

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・フリンスイ株式会社

# アメニティ

集合住宅管理新聞

年間@3,700円 ©禁無断転載・複製

## 地震に備えて命を守る

### フィクション

×月×日、私はぐっすり寝ていた。突然、強いゆれが身体を揺さぶった。

揺れは激しさを増し、枕元の洋服ダンスが音を立て、瞬間、身体に襲いかかってきた。隣で寝ていた妻も下敷きになった。大きな痛みがある。体の左側だけが下敷きになっていたので、身体を右にずらしながらダンスから脱出。

電気は点灯しない。懐中電灯は書棚の脇に掛かっているが、書棚も倒れている。そのガラス戸のガラスが足に刺さった。懐中電灯は見つからない。妻は声を殺しているが苦しんでいる。

妻の元に戻り、渾身の力を込めてダンスを持ち上げる。数度繰り返すがうまくいかない。あせる。「大丈夫か?」と声をかける。妻は苦しそうな声で助けを求め

### 能登半島地震の死者の多くは圧死

元日の能登半島地震は、大きな被害をもたらした。3ヶ月が過ぎました。戸建て住宅の全壊被害は8,795棟(2月20日時点)で、熊本地震の8,667棟を超えました。半壊は13,668棟、一部破損59,997棟。能登半島では損壊の程度が判明していない住宅も数多く残されています。マンションの被害は確認されていません。

人的被害は、死者241名、負傷者1,299名(2月20日時点)となっています。多くの人が倒壊した家屋の下敷きになって命をおとしました。平成7年の阪神淡路大震災の教訓として、国は住宅などの耐震化の重要性を訴えてきたが、過疎地の住宅の老朽化と耐震化の遅れなどが被害を拡大させました。

全国的に耐震化が十分でない戸建て住宅があり、大きな地震によって

同様の被害が繰り返される可能性があります。

### 首都直下地震に備えよう

管理組合が行べきこと

ヒロティのあるマンションは耐震性が十分なのか確認したい。マンションは簡単に倒壊しないが、大きな地震によって柱、梁や耐震壁に影響を与え、倒壊の危険性があります。部分的に壊れることで、建物への大きな被害を緩和するよう建物は柔軟に造られており、非耐震壁にヒビが入るのは普通のことです。

大きな揺れによって玄関ドアが歪み、ドアの開閉が不可になるので、ドア枠が歪んでも開閉可能な蝶番に交換しておきたい。

予め避難弱者を把握しておき、その住戸に向かい安否確認をし、決められている必要措置を行います。他の住戸は安否を自ら玄関ドアに表示します。例えば「大丈夫です」「救助求む」と書

### 住民が備えること

マンションだから安全だとは言えません。能登半島地震の被害の大きさを考え、国は建築基準法の見直しに向けた検討をすすめています。マンションの場合、倒壊はしなくても家具などの転倒による圧死で命を落とすことが考えられます。

寝室、居間などに家具があれば、その防止策を助けてもらうようにお願いしてください。一刻を争います。そして、なぜそうなるのかをしっかりと理解してください。

地震に限って見ても、過去の地震とその被害、なぜそうなったのかなどの教訓、知識、スキルなどを学んでおくことは重要です。

来るかもしれない地震を想定し、命を守る対策などをしっかりと行なっておきましょう。

### 72時間の壁

冒頭のフィクションのダンスの下敷きになった奥様は、72時間以内に助け出されるでしょうか。

奥様は、72時間以内に助け出されるでしょうか。一刻を争います。そして、なぜそうなるのかをしっかりと理解してください。

準備をする

準備をする

### 碓 滴

今日はイエス、バットの話★ゴーンや疑惑の銃弾の弁護をしたある刑事弁護士

業で将来の実務に役立てるためディベートをする★ある課題に賛否両面に立ち、それぞれの論拠はできる★しかし相手の論拠に対するその後の反論は両側ともノーノーばかりだ★一つでもイエスという負けになると思っているのかかみ合わない★ここは同意するがここは異議があるというYES、BUTの主張は出てこない★これでは議論は進まず、議論をまとめるディベートの目的は果たせない★小学校のときからディベートで鍛えられているヨーロッパの人たちは対抗できない★TVで〇札、×札を出すゲームと同じで発展性がありません★これは管理組合の会議でもよくあることだ★相手の意見も容れ対応する。示唆的な話だ。

準備をする



ユキヤナギ(雪柳)

