するため「今年度は、①修繕周期の延長（12～15年程度を20年に）、②外壁工事等で足場をできるだけ少なくする提案、③建物診断による適切な修繕工事の提案を進めることで、希望の持てるリニューアル産業を構築していきたい」と新事業年度の抱負を語った。

大西正人会長

NPO日住協

「第17回マンション管理大学®」8月開講

NPO日住協通信及びホームページでお知らせします

情報ＩＮＤＥＸ

★**マンション転落事故、換気の季節に多発**　子どもを守るための対策は？消費者庁によると、気温が上がって窓を開ける機会が増える季節に事故が集中しているといい、同庁は「ベランダの手すりや窓の近くに踏み台になるものを置かないで」と注意を呼びかけている。　（４／17毎日）

★**中古マンション13％高**　３月の中古マンション平均希望売り出し価格は東京都心で70平方メートル当たり１億1507万円。不動産調査会社の東京カンテイ発表。　（４／24日本経済）

★**マンションの管理「適正」、高知の分譲、高知市が認定…県内初**　管理計画認定制度で、同市針木東町「針木ガーデンヒルズ」の計画が適正と判断。　（４／28読売）

★**都心の中古マンション価格、新築時の最大３倍**　円安で海外勢には割安感。中古マンションを売買する際の目安となる再販価格（リセールバリュー）が東京都心で高騰している。　（５／５日本経済）

★**タワマン「築30年」１割、迫る老い**　建物の老朽化と住民の高齢化という「２つの老い」がタワーマンションに忍び寄る。バブル期前後に建ち築30年以上になる物件は全体の約１割を占める。　（５／６日本経済）

★**渋谷区立小の建て替え案、マンションと再開発一体化**　渋谷区が区立小学校と隣接するマンション「渋谷ホームズ（築約60年）」を一体的に再開発する計画を進めている。　（５／８日本経済）

★**マンションで進む「二つの老い」**　記者サロン「身寄りなき最期と向き合う・高齢化するマンション編」でマンションの問題に詳しい弁護士と記者たちが語り合う。（５／６朝日）

★**マンションの無施錠の掃き出し窓から侵入**　窃盗容疑の男（70）「１都３県で200件くらいやった」。　（５／９読売）

★**高齢者「孤独死」１．７万人**　2024年１～３月に一人暮らしの自宅で亡くなった65歳以上の高齢者約１万７千人。「孤独死・孤立死」の実態把握のため、警察庁が初めて集計。　（５／15日本経済）

ぶっくがいど

経済資料ポケット版マンション修繕編別冊

『マンション長寿命化モデル事例集』

（一財）経済調査会発行

高経年マンションの長寿命化に資する改修手法や建替えについて、国の政策や補助事業をふまえ、事例を交え工事を成功に導くための進め方とポイントを豊富なイラストと写真を用いてわかりやすく紹介。
定価1210円（税込）

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

特別企画　第30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

会議を踊らせないために 情報収集の大切さ

必要情報の収集

理事さんや大規模修繕委員さんたちから、「会議がうまく進まない」という声を耳にします。実際に会議に参加すると、“会議が進まないはず“を目の当たりにします。例えば、会議で取り上げているテーマに対する情報が少ないのにもかかわらず、わからないことをわからないまま、空想して進める会議に遭遇することがあります。その後、事実・情報を手に入れた時、今まで考えていたこととの差が大きく、空想したことがムダに終わり、改めて最初からやり直すことになります。もちろんそれは、悪いことばかりではありませんが、ムダであることに違いはありません。もう少し何とかならないのか。会議のいくつかはこのような状況に陥っている場合があります。

まず、テーマを明確に決めず、曖昧なまま、おそらく、多分といったことで進めてしまうことから起きる問題なのです。曖昧かつ空想でも、意見がいろいろ出ていると、会議が動いているように感じてしまうようです。

テーマに沿って、できる限り必要な情報を収集することが第一だということは、誰もが認めるのですが、必ずしも正しい情報ではないのに、一歩先に情報を持っている人に遠慮したり、また、忖度をし合うといったようなことで、会議は、間違った方向へ進んでしまいます。

言いっ放し

もう一つの問題は、他の人の意見に対して、賛成なのか反対なのか。それはなぜなのか。また、全く別の考え方を持っているのか。そのようなことを互いに言い合える環境をみんなで作り上げられているのか、ということです。民主的なやりとりは、とても大切です。

しかし、事実に基づかない、身勝手な意見を述べる人もいます。自分にとって有利になるようなこと、都合の良いことを並べ立てて、いかにもそれこそが最適解であるといったことを滔々と語るのです。時間のムダですが、反論を受け付けない厚顔さなので、会議は浪費するのみとなります。

多くの場合、「余計なことを言うな」という雰囲気をもち、ここでも忖度重視の会議となります。

会議をリードする人

テーマを設定し、仮説を立てることも大切です。仮説に沿って必要と思われる情報を収集します。第一段階として、それがとても大事です。目的をもって情報収集をすることで、必要な情報に辿り着く収集効率と効果、情報精度が高まります。

闇雲に収集しようとしても、それはマグロを獲る網で、メダカを獲るようなもの。得られる情報はあるかもしれませんが、結局、その情報は活きる情報なのか、そうでないのか、です。

仮説を立てて、問題意識を持つこと。つまりアンテナを立てること。それも高めに立てることです。あるいは、適切な網を張ること。そのような準備によって必要な情報が得られるようになります。

インターネットによる情報収集は便利ですが、中には信頼性の乏しい内容のサイトや記事がありますから、注意が必要です。

会議には、テーマ・仮説・情報収集・意見の交換など、それらをまとめていく人の存在が欠かせません。

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

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
塗料・防水材料メーカー	昭石化工㈱	豊島区南池袋1-13-21ＰＭＯ池袋Ⅱ2階 TEL03-5965-9003 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㈱	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。
材料販売	化研マテリアル㈱	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）	㈱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。
	㈱久野建装	小平市天神町1-4-16 TEL042-348-1116（代） ミヨヤ　イイイロ	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㈱	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 ㈱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㈱	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㈱	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。
	㈱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㈱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㈱	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㈱	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㈱	（本社）品川区東品川1-2-5ﾘﾊﾞｰｻｲﾄﾞ品川港南ﾋﾞﾙ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。
	㈱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㈱ （旧渡辺物産㈱）	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	㈱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。
給・排水管設備（赤水対策他）	ＮＳリノベーション㈱ （旧　日本水理㈱）	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	マンション設備のパイオニアとして集合住宅の給排水設備改修工事に専業特化した企業で、診断調査、企画設計、施工の業務を行っています。
	㈱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.pcgtexas.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㈱	杉並区上荻2-19-17 TEL03-5335-7601　営業部 https://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斯界席巻中！
	㈱神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルする専門業者です。豊富な経験を生かし様々なスタイルの給排水設備に対し最良な工法を考えご提供致します。
	京浜管鉄工業㈱	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㈱ 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㈱	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。
	㈱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 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㈱	目黒区目黒1-24-12オリックス目黒ビル6階 TEL03-5437-0170　FAX03-5437-8467 http://www.ruscut.com E-mail：mail@ruscut.com	創業121年！　給水管電気防食のパイオニア『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㈱	（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㈱	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。
	㈱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。

〈お問い合せ〉

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/

★保存版★

501号記念号

すべてのマンションは長期ビジョンを

弊紙集合住宅管理新聞「アメニティ」は、1982年（昭和57年）の創刊以来、この6月号で501号を迎えました。これまで弊紙を支えて下さった管理組合及び居住者の皆様、マンション管理に関する諸企業や団体様、協力技術者の皆様方のお陰です。改めて心より御礼申し上げます。さて、創刊当時を振り返りますと、分譲マンションの総ストック数は約118万戸（1982年末時点）と、現在の69万戸（2022年末時点）（国土交通省資料より）の約6分の1程度でした。当時、マンション住まいは、「住宅すごろく」の戸建て住宅に移るまでの「仮住まい」でしたが、今や「終の棲家」となっています。そのため、高経年マンションでは、建物を長寿命化することで、「終の棲家」の実現に取り組むとともに、さらにその先を見据えた動きもでてきています。そこで、今月は「すべてのマンションは長期ビジョンを」と題し、通常号よりページ数を増やしてお送りします。巻頭では、NPO日住協の柿沼会長に寄稿いただき、NPO日住協とアメニティのこれまでの歩みを振り返っていただきました。次ページからは、将来を見据え長期的なビジョンに基づき行動する管理組合の事例をまとめ、最後に、マンション管理組合の「長期マネジメント計画」を提唱する専門家の講演を収録しています。

アメニティ通巻501号　創刊41年に寄せる

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

「アメニティ」が先月で通巻500号を迎え、今月で501号。次の1000号への一歩を歩み始めました。この大きな節目に、NPO日住協とアメニティの歩みを振り返ってみます。

