

水で世界に“waku-waku”を

Cleانسui

三菱ケミカル・クリンスイ株式会社

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 Amenity新聞社 (株)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498号*

2024年(令和6年)

3月5日(火)

www.mansion.co.jp/

『管理環境の変化を乗り越える』

3月24日

NPO日住協『第22回通常総会』 △4年ぶりのリアル開催で活発な意見交換を▽

管理の主人公は 管理組合であり 区分所有者である

全に保てるよう支援する
ことにある。しかし、支
援はあくまで支援の領域
を超えることはできない
とも考えている。なぜな
ら、健全なコミュニティ
の実現には、それを構成
する人々の主体性、自立
性という力に頼らざるを
得ないからである。マン
ション管理は、いまだ大
きな岐路に立っている。こ
こには、一方、管理組合
における最高意思決定機
関である総会での決議参
加要件の制限や、いわゆ
る第三者による管理の積
極導入など、管理組合の
主体性を削ぎかねない施
策が矢継ぎ早に取り入れ
られつつある。そこには、
建物、設備の長期的維持
管理の努力とは逆行する
かのよう、建て替えを
容易にという意図が見え
隠れる。皮肉だがディ
ベロッパーに優位なスク
ラップ&ビルドの発想が
いまだ健在なのである。

管理組合に問われる 主体性と自立

さて、NPO日住協に
課せられた使命は、管理
の主体である管理組合と
区分所有者が、建物、設
備を適切に管理すること
はもとより、マンション
とこのコミュニティを健
全に保てるよう支援する
ことにある。しかし、支
援はあくまで支援の領域
を超えることはできない
とも考えている。なぜな
ら、健全なコミュニティ
の実現には、それを構成
する人々の主体性、自立
性という力に頼らざるを
得ないからである。マン
ション管理は、いまだ大
きな岐路に立っている。こ
こには、一方、管理組合
における最高意思決定機
関である総会での決議参
加要件の制限や、いわゆ
る第三者による管理の積
極導入など、管理組合の
主体性を削ぎかねない施
策が矢継ぎ早に取り入れ
られつつある。そこには、
建物、設備の長期的維持
管理の努力とは逆行する
かのよう、建て替えを
容易にという意図が見え
隠れる。皮肉だがディ
ベロッパーに優位なスク
ラップ&ビルドの発想が
いまだ健在なのである。

さて、4年ぶりのリア
ルを前提とした今総会
は、NPO日住協の一年
の活動の成果や反省を報
告し、新たな一年の活
動と事業の計画を会員の
皆さまに問う場でもあり
ます。より多くの会員の
ご参加を得て、活発な意
見交換ができる場ともし
たいと考えています。開
催の概要は、すでに「N
PO日住協通信」などを
通じてご案内しています
が、今月中旬にお届けを
予定している『第22回通
常総会議案書』に目を通
していただき、ご参加を
いただきますようお願い
申し上げます。

また、オ
ンラインで
のご参加も
可能ですので、関係書類
をあわせてご確認ください。
また、オ
ンラインで
のご参加も
可能ですので、関係書類
をあわせてご確認ください。



「管理者」をしてよいか 管理会社が

国交省「外部専門家の 活用ガイドライン」

国交省は「外部専門家
等の活用」のあり方に関す
るワーキンググループ」
を開き、「外部専門家の活
用に関するガイドライン
の改訂」に、主に理事会
非設置で管理業者が管理
者に就任する場合の留意
点を示した。WGでは区
分所有者の意思を適切に
反映する方法として「マ
ンション管理上の重要な
課題について協議する機
関の設置を提示した。そ
れも管理業者の管理者
のリスクを想定しつつ、
それを容認する内容であ
り、私たちは断じて認め
るわけにはいかない。