バラ科

3~4月頃、

白い小花を垂れる枝いっぱいにつけて咲く落葉低木。丈夫な植物でピンク色の花もある。



花木

### 〈主な記事〉

- ◇フランス・日本マンション2面 ◇マンション建物Q&A 5面
- ◇長寿化等モデル事業成果2面 ◇災害関連死ゼロの社会 6面
- ◇マンション100年計画3面 ◇タコさんの生活エッセイ6面
- ◇メンテナンス企業ガイド 4面 ◇老後の新生活情報 7面
- ◇NPO日住協業務案内 5面 ◇オーイブオイルを旅する 7面
- ◇論議・区分所有法改正 5面 ◇美しく生きるための音楽 8面

次号は500号記念特集号!

### マンション関連の動き

- ・「マンションストック長寿化等モデル事業」令和6年度第1回・第2回募集日程を公表/国土交通省
- ・「マンション共用部分リフォーム融資」4月からWeb申込・電子契約サービスを開始/独立行政法人住宅金融支援機構

## 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。

① 給水管・冷温水管ライニング

10年保証

PM優秀製品賞

審査証明第0006-D号給水管更生技術

P・C・G V&G L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

10年保証

シームレスライニング管に改造

(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 本管からサニタリー継手まで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-D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ボールで

本管、枝管問わず更生

審査証明第0403-D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

防火区画貫通部 外部工事不要

防火区画貫通配管対応!

# 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

### 1 似たところ

新型コロナウイルス禍で多く使われている。フランスでは別荘などを除いた主たる住宅2600万戸ほどのうち、マンションは660万戸、率にして27.3%を占める。日本では全住宅数6000万戸中にマンションは700万戸弱、その率は12.17%である。他の

素の一つだ。私は学生時代に計6年半フランスで暮らし、学生寮とマンション(借家ですが)に住んだ。さらに日本人が寄付したパリにある学生・若手研究者向け寮を2年間経営し、地元工務店へ工事を発注したり会計事務所へ監査を依頼したこともある。その経験を通じて、フランスのマンション事情を今から6回で紹介する。なおこの連載で「マンション」とは、日本の定義と同じく、区分所有建物でそのうち少なくとも一つの専有部分が居住の用に供されているものとする。

第一回は、フランスと日本でマンション事情が似ている点を紹介する。似ている点があるのか?とおかしい方もまずはお読みください。

似ている点の第一はマンションの使われ方。フランスでも日本でもマンションは普通の住宅として敷地利用権を有する。

フランスでは不動産につき土地建物一体の原則を取る。専有部分と共用部分に含まれ、敷地は共用部分に含まれる。見逃せないのは両国とも法要除却認定対象の拡大がそれに当たり、フランスでは2014年に日本の長期修繕計画に相当する複数年工事計画と修繕積立金に相当する工事基金を健全なマンションをめぐって全体に広く義務として巡る法の展開も似ている。(表参照)

高度成長期にマンションが増え、現行の区分所有法を制定したのは日本は1962年、フランスは1965年である。そして老朽化・荒廃が問題になり、その対策を強化するための法の整備は、日本では管理適正化法制定の2000年と行比較『大成出版社、二〇二二

フランスが都市圏に偏っているとはいえない。通常の住宅として多く使われていると、その存在が政治・経済・法など幅広い議論の的になる。その議論の結果として定められる「マンションを巡る法律」が日本とフランスでは似ている。

まずマンションの権利構成が似ている。日本は建物各区分所有者の所有権の対象となる専有部分と全部あるいは一部の区分所有者の共有の対象となる共用部分に分かれる。土地は全区分所有者が敷地利用権を有する。

改正が転換点を成す。老朽化・荒廃を超えてマンションの維持管理の工事実施を積極的に促す施策、とりわけ行政の介入強化のための法改正は、日本では2020年の管理適正化法改正による管理計画認定制度と建替え内滑り法改正による要除却認定対象の拡大がそれに当たり、フランスでは2014年に日本の長期修繕計画に相当する複数年工事計画と修繕積立金に相当する工事基金を健全なマンションをめぐって全体に広く義務として巡る法の展開も似ている。(表参照)

	現行区分 所有法制定	老朽化・ 荒廃対策創設	工事促進行政 介入強化
フランス	1965	1994 2000	2014
日本	1962	2000 2002	2020

