

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520号*

2026年(令和8年)

1月5日(月)

www.mansion.co.jp/

謹賀新年

本年もよろしく
お願いいたします

新年のご挨拶

特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会

会長 柿沼 英雄

あけましておめでとうございます。
謹んで新春のお慶びを申し上げます。

昨年は正会員の管理組合と個人会員、賛助会員企業、協力技術者、協力弁護士及びマンション管理大学の講師を勤めていただいた方々など、多くのステークホルダーの皆様のご支援とご協力を賜り、誠にありがとうございました。心より感謝いたします。

管理組合に訪問しての勉強会も開催した昨年ですが、とくに自立管理とビジョンについての説明などを実施してきました。この方法は管理組合の皆さまには伝わる効果はあるとは思いますが、NPO日住協のマンパワー不足ですべてに対応できませんでした。そこで本年は、多くの皆さまに集まっていたくセミナーも併せて開催する予定です。

乗り越えたい2つの老い

「老朽化マンション等会、さらにワークショップの管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等」の一部を改正する法律が令和8年4月1日に施行され、併せて標準管理規約も改正されます。改正法は「管理の円滑化等」「再生の円滑化等」「地方公共団体の取組の充実」で構成されており、「2つの老い」への取組み強化が主目的です。

管理組合は、この法律に関わらず、自らの団地・マンションの自立管理促進とビジョンの見直しを求めています。それには居住者の意向調査の推進と集計結果の報告が重要です。管理組合の

狙われている

修繕積立金

「なりすまし」は、戸数の大きなマンションを狙って関西から首都圏にも進出してきています。

一方、建設会社などが区分所有者になり、その社員がマンションに住み（実際に住むのはケイ・スバイケース）、理事や修繕委員に立候補し、大規模修繕工事をリードし

て修繕積立金を狙うという例もあります。ある地域では、なりすましを横行している会社の社員が、賃借人として一時居住していたこともわかっていました。「ニュービジネスの準備」などと言いつつ、修繕委員に接近するなど、マンションに入り込めるか否かを調査。狙いを定めたマンションの区分所有者として理事などに就任するのですが、目的は歴然で、自社への利益誘導を仕組むわけです。

役割と責任を認識しよう
修繕委員会は常設し、考案・知識の安定的な獲得、他管理組合の様々な事例研究、それらの課題をNPO日住協のセミナーや相談会で埋めていくなど、委員会の専門性を管理組合内で磨いていく必要は高まったと言えます。

万が一を

回避する

理事や修繕委員は、就任時に顔写真のあるパスポートやマイナンバーカードの提示（コピーも必要）や経営している会社の希薄性や区分所有者がや勤務先などの確認を求め、必要に応じて、性善説とか性悪説など、何でも役割と責任を認識せしめ、忙しい理由で欠席を繰り返すなど、無責任な対応も、スキを与えないでいると言います。

本年の干支は「丙午」。火力と馬力が重なる飛躍の年。NPO日住協もその波に乗り、新しい挑戦に最適な年と位置付けようと考えています。

本年は、「マンション居住価値向上支援プログラム」及び「NPO日住協・協力技術者登録制度」を本格的に稼働させ、管理組合に寄り添った活動を継続して参りますので、何卒よろしくお願い申し上げます。皆様にとって素晴らしい一年となりますよう心よりお祈り申し上げます。

硯 滴

マンション管理とは関係ない番外編だがよろしく★硯

滴子は小2の時「早く言えばオンガクカ」と言われた★これは「ゆっくり言えば音楽、可」が正解で、通信簿の優良可の一番下だ★ある音楽の授業で突然「後半分の人歌って」5列目だけ歌ってと狭められて最後に調子はずれの生徒が見つかったわけだ★女の先生がいうには本当のオンチは殆どいないがこれは間違いなくオンチだと★珍しい標本を見つけたような調子で紹介した★今考えるともうすいイジメ・パワハラだ★だが当時はそんな受け止めはなく心理的打撃もあまりなかった★先生の方も本当に驚いて思いつまを言っただけだと思つ★今も各地で知事など首長のパワハラが盛んに伝えられる★本人が自覚していないからこそ問題なのだが★私たちも心しておくべき話かもしれない。

マンション関連の動き

- 住宅省エネ化支援強化に3省が連携する「みらいエコ住宅2026事業」創設/国土省、経産省、環境省
- マンション標準管理者事務委託契約書、マンション標準管理委託契約書、管理業者管理方式を採用した場合のマンション標準管理規約（書き換え表）を策定・改正/国土交通省

P・C・Gは排水管更生業界15年連続施工実績No.1のブランド工法です!

