

水で世界に“waku-waku”を

Cleansui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社



「マンション管理フェア2024<秋>」共同出展企業と出展内容(順不同) 共同出展各社のブースでは、以下の内容の出展を行っています。ぜひ、お立ち寄りください。

Table with 2 columns: 出展企業, 出展内容. Includes companies like P-C-Gテクニカ, 建築工業株式会社, 株式会社マルナカ, いずみテクノス株式会社, NPO日本住宅管理組合協議会.

『マンション管理フェア2024<秋>』

11月20日(水)~22日(金)東京ビッグサイト「団地・マンションリノベーション総合展」にて開催

「マンション管理、変化の時代を乗り越える」

今年6月、国交省によるマンション総合調査の結果が公表された。この調査は5年に一度、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するために実施されている。その結果を見る限り、この5年の間に、建物・設備と居住者、いわゆる二つの老いは推定通り、早い速度で進んでいると言えそうだ。こうした中国は管理不全マンションの増加を抑止しようと、関係する法律の改正をはじめとしたマンション管理に関する行政施策の見直しを進めている。そんな中、いま外部つまり第三者による管理への傾斜が急である。管理不全など、マンション管理組合も区分所有者も決して望むものではない。しかし、マンション管理は区分所有者が主体となつて行つたという、区分所有者の基本的な考えに立てば、主体的な考えに立てば、主体としての役割を放棄し、第三者への極端な依存に走るなどの大きな懸念が生ずる。いま、マンション管理環境は大きな転換期にあるといえる。こうした時代の変化に注意を払い、本来の自立的な管理を取り戻して、NPO日住協のマンション管理フェアが、その一助になればと考えている。

20年後3・4倍という高経年化の現実

今年6月、国交省によるマンション総合調査の結果が公表された。この調査は5年に一度、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するために実施されている。その結果を見る限り、この5年の間に、建物・設備と居住者、いわゆる二つの老いは推定通り、早い速度で進んでいると言えそうだ。こうした中国は管理不全マンションの増加を抑止しようと、関係する法律の改正をはじめとしたマンション管理に関する行政施策の見直しを進めている。そんな中、いま外部つまり第三者による管理への傾斜が急である。管理不全など、マンション管理組合も区分所有者も決して望むものではない。しかし、マンション管理は区分所有者が主体となつて行つたという、区分所有者の基本的な考えに立てば、主体的な考えに立てば、主体としての役割を放棄し、第三者への極端な依存に走るなどの大きな懸念が生ずる。いま、マンション管理環境は大きな転換期にあるといえる。こうした時代の変化に注意を払い、本来の自立的な管理を取り戻して、NPO日住協のマンション管理フェアが、その一助になればと考えている。

高経年化を管理不全化への理由としてよく聞く。居住者の老いはマンションの管理運営にあたる管理組合にとっても、喫緊の課題だ。マンションの居住状況を調べた今回の調査によれば、調査対象となった全マンションにおける60代以上の居住者の割合は半数を占める、じつに49.5%であったという。確かに「人の高齢化」も進んでいる。高齢化による役員不足が言われて久しい。しかし、同じ調査によれば一方で、区分所有者が管理組合において、通常の管理業務に専念する割合はなんと91.2%であったという。因みに管理業務を外部に依存している割合はわずか3.7%であった。これだけで察するわけではないが、「2つの老い」が叫ばれるなか、多くはマンション管理に区分所有者が管理組合が機能していること、その証左ともいえる。

硯滴

区分所有者による区分所有者のためのマンション管理

このために日々努力している管理組合に水をかけるような全国紙の一面コラムがあった。この新聞のコラムは時々他紙の論調を批判する特異な立場をモットーとしている。その中で当該紙コラムの主題は総裁選で当該紙はそれにかかわる気はない。★コラムは言う「飲ませせわせた理事長もいた」「管理組合は小さな『永田町』なのだ」「対案が野党同様、出ない」★管理組合にあってはどうか不明な稀有な例を持ち出して自民党になぞらえるとか、ないものねだりの対案を持ち出すとか、言いたい放題である★マンション管理について当たっていることも書いていない部分も無数★管理組合を見下す報道だけは自粛を求めたい。

マンション関連の動き

- 東京とどまるマンション給排水管点検調査の専門家派遣を開始/東京都
東京とどまるマンション非常用電源導入促進事業・浸水対策設備導入促進事業の受付開始/東京都

Japan Home Show & Building Show 2024

室内リフォームから大規模修繕、建替・解体技術に焦点をあてた展示会

第8回 団地・マンションリノベーション総合展

会期 | 2024年11月20日(水)~22日(金) 10:00~17:00

会場 | 東京ビッグサイト 東展示棟 主催 | JMA 一般社団法人日本能率協会

共催 | 一般社団法人日本建材・住宅設備産業協会
一般社団法人リビングアメニティ協会
一般社団法人住宅生産団体連合会
公益社団法人日本建築家協会

NPO日住協セミナー

Table with 3 columns: Date (11月20日, 11月21日, 11月22日), Time (10:30~11:30), and Seminar Title/Content.

来場事前登録受付中!

