

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

アムニティ
Amenity
集合住宅管理新聞

発行所
アムニティ新聞社
(株式会社・アムニティ新聞社)
〒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510号*

2025年(令和7年)

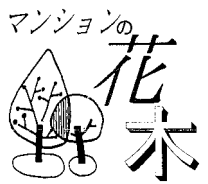
3月5日(水)

www.mansion.co.jp/



ハクモクレン(白木蓮)

モクレン科



中国原産の落葉高木。白い大きな花が枝いっぱいにつき空に向かって咲く。少し小ぶりの紫色の花をつけるのは木蓮。

『総会を取り戻そう!』

NPO日住協『第23回通常総会』

3月29日(土)開催

無関心は不利益に通ず

「わが管理組合では総会への出席者が極端に少なくなっている」「委任状や議決権行使書の提出が大多数を占めている」「出席してもなくてもハナから結論が決まっている」などなど。これはNPO日住協が日ごろの相談から強く感ずる管理組合の悩みである。

総会はコミュニティの成熟度をあらわす。たしかに、かつて経験したことのない新型コロナウイルス感染症がもたらした危機は、人々の接点を断ち、コミュニケーションの断絶を生んだのかもしれない。しかし、一方で、苦しいこうした状況を跳ね返し、あらためて、人々が接することの意義を探り、お互いの存在を実感しようとする動きも活発化している状況もある。

多くの管理組合が直面しているのは、年に一度の「大切な」総会、何となく「総会」を合法的に成立させて、議決すること、主眼が置かれ、できることなら中身の議論を避けたという欲求だ。これはまさに開催することだけの目的化と言えるだろう。重なるが、総会

は一年に一度、居住者の思いを吐露してもらい、どんな共同体をつくり上げていくのかを議論できる貴重な場である。その貴重な場を生かすには、より多くの人々の議論への参加が必要となる。例えば、もめる議論も恐れることもない、そうした議論によって良い結果を生み出すことに収斂されていけばよい。

「うちの管理組合の理事長は、管理会社とねんごろになり、管理会社とつながることで独裁者の如く振る舞い、合意のない施策を独断的に進めている」。これは相談に寄せられた区分所有者からの訴えである。この理事長の振る舞いに対し、他の理事は意見を言わないという。この区分所有者は、いま、孤独な闘いを強いられている。これは一例であるが、近年、マンション管理の主体者である区分所有者と管理組合の権利を侵害して平然と管理組合を生み出すという極めて不誠実な管理会社も出現している。それは、利益相反が強く懸念されている。管理会社による第三者管理の法制化という追い風に乗って、勢力を増そうとしている。管理会社にすべてを任せれば、区分所有者や管理組合役員の負担が大きく減りますよ!といった甘言にのせられ、こうした管理に身をゆだねた管理組合も少なくない。こうした管理に

移行した結果、管理組合のひいては区分所有者の得るべき利益を損なうことになれば、その責任は管理への関心の希薄さによる管理組合に、そして区分所有者に問われることにも繋がる。さて、話を本題に戻そう。ここまでとりあげた事例のすべては「総会」という場が、正常に機能していれば避けられたと考えられるものだ。管理組合の守るべき利益と存在の重さに、いま一度想いを巡らせ総会を迎えて欲しいと思う。さあ、真の「総会」を取り戻そう!

末尾ながら、NPO日住協「第23回通常総会」も形骸化という轍に陥らぬよう、自省を込めながら、関連な総会とすべく準備にあたっています。また、久しく控えていた懇親の場も設ける予定です。会員各位との膝を交えての対話を望めればと考えています。できる限り多くの皆さんのご参加を頂きますよう、お誘い申し上げます。次第です。のは極めて迷惑だ。

硯 滴

ときどき高齢者向け用品のダイレクトメール(DM)がくる★住所を知らせて覚えがないが内容から見ると加入している趣味の会の会員名簿を利用しているようだ★個人情報保護法の建前からは×だと思われがどうだろうか★ところで前回とりあげた管理会社A社が区分所有者に求める誓約書である★これには最下段にポイントを下げる小さな字で誓約書の個人情報利用目的が書いてある★トップにある緊急時の連絡などは当然だが項目とは別に最後にある「委託管理業者」A社自身のことだけでなくそのグループ会社に利用させることがありま

NPO日住協『第23回通常総会』

日時 3月29日(土)
午後2時~3時30分(予定)
会場 東京しごとセンター
(東京・飯田橋)B1F「講堂」

マンション関連の動き

- ・災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業 2024年度事業の受付期間及び2025年度事業の概要・今後の予定についてお知らせ/東京都
- ・総務大臣から2025年国勢調査への協力申請/総務省

第5弾!

