

检索

マンションの耐震化

3

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

3、耐震補強工法について

耐震補強工事について、補強方法に対して不安を抱くことが少なくありません。「補強工事＝見た目が悪い」「住民の反対が多い」といったイメージを持つ方もいらっしゃいます。確かに、学校や公共施設で採用される「ブレース補強工法」などは、外観に大きな影響を与えるため、マンションでは反対意見が出ることも想像出来ます。



耐震スリット工事作業中



耐震スリット補強工事完了

◆施工時の居住者負担も考慮した補強方法

耐震補強においては、補強方法だけでなく、工事の際の居住者への負担も重要なポイントです。現在の工法は、ほとんどの場合、仮移転をしないで行われます。例えば、耐震スリット補強工法という方法があります。この工法では、柱に「耐震スリット」を追加することで、柱の変形性能を発揮させることができます。実際、新耐震基準の建物には最初からこのスリットが入っており、旧耐震

◆資金面での課題と最初

のステップ
耐震補強工事の実施には、資金面での課題が付きものです。中には、資金が足りず、耐震補強を

◆耐震化のメリット

耐震化の最大のメリットは「命を守る」ことで、それ以外にも各種税制の優遇措置や、地震保険料の割引といった経済的な恩恵があります。また、多くの自治体では助成制度があり、費用面の負担を軽減できます。さらに、大規模修繕工事と同時に行うことで、削減できる場合もあります。



熊本地震での被害事例

◆マンションの活性化へ

耐震化されたマンションは、住宅ローンが組みやすくなるため、若年層の購入が進み、住民構成が若返ります。新しい住民が管理組合に加わることで、活発で持続可能なマンション運営が実現します。耐震化は、マンションの「安全」を守るだけでなく、「未来」を育てる第一歩となるのです。

◆まとめ

耐震補強工事は、外観への影響を最小限に抑え

ながら、安全性を確保するための重要な取り組みです。少しでも早い段階で、住民全体で耐震性を向上させるための方法を検討し、合意形成を進めることが大切です。

資金面の課題を乗り越えながら、最初の一步を踏み出すことが、将来の命を守るための大きなステップとなります。

耐震化の最大のメリットは「命を守る」ことで、それ以外にも各種税制の優遇措置や、地震保険料の割引といった経済的な恩恵があります。また、多くの自治体では助成制度があり、費用面の負担を軽減できます。さらに、大規模修繕工事と同時に行うことで、削減できる場合もあります。

◆マンションの活性化へ

耐震化されたマンションは、住宅ローンが組みやすくなるため、若年層の購入が進み、住民構成が若返ります。新しい住民が管理組合に加わることで、活発で持続可能なマンション運営が実現します。耐震化は、マンションの「安全」を守るだけでなく、「未来」を育てる第一歩となるのです。

◆まとめ

耐震補強工事は、外観への影響を最小限に抑え

共用部分の損害賠償請求権 標準管理規約改正で対応へ 改正区分所有法等2026年4月1日施行

5月23日(金)、参議院本会議で区分所有法等改正案が賛成多数で可決され、2022年から続いた法改正の議論が終結した。衆議院では5月14日の国土交通委員会、政府提出法案と、修正案及び附帯決議9項目が賛成多数で可決。この内容が翌15日、衆議院本会議で可決された。

多くの質問が共用部分の損害賠償請求権問題に。今国会での区分所有法等改正には多くの改正点が含まれるが、衆議院の国土交通委員会質疑では、その多くが共用部分の瑕疵の損害賠償請求権の問題に割かれていた。

改正区分所有法第26条2項は、管理者は共用部分の損害賠償請求権について、区分所有者を代理して原告・被告となり、賠償金も受領できるが、転売により旧区分所有者となった人とは、損害賠償を巡る裁判の当事者とならないこと。賠償金を受領できること、賠償金を通知するほか、賠償金について、旧区分所有者は別段の意思を示すことも認められる。

これでは、仮に損害賠償請求金を得ても、管理費や今後の耐震化の取り組みの一助となれば幸いです。(おわり)

政府は法解釈を変えず
改正法は、「分属説」に基づく改正内容となっており、区分所有者を代理して原告・被告となり、賠償金も受領できるが、転売により旧区分所有者となった人とは、損害賠償を巡る裁判の当事者とならないこと。賠償金を受領できること、賠償金を通知するほか、賠償金について、旧区分所有者は別段の意思を示すことも認められる。