謹んで新年のお慶びを申し上げます

昨年中に賜りました格別のご厚情を深く感謝いたします
おかげさまで P・C・G は創立 63 周年を迎えることができ
全国的に施工網も拡充してまいりました
今年はより一層充実させていきたいと考えております
本年もご指導ご鞭撻の程よろしくお願い致します
皆様のご健勝を心よりお祈り申し上げます

令和八年 元旦

2026



ホームページ

No.1
排水管更生
15年
連続

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。



＜排水管ライニングのトップランナー＞
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 —

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)

電話 03-3440-6401(代)
FAX 03-3440-6402
https://www.pcgtxas.co.jp



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS
私たちは持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

設計監理方式による大規模修繕工事

1/6

一般社団法人 クリーンコンサルタント連合会 会長 柴田 幸夫

マンションの大規模修繕工事を行う際には通常「設計監理方式」が推奨されているが、その内容と意義が一般には十分理解されているとはいえない。それ故、不適切コンサルタント問題などを契機にして一部には設計コンサルタントを必要とする論調や他の方式の提案等が散見される。

このような傾向に対して10年ほど前に『不適切コンサルタント問題への提言』を公表した筆者として、あらためて「設計監理方式」の優れた重要性を理解していただくと共に昨今の新たなステーションに入った不適切な状況を論じてみたいと思う。

■管理組合の特性
マンションの維持保全を行う「管理組合」は、一般の会社と比較して、ヒエラルキーの無い平準な組織である。区分所有する面積などにより権利割合が異なるものの、管理組合に対する権利・義務は同等である。理事長といえども区分所有者としては他と同等であり、管理組合の運営について区分所有法や管理規約に従って行わなければならない、最終的には総会承認を要する。

このような民主的平準な組織の運営は「公明正大」に行われる必要があり、そのためには「情報公開」と「説明責任」を果たす事が肝要である。特に「大規模修繕工事」のように管理組合として多額の費用を使い、居住者にも影響の大きい事業については、その必要性・経緯等について丁寧な説明が必要である。

一方、区分所有者の多くはマンションの管理については全くの素人であり、管理組合の運営には専門家の助けがなければ難しい。日常的管理運営については管理会社、特定のテーマ毎にはそれぞれの専門家の協力を得て行う。建物等の維持保全に必要な工事等の発注業務については、主に一級建築士(設計事務所)などの建築専門家(設計コンサルタント)がこれを担当する事となる。

■大規模修繕工事とは
概ね12～15年毎に行われるコンクリート等の躯体修繕を中心とした外壁・防水等の基本工事について建物全体に行う共用部分の工事であり、次のような特徴がある。

①建物全体を対象とした大規模な工事であり、仮設事務所などを設けて現場監督が常駐し、建物外壁全面に足場架設を伴う。工事期間も4～6ヵ月(規

る内容が多くなる。

このように「大規模修繕工事」は管理組合にとっては最大の事業であり、理事会としても最も神経を使うが、マンションの価値と将来につながる重要な事業といえる。

■工事に関わる主な業務
マンションの大規模修繕工事に関係する主要な業務は、調査診断・修繕設計・工事監理・工事施工であるが、管理組合はこれらを行う専門家(業者)を決め、共に協力して推進して行かなければならない。これらを主体的に進めるのは管理組合の理事会であるが、多くの諮問機関として修繕委員会を設置し、ここで詳細な検討をして実質的な決定をしている。

課題は共に協力して事業を推進するパートナーとしての専門家の選定で、ここに「設計監理方式」による重要な意義がある。設計コンサルタントは改修の建築技術的な能力を有するのが前提であるが、さらにマンションに関わる法・規約に関する知識と管理組合の運営に関するノウハウ等の素養を備え、管理組合を適切にサポート出来る事が肝要である。(つづく)



