

水で世界に“waku-waku”を

**Cleansui**

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517号\*

2025年(令和7年)

10月5日(日)

www.mansion.co.jp/

NPO日住協「マンション管理フェア」出展概要一覧 (50音順 + NJK)

出展企業・団体	出展概要
いずみテクノス(株)	「リノベライナー工法」は、マンションの共用排水横主管、団地敷地内に埋設された古い排水管など、地面を掘り返さない「非開削工法」で、施工がスピーディーで工期短縮とコストの削減が図れます。
建装工業(株)	建装工業は、住民の安心と快適な暮らしを第一に考え管理組合と共に最適な修繕計画を実現。豊富な実績と確かな技術力で資産価値を長期にわたり守り抜く信頼の工事を提供します。
(株)P・C・Gテクニカ	ブースでは、配管再生工事のサンプル管や動画上映しながらのプレゼンをご覧ください。また担当社員がおお客様の建物状況に合わせたご相談にも乗らせていただきます。
(株)マルナカ	劣化した排水管とマルライナー工法で施工した施工管を展示しております。実物を見ながら更生工事のメリット説明やご相談者様の建物について診断も可能となっております。
NPO日住協 (NJK)	管理組合運営、大規模修繕工事等、マンション管理に関わるさまざまなご相談に応じます。専門的な領域では、共同出展企業に繋ぐ場合もあります。

# 『マンション管理フェア2025<秋>』

<11月19日(水)~21日(金)東京ビッグサイト「団地・マンションリノベーション総合展」にて開催>

## 「施行される改正法にどう向き合うか？」 「問われる管理組合の自主・自立」

ことし5月、マンション管理組合の運営を大きく左右する法律の改正が第217回通常国会において、可決成立した。そして、施行は2026年4月1日と決まった。この法改正にあたっては、NPO日住協も最大の関心を払って、マンション管理組合団体としての意見をさまざまな機会をとらえて発表してきた。その主旨は、この法改正がマンション管理の主体である管理組合の主体性や自立性を疎外するものであってはならないからだ。そして管理組合を構成する区分所有者の財産権など基本的な権利を侵害するものであってはならないからだ。しかし、これらの主張が十分に反映されたかという点、必ずしも満足いくものではない、という前提に立っている。

マンションの高齢化と居住者の高齢化、世にいう「2つの老い」が足枷となり、管理も再生も再生も円滑に行われていない、という前提に立っている。

それは、建物設備については適切なケアを行なうことにより、健全化が図れることであったり、居住者の高齢化により役員となり手不足を生み、理事会運営もままならないとされる管理組合の実体認識については、区分所有者が管理者(理事長)になり、いわば主体的に管理組合運営にあたって管理組合運営にあってはいるマンションの割合は91・2%のほとんどの調査結果が報告された。このことから、大多数の管理組合では理事会を中心とした管理組合運営が機能していることの証左であることが窺えた。これらからも施策づくりにおける現状認識の乖離が見られる。

◆施行される改正法にどう向き合うか?◆

NPO日住協は、つねづね、建物、設備の健全

NPO日住協「マンション管理フェア2025<秋>」同時開催セミナーのご案内

(一社)日本能率協会主催「団地・マンションリノベーション総合展」於：東京ビッグサイト西展示棟・セミナー会場

日時	11月19日(水)10:30~11:30	11月20日(木)10:30~11:30	11月21日(金)10:30~11:30
セミナーテーマ	「排水管更生工事のマンション導入事例<その1>」 講師：(株)P・C・Gテクニカ 代表取締役 藤井 要 氏	「後悔しないためのマンション修繕工事」 講師：建装工業(株) MR業務推進部長 吉田 秀樹 氏	「マンションの居住価値向上のための自立管理とビジョンの策定」 講師：NPO日住協 副会長 上地 光男 氏
	「埋設された古い排水管を蘇らせる～リノベライナー工法～」 講師：いずみテクノス(株) 取締役営業部長 高橋 賢一 氏	「排水管更生工事・マルライナー工法」 講師：(株)マルナカ 取締役営業部長 矢田 大樹 氏	「排水管更生工事のマンション導入事例<その2>」 講師：(株)P・C・Gテクニカ 代表取締役 藤井 要 氏

