

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512号*

2025年(令和7年)

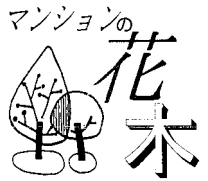
5月5日(月)

www.mansion.co.jp/



ハコネウツギ(箱根空木)

スイカズラ科



開花は5月～6月、最初は白色の花が咲き、薄紅色、紅色と変化する。3色の花がカラフル。北海道から九州まで広く栽培される。

できない理由は考えないどうすればできるか考える 築57年の稲毛海岸三丁目団地

現在国会で審議中の区分所有法等の改正案。改正の主な理由に、高経年マンションでの管理組合役員のなり手不足により、理事会機能が低下すること、管理不全化が進行する恐れが挙げられている。その可能性は完全に否定できないが、全ての高経年マンションがそうなのだろうか。高経年マンションでもしっかり管理しているマンションはある。その事例として、稲毛海岸三丁目団地取材し、どのようにして、同マンションが管理を行っているのか、その理由を探った。

なり手不足は共通の課題
運営しているのが実態
とのことであった。

外部委託を活用

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57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。国がマンション政策を考える際、管理組合による管理がうまく機能している例として紹介されることも多い同団地。しかし、なり手不足の問題は抱えている。団地管理組合法人の草刈理事長によれば「我々も当然、役員のなり手不足は現実の問題としてある。それをいかに解消するかで現場では非常に苦労してきた。今、理事会が定員17名に対して13名で

「例えば、経理業務等を外部委託することで、経理担当理事の負担軽減には確実になる。しかし、担当理事は委託した業務が確実に実行されているか」

「例えば、経理業務等を外部委託することで、経理担当理事の負担軽減には確実になる。しかし、担当理事は委託した業務が確実に実行されているか」

チェックをする。チェック機能は当然残し、そこを徹底させる」ということだ。「要は任せっぱなしじゃないということ。理事会のリスク管理として、理事会と担当理事でダブルチェックしないと、全体の管理はできない。」

伝統的な外部委託方式

このように、同団地では外部委託を活用しているが、これは最近始めたことではないという。

「理事のなり手不足が言われる前から外部委託は活用している。昔はみんな現役で仕事を抱えた理事のため、常時、管理組合の業務に関われない。そこで負担軽減のため外部委託し、理事の方に取組んでもらう。そんなことを続けてきた。新しい理事として『そ

ういこととなり、やってみたいかな』ということになる。」

アウトソーシングの計画

・報告は理事自身で

では、どのようにチェック機能を持続するのか。「業務をアウトソーシングするにあたり、予算も含む業務計画を立て、実施をアウトソーシ

ングするのはこの業者がいいのか担当理事が調べ、理事会の承認を得て契約もする。最終的にその業務の内容について、成果物として報告を行っている」「このようにアウトソーシング業務をきちんと統制した上で、任せることを決めて、それもチェックし、理事会に報告を求め、当然最終的には管理組合総会で説明する」ということだ。こうすることで、少数での管理組合運営が可能にできた。

いつの間にか培われた伝統

現役で働く人が多かったという背景があったとはいえ、どうしてこの管理組合運営の伝統が培われたのだろうか。「いつの間にかという感じ。この団地には意識が高い方が多かったのか、それらの方々が、高度なレベルで管理組合を運営されてきたのではない。仕組みを前もって入れておくことで、ある程度少ない人数でも団地全体が回る仕組みを考えてきた。歴代の理事の方々がいろいろな仕組みを考えて運営されてきたと思う。私も身もそれに乗っかっていただけ。」と謙遜する草刈理事長。

最終的に必要なのは、自分たちの団地について、自分たちの意思で尊重される管理組合運営を行うには、どのような仕組みが最適か考え続け、かつ、それを実践し続ける、管理組合の自主的、かつ自立的な運営方針が問われているように思われる。

リスクが大きすぎる 第三者管理方式

現在、国会で審議中で今後、導入が増えることが予想される第三者管理方式について聞いたところ「国交省の第三者管理方式で、全面的に委託するというのは、施策としてはあるのかも知れないが、理事会の役割をまるごと無視し、丸抱えで外部委託するというのはリスクが大き過ぎるのでは」との認識を示していた。