【発表当時の会報表紙】『不適切コンサルタント問題への提言』は、筆者が協賛する「マールナカ」(マルタ)の会報「marta」に2016年6月号に掲載された。

マンション標準管理規約 改正内容について<2>

今回は「総会決議における多数決要件の見直し」のうち、左の①～④のうち、③及び④を確認する。

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マンション再生決議の多数決要件の見直し

今回は「総会決議における多数決要件の見直し」のうち、左の①～④のうち、③及び④を確認する。

改正区分所有法で、一定の要件を満たす場合(別表1参照)、共用部分の変更の多数決要件が4分の3以上から3分の2以上に緩和されたことを受け、標準管理規約でも同様の決議要件が設けられた。

また、マンション再生の必要性が高いと考えられる客観的な事由(別表2参照)に該当する場合、決議要件を緩和する規定(5分の4以上から4分の3以上)が設けられた。

※新たなマンション再生手法
更新：一棟リノベ。既存建物の躯体及び設備を改良し全専有部分も改良建物敷地売却：建物と敷地を一括して売却建物取壊し敷地売却：建物を取り壊したうえで敷地を売却(敷地は残る)取壊し決議：建物の取壊し(敷地は残る)

	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		・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
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	・議決権総数半数以上	[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

表1 多数決要件緩和の対象

- 共用部分の設置・保存の瑕疵により権利侵害のおそれがある場合(耐震性不足や火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれがあるとき、給排水管等の腐食等著しく衛生上有害となるおそれがあるときなど)
- バリアフリー化のために必要な場合(例：エレベーターの設置)

表2 多数決要件の緩和対象となる「客観的な事由」

- 耐震性の不足
- 火災に対する安全性の不足
- 外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ
- 給排水管等の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ
- バリアフリー基準への不適合

**秋津第2団地第4回大規模修繕工事
設計監理コンサルタント募集**

所在地 千葉県習志野市秋津2-2-8
建物概要 RC造5階建9棟、PC造5階建3棟、メゾネット棟3階建7棟総戸数421戸、入居開始昭和55年8月

委託業務内容 建物調査診断、設計仕様書及び図面作成、設計予算書作成、施工業者選定の補助、住民説明会・総会用資料作成支援、施工監理、工事完了後の対応他

工事予定 2027年7月～2028年6月

応募条件 ①当団地と類似団地の大規模修繕工事に設計監理の実績がある ②千葉県又は近圏に会社が有る ③改修設計監理の経験が15年以上ある ④建築士賠償責任保険に加入

応募書類 ①会社案内・会社概要・大規模修繕工事実績資料 ②1級建築士事務所の登録書の写し ③建築士賠償責任保険の証書写し以上各2部をA4サイズでファイリングして提出

応募締切 1月20日必着

提出先 〒275-0025 習志野市秋津2-2-8 秋津第2団地管理組合

問合せ先 e-mail akitsudai2danchi@gmail.com
詳細 https://www.mansion.co.jp

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

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

エアで空気を
はき込みます

形成速度
約1m(分)

先端を
カットします

完成

▲排水管の中に空気を反転挿入のイメージ図

▲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

浴室排水トラップ(TSB)
の一体成型事例

▲浴室排水トラップ工法

▲ライニング工法

▲成型後の断面写真

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

謹賀新年

本年もよろしく申し上げます

(アメニティクライアント一同)

- いずみテクノス(株)
●(株)オプテージ
●NSリノベーション(株)
●(株)化研マテリアル(株)
●(株)カシワバラ・コーポレーション
●(株)神奈川保健事業社
●(株)久野建装
●京浜管鉄工業(株)
●建装工業(株)
●(株)サカクラ
●(株)サンセイ
●三和建装(株)
●ジャパン・エンヂニアリング(株)
●(独)住宅金融支援機構
●昭石化工(株)
●シンヨー(株)
●全国防水改修事業団体連合会
●(株)ソエジマ
●(株)セゾンファンドックス
●(株)タイコー
- (株)耐震設計
●田島ルーフィング(株)
●タマガワ(株)
●(一社)地域緑化技術普及協会
●(株)中外商工(株)東京支店
●南海工業(株)
●日本経済新聞社
●日本澱化化学(株)
●日本設備工業(株)
●NPO日本外断熱協会
●(一社)日本能率協会
●日本防水工業(株)
●(株)P・C・Gテクニカ
●(株)マルナカ
●ヤマギシリフォーラム工業(株)
●(株)ヨコソー
●リノ・ハピア(株)