総会の場で活発な 意見交換を！

本紙22年7月号「論
議」に「管理会社が「管理
者」をしてよいか」を掲
げた。今回、多少手を加え
再掲する。それは、管理
者としての責任を認識し、
大手管理会社のいくつか
が、「高齢化での役員
なり手不足対策」などを
口実に、普通のファミリ
ーマンションを対象に、
理事会を廃止して管理
者に管理のすべてを委
任する「第三者管理」方
式を意図的に推進し
はじめた。典型的な双
方代理
たしかに管理会社が管
理者になることは法律に
違反してはいない。しか
し、これまで理事会(理
事長)の指示(委託)を
受けて仕事をこなしてき
た管理会社が、理事長に
代わって管理者に就任す
るといことは、利害の
異なる双方の立場を代表
する位置に座ることにな
り、典型的な双方代理に
なる。管理会社にとって
都合のいい管理運営が何
の制約もなく可能にな
る。まさに「おいしい」
業務である。

第三者管理の推進

これまでリゾーム
マンションや投資型のワン
ルームマンションでは管
理会社が管理者となるケ
ースは普通であった。居
住する区分所有者がほと
んどいないこれらのマン
ションでは、実情にも合
ったものであり、法律的
にも特に問題はない。
しかし最近では、「組
合員の義務を認識」を
強調するG社をはじめ、
大手管理会社のいくつか
が、「高齢化での役員
なり手不足対策」などを
口実に、普通のファミリ
ーマンションを対象に、
理事会を廃止して管理
者に管理のすべてを委
任する「第三者管理」方
式を意図的に推進し
はじめた。典型的な双
方代理
たしかに管理会社が管
理者になることは法律に
違反してはいない。しか
し、これまで理事会(理
事長)の指示(委託)を
受けて仕事をこなしてき
た管理会社が、理事長に
代わって管理者に就任す
るといことは、利害の
異なる双方の立場を代表
する位置に座ることにな
り、典型的な双方代理に
なる。管理会社にとって
都合のいい管理運営が何
の制約もなく可能にな
る。まさに「おいしい」
業務である。

滴 硯

元日に大
地震、二日
に航空事故
で開けた今
年★大変な
年になったと思わざるを
得ない★自然災害も大事
故も予期しないときに起
こるからこそ、それに備
える対策が求められる★
危機管理というが今回不
幸中の幸いといえるのが
JAL機の乗員・乗客が
全員無事だったこと★
機体の停止前に火災が発
生し炎があがっているな
か379名もの人が逃げ
ることができたのだ★
海外からも奇跡の18分と
して賞賛の報道がされて
いるという★JALのク
ールの訓練の賜物であ
り、その指示・誘導にた
いする乗客の確かな対応
である★能登地震でも詳
細はまだ不明だが、津波
の人的被害が比較的少な
いのは、すぐ高いところ
へ逃げてくださいの警報
がよく浸透したからだ★
マンションの危機対策も
ここからリーダーの役割
と日常訓練の重要性をよ
く学びたい。

マンション関連の動き

- ・マンションへの電気自動車(EV)用充電設備設置に関する無料個別相談会(マッチング会) 3月20日開催 / 東京都
- ・東京都マンション再生まちづくり制度に基づく推進地区(日野市、多摩市)を指定 / 東京都

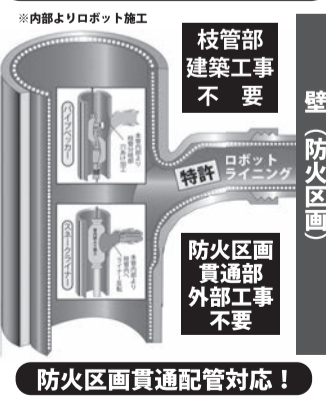
P・C・Gは排水管更生業界13年連続施工実績No.1のブランド工法です!



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。



更新工事や他の反転工法 とはここが違います!!



3月12日(火)~15日(金)
建築・建材展
マンション管理・リフォームゾーン
東京ビッグサイト
東6ホールブース No.AC6201

事前登録で
入場無料!
上記QRコードから
来場前登録を
お願い致します!

プレゼンテーションは毎回黒山の人だかり
施工代理店募集中!
ご相談会も開催!!