な維持管理と居住者の合意を土台として行われる管理組合運営にあたっては、自分たちが住むマンションの将来像を描く「ビジョンづくり」が要となると訴えてきた。つまり自分たちが住むマンションの将来を管理組合と居住者自身が考え、描いた将来像を実現するためには、どんな施策が必要かといったことの見解を出し合える環境づくりが必要となる。そうした健全で豊かなコミュニティを醸成することで、自主的でも自立した管理組合運営を可能にすると考えている。先に報じられた大規模修繕に関わる「談合」や区分所有者「なりすまし」も、関心の希薄などが生んだ、いわば管理組合運営のスト

◆管理の重要ヒントが盛りだくさん「マンション管理フェア」◆

マンション管理フェアは、NPO日住協の活動と理念とそれに共鳴いただいた企業との共同出展によるイベントだ。管理環境の変化に対応するマンションの管理と管理組合運営、そして、避けて通ることができない建物、設備の修繕改善。これらに特化した先進企業が、ブース展示とセミナーを開催する。セミナーでは、各社の得意とするノウハウを披露する。各社の出展概要と同時開催セミナーの内容は、別表の通り。ふるってご参加を！

※来場及びセミナー参加は、下記広告QRコードより事前登録を。

## 硯 滴

絶対に謝らない人がたくさんいるぞうだ。本まで出て

マンション関連の動き

- 「令和7年度 改正マンション関係法に関する全国説明会」を10月から開催／国土交通省
- 10月中「分譲マンション維持管理促進キャンペーン」を開催／東京都

47. **Japan Home Show & Building Show 2025**

室内リフォームから大規模修繕、建替・解体技術に焦点をあてた展示会

# 第9回 団地・マンションリノベーション総合展

会期 | **2025年11月19日(水)・21日(金)** 10:00~17:00

会場 | **東京ビッグサイト 西展示棟** 主催 | **JMA 一般社団法人日本能率協会**

共催 | 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会  
一般社団法人リビングアメニティ協会  
一般社団法人住宅生産団体連合会  
公益社団法人日本建築家協会

## NPO日住協セミナー

11月19日(水) 10:30~11:30

排水管更生工事のマンション導入事例<その1>  
P・C・Gテクニカ 代表取締役社長 藤井 要  
埋設された古い排水管を蘇らせる～リノベライナー工法～  
いずみテクノス 取締役 営業部長 高橋 賢一

協力 NPO日本住宅管理組合協議会

11月20日(木) 10:30~11:30

後悔しないためのマンション修繕工事  
建装工業 MR業務推進部長 吉田 秀樹  
排水管更生工事・マルライナー工法  
マルナカ 取締役 営業部長 矢田 大樹

協力 NPO日本住宅管理組合協議会

11月21日(金) 10:30~11:30

排水管更生工事のマンション導入事例<その2>  
P・C・Gテクニカ 代表取締役社長 藤井 要  
マンションの居住価値向上のための自立管理とビジョンの策定  
NPO日本住宅管理組合協議会 副会長 上地 光男

協力 NPO日本住宅管理組合協議会

来場事前登録受付中!