出展者情報・最新情報はホームページをご確認ください!!

https://www.jma.or.jp/homeshow/tokyo/

※講演者、講演内容が変更になる場合がございます。ご了承ください。最新情報は、公式ホームページをご確認ください。(法人格・敬称略)

# 給排水管改修に備える基礎知識

<1>

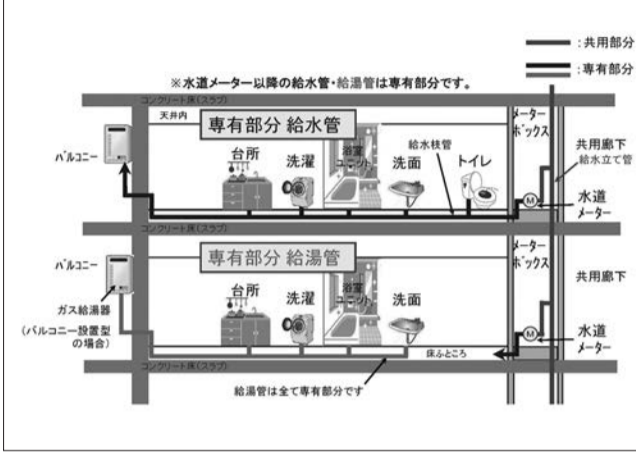
有限会社マンションライフパートナーズ 柳下 雅孝

今回から6回にわたり給排水管の改修に関する基礎知識をお届けしてまいります。

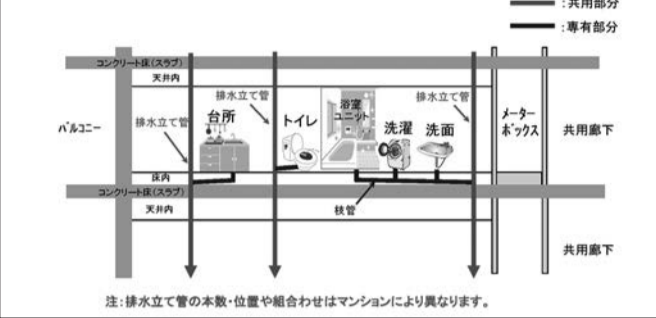
「給水管については、本管から各住戸メーターを含む部分、雑排水管及び汚水管については、配管継手及び立管」を共用部分と定めております。これを図解すると、図1・図2のようになります。

2、自分のマンションの給排水管が何に使われているか  
給排水管の改修時期を

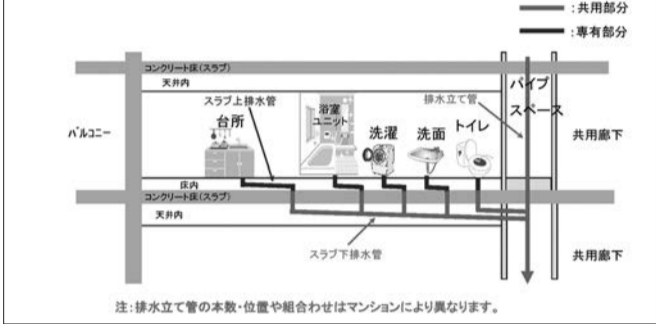
<図1-共用部分と専有部分の区分け(給水管・給湯管)>



<図2-共用部分と専有部分の区分け(排水管)>



<図3-共用部分と専有部分の区分け(スラブ下排水管)>



検討するために、まずは自分のマンションの給排水管にどんな材料が使われているのかを知ることが第一です。管材を確認する方法を紹介します。長期修繕計画「塩ビライニング鋼管」、雑排水管「鋼管」、汚水管「鋳鉄管」というよう

な記載があればまずは大まかに把握できます。長期修繕計画において、使用管材を踏まえた標準的な耐用年数により、おおよその改修時期が仮定されていると思います。当初の設定年数は、あくまで標準的な仮定ですので、設定年数に近い状態を調査した「劣化診断調査」などを専門の会社などに委託することで、使用材料が部位毎に異なっている事の詳細や管内面の腐食状況などを

## 2023年度マンション総合調査より 高経年マンションほど賃貸率・空き家率等上昇

3

先月に引き続き、「2023年度マンション総合調査」結果から、今月は「マンション居住の状況」を確認する。

### 世帯主の年齢

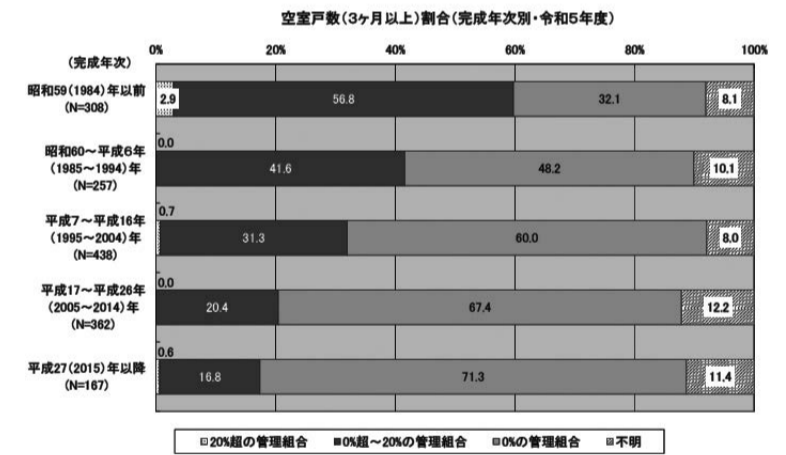
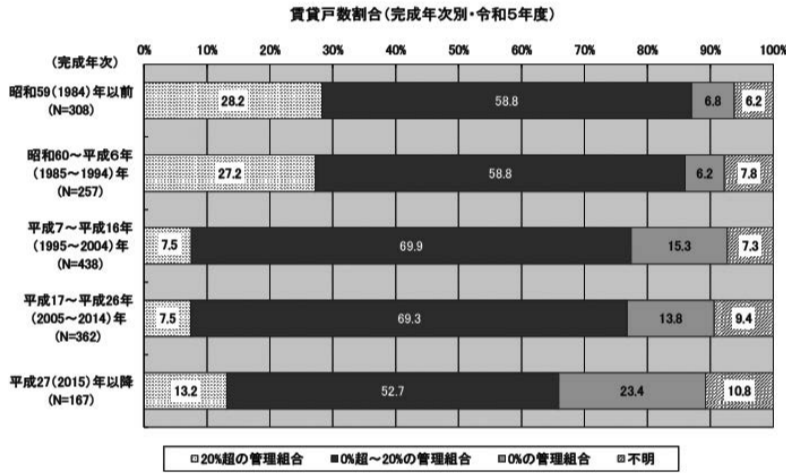
「60歳代」が27.8%と最も多く、次いで「50歳代」が23.7%、「70歳代」が21.7%、「40歳代」が15.7%となっている。

