

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

アメニティ

集合住宅管理新聞

マンション標準管理規約が改正 管理組合が改正必須な規定も



オトメツバキ(乙女椿)

ツバキ科

バラの花にも似た淡いピンク色の花を枝いっぱいにつけて咲く。開花は2~4月、12月頃から咲き出す所もある。



マンション標準管理規約改正の概要(単棟型)

※○ 標準管理規約に準拠した管理規約の変更をしない場合、区分所有法に抵触するなど、管理規約の変更が必要であるもの
○ 標準管理規約に準拠した管理規約の変更をなくとも区分所有法に抵触しないものの、適合させることが望ましいもの

令和7年マンション関係法(区分所有法)改正	区分所有法の改正規定※	関係条項
総会決議における多数決要件の見直し	○	第47条
総会招集時の通知事項等の見直し	○	第43条
所在等不明区分所有者の総会決議等からの除外手続き	○	第67条の3(新設)
国内管理人制度の活用に係る手続き	○	第31条の3(新設) 同条コメント(新設)
専有部分の保存行為実施の請求	○	第23条
共用部分の管理に伴って必要となる専有部分の保存行為等	○	第21条 同条コメント
修繕積立金の使途	○	第28条
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	○	第67条の4(新設) 第67条の5(新設)
共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使	○	第24条の2(新設)
区分所有者の責務	○	第20条
社会情勢等を踏まえた改正		
管理組合役員に関する規定の見直し		第35条コメント 第53条コメント 第36条の2
管理組合役員等の本人確認		第35条コメント 第55条コメント
管理組合が取り組むべき防災関係業務の内容		第32条コメント 第32条の2(新設) 同条コメント(新設)
喫煙に関するルールの考え方		第18条コメント

10月17日、国土交通省より、改正標準管理規約が公表された。今回の改正は、今年5月にマンション関係法が改正されたことに伴うもので、その中核となる改正区分所有法は2026年4月1日から施行される。この区分所有法の改正等に合わせ、管理規約のひな形として参考される「マンション標準管理規約」を改正するもので、今般の改正では、総会の開催手続きや決議要件といった、管理組合の運営上重要な内容や、ほかにも各管理組合の管理規約で、見直しが必要とされる内容も含まれている。そこで、今回の改正内容を確認したい。

◆ 今回のマンション標準管理規約改正の概要は別表の通りで、今年のマンション関係法(区分所有法等)の改正に伴い改正されるものと、社会情勢等を踏まえ改正されるものに分かれる。

この中でも特に注意したいのが、二重丸(◎)の要領を必ず守ること

◎ 改正区分所有法では、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に、全ての議案に「議案事項等の見直し」を記載すること

◎ 共用部分の変更に係る決議及びマンション再生決議について、多数決要件の緩和規定を適用する場合、その旨及び当該事由も通知事項とする

◎ 招集通知の発送から総会開催日までの期間を1週間よりも短縮できないとされたことを受け、標準管理規約に同様の規定を設ける改正が行われた。

◎ 改正区分所有法で、理事長が、区分所有者及び区分所有者であった者の損害賠償請求権等の代理行使をできること

◎ 損害賠償請求等の行使を理事長による一元的な行使のみに限定

◎ 区分所有権を譲渡した際、改正法第26条第2項の別段の意思表示を行わないこと

◎ 損害賠償金の使途を制限する

◎ 損害賠償請求金を修繕に充てられるよう改正が行われた。

◎ 改正区分所有法の規定により決議を行うことになる。

◎ 改正にあたっては、専門的な内容となるため、日住協の相談窓口等を活用して改正の準備を進めていただきたい。

◎ なお、改正必須な3点及びその他の改正内容については、本紙2面でその内容を掲載しているので参照していただきたい。



硯 滴

このほどある大団地の一角にあるマンション管理組合の40周年記念誌と100年団地ビジョンのパンフレットを見せてもらった。内容はまずアンケート

マンション関連の動き

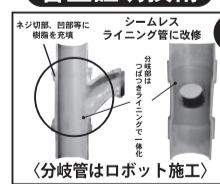
- 「東京都マンション支援ナビ2025」を作成～都のマンション支援策を一元化/東京都
- マンション管理組合向けの債券「マンションすまい・る債」の利率上昇せ制度を令和8年度募集分から拡充/ (独)住宅金融支援機構

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



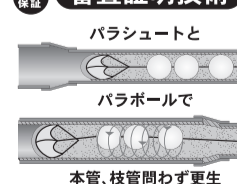
シームレスライニング管に改修
20年保証
P・C・G FRPサーター工法
特許・排水本管、分岐部FRPライニング

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
10年保証
FRP管と耐震ライニング
P・C・Gマルチライナー工法 (FRPライニング)

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
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!!