NPO日住協とアメニティ

NPO日住協は、広報紙として1982（昭和57）年から、集合住宅管理新聞（アメニティ）を発行してきました。1986年（昭和61年）からは、会員管理組合の各戸に届ける体制とし、41年余の歴史を刻んできました。各面の記事は管理組合に寄り添う内容ですが、2003年（平成4年）4月からスタートした「論談」はNPO日住協の主張・考え方を述べてきました。

最近の2面にはマンションに関する専門家である竹田智志氏、奥澤健一氏、寺尾仁氏による興味ある論文が連載されています。

NPO日住協の起点

NPO日住協の起点は、分譲住宅管理組合連絡協議会（分住協）創立の1969（昭和44）年です。そのきっかけは、旧公団が分譲した首都圏の団地でベランダの落下などが発生し、大きな問題となっていました。それぞれの団地が旧公団に改善を申し入れても話が進みませんでしたが、団地が手を結び、大きな塊りをつくって交渉に臨むようになってからは旧公団の対応が変化。不具合の修繕等につなげることができました。

分住協の創立

このことを機に、14の団地管理組合によって分住協を創立。これがNPO日住協の前身で、当時から「管理組合による」「管理組合のための」「管理組合団体」として管理組合のネットワークを大切にし、課題があれば、みんなでそれを考え、すでに経験済みの管理組合を訪問するなどし、知っていることを教え、知らないことを学ぶなど、団地居住の快適性を求め、NPO日住協に集結している「すべての管理組合が主役」であり、「教え合う、学び合う」という原則に立った管理組合の輪をつくっていきました。

不具合から得た教訓

ベランダ等の不具合から得た教訓は大きく、建物等の維持・保全やそのための日常点検の必要性、それらに加え管理組合自体をどのように運営すべきか、管理すべきかといった、今では当たり前のことなど、多くのことを学び、実践していきました。因みにその当時はまだ、管理会社は存在しておらず、日住協の挑戦は初めてのこと、先進的なことばかりでした。塗料や防水関係のメーカーに加え設計コンサルタントに加わっていただき、耐久性や施工の容易性などについて、会員管理組合に協力してもらいつつ共同研究などを行い、改良・改善された製品によって、団地・マンションの屋上防水や外壁塗装の耐久性などにつなげることができました。

そのような経験などから、管理組合は運営上の様々な課題等の知識を吸収すること、学ぶ必要性から、管理組合同士の勉強会や先に経験した管理組合が後輩管理組合に、経験したことを伝え、そのことによって管理組合の管理運営レベルが双方共に向上するという、善循環をつくりあげていきました。

アメニティの創刊と分住協の進展

1982年に「集合住宅管理新聞」を創刊します。これは、上述の内容や「修繕や管理のあり方などの情報がほしい」といった管理組合からの要請を受け、日住協と東京プランニング（当時）との協働でスタートします。そこから毎月一回の発行が、今日まで続くわけです。1986年に愛称を「アメニティ」とし、管理組合から「区分所有者への啓発のために」との要請を受けて、全戸配布することになりました。

1984（昭和59）年6月、分住協は第15回定期総会で、日本住宅管理組合連絡協議会に名称変更し、法人化を視野に組織改革に踏み込み、同年10月に本部事務所を東京・湯島に置き、専従役員と職員を配しました。その後、1992年に東京製麺会館に移ります。1996年に日本住宅管理組合協議会に名称変更し、2002年にNPO法人の認証を内閣府より受けます。

新たな関係＝NPO日住協×アメニティ

2022年に現在の松浦ビルに移転します。

移転時に思い立ったのが、NPO日住協とアメニティ新聞社との連携強化でした。即ち、管理組合への発信力とNPO日住協の広報的役割の強化であり、読者である管理組合の理事や区分所有者、管理組合のステークホルダーにとって有益な紙面づくりにさらに寄与すること。それを具現化するために、オフィスの同居を決めました。

それまでも意見交換は行なっていましたが、同じオフィスに机を並べることで、思い・感じたことをすかさず言い合える環境は、今までにない同居効果を感じています。

ロゴに込めたコミュニティの大切さ

アメニティ創刊20周年号発刊時に題字ロゴを新しくし、今も使っているそのロゴには次のような思いが込められています。

AmenityのAは人を、eは心を抱えている様子を、n、iも人。Yを逆さにして見ると漢字の人という字になります。集合住宅は人が集い、人々によるコミュニティの大切さをロゴに込めている。と、デザインした当時からの理事の話です。

アメニティの読者にお会いすることがあり、「一面の特集、よかった」「論談の内容、ハッとさせられた」などの意見を頂戴することがあります。アメニティ新聞は今後も管理組合の実態や実情、そして管理組合のあるべき姿を伝える媒体であり続ける。これがNPO日住協の基本方針です。それによって管理組合が、自立した管理を目指すきっかけになることを願います。

アメニティ新聞は、NPO日住協の顔とも言える媒体であり、今後も車両輪のように、また刺激し合いながら管理組合のために前進していく創刊です。

最後に、アメニティの刊時から発行責任者としてご苦労され、500号寸前まで関わってこられた大和一眞さんが年初病に倒れ旅立たれました。これまでのご奮闘に深い感謝の意を表します。ほんとうにありがとうございました。

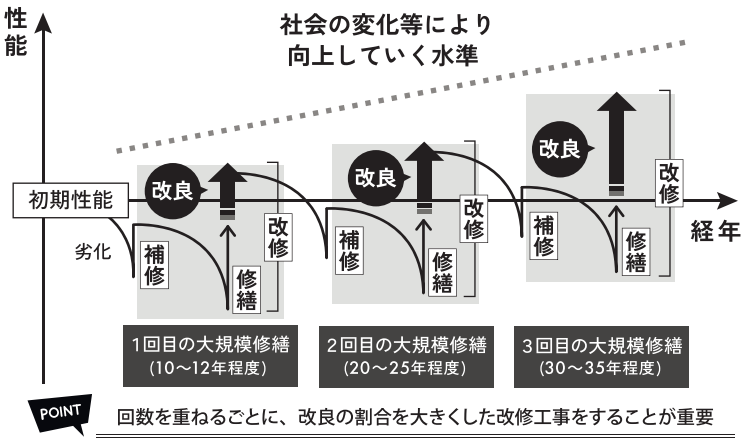
管理組合が創る快適情報紙
アメニティ Amenity
集合住宅管理新聞

マンションの長期ビジョンの計画推進を全面的に支援します。

マンションの工事はトータルでお任せください。

当社は、長期優良住宅化リフォーム工事の補助金実績を多数有しています。
超高層マンションの各種修繕工事や管理組合のマンションビジョン
そして「100 年化計画」を応援し、資産価値の維持・向上に貢献いたします。

KENSO Magazine
マンションライフの未来を考える
詳しくはこちらをチェック！



Kns 建装工業
問い合わせ先　本社 / 東京都港区西新橋3-11-1
お電話でのご相談も承っております！お気軽にお問い合わせください。
■ 首都圏マンションリニューアル事業部
TEL:03-3433-0503 FAX:03-3433-0535
■ 設備内装リニューアル事業部
TEL:03-3433-0506 FAX:03-3433-5005

将来を見据え行動する管理組合

501号記念号

ここからは、将来を見据え、大規模修繕工事や長期修繕計画の見直し等を行ったNPO日住協会員管理組合を紹介する。紹介するのは、神奈川県厚木市の厚木岡田団地管理組合、埼玉県三郷市のみさと第一住宅管理組合、千葉県千葉市の稲毛海岸三丁目団地管理組合法人の3管理組合。厚木岡田団地管理組合は、長期修繕計画の見直しを中心に、みさと第一管理組合は、最近竣工したライフライン改修工事を中心に、稲毛海岸三丁目団地管理組合法人は今後の団地の行く末も含めた話を中心にお伝えする。

居住者の住みよい環境を整備し建物を100年もたせる

厚木岡田団地管理組合（神奈川県厚木市）

管理組合概要

厚木岡田団地（神奈川県厚木市）は、小田急線本厚木駅より徒歩15分に位置する。1979年（昭和54年）竣工。築後43年、PC造、5階建、12棟、総戸数280戸の団地型マンションである。周辺には幼稚園や小学校等の文教施設が隣接し、スーパーマーケット等の商業施設も隣接。高速道路のインターチェンジからも近いなど、生活しやすい環境が整っている。

同団地では、2016年に長期修繕計画を策定したものの、見直しに着手し、つい最近その作業が終了した。今年の総会での承認を待つ。

厚木岡田団地管理組合概要	
所在地	神奈川県厚木市
築年月	1979年（昭和54年）・築45年
構造等	PC造地上5階建13棟
総戸数	280戸
間取り	3LDK-Aタイプ　3LDK-Bタイプ

物価高騰等で長計を見直し

見直しに着手した最大の理由は、ここ数年で急激に進み、いまだ先行きの見えない物価の高騰及び人件費の高騰である。従来の長期修繕計画そのままでは、物価等の高騰に対応できないことが見込まれるが、一方で、団地内で進む高齢化を考えれば、今以上に修繕積立金の積み増しを区分所有者にお願いするのも難しい状況にあった。