取り替えずとも
よみがえる

排水 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・マンションの再生事業 累計2,600棟以上
補修と強度回復を併せ持つ工法
取付の特許取得と技術審査証明 改修
金庫のマンション管理組合から寄せられる
圧倒的な支持

藤井金蔵
ふじい・かねぞう

株式会社P・C・G TEXAS代表取締役会長。株式会社P・C・Gテクニカ会長。一般社団法人P・C・G協会会長。特定非営利活動法人日本管更生工業会理事。一般社団法人全国管洗浄協会理事。1949年岐阜県生まれ。1964年、ビル・マンション、工場の配管設備の維持管理の専門企業として創業。半世紀以上にわたって多くのビルやマンションの修繕を手掛ける。高い技術開発に定評があり、P・C・G排水管更生技術は行政機関からも高い評価を得、PM賞を受賞。東京都住宅供給公社の工法認定を取得。P・C・Gマルチライナー(パラスートライニング)、P・C・Gマルチライナー(FRP耐腐ライニング)、P・C・G Vael工法、P・C・G GFRPサポーター工法の4つの排水管更生技術において審査証明を取得。創業以来、半世紀に及び手がけた給水管・排水管の更生は累計2600棟以上。著書に「ビル・マンションの給水管・排水管を劇的によみがえる!」(現代書林)、「マンション管理組合理事のための大規模修繕成功の秘訣」(幻冬舎)など。

株式会社P・C・Gテクニカ
https://www.pcgtxas.co.jp/

建物の資産価値を保ち、
住民の生活を守るための
最良の選択肢とは?

我々が手がけているのは「ライニング」です。これは古くなった配管を元通り、もしくはそれ以上の耐久性を持つパイプに修復する「更生工事」と呼ばれています。本書では、できるだけわかりやすく、ライニング業界の現状、排水管やライニングの技術と手法、コストなどを解説しました。マンション管理組合の方々が施工会社を選ぶ際の目安にもなるかと思えます。(はじめにより抜粋)

全国で
活躍中の
施工代理店
8社紹介

パイプの中にパイプを作る
“配管革命”

排水管更生 14年連続施工実績 No.1 の達成と
62周年を記念して書籍第5弾を出版致しました!

東京会場
3月4日(火)~7日(金)
建築建材展
東京ビッグサイト東6ホール

「建築建材展」にご来場いただいた管理組合様・
管理会社様へ新刊書籍を無料進呈いたします。

NEXT100YEARS
since 1964
ing next vision

＜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

QRコード
ホームページ

給排水管改修に備える基礎知識

<6>

有限会社マンションライフパートナーズ 柳下 雅孝

9、铸铁管神話の崩壊

排水用铸铁管（JIS G 5525）は歴史のある配管材で、耐久性が極めて高く60年程度は使用できると考えられてきました。ただし、これは汚水単独排水系統の排水管の場合という事を忘れてはなりません。

超高層マンションの建設が増えてきた1980年代中頃から「排水用特殊継手」というものが普及し、そのお陰で高い排水性能を手軽に手に入れることができるようになったります。その結果、汚水と雑排水とを分ける垣根が消え、屋内合流方式が増えました。そこにも当然のように铸铁管が使用されるケースがあり、そのあたりに「铸铁管神話」の落とし穴があったように思います。

写真4は、わずか築30年のマンションにおける排水用铸铁管（横引き主管）の亀裂です。台所からの排水も合流されていたので、高いはずの耐久性を発揮できず、見事に管が割れていました。考えてみれば、そもそも铸铁は酸に弱いのです。台所排水が合流する系統に铸铁管があったら、年一回の高圧洗浄では足りないぐらいは汚水単独排水系統の排水管の場合という事を忘れてはなりません。铸铁管の表面素地はもとと粗いので、洗浄で取り切れないスケールが堆積し更にそれが腐食を促進させる悪循環により、30年そこらでバクテリア腐食（微生物腐食の一種で硫酸塩還元バクテリアの酸化作用により促進される腐食）で割れてしまうというメカニズムです。

