

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

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516号*

2025年(令和7年)

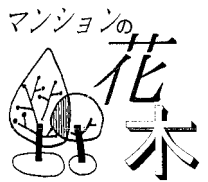
9月5日(金)

www.mansion.co.jp/



コスモス

キク科



秋を代表する花で和名は「秋桜(あきざくら)」。主に白、ピンク、赤色の花が咲き、風にゆられる姿が美しい。原産地はメキシコ。

将来を見据えたビジョンの策定を

国土交通省は、「第65回社会資本整備審議会住宅地分科会」で、新たな「住生活基本計画(全国計画)」の見直し作業を進めており、7月30日、「中間とりまとめ(素案)」を提示した。同計画では、2050年を見据えた議論を踏まえ、今後10年間の住宅政策の方向性をまとめるとしている。そこにはマンションの将来を考える上で、参考になる視点が散見する。それらを整理し、マンションの将来を考えてみたい。

住生活基本計画は、住生活基本法に基づいて策定され、2021年に最期等を満たさない住宅が初の「住生活基本計画」存在し、将来世代に承継(全国計画)が閣議決定された。同計画は、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年後に計画を見直し、現在国交省内でその作業が進められている。

2050年の見通し
中間とりまとめ(素案)では、住生活に関する要素を「住まうモノ」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」の3つの観点から抽出し、それぞれの施策の方向性を提示している。

その中で「住まうモノ」に関して、住生活に関する課題の構造的な変化を明示している。それによれば、住宅ストックは総世帯数を大きく上回り、

| 「住まうモノ」の視点 | 2050 年に目指す住生活の姿 | 当面 10 年間で取り組む施策の方向性 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 | ▶更新、再生による住宅ストックの質的向上 ▶世帯人員減少に対応した住宅の充実 | ▶質向上加速化の支援(耐震、省エネ、バリアフリー) ▶将来世代に継承する仕組みの明確化 |
| 住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築 | ▶所有者による維持管理と次世代継承の定着 ▶維持管理・収益価値を評価する市場へ転換 | ▶維持管理・流通の市場環境整備 ▶性能・利用価値の査定評価法の普及 |
| 住宅の誕生から終末期まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 | ▶放置空き家等しない適正管理の定着 ▶マンションの適正管理、再生円滑化 | ▶空き家化する前の対策・活用等への支援の充実 ▶マンションの計画的な維持管理の推進 |
| 持続可能で魅力ある住環境の形成 | ▶市場機能を活用した持続可能な住宅地の形成 ▶多様なライフスタイルを支える住宅の充実 | ▶都市機能・居住の誘導促進 ▶住宅の質、立地等を勘案したローンの充実 |
| 頻発・激甚化する災害に備えた安全な住環境の整備 | ▶安全な住宅への改修・住替えの推進 ▶災害時の住まい確保・生活再建の迅速化 | ▶耐震化・密集市街地の整備改善促進 ▶災害時に備えた関係機関の体制整備の推進 |

出典：住宅地分科会中間とりまとめ(素案)より抜粋して作成

未来を見据えて動く管理組合

このような動きを具現化している管理組合がある。それが、先づ行われたNPO法人住協マンション管理大学で第4講座を担当した埼玉県の「みさと第一住宅管理組合」。

同管理組合は、昨年、安心な環境を実現すると

る災害対策を推進することになっている。これらをマンションで

考えば、適正管理により建物の長寿命化を図るとともに、耐震化や省エネ化等の改修により、良質なストック形成を図ることで、中古住宅市場で適正に評価され、流通することが期待される。さらに、終末まで含めた議論も期待されている。

ともに、洗濯機用防水パンを新設することで「住みよさ」を実現。また、水回りリフォームの自由度を高め、若年層のリフォーム需要に対応するなどした。これら居住環境を良好にすることで、周辺団地と比べ資産価値の向上を実現させている。

将来ビジョンの議論を

同管理組合に共通するのは、団地・マンションの将来を考えたとき、管理組合はどうすべきかを考えた末の判断といえる。今後団地・マンションをどうしていきたいのか、超長期的視点で考え、行動することが求められている。