相談コーナー常設

NPO日住協マンション管理フェア2024に今年も出展いたします!



＜株式会社 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



長期修繕計画と大規模修繕工事の基礎講座

6

株式会社スペースユニオン 代表取締役 奥澤健一

■ 駐車場料金収入と修繕計画

駐車場の管理組合にとって貴重な財源であり、管理費や修繕積立金に繰り入れていく場合が少なくありません。収入面で駐車場使用料への依存度が高いほど、使用料収入の変動が管理費や修繕積立金の額に影響します。利用率が低下して駐車場使用料の収入が減った場合には、駐車場使用料の増額や、繰り入れである管理費や修繕積立金計も含めた収支計画の見直しが必要となります。

特に機械式駐車場の場合は平面式駐車場に比べて、その点検や修繕、将

来の設備更新などに多額の費用を必要とします。古くなるにつれてメンテナンスや修理費用がかさ

①外壁等大規模修繕工事
②開口部(窓)改修工事
③給水設備改修工事
④排水設備改修工事

長期修繕計画において設定された各種修繕工事の時期はおおよその目安であり、確定したものではありません。建物や設備の経年変化の状態により修繕が必要となる時期は変動します。経年劣化の状況が軽度であれば、実施時期を延伸させることで、資金的な上積みをやがては時代遅れの性能や機能となる時期がくることも否定できません。最近では自宅でのリモートワークの機会が増えていくと、電気自動車の普及に向けてマンション内に充電設備を新たに設けるなど、生活様式や社会環境の変化に対応するための事項についても、長期修繕計画を見直すうえでの検討が必要になると思われ

また、長期修繕計画で設定された修繕や改修の仕様の異なる工法は、工事の実施計画とするものではないと見直し、計上された修繕工事費もあくまでも目安となる概算費用であり、確定的なものではありません。修繕工事の実施に際しては、建物や設備の経年変化に

持ちません。工事実施の準備段階において、工事内容の具体的な計画や設計に基づき、工事会社等から見積もりを取得することが必要となります。

■ 長期修繕計画の定期的な見直し

長期修繕計画における推定工事費用は、計画の作成あるいは見直し時点における価格を基準に算定されるのが一般的ですが、急激な社会情勢の変化や価格変動が生じる場合があることも留意しなければなりません。そのほか、現状で最新の設備が導入されている築浅のマンションでも、やがては時代遅れの性能や機能となる時期がくることも否定できません。最近では自宅でのリモートワークの機会が増えていくと、電気自動車の普及に向けてマンション内に充電設備を新たに設けるなど、生活様式や社会環境の変化に対応するための事項についても、長期修繕計画を見直すうえでの検討が必要になると思われ

また、長期修繕計画で設定された修繕や改修の仕様の異なる工法は、工事の実施計画とするものではないと見直し、計上された修繕工事費もあくまでも目安となる概算費用であり、確定的なものではありません。修繕工事の実施に際しては、建物や設備の経年変化に

工事例 ライオンズマンション国分寺けやき公園東京都分寺市

大規模修繕委員会が主体となった第二回大規模修繕工事

1 建物概要

「ライオンズマンション国分寺けやき公園」は、JR中央線の国分寺駅から徒歩15分の位置に立地し、近隣には公園・体育施設・スーパーがあり、生活しやすい環境にあるマンションです。

建物は1996年竣工、鉄筋コンクリート造の5階建て、全46戸全てのバルコニーが東向きに配置されています。

2 大規模修繕工事実施までの経緯

管理組合では第1回大規模修繕工事10年目の2019年(築20年)に管理会社による建物調査及び第2回大規模修繕工事の見積提出を受け、責任施工方式による大規模修繕工事の検討を開始しました。検討を行って

いく中で、将来のマンションのためには、管理組合が主体的に判断して大規模修繕工事の検討を進めていくことが重要と考えるようになりました。ただし、主体的な判断をおこなうためには適切な第三者機関の活用が必要であるため、助言を求める機関としてNPO日住協に入会し、また大規模修繕のための専門委員会