10、铸铁管の立て管更新も始まる

さらに最近では、排水立て管からの漏水事故も立て管からの漏水事故も顕著になってきました。全系統に対し標準的に铸铁管を多用してきた1980年代竣工の民間マンションにおいて排水铸铁管改修が始まってきた事を踏まえると、改修時期の目安は「35年」という数字が見えてきます。

写真5は、築32年の鉄管（排水用）の漏水事故で、管が腐食して漏水している様子です。管が腐食して漏水している様子です。管が腐食して漏水している様子です。

写真5は、築32年の鉄管（排水用）の漏水事故で、管が腐食して漏水している様子です。管が腐食して漏水している様子です。管が腐食して漏水している様子です。



写真4 築30年のマンションにおける排水用铸铁管（横引き主管）の亀裂



写真5 築32年の鉄管（排水用）の漏水事故で、管が腐食して漏水している様子

排水が流せないことになり、上層階では自宅の工事が無い日でも排水が流せないという日が発生するのです。この時に誤って流されないような周知徹底が重要です。

工事時間はマンションの規模にもよりますが、午前9時～夕6時が一般的で、1週間程度連日行われます。初日は内装の解体、2～3日目に配管工事、4～6日目は内装復旧工事といった感じになります。

11、排水管改修は入室工事となる

排水立て管は共用部分なのですが、専有部分である住戸内に設置されているという事はご理解頂いてかと思いますが、排水立て管の改修は「全住戸への入室工事」となりますので、賃借人を含む全居住者の理解と協力が欠かせません。ですので、工事の前段階である、計画や設計時ににおける説明会を繰り返し行うなどし、丁寧な合意形成が成功の力を握ります。

12、住みながらの入室工事だから居住者用仮設物が必要

このような工事を「住みながら」行うのが一般的で、仮住まいを管理組合が提供するようになっています。通常ありません。

排水立て管の更新工事の工程は、通常、下階から上階に向かって3～5フロアを同時施工してフロアを同時施工して仮設物をマンションの敷地内にいろいろ設置していきます。

仮設トイレやランドリーの設置は標準的で、その他にも授乳室を備えた騒音からの待避所や談話室をプレハブ小屋で設置する事例もあります。工事前は室内のお片付けが必要になりますので、高齢年団地では高齢者へのお片付け支援が重要になります。

過酷な工事の乗り越え方を管理組合内部であらかじめ十分に検討し、相応の予算を確保しておく必要があります。（おわり）

2025年度国交省住宅局予算案① 住宅の耐震化で安全なストック形成を促進

現在開会中の通常国会では、一般会計の総額がおよそ115兆5000億円となる来年度予算案について審議が続いている。マンション関連の予算としては、国交省住宅局の予算が関係するが、来年度どのような事業が予定されているのか。

1 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備

拡充

●住宅・建築物耐震改修事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）

昨年元日の能登半島地震は記憶に新しく、多くの住宅が被害を受けた。これを機会に、改めて住宅・建築物の耐震化の促進が迫られている。

●高年齢者向け耐震改修融資（リ・バースモーゲージ型の無利子化・低利子化）

高年齢者世帯の耐震化を促進するため、住宅金融支援機構の「リ・バース」を活用した耐震改修融資について、金融機関

への利子補給を実施することにより、利用者に対して無利子又は低利子（本来の金利の3分の1）で提供（利子補給の金利の上限有）。

「リ・バース60」は、住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する高齢者を対象とした住宅ローンで、毎月の支払いは利息のみ。元金は利用者死亡時に、相続人が「一括返済」するか、「担保物件を売却」して一括して返済する。

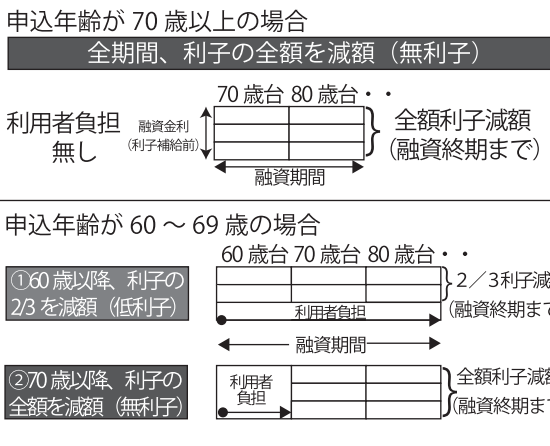
同融資では、耐震改修実施時（自治体の補助があること）に、「リ・バース60」を活用し、高齢世帯が改修費用の融資を受ける際、その利子分を補給するもので、申込年齢に応じて（60～69歳、70歳以上）利子補給のされ方が異なる（別イメージ参照）。