委員会修正要旨
政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の建物の区分所有等に関する法律第二十六條第二項の別段の意思表示等に係る規約の設定又は変更の状況並びに同項に規定する保険金等の請求及び受領の状況等を勘案し、管理者又は区分所有者若しくは区分所有者であった者からの相談に的確に応じることができ、その体制の整備その他分譲マンション等の共用部分の修繕等に係る紛争の予防及び解決のための方策について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

6月から標準管理規約の見直し作業へ
国土交通省は、今月から標準管理規約見直しの検討会を設け、見直し作業に入るようだが、いつ頃結論を得るのか、今のところ定かではない。

結論を得ても、その内容を全国のマンション管理組合に周知・説明する時間、それを受けて管理組合が規約改正を行う時間等を考えると、来年4月からの改正法施行時に規約改正が完了している管理組合はどのくらいあるだろうか。今後の状況を引き続き注視していきたい。

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

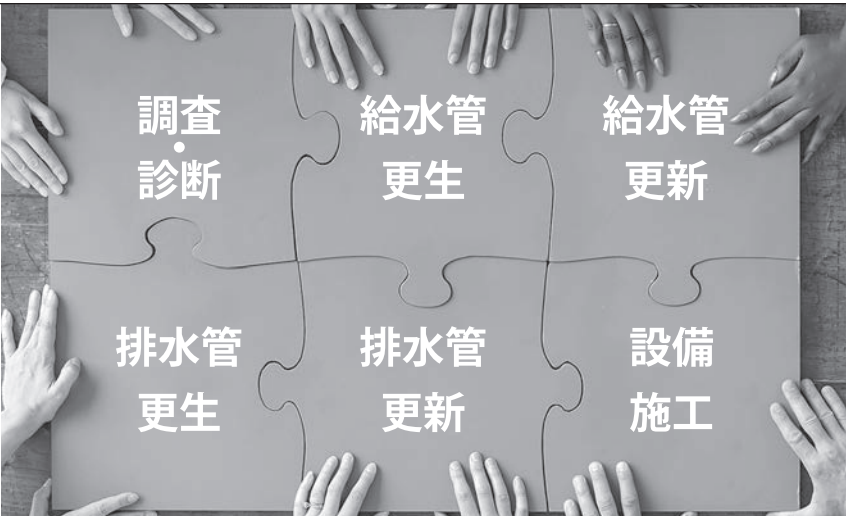
やまとばし法律事務所

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)



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



情報 I N D E X

- ★高島平タワマン計画がほぼ確定 高島平団地(板橋区)で都市再生機構が賃貸7棟をタワーマンションに建て替える計画が前進。(4/21東京)
- ★マンション修繕談合疑い、30社に公取委は談合には工事会社を選定する設計コンサルタントも関与し、各工事会社が管理組合との取引で長年にわたって受注調整を繰り返したと見ている。(4/24日本経済)
- ★終のすみか、奪った「押し買い」 都市部の築古マンションに住む高齢者被害頻発。悪質な不動産業者による「押し売り」ならぬ「押し買い」。終活うたい本来の不動産価値より安価で自宅を売らされる。港区、品川区、世田谷区、目黒区で転売が見込めるエリアで頻発。(4/28朝日)
- ★防災、外国人住民支援厚く、地震や台風への意識向上 都内の財団がサイトで情報提供。「東京都多文化共生ポータルサイト」では日本の防災情報などを多言語で提供。(5/1日本経済)
- ★個人向け国債、買い手拡大へ 2027年1月からマンション管理組合や宗教法人も。(5/10朝日)
- ★ハチが巣くった3年放置の迷惑バイク、撤去したマンション管理会社に「違法」と賠償命令 管理会社が持ち主の入居者を突き止め、電話で同意を得た上で撤去したはずだった。だが、入居者側との訴訟トラブルに発展。(5/11産経)
- ★「リースバック」相談急増 持ち家の売却後に賃貸で住み続ける「リースバック」を巡り、高齢者が巻き込まれる消費者トラブルが急増。(5/13日本経済)
- ★マンション理事長・理事会への「不満」、過去10年で最多 マンション管理センターが受けた相談で。(5/16朝日)
- ★増える「高齢」マンション④⑤・空き家も老朽化も行政奔走 京都市は10年前から「おせっかい型支援」を始めた。横浜市は1983年以前に建てられたマンションの管理状況を調査。2022年に始まった「管理計画認定制度」は、昨年末時点で1600件にとどまる。管理意識は二極分化。(5/16、17朝日)