硯 滴

管理会社が理事長に代わってマンションの管理者になると「高級賃貸マンションのような住み心地になれる」「そつだ★ついでにこの間まで「役員の義務を認識していますか」と訴えていた管理会社だ★今度は役員をなくせというが義務や権利はどこへ行ったのだろう★高級賃貸マンションの住み心地にはイメージが湧かない★賃貸マンションの住み心地が経験したいなら何も大金を払い膨大なローンを組んでマンションを買う必要はなさそう★そもそもマンションを所有するとはどういうことか★所有だから持主が所有物を自由に使用、収益、処分できる権利だ★収益、処分はできるにしても、日常の生活を決定づける自由な使用にかかわる理事会機能を全く奪ってしまうのが管理会社★管理者制度だ★分譲なのに賃貸の住み心地では話はずれていないだろうか。

マンション関連の動き

- 「子育て支援型共同住宅推進事業」の募集開始4月1日(火)より/国土交通省
- 2025年度旧耐震基準マンションのピロティ階等の補強に対する補助を開始/東京都

住まいのしあわせを、ともに作る。
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!!

2025年度
応募受付期間 4月21日(月)～10月10日(金)

2025年度募集債券 | 10年満期時平均利率

(税引前)
0.525%
(税引後(注))0.4447%

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
利率を上乘せ!

(税引前)
0.575%
(税引後(注))0.4870%

(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

マンションの耐震化

2

実現へのプロセスと課題

株式会社耐震設計 代表取締役 岡田 和広

2、耐震診断で現状把握をする

柱・壁に加えて梁も考慮するので、より複雑な評価が可能です。

皆さんは定期的に健康診断を受けて、自分の健康状態を確認していると思います。病院での血液検査やレントゲン検査のように、建物も「健康診断」「耐震診断」を受けることが重要です。マンションの今の状態を知るためにも、一度、耐震診断を行うことを検討してみてください。

◆簡易診断と精密診断の違い

耐震診断には主に3種類の手法があり、大きく「簡易診断(一次診断)」と「精密診断(二次・三次診断)」に分けられます。

診断を検討する際、「まずは簡易診断で様子を見てから、必要に応じて精密診断をすればよい」と考える方も多いかもしれませんが、しかし、建物の構造に合った診断方法を選ばないと、正確な耐震性が評価できない場合があります。

◆診断方法の違い

一次診断(簡易診断)

コンクリートの断面積のみを考慮して構造計算を行います。

一次診断(精密診断)

柱と壁を考慮します。

二次診断(精密診断)

コンクリートの断面積のみを考慮して構造計算を行います。

精密診断では、現在のコンクリートの状態を調査し、構造計算に実際の強度を採用するため、サンプルを採取します。「うちのマンションは古くなったから、コンク

リの耐震化を実現することとは出来ないで、マンションの将来ビジョンを考える上でも耐震診断を精密診断で行う事が重要です。

今回は「耐震補強工法について」を紹介いたします。「見た目が悪くなるのでは」「仮移転が必要なのでは」と、補強工事に不安を抱く方も多

いかに思います。しかし、最近では、外観への影響を抑え、居住したまま施工可能な工法も増えています。実際の補強事例を交えながら、合意形成のポイントを、資金的負担を軽減する工夫についても分かりやすく解説いたします。

◆マンションの将来のために

簡易診断・精密診断 比較表		
比較項目	簡易診断	精密診断
目標値	IS=0.8	IS=0.6
コンクリート強度	考慮しない	調査結果に基づき、最大25%増で考慮可能
鉄筋の量	考慮しない	考慮する(新耐震に近い建物に鉄筋が多い)
形状の低減	厳しい	小さい
経年劣化の低減	厳しい(築30年以上で20%低減)	小さい(例2%程度の低減)

◆精密診断が重要な理由

精密診断では、現在のコンクリートの状態を調査し、構造計算に実際の強度を採用するため、サンプルを採取します。「うちのマンションは古くなったから、コンク

リートの状態を調査し、構造計算に実際の強度を採用するため、サンプルを採取します。

精密診断では、現在のコンクリートの状態を調査し、構造計算に実際の強度を採用するため、サンプルを採取します。

精密診断では、現在のコンクリートの状態を調査し、構造計算に実際の強度を採用するため、サンプルを採取します。



マンション耐震補強工事 施工例

2025年度国交省住宅局予算③

省エネ化でカーボンニュートラルを実現

先月に引き続き、2025年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

25年度予算のうち、国交省住宅局提出のマンション関連予算について見ていく。

継続

住宅省エネキャンペーンにおける3省連携

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、エネルギー価格などの物価高騰の影響を特に受けやすい子育て世帯などについて、「ZEH水準を大きく上回る省エネの断熱性の向上に資する措置や高効率給湯器の導入など、既存住宅等の省エネリフォームへの支援を強化することが必要とされている(新築含む)。