### 空室戸数割合

空室(3ヶ月以上)がないものが55.4%、空室戸数割合が0%超20%未満のものが33.2%、空室戸数割合が20%超のもの0.8%となっている。

### 賃貸戸数割合

次に賃貸戸数の割合は、賃貸住戸がないものは、賃貸住戸が10%超の管理組合が28.2%、10%未満の管理組合が58.8%、0%の管理組合が6.8%、不明が6.2%となっている。



グラフ 2023年度マンション総合調査より

### 永住意識

「永住するつもりである」が60.4%となっている。年齢別では、年齢を下回っている。

「駅から距離などの交通利便性」が71.6%で最も多く、次いで「取り」が61.4%、「日常の買い物環境」が53.5%となっている。

**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

エアードリフト(約30分) 形成(約10分) エアードリフト(約30分) 完成

▲排水管の中に空気圧で反転挿入のイメージ図

▲雑排水立管の現状 ▲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)の一体成型工事

▲浴室排水トラップ工前 ▲ライニング工後 ▲完成後の排水写真

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

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

- ★マンション全面改修に税優遇 国交省は2025年税制改正で老朽マンションの全面改修や解体への税制優遇を求める。住民らで設立する事業組合が改修によって増えた区画や解体後の敷地を売却した場合、その利益を非課税にする。増加する古い物件の再生を後押しする。また、国交省は25年度予算案の概算要求で管理が行き届いていないマンションの解体を支援するための予算も求めた。(9/1日本経済)
- ★都、子ども事故のDB構築 東京都は、日常生活での子どもの事故情報を集約したデータベースを構築。2025年3月をめぐり部分公開し、4月以降に本格運用する。これまで子どもに特化して情報を集約する仕組みはなかった。(9/3日本経済)
- ★積水ハウス、国立市のマンション解体で費用10億円 富士山の眺望に影響が出ると近隣住民から指摘を受け解体が決定した積水ハウスの分譲マンションで。(9/5産経)
- ★マンション共用部、照明LED化 一般向け蛍光灯の製造・輸出入が廃止される「蛍光灯2027年問題」を受けてマンション管理組合などが共用部の照明のLED化を進める動きが広がっている。工事の依頼は中・高層マンションでは築20~40年の物件が多く費用の目安は100万~200万円程度。(9/17読売)
- ★都内中古マンション17年ぶり上昇、株価高下・物価減で 8月の平均売り出し価格は前月比2.6%高の7750万円。(9/24日本経済)
- ★老朽化・高齢化、管理組合より良い運営は 埼玉県川口市内で東日本大震災直後に設立されたNPO「マンションGPS」の副理事長を務める細谷光子さん(81)は「最大の問題は住人の無関心。専門家に相談しながら、自分達で考えられる場所をつくりたい」と話す。(9/26東京)
- ★「私見卓見」マンション修繕、物価上昇見込め 現在の長期修繕計画では、将来のインフレ率はゼロの状態にあり、現実性にかける。当該期間の物価上昇率を考慮した上で必要費用を算出すべきであろう。明海大不動産学部准教授・小松広明。(9/26日本経済)



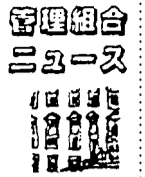
近隣住民にも解放される同マンションの秋祭りは、近隣の小学校生徒たちによる合唱を皮切りに、マンション内各所に用意された焼き鳥等の飲食物、ゲームや輪投げ等のアトラクションを、マンション居住者はもちろん、マンションを訪れた人達も思い思いに楽しんでいました。

総会冒頭、出席者多数により、総会が有効に成立していることが確認された後、柿沼理事を議長に選出。その後、第1号議案から第7号議案までが上程された。そのうち第3号議案は正会員と準会員を一本化する主旨の



特別決議となる定款変更の議案であったが、同議案を含む全議案が承認され、総会は終了した。

恒例の秋祭りを開催  
プリリア多摩センター  
東京都多摩市のプリリア多摩センター管理組合は、毎年恒例の秋祭りを9月15日に開催した。



特別決議となる定款変更の議案であったが、同議案を含む全議案が承認され、総会は終了した。

## 特別企画

第32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。

# コンクリートは何年保つのか

## 100年経っている針尾無線塔

コンクリート造の通信塔が大正時代に造られ、今はその機能はなくなったものの、塔自体は天を仰いでスクッと立っているということを最近知りました。1922(大正11)年に造られた針尾無線塔(長崎県佐世保市針尾)です。高さ136mのコンクリート造の塔が300m間隔で正三角に配置されています。2013年3月に国の重要文化財(建造物)に指定になり、2016年には日本遺産に認定された「鎮守府 横須賀・呉・佐世保・舞鶴~日本近代化の躍動を体感できるまち~」の構成文化財の一つにもなっています。

針尾の塔はコンクリート造ですが、塗装は施しておらず、コンクリートのまま風雨に晒され、ヒビは見られるようですが、特段傷んではないというのです。それを目の当たりにした一級建築士は、「100年経ったとは思えない」と感嘆していました。

## 調査から見たコンクリートの健全性

「マンションは何年保つのか?」ということをよく問われます。その度に、横浜のあるマンションの建替え時に、管理組合の了解を得てNPO日住協が中心となって一級建築士や各種メーカー、そして施工会社などに協力