ぶっくがいと

「大規模な修繕の前に検討する『屋上防水・改修』のことがわかる本」

大塚義久著 セルバ出版発行

マンションの老朽化は深刻な問題だが、所有者はその具体的な対策を知る方法が限られている。本書は大規模修繕に伴う計画から、建物寿命に直結する防水修繕を行う際の適正な手順まで、現場を調査して正しい工法や材料としているかをチェックできる最低限の知識を身につけられるように構成。



定価2200円(税込)

大西正人会長



同協会による事業発表の様子



大西会長あいさつの後、上程された第1号議案から5号議案は、すべて賛成多数で議決。そのあと、新入会員登録として、法人会員5社、個人会員2名が紹介された。

新入会員登録後、同協会の行う事業発表として、「サンパレス東向島管理組合」の大規模修繕工事コンサルタント業務、「多摩ニュータウン落合団地(B)管理組合」の専有部分給水・給湯管更新工事コンサルタント業務の発表が行われた。その後、懇親会が開かれ、来賓、及び会員間で情報交換等が行われ、閉会した。

マンションのリニューアルを中心とした関連業務に携わる企業、個人で構成され、安全で快適な住まいを確保するために必要なことを研究、精査し、その情報を提供していくことを目的として活動する、特定非営利活動法人リニューアル技術開発協会(会長 大西 正人)は、5月28日、東京都の古石場文化センターで第33回通常総会を開催した。

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36号
隔月掲載

自立管理とビジョンが
法律の限界を超える

分譲マンション関連法案が可決・成立

5月23日に、参議院において分譲マンション関連法案が可決・成立しました。全国各地で急増しつつある高経年マンションの維持・再生を促すことが目的で、大規模修繕工事や一棟リノベーション、そして建替えの取り組みがしやすくなります。とはいえ、区分所有者の経済的負担は変わらず、区分所有者の高齢化に加え、放っておくと建物の老朽化という「二つの老い」が深刻化していきます。

法の改正がそれらを抑止するわけではないので、その限界は明らかです。大事なのは管理組合自身が管理の主体であることを自覚し、自立管理とビジョンの見直しを都度行い、管理会社に頼りすぎずにみんなでマンションの居住価値を高めることです。

居住価値向上

マンションを長く保つには、一定の周期で実施するハード面の居住価値向上のための大規模修繕工事が不可欠です。これを疎かにすると建物の劣化が進み安全性も損なわれることになり、居住価値の低下は免れません。

大規模修繕工事を単に事務的に行うのではなく、ソフト面の居住価値向上を考えることから始めることが大前提となります。つまり、理事会・総会や委員会運営、さらにコミュニ

ティの醸成のためのさまざまな活動を意識的に取り組むことも必要です。それらがないと事務的・機会的な大規模修繕工事になりかねず、マンションの居住価値向上につながらないこともあり得ます。

大規模修繕工事の実施目的と範囲などを明確に

なぜ、その大規模修繕工事を実施するのか。しっかりと考えて取り組むことが必要です。管理会社やコンサルタントが言ったからとか、前回の大規模修繕工事と同じ部位を対象にしたといった説明も耳にしますが、多額の資金の使い方として適切なのかが問われます。

大規模修繕工事の範囲を明確にするためには、その対象となる建物などの診断を行い、その健康度合いを調査すること。それによって範囲だけではなく、各部位をどのように修繕あるいは改良すべきかを判断することになります。

ビジョンの見直し

マンションの居住価値向上には大規模修繕工事(修繕・改良)を伴いますが、その前提はビジョンです。それをもとに居住価値向上にはなにが必要なのかなど、みんなで話し合うことが求められます。居住者の意向調査は必須で、集計結果の説明会やワークショップを繰り返しつつビジョンを見直します。そのような過程そのものがコミュニティの質と拡がりをもたらし、その活動そのものが居住価値向上となります。

ぜひ、居住価値向上を意識した、管理組合の恒常的な取り組みをお勧めします。

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

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 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 1-2-51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。

〈お問い合わせ〉

アメニティ編集室

☎ 0 3 - 3 5 2 6 - 2 8 4 7

	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。

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



区分所有法の改正 ―出席者の多数決による決議を可能とする仕組み―

区分所有法の改正案が5月23日、通常国会で可決、成立した。来年4月1日から実施される。改正案には問題点が多くあり、マンション管理団体や法律関係者からの意見も出されている。ここではそのうち管理組合運営に影響の大きい議決権要件の緩和の問題に限定して考えてみたい。

◆現状と改正内容

区分所有法は、基本として普通決議は全議決権数(および組合員数)の過半数、特別決議は4分の3あるいは5分の

今回の改正案では、議案の内容による例外は残しつつも、基本としてはまさに「出席者だけ」で決議をしようという案になっている。普通決議については標準管理規約にあるような「議決権の半数以

◆役員は歓迎する?