表 フランスと日本のマンション管理法制定の画期

## マンションストック長寿命化等モデル事業成果報告会

2月13日、都内の主婦会館にて「マンションストック長寿命化等モデル事業成果報告会」が開かれた。同報告会には、主催者の国土交通省関係者が参加し、事業の説明を行ったほか、同事業の採択10モデル事業の設計コンサルや管理組合等が説明を行った。今月は事業の概要と、モデル事業についてお届けする。

「マンションストック長寿命化等モデル事業」は、高経年マンションの急増が見込まれる中、管理適正化、再生内滑りを進めるため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組を支援する。同事業には、長寿命化に資する新しい工法や、新機能の導入等を行う「先導的再生モデルタイプ」と管理水準の低いマンションの管理適正化を図る「管理適正化モデルタイプ」の2つがある。後者の採択はまだ無い。「先導的再生モデルタイプ」は、事業の段階に応じて「計画支援」「工事支援」の2つがある。それぞれの詳細は別表を参照のこと。なお、原則として、「計画支援」に採択されたモデルは、

「工事支援」に提案を行うことが想定されるなど、複数の事業要件がある(工事支援も同じ)。詳細は、下記URLから([https://manshon.jp/n/anshon-life/20240209/pdf/20240209\\_0.pdf](https://manshon.jp/n/anshon-life/20240209/))

同日パリオ浦和社(埼玉県さいたま市)朝日パリオ浦和社は、1994年築(工事時築24年)、RC造、地上7階建、1棟、116戸のマンションである。同マンションでは、第2回大規模修繕工事にあたり、「マンションの長寿命化と永く安心して暮らせる環境づくり」をテーマに、安心して暮らせ、創意工夫、合理性、合意形成、維持管理の観点から、「政策目的に適合した優れた取組」を「先導的な取組」として評価する。

ではどのような事業が「先導的な取組」と評価されるのか、具体的な事業を見ていく。

分の高耐久材料による改修③高圧受電方式から低圧への切替え④自主管理歩道などのスロープ化改修・新設等のバリアフリー改修⑤エントランスオートロック部のハンズフリー化改修⑥大型郵便物対応郵便受けへの改修⑦居住者ニーズに対応する駐輪設備の導入⑧電気自動車(EV)充電設備の設置と将来の拡張の配管・配線工事⑨電気室への防水扉の設置等⑩連結送水管の耐震性・耐食性向上改修⑪防災倉庫の設置などの工事を行った。

これに対し、モデル事業評価委員会は、「次代のニーズに応える設備やサービスの導入を図るとともに、長寿命化、防災、バリアフリー化などに渡る総合的な提案であり、かつ、これまで実施してきた改修の成果を活かした提案となっており、

また、長期優良住宅認定の取得や改正マンション管理適正化法にともなう管理計画の認定の取得に向けた活動等を通じた合意形成も評価でき、先導的と評価した。」と、「マンションストック長寿命化等モデル事業」2021年度(令和3年度)第2回提案のモデル事業に採択された。

先導的再生モデルタイプの概要

	計画支援	工事支援
支援の対象	先導性の高い長寿命化改修や建替えに向けた事業実現のために必要となる調査・検討等の準備段階の取組	・長寿命化に向け、先導性が高く創意工夫を含む改修工事等 ・長寿命化改修が高コストになるなど建替えが合理的な場合
対象事業者	・マンション再生コンサルタント ・設計事務所 ・管理会社等 ※ ※応募段階で補助事業者が確定していない場合に限り、管理組合の提案受付(採択後に補助事業者確定)。	改修工事 ・施工業者 ・買取再販業者 ・事業参画者 ※ ※応募段階で補助事業者が確定していない場合、計画支援の対象事業者、管理組合の提案受付
補助対象費用	マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に要する費用。 選定1案件 原則500万円/年(最大3年)を上限 ※ ※直接経費(賃金、旅費、備品購入費、委託料等)が対象	次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額 ①調査設計費用に要する費用 ②土地整備に要する費用 ③共同施設整備に要する費用(建替え前のマンションの共同施設の面積相当分)

また、長期優良住宅認定の取得や改正マンション管理適正化法にともなう管理計画の認定の取得に向けた活動等を通じた合意形成も評価でき、先導的と評価した。」と、「マンションストック長寿命化等モデル事業」2021年度(令和3年度)第2回提案のモデル事業に採択された。

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

### やまとぼし法律事務所

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)