硯 滴

大阪のあ

る管理組合がマンションの外側に垂れ幕・横幕を出した★曰く「想いを壊し。心を潰す」「民泊マンションを隠す」

★隣地で建設中の賃貸マンション建設業者を批判した宣伝だ★業者が説明

きたときは新婚・単身者むけの賃貸マンションだといったが、WEBを見ると民泊プロジェクトと書かれていた★そこでマンション住民は、騙された、民泊でプライバシーが侵されると垂れ幕宣伝に乗り出したわけだ★業者側は民泊についてはまだ検討中だ、聞かれたときには伝えている、それなのに反対宣伝は名誉棄損だと損害賠償・宣伝中止を求めた★この裁判結果は一・二審とも請求棄却で管理組合側の勝ち★この程度の宣伝文は論評の範囲であり、真実でないというほどではないと判断★おかしいと思うたら泣き寝入りせず主張した成果だ。

マンション関連の動き

- ・防災力向上や認知症対応に取り組む管理組合を支援するマンション管理士の派遣を開始／東京都
- ・マンション管理・再生円滑化法の一部の施行に伴う関係政令を閣議決定し、マンション管理適正化支援法人の登録制度等を11月28日から開始／国土交通省

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

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

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

防火区画貫通配管対応!

第5弾!

排水管ライニング工法の秘密に迫る!

藤井金蔵 一般社団法人P-C-G協議会会長

配管工事に革命を起こす 配管の中に「新しいパイプ」を作る パイプインパイプ工法を徹底解説!

ビル・マンションの専有部累計2,600棟以上 特許取得・技術審査証明交付 最新のマンション管理組合が採用される 圧倒的な実績

マンション管理組合様・管理会社様必見!



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.pcgtxas.co.jp



私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

情報 I N D E X

- ★お荷物？マンション駐車場離れ「機械式」維持費賄えず 機械式駐車場の扱いに悩む管理組合が増加。車離れで稼働率が落ち、必要費用を賄えなくなる例が多い。平置き駐車場に変えて住民に時間貸しする例も。(7/24日本経済)
- ★千代田区・マンション転売制限、事業者に要請 「所有者7割住まず」物件も。(8/1日本経済)
- ★東京23区、マンション供給減、築浅リノベ一躍脚光 東京のマンションで築15年以内の比較的新しい物件のリノベーション販売広がる。「新築同様」をうたった中古物件の供給を強化。(8/2日本経済)
- ★タウン紙「光が丘新聞」が休刊 東京23区最大の団地・光が丘パークタウンを書き続けた42年半の歴史に幕を下す。(8/4東京)
- ★東急不動産分譲マンション、施工不良で建て替え方針も一転中止 住民らは工事の履行を求めて東京地裁に提訴。東京・世田谷区のマンションで。(8/4産経)
- ★マンションゴミ集積所の暗証番号をドアに記載、業者「手間省こうと」 川崎市は、市内のマンションのゴミ集積所計30カ所で資源ゴミ収集業者の従業員が集積所を開ける暗証番号を扉付近にペンなどで記載していたと発表。市はこの事業者に対し、再発防止策を講じるよう文書で指導した。(8/15読売)
- ★不足するマンション修繕積立金、運用に関心 修繕積立金の運用にどう対応しているのか。銀行預金以外では「マンションすまい・る債」が主流、国債や社債はごくわずか。(8/17朝日)
- ★中古マンション、1年で38%高 東京23区の中古マンション価格が3カ月連続で1億円を越えた。(8/22日本経済)
- ★高島平団地タワマン化計画 都市再生機構(U R)は高島平団地の一部を高さ約110mの賃貸タワーマンションに建て替えることを決めた。(8/22東京)

ぶっくがいと

「タワマン理事長 ある電通マンの記録」
竹中信勝著 ㈱ワニブックス発行

憧れのタワマン生活を送る著者が、抽選で管理組合の理事長に。その途端、もたらされる様々な問題。世に情報は溢れているものの、問題の芯をとらえたマンションに関する情報には、なかなか辿り着けない。そんな中、電通で培った課題解決力をもとに、奮闘した記録を掲載。
1760円(税込)