出展者情報・最新情報はホームページをご確認ください!!



https://www.jma.or.jp/homeshow/visit/

※講演者、講演内容が変更になる場合がございます。ご了承ください。最新情報は、公式ホームページをご確認ください。(法人格・敬称略)

来場についての問い合わせ先 | 来場者ヘルプデスク(株)ケイ・スリー・クリエーション TEL:03-6809-2707 E-mail:helpdesk@k3c.co.jp 受付時間:9:30~18:00(土日・祝日を除く)







## 情報 I N D E X

- ★マンション修繕、管理容易に 関西電力の通信子会社「オブテージ」は、長期修繕計画の管理システムを開発。管理組合内で共有しやすくなったほか、積立金のシミュレーション機能もつけた。(8/23日本経済)
- ★ヤマト運輸が千葉で自動配送ロボ実証実験 マンション居住者の希望に合わせ、ロボットがオートロックを開錠して玄関まで荷物をお届け。令和8年の実用化を目指す。(8/27産経)
- ★マンションの第三者管理、印鑑・通帳、業者保管OKに 国交省は外部の業者に管理組合の運営を委託する第三者管理のマンションで、業者が組合の銀行口座の印鑑や通帳を保管することを条件付きで認める。改正マンション管理適正化法の施行にあわせて2026年4月に施行する。(9/3日本経済)
- ★府中日鋼団地建て替えへ 国内最大級となる団地の全面建て替えが進んでいる。府中市日鋼町にある分譲団地の「府中日鋼団地」(総戸数702戸)は入居から60年近くたって老朽化したため、区分所有法に基づき住民が決議して2030年末頃に高層マンションに生まれ変わる。(9/10読売)
- ★「置き配」利用拡大へ支援 配達員によるマンションのオートロック開錠を共有化…、防犯上のリスクは…。国交省は有識者や宅配業者、システム企業などと検討を始める。宅配業者とマンションで共通のシステムを導入するため、宅配業者間で異なる伝票番号の付け方や配送データの共通化について課題を整理する。国交省は早ければ2026年度にも導入したい考え。(9/13読売)
- ★マンションの修繕積立金など3600万円を横領か 神奈川県警は業務上横領容疑で自営業の男(68)を逮捕。容疑は居住するマンションの管理組合の会計担当理事だった昨年10～12月、修繕積立金などが預金されていた組合の口座から38回にわたり現金計3599万円を引き出して横領したというもの。マンションには約60世帯が入居しているという。(9/17朝日)
- ★オートロックすり抜け対策探る 「共連れ」侵入、不動産業界に危機感。女性の自衛ばかりが対策として語られがちだが、ハード面での手立てはないのだろうか(9/17朝日)

## ぶっくがいと

『積算資料ポケット版マンション修繕・再生編2025-2026』

(一財)経済調査会発行

本書は国交省「長期修繕計画標準様式」に準拠した共用部分修繕の工事単価を掲載。特集は「生活価値向上を目指す大規模修繕」。見積り実例では、高経年マンションにおける大規模修繕工事事例や給排水更新工事事例、劣化診断調査実例やダクト清掃実例も掲載。7/20発刊、定価3,080円(税込)

◆ご購入のお申込み  
KSC・ジャパン(経済調査会事務代行)TEL:0120-217-106 FAX:03-6868-0901



2024年度通常総会開催  
修繕工事の談合問題等、困難な問題を抱えてきたが、同組合の高付加価値な専用工法である「ガムクールFRAT工法」及び「強風対策仕様」の運用、また屋上防水改修とセットで太陽光発電改修を目的としたガイドブ



挨拶する有山理事長

ツクの発刊等により、総会の昨年度の事業報告では、昨年度の目標契約工事高223億円を上回ったことが報告され、それを内容とする議案は承認された。  
今年度も引き続き人手不足が懸念されるが、今年度の事業計画として、先の組合の高付加価値専用工法を推進すること  
で、その利益が若者を防水業界に引き寄せるけん引役になることを期待し、今期の契約高目標として230億円を設定した議案も承認された。その他の議案も全て承認された後、組合の事業に多大な貢献をした各社への表彰及び各社による写真の表彰が行われた。

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

## 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

第38号  
隔月掲載

## マンション大規模修繕工事 長期修繕計画と資金計画

### 将来に備えるための計画的な 管理と資金準備のポイント

#### はじめに

大規模修繕工事は、建物の維持・保全のために欠かせません。つまり、マンションの居住価値の維持・向上のために不可欠です。これらの工事には多額の費用がかかるため、計画的な資金準備が必要となります。大規模修繕工事の資金計画と長期修繕計画の基本について述べます。