2026年

頻発する巨大地震 共用部分の損害に地震保険で備える

近頃大きな地震が多い。2024年は能登半島地震が年明けに起こり、昨年12月には、青森県東方沖でM7.5の地震が発生。その後「後発地震注意情報」が北海道から千葉県、太平洋沿岸地域を対象に出されたのも記憶に新しい。そして、今年は東日本大震災から15回目の春が近づいている。頻発する地震や、そう遠くない将来、発生が予測される南海トラフ地震や首都直下地震への経済的な備えとなる地震保険について確認したい。

地震・噴火被害を補償する地震保険

マンション建物を守る保険といえば、一般的には損害保険会社の火災保険だが、火災保険は地震・噴火による被害は免責となり補償されない。地震・噴火でも補償されるのは「地震保険」で、それ以外にも、地震・噴火による津波を直接または間接の原因とする火災、損壊、埋没または流失（海外で発生した地震等による津波被害も含む）による損害も補償される。補償の対象は、居住の

政府による再保険で巨大地震に対応可能に

巨大地震は、その発生頻度や損害程度の予測が困難であり、かつ、いったん発生すれば、被害件数・損害額が膨大になる。これは、データの積み重ねから保険料を算定する保険数理とはなじみにくく、また、そのリスクを民間だけでは負担しきれないため、下の図のように、民間の負担を超える分を政府の信用により借入等を行うことで、巨大地震でも確実に保険金が支払われる体制を整えている。

どの保険会社でも同じ補償内容・保険料

地震保険の契約保険金額は、契約している火災保険の3～5割で設定できるが、建物に5000万円、家財は1000万円程度の限度がある。保険金

れず、どの損害保険会社で地震保険に加入しても同じ補償内容・保険料となる。ただし、保険料は建物の構造（主として木造あるいは主として鉄骨・コンクリート造）と建物の所在地（都道府県）により決まる。

火災保険とセットで加入

地震保険には火災保険と一緒に加入することとされているが、契約者の意向により加入しないことも可能。火災保険契約中、途中から地震保険を契約することも可能で、途中解約も可能である。火災保険金額の3～5割の範囲で保険金を設定

地震保険の契約保険金額は、契約している火災保険の3～5割で設定できるが、建物に5000万円、家財は1000万円程度の限度がある。保険金

被災後の当面の生活を支える保険

地震保険の契約保険金額では、仮に上限の金額を受け取れても建物再建等の補償まで、どこからどこまで保険で準備するか、今一度、保険契約

は建物の損害状況により、契約金額の100%、60%、30%、5%が支払われる。

被災後の当面の生活を支える保険。地震保険の契約保険金額では、仮に上限の金額を受け取れても建物再建等の補償まで、どこからどこまで保険で準備するか、今一度、保険契約

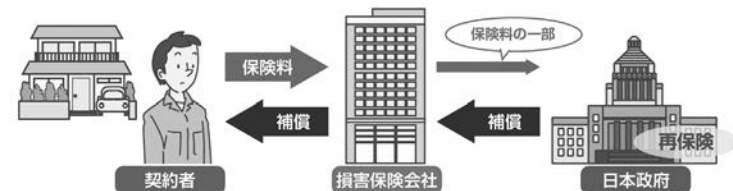


図 政府再保険の仕組み 出典：「政府広報オンライン」より

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

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123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



★ 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 力水 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	調査診断・設計から下地補修、鉄部・ 壁面塗装、各種防水、耐震、内装工 事まで幅広く対応し、充実したアフ ターサービスもご提供しています。
	(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。
	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 1-2-5リバー サイド品川港南ビル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	横浜市区金沢区鳥浜町 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 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.rusecut.com E-mail:mail@rusecut.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/