新規

子育てグリーン住宅支援

2025年度当初予算で250億円が計上されている(新築住宅への補助も含む)。

表1 子育てグリーン住宅支援事業 新規
既存住宅のリフォーム※1

メニュー	補助要件	補助額
Sタイプ	必須工事3種の全てを実施	上限: 60万円/戸
Aタイプ	必須工事3種のうち、いずれか2種を実施	上限: 40万円/戸

補助対象工事

必須工事※2	①開口部の断熱改修、②躯体の断熱改修、③エコ住宅設備の設置
附帯工事※3	子育て対応改修、バリアフリー改修等

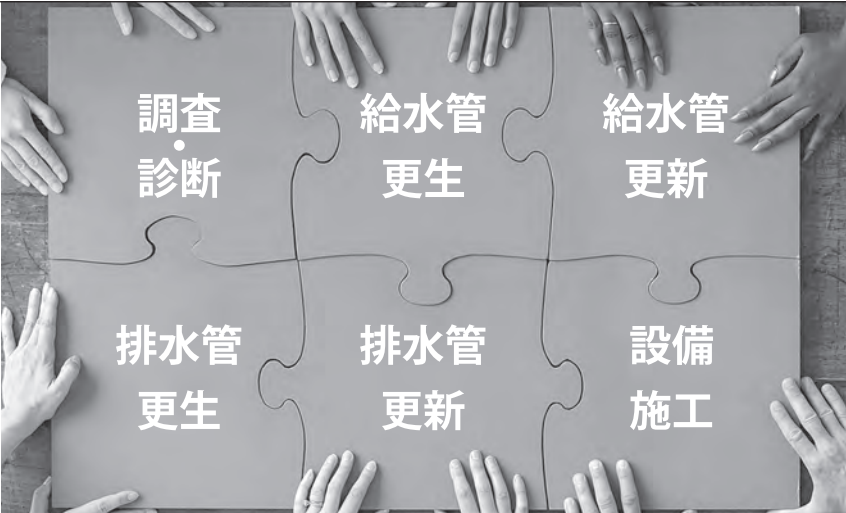
※1: 後述の3省連携事業とのワンストップ対応を実施し、併せて実施することが可能
※2: ①、②については、ZEH水準に相当する省エネ性能以上の改修工事に限る。
※3: 補助対象となるのは「必須工事」を行う場合に限る。なお、この場合、連携事業のうち、環境省事業は必須工事①、経済産業省事業は必須工事③として扱う。

表2 既存住宅の省エネルギーフォームにおける3省連携

○以下の各事業を組み合わせる場合には、ワンストップの一括申請を可能とする。

工事内容			補助対象	補助額
①省エネ改修	1) 高断熱窓の設置	先進的窓リノベ2025事業	高性能の断熱窓	最大200万円/戸
	2) 高効率給湯機の設置	給湯省エネ2025事業	高効率給湯機	最大20万円/戸
	3) 開口部・躯体等の省エネ改修工事	子育てグリーン住宅支援事業	既存住宅の省エネ改修	最大60万円/戸
②その他のリフォーム工事※			子育て対応改修など	

※省エネ改修とあわせて行うリフォーム工事に限る。



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「リノペライナー工法」(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



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)