(大規模修繕委員会)を立ち上げました。2021年8月の臨時総会で、施工会社からの見積りは、それまで検討してきた一業者に全てまかせる責任施工方式から、設計・工事監理と工事施工を分離して異なる業者にまかせる設計監理方式に変更し、改めて大規模修繕工事の準備を進めていくことを決定しました。

その後、設計事務所選定を経て、2021年12月から設計事務所による調査・設計業務を開始しました。

今回の工事は、外壁・鉄部塗装、タイル補修、シーリング改修等の一般的な大規模修繕工事項目に加え、また全面改修をとおこなっていなかった勾配屋根のシ

3 工事内容

勾配屋根のシ、全面防水、改修や、その他屋外階段への補助手摺設置、屋外出入口門扉の取替などの金物・建具工事を実施しました。アルミサッシについては、管理組合が直接

設計事務所から提案で、最終的には委員会の意見をもとめていたため、打ち合わせの結果が明確になり、設計・工事の作業をスムーズに進めることができました。

また、委員会が活発に活動していることで、居住者の工事の理解度も高く、工事を進める上で、設計事務所や工事会社にとって大いに助けとなりました。

専門会社に依頼し、部品交換や点検・調整工事を実施しました。大規模修繕工事の工期は2023年8月1日から2024年1月15日までの約5・5ヶ月で実施し、工事は予定通り1月15日までに完了しましたが、竣工検査のあとに再点検をおこなったため、工期は半月ほど延長しました。

専門会社に依頼し、部品交換や点検・調整工事を実施しました。大規模修繕工事の工期は2023年8月1日から2024年1月15日までの約5・5ヶ月で実施し、工事は予定通り1月15日までに完了しましたが、竣工検査のあとに再点検をおこなったため、工期は半月ほど延長しました。

4 大規模修繕委員会との打ち合わせ

大規模修繕委員会は、全戸数の約4分の1の12名の方が参加されています。小規模マンションでここまで委員が集まることは珍しく、マンションの維持・管理に積極的に関わる人が多いことは、マンションの将来に向けての大きな財産になると感じました。

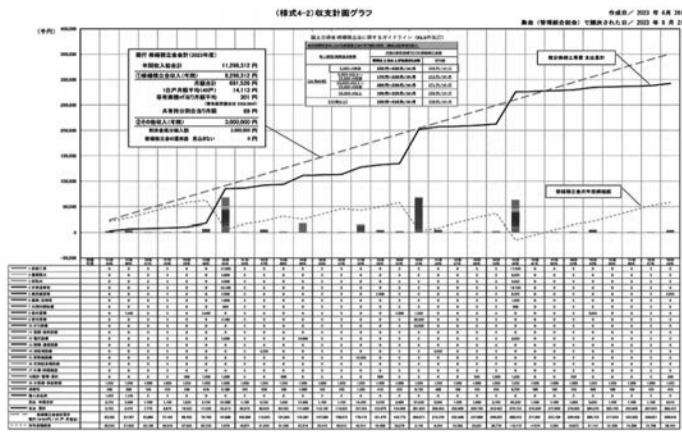
打ち合わせでは、委員の方達から様々な視点で色んな意見がでましたが、最終的には委員会の意見をもとめていたため、打ち合わせの結果が明確になり、設計・工事の作業をスムーズに進めることができました。

また、委員会が活発に活動していることで、居住者の工事の理解度も高く、工事を進める上で、設計事務所や工事会社にとって大いに助けとなりました。

また、委員会が活発に活動していることで、居住者の工事の理解度も高く、工事を進める上で、設計事務所や工事会社にとって大いに助けとなりました。

また、委員会が活発に活動していることで、居住者の工事の理解度も高く、工事を進める上で、設計事務所や工事会社にとって大いに助けとなりました。

また、委員会が活発に活動していることで、居住者の工事の理解度も高く、工事を進める上で、設計事務所や工事会社にとって大いに助けとなりました。



長期修繕計画は、管理組合が主体的に判断して大規模修繕工事の検討を進めていくことが重要と考えるようになりました。ただし、主体的な判断をおこなうためには適切な第三者機関の活用が必要であるため、助言を求める機関としてNPO日住協に入会し、また大規模修繕のための専門委員会