そこで、もう50年、建物をもたせ、次世代に引き渡すことを目的としつつ、計画期間の30年間、修繕積立金の積み増しをしないことを前提とした計画となった。計画期間中、消費税の税率アップや、さらなる物価高騰があった場合は、一抹の不安が残るが、なぜこのような計画となったのか。

別表は、同団地の工事履歴である。これによれば、給排水管縦管の更新、室内の温熱環境の改善に欠かせない開口部（アルミサッシ戸・玄関扉）改修等を既に終えている。いずれも費用のかかる工事であるとともに、居室内での工事が必要となる工事でもある。そのため合意形成には困難を伴うことが多いとされているが、同団地では比較的早い時期に終えている。

これについては、「毎年粛々とやるべきことをやり続けてきたに過ぎない」との言葉とともに、「開口部改修では補助金が合意形成に大きく寄与したことは間違いないが、そもそも工事に協力的な人が多く、スムーズに工事が進んだ」ということであった。

そのため、今後も大規模修繕工事は予定されているものの、他の大きな工事は終えているため、前述のような長期修繕計画が可能になったとのことである。

今後は居住者の利便性を高めるため、定期的な大規模修繕工事とともに、高齢者の住みやすい環境を整備するため、手すりの設置や、敷地内での休憩しやすい環境整備等を進め、100年もつ建物を次世代に引き繋ぐことを目指す。

厚木岡田団地工事履歴	
2011年（平成23年）	給水縦管更新工事
2014年（平成26年）	排水縦管更新工事
2017年（平成29年）	第3回大規模修繕工事
2018年（平成30年）	アルミサッシ戸・玄関扉更新工事
2023年（令和5年）	水道直結化工事

コミュニティをいかに維持するか

前述の通り、同管理組合では、やるべきことをやるべき時期に粛々と進められる管理組合と、それを受け入れてきたコミュニティの存在が大きい。この形がいつまで維持できるかが課題となっている。

同団地では、70歳以上の人が4割以上となり、確実に居住者の高齢化が進んでいるが、その一方で、比較的駅に近く、生活に必要な施設が周辺に充実していることから、若年世代の流入も続いている。この古くから住む世代と若い世代との間に意識のギャップがある。

古くから住む世代は、「団地が故郷」との意識が強いため、管理組合活動にも比較的協力的だが、子育て真っ最中の世代は、子どもが中学生くらいになると、管理組合の方を向いてくれる傾向があるそうだが、それまでは意識を向ける暇がないようだ。

そこで同管理組合では、現在は無い子ども会を復活させたいと考えるとともに、自治会主催の防災訓練や地域の納涼祭等を通じて若年世代との交流を深め、良好なコミュニティを継続させて行きたいと考えている。

認定制度申請も視野に

良好なコミュニティの継続という課題を抱えながらも、同管理組合ではこれまで同様、コツコツと管理を続け、将来的には管理計画認定制度への申請も視野に入れて、今後の活動を続けていきたいということだ。

将来性を見据えたライフライン改修工事等を実施

みさと第一住宅管理組合（埼玉県三郷市）

管理組合概要

埼玉県三郷市のみさと第一住宅管理組合は、JR武蔵野線新三郷駅から徒歩約20分に位置する。1974年（昭和49年）竣工。築50年。RC造、地上5階建、26棟、総戸数688戸の団地型マンションである。

同管理組合は、今年3月、給排水管の更新工事、その他、団地内への給水方式の変更（直結増圧方式）等を含む、ライフライン改修工事を終了している。工事の詳細については、5月号2面掲載を参照していただきたい。

みさと第一住宅管理組合概要	
所在地	埼玉県三郷市
築年月	1974年（昭和49年）・築50年
構造等	RC造地上5階建26棟　管理棟1棟
総戸数	688戸
間取り	3DK（全戸）

一度は断念した給排水管改修工事

同団地では、設備の老朽化に伴う漏水事故が多発し、漏水が発生した住戸には、管理組合が工事費用を補助してきた。しかし、その費用が、2008年からの累計で1700万円となり、組合財政の大きな負担になっていたほか、ひとつの住戸から複数回申請のケースが増えるなど、給排水管の改修工事を行う必要に迫られていた。

そこで、2016年に給排水管改修工事の検討を開始するも、翌年白紙に戻る。理由は改修工事を更生工事で行うか、更新工事で行うかまとまらなかったことによる。

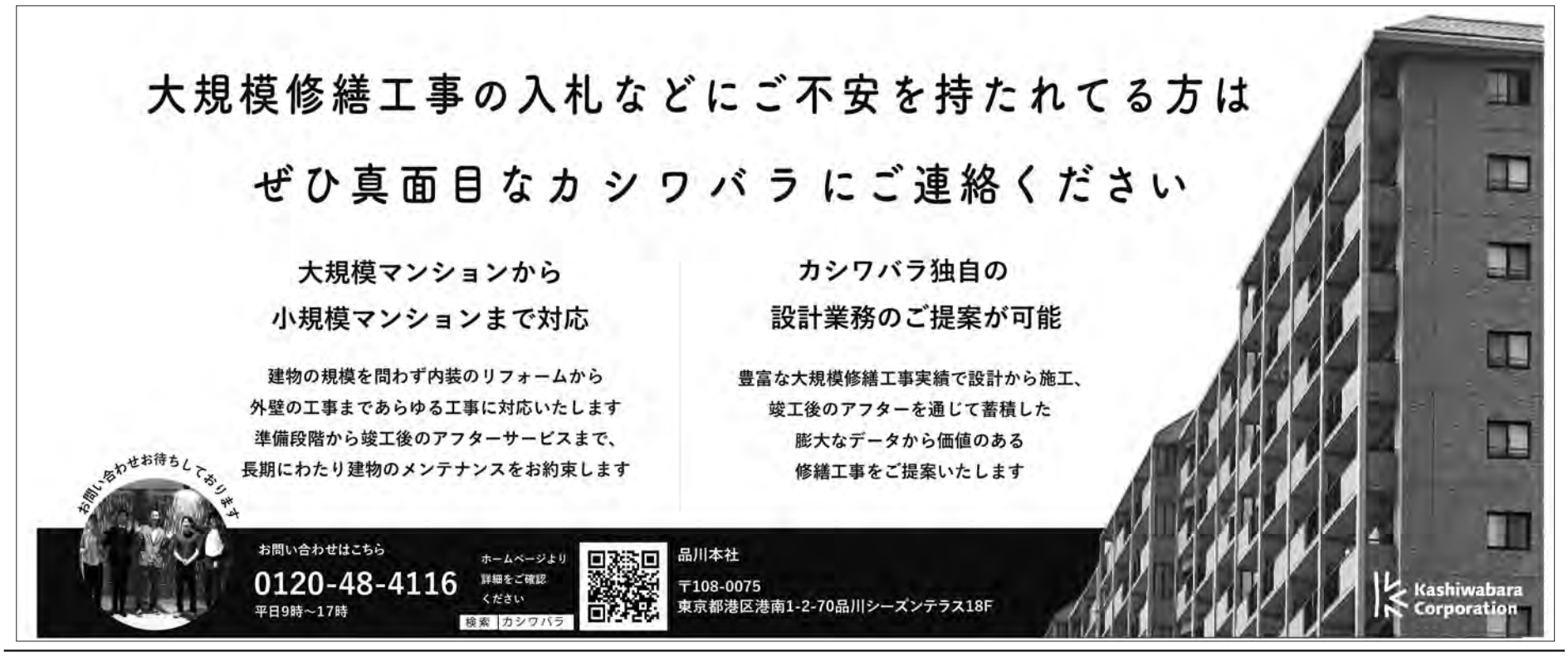
そして2017年ライフライン改修工事準備委員会を発足させ、検討を再開することになる。

当時の準備委員会の人達の給排水管工事に関する認識は「更生工事と更新工事の違いも知らず、また管にも様々な種類があることも知らなかった」ということであった。

しかし、改修工事を行う必然性に迫られた委員会の人達は、東京ビッグサイトで行われた展示会に出向き、更生工事と更新工事について学びにいったほか、工事のイメージを具体化するために、千葉県や神奈川県のマンションで行われた給排水管改修工事を見学し、情報収集に務めた。また、当時の理事会に準備委員会の5人が加わり、管理組合全体で給排水管改修工事に関する情報共有にも努めている。

その間、2019年にはNPO日住協に工事支援業務を委託したほか、神奈川県の給排水管改修工事を見学した際、後にライフライン改修工事にかかわることになる設計コンサルタントを知ることで、改修工事は大きく前進することになる。

しかし、改修工事の準備中、2020年にはコロナ禍に見舞われ、人が一同に会することができない状況に置かれたが、準備委員会では、分散して居住者向けの説明会を開催するほか、工事説明用のDVDを作成し、各



戸に配布するなど、団地全体での情報の共有化に努めた。そして2022年7月、臨時総会にて「将来性のある安心して住みよい住宅と資産価値の向上（別表参照）」をコンセプトとするライフライン改修工事が決議された。