管理組合の役員の皆さんが、総会に出席する組合員が



少ないことに苦労していることは確かである。委任状や議決権行使書も出席者数に加えられるが、それでも議決権の4分の3などを要する特別決議のさいの出席者集めは大変である。したがって、今回の法改正はこれで採決が楽になると歓迎する方が多いのは事実だと思われる。

◆やや行き過ぎでは

しかし、管理組合のあり方として、果たしてそれでいいのだろうか。管理組合員の多くが積極的に運営に参加し、自律的・自覚的に方針を決めていくうえで、安易に流れていく改正案の決め方をそのまま採用してよいのか、もう一度よく検討してほしい。

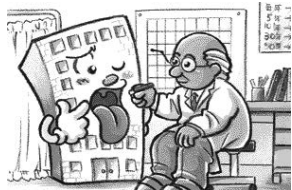
◆規約改正はよく考えて

たしかに大人数を擁しながら総会規程のある著名団体のなかにも定足数規定がなく、総数にくらべると極めて少数で議決をしている団体があることも事実だ。しかし、構成員がそれほど多数ではないマンションで、この規定で本当に実用上大丈夫だろうか。区分所有法はこの点につき、規約で別の定めをすることを認めている。したがって、それぞれの管理組合で、決議の要件については、その実情にふさわしい内容の規約を自律的に決められるよう期待したい。(NPO日住協論説委員会)

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から



網戸の走行が悪く、蚊も侵入してきます。解決方法は?

【回答者】

NPO日住協協力技術者

一級建築士 山田 俊二

A アルミサッシです。

窓に付いている網戸が下り、下枠がレールに擦れると開閉が重なり、アルミサッシ下端と網戸が傾いての外部側に付いている網戸と網戸枠と窓サッシ戸用のレールの上を戸車枠との間に上部が下部に走行して可動出来るようになっていきます。長期が侵入してきます。これら調整しないと、戸車の調整が緩み戸車が一で調整することにより網戸下枠にもぐりこみ網戸が下り下枠がレールにサッシメーカーが動画で右アンバランスに網戸が下がる、網戸が傾いた状態になり、閉めた際、付いている埃を清掃し、窓サッシ枠に対し網戸枠シリコンプレーを拭きかけておくことも必要です。

網戸が重くなる別の原因には、経年劣化により網戸戸車やそのベアリングのすり減りで回転不良になることがあります。この場合は戸車の交換が必要ですので工事会社に相談してください。

また、蚊の侵入の要因には、ガラス戸の半開きによる場合があります。外側のガラス戸側に網戸を閉め、外側のガラス戸を半開きにする網戸とガラス戸との間にすき間ができ、蚊が侵入してきます。窓ガラスを半開きにする場合は内側のガラス戸側に網戸を閉め内側の窓ガラスで行えば、このようすき間は生じません。

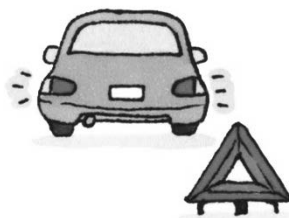
災害関連死ゼロの 社会を目指す

<41>

走行中に大震災 が起きたら…

大地震は、いつ、どこで発生するか誰にもわかりませんが、その備えは常におくことが必要です。ここでは走行中に大地震が起きた場合、運転者がとるべき行動についてお伝えしていきます。

よい状態になり、ハンドルをとられて運転が困難になります。しかし、慌てて自分だけスピードを落とさないようにし、まずは周囲の状況を確認（他の車や障害物、建物等に衝突などしないよう）しながら、ハザードランプを点滅させるなどして注意喚起をします。その後、急ブレーキを避け、ゆっくりスピードを落とし、できるだけ安全な方法で交差点を避けて、道路の左側にクルマを寄せ、停止させます。また駐車場や空き地がある場合は、速やかにそちらに移動します。停車した後、安全のため揺れがおさまるまで車内で待機し、カーラジオなどで、地震情報や交通情報を聞き、その情報や周囲の状況に応じて行動します。



避難する場合は？

避難する場合、車は利便性が高いので、車内での避難が一般的です。しかし、車内での避難には、地震発生時の揺れによる車体の揺れや、火災発生時の煙や熱など、さまざまな危険があります。また、車内での避難は、地震発生時の揺れによる車体の揺れや、火災発生時の煙や熱など、さまざまな危険があります。また、車内での避難は、地震発生時の揺れによる車体の揺れや、火災発生時の煙や熱など、さまざまな危険があります。