#### 大規模修繕工事の必要性

大規模修繕工事とは、マンションの外壁、屋上、防水設備、共用部分など、建物全体にわたる大規模な修繕・改修工事を指します。一般的には一定の周期(12～15年)ごとに実施される計画修繕を指します。最近、18年を周期にするという動きもあります。  
足場やゴンドラを使用する場合、その必要

性がある工事をまとめて実施することで費用の無駄遣いを防ぐことができます。足場の設置費用は多額かつ、居住者への負担も大きいので、外壁・ベランダ・サッシ周りなど、足場の設置によって工事がスムーズに進むことが期待できます。

工事が始まると、汚れや埃などが飛ぶので、足場の外側にシートで覆います。これによって、室内が少し暗くなり、外の景色が見えづらくなります。また、洗濯物や布団を干すことが制限されます。

分譲マンションに住むということは、自分ごととして捉え、積極的に協力することが求められます。もちろん、施工会社のやり方に不都合があれば、管理組合を通し、また直接施工会社にそのことを伝えて改善を求めることも必要です。

大切なのは、みんなのチカラを合わせて大規模修繕工事を成功させること。その前提として重要なのは、その工事の目的を共有し、合意形成を図ることです。

#### 長期修繕計画の重要性

長期修繕計画は、マンションの共用部分を長期間にわたり良好な状態で維持するために、将来的に必要な修繕内容やその時期、概算費用を事前に見積もり、計画書としてまとめたものです。

この計画があることで、区分所有者は将来の修繕工事にかかる費用を予測し、無理のない資金準備が可能となります。

資金計画については次回説明します。

## 管理組合の法律問題お任せ下さい

管理費滞納 総会運営 工事妨害 規約改正  
迷惑居住者 建替え etc.

本紙「マンションの法律Q&A」執筆の弁護士が対応いたします。  
管理組合からの初回相談(30分程度)は無料  
管理組合の顧問も承ります(顧問実績多数)

#### コンパサーレ法律事務所

千葉市中央区本千葉町1-1日土地千葉中央ビル5階  
電話 043-202-2336  
FAX 043-202-2337  
弁護士 石川貴康



建装工業は、超高層の改修や管理組合の「マンション100年化計画」を応援し、団地再生や外断熱などの環境改善を含め、多角的な取り組みを行っています。



■■■ おかげさまで122年 ■■■

マンションの工事はトータルでお任せください

- 大規模修繕工事  
超高層・団地再生・外断熱等による環境改善  
防災・水害・耐震補強工事
  - 給排水設備・内装工事
  - 建物ビル・商業施設・倉庫棟(住戸複合型)
  - 診断・設計業務
- ※各種補助金の活用も豊富な実績があります。

KENSO Magazine

マンションライフの未来を考える



マンションにまつわる  
さまざまな情報をご覧  
ください。

建装工業株式会社

首都圏マンションリニューアル事業部  
〒105-0003  
東京都港区西新橋3-11-1  
TEL. 03-3433-0503 FAX. 03-3433-0535





★ 保 存 版 ★



ここに掲載した会社は、特に  
NPO日住協をはじめ諸団体、  
各管理組合において実績があり、  
実質的な評価を得ている企業です。  
施工技術、アフターケア、  
製品等につき大きなトラブルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、  
一応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙  
までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた……………

メンテナンス企業ガイド

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
材 塗 料 メ ー 防 水 ー	昭 石 化 工 (株)	豊島区南池袋 1-13-21 P MO 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(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 TEL03-3436-3391	「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。
	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 リバー サイト 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・アロンウオール工 法・リフリート工法・セブンCRシス テム工法・マステック工法。
	(株)ヨコソー	本社 / 横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / TEL03-3736-7751 リニューアル営業部	建物の修繕工事を手がけて 100 年。 私達は経験と実績を生かし、より良 い品質をご提供する工事のプロ フェッショナル集団です。
	リノ・ハピア(株) (旧渡辺物産(株))	大田区北千束 3-1-3 TEL03-3748-4011	調査工事、仮設工事、内外壁面等劣化 部補修工事、塗装工事、防水工事等総 合的に改修工事を行っています。首都 圏を7営業所で網羅する。