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。



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



住宅を改修するときだけでなく、リフォームを行う際にもさまざまな公的支援が用意されています。リフォームの公的支援、つかっていますか？令和7年度版を公開した。同書は、同協会のリフォーム推進委員会制度検討部会が独自にまとめたもので、リフォームや住

マンション標準管理規約見直し検討項目

令和7年マンション関係法(区分所有法)改正を踏まえた見直し

- ・総会決議における多数決要件の見直し
- ・総会招集時の通知事項等の見直し
- ・国内管理人制度の活用に係る手続き
- ・所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き
- ・マンションに特化した財産管理制度の活用に係る手続き
- ・他の区分所有者の専有部分の保存請求
- ・専有部分の使用等を伴う共用部分の管理
- ・区分所有者の責務
- ・修繕積立金の使途
- ・共用部分に係る損害賠償金の代理行使

社会情勢等を踏まえた見直し

- ・管理組合役員に就任可能な者の範囲の見直し
- ・管理組合役員等の本人確認
- ・管理組合が取り組むべき防災関係業務
- ・マンション内での喫煙に関するルールの整備

- ④事前説明を要しない場合
- ・管理組合が管理組合の保管口座、収納・保管口座に係る印鑑等を管理することができるとする要件
- ・利益相反のおそれがある取引を行うおととする
- ・区分所有者等以下
- ・利益相反のおそれがあ
- ・事前説明の実施方法
- ・事前説明をしなければならぬ、取引に係る重要な事実

国土交通省は、改正マンション関連法の一部の施行期日を定める政令を閣議決定した。これにより以下の事項に係る改正法の施行期日は今年11月28日となる。
・都道府県知事等の建替え等及びマンションの管理に係る権限の強化関係
・マンション管理適正化支援法人の登録制度の創

国土交通省は、改正マンション関連法の一部の施行期日を定める政令を閣議決定した。これにより以下の事項に係る改正法の施行期日は今年11月28日となる。
・都道府県知事等の建替え等及びマンションの管理に係る権限の強化関係
・マンション管理適正化支援法人の登録制度の創

国土交通省は、改正マンション関連法の一部の施行期日を定める政令を閣議決定した。これにより以下の事項に係る改正法の施行期日は今年11月28日となる。
・都道府県知事等の建替え等及びマンションの管理に係る権限の強化関係
・マンション管理適正化支援法人の登録制度の創

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

関連業界



「リノベーションが、いま、令和7年度版公開」
一登壇大自書 建築関係者

住宅購入(建築)時に活用できる事業のほかに、公的な補助事業は併用できないのが一般的だが、一定の条件をクリアすれば、併用も可能な事業も掲載されている。
掲載されているのは、省エネ・断熱、バリアフ

5月23日に参議院で成立したマンション関連法の改正。その多くが一部を除いて来年の4月1日から施行となるが、法改正に合わせ、関連する規約や政令、ガイドライン等の見直し作業が、現在国土交通省内で進められている。その概要をまとめた。

国土交通省は、改正マンション標準管理規約の見直し検討会を設け、第1回会合を6月27日、第2回会合を8月8日に開催。今後、9月の第3回会合で討議内容をとりまとめ、パブリックコメントを経たのち、9月下旬には改正標準管理規約を公表の予定である。今回の検討会での見直し項目は別表の通り。

また、管理者が管理方式を採用した場合に用いる「標準管理者事務委託契約書」・「標準管理規約」・「標準管理規約」・「標準管理規約」について、同時に議論が進められること。