高速道路での対応
あわてることなく減速し、左側に寄せて停車し、エンジンを切ります。万が一、左側に停車できないときは、右側に停車し、中央部分を空けます。エンジン止めたら、追突事故が起きないようにハザードランプをつけ、停止表示板を後方から進行して来る車から見やすい位置に置きます。大切なことは警察や高速道路会社の指示を受け、慎重に行動することです。また、特に沿岸部では津波の可能性があるので、津波の高さや到達時間などをラジオなどで情報収集が必要になります。

震災時の運転者はどうすべきか

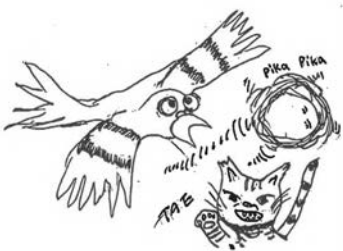
大地震が発生した場合、走行中にパンクした場合は、速やかに安全な場所に移動し、車を止めて待つことが重要です。また、地震発生時の運転者は、できるだけ安全な方法で交差点を避けて、道路の左側にクルマを寄せ、停止させます。また、駐車場や空き地がある場合は、速やかにそちらに移動します。停車した後、安全のため揺れがおさまるまで車内で待機し、カーラジオなどで、地震情報や交通情報を聞き、その情報や周囲の状況に応じて行動します。

高速道路での対応
あわてることなく減速し、左側に寄せて停車し、エンジンを切ります。万が一、左側に停車できないときは、右側に停車し、中央部分を空けます。エンジン止めたら、追突事故が起きないようにハザードランプをつけ、停止表示板を後方から進行して来る車から見やすい位置に置きます。大切なことは警察や高速道路会社の指示を受け、慎重に行動することです。また、特に沿岸部では津波の可能性があるので、津波の高さや到達時間などをラジオなどで情報収集が必要になります。

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.タイコ マンション物語

タイコ'sライフ



対策するも再びハトが バルコニーにフン被害 今回は各戸自衛の掲示

梅雨の季節ですね。肩凝りや頭痛が出現しやすく、朝起きると今日は駄目かと思ったりしますが、頑張つて背伸びして自分自身に、大丈夫だよと言いつつも不思議と力が湧きます。歳を重ねれば、痛い場所のひとつくらいはあるよねと騙し騙しの日々です。

屋上に飛来する様子が見えましたが、我が家のバルコニーには、来る様子は無くなったので、外に洗濯物や布団を干す事が出来るようになりました。落とされたフンや抜けた

が、相手は自然の物なので仕方ないのしようか。管理組合費で決して安くはない費用を使用したのに残念です。再び洗濯物は部屋干しになってしまいました。仕事から帰宅

以前は、飼いが健在だったので、ガラス越しですが、飛んで来ると反応して威嚇してくれていたのが、フンの量は、それ程でもなかったみたいです。今回は多い、仕事で居ない日は特にです。在宅でいる日は、私が猫の役割をこなしてはくれないです。

とりあえず、通販で「ハトよけ」という、臭いと光で退治する物を購入しました。これが成功すれば外に洗濯物が出せます。助けて。

「分電盤の点検に行きます」の電話から始まる勧誘に注意
2024年度に相談件数急増、1年間で25倍増
分電盤の点検商法に関する。中には電話口で電する2024年度の相談件数が増え、1年間で25倍増している。経済産業省と国民生活センターは注意を呼び掛けている。

相談事例では、業者が電話等で突然分電盤やブレーカーの点検を持ち掛ける。点検を拒否すると、業者は「点検しないと火事になる」と脅かす。また、点検費用を請求する。消費者ホットライン「188（いやー）」で相談し、交換を迫る手口がみられる。

家庭の分電盤等の点検
・事前申込要
・参加費1000円／人（受講費・資料代）
・主催（一社マンション）
・日時7月5日（土）13時～16時30分
・場所長谷工芝二ビル1階セミナールーム
（東京都港区芝二丁目6番1号）
・定員60名先着順受付
・内容①サッシ・窓・玄関の開閉部の断熱改修②外断熱改修とはなにか③マンションの防水・断熱・遮熱改修のすすめ④個別相談
・詳細・申込／同協議会HP:https://repcogr.jp/index.php/event/repcog/node1699

今日もOMO日和

<10>

大森 郁子（絵と文）

友人が思い出し、「ウーピー・ゴールドバークじゃない？」さすが私より若い友人。胸の仕えがとれました。ちなみに「ウーピー・ゴールドバーク」を引いてみるとまだ69歳。ニューヨーク大を出た知性派。歌手、女優。まだまだ活躍してもらいたい個性派女優さんです。