していただき、コンクリートなどの健全度などの調査を実施しました。その後、調査報告書を作成し公表しました。

当該マンションは築40年超でしたが、大規模修繕工事は一度も行っておらず、給排水管の改修工事も未実施という状態で、外壁は黒ずみ、外観からは汚れ傷んでいる感じで、管理組合は「これ以上、保たすことは適当ではない」という判断で建替えすることにしました。

調査で明らかになったのは、「コンクリートは健全だった」ということでした。これはコンクリートをコア抜きして明らかになっています。

## 長く保たせるために大規模修繕工事などは定期的実施しよう

鉄筋コンクリート造の建物は、雨水と給・排水管の漏水をコンクリートに浸入させないことで建物を守ることができます。そのためには外壁塗装をしっかりと行い、給排水管の改修が欠かせません。このマンションの場合、外壁塗装未実施に加え、給・排水管からの漏水も度々あり、それがコンクリートの黒ずみになったのですが、コンクリート内部への水の浸入は深くなかったのです。コンクリート自体が水の浸入をある程度防いでいたのです。

冒頭の長崎の針尾無線塔と横浜の事例を見ると、コンクリート自体はかなり保つということが証明されています。繰り返しますが、外壁塗装や給・排水管の改修工事は適時・適切に実施すること。マンションを100年、あるいはもっと保たせるためには、計画的に大規模修繕工事を実施することが必要だと言えます。

## ぶっくがいと

「マンション管理 建替え・修繕 徹底ガイド2025年版」(日経ムック)

日本経済新聞出版編集 日経BP日本経済新聞出版

快適な住環境を維持するためのマンションの建替え・修繕のノウハウと、管理組合の先進的な運営方法や最新の法制度について解説。



巻頭特集は「進化するマンション管理」「建替えor長寿命化 今後の見通し」。

定価1650円(税込)



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121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 entries for 昭石化工, 田島ルーフィング, 化研マテリアル, etc.

防水・塗装・大規模修繕工事(専業大手)

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

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時までとじています。

■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)創設以来55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

## 管理費滞納解消のポイント

◇意外に多い滞納割合  
国交省の2023年度マンション総合調査によれば管理費、修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)が発生しているマンションの割合は約29%で、2023年度では5年前より5%増加している。完成年次別内訳をみると、完成年次が古いマンションほど管理費等の滞納があるマンションの割合が大きい傾向があり、2015年以降では15.0%に対し1984年以前では43.2%となっている。約2.9

◇管理費の集金は根幹  
管理費等を確実に集金することは、管理組合がマンションの適正な管理の上で根幹的な事項である。滞納は、管理組合の会計に悪影響を及ぼすのはもちろんのこと、他の区分所有者への負担転嫁等の弊害もあり、滞納された管理費等の回収は極めて重要である。管理費等の滞納者に対する必要な措置を講じることが、管理組合の最も重要な責務の一つである。



◇管理会社の督促業務  
管理会社との委託契約書では、当初は管理会社が滞納者に督促をするが、滞納者が支払わない旨を明らかにしている場合、督促に対して滞納者が明確な返答をしない状態になった場合は、管理組合自ら滞納の交渉にあたることにならなければならない。滞納に対して基本的なあり方を、くりかえ

◇基本は日常のPRを  
個々の滞納対策が重要であることはいうまでもないが、基本は管理費、修繕積立金の管理組合活動における重要性を区分所有者によく理解してもらうことである。そのため日常的なPR活動は欠かせない。なんといってもマンションの共有部分の維持管理は、区分所有者の管理費でまかなわれている。したがって、その費用負担は、区分所有者にとり、最優先ともいえるべきものである。この平凡だが重要なあり方を、くりかえ

◇早期回収がポイント  
長期の滞納になると通常の方法ではなかなか支払ってもらえない。理事会では滞納発生直後から、どうするかの対応マニュアルを決め、管理会社とも連携して確実にマニュアル通り実行する。特別に対策を要するケースでは、理事会でよく検討し、個別の対策も実施してほしい。支払督促や少額訴訟などの法的手段も一定の時期を越えたら実施するのが望ましい。そのため弁護士費用の滞納者負担などを規約に整備しておく必要がある。(NPO日住協論説委員会)

管理費納入を求める最終の責任はあくまでも管理組合(理事会)にある。

「NPO日住協マンション管理フェア2024<秋>」  
同時開催セミナーのご案内  
(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・東展示棟

全体テーマ～大規模修繕工事及び排水管改修工事の進め方～  
●11月20日(水)  
10:30～11:10  
「建物・設備の長寿命化のための取り組み」  
NPO日住協 会長 柿沼英雄  
11:10～11:30  
「排水管更生工事のマンション導入事例<その1>」  
P・C・Gテクニカ代表取締役社長 藤井要

●11月21日(木)  
10:30～10:50  
「大規模修繕工事等の意思決定プロセス」  
NPO日住協 副会長 上地光男  
10:50～11:10  
「マンションの価値を高める工事の必要性と成功させる3つのポイント」  
建築工業MR業務推進部 統括部長 吉田 秀樹  
11:10～11:30  
「改修工事によるマンションの長寿命化」  
マルナカ 顧問 中尾慧理夫

●11月22日(金)  
10:30～10:50  
「機械式立体駐車場平面化の自立的取り組み」  
NPO日住協 副会長 横井博  
10:50～11:10  
「排水管更生工事のマンション導入事例<その2>」  
P・C・Gテクニカ 代表取締役 藤井要  
11:10～11:30  
「高品質・低コストで排水管を更生」  
いずみテクノス 営業部 部長 高橋 賢一