### 確かな技術と安価な工事費

排水管再生工事の **マルライナー工法** パイオニア

BCJ-審査証明-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

▲雑排水立て管の現状 ▲ライニング後

#### トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例

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

# 情報INDEX

- ★修繕積立金増額、難しい住民合意 国交省は修繕積立金について段階的に引き上げる場合の増額幅を約1.8倍とする基準案を示した。修繕額が足りず、値上げしようとしても、住民の合意を得るのに苦労する管理組合が相次いでいる。基準をどう周知していくかが課題となる。(2/28朝日)
- ★都内の全マンションを東京都が2年かけて調査へ 東京都は防災施策に役立てるため、都内にある全てのマンションの戸数や階数、立地状況などについて、新年度から調査に着手することを明らかにした。(3/1読売)
- ★公営住宅、子育て向け改修 国交省・空き家含め10年で30万戸 国交省は4月から地方自治体に改修費用の半分を補助する。空き家活用の支援制度も整備する。(3/4日本経済)
- ★マンション法案、提出見送りへ 政府はマンションの建て替え決議の要件を緩和する「区分所有法」の改正案の今国会への提出を見送る方針。法務省の所管する法案の提出が重なり、審議時間が会期中に十分確保できないと判断した。秋に見込む臨時国会などへの提出を目指す。(3/14日本経済)
- ★広がるマンションの「第三者管理」、管理会社任せには課題も 「第三者管理方式」を導入する事例が増えています。住民は手間を省けるものの、修繕工事が割高になるような問題も生じており、国交省は同方式を採用する際の指針見直しを進めています。(3/18日本経済)
- ★詐欺金授受に空き家悪用、内見で共通鍵把握 詐欺金や不正薬物の送付先にされるなど空き家が犯罪に利用されている。警察当局によると、犯罪組織は住宅内見を装い、空き家情報入手し、マンション敷地内で管理する共通鍵の場所を把握している可能性がある。警察庁は、宅配業者に過去の被害金送付先住所のリストを提供するほか、不動産業界団体に「空き家悪用対策シール」を配るなどの策を打つ。(3/21日本経済)
- ★マンションの第三者管理 「役員業務から解放」思わぬコスト、内訳「開示義務ない」老後が不安に、規約に社名・管理会社変更は困難。マンションの第三者管理に変更した3事例を紹介。(マンションの第三者管理上・中・下) (3/19・20・22朝日)

## ぶっくがいと

「マンション管理法律相談201問」  
弁護士が答えるマンション管理会社・管理組合からの質問

香川希理編著 日本加除出版発行

マンション専門の弁護士が実際の相談事例をまとめた。総会対応等のよくある相談から、管理費の滞納等、複雑で悩ましい事例のほか、まだ裁判で答えの出ていない問題まで201問に集約。答えのない問題は、現時点での考え方を記載した。マンション管理に携わるあらゆる人向けに書かれた一冊。



3410円(税込)



「仮」性能向上工事の進め方に関する手引きを今夏に公表

(独)住宅金融支援機構 独立行政法人住宅金融支援機構は、3月13日、同機構の事業に関する報道機関向けのセミナーを開催した。

その中で、2019年度の設立以来、同機構が事務局を務め、マンションの維持管理・再生に資する取組を続ける「マンション」の価値向上に資する金融支援の実施協議会「2023年度の取組状況を報告した」。

それによれば、建物の性能維持を目的とする「一般的な大規模修繕工事」と「建替え等」の間にある性能向上(耐震化・省エネ化等)を伴う大規模改修・リノベーション等は事例が少なく、整理すべき課題があるとの問題意識から、それらの算例を紹介する。

工事を実施した管理組合等にヒアリングを実施。その結果、通常の大規模修繕工事とは管理組合の体制の違いや、様々な工夫が施されていた。そこで、それらを踏まえて、管理組合等に広く周知し、性能向上工事を推進していくことを目的に「(仮称)性能向上工事の進め方に関する手引き」を作成し、今年夏には公表を予定している。

第29号  
隔月掲載

### マンション100年計画ニュース

発行 株式会社アメニティ新聞社  
マンション100年計画研究所

### 特別企画

建装工業株式会社は、「マンション100年計画研究所」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。

## 会議のあり方

### 会議の目的を意識する

管理組合の運営に欠かせないのが会議です。管理組合の会議には、その最高議決機関である「総会」、総会で決められたことを執行する、また管理組合運営に必要な企画や総会に上程などを行う「理事会」、理事会の諮問機関である「各種委員会」といった会議体があります。