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
耐 震	(株)耐震設計 一級建築士事務所	豊島区東池袋 1-27-8 池袋原ビル 6 F 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 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。
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	㈱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、モパイル・ハ イブリッド工法で界席巻中!
	(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 良な工法を考えご提供致します。
	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・エンヂ ニアリング(株)	文京区本駒込 4-16-9 本駒 4 ビル TEL03-5842-1955 FAX03-5842-1954 http://www.japan-eng.co.jp E-mail:info@japan-eng.co.jp	排水管を内側から再生! 配管加工メーカーの技術を排水管再生 に生かした工法により技術審査証明を 取得しております。
	(株)タイコー	中央区築地 1-9-2 イセツネビル 2F TEL03-3546-3700 FAX03-3546-3701 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)	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.ruscute.com E-mail:mail@ruscute.com	創業 121 年! 給水管電気防食のバ イオニア『ラスカット工法』。審査 証明取得の確立された技術でマン ションの給水管を建替えまで延命!
	日本滌化化学(株)	(本社) 港区虎ノ門 3-2-2 30 森ビル TEL03-3459-0051 (テクニカルセンター) 港区芝 5-26-30 専売ビル 東京都 4 水第 382 号	洗浄薬品の総合メーカー・飲料水分 析。マンション・団地の飲料水は、 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。

〈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)創設以来56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



多くの管理組合では、理事会運営の補助機関として修繕委員会が設置されている。いづれでもなく管理組合の方針決定や運営を行なう基本の組織は、総会とそこで選出される理事会(理事長)である。修繕委員会などの委員会(専門委員会)は、諮問機関あるいは管理業務補助機関として位置付けられる。

#### ◆補助機関と諮問機関

しかし、実際には一年交代の理事会に対して、一定の専門的知識をもち、何年も継続的に務める委員の多い修繕委員会が設置し、特定の課題を調査又は検討させること



合によっては、専門委員会に

第55条で「理事会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は検討させること

とができる」とし、「専門委員会には……結果を理事会に具申する」と規定している。多くの管理組合ではこれに準じた規定をしているが、管理組

## 理事会と修繕委員会との関係

◆独自の危険性  
現在標準管理規約のコメントには、「専門委員会の検討対象が理事会の責任と権限を越える事項である場合……専門委員会の設置に総会の決議が必要となる」とある。総会で修繕委員会を選出している管理組合は多くないと思われる。設置が総会決定委なら「理事会の責任と権限を越える事項」の検討がゆるされるというは規約の基本的考え方からみて疑問だが、この場合も検討された内容は、総会決議を経て実施されることには

違いない。

◆諮問機関を逸脱せず  
この点で、マンション管理センター編著『マンション管理の知識』(初版)が、委員会の広報やアンケートも理事会の承認が必要と述べた後、

「特に『特別委員会』は専門性が高く……単年度で改選される理事会を上回る権限を発揮しようとして、大規模な工事の業者選定等がその業務に含まれている場合は、その選定に疑義が生じることも見受けられる」とあり、『理

### マンションの建物

#### Q & A 「建物相談会」から



# 大規模修繕工事のアンケートは 賃借人には配布不要か？

【回答者】  
NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊二

A 大規模修繕設計の際に建物劣化調査が行われ、目視調査・物性調査(目視では判らない塗装等の付着力やコンクリート中性化深度・建材内のアスベスト含有の有無等の機器を使