今年最後の展示会です

12月9日(火)~11日(木)
東京会場 R&R 建築再生展
東京ビッグサイト東8ホール

ご来場お待ちしております。



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
本社/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)

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。

マンション法の改正

6

管理業者管理者への規制

横浜マリン法律事務所代表弁護士／横浜市文学大学大学院客員准教授 佐藤 元

■マンション管理適正化法の改正

令和7年マンション法の改正は、区分所有法のみにてなく、被災区分所有法、マンション建替え等円滑化法(改正後「マンション再生等円滑化法」)に名称変更)及びマンション管理適正化法(以下「適正化法」)などの改正を含むマンション法制全体の大改正である。適正化法の改正では、都道府県知事・市長によるマンションの管理者等に対する修繕勧告、マンション管理適正化支援法人の都道府県・市への登録制度、新築時からの管理計画認定制度などが導入される。

■管理業者管理者への規制導入の背景

適正化法の改正により管理業者管理方式(管理業者が管理組合の「管理者」に就任し理事会を設置しない管理方式)への規制も導入される。従前は、役員となり手不足等を背景に居住用マンションにおいても広がっており、また、役員としての負担がないため新築時から採用例も増えている。

管理業者管理方式は、区分所有者に対して、管

管口座の最大預け入れ額以上についての保証契約の締結、④管理組合口座であることが明らかな名義、⑤保管についての説明と集会決議(令和8年4月1日から保管する場合はその前日までに決議が必要)を満たす場合に、例外的に保管することができる。これらを満たすことは困難な場合が多いと考えられる。

利益相反取引の規制(適正化法77条の2関係) 管理業者管理者が、自社又はグループ会社と契約締結する場合には、区分所有者に対し、あらかじめ取引に関する重要な事実(取引の相手方との関係、取引の内容・金額、取引を行う理由、相見積りの内容など)を説明し、説明しなけれ

ばならない。グループ会社には、子会社、親会社、関連会社等が含まれる。

■管理業者管理者の今後

上記法規制に加えて、国土交通省は、管理業者管理方式の場合の管理規約の規程や標準管理規約書を作成し、管理業者が、管理規約の委託契約を締結し、またはそれを締結しようとする管理組合との間で、管理者受託契約を締結したときは、当該マンションの区分所有者等全員に対し、遅滞なく、管理者受託契約書面を交付しなければならぬ。

また、適正化法における管理業者管理方式に関する管理規約の施行規則の改正も行われ、法令解釈に関する通達も公表されている(国不動第141号)。

■具体的規制内容

重要事項説明(適正化法72条関係) 管理者事務を内容とする管理者受託契約を締結しようとするときは、あらかじめ、重要事項説明会を開催し、区分所有者に対して、管

理組合の印鑑等の保管(適正化法76条関係) 管理業者管理方式における監事設置など監督機能を持たせる例も示されるが、これは法規制ではない。管理業者管理方式を採用したとしても、区分所有者が管理の責任を負うべきことを自覚し、適正な管理・監督が求められる。

(この連載は今月で終了します。)

マンション標準管理規約改正内容について

1

10月に国土交通省より公表された「改正マンション標準管理規約」について、どの様に改正されたのか、今より複数回の掲載を予定している。

①出席者の多数決による特別決議

②総会定足数の見直し

③共用部分の変更に係る決議等の多数決要件の緩和

④マンション再生(建替え・更新・売却・取壊し)等決議の多数決要件の見直し

に分かれており、それぞれについて、総会の定足数及び多数決要件について、改正前後を比較したものが別表となる。

今回は①及び②を確認する。

改正区分所有法により、規約の変更や共用部分の変更等に当たって必要な「特別決議」の決議要件が「総会に出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上」に変更された。総会出席者による多数決に変更された。

改正区分所有法では、特別決議でも出席者による多数決とすること併せ、特別決議を行う総会については、定足数の規定(区分所有者総数及び議決権総数の過半数)が「特別決議」を行う場

合の総会の定足数(組合員総数及び議決権総数の過半数)を規定

された。

これにより、どのような決議を行う場合でも、議決権総数の過半数の出席があることを確認し、特別決議を行う場合は、加えて組合員の過半数の出席を確認することになる。

なお、改正前の標準管理規約では、決議の種類を問わず、総会定足数は「議決権総数の半数以上(半数を含む)」であったが、改正法と定足数確認の考え方にズレが生じないようにするため、今回の改正標準管理規約においても、特別決議を除く基本の定足数が「議決権総数の過半数(半数を含む)」に変更となった。