長期修繕計画を総会で承認

しかし、同団地にはもう一つの課題があった。それは、総会で承認された長期修繕計画が無かったことである。

それまでも躯体の改修工事等は行われてきたが、将来にわたって快適な環境で暮らし続けるには、単なる躯体や設備の機能回復にとどまらず、グレードアップ改修も含む工事を行うには、その時期や費用も考慮した長期修繕計画が必要となる。そして、その内容を団地全体の意思とするために、長期修繕計画を総会で承認することは必要不可欠である。

また、今回のライフライン改修工事を行っても、将来の工事に支障を来さないという見通しを得るためにも、見直しは不可欠であった。

そこで、ライフライン改修工事と並行して、同管理組合は長期修繕計画の見直しに着手し、2021年に長期修繕計画の説明会を開催し、2022年の通常総会で「あと50年以上安心・安全に住み続けられる建物」を目指して、計画期間を2021年度からの30年間とする長期修繕計画の承認を得た。

鍵となった情報の共有化

これらの動きを見ると、準備委員会が核となり、理事会との情報の共有化を進め、次に、複数回の説明会等を通して、居住者との情報の共有化を進め、合意形成に至っている。また、実際に工事が始まった時、人が住む住戸に立ち入る工事は、何かと不満や疑問が出てくる。それらにも準備委員会から実行委員会へと変わった人達は、工事に関する良いことも悪いことも含め、それらの情報を集め、団地広報紙でひとつづつ説明するなど、地道な活動を続けた。これらの動きにより、総工費19億円の巨大プロジェクトは遂行された。

今回のライフライン改修工事後、実行委員の人によれば「団地を出た家族が、団地に戻ってもいい」という前向きな発言が見られなど、工事の成果が早くも見られるようだ。

今後は、今回の長期修繕計画の見直しでは先送りとなった、建物の温熱環境の改善に欠かせない開口部（玄関ドア・窓サッシ）改修や、電気回線の容量アップ等、より快適な住環境の実現を目指していきたいということだ。

ライフライン改修工事コンセプト

将来性のある、安心して住み良い住宅、資産価値の向上

1「安心」
ライフラインの老朽化を刷新、給排水管から漏水の心配がない、排水管の詰まりや逆流がない、浴室防水から漏水の心配がない、洗濯機の溢水事故の心配がない

2「住み良い」
快適な水回り、洗濯機用防水パンの新設、
排水立管２本を外部化し洗面所とトイレを広くする

3「将来性」
リフォームの自由度が向上⇒若い年齢層向けのリフォームも可能
管理が行き届いている、住宅の売買が円滑化

4「資産価値の向上」
居住環境が良好に、周辺団地と比べ優位に
不動産価値下落の抑制、相続不全の抑制、管理費滞納の抑制

団地の清算も含めた議論を来年から開始

稲毛海岸三丁目団地管理組合（千葉県千葉市）

管理組合概要

稲毛海岸三丁目団地（千葉県千葉市）は、JR京葉線稲毛海岸駅から徒歩約12分に位置する。1968年（昭和43年）竣工。築後56年、RC造、5階建、27棟、総戸数768戸の団地型マンションである。

建替え議論終了から始まった団地再生

同団地では、これまで2回建替えに挑んでいる。最初は1989年から等価交換方式による建替えを進めたが、バブル崩壊の余波を受け中止となった。二度目は1996年から、区分所有法62条による法定建替えを目指すものの、必要な決議数を得られず、先の建替えの検討から10年以上かけた建替えを終了したのが2005年、そこから団地再生に向けた議論が始まる。

それが2009年（平成21年）に総会承認された新長期修繕計画の見直し。これにより、修繕・改修で団地再生を図っていくことが決まった。

同計画では築70年を目標に、2009年から2018年までの工事項目の中に、事前アンケートで希望の多かった窓サッシ・玄関扉の更新工事等を計上したが、2011年の東日本大震災による液状化被害修復工事のため、窓サッシ・玄関扉の工事は延期。その後、2016年に予定された第3回大規模修繕工事を前に、2014年、長期修繕計画見直し委員会を設置し、築80年マンションを見据えた長期修繕計画を策定することとした。同計画策定の際、不具合箇所のアンケートをとったところ、約9割が窓サッシ・玄関扉の改修を希望したことから、窓サッシ・玄関扉改修を盛り込んだ長期修繕計画が2015年に承認され、翌年、全住戸の窓サッシ・玄関扉を改修。この工事により、光熱費の削減や、気密性・遮音性の向上等、室内環境が改善された。

空き家活用事業で新規入居者増を狙う

また、同管理組合では、団地内の空き家活用策として、2017年より「リノベーションプロジェクト」をスタートさせた。同プロジェクトは、稲毛海岸三丁目団地管理組合と管理会社である日本総合住生活㈱、NPO法人ちば地域再生リサーチの三者で協定を締結。団地内の空き家をDIY可能で原状回復の必要の無い賃貸住宅として貸出し、住戸を賃借人が気に入れば購入も可能。三者間では、空き家情報や賃借人の募集等の情報を共有している。同プロジェクトにより空き家解消のほか、若年世代の流入が企図されている。

事業開始以来、25戸の空き家が活用され、全戸入居中で、うち1戸は、神奈川県からの賃貸入居者が購入に至るなど、若年世代の流入に貢献している。

他にも宅配便利用者の利便性を考慮して、宅配ボックス（写真）を団地内に設置したほか、外来駐車場のネット予約及び使用料のキャッシュレス決済を進める等、魅力ある便利な住環境整備も進めている。

団地内に設置された宅配ボックス

築80年を節目に将来を考える

前述の様に、同管理組合では2014年に築80年を目指す長期修繕計画を見直し、その後も5年毎に見直しながら、築80年を目指すという目標は変えずにきた。この築80年を、同管理組合ではひとつの節目と考えている。それ以降、団地をどうするのか。

団地の置かれた位置を見れば、最寄駅から比較的近く（2駅利用可）、交通の便も良好で、立地条件は良い。しかし、団地周辺には新しいマンションが増えている。また、若年世代流入の取組も進めているが、少子化の傾向は今後も変わらないと見込まれ、今抱えている管理組合役員の成り手不足という問題は変わらないことも見込まれる。

そして、行政は団地周辺の将来像をどう考えているのか、等々、団地の将来を考えたとき、考慮すべき要件は沢山ある。

そこで、同管理組合は、団地の将来を考える委員会を発足させ、来年以降、議論を始める。委員の構成は40代を主体とし、そこに過去の建替えに関わった経験者も交える。

なぜこの構成としたのか。過去の経験を生かすことにある。既述のように、かつて同管理組合は、10年以上建替えに係る経費を数千万円以上かけ進めたが、断念した経緯がある。この轍を踏みたくないということだ。

年に一回、同団地では棟会議が開かれ、その場で団地の将来を、どう考えるのかという意見とともに、建替えに関する話も出ている。しかし、建替えを進めた当時とは団地内の様子が異なり、合意形成はさらに困難を極めることが見込まれる。

また築80年以降の「費用対効果」を考える必要もある。同団地では大規模修繕工事一回あたり、約10億円の費用がかかるそうだが、同団地内外の状況を考えたとき、同じだけの費用をかける価値が本当にあるのか。

団地の清算も含めたメニューを用意

これらを踏まえた議論を進め、様々な団地の将来メニューを次世代に渡す。そのメニューの中には団地の清算も含まれる。清算とは建物を解体し、更地の売却費を区分所有者間で配分することである。規約には団体の解消に関する条文もあり、想定されていることとして、あらゆる選択肢を来年からの委員会では議論し、結論を出していく予定である。

稲毛海岸三丁目団地管理組合法人概要	
所在地	千葉県千葉市美浜区
築年月	１９６８年（昭和４３年）・築５６年
構造等	ＲＣ造地上５階建２７棟
総戸数	７６８戸
間取り	３ＤＫ～３ＬＤＫ

ヤシマ工業 二〇〇年目の挑戦 二〇周年

建物の長寿命化へ、220年目の挑戦。

ことしでヤシマは、創業220年。
わたしたちの大規模修繕工事への想いは、
さらに強くなっています。
なによりもお客さまや地球の未来を考え、
いま以上の安心安全や快適を届けるために。
挑むべき課題は沢山ありますが、老朽化と
戦い、建物の長寿命化に貢献していきます。

ヤシマ1804
ヤシマ工業株式会社
〒165-0026
東京都中野区新井2-10-11
TEL: 03-6565-1818
https://www.yashima-re.co.jp

501号記念号

空欄を恐れず　まず作ること
「マンション長期マネジメント計画」について

国土交通省国土技術政策総合研究所建築研究部長　長谷川　洋氏

前頁では、長期ビジョンに基づいた修繕工事や長期修繕計画の見直し等を行ってきた事例を見てきたが、実際に計画を考えるとき、どの様なことに留意して計画を作るのか悩ましいところである。それらの参考になる考え方として、「マンション長期マネジメント計画」がまとめられている。同計画をまとめた、国土交通省国土技術政策総合研究所建築研究部長の長谷川洋氏が、4月23日に行われたNPO日住協「春の交流会2024」にて、同計画について講演を行った。本稿では、その様子をお届けする。