情報 I N D E X

- ★マンション等の区分所有法改正 弁護士ら指摘 共用部欠陥の補修に混乱も。最初の所有者に賠償請求権。(3/20東京)
- ★定年後はマンション管理員 元執行役員66歳「性に合う」。(東京で老いる)(3/26日本経済)
- ★マンション住民悩ます「宅配」ボックス・置き配で対立。宅配ボックスの設置や更新巡り意見が割れる。(3/27日本経済)
- ★50戸以上共同住宅、宅配用駐車場の義務化を 国交省が全国の自治体に要請。(3/28東京)
- ★マンション修繕25社談合疑い、コンサル数社も公取委が調査(3/31朝日)
- ★マンション建設が相次ぐ川崎市 人口増で6年ぶりに小学校を新設。(4/2毎日)
- ★団地を歩く 「職業はドイツ人」として鋭い社会論を繰り出すマライ・メントラインさんと団地を訪れ、コミュニティのあり方を考えた。(4/7朝日)
- ★中古マンション、高所得でも夢幻 都内でマンションは高騰を続け、住宅ローン金利も上がり、23区内のマンション価格はこの5年間で新築が5割高、中古は6割以上になった。(4/10日本経済)
- ★マンション建築費最高 建設物価調査会が発表した3月の建築費指数が2月比で0.4%上昇し過去最高を更新。(4/11日本経済)
- ★子ども転落防止、窓に補助錠を 窓を開けて過ごす日が増えるこの季節に注意を。NPO法人「Safe kids Japan」は家庭訪問して窓用の補助錠の取り付けを手伝う活動を行っている。(4/12朝日)
- ★高齢化の悩み、はね返せ！花見川団地に活気の拠点誕生 住民の高齢化が進む花見川団地(千葉市)の商店街に新しい拠点ができた。官民で取り組む商店街改革の一環で今後は地元の自治会なども加わり、力を合わせて活性化を図る。(4/12東京)
- ★高齢者「孤独死」昨年5.8万人 警察庁による初めての集計でわかる。発見に1カ月以上が7.8%。(4/12日本経済)

ぶっくがいと

「超高層マンション改修実践マニュアル
～改修技術と長期修繕計画～」
編集発行：(一社)マンションリフォーム技術協会

建築基準法第20条では高さ60mを超える建築物を一般的に超高層マンションと言われている。本書は、超高層マンションと中高層マンションの改修の違い、超高層マンションに特有な改修工事、超高層マンションの長期修繕計画など写真と図表を用いて解説。価格7000円、注文は同協会HP



関連業界



第2回院内集会所開催

欠陥住宅被害全国連絡協議会

欠陥住宅被害の予防と

救済を目的に弁護士・建

築士等で構成される欠陥

住宅被害全国連絡協議会

は、4月3日、参議院議

員会館において「マンシ

ョン共用部分の100%

補修の実現を求める第2

回院内集会所を開催した。

この集会所に於いては、

昨年12月12日、衆議院議

員会館において「第1回

院内集会所を開いており、

(この様子は本紙1月号

2面を参照)前回に続き

2回目の集会所となる。同

集会所には、全国マンシ

ョン管理組合連合会も協賛

している。

集会所では、本集会所の目

的である、改正区分所有

法の欠陥について、参加

弁護士や全管連役員等が

寸劇(写真右)で法改正



車いす型ロボットの実装にむけ 団地・マンションで試乗・見学会を開催

去る2月22～24日にかけて、東京都多摩地区の団地・マンションにおいて、車いす型ロボットの見学会が行われた。

見学会は、多摩リーディングプロジェクト※の一環として、車いす型ロボットを開発するアクセスエンジニアリング株式会社、リーディングプロジェクト「movobot」に務める有責任監査法人トーマツが主催。多摩地区の聖ヶ丘団地及びブリリア多摩センターの2箇所のマンションが協力しての開催となった。

エレベーターの無いマンションでの設置を想定し、車いす型ロボット「movobot」とは、階段を自動で昇降可能なロボットで、専用の端末により、利用者のところまで移動する機能を備えている(写真1参照)。

また、高齢者等が気軽に外出することで、生活品質の向上を目指すほか、宅配業者等が重い荷物の運搬手段として活用することも想定されている。

その後、同マンションの非常階段を利用して、ロボットが階段を昇降する様子を、同マンションの集会所内と結んで中継した(写真2・3)。



写真1 ロボットに試乗する居住者

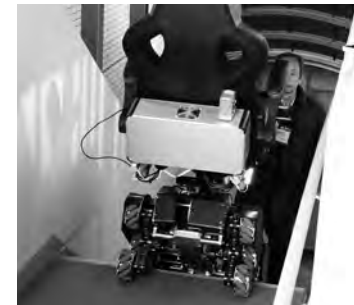


写真2・3 階段を昇降するロボット

同マンションの集会所に集まった主催者及び同マンション居住者等は、実際にロボットに試乗。見学会当日は風も強く、寒さを感じる陽気であったが、実際に試乗した人からは、「剥き出しのまま乗るため、寒い日、移