●第10回管理組合意見交換会  
～第三者管理について～  
日時 11月24日(日)13:30～16:00  
会場 東京しごとセンター  
※詳細は追ってお知らせします。

●大規模地震時の管理組合に必要な防災対策を考える  
神奈川県支部会員管理組合交流会  
日時 11月17日(日)13:30～16:00  
会場 アミュあつぎ608会議室  
小田急線 本厚木駅東口徒歩5分  
問合せ先 TEL 0463-94-9122、080-4402-3084

### マンションの建物

## Q&A

「建物相談会」から



#### Q

当マンションは築50年経過し、新築時のままの窓サッシで、冬場には窓からの冷気やガラスの結露が著しく、また夏場には室温が蒸し蒸ししているありさまです。昨今地球温暖化で毎年最高気温が上昇し、劣悪な室内環境は更に顕著になっています。何とか窓サッシを断熱性能の高いものに取り替え、室内環境を改善したいと管理組合で思案しています。しかし、窓サッシの取替は高額で修繕積立金が足りるかが課題です。窓サッシの断熱化には色々と助成金が出るか聞いていますが、どの様なものがあるのでしょうか?

#### 【回答者】

NPO日住協協力技術者  
一級建築士 山田 俊二

#### A

現在、地球温暖化が進んでいます。地球温暖化が問題になるのは、地球温暖化の要因である温室効果ガス(二酸化炭素CO2、

## 窓サッシの断熱化への助成金

室内酸化物NOx、粉塵など粒子状物質PM)の排出量は産業・交通・家庭・業務の4部門に分類すると、家庭による排出量は産業に次いで2番目に多いとされています。家庭での温室ガス排出要因は、断熱効果が高いのは断熱効果は低下します。断熱効果は断熱材の内側に合成樹脂製のサッシ(インナーサッシ)を取付け二重サッシにする方法、既設のサッシのガラスを断熱ガラスに取り替える方法があります。一方断熱効果が高いのは断熱効果は低下します。

因は電気エネルギー・ガスエネルギー・灯油エネルギーの消費です。これらの家庭でのエネルギー消費を軽減する方法は、住宅の断熱化が大きく貢献します。その一手法が窓サッシの断熱性向上改修です。  
住宅の適正室内温度が外気温に影響され上昇したり下降したりするのを軽減するのが外壁や窓の断熱性能です。特に窓は面積が大きいのに断熱性能が低いのが従来の住宅で、一番改善効果が期待出来ます。  
ただし、断熱サッシの取替は高額で1戸当たり80万円～150万円かかると言われていました。コストを抑えるには断熱効果は低下しますが、既設のサッシの内側に合成樹脂製のサッシ(インナーサッシ)を取付け二重サッシにする方法、既設のサッシのガラスを断熱ガラスに取り替える方法があります。一方断熱効果が高いのは断熱効果は低下します。

これらの助成金は国等の単年度予算のため、次年度以降があるとは限りませんが、条件を変えながら現在のところ継続されています。

# 災害関連死ゼロの社会を目指す

<37>

## 南海トラフ地震臨時情報(巨大地震注意)

2024年8月に宮崎県で起きた震度6弱の揺れを観測した地震で、気象庁は南海トラフ地震の想定震源域では大規模地震が発生する可能性が普通と比べて高まっているとして、南海トラフ沿いの地震に関する評価検討会を臨時に開催し、南海トラフ地震臨時情報を発表しました。

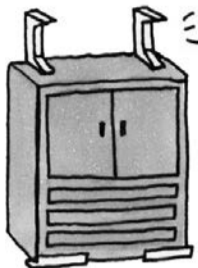
### 南海トラフ地震臨時情報

南海トラフ地震臨時情報は、南海トラフ沿いで異常な現象を観測された場合や地震発生の可能性が相対的に高まっていると評価された場合などに、気象庁から発表される情報のことです。

### 南海トラフ地震臨時情報が発表された場合

個々の状況に応じ、日頃からの地震への備えの再確認に加え、地震が発生した場合に備えておくべきことを確認してください。

- ・ 家具の固定
- ・ 高い場所に物を置かない
- ・ 非常持ち出し品やヘルメットの準備
- ・ 寝るときは枕元に靴を置いておく
- ・ すぐに逃げられる服装での就寝
- ・ お年寄りや体の不自由な人、小さな子どもがいる家庭や施設では避難に時間がかかることも想定されるので、必要に応じて自主的な避難の呼びかけ、など



南海トラフ沿いで異常な現象が観測され、その現象が南海トラフ沿いの大規模な地震と関連するかどうか調査を開始した場合、または調査を継続している場合、さらに観測された異常な現象の調査結果を発表する場合とされています。

難できる準備をします。内閣府では、次の呼びかけをしています。

今回の南海トラフ地震臨時情報発表により、慌てられた方も多く、結局何も起こらなかったことでの発表に関して経済的影響など問題視されることもありませんが、今回の件を地震への備えを行うためのよい機会と捉え、個々でまた、全体として防災力を高めるよいきっかけにすることが大切です。

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.タエコのマンション物語

### タエコの思い出

10月になって秋だなと漸く感じることが出ています。9月も終わりましたよと言った頃、まだまだ残暑で、外出は辛いなど思いつつも外せない用件で頑張った日の夕方の帰り道、肌に当たる風が、冷たかったのに夏の終わりを知らなかった。やっと終わったなと美感じました。



は、殆ど無く、母親から聞いたものだったのです。  
 しっかりとした記憶として残っているのは小学校6年生の頃から、優等生だった彼女が当時、消極的で成績も良く無かった私の憧れでした。必死に勉強する様になりました。