震災で明らかになったマンションの課題

長谷川氏によれば、長期マネジメント計画を考えるきっかけとなったのは阪神淡路大震災。「震災で初めてマンションが大きな被害を受けた。そしてマンションを復旧しようにも、平時なら対応できたことが被災後という緊急時で合意形成できず、訴訟になった事例もあった。また、被災して初めて、管理組合及び区分所有者がマンションの様々な課題を認識した。これらに対応するには、管理組合は長期的視点に立って将来問題になりそうなことを一つ一つつぶしていくことが必要と痛感。そのベースとして、長期マネジメント計画を考えるに至った」という。

従来の長計に制約あり

そして、従来の組合運営について、「長期修繕計画を策定し、計画に基づき修繕積立金を集め、大規模修繕工事を行うという組合運営は有効に機能してきたが、長期的ビジョンに基づき組合運営するという視点では十分ではない。具体的には25～30年程度の計画期間では、計画期間を過ぎた後に必要な修繕工事等が考慮されない。また、社会的ニーズ（ハード・ソフト含む）の変化等を、どうマネジメントするのかという方針が長期修繕計画には反映されない。さらには、それらの問題が、区分所有者間で共有される計画にならない。また高経年マンションでは、この建物を何年持たせるのか、という終活の検討が、従来の計画では対応が難しい」として「これらの問題を踏まえ、マンションの長期的な組合運営を円滑にするために、長期マネジメント計画という体系を提案している」と説明した。

講師　長谷川　洋氏

長計の上位計画が長期マネジメント計画

マンション長期マネジメント計画とは「マンションの長期的な運営方針とそれに相応するハードの修繕・改修工事を行う上でのマスタープランとして機能する計画。さらには区分所有者やマンション周辺の環境変化に対応した組合運営のソフトも含むビジョンを一体とした計画」と説明。そして同計画に求められる機能（別表1参照）を紹介。

そして同計画を持つことで得られる効果として別表2を説明。特に効果5について「高経年マンションで建物の寿命が来て、解体を考えた場合、その資金が課題となる。解体費用を何年間で積立てるのかを考えることと、建物を何年使うかということは、同義となる」と同計画の効果を説明した。

近い将来は具体的に遠い将来は幅を持って

では、長期とはどの程度の期間なのか。「従来の長期修繕計画の期間（25～30年）を超える見通し可能な範囲。高経年マンションの場合、利用中止の期間も定めることが大切。これは長寿命化を目指し、少なくとも80年、100年は積極的に使い続けるということを議論して欲しい。また、『超長期の計画では具体的な計画はできない』との質問があるが、直近の計画は詳細に、長期は緩やかに幅を持たせれば良い。台風の進路予想図のように、台風が大体どの時期にどのあたりに来るのかがわかれば、避難等様々な人の準備の根拠になる。その様な計画であれば良い」と説明した。

表1　長期マネジメント計画に求められる機能

① 中長期的なマネジメントに係る条件や課題を発見・把握する
② 中長期的なマネジメントの方針・長期等を示す
　・確保すべき物的水準、生活環境の水準、資金確保の水準等
③ 中長期的なハード面での取組（将来必要な改修・再生等）の内容やスケジュールを位置づける
④ ソフト面での課題に対応した取組を予定する
⑤ 履歴情報を適切に蓄積・活用する
⑥ 現マンションの利用中止時期をゆるやかに予定する（高経年マンション時）

出典：NPO日住協春の交流会2024配布資料より抜粋

ハード・ソフトを含む幅広いことが計画対象に

計画対象は「長期にわたりマンションの質及び生活環境を維持・向上させるために、ハード・ソフトも含めた課題を把握し、そのために必要な情報をマンションの実情に応じて幅広く情報収集する。具体的には、マンション内部の『内的要因（区分所有者の事情）』と周辺の『外的要因（立地特性、市場性等）』を踏まえてハード・ソフトの『マネジメント方針』を策定していく。さらに高経年マンションであれば、何年持たせるかというビジョンを設定する」として計画の全体像を示した。

表2　長期マネジメント計画も持つ効果

効果1：中長期的な取組の円滑な実施
課題把握に基づく方針や履歴等に基づき、一貫性を持った組合運営が可能
効果2：長期修繕計画のマスタープラン
長期的なマネジメント方針に基づき、長期修繕計画の作成・見直しが可能
効果3：区分所有者のマネジメントへの関心を高めるきっかけ
区分所有者のニーズや市場環境等を踏まえたマネジメントの方針等を提示・説明することで、積極的な議論の場の提供が可能となり、区分所有者の関心を高めるきっかけになりうる
効果4：区分所有者個々の生活設計を考える根拠
個々の生活設計（リフォームや住み替えの実施時期等）やマンションの利用限界に対する意識を持つことになり、再生に係る円滑な合意形成が期待
効果5：解体費用積立の根拠
現建物の利用中止の時期（目安）を設定することで、それに基づいて解体費用の計画的な積立（又は修繕積立金の解体費用としての流用）が可能

出典：NPO日住協春の交流会2024配布資料より抜粋

3つの計画で構成される長期マネジメント計画

次に計画の構成について「長期マネジメント計画は3つの計画で構成される（下図参照）。1つ目が、マンションの内的・外的要因を把握し、運営方針を考える前提条件となるデータを収集し整理する『マンション固有データ』。2つ目がソフト・ハードを含むマンション運営のビジョンを検討して定める『運営計画』。その中で特にハードの計画を抜き出したのが3つ目の『部位別ハード計画』になる。

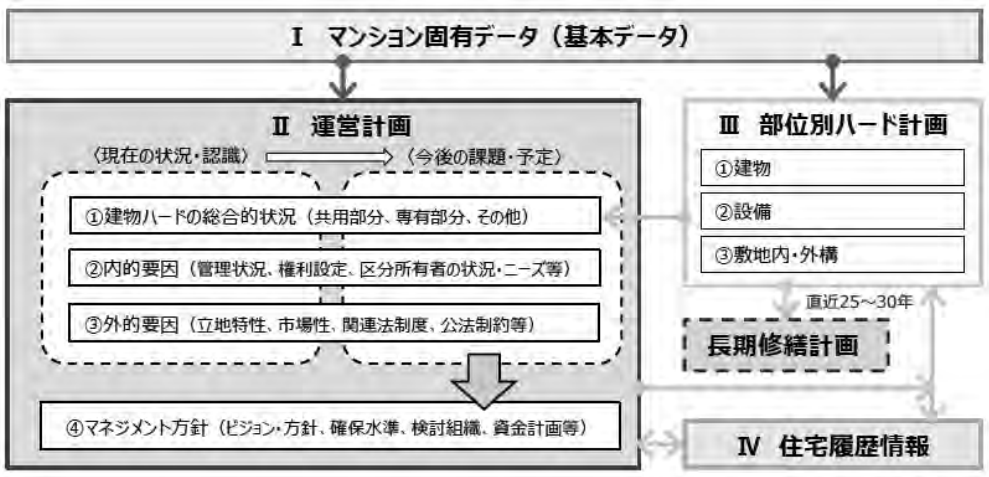
「『マンション固有データ』とは、マンションの基礎となる情報のことで、敷地の状況（面積等）、建物（利用建ぺい率、利用容積率等）等、そのマンションの固有データを整理する。」

「『部位別ハード計画』は、従来の長期修繕計画の期間を超えて必要となる工事を、想定される範囲で計画の中に位置づける。さらに、建物を何年使うのかに連動させるため、必要な性能向上改修も位置づける。想定年限をベースに、住みよい環境をどの水準まで準備するのか、あるいは経済性を重視して、必要最低限の工事にするのか等、利用期間・レベルも踏まえ、必要な工事を想定するという長期的視点を持った計画になる。

次に、『運営計画』を考える上での内的要因として、権利の設定がどうなっているのか、共用部分・専有部分の利用状況等の実態、さらに今現在の区分所有者のニーズ等を踏まえることが例となる。これらを把握して運営方針を考えていく。外的要因として、立地特性や市場性（バス便である、等）の状況。さらに法規制（既存不適格やマンション立地後の用途地域の変化）を押さえて、マネジメント方針を考える。

実際にあった例を紹介すると、部分的に特殊な権利がないか（当初の分譲業者が敷地の権利を保留している等）、ハードの実態と登記の実態に乖離がないか、管理規約が団地型、複合用途型等、マンションの形態に応じた適切な規約か等の実態を捉えることがマネジメントを考える上でのベースとなる。

さらに日常管理の問題で、高齢者が増えると見守りも含めたコミュニティをどう考えるのか等、様々なマネジメントを考える上での要素がある。また、高齢化対応だけでは、マンションのサステナビリティ（持続可能性）は確保できない。循環して子育て世代が入るためにはどうするかもマンションのマネジメント方針として考える。マンションを長持ちさせるハードも大切だが、暮らしの質を確保する事も含めてマネジメント方針を組み立てることが重要になる。」