動の間は寒そう」との声も聞かれた。また、雨天時に濡れる可能性も指摘され、様々な天候にどう対応するかという課題が指摘された。

「実装には、実際に導入可能なコストであることも必要。そこから考えているので、そう負担にならないのでは」とのことであった。実際、ロボット操作には、市販のゲームコントローラーを応用するなど、コスト削減が考えられていた。

エレベーター設置が困難な団地・マンションは多く存在する。実装までの残り5合の道のりを見守りたい。

「実装には、実際に導入可能なコストであることも必要。そこから考えているので、そう負担にならないのでは」とのことであった。実際、ロボット操作には、市販のゲームコントローラーを応用するなど、コスト削減が考えられていた。

エレベーター設置が困難な団地・マンションは多く存在する。実装までの残り5合の道のりを見守りたい。

エレベーター設置が困難な団地・マンションは多く存在する。実装までの残り5合の道のりを見守りたい。

エレベーター設置が困難な団地・マンションは多く存在する。実装までの残り5合の道のりを見守りたい。



写真4 子どもレポーターによる取材

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

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。

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

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。



★ 保 存 版 ★



ここに掲載した会社は、特に
NPO日住協をはじめ諸団体、
各管理組合において実績があり、
実質的な評価を得ている企業
です。施工技術、アフターケ
ア、製品等につき大きなトラブ
ルや問題をおこしている企業は掲載を見合わせておりますので、一
応の安心の目安としてご利用下さい。各企業に関する質問等は本紙
までお寄せ下さい。

●管理組合の実績と評価に基づいた…………

メンテナンス企業ガイド

	企 業 名	所在地／電話	主な技術・工事・業務内容
材 塗 料 料 メー ー防 水 水 ー	昭 石 化 工 (株)	豊島区南池袋 1-13-21 P M O 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 (株)	西東京市田無町 1-12-6 TEL042-450-5811 http://www.sanwakenso.co.jp/	お客様から寄せられた期待に応えら れるのは当然の使命と思い、さらに一歩 前に進む事で感動を与えられる様な施 工とサービスを提供する所存です。
	シ ン ヨ ー (株)	本社／川崎市川崎区大川町 8-6 TEL044-366-4771 FAX044-366-7091 リニューアル営業部	ISO9001・14001 に裏づけされた「高い品質」と「誠 実なアフターケア」「環境に優しいリニューアル」 で快適性と機能性を追及し、皆様のニー ズに合ったリニューアルを提案しています。
	(株)ソエジマ	世田谷区経堂 5-28-10 TEL03-5918-6856 営業部 http://www.soejima.co.jp/	調査診断から総合仕上まで塗装、防 水、内外装。 リフリート工法他総合改修工事。
	中外商工(株)東京支店	台東区元浅草 2-6-6 TEL03-6802-8297 FAX03-6802-8299	防水工事、塗装工事、(内外装・舗装、 テニスコート)、躯体改良工事、構 築物調査・診断・積算・リフォーム 工事。
	南 海 工 業 (株)	世田谷区船橋 3-26-7 TEL03-3483-7511	建物の詳細かつ正確な調査診断をは じめ、大規模改修及び、耐震補強工 事迄数多くの工事経験をもち、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。
	ヤマギシリフォーム 工 業 (株)	(本社)品川区東品川 1-2-51 パー 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・アロンウォール工 法・リフリート工法・セブンCRシス テム工法・マスチック工法。
	(株)ヨコソー	本社 / 横須賀市森崎 1-17-18 TEL0120-34-5191 東京支店 / 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://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	株式会社グループの一員。給水管、排 水管の更生工法を独自開発した。モ バイル・リボン工法、モバイル・ハ イブリッド工法で断層席卷中！
	(株)神奈川保健事業社	横浜市金沢区鳥浜町 4-18 TEL045-772-1424 営業課 http://www.khj.co.jp.	集合住宅の給排水管をリニューアルす る専門業者です。豊富な経験を生かし 様々なスタイルの給排水設備に対し最 良な工法を考へご提供致します。
	京浜管鉄工業(株)	豊島区目白 2-1-1 目白NTビル6F TEL03-6871-9961 FAX03-6871-9962 設備・リフォーム事業部	集合住宅の給排水設備の更新、更生 工事の「設計から施工」まで一貫した 技術力を持ち、またお部屋のリ フォーム分野も得意としています。
	建装工業(株) 設備・内装 リニューアル事業部	港区西新橋 3-11-1 TEL03-3433-0506 FAX03-3433-5005	集合住宅の給排水設備改修工事、特 に管系統の調査診断から配管の更新 及び更生工事を行っています。
	ジャパン・エンヂ 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、 給排水管更生工事、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時までとじています。