※詳しいご案内はあらためてお知らせします。終了後懇親会予定しております。ぜひご参加ください。



新春読者プレゼント！

5 名様

つらい冷えと痛みにダブル炭酸ナトリウムが「効く」
薬用入浴剤「らんのゆ花の香り」4袋
株式会社河野メリクロン



徳島県で洋蘭の一種「シンビジウム」の栽培とその成分を生かした様々な商品の開発を行う同社が開発した入浴剤「らんのゆ花の香り」。重労働が重なる蘭栽培の現場では、「冷え」や「肩こり」等の症状に悩む声が多く、これを解決すべく生まれたのが本商品。成分の重炭酸イオンがもたらす「血行促進効果」と「温浴効果」が体を温め、硬くなった筋肉を解し、痛みを楽に。さらに同社の独自成分「シンビジウム全草エキス」と「ホホバ油」がお肌に潤いを与え、湯上り後の乾燥を防ぎます。

10 名様

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
株式会社兼由



(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、常温保存（2年間）が可能で、ローリングストックしておけば、防災食としてもおすすめです。袋を空けてそのまま食べてよし、湯煎すればさらに美味しく召し上がれます。

C A S 凍結で鮮度そのまま

「冷凍手まり寿司(8種)」
株式会社ニックスインターナショナル

C A S 凍結（細胞を壊さない凍結技術）により「ドリップ」がでにくいため、具材とシャリの旨味を維持します。特許技術により「ネタは冷たく、シャリは温かい」まるで握りたての寿司に近い状態を実現。解凍の際には、右上写真の状態を開封せず、そのまま電子レンジ（500W）でネタを下にして約3分加熱後、15分蒸らしてからお召し上がりください。右下写真は盛り付け例です。



5 名様

酵素の力でシミを分解

部分洗い専用染み抜き剤「スポッとる」
株式会社ハッシュ

東京品川で64年以上続く老舗クリーニング店の3代目が開発した「スポッとる」は、家庭で落としきれず持ち込まれるシミを「もっと簡単に自分で落とせたら」という声から生まれました。

使い方は、気になるシミに数滴「スポッとる」をたらし、放置してからいつも通り洗うだけ。こすり洗いやつけ置きも不要。デリケートな素材にも使えるのがうれしいポイントです。

醤油・カレー・ワインのシミや、化粧品の汚れ、古くなって浮き出てきた黄ばみなども、酵素の力でやさしく分解します。



5 名様

5 名様

寒い夜のすき焼きにどうぞ

「黒毛和牛肩ロースすき焼き肉500g×2個計1kg」
株式会社ニイチク



黒毛和牛肩ロースは、肩から背中にかけての部位で、ロース肉の首に近い部分。キメが細かく肉質は柔らかい。サシが入りやすく赤身と脂肪分のバランスが良いため、ステーキ・煮込み・すき焼き・しゃぶしゃぶと色々な食べ方ができます。このスライスしたお肉を1枚ずつシートで包んでいます。その理由は、お肉をトレイに並べ凍結するとお肉同士が凍結により接着してしまい、折角の黒毛和牛が台無しになってしまうため。シートに包むことで、お肉の品質維持、衛生的な保管、お好みの量での解凍ができます。

5 名様

「積算資料ポケット版
マンション修繕・再生編2025-2026」
一般財団法人 経済調査会



本書は国土交通省「長期修繕計画標準様式」に準拠したマンション共用部分修繕に関する工事費を掲載しています。

今号の特集では「生活価値向上を目指す大規模修繕」と題し、「生活価値」という新たな基準を提案しながら、マンションの問題解決につながる様々な話題を紹介。「見積り実例」では、実際の見積書とともに大規模修繕工事に至るまでの経緯、劣化状況を踏まえた解決策などに加えて長期修繕計画の見直しについても詳しく掲載しています。