った調査)・居住者アンケートが一般的な調査項目です。

その中の居住者アンケートは全戸対象に行い、賃貸住戸は賃借人及び賃借人(外部オーナー)共にアンケート用紙を配布します。

区分所有者の建物なので、賃借人は除外すべきとの意見も時々聞かれますが、賃借人も当該マンションに実際に住み続け

ている人たちが、そのマンションの不具合箇所や居住性の要改善箇所の感想意見は、マンションの修繕上貴重な意見ですので、賃借人には劣化状況も修繕希望事項も書いてもらいます。

なお、外部オーナーは劣化状況は判断出来ないで、改善希望事項等判る範囲の記載をお願いしています。

借家なので自分には関係無いとアンケートに回答してくれない賃借人もいますが、丁寧に不具合状況や要改善事項を回答してくれる賃借人はマンション修繕上貴重な方々で、除外ではなく歓迎すべき意見だと考えます。







# 老後の新生活

## 情報

### 100歳でも歩ける体をつくるには②

先月は、日本体心力協会会長の鈴木亮司さんの著書『「脱力」はなぜ体にいいの?』から、現代人は常に、体が緊張状態に置かれているため、それが体の様々な不調に繋がっていることをお伝えしました。

これにより、現代人の生活は無意識のうちに常に交感神経優位、いわゆる臨戦態勢をとり続けていることとなります。ここでは疲れるわけです。

だから意識的に「脱力」し、緊張を緩めることを同著では勧めています。

現代人に緊張をもたらす要因は様々ありますが、なぜ体が緊張すると体に不調が現れるのでしょうか。

同著によれば、人が緊張状態にある時、私たちの体は、交感神経が優位な状態になります。この時、体は外部からの動きに咄嗟に対応できるよう、力が入っている状態になります。また、同時に呼吸も浅くなります。

この状態が長く続き、常に体のどこかに力が入っているため、それが疲れや凝り等の不調として現れてくるのです。

かつて私たちは、夜が明け、明るくなるとともに活動を開始し(交感神経優位)、日が暮れ、暗くなれば休む(副交感神経優位)という生活をしていました。

しかし、今は、特に都市部であれば、24時間灯りに囲まれ、仕事等でも緊張を余儀なくされ、また、家に帰っても、家電製品等の灯りに囲まれ、目からは仕事や家で

で、鼻腔内からは一酸化窒素が産出されるそうです。一酸化窒素には、血管を広げる作用があるため、結果、血の巡りが良くなり、酸素が体の隅々まで行き渡るようになるのです。

そして、吐く呼吸を長くすること意識すること(文中では例えば5秒吸って10秒吐く)ことが勧められています。長く吐くことで、横隔膜が大きく動き、副交感神経にその動きが伝わり、結果、リラックス効果が生まれるとのこと。

さらに、長く呼吸を吐くことを意識することは、体が元気になることにも繋がるそうです。私たちの体は、酸素を原料に、エネルギーを生み出しているのですが、そのためには体の隅々にまで酸素を行き渡らせる必要があります。そのために必要なのが呼吸なのです。

「吐く」呼吸を意識する

副交感神経にスイッチを入れる深呼吸をする際、大事なポイントが同著では2つ挙げられています。

ひとつ目は、呼吸は鼻で行うこと。ふたつ目は、吐く呼吸を意識することです。

鼻で呼吸を行うこと

## 集合郵便箱

### 地域医療に不安

我が住宅でもいよいよ排水管更新工事。実施を前に住民説明会開催。初めの工事で、所用に都合をつけて出席、出席者は多かったが、ある人の調が悪く判断に迷う時は、看護師等が相談にのる。後日、その人から連絡があり入院されていたが、その話が

酷かった。高熱で近隣の病院に電話したが、どこも「発熱外来を終了したので受け入れできない」との対応だった。それで、離れて住む家族に連絡し、伝手で知らない病院で治療を受けさせてもらったという。

（ペンネーム・チョコ）  
備えたいけど…  
2011年の東日本大震災後にカセットコンロとカセットボンベを購入した。幸いにも使う機会を得ないまま10年以上が経過した。が、最近事故のニュースを度々耳にするようになり処分することにした。

