

情報 INDEX

★マンション修繕、管理容易に 関西電力の通信子会社「オプテージ」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り、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産絆)

★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合わせて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年未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用化…、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達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るがちだが、ハード面での手立てはないのだろうか(9/17朝日)

ぶつくがいと

『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実例、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

関東防水管理事業協同組合
関東(東京・埼玉・千葉・茨城・神奈川・埼玉・群馬・新潟・長野・山梨・静岡)の屋上防水改修工事会社191社による構成される関東防水管事業協同組合は、2025年度通常総会を都内のホテルで開催した。総会の開催に先立ちあいさつした有山幸治郎理事長が指摘したように、同業界では、人手不足が恒常化しており、大きな課題となっている。また

2024年問題や大規模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専用工法である「ガムクールFRAT工法」と「強風対策Z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

のホリスティックな問題解決策として、2025年度も引き続き人手不足が懸念されるが、今

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、今期の契約目標と230億円を設定し、他の議案も承認された。そ

れられた後、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。

この発表等により、会の昨年度の事業報告では、昨年度の目標契約工事高223億円を下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。

は、昨年度の目標契約工事高223億円を下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。



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。

★保存版★

●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
防水・塗装・大規模修繕工事（専業大手）	昭石化工株	豊島区南池袋1-13-21 PMO 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。
	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・シリコン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、在庫を多數抱え迅速な配送も行う。
	(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 品川シーゼンテラス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(シリコン・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。
	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、「最高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、さらに一步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。リフレート工法他総合改修工事。
防水・塗装・大規模修繕工事（専業大手）	南海工業株	世田谷区船橋3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をはじめ、大規模改修及び、耐震補強工事迄数多くの工事経験をもち、責任施工の出来る会社です。
	日本防水工業株	練馬区富士見台4-43-5 TEL03-3998-8721 http://www.nihon-bousui.co.jp/	マンションの大規模修繕工事、屋上防水改修工事、駐車場防水工事。本社(練馬)・埼玉・横浜・関西(大阪)の4支店。
	ヤマギシリリフォーム 工 業 (株)	(本社) 品川区東品川1-2-5リバーナード品川港南レジデンス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・リフレート工法・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/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6F TEL03-3353-3352 FAX03-3353-3350 http://taishinsekkai.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。
	(株)P・C・Gテクニカル 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強化と耐震更生を行う「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。
	京浜管鉄工業株	豊島区日吉2-1-1 日白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得てしております。
	(株)タイコ一	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1-2H-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@nihonsetsuhi.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ナカ工法は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

☎ 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/>

災害関連死ゼロの 社会を目指す

<43>

車中泊避難

自家用車を避難先とし利用するのが「車中泊避難」といわれます。しかし、災害が起きたときに避難する場合の方法としては「原則徒歩」とされています。一般的に、車での避難は滞留による逃げ遅れや車への浸水、救助活動への影響などといいます。そのため徒歩での移動が難しいなど、基本的には「やむを得ない場合に限る」と考える必要があります。

車中泊避難のメリットと◎メリット

車中泊避難の場合、避難所より周りの目を気にせず、プライベートが確保できます。特に小さな子どもやペットのいる家庭の場合、避難所での生活はかなりの負担といえます。また貴重品の管理が行いやすいといつメリ

トもあります。

◎デメリット

代表的なのはエコノミークラス症候群(※1)

車中泊避難のメリットと◎デメリット

車中泊を選択しない方がよい場合とは

が挙げられます。次に季節により生じる危険があります。例えば夏場であると車内生活では熱中症のリスクアップや食品の腐敗、冬場であれば積雪の多い場所では、車のマ

フラーに雪が詰まり、排気ガスがさらに取り込まれ酸化中毒になるリスク

が挙げられます。また燃料が不足している場合、エアコン機能が十分使えなくなったり、バッテリーが上がりおかなければなりません。

車中泊を選択しない方がよい場合とは

車中泊選択しない方がよい場合とは

車中泊選択しない方がよい場合とは</

2025年(令和7年)
10月5日(日)

☆第517号☆

☆「アメニティ」とは快適なことです。
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に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。

t
go」のボーカルとしてデビュー。その足跡をたどる、なるほど、と思えるものがあります。

歌、心りえ
歌は心♪
歌心りえさんは、「歌は心」をモットーに活動を続いている実力派歌手です。

歌は心♪
歌心りえさんは、「歌は心」をモットーに活動を続いている実力派歌手です。

歌は心♪
歌心りえさんは、「歌は心」をモットーに活動を続いている実力派歌手です。

歌は心♪
歌心りえさんは、「歌は心」をモットーに活動を続いている実力派歌手です。

快適な暮らしを求めて

アメニティ

1面	今月の紙面
2面	マンション管理フェア<秋>
3面	マンション法の改正
4面	マンション100年化計画
5面	メンテナンス企業ガイド
6面	論談、建物Q&A、日住協案内
7面	タエコ物語、災害関連死 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

マンション一階の改修。三方が外部に面した（内庭）と三方に庭をもつ間取り（敷地）に対し、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その家族で、周辺環境を意識した戸建て住宅のような内外の関係と、閉鎖的で単純な部屋割りに對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、面積の中で最大限広さを獲得するために薄壁とし、下をなくした間取りにより通風を確保、限られた室内空気環境を改善、廊下をなくした間取りによる遮音束と断熱材による二重床は遮音と断熱性能に短尺の無垢材を用いて搬入性を考慮している。

（特に配慮した事項）熱パネルで部屋同士の遮音・防音にも配慮、床材施工期間／90日間総工事費／1100万円

京都府京都市、築13年
主催「第36回住まいのリム紛争処理支援センター」において「優秀賞」（住宅リフォーム部門）を受賞。

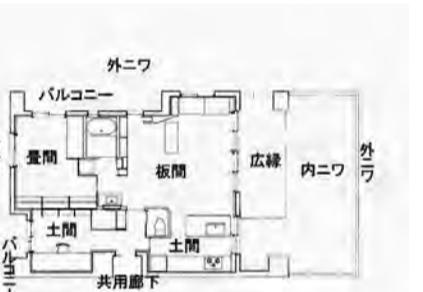
本例は住宅リフォームにおいて「優秀賞」（住宅リフォーム部門）を受賞。

（講評より）敷地の緑を取り込んだ廣縁に続いた空間は、ま

見えて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行き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広がりと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。



リフォーム前間取り



リフォーム後間取り

るで一戸建て住宅の間空間や、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ものである。時間と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。



くぐり戸を介して畳の間



外ニワから広縁を見る。アジャスター bolt 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。

板間から広縁を介して

庭を見る。設えの階層性

によって木造住宅のよう

な内と外の関係性を生み出

している



土間から板間を見る。部屋中央の八角柱が一室空間を緩やかに仕切る

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靭にするライニング技術です。



更新工事や他の反転工法とはここが違います！！

※内部ヨリロボット施工 詳細はホームページご覧下さい

枝管部
建築工事
不 要

壁
(防火区画)

壁
(防火区