この改正標準管理規約において、特別決議を除く基本の定足数が「議決権総数の過半数(半数を含む)」に変更となった。

	改正後		改正前	
	総会の定足数	多数決要件	総会の定足数	多数決要件
普通決議	・議決権総数 過半数	・総会出席者の議決権 過半数	・議決権総数 過半数	・総会出席者の議決権 過半数
特別決議	・組合員総数 ・議決権総数 各過半数	・総会出席者 ・総会出席者の議決権 各3/4以上 [共用部分の変更に係る緩和] ・総会出席者 ・総会出席者の議決権 各2/3以上	・区分所有者総数 ・議決権総数 各3/4以上	・区分所有者総数 ・議決権総数 各3/4以上
マンション再生等に係る決議	・議決権総数 過半数	[建替え・建物更新・取壊し] ・区分所有者総数 ・議決権総数 各4/5以上 ※客観的な事由が認められる場合は各3/4以上 [建物敷地売却・建物取壊し敷地売却] ・区分所有者総数 ・議決権総数 ・敷地利用権の持分価格 各4/5以上 ※客観的な事由が認められる場合は各3/4以上	[建替え] ・区分所有者総数 ・議決権総数 各4/5以上	[マンション敷地売却] ・区分所有者総数 ・議決権総数 ・敷地利用権の持分価格 各4/5以上

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よ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 どの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。

©相談情報は、個人を特定できる情報を除いてデータ化され、統計処理を行った上で消費者への注意喚起や法改正の基礎資料に使われる等、消費者被害の未然防止・拡大防止に大きな役割を果たしています。
(独立行政法人国民生活センター・見守り新鮮情報)

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)

情報INDEX

- ★住民が主役の「団地建て替え」の現場を見て考えた 船橋・UR高根台高島平タワマン化と異なる点とは。(10/25東京)
- ★ポッチャで「顔の見える関係づくり」横浜市にあるマンションの集会所でパラリンピック競技の「ポッチャ」を週2回練習する高齢住人ら、一時は独居で自宅にこもりがちだった人も加わり楽しみながら腕磨く。(10/26東京)
- ★配達員がマンションのオートロック解除？負担軽減でも防犯どうなる配達現場の負担軽減が期待される一方で住民らの防犯面を心配する声が絶えず推進する政府も神経をとがらせている。(10/27毎日)
- ★新明和工業の立体駐車場、39都府県508棟が不適合 国交省が国の認定基準に適合していないと発表。(10/28毎日)
- ★「共連れ」侵入、被害防げ マンション、オートロックすり抜け 専門家は「住人任せにせず、マンションの管理組合や管理会社の取り組みも必要になる」と指摘する。(11/3日本経済)
- ★建設されれば京都府唯一のタワマンに、住民ら「建築確認不当」訴え 京都府向日市、JR向日町駅周辺地区の再開発事業地で。(11/8毎日)
- ★「置き配」標準サービスに 国交省は玄関前に荷物を届ける「置き配」や宅配ボックスへの配送を、宅配便の標準サービスに位置づけることを決めた。盗難といったトラブルの際の対応策をまとめた指針づくりに入る。(11/8日本経済)
- ★マンション減税、適用拡大検討 住宅ローン減税の適用基準として準拠としてきた居住面積の目安を40㎡程度に引き下げる。(11/13日本経済)
- ★20代、マンションは中古派 中古物件の購入とリノベーション費用をまとめて借りられる住宅金融支援機構の「フラット35リノベ」が1年で20代は2倍に。(11/14日本経済)
- ★「置き配」選択肢に 物流業界の負担軽減に期待も「さらに議論が必要」と専門家。(11/15産経)
- ★マンション取引、引渡し前の転売禁止、業界団体方針(11/18日本経済)

ぶっくがいと

『新旧対照でわかる改正区分所有法の要点』
編集/日本弁護士連合会 司法制度調査会

令和8年4月1日施行の大改正に対応！
◆建物の老朽化・所有者の高齢化に対応するための新制度や多数決要件緩和等について解説。◆区分所有法のほか、マンション管理適正化法や被災マンション法の重要改正も掲載。

定価3,960円(税込)送料460円
発行 新日本法規出版 担当：森
連絡先：0120-089-339(通話料無料)
tokyo-eigyo@sn-hoki.co.jp



管理計画認定の推進に寄与した。」としている。また同機構は、現在、地方公共団体から管理計画認定を受けたマンション向けの「マンションすまい・る債」への利率上乘せの対象を、(一社)マンション管理業協会の「マンション管理適正評価制度」、及び(一社)日本マンション管理士会連合会の「マンション管理適正化診断サービス」の評価を受けたマンションにも拡充することを発表した。

2025年度の応募組合数は3371組合(対前年度比93・8%)、応募口数は17万6千3口(対前年度比85・7%)と、過去最多実績の昨年度に次ぐ応募となった。

このうち、「管理計画認定マンション向けマンションすまい・る債」の応募組合数は533組合(対前年度比135・6%)、応募口数は4万6千338口(対前年度比101・6%)と、前年度の募集実績を上回った。これについて、同機構は、「認定すまい・る債が、