（世捨て人）  
注意したいけど…  
オイオイ、そは君の座るべき席じゃないよ。優先席の表示が有るダロ。どう見ても君は五体満足な若者でしかないよ。優先席はわずか三席。この路線バスは途中から杖を突いたお年寄りが乗ってきたりもする。はい、お客様センターに優先席はないダロ。ホラ、問い合わせてみた。「使いきり切った捨てろ」とのあきれた回答。におい、お年寄りの乗ってきた。でも君のするガスをその辺にまけるか？ボタンを押せばカラにはできる。一向に譲る気配

（彦太郎）  
【投稿先】皆さんの身の回りで起きたユニークな出来事などをお寄せください。掲載の方には千円相当の図書カードをお送りします。(住所・氏名記入)また、匿名希望の場合はその旨、記入ください。  
〒101-0004 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 03-5261-2848

## オリーブオイルを旅する



イタリアで秋の味覚は？ミリア街道がある。途中、そうそう、ご当地では生ハムやバルミチャーノチーズで名高いパルマ、そして古くから「食通天国」の異名をもつボローニャがある。アドリア海寄りのパルマから反対のティレニア海へと通ずる道の山間に入った通称「ボルチーノ街道」芳醇な香りを失わせないう。卵、塩(下味の

「ボルチーノ」(茸(きのこ)『街道をゆく』  
秋の味覚ボルチーノの里を訪ねる

は、イタリア屈指のボルチーノ産地とされるレシピを辿ってみた。

「ボルチーノ」(茸(きのこ)『街道をゆく』  
秋の味覚ボルチーノの里を訪ねる

は、イタリア屈指のボルチーノ産地とされるレシピを辿ってみた。



は、イタリア屈指のボルチーノ産地とされるレシピを辿ってみた。

確かな技術と安価な工事費

排水管 再生工事の パイオニア

排水管更生技術 マルライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲排水管立て管の現状

▲ライニング後

トラップライナー工法

浴室排水トラップ(TSB)の一体成型事例

排水管再生工事のパイオニア

株式会社 マルナカ

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

建物診断から  
設計・監理まで

豊富な実績を誇るグループです

マンション・ユニオン  
保全設計協同組合

(本部)

〒130-0002  
東京都墨田区業平 3-8-12-201

電 話 03-5819-2266  
f a x 03-5819-2267

調査・診断 給水管 更生 給水管 更新

排水管 更生 排水管 更新 設備 施工

必要なピースは、すべてあります。

「いずみテクノス」は、給排水設備のトータルソリューションパートナーです

埋設排水管の更生は「リノベライナー工法」(積水化学工業株式会社と共同開発)

人街 未来へ

いずみテクノス株式会社

本社: 東京都杉並区上荻 2-19-17  
TEL.03-5335-7601 FAX.03-5335-7611



☆「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	マンション管理フェア<秋>
2面	マンション法の改正
3面	マンション100年化計画
4面	メンテナンス企業ガイド
5面	論談、建物Q&A、日住協案内
6面	タエコ物語、災害関連死
7面	老後新生活、オリーブ、投稿

## マンション1階を最大限に生かす 内と外をつなぐ住み場所

マンション1階の改修(外庭)南側に専用庭修。三方が外部に面した(内庭)と三方に庭をも豊かな配置であったが、典型的なマンションの間取りのため、周辺環境を生かした外とのつながりや部屋同士の関係が希薄で、風や視線の抜けが閉ざされた閉鎖的な印象を受けた。

住み手は設計者自らとその家族で、周辺環境を意識した戸建て住宅のような内と外の関係と、閉鎖的で単純な部屋割りに対して自由で広がりのある間取りの中を風が通り抜け四季を感じる、庭のある木造住宅のような住まいを目指した。