会議には目的があり、例えば、「第2回大規模修繕工事について」など、できる限りテーマをはっきりとさせ、議論が噛み合うようにすることが必要です。議論する際に、どこまでまとめるのかもあらかじめ決めておくことも必要です。その上で、例えば「設計監理方式か責任施工方式か」「それぞれのメリットとデメリット」「設計コンサルタントの選定」などを議論し、わからないことを想像して議論することは避け、知識を仕入れることが大事です。

### わからないことを議論しない

それでもわからないことが出てきますから、その時は専門家への依頼も視野に入れておくなど、柔軟な会議体でありたいものです。わからないことや間違った知識などをもとに、議論をすることや、専門家などを交えたときも、間違った情報を元に意見を求めるこ

### 管理サイクルを動かす

会議は、「計画」「実行」「確認」「見直し」の管理サイクルに基づいて行われます。様々な会議をみますが、この会議がどの位置にあるのか判然としない会議が多く、したがって、どこに向かっているのかが不安になることがあります。途中で、誰かが、それに気づき引き戻すことで正常化するのですが、ムダな時間と体力が消耗することになります。そのような会議に嫌気がして参加を避ける理事等もいると聞きます。管理サイクルを動かすには常に「目的」を忘れずに会議を進めることです。常に目的を意識しつつ、管理サイクルのどこにあるのか。それがとても重要です。

### 会議の種類

会議には、計画のために「ブレインストーミング」や「アイディア」を集めたり、具体的な計画のための会議、調整するための会議、そして実行のための具体策を練る会議など、それぞれの目的を明確にして取り組むことで成果が上がりやすくなります。目的の事業などを実行した後は、反省をし、次に向かって見直しをすることまで会議をしておくことで、さらにより大規模修繕工事などが期待できます。

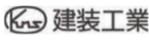
## 管理組合の法律問題お任せ下さい

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



★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。

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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手) and 耐震.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 給・排水設備 (赤水対策他) and 改浴修室.

〈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。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

マンション管理フェア  
「春」開催  
NPO日住協  
3月12日(火)から15日(金)、東京ビッグサイト東展示棟で第30回建築・建材展とコラボレーションして、マンション管理フェア2024「春」が開催された。



「管理計画認定制度への取組と自立管理・ビジネスの策定」も開かれた。なお、主催者の日本経済新聞社によれば、開催期間中の来場者数は、同時開催展示会と計70740人であった。

# 区分所有法改正とマンションの将来

## 改正案国会提出へ

老朽化したマンションや団地、高齢化した住民を背景に、より適切な管理と再生を促進するとして、区分所有法改正が法制審議会でまとめられた。民法改正など他の重要法案との関係で今国会には提出されず、秋の臨時国会での審議が予定されている。

改正案の主要な柱として、建て替え決議の合意割合の引き下げなど建て替えプロセスのスムーズな進行が意図されている。しかし、建て替え要件を緩和したら直ちに建て替えが順調に進むわけではなく、マンション再生など建物の長寿命化に期待する区分所有者も多く、合意形成に十分な配慮が求められる。国会でも住民・区分所有者の多様な状況を反映した慎重な審議を期待したい。



法の改正にかかわって、マンションの将来を考えてみた。この課題に直面していることは事実である。築後40年以上経過した団地が約3割を占め、

化と建物の老朽化という二つの課題に直面していることは事実である。築後40年以上経過した団地が約3割を占め、

単に物理的な劣化だけでなく、性能面でも社会的に劣化していることも間違いない。3回目の大規模修繕工事を終えた団地では、4回目以降の大規模修繕工事を見据えた団地の再生・長寿命化計画を立てるか、建て替えを目指すかという選択肢に迫られている。

将来マンションをどうしたマンションの将来を考えると、重要なのは、それぞれの管理組合で、構成員が共通してもつ将来構想をビジョンである。マンションは、築40〜50年(NPO日住協論説委員会

【回答者】  
NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊二

【A】大規模修繕「工事」が主目的で、ど

でも建て替えに至るころもあれば、百年あるいはそれ以上の展望を持って再生・長寿命化計画をもつことが可能なところもある。それぞれの条件を考慮して、構成員の大多数が一致できるビジョンを自主的、自律的につくりあげることがカギである。法律の規定や管理業者の思惑ではなく、あくまでも管理組合の主導でなければならぬ。