来年度募集分から拡充の予定で、その基準は「マンション管理適正評価制度」では、「★4つ以上」の評価を取得した管理組合「マンション管理適正化診断サービス」を取得した管理組合が対象となる予定。

同機構では、昨今、高経年マンションが増加する中で、マンション管理組合による適正な管理を推進することを制度拡充の理由の一つとして

特別企画

第39号 隔月掲載

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

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。

マンション大規模修繕工事

長期修繕計画と資金計画(2)

将来に備えるための計画的な管理と資金準備のポイント

資金計画のポイント

1. 修繕積立金の設定：毎月住民から集める修繕積立金は、長期修繕計画に基づいて適切に設定することが重要です。積立金が不足すると、急な一時金の徴収や借入が必要となり、住民負担が大きくなります。
2. 工事費用の見積もり：工事の内容や規模によって費用は大きく変わります。専門家による診断や見積もりを活用し、現実的な金額を計画に反映させることが求められます。
3. 資金の運用と管理：積み立てた資金は安全かつ適切に運用・管理する必要があります。銀行の定期預金や修繕積立金専用口座を利用することが一般的です。
4. 定期的な見直し：建物の劣化状況や社会情勢、そして居住者のニーズの変化などにより、修繕内容や費用が変動する場合があります。長期修繕計画や資金計画は定期的に見直し、最新の状況に適合させることが重要です。

長期修繕計画作成の流れ

- 現状調査(建物診断)
- 修繕項目・時期・費用の算出
- 修繕積立金の収支計画作成
- 区分所有者への説明と合意形成
- 定期的な計画見直し

資金不足時の対応策

- 万が一、修繕積立金が不足した場合には、以下のような対応策が考えられます。
- 一時金の徴収：とくに高齢者が多い場合、困難。
 - 金融機関からの借入：住宅金融支援機構が最適。
 - 工事内容・時期の見直し：ただし、建物などの劣化が進んでいる場合は先延ばしできません。
 - 修繕積立金の積み増し：区分所有者への十分な説明と合意が必要です。

まとめ

マンションの大規模修繕工事は、居住価値の維持・向上と安全・安心な住環境のために欠かせません。適切な長期修繕計画と資金計画を立て、計画的に資金を準備することで、将来的なトラブルを回避し、区分所有者全体の負担を軽減することができます。定期的な見直しと管理組合内の情報共有をしっかりと行い、安心して暮らせるためのマンション管理を目指す必要があります。

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。

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

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

★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

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes companies like 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes companies like 耐震設計, NSリノベーション, P・C・Gテクニカ, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

給・排水設備(赤水対策他)

〈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/

<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」に必要な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



◆設計監理方式のメリット
マンション大規模修繕における設計監理方式は、管理組合が設計コンサルタント(専門家)と契約し、施工会社とは別に、独立した第三者として工事全体の品質や公平性を確保する方式で、主な役割は劣化診断をはじめ長期修繕計画の策定支援と大規模修繕工事の設計・仕様書の作成及び工事監理である。

◆A管理組合からの相談
NPO日住協にはコンサルに関係する相談もある。Aから見せられた共通仕様書には工事対象項目とその数量は示され、診断結果に基づき、長期修繕計画の見直しや改善提案も行う。

◆設計監理方式のデメリット
後者は、診断結果と管理組合の要請に基づき、大規模修繕工事の範囲、工事内容、使用材料、設計図面、詳細な共通仕様書などを作成する。これにより、どの施工会社が見積もっても一定の品質基準が保たれ、見積価格の比較検討も容易になる。



◆管理組合はもっと学ぼう
A管理組合が交わした「設計・監理コンサルタント業務委託契約書」によると、建物劣化診断調査業務、修繕設計業務、施工者選定補助業務、工事監理業務の4業務が明示。中でも重要なのは修繕設計業務、つまり、共通仕様書を作成することだ。それが不完全だ

◆設計監理方式は管理組合にとってメリットが大きい。設計事務所は多いが、談合を主導したり業務がおぼつかないコンサルもあり、適切なコンサルは少ない。コンサルの選定に、相見積もりは適切ではないことも添えておきたい。

◆設計監理方式は管理組合にとってメリットが大きい。設計事務所は多いが、談合を主導したり業務がおぼつかないコンサルもあり、適切なコンサルは少ない。コンサルの選定に、相見積もりは適切ではないことも添えておきたい。

◆設計監理方式は管理組合にとってメリットが大きい。設計事務所は多いが、談合を主導したり業務がおぼつかないコンサルもあり、適切なコンサルは少ない。コンサルの選定に、相見積もりは適切ではないことも添えておきたい。

設計コンサルタントの選定ミスを防ぐ!