今回の工事は、外壁・鉄部塗装、タイル補修、シーリング改修等の一般的な大規模修繕工事項目に加え、また全面改修をとおこなっていなかった勾配屋根のシ



今回の工事は、外壁・鉄部塗装、タイル補修、シーリング改修等の一般的な大規模修繕工事項目に加え、また全面改修をとおこなっていなかった勾配屋根のシ

ライオンズマンション国分寺けやき公園第2回大規模修繕工事

〈設計・監理〉

有限会社八生設計事務所

東京都墨田区業平 3-8-12-201

TEL 03-3624-7311



ライオンズマンション国分寺けやき公園

〈施工〉

南海工業株式会社

東京都世田谷区船橋 3-26-7

TEL 03-3483-7511

このプロジェクトはNPO日住協が大規模修繕支援事業としてお手伝いさせていただきました。

情報INDEX

- ★千葉市、マンションドローン配送実験、地上ロボと連携 市が幕張新都心でドローンと地上配送ロボットを組み合わせ、マンション内の個人宅まで荷物を配送する実証実験を始めた。(1/24日本経済)
- ★広がる宅配ボックス、都内自治体義務化や助成 江東区は新築マンションに設置義務化、荒川区、板橋、渋谷、大田、足立、葛飾では助成制度が始まっている。(1/25読売)
- ★ビル倒壊、首都圏もリスク 首都圏も耐震性不足とされた建物の4割が未改修との調査結果もある。高層ビルを揺らす「長周期地震動」の対策と共に巨大地震への備えが急務だ。(1/31日本経済)
- ★宅配ボックス過半数賛成で 国交省は管理組合が規約の作成時に参考となるよう定めた「標準管理規約」の改正案を公表。宅配ボックスの設置に関して区分所有者が決議する際、出席者の「過半数」の賛成があれば可能だと明記した。(2/1日本経済)
- ★マンション管理組合、資産運用に活路 住宅金融支援機構が扱う組合向債券の購入申込み数は2023年度に過去最多となった。(2/5日本経済)
- ★東京のマンション建築費、6カ月連続最高 建設物価調査会が発表。(2/14日本経済)
- ★中古マンション、東京都心で1.1億円台 1月の中古マンション平均希望売り出し価格は東京都心6区で70㎡当たり1億1138万円台。東京カンテイ発表。(2/21日本経済)
- ★マンションの修繕積立金、増額幅上限1.8倍に 国交省は、段階的に引き上げる場合の増額幅を当初額の1.8倍までとする基準を設ける方針を固めた。増額幅が大きすぎて住民の合意が得られず、積立金が足りなくなる事態を防ぐ狙いがある。(2/24朝日)

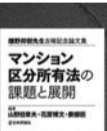
ぶっくがいと

「鎌野邦樹先生古稀記念論文集

『マンション区分所有法の課題と展開』

山野目章夫ほか／編 日本評論社／発行

区分所有法の三度目の改正が目前に迫る中、同法改正の中心的な役割を担う鎌野先生の古稀論文集がこのほど、日本評論社から出版された。全470頁(A5判)の本書は、第一部が「区分所有法をめぐる諸問題」、第二部が「外国法との比較」。鎌野門下が一堂に会し改正法との接点・所在を展開。定価8800円(税込)



国立鈴鹿工専との共同研究成果を発表

(株)タイコー

汚れの付きにくい排水管ライニング・サイクロンスーパーコート工法の株式会社タイコーは、2月20日、国立鈴鹿高等専門学校との共同研究について同社東京支店で研究成果報告会を開催した。