消極的だった私に転機をくれた  
 幼なじみと久しぶりに会った  
 彼女に押され学級委員に立候補

早朝の出勤の日、マンションの外階段を降りる時の朝の風も冷たくなって来ました。急な変化に体力が追いつか

ず、体調を崩しそうになりまある日、何を思ったか、そんな私と一緒に学級委員をやろうと誘って来たのです。難しい事に挑戦しないと成長出来ないよ、と言うのが理由でした。今、考えると大人の考えです。と言っても本人達の記憶

に、何を思ったか、そんな私と一緒に学級委員をやろうと誘って来たのです。難しい事に挑戦しないと成長出来ないよ、と言うのが理由でした。今、考えると大人の考えです。と言っても本人達の記憶

から、50年間、就職、結婚、出産を経て、お互いの良い人生も辛い人生の時も、常に寄り添っていた訳ではありませんが、こんな時、彼女ならどう考え、どう行動するのかと考えると答えが出たりました。

久しぶりに会って、お互い歳を重ねましたが、何を話しても受けとめ合えるそんな関係が続いているのが感動で、感謝でした。

## 今日もOMO日和

大森 郁子(絵と文)

<3>

海外旅行には、よほど気の合った人と行くに  
 限ります。  
 ある人と  
 タイに行っ  
 た時の事。  
 「私、寒がりなのでエアコン切  
 ていい?」と、言われ、真夏のタイ、キラキラしていました。  
 のホテルでエアコンなし、顔じゅう 逃げ場のない外国、気の合わない身体じゅう汗だくで寝た事を思い出して、最低最悪です。



「お風呂、お先にどうぞ。」と、勧め、次の日も同じように、「お先にどうぞ。」と、言うので、「先に入ると後のお掃除しなくてはいけませんよ!」と

●住生活月間フォーラム、省エネ住宅がもたらすこと  
 住まいが実現するわたしたちの健康

●国交省/マンションの管理適正化・長寿命化に向けた取組事例を発表

●CCUシンポジウム、省エネ住宅がもたらすこと  
 住まいが実現するわたしたちの健康

日時/10月24日(木)  
 14時~16時30分  
 申し込み不要・参加費無料

日時/令和6年10月24日(木)  
 13時25分~16時15分

日時/11月29日(金)  
 13時30分~16時30分

●東京都/マンション管理・再生セミナー2024  
 日時/10月12日(土)  
 14時~16時30分

日時/令和6年10月25日(金)  
 13時~16時

日時/11月29日(金)  
 13時30分~16時30分

●マンションストック長寿命化等モデル事業成果報告会  
 日時/令和6年10月25日(金)  
 13時~16時

日時/令和6年10月25日(金)  
 13時~16時

日時/11月29日(金)  
 13時30分~16時30分

●マンション管理・再生に関するセミナー、個別相談会(要予約)  
 参加費無料

会場/主婦会館プラザエフ(JR四谷駅)  
 詳細・申込みは国土交通省HP参照下さい。

会場/主婦会館プラザエフ(JR四谷駅)  
 詳細・申込みは国土交通省HP参照下さい。

●マンション管理士会  
 問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

●マンション管理士会  
 問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

●マンション管理士会  
 問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

●マンション管理士会  
 問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

●マンション管理士会  
 問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

問合先/一社 東京都マンション管理士会

## 「我が家のリフォーム」原稿募集中!

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)



## 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よいでしょう。

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 料金はかかりませんか? 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。



Kurosaki Gen

◎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)

# 老後の新生活情報

## 老後のお金を考える③

### 現状を把握する

老後の収支計画を考えたにあって、まず大切な数字は、収入と支出の差額、現状を把握することです。

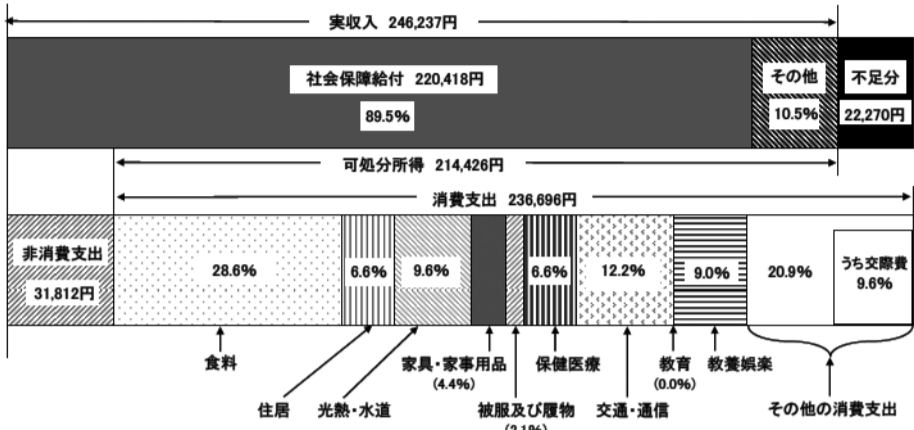
図1は、総務省統計局の「2022年家計調査年報」より、65歳以上の夫婦無職世帯(夫婦高齢者無職世帯)の家計収支です。これによれば、収入24万6237円に

対し、支出は26万8508円と不足は2万2270円となっています。このうち収入の社会保障給付の年金は、全体の約9割を占めています。この年金額は、夫婦世帯の間は大きくは変わらないことでしょう。「その他」は配偶者のパート収入等によります。

一方、消費支出は項目が多様です。消費支出のうち、「非消費支出」とは、税金(直接税)や社会保険料など世帯の自由にならない支出や借金利息のことです。

仮にこの状況が大きく変わらず、夫婦ともに平均寿命を超えるまでの30年程度続いたとすると、収支は約830万円のマイナスになります。900万円程度の貯蓄があれば、生涯の収支はマイナスにならないことに