◆設計監理方式のメリット
マンション大規模修繕における設計監理方式は、管理組合が設計コンサルタント(専門家)と契約し、施工会社とは別に、独立した第三者として工事全体の品質や公平性を確保する方式で、主な役割は劣化診断をはじめ長期修繕計画の策定支援と大規模修繕工事の設計・仕様書の作成及び工事監理である。



上地副会長によるセミナー

が行われたほか、香川希理弁護士による講演が行われた。

日住協会員管理組合 会員管理組合「意見交換会」

テーマ「団地管理組合の自立管理を考える」

日時：1月17日(土)13~15時
会場：霧が丘グリーンタウン第一住宅管理組合(横浜市緑区霧が丘5-27-11)
交通：JR横浜線「十日市場」駅よりバス
定員：20名(1管理組合2名迄)
参加費：無料(会員限定)
お申込み：1月8日(木)迄に参加申込書(11月中旬発送)に記載のFAXでお申込みください。

マンションの建物

Q & A

「建物相談会」から

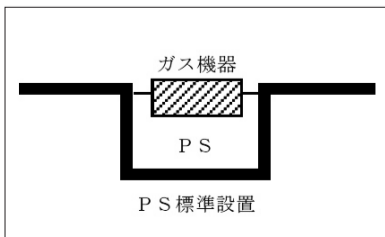
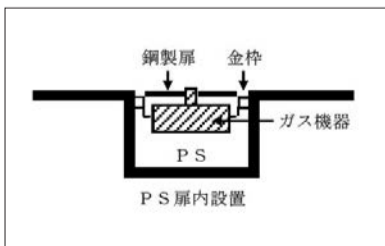


Q 当方のマンションは開放廊下に面しているパイプスペースに給湯器が設置されています。築15年が経ち、給湯器の寿命が来て取り替える住戸が増えています。先般、ある住戸で給湯器を取り替えようとしたら、給湯器の前に扉が付いていて扉に排気口の穴が開いており、その穴に給湯器の排気口が合うように設置しなければならず色々調整が必要になりました。ところがまわりのほとんどの住戸の給湯器の前には扉はなく、何の調整も必要なく設置出来ています。給湯器前の扉の有無は何の基準で決まるのでしょうか?

【回答者】
NPO日住協協力技術者
一級建築士 山田 俊二

A 開放廊下に面して設けられています。パイプスペースに設置する気体燃料給湯器は、開放廊下(外湯器)は、火災予防条例の消防署の審査基準に準

開放廊下に設置している給湯器の前に扉が付いているのは何故?



ある屋外階段から2mを越える距離を離れた位置に設置する事が基本とされています。尚、その緩和基準として給湯器の前面を金属製の扉で覆うことにより屋外階段から2m以内でも設置可能とされています。住戸により屋外階段



扉内設置給湯器 標準設置給湯器

災害関連死ゼロの 社会を目指す

<44>

救急対応(1)

災害が発生し、その直後又は避難中にケガや体調不良を起す場合が想定されます。その際に、応急処置として対応できることが求められます。

この場合、救助者があつべき点がいくつかあります。

救助者が守る点

- ・救助者自身の安全を確保する。
- ・周囲の状況を観察し、二次事故(災害)の防止

また、応急処置を行うためにも、よりよい協力者が重要です。手当の全部を一人で完全に行うことは難しく、お互いに助け合い、傷病者に対してよりよい手当を行うと同時に、周囲の状況に対処