同融資には、2024年度補正予算で21・63億円を計上している。

表 住宅・建築物耐震改修事業（マンション）

耐震診断	民間実施：国と地方で2／3
補強設計等	民間実施：国と地方で2／3
耐震改修等、建替え又は除却	国と地方で1／3
拡充：耐震改修の補助限度額の引き上げ	
補助対象単価（51,700円／㎡）×床面積×交付率	
※倒壊の危険性が高いマンション：56,900円／㎡	
・建替え、除却は改修工事費用相当額を助成	

利子減額幅のイメージ



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

エアーで逆りはじめます

形成速度 約1m(分)

先端をカットします

完成

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲維持排水立て管の現状

▲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

▲浴室排水トラップ施工前

▲ライニング施工後

▲完成後の撮影写真

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

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

私たちの排水管更生工事の特長はズバリこれです!

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減

1day

専用部材管

作業車

巻き上げ機

形状記憶型硬質塩ビ管

既設管

埋設横主管

既設管密着後切断

既設管内部に密着新しい管を形成!

管内部に引き込みエアーにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

積円形の形状記憶型硬質塩ビ管

人・街・未来へ

いずみテクノス株式会社

住宅設備機器総合商社 (株) 小泉 グループ

お気軽に相談ください

03-5335-7601

(FAX 03-5335-7611)

本社: 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17

横浜営業所: 〒226-0021 横浜市緑区北八潮町1103-1

埼玉営業所: 〒350-1105 埼玉県川越市今成2-41-1

千葉営業所: 〒264-0016 千葉県千葉市若葉区大宮町2176-1

URL: https://www.izumitechnos.co.jp

いずみテクノス

弁護士 石川貴康



★ 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 力 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 Tel.03-3436-3391	〔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 1-2-5 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 / Tel.03-3736-7751 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 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。
	N S 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。
	(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	2 0 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、モバイル・ハ イブリッド工法で業界席巻中！
	(株) 神 奈 川 保 健 事 業 社	横浜市内金沢区鳥浜町 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 ジ ニ ア リ ン グ (株)	文京区本駒込 4-16-9 本駒 4 ビル Tel.03-5842-1955 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 Tel.03-3546-3700 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 Tel.03-5437-0170 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！

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



第三者管理による管理者は本当に必要か

◆管理組合運営を第三者に委ねてよいのか

「マンション管理業者による外部管理者方式(管理業者管理方式)の適正な運営を担保することなどを目的として、『マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン』を策定しました」と国交省は述べ、その後、パブリックコメントを集めた。

区分所有者以外の第三者が管理者になる外部管理者方式は、「役員のなり手不足」などを理由としているが、NPO日住協は、

0日住協の管理組合からの相談や訪問からは、理事さんたちが自立し頑張っている管理組合の姿がある。

回収率は80%を超え「輪番がきたら理事に就きますか」との質問に、50%以上が「はい」と答え、「管理組合の運営に協力すべき」との回答も多数あった。前文で管理組合の実情を訴えたことが反映した。管理組合からの広報もなかったのだ。「協力を推し進めていたところにはなかった」。

「問題の本質を探ることが必要なことをあらためて理解した」と理事長さん。管理組合は、管理者を第三者に委ねる前にやるべきことを考えてみたい。他の管理組合の運営や活動事例を学ぶことも必要である。

◆第三者管理者の資質

管理組合の相談で印象的だったのは、「輪番で理事を決めているが出席しない」「協力金を取りたいがいくらが妥当か」という築40年の管理組合の理事長さんからの相談。実際にお会いし、アンケートと広報の実施について質問したが「アンケートは今まで行

ったことがない」という。いろいろなやりとりの結果、アンケートを実施することにした。前文に、理事が欠席する

ことが状態化し、管理組合の運営に支障をきたしていることを示した。1ヶ月ほど経ち、集計結果ができた。

◆管理組合が驚いたアンケート結果



回収率は80%を超え「輪番がきたら理事に就きますか」との質問に、50%以上が「はい」と答え、「管理組合の運営に協力すべき」との回答も多数あった。前文で管理組合の実情を訴えたことが反映した。管理組合からの広報もなかったのだ。「協力を推し進めていたところにはなかった」。