一般に排水管は、定期的な高圧洗浄を行うが、2019年のコロナ禍以降、室内に立ち入る高圧洗浄が忌避される状況が続いた。

そこで同社では、排水管定期洗浄の低減化の条件を探るため、排水管内部表面の汚れ付着低減化について、鈴鹿高等専門学校特命教授の兼松秀行氏との共同研究に2021年に着手。

排水管内では、管の素材表面に細菌と水が付着することによりバイオフィーム(ぬめり)が形成され、それが次第に大きなスケールを形成する。そこで、マンションの台所排水管に使用される6種類の管内部に、抗菌コーティングを施したものとしないものを用意し、7か月間、醤油等を流し、目視による定性的観察、及びバイオフィームに反応する特殊な染料を用いた定量的評価によるバイオフィーム抑制効果を調査した。

その結果、暴露期間が長期に及ぶほど、抗菌コーティングを施した管内部でバイオフィームの抑制効果が見られた。

このことから、排水管定期洗浄を低減化するには、他にも必要な条件はあるが、排水管内部の表面が抗バイオフィーム加工されていることで実現可能であるとした。

以上の成果は、一般社団法人表面技術協会の発行する「表面技術」第75巻に掲載されている。

来年度予算から見るマンション関連施策

1月に開会となった国会で、来年度予算等の審議が続けられているが、国土交通省住宅局の2024年度予算から、マンション生活にも関係する来年度のマンション関連施策の概要を確認する。

来年度予算では、施策が5つのポイントに分けられ、各種施策が掲げられている。

「5住宅・建築分野のDX・生産性向上の促進」は、住宅・建築業界に関する施策のため、1〜4のなかの主なマンション関連施策(別表参照)を見ていく。

2 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、エネルギー価格など、物価高騰下の省エネ投資を下支えするため、子育て世帯・若者夫婦世帯の高い省エネ性能を有する住宅への改修等を支援する。

- 1 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保
 - ・子育て支援型共同住宅推進事業(拡充)
 - マンションの改修 補助率 補助対象工事の1/3
 - 補助上限額 100万円/戸
- 2 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現
 - ・子育てエコホーム支援事業(新規)
 - リフォーム工事の内容により
 - 子育て世帯・若者夫婦世帯: 上限30~40万円/戸
 - その他の世帯: 上限20~30万円/戸
- 3 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備
 - ・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)(延長)
 - 耐震改修(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
- 4 既存ストックの有効活用と流通市場の形成
 - ・マンションストック長寿命化等モデル事業(継続)
 - 先導的再生モデルタイプ
 - 計画支援|事業前の立ち上げ準備段階|
 - 補助事業者 マンション再生コンサル、設計事務所等
 - 補助率 定額(原則上限500万円/年(最大3年))
 - 工事支援|長寿命化等の工事実施段階|
 - 補助事業者 施工業者、買取再販業者等
 - 補助率 1/3
 - 管理適正化モデルタイプ
 - ※内容及び補助率等は先導的再生モデルタイプに準じる
 - ・長期優良住宅化リフォーム推進事業(見直し)
 - ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴の作成
 - ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性を確保
 - ①②を満たすリフォーム工事に補助率1/3(限度額80万円/戸)
 - ※長期優良住宅認定を取得する場合 160万円/戸
 - 若者・子育て世代が工事の場合 既存住宅を購入して工事を行う場合 一次エネルギー消費量を省エネ基準比-20%とする場合 等 上記限度額に50万円/戸を加算
- 5 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進