先日、「ウーピー・ゴールドバーク」の名前が思い出せなくて、「あれあれ、天使にラブリングを…で有名な」「そうそう、ゴーストで古い師役をやった」10分くらい考えたのち、



5年保存可能な「備蓄水」 1ケース（2L×6本）3名様プレゼント

水深344mから取水した室戸海洋深層水を100%使用。独自技術でミネラルや不純物をカットし、硬度0の純水にすることで、長期5年保存を可能にしました。

災害時、飲料水や料理（炊き出し）はもちろん、薬の飲用や赤ちゃんのミルク作り等、ミネラルや不純物を含まない純水ゆえに、様々な用途に適しています。

ラベルには災害伝言ダイヤル手順を掲載。手順に沿えば、被災地の方の伝言確認や安否確認を行えます。

災害食大賞2021「地域貢献賞」受賞。

商品に関する問合せ先：赤穂化成株式会社 0791-48-1737

【応募方法】

はがき、FAX、メールに「備蓄水希望」と明記し、①郵便番号・住所・電話番号、②氏名・年齢、③本紙で興味を持った記事、④ご意見等を記入の上、下記までお送りください。〈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 FAX:03-3526-2848、メール:info@mansion.co.jp (6月末日まで)



避雷針点検の豊富な経験と実績

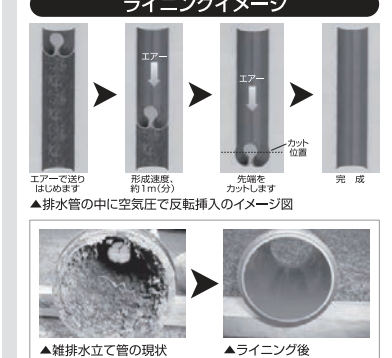
2019年～2023年までの集合住宅点検棟数
4,500棟以上

避雷針や避雷設備の状況は把握されていますか？
屋上塔屋などの高所に設置されているので見逃しやすい設備です。腐食等で穴が開いていませんか？
機能面より物理的な劣化に対するご相談が多く、適切な対応を怠ると、脱落や落下といった人身事故に繋がるリスクもございます。

避雷針や避雷設備の点検・新設交換撤去工事
株式会社サンセイ
〒150-0047 東京都渋谷区神山町5-19 神山町HSビル
TEL:03-3481-7541 FAX:03-3481-7544
URL:https://www.sansei-inc.com/
無料通話:0120-126-371
受付:平日9:00～17:00

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
マルライナー工法
BCJ-審査証明-57



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

老後の新生活

情報

必要な栄養摂れてますか②

先月の本欄では、厚生労働省が公表した「日本人の食事摂取基準2025」から、65〜74歳、75歳以上の高齢者が摂りたい、一日あたりのエネルギー（カロリー）及びたんばく質・脂質・炭水化物のバランスを

たんばく質・脂質・炭水化物のバランスを左の表は、65〜74歳、75歳以上の人の一日で摂りたいエネルギー（カロリー）を、男女別に、たんばく質・脂質・炭水

たんばく質・脂質・炭水化物のバランスを左の表は、65〜74歳、75歳以上の人の一日で摂りたいエネルギー（カロリー）を、男女別に、たんばく質・脂質・炭水

栄養成分表示を参考に

大まかな各栄養素の摂取割合はわかってても、どの食材にどの栄養素が、どれだけ含まれているかはわかりにくいものです。その時には「栄養成分表示」を参考にしましょう。

「栄養成分表示」とは、容器・包装に入った食品に含まれる栄養成分に関する情報が表示されたものです。一部の業者が販売するものには、記載されていない例もあるようですが、熱量（エネルギー）・たんばく質・脂質、炭水化物、ナトリウム

特に、たんばく質は成分表示の2番目に表示されている通り、大事な栄養素です。推奨量を摂るため、毎食20gを目安に

たんばく質を摂取してきましょう。

調理済み食品の活用を

たんばく質は、筋肉はもちろん内臓や血管等身体を構成する主要な栄養のため、推奨される量から割合を示し、脂質は摂り過ぎは生活習慣病の要因となるため、上限量から、さらに注意したい脂質として、飽和脂肪酸の上限、炭水化物は、たんばく質と脂質の残りからその割合を示しています。