「問題の本質を探ることが必要なことをあらためて理解した」と理事長さん。管理組合は、管理者を第三者に委ねる前にやるべきことを考えてみたい。他の管理組合の運営や活動事例を学ぶことも必要である。

◆第三者管理者の資質

管理組合の相談で印象的だったのは、「輪番で理事を決めているが出席しない」「協力金を取りたいがいくらが妥当か」という築40年の管理組合の理事長さんからの相談。実際にお会いし、アンケートと広報の実施について質問したが「アンケートは今まで行

ったことがない」という。いろいろなやりとりの結果、アンケートを実施することにした。前文に、理事が欠席する

ことが状態化し、管理組合の運営に支障をきたしていることを示した。1ヶ月ほど経ち、集計結果ができた。

◆管理組合が驚いたアンケート結果

NPO日住協
「春の交流会2025」

日時 4月22日(火)

13:30~17:00

会場 主婦会館B2F

『クラルテ』

(東京・四谷)

対象 会員管理組合、賛助会員

企業、協力技術者、関連

団体、アメニティクライ

アント、ほか関係者

(内容)

第1部：NPO日住協・今年度

の主要な活動・事業のご案内

第2部：講演「マンションは

『法律のつぼ』」

香川総合法律事務所・代表弁

護士 香川希理氏

第3部：金管五重奏+打楽器・

コンサート

第4部：懇親会(異業種・関係

者交流会)

※ご案内状を2月中旬に発送しております。ぜひご参加ください。ぜひご参加ください。ぜひご参加ください。

(お問合せ先)

NPO日住協

TEL 03-5256-1241

NPO日住協
『第23回通常総会』

日時 3月29日(土)

午後2時~3時30分

(予定)

会場 東京しごとセンター

B2F「講堂」

(東京・飯田橋)

※詳しくは3月中旬会員宛てにお届けする総会議案書をご確認下さい。

マンションの法律

Q & A

「法律相談会」から



Q

団地のX棟Y号室は、居住者が長年不在で、その区分所有者の甲さんは、団地外に住んでいます。その居室の窓が少し開けられていて、虫や動物が室内に入り込むようになっていて、臭いが発生し、近隣住民に迷惑がかかっています。甲さんへ、改善を求める通知を再三しているのですが、無視されています。団地管理組合としては、どのように対応すればよいでしょうか。なお、管理規約には、標準管理規約(団地型)77条(理事長の勧告及び指示等)に相当する規定はありませんが、棟総会に関する規定(標準管理規約(団地型)68条以下)はなく、開催したことはありません。

A

標準管理規約(団地型)77条に相当する規約または区分所有法77条に基づき、残置物の撤去等を請求する訴訟を提起すべきと考えます。

【回答者】

法律相談会専門相談員
弁護士 内藤 太郎

前者の規約では、77条3項の「規約若しくは使用細則等に違反したと認めることができる」とは異なることが多く、本件ではどちらにも該当すると思われる。す。)、団地管理組合の理事会決議に基づき、団地管理組合の理事長が訴

す。)、団地管理組合の理事会決議に基づき、団地管理組合の理事長が訴

放置居室の悪臭と棟総会の規約がない団地

団地管理組合の理事長が訴訟を提起します。

諸説あるところですが、国土交通省が標準管理規約を管理規約のひな形として示していることを尊重し、どちらの手段に基づいても訴訟提起できると私は考えます。

裁判所は、規約に基づいた訴訟提起であれば、規約に基づき判断し、同法77条に基づいた訴訟提起であれば、同法77条に基づき判断すべきです。この命令が出ても、甲さんが負担すべき撤去等の実施費用を、国が立替え払い等してくれるわけではありませ

ん。執行官を通じ、廃棄物処理業者等が残置物を撤去等し、それらを廃棄するには、それなりの実施費用がかかります。

この実施費用をどのよう

に回収するかを含め、この

の続きは、次回私が執筆

担当になった際に回答し

ます。

知っておきたい「老後に使えるいろいろな制度」

6

これまで計5回にわたる管理費滞納がある高齢組合員が認知症を発症したり、ご逝去した場合の対応について各制度の活用方法や留意点等を紹介してきました。最終回は総まとめとして各回を振り返りつつ、管理費滞納がある高齢組合員への対応方法を紹介します。