新築住宅同様に建物配置から眺めて敷地を読むように計画。

北と東に共用となる中庭(外庭)南側に専用庭(内庭)と三方に庭をもつ間取り(敷地)に対し、各庭に面する部屋同士が見え隠れしながら繋がるように廊下をなくし部屋同士や広縁など内外を自由に往来できる回遊式プランとした。

回遊性により、外にまで視線が抜ける広がりとして対流する室内環境の中を子供達が自由に飽きることなく走り回る。

ながら、遮音シートと断熱パネルで部屋同士の遮音・防音にも配慮、床材に短尺の無垢材を用いて搬入性を考慮している。

◇ 京都市、築13年  
施工期間/90日間  
総工事面積/65.44㎡  
総工事費/1100万円



るで戸建て住宅のようである。

土間空間や、子供たちが自由に走り回れる空間は、マンションの1階という条件を最大限に生かした設計であらう。

時間を刻む自然素材が家族の成長を見守る、のびやかな住まいである。

### 歌は心

歌心りえさんは、「歌は心」をモットーに活動されている実力派歌手です。

美しいきれいな歌声と、豊かな表現力を持ち味の歌心りえさん。音域も広く、低音域をしつかりと響かせ、高音域は裏声ではなく、地声のまま透明性のある歌声を聴かせてくれます。

彼女は、幼少期から音楽に親しみ、若い頃より歌手を目指して努力を重ねてきました。

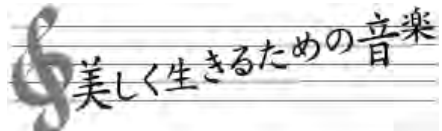
### 歌心りえ

デビュー後は、その優れた歌唱力と情感あふれる歌声で次第に注目を集め、今の地位を確立しています。

足跡をたどる

その足跡をたどると、なるほど、と思えるものがあります。

1997年、3人組ユニット「Let it go」のボーカルとしてデビュー。そ



181

の後、実姉との2人組ユニット「Ciao」としてデビュー。2004年ピアノ・ボーカル・チェロの3人組ユニット「September」を結成。2023年、50歳で挑戦したオーディション番組「トロット・ガールズ・ジャパン」に出場しファイナリスト入り。表現力と歌声が高く評価される心に響く歌声。

2024年、韓国のMBN「韓日歌王戦」への出場をきっかけにブレイク。そして2025年、カバーアルバム「SONGS」[HEARTS]をリリース。51歳でメジャーデビューとなったのです。

長い道のりでのメジャーデビューですが、彼女の魅力は、何とんでも「心に響く歌声」。そして、歌詞に込められた思いをていねいに表現し、それによって多くの人々の共感を呼んでいます。

今後も、情感豊かな歌声と真摯な姿勢で私たちに感動を届けてくれることを、心から期待しています。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



くぐり戸を介して畳の間



土間から板間をみる。部屋中央の八角柱が一室空間を緩やかに仕切る



内二ワから広縁をみる。アジャスターボルトで立つ自立柱が木造住宅の軒下空間のような半屋外空間をつくりだす。

## P・C・Gは排水管更生業界14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 立管から分岐部までFRP一体化

**審査証明技術**

シームレスライニング管に改修 20年保証

〈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。

② 本管からソバント継手までFRP施工

**審査証明技術**

パイプの中に、パイプを作る 反転テクノロジー

10年保証

審査証明第 0402-D 号排水管更生技術  
FRPソバント&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)

③ マンション専有部排水管更生

**審査証明技術**

パラシュートと  
パラボールで

10年保証

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

壁 (防火区画)

防火区画貫通部  
外部工事  
不要

※貫通部に  
隙間はできません

防火区画貫通配管対応!

第47回 Japan Home Show & Building Show 2025

11月19日(水)~21日(金)

団地・マンション  
リノベーション総合展

東京ビッグサイト西ホール

同時開催の  
ビルメンヒューマンフェア &  
クリーンEXPOにも出展!

NEXT100YEARS  
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＞

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

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。