A5判、総頁数462頁、定価3,080円（税込）

臭わない袋BOS・BOS非常用
トイレ・レンジでおいしい袋モフ
クリロン化成株式会社

5 名様

高性能フィルムを製造するクリロン化成(株)からは防災対策セット。「臭わない袋BOS」は、袋に入れ、しばらく放置しても臭いを感じない驚異的な防臭力。普段は生ごみ等に。非常時にはゴミ収集が開始されるまでの強い味方に。白色Lサイズ15枚入を。さらに、臭わない袋BOSをセットした唯一の「BOS非常用トイレ」1回分。カバンに入れて持ち運べるため車内などでの緊急時にもご活用下さい。そして、昨年好評だった「おいしい袋モフMサイズ10枚入」。耐熱温度の幅が広いレンジ加熱、湯煎、冷凍までこれ一枚。日頃の調理・保存にはもちろん、非常時の湯煎調理に使えば、温かい食事を摂れるだけでなく、洗い物でもません。



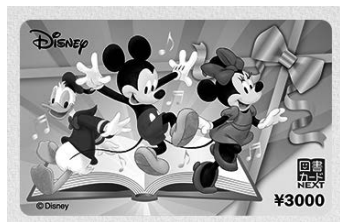
「図書カード(3千円分)」

株式会社アメニティ新聞社

5 名様

集合住宅管理新聞「アメニティ」は昭和57年10月に「集合住宅管理新聞」として発刊、昭和61年には「アメニティ」と愛称をつけ、お陰様で今年44年目を迎えます。マンション管理組合・居住者様のご愛読及び情報提供、またクライアント各位におかれましては深く感謝申し上げます。今後もマンションを取り囲む多くの課題に対応すべくマンションの管理と暮らしの情報を確かな目線でお届けいたします。どうぞよろしくお願い申し上げます。

ささやかですが本紙より図書カードをプレゼントします。
(※お送りする図書カードの図柄は異なることがあります。)



【新春読者プレゼント応募方法】

上記の商品をご希望の人は、はがき、FAX、メール、QRコードにて、①希望する商品名（「薬用入浴剤」「さんま・さばパック」「冷凍手まり寿司」「染み抜き剤ストッぽる」「積算資料ポケット版マンション修繕編2025／2026」「黒部和牛肩ロースすき焼き肉」「防災袋セット」「図書カード」）を1つ記入し、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今後希望する記事・ご意

見等をご記入の上、下記までお申し込み下さい。

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-26-2 松浦ビル6F、(株)アメニティ新聞社「新春読者プレゼント」係。FAX03-3526-2848 info@mansion.cp.jp 1月31日(土)必着

応募多数の場合は抽選。なお、当選者の発表は商品発送にかえさせていただきます。



2026年

☆「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日住協新年のご挨拶
- 2面 設計監理方式の大規模修繕、他
- 3面 共用部分地震保険、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 新春読者プレゼント
- 7面 オリーブ、投稿、タエコ物語、老後

家族が集う「ヌック」の魔法 くつろぎ・遊び・収納がひとつになった空間



0・8畳のくつろぎ空間「ヌック」。
下は犬の居場所と収納スペース

【動機】
床に寝転んで休憩する現状をかえるため、家事や勉強の合間にまったりできるスペースとしてヌック(※1)の造作を希望。防汚性・意匠性を兼ね備えたモルテックス(※2)を愛犬スペース材。

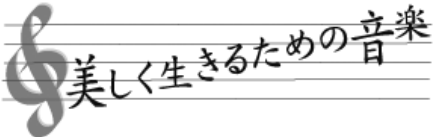
【設計の工夫点】
ヌックは抜け感をつくるために、大きなインテリアウィンドウを設置。光がたっぷり入り、明るい空間を保ちながら、手元灯で読書を楽しむことができる。アクセントにタイルを施工し遊び心に。

加山雄三のヒット曲
「へふたりをタやみが つつむ この窓辺に」
と、加山雄三の主演映画『エレキの若大将』で彼によって歌われ300万枚の大ヒットになったのが1965年の『君といつまでも』。その時に、作詞者として初めて岩谷時子という名前を知りました。ロマンチックな歌詞を書く女性というイメージを抱きました。その後、ピンクとキラーズの『恋の季節』『へわすれられないの』など、数々の