【Q】大規模修繕工事の工事内容は足場を掛けて行う修繕というイメージですが、マンションにより、また経年数により工事内容が異なっている様です。どのような工事が必要なのでしょう

項目のいずれも修繕が必要になる時期を修繕周期としています。

一般的には10〜15年を周期とし、劣化状況を見てその前後に修繕を実施しています。また、大規模修繕工事と同じ修繕周期の工事(床防水・庇防水等)も合わせて行います。

大規模修繕工事とは別に鉄部塗装工事が5年前後毎に行われます。この鉄部塗装工事は大規模修繕工事の修繕周期の公約数で修繕周期にすることにより、大規模修繕工事の際に同時に鉄塗装工事が出来る様にし、コストダウンを図ります。

また大規模修繕の修繕項目のいずれも修繕が必要になる時期を修繕周期としています。

## マンションの建物

# Q&A

「建物相談会」から



# 大規模修繕工事で必要なのはどの様な工事?

項目のいずれも修繕が必要になる時期を修繕周期としています。

一般的には10〜15年を周期とし、劣化状況を見てその前後に修繕を実施しています。また、大規模修繕工事と同じ修繕周期の工事(床防水・庇防水等)も合わせて行います。

大規模修繕工事とは別に鉄部塗装工事が5年前後毎に行われます。この鉄部塗装工事は大規模修繕工事の修繕周期の公約数で修繕周期にすることにより、大規模修繕工事の際に同時に鉄塗装工事が出来る様にし、コストダウンを図ります。

また大規模修繕の修繕項目のいずれも修繕が必要になる時期を修繕周期としています。

一般的には10〜15年を周期とし、劣化状況を見てその前後に修繕を実施しています。また、大規模修繕工事と同じ修繕周期の工事(床防水・庇防水等)も合わせて行います。

# 災害関連死ゼロの社会を目指す

<34>

## 原則と安全行動③

今回は「逃げ遅れ三原則」および「避難三原則」に続いて、「3つの安全行動」について述べていきます。



### シェイクアウト

(提供：効果的な防災訓練と防災啓発提唱会議)

もしあなたが室内にいるときに地震が発生したら、その場で安全確保行動「まず低く、頭を守り、動かない」といえる簡単なように感じますが、実践する際には中々できず、固定されたテーブルなどの下に入り、頭を守る(頭を守るものがない場合は、腕や荷物などを使って、頭を守る)。

3つの安全行動  
シェイクアウト訓練  
は、2008年にアメリカ合衆国で始まった地震防災訓練になります。この防災訓練は、地震の際の安全確保行動である「命を守る3動作」を約1分間で、誰でもどこでも・気軽に・簡単に3つの安全行動

① DROPP! (ドロップ) : 揺れに倒される前に姿勢を低くする。  
② COVER! (カバ) : 腕や腕で頭や首を守る。  
③ HOLD ON! (ホールドオン) : 揺れが収まるまでじっとする。

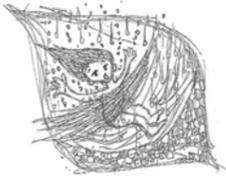
訓練方法としては、あらかじめ決められた日時に、事前に参加登録した人が、放送塔などから「訓練開始」を合図に、その時にいる場所で、一斉に「命を守る3動作」を行います。その1分後、ビルや電柱などから離れた場所を探し、そこで安全確保行動「まず低く、頭を守り、動かない」を実践する。また運転中に地震が発生した場合、周りに何もない場所に停車し、頭を守る。

一般社団法人地域防災支援協会  
<https://www.boushikyoo.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

### タエコの思い出

友人に「一緒に遊んであげてね」と言われたのはお伝えしました。吉本新喜劇、ユニバーサルスタジオジャパン、京都など楽しみは盛り沢山でしたが、一番の楽しみがありました。



友人宅で営業終了後の銭湯に入った  
湯船にダイブした幼い頃を思い出  
思わぬ場所で亡き父と出会えたよう

4月になりました。今年の桜は蕾が色づいてのんびりでしたね。待っている時間が長い程、満開になった時は、感動が大きいですね。春の訪れは、希望に満ちている気がして好きだな。元気になります。花粉症の方には気の毒ですが、頑張りますよ。