■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日住協

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



特定区分所有者に本件
駐車場の特定の区画の優先的使用を認める規定内容となつていてと評価することができ、その内容が、特定の区分所有者に半永続的な専用使用権を与えるようなものである(中略)、共用部分たる駐車場の性質に反する。したがって、かかる優先的な使用態勢を内容とする規定事項は、区分所有法18条1項で定める共用部分の「管理」の範囲を超え、本件細則は、従前、本件駐車場の特定の区画が先着順で駐車場契約をした特定の区分所有者により専用使用されたことを総会決議は無効と判断されると思います。

大規模修繕工事の談合 徹底した実態解明が必要――

独占禁止法は私的独占の禁止と公正取引の確保を保障するための法律である。独立機関である公正取引委員会(公取)がその任に当たる。その公取が3月初め、マンション大規模修繕工事業者の談合解明のために工事業者20社に調査に入ることが報道された。3月末には新たに5社が調査に追加され、また何人かのコンサルタントも調査対象になったと伝えられている。

◆該当の組合も多い
◆損害を受けている

目的は工事業者の業務時期の調整と経営の安定、収益の確保のためである。談合によって利益を最大限にしようとする。談合の内容は何か、何のためにやるか。工事業者による内々の相談による受注先の調整、受注価格の調整である。

◆徹底調査、解明を
公取の調査開始が発表された段階で、談合企業と発表された企業は多くは、談合を否定できず、調査に協力する態度表明をした。実態からいえば談合の事実が十数年前あるいはそれ以上の時期からあったとみられる。このさい、まず公取には、今回の談合の実態を余すことなく明らかにし、徹底調査を求めたい。工事業者は隠すことなく調査に協力し、談合の実態を正直に報告すべきである。

◆管理組合の姿勢が重要
談合は秘かに行なわれるものだから、管理組合が直接摘発するのは困難である。しかし、談合がしにくいようにする努力が求められる。発注までの業務を管理会社まかせにしないこと、工事会社選定の手續きで応募書類や見積もり書類などの受取先を管理組合だけにすることなどはどうしても必要である。こうしたことは、日常的に管理組合が管理会社やコンサルタント任せにせず、自主的に活動する形になつていないとできない。(NPO日住協説委員)



NPO日住協
通常総会開催
NPO日住協は、3月29日(土)、東京(こ)センターにおいて、第23回通常総会を開催した。総会ではガーデンシティ狭山管理組合の平賀さんが議長に選出され、上程された第一号議案、第二号議案の説明後、賛成多数で両議案ともに承認された。



総会議長を務められた前野町ハイイツ住宅管理組合の橋爪さんへの感謝状贈呈が柿沼会長から行われた。

●新任役員研修会

日時 6月14日(土)(予定)
内容 区分所有法、管理規約の概要、大規模修繕工事の進め方、長期修繕計画などの全体的な流れを学ぶ講座となります。
※詳細はあらためてご案内します。

●第18回NPO日住協マンション管理大学

日時 8月2日(土)、8月16日(土)の2日間の予定
※詳細はあらためてご案内します。

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



Q 私が購入したマンションは30戸ですが、敷地内の駐車場が15台しかありません。駐車場は分譲当初に同居した人が優先的に使用しています。駐車場の使用に関する細則はありません。そこで私は管理組合に対して、談合がしにくいようにする努力が求められる。発注までの業務を管理会社まかせにしないこと、工事会社選定の手續きで応募書類や見積もり書類などの受取先を管理組合だけにすることなどはどうしても必要である。こうしたことは、日常的に管理組合が管理会社やコンサルタント任せにせず、自主的に活動する形になつていないとできない。(NPO日住協説委員)

【回答者】

法律相談会専門相談員

弁護士 石川 貴康

A 本問では、駐車場の使用細則の制定が、共用部分の変更または規約の制定に当たることが問題となり、本件駐車場細則が18条1項の共用部分の「管理」に該当すれば、普通区分所有者及び議決権の