岩谷時子

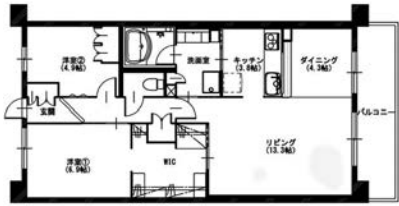
ヒット曲を耳にする機会が増えていきました。「私を「あたし」と発音させるなど、岩谷時子の世界観が素敵にみえました。楽しかった会話」

岩谷時子(1916年3月28日〜2013年10月25日)さんは、二つの顔を持つ偉大な方でした。一つは作詞家として、もう一つは越路吹雪のマネージャーとしてです。名前を知ってから10数年後のこと、ある歌舞伎役者との関わりから岩谷時子さんとお会いする機会がありました。建替え前の明治座で歌舞伎の公

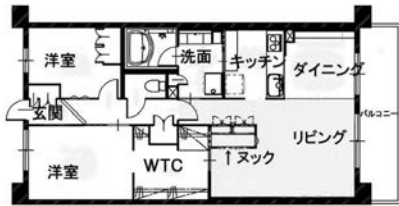


184

演があり、有名な歌舞伎俳優の撮影をするために楽屋にお邪魔したのですが、そのとき「一緒にたのが、その俳優が尊敬していた岩谷時子さんでした。明治座のすぐ近くの喫茶店で待ち合わせをしました。
小柄なおからだに、いつもどおり、普段着の和服姿。髪は後で小さく丸めていてメガネをかけています。笑顔が絶えず、やさしいお声で話されます。シックで素敵。岩谷さんとお話していること自体が楽しく、安らぎの時間でした。そのような機会が何回もありました。
シック・柔らかに包み込む、
岩谷さんは、越路吹雪さんの歌も訳詞などをし、さらにマネージメントも行なっていました。そのうち、越路吹雪さんが亡くなられ、岩谷さんは随分と憔悴していました。「へふたりの」を聴いた時の岩谷さんに対する想像と、岩谷さんの実像は異なりしました。実像はシックで考え方にふくらみがあり、包み込むようなやさしさをお持ちでした。今も天国で、越路さんをサポートしているのではないかと思います。
(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



(リフォーム前)



(リフォーム後)

千葉県佐倉市、築16年
施工期間/45日間
このヌックは、家族みんなが自然と集まるお気に入りの場所になりました。人にも犬にも心地よく、くつろぎ・遊び・収納がひとつになった空間です。暮らしの中に「ヌックがある」という贅沢を、毎日実感しています。
◇
LDKの一角に誕生したのは、0・8畳のヌック。下は犬の居場所、その上は家族が一人籠れる場所。光や風・視線を通す優しい表情の窓が設けられたヌックは、優しく心を解放してくれる基地のようだ。ヌックの出現で、LDKが優しい元気をくれる空間になった。

【感想・満足度】
本事例は(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「ナレッジ賞」を受賞した。
(講評より)
LDKの一角に誕生したのは、0・8畳のヌック。下は犬の居場所、その上は家族が一人籠れる場所。光や風・視線を通す優しい表情の窓が設けられたヌックは、優しく心を解放してくれる基地のようだ。ヌックの出現で、LDKが優しい元気をくれる空間になった。



LDKの一角に誕生した「ヌック」

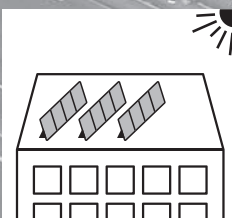
スプレー採用が難しい場面に最適

高強度スプレーの領域を手塗りで実現

EX-pand

エクスパンド

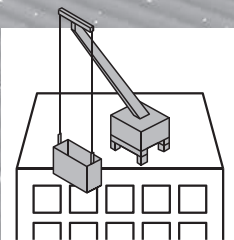
設備が多い狭小部位、住宅密集地など、これまで高強度スプレーの採用が難しい場面でもEX-pandなら高強度スプレー同等の性能を発揮します。



耐衝撃性
(ソーラーパネル)



耐アルカリ水性
(屋上緑化)



さらに過酷な利用
(無軌道自走式ゴンドラ)