するため、よい協力者が必要となります。

傷病者の救出をはじめ、一次救命処置と応急手当、119番通報、AEDなどの資材の確保、搬送、群衆整理など協力が必要とすることが多くあります。

傷病者の管理

傷病者の原因、証拠物などについて注意する必要があります。

反応(意識)や呼吸がある場合も、よく見て声をかけ、直接触れて生命の徴候(意識、呼吸、脈拍、顔色・皮膚の状態、手足の動き)を観察します。手当をするときはも

ちろん、搬送する場合にも傷病者の安静を確保することが大切です。体位保温、環境の整備などを考えていきます。また、できるだけ傷病者にきずや血液や吐物を見せない

よつにし、気持ちを動揺させないようにします。

周囲の状況が悪いときには、傷病者および救助者自身の安全を確保し、十分な手当を行う為、安全な場所への避難を優先させる事もあります。

また、二次事故(災害)の危険があり傷病者に近づくと困難なときは、無理せず、直ちにその危険を排除できる専門機関や119番に通報します。

ケースを考えていきま

す。傷病者を発見したら、周囲の状況把握、傷病者の観察など、次に挙げる対応を行います。

■周囲の状況の観察

倒れている人(傷病者)を発見したら、まず周囲の状況をよく観察します。事故発生時の状況、事件の場所、二次事故の危険性、傷病

反応(意識)や呼吸がある場合も、よく見て声をかけ、直接触れて生命の徴候(意識、呼吸、脈拍、顔色・皮膚の状態、手足の動き)を観察します。手当をするときはも

ちろん、搬送する場合にも傷病者の安静を確保することが大切です。体位保温、環境の整備などを考えていきます。また、できるだけ傷病者にきずや血液や吐物を見せない

よつにし、気持ちを動揺させないようにします。

周囲の状況が悪いときには、傷病者および救助者自身の安全を確保し、十分な手当を行う為、安全な場所への避難を優先させる事もあります。

また、二次事故(災害)の危険があり傷病者に近づくと困難なときは、無理せず、直ちにその危険を排除できる専門機関や119番に通報します。



よつにし、気持ちを動揺させないようにします。周囲の状況が悪いときには、傷病者および救助者自身の安全を確保し、十分な手当を行う為、安全な場所への避難を優先させる事もあります。また、二次事故(災害)の危険があり傷病者に近づくと困難なときは、無理せず、直ちにその危険を排除できる専門機関や119番に通報します。

Mrs.タエコの マンション物語

タエコのライフ



朝方の寒さが身に伝わる時期になりましたね。暖かい布団から出るのに勇気が必要です。そして、師走です。今年やり残した事はないかなど、いろいろ心配になってしましますが、体調を整えて元気に働くのが身近な課題です。

ところで、三年後には古希を迎えます。驚いてしまいませんか。このマンションを購入したのは、三十歳を過ぎた頃です。月日が経って住民は年々

この三十五年程を振り返ると、子育てを通じて、いろいろな出来事がありました。テ

このマンションに住んで35年
振り返るといろいろありました
子供達も孫と里帰りする年代に

う事は理解していたと思いつても、陰口はあつたかも知れませんが、気にはしませんでした。子供の成長と共に、いつまでも一緒に子育て出来る訳では無いと思っていました。大切なのは子供達が、何を望んでいるかです。

もちろん、後悔が無いとは言えませんが、頑張り過ぎたなという時もあります。小学校の役員活動の中で、反感を買い一斉攻撃された経験もあります。その場では、流れる涙が止まらず、何で泣いてしまったかと思いつつ、ギャー!と言いたくな

今日もOMO日和

大森 郁子(絵と文)

絵がスバリ。とびとびに安野先生が居る場面があつて見つけるのも楽しみのひとつ。

94歳に至るまで150冊。締め切りは破った事がないとか。「ふしぎな絵」「ABCの本」「絵本・平家物語」など。安野先生は数学、読書、空想好きで、美智子様とも親しく、吹上御所で数十回スケッチされた「御所の花」という本の装丁もされています。

美術館は生まれ故郷の島根県津和野に建てられています。木造の教室を再現した「昔の教室」もあります。もう一つは京都府京丹後市に「森の中の家」が広々と開館されています。

安野先生の絵に触れる心が豊かになります。ステキ、何ともいえない緻密さ、淡彩に魅かれます。文化功労者。憧れます。

「旅の絵本」は51歳から描き始めたシリーズ本。イタリア、イギリス、スペイン、デンマーク、中国、日本、スイスなどを旅してスケッチされた

●管理組合が行つて専有配
入、3000円(セミナー+同時書籍購
入)のpassmark
oのpassmark
tから参加@mar
(マルタ)事務局ヘ
seminar@mar
タエコのライフ

●管理組合が行つて専有配
入、3000円(セミナー+同時書籍購
入)のpassmark
oのpassmark
tから参加@mar
(マルタ)事務局ヘ
seminar@mar

●管理組合が行つて専有配
入、3000円(セミナー+同時書籍購
入)のpassmark
oのpassmark
tから参加@mar
(マルタ)事務局ヘ
seminar@mar

●管理組合が行つて専有配
入、3000円(セミナー+同時書籍購
入)のpassmark
oのpassmark
tから参加@mar
(マルタ)事務局ヘ
seminar@mar

●管理組合が行つて専有配
入、3000円(セミナー+同時書籍購
入)のpassmark
oのpassmark
tから参加@mar
(マルタ)事務局ヘ
seminar@mar



●管理組合が行つて専有配
入、3000円(セミナー+同時書籍購
入)のpassmark
oのpassmark
tから参加@mar
(マルタ)事務局ヘ
seminar@mar

「見守り」と「気づき」で高齢者の被害を防ごう!