1 誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保	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) <ul style="list-style-type: none"> 業(住宅・建築物安全ストック形成事業) 政府の2030年までに耐震性が不十分な住宅の解消、2025年までに耐震診断義務づけ対象建築物を概ね解消のため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する取組みに対して支援を行う。
2 住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現	既存ストックの有効活用と流通市場の形成 <ul style="list-style-type: none"> 命化等モデル事業 マンション再生等を促進するため、老朽化マンションの長寿命化等を図る。 進捗のため、経産省や環境省で実施される事業も合わせ、開口部改修で活用したいところ。 そして、来年度も引き続き実施される耐震化への取り組み。能登半島地震では、木造住宅及びビル等、旧耐震建物に被害が多く見られた。いつ起きてもおかしくないと考えられる大地震に備え、建物の耐震化に備えたい。
3 住まい・くらしの安全確保、良好な市街地環境の整備	長期優良住宅化リフォーム推進事業 <ul style="list-style-type: none"> は、省エネ改修に対する補助。2050年のカーボンニュートラル達成に向けての施策となるが、高経年マンションにおいては省エネ性能の低いところが多いため、経産省や環境省で実施される事業も合わせ、開口部改修で活用したいところ。
4 既存ストックの有効活用と流通市場の形成	活用と流通市場の形成 <ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅化リフォーム推進事業 は、省エネ改修に対する補助。2050年のカーボンニュートラル達成に向けての施策となるが、高経年マンションにおいては省エネ性能の低いところが多いため、経産省や環境省で実施される事業も合わせ、開口部改修で活用したいところ。 そして、来年度も引き続き実施される耐震化への取り組み。能登半島地震では、木造住宅及びビル等、旧耐震建物に被害が多く見られた。いつ起きてもおかしくないと考えられる大地震に備え、建物の耐震化に備えたい。
5 住宅・建築分野のDX・生産性向上の推進	

長期優良住宅化リフォーム推進事業(見直し)
 ①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴の作成
 ②工事後に耐震性と劣化対策、省エネルギー性を確保
 ①②を満たすリフォーム工事に補助率1/3(限度額80万円/戸)
 ※長期優良住宅認定を取得する場合 160万円/戸
 若者・子育て世代が工事の場合 既存住宅を購入して工事を行う場合 一次エネルギー消費量を省エネ基準比-20%とする場合 等 上記限度額に50万円/戸を加算

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)
 政府の2030年までに耐震性が不十分な住宅の解消、2025年までに耐震診断義務づけ対象建築物を概ね解消のため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する取組みに対して支援を行う。

既存ストックの有効活用と流通市場の形成
 命化等モデル事業
 マンション再生等を促進するため、老朽化マンションの長寿命化等を図る。

進捗のため、経産省や環境省で実施される事業も合わせ、開口部改修で活用したいところ。

そして、来年度も引き続き実施される耐震化への取り組み。能登半島地震では、木造住宅及びビル等、旧耐震建物に被害が多く見られた。いつ起きてもおかしくないと考えられる大地震に備え、建物の耐震化に備えたい。

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

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

▲排水管立って管の現状 ▲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

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

千葉県中央区中央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)



★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 categories like 防水・塗装・大規模修繕工事 (専業大手), 防水・塗料・防カビ・防カビ, 販材売料.

Table with 4 columns: 企業名, 所在地/電話, 主な技術・工事・業務内容. Includes categories like 耐震, 給・排水設備 (赤水対策他), 会管社理, 改浴修室.

〈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/

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	NPO日住協通常総会案内
2面	長計と大規模修繕工事の基礎講座
3面	来年度マンション施策、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	老後に使える制度、タエコ物語
7面	老後新生活、オリーブ、集合郵便箱

自由曲線と反転で豊かさを得た家



リビングから北側のテラスを見る



リフォーム前

設計・施工の工夫点
南から北に下がる傾斜地に階段状に建つマンションの最上階が今回の計画。既存の間取りは、南にリビング、北に個室を配置する一般的なものであったが南北が分断され暗い印象であった。

ここでは間取りの南北を反転し生活の中心となるLDKをあえて北に配置して、南に寝室をレイアウトした。各部屋の間仕切り壁は、フリーハンドのような自由曲線の壁で仕切ることで、必要な



ダイニング

ピンポイントに配置を決めている。結果として、自由曲線が採光や間取りの快適性と意匠性の調和をもたらした。周辺環境と建て主の現在の暮らしに適合する豊かな空間となった。