それは、友人の実家が営む昔ながらの銭湯に泊めてもらう事でした。お風呂は、営業終了後の銭湯に入れると聞いて、期待が膨らんでいました。日頃、マンションのユニット

蘇って来ました。広い洗い場です。父親に泡だらけにされて、つるりと手を滑らせた父の手から離れた私は、湯船にダイブしたのです。湯の中に沈んで行く時に見た泡粒や色彩も

記憶していました。私の育った地元の銭湯は無くなってしまいましたが、思わぬ場所でき父と出会えたのです。思い出は最高でした。涙が出るほどに笑ったのは久しぶりでした。テーマパークでは、大好きな物語の世界に入り込んで、魔法の修行をさせていただきました。杖を振って呪文を唱えても上手くいかずに、まだまだ修行が足りないので、出直すように言われま

京都も久しぶりで良かったです。清水寺、伏見稲荷に行きました。インバウンドで外国人が多く、外国語が堪能なら感じました。

同協会では各賞の受賞事例を発表させていただきます。料で公開。

第10回マンション大規模修繕工事フォトコンテスト 作品募集  
「大規模修繕工事中のマンション」や「そこで働く職人さん」「修繕工事中のマンション」での生活の様子」などの写真を募集。  
募集締切 5月8日  
主催(一社)マンション計画修繕施工協会(MKS) TEL 03-5777-2521  
詳細/同協会HP  
<https://www.mks-asn.jp/>

## クリーニング、受け渡し時には必ず状態を確認しましょう!

クリーニングを7カ月前にクリーニングに出した。すぐに引き取ったが、クリーニングに出す時、受け取る時には、必ず衣類の状態や処理方法を店員と一緒によく確認しましょう。

クリーニング店に伝えると「6カ月も過ぎてから苦情を言われても、引き取った後の事故によるものかクリーニング時の処理の仕方の問題かどちらか分からない」と言われた。



利用する店舗のルールを確認しましょう。  
「クリーニング事故賠償基準」に基づき賠償される場合は、購入時からの経過月数などが勘案されるので、購入時の金額が戻ってくるわけではありません。  
困ったときは、お住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください。(消費者ホットライン1888)。  
\*「クリーニング事故賠償基準」は、Sマーク(「クリーニング業に関する標準営業約款」の登録店、LDマーク(クリーニング生活衛生同業組合の加盟店)のある店舗が使用しています。

## 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)



## 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(あせん)をすることもあります。
- Q2 事前に準備しておく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いよいでしょう。
- 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。



Kurosaki Gen

©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)

# 老後の新生活

## 情報

### 社会参加でフレイル予防 4

人生100年時代を生きるヒントに「人生100年時代の幸せ 100のヒント展」を、4月29日(月・祝)までカフェ内に設置しています。

100歳まで行きたい希望にあふれるウェルビーイング(身体的・精神的・社会的に良好な状態)な社会を目指し、シニアの原宿と言われる巣鴨に昨年3月20日に設立された「100年生活研究所」。

同研究所が運営する「100年生活カフェ」では、研究員が来店したお客様に人生100年時代について話を聴き、リアルな声を収集して研究活動に生かしています。

研究所の設立1周年を記念して、これまでの累計1000人を超えるインタビューの中から、人生100年時代を幸せに生きるヒントになるエピソードをまとめたパネル展「人生100年時代の幸せ 100のヒント展」を開催します。

展示名：人生100年時代の幸せ 100のヒント展  
公開日：4月29日(月・祝)まで  
場所：100年生活カフェ(東京都豊島区巣鴨3-34-3 西村商店第一ビル3階)  
JR山手線巣鴨駅徒歩5分・都営三田線巣鴨駅徒歩3分



100年生活カフェに於ては、人生100年時代の幸せ 100のヒント展を開催しています。

「100歳まで生きたい日本人は約3割」といわれています。同研究所の調査によれば、「100歳まで生きたい」と回答した日本人は約27%にとどまりました。これは他の国と比較しても低い(例 アメリカ66・7%、中国65・6%、フィンランド58・4%等)結果となっており、昨年度行った同様の調査と比較しても変化していません。また、日本人は「100歳まで生きたくない」



人生100年時代のヒントとなるエピソードをまとめたパネル1点

# 集合郵便箱

## 鳥のフン対策は?

最近になってベランダの手すりの同じ場所にフンをされるようになった。朝から夕まで不快です。手すりからベランダにかけてタテ管にも散っています。上階は空き部屋ですが、毎日飛びながら野があり現在は専門員になり、快適なマンションづくりの思いを巡らせ