見守りと気づきのポイント

- <居室・居室の様子>
- ・不審な契約書や請求書、宅配業者からの不在通知などはないか
 - ・不審な健康食品、魚介類などはないか
 - ・新品の布団など、同じような商品が大量にないか
 - ・屋根や外壁などに不審な工事の形跡がみられないか
 - ・複数社から配達された新聞や景品類はないか
 - ・居室が不自然に散らかっていないか
 - ・不審な業者が出入りしている形跡はないか
- <本人の言動や態度など>
- ・不審な電話やメールのやり取りなどはないか
 - ・お金に困っている様子はないか
 - ・預金通帳などに不審な出金の記録はないか
 - ・何を買ったか覚えていないなど、判断能力に不安はないか
 - ・元気がないなど困った様子はないか



<ひとこと助言>

- ・困ったとき、心配なときは、お住まいの自治体の消費生活センター等にご相談ください(消費者ホットライン188)。家族や地域包括支援センターの職員など周囲の方からでも相談できます。
- ・「知らない電話には出ない」「その場で契約せず家族や周囲に相談する」など対応策も伝えましょう。地域の見守り活動や留守番電話機能なども活用しましょう。

kurusaki Gen

老後の新生活情報

「イエナカ活動」でフレイル予防

当欄では、高齢者を元気に楽しく過ごせる情報を中心に毎月お届けしていますが、今月は、ある企業から寄せられた情報をお届けします。

旭化成ホームズ(株)は、アクティブシニア向けの賃貸住宅「ヘーベルヴィレッジ」を運営して

おり、その入居者を対象に、2023年1月および2025年4月の2回、生活の実態と意識に関する調査を行いました。

調査は、同社が入居者向けに提供する「安心・安全・健康長寿応援メニュー」が、2年間でどの様な影響を与えたのかを考察するもの。調査対象は「同居7人居者の名うち有効回答数64名で、回答者の年齢層は69〜96歳、平均年齢83.3歳。※安心・安全・健康長寿応援メニュー

自立度の高い入居者自らが、健康長寿の3条件(活動量・食事・交流)の行動を増やすため、設計(安全な暮らしと活動量・交流を促す住環境)×相談員(定期的に入居者を見守りイキキとした暮らしを後押しする人)×しつけ(設備による見守りと交流のきっかけ)の3つで入居者の暮らしを後押しする仕組み。

同調査によれば、2年間では、高齢期を元気に楽しく過ごせる情報を中心に毎月お届けして

きっかけになっていきます。

また、月1回の相談員訪問による応援行動継続により、入居者に、健康行動に工夫が見られるようになりまし。

家事も運動の一つと捉え、旬の食材を意識して食べる、相談員との定期面談が楽しみになった、など相談員の応援や勧めによって、入居者に生活の中でできることの工夫や意識の変化がみられ、健康行動の質が変わったことが分かりまし。

これらは小さな変化かも知れませんが、入居者の小さな変化を積み重ねることで、「家の中で、何となく座っているだけの時間が減った」という回答も増えています。

実はこれが大事なので、家事を運動と意識したり、外出を億劫がらずに工夫して増やすといった「日常の工夫」を積み重ねていくことが、フレイル(虚弱)を遠ざけていくことに繋がるのです。

一日、座っている時間が多ければ、フレイル等の健康悪化に繋がります。日常の家事や、階段の昇降等の低強度の身体活動とも言える「イエナカ活動」を増やすことで、座り過ぎを防ぎ、フレイルを予防していきましょ。

フレイルは、高齢期を元気に楽しく過ごせる情報を中心に毎月お届けして

集合郵便箱

フレッチャー主義

フレッチャー主義を御存知だろうか。一九〇〇年代のアメリカの健康法の一つだ。

アメリカの豪商フレッチャー氏は四十歳で商売を廃し財を成した。その時身長は百七十一センチ、体重は百キロの超肥満体で病弱。生命保険の加入も断られていたそ

う。そんな折、新聞記事で良く噛むことの重要性を知り、食物は六十回、肉は二百回噛んでから飲み込むようにしたところ数カ月にはナント体重三十キロも減ったという。

数カ月で三十キロ減とはにわかに信じられないが、ここに大きな健康体になるためのヒントがあるように思う。たしかに良く噛めば早くに満腹感を覚えるし、脳への刺激にもなって認知症も防ぐという。

この食べ方を実践している人、必ず「食べるのがおっせいな」などと言っている人がいる。だから食事は苦手だ。(彦太郎・74歳)

最後の仕事

調査票に「無職」と記載するのが嫌で国税調査員となった。新聞で報じられるような対応にも心が最後と心を折ることもなく無事任期満了となった。

先日見つけた祖父の日記に「調査票配布」とあった。亡くなる3年前、現在の私と同じ年齢。祖父にとっても最後の仕事だったようだ。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

〒101-0041 東京都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、EAX 03-3526-2848

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。

オリーブオイルを旅する

今さらではあるが、ここは、そのオリーブ果実にスプットを当てたいと思う。そして、この極めて有名なオリーブの母体であるオリーブの果実自体に触れることが少なかったことに気づいた。

イタリアを始めとする地中海地域での突出したオリーブオイルの消費に関して、機会あるごとに触れてきた。いっぽう、一般的にはテールオリーブとして区分されるオリーブ果実が、さまざまないだろうか?しかし、ど