改正の内容は、
・管理業者が管理受託契約を締結する際、義務付けられる重要事項説明

改正の内容は、
・管理業者が管理受託契約を締結する際、義務付けられる重要事項説明

改正の内容は、
・管理業者が管理受託契約を締結する際、義務付けられる重要事項説明

改正の内容は、
・管理業者が管理受託契約を締結する際、義務付けられる重要事項説明

改正の内容は、
・管理業者が管理受託契約を締結する際、義務付けられる重要事項説明



★ 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 防 水 水 ー | 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。 |
| 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。 |
| | 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 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門特化した企業で、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 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斯界席中！ |
| | (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適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・エンジニアリング(株) | 文京区本駒込 4-16-9 本駒 4 ビル TEL03-5842-1955 FAX03-5842-1954 https://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@ruscut.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！ |
| 給 ・ 排 水 管 設 備 (赤 水 対 策 他) | 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/

官理賃から自治会賃の支払について

基本方針として掲げており、防災訓練、定期的な清掃活動、美化活動（花壇設置）を行っており、これらの活動は、本件マンションの建物等を持続していくために必要かつ有益な行為に該当すると判断しています。また、自治会が行っているイベントやサークル活動は、管理組合の目的には含まれないという原告の指摘に対しては、「本件自治会への加入が建物等の管理に必要なかつ有益なものであるから、自治会が管理組合の目的に含まれない活動を行うとしても、自治会への加入が、管理組合の目的の範囲を逸脱することにはならない」としています。

その上で、「加入に係る規約を定めることができるのであれば、当然退会についての規約を定めることもできることとなる。また、被告が自治会費として支払う費用は、本件自治会が被告の目的に沿った活動を行うことに対する対価としての性質を有し、被告組合員の自治会費を代理徴収して支払う関係にあるとはいえないのであるから、この点をもって被告組合員の被告自治会に対する脱退の自由を侵害することにはならない。」として、原告の組合員の請求を棄却しています。もっとも、少く注意が必要なのは、本件の裁判例でも「被告と本件自治会との関係に照らして、本件自治会への加入及び脱退を定める各条項が、区分所有法で定められた被告の規約事項を潜脱する意図で定められたことが明らかであるなどの特段の事情が認められる場合は規約の効力が否定される余地もな

悪質商法に気を付けよう

9月は高齢者悪質商法被害防止キャンペーン月間

「悪質商法」とは、一

般消費者を対象に、組織的・反復的に敢行される商取引で、商法自体に違法または不当な手段・方法が組み込まれたもの。

(独) 国民生活センタ

によれば、昨年度、全国の消費生活センター等が受け付けた消費生活相談の件数は91・0万件で、2023年度の89・3万件に比べ約2万件増加した。覚えのない未納料金を請求する不審な電話や、国の機関や大手電話会社等をかたった迷惑メール、「自分宛に身に覚えのない荷物が届いた」といった相談が増えている。

区市町村の消費生活センター等で配布し、その他、関東甲信越ブロック内では、「高齢者被害特別相談」が開かれる。

あきらめずに近くの消費生活センターに相談することが大切だ。近頃の消費生活センターは、最新の消費生活局番無しの消費者ホットライン「188」に電話すれば、最寄りの消費生活相談窓口につながる。はわからない場合は、



みんなで防ごう! 悪質商法にレッドカード!!

高齢者の見守りは地域でワンチーム。悪質商法を見逃さない。

土曜日も相談できます

東京都消費生活総合センター

Mrs.タイコのマンション物語

タイコのお悩み



暑さで家に居る時間が長いと
気になる箇所が色々出てきて
断捨離と不具合の扉を修理

けないと駄目だという用事の時以外は、家の中で過ごす日が多くなっています。朝から晩まで一日中、冷房が必要なので光熱費が心配ですが、文房具類、大好きなミュージシャンの推しグッズは、減らせないのです。そのまま手付

まずは、ぬいぐるみですが、最近リサイクルショップでも特別な物以外は買い取りは無いそうなので、総勢三十体余り、一つ一つお別れを言いながらゴミ袋に捨てました。そして、それらを入れていた棚も解体し、息子の部屋は、広々とすっきりしました。

(ひとこと助言)