たんばく質がちよっと

少ないようなら、卵（1個約6g）や納豆（1パックあたり約6g）等を足すことで推奨量を満たすこともできます。

また、日持ちするものなら、防災時のたんばく源としてストックすることも考えられます。大規模災害時、炭水化物の確保は比較的行われているが、たんばく源の確保は見落とされがちです。

日頃から日持ちする調理済み食品を多めにストックし、日頃の食事にはもちろん、非常時にも備え、少なくなったら買い足すことで、日常及び非常時のたんばく質不足を防ぐことが出来ます。

次回脂質・炭水化物の摂り方を考えます。

集合郵便箱

「いい湯だな」

若者（三十代）とスズキの音楽配信の話をしていて驚いた。今や月額二百円プラスするだけでちよっと前の音楽なら聴き放題だという。この制度の仕組みも名前もスグ忘れてしまったことはちょっと悲しい。これじゃ若者券（500円）。以前は店の入口前に並べば良かったのだが、配布場所が最上階（8階）になった。

百貨店の殺気あふれるイベント

先着順に配られる食事子供が犬と一緒にベッドで寝ているのを羨ましく思い、当時外につないでいた我が家の犬を座敷に

上げたとして母に怒られたことも。

数ある食用油の中でも、とりわけ健康に良いとされるエキストラバージン・オリーブオイル。そして、それは本当に根拠のあるものなのだろうか？ 他方では、ニセモノが市場に溢れていると言われる。これもまた同じくオリーブオイル。いったい消費者は何を信じて買い求め、食卓に乗せればいいのか？

以前、本欄でも書いたが、この文書の標題にある「ダイエット（イタリア語でDietと表記）」とは、食事の摂りかた、食餌療法としての意味合いを持つもので、痩身などを目的とした誤ったダイエットではな

科学的解明続くオリーブオイルの有用性

「地中海式ダイエットに科学の裏付け」

地中海式ダイエットの「核」をなすオリーブオイル◆ポリフェノールを始めと

「地中海式ダイエットの核」をなすオリーブオイル◆ポリフェノールを始めと

アップロチの方法が複数あり、人数がよめない。開店時刻に上がり始めたシャッターをくぐり、エスカーレーターをダッシュするしかなかった。2度転びながらも必死に親の後を追う女の子の姿が忘れられない。エスカレーターって頑丈だなあと思ったりもした。（世捨て人）

ネットで昔を検索

若い頃から動物もののテレビドラマが好きで、「名犬ラッシー」「名犬リンチンチン」「わんぱくフリッパー」などを楽しく見ていた。外国の子供が犬と一緒にベッドで寝ているのを羨ましく思い、当時外につないでいた我が家の犬を座敷に上げたとして母に怒られたことも。

【投稿先】 皆さんの身の回りで起きたトピックス等、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、記入ください。〒101-0041 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



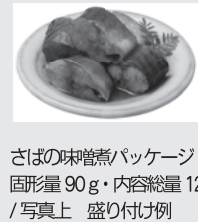
手軽なたんぱく質の補給に

さんまの旨煮5パック・さばの味噌煮5パック計10パック1セットを10名様にプレゼント

(株)兼由の「レトルト煮付けシリーズ」は、厳選した魚介類を圧力調理で骨まで柔らかく仕上げているため、魚のうま味や栄養をそのまま楽しめます。レトルトパウチ包装により、常温長期保存（2年間）が可能で、防災食にも。袋を空けてそのまま食べてよし、湯煎すれば更に美味しく召し上がれます。



さんまの旨煮パッケージ
固形量 70g・内容総量 95g
/写真上 盛り付け例



さばの味噌煮パッケージ
固形量 90g・内容総量 120g
/写真上 盛り付け例

【応募方法】 はがき、FAX、メールに「魚希望」と明記し、①郵便番号・住所・電話番号、②氏名・年齢、③本紙で興味を持った記事、④ご意見等を記入の上、下記までお送りください。
〈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 FAX：03-3526-2848 メール：info@mansion.co.jp(6月末日まで受付)

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

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

2025年(令和7年)
6月5日(木)

☆第513号☆

快適な暮らしを求めて

アメニティ

☆「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。



今月の紙面

- 1面 日住協マンション管理大学®
- 2面 マンションの耐震化、他
- 3面 マンション100年化、INDEX
- 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、災害関連死ゼロ他
- 7面 老後新生活、オリーブ、投稿

築40年のデザイナーズマンション スケルトン購入で自由にリフォーム



スケルトン状態で販売された際の室内。光の入り方がよくわかる



墨入りモルタルで仕上げた土間キッチン。リビングは草木染フローリング



間仕切りは施主と製材所まで行き選んだラワン合板の化粧張り仕上げ

スケルトン状態で中古マンションを購入した施主が思い通りにリフォームした事例の紹介。

◇ リフォーム済みの再販物件が多く占めるようになった中古住宅市場。適合R住宅(改修工事の記録を住宅履歴情報として)