う、一般的にはテールオリーブとして区分されるオリーブ果実が、さまざまないだろうか?しかし、ど

う、一般的にはテールオリーブとして区分されるオリーブ果実が、さまざまないだろうか?しかし、ど

う、一般的にはテールオリーブとして区分されるオリーブ果実が、さまざまないだろうか?しかし、ど

【投稿先】皆さんの身の回りで起きたトピックス、住まい方や暮らし方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。また、匿名希望の場合はその旨ご記入ください。



高かったから普段に着るのほもったいないという概念が貧乏性の私にはあり、高かった服はダンスのこやしになっ

「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」でお願いします)



「東京都マンション支援ナビ2025」

東京都では、都の多岐にわたるマンション支援制度の周知と活用を促進するため、都が実施しているマンション支援策を一元化した冊子「東京都マンション支援ナビ2025」を作成。冊子はネットからダウンロードできる。また冊子は東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課の他に、区役所、市役所等にて配布。



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

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	マンション標準管理規約改正
2面	マンション法の改正他、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
7面	老後新生活、オリーブ、投稿

子育て期に寄り添いしなやかに変化 ～築56年マンションを整える～



宅配便の品もストックできるシューズインローゼット

【動機】 アクセスが良く管理がしつかりしたマンションの購入を決意。風通しは良いものの、冬は寒々、北側の部屋の結露からのカビが気になる。3人いるお子さん達に部屋をあげたいが、収納が足りない。いずれ出ていくのに細かく区切るべきか、エアコンはどうするか...など悩まれている。

【設計の工夫点】 収納リストを作成し、要所に計画。SIC(シューズインクローゼット)は宅配で届くストック品などを入れられ、WTC(ウォークスルークローゼット)は廊下と収納を兼用し、空間を有効活用。子ども部屋は男女2室とし、上部を空けることで冷暖房は共有出来るように。

【感想・満足度】 カビが気になっていた。北側は断熱材を入れ、全箇所インナーサッシを設置。物が溢れていた我が家が、物の居場所が出来たことですっきり暮らせるようになった。子ども部屋も上部は空いているが、目線は気にならないのでプライバシー性が保たれ兄弟喧嘩が減った。二重窓や自然素材の効果が想像以上で満足している。



子供部屋2人用(3・6帖)



子供部屋1人用(3・5帖)

東京都渋谷区築57年、専有面積72㎡。この事例は(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第42回住まいのリフォームコンクール」にて「優秀賞」を受賞した。

当該工事床面積/22.75㎡、該当部分工事費220万円(子供部屋2室SIC、WTC)設計・施工/㈱OKUT A (講評より)

子育て世代のマンションリフォーム。昨今壁を取り払うリフォームが盛んだが、子供の多い家庭では個室の確保は悩ましい問題。ここでは収納を兼ねた廊下を設け、各室のプライバシーを高めながら、間仕切り上部を開放して風通しと空調効果を確保している。



出入り口が2カ所ある「ウォークスルークローゼット」

美しく生きるための音楽

183

アメイジング・グレイス

ストラをバックに高らかに歌い上げています。一方、セリーヌ・ディオンの抑制した歌唱もこの歌の雰囲気を十分に伝えてい

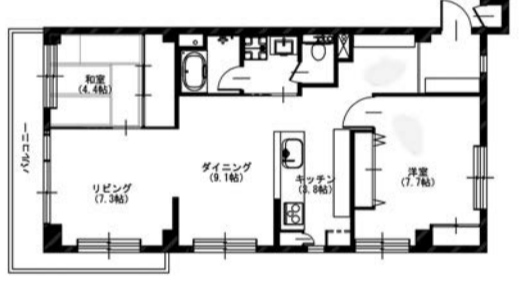
ます。

意図していませんが、筆者はこれが好きです。細いけれども響きある声。優しく潤いもあり、自己の苦しさを置いても、知人の苦しさを和らげたいとの思いが伝わってくる。あかひana zing grace(音)を感ずる。

若谷時子、本田美奈子さんは英語と日本語訳の交互の歌詞でも歌っていますが、その日本語の意識が若谷時子さんの「やさしい愛の心」で、今日もわたしは「うたわう」という詞です。神を信じるか否かに関わらず、両親や兄弟、知人たちに感謝しつつ一年を締めくくるに相応しいアメイジング・グレイス。彼女が天国から、私たちに心のありようを整えようと言っているように感じます。

本田さんは骨髄移植ができませんでしたが、白血病支援のNPO法人「Live for Life」を設立。現在もその遺志を受け継いで活動は続いています。若く可能な人は、骨髄バンクへの登録を考えてみていただければ、と思います。

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



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

マルチライナー工法

BCJ-審査証明-57

ライニングイメージ

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ

▲排水水立て管の現状 ▲ライニング後

トラップライナー工法

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

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

調査・診断

給水管 更生

給水管 更新

排水管 更生

排水管 更新

設備 施工

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