長期マネジメント計画を内外で共有

では、長期マネジメント計画はいつ作るのか。「作成のタイミングはいつでも良い。そして、可能であれば総会で決議したほうが望ましい。より多くの区分所有者の承諾を得て、このマンションのマネジメント方針（例：100年マンションを目指す）を理解して貰い、向かうべき方向性を共有する。もう一つ大事なのが、これからそのマンションを買う人にも計画を伝えること。そのために周辺の不動産業者にマネジメント方針を周知したり、管理組合のHP等で発信することも大切」とし、さらに、「長期マネジメント計画は状況の変化に応じて定期的に見直しする。例えばハード計画であれば、大規模修繕工事前や、計画期間に併せて更新する。また長期マネジメント計画はすべてのマンションで作るべきと思うが、標準的な管理が行われているマンションを先進的な管理に引き上げるための計画と考えている。」と想定される計画対象のマンションを示した。

精度にこだわらず計画を作ることが大事

計画の精度は「こだわる必要は無い。まずは、作ることが大切。管理組合執行部が考えるビジョンを可能な範囲で示すことが重要で、そこから議論が活発化し、区分所有者間の関心が高まる。そして書けるところから計画を書く。最初から計画をすべて埋めようとすると手が付けられないので、書けるところから書き、空欄を恐れない。空欄はこれまで考えてこなかったことが明らかになったということであり、それが次の行動に繋がっていく。空欄がそのマンションにとって必要なければ、空欄のままで。空欄が課題であれば、埋めるにはどうしたらいいかを考える。まずはできるところから作って段階的に内容を充実させていけばよい」とまず作ることが大事と強調していた。

同計画は（公財）マンション管理センターのHP（https://www.mankan.or.jp/09research/research.html）で計画の作り方の手引き等が公開されているため、ダウンロードが可能。

最後に実際に長期マネジメント計画を実行しているマンションの事例（千葉県千葉市、同柏市、京都府京都市の団地及びマンション）を紹介して講演は終了した。

＜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

震災発生時のマンション在宅避難

論談

Ｍ７クラスの大地震

１９９５年以降に発生した阪神・淡路大震災、新潟県中越地震、東日本大震災、北海道胆振東部地震、熊本地震そして今年の１月１日の能登半島地震。地震予知は不可能であるが、国は、２０２２年から30年以内に70％の確率で南関東のどこかでＭ７の地震が発生すると予測している。

マンション在宅避難

皆さんの居住するマンションは、堅固な不燃建築物で耐震性が確保されていれば、地震発生時に生命を守るシェルターの役割を果たすことは、阪神・淡路大震災、東日本大震災などの経験から明らかである。建物が大きな被害を受けていなければ、マンションにとどまる在宅避難が可能である。

しかし、そうはいってもマンションの多くは、現状のままでは在宅避難ができるわけではなく、日頃の備えが前提条件である。

１週間程度の備蓄を

公共の上下水道が断水を免れても、水を圧送したり、屋上の水槽に貯めて使用するマンションは、停電になれば水を使用することができない。生活に必要な物資の備蓄については３日分では足りない。１週間分程度の飲料水と食料を備蓄する必要がある。それ以上に重要なのはトイレである。マンションでは排水管が損傷していないことが確認できるまで、水道、特にトイレの使用は厳禁である。これは、マンションで在宅避難する場合の最も初歩的なルールである。１週間分程度の簡易トイレ等を各住戸で備蓄する必要がある。

防災計画整備し訓練

地震が起きてから在宅避難の運営方法を考えるのでは遅い。そのために管理組合では、自治会と連携してマンションの防災計画や発災時の応急措置、災害対策本部の設置、居住者の安否確認、災害弱者への支援、被災生活ルールの適用、公的避難所や町内会等との連携、行政や消防との連携方法などをまとめたマニュアル等を整備しておくことが求められる。そのうえで、日ごろから管理組合として訓練を重ね、迅速な対応ができるよう備えておくことも検討してほしい。

（ＮＰＯ日住協論説委員会）

●「新任役員研修会」＆「相談会」

日　時　６月29日（土）13:00〜15:30
会　場　江東区総合区民センター　７Ｆ第５会議室
交　通　都営地下鉄新宿線「西大島」駅Ａ４出口徒歩１分
定　員　40名
参加費　無料
申込み　申込書に記入の上、ＮＰＯ日住協へＦＡＸでお申込みください。
※申込書は右記ＱＲコード（日住協ＨＰ）からダウンロードしてください。

●逃げずに留まる在宅避難の備え方
〝首都直下地震対策〟セミナー

日　時　７月13日（土）13:30〜16:00
会　場　大宮ソニックシティ　６Ｆ603会議室
交　通　ＪＲ「大宮」駅西口（歩行者デッキ直結徒歩５分）
定　員　40名
資料代　Ａ．管理組合1000円
　　Ｂ．Ａ以外管理組合2000円
　　Ｃ．Ｂ以外3000円
講　師　災害対策研究会　主任研究員兼事務局長・マンション防災士　釜石　徹 氏
申込み　申込書に記入の上、ＮＰＯ日住協へＦＡＸでお申込みください。
※申込書は右記ＱＲコード（日住協ＨＰ）からダウンロードしてください。

問合先　ＮＰＯ日住協
ＴＥＬ03-5256-1241
FAX 03-5256-1243

「第17回マンション管理大学®」8月開講

マンション管理大学の受講につきましては、ＮＰＯ日住協通信及びホームページでお知らせします。

マンションの建物 Q&A
「建物相談会」から

修繕積立金は専有面積比率でなくても良いのか？

【回答者】
ＮＰＯ日住協協力技術者
一級建築士　山田　俊二

Ｑ　現在当マンションは住戸により専有面積に少し違いがありますが、修繕積立金は全戸同額としています。多くのマンションでは専有面積比率で修繕積立金を負担しているようですが、修繕積立金の負担割合は法令上何か規定があるのでしょうか？専有面積が違っても全戸同額負担には問題は無いのでしょうか？

Ａ　修繕積立金の各住戸の負担割合は、一般的にはその住戸の専有面積比率で負担しているマンションが多数を占めています。これは区分所有法第14条で「共用部分の持分の割合」は専有部分の床面積の割合によるとしている事によると思われます。共用部分の修繕のための修繕積立金は、共用部の持分相当に負担すべきと言う考えだと思います。

尚、区分所有法第14条の第４項に「この規定は規約で別段の定めをすることを妨げない。」とあり、管理組合で別の規約を制定すれば専有面積比率に修繕積立金を決めないでも良いことになります。

初期の団地型マンションなどでは、ほとんどの住戸が同プラン・同面積だったため、多少の専有面積の違いがあっても全戸同額にしてきた経緯があります。

前述のように規約を制定すれば、住戸の専有面積比率でなくてもよいのですが、不当に不均衡な負担割合は無効という判例があるようですので要注意です。

ある比較的新しい団地型マンションでは、中層タイプ住棟とテラスタイプ住棟が混在し、実際の専有面積当たりの修繕費はテラスタイプ住棟の方が高額になり、テラスタイプの修繕積立金の負担が大変なので、同じ団地内なのだから互助して行こうと、どちらのタイプも同額の専有面積比率の修繕積立金にしている例もあります。この例は専有面積比率上均等ですが、建物の形状が異なり、住んでいる住棟の工事費負担は均等とはなりません。

専有面積比率ではない修繕積立金を採用している場合は、総会で合意形成しておくことが必要です。

災害関連死ゼロの社会を目指す

<35>

『災害関連死』

災害死は「災害直接死」と「災害関連死」に大別されます。災害直接死は家屋倒壊による圧死や火災により焼死、津波による溺死などその災害が直接人体に影響を及び死に至らすことを言います。一方、災害関連死とは地震や津波といった災害発生時に直接的な負傷などなくても、それまでと異なる避難生活によるストレスや生活環境の悪化、精神的な苦痛、被災地の病院機能の低下などといった間接的な要因で亡くなることをいいます。東日本大震災における震災関連死の死者数は３８０２名と復興庁で発表がありました（令和５年12月31日現在）。また現状として元旦に発生した能登半島地震においても災害関連死の疑いがある方が増えています。

災害関連死が発生する主な理由

では一体どのように災害関連死は発生するのでしょうか。災害関連死が発生する理由として挙げられるのが次のものになります。

◎避難生活による疲労およびストレス
◎避難中の移動による疲労
◎病院の機能停止による持病悪化
◎エコノミークラス症候群
◎水分や栄養不足などの衰弱死　など

原因の１つとなる避難生活による疲労及びストレスですが、具体的には「十分な栄養や睡眠がとれない」「トイレやシャワーなどが不十分かつ衛生面が気になる」といった身体的な悩みや、「災害のショック」「周囲に気を遣う」など精神面での負担も要因として挙げられます。さらに健常者でなく既往症の方の場合、より顕著に疲労やストレスが現れます。