特に配慮した事項
躯体耐久性の向上、設備等の耐久性の向上、間取り・配置計画の向上、採光計画の向上、省エネ設備への変更、意匠性の調和。

大阪府箕面市、築45年
施工期間/180日間
総工事床面積/112.65㎡
総工事費/1500万円

設計/Airhouse
e 一級建築士事務所
施工/株式会社木村工務店

◆ 本事例は公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催「第40回住まいのリフォームコンクール」において「優秀賞(住宅リフォーム部門)」を受賞。(講評より) 南向き信仰が強い日本では、恵まれた眺望があっても北向き住戸にするのは勇気がいる。ここでは水廻りや個室を曲線壁で囲うことで、柔らかい光と風が家全体を包み込んでいく。一見すると奇をてらっているように見えるが、実は緻密に計画された作品である。

世界のオザワ、逝く

リア国立歌劇場の音楽監督に就任します。

恩師・齋藤秀雄との出会い

小澤は、ピアノストになることを目標に練習に励みますが、中学生の時、ラグビーの試合中に右手の指を骨折しピアノストを断念します。ピアノスト以外は考えられなかったのですが、楽器を演奏せずに音楽を作り上げる指揮者の存在を知り、齋藤秀雄の教えをうけることになりました。齋藤の指導は極めて適切で、それが猛烈でした。時に癡癡を起し、理不尽とも言

美しく生きるための音楽

163

N響事件と天性の性格
小澤がN響の指揮を担った時、酷評があり、さらにリハーサルに団員が姿を見せない等ボイコットされます。その際、井上靖、大江健三郎といった人たちがNHKに対し抗議し、黛敏郎が両者の橋渡しをしますが、より戻らず、小澤は日本を離れました。その後の活躍をみると、それが彼のバネになったとも言えます。人は嫌なことを憎むことが多いと思いますが、彼の凄さは、それを自らの踏み台にしたことです。

彼は「音楽をもっと勉強しなくては」と繰り返して語り、よいと思った音楽も満足せずさらなる課題を見出し、それにも満足しない。その姿勢が、世界中のオーケストラと聴衆から支持され続けたのでしよう。ご冥福をお祈りし (服部 伸一 エッセイスト・写真家)

リフォームやDIYのアイデアを募集します!

「我が家ではこうして快適な住まいになった」「費用もかからず素敵なインテリアになった」等々の原稿と写真をメールまたは郵送にて本紙編集室までお送りください。掲載された方には薄謝をお送りします。

〈送り先〉
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6F
株式会社アメニティ新聞社
リフォーム投稿係
info@mansion.co.jp



エントランスからリビングを見る

無駄は省き、全ての空間を柔らかく緩やかに繋いだ。そうすることで南と北の両側からの採光を確保でき、柔らかく明るい空間を得ることができた。自由曲線の壁は、ひとつひとつの柱の間柱の寸法と角度を指定して



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。

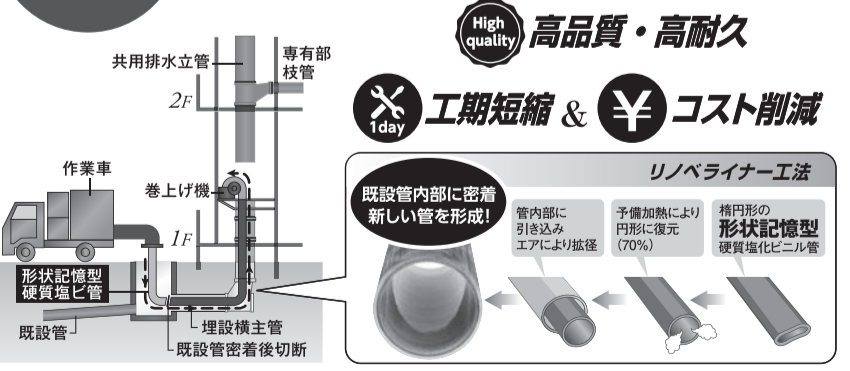
建装工業株式会社

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

積水化学工業 SEKISUI との共同開発

地面を掘り返さないから



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