第1回では、超高齢社会を迎える我が国においてはマンション管理の分野でも住民管理組合の高齢化が進行し、これにより健全な管理組合運営が妨げられ、管理費等の滞納等の問題が生じる事例を紹介しました。

第2回では、高齢組合員の管理費滞納問題とそれの対応について、相続、成年後見、信託の各制度を概観しました。

第3回は、「後見」制度をテーマとし、高齢組合員が認知症を発症した場合の管理が適切になされるべき問題を取り上げました。これらの問題の対応としてまず考えら

第4回は、「信託」をテーマに信託制度の概要等を取り上げました。高齢組合員の管理費滞納の判断能力に問題のない段階から認知症の発症やご逝去に備えて信託や任意後見等の対応策を検討しておくことが望ましいと思われます。制度選択については、当該組合員の置かれた状況その他の個別の事情により利用すべき制度が異なりうるため専門家に相談することをお勧めします。

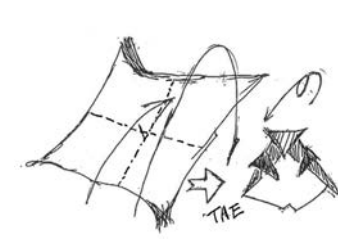
(一社)民事信託推進センターマンション支援信託推進委員会 弁護士 村拓馬

人に対し請求を行う必要があり管理費の回収に時間と費用がかかるという問題があります。

第5回では、「信託」をテーマに信託制度の概要等を取り上げました。高齢組合員の管理費滞納の判断能力に問題のない段階から認知症の発症やご逝去に備えて信託や任意後見等の対応策を検討しておくことが望ましいと思われます。制度選択については、当該組合員の置かれた状況その他の個別の事情により利用すべき制度が異なりうるため専門家に相談することをお勧めします。

(一社)民事信託推進センターマンション支援信託推進委員会 弁護士 村拓馬

Mrs.タイコの マンション物語 タイコ'sライフ



友人が出した折り紙の本は 難しい折り方なのですが 孫と老化防止の為に頑張る

記録的寒波を乗り越え春到来です。三月に入って急に暖かくなりますと、地方によっては急な雪解けによる災害が心配です。そして陽気が良くなると花粉の飛散も心配ですが、桜の開花は一番の楽しみです。

さて、先日、学生時代の友人と会う機会がありました。四十年以上も前からの知り合いです。社会人になってからは仕事や子育てに追われて疎遠になっていました。私の出産含めて三名で会いました。展

そんな中、もう一人のご主人が折り紙の研究をしていて、折り紙の本を出版したと聞き驚いたのです。ご主人も学生時代の友人なので、そんな才能があったのかと感心します。

直前に、使わなくなったベビーカーを新築マンションも見たいからと届けてくれたりはありました。年賀状で近況を知りたいの仲でした。それが、もう一人の友人を紹介して、画家をしているご主人の

直前に、使わなくなったベビーカーを新築マンションも見たいからと届けてくれたりはありました。年賀状で近況を知りたいの仲でした。それが、もう一人の友人を紹介して、画家をしているご主人の

今日もOMO日和

大森 郁子(絵と文)

健康の話？

知り合いの人が娘さんを連れて来て「健康の事で話があるけど来てくれませんか？」

お世話にもなっているので、「いいですよ。」と返事。「体調が悪い」「今日の明日じやあ」と断った人もいましたが、私はホイホイ出かけていきました。

会場に行ってみると、浜松から来たという男性と板橋からきたという女性が「健康」の話をしてくれるらしい。

「健康の事で話があるけど来てくれませんか？」

お世話にもなっているので、「いいですよ。」と返事。「体調が悪い」「今日の明日じやあ」と断った人もいましたが、私はホイホイ出かけていきました。

会場に行ってみると、浜松から来たという男性と板橋からきたという女性が「健康」の話をしてくれるらしい。



毛染めによるアレルギーに注意

アナフィラキシーが起きることも

旅行当日、自分で毛染めをした。その後車で空港に向かい、到着したらだんだん意識がもうろうとしてきた。空港の診療所で診てもらったところ「アナフィラキシーショックを起こしている」と言われ、救急車で近隣の病院に行き、抗アレルギー注射を打って事なきを得た。しかし、旅行には行けなかったし、まだ体調がすぐれない。染める前にパッチテストはしていない。(60歳代)