その他、同じ姿勢で居続けることで足や下半身などに血液のかたまり（血栓）ができ、突然の胸の痛み、呼吸困難や息切れなどを引き起こすエコノミークラス症候群という病気があります。

重症の場合は、意識障害が起きたり、ショック状態となったりする恐れがあり、放置すれば命にかかわることもあります。

このように災害に直面し、その時間経過ともに様々な要因で災害関連死は起こります。それらを防ぐために知っておく方が良いことを次回で述べてまいります。

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機構
https://jeho.or.jp/

Mrs.タエコのマンション物語

タエコ's ライブ

暦の上では、梅雨ですが最近の異常気象を考えると、日々の天気には不安を感じます。突然の大雨、暴風、気温の高低の激しさ、体調を整えるのも大変です。穏やかな日々を過ごせるように祈りつつ頑張りましょう。

さて、人間も体調不良になりがちなこの頃です。我が家の飼い猫が、一カ月程前から食欲が落ちてしまいました。好きだったカリカリもどの猫ちゃんも大好きなスティック状のオヤツフードを見せても反応しなくなってしまいました。猫じゃらしのオモチャで鼻先をつついても、ほっといてくれの表情。これはただ事では無いので、翌日、会社を休んでかかりつけの病院へ連れて行く事にしました。

幸い私の職場は、犬、猫、うさぎ、動物家族が多いので猫が具合悪いので病院へ行きますと言っても有給休暇をいただけるので助かります。人間で言えば、六十四歳程度、私自身と同じ位の年齢なので、微妙なところです。もうじき十二歳、平均寿命から言うと晩年を迎えています。私生活でも介護が始まるのかなと思いました。

受診の結果は、元々ある心臓の持病と肺にあるかも知れない腫瘍の悪化では無いと思われ、血液検査の数値も脱水がある位なのと、口腔内に歯垢と歯槽膿漏があるので、まずはその治療を始める事になりました。

その後、食欲は少しずつ復活したものの、体重が減少したままで、まだまだ食べてもらわないと体力が落ちるばかりです。やはり口腔内の問題が大きいかもと言う事で、動物の歯科診療専門の病院へ検査に行くことにしました。車で一時間程度かかるので、私自身も猫にとっても冒険です。これで、食欲が完全に復活し長生きにつながる治療が出来たら嬉しいです。我が家の猫は亡き主人の形見のような物なので、長く一緒に過ごしたいです。

まだ、マンションの鳩問題も解決していません。肩の荷物が重い日々ですが、希望を持って前向きに進みます。頑張ります。

飼い猫が体調不良で病院へ
少し食欲は取り戻したものの
人間の年で６４歳、心配です

国産果実のはずが外国産…
果実加工品の通販サイトに注意

（内容）

事例１

ＳＮＳで広告を見たサイトで国産のドライいちごを注文したが、届いた商品は外国産で粒も広告に比べて小さかった。業者に電話をしたが繋がらない。（60歳代）

事例２

ＳＮＳで広告を見たサイトで国内の有名店の国産干し柿が６割引きで出ていたので注文した。今日、代引きで届いたが、中身は外国産の偽物だった。（70歳代）

Kurosaki Gen

（ひとこと助言）

◎通販サイトで国産果実を使用した加工品を注文したが、届いた商品が外国産だったなどという相談が寄せられています。このようなサイトは、商品の産地を偽る悪質サイトの可能性があります。

◎支払ってしまうと返金は非常に困難です。サイト内に販売業者の所在地や連絡先が表示されているか、価格が異常に安くないか、日本語が不自然でないかなどに注意しましょう。

◎支払いが代引きの場合、送り状の「依頼人」を確認し、注文した販売業者と違ったり、不審な点がある場合は、代金を支払わず、商品の受け取りを拒否しましょう。

◎不安を感じたり、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早めにご相談ください（消費者ホットライン１８８）。

（独立行政法人国民生活センター「見守り情報」）

●第28回リフォーム＆リニューアル　建築再生展

ＧＸ・ＤＸ推進がひらく建築ストックの未来
～ＳＤＧｓの達成に向けて～

開催日／６月12日(水)～14日（金）
会場／東京ビッグサイト（東１ホール）

展示と特別セミナー「ＧＸ・ＤＸ推進がひらく建築ストックの未来―ＳＤＧｓの達成に向けて―」を開催。また（一社）マンションリフォーム推進協議会では、ＲＥＰＣＯゾーンにて「誰でもわかるマンション改修セミナー（基礎講座）」と個別相談を開催。事前登録により入場料１０００円が無料になります。
https://rrshow.jp/2024/visitor_rules/

●ＮＰＯ法人リニューアル技術開発協会管理組合セミナー「管理組合の運営・主体は管理組合」

日時／６月22日（土）14～16時
場所／田島ルーフィング㈱東京支店会議室（千代田区外神田４―14―１秋葉原ＵＤＸ南21Ｆ）
定員／30名
受講料／１０００円
問合先／TEL03―３２９７―０１７６

●マンション管理組合向け　第88回建診協マンション勉強会「マンションの長寿命化と東京都のマンション支援策」

日時／６月22日（土）13～16時30分
場所／秋葉原ＵＤＸビル６階・カンファレンスルーム
参加／無料
問合先／TEL03―６２７３―７０５１
http://www.adoc.or.jp/

●東京都・マンション改良工事助成制度

申込資格は都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合。

詳細はＨＰ・東京都「マンションポータルサイト」https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.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）

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

「高経年マンション耐震化のすすめ」

公益財団法人マンション管理センターは、新耐震基準以前に建てられた高経年マンションの必要性、進め方、課題の解決に向けた、管理組合向けのパンフレット「高経年マンション耐震化のすすめ」を作成。パンフレットをＷＥＢで公開。https://www.mankan.or.jp/

老後の新生活　情報

社会参加でフレイル予防　６

趣味や仕事等で社会と繋がり続け、元気に活躍する人を紹介する本コーナー。今回は東京都清瀬市のマンションにお住いの大森郁子さん（70代）をご紹介します。

大森さんは現役のイラストレーター。5月26日まで、地元清瀬市の郷土博物館で展示会中の大森さんを取材しました。

愛媛県出身の大森さん。幼少のころから絵を描くのが好きで、いつかは東京に出て絵の仕事をしたいと思うようになります。しかし、大森さんによれば「当時の感覚では女性が東京に出て、しかも絵の仕事をするなど、とんでもない」という時代でしたが、東京への思いは強く、家族の反対を押しきり、女子美術大学短期大学に進みます。短大卒業後は印刷会社に就職し、そこで出版社の依頼に応じて絵を描くという仕事を続けますが、その後フリーになります。

フリーになってからは、女性誌や情報誌に表紙や挿絵を掲載。絵1のような作風は、一度目にしたことがあるのではないでしょうか。現在も女性誌に絵を提供したり、個展を開くなど、現役で活躍中です。

大森さんが主に描くのは、若い女性、旅先の風景、猫、花等のきれいなものやかわいいもの。特に17世紀の街並みを残す、フランス南東部のプロヴァンスが好みで、数多くの作品を残しています。

絵を描く時のスタイルは、「描きたいものを描きたいときに描く。」それ以外はゴロゴロしていることが多いそうですが、依頼を受けて描いているので「締切はきちんと守ります」とのこと。

「経験を重ね、最近は描ける絵が増えてきた」と今も創作意欲は衰えることがありません。そのため絵1のような昔の自分の絵を見ると「もっと上手く描けるのに」と昔の自分の絵が許せなくなるそうです。

今は、来年1月に清瀬市役所のギャラリーで予定される個展の準備を進めています。

そんな大森さんは、いつか「ＮＨＫ朝ドラのタイトルを描いてみたい」との夢があるそうです。朝ドラタイトルに「作・大森郁子」と記される日が来るかも知れませんね。

絵１　かつて描いた女性像

大森　郁子さん

プロヴァンスの風景画

数々の展示会の絵

集合郵便箱

町の本屋さん

少しずつ断捨離をはじめているが、紙類の断捨離には時間がかかる。写真や手紙などはつい読み返したりして…。

本の断捨離にも時間がかかり、捨てられない本が何冊かあった。その一冊が中学1年生の頃に友だちと一緒に本屋で買った、みつかしちかこ著の「小さな恋のものがたり」。全巻持っていたが、第1巻の1冊だけはとっておくことにした。古ぼけたこの本を開くと商店街にあった本屋さんの空気が蘇る。当時は商店街に小さな本屋さんが3軒ほどあった。どこの本屋さんも立ち読みしている人がいた。あこがれの同級生と本屋で偶然会い、友とキャッキャすることも。淡い初恋の思い出が蘇る。（ＫＴ68歳）

〝うちの奥さん〟はて？

テレビのドキュメンタリー、あるいは日常会話などで、芸人や一般人が自分の妻のことを「うちの奥さん」と、平然と言ってのける場面を見かけるが、「恥ずかしくないか」と言いたくなる。「奥さん」とは他人の妻を呼ぶ際の呼称ではないのか、法律上は結婚関係にある女性を「妻」あるいは「配偶者」と言うが、そんな硬い話はさておいても「ワイフ」、「女房」やドラマ「コロンボ警部」ではないが、「うちのカミさん」などはほんわかしていい。とにかく、「うちの奥さん」はやめてもらいたい。（江東区　自由業　井上尚）