◎リチウムイオン電池

は小型大容量、繰り返し使用が可能ななどの利点から、モバイルバッテリー

止ましよう。

●「東京とどまるマン

ション」補助金受付 令

和8年1月15日迄東京都

「東京とどまるマンシ



今日もOMO日和

大森 郁子(絵と文)

<13>

病院通いにて

この歳になると病院通いも多々。「人生、面白がりなさい」と仰る人

一番怖かった某病院の先生に私のインスタグラムを見せたら、「いいなあ、絵描きになりたかったよ」。



リチウムイオン電池の膨張、発煙・発火に注意

(事例1)

約3年前にネット通販で購入した、リチウムイオン電池を使用した自転車

突然爆発し、腹部にやけどを負った。(70歳代)

(事例2)

スマホ用のモバイルバ

でできていて怖い。廃棄し

たいが危険性もあるかも

しれない。どこに廃棄す

べきか。(60歳代)

(ひとこと助言)

◎リチウムイオン電池

は小型大容量、繰り返し使用が可能ななどの利点から、モバイルバッテリー

止ましよう。

●「東京とどまるマン

ション」補助金受付 令

和8年1月15日迄東京都

「東京とどまるマンシ



「我が家のリフォーム」体験談をお聞かせください!

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」をお願いします)



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

ライオンズシティ町田東 大規模修繕工事 設計監理会社募集

所在地 町田市原町田4-19-20
工事内容 建物診断、改修設計、施工会社選定補助、工事監理、アフター点検立会い、長期修繕計画見直し
予定工期 日程は要相談
建物概要 RC造、地下1階、7階建て、59戸 1996年竣工
応募条件 ①首都圏に事業所②一級建築士事務所登録の独立系設計事務所③分譲マンションの大規模修繕工事の設計監理実績④反社会的勢力ではない、同勢力と関係がない⑤直近5年間で公正取引委員会の調査を受けていない
提出書類 ①応募申込書②会社概要③直近3年間の決算報告書④直近5年間の大規模修繕工事設計監理業務実績⑤設計監理業務を担当した見学可能物件があれば記載⑥連絡先メールアドレス明記
※上記提出書類一式を1部ずつ提出先A、Bへ送付。※提出書類返却無提出締切 9月30日(火)必着
提出先A: 〒194-0013東京都町田市原町田4-19-20 ライオンズシティ町田東203 理事長宛
提出先B: 〒194-0013東京都町田市原町田4-19-20 ライオンズシティ町田東604 小川宛
※郵便又は宅配便のみ。
※表に大規模修繕工事書類在中記載
問合せ nb0816fujii@outlook.jp
詳細 <https://www.mansion.co.jp>

☆「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 将来を見据えたビジョン策定
- 2面 マンション法の改正、避雷針
- 3面 規約・法令等改正、情報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、恵質商法に注意
- 7面 老後新生活、オリーブ、投稿

アンケートから見るリフォームの実態 予算通り約5割、上回った約3割

一般社団法人住宅リ
フォーム推進協議会が、消
費者・事業者双方にとつ
て有益かつ健全なリフォ
ーム市場の形成に務める
ため様々な活動を行って
おり、このほど一般の消
費者向け、及びリフォー
ム事業者向けに実態調査
を行い報告書を発表。
リフォーム実施者のア
ンケート調査から実態を
みる。

業者選定は担当者の
人柄重視が多い

実際にリフォームを依
頼した業者は、マンショ
ンでは、「地元密着のリ
フォーム専業」(31・7
%)や「全国規模のリフォ
ーム専業」(17・5%)。戸
建ではハウスメーカーや
工務店の利用割合が高
い。

リフォーム業者を選定
する際の重視点は、「担
当者の対応・人柄」(44
%)の割合が最も高
く、「工事の質・技術」
(32・2%)、「工事価
格の透明さ・明朗さ」
(29・3%)。

実際にかった平
均費用434万円

リフォーム検討時の予
算平均値は291万円。
実際のリフォームにか
かった平均費用は434万
円(補助金含む)。(※マ
ンションと戸建ての全体
の平均)。

世帯主年別の平均費
は11・5%。

当初の予算より実際の
工事費用が上回った人は
3割で、予算とほぼ同額
だった人は約5割。「予
算を上回った」(29・3
%)、「予算とほぼ同額」
は47・5%、「下回った」
は11・5%。