鳥のフン対策は? 最近になってベランダの手すりの同じ場所にフンをされるようになった。朝から夕まで不快です。手すりからベランダにかけてタテ管にも散っています。上階は空き部屋ですが、毎日飛びながら野があり現在は専門員になり、快適なマンションづくりの思いを巡らせ

## 組合役員選挙

今年も組合役員選挙の季節、私をはじめ理事を努めたのは15年前の引継ぎ。

滞納問題、設備更新等々討議に必要な資料は専門委員の協力があり、住民の先輩が後進を支えてくれたと感じ、「仕方なく理事になった」新人たちの活動が前向きになり、次年度には私も含め何人かが自ら留任しました。辛い私でも役立つ人暮らしが心配で娘には誰が来てドアを開けるなど言っている。お隣さんへの引越しの挨拶

## 引越しの挨拶

4月から娘は東京で一人暮らしをはじめます。ワルムマンションでの新生活のスタートだ。一人暮らしが心配で娘には誰が来てドアを開けるなど言っている。お隣さんへの引越しの挨拶

# オリーブオイルを旅する

ヨーロッパで、とりわけイタリアでいる。オリーブオイルの生産量で、イタリア最大の誇りを誇るプリア州は、その被害を最も受けている地域である。そのプリア州当局は、枯渇の典型「醬油」といったところか。パスタは言うに及ばず、煮物料理に、焼き物料理に、そしてサラダにと、それは「万能の人」「万能の天才」と言われた「レオナルド・ダ・ヴィンチ」の如き存在なのだ。じつは近年、オリーブの木を脅かすものによって、オリーブオイルの生産量が、かつての生産量を大きく下回っているというのだ。

◆オリーブをおびやかす脅威の病原 ◆

近年、イタリアにおけるオリーブの木は枯渇は数千万本に及ぶとされている。これは年間30万トン収穫できれば豊

「脅威の敵(病原菌)との闘い」

120

生を最初に特定して、封じ込める、もしくは排除することによって、無病地域への感染を可能な限り抑える行動に着手している。これらによって、高品質を誇るイタリアのオリーブオイル生産が守られることに期待したい。

【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ご記入ください。

〒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 03-526-2848



**レクセルプラザ松原団地**  
2024年大規模修繕工事施工会社募集

所在地 埼玉県草加市栄町2-8-16  
建物概要 H9年竣工、SRC造12階建、79戸  
工事項目 仮設工事、屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事、鉄部塗装等、建具金物等工事、外構・その他工事

工事予定 2024年10月15日以降着工  
見積参加条件 ①特定建設業許可②過去5年間に分譲マンションにおける5千万円以上の大規模修繕工事実績が10件以上③資本金が3,000万円以上④首都圏に本店、支店、営業所⑤工事履行保証保険加入若しくは工事保証人⑥元請け工事業者として一括請負⑦過去10年以内に債務免除を受けていない⑧施工前、施工中において居住者対応で、当マンション同規模程度の経験が5件以上ある現場代理人(見積提出時には経歴書提出要)が担当できること

提出書類 ①見積参加願書②会社概要③修繕工事実績表④財務諸表⑤過去3年間の「経営事項審査通知書」の写し⑥その他;会社PR等  
上記書類をA4サイズとし、ファイル1冊にまとめて管理組合宛てに提出。建築士事務所宛てはPDF提出先 下記HPに詳細案内  
https://www.mansion.co.jp

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

悟れる「生き方」と「死に方」  
プラチナ出版発行 定価1980円(税込)

著者紹介  
黒木貞彦 [クロキサダヒコ]  
世直シ作家・税理士。1942年生まれ、1967年広島大学政経学部を卒業。1968年税理士試験に合格し、1970年株式会社黒木会計を創業する。1972年宅地建物取引士試験合格。2002税理士法人黒木会計を設立し、相続対策指導を重点的に行い、ノウハウを蓄積する。2020年妙合株式会社の社長に就任し現在に至る。鈴峯女子短期大学講師、広島経済大学講師、広島文化学園大学客員教授(2009年10月から2019年9月まで)を歴任。租税訴訟学会会員。また、日本各地で講演会の講師として活躍中。

10名様にプレゼント!

郵便番号、住所、氏名をご記入の上、ハガキ、FAX、またはメールにて下記へお送りください。  
〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-26-2松浦ビル6F  
アメニティ編集室「本プレゼント」係  
FAX 03-3526-2848  
Eメール info@mansion.co.jp  
締切 2024年5月31日迄  
応募者多数の場合は抽選となります。