旅行当日、自分で毛染めをした。その後車で空港に向かい、到着したらだんだん意識がもうろうとしてきた。空港の診療所で診てもらったところ「アナフィラキシーショックを起こしている」と言われ、救急車で近隣の病院に行き、抗アレルギー注射を打って事なきを得た。しかし、旅行には行けなかったし、まだ体調がすぐれない。染める前にパッチテストはしていない。(60歳代)



Kurosaki Gen

「見守り情報」

消費生活センター 一人で悩まず、気軽に相談を

Q1 どのような内容を相談できますか？
「商品やサービスの契約で事業者とトラブルになった」「製品を使ってけがをした」などの、消費生活に関する消費者と事業者間のトラブルについて相談できます。消費生活相談員が、事業者との自主交渉の方法や具体的な解決策などについて助言します。ケースによっては交渉の手伝い（あっせん）をすることもあります。

Q2 事前に準備しておくといものはありますか？
契約書等の関係書類やトラブルに至った状況についてのメモ、トラブルが起きた物の写真などを用意しておくといでしょう。

Q3 どこに電話をすればよいですか？
局番なしの「188」におかけください。お近くの消費生活センター等につながります。

Q4 料金はかかりますか？また、秘密は守られますか？
相談は無料ですが、通話料金がかかります。消費生活相談員には守秘義務がありますので安心してご相談ください。

相談は無料ですが、通話料金がかかります。消費生活相談員には守秘義務がありますので安心してご相談ください。



Kurosaki Gen

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)

☆「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	NPO日住協通常総会案内
2面	給排水管改修の基礎知識、他
3面	国交省マンション施策、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、老後に使える制度
7面	老後新生活、オリーブ、投稿

都会の住宅地にありながら 風と光が抜ける緑に囲まれた家



中央にカウンターキッチンのある、引き戸で開閉可能な90㎡のワンルーム。8つの開口が自然光と風をもたらす、緑溢れる健康的なリノベーション



リフォーム前、開口が多く明るい既存建物

3方向の外壁と8つの開口を持つ集合住宅のリノベーション。東京の住宅地の2階に位置していることから隣家に面する既存出窓に植栽、ブラインド、インナーサッシを設けて視線と日射を制御し、断熱性と遮音性を向上。中央にオープンキッチンをつけて部屋全体



出窓の植栽によって視線を制御し書斎のプライベートを確保した。

リフォーム前、開口が多く明るい既存建物。90㎡のワンルームとした。Befo reでは平面の中央に風呂/脱衣所の大きなボリ ュームがあり、開口同士の抜けが遮断されていた。出窓の植栽によって視線を制御し書斎のプライベートを確保した。

姉妹音楽ユニット、チャラン・ポ・ランタンは姉の小春と妹のももによる姉妹音楽ユニットです。小春はボタン式アコーディオンを弾き、ももは作詞作曲と歌をメインに唄います。ちららんぼらん、いかげん、といった雰囲気がある一方で、音楽やトークはとてもしっかりしています。トークは人を傷つけず、一定の品もあります。

チャラン・ポ・ランタン

美しく生きるための音楽 175

も抜群に息が合っていて、芸としての完成度も高く、引き込まれます。衣装もたのしい。姉妹の衣装にも、独自性を感じます。なるほどとおもったのが衣装のデザインは実母が担当しているということ。絵本作家だそう。この衣装もチャラン・ポ・ランタンという雰囲気表現しているおおきな要素となっており、姉妹のセッション、他にない衣装、一流のアコーディオン奏者の演奏と歌、そして観客を見据えたトーク。どれをとっても楽しくも嬉しくなる、全体的に良家の姉妹だという感じもし、嫌味がなく、これぞ芸といえる姉妹音楽ユニット。ぜひ、チャラン・ポ・ランタンをユーチューブで観てください。

あちこちの大道芸大会にも参加していますが、筆者の地元の大道芸大会には参加しておらず、極めて残念という感じです。(服部 伸一 エッセイスト・写真家)

管理組合のお金の悩みに、答えを。

セゾンファンデックスだから

- 短期(つなぎ資金)～長期返済が可能
- 積立金の滞納があっても相談可能
- 築年数が古くても
- 投資用マンションでも相談可能
- 隣地の購入など、修繕以外も対象
- 全国対応

まずはお気軽にご相談ください

☎ 03-6733-3736

平日 9:00～17:30 (土日祝は休み)

ホームページ



契約内容をご確認のうえ、ご利用は計画的に。