カード明細のチェックは綿密に！

サギはがき以来の大ショック！

日々の買物はカード払い。少額なのでサインも暗証番号も不要で便利だ。が、ある日使えなくなった。「不正使用の疑いがある」とカード会社からの通知が届いた。エアコンを購入し、暗証番号入力した3日後、ネット通販に使用されていた。家電量販店からの情報漏れ？

新しいカードを発行してもらい、ほっとしたのも束の間、家族会員カードまで使用されてしまった。疑問を持たせない程度の金額を巧妙に紛れ込まされた。

カード明細のチェックは綿密に！と、ある程度の現金は持ち歩く！と2つの教訓を得た事件だった。これからはサインにしようと思っている。（世捨て人）

【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。

〒101―0041
千代田区神田須田町1―26―2松浦ビル6階、㈱アメニティ新聞社、「集合郵便箱」係、ＦＡＸ03―3526―2848

オリーヴオイルを旅する

〜そのオリーブオイル、本物ですか？②〜
「粗悪品、偽物を回避するために」

122

いま、日本の経済は1980年代のバブルさながらの様相だ。働く人の賃金も大手企業を中心に上昇しているという。だが、あらゆる物価の高騰によって、実質賃金は目減りという状況だ。一方、記録的な円安が進むなか、わが世の春を謳歌する輸出産業の陰で、輸入物価の高騰は留まるところを知らない。そのほとんどを輸入に頼るオリーブオイルも例外ではない。

こうした状況を絶好の稼ぎ時と捉えるのが食品の偽装者たちだ。

◆いきなり〝1・5倍以上〟の衝撃◆

自然災害がもたらした記録的なオリーブの不作による原材料価格の高騰によって、オリーブオイルを扱う国内の主要な各社は、この5月から20〜60数％という大幅な値上げを行なうと発表した。不作と円安のダブルパンチである。これで、暗躍する偽装者たちの舞台は整った。であれば、消費者は賢くその裏を見破ればよい。

◆偽物を見破る目を養おう◆

偽物を掴まないための第一歩は、「不自然に安いものには手を出さない」ことだ。とくに厳密、適正生産され市場に出回る〝エキストラバージン・オリーブオイル〟は〝故あって高い〟。加えて円安による輸入コストを考えれば尚更だ。つぎに容器である。オリーブオイルは光、空気、熱を嫌う。エキストラバージンはとりわけデリケート。ペットボトルや透明な容器は適さない。「遮光性があり空気に触れない瓶や缶入りを選ぶ」ことが肝要だ。次いで、「産地や生産者情報を確かめる」、最近では、確かな製品には、生産国だけでなく、その製品がいつ、どこで、だれによって作られたのかを明らかにするため、原材料の調達から生産、そして流通などを追跡可能にする〝トレサビリティ〟情報が記載されている。加えて、その製品の受賞歴なども購入の際の大切な情報だ。そして、欠かせぬもう一つ大切なもの「味見」だ。これは実際にテイスティングできる場合に限られるが、可能なら、ぜひ試してみて欲しい。良質なエキストラバージンには味覚、知覚などを、言わば感覚として捉える〝官能特性〟という判断方法がある。口に含んだオイルを口内全体で、風味や香り、そして適度な刺激などを通してその特徴を実感する方法だ。これらのポイントは選択にあたってのほんの基本と言えるが、偽物を掴まないために、ぜひ参考にしてほしい。

〜M〜

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
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）

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。

Kurosaki Gen

Ｑ２　事前に準備しておくとよ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よいでしょう。

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、通話料金がかかります。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）

２０２４年（令和６年）
６月５日（水）
☆第５０１号☆

快適な暮らしを求めて

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　日住協「マンション管理大学」
２面　フランス・日本のマンション他
３面　マンション100年化、情報INDEX
４面　メンテナンス企業ガイド
５～８面　特別企画
９面　論談、建物Ｑ＆Ａ、日住協案内
10面　災害関連死、タエコ物語他
11面　老後新生活、オリーヴ、集合郵便箱

ワンルームにリノベーション ～様々な居場所のある家～

大テーブル・図書スペース・集中ブースなど様々なスペースがある

～シェアオフィスみたいな住まい～

約90㎡のマンションを４人家族のためにリノベーションしました。元々４ＬＤＫだったマンションの１室を、ほぼワンルームに変更し、廊下やホールといった用途を無くしています。この住まいには、いわゆるリビングといった用途はなく、大テーブル（４・１ｍ×12ｍ）、集中ブース（囲われた個室）、図書スペース（オープンなデスク）、ベッドスペースなどいろいろな場所を提供しています。Ｗｉｔｈコロナの今の時代、在宅勤務や遠隔授業は当たり前になっています。

大テーブルが家族のつながりをつくる

４人家族はそれぞれノートパソコンやタブレットを持ち歩き、気分によっていろいろな場所で勉強や仕事ができるようになっています。オンライン会議は集中ブースで行う。ベッドスペースで寝ながら本を読む。レストランのようなオープンキッチンで料理をふるまう。大テーブルにみんなが集まりそれぞれの作業をしている、などなど。ワンルーム空間の中で、場所を変え、気分を変え、コミュニケーションの距離を変えながら一緒に生活をする。そんな新しい住まいの提案です。

◇

特に配慮した事項＝外部サッシは全て２重サッシとすることで断熱性を高めています。また、内壁を無くすことで玄関からバルコニーまで風が抜ける計画としています。

大阪府、築36年
施工期間／60日間
総工事費／１５００万円

集中ブース。上部はロフト

壁に囲まれた集中ブース

総工事床面積／88・50㎡
設計／HAMADA DESIGN
施工／House Doctor Farbe㈱

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38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）

間仕切りを取り払ったワンルーム空間を広場に見立て、行為に応じたスペースを点在させたプラン。個室を解放し、各自が自由に居場所を選べるフリーアドレスの間取りは、ｎＬＤＫにとらわれない新しい住まいの在り方を示唆している。

美しく生きるための音楽 166

クラシック音楽の表現

作品の背景と解釈♪

オーケストラによって演奏されるような曲は、オーケストラと指揮者によって少しずつ、大きく演奏に変化があるのが普通です。作曲家が作曲し、譜面に残る音符の動きは、だれが見ても同じように見えるはずです。とくに物理学的にはまったく同じです。しかし、指揮者は、作曲家のその時の時代背景や置かれていた立場などを調べるなどして、その曲のテーマと、そこにある伝えるべきメッセージなどを詳細に分析したりします。とにかく作曲家の思いを尊重する。それが指揮者の音楽的態度と言えます。

指揮者は作品を同じように調べるのですが、実際の音づくりでは、少しずつ変わってきます。和音のバランスや旋律の楽器の強弱、テンポなどに指揮者の解釈が見られます。深い音楽性、高い演奏技術などが相乗的にからみあい、独特のスタイルを生み出すわけです。それが、クラシック音楽の楽しさと言えます。もちろん、そもそもの曲が優れていなければ、そういったことにはならないのですが。

指揮者の解釈とオーケストラの技術♪

どのオーケストラが演奏しても、まったく同じ演奏だとしたらおもしろくない。音楽は時間の芸術であるとともに、一回性の芸術であるということです。つまり、同じ演奏は2度と再現できません。私たちは同じ演奏を求めるのではなく、指揮者のその時の精神状態などがどうなのか、オーケストラのメンバーが、指揮者といかに同調しているのか、それを楽しむことがコンサートの醍醐味です。

楽器の調子、指揮者やオーケストラメンバー、80人以上ひとり一人の体調、ホール、観客、当日の天候、等など。良い演奏を作り上げるのは、このような様々な要因が絡んでいます。

一流オーケストラは、それらの要因のハードルをできる限り下げ、いつでも、どこでも良い演奏ができるように日々練習を行なっているのです。その成果が、パフォーマンスが、すごい演奏がどこでるのか。そういう演奏に出会いたいために、コンサート会場に足を運ぶのです。

（服部 伸一　エッセイスト・写真家）

NPO日住協
「第17回マンション管理大学」8月開講

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

第三の再生パイプ工法 PIPE IN PIPE（パイプ・イン・パイプ）パイプの中にＦＲＰ管を作る更生工法
P·C·G®の排水管更生は耐震性を高め
配管を強靭にするライニング技術です。
詳細はホームページをご覧下さい
東京会場
6月12日(水)～14日(金)
R&R 建築再生展
公式サイト
東京ビッグサイト東1ホール
技術力の違いは展示会でお確かめください！！
見る、聞く、納得する！！
入口すぐ 12 小間で大々的に出展します！
NEXT100YEARS 60+1 since 1964 ing next vision
＜一般社団法人 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.pcgtexas.co.jp
特許取得技術
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。