他方で、区分所有法18条1項は、共用部分の管理に関する事項は集会の決議普通決議で行えることを規定しているのだから、本件駐車場細則が18条1項の共用部分の「管理」に該当すれば、普通

決議で行えることになり、本問と同様の問題が争われたのが、昭和66年3月25日の裁判例です。この裁判例では、駐車場の細則が、区分所有法30条や31条の「規約」にあたるのか、18条の「管理」の範囲内にあるのか否かについて「その規定が設けられた経緯、趣旨を踏まえて、その規定の意味合いを実質的に勘案して判断する必要がある」といふべきであつて、例えば、その規定内容が、共用部分としての性質に反し、あるいはその性質を変更するような

分譲当初の同居者が駐車場を優先使用 細則を策定したが現状の使用方法で可決…

使用形態を規定するもの、即ち、原告の主張するとおり、特定の区分所有者に半永続的な専用使用権を与えるようなものである(中略)、共用部分たる駐車場の性質に反する。したがって、かかる優先的な使用態勢を内容とする規定事項は、区分所有法18条1項で定める共用部分の「管理」の範囲を超え、本件細則は、従前、本件駐車場の特定の区画が先着順で駐車場契約をした特定の区分所有者により専用使用されたことを総会決議は無効と判断されると思います。

また、前記裁判例は、駐車場の使用に関する細則の制定が普通決議ではできないと判断しているわけではありませぬ。駐車場は共用部分であり、共用部分は組合員が平等に利用できる性質のもので、特定の区分所有者に独占的な利用を認めることは、共用部分の本来の性質に反するから、もはや共用部分の「管理」の範囲を逸脱している判断したもの。共用部分の性質から逸脱していない内容と定めることは「管理」に関する事項に含まれるので、普通決議による細則で定めることはできません。

☆「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 稲毛海岸三丁目団地の場合
- 2面 マンションの耐震化、他
- 3面 車いす型ロボット、INDEX
- 4面 メンテナンス企業ガイド
- 5面 論談、法律Q & A、日住協案内
- 6面 タエコ物語、口座付番制度
- 7面 老後新生活、オリーブ、投稿

住まいのリフォームコンクール

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センタ主催

作品募集

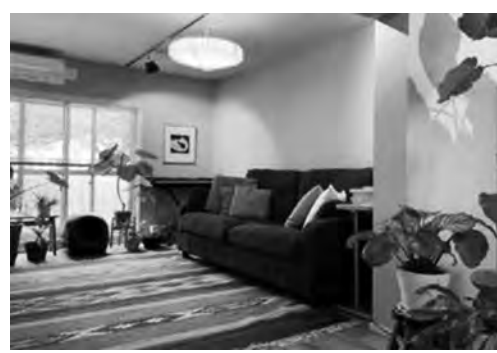
今年で42回目となる
「住まいのリフォームコ
ンクール」は、全国各地
で施工された住宅リフ
ォームの事例を募集し、優秀
な事例について建築主
(施主)・設計者・施工
者を表彰し、これを消費
者や事業者へ広く紹介す
ることにより、住宅リフ
ォームの促進とリフォー
ムの水準の向上を図つて
きた。

応募する旨を伝え、応募
フォームに社名・担当者
名等を記入。◎設計者又
は施工者が応募する場合
は、必ず依頼主(施主)
の同意を得ること。◎審
査結果は応募フォームに
入力いただいた内容で公
表。また、設計者、施工
者名のみ公表される(施
主やその他関係者の氏名
等は公表されません)。
結果発表/10月上旬
(火)〜6月23日(月)
応募手続後の変更はで
きませんので、注意くだ
さい。

応募対象/2023年
7月から2025年6月
までの間に、リフォーム
の他関係者からの応募も
可能です。◎依頼主(施
主)が応募する場合は、
次記の条件を満たすもの
が対象。◎ここで言う
「リフォーム」とは、増
築、改築、模様替え、修
繕等をいう。◎リフォー
ム前または後が住宅(マ
ンションの共用部分、シ
ェアハウス、二拠点居住
別荘、民泊、グループホ
ーム等の福祉系居住施設
を含む)で、国内にある
ものに限る。◎住宅の構
造、建方形式は問いませ
ん。◎建築基準法等関係
法令の各種規定を遵守し
ているものが対象。◎原
則として、建物全体の耐
震性が確保されているこ
とが明らかなものを対象
とする。
詳細は同財団ホームペ
ージ内の「第42回住まい
のリフォームコンク
ール」応募要項を参照して
ください。
<https://www.chord.or.jp/reform/contest/>