完了検査の兼ね合いでスケルトン販売が難しい一方、自由にリフォームしたいユーザーが、古い、スケルトン状態でも内装のまま物件を購入。販売が容易な中古マンションの再販が盛んになってきた。

新築マンションとは違い、スケルトン状態でも内装のままで物件を購入。販売が容易な中古マンションの再販が盛んになってきた。



窓から小学校の校庭が見え、子ども達のお気に入りの場所に



北摂エリアでユニークな集合住宅を多く設計した遠藤剛生氏が設計したマンション外観

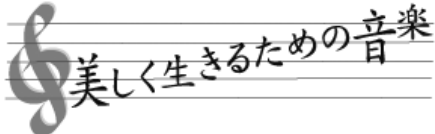
大阪府豊中市・築40年
施工期間/68日間
総工事床面積/76・85㎡
総工事費/413万円
設計・施工/設計・施工/設計・施工

歌屋って何? 美空ひばりを「歌屋」と卑下した大物女性歌手がいました。的外れな批判でした。彼女の歌の巧さが理解できなかったのでしょう。その歌手の晩年は、音程がとれず、うわづった調子で、自身が「歌屋」となっていました。自分はずまいと思いついてる歌手。他にも似たような歌手はおり、なんともその人たちにあって、歌手はめられない稼業なのではないでしょうか。

美空ひばり

美空ひばりの歌。その技巧の一つとして発声法が他の歌手にはない卓越したものがあります。声の色がいくつもあり、低音域、中音域、高音域のそれぞれを、声の色を変えられるなど、高音域の裏声のつくり方もなめらかです。

彼女の歌のなごさ、うまいのではありませんか。さまざまな彼女の歌を聴いてみると、演歌はわずかで、ポップスもあり、バラードが多いことがわかります。何を聴いても「うまい」と思われる



美空ひばりのこのあり様。前述の巧さをもたらししているのは彼女のこのあり様がしっかりと確立されているといふことではないでしょうか。単なる「歌屋」ではない。それを彼女自身が証明していると感じます。

明るく歌も多いのですが、「われとわが身を眠らす子守唄」は、ゆったりとしたバラードで、けだるさを抱え込み、語るような子守唄です。必聴の一曲としてお勧めします。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

植栽管理やコストに不安・悩みはありませんか?

管理の内容見直し・コスト削減
管理情報の共有・引継ぎ円滑化
倒木や落枝の事故防止

- ✓ 管理費が半額になった事例も
- ✓ データベースで楽々管理・引継ぎ
- ✓ 団地、企業等で実績多数



一般社団法人 地域緑花技術普及協会

マンションの中古市場で主流となった改修済みの再販物件は、買い手の顔が見えない無難なプランや仕様になりがちである。その現状に対して、スケルトン状態での販売からスタートしたリフォーム作品である。住まい手の思い通りの自由な設計が可能となった。

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協会代表

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・マンションの再生実績 累計2,600棟以上
補強と強度を確保するパイプ・イン・パイプ工法
数々の特許取得も技術審査証明交付
全国のマニション管理組合から寄せられる
圧倒的な支持

展示会で見る、聞く、見極める!

※ブース内でプレゼンをご覧頂いた方に書籍をプレゼント!

2025年
展示会出展予定

6月4日(水)~6日(金)
マンション管理組合
サポート展(東京展)
東京ビッグサイト

6月19日(木)~20日(金)
建築総合展
ウイックあいち
名古屋会場

7月29日(火)~8月1日(金)
下水道展
インテックス大阪
大阪会場

9月11日(木)~13日(土)
管工機材
設備総合展
インテックス大阪
大阪会場

10月30日(木)~31日(金)
マンション管理組合
サポート展(関西展)
インテックス大阪
大阪会場

11月5日(水)~7日(金)
メッセナゴヤ
ポートメッセナゴヤ
名古屋会場

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
東京会場

11月19日(水)~21日(金)
ビル・マンション
ヒューマンフェア
& グリーンEXPO
東京ビッグサイト
東京会場

12月3日(水)~5日(金)
洗浄総合展
東京ビッグサイト
東京会場

12月9日(火)~11日(木)
R&R 建築再生展
東京ビッグサイト
東京会場



＜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/名古屋市中区天白区原1丁目1204番地(P-C-GTEXAS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