平均費用
は282
万円。
代以上の
平均費用
は282
万円。

躯体長寿命化と室内温度の改善、省エネができる
「外断熱改修」をお薦めします！

【外断熱改修マンション見学会のご案内】

- ・対象：ビスタセーレ向陽台（多摩ニュータウン内）
- ・日時：10月25日（土）14時に現地集合
- ・場所：稲城市向陽台6・19（京王線稲城駅歩12分）

※1組3名まで。申込締切は9月末
※前日10月24日には外断熱の講演会を開催します

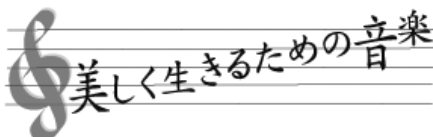
参加ご希望の方は下記メールか協会ホームページQRコードから
お申込み下さい

特定非営利活動法人日本外断熱協会
(メール：info@sotodan-jaei.org)

アーティキュレーション

音楽にもある句読点、
音楽でアーティキュレーションとい
うと、音と音のつながりや区切り方を指しま
す。歌や楽器演奏の際に、どのように音を
区切り、あるいは滑らかにつなげたりする
のか。それによって曲の表情やニュアンス
が変わります。区切りやつながりを変え
ると、同じ曲でも、まったく異なる印象を与え
ることになります。文章で言つと句読点や文
節といえます。

句読点を変えると意味不明に、
「春の小川はさらさらいくよ」は「存知、
「春の小川」の高野辰之の詞です。この歌
をうたう場合、「はるの、おがわは、さら
さら、いくよ」と切ると、いかにも小川の
せせらぎが心地よく流れている情景が浮か
びます。
「はるのお、がわ、は、さらさら、いく、



くよ」と、区切つてうたつてみて下さい。
そうすると、さらさらと流れずに、小川に
淀みができるような感じになってしまうま
す。

歌詞の言わんとすることを感じ取り、理
解し、さらにそれを曲にどのようにのせる
とよいのかといったこと。曲調を把握し、
アーティキュレーションをどうすれば最適
になるのか、音楽的表現では、とても大切
なことです。

歌詞がなくても句読点はある、
歌詞のない、楽器だけで演奏する曲の場
合、その旋律やリズムの流れ自体に句読点
や文節といったものがあります。歌詞が付
いていないのでわかりにくい面もありますが
、それを理解すること、聴き手を感動
させることができるのです。

音楽の三要素はリズム、メロディー、ハ
ーモニーですが、これに加えて、歌をつた
うときや楽器で演奏するとき重要なのが
アーティキュレーションというわけです。
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

調査方法「インターネットサ
ーベイ」
実施期間「2024年
7月24日～8月7日」
回答数「1,050人」

（住宅リフォーム推進協
議会「住宅リフォームに
関する実施者実態調査」
より）

調査方法「インターネットサ
ーベイ」
実施期間「2024年
7月24日～8月7日」
回答数「1,050人」

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

目に見えないマンション・ビルの給排水管をベストな状態
に保つには、実績豊富なプロによる調査・診断と適切な対
応が不可欠です。「いずみテクノス」は、給排水管の更生・更
新工事から、建築設備の施工までを一貫して手がける総合
設備企業。独自ノウハウと技術で設備の状態を正確に見極
め、最適なプランをご提案します。大切な建物の資産価値
を守り、快適な住環境を支える安心のパートナーです。

埋設排水管の更生に最適な独自工法！ 「リノベライナー工法」 (積水化学工業株式会社と共同開発)

いずみテクノスの「リノベライナー工法」は、建物からの
雑排水が集中する埋設排水管の更生に最適な画期的工法です。
地面を掘り返す必要が無い「非開削工法」のため、
施工がスピーディ。工期短縮とコスト削減に貢献します。