今回より審査基準が改
訂され、住宅から、ある
いは住宅への用途変更を
伴うものを含め、住宅ス
トックの有効活用、深刻
化する技能者不足への対
応、既存住宅流通・リフ
ォーム市場の拡大・活性
化に資する取組み等、社
会課題の解決に有効な作
品等の住まいのリフォー
ム事例を募集する。
小規模作品も募集
また、「ナレッジ賞」
が新設され、大きな規模
金額でなくても、キラリ
と光る作品も広く募集し
ている。



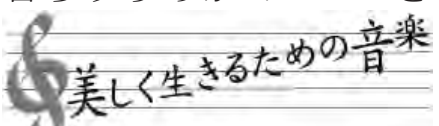
社会課題の解決に資する取組み事例(ハ
ーセルビルドにより団地をリノベーション
した事例)。LIFE TOOL HOUSE
「壁式団地リノベの最適解」設計・施工
マルリノベ
ミを加え過ぎず、使いやすい道具としての家の
手を目指したこのリノベーションは団地再生の
モデルとなりうる作品として昨年評価された

NPO日住協の「春の交流会」

NPO日住協の「春の交流会」が4月22
日に四谷の主婦会館で開催されました。5年ぶり
に懇親会も復活。多くの人で賑わいました。
この数年の恒例となつてゐるのが第3部の
金管五重奏のコンサートです。一昨年から
は打楽器を入れた編成となつてゐます。
打楽器奏者の技巧、
打楽器はリズムを刻むのはもちろんです
が、それによって演奏の厚みが増し、聴き

金管五重奏プラス打楽器のコンサート

応えがアップしています。よくあるドラム
の演奏は、「ドラム、ここにあり」とばか
りにドラムを主張するような演奏が多いの
ですが、このドラム氏は金管五重奏を盛り
立てることを主眼とし、それでいて、ドラ
ムの存在感があるのです。目立たないよう
に叩いているのに、そのコントロールが目
を見張るのです。常に演奏している曲の表
現を考え、金管五重奏の合奏のバランスを崩すこ
とのないよう、配慮しながらスネアドラムやタム
タム、バスドラムなどを操っているかのよう



美しく生きるための音楽
美空ひばりとラデツキ行進曲、
プログラムすべてがよかったのですが、
とくに、美空ひばりさんの歌った曲のメロ
ディーがいいな、と感じました。このよう
な曲を金管五重奏で聴くことなどほとんど
ないですから、懐かしさとハモニーの美し
さに魅せられました。
アンコールは「お約束」となつてゐる、
ヨハン・シュトラウス1世の「ラデツキ行
進曲」。金管五重奏プラス打楽器に加え、会
場の皆さんの手拍子により、会場は一体感
に包まれました。こういうコンサートは気持
いいです。休憩の後、懇親会に入っていました。
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

177

マンションリフォームのスペシャリスト

「マンションリフォーム
マネジャー試験」は、
また、国土交通省が定め
る「マンション標準管理
規約」のコメントにおい
て、『管理組合が支援を
受けることが有用な専門
者に付加価値の高いリフ
ォームを企画・提供する
ための業務推進能力を認
定する試験です。』
2024年度の試験合
格者は68名で、合格率25
・8%。
試験は「学科試験」
と「設計製図試験」があ
り、いずれか一方にのみ
合格者は、次年度以降
4年間再受験の際、申請
により当該一部合格した
試験は免除されます。
詳細は「(公財)住宅リ
フォーム・紛争処理支援
センターHP <https://mrm.chord.or.jp/landi>
ng/

9/28「マンションリフォームマネジャー」試験

受験料(消費税込)／
①学科試験・設計製図試
験16,500円②学科
試験のみ12,700円
③設計製図試験のみ1
2,700円
※試験は「学科試験」
と「設計製図試験」があ
り、いずれか一方にのみ
合格者は、次年度以降
4年間再受験の際、申請
により当該一部合格した
試験は免除されます。
詳細は「(公財)住宅リ
フォーム・紛争処理支援
センターHP <https://mrm.chord.or.jp/landi>
ng/

(金)
試験地・試験会場／札
幌、東京、名古屋、大阪、
福岡

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

ng/

</