図1 65歳以上の夫婦のみの無職世帯(夫婦高齢者無職世帯)の家計収支 -2022年-



療費も加味すれば、生涯必要な貯蓄額もおおよそ見えてくるはず。

収支のマイナスを改善

一つとして生涯の必要な貯蓄額が、おおよそでも見えてくると、多くの場合収支がマイナスになっていくと思われる。

その場合はどうするか。ひとつは収入を増やす。二つは支出を減らす。三つはお金を働かせてもらう。という方法が考えられます。

来月はそのうちの収入を増やす方法について考えてみます。

# 集合郵便箱

## 賀状の廃止を

### 考える

9月中旬過ぎても日本各地で「猛暑日」を観測。といった異常気象が続くが、そんな中でも時は着実に歩みを進め、11月1日には年賀はがきが売りだされる。

郵便事業の財政悪化などから35%の大幅な値上げにより1枚63円から85円になる。

私は数年前から、それ程付き合っていないのに、感慨も湧いてこない。思い切ってスパッと止めた方がお互いのためと思

のから順次減らしてきた。が、来年は全面的な廃止を考えている。友人や知

己などはラインで繋がっている場合も多いし、通信手段に事欠かない昨今だ。

活字で紋切り調の「年賀状」の廃止。少し離れたところで分してゲットした100

【投稿先】皆さんの回りで起きたトピックス、ユニークな出来事等、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を記入ください。

〒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、f a x 03-3526-2848

(匿名希望)

始めの挨拶、今年もよろしく。1kg1円相

当のポイント。今だけ2倍。中学時代から断続的に書いてきた日記帳(交換も含む)を処分した。

地元の団地でも古紙の回収はあるが、古いとはい

え実名が多い。電動シュレッダーもなく頭を痛めていたのだが、すっかり

解消！手帳、古本も処分しました。先日は5個もありました。どなたかは

となくわかりますが、いつ気が付くかしらと思いつつ。散歩道で空き缶を拾うこともあります。

同じ飲料なので同じ方かと想像します。公の場がいつも気持ちよくあります。

集合住宅の上層階に住んでおり、1階に降りた際、よくアメの包み紙が落ちており拾うことがあり

公の場を気持ちよく

# オリーブオイルを旅する



「オリーブオイル」といふ言葉は、地中海沿岸の国々。この概念を将来はひっくり返すこと目論むのか？先号では、高揚する日本のオリーブオイルの評価について記した。世界で見れば1千種を超えるとも言われるオリーブ品種、そ

して、今後、香川県や栽培の広がりを見せるわが国のオリーブ生産。その実際を見てみよう。

◆この10年でなんと4.5倍◆  
もともとも新しいデータと言える2021年度における日本のオリーブ生産量は596トン(日本農業新聞

らスタートを切ったわが国。これを快挙とを考れば、これは快挙といえる。しかし、全国に広がるオリーブ生産の反面、消費者には国産のオリーブオイルは高価というイメージが付きまとう。そんな中、

これはオリーブとしても使う

がおもに塩漬で食すテーブルオリーブの代表格。そして、これもスペイン生まれの「ネバディッコ」、さらにイタリアにルーツを持つアメリカ育ちの「ルッカ」はオリーブオイルへと変身

する。これらが国産オリーブオイルのマーケットを構成する。主要な品種であり、日本の風土に最も適した品種とも言え

イタリア好きの筆者からすれば、イタリア品種の名が無いのが少々気になる。ここではある。僭越ながら次回では「国産」オリーブオイルの進む道(?)を探ってみよう。

健康する日本のオリーブオイル

126

健康する日本のオリーブオイル

健康する日本のオリーブオイル

健康する日本のオリーブオイル

健康する日本のオリーブオイル

健康する日本のオリーブオイル

健康する日本のオリーブオイル

**東洋大山グリーンハイツ2025年度 中規模修繕工事見積参加会社募集**

所在地 東京都板橋区  
設計監理 宮城設計一級建築士事務所  
建物概要 RC造地下1階地上7階、42戸、1979年竣工  
工事種目 仮設工事、防水改修、鉄部塗装、金物改修、外構改修、オプション工事他  
工期 2025年3月～6月  
参加条件 ①特定建設業の許可を受けた建設業者②同等規模分譲集合住宅の大規模修繕工事の実績③東京に本店、支店または営業所  
提出書類 ①見積参加願書②会社概要③分譲集合住宅修繕工事実績表：過去3年間④財務諸表：過去3年分⑤経営事項審査 通知書の写し⑥その他上記書類はA4サイズとし、A4ファイル1冊にまとめて提出。なお、全てのデータをCDに入れて添付  
提出場所 (郵送のみ) 宮城設計一級建築士事務所 〒150-0001東京都渋谷区神宮前4-17-8 オリエンタル原宿201 TEL03-5413-4366  
提出期限 10月31日(木)必着  
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

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!

**地面を掘り返さないから**

High quality 高品質・高耐久

工期短縮 & コスト削減

1day

既設管内部に密着新しい管を形成!

リノバライナー工法

管内部に引き込みエアにより拡張

予備加熱により円形に復元(70%)

積形形状記憶型硬質塩化ビニル管

作業車 専用部材管 2F 共有排水立管 埋設横主管 既設管密着後切斷 形状記憶型硬質塩化ビニル管 既設管

人・街・未来へ いずみテクノ株式会社 住宅設備機器総合商社(株)小泉グループ

本社 〒167-0043 東京都杉並区上荻2-19-17  
横浜営業所 〒226-0021 横浜市緑区北八朔町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

お気軽に相談ください

**03-5335-7601** (FAX: 03-5335-7611)

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

# 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	マンション管理フェア開催
2面	給排水管改修の基礎知識、他
3面	マンション100年化、情報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	災害関連死ゼロ、タエコ物語
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

## 自然環境を身近に感じられる住まい 個室を開け放ち、広がる光景に棲む



個室の壁を取り払い、L型の大きなLDKに改修。5つの窓を横断するように木の造作で仕上げ、パノラマに広がる高台からの眺望を最大限生かした



豊かな外部環境を常に感じられるよう設計した。「木の羽」と名付けた窓周りの造作により、既存の五つの窓を一体化させることで、空間の伸びやかさと生活の機能空間を統合するデザインを施した。さらに、自然光を室内に拡散したり、引き伸ばす役割も担うこと



小上がりの上部に鴨居を設置、家族のライフステージに合わせて間仕切りを入れられる



リフォーム前  
「木の羽」と名付けた木造作で窓周りをつないでいくことで、限られた面積のなかにも伸びやかな空間が生まれている。窓台カ

【リフォームの動機】  
子供の出生をきっかけに転居を検討。都市の中でも自然環境を身近に感じられるような健康的な暮らしを望んだ。そこで、改修を前提として、爽やかな風が吹き抜け、眺望の良い窓辺が魅力的な高台の中古マンションを購入し、パノラマ状に広がるにも寄与している。

【設計の工夫】  
窓辺のポテンシャルを生かしてなかった従来の画一的な小部屋の配置をやめ、南と東の窓に面したL型の広いLDKを室内に拡散したり、引き伸ばす役割も担うこと

170

### 必見・必聴の飯塚歩夢

才能豊かなヴァイオリニスト、とにかく観ていただきたいのが飯塚歩夢さんの、白塗りをした超絶技巧です。ユークレブで観られます。

彼は2001年横浜生まれ。7歳からヴァイオリンを始めたそうです。若手遅めのスタートですが、その実力はすごいものがあります。桐朋女子高等学校音楽科(男女共学)を経て、桐朋学園大学に特待生として入学し、2023年3月に首席で卒業。その間に第6回横浜国際音楽コンクール小学Bの部第2位、第2回アザシキジュニア&学生国際音楽コンクール中学生の部及びクラプリ第1位、イタリア世界遺産オペリンピコ劇場及びヴェローナ・ヴェネツィア国立音楽院にて演奏などに加えて第2回Kクラプリコンクール第2位(最高位)。第5回日本ヴァイオチューブイオリ

### 美しく生きるための音楽

2021年3月31日に開催された桐朋祭名物『超絶技巧選手権』のソリストを務めました。これがユークレブ配信されています。これを観ずしてと筆者が一押しをしたいと思います。

ブリッジ奏法と称し、ピアノ用の椅子に座りそのうちに、背中を座面ブリッジ状態になり、その間、ずっとヴァイオリンを弾いているのです。いわば曲芸ですが、なにしてクラシックをきちんと学び、かなりの技巧の持ち主が、こんなことをやるのかという、そのギャップパフォーマンスは、楽しく、おかしく、演奏の技巧の素晴らしさ、全方位で楽しめるこの演奏を観ずにはいられませんよ。

彼は今、NHK交響楽団のメンバーとして音楽家活動を行なっています。ぜひともご注目!

(服部 伸一 エッセイスト・写真家)



10月は住生活月間

## 10月は住生活月間

～みんなに寄り添う 心地よい住まいってなんだろう～

国交省では、住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開。36回目を迎える今年度は、住生活月間中央イベントや住生活月間フォーラムを開催するほか、官民協力の下、全国各地で実施されるシンポジウム、住宅フェア等を通じて住生活の向上に役立つ様々な情報を発信。主な行事の詳細は住生活月間オフィシャルサイトで。<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>

この作品は(公財)住

東京都北区、築27年  
総工事床面積/60㎡  
施工期間/120日間  
総工事費/1170万円



玄関側から見る。窓先の水廻りの壁はシルバ、窓からの自然の光で一日の変化を感じられる



【施主の感想・満足度】  
室内に光を積極的に取り込み、時間や天候といった自然環境の変化を日々健康的に感じることが、健康的な暮らしに繋がっている。子供も自分なりに環境の変化を楽しみながら過ごしている。

「優秀賞」(住宅リフォーム部門)を受賞した。

「木の羽」と名付けた窓周りの造作で窓周りをつないでいくことで、限られた面積のなかにも伸びやかな空間が生まれている。窓台カ

リフォーム前



(講評より)

## P・C・Gは排水管更生業界13年連続施工実績No.1のブランド工法です!

PIPE IN PIPE 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 給水管・冷温水管ライニング

10年保証

審査証明技術

蘇るパイプの生命

PM優秀製品賞

審査証明第0006-D号給水管更生技術 P-C-G VAC-L工法

赤い水や流量不足を、半永久的に解消!!

② 立管から分岐部までFRP一体化

20年保証

審査証明技術

シームレスライニング管に改修

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

③ 本管からイベント継手までFRP施工

10年保証

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

FRPソケットと耐震ライニング

FRPソケットと耐震ライニング P-C-G マルチライナー工法 (FRPライニング)

④ マンション専有部排水管更生

10年保証

審査証明技術

パラシュートとパラポールで

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

10月30日(水)～11月1日(金) 名古屋会場

メッセナゴヤ ポートメッセナゴヤ

11月7日(木)～8日(金) 大阪会場

マンション管理組合 サポート展(関西) インテックス大阪

11月20日(水)～22日(金) 東京会場

JapanHome & Building Show 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

11月20日(水)～22日(金) 東京会場

ビルメン・ヒューマンフェア & クリーンEXPO 東京ビッグサイト

マンション管理組合様 管理会社様 必見!

60th ANNIVERSARY 1964-2024

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)

(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>

特許取得技術

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。